

Schwerpunkt

Um- und Nachnutzung von Gebäuden als „Dritte Orte“



Stadtentwicklung

Von der stillgelegten Textilfabrik zum Quartierscampus in Wuppertal • Dritte Orte für lebenswerte Quartiere • Urban Arts und Dritte Orte • Vom Kaufhaus zum Bildungshaus in Lübeck • Neue Begegnungsorte durch Transformation kirchlicher Gebäude • Zivilgesellschaftliche Kraft für ortsgesellschaftliche Infrastrukturen • Historische Gebäude als „Dritte Orte“ in Helmstedt • Ein zweites Leben für einen Dritten Ort in Potsdam • Wie aus einem Industriedenkmal ein lebendiger Dritter Ort wurde • Bedeutung von Dritten Orten in Stadtteilen im Wandel • Wie Bibliotheken die Innenstädte beleben • Zukunftssteife Gemeinschaftszentren

Nachrichten

Fachliteratur

WohnungsMarktEntwicklung

Die Wohnfläche im Verhältnis zu Wohneinheiten und Einwohnern



Schwerpunkt

Um- und Nachnutzung von Gebäuden
als „Dritte Orte“

Editorial

[Dritte Orte in der Stadtentwicklung](#)

Prof. Dr. Olaf Schnur,
vhw e. V., Berlin

1



Stadtentwicklung

[BOB CAMPUS: Transformation einer stillgelegten
Textilfabrik in einen Quartierscampus](#)

Dr. Mira Böing, Lisa Hahn,
Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

2

[Vom Treffpunkt zum Transformationsmotor:
Dritte Orte für lebenswerte Quartiere](#)

Christian Huttenloher, Caro Antonia Wulf,
Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

7

[Urban Arts und Dritte Orte – frühere
Warenhäuser als Impulsgeber für eine
gemeinwesenorientierte Zentrenentwicklung](#)

Nina Hangebruch,
Technische Universität Dortmund & ILS – Institut
für Landes- und Stadtentwicklungsforschung,
Dortmund

11

[Vom Kaufhaus zum Bildungshaus:
Wie Lübeck Innenstadtentwicklung neu denkt](#)

Christina Friedrich,
Hansestadt Lübeck

17

[Neue Begegnungsorte durch Transformation
kirchlicher Gebäude](#)

Stefan Heinig,
Zentrum Bildung und Gesellschaft der
Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau,
Mainz

21

[Zivilgesellschaftliche Kraft für
ortsgesellschaftliche Infrastrukturen](#)

Joachim Boll, Kerstin Asher,
startklar a+b GmbH, Köln

25

[Umbau statt Aufgabe:
historische Gebäudebestände als „Dritte Orte“ –
Perspektiven aus Helmstedt](#)

Louisa Biston,
Stadt Helmstedt

29

[Der Lottenhof in Potsdam – zweites Leben eines
Dritten Ortes am Eingang zum Weltkulturerbe](#)

Gregor Jekel,
Landeshauptstadt Potsdam

33

[Die Alte Mälzerei Lichtenrade – wie aus einem
Industriedenkmal ein lebendiger Dritter
Ort wurde](#)

Thomas Bestgen,
UTB Projektmanagement GmbH, Berlin

38

[Bedeutung von Dritten Orten in Stadtteilen im
Wandel – zwei Beispiele im öffentlichen Raum
von Saarlouis](#)

Julia Stuckert,
Planungsbüro CS – Carlos Stuckert
Landschaftsarchitekt, Konstanz und Saarbrücken

41

[Wie Bibliotheken die Innenstädte beleben](#)

Ragna Körby,
Rheinland-Pfälzische Technische Universität
Kaiserslautern-Landau

45

[Zukunftsste Gemeinschaftszentren – Anker
und Motoren integrierter Stadtteilentwicklung
in Großwohnsiedlungen](#)

Thomas Helfen,
Stadtkümmerei – Gesellschaft für integrierte
Stadtentwicklung mbH, Berlin

50



Nachrichten

[Fachliteratur](#)

55



WohnungsMarktEntwicklung

[Die Wohnfläche im Verhältnis zu Wohneinheiten
und Einwohnern](#)

Robert Kretschmann,
vhw e. V., Berlin

56

Dritte Orte in der Stadtentwicklung



Prof. Dr. Olaf Schnur

Ein Blick auf die tägliche Nachrichtenlage genügt, um zu erkennen, dass wir vor vielfältigen sozialen Herausforderungen stehen. Wie die Bertelsmann Stiftung in ihren Befragungen zum gesellschaftlichen Zusammenhalt feststellt, bröckelt seit Jahren der soziale Kitt – von den sozialen Beziehungen über die Verbundenheit mit dem Gemeinwesen bis zum ge-

meinwohlorientierten Handeln. Die Folgen dieser Erosion sind offensichtlich: Während das subjektive Wohlbefinden und das soziale Klima leiden, nehmen Stress und gesundheitliche Probleme zu. Auch der Austausch zwischen Menschen unterschiedlicher sozialer und kultureller Milieus wird dadurch immer schwieriger. In pluralen, durch Einwanderung geprägten Gesellschaften hat das schwerwiegende Folgen: Die Bildung von brückenbildendem Sozialkapital wird ausgebremst, Vorurteile bleiben oft unreflektiert und Konflikte entstehen. Unter derartigen Fragmentierungen leiden insgesamt auch die soziale Resilienz der Stadtgesellschaften sowie die lokale Demokratie mit all ihren Prinzipien und Institutionen.

Die Ursachen sind komplex und im weitesten Sinne im spätmodernen soziodemografischen und ökonomischen Wandel zu finden: Soziale Polarisierungstendenzen beispielsweise schlagen sich als Segregation stadträumlich nieder und erzeugen divergierende Lebenswelten. Immer mehr Menschen leben allein – in jungen ebenso wie in älteren Kohorten –, was nicht ohne Folgen bleibt. Auch die Arbeitswelt wird durch flexible Arbeitsmodelle und Remote Work individualisiert, wobei der soziale Kontext des herkömmlichen Arbeitsplatzes verloren geht. Soziale Medien und Plattformökonomien tun ihr Übriges, wenn durch sie der soziale Austausch mehr und mehr digital organisiert wird oder anonyme Lieferdienste vom Essen bis zum guten Buch so gut wie alles ohne Außenweltkontakt bis zur Haustür bringen.

So dringlich es ist, diese Entwicklungen in eine gute Richtung zu lenken, so groß und komplex erscheint die damit verbundene Aufgabe. Dennoch gibt es vielversprechende Stellschrauben, und zwar im erweiterten Wohnumfeld, im Quartier und in der Nachbarschaft, also dort, wo sich „das Leben abspielen“ sollte. Zu diesen Ansatzpunkten gehören die sogenannten „Dritten Orte“, die wir mit der vorliegenden Ausgabe von Forum Wohnen und Stadtentwicklung be-

leuchten wollen. Die „Third Places“, die der US-amerikanische Soziologe Ray Oldenburg in seinem viel zitierten Werk „The Great Good Place“ 1989 eingeführt hat, bezeichnen jene Räume, die weder das Zuhause („Erster Ort“) noch der Arbeitsplatz („Zweiter Ort“) sind, aber dennoch eine wichtige Rolle als Resonanzraum im sozialräumlichen Gefüge spielen (z. B. das Lieblingscafé oder die Kiezkneipe). Sie zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie frei zugänglich und leicht erreichbar sind, allen sozialen Schichten gegenüber offenstehen, eine kommunikative Funktion aufweisen und von den Menschen wiederholt aufgesucht werden. Durch ihre Offenheit und Zugänglichkeit ziehen sie eine breite Nutzerschaft an und übernehmen integrative Funktionen, kurzum: Sie bauen Brücken zwischen Menschen. „Dritte Orte“ (oder auch institutionalisierte Begegnungsorte wie Gemeindezentren) gelten als Kristallisationspunkte des sozialen Lebens und Katalysatoren für Interaktion und sozialen Zusammenhalt. Nach Oldenburg sind „Dritte Orte“ für viele Menschen sogar so etwas wie eine zweite Heimat.

Im vorliegenden Themenheft beleuchten wir deshalb die vielfältigen Facetten dieser potenzialreichen „Hangouts at the Heart of the Community“, wie Oldenburg sie im Untertitel seines Buchs genannt hat. Weil es gute „Dritte Orte“ keineswegs überall gibt, sind innovative Ansätze gefragt, um Städte und Quartiere davon profitieren zu lassen: Wir werfen unter anderem einen Blick auf die Umnutzung von Warenhäusern und Kirchengebäuden sowie auf Quartierszentren, Bibliotheken, Stadien und Begegnungstätten. Die vorgestellten spannenden Projekte verdeutlichen jeweils auf ihre Art die Herausforderungen und Chancen, die mit der Stärkung und Etablierung „Dritter Orte“ verbunden sind. Manchmal sind es große Vorhaben, manchmal braucht es auch gar nicht viel, um dem sozialen Zusammenhalt auf der lokalen Ebene wirksame Impulse zu geben: nutzbare Räumlichkeiten und Flächen mit Aufenthaltsqualität – und vor allem das Bewusstsein für die Relevanz und Funktion „Dritter Orte“.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Prof. Dr. Olaf Schnur

Bereichsleiter Forschung, vhw e. V., Berlin



Mira Böing, Lisa Hahn

BOB CAMPUS: Transformation einer stillgelegten Textilfabrik in einen Quartierscampus

Auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik in Wuppertal-Oberbarmen hat die Montag Stiftung Urbane Räume zwischen 2017 und 2023 in einem kokreativen Prozess in Kooperation mit der Stadt Wuppertal und gemeinsam mit vielen Bildungsakteuren den BOB CAMPUS entwickelt – einen lebendigen Ort des Lernens und der Begegnung. Dazu gehören eine Kita, Schulräume, eine Stadtteilbibliothek, Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen sowie ein Nachbarschaftspark. Die unabhängige und gemeinnützige Stiftung hat das Vorhaben nach dem sogenannten Initialkapitalprinzip initiiert. Auch in anderen Städten setzt sie gemeinwohlorientierte Projekte nach diesem Prinzip um.

Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung nach dem Initialkapitalprinzip

Bereits seit 2014 realisiert die Montag Stiftung Urbane Räume gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklungsprojekte nach dem Initialkapitalprinzip: die Samtweberei in Krefeld, das FreiFeld in Halle an der Saale, die KoFabrik in Bochum, den BOB CAMPUS und die Wiesenwerke in Wuppertal, das HONSWERK in Remscheid sowie das ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach. Im Vordergrund stehen die Sanierung von Bestandsimmobilien und die Belebung von Brachflächen, die aufgrund ihres Standorts oder ihrer Geschichte eine Schlüsselrolle im Quartier spielen.

Die Idee des Prinzips Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung ist, durch Investition in eine Immobilie dauerhaft eine Gemeinwohrendite zu erzielen, die in gemeinnützige Vorhaben im Viertel fließt. Das Ziel ist dabei, durch die Transformation einer Immobilie die Chancengerechtigkeit und Teilhabe der Menschen im Quartier zu stärken. Die Stiftung setzt auf partizipative Prozesse unter aktiver Mitgestaltung der Nachbarschaft, um entsprechende Orte der Gemeinschaft und des Engagements zu schaffen, die einen wesentlichen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten. Die Besonderheit: Die Projekte sind nicht auf dauerhafte Förderung und Zuschusskonzepte angewiesen, sondern tragen sich im Betrieb selbst. Eine Grundlage dafür ist, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer Grundstücke und Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechts- und Kaufvertrags langfristig für eine gemeinnützige Entwicklung und Nutzung übergeben. Sie verzichten zudem auf die Erhebung des Erbbauzinses, solange die Projekte gemeinnützig sind, und leisten damit einen Beitrag zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Um langfristig tragfähige Strukturen zu schaffen, setzt die Stiftung zu Beginn Initialkapital ein. Sie investiert diese Eigenmittel – ergänzt durch Fremd- und Fördermittel – meist

über einen Zeitraum von vier bis sechs Jahren sowohl für den Bau und die Sanierung von Gebäuden als auch für die Projektentwicklung und die Gestaltung partizipativer Prozesse. Die Stiftung gründet für die Umsetzung dieser Prozesse eigenständige gemeinnützige Projektgesellschaften. Im Umbau entstehen Flächen, die neu oder langfristig weitervermietet werden können, sowie Gemeinwohlfächen, die für gemeinnützige Angebote und Aktionen zur Verfügung stehen. Die partizipativen Prozesse starten in der Projektentwicklung und reichen über die Bauphase bis in den Betrieb. So legen sie den Grundstein dafür, dass eine solidarische, inklusive Gemeinschaft rund um das Projekt entstehen kann. Diese gestaltet im Rahmen der Gemeinnützigkeit und des Betriebsmodells gemeinsam die Weiterentwicklung der Räume.

Neben den neu gestalteten Räumen inklusive Gemeinwohlfächen stellen die Projektgesellschaften über die Vermietung den wirtschaftlichen Betrieb sicher. Zudem fließen alle Überschüsse, die das Projekt erwirtschaftet, in den Betrieb der Gemeinwohlfächen. Sie können zum Beispiel die Kosten für Betrieb, Verwaltung und die Ehrenamtskoordination decken. Des Weiteren können kleinere Summen für Sachmittel zur Umsetzung gemeinnütziger Angebote zur Verfügung stehen. Dies alles ist die Gemeinwohrendite der Projekte nach dem Initialkapitalprinzip.

Der BOB CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen: ein Ort der Gemeinschaft und Begegnung

Bis 2012 wurden auf dem Industrieareal des heutigen BOB CAMPUS im Wuppertaler Stadtteil Oberbarmen Schnürsenkel, Gardinenbänder und Posamente produziert. Nach fünf Jahren Leerstand erklärte sich die Eigentümerfamilie 2017 bereit, große Teile des Areals im Erbbaurecht für bis zu 99 Jahre an die gemeinnützige Projektgesellschaft zu übertragen und auf die Erhebung des Erbbauzinses zu verzichten, solange das Projekt gemeinnützig ist. Der BOB CAMPUS

umfasst einen Gebäudekomplex mit insgesamt 6400 Quadratmetern Nutzfläche plus einen 4500 Quadratmeter großen Nachbarschaftspark: ein ehemaliges Fabrikgebäude, historische Shedhallen, zwei gründerzeitliche Wohnhäuser und großzügige Freiflächen. Architektur und Nutzungskonzept schaffen Offenheit und setzen bewusst auf das temporäre Teilen von Räumen und Ausstattungen. Damit eröffnen sie den Nutzenden Möglichkeiten für Begegnung, Austausch und Zusammenarbeit.

Im August 2022 offiziell eröffnet, bietet der BOB CAMPUS heute Platz für eine Vielzahl von Nutzungen. Die beiden Gründerzeithäuser beherbergen zwölf Wohneinheiten, von denen neun mit Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen realisiert wurden. In den historischen Shedhallen befinden sich Bürolofts. Im ehemaligen Fabrikgebäude sind eine Kita, eine Einrichtung für offenen Ganzttag, Werk- und Kunsträume für die benachbarte Max-Planck-Realschule und Unternehmen ansässig. Das Herzstück des Campus bildet die Nachbarschaftsetage als offener, flexibler Raum, den die Nachbarschaft nutzen kann – zum Kochen, Lernen, Lesen, Musizieren, Spielen oder für kreative Projekte. Im Gastraum der Nachbarschaftsetage steht eine mobile Viertelsküche. In die Etage ist zudem die örtliche Stadtteilbibliothek eingezogen, die insbesondere Angebote für Kinder und Jugendliche schafft. Eine zusätzliche Gemeinwohlfläche bietet die halboffene Dachterrasse des Fabrikgebäudes.

Im Sommer 2023 erreichte das Projekt mit der Fertigstellung des angrenzenden Nachbarschaftsparks einen weiteren Meilenstein. Der Bau des Parks kostete rund zwei

Millionen Euro, davon kamen 90 % Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sowie dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Den verbleibenden Anteil trug die Stadt Wuppertal. Die Projektgesellschaft plante die Gestaltung und Nutzung in einem gemeinschaftlichen Prozess mit der Nachbarschaft. Über die Jahre der Planung und Umsetzung bildeten sich eine Gruppe ehrenamtlicher Gärtnerinnen und Gärtner sowie Initiativen aus der Nachbarschaft heraus, die auf mehreren großen Terrassen Hochbeete und eine Gemeinschaftsfläche für Beerensträucher und Weinreben pflegen. Gleichzeitig verlaufen neue Wegeverbindungen durch den Park, die kurze Wege im Quartier und über den direkten Zugang zur Nordbahntrasse eine Fuß- und Radverbindung in andere Stadtteile ermöglichen (Debik 2025).

Kokreation: einen Bildungsort gemeinschaftlich entwickeln

Ein zentraler Aspekt des Initialkapitalprinzips ist die enge Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und weiteren Akteurinnen und Akteuren vor Ort. Die 2020 innerhalb der EU verabschiedete Neue Leipzig-Charta (BBSR 2020) betont die zentrale Bedeutung von Beteiligung als Grundlage gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung. Am BOB CAMPUS und in den anderen Projekten nach dem Initialkapitalprinzip nutzt und erprobt die Montag Stiftung Urbane Räume verschiedene Methoden der Beteiligung: Während der Planungsphase des BOB CAMPUS haben Stiftung, Projektgesellschaft, Nachbarschaft und das beauftragte Architekt-



Abb. 1: Der BOB CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen ist ein Ort der Gemeinschaft, an dem Menschen gemeinsam arbeiten, lernen, wohnen und leben. (Foto: Simon Veith/© Montag Stiftung Urbane Räume)

turbüro in einem kokreativen Prozess Nutzungsszenarien entwickelt. Schon früh in der Projektuntersuchung war allen Beteiligten – Vertreterinnen und Vertretern der Stiftung, der Stadt Wuppertal, lokaler Zivilgesellschaft sowie Anwohnenden – klar, dass auf dem Gelände der stillgelegten Textilfabrik in Wuppertal-Oberbarmen ein Ort entstehen soll, an dem Lernen und Arbeiten ein Leitmotiv sind. Der Bedarf war groß: Schulen, Kitas und Ganztagssträger im Umfeld beklagten einen Mangel an Bildungsräumen; Arbeitsplätze in der Industrie waren weggefallen. Der transformierte Industriestandort sollte folglich ein generationsübergreifender Lernort werden, ein offener Campus im natürlichen Zusammenspiel formaler, nonformaler und informeller Bildung (Netzwerk Stiftungen und Bildung 2021).



Abb. 2: Werkräume der Max-Planck-Realschule. Einzelne bauliche Elemente der ehemaligen Textilfabrik konnten erhalten bleiben. Heute lernen hier die Schülerinnen und Schüler unter anderem textiles Gestalten. (Foto: Jens Willebrand/© Montag Stiftung Urbane Räume)

In mehreren Workshops und Planungswerkstätten lud das Projektteam alle Menschen aus dem Quartier ein, ihre Bedarfe, Interessen und Ideen für die Nutzung des ehemaligen Fabrikgeländes einzubringen. Während der Bauphase organisierte es weitere Beteiligungsanlässe, in denen die Teilnehmenden die Nutzungen und das Teilen von Räumen konkretisierten. In dieser Phase vernetzte sich die Nachbarschaft zu weiteren Themen und entwickelte Angebote, wie eine Lernförderung, die zur Eröffnung in den BOB CAMPUS einzogen. So bildete sich bereits während der Planungs- und Bauphase eine aktive Gemeinschaft, die den neuen Ort von Anfang an mitgestaltet und mit Leben gefüllt hat.¹ Die Nachbarschaftsetage und der Nachbarschaftspark haben sich dadurch zu Orten des informellen Lernens in Gemeinschaft entwickelt.

Das für Schulentwicklung zuständige Sozialdezernat der Stadt Wuppertal stellte im Planungsprozess frühzeitig den Kontakt zwischen der Projektgesellschaft und der angrenzenden Max-Planck-Realschule her, die aufgrund steigen-

der Schülerzahlen einen wachsenden Raumbedarf hatte. Bereits vor Beginn der Bauphase fanden Workshops mit zentralen Akteurinnen und Akteuren statt: Die Schulleitung, Fachlehrkräfte sowie Schülerinnen und Schüler der Max-Planck-Realschule, das Gebäudemanagement der Stadt, beteiligte Architektinnen und Architekten sowie die Projektgesellschaft arbeiteten gemeinsam an räumlichen und inhaltlichen Konzepten für die schulischen Fachräume. Nach Abschluss der Bauphase setzten die Beteiligten die Workshops fort, um pädagogische und gestalterische Themen weiterzuentwickeln und gemeinsam mit den Teilnehmenden die Nutzung der entstehenden Lernräume zu gestalten.

Auch im laufenden Betrieb führen die Akteurinnen und Akteure den Austausch fort: Im Rahmen eines Pädagogischen Tages 2024 kamen alle Lehrkräfte der Schule auf dem BOB CAMPUS zusammen. Der Tag diente dazu, die Kooperation zu vertiefen und gemeinsame Perspektiven weiterzuentwickeln. Aus diesen Begegnungen sind informelle Formate entstanden, etwa die sogenannte „Lehrer-Oase“ – ein selbstorganisierter Austausch, der Raum für kollegiales Lernen bietet.

Mit dem Christlichen Verein Junger Menschen (CVJM) hat das Projektteam zudem einen Träger aus dem Stadtteil, der über die Anmietung von Räumen im BOB CAMPUS dem Bedarf an Plätzen für Kita und offenen Ganztags (OGS) im Stadtteil entgegenkommt. Auch hier gestalteten der Träger, die Kommune und die Projektgesellschaft den gesamten Prozess von Beginn an gemeinsam. Die Stadtteilbibliothek kam später als weitere nonformale Bildungsakteurin an den BOB CAMPUS. Auf der Suche nach neuen Räumen in Wuppertal-Oberbarmen bot sich der entstehende Campus als idealer Standort an – eine Möglichkeit, von der sowohl Bibliothek als auch BOB CAMPUS profitieren und die die Voraussetzungen für die Entstehung eines vielfältigen Lernorts weiter stärkt.

Die auf Dauer angelegte Projektstruktur und die räumliche Nähe der verschiedenen Lernorte am BOB CAMPUS eröffnen vielfältige Möglichkeiten für informelle, nonformale und formale Bildung. Auf diese Weise kann eine diverse Gemeinschaft wachsen, die die unterschiedlichen Lebenskonzepte der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil widerspiegelt (Ambrée/Arar-Al-Refaei 2024). Dadurch hat der BOB CAMPUS das Potenzial, dauerhaft einen Beitrag für Chancengerechtigkeit und sozialen Zusammenhalt im Quartier zu leisten.

Frühzeitige und verbindliche Zusagen sind wichtig

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Entwicklung des BOB CAMPUS und anderer Projekte nach dem Initialkapitalprinzip sind frühzeitige und verbindliche Zusagen der Projektbeteiligten. Sie sind beispielsweise relevant für die Überlassung der

¹ Einen tieferen und multiperspektivischen Einblick in die partizipativen und kooperativen Prozesse in der Entstehung und Aneignung des BOB CAMPUS gibt der zweite Band „BOB CAMPUS – von der Magie des Gemeinsinns“ der Buchreihe „Gemeinwohl bauen“ der Montag Stiftung Urbane Räume. Er erscheint 2026 im Jovis Verlag.

Grundstücke, für die Beantragung von Fördermitteln und die Sicherung von Mieteinnahmen. Erstens unterstützen die Eigentümerinnen und Eigentümer des Bodens und der Gebäude die Projekte, indem sie sich mit Abschluss des Erbbaurechts- und Kaufvertrags langfristig verpflichten, ihr Eigentum für gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung zur Verfügung zu stellen. Zweitens hat die Stadt Wuppertal im Entwicklungsprozess des BOB CAMPUS sehr frühzeitig im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zugesagt, das Ziel des Projekts zu unterstützen. Außerdem hat sie kommunale Eigenanteile für die Beantragung der Fördermittel bereitgestellt und den Bau des angrenzenden Nachbarschaftsparks in Kooperation zugesagt. Drittens standen schon in einer frühen Phase des Prozesses zwei zentrale Mieterinnen fest, nämlich die städtische Max-Planck-Realschule und die Kita unter der Trägerschaft des CVJM Oberbarmen. Beide sind bereits langfristig im Stadtteil verankert. Später kam mit der OGS, ebenfalls in Trägerschaft des CVJM Oberbarmen, eine weitere Nutzerin hinzu. Diese frühzeitigen Zusagen sicherten dem Projekt stabile und verlässliche Mieteinnahmen und damit eine solide wirtschaftliche Basis für die weitere Entwicklung.

Hinzu kam, dass die Stadt Wuppertal in dem Entwicklungsprozess mit den Bildungseinrichtungen eine zentrale Rolle übernahm: Für die Schule wurde das Gebäudemanagement der Stadt als Mieterin gewonnen, während für die Kita eine städtische Mietgarantie zusätzliche Sicherheit bot. Die Stadt hat die Zusagen noch während der Bauphase ausgesprochen und die Mietverträge langfristig angelegt. Die städtischen Mieten liegen auf einem stabilen, wirtschaftlich tragfähigen Niveau. Diese Ankermietenden tragen maßgeblich zum wirtschaftlichen Fundament des Projekts bei.



Abb. 3: In der Nachbarschaftsetage ergeben sich durch spontane Begegnungen und organisierte Formate viele Gelegenheiten für informelles Lernen in Gemeinschaft. (Foto: Simon Veith/© Montag Stiftung Urbane Räume)

Dabei ist hervorzuheben, dass die Bedeutung der Ankermietenden über reine Finanzierungsfragen hinausgeht: Schule, Kita und OGS sind inhaltlich eng mit den Zielen des BOB CAMPUS – Bildung und Chancengerechtigkeit – verbunden. Das Konzept der Ankermiete steht damit beispielhaft für das Zusammenspiel von sozialem Anspruch und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Projekte nach dem Initialkapitalprinzip funktionieren an unterschiedlichen Standorten

Die Montag Stiftung Urbane Räume fokussiert die Um- und Nachnutzung von Gebäuden sowie die gemeinschaftliche Entwicklung von Immobilien als Lern- und Begegnungsorte in derzeit sieben Initialkapitalprojekten. Den Umfang der Umbaumaßnahmen und die Nutzungskonstellationen erarbeitet die Stiftung in allen Projekten gemeinsam mit den Menschen im Quartier. Dabei stehen die Themen Bildung, Teilhabe und Gemeinwohlorientierung stets im Vordergrund, und Chancengerechtigkeit ist das übergeordnete Ziel. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Gebäude und Kooperationspartnerschaften, die Bedingungen und Themen in den Stadtteilen sowie die Projektverläufe können dabei allerdings unterschiedlich aussehen.

Im Projekt HONSWERK in Remscheid liegt der Fokus etwa auf der sozial verträglichen Sanierung eines Teils einer Wohnsiedlung aus den Jahren 1919/1920. Kooperationspartnerin ist neben der Stadt Remscheid die städtische Wohnungsgesellschaft GEWAG. Die für das Projekt eigens gegründete Projektgesellschaft saniert Wohnungen und baut an der Stelle schadstoffbelasteter Gebäude die HONSWERKSTATT als neuen Bildungs- und Begegnungsort für die Nachbarschaft. Für die Werkstatt entwickeln Partnerinnen und Partner aus Handwerk, Bildung und Kultur vielfältige Angebote, bei denen das praktische Lernen durch Selbstermachen im Vordergrund steht. Durch den Bau der Werkstatt entstehen nicht nur ein neuer Lernort, sondern auch eine neue Nutzungsmischung – Handwerk, Gewerbe und Wohnen – in dem bisher fast ausschließlich als Wohnort genutzten Quartier.

Im ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach baut eine 2025 neu gegründete Projektgesellschaft ein leer stehendes Bürogebäude aus den 1970er Jahren um. Das Projektteam der Montag Stiftung Urbane Räume und des zuständigen Architekturbüros hat gemeinsam mit der Nachbarschaft einen Ort für Wohnen, Gemeinschaft und Bildung geplant. Das Objekt liegt zentral in der Innenstadt von Rheydt. Zum einen sollen hier neue, dem Bedarf entsprechende Wohnangebote die Innenstadt als Wohnort stärken. Zum anderen soll die Kombination von Wohnen, sozialen Akteurinnen und Akteuren sowie Kleingewerbe kurze Wege zur Vernetzung von bestehenden Angeboten schaffen.

Wissen und Erfahrungen teilen

Mit ihren unterschiedlichen Projekten in der Umsetzung und im Betrieb will die Stiftung zeigen, dass gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung nach dem Initialkapitalprinzip möglich ist und sich so langfristige Strukturen und Finanzierungen für gemeinwohlorientierte Immobilien und Orte ge-



währleisten lassen. Es eignet sich deshalb auch als Modell für andere gemeinwohlorientierte Investorinnen und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder Kommunen. Die Stiftung befindet sich mit dem Initialkapitalprinzip in einem fortlaufenden Lernprozess, der auf Offenheit, Teilhabe, Gemeinschaftssinn und Kooperation beruht und durch stetige Reflexion und Austausch geprägt ist. Praxisnahe Erfahrungen und erprobte Arbeitsmittel aus der Umsetzung der Projekte von der partizipativen Planung bis zum gemeinwohlorientierten Betrieb teilt die Stiftung auf ihrer Webplattform Gemeinwohl bauen praktisch: www.gemeinwohl-bauen-praktisch.de – für alle frei zugänglich. Damit in Zukunft noch viele weitere Orte des Gemeinwohls in vielen Städten entstehen.



Dr. phil. Mira Böing

Soziologin und Referentin für das Thema Lernender Stadtteil bei der Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn



Lisa Hahn

Geografin und Gemeinwohlreferentin bei der Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

Fotos: Magdalena Jooss/© Montag Stiftung Urbane Räume

Quellen:

Ambrée, R./Arar-Al-Refaei, S. (2024): Wer repräsentiert den BOB CAMPUS? Teilhabe und Diversität in einem gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklungsprojekt. In: pnd – rethinking planning 2024(1), S. 128–143. <https://www.planung-neu-denken.de/1-2024-unmoeglichkeit-der-teilhabe/wer-repraesentiert-den-bob-campus>, Datum des Zugriffs: 05.11.2025.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Die Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>, Datum des Zugriffs: 04.12.2025.

Debik, J. M. (2025): BOB-CAMPUS in Wuppertal-Oberbarmen. In: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.): Dritte Orte einer aktivierenden, gemeinwesenorientierten und koproduktiven Stadtentwicklung. Erkenntnisse der Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“, S. 24–26.

Netzwerk Stiftungen und Bildung (2021, 20. Juni): Bildungsformen, Glossar. <https://www.netzwerk-stiftungen-bildung.de/wissenscenter/glossar/bildungsformen>, Datum des Zugriffs: 02.12.2025.

Weiterführende Informationen:

Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.) (2023): Gemeinwohl bauen, Band 1. BOB CAMPUS – Transformation einer stillgelegten Textilfabrik. Berlin: Jovis Verlag.

Montag Stiftung Urbane Räume (Hg.) (erscheint 2026): Gemeinwohl bauen, Band 2. BOB CAMPUS – von der Magie des Gemeinsinns. Berlin: Jovis Verlag.

Sichern Sie sich den Schnellstart für Ihr Karrierejahr 2026!

Jetzt vhw-Fortbildung buchen und gut vorbereitet ins neue Jahr starten.





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

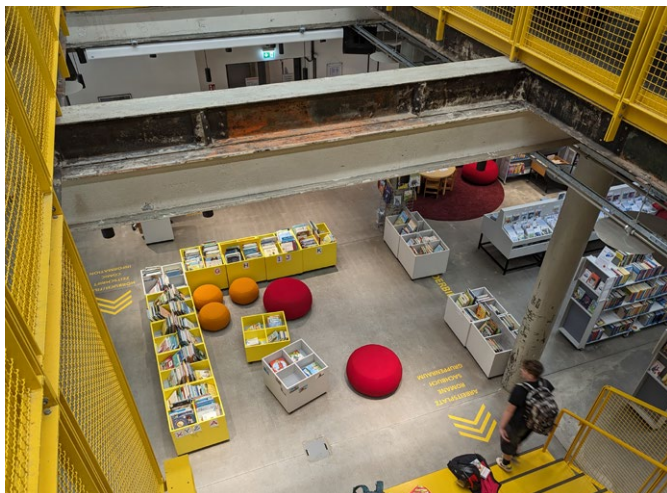


Abb. 3: Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade: Stadtteilbibliothek (© Heike Mages)

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>



Nina Hangebruch

Urban Arts und Dritte Orte

Frühere Warenhäuser als Impulsgeber für eine gemeinwesenorientierte Zentrenentwicklung

Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel erfordern eine grundlegende Neuausrichtung des Nutzungsgefüges in unseren Stadtzentren, um mit neuen Räumen für Bildung, Kultur und Gemeinschaft mehr Nutzungsvielfalt, Lebendigkeit und Urbanität zu schaffen. Eine Schlüsselfunktion kommt hierbei nichtkommerziellen Nutzungen zu, die neue Formen des sozialen Austauschs ermöglichen. Frühere Warenhäuser bieten hierfür umfassende Raumpotenziale. Ihre Umnutzung zu neuen Orten für das Gemeinwesen kann Ausgangspunkt für positive Veränderungen sein. Am Beispiel des geplanten Urban Arts Districts in Herne-Wanne wird exemplarisch geschildert, welche Bedeutung Bildung, Kultur und Kreativität als Impulsgeber für eine gemeinwesenorientierte Zentrenentwicklung übernehmen können.

Veränderungen im innerstädtischen Nutzungsgefüge

Durch die anhaltende Umsatzdynamik im Onlinehandel hat sich das Einkaufsverhalten erheblich verändert. Rund 14 % aller Umsätze im Einzelhandel werden inzwischen online erzielt, bei innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen sind es mehr als 40 % (HDE 2025, S. 8, 12). Insbesondere junge Menschen verlagern ihre Einkäufe in das Internet, sie werden vom stationären Einzelhandel kaum noch erreicht. Damit steht die frühere Leitfunktion des Einzelhandels für die Zentrenentwicklung zunehmend infrage.

Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel sind im Niedergang der Warenhäuser besonders offensichtlich. Seit 1994 hat sich die Zahl der ehemals als Karstadt, Kaufhof, Hertie oder Horten geführten Warenhäuser in Deutschland eigenen Recherchen zufolge von 394 auf 83 reduziert, die inzwischen alle unter dem Namen Galeria firmieren. Allein seit 2020 sind 92 Schließungen erfolgt. Stand September 2025 sind nach eigenen Recherchen erst zehn dieser Standorte nachgenutzt, an 13 weiteren erfolgen konkrete (Um-)Baumaßnahmen. Damit steht der überwiegende Teil der Gebäude leer oder wird nur in Teilen zwischengenutzt. Für knapp die Hälfte dieser Standorte werden derzeit Nachnutzungen konzipiert, für die andere Hälfte gibt es bislang wenig bis kein Interesse.

Die vakanten Warenhäuser verfügen über beträchtliche Raumpotenziale mitten in Innenstadtzentren, Stadtteilzentren und Shopping-Centern. Ihr Leerstand ist Herausforderung und Chance zugleich: Wie können die riesigen und in aller Regel sanierungsbedürftigen Flächen angesichts der derzeitigen strukturellen Veränderungen im Einzelhandel einer Drittverwendung zugeführt werden, und wie können sie durch neue Angebote und innovative Nutzungsbausteine positive Impulse für die Neuausrichtung der Zentren geben?

Neue Orte für das Gemeinwesen

Die aktuelle Diskussion über die Neuausrichtung des innerstädtischen Nutzungsgefüges wird maßgeblich durch die Leitprinzipien der Neuen Leipzig-Charta (BMI 2020) geprägt, die auf eine gemeinwohlorientierte, integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung und mehr Nutzungsvielfalt abzielt. Dabei wird die Bedeutung von Bildung, Kultur und Gemeinschaft als zentrale Elemente urbaner Entwicklung betont, um jenseits des klassischen Konsums neue Orte und offene Treffpunkte zu schaffen, die Menschen verschiedener Milieus zusammenbringen.

Derartige Raumkonzepte werden in der Stadtsoziologie nach Ray Oldenburg als „Dritte Orte“ bezeichnet, eine notwendige Ergänzung zum Zuhause als erstem Ort und zum Arbeitsplatz als zweitem Ort, wo Menschen ungezwungen aufeinandertreffen und zusammensein können (Oldenburg 2023/1989). Dies können nach Oldenburg auch kommerzielle Orte, wie z. B. Shopping-Center, Cafés oder Kneipen, sein, sofern sie soziale Interaktion ermöglichen. Dritte Orte sollen nicht zum Konsum zwingen, sondern vor allem als offene und informelle Räume fungieren, die soziale Kontakte fördern und Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung bieten (Keßler 2025, S. 3). Sie können den Zusammenhalt in der Gesellschaft stärken und sind vor allem für Menschen mit beengtem Wohnraum und von Einsamkeit Betroffene sowie Personen mit wenig finanziellen Mitteln wichtig (ebd.).

Dritte Orte entstehen in unterschiedlichen organisatorischen und räumlichen Kontexten, jeweils abhängig von den lokalen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der beteiligten Akteure. Sie können von Vereinen, kommunalen oder privatwirtschaftlichen Initiativen sowie in kooperativen Mischformen getragen werden (ebd., S. 4). Voraussetzung für ihre langfristige Funktionsfähigkeit sind eine stabile Trägerschaft und Finanzierung sowie das Zusammenwirken von lokalen Initiativen und zivilgesellschaftlichen Akteuren, wie Kommunen, Immobilieneigentümern, Kulturschaffenden, Kreativen, Bildungs-

einrichtungen und zivilgesellschaftlichen Organisationen, bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts. Partizipative Planungsprozesse schaffen Synergien zwischen verschiedenen Nutzungen, sie bündeln Ressourcen sowie Kompetenzen und erhöhen die Identifikation mit dem Standort. Konzentriert auf die Bedürfnisse der Menschen im jeweiligen Umfeld fördern Dritte Orte bürgerschaftliches Engagement und lokale Gemeinschaften sowie deren Selbstorganisation (ebd., S. 5).

Dritte Orte können als temporäre Zwischennutzungen oder dauerhaft angelegt sein und in urbanen wie ländlichen Räumen, in leer stehenden Großimmobilien oder Nachbarschaftstreffs entstehen (ebd., S. 4). Ein flexibles, multifunktionales Nutzungskonzept sowie gute Lage- und Gestaltqualitäten sowie die Einbindung in integrierte Stadtentwicklungsprozesse können positive Impulse für das Quartier oder die Region geben (ebd.). Neben Bibliotheken haben sich Bildungs- und Kultureinrichtungen als Dritte Orte etabliert, die sich mit breit gefächerten Veranstaltungsangeboten unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen öffnen, digitale Teilhabe ermöglichen, freiwilliges Engagement aus der Stadtgesellschaft binden und lebendige, milieuübergreifende Treffpunkte werden.

Umnutzung früherer Warenhäuser – Chancen und Herausforderungen als Dritte Orte

Umfassende eigene Analysen zur Umnutzung früherer Warenhäuser in Deutschland zeigen ein breites Nutzungsspektrum von Einzelhandel, Büro, Wohnen, öffentlicher Verwaltung, Kultur, Bildung, Freizeit, Hotel, Gastronomie, Pflege und Gesundheit, wobei Mixed-Use-Konzepte zur Regel werden und der Anteil der wieder durch Einzelhandel genutzten Flächen zunehmend kleiner wird. Insgesamt erfolgen rund 70 % der Umnutzungen im vorhandenen Gebäudebestand, also durch eine Kernsanierung oder Modernisierung der Bestandsgebäude.

Hohe Buchwerte und Umbaukosten einhergehend mit der rückläufigen Flächennachfrage in den zentrenrelevanten Nutzungssegmenten Einzelhandel und Büro führen zu oftmals langen Leerstandszeiten und damit verbundenen negativen Effekten mit Blick auf das städtebauliche Erscheinungsbild, Passantenfrequenzen, das Image und die Lagequalität (Hangebruch 2020, S. 143). Die negativen Effekte wirken umso stärker, je länger der Leerstand anhält. Die von Warenhausschließungen betroffenen Kommunen bringen sich deshalb vielerorts aktiv in die Nachnutzung ein. Dabei übernehmen sie ganz unterschiedliche Rollen: Sie agieren als Initiator, Vermittler, Moderator, Mediator, Mieter, (Zwischen-)Investor und/oder Nutzer. Lange Zeit war es gemeinsames Interesse von Kommunen und Projektentwicklern, wieder eine neuerliche Einzelhandelsnutzung in den Gebäuden zu etablieren – gewohnte Pfadabhängigkeit orientiert an der langjährigen Praxis und der (früheren)

Leitfunktion des Einzelhandels für die Zentrenentwicklung. Diese Zielvorstellung musste in den letzten Jahren immer häufiger revidiert werden.

Gerade in Zentren, die ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort nachhaltig eingebüßt haben, braucht es andere Nutzungsoptionen. Derzeit gewinnen vor allem Bildung, Kultur und Kreativität an Bedeutung für die Umnutzung früherer Warenhäuser. Als (neue) Orte für das Gemeinwesen können sie zum Impulsgeber für die Erhöhung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt werden. Das Spektrum bereits realisierter, gemeinwesenorientierter Nutzungen ist groß: Es reicht von Stadtbibliotheken, Schulen (auch Volkshochschulen und Musikschulen), Gesundheitseinrichtungen und Beratungsstellen bis hin zu Theatern und Museen. In Herne-Wanne wurde eine außergewöhnliche Idee – ein sogenanntes „Urban Arts Center“ in einem früheren Karstadt-Warenhaus – zum Ausgangspunkt für ein Projekt zur Neuausrichtung des gesamten Stadtbezirkszentrums.

Herne-Wanne: Vom Innenstadtzentrum zum Urban Arts District Ruhr?

Wanne und Eickel waren zunächst eigenständige Gemeinden im Ruhrgebiet, die – durch den Bergbau stark gewachsen und zu Wohlstand gekommen – 1926 eine selbstständige Stadt wurden. In Wanne-Eickel entwickelten sich eine starke lokale Identität und ein lebendiges Innenstadtzentrum in Wanne mit zwei Warenhäusern. 1955 wurde Wanne-Eickel mit 100.000 Einwohnern zur Großstadt. Mit Schließung der ehemals vier Zechen im Stadtgebiet setzten Wohlstands- und Einwohnerverluste ein. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform 1975 wurde die auf rund 85.000 Einwohner geschrumpfte Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne mit damals rund 96.000 Einwohnern eingegliedert – Wanne und Eickel wurden Stadtbezirke von Herne. Die Stadt Herne hatte nun zwei Zentren – beide mit Kauf- und Warenhäusern.

Wanne-Mitte hat heute eine junge, internationale Bevölkerung. Noch immer verfügt der Stadtteil über ein eigenes Zentrum, planerisch entsprechend seiner Ausstattung und Versorgungsfunktion inzwischen herabgestuft vom Innenstadt- zum Nebenzentrum. Die belebte Fußgängerzone ist geprägt durch eine Allee mit zahlreichen Bäumen und Bänken, einen Wochenmarkt, verschiedene bundesweit aktive Filialisten, Barbershops, Handyläden, türkische Restaurants und Lebensmittelmärkte, aber auch Leerstand, die zu Funktionsverlusten führen. Städtebaulich zeigt sich eine vielfältige Gebäudesubstanz mit zahlreichen Gründerzeitbauten, einigen Gebäuden der 1920er Jahre und verschiedenen Nachkriegsbauten, eine ganze Reihe davon mit Sanierungsbedarf und günstigen Mieten. Positive Impulse setzen die zahlreichen Freiräume und Plätze: der angrenzende Stadtpark, der Postpark, der Buschmannshof und der Platz vor der Christuskirche.



Die Stadt Herne – 2024 Schlusslicht im Regionalranking des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW 2024) – strebt einen grundlegenden städtebaulich-funktionalen Erneuerungsprozesses in Wanne an. Künftig sollen Wohnen, Bildung, Kultur- und Kreativnutzungen sowie Gastronomie neue Urbanität und Anziehungspunkte schaffen. Projekte, wie der geplante „Urban Arts District“ Herne-Wanne, greifen diese Idee auf – mehr soziokulturelle Nutzungen statt Konsum.

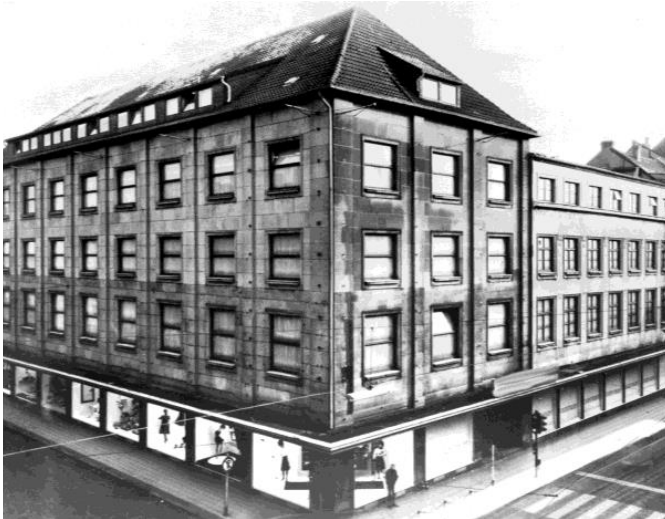


Abb. 1: Das Wanner Karstadt-Haus im Wandel der Zeit. (Fotos v. o. n. u.: Bildarchiv der Stadt Herne, Walther Müller/WAZ, Bildarchiv der Stadt Herne)

Das Wanner Karstadt-Haus als Impulsgeber

Die ersten Kauf- und Warenhäuser in Wanne wurden zur Zeit des industriellen Wachstums von jüdischen Kaufleuten gegründet. So auch das ursprünglich als Kaufhaus Sommer, später unter dem Namen Alsberg bekannte Kaufhaus an der Ecke Hauptstraße/Claudiusstraße, das nach der Zwangsarisierung von der Firma Landfried weitergeführt wurde (Berke 2002, S. 96). Im Rahmen des Wiederaufbaus eröffnete Karstadt 1950 unter dem Namen Althoff ein Textilkaufhaus an diesem Standort. Als erste Neueröffnung des Unternehmens nach dem Zweiten Weltkrieg im Ruhrgebiet entwickelte das Kaufhaus schnell große Anziehungskraft (ebd.). Ende der 1960er Jahre erfolgten eine Aufstockung um zwei Geschosse, die Umfirmierung in Karstadt und ein Ausbau des Warensortiments. Kurz darauf wurde das Gebäude erneut modernisiert und die Rasterfassade aus Fenstern und Steinplatten mit einer geschlossenen Metallverkleidung verblendet (ebd., S. 97; s. Abb. 1). 1970 eröffnete Hertie ein Warenhaus im Wanner Zentrum, das ebenfalls große Attraktivität entfaltete und mit seiner Musikabteilung und Cafeteria zum Treffpunkt der Jugendlichen in Wanne wurde (ebd.).

Nachdem das Herner Innenstadtzentrum im Zuge des Zusammenschlusses mit Wanne-Eickel modernisiert und u. a. um ein Shopping-Center erweitert wurde sowie im Umfeld neue Handelsagglomerationen an Pkw-orientierten Standorten eröffneten, verlor das Wanner Zentrum an Bedeutung. Das dortige Karstadt-Haus war mit insgesamt rund 7200 qm Bruttogeschossfläche zu klein, um die sich verändernden Konsumansprüche zu decken und wurde zunehmend defizitär (ebd.). 1983 gab Karstadt den Betrieb auf. Ein anhaltender Trading-down-Effekt setzte ein, zahlreiche traditionelle Fachgeschäfte und das Hertie-Warenhaus schlossen. Im früheren Karstadt-Haus haben seitdem verschiedene Einzelhändler Raum gefunden. Mindernutzungen, Zwischennutzungen und Phasen des Leerstands wechselten. Verschiedene Förderprogramme, die die strukturellen Defizite im Wanner Zentrum beheben und zu einer nachhaltigen Umnutzung des Gebäudes beitragen sollten, waren in ihrer Impulswirkung begrenzt.

Zu Beginn der 2020er Jahre entwickelte der Wanner Verein Pottporus die Idee für eine sozio-kulturelle Umnutzung des Gebäudes: Mit einer Tanzakademie, einem Festival und dem bundesweit ersten professionellen Hip-Hop-Ensemble, dem „Urban Arts Ensemble“ – derzeit mit rund 1,4 Mio. Euro gefördert durch das Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes NRW –, sollte im früheren Karstadt-Haus ein „Urban Arts Center Ruhr“ entstehen und das Ruhrgebiet als Heimat des Hip-Hops etablieren (Radio Herne 2023; s. Abb. 2). Geplant war ein deutschlandweit einmaliger Kulturort mit Ausbildungsangeboten in den Bereichen Urban Arts, Tanz, Musik, Schauspiel sowie eine

Veranstaltungsstätte mit Bühne, Raum für Lesungen, Ateliers, Studios, Arbeitsplätzen und Produktionsräumen, der für junge Menschen ein Ort der Zusammenkunft und des Austauschs unabhängig von deren Herkunft werden sollte (Kubeth 2025). Das angedachte Leuchtturmprojekt sollte digitale und urbane Künste vereinen und „ein anderes Lebensgefühl“ nach Wanne bringen.



Abb. 2: Pottporus, Urban Arts Ensemble Ruhr (Foto: © Oliver Look)

Für das Vorhaben gab es großen öffentlichen Rückhalt: Das Land NRW stellte für eine Machbarkeitsstudie 70.000 Euro Förderung zur Verfügung, kofinanziert von der Stadt Herne und der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft (Bonan 2025). Die 2021 vorgestellte Studie belegte die Machbarkeit der angestrebten Umnutzung im Gebäude. Die Umsetzung und der Betrieb des Urban Arts Centers Ruhr hätten allerdings die finanzielle Unterstützung des Landes erfordert, das jedoch im Ruhrgebiet keinen Bedarf für die Förderung einer weiteren kulturellen Spielstätte sah (ebd.).

Weiterentwicklung des Konzepts

Daraufhin haben die Stadt Herne und Pottporus das Konzept modifiziert und gemeinsam mit weiteren zivilgesellschaftlichen Akteuren, Immobilieneigentümern und Bürgern aus dem Stadtteil im Rahmen von Quartiersforen die Vision für einen „Urban Arts District“ Ruhr entwickelt. Das deutlich breiter aufgestellte Konzept – in Herne auch als „Kreativquartier Wanne-Mitte“ bezeichnet – bezieht ausgehend von der Umnutzung des früheren Karstadt-Hauses weitere Immobilien mit Transformationspotenzial ein, um Kreativen, Kunst- und Kulturschaffenden einen Ort der Zusammenkunft und des Austauschs zu geben. Die leer stehenden Geschäfte vor Ort und günstige Mieten bieten Potenzial für die Bindung der Szene in Wanne und die Eröffnung von Galerien, Ateliers, Pop-up-Stores oder Co-Working-Spaces (ebd.). Die Realisierung des auf einen Zeitraum von rund zehn Jahren ausgelegten Gesamtprojekts soll Ausgangspunkt für neue Wertschöpfung und wirtschaftliche Entwicklungsimpulse werden und in Verbindung mit

Bildungsangeboten neue gemeinwesenorientierte Orte schaffen, die die lokale Identität stärken und in die Region hinaus Strahlkraft entwickeln können (Stadt Herne 2025). Neben dem Karstadt-Haus werden die bisherige Sparkasse am Buschmannshof, die Christuskirche und der E-Sportsverein, das Postgebäude und der Postpark, das geplante Rathauscarrée, der Hauptbahnhof und der davorstehende Hochbunker in die Konzeptentwicklung integriert (Bonan 2025; s. Abb. 3 und 4).

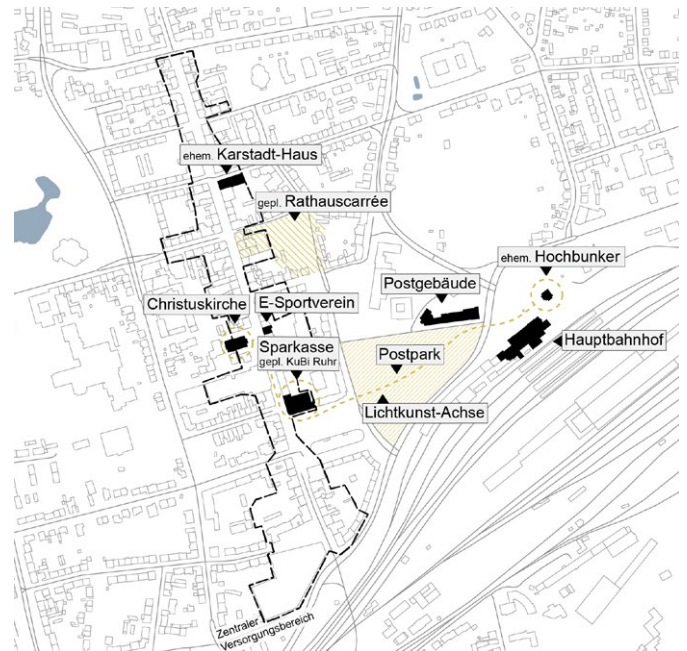


Abb. 3: Lage der Schlüsselimmobilien für den Urban Arts District (Lageplan: Björn Plötz)

Dabei wurde die Umnutzung für das Karstadt-Haus so modifiziert, dass dem Immobilieneigentümer auch ohne Förderung für das Urban Arts Center eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes mit einem Mixed-Use-Konzept möglich ist (ebd.): Der künftig von Pottporus mit dem Urban Arts Ensemble genutzte Flächenanteil wurde verkleinert, die Sparkasse wird vom Buschmannshof ins Erdgeschoss ziehen und die Obergeschosse werden zu Wohnungen umgebaut. Derzeit wird das Gebäude für den anstehenden Umbau entkernt (s. Abb. 5).

Das aktuell weitgehend leer stehende Sparkassen-Gebäude soll derweil zum KuBi Ruhr (Kultur- und Bildungshaus Ruhr) werden: mit einem Hostel, einigen Wohnungen, einem Café, einem Club im Keller und einem großen Multifunktionsraum. Geplant sind vor allem niedrigschwellige Angebote von Akteuren aus dem Stadtteil, u. a. einem Familienzirkus, der zugleich Träger der Freien Jugendhilfe ist, einem gemeinnützigen Musik-, Tanz- und Fitnessverein, der Musikschule und der Jugendkunstschule (Bolsmann 2025). Durch die Umnutzung soll ein Dritter Ort vor allem für die mit den bestehenden Angeboten oft schwer erreichbaren Jugendlichen im Stadtteil entstehen (Bonan 2025).



Abb. 4: Schlüsselimmobilien für den Urban Arts District (Fotos: Nina Hangebruch)

Innerhalb der Stadtverwaltung wird der Urban Arts District von der Stabsstelle „Zukunft der Gesellschaft“ im Büro des Oberbürgermeisters verantwortet und im Kontext kommunaler und regionaler Entwicklungsstrategien gedacht und umgesetzt. Dabei werden unterschiedliche Förderzugänge für einzelne Teilprojekte und Vorhaben geprüft, u. a. im Rahmen der 2026 ruhrgebietsweit stattfindenden europäischen Kulturbieniale „Manifesta 16“ (ebd.). Darüber hinaus erfolgt eine enge Anbindung an die Initiative „Neue Künste Ruhr“, die darauf abzielt, die kulturelle Landschaft im Ruhrgebiet zu bereichern und innovative Kunstformen zu fördern (ebd.). Eine frisch gebildete Allianz für das Projekt, die das kreative Engagement der zahlreichen, aktiven zivilgesellschaftlichen Akteure und Vereine in Wanne im Bereich der Neuen Künste bündelt und die bereits bestehende Angebotsvielfalt und -qualität abbildet, soll als Dialogplattform die Entwicklung und Ausgestaltung des Vorhabens unterstützen (Stadt Herne 2025).

Gemeinwesenorientierte Umnutzung früherer Warenhäuser: Chancen und Herausforderungen

Die Entwicklung im Wanner Zentrum spiegelt den Strukturwandel vieler Orte im Ruhrgebiet vom Bergbau über die Konsumgesellschaft bis hin zur Suche nach urbaner Vielfalt

in Zeiten der Postindustrialisierung wider. Auch wenn die Pläne für das Urban Arts Center nicht wie ursprünglich geplant realisiert werden konnten, hat der von Pottporus und der Stadt Herne angestoßene Planungs- und Diskussionsprozess um die Entwicklung des Karstadt-Hauses eine Impulswirkung ausgelöst, die dazu geführt hat, das zu Beginn auf eine Einzelimmobilie fokussierte Konzept weiterzudenken und auf andere transformationsbedürftige Gebäude auszudehnen, um Urban Arts zum Schlüssel für die Förderung der Identität und des Zusammenhalts im Stadtteil zu machen. Die Transformation der Gebäude durch Kunstprojekte, Kultur- und Bildungsangebote kann zum Impulsgeber für das gesamte Zentrum und eine gemeinwesenorientierte Entwicklung im Sinne der Neuen Leipzig-Charta werden.

Die Planungen für das Urban Arts District bringen weitgehend ehrenamtlich im Stadtteil agierende Bottom-up-Initiativen mit etablierten Akteuren der (planenden) Verwaltung und Immobilienwirtschaft zusammen. Wesentliche Erfolgsbedingungen für das Projekt sind das umfassende zivilgesellschaftliche Engagement durch bereits bestehende soziokulturelle Akteure und Vereine sowie der Rückhalt für das Projekt bei den städtischen und politischen Entscheidungsträgern vor Ort. Durch die als Vermittlerin und Antreiberin beim Herner Oberbürgermeister eingerichtete Stabsstelle und die Entwicklung



Abb. 5: Umbau des Karstadt-Hauses in Wanne, Stand Dezember 2025 (Foto: Nina Hangebruch)

eines lebendigen Gemeinwesens im Stadtteil sollen vor allem junge Menschen, Kultur- und Kreativschaffende, Zugewanderte und zivilgesellschaftliche Initiativen aktiviert werden, an der Gestaltung ihres Lebensumfelds mitzuwirken und die Lebensqualität vor Ort zu verbessern.

Erfahrungen auch von anderen Standorten zeigen, dass gerade die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Frage der Finanzierung maßgeblich für den Transformationserfolg sind. Gemeinwesenorientierte Projekte brauchen das Commitment der betroffenen Immobilien-eigentümer und ihre Bereitschaft, die Flächen konzeptgemäß umzubauen. Und sie brauchen – sofern die Immobilien in privatem Eigentum bleiben – Mieten, mit denen die angedachten Nutzungen langfristig etabliert werden können. Das Nutzungskonzept für das frühere Karstadt-Haus zeigt, wie ein wirtschaftlicher Gebäudebetrieb über ein Mixed-Use-Konzept abgebildet werden kann. Ohne öffentliche Förderung funktioniert es für die gemeinwesenorientierten Nutzungen dennoch absehbar nicht. Die Tanzakademie des Urban Arts Ensembles benötigt ebenso öffentliche Mittel, wie verschiedene weitere Nutzungsbausteine, die in den nächsten Jahren realisiert werden. Perspektivisch stellt sich die Frage, wie Immobilienwirtschaft, Kommunen und Stadtgesellschaft neue Finanzierungs- und Betreibermodelle entwickeln können, um mehr gemeinwesenorientierte Nutzungen in den Zentren zu etablieren.



Nina Hangebruch

Technische Universität Dortmund & ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Quellen:

- Berke, W. (2002): Das Buch zur Stadt Wanne-Eickel – Mythen, Kult, Rekorde: Eine Zeitreise durchs Herz des Ruhrgebiets. Klartext. Essen.
- BMI (2020): Neue Leipzig-Charta „Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“.
- Bolsmann, T. (2025): Wie ein großes Gesamtkonzept Wanne-Mitte reanimieren soll. WAZ online vom 26.05.2025. <https://www.waz.de/lokales/herne-wanne-eickel/article409024033/wie-ein-grosses-gesamtkonzept-wanne-mitte-reanimieren-soll.html>, Zugriff: 06.11.2025.
- Bonan (2025 – Interview): Ich danke Michaela Bonan, Stadt Herne – Büro Oberbürgermeister, Stabsstelle Zukunft der Gesellschaft, für das Gespräch am 19.11.2025 und die zur Verfügung gestellten Informationen zum Projekt.
- Hangebruch, N. (2020): Neue Perspektiven für alte Warenhäuser. Ein Blick auf die Mittelstädte. In: Forum Stadt, Jg. 47, H. 2, S. 141–154.
- HDE – Handelsverband Deutschland (2025): Online-Monitor 2025. https://einzelhandel.de/images/Online_Monitor_2025_HDE.pdf, Zugriff: 06.11.2025.
- Hist. Verein Herne/Wanne-Eickel (o.J.): Kaufhaus Karstadt in Wanne-Eickel. https://wiki.hv-her-wan.de/Kaufhaus_Karstadt_in_Wanne-Eickel, Zugriff: 06.11.2025.
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft (2024): Ergebnisse des IW-Regionalrankings 2024. IW-Report 28/2024.
- Keßler, A. (2025): Vorwort. In: GQ – Vernetzungsinitiative Gemeinsam für das Quartier: Dritte Orte in der aktivierenden, gemeinwesenorientierten und ko-produktiven Stadtentwicklung, S. 3–5. https://cdn.prod.website-files.com/60645d52a1481ee495178910/6859433c62b38e9c3b7dac61_DritteOrte_barrierefrei_.pdf, Zugriff: 06.11.2025.
- Kubeth, L. (2025): Wanne ohne Eickel und die Sehnsucht nach Aufbruch. DER SPIEGEL vom 11.01.2025, S. 40–43.
- Oldenburg, Ray (2023): The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and other Hangouts at the Heart of a Community (2nd ed.). Great Barrington, Massachusetts: Berkshire Publishing Group LLC. Erstver-öffentlichung 1989.
- Radio Herne (2023): Erstes Profi-Hip-Hop-Ensemble Deutschlands in Herne. Neue Meilensteine für die Urban Arts in Herne. Bericht vom 28.04.2023. <https://www.radioherne.de/artikel/erstes-profi-hip-hop-ensemble-deutschlands-in-herne-1636615>, Zugriff: 06.11.2025.
- Stadt Herne (2025): Ein Botschafter für den „Urban Arts District“. Meldung vom 29.09.2025. https://www.herne.de/Meldungen/News-Detailansicht_277824.html, Zugriff: 06.11.2025



Christina Friedrich

Vom Kaufhaus zum Bildungshaus: Wie Lübeck Innenstadtentwicklung neu denkt

Als 2020 das Karstadt-Sport-Gebäude im Herzen der Lübecker Altstadt schloss, wurde sichtbar, was viele Innenstädte bundesweit erleben: Die gewohnten Funktionen des Zentrums geraten ins Wanken, der Einzelhandel verliert an Bedeutung und Leerstände nehmen zu. Zugleich wächst der Wunsch nach Orten, die Begegnung und Gemeinschaft ermöglichen. Für Lübeck kam eine zusätzliche Herausforderung hinzu: Die vier Altstadtgymnasien benötigen dringend mehr Raum. Die Schließung des Kaufhauses bedeutete deshalb nicht nur einen Verlust, sondern öffnete eine seltene strategische Chance, ein großes innerstädtisches Bestandsgebäude neu zu denken – und damit auch die Rolle der Innenstadt selbst weiterzuentwickeln. Die Hansestadt entschied sich für einen ungewöhnlichen Weg und kaufte das Gebäude. Statt einen jahrelangen Leerstand in Kauf zu nehmen oder auf eine rein kommerzielle Nachnutzung zu setzen, wurde das Warenhaus bewusst als städtische Ressource verstanden: erst als Reallabor im Rahmen des ÜBERGANGSHAUSES, später als künftiger Standort für ein neues Bildungshaus.

Das ÜBERGANGSHAUS: Zwischennutzung als Reallabor

Ein Umbau dieser Größenordnung braucht Zeit, und ohne Zwischennutzung wäre das Gebäude über Jahre hinweg ungenutzt geblieben. Mit dem ÜBERGANGSHAUS entstand deshalb ab 2024 ein offener Treffpunkt, der weit mehr war als eine temporäre Lösung. Im Rahmen der ZIZ-geförderten Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE wurde das ehemalige Warenhaus auf zwei Etagen zu einem Reallabor, in dem unter realen Bedingungen erprobt wurde, wie sich vormals monofunktionale Handelsflächen neu bespielen lassen. Welche Angebote ziehen Menschen an? Welche räumlichen Strukturen funktionieren im Alltag? Welche Bedarfe werden sichtbar, wenn ein Haus offen und konsumfrei zugänglich ist?



Abb. 1: Eingang in das ÜBERGANGSHAUS (Foto: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH)

Die Resonanz war deutlich: Mehr als 150.000 Besucherinnen und Besucher nutzten das Angebot. Kulturveranstaltungen, offene Arbeits- und Aufenthaltsbereiche, Bildungs- und Jugendprojekte sowie die DENKBAR als Prozessbüro der Initiative ÜBERGANGSWEISE zeigten, wie sehr die In-

nenstadt Räume benötigt, die ohne Konsumzwang auskommen und niedrigschwellige Teilhabe ermöglichen. Über 230 Veranstaltungen machten sichtbar, welches kreative und soziale Potenzial in einer solchen Nutzung liegt. Viele Erkenntnisse aus dem ÜBERGANGSHAUS fließen direkt in die Planung des künftigen Bildungshauses ein. Die Zwischennutzung wurde damit zu einem entscheidenden Baustein für die weitere Entwicklung: Sie ermöglichte es, Nutzungsszenarien praktisch zu testen, räumliche Anforderungen zu beobachten und reale Erfahrungen in die spätere Entwurfs- und Umbauplanung einzubetten – ein großer Mehrwert, den klassische Planungsprozesse sonst nur selten bieten.

Bildungshaus Lübeck: ein Dritter Ort entsteht

Frühzeitige Beteiligung: die „Phase Null“ als Fundament

Parallel zur Zwischennutzung begann 2023 die sogenannte „Phase Null“: ein breit angelegter Beteiligungsprozess, der bewusst vor die eigentliche Entwurfsplanung gesetzt wurde. Unter dem Motto „Zusammenwachsen zum Bildungshaus“ diskutierten Schüler, Lehrkräfte, Eltern, Hochschulen, Kulturakteure und städtische Fachbereiche grundlegende Fragen: Wie sieht eine zeitgemäße Lernumgebung aus? Wie können schulische, kulturelle und informelle Bildung unter einem Dach zusammenwirken? Welche Räume braucht eine Stadtgesellschaft jenseits des Konsums?

Der Prozess erforderte den Mut, vertraute Raumlogiken zu hinterfragen und neue Nutzungsformen konsequent mitzudenken. Das Ergebnis war ein gemeinsam entwickeltes Nutzungskonzept, das heute die Grundlage der Planung bildet: offene Erdgeschossbereiche als Treffpunkt für alle, flexible und schnell anpassbare Lern- und Veranstaltungsräume, Flächen für informelles Lernen sowie eine klare Öffnung des Hauses für die gesamte Stadtgesellschaft.

ÜBERGANGSWEISE – Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadt

Die Zwischennutzung als ÜBERGANGSHAUS war Teil der Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE, mit der die Hansestadt Lübeck von 2022 bis 2025 erprobte, wie Innenstadtentwicklung kreativ, mutig und gemeinsam gelingen kann. Ziel war es, auf strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren und die Resilienz der Altstadt zu stärken – im Zusammenspiel von Verwaltung, Wirtschaft, Bildung, Kultur, Politik sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern. Die Initiative knüpfte dabei bewusst an bestehende strategische Grundlagen der Stadt an: den Rahmenplan Innenstadt sowie das Tourismuserwartungskonzept 2030, die bereits zuvor in breiter Bürgerbeteiligung erarbeitet worden waren. ÜBERGANGSWEISE überführte viele der darin formulierten Ziele erstmals sichtbar in die Praxis. Auf dieser Grundlage wurde die Innenstadt drei Jahre lang zum Reallabor: Leerstände wurden aktiviert, öffentliche Räume temporär neugestaltet und vielfältige Beteiligungsformate erprobt. Neben dem ÜBERGANGSHAUS umfasste die Initiative drei weitere Teilprojekte:

- ÜBERGANGSRÄUME: Aktivierung leer stehender Ladenflächen für Gründerinnen und Gründer, Kulturakteure und neue Geschäftsmodelle
- ÜBERGANGSORTE: temporäre Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Räumen, wie der ÜBERGANGSGARTEN oder die ÜBERGANGSWIESE – Orte zum Verweilen, Erleben und Mitmachen
- ÜBERGANG.GESTALTEN: Dialog- und Beteiligungsformate, in denen Verwaltung, Politik, Fachwelt und Stadtgesellschaft gemeinsame Ideen für die Innenstadt von morgen entwickelten.

Die Initiative wurde aus Mitteln des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit rund 5 Millionen Euro gefördert.

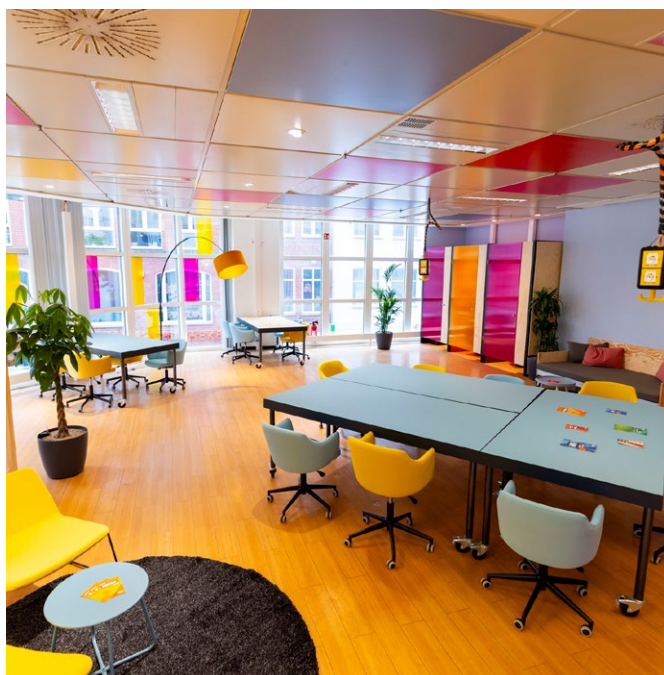


Abb. 2: ÜBERGANGSWEISE_DENKBAR im ÜBERGANGSHAUS (Foto: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH)



Abb. 3: Spielsituation Weiterdenken in der „Phase Null“ (Foto: Baupiloten BDA)

Ziele und Leitlinien des neuen Hauses

Die Ergebnisse der „Phase Null“ führten nicht nur zu einem Stimmungsbild, sondern zu einem verbindlichen Fundament für die weitere Planung. Darauf aufbauend entsteht bis 2028 ein Bildungshaus, das Bildung, Kultur, Veranstaltungen und Gemeinschaft unter einem Dach vereint. Damit reagiert das Projekt zugleich auf zwei zentrale Herausforderungen: den akuten Mangel an Lernräumen für die vier Altstadtgymnasien sowie den Bedarf an offenen, konsumfreien Treffpunkten im Herzen der Stadt.

Die Leitlinien im Überblick:

- Ein lebendiges Zentrum für alle: ein offener, einladender Raum, der Bildung, Kultur und Begegnung auf neue Weise verbindet – zugänglich für alle Generationen und Hintergründe.
- Gemeinnutz und Kreativität fördern: Abseits von Konsum entstehen Räume für gemeinnützige, kreative und bildungsorientierte Initiativen. Teilhabe, Mitgestaltung und soziales Engagement stehen im Mittelpunkt.
- Bildung im Stadtbild sichtbar verankern: Das Haus wird zu einer zentralen Anlaufstelle für formale und informelle Bildungsangebote. Die vier Altstadtgymnasien erhalten dringend benötigte Räume, die erstmals mit Angeboten von Hochschulen und außerschulischen Akteuren räumlich und inhaltlich verzahnt werden – ein Ort des lebenslangen Lernens.
- Stadtentwicklung mit Weitblick ermöglichen: Die Umnutzung zeigt, wie städtebauliche Transformation und soziale Infrastruktur zusammengedacht werden können. Das Projekt schafft neue Perspektiven für innerstädtische Leerstände und setzt Impulse, die auch private Initiativen anstoßen können.
- Nachhaltigkeit als grundlegendes Prinzip: Die Weiterverwendung des Bestandsgebäudes schont Ressourcen und zeigt, wie ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Konzepte im städtischen Raum funktionieren können.



Abb. 4: Bildungshaus: Visualisierung Schulnutzung (Foto: ppp architekten + generalplaner gmbh)

Ein Haus, viele Nutzungen

Das zukünftige Bildungshaus erstreckt sich über sieben Etagen und vereint verschiedene Nutzungen zentral an einem Ort. Im Erdgeschoss entsteht ein offener Mixed-Use-Bereich mit Bildungs- und Kulturangeboten, Veranstaltungsflächen, Begegnungsräumen und Gastronomie. In den Obergeschossen befinden sich die Lern- und Unterrichtsräume für bis zu 1200 Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte der vier Altstadtgymnasien. Außerhalb der Unterrichtszeiten können die Räume z. T. flexibel für Workshops, kreative Formate oder Co-Working genutzt werden. Auf den Dachterrassen entstehen neue Aufenthaltsbereiche mit Blick über die Altstadt. Ein Fahrradparkhaus mit rund 240 Stellplätzen im Untergeschoss ergänzt das Angebot als wichtiger Baustein der städtischen Mobilitätswende.

Auf einen Blick

- Etagen: 7 (Untergeschoss bis 5. Obergeschoss)
- Gesamtfläche: ca. 9500 m² Bruttogeschossfläche
- Dachterrassenfläche: 614 m²
- Fahrradparkhaus: ca. 240 Fahrradstellplätze
- Baubeginn: Anfang 2026
- Eröffnung: 2028

Bauen im Welterbe: Bestand weiterdenken

Die Lage im UNESCO-Welterbe macht das Projekt besonders anspruchsvoll. Ziel ist eine Architektur, die sich sen-

sibel in das historische Stadtbild einfügt und zugleich die Anforderungen eines modernen Dritten Ortes erfüllt. Wandel bedeutet hier, Tradition zu bewahren und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Die Umnutzung eines Warenhauses, insbesondere auch die neue Mixed-Use-Nutzung mit offenen Raumstrukturen, bringt grundlegende planerische Herausforderungen mit sich. Brandschutz, Fluchtwege, Lichtführung und Akustik mussten vollständig neu gedacht werden. Ein zentrales Element der Transformation ist das neue Atrium, das sich über alle Etagen öffnet: Es ersetzt die früheren Rolltreppen, führt Tageslicht tief ins Gebäude und schafft eine offene räumliche Mitte, die Lern-, Aufenthalts- und Begegnungsqualität verbindet. Das neue Dach – eine zweigeschossige, vorgefertigte Holzkonstruktion – ersetzt die technische Aufstockung des Kaufhauses. Mit seiner rötlichen Farbgebung fügt es sich harmonisch in das bestehende Stadtbild ein und schafft zugleich neue Aufenthaltsflächen mit weitem Blick über die Altstadt. Eine enge Abstimmung mit Stadtplanung, Denkmalpflege, Welterbebeirat und ICOMOS war dabei entscheidend, um Funktionalität und Welterbeschutz in Einklang zu bringen.

Was Kommunen aus dem Projekt mitnehmen können

Das ÜBERGANGSHAUS und das Bildungshaus zeigen, wie stark Mut, Beteiligung und ein iteratives Vorgehen den Wandel von Innenstädten voranbringen können. Lübeck hat



Abb. 5: Bildungshaus: Perspektive Außenansicht (Foto: ppp architekten + generalplaner gmbh)

gelernt, dass Zwischennutzungen nicht bloß Übergangslösungen sind, sondern wertvolle Erkenntnisse für Anschlussprojekte liefern. Landes- oder bundesweite Förderprogramme, wie „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, erweisen sich dabei als entscheidende Katalysatoren: Sie ermöglichen Experimente, beschleunigen Prozesse und schaffen Frei- und Spielräume, die im kommunalen Alltag oft fehlen.

Zugleich zeigt der Prozess, wie bereichernd es ist, frühzeitig viele Perspektiven einzubeziehen. Je breiter der Dialog, desto tragfähiger das Ergebnis – auch wenn der Weg dorthin mitunter herausfordernd sein kann. Wichtiger als eine perfekte Ausgangsidee ist die Bereitschaft, gemeinsam zu lernen, Zwischenschritte zu reflektieren und Lösungswege immer wieder anzupassen. Für Kommunen lohnt es sich deshalb, große Leerstände nicht als Defizit, sondern als strategische Ressource zu begreifen. Projekte wie dieses zeigen, dass Dritte Orte die Innenstadt nicht ersetzen, sondern weiterentwickeln: als offene Räume für Teilhabe, Begegnung und Bildung sowie als sichtbares Zeichen einer lebendigen Stadtgesellschaft.



Christina Friedrich

Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck

Weiterführende Informationen:

Website zu ÜBERGANGSWEISE

<https://luebeck.de/de/stadtentwicklung/uebermorgen/uebergangsweise/index.html>

Website zum Bildungshaus

<https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/uebermorgen/uebergangsweise/vom-kaufhaus-zum-bildungshaus.html>



Stefan Heinig

Neue Begegnungsorte durch Transformation kirchlicher Gebäude

„Kirchen müssen rund 40.000 Immobilien aufgeben.“¹ Diese Meldung sorgte 2023 für Aufsehen. Wie genau die Zahl von 40.000 aufzugebenden Gebäuden der evangelischen und katholischen Kirchen bis 2060 ermittelt wurde, ist nicht bekannt, aber klar ist: Angesichts des massiven Mitgliederschwunds und des damit verbundenen Rückgangs der finanziellen Ressourcen stehen die Kirchen mitten in einem drastischen Sparprozess, der neben den kirchlichen Strukturen und Arbeitsschwerpunkten auch die Finanzierung einer Vielzahl kirchlicher Gebäude umfasst. Damit stellt sich auch – und wieder neu – die Frage nach der Perspektive kirchlicher Gebäude als Begegnungsorte im Quartier, sowohl in kirchlich-diakonischer Trägerschaft als auch in neuen Akteurskonstellationen.

Neu ist die Diskussion um die Umnutzung kirchlicher Gebäude nicht. Die folgenden drei Beispiele zeigen, wie Ideen und Konzepte für die Transformation von Kirchen als öffentliche Orte bereits seit Jahren gezielt unterstützt werden:

- Seit 2011 berät und unterstützt die „Baukultur Nordrhein-Westfalen“ die Anpassung und Umnutzung von Kirchenräumen. Mit dem Projekt „Zukunft Kirchenräume“² wurde zwischen 2019 und 2022 eine umfangreiche Informationsplattform erstellt, die neben vielen Beispielen auch gezielte Informationen zu Prozessplanung und -gestaltung enthält.
- Ab 2014 hat sich die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen mit innovativen Ideen für quergenutzte Kirchengebäude beschäftigt und sechs Modellprojekte in der Umsetzung unterstützt. Die Ergebnisse sind auf der Website „Kirche aufgeschlossen! Ein neuer Typus Kirche“ und in mehreren Publikationen festgehalten.³
- Unter dem Titel „Land und Leute – Die Kirche in unserem Dorf“ hat die Wüstenrot-Stiftung 2019 einen Wettbewerb ausgelobt und über 200 Einsendungen erhalten, wie Kirchen, Klöster und andere kirchliche Gebäude weiterhin als zentrale Orte und Begegnungsräume in kleinen Gemeinden bestehen können. Die Preisträger sind auf einer Website, in einem Buch und in einer Wanderausstellung dokumentiert.⁴

Im interdisziplinären Forschungsprojekt „Sakralraumtransformation“ (TRANSARA)⁵ werden darüber hinaus seit einigen Jahren die Veränderungsprozesse, speziell bezogen auf Kirchen im Raum Aachen und im Raum Leipzig-Halle, wissenschaftlich untersucht. Eine wesentliche Erkenntnis

dabei ist, dass es in vielen Fällen nicht zu einer kompletten Umnutzung von Kirchen kommt, sondern dass vielfältige hybride Nutzungen entstehen. Dies umfasst An- und Einbauten ebenso wie die Mehrfachnutzung von Kirchenräumen. Daraus ergibt sich ein großes Potenzial, Kirchen und andere kirchliche Gebäude als niederschwellige und inklusive Begegnungsräume weiterzuentwickeln.

Kirchliche Gebäude als „Dritte Orte“?

In den Dörfern und Stadtquartieren sind Kirchen und Gemeindehäuser mehr als „nur“ Orte der Religionsausübung. Die Gebäude prägen das Ortsbild und sind Teil der lokalen Identität. Für viele Menschen stärken sie – auch aufgrund von persönlichen Erinnerungen, die mit den Orten verbunden sind – das Heimatgefühl. Viele kirchliche Gebäude sind Orte für Kulturveranstaltungen, regelmäßige Treffpunkte für Gruppen und Vereine oder verbunden mit sozial-diakonischen Angeboten. Kirchengebäude dienen demnach bereits heute in vielen Quartieren und Dörfern als Begegnungsorte. Doch häufig ist die Schwelle, diese Orte auch als solche zu nutzen, hoch. Das betrifft insbesondere sakrale Räume und Menschen, die nicht religiös sozialisiert sind. Insofern sind kirchliche Orte, insbesondere Kirchen, in den meisten Fällen wohl keine „Dritten Orte“ im engeren Sinne, auch wenn sie grundsätzlich allen Bevölkerungsschichten offen stehen.

Kirchengemeinden können jedoch aktiv darauf hinwirken, Schwellen abzubauen und mit ihren Gebäuden besser als „Dritte Orte“ zu fungieren. Dies beginnt bei einer einladenden Gestaltung der Freiräume um das Gebäude, die durch ihren meist halböffentlichen Charakter bereits als Begegnungsräume prädestiniert sind. Auch bei der baulichen Gestaltung der Gebäude, insbesondere in den Eingangsbereichen, können physische und psychische Barrieren abgebaut werden. Darüber hinaus sind Mitwirkungsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung und eine Einbindung in die Stadt- oder Dorfentwicklung wichtige Bausteine.

1 <https://www.evangelisch.de/inhalte/215323/02-05-2023/ausblick-bis-zum-jahr-2060-kirchen-muessen-rund-40000-immobilien-aufgeben>, abgerufen am 20.11.2025

2 <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/>, abgerufen am 20.11.2025

3 <https://www.kirchen-aufgeschlossen.de/>, abgerufen am 20.11.2025

4 <https://www.wuestenrot-stiftung.de/die-kirche-in-unserem-dorf/#projectModal>, abgerufen am 20.11.2025

5 <https://www.transara.uni-bonn.de/de>, abgerufen am 20.11.2025



Abb. 1: Vesperkirche Gütersloh (Foto: Detlef Güthenke)

Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, ein besonderes Augenmerk auf die Gemeindehäuser zu richten. Denn diese sind bereits heute oftmals von nichtkirchlichen Akteuren mitgenutzt. Selbsthilfegruppen, Vereine und Initiativen können sich dort oft ohne oder zu geringen Kosten treffen. Gemeindehäuser sind baulich deutlich einfacher barrierearm und einladend umzugestalten als Sakralräume. Gleichzeitig ist das Risiko, dass diese Gebäude angesichts der Sparprozesse in den Landeskirchen umgenutzt werden, besonders hoch. Die evangelische Kirche in Hessen und Nassau geht zum Beispiel davon aus, dass im Zuge der Gebäudebedarfs- und Gebäudeentwicklungsplanung eine Baulastreduzierung von mindestens 20 % erreicht wird, aber nur eine zehnpromtente Reduzierung der sakralen Flächen.⁶ So besteht in mancher Kommune die Gefahr, dass angesichts knapper öffentlicher Kassen, geschlossener Dorfgemeinschaftshäuser und Kneipen auch das Gemeindehaus als Treffpunkt im Dorf verloren gehen.

Drei Beispiele für kirchlich-diakonische Begegnungsorte

Das Netzwerk Gemeinwesendiakonie in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland hat im September 2025 anhand von drei Beispielen über kirchlich-diakonische Begegnungsorte im Quartier diskutiert. Die Beispiele reichen von einer einwöchigen Transformation einer Kirche zur Vesperkirche über eine langfristig angelegte hybride Kirchennutzung bis zu einem neu geschaffenen diakonischen Begegnungsort und von der Großstadt über eine Stadtrandlage bis zur Kleinstadt im ländlichen Raum.

⁶ https://cms.ekhn.de/fileadmin/redaktion/downloads/pdfs_dokumente/einrichtungen_gremien/Kirchliches_Bauen/GBEP/Leitlinien_GBEP_2024.pdf, abgerufen am 20.11.2025

Im Winter 2018 fand die erste **Vesperkirche Gütersloh** statt. Die Idee: Menschen der Gütersloher Stadtgesellschaft sitzen unter dem Kirchendach an gedeckten Tischen. Alle sind willkommen, Platz zu nehmen, miteinander zu essen und Gastfreundschaft zu erleben. Menschen, die wenig Vorstellung vom Leben anderer haben, entwickeln ein Gespür füreinander, überraschende Begegnungen und Gespräche entstehen. In der kalten Jahreszeit öffnen sich eine Woche lang die Türen der Martin-Luther-Kirche zur Vesperkirche, geöffnet von morgens bis abends. Die Gäste sitzen in der Kirche an bunten Tischen, um gemeinsam zu essen und ins Gespräch zu kommen: Begegnung mit anderen, oft vorher Unbekannten. Jeden Tag sind es über 70 Freiwillige, die sich in drei Schichten engagieren. Neben Frühstück, Kuchen am Nachmittag und belegten Broten am Abend werden täglich 300 warme Mahlzeiten mittags ausgegeben. Das Essen ist kostenfrei. Möglich ist das, weil die Vesperkirche von vielen Gruppen, Institutionen, Firmen und Einzelpersonen unterstützt wird.

Die **Cafédrale Mainz-Drais**⁸ ist ein Ort, an dem Menschen einfach sein können – in Ruhe einen Kaffee genießen, die Gemeinschaft spüren, ohne Erwartungen oder Verpflichtungen. Entstanden ist die Idee im Zuge eines Stadtteilentwicklungsprozesses, in dem von Menschen vor Ort eingebracht wurde, dass in Drais ein Café fehlt, in dem sich die Menschen nachmittags treffen können. Die Kirchengemeinde hat darauf reagiert und ihrer kleinen Kirche mit benachbartem Gemeinderaum eine neue Perspektive gegeben. Seit 2023 öffnet seither donnerstags bis samstags am Nachmittag die Cafédrale. Menschen können dort

⁷ <https://www.vesperkirche-guetersloh.de/>, abgerufen am 20.11.2025

⁸ <https://www.cafedrale-mainz.de/>, abgerufen am 20.11.2025



zusammenkommen, nachhaltigen Kaffee und Kuchen genießen. Bezahlt wird, was sich jeder leisten kann. Die Cafédrale ist weiterhin eine Kirche, in der auch Gottesdienste stattfinden. Oft haben sie eine besondere Form, wie Wohnzimmer- oder Espresso-Gottesdienste. Die Räume können auch für Vorträge, Ausstellungen, Kurse, Workshops oder Familienfeiern genutzt werden. Und neuerdings ist auch Co-Working möglich.

Im Frühjahr 2025 wurde das **Teilhabezentrum „WällerLand“**⁹ in Westerburg direkt am Marktplatz eröffnet. Wo früher im Erdgeschoss auch schon ein Geschenkeladen der Diakonie war, ist nun ein „Ort für Leib, Geist und Seele“ entstanden, ein Ort für Begegnung, Austausch, Kultur und Inklusion. Nach einer langen Planungs- und anderthalbjährigen Umbauphase beherbergt das Haus unter einem Dach mittlerweile eine Tagesstätte der Diakonie für psychisch kranke Menschen, eine niedrigschwellige Kontakt- und Informationsstelle für psychisch kranke Menschen und deren Angehörige sowie ein Café für alle Menschen, die am Westerburger Marktplatz vorbeikommen. Möglich wurde dies durch eine breite Kooperation der Regionalen Diakonie Westerwald, unter anderem mit der Stiftung Diakonie Hessen, der Stiftung Mensch, dem Landkreis und dem Land Rheinland-Pfalz. Das Dekanat und die Kirchengemeinden vor Ort waren bei der konzeptionellen Entwicklung des Cafés WällerLand beteiligt.

Der Betrieb des „WällerLand“ ist dank Hauptamtlichen, Honorarkräften und zahlreichen Ehrenamtlichen möglich. Auch Klientinnen und Klienten der Tagesstätte arbeiten im

⁹ <https://diakonie-westerwald.de/marktplatz-8-geschenke-und-mehr.html>, abgerufen am 20.11.2025

Café mit. Für sie ist es ein Schritt in die Sichtbarkeit und das Café auch eine Einladung, ins Gespräch zu kommen, Vorurteile abzubauen und einander besser kennenzulernen. Das leibliche Wohl kommt natürlich nicht zu kurz, es werden Kalt- und Heißgetränke sowie Kuchen, Frühstück und Mittagessen zu moderaten Preisen angeboten. Nach dem Willen der Organisatoren soll sich das Café künftig noch weiter entwickeln – als ein Ort für Kultur, Kunst, Spiritualität, Lesungen und Musik.

Chancen und Grenzen kirchlicher Begegnungsorte

Anhand dieser drei Beispiele hat sich das Netzwerk Gemeinwesendiakonie mit der Frage auseinandergesetzt, was es zum Betreiben von Begegnungsorten braucht und woher Motivation und Kraft dafür kommen. Denn viele kirchlich-diakonische Begegnungsorte haben keine langfristige Regelfinanzierung. Sie arbeiten mit Projektförderung sowie Spenden und nutzen vielfältiges ehrenamtliches Engagement. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist das überzeugende Konzept oder – pointierter formuliert – die „Kraft der guten Idee“. Diese hilft, sowohl finanzielle Mittel als auch ehrenamtlich Mitwirkende und Kooperationspartner zu gewinnen. Die positive Resonanz von Besucherinnen und Besuchern lässt die Mitwirkenden Selbstwirksamkeit erfahren und stärkt ihre Motivation.

Viele Begegnungsorte profitieren von zahlreichen Ehrenamtlichen, die zum Teil im Kernteam mitwirken und teilweise nur einzelne Aufgaben übernehmen. Ein begrenzter Zeitraum des Projekts, wie bei der Vesperkirche, stärkt die Mitwirkungsbereitschaft. Für langfristige Projekte ist es



Abb. 2: Cafédrale Mainz-Drais (Foto: Nicole Weisheit-Zenz)



Abb. 3: Café „WällerLand“ (Foto: Friedrich Kunow)

wichtig, dass das Team in seiner Unterschiedlichkeit zusammenwächst. Ehrenamt braucht aber auch Hauptamt, nicht nur als Partner, sondern auch, um Wertschätzung zu zeigen. Daran sollte auch angesichts von Sparprozessen nicht gerüttelt werden. Öffentliche Fördermittel für Personalressourcen stehen in der Regel nur für zeitlich befristete Projekte zur Verfügung, was den langfristigen Betrieb von Begegnungsorten erschwert.

Eine weitere Herausforderung ist die Balance zwischen sozialem Anspruch und wirtschaftlichem Betrieb der Begegnungsorte. Im Idealfall gelingt es, eine produktive Reibung zwischen beiden Ebenen zu erreichen. Allerdings wird der wirtschaftliche Betrieb zunehmend schwieriger, wenn kirchliche Gebäude nicht mehr automatisch solidarisch finanziert werden können. Sehr unterschiedlich funktioniert die Zusammenarbeit mit den Kommunen. Einige unterstützen gezielt kirchlich-diakonische Akteure bei Entwicklung und Betrieb von Begegnungsorten. Andere dagegen lehnen sich zurück und erwarten, dass soziale Akteure sich um das gesellschaftliche Miteinander vor Ort kümmern.

Ausblick

Der Transformationsprozess in den Kirchen ist für Begegnungsorte Chance und Risiko zugleich. Entscheidend sind gezielte Impulse für die aktuellen Gebäudeentwicklungsprozesse, die in fast allen evangelischen Landeskirchen erfolgen. In deren Ergebnis stehen Gebäude, die weiterhin solidarisch finanziert werden, sowie Gebäude, in denen das nicht mehr erfolgt und von denen vermutlich viele in Erbpacht gegeben oder verkauft werden. Hier braucht es frühzeitige Kommunikationsprozesse mit Kommune, Diakonie/

Caritas und weiteren Akteuren. Das bietet die Chance, neue Ideen zu generieren, Kräfte zu bündeln und Begegnungsorte in neuen gemeinsamen Träger- und Bewirtschaftungsformen zu erhalten.

Die Erfahrungen der letzten zehn Jahre mit der Umnutzung und dem Verkauf kirchlicher Gebäude haben 2024 zur Entstehung der Initiative Kirchenmanifest¹⁰ geführt. Diese setzt sich dafür ein, dass Kirchen als „radikal öffentliche Orte“ erhalten werden und ihre Zukunft mit allen gesellschaftlichen Gruppen ausgehandelt wird. Kirchenbauten sollen als Gemein- und Kulturgüter erhalten werden, wozu eine Finanzierung nach dem Vorbild der Stiftung Industriekultur vorgeschlagen wird. Die Initiative nutzt für Kirchen auch den Begriff der „Vierten Orte“ – Orte, die in Dörfern und Stadtquartieren offene, spirituell bedeutsame Chancenräume einer sorgenden Gemeinschaft bilden – ganz nach christlicher Tradition.



Stefan Heinig

Diplom-Geograf, Mitarbeiter am Zentrum Bildung und Gesellschaft der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau, Mainz, und freiberuflicher Stadtentwicklungsplaner, Leipzig

¹⁰ <https://www.moderne-regional.de/kirchenmanifest/>, abgerufen am 20.11.2025



Joachim Boll, Kerstin Asher

Zivilgesellschaftliche Kraft für ortsgesellschaftliche Infrastrukturen

Als startklar a+b unterstützen wir seit 25 Jahren in Nordrhein-Westfalen Projekte und Programme, die Stadtentwicklung und Dorferneuerung mit zivilgesellschaftlicher Verantwortungsübernahme verbinden. Dabei verstehen wir Gemeinwohlorientierung als Grundhaltung, die unternehmerisches und wirtschaftliches Handeln einschließt. Wir bemühen uns darum, bürgerschaftliches Engagement in konkreten Projekten in Verantwortung zu bringen, etwa über neue Trägerschafts- und Betriebskonstruktionen, und es zugleich mit kommunalen Zielen und neuen Kooperationsformen zu verbinden. In diesem Beitrag wollen wir anhand zweier aktueller Programmbegleitungen (der REGIONALE 2025 in der Region des Bergischen Landes und eines Programms des NRW-Umweltministeriums) mit jeweils einem Projektbeispiel Einblick in unsere Praxis geben. Zuvor skizzieren wir kurz den gesellschaftlichen Kontext, in dem wir unsere Arbeit verorten.

Kontexte und Orientierungen

„Dritte Orte“

Der Begriff „Dritte Orte“ wurde durch den Soziologen Ray Oldenburg geprägt. Umgangssprachlich ist es ein Ort, der weder Wohnung noch Arbeitsplatz ist, sondern der freien gesellschaftlichen Begegnung und der Gemeinschaftsbildung dient. Er wird oft mit zukunfts zugewandten Veränderungsprozessen öffentlicher sozialer und kultureller Infrastrukturen (z. B. von Stadtbibliotheken) in Verbindung gesetzt. Fast immer wird dies auch mit der stärkeren Einbeziehung von Bürgerschaft und einer Kooperation zwischen Zivilgesellschaft und Kommunen als Motor lokaler Erneuerung verknüpft.

„Gemeinwohl“

Gemeinwohlorientierung setzt sich von privaten Einzelinteressen ab, die sich insbesondere in der gewinnorientierten Ökonomie manifestiert. Gemeinwohl ist auf Gesellschaft, auf das Wohl der Allgemeinheit orientiert.

„Zivilgesellschaft als kraftvoller Akteur“

Unsere Gesellschaft wird zwischen der immer stärker werdenden privaten Wirtschaft und den schwächeren staatlichen (und kommunalen) Handlungsebenen zunehmend von neuen zivilgesellschaftlichen Gruppen befruchtet, die in Lücken hineinstoßen, die insbesondere auf kommunaler Ebene entstehen, sich aber dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen. Dies sind immer wieder und immer mehr neue Mitglieder von einer jüngeren, außerhalb der klassischen Vereinsstrukturen agierenden Generation. Dieses Potenzial für öffentliche Anliegen zu „hebeln“, ist bislang nur randständig im Fokus von Kommunen.

„Das neue Wir“

Aktuell sind die Sorgen um die gesellschaftlichen Spaltungstendenzen groß – nicht nur politisch, sondern auch im Alltag. Auf örtlicher Ebene bergen der Rückzug aus dem Öffentlichen ins Private, die gesellschaftliche Vereinsamung sowie der Verlust öffentlicher Räume und Infrastrukturen große Gefahren. Gleichzeitig formiert sich ein neues Verantwortungsbewusstsein engagierter Bürgerinnen und Bürger, die nicht mehr nur auf „den Staat“ oder „die Kommune“ verweisen, sondern eigene Verantwortungskräfte mobilisieren. Sie suchen nach neuen Kooperationsformen mit den Kommunen auf Augenhöhe. Genau hier entsteht ein „neues Wir“, als Versuch, lokale Gemeinschaft über neue Kooperationsmodelle zu stärken.

Insbesondere in den ländlichen Kommunen (aber längst nicht nur dort) dünnen sich private und öffentliche Infrastrukturen der Daseinsvorsorge aus. Gaststätten schließen, Kirchen und Gemeindehäuser oder auch kleinere Schulgebäude fallen leer. Kommunen können diese Dynamik nicht mehr überall auffangen. Grundsätzlich gibt es zwei Antworten: mehr Synergien, Zusammenlegungen und Kooperation und/oder Einbindung von zivilgesellschaftlicher Mitverantwortung auf Augenhöhe. Beides erfordert Mut zu neuen Wegen, „out of the box“ zu gehen.

„Krise der Daseinsvorsorge und öffentlicher Infrastruktur“

Insbesondere in den ländlichen Kommunen (aber längst nicht nur dort) dünnen sich private und öffentliche Infrastrukturen der Daseinsvorsorge aus. Gaststätten schließen, Kirchen und Gemeindehäuser oder auch kleinere Schulgebäude fallen leer. Kommunen können diese Dynamik nicht mehr überall auffangen. Grundsätzlich gibt es zwei Antworten: mehr Synergien, Zusammenlegungen und Kooperation und/oder Einbindung von zivilgesellschaftlicher Mitverantwortung auf Augenhöhe. Beides erfordert Mut zu neuen Wegen, „out of the box“ zu gehen.

Das Knotenpunkteprogramm der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand

Die „Regionalen“ in NRW sind ein zeitlich befristetes Strukturprogramm des Landes, das in ausgewählten Regionen Förderprioritäten für Regional-, Stadt- und Dorfentwicklung setzt. Voraussetzung dafür ist, dass sich die kommunalen Gebietskörperschaften und weitere Partner zur Durchführung der „Regionalen“ zusammenschließen. Gemeinsam definieren sie über Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg strategische Handlungsschwerpunkte und verständigen sich kooperativ auf Projekte, die dem Land zur Förderung vorgeschlagen werden.

Im Fall der Bergischen REGIONALE 2025 ist einer dieser Handlungsschwerpunkte der Aktivierungsprozess „Das gute Leben selbst gemacht! Knotenpunkte des öffentlichen Lebens im Bergischen RheinLand“. Hintergrund sind viele Punkte des zuvor beschriebenen Kontexts. Das Bergische RheinLand (Oberbergischer Kreis – OBK, Rheinisch-Bergische Kreis – RBK und östlicher Rhein-Sieg-Kreis – RSK) ist zwar ländlich geprägt, profitiert aber von der städtisch geprägten Rheinschiene Bonn-Köln-Düsseldorf.

Mit dem Handlungsfeld verbinden sich drei Ambitionen:

1. Aktivierungsprozess: Impulse setzen, Neues anzustoßen und geeignete Partner für die Realisierung zu gewinnen.
2. Gutes Leben selbstgemacht: (Mit-)Macher in den Ortsgesellschaften finden und unterstützen, die die Zukunft ihrer Dörfer (und Kleinstädte) aktiv mit in die Hand nehmen wollen.
3. Knotenpunkte: Orte oder Netzwerke kreieren, die vielfältige Zukunftsaufgaben zugleich und im Verbund adressieren.

In den Knotenpunktprozess wurden zehn Pilotprojekte aufgenommen:

- Bürgerzentrum (BüZe), Windeck-Dattenfeld: Aufbau eines Netzwerks sozialer Projektinitiativen in einer Flächengemeinde
- historische Synagoge, Ruppichterath: Umnutzung zu einem identitätsstiftenden kulturellen Ort, einem Ort der Bürgergesellschaft sowie der lokalen Wirtschaft
- Villa Much, Much: Weiterentwicklung einer ehemaligen Schule in ein „ortsgesellschaftliches Wohnzimmer“ und eine Plattform für Aktivitäten der Bürgerschaft
- alte Schule Eichhof-Sülze, Kürten: Umnutzung zu einem neuen Ortszentrum für Kultur und soziale Infrastruktur
- Kramerhaus, Burscheid: kooperative Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes durch Tricafé (Bürgerschaft), Förderverein (Makerspace) und Stadtbibliothek (Stadt)
- Dorfgemeinschaftshaus Wallerhausen, Morsbach: Entwicklung eines Nutzungs- und Trägerkonzepts für ein bereits umgebautes Fachwerkhäus
- mobiler Dorftreff Osberghausen, Engelskirchen: Entwicklung einer Alternative nach Wegfall der letzten Begegnungsinfrastruktur im Dorf

- alte Schule Marienhagen, Wiehl: Umnutzung einer ehemaligen Schule zu einem „Ortszentrum für ALLE“
- Kirche Forsbach, Rösrath: Stabilisierung von Kirche durch Teilumnutzung des Kirchengebäudes als kirchlich ortsgesellschaftlicher Begegnungs- und Kulturort
- alte Schule Birk, Lohmar: Umnutzung eines alten Schulgebäudes in ein Gemeinschaftszentrum im Rahmen einer umfassenden Ortsentwicklung.

Die ersten sieben Projekte begleitet startklar a+b seit 2023 im Auftrag der REGIONALE 2025 und der drei Kreise; die letzten drei sind im Jahr 2025 hinzugekommen. Der Begleitprozess läuft bis zum Abschluss der REGIONALE 2025 Ende 2026. Im Folgenden beschreiben wir eines der Pilotprojekte beispielhaft.

Projektbeispiel Villa Much

Much ist eine Gemeinde mit knapp 15.000 Einwohnern. 2021 gründeten engagierte Bürgerinnen und Bürger die Genossenschaft eco:much, die seitdem ein Projekt der Solidarischen Landwirtschaft (SoLaWi) in Kooperation mit einem lokalen Bauern betreibt. Von Beginn an verfolgte die Initiative ein zusätzliches Ziel: einen bürgerschaftlichen Kristallisationspunkt im Kernort der Flächengemeinde zu schaffen.

Knoten - Netzwerk - Zukunft

Daseinsvorsorge und öffentliches Leben

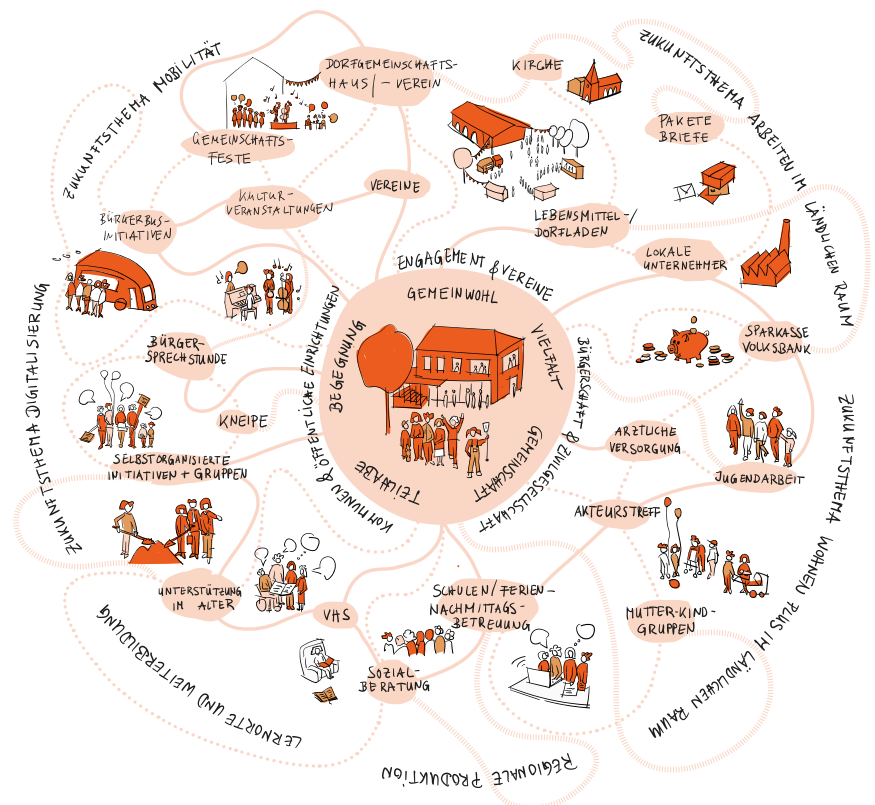


Abb. 1: Knoten - Netzwerke - Zukunft (© startklar)

Dafür suchte die Genossenschaft früh Partner und kam so in Kontakt mit dem Knotenpunktprogramm der REGIONALE 2025. Parallel suchte die Gemeinde eine längerfristige Nachnutzung für ein ehemaliges Schulgebäude aus den 1920/1930er Jahren, die sogenannte Villa.



Abb. 2: Villa Much in Much (© startklar)

Much verfügt noch über ein aktives Vereinsleben. Es gibt mehrere das kulturelle und soziale Ortsleben unterstützende und dem Gemeinwohl verpflichtete Einrichtungen aus kirchlichen und wohlfahrtsorientierten Kontexten. Um die Potenziale eines gemeinschaftlich getragenen Knotenpunktprojekts auszuloten, wurden im August 2023 die Mucher Vereine und viele Engagierte zu einer Ideenwerkstatt eingeladen, in der die Chancen und die Tragfähigkeit eines ortsgesellschaftlichen und bürgerschaftlich getragenen Knotenpunktprojekts erörtert wurden. Als sich kurz darauf die Option zur Nachnutzung der Villa ergab, traten zunächst die Einzelinteressen von Vereinen und Initiativen zutage, insbesondere der Wunsch nach festen Räumen (Kleiderkammer, Tafel, Seniorenangebote). Der Weg hin zu einem gemeinschaftsorientierten Ansatz brauchte Zeit: weg von der Raumvergabe an Einzelakteure, hin zu einem „ortsgesellschaftlichen Wir“, vielfältiger Nutzung und echter Kooperation.

Schrittweise entstand ein Gemeinschaftskonzept: ein „Dorfwohnzimmer“ mit einem Kümmererteam, ein Dorfcafé mit Probierküche, ein Proben- und Veranstaltungsraum für selbstgemachte Kultur, temporäre Raumvergaben für Workshops, Bildung, Ernährung, Pop-up-Formate und Secondhand. Vielfalt, Offenheit und gemeinschaftliche Nutzung wurden zur Leitlinie. Das Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudes soll eine offene Gemeinschaftszone werden; das Obergeschoss bleibt bewusst flexibel und ist ausschließlich für temporäre Nutzungen von Vereinen, Gruppen und Initiativen vorgesehen.

Mitte 2024 reifte der Gedanke, „vom Denken ins Machen“ zu kommen. Die Gemeinde bot an, das Gebäude auf Basis einer Nutzungsvereinbarung für einen Testbetrieb für mindestens zwei Jahre kostenfrei bereitzustellen (inklusive eines kleinen Budgets für notwendige Herrichtungen), und si-

cherte dies mit einem Ratsbeschluss ab. An zwei Putztagen im Frühjahr 2025 richteten bis zu 20 Engagierte Räume her: Wände wurden gestrichen, Möbel gespendet, eine kleine Küche eingerichtet und der erste Raum zum Wohnzimmer umgestaltet. Seitdem gibt es selbstorganisierte Treffen, ein regelmäßiges Wohnzimmercafé sowie kleinere Kultur- und Bildungsveranstaltungen.

Weil es in Much bislang keinen Verein gab, der die gesamte Ortsgesellschaft in den Blick genommen hat, wurde 2025 der Villa Much e. V. gegründet und diese Lücke geschlossen. Er ist Vertragspartner der Gemeinde und für den Testbetrieb verantwortlich. Ein fünfköpfiger Vorstand und Arbeitsgruppen (u. a. Öffentlichkeitsarbeit, Belegungsorganisation) übernehmen die operative Arbeit. Der Testbetrieb gliedert sich in drei Phasen: Aufbau bis Herbst 2025, Zwischenbilanz Herbst 2025, Abschlussbilanz und Perspektivkonzept Ende 2026.

Neben der Verständigung auf das „ortsgesellschaftliche Wir“ verbunden mit der Gründung des zivilgesellschaftlichen Verantwortungsträgers muss insbesondere die besondere Kooperation mit der Gemeinde hervorgehoben werden. Der Bürgermeister hat sich persönlich in den Projektentwicklungsprozess eingebracht, weil er das Potenzial des Projekts für eine langfristige Ortsentwicklung erkannt hat. Der Gemeinderat hat den Mut gezeigt, die Immobilie für den Testbetrieb zur Verfügung zu stellen und eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abzuschließen.



Abb. 3: Selbsthilfeaktion in der Villa Much (© REGIONALE 2025 Agentur GmbH)

Das Programm „Qualifizierung des bürgerschaftlichen Engagements“ (QbE) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (MUNV) NRW

Seit 2021 bietet das Umweltministerium NRW im Rahmen eines Pilotprogramms bürgerschaftlicher Projektinitiativen eine rund einjährige professionelle Beratung und Begleitung auf dem Weg zur Realisierung ihrer Vorhaben an – in diesem Fall durch startklar a+b. Der inhaltliche Rahmen ist bewusst breit und experimentell angelegt und umfasst unterschiedliche Formen von Umwelt- und Transformationsprojekten. Dazu gehören kleinere Projekte, wie die Umnut-

zung eines Stadtteilkiosks mit Nachbarschaftsgarten, die Reaktivierung eines historischen Schleusenwärterhauses im Naturschutzgebiet und ein Dorfgemeinschaftshaus mit Naturgarten und SoLaWi. Daneben stehen größere Transformationsprojekte, wie die Umnutzung einer ehemaligen Stadtgärtnerei, der Aufbau des regionalen Netzwerks „Schlaraffenband“ mit Naschorten der Essbaren Stadt oder die umfassende Neuausrichtung eines geerbten Bauernhofs zu einem Ort für Kultur, Nahrungswald und alternatives Wirtschaften, programmatisch gebündelt unter dem Titel „ecosphere“. Zu diesen größeren Vorhaben zählt auch das nachfolgend vorgestellte „Projekt im Werden“.

Projektbeispiel Klingerhuf, Neukirchen-Vluyn

Das städtische Grundstück der historischen Kampfbahn Klingerhuf aus den 1930/1950er Jahren mit einem Rasen- und Ascheplatz wird nicht mehr genutzt, das Vereinsheim steht z. T. leer bzw. ist untergenutzt. Das Gelände liegt in einem Grünzug nahe zum Ortszentrum von Neukirchen-Vluyn. Der 2020 gegründete Permakultur Niederrhein e. V. wird auf das Grundstück aufmerksam und erarbeitet ein Konzept für einen Permakulturpark auf dem Rasenplatz, einer Freiraumveranstaltungsstätte auf dem Ascheplatz, einer Art Umweltbildungszentrum im ehemaligen Vereinsheim und einem Tiny-House-Projekt am Rande des Geländes.



Abb. 4: Ideenwerkstatt Klingerhuf (© startklar)

Die Stadt greift die Idee auf und integriert sie in das laufende Stadtteilentwicklungskonzept. Zugleich ist klar, dass der Permakulturverein die Idee nicht allein stemmen kann. Der Verein lädt mit der Stadt deshalb Vereine, Umweltverbände, Jugendeinrichtungen, die Hochschule Rhein-Waal und weitere Interessierte zu einer Ideenwerkstatt ein. Über 20 Teilnehmende diskutieren die Projektidee, bestätigen den Konzeptansatz eines Permakulturparks sowie eines offenen Veranstaltungsorts und setzen sich mit einer möglichen Organisationsform auseinander. Das Vereinsheim soll für Umweltbildung, Kultur und Quartier gemeinschaftlich genutzt werden. Um die Tragfähigkeit der Idee zu prüfen und vom Konzept zum Machen zu kommen, wird ein Testbetrieb vorgeschlagen.

Daraufhin erarbeiten Stadt und Permakulturverein einen Nutzungs- und Pachtvertrag, der einen mehrjährigen Testbetriebszeitraum vorsieht und sich bei Erfolg in eine dauerhafte Nutzung überführen lässt. Dadurch entsteht die Dynamik einer Reallaborsituation mit klaren Verantwortlichkeiten. Ende 2025 gründet sich ein neuer Träger-/Betreiberverein, der aus dem Permakulturverein, einem Kulturverein und einem aus der Hochschule Rhein-Waal ausgegründeten Makerspace Natur sowie engagierten Neukirchen-Vluynern besteht. Ziel ist es, ab Frühjahr 2026 das ehemalige Vereinsheim als Basisstation für die weitere Projektentwicklung in Besitz zu nehmen. Die Stadt stellt sicher, dass das Hauptgeschoss und das Umfeld des Gebäudes ohne größere Investitionen nutzbar sind.

Ein erstes Nutzungs- und Veranstaltungsprogramm, ein Betriebskonzept und ein Businessplan befinden sich in Vorbereitung. Ende 2026 soll eine erste Zwischenbilanz gezogen werden, Ende 2027 eine zweite. Sie sollen erkennbar machen, welche Rahmenbedingungen für eine längerfristige Perspektive notwendig sind (etwa bauliche Anpassungen am ehemaligen Vereinsheim, der Erhalt der historischen Elemente der Kampfbahn, der Aufbau des Permakulturparks, der Ausbau des Ascheplatzes zum Veranstaltungsort sowie eine tragfähige Betriebskonstruktion zwischen Zivilgesellschaft, Hochschule und Stadt).

Lerneffekte/Lessons learned

Die Projektbeispiele machen klar, dass in der Zivilgesellschaft Kräfte zur Verantwortungsübernahme für gemeinwohlorientierte Projekte schlummern. Sie machen zugleich deutlich, dass sie einer aktiven Begleitung des Mutmachens und der Einbindung von Kompetenz und Erfahrung aus anderen realen Projekten bedürfen. Und letztlich zeigen sie ganz praktisch, wie zivilgesellschaftliche Verantwortungskonkationen auf Augenhöhe mit kommunalem Handeln neuen Wege zur Realisierung von gemeinwohlorientierten Projekten führen können. Hier muss es heißen: mehr davon!



Joachim Boll

seit 2001 Inhaber des Büros startklar-prokom in Dortmund und seit 2018 freier Mitarbeiter bei startklar a+b GmbH, Köln



Kerstin Asher

seit 2018 Geschäftsführerin der startklar a+b GmbH in Köln, zuvor (seit 2006) Mitarbeiterin bei startklar-prokom, Dortmund



Louisa Biston

Umbau statt Aufgabe: historische Gebäudebestände als „Dritte Orte“

Perspektiven aus Helmstedt

Leerstände in historischen Innenstädten sind kein Phänomen, das ausschließlich Helmstedt betrifft, treten hier jedoch in besonderer Dichte und Intensität auf. Die Stadt Helmstedt ist von der Nachkriegsgeschichte und der Teilung entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze geprägt und befindet sich mit ihren südlichen Ortschaften im Strukturwandel, nachdem 2016 der letzte Tagebau ausgekohlt und das letzte von drei Großkraftwerken außer Betrieb genommen worden ist. Die Helmstedter Innenstadt war zu Zeiten der DDR und des Kohleabbaus im Helmstedter Revier ein beliebter Wohn- und Lebensort. Dies änderte sich nach der Wiedervereinigung und nach dem Ende des Kohleabbaus. Der Verlust von Arbeitsplätzen zog einen zunehmenden Leerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden nach sich. Die Gebäudesubstanz verschlechterte sich immer weiter, und die historische Altstadt wurde als Lebensmittelpunkt der Menschen unattraktiver. Dies geschah in einem sehr kurzen Zeitraum, was den Verlust für die Bewohnenden besonders deutlich spürbar machte und bis heute ihr Bewusstsein prägt.

Leerstand als stadtentwicklungspolitische Zäsur

Der Leerstand beschränkt sich zwar nicht nur auf historische Bausubstanz, ist aber gerade dort von Nebenerscheinungen, wie Denkmalschutz, kleinteiliger Baustruktur oder baulichen Herausforderungen geprägt. Die energetische und klimagerechte Sanierung historischer und unter Denkmalschutz stehender Gebäude birgt weitere Unwägbarkeiten, wobei sich die verschiedenen Bundes- und Landesämter nicht einmal einig sind, welchem der Vorrang gebührt. Für die heutigen Ansprüche von Gewerbe und Gastronomie sowie von Bewohnenden genügen die Immobilien vielfach nicht.

Allgemein gibt es in Städten zwei Arten von Leerstand, weshalb die Gründe und die Lösungen differenziert betrachtet werden müssen. In vielen Städten wurde in den letzten Jahren über mangelnden Wohnraum und den dringend erwarteten „Bauturbo“ diskutiert. Für kleinere Städte, wie Helmstedt, zeigt sich hingegen ein anderes Bild: Leer stehende Wohnungen prägen das Stadtbild und verdeutlichen die demografischen und strukturellen Veränderungen. Heterogene Eigentümerstrukturen, altersbedingte Abwanderung sowie die baulich anspruchsvollen Strukturen der Altstadt erschweren die Revitalisierung. Viele Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Komfort- oder Energieanforderungen. Umso bedeutsamer wird ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld als Entscheidungskriterium zugunsten der Innenstadt. Die Stadt Helmstedt begegnet dieser Entwicklung mit langjähriger Sanierungspolitik. Nahezu die gesamte Altstadt war in den vergangenen Jahrzehnten Teil verschiedener Sanierungsgebiete. Ziel war stets, Leerstände zu reduzieren und den Bestand zu reaktivieren – ein Prozess, der viel Ausdauer verlangt.

Eine andere Art von Leerstand betrifft die Gewerbeimmobilien. Zwar spielen die historische Bausubstanz und die kleinteiligen Grundrisse ebenfalls eine Rolle, doch werden sie durch veränderte Innenstadtfunktionen überlagert. Der Einzelhandel verliert – nicht nur in Helmstedt – an Bedeutung, während Freizeit- und Dienstleistungsangebote zunehmend prägend werden. Die Attraktivität der Innenstadt hängt heute weniger an Verkaufsflächen, sondern vielmehr an multifunktionalen Orten, die Aufenthalt, soziale Interaktion und kulturelle Angebote ermöglichen. Damit stehen sich Potenzial und Bedarf deutlich erkennbar gegenüber: leer stehende Immobilien einerseits, der Wunsch nach lebenswertem, sozial durchmischtem und funktional vielseitigem Stadtraum andererseits.

Warum die Reaktivierung historischer Gebäude alternativlos ist

Die Wiederbelebung des Bestands ist nicht nur eine Frage der städtebaulichen Vernunft, sondern auch eine Verpflichtung. Historische Gebäudestrukturen prägen Identität und Ortsgefühl. Leerstand und Verfall widersprechen dem Anspruch des Denkmalschutzes, der Nutzung als besten Erhaltungsmodus begreift. Gleichzeitig ist eine weitere Inanspruchnahme der „grünen Wiese“ aufgrund der Themen Flächenverbrauch, Versiegelung, Erreichbarkeit und Erschließung längst nicht mehr verantwortbar. Die Perspektive liegt deshalb in der konsequenten Bestandsentwicklung. Ein Beispiel dafür, wie herausfordernd und chancenreich dieser Weg ist, bietet das „Kramers Gut“ – ein Areal, das exemplarisch für den Wandel der historischen Altstadt steht.

Die Altstadt im Kleinen

Kramers Gut zeigt beispielhaft den extremen Wandel von einem wirtschaftlich florierenden und attraktiven Wohn- und Lebensort zu einem leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudekomplex. Das Gut wurde jahrhundertlang als landwirtschaftlicher Betrieb geführt. Mit dem technischen Fortschritt in der Landwirtschaft sank zunächst der Personalbedarf; später waren die Maschinen so groß, dass die denkmalgeschützten Tordurchfahrten nicht mehr ausreichten. Eine Verbreiterung kam aufgrund des Denkmalschutzes nicht infrage. Der Betrieb musste schrittweise aus der Altstadt ausgelagert werden. Seit den 1970er Jahren hat die Nutzung erkennbar abgenommen, wodurch einzelne Gebäude heute erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Mit knapp 8000 m² Grundstücksfläche und über 9000 m² Bruttogrundfläche liegt das Gut strategisch im Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ und stellt einen in Größe und historischer Bedeutung außergewöhnlichen Innenstadtraum dar.

Seine künftige Entwicklung bietet das Potenzial, eine Antwort auf die wegfallende Rolle der bislang von Handel geprägten Innenstadt zu bieten – eine Funktionsvielfalt wiederherzustellen, wie sie die Altstadt bis weit ins 19. Jahrhundert prägte: Wohnen, Arbeiten, Lernen und gesellschaftliches Leben griffen damals enger ineinander, als wir es heute kennen. Der Ort soll für die Stadtgesellschaft geschaffen werden und als niedrigschwelliges Angebot für den Austausch und das Lernen für alle Altersklassen dienen. Für das umliegende Quartier bietet das Gut attraktive Freiflächen, die innerhalb der historischen Altstadt ansonsten kaum zu finden sind.

Vom Potenzial zum Projekt

Schon bei der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das nach zweijährigem Prozess im Jahr 2019 beschlossen wurde, wurde das Potenzial von Kramers Gut erkannt. In einer Bürgerbeteiligung in der Reithalle des Guts wurden verschiedene Ideen für die Sanierung entwickelt. Ein Projekt mit der Universität Braunschweig zur energetischen Sanierung kam damals nicht zustande, doch konnte das Quartier um Kramers Gut 2020 im KfW-Programm 432 angemeldet werden, was letztlich zur Überführung in ein städtebauliches Sanierungsgebiet im Jahr 2021 führte.

Im Zuge des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“ wurden 2023 gleich drei Maßnahmen rund um das Kramers Gut durchgeführt. Neben der Vermessung und bauhistorischen Untersuchung der Gebäude konnte eine Potenzialstudie im Bereich der westlichen Altstadt zur Achse Schwimmbad–Bürgerhaus–Kramers Gut in Auftrag gegeben werden. Im Zuge der Studie wurden Ideen für die Nutzungen der Hofgebäude entwickelt. Das Büro Sabljo Architekten aus Hannover startete dazu eine umfangreiche Bürgerbeteiligung,

bei der die Ideen der Öffentlichkeit als Grundlage genutzt wurden. Das Konzept hat den Schwerpunkt, die Verbindung von Kramers Gut mit dem zentralen Versorgungsbereich (der sich im Wesentlichen entlang der Fußgängerzone erstreckt) herzustellen. Die Verknüpfung sollte die verbindenden Elemente Schwimmbad, Bibliothek und Bürgerhaus miteinbeziehen. Damit wurde auch Kramers Gut zum ersten Mal als öffentlicher Baustein mitbetrachtet. Das Konzept bezieht sich insbesondere auf die Erdgeschossnutzungen und stellt trotz seiner noch recht rudimentären Ausarbeitung eine wichtige Grundlage für die aktuellen Überlegungen und Gespräche zum Nutzungskonzept dar.

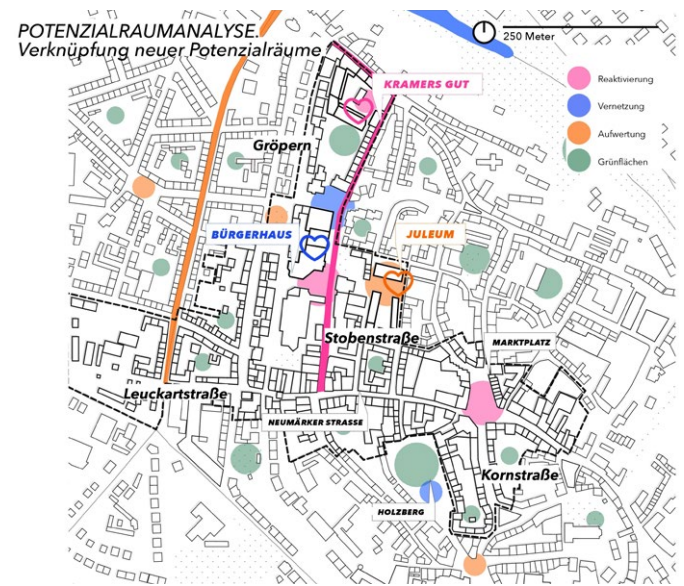


Abb. 1: Verknüpfung neuer Potenzialräume (© Sabljo Architekten)

Ein Ankernutzer gibt den Startschuss

Der Startschuss für die Umnutzung von Kramers Gut kam schneller als zunächst erwartet. Anfang 2024 konnte die Stadt Helmstedt das Gut vom ehemaligen Eigentümer erwerben. Ende 2024 wurden zwei der neun Gebäude in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen. Der Zeitplan ist ambitioniert: Bis Ende 2028 sollen das ehemalige Wohnhaus sowie die zentral auf dem Hof verortete ehemalige Hofscheune saniert sein. Gleichzeitig wird über das Programm ein Nutzungskonzept für die Gesamtanlage erstellt. Dieser Schritt ist von entscheidender Bedeutung und bildet einen Fahrplan für die folgenden Gebäudesanierungen. Er stellt sicher, dass die Investition in Wohnhaus und Hofscheune zu einer stringenten Gesamtkonzeption führt, auch wenn die anderen Gebäudeteile erst später entwickelt werden können. Denn das Ziel ist nicht die Sanierung einzelner Gebäudebausteine, sondern die Revitalisierung eines funktionalen Stadtbausteins mit verschiedenen, untereinander vernetzten Räumen, deren Nutzungsangebot ein weit gefasstes Publikum anspricht und niedrigschwellige Aufenthaltsangebote bietet. Ein „Dritter Ort“ für die gesamte Bevölkerung – etwas, das auch die Altstadt sein soll.



Ein glücklicher Umstand führte dazu, dass der Antrag letztlich erfolgreich beschieden wurde: Die Jugendbauhütte der Internationalen Jugendgemeinschaftsdienste konnte als Partner und Ankernutzer für das Gut gewonnen werden, weil sie zum Antragszeitpunkt nach einem geeigneten Standort in Niedersachsen suchte. Aus einer losen Idee wurde sehr schnell eine starke Partnerschaft, denn die Jugendlichen mit ihrem Anleiter konnten das leer stehende Gut sofort für eine temporäre Nutzung des ehemaligen Pferdestalls als Übergangswerkstatt herrichten. Für die Stadt ein großer Gewinn: Die handwerklich versierten Teilnehmenden unterstützen bereits jetzt bei den ersten Maßnahmen an den Gebäuden des Gutes.

Die jungen Erwachsenen absolvieren ein Freiwilliges Soziales Jahr in der Denkmalpflege und bringen bereits praktische Unterstützung in die ersten Sanierungsmaßnahmen ein. Das historische Lernsetting der Jugendbauhütte – geprägt von traditionellem Handwerk und gemeinschaftlichem Arbeiten – fügt sich ideal in das Entwicklungskonzept ein.

Aus der Zusammenarbeit entstand die Idee, Kramers Gut nicht nur zu einem Ort für alle zu machen, sondern insbesondere einen Ort des Lernens zu entwickeln, an dem Nachbarn, Schüler und Externe zusammenkommen und voneinander profitieren können. Dies stellt nicht nur bei der Planung einen hohen Koordinierungsaufwand dar; es wurde deutlich, dass dieses Konzept nur dauerhaft gelingen kann, wenn ein kontinuierliches Management aufgebaut wird. Die Sanierung von Wohnhaus und Hofscheune ist der erste Schritt zum Gelingen des Gesamtprojekts. Mit der Verortung der Jugendbauhütte im ehemaligen Wohnhaus ist bereits ein fester Nutzer bestätigt, der auch als Anker für das angedachte Konzept des Lernorts wunderbar funktionieren kann. Mit dieser Gewissheit kann jetzt weiter an dem Nutzungskonzept für das Gut gearbeitet werden.



Abb. 2: Hofscheune auf Kramers Gut (© DSK Stadtentwicklung GmbH)

Seit öffentlich bekannt ist, dass die Stadt Helmstedt das Kramers Gut erworben hat, ist das Interesse der Bevölkerung groß. Im Zuge des Tags des offenen Denkmals und des

Tags der Städtebauförderung konnte das Gut für die Öffentlichkeit geöffnet und temporär bespielt werden. Schon hier wurden Nutzungsideen der Bevölkerung aufgenommen und gesammelt. Diese waren Planungsgrundlage für das Büro Pesch und Partner, das seit Herbst 2025 das Gesamtkonzept erarbeitet. Zu Beginn der Bearbeitung wurden außerdem drei verschiedene Workshops abgehalten, um möglichst die wichtigsten Voraussetzungen für die Planung der möglichen Nutzungen zusammenzutragen. Ein baufachlicher Workshop, ein Nutzerworkshop sowie ein öffentlicher Workshop sollten Herausforderungen und Möglichkeiten, die das Gut mit sich bringt, nebeneinanderstellen. Ein zentrales Prinzip: Es sollen keine bestehenden Nutzungen aus der Innenstadt verdrängt, sondern ergänzende Angebote geschaffen werden. Die Jugendbauhütte zeigt bereits, dass dies gelingen kann.

Weiterdenken: Handwerk, Bildung, Öffentlichkeit

Die Jugendbauhütte wünscht sich neben der Nutzung des Wohnhauses auch die Nutzung weiterer Gebäudeteile, zum Beispiel für Werkstätten und Seminarräume. Aus diesem Wunsch heraus wurden Gespräche mit Institutionen, wie der Politischen Bildungsstätte, der Lebenshilfe, der Handwerkskammer und verschiedenen Schulen, geführt, nachdem diese beim Workshop II ihr Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet hatten. Es entstand die Idee, den Fokus des Guts noch stärker als bisher vorgesehen in Richtung eines Standorts für die Vermittlung von Handwerkstätigkeiten zu setzen. Eine Kooperation der verschiedenen Institutionen ist für das Gelingen von entscheidender Bedeutung, denn eine Auslastung gerade spezieller Werkstätten muss gegeben sein, damit sich das Projekt am Ende selbst tragen kann.

Auch die Öffentlichkeit soll vielfältige Möglichkeiten bekommen, Räumlichkeiten in Anspruch zu nehmen. Im aktuellen Entwurf des Nutzungskonzepts ist im Bereich des Kuhstalls und der Reithalle ein Veranstaltungszentrum vorgesehen, das sowohl die Mieter und Nutzer des Guts als auch die Bürgerschaft in Anspruch nehmen können. Diese Räume, ein hochwertiger Außenraum sowie eine mögliche Cafénutzung in der zentral gelegenen Hofscheune, sollen ein niedrigschwelliges Angebot auf dem Hof bieten. Die Jugendbauhütte vermittelt bereits jetzt im Zuge von Veranstaltungen praktisches Wissen zu ursprünglichen Bautechniken, wie Lehmwickeln. Dieses Angebot soll im Zuge des Ausbaus der ehemaligen Schmiede, die sich in der Hofscheune befindet, ausgeweitet und verstetigt werden. Auch hier ist eine Ansprache der Bürgerschaft geplant. Dauerhafte Wohnnutzungen sind dagegen nicht vorgesehen, um die Sanierung bestehender Altstadtwohnungen nicht zu behindern.



Abb. 3: Kramers Gut in der Innenstadt von Helmstedt (© DSK Stadtentwicklung GmbH)

Die Stadt beobachtet durch die Bemühungen um Kramers Gut bereits positive Effekte: 2025 wurden deutlich mehr private Sanierungsverträge abgeschlossen als in den Jahren zuvor. Weitere Fördermöglichkeiten stehen in Aussicht, doch bleibt die Frage der laufenden Kosten zentral. Ein Beratungsteam aus Politik und Stadtgesellschaft begleitet die Entscheidungen. Deutlich ist: Wirtschaftlichkeit allein schafft keinen lebenswerten Ort. Ein tragfähiges Gesamtkonzept entsteht erst durch das Zusammenspiel aus festen Nutzern, offenen Angeboten und einem identitätsstiftenden Umgang mit dem historischen Bestand.

Was sind also die Faktoren, die das Konzept zu einem guten Konzept für diesen Ort machen?

Ein erfolgreicher Ansatz für das Kramers Gut muss verschiedene Kriterien erfüllen:

- **Offenheit und Zugänglichkeit:** Das Gut soll sich als Aufenthaltsort ins Quartier öffnen und niedrigschwellige Angebote für alle schaffen.
- **Nutzungsmischung:** Ein funktional gemischter Lern- und Begegnungsort ermöglicht Synergien der Beteiligten.
- **Konsumfreie Räume:** Sie fördern soziale Begegnungen unabhängig von Kaufkraft.
- **Flexibilität:** Nutzungsräume müssen wandelbar bleiben und kommende Generationen und sich ändernde Begegnungen einbeziehen können.

- **Stetige Anker:** Dauerhafte Nutzer verleihen Identität, sichern die Grundaustattung und dienen einer grundsätzlichen Beaufsichtigung.
- **Authentizität:** Der historische Charakter soll selbstbewusst sichtbar bleiben.
- **Wirtschaftliche Tragfähigkeit:** Das Konzept muss sich mittel- bis langfristig selbst tragen.

Gelingt dies, entsteht nicht nur ein lebendiger Dritter Ort für Helmstedt, sondern ein Beispiel dafür, wie Leerstand in historischen Altstädten nachhaltig und übertragbar reaktiviert werden kann.



Louisa Biston

Fachbereich 52 – Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Stadt Helmstedt

Weitere Informationen:

<https://kramers-gut.de/>



Gregor Jekel

Der Lottenhof in Potsdam

Zweites Leben eines Dritten Orts am Eingang zum Weltkulturerbe

„Dritte Orte“ – diesen Begriff für Bauten für Begegnung und Teilhabe zwischen Wohnen und Arbeit gab es im Zeitraum der Entstehung der Potsdamer Ausflugsgaststätte „Charlotte“ (1969 bis 1971) noch nicht. Sehr gut aber hätte dieser multifunktional konzipierte Bau als Blaupause für die spätere Begriffsbildung dienen können. Nach langen Jahren des Leerstands und Verfalls befindet sich dieser besondere „Dritte Ort der Ostmoderne“ aktuell auf dem Weg in seine zweite Lebensphase.

In Potsdam und vielen anderen Städten der DDR, deren bauliches Erbe vom Verfall bedroht war, entstanden Ende der 1980er Jahre Bürgerbewegungen, die sich gegen die staatliche Baupolitik, gegen Denkmalverfall und Abrisspolitik wandten und für eine erhaltende Stadterneuerung eintraten. Sie wurden Motor einer „Stadtswende“ (IRS 2025), die wesentliche Impulse für die politische Wende in der DDR lieferte, deren Folge schließlich die deutsche Einheit war. Der für vielleicht viele Städte spezifische Entwicklungspfad der Wende führte in Potsdam auch zur Bildung nachhaltiger zivilgesellschaftlicher Strukturen, die bis heute maßgeblich in die Kommunalpolitik hineinwirken. So formulierte – in engstem zeitlichen Zusammenhang zur deutschen Einheit – bereits im Oktober 1990 die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung auch auf wesentliche Initiative dieser Bürgerbewegung den Beschluss einer Leitentscheidung mit dem Ziel, einerseits energische Anstrengungen für den Erhalt der verbliebenen historischen Bausubstanz zu unternehmen und andererseits „eine langfristige, die Jahrtausendwende überschreitende Konzeption für eine [...] behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild zu entwickeln“ (Landeshauptstadt Potsdam 1990).

Die an diese Leitentscheidung anknüpfenden „energischen Anstrengungen“ zum Erhalt historischer Bausubstanz zogen keine wesentlichen Kontroversen in der Stadtpolitik mit sich, auch wenn sich, rückblickend betrachtet, maßgeblich dadurch initiiert Potsdam zu einer der am stärksten segregierten Städte in Deutschland entwickelte. Demgegenüber entspann sich in den nachfolgenden Jahrzehnten eine intensive, bis in die heutige Zeit reichende und zum Teil erbittert geführte Debatte um die mit der Leitentscheidung angestrebte Wiederannäherung an das „historisch gewachsene“, infolge des Zweiten Weltkriegs und des Nachkriegswiederaufbaus aber in erheblichem Umfang „modern“ überformte Stadtbild. Polarisierend in dieser Debatte wirkte insbesondere der Umgang mit der „Ostmoderne“. Bau- und Denkmalpolitik wiederholte sich in der historischen Mitte, ausgehend vom wiederaufgebauten Stadtschloss über die abgerissene Fachhochschule bis aktuell zum rekonstruier-

ten Turm der Garnisonkirche und dem benachbarten, vom Abriss bedrohten „Rechenzentrum“, eine immer wieder heftig geführte Auseinandersetzung zwischen der von der einen Seite angestrebten Rückkehr zu Blockstruktur, Leitfassaden und Spolien und dem von der anderen Seite geforderten Erhalt von Rasterfassaden, sozialistischen Großmosaiken und zeitgeschichtlichem baulichem Erbe.

Es erscheint alles andere als erwartbar, dass sich angesichts dieser Vorgeschichte so unterschiedliche Akteure, wie die institutionalisierte „Welterbehüterin“ Stiftung Preussische Schlösser und Gärten (SPSG) und das von der Wirkmächtigkeit der wendezeitlichen Bürgerbewegung mindestens inspirierte, ehrenamtlich getragene Stadtteilnetzwerk Potsdam West, gemeinsam mit der Potsdamer Stadtverwaltung für die Wiederbelebung eines Bauwerks der Ostmoderne engagieren. Und es ist in der aktuell neun Fraktionen umfassenden Stadtverordnetenversammlung eine Besonderheit, dass Beschlüsse zu diesem Bauvorhaben einstimmig, also nicht nur ohne Gegenstimmen, sondern auch ohne Enthaltungen, gefasst werden.

Dabei wäre auch angesichts seiner Lage durchaus damit zu rechnen gewesen, dass das inzwischen als „Lottenhof“ bezeichnete Bauwerk zu einem weiteren Schauplatz im Ringen um die Deutungshoheit über den „symbolischen Ortsbezug“ (Göschel 2015) würde. Schließlich liegt es nicht bloß am „Eingang des Welterbes“. Bis vor Kurzem gehörte es sogar zu einem auch über die Stadtgrenzen Potsdams hinaus bekannten Flurstück: dem Welterbepark Sanssouci. Dieser Park ist Eigentum der SPSG. Die Stiftung aber stand seit ihrer Gründung durchgehend vor der Herausforderung, im Sinne ihres Stiftungszwecks zuallererst die Aufgabe der Sanierung und des Erhalts der denkmalgeschützten Schloss- und Gartenanlagen in Berlin und Brandenburg stemmen zu müssen. Die Stiftung verfügte schlicht nicht über das Budget, um Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sanieren oder erhalten zu können. Selbst ein Abbruch galt als zu kostenintensiv. Die Ostmoderne, der „Lottenhof“, war vor dem Hintergrund dieser Mammutaufgabe nachvollziehbarerweise eher ein nachrangiges, ein Randthema.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Stadtteile Potsdam-West und Brandenburger Vorstadt galt dies aber nicht. Das Gelände des Lottenhofs liegt aus ihrer Perspektive nicht am Rand, sondern im Gegenteil an einer zentralen Scharnierstelle beider Stadtteile. Durch die Geschwister-Scholl-Straße, die beide Stadtteile miteinander verbindet, fahren sie mit der Tramlinie 91. Rechts neben dem Grundstück betreut eine Kita Kinder aus der Nachbarschaft. Links nebenan befindet sich einer der Haupteingänge zum Park Sanssouci. Und wer, von der Zeppelinstraße kommend, durch die Kastanienallee fährt oder läuft, bewegt sich, gerahmt von Bauten der Gründer- und Zwischenkriegszeit, direkt auf das Areal zu. Es ist also kaum zu übersehen. Und schließlich ist es ein Ort, den viele Menschen im Stadtteil mit persönlichen Erinnerungen aus seiner ersten Lebensphase als Dritten Ort verbinden.

Der Lottenhof – Dritter Ort der Ostmoderne

Der Lottenhof ist zwar kein eingetragenes Baudenkmal, sehr wohl aber prägnantes Beispiel der Ostmoderne. Auf dem Areal befanden sich ab 1826 eine Baumschule und Gärten. Es wurde zwischen 1969 und 1971 mit der Ausflugs-gaststätte „Charlottenhof“ bebaut. Die bauliche Planung erfolgte in Form eines sogenannten „Wiederverwendungsprojekts“, also auf Grundlage modifizierter Pläne für ein anderes Bauvorhaben. In diesem Fall war es die Konsum-Gaststätte „Saaleaue“ in Halle (Saale). Das Gebäude existiert heute nicht mehr. Einen Schwesterbau des Lottenhofs in Nebra/Unstrut gibt es zwar noch, er wurde aber im Zuge der Um-nutzung zur Jugendherberge baulich sehr stark überformt.

Die bauliche Gestalt gliedert sich in zwei Nebenflügel, die überwiegend Funktionsräume beherbergen, sowie einen zentralen Gebäudeteil. Dessen prägendes Merkmal ist der rund 330 m² große, rund fünf Meter hohe zentrale ehemalige Gastraum, den dreiseitig großformatige, mit eloxierten Aluminiumprofilen eingerahmte Fensterflächen umfassen. Um den Raum möglichst multifunktional und flexibel nutzen zu können, wurde er, wie sein Vorbild und sein Schwesterbau, stützenfrei konzipiert. Der Lastabtrag der Decke wurde entsprechend außenliegend über vier Tragseile organisiert, die über zwei markante, das Gebäude um seine eigene Höhe überragende Pylone geführt wurden. Neben der Stützenfreiheit ermöglichte diese Konstruktionsweise auch einen sehr sparsamen Einsatz von Baumaterialien – ein wichtiger Pluspunkt in der von notorischer Materialknappheit geprägten DDR-Bauwirtschaft.

Kernargument für die Wahl der Konstruktion war aber sicherlich, dass – anders, als es die Zuschreibung „Ausflugs-gaststätte“ vermuten lässt – das Bauwerk von Beginn an für eine multifunktionale Nutzung konzipiert war. Je nach Tageszeit diente dieser Dritte Ort ganz verschiedenen Funktionen: als Stadtteilgaststätte und für Schulspeisungen,

als Seniorenbegegnungsstätte und Jugenddisko, als Versammlungsort für staatliche bzw. Parteiorganisationen und – Besonderheit dieses Standorts – als (architektonisches) Schaufenster für das (auch internationale) Publikum am Eingang des Parks Sanssouci.

In seiner Multifunktionalität war der Lottenhof gleichwohl kein Unikum. Der Bau „gesellschaftlicher Einrichtungen“ wurde vielmehr zeitgleich zum festen Bestandteil des DDR-Wohnungsbauprogramms entwickelt. 1971 wurde dieses mit dem Ziel beschlossen, „die Wohnungsfrage als soziales Problem in der DDR“ (VIII. Parteitag der SED 1971) bis zum Jahre 1990 zu lösen. Der mit dem Programm angestrebte Bau von 3,5 Mio. Wohnungen war nicht nur mit der Entwicklung des sogenannten „Plattenbaus“ verbunden.

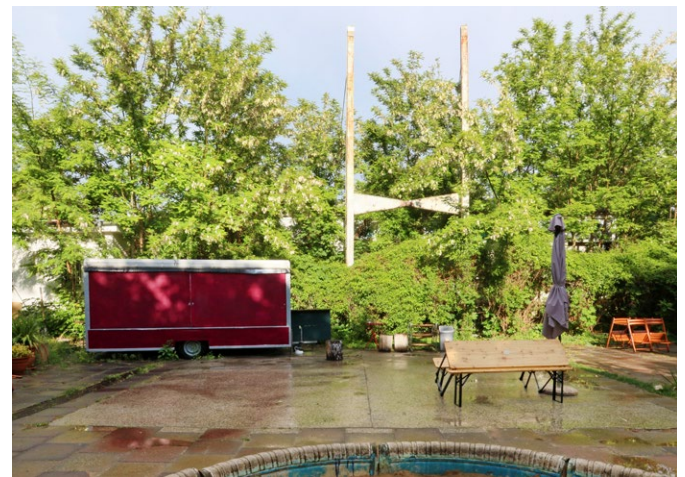


Abb. 1: Die markanten, über 10 m hohen Pylonen tragen das Dach des derzeit noch unzugänglichen, ca. 330 m großen Saals. Der Außenraum wird bereits genutzt. (Foto: Landeshauptstadt Potsdam, Barbara Plate)

Die erwähnten „gesellschaftlichen Einrichtungen“ waren ein wichtiger Baustein und zentraler Bestandteil der Planung und Organisation des Alltags im Rahmen des „komplexen Wohnungsbaus“ von DDR-Großwohnsiedlungen (bspw. Koordinierungsrat DDR/UdSSR 1987, S. 61 ff.). Denn Wohnungsmangel und knappe Ressourcen zur Schaffung von Wohnraum führten zu kompakten Wohnungsgrundrissen mit nicht nur nach heutigem Maßstab sehr hoher Belegungsdichte. Den „Dritten Orten der Ostmoderne“ mit ihren verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten kam vor diesem Hintergrund nicht nur eine wichtige Ergänzungsfunktion mit Blick auf die knappen Begegnungsflächen in der eigenen Wohnung zu; es ist auch denkbar, dass die Organisation sozialer Kontakte nicht im privaten, sondern im institutionellen Rahmen eines Dritten Orts ein gewünschter oder gezielt geplanter „Neben“-Effekt des DDR-Städtebaus war. Schließlich wurden die Veranstaltungsangebote dieser Einrichtungen von staatlichen bzw. staatlich kontrollierten Institutionen organisiert. Wie das DDR-Wohnungsbauprogramm insgesamt waren diese Orte „für aktives Handeln in der sozialistischen Arbeit und eine vielfältige Teilnahme am gesellschaftlichen Leben



Abb. 2: Großer Saal, Zustand 2022. Korrosionsschäden an den Ankerpunkten der Dachkonstruktion machten den Einbau einer Stützkonstruktion notwendig. (Foto: Michaela Maier)

[...] von sehr großer Bedeutung“ (6. Baukonferenz des ZK der SED und des Ministerrats der DDR 1975).

Der Lottenhof – Dritter Ort der Transformation

Mit der Wende verschwanden die staatlichen Institutionen, die diese Dritten Orte bespielten. So war es auch am Lottenhof. Und wie an vielen Orten führte dies nach einer Übergangszeit der kommerziellen Nutzung – hier als Diskothek „Charlie“ und „Trattoria Toscana“ – dazu, dass solche Gebäude schließlich aus der Nutzung fielen. Der Lottenhof steht seit 2010 leer und blieb über viele Jahre seinem Verfall überlassen.

Als solch ein sich selbst überlassener „Lost Place“ geriet das Gelände in einer so vehement wachsenden und deshalb von starkem Nutzungsdruck geprägten Stadt wie Potsdam auch wegen seiner prägnanten Lage schließlich unweigerlich in den Fokus einer engagierten Nachbarschaft. Daraus entwickelte sich ein zunächst sehr behutsamer Aneignungsprozess. Seit 2014 setzt sich der ehrenamtlich organisierte Verein Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e. V. für die Sanierung und eine Wiederinnutzungnahme ein und organisiert ehrenamtliche Arbeitseinsätze auf dem Gelände.

Dornen und Gestrüpp wurden größtenteils entfernt, das Gebäude entrümpelt und für die nächsten Schritte vorbereitet. Im April 2016 wurde um das inzwischen marode Gebäude

ein Bauzaun aufgestellt, sodass das dazugehörige Außengelände als Nachbarschaftsgarten genutzt werden kann. In der Folge bildeten sich schnell verschiedene Initiativen, die dieses Außengelände mit Leben zu füllen begannen. Mit seinen Nachbarschaftsgärten, der Fahrradreparaturwerkstatt, einem Jugendraum, dem Foodtruck, dem Freiluftkino und weiteren Veranstaltungen und Festen im Außenraum hat sich der Lottenhof seitdem zu einem wichtigen Ort der Teilhabe und Begegnung im Stadtteil entwickelt – ganz wesentlich begrenzt allerdings auf die Schönwettersaison und zunächst nur provisorisch abgesichert über einen Letter of Intent mit dem Flächeneigentümer.

Engagierte Menschen aus dem Stadtteil haben deshalb angefangen, sich in kleinen Schritten der größeren Idee von einem Begegnungshaus anzunähern. In Potsdam verfügt aktuell ca. die Hälfte der Stadt- und Ortsteile über solche Begegnungsstätten. Sie werden durch den Bereich sozial-kulturelle Stadtteilarbeit institutionell mit dem Ziel gefördert, „den Menschen in der Nachbarschaft einen Ort der Begegnung und des lebendigen Miteinanders zu bieten“¹.

Grundlage für die fachliche Arbeit und die Förderung der Entwicklung auch weiterer Begegnungshäuser ist unter anderem das Gesamtkonzept für die Stadtteilarbeit der Landeshauptstadt Potsdam. Hierauf Bezug nehmend, wurde 2017 die Entwicklung einer Nutzungskonzeption für den Lottenhof

¹ <https://nachbarschaftshäuser-potsdam.de/>

in die Förderung durch die Landeshauptstadt Potsdam aufgenommen. Auch Untersuchungen zu Gebäudesubstanz, Schadstoffbelastung, Recherchen zur Bau- und Nutzungsgeschichte sowie die Beteiligung der Nachbarschaft an der Analyse von Nutzungsbedarfen sowie eine an den Kostengruppen für Hochbauten orientierte Kostenschätzung waren Bestandteil der geförderten Konzeptentwicklung. Sie mündeten in ein Sanierungs- und Nutzungskonzept, das schließlich zur zentralen Grundlage der Ausweitung des Engagements für die Umsetzung des Vorhabens wurde. So bildeten sich kommunalpolitische Initiativen, mit dem Ziel, die Liegenschaft unter städtischer Regie zu sanieren. Auch gelang so die Bereitstellung investiver Mittel im städtischen Haushalt, um die Akquise von Fördergeldern zu ermöglichen.

Der Lottenhof – Dritter Ort der Vielfalt der Akteure

Charakteristisch für das Vorhaben ist unter anderem die bereits eingangs dargestellte Akteurskonstellation. Die Projektverantwortung (auch gegenüber dem Fördergeber) liegt bei der Landeshauptstadt Potsdam. Mit der SPSG als Eigentümerin der Fläche hat die Stadt einen langjährigen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, um auf diesem Wege Investitionen in „eigenen Bestand“ vornehmen zu können. Der Vertrag enthält Regeln, die die künftige Mitnutzung durch das Stadtteilnetzwerk und den Betrieb als Begegnungshaus festlegen und der SPSG Zustimmungsvorbehalte für die bauliche Umsetzung vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zum Welterbepark einräumt. Im Rahmen der im November 2025 eingereichten Baugenehmigung fungiert die Stiftung wegen der Lage des Grundstücks im Welterbe außerdem als Untere Denkmalschutzbehörde. Sie erteilt in dieser Funktion denkmalrechtliche Auflagen.



Abb. 3: Bildergalerie am Tag der Städtebauförderung 2024 (Foto: sevens + maltry)



Abb. 4: Ein Bild der Akteursvielfalt: Projektpartner und Projektsteuerung mit dem Team der beauftragten Planungsbüros beim Auftakttreffen im April 2025 (Foto: ProPotsdam/Ulrike Maus)

Angesichts des hohen ehrenamtlichen Engagements aus der Nachbarschaft wird der gesamte Sanierungsprozess außerdem partizipativ umgesetzt. Dafür übernimmt die beim Stadtteilnetzwerk Potsdam-West angesiedelte Koordinierungsstelle Lottenhof zentrale Aufgaben. Sie organisiert u. a. die Treffen einer Arbeitsgruppe Bau, mit der die Nachbarschaft aktiv in den Sanierungsprozess eingebunden wird. Sie unterstützt den fachlichen Austausch zur künftigen Trägerschaft und zum Betreibermodell. Sie organisiert die Öffentlichkeitsarbeit² sowie die Konzeption und Durchführung von Veranstaltungen rund um das Bauvorhaben (bspw. Fachveranstaltungen zur Ostmoderne, Tag der Städtebauförderung etc.). Neben dem Stadtteilnetzwerk selbst und seinen Mitgliedern existiert seit 2019 ein Förderverein Lottenhof, der durch Einwerbung von Spenden und Mitgliedsbeiträgen zur Finanzierung des Bauvorhabens beiträgt sowie bauliches Fachwissen einbringt.

Seitens der Stadtverwaltung fehlt es wiederum in der unmittelbaren Zuständigkeit – das Vorhaben wird in der Sozialverwaltung und nicht etwa in der Bauverwaltung umgesetzt – an genau dieser baufachlichen Expertise. Dafür konnte

schließlich das städtische Wohnungsunternehmen „ProPotsdam“ als Projektpartner für die beteiligungsorientierte Projektsteuerung gewonnen werden. Weitere Akteure konnten über die Vergabe insbesondere der Objektplanung, der TGA und TWA, im Jahresverlauf 2024 gewonnen werden.

Zur Unterstützung der Planung, Organisation und Durchführung des Projekts und zur Fortführung des Partizipationsprozesses wurde ein Beirat gebildet. Er besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilnetzwerks Potsdam-West, der Landeshauptstadt Potsdam, der

² <https://lottenhof.stadtteilnetzwerk.de/>



SPSG, des Arbeitskreises der Potsdamer Nachbarschafts- und Begegnungshäuser sowie aus Mitgliedern verschiedener Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung. Im Beirat werden Verabredungen zu den grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die inhaltliche Steuerung des Projekts getroffen. Er dient außerdem der Weiterentwicklung und Konkretisierung des Nutzungskonzepts, der Rückkopplung und Vermittlung in die darin vertretenen Institutionen.

Der Lottenhof – Dritter Ort der (notgedrungen) behutsamen Sanierung

Angesichts der komplexen Ausgangslage kann es nicht überraschen, dass es eines langen Atems aller Beteiligten zur Finanzierung des Vorhabens bedurfte. Seit der Aufnahme des „Lottenhofs“ in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ im Jahr 2021 bildet er inzwischen zusammen mit der Magdeburger Hyperschale und der Dresdner Robotron-Kantine ein kleines „Ostmoderne“-Cluster. Vor allem aber gelang so schließlich die Bereitstellung eines Budgets von insgesamt rund 3 Mio. Euro für die planerische, bauliche und partizipative Umsetzung des gesamten Sanierungsvorhabens.

Dieses insgesamt begrenzte und auch wegen der begrenzten finanziellen Spielräume öffentlicher Haushalte absehbar nicht erweiterbare Projektbudget führte nach Projektbeginn zu zwei wesentlichen Entscheidungen:

- Angesichts stark gestiegener Baukosten war es nicht mehr möglich, die Sanierung im ursprünglich geplanten Umfang durchzuführen. Mit dem Ziel, das Gebäude weiterhin vollständig zu sanieren, wurde gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren ein Stufenkonzept entwickelt, das die vollständige Sanierung des Hauptsaaes und von zugeordneten Funktionsräumen, die Teilsanierung und saisonale Nutzung des einen Nebenflügels und vorbereitende Baumaßnahmen zur späteren Inbetriebnahme im anderen Nebenflügel vorsieht.
- Die beteiligten Akteure verständigten sich außerdem darauf, einen Low-Tech-Ansatz bei der Planung der Gebäudetechnik zu verfolgen. Dieser verringert den Eingriff in die Bausubstanz und ermöglicht so den Erhalt von möglichst viel Originalsubstanz. Zugleich werden dadurch auch die Kosten für den späteren Betrieb und die Instandsetzung absehbar geringer.

Und trotz – oder gerade wegen – dieser herausfordernden Rahmenbedingungen wird hier ein besonderer Dritter Ort entstehen: Im Zuge der Sanierung wird das Gesamterscheinungsbild, insbesondere die Tragkonstruktion, erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Die dreiseitige Verglasung des Gebäudes erfordert eine besonders sensible Realisierung der notwendigen Wärme- und Schallschutzeinrichtungen. Der von Vegetation umwucherte Saal wird

wieder freigelegt und die Eingangssituation neu geordnet. Die angrenzenden Nebenräume und Büros erhalten direkten Durchgang zum Hof. Die Hoffassade wird neu gestaltet. Der Saal wird saniert und erhält ein Trennwandsystem zur flexiblen Nutzung. Die Flügel werden zusätzlich über die Seiteneingänge erschlossen. Die Raumgrößen werden an die jeweiligen Nutzungsvorhaben angepasst. Die Seminarräume des Stadtteilnetzwerks und der zukünftige Gastraum werden gut sichtbar und einladend platziert. Bei sämtlichen baulichen Maßnahmen wird die künftige Barrierefreiheit sichergestellt. Die Außenanlagen werden in ihrer jetzigen Form weiterentwickelt. Ihre vielfältigen Nutzungen bleiben erhalten, auch hier werden barrierefreie Zugänge ergänzt.

Der Lottenhof tritt damit als Dritter Ort der Ostmoderne in sein zweites Leben ein. Die ehemalige „HO“-Gaststätte wird erneut einem multifunktionalen Zweck zugeführt. Nach erteilter Baugenehmigung werden voraussichtlich im dritten Quartal 2026 die baulichen Maßnahmen zur Sanierung beginnen. Die ersten Veranstaltungen im „Lottenhof“ sind im ersten Quartal 2028 vorgesehen.



Gregor Jekel

Fachbereichsleiter Wohnen, Arbeit und Integration, Landeshauptstadt Potsdam

Quellen:

- VIII. Parteitag der SED (1971): Dokumente des VIII. Parteitages der SED. Berlin 1971.
- Göschel, Albrecht (2015): (Lokale) Identität: Warum wir sie brauchen und warum sie uns bedroht. In vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 1/Januar–Februar 2015.
- Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) e. V. (Hrsg.) (2025): Stadtwende: Bürgergruppen gegen den Altstadtverfall in der DDR; <https://stadtwende.de>, zuletzt aufgerufen am 08.12.2025.
- Koordinierungsrat DDR/UdSSR 1987 (Hrsg.): Neue Wohnkomplexe in der DDR und der UdSSR. Berlin 1987.
- Landeshauptstadt Potsdam (1990): Beschluss 060/2/90 der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.1990.

Thomas Bestgen

Die Alte Mälzerei Lichtenrade

Wie aus einem Industriedenkmal ein lebendiger Dritter Ort wurde

Wenn ich heute durch die Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade gehe, erfüllt mich das mit Stolz und Dankbarkeit. Denn was hier in den letzten Jahren entstanden ist, war zu Beginn alles andere als selbstverständlich. Die Geschichte dieses Ortes zeigt, was möglich ist, wenn eine mutige Idee auf viel Ausdauer und echte Zusammenarbeit trifft: ein Dritter Ort, als Herz eines neuen Quartiers und als starkes Beispiel für eine Stadtentwicklung, die das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt.

Ausgangslage: ein Denkmal im Abseits

Als wir 2016 erstmals die Alte Mälzerei besichtigten, war das Gebäude ein schlafender Riese. Die imposante Backsteinarchitektur, die markanten Schornsteine, die Spuren industrieller Vergangenheit, all das war noch da. Und noch war der Ort isoliert, eingezäunt, fast vergessen. Jahrzehntlang hatte das Gebäude lediglich als Lager und Reserve für den Berliner Senat gedient, die ursprüngliche Nutzung als Malzproduktionsstätte lag fast ein Jahrhundert zurück. In der Nachbarschaft nahm man das Gebäude kaum noch wahr, umgeben war das Areal von Zweckbauten und Brachflächen. Und trotzdem war für uns sofort klar: Hier steckt enormes Potenzial.



Abb. 1: Ausgangslage: die Alte Mälzerei 2017 (Foto: Erik-Jan Ouwerkerk)

Die Kraft der Nachbarschaft

Was dieses Projekt von Anfang an besonders gemacht hat, war das Engagement der Menschen vor Ort. Noch bevor wir Eigentümer wurden, setzten sich Bürgerinitiativen und lokale Akteure gegen ein geplantes großflächiges Einkaufszentrum ein und kämpften für die Entwicklung der Mälzerei als kulturellem Ort. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“ war ein wichtiger Meilenstein. Doch wirklich entscheidend war die Bereitschaft, gemeinsam mit der Nachbarschaft neue Wege zu gehen. Wir haben

von Anfang an den Dialog gesucht, zu Workshops eingeladen, Ideen gesammelt und Räume zum Mitgestalten eröffnet. Diese Offenheit war der Schlüssel für alles, was danach möglich wurde.

Partizipation als Prinzip

Stadtentwicklung ist für uns kein Top-down-Prozess. Von Anfang an war klar: Die Alte Mälzerei soll ein Ort für alle werden – offen, inklusiv, generationenübergreifend. In vielfältigen Beteiligungsformaten haben wir gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern, Initiativen, dem Bezirk sowie unseren Planungspartnern ein Nutzungskonzept entwickelt, das die Vielfalt des Quartiers wirklich widerspiegelt. Die Wünsche reichten von einer neuen Bibliothek über Räume für Musik und Bildung bis hin zu Treffpunkten für Nachbarschaft und soziale Initiativen. Uns war wichtig, dass die Mälzerei nicht nur architektonisch überzeugt, sondern als lebendiger Dritter Ort wirkt, einer, der das Quartier stärkt und weit in den Stadtteil hineinwirkt.



Abb. 2: Dachstuhl mit Transportschnecke vor der Sanierung (Foto: Jacob Bestgen)

Die Herausforderung der Sanierung

Die denkmalgerechte Sanierung war ein Kraftakt. Mit großem Respekt vor der Geschichte des Hauses wollten wir einerseits die bauliche Identität bewahren und zugleich einen offenen, barrierefreien und hellen Ort für heute und

morgen schaffen. Besonders herausfordernd war die Belichtung: Eine Fensterfläche von nur 7 %, niedrige Deckenhöhen sowie ein tiefes und massives Gebäude stellten hohe Anforderungen an die Planung. Gemeinsam mit dem Denkmalschutz haben wir Lösungen gefunden, die sowohl die historische Substanz respektieren als auch neue Nutzungen ermöglichen. Ein neues, durchgehendes Fensterband am Ostgiebel bringt heute Tageslicht in die großen Hallen und gewährt einen Einblick in das Innere des Gebäudes. Die alten Holzbalkendecken und gusseisernen Säulen wurden erhalten und brandschutztechnisch ertüchtigt. Auch das Treppenhaus wurde denkmalgerecht restauriert, sodass die Geschichte des Hauses weiterhin sichtbar bleibt.

Nutzungskonzept: Vielfalt unter einem Dach

Heute ist die Alte Mälzerei ein Ort, der die ganze Bandbreite urbanen Lebens abbildet. Im Erdgeschoss und ersten Stock ist die Edith-Stein-Bibliothek zu Hause – ein echter Publikumsmagnet mit über 100.000 Besucherinnen und Besuchern im Jahr. Das Malzcafé verbindet Bibliothek und Nachbarschaft, lädt zum Verweilen ein und schafft Raum für Begegnung. In den oberen Etagen finden sich die Volkshochschule, die Musikschule, ein Zentrum für Gesundheitssport und das Kindermuseum „Unterm Dach“. Die Suppenküche Lichtenrade e. V. versorgt Bedürftige und organisiert soziale Projekte. Flexible Räume, wie der Allmenderaum und der Kuppelsaal, stehen für Ausstellungen, Konzerte, private Feiern und Initiativen unterschiedlichster Art zur Verfügung. Diese Mischung ist kein Zufall, sondern das Ergebnis eines langen Prozesses des Zuhörens, Ausprobierens und gemeinsamen Gestaltens. Unser Ziel war es, einen Ort zu schaffen, der wirklich für alle offen ist – unabhängig von Alter, Herkunft oder sozialem Status. Die Räume sind barrierefrei, flexibel nutzbar und technisch auf dem neuesten Stand. Die Atmosphäre ist von Offenheit, Wertschätzung und gegenseitigem Respekt geprägt.



Abb. 3: Zwischennutzung: Veranstaltung zur Städtebauförderung (Foto: Jutta Grünwald)

Das Quartier wächst zusammen

Die Alte Mälzerei ist nicht nur ein Gebäude, sie ist das Herz eines neuen Quartiers. Rund um das Denkmal ist das Lichtenrader Revier entstanden – ein lebendiger Stadtbaustein mit insgesamt 250 Wohnungen, davon mehr als die Hälfte öffentlich gefördert. Ergänzt wird das Quartier durch vielfältige Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kita, Schwimmbad, Sauna, Biomarkt, Drogerie sowie dem liebevoll sanierten und wiedereröffneten Restaurant, dem Landhaus Lichtenrade. Die Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum und die transparente Wohnungsvergabe durch den Bewohnerverein Lichtenrader ReWIR e. V. haben hier etwas Besonderes entstehen lassen: Was als kleine Kerngruppe begann, ist heute eine lebendige, solidarische Nachbarschaft – und ein starkes Beispiel für soziale Innovation. Das Quartier ist autofrei, die Freiraumgestaltung schafft grüne Oasen, Spiel- und Begegnungsräume, verbessert das Mikroklima und steigert spürbar die Lebensqualität.

Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung

Nachhaltigkeit war für uns von Anfang an mehr als ein Schlagwort – sie war Leitidee und Verantwortung zugleich. Deshalb haben wir auf ressourcenschonende Bauweisen, klimagerechte Freiraumgestaltung und eine echte soziale Mischung gesetzt. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert und wird zu sozialverträglichen Mieten vergeben. Auch bei den frei finanzierten Wohnungen sind wir bewusst neue Wege gegangen und haben Mieten weiterer Wohnungen freiwillig einkommensabhängig gestaffelt. Regenwassermanagement, extensive Dachbegrünung und eine klimagerechte Bepflanzung sind feste Bestandteile unseres ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes – für ein Quartier, das heute funktioniert und auch noch morgen trägt.



Abb. 4: Blick in das neue Stadtquartier rund um die Alte Mälzerei (Foto: M. Löffelhardt | a-a-k.com)

Finanzierung und Kooperation

Ein Projekt dieser Größenordnung gelingt nur gemeinsam. Im engen Zusammenspiel von privater Initiative, öffentlicher



Hand und Zivilgesellschaft wurde die Alte Mälzerei Realität. Es flossen rund 21 Millionen Euro in das Projekt, davon etwa 5 Millionen Euro aus Fördermitteln der Städtebauförderung. Diese Mittel sichern langfristig bezahlbare Mieten für die bezirklichen Nutzungen – ein klarer Gewinn für den Bezirk, die Nutzer und das Quartier. Erst die Kombination aus privaten Investitionen, öffentlichen Fördermitteln und der Unterstützung durch Genossenschaftsbanken machte es möglich, das Projekt wirtschaftlich tragfähig und sozial ausgewogen zu realisieren. Die enge Zusammenarbeit mit dem Bezirk, dem Berliner Senat und den Fördermittelgebern war dabei ebenso entscheidend wie die kontinuierliche Einbindung der Nachbarschaft und der sozialen Träger.



Abb. 5: Drohnenbild des Quartiers im Frühjahr 2025 (Foto: UTB)

Wirkung und Resonanz

Die Alte Mälzerei ist heute ein lebendiges Denkmal, das täglich rund 2000 Menschen anzieht, die Nachbarschaft stärkt und neue Impulse für die Entwicklung des gesamten Stadtteils setzt. Die große Resonanz, die hohe Akzeptanz vor Ort und zahlreiche Auszeichnungen – darunter der Polis Award für Urbanes Flächenrecycling sowie die Belobigung beim Deutschen Städtebaupreis – unterstreichen den besonderen Modellcharakter des Projekts. Besonders freut mich, dass die Menschen sich mit diesem Ort identifizieren, sich einbringen und das Quartier aktiv mitgestalten – Tag für Tag.

Persönliche Erfahrungen und Ausblick

Für mich persönlich ist die Entwicklung der Alten Mälzerei und des Lichtenrader Reviers ein Herzensprojekt. Es zeigt, was möglich wird, wenn Menschen gemeinsam an einem Strang ziehen, wenn Offenheit, Mut und Experimentierfreude zusammenkommen – und wenn das Gemeinwohl im Mittelpunkt steht. Die Zusammenarbeit mit den vielen engagierten Akteuren, die Begeisterung der Nachbarschaft und die durchweg positive Resonanz sind für mich Ansporn und Bestätigung zugleich.

Natürlich war der Weg dorthin nicht frei von Herausforderungen, Rückschlägen und schwierigen Entscheidungen. Der enge Austausch mit dem Denkmalschutz, die Finanzierung, die Integration neuer Nutzungen in die historische Substanz und die Organisation echter Beteiligung – all das erforderte Geduld, Ausdauer und Kompromissbereitschaft. Umso mehr zeigt das Ergebnis: Es lohnt sich, neue Wege zu gehen, Bestehendes zu hinterfragen und gemeinsam etwas in Bewegung zu setzen.



Abb. 6: Das MalzCafé (Foto: UTB)

Fazit: ein Ort, der verbindet

Die Alte Mälzerei ist für mich ein lebendiges Beispiel dafür, wie aus einem vergessenen Industriedenkmal ein Dritter Ort entstehen kann, der Gemeinschaft stärkt, Identität stiftet und Zukunft gestaltet. Ich bin stolz auf das, was wir gemeinsam auf den Weg gebracht haben – und zugleich voller Zuversicht, diesen Weg weiterzugehen und auch an anderen Orten Räume für das Gemeinwesen zu schaffen.



Thomas Bestgen

Gründer und Geschäftsführer, UTB Projektmanagement GmbH, Berlin



Julia Stuckert

Bedeutung von Dritten Orten in Stadtteilen im Wandel

Zwei Beispiele im öffentlichen Raum von Saarlouis

Dritte Orte gewinnen in Zeiten gesellschaftlicher Veränderungen, wachsender sozialräumlicher Herausforderungen und steigender Anforderungen an den öffentlichen Raum zunehmend an Bedeutung. Es sind jene Orte jenseits von Wohnen und Arbeit, an denen Menschen unverbindlich zusammenkommen können, ohne Konsumdruck, und an denen Begegnung, Austausch und Mitgestaltung selbstverständlich werden. Vor allem in Stadtteilen, die – wie Fraulautern – über Jahre von tiefgreifenden Strukturwandel geprägt sind, können solche Orte zur sozialen Stabilisierung und zur Identitätsbildung maßgeblich beitragen. Der neu gestaltete Alte Pfarrgarten in Saarlouis-Fraulautern ist ein Beispiel für die Um- und Nachnutzung eines zuvor brach liegenden Areals zu einem lebendigen, inklusiven und generationenübergreifenden Treffpunkt. Der Gutenbergplatz – als Beispiel Nummer zwei – wurde von einem ungenutzten Stadtraum zu einem klimawirksamen Erinnerungsort.

Der Alte Pfarrgarten in Saarlouis-Fraulautern: Ein neuer Dritter Ort entsteht

Ausgangslage und Beteiligung

Fraulautern im Nordosten von Saarlouis war über Jahrzehnte industriell geprägt. Die Schließung des Bergwerks Saar im Jahr 2012 markierte einen tiefen Einschnitt für den Stadtteil. Eine fragmentierte bauliche Struktur, zerschnitten durch Hauptverkehrswege und Bahntrasse, erschwerte zusätzlich die Entwicklung einer räumlichen Mitte. Trotz einer wieder leicht steigenden Bevölkerungszahl bestand lange ein deutlicher Mangel an Orten, die als identitätsstiftende Treffpunkte dienen konnten. Mit der Aufnahme in das Städ-

tebauförderprogramm „Soziale Stadt“ im Jahr 2015 ergab sich erstmals die Möglichkeit, diese Herausforderungen systematisch anzugehen. Der Alte Pfarrgarten – zentral, historisch bedeutsam und bis dahin unzugänglich – geriet schnell in den Fokus als möglicher Kristallisationspunkt für eine neue, offene Ortsmitte.

Der Beteiligungsprozess, der 2019 begann, war breit aufgestellt, aber bewusst schlank gehalten. Workshops, Rückmeldungen per Fragebogen sowie eine Ausstellung der Planungsentwürfe führten zu einer klaren Leitlinie: Die Bewohnerinnen und Bewohner wünschten sich einen inklusiven grünen Treffpunkt, der sowohl Geschichte sichtbar macht als auch Angebote für alle Generationen enthält. Da-



Abb. 1: Lageplan Alter Pfarrgarten (Quelle: CS Landschaftsarchitekt)

mit waren die Grundlagen gelegt, doch erst die architektonische und freiraumplanerische Ausgestaltung machte aus dem Ort das, was er heute ist – einen Dritten Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und großer identitätsstiftender Kraft.

Architektur und Freiraumgestaltung

Zentrales Element der Gestaltung ist das formale Wegekreuz, das den Pfarrgarten in vier gleich große Funktionsräume gliedert. Diese Struktur, inspiriert von historischen Klostergärten, verbindet klare Geometrie mit einer offenen, einladenden Gesamtwirkung. Die Wege selbst sind als breite, barrierefreie, wassergebundene Wegedecken ausgeführt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und Sichtbeziehungen in alle Richtungen ermöglichen. Die Mitte des Kreuzes bildet einen ruhigen Treffpunkt, der zugleich Orientierungspunkt und Übergangsfläche zu den angrenzenden Nutzungsbereichen ist.



Abb. 2: Wasserspielbereich (Fotos: CS Landschaftsarchitekt)

Die vier Teilbereiche spiegeln die vielfältigen Bedürfnisse des Quartiers wider: ein Gemeinschaftsgarten, ein Wasserspielraum, eine offene Wiesenfläche und ein Spielbereich mit unterschiedlichen Angeboten für verschiedene Altersgruppen. Der Gemeinschaftsgarten, ausgestattet mit Pflanzflächen, bietet Raum für gärtnerische Aktivitäten von Schulen, Kitas oder privaten Initiativen. Der Wasserspielbereich ist ein weiterer zentraler Baustein des inklusiven Konzepts. Der in Form eines Bachlaufs angelegte Spielwasserlauf, eine Wasserpumpe sowie ein unterfahrbare Matschtisch ermöglichen es Kindern verschiedenster Altersstufen und Fähigkeiten, gemeinsam zu spielen. Wasser als Element der Bewegung, Sinneserfahrung und Kommunikation schafft eine niedrigschwellige Form der Interaktion, die insbesondere in heterogenen Quartieren Brücken baut.

Die offene Wiesenfläche dient als Ort für Picknick, freies Spielen, kleine Veranstaltungen oder nachbarschaftliche Treffen. Sie bildet einen wichtigen Gegenpol zu den stärker gestalteten Bereichen und eröffnet großzügige Sichtachsen,

die den ehemals abgeschlossenen Raum nun transparent und einladend wirken lassen. Der angrenzende Spielbereich ergänzt das Angebot um Kletter- und Balanciermöglichkeiten, die sich organisch in die Bepflanzung einfügen.

Historische Bezüge, Kunst und Identität

Ein besonderer Akzent des Pfarrgartens liegt auf der Verbindung von Geschichte und Gestaltung. Die Auswahl biblischer Pflanzen verweist auf die historische Nutzung des Areals als Pfarrgarten und verleiht ihm eine besondere thematische Tiefe. Gleichzeitig greifen künstlerische Elemente die industrielle und gewerbliche Vergangenheit Fraulauterns auf. Holzskulpturen, zum Beispiel solche, die Schrauben oder Schogetten nachbilden, erinnern an das metallverarbeitende Gewerbe und die Schokoladenfabrik. Diese identitätsstiftenden Objekte wurden nicht nur gemeinsam mit der Quartierskonferenz erarbeitet, sondern auch eigens von einem Kettensägekünstler umgesetzt. Sie verleihen dem Ort Charakter und schaffen eine gestalterische Brücke zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.

Die Neugestaltung umfasst zudem den angrenzenden Kirchplatz, der durch eine neue Plattform, eine harmonisierte Materialität und eine offene Wegeführung zu einem erweiterten Quartiersplatz wurde. Dadurch wird die Kirche stärker in das öffentliche Leben eingebunden, und es entsteht ein räumlicher Zusammenhang, der den Pfarrgarten als neue Mitte des Stadtteils funktional wie gestalterisch verankert. Eine Boulefläche wertet den Vorplatz zusätzlich auf und bietet einen weiteren niedrigschwelligen Begegnungsort.



Abb. 3: Blick auf den Pfarrgarten

Die intensive Nutzung seit der Eröffnung bestätigt das Konzept eindrucksvoll. Der Pfarrgarten wird heute täglich von Familien, Jugendlichen, Senioren, Kitas und Vereinen genutzt. Projekte des Quartiersmanagements knüpfen gezielt an den Ort an, insbesondere im Gemeinschaftsgarten, wo regelmäßige Mitmachangebote stattfinden. Der Pfarrgarten ist damit nicht nur eine gestaltete Grünfläche, sondern ein



lebendiger Begegnungsraum, der soziale Stabilisierung, Integration und Teilhabe fördert.

Der Alte Pfarrgarten zeigt beispielhaft, wie die Um- und Nachnutzung eines zuvor unzugänglichen Areals einen Stadtteil nachhaltig stärken kann. Die Kombination aus Beteiligung, historischer Bezugnahme, inklusiver Gestaltung und architektonischer Klarheit schafft einen Dritten Ort, der weit über seine unmittelbare Funktion hinausreicht. Er ist ein Ort, der Identität stiftet, Menschen zusammenbringt und Fraulautern einen neuen Treffpunkt gibt.

Gutenbergplatz Saarlouis: vom ungenutzten Stadtraum zum klimawirksamen Erinnerungsort

Ein vernachlässigter Platz mit großem Potenzial

Der Gutenbergplatz nimmt innerhalb des Stadtraums von Saarlouis eine besondere Stellung ein, auch wenn diese auf den ersten Blick nicht immer sichtbar war. Lange Zeit wurde die Fläche im Übergang zwischen Innenstadt und Prälat-Subtil-Ring kaum wahrgenommen, geschweige denn genutzt. Der Platz lag zwar in unmittelbarer Nähe des Gymnasiums und bildete damit eigentlich einen alltäglichen Berührungspunkt für zahlreiche Kinder und Jugendliche, doch es fehlten sowohl Aufenthaltsqualität als auch räumliche Anziehungskraft. In der Stadtentwicklungsplanung wurde der Gutenbergplatz deshalb schon früh als „wichtiges Bindeglied“ beschrieben, dessen Potenzial jedoch weitgehend ungenutzt blieb. Die nüchterne Gestaltung ohne Grün, ohne Struktur und ohne einladende Sitzbereiche ließ den Ort im wahrsten Sinne leblos wirken. Der Platz bot keinen Grund zum Verweilen – und ohne Menschen konnte sich dort auch kein urbanes Leben entfalten.



Abb. 4: Blick auf den Platz mit den Nebeldüsen

Eine neue Bedeutung: der Platz als Erinnerungsort

Mit der Neugestaltung wurde der bisherige Missstand umfassend behoben. Der Gutenbergplatz ist zu einem zeitge-

mäßen Stadtplatz geworden, der sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt. Gleichzeitig hat der Ort eine neue, besondere inhaltliche Bedeutung erhalten: Er bietet nun einen würdevollen Rahmen für ein Mahnmal, das den Opfern von Hass, Diskriminierung und Gewalt gewidmet ist. Damit vereint der Platz heute städtebauliche, soziale, kulturelle und erinnerungspolitische Funktionen – ein Anspruch, der sowohl gestalterische Qualität als auch Sensibilität erforderte.

Im Rahmen eines Kunstwettbewerbs setzte sich die Künstlerin Gertrud Riethmüller mit ihrem Werk „Wer wir sind“ durch. Diese Arbeit bildet den Kern des neu gestalteten Platzes, seine räumliche und symbolische Mitte. Das Mahnmal erinnert an die Opfer von Hass, Diskriminierung und Gewalt und macht ihre Erfahrungen durch die großen Basaltsteinen sichtbar. Die kleinen Basaltsteine in der Mitte symbolisieren Empathie, Verantwortung und Zivilcourage – den aktiven Einsatz der Gesellschaft für Betroffene. Um diese künstlerische Aussage zu unterstützen, wurde die Platzmitte großzügig entsiegelt, mit einer wassergebundenen Wegedecke versehen und als ruhiger, klar gefasster Raum gestaltet. Hier kommt der Blick zur Ruhe; hier erhält das Mahnmal seine Bedeutung.

Gestalterischer Rahmen: die Stadt als Passepartout

Der umlaufende Stadtelag wurde als ein „Passepartout“ gestaltet, das die Mitte einrahmt und zugleich den Übergang zur umgebenden Stadt bildet. Diese bewusste Rahmung macht den Platz klar lesbar und stärkt seine Zugehörigkeit zur Innenstadt, ohne sein Zentrum zu überlagern. Durch Materialwahl, Orientierung und klare Geometrie entstand ein städtischer Raum, der sowohl offen als auch präzise wirkt.



Abb. 5: Blick auf den Platz und die Sitzgelegenheiten

Ein zentrales Element der neuen Gestaltung ist das Zusammenspiel verschiedener Grünstrukturen. Während der Platz zuvor weitgehend versiegelt und ökologisch wenig wirksam war, wurde nun ein System aus Verdunstungs- und

Retentionsflächen geschaffen. Die als Grünflächen ausgebildeten Segmente gliedern nicht nur die Platzgeometrie, sondern übernehmen wichtige Funktionen im Umgang mit Regenwasser. Ein wasserdichter Tonunterbau staut Niederschlagswasser zunächst an, bevor es kontrolliert in tieferliegende Retentionsbereiche versickert. Diese Form des dezentralen Wassermanagements erfüllt moderne Anforderungen des klimaresilienten Städtebaus und wirkt unmittelbar im urbanen Alltag – dort, wo die Auswirkungen des Klimawandels besonders spürbar sind.

Grünstrukturen für ein neues Mikroklima

Die neu gepflanzten, blühenden Bäume in der Platzmitte tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Sie spenden Schatten, filtern die Luft und schaffen eine Atmosphäre, die den Platz spürbar belebt. Besonders für die Schülerinnen und Schüler des benachbarten Gymnasiums ist ein angenehmer Aufenthaltsbereich entstanden. Entlang der angrenzenden Straßen wurden die bestehenden Lindenreihen durch neue Linden ergänzt, sodass ein harmonisches und identitätsstiftendes Baumgerüst entstanden ist. Die einheitliche Baumart unterstützt die räumliche Klarheit des Platzes und stärkt die gestalterische Kontinuität.

Ein besonderes Highlight stellt das Wasserspiel in Form einer Wasservernebelung dar. In regelmäßigen Intervallen versprühen feine Düsen einen leichten Nebel, der den Platz um eine subtil bewegte, kühlende Komponente bereichert. Dieses Wasserspiel bietet nicht nur ein ästhetisches Erlebnis, sondern ist zugleich eine wirksame Maßnahme der Klimaanpassung. Verdunstungskühle, Feuchtigkeit und das Zusammenspiel mit dem neuen Grün tragen dazu bei, dass die Aufenthaltsqualität selbst an heißen Sommertagen spürbar steigt.

Aufenthaltsqualität stärken: sitzen, verweilen, begegnen

Zur Förderung des Aufenthaltscharakters wurden entlang der Grünflächen geradlinige, monolithische Sitzelemente mit Holzauflagen installiert. Ihre klare Formensprache fügt sich harmonisch in die Gesamtgestaltung ein. Sie bieten Raum für Begegnungen, Gespräche oder kurze Pausen und ermöglichen zugleich stille Momente der Reflexion – besonders im Zusammenhang mit dem Mahnmal. So ist eine offene, vielseitige Platzkultur entstanden, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird.

Ein neuer Stadtplatz für eine neue Rolle

Die Gesamtkonzeption des Gutenbergplatzes zeigt, wie ein zuvor unattraktiver Ort durch gestalterische Qualität, ökologische Funktionalität und gesellschaftliche Relevanz zu neuem Leben erweckt werden kann. Aus einem reinen Durchgangsraum ist ein Platz geworden, der Menschen einlädt, sich aufzuhalten, innezuhalten, miteinander ins Gespräch zu kommen oder für sich zu sein. Das Zusammenspiel aus

künstlerischer Aussage, nachhaltiger Freiraumgestaltung und klimawirksamen Maßnahmen verleiht ihm eine besondere Bedeutung innerhalb der Saarlouiser Innenstadt.



Abb. 6: Blick auf den Gutenbergplatz

Verbindung von Erinnerung und Zukunft

Bemerkenswert ist, dass die Gestaltung nicht allein ästhetisch gedacht wurde, vielmehr vereint sie kulturelle Verantwortung mit Zukunftsorientierung. In einer Zeit extremer klimatischer Herausforderungen bietet der neue Gutenbergplatz ein Beispiel dafür, wie öffentliche Räume widerstandsfähiger, lebenswerter und erinnerungskulturell relevant gestaltet werden können. Das Mahnmal im Zentrum erinnert an gesellschaftliche Verantwortung, während der umgebende Freiraum zentrale Zukunftsfragen, wie Klimaresilienz, nachhaltiges Wassermanagement und adaptive Stadtnutzung, beantwortet.

Ein neu gedachtes Bindeglied in der Innenstadt

Mit seiner Neugestaltung ist der Gutenbergplatz zu einem modernen, vielseitig nutzbaren Stadtplatz geworden, der städtebaulich eine wichtige Verknüpfung schafft und inhaltlich eine bedeutende Rolle übernimmt. Er ist ein identitätsstiftender Ort, der die Vergangenheit würdigt und zugleich die Zukunft aktiv gestaltet – ein Platz, der Menschen Raum gibt, der Stadt Luft verschafft und der Gesellschaft einen Moment der Reflexion ermöglicht. Damit fügt sich der Gutenbergplatz harmonisch in die fortlaufende Entwicklung der Saarlouiser Innenstadt ein und zeigt, wie zeitgemäße Stadtgestaltung soziale, ökologische und kulturelle Dimensionen miteinander verbinden kann.



Julia Stuckert

Planungsbüro CS – Carlos Stuckert Landschaftsarchitekt, Konstanz und Saarbrücken



Ragna Körby

Wie Bibliotheken die Innenstädte beleben

Städte können ihren Leerstand als Chance betrachten, steckt in ihnen doch das Potenzial, Bildungs- und Kultureinrichtungen zu fördern und durch diese Innenstädte wieder zu einem Ort zu machen, an dem Menschen sich gern aufhalten. Gerade öffentliche Bibliotheken tragen wesentlich zur funktionalen Vielfalt und sozialen Qualität von Stadtzentren bei: als die meistfrequentierten Kultureinrichtungen, konsumfreie Aufenthaltsorte und generationsübergreifende Angebote. Damit Bibliotheken ihr Potenzial entfalten können, benötigen sie Unterstützung, z. B. durch neue Standorte und Gebäude. Hierfür bieten sich viele der innenstädtischen leer stehenden Gebäudetypen an, die viel Raum für innovative Raumkonzepte bieten.

Ein Nachmittag in der Stadtbibliothek Düsseldorf: Die Bibliothek ist gut gefüllt, die 800 Arbeitsplätze sind belegt, an den vielen Tischgruppen sitzt keiner mehr allein. Viel Jugendliche arbeiten in Gruppen zusammen, während Eltern mit ihren Kindern spielen und lesen. In den Sesseln an den großen Fenstern entspannen sich Personen. Die Workshopräume sind mit Kursen belegt, im Makerspace laufen die 3D-Drucker, im Saal die Vorbereitung für die Abendveranstaltung. Im Café herrscht Hochbetrieb, es ist lebendig und ruhig zugleich. Zwischen 2000 und 3000 Menschen kommen täglich in die 2022 neu eröffnete Bibliothek, die auf 8000 m² eines am Bahnhof liegenden ehemaligen Postverteilzentrums untergebracht ist.

Öffentliche Bibliotheken sind grundsätzlich die meistfrequentierten Kultureinrichtungen einer Stadt. Aber die Zahlen aus Düsseldorf beeindrucken dennoch enorm und widersprechen dem Bild einer unzeitgemäßen Einrichtung, wie Bibliotheken in Zeiten des Internets auch vielfach hinterfragt werden. Die Nachfrage nach öffentlichen Bibliotheken steigt tatsächlich bundesweit deutlich – sowohl in den Besuchszahlen als auch in der Aufenthaltsdauer.

Während Bibliotheken sich fragen, wo und wie sie mehr Platz und Raum für Menschen anbieten können und neue Standorte in zentralen, gut erreichbaren Lagen suchen, entstehen in vielen Innenstädte großer Leerstand, Funk-



Abb. 1: In Herning (Dänemark) ist ein innerstädtischer Supermarkt heute eine vielfältig genutzte Bibliothek. Der Spielbereich befindet sich direkt im Schaufenster, mit Ausblick auf die Fußgängerzone. (Foto: Körby 2023)



tionsverlust und abnehmende Aufenthaltsqualität. Lässt sich nicht beides zusammendenken? Liegt hier nicht eine strategische Chance? Können Bibliotheken zu Schlüsselakteuren für die Zukunft der Innenstädte werden? In stadtplanerischen Konzepten wird dies zunehmend als Strategie vorgeschlagen (Stadt Offenbach am Main 2020). Und dies zu Recht!

Warum Städte öffentliche Bibliotheken brauchen

In Deutschland gibt es rund 8142 öffentliche Bibliotheken, viele davon sind ehrenamtlich betrieben. Nur ca. 40 % der Gemeinden verfügen über eine eigene Stadtbibliothek, sodass es nur 2000 öffentliche Bibliotheken in kommunaler Hand und mit hauptamtlicher Leitung gibt (Seefeldt 2022). Weil sie eine freiwillige Aufgabe der Kommunen sind, hängen Bestand und Ausstattung vom politischen Willen sowie vom Haushalt ab. Dabei halten Kommunen mit dem Betrieb einer öffentlichen Bibliothek eine Einrichtung in der Hand, die weit mehr leistet, als auf den ersten Blick erscheint. Sie wirken sich sowohl positiv auf den Sozialraum als auch gleichermaßen auf den Stadtraum aus.

Bibliotheken kommen in unterschiedlichsten städtebaulichen Kontexten vor: als große Zentrale in Metropolen, in Mittel- und Kleinstädten oder als „Einraumbibliothek“ in Stadtteilen oder Landgemeinden. Sie passen sich ihrem jeweiligen Umfeld an und entwickeln ortspezifisch ihre Rolle und Angebote. Die Kernaufgabe aller öffentlichen Bibliotheken ist es, allen Bürgerinnen und Bürgern niedrigschwellig Zugang zu Informationen anzubieten. Hierzu dient die Bereitstellung von Medien sowie die fachkundige Beratung durch die Bibliothekare. Sie stellen jedoch nicht nur Wissen bereit, sondern sie sind Orte, an denen Wissen aktiv vermittelt, produziert und geteilt wird. Die Ausstattung mit Makerspaces, als „Bibliothek der Dinge“ und mit zahlreichen Vermittlungsangeboten machen sie zunehmend zu Orten der Kreativität. Angebote, wie Lernplattformen, Podcaststudios oder Gaming-Bereiche, erweitern Bibliotheken zudem zu Schnittstellen zwischen analogen und digitalen Lernwelten (Stang 2023).

Bibliotheken bieten eine große Nutzungsvielfalt und sind darum Räume, in denen viele Lebensbereiche ineinandergreifen: Für die einen ist sie Arbeitsplatz, für andere Freizeit-, für die nächsten Begegnungsort. Bibliotheken sind vor allem auch physische Räume, mit spezifischen Eigenschaften – je nach Stadtgröße und Kontext. Grundsätzlich sind sie offene und öffentliche Räume, die niedrigschwellig zugänglich sind. In ihrem Inneren erzeugen die Aufstellung der Medien und die vielen Bücherregale sowohl eine spezifische Ordnung als auch Atmosphäre. Das macht sie zu beliebten Lern- und Konzentrationsorten. Für Jugendliche oder Studierende, die zu Hause keine ruhigen Lern-

bedingungen haben, sind sie oft die einzige Alternative, um sich in einem ruhigen Umfeld auf die nächste Prüfung vorzubereiten. Beliebt sind Bibliotheken nicht nur für die stille Arbeit, sondern auch als Ort der Begegnung. In der Bibliothekswissenschaft werden Bibliotheken als Orte der informellen, beiläufigen Begegnung beschrieben. In ihren Räumen kommt ein Querschnitt der Stadtgesellschaft zusammen. Auch wenn vieles nebeneinander geschieht, entsteht ein Gefühl von Gemeinschaft. In ihnen wird sozialer Zusammenhalt sicht- und erlebbar. Diese Eigenschaften werden auch mit dem aus der Soziologie stammenden Begriff des Dritten Orts beschrieben – obwohl der Soziologe Ray Oldenburg, der den Begriff prägte, um Orte außerhalb von Wohnen und Arbeit zu benennen, Bibliotheken ursprünglich nicht meinte. Der Begriff ist unscharf, hat sich aber im Bibliothekswesen durchgesetzt, um eine spezifische konzeptionelle Ausrichtung zu beschreiben, die den Fokus von den Medien weg auf Menschen und Aufenthaltsqualität setzt (Fansa 2012, S. 52 ff.).

Bibliotheken ermöglichen im besonderen Maße soziale Begegnung und kulturelle Teilhabe, sie tragen zu Bildungsgerechtigkeit bei und stärken Integration, wie der Deutsche Bibliotheksverband in seinen Leitlinien zur Entwicklung öffentlicher Bibliotheken betont (dbv 2021). Nicht zu unterschätzen ist die Funktion von Bibliotheken für Personen, die neu in eine Stadt ziehen oder Migrantinnen und Migranten: Sie sind wichtige Anlaufstellen, die eine erste Orientierung in der neuen Stadt bieten. Sie stärken die Identifikation mit der Stadt, weil Menschen spüren, dass sie hier Platz haben. Wo Bibliotheken gestärkt werden, wachsen zudem Verantwortungsübernahme und Zusammenhalt. All dies macht ihren gesellschaftlichen Mehrwert aus. Zusätzlich hat die Bibliothek eine klare stadträumliche Wirkung. Wo sie gut erreichbar liegt und lange geöffnet ist, entsteht Frequenz: Menschen kommen, bleiben, gehen wieder, holen andere ab, treffen sich. Das Umfeld profitiert davon unmittelbar. Bibliotheken ziehen unterschiedliche Gruppen an und sorgen so für Belebung zu verschiedenen Tageszeiten. Genau das macht sie auch für die Innenstadtentwicklung interessant.

Wie Bibliotheken die Innenstädte beleben

Die Innenstädte sind einerseits identitätsstiftende Orte einer Stadt, befinden sich aber in einem tiefgreifenden Wandel. Waren bislang die kommerziellen Nutzungen bestimmend, sind es nun durch den Rückgang des Einzelhandels wachsende Leerstände. Weitere Probleme sind der unattraktive öffentliche Raum, die Verkehrsbelastung außerhalb der Fußgängerzonen sowie der Hitzeinseleffekt durch dichte Bebauung, wenig Begrünung und klimatische Veränderungen. Menschen kommen weniger zum Einkaufen in die Stadt; die fehlende Aufenthaltsqualität ist dabei ein Faktor. Funktionsmischung, Stärkung der Aufenthalts-



qualität und des sozialen Zusammenhalts, kooperative Planungsprozesse sowie nachhaltiger Stadtumbau – das sind die stadtplanerischen Strategien für die Innenstadt, wie sie in Strategiepapieren und Innenstadtentwicklungskonzepten benannt werden. Sozialer Infrastruktur sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen kommen eine immer stärkere Bedeutung zu (Diringer et al. 2022, S. 21f.).

Das Potenzial von öffentlichen Bibliotheken in der Innenstadt liegt darin, einen Beitrag zu all diesen Aspekten zu leisten:

- **Beitrag zur Funktionsmischung:** In vielen Innenstädten gehören sie zu den wenigen nichtkommerziellen Orten, die dauerhaft Publikum anziehen. Gerade für Menschen, für die die Innenstadt sonst unattraktiv ist, wie Familien, Kinder und Menschen mit geringem Einkommen, sind sie deshalb enorm wichtig. Darüber hinaus können sie als Baustein in umfassenden Strategien zur Stadtentwicklung, von der Klimaanpassung bis zur Mobilitätswende, eingesetzt werden. So können sie auf eine Vielzahl von Belangen reagieren.
- **Beitrag zur Aufenthaltsqualität:** Gut gestaltete und gepflegte Räume laden zum Verweilen ein. So ist das Credo progressiver Bibliotheken: weniger Regalfläche, mehr Sitzplätze. Und Erfahrungen aus Großstädten, wie Hannover, zeigen: Jeder neue geschaffene Platz ist sofort belegt. Längere Öffnungszeiten und Open-Library-Modelle, bei denen die Bibliothek mittels Chipkarte auch ohne Personal vor Ort besucht werden kann, erweitern die Nutzungsmöglichkeiten in den Abendstunden oder am Wochenende erheblich – ein Angebot, das besonders Familien und Berufstätigen entgegenkommt. Das ermöglicht es Menschen, die Bibliothek wirklich als Teil ihres Alltagsraums zu begreifen und sie als Wohnzimmer oder Ergänzung des Homeoffice als Arbeits- und Lernort zu nutzen. Sie sind Teil des öffentlichen Raums und bieten im Winter Wärme und im Sommer Kühlung.
- **Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums:** Mit im Schnitt bis zu 1000 Besucherinnen und Besuchern täglich in Mittelstädten – und entsprechend höheren Zahlen in Großstädten – sind Bibliotheken hohe Frequenzbringer, die allein dadurch den Stadtraum beleben. Es ist zudem vorteilhaft, wenn Bibliotheken Flächen im Erdgeschoss haben, weil sie sich so mehr dem Stadtraum öffnen können. Dieser sollte durch Cafés, Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und andere Freiraumnutzungen gestaltet werden. So werden Bibliotheksnutzende dazu motiviert, den öffentlichen Raum vor dem Gebäude aktiv zu nutzen. Ein herausragendes Beispiel hierfür ist Rosenheim.
- **Beitrag zum Sozialraum:** Bibliotheken bieten einen Ausgleich zu kleinen Wohnungen in verdichteten Lagen. Sie können insbesondere in Städten mit unterschiedlichen sozialen Schichten als soziale Anker und Orte der Inte-

gration im Zentrum agieren und die Bildung von nachbarschaftlichen Beziehungen fördern. Die Schlüsselrolle, die sie im Sinne der Innenentwicklung bei der Aufwertung der Stadtzentren als Wohnraum einnehmen können, ist in Zukunft von großer Bedeutung.

- **Beitrag zu Stadtentwicklungs- und Beteiligungsprozessen:** Öffentliche Bibliotheken haben das Potenzial, als Institution die Veränderung der Städte aktiv mitzugestalten. Sie können als Multiplikatoren zwischen Zivilgesellschaft und Stadtverwaltung vermitteln, indem sie die unterschiedlichen Perspektiven zusammenbringen und einen Austausch zwischen beiden Seiten ermöglichen. Ihre Reichweite erstreckt sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzergruppen, wodurch sie zu relevanten Partnern für partizipative Planungsprozesse werden. Ihre Räume eignen sich hervorragend, um stadtplanerische Themen an eine breite Öffentlichkeit zu vermitteln, beispielsweise durch Ausstellungen, Veranstaltungen oder Planungswerkstätten.

All diese Aspekte verdeutlichen das enorme Potenzial öffentlicher Bibliotheken. Es versteht sich von selbst, dass auch für Bibliotheken zentrale, gut einsehbare Standorte von großer Wichtigkeit sind – und demzufolge Innenstädte durchaus attraktive Standorte für sie sind. Vor allem aber ist entscheidend, dass sie so verortet werden, dass sie gut erreichbar sind. Aus städtebaulicher Sicht ist der optimale Standort für Bibliotheken an einem Ort, an dem sich Wege kreuzen, also an belebten Schnittstellen von Alltagswegen. So lassen sich Bibliotheken gut mit den alltäglichen Besorgungen der Leute verbinden und können auch spontan besucht werden. Es braucht das Zusammenspiel aus vorhandener Frequenz und Belebtheit, die sie verstärken oder einen Impuls für weitere Entwicklung geben können.¹

Bestandsgebäude nutzen statt neu bauen

Aus ökologischen, ökonomischen und städtebaulichen Gründen setzt ein nachhaltiger Stadtumbau auf Umnutzung statt Neubau, denn nur die Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen ist ressourcenschonend. Der Erhalt bestehender Gebäude sichert zudem immaterielle Werte, wie Baukultur, Identität und lokale Geschichte. Das ist für Bibliotheken nichts Neues, sondern folgt ihrer Tradition. Neubauten entstehen selten; rund 70 % der Bibliotheksprojekte wurden und werden im Bestand realisiert. In der Vergangenheit war es für viele Städte unmöglich, zentrale Lagen zu finanzieren, weshalb Bibliotheken oft in Gebäuden in Randlagen oder in Baudenkmälern in kommunaler Hand untergebracht sind. Neue Bibliothekskonzepte zielen darauf ab, dass sie sich weiter öffnen, mehr Pro-

¹ Das heißt auch: Bibliotheken retten Innenstädte nicht allein. Man kann sie nicht als alleinige Einrichtung zur Belebung eines Standorts einsetzen, um Erfolg zu erzielen.

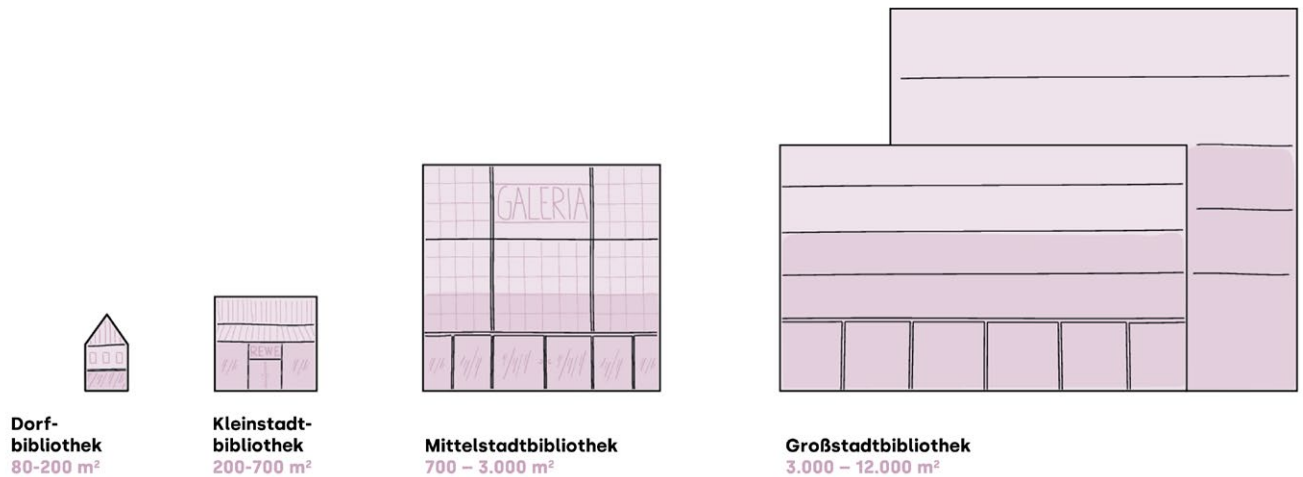


Abb. 2: Bibliotheken finden mit ihrem Flächenanspruch in Gewerbeflächen passende Räume. Sie profitieren von großzügigen und multifunktional bespielbaren Grundrissen. (Grafik: Körby, Salta 2025)

gramme anbieten können und stärker mit ihrer Umgebung vernetzt sind. Dafür brauchen sie Räumlichkeiten, die diesen Ansprüchen gerecht werden.

Bei der Innenstadtentwicklung steht nun ebenfalls nicht der nächste Neubau im Mittelpunkt, stattdessen geht es um die Umnutzung von Ladenlokalen, Kaufhäusern, Büroflächen, Parkhäusern und Kinos. Viele bereits umgesetzte Beispiele zeigen, dass sich diese Typologien erstaunlich gut für Bibliotheken eignen. Sie verfügen über gute Standortlagen und großzügige Grundrisse. Besonders deutlich wird dies bei Kaufhäusern. Seit 1994 wurden 311 Kaufhäuser aufgegeben. Nina Hangebruch zufolge werden inzwischen 43 davon als Bildungs- und Kulturorte genutzt, davon 17 als Bibliotheken (Hangebruch 2025, S. 19).

Es gibt gute Gründe, warum diese Gebäudetypologie dafür geeignet ist: Kaufhäuser liegen oftmals in städtebaulich zentralen Lagen an Kreuzungspunkten und wichtigen Verkehrsachsen. Diese Lagen sind oft durch mehrere adressbildende Fassaden gekennzeichnet. Architektonisch zeichnen sie sich durch große Grundflächen, hohe und tiefe Räume sowie zentrale Eingangsbereiche aus. Oft sind sie sogar mit nutzbaren Dachflächen ausgestattet. Diese Eigenschaften decken sich in hohem Maße mit den räumlichen Anforderungen heutiger Bibliotheken und ermöglichen hybride, gemeinwohlorientierte Nutzungen, die in Neubauten kaum realisierbar wären (BBSR 2024; Gantert/Siedle 2022, S. 18 ff.). Zahlreiche Städte zeigen inzwischen, wie Warenhäuser neu programmiert und mit neuem Leben gefüllt werden können.

- Bayreuth, Recklinghausen und Chemnitz sind nur einige Beispiele für Städte, die aus Warenhäusern Kultur- und Bildungsstätten gemacht haben und in denen die Bibliothek jeweils eine zentrale Rolle spielt. Die Bibliotheksräume sind offen und flexibel gestaltet, laden sowohl zum Flanieren als auch zum Verweilen ein und überschneiden sich mit den anderen Einrichtungen im Haus. Hieraus entstehen zahlreiche Synergien zwischen den Einrichtungen.

- Offenbach wiederum hat das frühere Galeria-Gebäude erworben, um damit einen Impuls für die Innenstadt zu setzen. Die Bibliothek will darin in Zukunft eng mit lokalen Netzwerken und zivilgesellschaftlichen Gruppen arbeiten und ihre Flächen teilen. Hierfür findet im Vorfeld ein Partizipationsprozess statt.
- Die Stadt Essen baut derzeit ein ehemaliges Kaufhaus zum neuen Standort der Stadtbibliothek um, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Musik und kultureller Bildung.
- Köln wiederum nutzt als Interimsstandort der Stadtbibliothek ein ehemaliges Kaufhaus in unmittelbarer Lage zur Einkaufsstraße. Hier wird getestet, welche Rolle eine Bibliothek im dichten Zentrum übernehmen kann und welche Zielgruppen sich dadurch neu erreichen lassen.
- München geht noch einen Schritt weiter und nutzt mit der Ladenstadt „Motorama“ sogar die Typologie des Shopping-Centers um. Während der Gasteig umgebaut wird, dient das Center als temporärer Bibliotheksstandort. Die Fläche wird experimentell genutzt: Kinder- und Jugendbibliothek, Co-Working-Bereiche und Makerspace verteilen sich auf unterschiedliche Ladenlokale. Geöffnet ist die Bibliothek bis 22 Uhr auch ohne Personal, aber unter Aufsicht von einem Sicherheitsdienst.

Andere Beispiele zeigen, dass auch große Immobilien, wie die der Post, ein großes Potenzial haben, weil sie häufig an strategisch günstigen und zentralen Verkehrsknotenpunkten liegen: Die Zentralbibliothek der Hamburger Bücherhallen im Hühnerposten und das Kap1 zeigen eindrucksvoll, wie gut sich diese Gebäude für Bibliotheken eignen, auch wenn sie am Rand der Innenstadt liegen. Und in Bochum entsteht mit dem „Haus des Wissens“ in einem ehemaligen Postgebäude ein hybrider Ort, der Bibliothek, Volkshochschule und Markthalle zusammenführt und so kommerzielle und öffentliche Nutzungen in zentraler Lage miteinander verschränkt.



Abb. 3: Kaufhausumnutzung in Bayreuth als Schlusspunkt der Fußgängerzone. Ein Projekt der Stadterneuerung, das maßgeblich zur Stabilisierung des direkten städtebaulichen Umfelds beigetragen hat. (Foto: Körby 2023)

Bibliotheken als Ankernutzung

Die Beispiele zeigen, dass die Umnutzung großer Bestandsimmobilien bereits in vielen Städten Realität ist. All diese Projekte nutzten Gebäude um, die für viele Menschen vor Ort vertraute Orte darstellen. Ihre Umnutzung – statt Abriss – bewahrt ein Stück Stadtgeschichte, auch wenn es sich nicht um Baudenkmäler, sondern um „Alltagsarchitektur“ handelt. Die Bibliotheken übernehmen dabei zunehmend die Rolle von öffentlichen Ankernutzern, die vielfältige Nutzungen zusammenführen, verlässlich Frequenz erzeugen und Gebäude für eine breite Nutzerschaft öffnen. Die Kommunen nehmen damit eine aktive Rolle in der Innenstadtentwicklung ein; durch den Erwerb der Gebäude und die öffentliche Einrichtung sichern sie eine langfristige Nutzung der innerstädtischen Schlüsselimmobilien. Der Ansatz funktioniert vor allem dann, wenn Bibliotheken mit anderen Bildungs-, Kultur-, sozialen und kommerziellen Partnern kooperativ zusammenarbeiten und die Einrichtungen auch räumlich eng verzahnt werden. So entstehen gemeinwohlorientierte Mixed-Use-Konzepte.

Fazit

Die hier skizzierten Potenziale von öffentlichen Bibliotheken entfalten sich jedoch nicht von selbst. Die Analyse gelungener Fallbeispiele zeigt, dass integrierte Planung und politische Prioritätensetzung Voraussetzung dafür sind, dass Entscheidungen über Standorte und Gebäude strategisch sinnvoll gefällt werden. Daraus leitet sich ab, dass Bibliotheken frühzeitig in städtebauliche Entwicklungsprozesse eingebunden werden sollten – nur so können sie ihre Wirkung als öffentliche Ankernutzung voll entfalten. Hierfür braucht es wiederum eine mutige Stadtpolitik, die die Potenziale ihrer eigenen Einrichtung auch erkennt.

Für Bibliotheksprojekte sollten Städte in den meisten Fällen breite Unterstützung finden, denn ihre Popularität spiegelt sich in verschiedenen Bevölkerungsbefragungen wider. Kultur- und Bildungseinrichtungen gehören demnach zu den am stärksten gewünschten Nutzungen in Innenstädten. Bibliotheken genießen dabei besonders hohe Zustimmung und werden als positiv besetzte, zugängliche Orte wahrgenommen (Bundesstiftung Baukultur, S. 48), darum sind Bibliotheken auch unbedingt als baukulturelle Aufgabe zu verstehen. Mit Architekturwettbewerben und partizipativen Verfahren können sie umso mehr zu identitätsstiftenden Orten werden, die den Stadtraum prägen und die Erwartungen der Stadtgesellschaft an öffentliche Räume erfüllen. Damit Innenstädte an Wert und als Sozialraum gewinnen, muss das Potenzial von Bibliotheken entdeckt, sie als Institution gehört und in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Nur so lässt sich ihr Potenzial vollständig nutzen – und zwar an alten als auch neuen Standorten.



Ragna Körby

Dipl. Ing. Bauass., wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet Stadtumbau + Orts-erneuerung an der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität (RPTU) Kaiserslautern-Landau

Quellen:

- BBSR (Hg.) [2024]: Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht. Unter Mitarbeit von Nina Hangebruch, Lisa Haag, Ines Dobosic und Tim Rieniets. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Bundesstiftung Baukultur (Hg.): Baukulturbericht 2022/23. Neue Umbaukultur. 1. Auflage. Berlin (Baukulturbericht).
- dbv [2021]: Öffentliche Bibliothek 2025. Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen Bibliotheken. Positionspapier. Berlin.
- Diringer, Julia/Pätzold, Ricarda/Trapp, Jan Hendrik/Wagner-Endres, Sandra [2022]: Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. Hg. v. Deutschen Institut für Urbanistik (DIfU). Berlin (Difu-Sonderveröffentlichungen).
- Fansa, Jonas [2012]: Die Bibliothek als physischer Raum. In: Umlauf, Konrad/Gradmann, Stefan (Hg.): Handbuch Bibliothek. Geschichte, Aufgaben, Perspektiven. 1. Aufl. Stuttgart: J. B. Metzler'sche Verlagsbuchhandlung und Carl Ernst Poeschel Verlag GmbH, S. 40–72.
- Gantert, Marius/Siedle, Julia [2022]: Typenkatalog der Obsolete Stadt. In: Obsolete Stadt. Raumpotenziale für eine gemeinwohlorientierte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten. Universität Kassel, Fachgebiet Städtebau.
- Hangebruch, Nina [2025]: Innenstadtzentren als Kultur- und Bildungsorte – Potenziale früherer Warenhäuser. In: PlanerIn [5], S. 19–22.
- Seefeldt, Jürgen [2022]: Öffentliche Bibliotheken. Online verfügbar unter: <https://bibliotheksportal.de/informationen/bibliothekslandschaft/oeffentliche-bibliotheken/>, zuletzt aktualisiert am 02.04.2025, zuletzt geprüft am 02.04.2025.
- Stadt Offenbach am Main [2020]: Offen denken. Zukunftskonzept Innenstadt. Erarbeitet von urbanista (Julian Petrin, Sven Lohmeyer und Jana Gregorczyk). Offenbach.
- Stang, Richard [2023]: Bildungs- und Kulturzentren als kommunale Lernwelten: De Gruyter Saur.



Thomas Helfen

Zukunftsfeste Gemeinschaftszentren

Anker und Motoren integrierter Stadtteilentwicklung in Großwohnsiedlungen

Einerseits sind die zwischen den 1960er und 1980er Jahren errichteten Großwohnsiedlungen in Deutschland eine der letzten Reserven an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, andererseits bietet die Gebäude- und Eigentümerstruktur günstige Voraussetzungen für Investitionen in Energieeffizienz und Klimaanpassung sowie Digitalisierung. Deshalb schenken Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft diesen Wohnungsbeständen trotz ihres vielfach negativen Images aktuell deutlich mehr Aufmerksamkeit als in der Vergangenheit. In den Städtebaufördergebietskulissen, insbesondere sozialer Zusammenhalt und nachhaltige Erneuerung, sind die Großwohnsiedlungen ebenfalls stark vertreten. In einer aktuellen Studie hat die Stadtkümmerei untersucht, mit welchen planerisch-gestalterischen und organisatorischen Innovationen Gemeinschaftszentren zukunftsfest für die aktuellen Herausforderungen der demografischen, klimatischen und digitalen Transformationen gemacht werden können. Denn als „Dritte Orte“, die möglichst vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen offenstehen, nehmen sie eine Schlüsselrolle für die Umsetzung nachhaltiger Modelle zur Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen sowie für die Verankerung von Verfahren sozialer Stadtteilentwicklung (z. B. Quartiersmanagement) ein.

Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre in Deutschland als Potenzialräume

Großwohnsiedlungen sind vielfältig. Dies liegt in ihrer Entstehungsgeschichte, vor allem jedoch in ihrer Entwicklung im Umgang mit gesamtgesellschaftlichen Prozessen begründet. Bei dem Versuch, Großwohnsiedlungen zu typologisieren, prägt die demografische Entwicklung (Einzug, Wegzug, Leerstand, Schrumpfung, Fluktuation) die Typologisierung besonders. Gleichzeitig wird deutlich, dass jede Entwicklung in einer Großwohnsiedlung im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten ist und von gesamtgesellschaftlichen Transformationen beeinflusst wird (vgl. Kabisch 2021, S. 308 ff.).

Der Quartierstyp Großwohnsiedlung bietet hervorragende Grundlagen, um aktuellen gesellschaftlichen Prozessen zu begegnen. Als erstes Kriterium kann aufgeführt werden, dass Großwohnsiedlungen aufgrund ihrer Baugeschichte, ganz allgemein gesprochen, viel Platz bieten (vgl. BBR 2000, S. 45). Zum einen spiegelt sich das in der hohen Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen wider, die das Potenzial haben, die aktuell hohe Wohnungsnot aufzufangen (vgl. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2021, S. 58 ff.). Im Jahr 2000 gab es in Deutschland 720 Großwohnsiedlungen (ab 1000 Wohnungen), die mit insgesamt 2,3 Millionen Wohnungen ca. 7 % des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland stellten. Damit lebte etwa jeder 15. Privathaushalt in einer Großwohnsiedlung (vgl. BBR 2000, S. 62). Zum anderen verbirgt sich das Potenzial aber auch in dem freien, unüberdachten Raum, der in den Siedlungen zur Verfügung steht. Einladende öffentliche grüne Räume sind ein wichtiger Faktor für lebenswerte Quartiere. Hier können sich die Menschen vor Ort begegnen (vgl. Hunger 2019).

Viele Großwohnsiedlungen sind weiterhin hauptsächlich im Bestand weniger großer Wohnungsunternehmen (vgl. BBR 2000, S. 64). Das bedeutet, dass Prozesse der baulichen Quartiersentwicklung, vor dem Hintergrund der ökologischen und digitalen Transformation, durch wenige, aber in der Regel finanziell starke Akteure vorangetrieben werden können. Dies ist auch für die erfolgreiche Umsetzung von Stadtentwicklungsprogrammen (Stadtumbau Ost/Stadtumbau West/Wachstum und nachhaltige Erneuerung) relevant. Bereits in den 1980er Jahren bildete sich die Stärkung der Großwohnsiedlung als Feld der Städtebauförderung heraus. Zunächst war dies vor allem durch die Nachbesserung von baulichen Mängeln geprägt (vgl. BBR 2000, S. 64 ff.). In vielen Quartieren konnten durch Sanierungsmaßnahmen klimarelevante Anpassungen geschaffen werden. Die Großwohnsiedlung bietet außerdem das Potenzial, die Entwicklung von CO₂-armen Verkehrskonzepten durch Förderung von Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr umzusetzen. Gleiches gilt für Anpassungen an die technologischen Fortschritte durch Verlegen von Glasfaserkabeln und den Aufbau eines lokalen WLAN-Zugangs, um nur einige zu nennen (vgl. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2021, S. 68 ff.).

Gemeinschaftszentren als Anker und Motoren integrierter Stadtteilentwicklung

Gemeinschaftszentren haben in all ihren Ausprägungen eine große Bedeutung, weil ihre offene Struktur die Begegnung von Menschen fördert. Ihnen werden Potenziale für den Aufbau sozialer Netzwerke und die Stärkung der Akzeptanz von Vielfalt zugesprochen (Hanhörster et al. 2023, S. 141). Auf Basis geteilter Rahmenbedingungen (Räum-



lichkeiten, Interessen, Aktivitäten etc.) können Begegnungen ein nachhaltig soziales Miteinander erzeugen, bei dem herkömmliche Grenzziehungen („wir“ versus „die anderen“) an Relevanz verlieren. Dazu zählen sowohl zufällige Begegnungen mit Unbekannten (temporär und situativ) als auch Begegnungen durch Angebote und Kurse mit einer höheren Regelmäßigkeit und Routine (fortlaufend und anhaltend) (vgl. ebd., S. 142).

Wird den Nutzenden die Teilhabe an der Gestaltung des Orts ermöglicht, werden Dritte Orte geschaffen. Dazu zählt, neben der Gestaltung im Sinne einer optischen Anpassung an die lokalen Bedarfe (die Ausstattung der Räumlichkeiten), das Mitwirken im Kreieren der inhaltlichen Ausgestaltung im Sinne eines Aktivitätenangebots. Menschen, die sich in ihrem Alltag möglicherweise nicht begegnen, treten dort miteinander in Kontakt. Sie erhalten Einblicke in verschiedene Lebenswelten, wodurch Vorurteile abgebaut, Gemeinsamkeiten entdeckt und demokratische Grundprinzipien des Aushandelns, Dissens, Konsens und der Akzeptanz gelebt werden können.

In diversen und von Fluktuation geprägten Stadtquartieren wird Großwohnsiedlungen und Gemeinschaftszentren ein besonderes Potenzial zugesprochen. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass sie als Ankunftsquartiere für Menschen mit Fluchtgeschichte dienen und ihnen in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle bei der Schaffung und Mitarbeit an Inklusions- und Beteiligungsoptionen für Geflüchtete zukommt (Hanhörster et al. 2023, S. 142; Pilz et al. 2024, S. 89). Gemeinschaftszentren können als potenzielle Orte für soziale Innovation betrachtet werden. Dort werden gesamtgesellschaftliche Transformationsprozesse verhandelt, indem Informationen gewonnen werden und der Umgang mit ihnen im Austausch einer vielfältigen Nutzerschaft ausgehandelt wird. Gemeinschaftszentren können so als Katalysatoren von Transformationsprozessen gelesen werden und bilden aus diesem Grund das Zentrum dieser Untersuchung.

Kriterienkatalog für zukunftsste Gemeinschaftszentren

Auf Grundlage zweier vertiefender Fallstudien zu den Gemeinschaftszentren in den Großwohnsiedlungen Am Schlaatz/ Potsdam und Märkisches Viertel/Berlin sowie der Analyse von Gute Praxis Neubauvorhaben von Gemeinschaftszentren in Hamburg (KörberHaus) sowie Gdynia (Przystań Opata

Phase	Kriterium	Teilaspekte
Planung	Integrierte Entwicklungskonzepte als Arbeits- und Kommunikationsinstrument	Städtebauförderung/EU-Strukturförderung
	Mehrfachgenutzte Gebäude und Außenbereiche zur Schaffung Dritter Orte	Mehrfachnutzung Dritter Ort
	Hochwertige Architektur und Design als Beitrag zu Identität und Image des Stadtteils	Identität Image
	Qualität und Nutzung der öffentlichen Räume im Standortumfeld	Barrierefreiheit Erreichbarkeit Klimaanpassung
Betrieb	Nutzungsmagnete für belebte Gemeinschaftszentren	Nicht-kommerzielle Nutzungen Kultur Essen & Trinken
		Soziale Innovationen Demographische Resilienz Finanzielle Resilienz Öffentlichkeitsarbeit Programm und Öffnungszeiten Organisation und Personal
		Partizipation Empowerment Demokratieförderung
	Standortangepasste Organisations- und Betreibermodelle	
	Partizipation und Empowerment als Bausteine lokaler Demokratieförderung	
	Synergieeffekte durch lokale und gesamtstädtische Vernetzung	Vernetzung lokaler Infrastruktureinrichtungen Gesamtstädtische Programme zu Aufbau und Betrieb von Gemeinschaftszentren

Abb. 1: Kriterienkatalog für zukunftsste Gemeinschaftszentren

Hackiego 33) wurde im Rahmen eines multiperspektivisch besetzten Fachaustauschs ein Kriterienkatalog für Bau und Betrieb zukunftsste Gemeinschaftszentren entwickelt (Abb. 1). Einige ausgewählte Kriterien werden nachfolgend eingehender erläutert. Die Gesamtdarstellung findet sich in der im Auftrag des vhw erstellten Untersuchung (vgl. Helfen et al. 2025).

Mehrfachgenutzte Gebäude und Außenbereiche zur Schaffung Dritter Orte

Ein wesentlicher Unterschied von Gemeinschaftszentren gegenüber anderen Einrichtungen sozialer Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Familienzentren, Jugend- oder Seniorenfreizeitstätten, ist, dass sie sich mit ihrem Programm nicht an eine spezifische Altersgruppe wenden. Sie haben demzufolge das Potenzial und den Auftrag, möglichst viele unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen aus dem Stadtteil anzusprechen und zur Nutzung der Räumlichkeiten einzuladen.

Eine Möglichkeit, dieses Ziel bereits in der Planungs- und Konzeptionsphase für den Bau und Betrieb eines Gemeinschaftszentrums mitzudenken, ist die Mehrfachnutzung. Alle im Rahmen der Studie untersuchten Fallbeispiele weisen dieses Kriterium in unterschiedlicher Ausprägung auf. Was bei der Umsetzung von Mehrfachnutzungen sozialer Infrastrukturen im Detail zu beachten ist, hat für das Land Berlin die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) anhand von Arbeitshilfen und Praxisbeispielen zusammengefasst (vgl. SenStadt 2024). Dazu zählen integrierte Arbeits- und Abstimmungsstrukturen, standortangepasste Raum- und Funktionsprogramme sowie ein gut aufgestelltes Standortmanagement des Gemeinschaftszentrums.

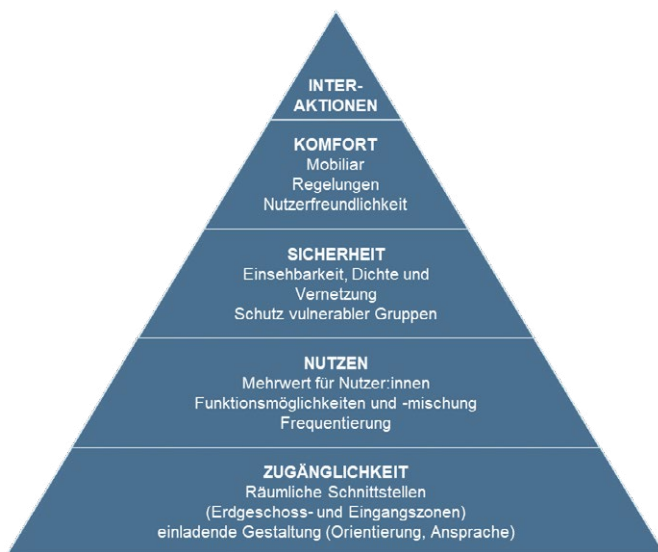


Abb. 2: Dritte Orte für alle (eigene Darstellung in Anlehnung an Aat Vos 2017)

Hochwertige Architektur und Design als Beitrag zu Identität und Image des Stadtteils

Sozial benachteiligte Wohnviertel weisen häufig eine schlechte räumliche, personelle und finanzielle Ausstattung der sozialen Infrastruktur auf. Dabei ist es vor dem Hintergrund der besonderen Herausforderungen für Integration und gesellschaftliche Teilhabe marginalisierter Bevölkerungsgruppen gerade dort relevant, stabile, offene und funktionierende Anlaufstellen für alle zu etablieren. Viele dieser Gebiete, insbesondere Großwohnsiedlungen, leiden unter einem schlechten Image. Darunter werden neben der geringen Dichte an Begegnungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten bei oftmals schlechter ÖPNV-Anbindung an andere Stadtteile vor allem als negativ empfundene Dauersituationen verstanden. Die Bewohnenden selbst nehmen ihre Siedlungen in der Regel deutlich positiver wahr. Gleichzeitig ist den Bewohnenden das schlechte Außenimage bewusst. Oftmals fehlt es an positiven Identifikationsmerkmalen und Möglichkeiten der individuellen Raumgestaltung bzw. -aneignung.



Abb. 3: Innenraumgestaltung öffentliche Bibliothek mit Bewohnerporträts aus der Nachbarschaft im Soziokulturellen Zentrum Ágora/A Coruña, Spanien (Quelle: Stadtkümmerei)

Eine hochwertige Architektur und eine durchdachte Gestaltung von Außen- und Innenräumen können dazu beitragen, dass sich sowohl die Identifikation der Stadtteilbevölkerung mit dem Gemeinschaftszentrum als auch das Image des Stadtteils in der gesamtstädtischen öffentlichen Wahrnehmung verbessern. Ein aktuelles Beispiel ist die im Jahr 2022 eingeweihte Gabriel-García-Márquez-Bibliothek im Stadtteil Sant Martí de Provençals in Barcelona, die nach kurzer Zeit von der Nachbarschaft aufgrund der überregionalen Anerkennung den Spitznamen „Guggenheim von Sant Martí“ erhalten hat.



Abb. 4: Außenansicht Bibliothek Gabriel García Márquez/Barcelona (Quelle: Stadtkümmerei)

Standortangepasste Organisations- und Betreibermodelle

Ein zentrales Kriterium für den Betrieb eines zukunfts-festen Gemeinschaftszentrums ist eine standortangepasste Organisationsstruktur. Dabei ist besonders einem divers und gut qualifizierten Personal Aufmerksamkeit zu schenken, das sich dafür einsetzt, das Gemeinschaftszentrum



trum zu einem sicheren Dritten Ort für möglichst viele Bevölkerungsgruppen in der Großwohnsiedlung zu entwickeln. Dazu zählt auch, dass es in Zusammenarbeit von Personal und Nutzenden möglich ist, soziale Innovationen in den Angeboten des Gemeinschaftszentrums umzusetzen.

Ein wichtiger Baustein zur Etablierung eines zukunftsfähigen Gemeinschaftszentrums ist die langfristige Ausrichtung der Einrichtung. Dazu bedarf es Planungssicherheit, um die finanzielle Resilienz eines Gemeinschaftszentrums zu sichern. Zahlreiche Gemeinschaftszentren sind von den Haushaltsmitteln der öffentlichen Hand abhängig. Kommt es hier zu Einsparungen, ist häufig das Gemeinschaftszentrum in Form von Angebotseinschränkungen, Aufschub von Investitionen oder Personalabbau betroffen. Aus diesem Grund sollten die Finanzierungsquellen unter Beachtung des damit verbundenen bürokratischen Aufwands differenziert werden.

In allen untersuchten Gemeinschaftszentren ist mehr als eine Organisation mit ihren Angeboten angesiedelt. Deshalb ist eine gut unter den beteiligten Organisationen abgestimmte Zusammenarbeit notwendig, für die es in der Regel konkrete Ansprechpartnerinnen und -partner (Hausmanagement) bedarf. Hierzu zählt unter anderem, dass sich die Organisationen mit ihrer Programmgestaltung intensiv untereinander abstimmen, um Doppelangebote zu vermeiden und Synergien in der Ansprache der einzelnen Zielgruppen nutzen zu können. Besondere Bedeutung hat in der Zusammenarbeit der Einrichtungen auch eine gemeinsame, auf die verschiedenen Nutzergruppen abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit. Aus Sicht der Nutzenden ist es weniger relevant, welche Organisation ein Angebot anbietet, als die Information über den Zugang zum Angebot gebündelt und unkompliziert zu erhalten. Aus Sicht der Nutzenden spielen außerdem die Öffnungszeiten des Gemeinschaftszentrums eine große Rolle. In Abhängigkeit von den Kapazitäten sollten die Öffnungszeiten an die Bedarfe der verschiedenen Zielgruppen angepasst und barrierearme Wege für eine Nutzung auch außerhalb der Öffnungszeiten gefunden werden.

Partizipation und Empowerment als Baustein lokaler Demokratieförderung

Von der Planung bis zum Betrieb eines Gemeinschaftszentrums sollte die kontinuierliche Beteiligung der verschiedenen Nutzergruppen ein elementarer Bestandteil sein, was das Empowerment weniger artikulationsstarker Bevölkerungsgruppen beinhaltet. Wichtig ist, dass die Beteiligung über die reine Information und Anhörung hinausgeht: Die Nutzenden können das Programm des Gemeinschaftszentrums selbstwirksam mitgestalten. Als Alltagsorte, an denen sich verschiedene Nachbarschaftsgruppen begegnen, stellen Gemeinschaftszentren drüber hinaus eine wesent-

liche Infrastruktur von Demokratie dar, in denen Teilhabe und Selbstwirksamkeit erlebbar werden (vgl. Manthe 2024).

Die Ausgestaltungsmöglichkeiten der Beteiligungsinfrastruktur für ein Gemeinschaftszentrum sind vielfältig. Sie können von einem institutionalisierten Community Board, das über die Programmgestaltung mitentscheidet, bis hin zur Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Zivilgesellschaft reichen, die mit eigenen Angeboten das Programmspektrum des Gemeinschaftszentrums erweitert.

Durch die fortschreitende Digitalisierung von Bildung, Wirtschaft und Gesellschaft verstärkt sich die digitale Spaltung der Gesellschaft. Der Zugang zur digitalen Beteiligung und gesellschaftlichen Teilhabe wird damit erschwert (vgl. vhw 2020). Die spanische Stadt Valencia betreibt mit Las Naves ein Zentrum der sozialen und urbanen Innovation als öffentliche Einrichtung, um digitale Lösungen für die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Beteiligung der verschiedenen Gruppen der Stadtgesellschaft (Las Naves 2024).



Abb. 5: Präsentation der Ergebnisse eines stadtweiten Mapping-Projekts im sozialen Innovationszentrum Las Naves/Valencia (Quelle: Stadtkümmerei)

Synergieeffekte durch lokale und gesamtstädtische Vernetzung

Ein weiteres Kriterium für die Zukunftsfestigkeit von Gemeinschaftszentren ist das Vorhandensein und das aktive Management von Netzwerkstrukturen auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene. Daraus können Synergien durch Know-how-Transfer, Ressourcen-Sharing und Lobbyarbeit genutzt werden. Auf lokaler Ebene betrifft dies in erster Linie die Kooperationen des Gemeinschaftszentrums mit den benachbarten sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil. Diese Kooperationen haben einen hohen Mehrwert: Sie sind relevant für die Mitarbeitenden in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, decken Vielfalt und Dynamik von Themen ab und etablieren zusammen mit den verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil einen Dritten Ort.

Für die Zusammenarbeit der beteiligten Mitarbeitenden der einzelnen Einrichtungen sind eine ähnliche Fehlerkultur und ein vergleichbarer Grad an persönlichem Engagement elementar. Außerdem müssen alle Beteiligten den Handlungsraum und die Ressourcen der anderen Mitwirkenden kennen, um die Erwartungshaltungen realitätsnah anpassen zu können. Denn nur so kann gemeinsam Neues erschaffen und im Prozess miteinander und voneinander gelernt werden. Im Sinne einer gleichberechtigten Partnerschaft muss es für die Beteiligten eine Opt-out-Option geben, denn nachhaltig heißt nicht automatisch für immer. Die Kooperation ist ein Prozess, entwickelt sich, wächst, muss ständig evaluiert und gepflegt werden.

Ausblick

In den oft von Stigmatisierungen betroffenen Großwohnsiedlungen können Gemeinschaftszentren das gesellschaftliche Rückgrat für Bildung, Teilhabe und Ressourcentransfer bilden. Von besonderer Bedeutung sind die Gemeinschaftszentren, wenn sie sich zu Dritten – das heißt nichtkommerziellen – Orten für möglichst viele Bevölkerungsgruppen des Stadtteils entwickeln. Die Untersuchung zu „zukunftsfesten Gemeinschaftszentren für Großwohnsiedlungen“ liefert auf Grundlage von Fallstudien, Gute-Praxis-Auswertungen und kollegialer Beratung basierende Ergebnisse, welche Anforderungen an Gemeinschaftszentren (Bildungs-, Kultur-, Nachbarschaftszentren) zu stellen sind, damit sie einen maßgeblichen Beitrag für das Quartier und seine Bewohnerschaft leisten können, um aktuellen Transformationsherausforderungen gewinnbringend zu begegnen.

Für die Zukunft kommt der Städtebauförderung und integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten eine wesentliche Katalysatorenfunktion zu, um Bau und Betrieb von Gemeinschaftszentren unter dauerhafter Beteiligung der Nutzenden zu ermöglichen. Ein vor Ort engagierter und ressourcenstarker Schlüsselakteur ist die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft, die perspektivisch stärker in Entwicklungsprozesse einzubeziehen ist. Denn sie trägt maßgeblich dazu bei, die Großwohnsiedlungen klimagerecht und sozialverträglich umzubauen. Zugleich spielt sie eine wichtige Rolle, um die nachbarschaftliche Begegnung zu fördern und die soziale Infrastruktur zukunftsfest auf- und umzubauen.

Angesichts sich verschlechternder gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen ist ein produktives Verhältnis von öffentlicher Verwaltung, freien Trägern und Bewohnerschaft, das den Betrieb und die Weiterentwicklung des Gemeinschaftszentrums sichert, unerlässlich. Denn standortangepasste, flexible und auskömmlich ausgestattete Modelle müssen von den Verantwortlichen vor Ort entworfen und in der Praxis erprobt werden. Dazu bedarf es auf allen Seiten entsprechender Handlungsspielräume.



Thomas Helfen

Geschäftsführer Stadtkümmerei – Gesellschaft für integrierte Stadtentwicklung mbH, Berlin

Link vhw-Publikation:

https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/studien/PDFs/Studien_Befragungen/2025_Abschlussbericht_Zukunftsfeste_Gemeinschaftszentren_fuer_Grosswohnsiedlungen.pdf

Quellen:

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000): Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/abgeschlossen/berichte/2000_2005/Downloads/Bd5Stadtentwicklung.pdf;jsessionid=9014072D86ED6654D8A2D30F00CD4805.live11313?_blob=publicationFile&v=1. Letzter Zugriff: 29.07.2024.

Hanhörster, Heike/Matzke, Felix Leo/Wiesemann, Lars (2023): Begegnung im Kontext von Diversität und Fluktuation: Zur Rolle von Stadtteilorganisationen. Migration und Soziale Arbeit 2/2023, S. 141-147. doi: 10.3262/MIG2302141.

Helfen, Thomas/Henki, Mine/Melzer, Annika/Steinberger, Pauline (2025): Zukunftsfeste Gemeinschaftszentren für Großwohnsiedlungen. vhw Abschlussbericht. Berlin.

Hunger, Bernd (2019): Attraktiver öffentlicher Raum in Großwohnsiedlungen – Unverzichtbar für den Zusammenhalt der Nachbarschaften. In: DW – Die Wohnungswirtschaft 8/2019. <http://www.gross-siedlungen.de/en/media/pdf/4198.pdf>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Kabisch, Sigrun (2021): Wohnen in der Großwohnsiedlung. In: Eckert, Frank/Meier, Sabine (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie. Bielefeld, S. 295-312.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (2021): Berliner Großwohnsiedlungen am Scheideweg? Berlin.

Las Naves (2024): VALÈNCIA INNOVATION CAPITAL. <https://www.lasnaves.com/?lang=es>. Letzter Zugriff: 15.08.2024.

Manthe, Rainald (2024): Alltägliche Begegnungsorte der Demokratie. In: Aus Politik und Zeitgeschichte [APuZ]. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/demokratie-jenseits-von-wahlen-2024/552908/alltaegliche-begegnungsorte-der-demokratie/>. Letzter Zugriff: 02.12.2024.

Pilz, Madlen/Friedrich, Katja/Rößler, Stefanie (2024). Die Koproduktion sozialer Infrastrukturen in Ankunftsquartieren: Borderscapes in ostdeutschen Großwohnsiedlungen. In: Suburban: Zeitschrift für kritische Stadtforschung, 12(1), S. 65-95. <https://doi.org/10.36900/suburban.v12i1.925>.

SenStadt – Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Arbeitshilfen und Praxisbeispiele für die Mehrfachnutzung sozialer Infrastruktur. Aktualisierung 2023/2024. Berlin.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2020): Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere. Berichte eines internationalen Workshops. Berlin.

Vos, Aat (2017): How to Make a Relevant Public Space: Third Places for All. Rotterdam.



Thomas M. Fischer

Zukunft verpflichtet

Modernes Unternehmertum für ein lebenswertes Land

192 Seiten, Westend Verlag,
Neu-Isenburg 2025

ISBN: 978-3-86489-483-1 (Print)
20,00 Euro

ISBN: 978-3-98791-083-8 (E-Book)
16,99 Euro

Thomas M. Fischer entwickelt in seinem Buch konkrete Ideen für eine nachhaltige Transformation am Standort Deutschland, indem er verschiedene Ansätze zu einem Ganzen verbindet. Die zentrale Frage ist dabei nicht, worauf wir als Gesellschaft auf dem Weg zu wirksamem Klima- und Umweltschutz verzichten müssen, sondern vielmehr, was wir an Wettbewerbsfähigkeit, Innovationskraft und Resilienz gewinnen können. Ob wir den künftigen Generationen einen lebenswerten Planeten hinterlassen und unsere soziale Marktwirtschaft in die Zukunft führen können, entscheidet sich in der Wirtschaft, die sich dafür neu erfinden muss: kreativ und verantwortungsvoll. Fischer ordnet seine Ideen zur Weiterentwicklung von Wertschöpfung, Kultur und Führung in das Konzept einer modernisierten sozialen Marktwirtschaft ein, in der gemeinschaftlich an einer enkelfähigen Zukunft gearbeitet wird.



Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V. (Hrsg.)

Fit für die Zukunft

Energetische Sanierung und Klimaschutz in der Eigentümergeinschaft

240 Seiten, AVR Verlag für Werbung
und Produktion GmbH, München

ISBN: 978-3-00-083437-0
24,90 Euro

Ihr Praxisleitfaden für den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand: Das Fachbuch des VDIV Deutschland zeigt, wie Klimaschutz, Energieeffizienz und Werterhalt im Wohnungseigentum erfolgreich zusammengeführt werden. Es begleitet Sie durch alle Phasen der energetischen Sanierung, von der Bestandsaufnahme über Planung und Finanzierung bis zur Umsetzung, und verbindet dabei rechtliche, technische und wirtschaftliche Perspektiven. Neben klaren Erläuterungen zu Rücklagen, Krediten, Förderprogrammen und steuerlichen Anreizen enthält das Buch Checklisten, Fallbeispiele und Praxistipps für die tägliche Verwalterarbeit. Auch Zukunftsthemen, wie E-Mobilität, Wasserstoff und gemeinschaftliche Energieversorgung, werden praxisnah eingeordnet. Ein kompakter, verständlich geschriebener Leitfaden für Verwalterinnen und Verwalter, Beiräte und Eigentümergeinschaften – unverzichtbar für alle, die Gebäude fit für die Zukunft machen wollen.



Erol Yıldız

Postmigrantisch denken

Heimisch in einer globalisierten Gesellschaft

282 Seiten, transcript Verlag,
Bielefeld 2025

ISBN: 978-3-8376-5724-1
29,00 Euro

ISBN: 978-3-8394-5724-5
Open access

Vieles, was wir heute als national oder homogen wahrnehmen, ist ein Ergebnis von weltweiter Vermischung und Übersetzung. Längst haben globale Einflüsse in lokale Lebensstile Einzug gehalten: ob virtuelle Kontakte im Internet, Freundschaften über Ländergrenzen hinweg, Fernreisen, Tai-Chi- oder Yoga-kurse, chinesische Küche, argentinischer Tango oder das Engagement in einer internationalen Organisation. Von der ersten Migrationsgeneration über die „postmigrantischen“ Nachkommen bis hin zu „Alteingesessenen“ – Erol Yıldız macht deutlich, dass wir alle längst dabei sind, in einer globalisierten Gesellschaft und inmitten gesellschaftlicher Umbrüche auf individuelle Weise mehr- und weltheimisch zu werden.

Robert Kretschmann

Die Wohnfläche im Verhältnis zu Wohneinheiten und Einwohnern

Der Wohnungsbestand ist immer im Kontext der Einwohnerentwicklung zu betrachten, weil demografische Veränderungen und Wanderungen maßgeblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Besonders in Ballungsräumen verdichtet sich der Konflikt zwischen dem Grundbedürfnis Wohnen, steigenden Miet- und Kaufpreisen sowie der politischen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum und klimagerechte Bestände zu sichern. Dabei könnte aus rein statistischer Betrachtung bundesweit ein positives Fazit hinsichtlich der Wohnflächenentwicklung gezogen werden. So betrug die Wohnfläche pro Kopf 2024 etwa 48,23 Quadratmeter und damit 1,51 Quadratmeter mehr als ein Jahr zuvor. Das bedeutet, dass die Wohnfläche bundesweit anteilig mehr zugenommen hat, als die (schwach) steigenden Einwohnerzahlen. Im regionalen Vergleich sind es insbesondere die Ballungsgebiete und kreisfreien Städte, die nur geringe oder negative Wachstumszahlen im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung aufweisen (vgl. Abb. 1). Erhöhte Zuwanderung und vermehrt kleinere Wohnungen bilden hier die Basis für diese Entwicklung. Die stärksten Zuwächse sind demnach in den Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg zu verzeichnen.

Gleichzeitig hat sich 2024 im Verhältnis zum Vorjahr die durchschnittliche Wohnungsgröße bundesweit um etwa 2,8 Quadratmeter erhöht – ein bedenklicher Wert aus Perspektive nachhaltigen Bauens und ressourcenschonendem Mate-

rialeinsatz. Im regionalen Vergleich hat sich die durchschnittliche Wohnflächengröße allerdings insbesondere in den ländlichen Kreisen stärker als in urbanen Gebieten erhöht. Die höchsten Zuwächse liegen hier in den Landkreisen im nördlichen Bayern sowie in Thüringen, wo die durchschnittliche Wohnungsgröße teilweise über 6 Quadratmeter angewachsen ist, wobei der Ausgangswert in Thüringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt und sich lediglich etwas mehr dem gesamtdeutschen Wert annähert. Berlin und Wilhelmshaven sind die einzigen deutschen Städte auf Kreisebene, in denen sich die durchschnittliche Wohnungsgröße verringert hat (vgl. Abb. 2), was auf einen vermehrten Wohnungsneubau von kleinen Wohnungen hindeutet. Aber auch andere Großstädte haben nur einen geringen durchschnittlichen Wohnflächenzuwachs je Wohneinheit.

Quellen:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2020–2025; Topmeldung vom 20.03.2025; Wohnungsbedarfsprognose; zuletzt abgerufen am 10.12.2025 unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/wohnungsbedarfsprognose.html>.

<https://www-genesis.destatis.de>; Statistisches Bundesamt (Destatis), Deutschland, 2025.

Kartengrundlage: VG250 (Bundesländer), 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung.

www.regionalstatistik.de; Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2023 und 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025.

www.regionalstatistik.de; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2023 und 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025.

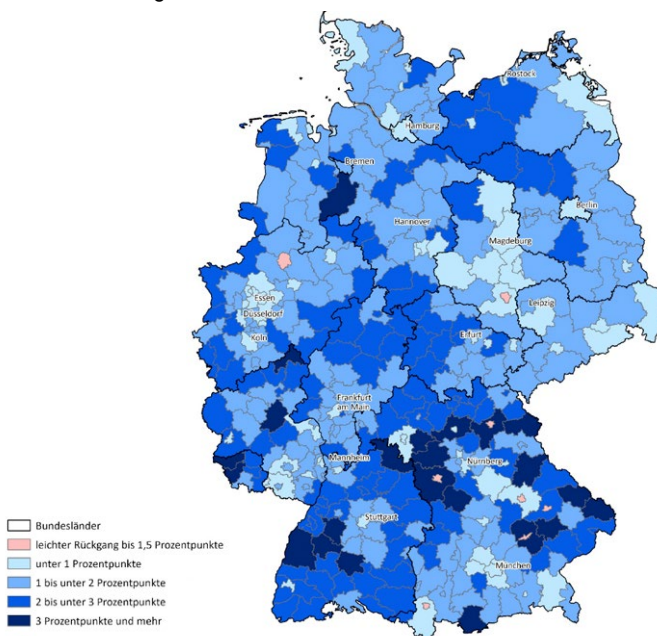


Abb. 1: Veränderung der durchschnittlichen Wohnflächengröße je Einwohner in den Kreisen in Prozentpunkten 2024 zu 2023

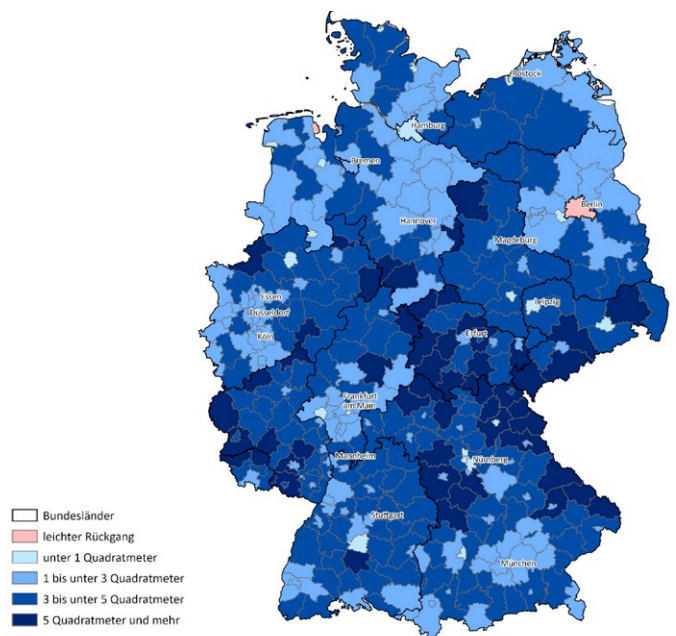


Abb. 2: Veränderung der durchschnittlichen Wohnflächengröße in Quadratmeter je Kreis 2024 zu 2023

Geschäftsstellen des vhw

Bundesgeschäftsstelle

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 0, Fax: 030/39 04 73 190
E-Mail: Bund@vhw.de
www.vhw.de

Baden-Württemberg

Gartenstraße 13, 71063 Sindelfingen
Tel.: 07031/8 66 10 70, Fax: 07031/8 66 10 79
E-Mail: GST-BW@vhw.de

Bayern

Josephsplatz 6, 80798 München
Tel.: 089/29 16 39 30
Fax: 089/29 16 39 32
E-Mail: GST-BY@vhw.de

Nordrhein-Westfalen

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Tel.: 0228/7 25 99 45, Fax: 0228/7 25 99 95
E-Mail: GST-NRW@vhw.de

Saarland

Konrad-Zuse-Straße 5, 66115 Saarbrücken
Tel.: 0681/9 26 82 10, Fax: 0681/9 26 82 26

Region Nord

Niedersachsen/Bremen

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-NS@vhw.de

Schleswig-Holstein/Hamburg

Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-SH@vhw.de

Region Ost

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Berlin/Brandenburg

Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Mecklenburg-Vorpommern

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Sachsen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89 0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Sachsen-Anhalt

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Thüringen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89-0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-OST@vhw.de

Region Südwest

Friedrich-Ebert-Straße 5, 55218 Ingelheim

Hessen

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-HE@vhw.de

Rheinland-Pfalz

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-RP@vhw.de

VORSCHAU

Heft 2 März/April 2026

Ein Überblick für unsere Leser

Themenschwerpunkt:

Strategien für eine klimaangepasste Stadt

- Unterirdische Infrastrukturen
- Klimaschutz und Verkehrswende
- Gestaltung öffentlicher Räume
- Urbane grüne Infrastruktur und das Stadtgrün
- Kommunale Wärmeplanungen

Impressum

Forum Wohnen und Stadtentwicklung,
Verbandszeitschrift des vhw e. V.
18. Jahrgang
ISSN 1867-8815

Herausgeber

vhw – Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e. V., Berlin
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

Redaktion

Dr. Frank Jost
fjost@vhw.de

Um den Lesefluss im Sinne einer barrierefreien Sprache nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf die Schreibweisen /in, /innen, Innen, *innen bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Akteur etc. Stattdessen nutzen wir i. d. R. die Doppelnennung femininer und maskuliner Formen (zum Beispiel Bürgerinnen und Bürger), die Substantivierungen des Partizips I und II sowie von Adjektiven im Plural (zum Beispiel die Studierenden, die Gewählten, die Verwitweten) oder das generische Maskulinum.

Die namentlich gekennzeichneten Artikel geben die Meinungen der Autoren, nicht unbedingt die von Herausgeber und Redaktion wieder.

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27–28
10585 Berlin
Telefon: 030/39 04 73 0
Telefax: 030/39 04 73 190
redaktion-fws@vhw.de
www.vhw.de

Grundlayout: C. A. Thonke, hirnbrand.com
Druck: X-PRESS GRAFIK & DRUCK GmbH, Berlin
Erscheinungsweise: zweimonatlich
Jahresabonnement: 64 € zzgl. Versandkosten
Einzelheft: 14 € zzgl. Versandkosten

Bezugsbedingungen:

Abonnement- und Einzelheftbestellungen richten Sie bitte per E-Mail an die Abonnementverwaltung: bonn@vhw.de
Der Bezug für Mitglieder des vhw e. V. ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abbestellungen von Abonnements nur sechs Wochen vor Halbjahresschluss. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

Quellennachweis:

Abbildungen Titelseite:
Simon Veith;
ppp architekten + generalplaner gmbh;
M. Löffelhardt | a-a-k.com, Peter Ulrich

