

ULRICH BERDING
MAX GRAFINGER
ANTJE HAVEMANN
KIRSTEN KLEHN

Gemeinschaftlich wohnen und mehr...

PROJEKTE IM QUARTIER: BEZÜGE, IMPULSE, POTENZIALE



IMPRESSUM

Auftraggeber

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestr. 27-28
10585 Berlin
www.vhw.de

Auftragnehmer

plan zwei Stadtplanung und Architektur

Dr. Ulrich Berding

M.Sc. Max Grafinger

Dipl.-Ing. Antje Havemann M.A.

Dipl.-Ing. Kirsten Klehn

Unter Mitarbeit von

M.Sc. Ronja Decker, NetzwerkStadt: Forschung. Beratung. Kommunikation GmbH

Wissenschaftliche Begleitung vhw e. V.

Prof. Dr. Klaus Selle

Dr. Lars Wiesemann

Gestaltung/Druck

Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

Titelbild

Pöge Haus Leipzig, Foto: plan zwei Stadtplanung und Architektur

ISBN

978-3-87941-828-2

Berlin, November 2022

Zitierhinweis

Berding, U., Grafinger, M., Havemann, A., Klehn, K. (2022): Gemeinschaftlich wohnen und mehr...
Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale. vhw-Schriftenreihe Nr. 35. Berlin



VORWORT



Prof. Dr. Klaus Selle

Aus dem brach gefallenen Gewerbeareal wird ein Kulturzentrum, das stadtweite Bekanntheit erlangt. In den vom Verkauf bedrohten Altbauten entsteht eine Genossenschaft, die preiswerten Wohnraum sichert. Aus einem ehemaligen Altenheim wird ein Anlauf-, Unterkunfts- und Veranstaltungsort (nicht nur) für Geflüchtete... Und so weiter und (auf vielfältig andere Weise) so fort.

Die Rede ist von „Projekten“. Von Vorhaben, die von engagierten Menschen erdacht, verfolgt und zumeist unter großen Mühen realisiert werden. Sie ergreifen die Initiative, um Gefährdungen abzuwenden, Spielräume zu eröffnen, Möglichkeiten Wirklichkeiten werden zu lassen – für sich und oft auch: für andere.

Das ist durchaus keine Mode. Sondern hat Tradition. Seit mehr als 50 Jahren entstehen Projekte dieser Art. Wer will kann deren Wurzeln sogar weit darüber hinaus – bis zu den Wohn-, Boden- und Lebensreformbewegungen des frühen 20. Jahrhunderts – zurückverfolgen.

Mit Blick auf die jüngere Zeit wird jedoch ein bemerkenswerter Wandel in der Wertschätzung solcher Projekte erkennbar: Wurden sie in den 1970er Jahren überwiegend noch mit Skepsis betrachtet, haben sie inzwischen sogar Eingang in die Nationale Stadtentwicklungspolitik gefunden. Man sieht in ihnen Pioniere und Experimentierfelder – ob es um gemeinschaftsorientierte Wohnformen geht, um umweltbewusstes Leben in der Stadt, um ungewöhnliche Nutzungsmischungen oder um einen explizit gemeinwohlorientierten Umgang mit Immobilien etc.

Auch ihrem eigenen Anspruch nach wollen viele Projekte nicht nur „für sich“ sein, sondern auch nach Außen wirken – zum Beispiel in die sie umgebenden Stadtteile hinein.

Es gibt also Gründe genug, der Bedeutung zivilgesellschaftlich initiiert Projekte in der und für die Stadtentwicklung auch wissenschaftlich nachzugehen.

Der vhw – Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung hat sich diesem Themenkomplex bereits in der Vergangenheit auf vielfache Weise zugewandt: Von Studien zur „Topografie des Engagements“ in den Städten, über die kontinuierliche Auseinandersetzung mit Facetten der Quartiersentwicklung bis hin zu Austausch- und Weiterbildungsangeboten für junge „Stadtmacherinnen und Stadtmacher“ reicht das Spektrum.

Dem wird mit der vorliegenden Untersuchung ein weiterer Baustein hinzugefügt. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage nach der Wechselwirkung zwischen Kontext und Projekt. Im Zuge einer systematisch abgeschichteten Empirie wird deutlich, dass es bei den Quartierbezügen nicht allein um Bereitstellung von Räumen bzw. um Angebot von Veranstaltungen geht. Das Hin und Her zwischen den Agierenden und ihren Umfeldern ist deutlich nuancenreicher, hat viele Dimensionen und kann sich im Zeitablauf wandeln. Womit jüngste Befunde zur Rolle von Genossenschaften in städtischen Quartieren vertieft und zudem die dynamischen Aspekte der Projekt-Kontext-Bezüge unterstrichen werden. Zudem deutet sich eine Erweiterung des Verständnisses von „Projekt“ an: Es ist auch als soziales Netzwerk zu begreifen, dessen Mitglieder mit ihren (sozialen) Umfeldern interagieren.

Diese zugleich erweiterte und geschärfte Perspektive nutzend werden in der vorliegenden Publikation „Projekte im Quartier“ betrachtet – mit bemerkenswerten Ergebnissen und interessanten Anstößen für die weitere Diskussion.

Prof. Dr. Klaus Selle

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	5
1. EINFÜHRUNG	9
1.1 Explorationen: Zivilgesellschaftliche Initiative, bürgerschaftliches Engagement – von was ist die Rede?	12
1.2 Projekte, Initiativen und Akteure im Quartier – Versuch einer Verortung	17
2. DIE PROJEKTE	18
2.1 Projekte im Überblick – erste Kategorisierungen	18
2.2 Vielfalt der Nutzungen und Ziele: Projekttypen	21
2.3 Projekte im Fokus	29
3. WECHSELBEZIEHUNGEN PROJEKTE – QUARTIER	107
3.1 Aktionsfelder – Angebote und Engagement von Projekten fürs Quartier	107
3.2 Motivation und Selbstverständnis	118
3.2.1 „Das Projekt“ sind Viele: Strukturen und Selbstorganisation	118
3.2.2 Etwas bewegen	118
3.3 Rahmenbedingungen für die Dauerhaftigkeit von Angeboten und Engagement	119
3.3.1 Finanzierung, Förderung, Professionalisierung	119
3.3.2 Es muss im Rahmen bleiben: Zeit und Aufwand	120
3.3.3 Grenzen ziehen	120
3.3.4 Kontinuitäten, Brüche und anstehende Generationenwechsel	121
3.4 Im Umfeld der Projekte: Verortung und Bezugspunkte	121
3.4.1 Rahmenbedingungen/Situation im Quartier bei der Entstehung	121
3.4.2 Im Betrieb: Anknüpfungspunkte bieten und Anlässe schaffen	123
3.4.3 Quartier oder Milieu? Räumliche und ideelle Bezugspunkte	123
3.5 Netzwerke / Kooperationen – Verhältnis zu anderen Akteuren	124
4. PROJEKTE IM QUARTIER: DAS PRIVATE IST POLITISCH	125
LITERATUR	129
DATENBANKEN UND PROJEKTRECHERCHE	132
ABBILDUNGSHINWEISE	135

Zusammenfassung

Anlass und Ziel der Studie

An der Quartiers- und Stadtteilentwicklung wirken viele Akteure mit. Im Bereich Wohnen treten neben die klassischen genossenschaftlichen, kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteure Projektinitiativen, die aus bürgerschaftlichem Engagement hervorgegangen sind. Entstanden sind sie zumeist als Reaktion auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen, mit denen neue Anforderungen an das Wohnen einhergehen. In den letzten Jahren entwickeln sich solche Wohn-, Haus- und Genossenschaftsprojekte, in denen „auch“ gewohnt werden kann, vom Nischenprodukt zum anerkannten Segment des Wohnungsmarktes.

Wie agieren und wirken sie im Quartier? Das Ziel der vorliegenden explorativen Studie „Gemeinschaftlich wohnen und mehr... Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale“ ist es, herauszufinden, welcher Art die Bezüge zivilgesellschaftlicher Initiativen im Wohnzusammenhang zu ihrem räumlichen und sozialen Umfeld und zu den anderen im gleichen Raum handelnden Akteuren sind. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob und wie sich Wechselbeziehungen zwischen Projekten, Initiativen, ihren „Macherinnen und Machern“ und deren Umfeld ergeben, zeigen und eventuell verstetigen. In diesem Sinne lotet das Forschungsprojekt die feinen Nuancen des Hin und Her zwischen den Agierenden und ihrem Umfeld aus.

In der Studie wird ein möglichst breites Spektrum an Projekten und Akteuren in den Blick genommen und dabei möglichst differenziert beschrieben, wie sich die Beziehungen zwischen Projektmachenden und Umfeld fassen lassen. Reagieren die Projektmachenden auf Mängel oder Bedarfslagen im Umfeld? Stand das Vorhaben der Projektmachenden im Vordergrund und sie brauchten „nur“ einen Ort (egal welchen)? Wie entwickeln sich die Beziehungen

der Projekte zum Umfeld über die Zeit? Werden Konzepte umgesetzt? Werden die Angebote angenommen? Werden Angebote erst nach längerem Bestehen geschaffen, weil es sich so ergibt oder als sinnvoll erachtet wird?

Einerseits untersucht die Studie, ob, und wenn ja wie, die näher betrachteten Projekte in Konzeption und Ausrichtung auf Besonderheiten ihres Umfeldes Bezug nehmen: Inwieweit sind sie von den Rahmenbedingungen ihres Umfeldes – seien es Defizite und Herausforderungen oder ungenutzte Potenziale – beeinflusst? Andererseits stellt sich die Frage, welche über das Kernprojekt hinaus betriebenen Aktivitäten des Projektes auf das Umfeld zielen, dieses eventuell beeinflussen oder sogar verändern und ein wie auch immer ausgestaltetes nachhaltiges „Mehr“ für das Quartier entfalten.

Im Rahmen der Studie wurden 20 Projekte befragt, von denen zehn für intensivere Fallstudien ausgewählt wurden. Diese bilden das empirische Kernstück dieses Forschungsprojekts.

Zehn Projekte im Fokus: die Fallstudien

Die Auswahl der Fallbeispiele trägt der Bandbreite der vorgefundenen Projekte im Wohnkontext Rechnung. Es sind darin Projekte mit unterschiedlichen Entstehungshintergründen, Zielen, Gruppengrößen, Rechtsformen etc. zu finden. Auch sind sowohl durch Neubau als auch im Bestand realisierte Projekte dabei. Um Erfahrungen aus der Praxis erfassen zu können, wurde als Auswahlkriterium eine Bestandsdauer von mindestens drei Jahren gesetzt. Im Durchschnitt der ausgewählten Projekte liegt sie mit 14 Jahren deutlich darüber. In einigen Fallstudien konnten multiakteurielle Perspektiven erfasst werden, indem sich Externe über ihre Erfahrungen und Eindrücke mit dem Projekt äußerten.

Der *Sandberghof* in Darmstadt ist ein bereits seit längerem bestehendes Wohnprojekt, das im denkmalgeschützten Bestand in einem gemischten Stadtquartier realisiert wurde. Dort lebt eine kleine Gruppe im Alter zusammen und engagiert sich eher individuell. Das *Mühlbachhaus* in Schorndorf, einer mittelgroßen Stadt im Großraum Stuttgart, ist ein etwas größeres Mehrgenerationen-Projekt, das in einem Neubau am Rande des Stadtkerns angesiedelt ist. Aus dem Projekt ist ein Quartiersverein hervorgegangen, der sich für die Nachbarschaft und insbesondere ältere Menschen im Quartier engagiert. Das Fallbeispiel *Lebendige Nachbarschaft (LeNa)* aus Lüneburg ist ebenfalls ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Neubau. Es ist in Stadtrandlage gelegen und als lokales Pionier-Projekt bekannt. Alle drei Projekte sind Wohnungseigentümergeinschaften und bestehen seit über zehn Jahren. *Ligsalz 8* aus München ist im Kontrast dazu in einem heterogen-urbanen Umfeld verortet und Teil des Mietshäuser-Syndikats. Das kleine, doch sehr aktive Hausprojekt ist gut vernetzt und öffnet sich vielfältig zur Nachbarschaft.

Im ehemaligen Wächterhausprojekt *Merseburger Str. 17* in Leipzig steht das Wohnen zwar heute im Vordergrund, doch das Haus hat im Erdgeschoss auch andere Nutzungen. Das Projekt ist seit 20 Jahren im Leipziger Westen ansässig und hat dessen Wandel von einem Quartier mit viel Leerstand zu einem angesagten Wohnquartier mitgemacht. In der Befragung bildete sich bereits die Dynamik, der die Projekte unterliegen können, sehr schön ab. Eine Projektbeteiligte beschrieb den Wandel vom (Wächter-) Hausprojekt zum Wohnprojekt mit den Worten: „Eigentlich müssten wir zwei Fragebögen ausfüllen, weil jetzt alles ganz anders ist als vor 20 Jahren.“ Mittlerweile ist die Wohngemeinschaft in der *Merseburger Straße 17* in einer Genossenschaft organisiert.

Das *Grethergelände* in Freiburg und das *Pöge-Haus* in Leipzig sind zwei Beispiele für ausgeglichen gemischte Projekte, darüber hinaus sind sie jedoch unterschiedlich orientiert. Während das *Grethergelände* über das Quartier hinaus eher mit einem bestimmten Milieu verbunden ist, ist das *Pöge-Haus* explizit stadtteilorientiert. Das noch junge Projekt *Martini 44* (Fertigstellung 2018) in Hamburg steht beispielhaft für ein Senioren-Wohnprojekt, das Teil eines Zusammenschlusses aus genossenschaftlichem sowie gemeinschaftlichem Wohnen und soziokulturellem Zentrum ist.

Die kleine Wohnungsgenossenschaft *Esbjergweg eG* aus Kiel hat schon aus ihrer Gründung heraus einen direkten Bezug zum Stadtteil Mettenhof, einer Großsiedlung aus den 1960er und 1970er Jahren. In dem ehemaligen

Soziale-Stadt-Gebiet ist sie zwischen großen Wohnungsunternehmen auf der einen und Wohnungseigentümergeinschaften auf der anderen Seite die einzige Genossenschaft. Die Stadtteilgenossenschaft *WOGÉ Nordstadt* aus Hannover wirkt ebenfalls in einem ehemaligen Soziale-Stadt-Gebiet, allerdings in dichter innerstädtischer Lage. In den über drei Jahrzehnten ihres Bestehens hat sie sich eine Position im Stadtteil geschaffen und auch Veränderungen miterlebt und mitgestaltet.

Selbstverständnis, Motivation und Aktionsfelder

Bei aller Vielfalt der Größe, Lage, Kontexte und Aktivitäten der hier untersuchten Projekte wird deutlich: es geht zumeist um erheblich mehr Funktionen als das Wohnen. Die Projekte verbindet ihre Verflechtung mit ihrem baulichen und sozialen Umfeld. Sie sind sowohl das Ergebnis zivilgesellschaftlichen Engagements als auch Gegenstand, Ausgangspunkt und Austragungsort vielfältigen Engagements im Quartier und darüber hinaus.

Zudem lassen die untersuchten Projekte deutlich werden, dass nicht nur die Konstellationen von Angeboten, Rechtsformen und Räumen komplex sind, sondern auch die Situationen der Akteurinnen und Akteure innerhalb der Projekte. „Das“ Projekt besteht intern aus den vielen verschiedenen Stimmen und Interessen, Motivationen und Prioritäten ihrer Bewohnerinnen oder Akteure, die sich zudem – je nach Lebensphase – ändern können. In der Folge wandeln sich die Projekte häufig mit den Interessen und der Motivation der Aktiven.

Die Projekte sind in verschiedenen Aktionsfeldern unterwegs – oft engagieren sie sich in mehreren gleichzeitig. Viele Projekte entstehen in Quartieren, die durch Aufwertung geprägt oder von dieser bedroht sind. Angesichts steigender Mieten engagieren sie sich dafür, für ihre Mitglieder, aber auch darüber hinaus selbstverwalteten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern. Damit ermöglichen sie, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen in ihren angestammten Quartieren bleiben können und leisten einen Beitrag für ein sozial gerechtes, breit gefächertes Wohnungsangebot.

Ein möglichst ressourcenschonender Lebensstil ist vielen Bewohnenden in den untersuchten Projekten wichtig. Das Engagement für mehr Nachhaltigkeit hört zumeist nicht an der eigenen Haustür auf. Tauschen, teilen, gemeinschaftlich nutzen – diese Gedanken oder Werte gehören zur Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und sind gleichzeitig Prinzipien ökologischen Handelns. Einige Projekte schaffen oder unterstützen Strukturen für einen ressour-

cen- und klimaschonenden Lebensstil für sich selbst und ihr lokales Umfeld.

„Zusammen leben“ ist ein zentrales Motiv gemeinschaftlicher Projekte im Wohnkontext. Die Aktiven und Engagierten betätigen sich also sowohl nach innen für die Anliegen und Ziele ihres eigenen Projektes als auch sozial und kulturell nach außen in das Umfeld ihres Projektes. Im Wunsch nach Gemeinschaft, Nachbarschaft und Austausch organisieren sie Straßen- und Hoffeste, Bingo-Abende oder Kleidertauschparties – die Projekte kreieren Anlässe, sich zu treffen und stärken so die Nachbarschaft und das Zusammenleben im Quartier.

Gemeinschaftliches Wohnen und Kultur treten gern in symbiotischen Kombinationen auf. In mehreren untersuchten Projekten ist es den Bewohnenden ein deutliches Bedürfnis, von kreativem Schaffen umgeben zu sein oder eigene künstlerische Projekte zu realisieren. Dabei reicht das Spektrum vom Singen und Musizieren im Gemeinschaftsraum über Lesungen im projekteigenen Veranstaltungsraum bis hin zu Theatervorstellungen im Kulturzentrum, das Teil des Gesamtprojektes ist. Auch das Handeln oder auch das pure „Dasein“ der Projekte entfaltet häufig positive Wirkungen im Hinblick auf Image und Identität der Quartiere, in denen sie beheimatet sind – indirekt zum Bei-

spiel durch den Erhalt typischer, baukulturell wertvoller Bausubstanz, direkt dadurch, dass sie sich über Projekte und Aktionen bewusst dafür einsetzen, Vorurteilen und Stigmatisierungen entgegenzuwirken.

Immer Vor-Ort-Sein: der feine Unterschied

Im vorliegenden Forschungsprojekt erwies sich ein Faktor als entscheidender Unterschied der kleinen gemeinschaftlichen (Wohn-)Projekte zu größeren Quartiersakteuren im Wohnsektor: das beständige Vor-Ort-Sein. Durch die Gebundenheit an einen Ort entwickelt sich ein Identitätsgefühl, vielleicht auch ein Gefühl von „Zuständigkeit“, auf jeden Fall aber ein Verantwortungsgefühl, das die Projekte in ihre Umgebung tragen. Als feste Adresse mit „mehr“ Möglichkeiten (Räumen, Ressourcen, Man-Power ...) bilden sie einen Anlaufpunkt. Dieses „Mehr“ ist zunächst unspezifisch, bietet aber Hoffnung auf unkomplizierte kommunikative oder auch infrastrukturelle Anknüpfungspunkte vor Ort.

Ob die Projekte explizit im und für den Stadtteil agieren, für die Nachbarschaft, ihr Milieu, oder ob sie einfach nur vor Ort sind: ihr Dasein ist vor diesem Hintergrund ein Wert an sich im Sinne eines Angebotes an gelebter Differenz.

1. Einführung

Das Forschungsprojekt „Gemeinschaftlich wohnen und mehr... Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale“ untersucht die Wechselbeziehungen zivilgesellschaftlich initiiertter Projekte mit ihren Umfeldern in der bisher wenig beforschten Phase des Betriebes. Im vorliegenden Bericht werden nach einer Einleitung ins Thema Forschungsmethodik und -stand (Teil A) dargestellt. Im folgenden Teil B stehen konkrete Projekte bis hin zu zehn genauer untersuchten Fallstudien im Fokus. In einigen Fallstudien wurden zusätzlich zu den Projektakteuren Externe aus dem Projekt-Umfeld befragt. Diese Blicke „von außen“ sind im Rahmen der Fallstudien gesondert dargestellt. In Teil C werden die Beobachtungen und Erkenntnisse ausgewertet und nach Aktionsfeldern und Oberthemen geordnet aufbereitet. Eine zusammenfassende Auswertung mit Ausblick findet sich in Teil D.

Dass bürgerschaftliches Engagement für die Gesellschaft von großer Bedeutung ist (Enquete 2002) und Bürgerinnen und Bürger auf vielfache Weise mit ihren Aktivitäten die Entwicklung der Städte prägen (Selle 2018), dürfte seit langem unstrittig sein. Insbesondere im unmittelbaren Lebensumfeld, in Quartier und Stadtteil wird die Vielfalt bürgerschaftlichen Engagements sichtbar: Nachbarschaftshilfe und vielfältige weitere Aktivitäten in kleinen sozialen Netzen sind hier ebenso zu nennen wie das Engagement im lokalen Vereinswesen, in sozialen Einrichtungen, Religionsgemeinschaften etc. Aber auch Proteste gegen unerwünschte Entwicklungen gehören in dieses Spektrum und natürlich die Vielfalt der Selbsthilfe-Initiativen, die von der Baumscheibenpatenschaft bis zu großen Bauprojekten reicht. Manches davon bleibt flüchtig, punktuell, auf die Befriedigung der Bedürfnisse einzelner Gruppen gerichtet. Anderes ist auf lange Dauer angelegt, füllt zum Teil Lücken, die der Rückzug öffentlicher Akteure hinterlassen hat (Dahlheimer 2007), schafft aber auch neue Qualitäten bzw. Angebote und kann sogar in lokalen Verantwortungs-

gemeinschaften zur Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere beitragen (BBSR 2010: 30). Bürgerschaftliche Initiativen und Selbsthilfeaktivitäten sind also – im Kontext sich wandelnder sozialer Bewegungen – durchaus kein neues Phänomen. Spätestens seit den 1980er Jahren wurde ihre Bedeutung erkannt und vielfach gewürdigt (vgl. Runge & Vilmar 1988; Enquete 2002; Roth & Rucht 2008 u.v.m.). Greift man historisch noch weiter zurück, geraten dann auch die (Lebens-)Reformbewegungen um die Wende des 19. zum 20. Jahrhundert und die sich damals machtvoll entfaltende Gemeinwirtschaft in den Blick. In den letzten Jahrzehnten durchlief das Thema in der öffentlichen Aufmerksamkeit verschiedene Konjunkturen – stand einmal ganz oben auf der Agenda und geriet dann erneut in den Hintergrund. In jüngerer Zeit aber erfreut es sich wieder größerer Aufmerksamkeit. Das gilt für das breite Spektrum bürgerschaftlichen Engagements allgemein, besonders aber auch für die (zivilgesellschaftlich initiierten) baulich-räumlichen Projekte.

Der hier untersuchte engere Forschungsgegenstand ist dem letztgenannten Feld von Initiativen und Projekten zuzuordnen: Sie manifestieren sich baulich-räumlich auf vielfältige Weise – als Nachbarschaftseinrichtungen, Orte für Stadtteilkultur, als Arbeitsräume für lokale Ökonomie, Start-ups und Kreativwirtschaft, als gemeinschaftlich genutzte Wohnform oder in gemischter Nutzung. Auch Themen wie Nahversorgung oder städtische Landwirtschaft werden aufgegriffen und in Projekten, z. B. zum gemeinschaftlichen Gärtnern, umgesetzt. Solche zivilgesellschaftlichen Initiativen und Projekte sind in sehr unterschiedlichen urbanen, aber auch ländlichen Räumen zu finden. Sie nutzen leergefallene oder untergenutzte Gebäude – alte Industrieareale, nicht mehr benötigte soziale Infrastruktur, leerstehende Wohngebäude etc. Sie errichten aber auch Neubauten, verbinden Altes mit Neuem und wirken auch über das Gebaute hinaus auf öffentliche

Räume und deren Nutzung. Angesichts solcher Traditionen und politischen Bedeutung im Handlungsfeld Stadtteilentwicklung fällt auf, dass die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit bürgerschaftlichem Engagement in diesem Kontext eher zurückhaltend blieb. Zwar werden die Potenziale bürgerschaftlichen Engagements und die von ihm ausgehenden positiven Wirkungen – von der Stärkung der lokalen Demokratie bis zur Entwicklung innovativer Lösungsansätze im Stadtteil – oft thematisiert. Auch die Notwendigkeit, Gelegenheits- und Förderungsstrukturen zu schaffen sowie die damit verbundenen Schwierigkeiten in der Interaktion zwischen öffentlichen Institutionen und lokaler Initiative finden häufig Erwähnung. Aber alles das bleibt zumeist summarisch und wenig differenziert. Das lässt sich vermutlich mit der enormen Vielgestaltigkeit und den unscharfen Rändern des Gegenstandsbereichs erklären, hinterlässt jedoch eine Forschungslücke: Man weiß sehr wenig über die zivilgesellschaftlichen Akteure selbst. Das gilt vor allem für ihr Verhältnis zum Umfeld, in dem sie agieren.

Um die Wechselbeziehungen zwischen Projekten und ihrem Umfeld untersuchen zu können, bietet sich eine Konzentration des Untersuchungsgegenstands an, um eine gewisse Dichte der Ergebnisse zu ermöglichen. Angesichts der Bedeutung und Brisanz des Handlungsfeldes Wohnen in der Stadtentwicklung sowie der seit längerem zunehmend wahrgenommenen alternativen Wohnformen bot sich eine Eingrenzung auf Projekte mit gemeinschaftlich organisierter Wohnfunktion an. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen wird häufig mit sozial positiven Einflüssen auf Umgebung, das Quartier oder zumindest die Nachbarschaft assoziiert.

Die Anlässe oder Beweggründe, ein Wohnprojekt zu starten, sind denen des zivilgesellschaftlichen Engagements im Allgemeinen ähnlich, die Aussicht auf Gemeinschaft (im Sinne von guter Nachbarschaft), langfristige Wohnsicherheit und Gestaltungsfreiheit sind zentrale Motive, die im Selbstverständnis zum Teil auch das Umfeld einschließen (Hamann et al. 2018: 16-19). Teilweise sind die Projekte durch ihre Vorgeschichte bereits vor der Realisierung eng mit dem Quartier verbunden. Als Beispiele hierfür sind unter anderem Projekte dokumentiert, deren Akteure bereits davor im Stadtteil leben, arbeiten oder aktiv sind, oder die aus lokalen Netzwerken und Initiativen heraus gestartet werden (Förster et al. 2020: 30).

Anlässe aus dem Quartier

Der Einfluss städtebaulicher Rahmenbedingungen und Voraussetzungen am Standort und im Umfeld auf gemein-

schaftliche Wohnprojekte wurde im Forschungsprojekt „Wohnvielfalt“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung bewertet. Die Autorinnen und Autoren sprechen von einem „projektprägenden Ausgangsfaktor“ (Dürr & Kuhn 2017: 107) aus dem sich auch ein „Auftrag“ (ebd.) für die Projekte ergibt. Andererseits stellen die Zielsetzungen und Ansprüche der Projektmachenden wiederum auch gewisse Mindestanforderungen an die Immobilie und den Standort. Als eine besonders wesentliche Voraussetzung wird dabei die Erreichbarkeit identifiziert, nicht nur für Zielsetzungen im Bereich Mobilität (z. B. Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz), sondern auch als Voraussetzung für die Öffnung nach außen (Dürr & Kuhn 2017: 107; Förster et al. 2020: 31).

Der Weg zu einer passenden Fläche oder Immobilie stellt allerdings eine zentrale Hürde im Entstehungsprozess vieler Wohnprojekte dar. Die Initiierenden gemeinschaftlicher Wohnprojekte haben nach wie vor häufig eine benachteiligte Position am Grundstücks- und Kapitalmarkt. Auf der Suche nach geeigneten Immobilien werden sie nicht selten von größeren und kapitalstarken Akteuren übervorteilt. Eine Folge davon ist, dass Wohnprojekte „vergleichsweise schwierige Grundstücke“ (Förster et al. 2020: 31) entwickeln und dabei mit unterschiedlichen Herausforderungen umgehen müssen. Erschwernisse können sich dabei unter anderem auch aus der Lage im Stadtgefüge und der funktionalen wie städtebaulichen Struktur des Umfeldes ergeben (z. B. durch mangelhafte Erreichbarkeit und Anbindung in städtischen Randlagen oder Immissionsbelastung) (ebd.).

Impulse in das Quartier...

Gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird häufig ein besonderer Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung beigemessen. Über die Bereitstellung hochwertiger und zielgruppenspezifischer Wohnangebote und durch ihre Pionierrolle im Wohnsegment bei der Entwicklung zukunftsweisender Antworten auf soziale, demografische und ökologische Herausforderungen hinaus hängt dies unter anderem auch damit zusammen, dass bei einer großen Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte – wenn auch in individuell unterschiedlichem Maße – über die Grenzen der eigenen Gruppe hinausgedacht und gehandelt wird. Unter diesen Gesichtspunkten werden gemeinschaftliche Wohnprojekte auch in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung zunehmend hinsichtlich ihrer Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung in den Blick genommen.

Die individuellen Beiträge, mit denen die Projekte auf ihr Umfeld ausstrahlen, lassen sich stichpunktartig zu folgenden Kategorien zusammenfassen (nach Henseling 2018:

18 f.):

- Sie stellen Räume zur Verfügung (z.B. für Veranstaltungen).
- Sie machen Außenbereiche zugänglich und durchquerbar.
- Sie organisieren eigene Aktivitäten (gelegentlich).
- Sie beteiligen sich an von anderen organisierten Aktivitäten.
- Sie setzen Engagement von Dritten in Gang.
- Sie bieten Raum für Gewerbeeinheiten.
- Sie bieten Raum für soziale Infrastruktur.
- Sie bieten Raum für Dienstleistungen und Angebote, die der Philosophie des Projektes nahestehen.
- Sie schaffen Nutzungsüberlagerung und Kontakt im Freiraum.
- Sie nehmen Einfluss auf örtliche Planungen.

...und darüber hinaus

Das räumliche Umfeld der Projekte ist dabei nicht die einzige räumliche Ebene, auf der Impulse gesetzt werden. Auch darüber hinaus – stadtweit oder in regionalen bis internationalen Netzwerken – sind die Projekte aktiv und öffnen bzw. präsentieren sich gegenüber einer interessierten Öffentlichkeit. Dazu zählt in sehr vielen Fällen die Vernetzung und der Austausch mit anderen Wohnprojekten oder mit Projektgruppen in der Gründungs- und Planungsphase, die beratend unterstützt werden. Teilweise engagieren sich Projektakteure auch für den Aufbau unterstützender Strukturen für Wohnprojekte auf kommunaler Ebene wie beispielsweise in Form von Informations- und Kontaktstellen. Durch ihre Öffentlichkeitsarbeit und Offenheit gegenüber Interessierten tragen die Projekte zur Verbreitung und Sichtbarkeit alternativer Wohnformen und

ihrer Ansätze bei.

Darüber hinaus werden aus den verschiedenen oben genannten Ressourcen und Angeboten, die Projekte hervor gebracht haben, in der Literatur bereits eine Reihe von Wegen abgeleitet, durch die damit ein Mehrwert für das Quartier geschaffen wird – und als Effekt beziehungsweise Wirkung interpretiert. Durch das Engagement der Projekte über ihr lokales Umfeld hinaus, z.B. in Form von Netzwerkarbeit auf regionaler oder nationaler Ebene, kommt noch ein Beitrag zur kollektiven Produktion und Weitergabe von Erfahrungswissen und Kompetenzen hinzu.

Ein weiterer indirekter Beitrag, der im Kontext gemeinwohlorientierter Projekte angesprochen wird (Ritter & Hettich 2020), jedoch in der jüngeren empirischen Auseinandersetzung mit Wohnprojekten bislang nicht auftaucht, ist der Einfluss der Projekte auf die Außenwahrnehmung (Image) des Umfeldes. Auch hier wären weitere empirische Befunde zu sammeln, insbesondere durch Betrachtung bereits älterer Beispiele.

Dürr und Kuhn (2017: 107) sprechen Wohnprojekten eine „nachjustierende, regulierende Rolle“ hinsichtlich des lokalen Nutzungs- und Wohnraumangebotes zu. Eine grundsätzliche Wirksamkeit durch immobilienwirtschaftliches Handeln – wie von Faller et al. (2019: 69) im Zusammenhang mit zivilgesellschaftlich initiierten Raumprojekten gesehen – ist zwar grundsätzlich auch bei Wohnprojekten anzunehmen, spielt in der Literatur zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten jedoch bislang keine wesentliche Rolle.

Wie Angebote von Projekten im Quartier wahrgenommen oder genutzt werden, wie der Kontakt beziehungsweise

Forschungsziele

Ziel der vorliegenden explorativen Studie ist es, herauszufinden, welcher Art die Bezüge zivilgesellschaftlicher Initiativen im Wohnbereich zu ihrem räumlichen und sozialen Umfeld und zu den anderen im gleichen Raum handelnden Akteuren sind.

Einerseits untersucht die Studie, ob und wenn ja wie die näher betrachteten Wohnprojekte in Konzeption und Ausrichtung auf Besonderheiten ihres Umfeldes Bezug

nehmen, also inwieweit sie von den Rahmenbedingungen ihres Umfeldes beeinflusst sind – seien es Defizite und Herausforderungen oder ungenutzte Potenziale. Andererseits stellt sich die Frage, welche über das Kernprojekt hinaus betriebenen Aktivitäten des Projektes auf das Umfeld zielen, dieses eventuell beeinflussen oder sogar verändern und ein wie auch immer ausgestaltetes nachhaltiges Mehr für das Quartier entfalten.

die Zusammenarbeit in der Praxis abläuft und welche Erfahrungen und Erfolge damit zusammenhängen, ist in der Regel nicht mehr Gegenstand weitergehender Untersuchungen. Um sichtbar zu machen, welche Rolle das Quartier bzw. die Menschen vor Ort als Zielebene- bzw. -gruppe spielen, sollte darüber hinaus nach den Zusammenhängen zwischen den bereitgestellten Angeboten und Möglichkeiten einerseits und den wahrgenommenen sowie evidenten Bedarfen vor Ort andererseits gefragt werden. Diesbezüglich spannend erscheint insbesondere eine vergleichende Betrachtung von jenen Projekten, die quasi ihre Wurzeln im Quartier haben, und jenen, die erst im Zuge ihrer Immobilien- oder Flächensuche im Quartier gelandet sind.

Bemerkenswert ist, dass sich in der Quartiers- und Stadtentwicklungspolitik gleichsam unterhalb der öffentlichen Aufmerksamkeit eine gewisse programmatische Kontinuität entwickelte, die auch praktische Konsequenzen hatte: Kommunen richten Anlauf- und Beratungsstellen für Bürgerprojekte ein oder stellen Grundstücke im Rahmen von Konzeptvergaben bereit, Bundesländer – wie etwa Nordrhein-Westfalen – legten eigene Förderprogramme (mit dem sprechenden Namen „Initiative ergreifen“; Dahlheimer 2007; Bohnsack u. a. 2008; Land NRW 2020) auf und unter dem Stichwort „Stadtmacher“ (vhw 2017 u. 2020) fanden und finden Projekte vorwiegend jüngerer Menschen sogar Eingang in die Nationale Stadtentwicklungspolitik (BBSR 2013 u. 2020).

Während dies überwiegend projektbezogene Unterstützungsangebote sind, bietet z. B. das Land Baden-Württemberg (2020) inzwischen auch Plattformen, Netzwerke und Förderstrategien für die Stadtteilentwicklung an, bei denen Bürgerbeteiligung und bürgerschaftliches Engagement gleichermaßen als zentrale Elemente angesehen werden. Programme dieser Art können als weitere Stufe in der nun fast 30-jährigen Geschichte einer Quartiersentwicklungspolitik angesehen werden, die zivilgesellschaftliche Akteure als Mitwirkende in „lokalen Partnerschaften“ begreift (Froessler u. a. 1994) und der Aktivierung von Engagement wesentliche Bedeutung beimisst (BBSR 2017). Mit welchen Intentionen handeln sie? Auf welche Weise werden sie aktiv? Welcher Art sind ihre Bezüge zum Quartier? Wie interagieren sie mit ihren Umfeldern? Solche und andere Fragen sind bislang auf wissenschaftlicher Ebene noch unbeantwortet. Es wird zwar gemeinhin unterstellt, dass lokales Engagement aus örtlichen Defiziten und Handlungsbedarfen resultiert und positive Wirkungen für das Gemeinwohl vor Ort haben soll. Aber trifft das die Intention der Akteure und die Natur ihrer Aktivitäten? Welcher Art ist diese Wechselwirkung zwischen Kontext und Projekt tatsächlich?

1.1 Explorationen: Zivilgesellschaftliche Initiative, bürgerschaftliches Engagement – von was ist die Rede?

„Bürgerschaftliches Engagement“ ist ein „Passepartout-Begriff“. Mit ihm wird je nach Untersuchungsabsicht Unterschiedliches bezeichnet und Verschiedenes außer Acht gelassen. Gleiches gilt für die „Zivilgesellschaft“ oder, wie es in diesem Forschungskontext vielfach heißt, „zivilgesellschaftliche Initiative“.

Da man nur das findet, wonach man sucht, kommt der Begriffsklärung Bedeutung zu, wenn man die Gefahr meiden will, Wichtiges zu übersehen. Um sich von einer aus dem Vorverständnis resultierenden Selektivität freizumachen, müssen die Begriffe, mit denen man operiert, selbst „suchend“ sein, offen für Neues. Das geht am ehesten „iterativ“ – also im Wechsel von abstrakten begrifflichen Überlegungen und konkreten empirischen Befunden, anhand derer die Begriffe wieder auf den Prüfstand gestellt werden.

Für den Blick in die Realitäten des Engagements vor Ort steht aus den frühen, vom vhw initiierten Untersuchungen (Kuklinski u. a. 2008; Rösener 2008 a & b; Staubach u. a. 2008 sowie vhw 2008) reichhaltiges Material zur Verfügung. Aktuellere Stichproben stammen aus der Aktion „Gutes Morgen Münster“ und weiteren Aufrufen und Wettbewerben der Stadt (www.gutes-morgen.ms) sowie den „Stadtmacher“-Aktivitäten des vhw (www.stadtmacher-akademie.org/akteure/).

Mit diesem Material wird nun ein kurzer Suchprozess eingeleitet werden, an dessen Ende der Versuch einer Verortung von „zivilgesellschaftlich initiierten Projekten im Wohnbereich“ steht.

Erkundungen in der „dritten Sphäre“

Um sich dem Inhalt der Begriffe „Zivilgesellschaft“ bzw. „bürgerschaftliches Engagement“ zu nähern, ist es hilfreich, sich daran zu erinnern, wie sie Eingang in die Diskussion über Stadtentwicklung fanden: In den 1980er Jahren war von Politik- und Sozialwissenschaftlern die Frage aufgeworfen worden, ob es zum Verständnis von „Wohlfahrtsproduktion“ ausreicht, lediglich den Staat (oder je nach Sichtweise: die Wirtschaft) als „Produzenten“ zu verstehen (u. a. Evers 1988). Damit richtete sich der Blick auf eine dritte Sphäre (neben Staat und Markt) – die privaten Haushalte, die Familien, sozialen Netzwerke, Initiativen und Vereine, in der Summe also das, was heute zumeist als „Zivilgesellschaft“ bezeichnet wird. Zwischen diesen „sets of actors“ sind vielfach noch „intermediäre Akteure“ (Selle 1992: 1996) tätig, die keiner der sie umgebenden Seiten direkt zuzuordnen sind (z. B. Verbände, Entwicklungsagenturen und viele andere) und doch oft wesentliche Verbindungs- und Vermittlungsarbeit leisten (dieser Aspekt wird besonders bei Beck & Schnur 2016 betont).

Die „Trichotomisierung“ der Akteure (Haus & Heinelt 2004, vgl. anhand praktischer Beispiele auch Herz u. a. 2005) fand sehr schnell Eingang in die Theorien des Planens und der Stadtentwicklung (Friedmann 2006 u. v. a.) und prägt seither die theoretischen Ausgangspunkte vieler Untersuchungen. Je nach deren Zweck werden aber, wie eingangs erwähnt, durchaus verschiedene Aktivitäten und Akteure den „Sphären“ und dem „intermediären Bereich“ zugeordnet (vgl. auch die Abbildungen unten).

Nimmt man nur die zivilgesellschaftlichen und intermediären Welten in den Blick, machen Stichproben, wie

wir sie auf den folgenden Seiten darstellen, unschwer klar, dass diese Sphären von sehr verschiedenen Akteuren „bevölkert“ sind. Sie unterscheiden sich nicht nur nach den Handlungsfeldern, in denen sie tätig sind (kulturell, sozial etc.), sondern auch – zum Beispiel – hinsichtlich ihres Organisations-/Formalisierungsgrades (lose Gruppe, Verein etc.), der Dauerhaftigkeit ihres Engagements (einmalige Aktion, temporäres Projekt, auf lange Dauer angelegt), ihrem Ressourcenbedarf (Geld, Zeit, Eigenarbeit, Human-/Sozialkapital etc.) – und nicht zuletzt ihrer Ortsbindung bzw. ihrem Ortsbezug (nur an diesem Ort möglich, auf den speziellen Raum gerichtet, raumübergreifend, offen).

Mit Blick auf die Wohnprojekte, die im Mittelpunkt unseres Interesses stehen, lässt sich dann leicht feststellen, dass bei Organisationsgrad, Dauerhaftigkeit und Ressourcenbedarf jeweils „(sehr) hoch“ anzugeben ist – und der Ortsbezug noch zu klären sein wird. Zugleich ist insbesondere der Ressourcenbedarf auch ein wichtiger Hinweis darauf, dass – angesichts gesellschaftlicher Ungleichheit – die Chancen zum Engagement ebenfalls ungleich verteilt sind.

Engagement nur in der Zivilgesellschaft?

Insbesondere der Blick auf die über 300 Projekte und Initiativen, die dem Aufruf zu „Gutes Morgen Münster“ folgten, fällt auf, dass dort viele Aktivitäten genannt sind, die nicht etwa in der zivilgesellschaftlichen Sphäre einzuordnen sind, sondern von Unternehmen, von Gruppen an der Universität oder von Bediensteten im öffentlichen Bereich ausgingen.

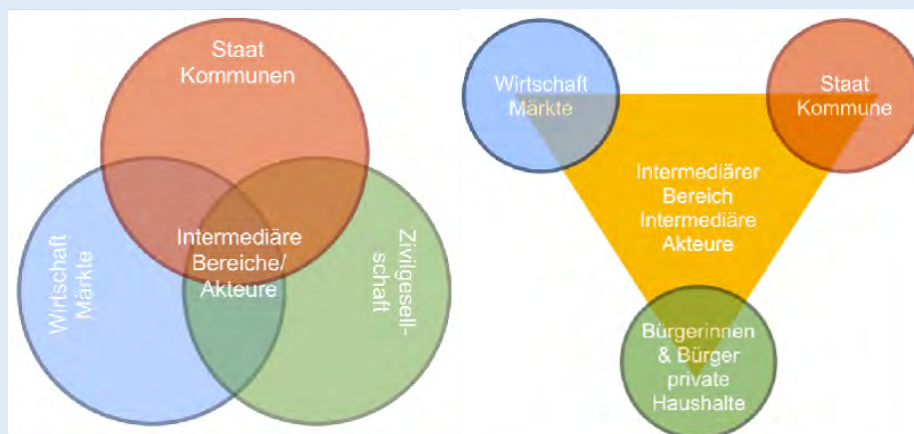


Abbildung 1: Verschiedene Sichtweisen auf Bürgerschaftliches Engagement (eigene Darstellung auf Grundlage von Friedmann 2006 und Selle 2005 (links) und Evers 1988 bzw. Beck & Schnur 2016 (rechts))

An dieser Stelle wird ein wesentlicher Unterschied zwischen den ansonsten – auch hier – häufig synonym gesetzten Begriffen „zivilgesellschaftliches“ und „bürgerschaftliches“ Engagement deutlich. Ersterer zielt eindeutig auf Aktivitäten innerhalb einer Sphäre, die von Staat und Markt geschieden ist, letzterer ist überall vorzufinden. Das wurde auch bereits von der Enquete-Kommission so gesehen: „Nicht nur zivilgesellschaftliche Organisationen, sondern auch staatliche Institutionen und Wirtschaftsunternehmen [können] bürgerschaftliches Engagement in sich aufnehmen und tragen“ (Enquete 2002: 39). Diese Feststellung ist für unseren Untersuchungsansatz nicht nur aus definitorischen Gründen von Bedeutung, sondern auch deshalb, weil viele vormals zivilgesellschaftliche Wohninitiativen im Laufe ihrer Entwicklung Transformationen erfahren, an deren Ende sie Rechts- und Wirtschaftsformen annehmen, die eher der (gemein)wirtschaftlichen Sphäre, zumindest aber dem intermediären Bereich zuzuordnen sind. Dennoch können sie weiterhin bürgerschaftlich engagiert agieren und auf diese Weise zur Quartiersentwicklung beitragen (s. u.).

Definitionskern mit offenen Fragen

Bei unscharfen Begriffen empfiehlt es sich, zunächst nach einem Kern zu suchen, der unstrittig zu sein scheint und dann die „Ränder“ in den Blick zu nehmen. In diesem Fall gibt es mit der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages („Zukunft des bürgerschaftlichen Engagements“ einberufene Instanz zur Definition dieses Kerns. In der Enquete heißt es dazu (2002: 86): „Bürgerschaftliches Engagement ist [...]

- freiwillig
- nicht auf materiellen Gewinn gerichtet
- gemeinwohlorientiert
- öffentlich bzw. findet im öffentlichen Raum statt und
- wird in der Regel gemeinschaftlich/kooperativ ausgeübt“ (Enquete 2002: 38).

Mit Blick auf unsere „Realitätslisten“ besteht bei zwei Kriterien (gemeinwohlorientiert, öffentlich) erheblicher Diskussionsbedarf:

1. Häufig ist zu hören, Engagement müsse uneigennützig sein, um „bürgerschaftlich“ genannt zu werden. Das trifft aber nicht zu. Wäre dem so, müssten zum Beispiel

die von uns zu untersuchenden Wohnprojekte nahezu allesamt aus der Betrachtung ausscheiden. Denn das „Selbstnutzungsinteresse“ ist ein wesentlicher Antrieb für diejenigen, die hier tätig werden. Das gilt gleichermaßen für viele andere Handlungsfelder des zivilgesellschaftlichen Engagements.

Aber auch dort, wo eigene Nutzung keine Rolle spielt, ist stets anderweitiger „Eigennutz“ im Spiel. Die Enquete-Kommission (2002: 39) erwähnt in diesem Zusammenhang z. B. den „Nutzen im Sinne einer persönlichen Befriedigung und Selbstverwirklichung zur Erfüllung eines eigenen Lebenssinns“ und stellt grundsätzlich fest, dass „der Gegensatz von Altruismus und Eigeninteresse nicht zu bürgerschaftlichem Engagement [passt], weil verantwortliches Handeln für andere immer auch das Eigeninteresse einschließt“. Aktivitäten, die ausschließlich dazu dienen, den eigenen Nutzen zu erhöhen oder sogar zu maximieren, könnten hingegen nicht als bürgerschaftliches Engagement bezeichnet werden. Es handelt sich hier also um eine Gratwanderung, die der Betrachtung des Einzelfalles bedarf.

2. Ganz ähnlich verhält es sich auch mit der Forderung, das Engagement müsse „öffentlich“ sein. Heinze und Olk (2001: 10) schreiben dazu: „Bürgerschaftliche Aktivitäten spielen sich [...] im öffentlichen Raum der ‚Bürgergesellschaft‘ ab und sind insofern auch in ihren Intentionen und Formen transparent für andere Bürgerinnen und Bürger...“. Diese normative Setzung verträgt sich allerdings nicht mit der Wirklichkeit vieler Initiativen und Projekte: Sie beziehen ihre Stärke oftmals aus Interessengleichheit innerhalb einer kleinen, überschaubaren Gruppe und aus wechselseitiger Sympathie. Das schließt „Öffentlichkeit“ eher aus. Auch mit der Transparenz ist es oft nicht weit her: Je spontaner und kreativer eine Initiative ist, umso eher sind ihr selbst die Formen der eigenen Arbeit intransparent, geschweige denn, dass sie sich nach außen – wie etwa eine Vereinssatzung – vermitteln ließen. Auch hier wird man also erst im Einzelfall zu genaueren Einschätzungen kommen können.

Letztlich münden beide Gratwanderungen in die Kernfrage nach der „Gemeinwohlorientierung“. Die ist für viele ein zentrales Kriterium – und spielt auch bei den Wohnprojekten eine wichtige Rolle. Allerdings wird es

bei dieser Anforderung nicht nur dort, wo es ohnehin ein starkes Selbstnutzungsinteresse gibt, problematisch, sondern „Gemeinwohl“ ist grundsätzlich nicht per Selbstdefinition zu behaupten (ausführlicher Selle 2018: 74 ff.). Es muss vielmehr bestimmt werden – „in processu“ heißt das bei den Juristen – also in einer Auseinandersetzung mit anderen, zum Beispiel mit den Menschen im Umfeld eines Projektes. Ein typisches Beispiel mag das illustrieren: Die Skaterbahn, die Jugendlichen in monatelanger Eigenarbeit auf einer Brache errichten, wird von ihnen möglicherweise als gemeinwohlorientiert angesehen – tatsächlich in der Umgebung aber als erhebliche Störung empfunden. Ähnliches gilt gelegentlich für Wohnprojekte, die sich in Umfeldern ansiedeln, deren Bewohnerschaft mit den Neuankömmlingen fremdelt: Hier stoßen verschiedene Milieus aufeinander, und der Ausgang dieser Begegnung ist nicht gewiss. So positiv und reichhaltig die Bezüge gedacht sein mögen, so konflikthaft können sie tatsächlich sein... Solche und andere Beispiele erinnern an die alte Feststellung, dass „Aneignung“ immer auch „Enteignung“ bedeuten kann. Sie ist gerade bei raumrelevanten Aktivitäten von Bedeutung und bedarf daher auch im Rahmen unserer Untersuchung der Beachtung.

Das Forschungsanliegen „Projekte im Quartier“ schaut hier genauer hin und beleuchtet sowohl die Projektmachenden als auch die entstandenen Projekte und ihre Beziehungen zum Umfeld. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob und wie sich nachvollziehbare Wechselbeziehungen zwischen Projekten, Initiativen, ihren Initiierenden und deren Umfeld ergeben, zeigen und eventuell verstetigen. In diesem Sinne lotet das Forschungsprojekt explorativ die feinen Nuancen des Hin und Her zwischen den Agierenden und ihrem Umfeld aus. Dabei soll ein möglichst breites Spektrum an Projekten und Akteuren in den Blick genommen werden, zum anderen aber auch möglichst differenziert beschrieben werden, wie sich die Beziehungen zwischen Projektmachenden und Umfeld fassen lassen. Reagieren die Projektmachenden auf Mängel oder Bedarfslagen im Umfeld? Stand das Vorhaben der Projektmachenden im Vordergrund und brauchte „nur“ einen Ort (egal welchen)? Wie entwickeln sich die Beziehungen der Projekte zum Umfeld über die Zeit? Werden Konzepte umgesetzt? Werden die Angebote angenommen? Werden Angebote erst nach längerem Bestehen geschaffen, weil es sich so ergibt oder als sinnvoll erachtet wird?

Da bei der Untersuchung nicht alle Handlungsfelder gleichermaßen thematisiert werden können, konzentriert sich die vorliegende Studie auf das Handlungsfeld Wohnen. Auch vor dem Hintergrund der aktuell hohen Bedeutung des Wohnungsbaus ist dieser Fokus von besonderem Interesse. Wohnraum zu schaffen oder bereitzustellen ist zudem in vielen aus bürgerschaftlichem Engagement entstandenen Initiativen und Projekten im Quartier eine zentrale Zielsetzung. Gemeinschaftliche oder alternative Wohnprojekte sind zumeist in Reaktion auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen entstanden, mit denen neue Anforderungen an das Wohnen einhergehen. In den letzten Jahren entwickeln sich solche Immobilien- bzw. Wohnprojekte zunehmend vom Nischenprodukt zum anerkannten Segment des Wohnungsmarktes. Immer mehr vor allem größere Kommunen unterstützen den Aufbau von Projekten im Wohnbereich, z. B. durch Beratungsangebote oder indem in neuen Baugebieten Grundstücke explizit für zivilgesellschaftliche Wohnbauinitiativen vorgesehen und ausgeschrieben werden. Die Erwartungen an zivilgesellschaftlich initiierte Wohnprojekte sind hoch. Sie werden nicht nur als Chance zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes gesehen, sondern auch als Baustein für eine positive Entwicklung von Quartieren sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Um sowohl das große Feld als auch die komplexen Details abbilden zu können, diskutiert das Forschungsprojekt die gestellten Fragen zunächst anhand einer umfänglichen Recherche zu Initiativen, Projekten und Wohnprojekten im

Forschungsfragen

- Welche Bedeutung wird dem Wechselverhältnis zwischen Umfeld (Quartier/Stadtteil) und Projekt beigemessen?
- Welche Umgebungsfaktoren werden als besonders bedeutsam angesehen? Wie nahmen/nehmen Projekte darauf Bezug?
- Welchen Projektinhalten (Aktivitäten, die auf das Projekt selbst zielen) werden Auswirkungen auf das Umfeld (Quartier/Stadtteil) beigemessen?
- Welche (nachhaltig betriebenen) Aktivitäten ziel(t)en explizit über den engeren Bereich des Projektes hinaus auf Wirkungen im Umfeld?
- Welche Motive und Ziele waren für die Projektentwicklung selbst und ggf. für weitergehende Aktivitäten im Quartier leitend?
- Welche Rahmenbedingungen waren und sind für die Entwicklung und Aktivitäten des Projektes wesentlich?
- Welche Kooperationen mit anderen Akteuren (im Umfeld) wurden aufgebaut?
- Welche Erfahrungen hat man insbesondere hinsichtlich des Quartiersbezuges im Rahmen der Entwicklung des Projektes gemacht?

Quartier, aus der dann eine Auswahl von 35 Projekten mit dem Fokus auf Wohnprojekten bzw. Projekten, in denen Wohnen ein wichtiger Bestandteil ist, näher befragt wird. Zehn der befragten Projekte werden im Rahmen von (multiperspektivischen) Fallstudien eingehender untersucht.

Eine wichtige methodische Grundlage bilden dabei ausführliche Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der Projekte und zum Teil auch mit Akteuren aus dem Umfeld der Projekte – also Institutionen, Einrichtungen und Initiativen aus dem Quartier oder auch kommunale Akteure, die das jeweilige Projekt und seine Vertreterinnen und Vertreter kennen und aus ihrer Perspektive einschätzen können.

Bislang gibt es nur wenige Versuche, die Vielfalt zivilgesellschaftlicher Aktivitäten und Akteure in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung abzubilden. Zumeist werden nur kleine Ausschnitte in den Blick genommen. Unmittelbar mit diesem unvollständigen Bild hängt die Diffusität der Begriffe zusammen: Was bürgerschaftliches Engagement ist und was nicht, bleibt in vielerlei Hinsicht unklar. Daher ist in einem ersten Schritt das Feld abzustecken und ihm eine erste grobe Struktur zu geben: Lassen sich verschiedene Typen von Akteuren und Aktivitäten – begrifflich wie empirisch – unterscheiden? So lautet hier die Frage. Sie lässt sich an dieser Stelle selbstverständlich nur skizzenhaft beantworten – erfüllt aber auch so schon ihren Zweck. Denn der besteht neben notwendiger Begriffsarbeit vor allem darin, die im Zentrum der Untersuchung stehenden Projektakteure im Handlungsfeld Wohnen in diesem Tableau zu verorten: Was sind ihre spezifischen Merkmale, in welcher Weise unterscheiden sie sich von anderen Akteuren im weiten Feld bürgerschaftlichen Engagements?

Hinter dem Engagement steht in der Regel nicht initial die Frage nach den Bedarfen im Quartier. Als Anstoß zum Engagement zivilgesellschaftlicher Initiativen werden von verschiedenen Stellen primär die eigene lebensweltliche Betroffenheit und ein eigenes Interesse beziehungsweise der Wunsch nach Selbstbestimmung und einer „Erweiterung der Chancen zur Selbstgestaltung“ (Selle 1991: 69) identifiziert. „Das diskursive Ringen um die Ausrichtung des Tuns richtet sich zunächst nach innen. Es lotet die Vorstellungen, Ideen und Bereitschaften der Mitglieder aus“ (Faller et al. 2019: 70). Gleichzeitig haben die Gruppen aber auch das Gemeinwohl bzw. ihr Umfeld mit im Blick und reagieren auf lokale Bedarfslagen. Auch wenn der Standort sich mehr aus der Möglichkeit des Flächenzugriffs heraus ergibt und sich Initiativen mit ihren Angeboten nicht explizit auf das Quartier beziehen, wird durch die Ortsgebundenheit des Engagements das Quartier automatisch zu einem „beachteten Resonanzboden“ (ebd.: 69) und es entsteht nach und nach eine Quartiersbindung. Durch Kooperationen oder Aushandlungsprozesse mit anderen Akteuren kommt zudem eine „diskursive Öffnung nach außen“ (ebd.: 68) in Gang, wodurch eine Gemeinwohlorientierung und die Positionierung als Akteure im Quartier gestärkt wird.

In der jüngeren Auseinandersetzung richtet sich das Interesse stärker auf die Bedeutung zivilgesellschaftlicher Initiativen für die Rolle in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Im Auftrag des BBSR untersuchten Faller et al. (2019) mittels qualitativer Fallstudien und Expertenworkshops, welche konkrete Bedeutung gemeinwohlorientierte und selbstorganisierte Initiativen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung haben können.

In der Querschnittsauswertung der Beispieliniciativen und der Impulse ins Quartier, die von diesen ausgehen, arbeiten Faller et al. eine Reihe von „Wirkweisen“ (2019: 69) heraus, die sich auf folgende Kernpunkte konzentrieren: sie werden Akteure der Immobilienentwicklung, sie schaffen Angebote und bieten Raum für unterschiedliche Nutzungen, sie fungieren als Plattform für gesellschaftliches Engagement, befördern innovative und alternative Konzepte und bieten die Möglichkeit zur Kompetenz-Aneignung und Weitergabe von Wissen.

Diese Kategorien sind gegenüber programmatischen Schwerpunkten offen. Insofern öffnen sie den Blick auf das potenzielle Spektrum an Handlungsebenen im engeren Feld der gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Auch diese, so ist zu vermuten, fungieren als ein Hort vielfältiger Aktivitäten und Begegnungen vor Ort. Auch wenn gemeinwohlorientierte und selbstorganisierte Initiativen so insgesamt auf vielfältige Weise zur Quartiersentwicklung beitragen, mahnen Faller et al. in den Schlussfolgerungen ihrer Studie zu gemeinwohlorientierten Initiativen in der Quartiersentwicklung zur Vorsicht, diese nicht mit überzogenen Erwartungen zu überfordern: „Die bescheidenere, aber angemessenere Frage lautet: ‚Was würde fehlen, wenn es die jeweilige Initiative nicht gäbe?‘“ (Faller et al. 2019: 72).

1.2 Projekte, Initiativen und Akteure im Quartier – Versuch einer Verortung

Zivilgesellschaftliche Initiativen verändern sich. Innere Dynamiken, äußere Umstände oder die Natur ihrer Projekte führen dazu, dass sie nur für begrenzte Zeit agieren, an Größe bzw. Mitgliederzahl zunehmen, ihren Aufgabenbereich erweitern, mit anderen Gruppen verschmelzen, verschiedene Rechtsformen annehmen und so weiter. Dynamik ist hier eine Art Konstante (Selle 1992). Jede Bestandsaufnahme der Engagementlandschaft in einer Stadt oder einem Quartier ist daher immer nur eine Momentaufnahme.

Zwei Beispiele: Aus der Amateurmusikerguppe, die anfangs lediglich einen Probenraum suchte, wird eine Stadtteilinitiative, die – nach Übernahme eines alten Bahnhofsgebäudes in eigene Trägerschaft – ein Nachbarschaftszentrum wirtschaftlich erfolgreich betreibt, in dem kulturelle Projekte aus der Gastronomie querfinanziert werden. Und enger auf unseren Gegenstand bezogen: Aus der Initiative gegen den Abriss mehrerer Gebäude wird ein Wohnprojekt, an dem sich ein Teil der früheren Initiativenmitglieder beteiligt, der nun Wohnraum für sich selbst schafft. Ein Beteiligter bringt das so auf den Punkt: „Aus ‚wir für andere‘ wurde ‚wir für uns‘“.

Solche Transformationen können sehr verschieden verlaufen. Sie sind aber insbesondere im Wohnbereich gleichsam Voraussetzung für das Gelingen. Der lose Zusammenschluss einer Initiativgruppe muss irgendwann zu einer Rechtsperson werden, die Geschäfte abzuschließen vermag, Fördergelder erhalten kann und wohnwirtschaftlich zu agieren vermag. Nicht alle Initiativen bewältigen diesen Weg. Die Selbsthilfe in diesen Handlungsfeldern ist oft überfordert. Es bedarf hier einer besonderen Unterstützungsinfrastruktur, damit die Initiativen ihre Projekte auch (nachhaltig) realisieren können.

Für unseren Untersuchungszusammenhang resultiert daraus vor allem zweierlei: Zum einen haben wir es mit beweglichen Objekten zu tun, die sich im Laufe ihrer Entwicklung verändern. Zum anderen bedeutet die Anstrengung dieser Transformationen auch eine Belastung für die Initiativen, was dazu führen kann, dass vormals weit gesteckte Ziele – zum Beispiel mit Blick auf Nachbarschafts- und Quartiersarbeit – zurückgestellt werden.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf Studien des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung (vhw), die zahlreiche Anknüpfungspunkte für die Wechselbeziehungen zwischen Akteuren, Projekten und Quartier bieten. Insbesondere gilt das für:

- die frühen Studien zur „Topographie des Engagements“ (Kuklinski 2008; Rösener 2008a & b; Staubach et al. 2008),
- den seit langem etablierten Schwerpunkt der Quartiersforschung (s. z. B. Schnur & Becker 2018),
- die auf „Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung“ (Beck & Schnur 2016) und „Stadtmacherinnen und Stadtmacher“ gerichteten Aktivitäten (vhw 2018 & 2020). Ein weiterer wesentlicher Bezug besteht zu einer in der Wohnungswirtschaft begonnenen Auseinandersetzung mit der Frage nach dem Verhältnis von Wohnungsunternehmen und Quartier,
- die Doppelveröffentlichung von Sebastian Beck, 2021: Stadtmacherinnen und Stadtmacher I – Impulse für ein gutes Leben in einer lebenswerten Stadt sowie Stadtmacherinnen und Stadtmacher II – Intermediäre und stadtgestalterische Zwischenräume.

Noch direkter ist in diesem Kontext die Nähe zu einem gerade abgeschlossenen Projekt, das die Wechselwirkung zwischen Wohnungsgenossenschaften und Quartier (Decker & Selle 2019: 18 ff.; Haferkamp 2019) thematisiert und dessen Forschungsfragen auch für diese Untersuchung nutzbar gemacht werden konnten. Das ermöglicht Synergien sowie eine gewisse Vergleichbarkeit, mit der sich eine Verbreiterung der empirischen Basis zu diesen in ihrer Gemeinwohlorientierung verwandten Quartiersakteuren erreichen lässt.

2. Die Projekte

2.1 Projekte im Überblick – erste Kategorisierungen

In einem ersten Schritt wurde ein aus Erfahrungswissen und grober Recherche empirisch gewonnener Überblick über mögliche Akteure im Quartier erstellt. Die Übersichtsgrafik hält fest, welche Akteure vor Ort wirken und prinzipiell in der Lage sind, in Beziehungen zueinander zu treten und die räumlichen und sozialen Rahmenbedingungen mitgestalten zu können. In diesem Umfeld bewegen sich die zu untersuchenden Initiativen und Wohnprojekte. Die Grafik dient der Veranschaulichung der vorgefundenen Komplexität, die sich – so wird hypothetisch vermutet – auch in der Komplexität der Akteure in den jeweiligen Initiativen und Projekten widerspiegelt.

Um einen Überblick über die Bandbreite der Initiativen und Projekte zu bekommen, wurde eine breit angelegte Recherche unter besonderer Beachtung des Handlungsfeldes Wohnen durchgeführt. Ausgewertet wurden Datenbanken und Überblicksliteratur mit dem Ziel, zu untersuchen, ob Kategorisierungen/Clusterbildungen hinsichtlich bestimmter Projekttypen oder Akteurskonstellationen möglich sind. Ein Blick auf die derzeit in Deutschland aktiven Portale und Informationsseiten zeigt, dass diese auf allen räumlichen Ebenen – bundesweit, länderbezogen sowie auch auf lokaler Ebene – aktiv sind. Die Anbieter dieser Datenbank-Seiten sind in verschiedenen gesellschaftlichen Sphären angesiedelt: von staatlichen Institutionen über private Unternehmen (Projektentwicklung, Beratung) bis zu zivilgesellschaftlichen Organisationen. Während Informationsstellen der öffentlichen Hand vor allem auf Länderebene tätig sind, agieren zivilgesellschaftliche Netzwerke und Vereine als intermediäre (vermittelnde) Akteure vermehrt deutschlandweit (Stiftung Trias, Miethäuser Syndikat) und auf lokaler Ebene. Zum Teil wird dabei ein bundesweites Auftreten mit dezentralen Strukturen

wie z. B. Regionalvertretungen verknüpft (z. B. Forum für gemeinschaftliches Wohnen e. V.). Aus dem privaten Sektor beteiligen sich nicht selten auch Projektentwicklungsgesellschaften und andere, auf die Begleitung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Bauvorhaben spezialisierte, Dienstleister am Informationsangebot im Internet (die im Hinblick auf Projektbeispiele ausgewerteten Datenbanken und Studien sind im Anhang aufgelistet).

Aufgrund der Fülle der gefundenen Projekte und Initiativen bezieht sich die erste Sichtung bereits im weitesten Sinne auf das Thema Wohnen. Es finden sich Genossenschaften und Initiativen, die gezielt im Quartier unterwegs sind, temporäre Wohnprojekte und solche, die Aufenthalts- und Wohnräume für bestimmte Zielgruppen schaffen. Allerdings wurden auch genossenschaftlich organisierte Gewerberäume und Nachbarschaftsinitiativen – zumindest exemplarisch – aufgenommen, um die Breite zivilgesellschaftlichen Engagements im Quartier abzubilden. Ebenfalls exemplarisch wurden Projekte angeschaut, die auf der Realisierung ganzer Ansiedlungen basieren und in der Regel von einer Gruppe mit übereinstimmenden ökologischen, sozialen, religiösen oder politischen Idealen initiiert und unterhalten werden.

Ein wichtiges Kriterium bei der Sichtung der Projekte war, dass diese bereits realisiert und nicht nur in Planung oder Vorbereitung sind, da beobachtbare Bezüge zum Quartier eine gewisse Bestehenszeit voraussetzen. Die gezielte Einbindung bestimmter Gruppen in Projekte und Initiativen war ein weiteres Auswahlkriterium. Im Falle des Wohnens im Alter und des Mehrgenerationen-Wohnens sind viele Projekte in den entsprechenden Datenbanken gut dokumentiert (z. B. Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter). Daneben finden sich Wohnprojekte für Frauen und alleinerziehende Mütter, Wohnprojekte für Homosexuelle, Wohnprojekte für Migrierte und Asylsuchende (z. T. tem-

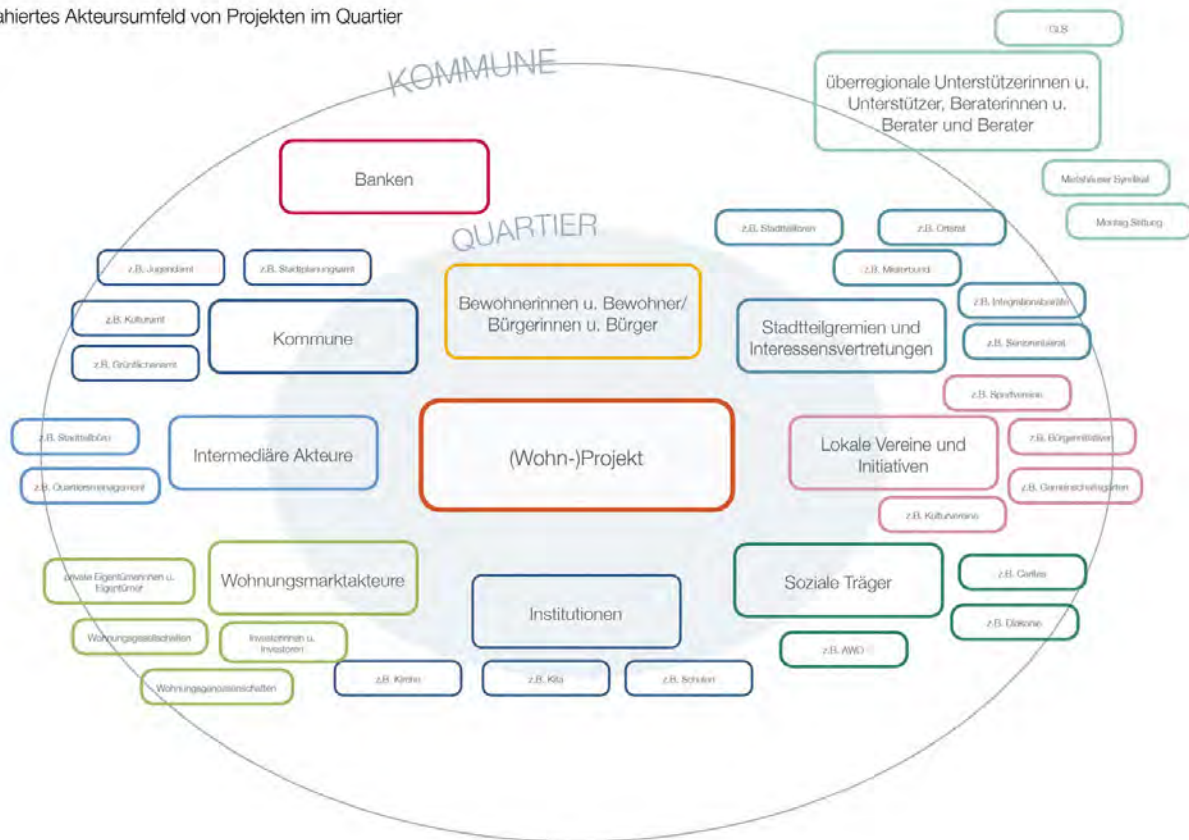


Abbildung 2: Übersichtsgrafik Akteure im Quartier, Quelle: Eigene Darstellung

porär) sowie Wohnprojekte und Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen und besonderem Pflegebedarf. Bei den Initiativen findet sich eine ähnliche Bandbreite – vom räumlichen Angebot für soziale bzw. gemeinnützige Vereine über Veranstaltungsräume, Gewerberäume, offene Freiräume und kommerzielle Angebote bis zur Kinderbetreuung und zu institutionellen Angeboten, die Engagement und Beteiligung ermöglichen, wie Genossenschaften, Vereine und Initiativen.

Die in der Recherche gesichteten, ausgewählten und zusammengestellten 123 Initiativen und Projekte decken ein möglichst großes Spektrum an Merkmalen ab. Es finden sich in der Auswahl viele verschiedene Typen städtischer und ländlicher Räume, von innerstädtischen Gründerzeitquartieren über Konversionsgebiete, schrumpfende Dörfer bis zu historisch bedeutsamen Gebieten, Mischgebieten und Randlagen, Soziale-Stadt-Fördergebiete, sogenannten sozialen Brennpunkten und Villenviertel.

Um die Menge an Beispielen zu sortieren und Projekte für nähere Untersuchungen und Fallstudien auswählen zu können, wurden verschiedene Kategorien gebildet. Zu-

nächst erfolgte eine formale Sortierung nach Bundesländern und Stadtgrößen, sowie der Einwohnerentwicklung der Stadt, Rechtsform der Projekte, Zahl der Wohneinheiten im Neubau oder im Altbestand und dem Jahr der Fertigstellung. Darüber hinaus wurden der Quartierstyp und eventuell im Quartier bestehende Herausforderungen (z. B. Förderung im Programm Soziale Stadt) festgestellt. Die Ziele und Leitbilder der Projekte wurden, soweit sie über die Datenbankrecherche festzustellen waren, festgehalten, auch eine direkte Ansprache bestimmter Zielgruppen (Familien, Frauen, Ältere u. ä.). Im Folgenden werden die Kategorien mit ihrer vorgefundenen Bandbreite kurz dargestellt.

In die Übersicht der 123 Projekte und Initiativen wurden sowohl Projekte in Dörfern, Kleinstädten und Mittelstädten aufgenommen, der Großteil findet sich jedoch in Großstädten und großen Großstädten (über 500.000 Einwohnernde).

Es wurden fünf Quartierstypen unterschieden, um das Umfeld der Projekte zu charakterisieren. Auf dieser Basis konnten erste Vermutungen zu Anknüpfungspunkten des Projektes ins Quartier und mögliche Herausforderungen, die sich durch die Lage stellen, formuliert werden.

Quartierstypen

- Neue Quartiere: Quartiere, die in einem Zug neu entstehen/bzw. in den letzten Jahren entstanden sind, z. B. Stadterweiterungen, Konversionsprojekte
- Gemischtes Innenstadtquartier: innerstädtisches, gemischt genutztes, dicht bebautes Stadtquartier, z. B. Gründerzeitquartiere
- Homogene Wohnquartiere: Städtebaulich weitgehend homogene Quartiere, die im Schwerpunkt durch Wohnen geprägt sind, z. B. Großsiedlungen der 1960er und -70er Jahre, Gartenstadtsiedlungen etc.
- Stadtrandquartier: eher peripher gelegene, aufgelockert bebaute Stadtgebiete, durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt, teilweise auch durchmischt mit gewerblichen Nutzungen
- Ländlicher Raum: Siedlungsgebiete im ländlichen Raum, entweder innerhalb dörflicher Ortslagen oder abgelegen

Die Größe der betrachteten Projekte reicht von vier Wohneinheiten (WE) bis zu 97 Wohneinheiten. Ein Sonderfall war die Gemeinschaftssiedlung Ökodorf Sieben Linden, da es sich hier um die Anlage einer kompletten Siedlung handelt, die nicht in einen weiteren Siedlungskontext eingebunden ist. Die ältesten gefundenen Projekte sind in den 1980er Jahren entstanden und wurden vor 35 bis 40 Jahren realisiert. Die jüngsten betrachteten Projekte wurden vor 3 bis 5 Jahren fertiggestellt.

Die Projekte wählen in der Realisierungsphase verschiedene Rechtsformen, die zum Teil beim Übergang in die Betriebsphase wechseln. Die in der Überblicksrecherche gefundenen Rechtsformen bzw. Akteurskonstellationen für eine dauerhafte Trägerschaft der Gebäude waren Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), Genossenschaften als Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gründung eines (Mieter-) Vereins der Bewohnenden, die das Gebäude von einem professionellen Anbieter (meist einer Genossenschaft, einem Wohlfahrtsverband oder einer Stiftung) mieten oder das Modell des Mietshäuser Syndikats, in dem sich die Bewohnenden in einer Haus-GmbH organisieren. Die unterschiedlichen Rechtsformen führen dementsprechend auch zu komplexeren Eigentums-Konstellationen. Bei WEG gibt es die Variante, dass das Grundstück z. B. einer in der Realisierungsphase gegründeten Genossenschaft gehört, sich die Wohneinheiten aber in Privatbesitz befinden.

Ebenso vielfältig sind die vorgefundenen Bautypen und (um-)genutzten Immobilien. Als Standard dürften die Mehrfamilienhäuser sowohl im Altbestand als auch im Neubau gelten. Wohnhausanlagen sowie Siedlungs- und Häuserverbünde, umgenutzte Gewerbe- und Gemeinbedarfsimmobilien sowie umgenutzte Hofanlagen sind weitere aufgefundene Typen.

Projektarten/Nutzungsmischung

- Nachbarschaftliche Wohnprojekte (Baugemeinschaften/ Hausgemeinschaften)
- Selbstorganisierte Wohnprojekte für besondere Zielgruppen
- Wohnprojekte mit öffentlich nutzbaren oder besonderen Raumangeboten
- Gemischtgenutzte Projekte (Wohnen, Arbeiten, Kultur)
- Kultur- und Wohnprojekt
- Sozio-kulturelle Zentren (mit Wohnen)
- Kultur- oder Nachbarschaftseinrichtungen und/oder Kreativ- und Gewerberäume (ohne Wohnen)
- Sonderformen (temporäres Wohnen, z. B. Wohnen für Geflüchtete)

Motivationen/Anlässe

- „Wir wollen nachbarschaftlich Wohnen“ (ohne explizites öffentliches Engagement)
- „Wir wollen für uns neue Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen“
- „Wir wollen unseren Wohnraum/bezahlbares Wohnen langfristig sichern“
- „Wir wollen gemeinsam wohnen und Angebote (Freizeit, Kultur, Nachbarschaftliches Zusammenleben) für das Quartier, in dem wir leben, machen“ (mit explizitem öffentlichem Engagement)
- „Wir wollen die soziale Infrastruktur im Quartier im Verbund mit Wohnangeboten ausbauen“
- „Wir wollen nachhaltig Flächen im Stadtteil sichern und offen/für die Allgemeinheit nutzbar halten“
- „Wir wollen bestimmten Zielgruppen ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen (im Alter, mit Beeinträchtigungen, mit begrenzten finanziellen Mitteln)“
- „Wir wollen ein bestimmtes (historisch bedeutungsvolles) Gebäude/Ensemble/Gelände vor dem Verfall/Abriss bewahren.“

Einige Projekte sprechen gezielt Bewohnenden-gruppen an. Besonders gut lassen sich über die Datenbankrecherche Angebote zum Mehrgenerationenwohnen oder zum Wohnen im Alter finden. Darüber hinaus wurden Angebote für Menschen mit Beeinträchtigungen/betreute Wohngruppen, für Frauen, Lesben, Geflüchtete, interkulturelles Zusammenwohnen, für das Wohnen mit Kindern und Projekte von Wertgemeinschaften gefunden.

Neben den Projekten, bei denen es um die Realisierung des gemeinschaftlichen Wohnens geht, und Wohnprojekten, die bestimmte Zielgruppen ansprechen, gibt es Wohnprojekte, die in weitere Kontexte eingebunden sind (s. Projektarten/Nutzungsmischung), z. B. in Zusammenhang mit Kultur- und Nachbarschaftseinrichtungen oder soziokulturellen Zentren. Es gibt gemischtgenutzte Projekte, in denen Wohn-, Arbeits- und Veranstaltungsräume vorhanden sind. Darüber hinaus gibt es Sonderformen wie z. B. Wagenplätze oder temporäre Wohnangebote.

Bei der Abgrenzung des Feldes wirft das die Frage auf, wer oder was genau mit „Projekt“ gemeint ist. „Projekt“ fasst hier die Gesamtheit der komplexen Beziehungen und Konstellationen zusammen, die sich innerhalb und ausgehend von gemeinschaftlichen Wohnprojekten oder um diese herum gebildet haben. Zum Teil sind Wohnprojekte in größere Zusammenhänge involviert, wie es z. B. beim Projekt *Martini 44*, der Fall ist, wo das Wohnprojekt Teil eines großen vielgestaltigen Ganzen aus sozio-kulturellem Zentrum und Genossenschaftswohnen (*Martini 44*) ist. „Wohnprojekt“ würde bei einigen der hier untersuchten Fallstudien zu kurz greifen, da z. B. auch gewerbliche Räume angeboten werden mit dem Ziel, Arbeit, Leben und Kultur räumlich zu verbinden.

Gerade im Hinblick auf Bezüge zum Quartier sind die Verwebungen und unterschiedlichen Konstellationen der Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens und ihre Verzahnung mit weiteren Angeboten aufschlussreich. Die möglichen Impulse und Bezüge sind natürlich anders gelagert, wenn das Projekt eine Genossenschaft ist und nicht nur eine Hausgemeinschaft. Um das Feld hier abzustecken, aber gleichzeitig nicht zu weit aufzupoppen, werden kleine, ausdrücklich stadtteilbezogen agierende Genossenschaften untersucht, die jeweils mit dem Ziel gegründet wurden, Häuser und Wohnungen im Quartier als günstige Wohnstandorte zu erhalten.

2.2 Vielfalt der Nutzungen und Ziele: Projekttypen

All diese Projekte gehen aus von oder ranken sich um die zunächst vom Eigeninteresse bestimmte Funktion des Wohnens. Viele Anlässe und Motivationen speisen sich aus ganz persönlichem Antrieb: im Alter nicht allein wohnen zu wollen, historisch bedeutsame Gebäude vor dem Verfall bewahren zu wollen, Kinderbetreuungsangebote im Wohnumfeld (mit anderen) auch für sich selbst zu schaffen, selbstbestimmt zu wohnen, in einem bestimmten Stadtteil bleiben zu können usw.

Es finden sich unterschiedliche Motivationen und Anlässe, die in der Übersicht „Motivationen/Anlässe“ als abstrahierte, verallgemeinerte Aussagen dargestellt sind. Es wird u. a. zu untersuchen sein, inwiefern auch Projekte, die nicht darauf abzielen, Wechselbeziehungen zum Quartier aufbauen und inwieweit Projekte, die dies explizit zum



Typ 1

Wohnen pur

Kaum oder lose vernetzt durch nachbarschaftliche Aktivitäten



Typ 2

Wohnen + Extra-Raum

Im Wohnprojekt werden Räume – in der Regel im Erdgeschoss – Vereinen, sozialen Initiativen, Gastronomie oder Gewerbe zur dauerhaften Nutzung vermietet oder zur Nutzung überlassen.



Typ 3

Wohnen + Teilhabe

Gemeinschaftsräume des Wohnprojektes werden externen Akteuren überlassen, ggf. gegen eine Spende oder ein Nutzungsentgelt. Das Wohnprojekt bietet Aktivitäten für die Nachbarschaft und/oder das Quartier an.

Typ 4

Wohnen + Kultur

Wohnprojekt und Kultureinrichtung(en), z. B. Atelierräume, sind hier gleichermaßen vertreten – z. B. im selben Haus auf verschiedenen Etagen.



Typ 5

Wohnen – Leben – Arbeiten

Das Wohnprojekt ist ein wichtiger Bestandteil eines Infrastruktur-Ensembles aus Gastronomieangeboten, Räumen für soziale und kulturelle Angebote sowie Räumen für Arbeit (Gewerbe und Dienstleistung).



Typ 6

Gemeinschaftseinrichtung mit Wohnen

Im Mittelpunkt steht bei diesem Typ eine Gemeinschaftseinrichtung für das Quartier, z. B. als Soziokulturelles Zentrum oder als Nachbarschaftseinrichtung. Das Wohnprojekt ist als wichtiger Bestandteil eingebunden in ein größeres Ganzes, teilweise gibt es mehrere Wohnformen (für bestimmte Zielgruppen) nebeneinander.



Abbildung 3: Projekttypen, Quelle: Eigene Darstellung

Ziel haben, tatsächlich in der beabsichtigten Art und Weise ihre Programme oder Konzepte umsetzen (können).

Eine erste Typenbildung der Wohnprojekte-Konstellationen wurde anhand der Motivationen und der Ziele der Projektmachenden sowie der Nutzung und Nutzungsmischung versucht. Ausschlaggebend waren die z. B. auf der Projektwebsite nachvollziehbaren oder konzeptionell artikulierten Aktivitäten ins oder mit dem Umfeld. Erfasst wurde zudem, welche Nutzung bzw. Nutzungsmischung vorliegt und welchen Stellenwert das Wohnen in dieser Gemengelage hat. Auf der Grundlage der recherchierten Wohnprojekte und Initiativen ließen sich sechs Projekttypen mit Wohnnutzung identifizieren (s. Abb. 3):

Da sind zunächst die Wohnprojekte, die sich vor allem auf sich selbst und ihren Zweck beziehen, gemeinschaftlich und selbstverwaltet zu wohnen. Sie haben häufig gemeinschaftlich genutzte Verfügungsräume. Diese richten sich allerdings nur nach innen, an die Mitglieder der Gemeinschaft. Das heißt nicht, dass es keine Wirkungen des Projektes auf das Umfeld gibt – diese äußern sich jedoch nicht in materiellen oder immateriellen Angeboten (Typ 1).

Andere Initiativen schaffen bewusst Räume, die dauerhaft von Außenstehenden genutzt werden können. Dies können Einheiten für Gewerbe oder Gastronomie sein oder auch für soziale Projekte. Ein Beispiel ist hier die *Baugemeinschaft Südwestsonne* aus Berlin. Im Neubau hat die Gemeinschaft ein Wohnhaus mit 15 privaten Eigentums- und Mietwohnungen errichtet. Im Erdgeschoss wurde eine gemeinschaftsorientierte Wohntage für schwer kranke und behinderte Menschen integriert. Fünf Appartements mit Gemeinschaftswohnbereich sowie Büro- und Beratungsräume und einem Seminarraum stehen einem Verein zur Verfügung „als Ausgangspunkt für sein Pflege- und Sterbegleitungsangebot im Kiez“ (<https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/baugemeinschaft-suedwestsonne>) (Typ 2).

Einen weiteren Typ bilden die Wohnprojekte, die die Nutzung ihrer eigenen Gemeinschaftsräume punktuell auch für externe Akteure öffnen und regel- oder unregelmäßig Veranstaltungen und andere Angebote für die (Quartiers-)Öffentlichkeit organisieren. So zum Beispiel das Projekt *Gelbe Zora* in Weimar: es umfasst 4 Wohnungen in einem alten Mehrfamilienhaus. Den 26 qm großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bieten die Bewohnerinnen und Bewohner auch für Veranstaltungen Externer an. Sie selbst veranstalten für die Allgemeinheit – je nach Lust – z. B. Flohmärkte, kleinere Konzerte und ein jährliches Hausfest (Typ 3).

Neben den Projekten, bei denen das Wohnen den klaren Projektschwerpunkt bildet, gibt es viele Initiativen, bei denen neben dem Wohnen weitere Nutzungen von Bedeutung sind oder sogar überwiegen. Hierzu zählen soziale, kulturelle, gewerbliche und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Frage nach den Wechselwirkungen zwischen Projekten und ihrem Umfeld sind auch diese Projekte von Interesse. Das Wohnen bildet jedoch eine Konstante in dieser Gemengelage und hält die Akteure am Ort. Einen Projekttyp bilden dabei – zumeist aus der Kultur- und Kreativszene entstandene – „Wohn- und Kulturprojekte“. Neben dem Wohnen bieten sie Räume für Kultur und organisieren ein vielfältiges Spektrum von Kulturveranstaltungen.

Das *Pöge-Haus* in Leipzig ist ein solches Wohn- und Kulturprojekt. Eine Gruppe aus Künstlerinnen, Kreativen und Kulturinteressierten erwarb und sanierte das alte Arbeiterhaus aus der Gründerzeit. In den Obergeschossen sind Wohnungen. Im Erdgeschoss gibt es einen großen Saal, einen Seminarraum und ein Café. Außerdem werden Ate-lierräume vermietet. Der Kulturverein *Pöge-Haus e.V.* ist neben den Hausbewohnenden gleichberechtigter Gesellschafter im Projekt. Die Projektgruppe verbindet „ein über das selbstbestimmte Wohnen hinaus gehendes Interesse an kulturellen und soziokulturellen Tätigkeiten im Haus und im Stadtteil“ (www.poege-haus.de/de/ueber-uns/organisation). Filmabende, Konzerte, aber auch Kurse in der Holzschnittwerkstatt oder eine offene Grafikwerkstatt gehören zu dem Kulturangebot, das dem Stadtteil offensteht (Typ 4).

Häufig auf alten leergefallenen Gewerbe- und Industriearealen oder in anderen größeren Immobilien entstehen Projekte, die als alternative Wohn-, Arbeits- und Lebensorte eine noch größere Vielfalt unterschiedlicher Nutzungsangebote vereinen. So zum Beispiel das *Grethergelände* in Freiburg. In mehreren Häusern ist hier über die Jahre Wohnraum für mehr als 100 Menschen entstanden, gleichzeitig mehr als 2000 qm Gewerbe- bzw. Arbeitsräume. Auf dem Gelände finden unterschiedliche Initiativen und Werkstätten Raum ebenso wie eine Kita, ein nichtkommerzieller Radiosender und ein „Strandcafé“. Lesungen, Diskussionsveranstaltungen, ein Quartiersflohmärkt – die Reihe der Veranstaltungsangebote ist bunt (Typ 5).

Einen weiteren beschreibbaren Schwerpunkt bilden Initiativen, in denen das gemeinschaftliche Wohnen eine eher untergeordnete Rolle spielt und die Funktion eines Gebäudes oder Gebäudeensembles als Soziokultur- oder Nachbarschaftseinrichtung im Vordergrund steht. Ein Beispiel hierfür ist das *ufa-Fabrik*-Gelände in Berlin, das durch

eine Hausbesetzung 1979 zunächst in Betrieb genommen und dann von einer Teilgruppe der Hausbesetzenden angemietet wurde. Die 35 Mieterinnen und Mieter realisierten ihr Zusammenleben als Kommune und schufen umgehend mit sehr viel Eigeninitiative und ohne öffentliche Förderung gezielt mehrere Angebote für die Nachbarschaft, die bis heute genutzt werden und sehr viel prominenter wahrgenommen werden als die Wohnnutzung. Mehr als 40 Jahre nach ihrer Revitalisierung ist die *ufa-Fabrik* mit ihren vielfältigen Angeboten (u. a. Kinderzirkus, Kinderbauernhof, Bäckerei, Café) eine wichtige Anlaufstelle im Quartier. Sie hat sich mittlerweile weitgehend professionalisiert und erhält zudem öffentliche Fördergelder vom Land und dem Senat Berlin (Typ 6).

Um für die zehn Fallstudien sowohl eine vielfältige als auch eine vergleichbare Auswahl an Projekten zu bekommen, wurden aus den im Überblick recherchierten 123 Projekten und Initiativen 35 Wohnprojekte zur Befragung ausgewählt und eingeladen, 20 Projekte nahmen an der Befragung teil (s. Übersicht S. 26 f.). Diese bilden ein breites Spektrum an Formen gemeinsamen Wohnens im Sinne der genannten Projekttypen ab. Ziel war es, in der Befragung wie in den später auszuwählenden zehn Fallstudien, alle sechs Projekttypen abzubilden. Zudem sollten sich die Projekte nach ihrer Größe, nach Lage und Kontext, Alter und ggf. Vornutzung der Bebauung sowie der Rechtsform unterscheiden, um auch in den Einzelmerkmalen ein möglichst breites Spektrum abzubilden.

Befragung: Erkenntnisse aus 20 Projekten

Unter den Rückmeldungen finden sich viele kleine Projekte (unter 20 WE), aber auch einige größere Projekte wieder (*Wagnis 1*, *Grethergelände*, *Esbjergweg*), in verschiedenen geografischen Lagen und Kontexten. Mit dem *Mühlbachhaus* und dem Wohnprojekt *St. Dionys* sind zudem zwei Projekte aus dem ländlichen bzw. kleinstädtischen Raum vertreten.

Es sind Projekte zur Bestandssicherung in sanierten Altbauten vertreten (*Blücher17*, *Merseburger Straße 17*, *Ligsalz8*, *Kinzig9* und *wohnopolis*), Projekte in Konversionsarealen (*Martini44*, *Grethergelände*, *Streitfeld*) sowie Projekte im Neubau (*Anders Wohnen*, *LeNa*, *Wagnis*). Mit dem *Grandhotel Cosmopolis* (Anlaufstelle für Flüchtlinge), dem *Wagenplatz Diogenes* und dem *Grethergelände* (Wohnen und Arbeiten) sind zudem Sonderformen vom Rande des Spektrums dabei.

Es finden sich verschiedene Rechtsformen und dementsprechend verschiedene Meta-Akteure – von Genossen-

schaften (*Selbstbau eG*, *SoWo-eG*, *WoGe*) über Haus- bzw. Mietervereine bis zum Mietshäuser Syndikat und der Stiftung trias. Dabei sind zudem Projekte, die sich an spezielle Zielgruppen wenden, z. B. Alten-/Mehrgenerationen-Projekte (*Sandberghof*, *Mühlbachhaus*, *Anders leben*, *Blü17*), und Projekte mit starkem (stadt-)politischem Engagement und/oder in lokalen und überregionalen wohnungspolitischen Netzwerken wie z. B. *wohnopolis* oder die *Kinzigstraße 9*, die aus einer Hausbesetzung hervorgegangen ist.

Aus der Befragung der 20 Projekte lässt sich eine Reihe von ersten qualitativen Hinweisen ableiten, die das Verhältnis der befragten Projekte zu ihrem jeweiligen Umfeld weiter spezifizieren, beispielsweise in Form von bestimmten Angeboten bzw. Maßnahmen in Reaktion auf Gegebenheiten oder lokale Kooperationsbeziehungen mit unterschiedlichen Akteuren. Gleichzeitig zeigen sich dabei deutliche Unterschiede zwischen den Projekten – sowohl im direkten Vergleich eines Aspekts als auch hinsichtlich der jeweiligen Konfiguration von unterschiedlichen Merkmalsausprägungen. Diese Unterschiede im Projekt-Profil geben Anhaltspunkte für die Projektauswahl im nächsten Schritt der empirischen Untersuchung.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Quartier im Bewusstsein der Projekte eine deutlich geringere Rolle spielt als erwartet. Aus der Gesamtschau der 20 Antworten lässt sich ableiten, dass nur wenige der befragten Projekte sich explizit als Akteure der Quartiersentwicklung sehen und verstehen – unabhängig davon, ob sie es durch ihr Dasein und Handeln sind, denn auf der anderen Seite zeigt sich, dass sie ihrem Umfeld ein breites Spektrum an Angeboten und Aktivitäten eröffnen.

Ein wichtiger Indikator für den Bezug zum Quartier – und insofern auch besonders für die Fallauswahl relevant – ist die Bewertung der Bedeutung des Umfeldes bei der Standortwahl der Projekte. Auf die Frage, welche Bedeutung das Umfeld (Quartier/Stadtteil) bei der Wahl des Projektstandortes hatte, wählten nur vier der 20 befragten Projekte explizit die Antwortmöglichkeit „Wir wollten unbedingt hierhin“. Sechs geben an, „das Umfeld ist ok, aber ein anderes wäre auch möglich gewesen“. Zehn antworteten, dass der Standort keine Bedeutung hatte, sondern sich so ergeben habe. Die Projektidee ist also bei den meisten der hier befragten Projekte in der Umsetzung unabhängig vom Standort.

Mit einzelnen Ausnahmen benennen fast alle Befragten die Lage und die Verfügbarkeit der Fläche als die wesentlichen Einflussfaktoren (beide deutlich häufiger als jede andere Antwortmöglichkeit). Allerdings werden bezüglich der prä-

genden Rahmenbedingungen auch viele andere Faktoren angegeben, wie vorhandene Netzwerke, Zusammensetzung der Bevölkerung, Geschichte, Baukultur, Gebäudebestand und das Entwicklungspotenzial des Standorts (Abb. 4).

Aus den ergänzend mit Akteurinnen und Akteuren der Projekte geführten Gesprächen ging hervor, dass auch diejenigen befragten Projekte, die in hohem Maße nach außen offen sind, den Stadtteilbezug unterschiedlich betrachten. Das direkte Umfeld muss nicht unbedingt der primäre Handlungsradius des Projekts sein. Beim aktiven Projekt *Grandhotel Cosmopolis* wurde zum Beispiel deutlich,

dass die Quartiersebene (das sog. Domviertel) allein nicht genügend Resonanzboden für die Aktivitäten bietet. Das Domviertel sei kein klassischer Stadtteil, sondern primär Arbeitsort von großen Institutionen. Austausch mit diesen (konkret der Caritas) finde nur über das Mietverhältnis statt: „Die machen ihr Ding“. Auch das Wohnprojekt *Blü17* ist aktiv, aber nach eigenen Angaben nicht mit Bezug zum Quartier: „[Das] Quartier ist ohne Relevanz – unser Wohnprojekt ist unabhängig vom Quartier aktiv.“ Nichtsdestotrotz bleibt durch die lokale Verortung ein Bezug bestehen und auch nicht-intendierte Impulse (in beide Richtungen) sind nicht auszuschließen.

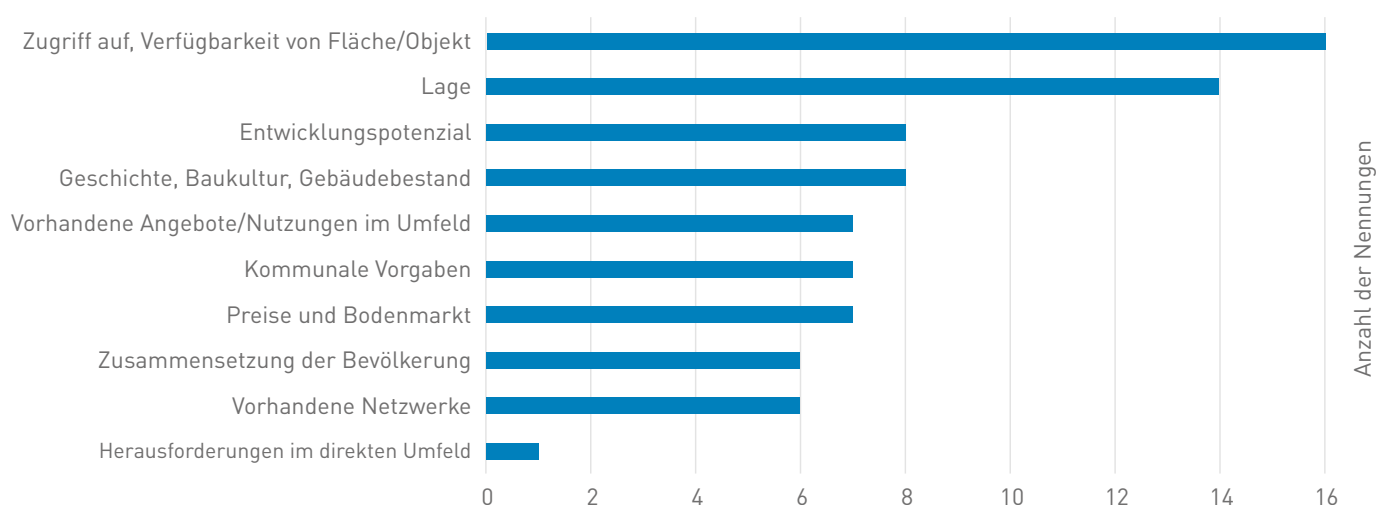


Abbildung 4: Haben die vorgefundenen Rahmenbedingungen im Umfeld im Entstehungsprozess für das Projekt eine Rolle gespielt? Welche? Mehrfachnennungen möglich, N = 20

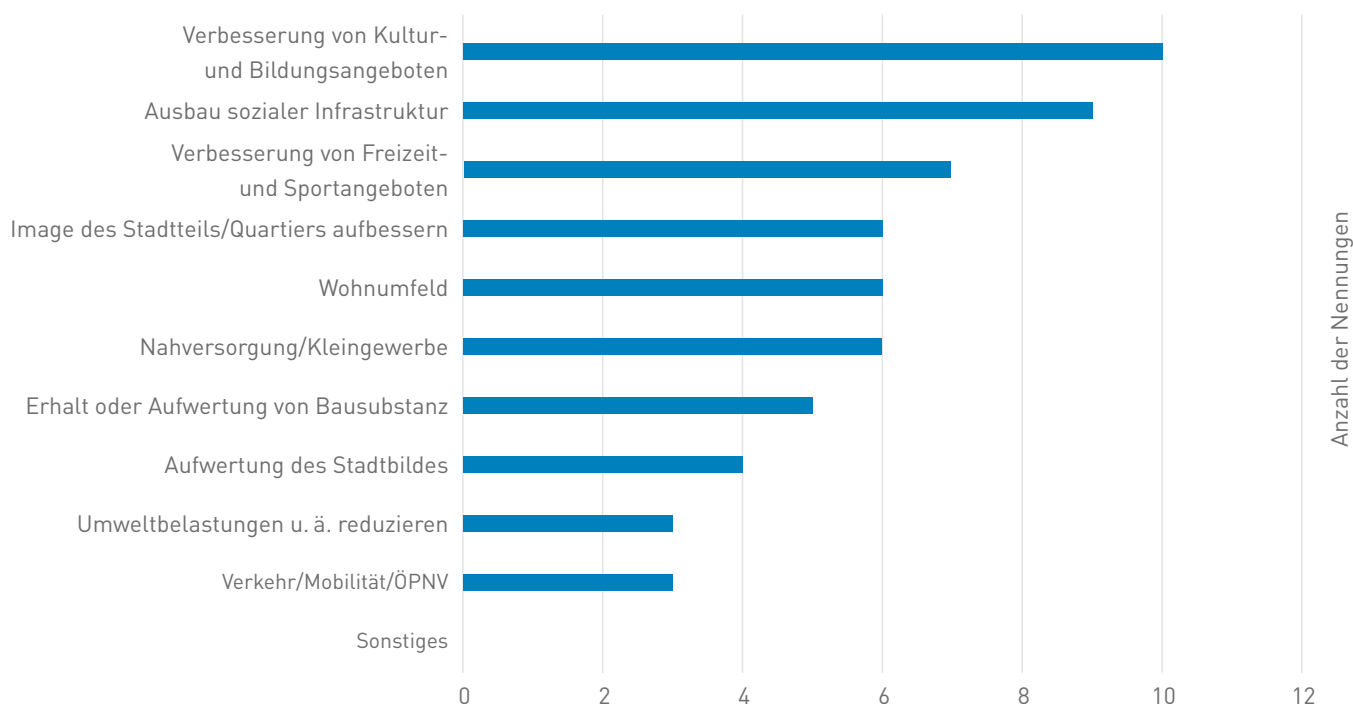


Abbildung 5: Antworten zur Frage: In welchen Bereichen haben Sie/hat das Projekt auf Bedarfe im Umfeld reagiert? Mehrfachnennungen möglich, N = 20

Projekte im Quartier: Befragung von 20 Projekten

Nr.	Projekt-titel	Kurzbeschreibung	Stadt	Größe	Seit	Quartier/ Kontext	Projekttyp (Angebotsmix)
1.	Grandhotel Cosmopolis	Café und Hotel, Atelierhaus und Gemeinschaftsunterkunft für geflüchtete Menschen, Veranstaltungsort und Nachbarschaftstreff in ehemaligem Seniorenheim.	Augsburg	66 Zimmer	2013	Gemischtes Stadtquartier, Gründerzeit, hochwertige Wohnbebauung	Typ 6 – Gemeinschaftseinrichtung mit Wohnen
2.	Wohnprojekt St. Dionys	Gemeinschaftliches Wohnen auf dem Land, stadtnah. Café im Haus als Treffpunkt für Haus- und Dorfbewohnerinnen und -bewohner. Junges Projekt, es werden noch Käufer für Wohnungen gesucht.	Barum, Nds.	6 WE	2017	Ländlicher Raum, in Ortslage (zwischen Lüneburg und HH)	Typ 2 – Wohnen + Extra-Raum
3.	Kinzigstraße 9	Aus Hausbesetzung hervorgegangenes Wohnprojekt in gründerzeitlichem Altbau, Gewerbeflächen im EG, Kulturangebote über Veranstaltungsetage Größenwahn.	Berlin	10 WE	1998	Gemischtes Stadtquartier, Gründerzeit (Friedrichshain)	Typ 2 – Wohnen + Extra-Raum
4.	Sandberghof	Altenwohnprojekt in denkmalgeschützter Hofanlage.	Darmstadt	6 WE	2006	Stadtrandgebiet	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
5.	Wagenplatz Diogenes	Fast 30 Jahre bestehender Wagenplatz mit verschiedenen Angeboten für Besuchende (z. B. Schulklassen) und Veranstaltungen.	Darmstadt	9 Pers.	1993	Stadtrand	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
6.	Wohnopolis GmbH	Selbstverwaltetes Hausprojekt im Altbaubestand mit öffentlicher, nichtkommerzieller Nutzung im EG, im Mietshäuser Syndikat.	Erfurt	15 WE	2013	Wohngebiet, innerstädtisch oder höhere Dichte	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
7.	Anders leben – anders wohnen, Frankfurt/M.	Generationenübergreifende Hausgemeinschaft im Neubau mit großem Wohnungsunternehmen als Träger; besteht seit fast 20 Jahren.	Frankfurt/M.	8 WE	2002	Stadtteil mit dörflichem Charakter, beliebtes Wohnviertel	Typ 1 – Wohnen pur
8.	Frankfurt House	Gemeinschaftliches Wohnprojekt im Altbau mit langjähriger Geschichte und Raumangeboten für den Stadtteil.	Frankfurt/M.	10 Pers.	ca. 1975	gemischtes Stadtquartier/Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)	Typ 2 – Wohnen + Extra-Raum
9.	Grethergelände	Altes Fabrikareal, umgenutzt zu Wohnen, Arbeiten und Kultur.	Freiburg	Ca. 90 Pers.	2006	gemischtes Stadtquartier/Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)	Typ 5 – Wohnen, Leben, Arbeiten
10.	Martini 44	Kombination aus Wohnprojekt und sozio-kulturellem Zentrum für Kultur, Bildung, Beratung, Begegnung, Betreuung und Pflege als Neubau auf ehemaligem Krankenhausareal.	Hamburg	24 WE	2018	gemischtes Stadtquartier/Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)	Typ 6 – Gemeinschaftseinrichtung mit Wohnen

Nr.	Projekt-titel	Kurzbeschreibung	Stadt	Größe	Seit	Quartier/ Kontext	Projekttyp (Angebotsmix)
11.	WÖGE Nordstadt eG	Stadtteilgenossenschaft, die aus einer Mieterbewegung gegründet wurde.	Hannover	229 WE + 13 Gewer- beeinheiten	1989	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 2 – Wohnen + Extra-Raum
12.	Esbjergweg eG	Von Bewohnenden gegrün- dete Genossenschaft sichert bezahlbare Mieten durch Ankauf von Bestandswohn- häusern und engagiert sich in belastetem Stadtteil.	Kiel	90 WE	1999	Großwohn- sied-lung	Typ 1 – Wohnen pur
13.	Mersebur- ger Straße 17	Beispielprojekt einer jungen Leipziger Genossenschaft, die Hausprojekten (z. B. ehem. Wächterhäuser) unter die Arme greift – ähnlich der Selbstbau e.G. in Berlin.	Leipzig	k. A.	2007	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 2 – Wohnen + Extra-Raum
14.	Pöge-Haus	Kultur- und Wohnprojekt im Altbau.	Leipzig	10 WE+ Ateliers	2014	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 4 – Wohnen + Kultur
15.	LeNa (Le- bendige Nachbar- schaft)	Gemeinschaftliches Wohn- projekt im Neubau mit so- zio-kulturellen Angeboten für Mitglieder und Externe.	Lüneburg	36 WE	2015	Wohngebiet, kleinteilig bei geringerer Dichte	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
16.	Ligsalz8	Wohnprojekt im Münchener Westend, Mietshäuser-Syn- dikat, offen Räume und Veranstaltungen für das Quartier.	München	12 Pers.	2008	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
17.	Streitfeld, Kunst- Wohn-Wer- ke eG	Kreativschaffende organi- sierten sich in Genossen- schaft und schufen in einer ehem. Kleiderfabrik einen Ort für selbstgenutzte und selbstverwaltete Arbeits-, Wohn- und Ausstellungsräu- me. Kooperation mit Stif- tung; Folgeprojekt geplant.	München	12 WE	2010	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 4 – Wohnen + Kultur
18.	Wagnis 1	Größeres gemeinschaft- liches Wohnprojekt im Neubau einer jungen Ge- nossenschaft mit Nachbar- schaftseinrichtungen, Café und Büros; Veranstaltungen offen für das Umfeld.	München	92	2004/ 2005	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 5 – Wohnen, Le- ben, Arbeiten
19.	Mühlbach- haus	Generationenübergreifendes Wohnprojekt das auch Initia- tiven und Gruppen als Treff- punkt dient.	Schorndorf, BW	30 WE	2007	Wohngebiet, kleinteilig bei geringerer Dichte	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe
20.	Gemein- schaftlich Wohnen eG Projekt Blücher- straße	Genossenschaft saniert für generationenübergreifendes Wohnprojekt einen Altbau und erhält die Mietverhält- nisse.	Wiesbaden	22 WE	2005/ 2006	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt ge- nutzt)	Typ 3 – Wohnen + Teilhabe

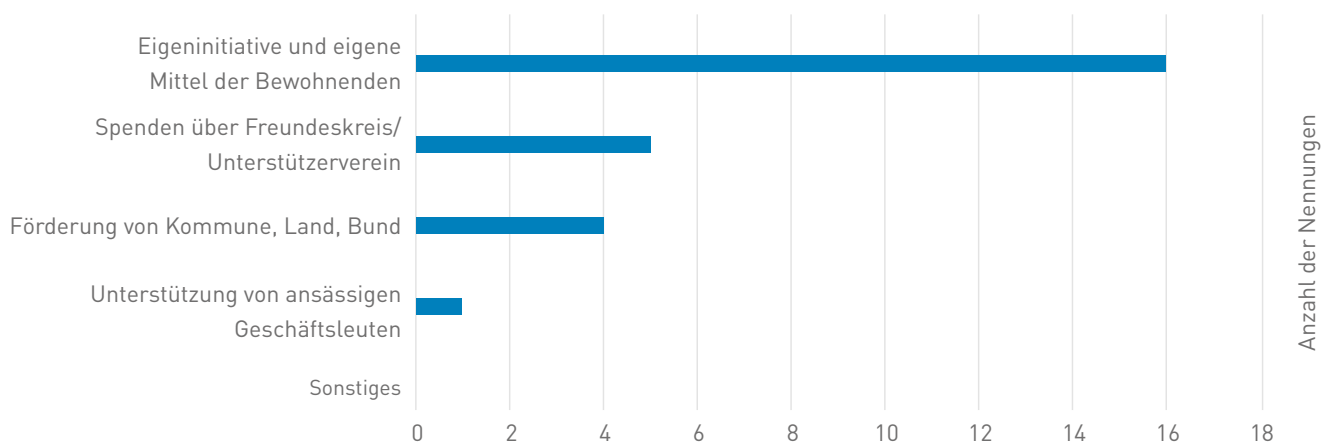


Abbildung 6: Antworten zur Frage: Wie finanzieren Sie Ihre Angebote? Mehrfachnennungen möglich, N = 20

Auf die Frage, ob das Projekt im Bau und der Nutzung in seiner Gestaltung, der Raumaufteilung und -nutzung, der Gestaltung und Nutzung des Außenraums auf Bedarfe im Umfeld reagiert habe, gab etwa ein Drittel an, nicht auf Bedarfe im Umfeld reagiert zu haben. Nach Angaben der 13 Projekte, die mit ihren Angeboten auf das Umfeld reagiert haben, wurden Angebote aus allen abgefragten Bereichen genannt: Kultur und Bildung verbessern, soziale Infrastruktur ausbauen, Verbesserung von Angeboten für Sport und Freizeit, Imageaufwertung, Angebote an Nahversorgung/Kleingewerbe, Verkehr/Mobilität/ÖPNV und Umweltbelastungen reduzieren. Als zusätzliche Nennung unter Sonstiges wird der Erhalt von Freiraum/Spielmöglichkeiten im verdichteten innerstädtischen Quartier ergänzt. Das Projekt *Grethergelände* weist hier darauf hin, dass sich alles „nach und nach entwickelt [hat]“, also durchaus eine Reaktion auf Bedarfe im Umfeld da ist, aber weniger gezielt als es ggf. den Anschein hat (Abb. 5).

Die deutliche Mehrheit der befragten Projekte macht (Infrastruktur-)Angebote für das Quartier. Es werden Raumnutzungsangebote an lokale Initiativen und Vereine sowie die Vermietung von Räumen für Veranstaltungen genannt. Es gibt unterschiedliche Modelle, über die klassische Vermietung (meist zu fairen Preisen) bis hin zur kostenlosen Überlassung von Räumen für nachbarschaftliche Projekte oder bestimmte Angebote, die vom Projekt gezielt unterstützt werden. Die Nutzung der wohnprojekteigenen oder dem Projekt angegliederten Räume für Kultur, Sport und Freizeit wird ebenfalls genannt. Außerdem werden Räume an Gewerbetreibende vermietet, Angebote für Familien bzw. Kinder gemacht oder die Projekte sind in der Pflege, Entwicklung, Umgestaltung von Freiräumen aktiv.

Die meisten der befragten Projekte machen nicht nur vereinzelt, sondern regelmäßig Angebote an Aktivitäten im/

fürs Quartier, so werden z. B. regelmäßige Angebote im Bereich Informationsveranstaltung/Infotage sowie Kulturveranstaltungen und in Form von Veranstaltungen von Quartiers-/Stadtteilstesten, Bildungs- und Beratungsangeboten genannt. Auch bei den unregelmäßig bzw. vereinzelt gemachten Angeboten sind diese Bereiche vertreten. Ein jüngeres Projekt weist darauf hin, dass die Corona-Pandemie die geplanten Veranstaltungen und Angebote regelrecht ausgebremst habe, das Projekt aber in den vier Jahren davor schon recht aktiv gewesen sei und „immer wieder Veranstaltungen angeboten [habe], zu denen die Nachbarschaft geladen war: Flüchtlingscafé, Vorträge und Lesungen, Feste. [Wir] haben auch Menschen aus der Nachbarschaft eingeladen, sich vorzustellen“ (z. B. die Leitung und Häftlinge aus der JVA) (LeNa).

Das bereits über 20 Jahre bestehende Projekt *Merseburger Straße 17* gab z. B. an, zwar recht rege im Austausch zu sein, aber eher auf private spontane Initiative hin, oft veranlasst durch private Kontakte, z. B. im Rahmen von Hilfeinsätzen am Haus oder an das Projekt herangetragenen Bedarfe z. B. nach einem Band-Probenraum. Auch verschiedene Beratungsangebote (für Lesben, Sprachangebote für Migrierte usw.) wurden von den Projekten benannt. Einige der befragten Projekte sprechen mit ihren Aktivitäten und Angeboten direkt die Nachbarschaft an und laden diese ganz gezielt ein. Hier wird deutlich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte auf allen Ebenen ein Hort vielfältiger Aktivitäten sind. Diese ergeben sich aus verschiedenen, auch spontanen, Anlässen und sprechen unterschiedliche Personenkreise an. Dem Haus oder ggf. dem Häuserverbund kommt dabei, so scheint es, allein schon durch das Vor-Ort-Sein eine über die Hausgemeinschaft hinausreichende Funktion als sozialer Treff- und Mittelpunkt zu, auch wenn diese nicht gezielt als solche geplant oder beabsichtigt war.

Alle befragten Projekte kooperieren auf zumindest einer Ebene mit anderen Akteuren vor Ort, z. B. mit lokalen Akteuren und Initiativen sowie Stadt bzw. Gemeinde.

Die befragten Projekte finanzieren ihre Angebote und Aktivitäten zum deutlich überwiegenden Teil selbst – zumindest im Betrieb. Weitere Finanzquellen sind Sauerungsgelder oder Gelder aus dem Denkmalschutz, veranstaltungsbezogene Mitteleinwerbungen (Spenden) oder Spenden über Freundeskreise bzw. unterstützende Vereine (Abb. 6). Ebenfalls wurde gefragt, mit welchen Akteuren auf lokaler Ebene die Projekte im Austausch stehen und in welchem Rahmen sie an der Stadtteilentwicklung partizipieren.

17 der befragten 20 Projekte nutzten die Gelegenheit, konkrete Beispiele ihrer Aktivitäten zu nennen bzw. weitere Angaben zu ihren Aktivitäten zu machen, darunter auch Angaben zum Feedback, das in der Regel positiv ausfällt. Einige der befragten Projekte merken an, dass die praktischen Projekte und Aktivitäten im Viertel gut angenommen werden: „In 14 Jahren hat sich eine stabile Nachbarschaft mit (mehr oder weniger intensiven) persönlichen Beziehungen der Bewohnende im Umfeld entwickelt.“ (*Sandberghof*) Manche Projekte merken an, dass es an dauerhafter Unterstützung fehlt bzw. das Aufrechterhalten regelmäßiger Angebote durchaus mühsam ist: „Die Stadt Schorndorf lobt uns als Beispiel für gemeinschaftliches Wohnen und Leben, leider erhalten wir trotzdem wenig Unterstützung unserer Anliegen und Aktionen“ (*Mühlbachhaus*).

Bei der Auseinandersetzung mit den Antworten wurde deutlich, dass zur Bewertung und Interpretation der erkennbaren Unterschiede die jeweiligen Rahmenbedingungen vor Ort differenzierter und detaillierter betrachtet werden müssen. Neben den bereits in der ersten Fallauswahl erfassten besonderen Herausforderungen (z. B. besondere sozialräumliche Problemlagen, Leerstand u. ä.) ist auch die Aktivitätsdichte im Quartier – also welche Akteure, Strukturen oder Angebote in welcher Dichte (im jeweiligen Umfeld) vorzufinden sind – als Kontextfaktor einzubeziehen, dessen potenzieller Einfluss auf die Wechselwirkung zu erkunden ist. Als Beispiel kann hier das Projekt *Sandberghof* mit seiner Einschätzung zitiert werden: „Das Quartier gilt als beliebter innenstadtnaher Wohnstandort mit guter Infrastruktur und vielfältigen kulturellen Angeboten, die vom Projektstandort fußläufig erreichbar sind. Insofern stellen sich keine Herausforderungen. Auslöser für eigene Aktivitäten entwickeln sich aus individuellen Interessen der Projektbewohnenden.“ Qualitativ wäre zu prüfen, ob es Hinweise darauf gibt, dass dort, wo Mög-

lichkeiten und Anknüpfungspunkte vorhanden sind, Projekte Kooperation und Vernetzung suchen. Anknüpfende Fragestellungen könnten sein: Welcher Nutzen wird darin gesehen? Welche Arbeitsweisen werden gewählt? Sind Konkurrenzen zu erkennen? Welche Erfahrungen wurden gemacht?

Auf der anderen Seite ist es sinnvoll, bei den Projekten in der intensiveren qualitativen Untersuchung nach der Organisationsstruktur bzw. des Netzwerks innerhalb und unmittelbar um das Projekt herum zu differenzieren. Manche Projekte sind deutlich komplexer organisiert als andere und teilen ihre Aktivitäten auf unterschiedliche Rechtsformen (z. B. Vereine) auf. Auch der Grad der Formalisierung der Strukturen und Prozesse ist von Fall zu Fall unterschiedlich.

2.3 Projekte im Fokus

Aus den 20 Projekten, die an der Befragung teilgenommen haben, wurden zehn für intensivere Fallstudien ausgewählt. Ziel war es, wie schon weiter oben beschrieben, in den zehn Fallstudien alle sechs Projekttypen und möglichst viele verschiedene Einzelmerkmale wie Größe, Lage und Kontext, Alter und ggf. Vornutzung der Bebauung sowie der Rechtsform abzubilden. Die zehn Fallstudien bilden das empirische Kernstück dieses Forschungsprojekts. Die folgenden zehn Projekte wurden ausgewählt und erklärten sich bereit, im Rahmen von Interviews weitere Einblicke zu gewähren:

- Darmstadt, *Sandberghof*
- Freiburg, *Grethergelände*
- Hamburg, *Martini 44*
- Hannover, *WOG Nordstadt*
- Kiel, *Esbjergweg eG*
- Leipzig, *Merseburger Straße 17*
- Leipzig, *Pöge-Haus*
- Lüneburg, *LeNa – Lebendige Nachbarschaft*
- München, *Ligsalz8*
- Schorndorf, *Mühlbachhaus*

Auswahl der Fallbeispiele

Als relevanter Faktor für die Wechselbeziehungen wurde bei der Fallauswahl der Stellenwert der Wohnnutzung in den jeweiligen Projekten berücksichtigt (siehe Projekttypen auf S. 22). Alle sechs identifizierten Projekttypen sind in der Fallsbeispielauswahl vertreten. Es ist nur ein reines Wohnprojekt (Typ 1) aufgenommen worden: die *Esbjergweg eG*, das größte hier untersuchte Wohnprojekt, ist in

ihren Aktivitäten auf die Bewohnerschaft und deren nachbarschaftliches Miteinander konzentriert.

Hinsichtlich der Beziehungen mit dem Umfeld können gerade auch solche Projekte sehr deutliche Impulse setzen, die stärker durch andere Nutzungen (insbesondere im Kultur-, Sozial- und Kreativwirtschaftssektor) geprägt sind, weshalb diese Projekte am Rande des Wohnprojektespektrums auch einen detaillierten Blick wert sind. In der Untersuchung sind vom Typ 4 (Wohnen und Kultur) das *Pöge-Haus* vertreten, vom Typ 6 (Gemeinschaftseinrichtung mit Wohnen) das Projekt *Martini 44*. Dort schließt sich die Wohnfunktion an ein Soziokulturzentrum an, bzw. wurde beides im direkten Zusammenhang entwickelt. Beim *Gretahergelände* stehen laut Konzept die Aspekte Wohnen – Leben – Arbeiten (Typ 5) gleichwertig nebeneinander. Dies lies sich nicht wie geplant realisieren, jedoch finden sich hier auf dem ehemaligen Industriegelände viele weitere Funktionen neben dem Wohnen.

Bei den Wohnprojekten ohne Verbund mit anderen Nutzungen wird aus dem Untersuchungsinteresse heraus ein Schwerpunkt auf Wohnprojekte gelegt, die eine Offenheit zum Quartier zeigen (Typ 2 und 3). Bei den Projekten des Typs 3 steht die Teilhabe (durch Aktionen und Zurverfügungstellung von Räumen) im Vordergrund, zu diesem Typ zählen die *Ligsalz8*, *LeNa*, der *Sandberghof* und das *Mühlbachhaus*. Typ 2 ist durch die *Merseburger Straße 17* und einige Projekte der *WOGÉ Nordstadt* vertreten. In beiden Projekten werden Räume von (wechselnden) Kulturschaffenden bzw. Vereinen genutzt, in einigen Projekten der *WOGÉ Nordstadt* werden zudem Gewerberäume vermietet.

Vor dem Hintergrund der Forschungsfragen sollen zum anderen auch unterschiedliche städtebauliche und sozialräumliche Rahmenbedingungen im Projektumfeld in der Fallauswahl abgebildet sein – von unterschiedlichen Stadtgrößen über Quartiere mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen bis zu unterschiedlichen sozio-ökonomischen Verhältnissen und Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt.

In acht der zehn Fallstudien wurden Wohnprojekte an Einzelstandorten untersucht. An zwei Beispielen wurden genossenschaftliche Projekte untersucht, die an mehreren Standorten (im selben Quartier (*WOGÉ Nordstadt*) bzw. in der Gesamtstadt (*SoWo eG Leipzig*) verortet sind.

Im Spektrum gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind neben Hausgemeinschaften, die formal als einzelnes Projekt für sich stehen und ihre Selbstverwaltung allein organi-

sieren, auch solche Häuser zu finden, die unter dem Dach einer (größeren) Trägerstruktur entwickelt werden – also noch andere Geschwister-Häuser haben. So zum Beispiel, wenn Genossenschaften (wie die *SoWo eG* in Leipzig oder die *Selbstbau eG* in Berlin) Wohnprojekt-Initiativen oder Mietergemeinschaften dabei unter die Arme greifen, ihr eigenes, selbstorganisiertes Wohnprojekt zu realisieren. Das Wohnprojekt *Merseburger Straße 17* wurde nach der Wächterhaus-Phase durch die Trägerschaft der leipzigweit aktiven *SoWo eG* ermöglicht. Die *WoGe Nordstadt* aus Hannover hat als Stadtteilgenossenschaft mit einem Objekt begonnen und seitdem, immer mit Fokus auf den Stadtteil, ihren Bestand erweitert. Ein weiteres Beispiel einer Dachorganisation ist das Mietshäuser Syndikat, das im Zusammenhang mit der Entstehung des Projektes *Gretahergelände* gegründet wurde.

Kurzüberblick Fallstudien-Projekte

Der Sandberghof in Darmstadt ist ein bereits seit längerem bestehendes Wohnprojekt, das im denkmalgeschützten Bestand in einem gemischten Stadtquartier realisiert wurde. Dort lebt eine kleine Gruppe im Alter zusammen und engagiert sich eher individuell. Das *Mühlbachhaus* in Schorndorf, einer mittelgroßen Stadt im Großraum Stuttgart, ist ein etwas größeres Mehrgenerationenprojekt, das in einem Neubau am Rande des Stadtkerns angesiedelt ist. Aus dem Projekt ist ein Quartiersverein hervorgegangen, der sich für die Nachbarschaft und insbesondere für ältere Menschen im Quartier engagiert. Das Fallbeispiel Lebendige Nachbarschaft (*LeNa*) aus Lüneburg ist ebenfalls ein Mehrgenerationenprojekt im Neubau. Es ist in Stadtrandlage gelegen und als lokales Pionierprojekt bekannt. Alle drei Projekte sind Wohnungseigentümergeinschaften und bestehen seit über 10 Jahren. *Ligsalz8* aus München ist im Kontrast dazu in einem heterogen-urbanen Umfeld verortet und Teil des Mietshäuser Syndikats. Das kleine, doch sehr aktive Hausprojekt ist gut vernetzt und öffnet sich vielfältig zur Nachbarschaft.

Im ehemaligen Wächterhausprojekt *Merseburger Straße 17* in Leipzig steht das Wohnen zwar heute im Vordergrund, doch beherbergt das Haus im Erdgeschoss auch andere Nutzungen. Das Projekt ist seit 20 Jahren im Leipziger Westen ansässig und hat den Wandel von einem Quartier mit viel Leerstand zu einem angesagten Wohnquartier mitgemacht. In der Befragung bildete sich bereits die Dynamik, der die Projekte unterliegen können, sehr schön ab. Eine Projektbeteiligte beschrieb den Wandel vom (Wächter-)Hausprojekt zum Wohnprojekt mit den Worten: „Eigentlich müssten wir zwei Fragebögen ausfüllen, weil jetzt alles ganz anders ist als vor 20 Jahren.“ Mittlerweile ist die

Wohngemeinschaft in der *Merseburger Straße 17* in einer Genossenschaft organisiert.

Das *Grethergelände* in Freiburg und das *Pöge-Haus* in Leipzig sind zwei Beispiele für ausgeglichen gemischte Projekte, darüber hinaus jedoch unterschiedlich orientiert. Während das *Grethergelände* über das Quartier hinaus eher mit einem bestimmten Milieu verbunden ist, ist das *Pöge-Haus* explizit stadtteilorientiert. Das noch junge Projekt *Martini 44* (Fertigstellung 2018) in Hamburg steht beispielhaft für ein Seniorenwohnprojekt, das Teil eines Zusammenschlusses aus genossenschaftlichem sowie gemeinschaftlichem Wohnen und soziokulturellem Zentrum ist.

Die kleine *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG* aus Kiel hat schon aus ihrer Gründung heraus einen direkten Bezug zum Stadtteil Mettenhof. In der von Geschosswohnungsbau geprägten Siedlung der 1960er Jahre, einem ehemaligen Soziale-Stadt-Gebiet, ist sie die einzige Genossenschaft. Die Stadtteilgenossenschaft *WOGÉ Nordstadt* aus Hannover wirkt ebenfalls in einem ehemaligen Soziale-Stadt-Gebiet, und zugleich in dichter innerstädtischer Lage. In den über drei Jahrzehnten ihres Bestehens hat sie sich eine Position im Stadtteil geschaffen und auch Veränderungen miterlebt und mit gestaltet.

Die befragten Projekte ließen deutlich werden, dass nicht nur die Konstellationen von Angeboten, Rechtsformen und Räumen komplex sind, sondern auch die Situationen der Akteure innerhalb der Projekte. „Das“ Projekt besteht, schon den Erkenntnissen der ersten Befragungen zufolge, intern aus den vielen verschiedenen Stimmen und Interessen, Motivationen und Prioritäten ihrer Bewohnenden oder Akteure, die sich zudem – je nach Lebensphase – ändern können. Die Projekte sind das Ergebnis vieler einzelner Stimmen und Engagements, was Inkonsistenzen, Brüche und dynamische Veränderungen zur Folge hat.

Die Auswahl der Fallbeispiele trägt also der Bandbreite innerhalb des Wohnprojekte-Kosmos Rechnung, indem sich darin Projekte mit unterschiedlichen Entstehungshintergründen, Zielen, Gruppengrößen, Rechtsformen etc. wiederfinden. Auch sind sowohl durch Neubau als auch im Bestand realisierte Projekte dabei. Um Erfahrungen aus der Praxis erfassen zu können, wurde als Auswahlkriterium eine Bestandsdauer von mindestens drei Jahren gesetzt. Im Durchschnitt der ausgewählten Projekte liegt sie mit 14 Jahren deutlich darüber.

Interviews

Die Gespräche vor Ort wurden als leitfadengestützte Interviews geführt. Der Leitfaden baute auf den Erkenntnissen aus der Überblicksrecherche sowie den Ergebnissen der Befragung auf. Die Fragen wurden in fünf Themenblöcken zusammengefasst:

Handlungsfelder des Engagements

- In welchen Handlungsfeldern engagieren sich die Projekte?

Motivation und Selbstverständnis der Projekte

- Was sind die Motive ggf. Anlässe/Auslöser für das Engagement in den genannten Handlungsfeldern?

Rahmenbedingungen für Engagement

- Wie dauerhaft/stabil ist das Engagement/der Output?
- Welche Rahmenbedingungen beeinflussen die Dauerhaftigkeit?
- Welche Bedeutung haben die Projekte für die Quartiersentwicklung? Nach eigener Einschätzung/aus Sicht unterschiedlicher Akteure (multiperspektivisch).

Bedeutung des Quartiers

- Welche Bedeutung hat das Quartier für die Ziele und Motive der Projekte?
- Inwiefern beeinflussen die im Quartier vorgefundenen baulichen, sozialen, ökonomischen, rechtlichen etc. Rahmenbedingungen die Entwicklung der Projekte?
- Welche Bedeutung hat das Quartier für die Gestalt der Projekte? (räumlich/Organisation/Programm)
- Wie und inwieweit wirken sie darüber in das Quartier?

Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Netzwerken

- Mit welchen Akteuren im Quartier arbeiten die Projekte zusammen?
- Wie offen sind die Projekte für Akteure aus dem Quartier?
- Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit?
- Gibt es Konfliktfelder in den Akteursbeziehungen?
- Inwiefern nehmen Akteure aus dem Quartier Einfluss auf die Projekte?
- Inwiefern beeinflussen Akteure aus dem Quartier die Handlungsfelder/den Output der Projekte?
- Engagieren sich die Projekte in quartiersbezogenen oder anderen Netzwerken?

Es wurden ein oder in der Regel mehrere Akteure des Projektes befragt. Darüber hinaus fand bei vier Projekten eine multiperspektivische Untersuchung statt, in der zusätzlich Akteure aus dem Umfeld der Projekte befragt wurden.

Diese sind in den Fallstudien als Blick von außen kenntlich gemacht. Im oben stehenden Text wie in der folgenden Darstellung der Fallstudien sind die wörtlichen Aussagen aus den Interviews, die anonymisiert wiedergegeben werden, kursiv gesetzt. Die Projektdarstellungen beruhen auf den Eindrücken, Interpretationen und Einschätzungen der Interviewenden aus der Befragung und den Interviews

und spiegeln in der vorliegenden Form nicht unbedingt die Meinung oder das Selbstverständnis des Projektes wider.

Auf den folgenden Seiten werden die Beispielprojekte, in alphabetischer Reihenfolge nach Standort sortiert, dargestellt und die Ergebnisse der Bereisungen und Gespräche präsentiert, die im Sommer und Herbst 2021 stattfanden.



Der Innenhof erschließt Wohn- und Gemeinschaftsbereiche.

DARMSTADT, SANDBERGHOF, SANDBERGSTRASSE 4-6

Das Wohnprojekt in Darmstadt entstand aus der privaten Initiative der 10 Bewohnenden. Beim *Sandberghof* handelt es sich um eine denkmalgeschützte Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert in Darmstadt-Bessungen. Die Gruppe hat das Ensemble von der Stadt erworben und dann mit hohem Eigenengagement denkmalgerecht umgebaut und saniert. Es wurden abgeschlossene Wohnungen und ausgedehnte Gemeinschaftsbereiche realisiert. Zentrale Anliegen der Gruppe sind die Verhinderung der sozialen Isolation im Alter und der schonende Umgang mit Ressourcen.

Anlass

Eine Gruppe aus am Ende ihres Berufslebens stehenden Personen – der größere Teil pensionierte Pastorinnen und Pastoren – wollte einer befürchteten Isolation im Alter bewusst und rechtzeitig entgegenwirken. Die private Initiative entwickelte ein Konzept und suchte nach einer geeigneten Immobilie, die sie mit dem *Sandberghof* fand.

Umfeld/Quartier

Der Stadtteil Bessungen gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten in Darmstadt. Bessungen wurde 1888 eingemeindet. Im 18. Jahrhundert wurde das Dorf vor den Toren der Stadt zum beliebten Ausflugsziel des Adels. Das Stadtbild ist geprägt vom noch intakten, eng bebauten Altstadtkern und prächtigen denkmalgeschützten Villen. Der Stadtteil gilt als beliebter innenstadtnaher Wohnstandort mit guter Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot, das vom Projektstandort fußläufig erreichbar sind.

Die gute Infrastrukturausstattung, das kulturelle Angebot und die hohe Wohnqualität machen den Stadtteil als Wohnstandort für ein bürgerlich-liberales Milieu attraktiv.

Zielsetzung und Konzept

Die Ziele und Konzepte der Bewohnenden des *Sandberghofes* lassen sich mit den Schlagworten „gemeinschaftlich, nachhaltig, selbstorganisiert“ zusammenfassen. Zuvor geht es ihnen um die Verhinderung sozialer Isolation

im Alter durch das gemeinschaftliche Wohnen und gegenseitige Unterstützung. Als wichtige Ziele des Projektes benennen sie weiterhin:

- schonender Umgang mit Naturgütern und Weiterentwicklung der ökologischen Qualitäten
- intensive Beteiligung der Mitglieder bei Planung und baulicher Umsetzung
- hoher Anteil an Eigenleistungen bei Entkernung und Bauausführung

Realisierung und Betrieb

Die denkmalgeschützte Hofanlage im Ortskern von Darmstadt-Bessungen wurde in zwei Wohngebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten umgebaut. Weiterhin wurden ein Gemeinschaftshaus, eine Werkstatt, ein Atelier und ein Gästebereich realisiert. Im Rahmen der Möglichkeiten des Denkmalschutzes wurde so viel wie möglich barrierefrei ausgebaut. Die Wohneinheiten sind in sich abgeschlossen, um Privatsphäre zu bieten. Die Gebäude wurden mit regenerativen und wiederverwendeten Baustoffen und mit alten und neuen Techniken saniert. Für Wirtschaftlichkeit sorgen der sehr hohe Dämmwert, die Warmwasserkollektoren sowie die Brauchwassernutzung. 2003 gründete die Gruppe eine GbR, die während der Sanierung als Bauherr fungierte. Nach der Fertigstellung blieb die GbR Eigentümerin der Gemeinschaftsflächen, für die Wohnungen wurde eine Eigentümergemeinschaft gebildet. Rund um die Gebäude bieten grüne Nischen und Freiflächen geschützte Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten.

Der *Sandberghof* in seiner heutigen Form wurde in zwei Phasen realisiert. Ein zuvor abgetrennter Grundstücksteil kam erst später hinzu, weil in einem Flügel des Ensembles eine Person ein lebenslanges Wohnrecht im Altbestand besaß. So hat sich das Ensemble geöffnet und um zwei Wohneinheiten erweitert.

In der Sanierungsphase wurde viel Eigenarbeit geleistet. Um hausinterne Angelegenheiten zu klären, gibt es einen wöchentlichen Jour fixe, zweimal im Jahr finden Aktionstage statt, an denen grundlegende Reinigungs- und Wartungsarbeiten erledigt werden. Die Gruppe veranstaltet Salon-Abende mit Gesprächen, Filmvorführungen und kleinen Konzerten, zu denen sie auch die Nachbarschaft einlädt, um neue Kontakte zu knüpfen.

Stadt	Darmstadt, Großstadt
Stadtteil	Bessungen
Quartierstyp	Stadttrandlage
Rechtsform	WEG, GbR
Fertigstellung	2007
Größe	7 WE/11 Personen



Lage des Sandberghofes im Quartier, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Das Selbstverständnis des Sandberghofs auf dem Klingelschild.



Grün- und Freiräume bieten Aufenthaltsmöglichkeiten.



Der Hof ist Treffpunkt und bietet Raum für Veranstaltungen mit der Nachbarschaft.



Im Gebäudeensemble stehen Gemeinschaftsräume für Bewohnende und Gäste zur Verfügung.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Die Gruppe fand über einen moderierten Runden Tisch zum gemeinschaftlichen Wohnen zusammen. Alle waren auf der Suche nach einem Objekt, das sich für die gemeinsame Vorstellung des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter eignet. Aus der Gruppe blieben letztlich vier Paare übrig, die sich dann für das Wohnprojekt zusammenschlossen. Als evangelische Pastorenhaushalte mussten sich die Paare nach einem anderen Wohnort orientieren, denn sie mussten am Ende ihrer Tätigkeit ihre Dienstwohnung aufgeben. Einige waren dabei bewusst auf der Suche nach einem Wohnort außerhalb ihrer ehemaligen Kirchengemeinde.

Die Gruppe verbanden gemeinsame Ansprüche und Vorstellungen bei der Standortsuche: Gesetz war Darmstadt als Suchradius. Ein entscheidendes Standortkriterium für die Gruppe war das Angebot bzw. die Infrastruktur in der Nachbarschaft. *„Es gab im Konzept schon Anforderungen an die Infrastruktur. Also bestimmte Ausstattung und die Möglichkeit, hier alt werden zu können.“* Schnell wurde der Stadtteil Bessungen als potenziell gut passender und beliebter Wohnort identifiziert, dies war jedoch keine zwingende Einschränkung. Niemand aus der Gruppe hatte zuvor persönliche Bezüge zu dem Stadtteil.

Der konkrete Standort ergab sich dann durch den Tipp eines Bekannten der Gruppe, der von einem verfügbaren Objekt in städtischem Eigentum in seiner eigenen Nachbarschaft wusste. Im Quartier fand die Gruppe eine eher ältere Bewohnerstruktur vor – *„viele Alte in kleinen Häuschen“*. Teilweise befand sich das Umfeld schon im beginnenden Generationenwechsel. Das Gebäude selbst – eine denkmalgeschützte Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert – war verglichen mit dem Umfeld in deutlich schlechterem Zustand. *„Im Umfeld waren viele schon fertig mit dem Sanieren.“*

Eine Vorgabe bei der Sanierung war der denkmalgeschützte Umgang mit dem Bestand und der der historischen Bausubstanz. Dies schränkte die Umsetzbarkeit einer barrierefreien Gestaltung ein, so dass es auch nach der Sanierung zahlreiche Treppen und Schwellen gibt. Der vorhandene Gebäudebestand bestimmte maßgeblich die verfügbaren konzeptionellen Möglichkeiten. So waren die Gebäude, die jetzt die Gemeinschaftsbereiche beherbergen, bereits vorhanden und wurden den Anforderungen gemäß hergerichtet: zwei Gebäude wurden als Salon/Werkstatt/Waschraum umgebaut und dienen als Gemeinschaftsräume. Den großzügig dimensionierten Gemein-

schaftsräumen gegenüber stehen vergleichsweise kleine Wohneinheiten.

...in der Nutzungsphase

Seit Bestehen des Projekts sind die Immobilienpreise in Darmstadt und vor allem im Stadtteil Bessungen stark angestiegen. *„In Darmstadt gehen die Preise durch die Decke und speziell in Bessungen. Hier wird viel verkauft.“* Allerdings sehen die Gesprächspartnerinnen und -partner keine direkten Auswirkungen des Preisanstieges auf das Projekt. Sie sehen im Umfeld aber den Zuzug von gutverdienenden Familien, der sich auf die Sozialstruktur im Stadtteil auswirkt. So habe sich sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Altersstruktur im Stadtteil verändert. Es lebten deutlich mehr Kinder hier als zuvor. Dies habe auch Effekte auf die Infrastruktur im Stadtteil.

„Ich hab gedacht ich bin im Prenzelberg. Das Lastenrad gehört dazu. 2006 war das noch eher so ein älterer Stadtteil. Das Nachbarschaftsheim hat dadurch nochmal eine andere Ausrichtung bekommen. Die sind viel aktiver geworden. Es gibt mehr Kitas. Das geht so langsam vor sich, das nimmt man nicht so wahr, aber es stimmt schon.“

Einen wichtigen Impuls für entsprechendes Engagement der Bewohnenden des *Sandberghofs* stellte aber die Ankunft der Geflüchteten 2015 auch in Darmstadt dar. Auch wenn der Zuzug von Geflüchteten im Quartier selbst gar nicht so deutlich spürbar gewesen sei wie in anderen Teilen der Stadt, begann ein Teil der Projektgemeinschaft, sich vor allem im Bereich der Bildung ehrenamtlich zu betätigen.

Insgesamt spielt das Quartier für die Bewohnenden des *Sandberghofs* hinsichtlich ihres sozialen oder kulturellen Engagements keine besonders hervorgehobene Rolle. Tendenziell vermeiden sie das direkte Umfeld als Schauplatz für Engagement sogar bewusst, weil sie hier keinen besonderen Bedarf sehen:

„Hier ist alles schon sortiert. Ich engagiere mich lieber im Neubauquartier, wo auch mehr Bedarf besteht und angepackt werden muss.“

Zwar gebe es in der Nachbarschaft traditionelle Straßenfeste und Weihnachtsmärkte. Diese würden jedoch bereits bestens von den Vereinen bespielt und organisiert. Hier wolle und müsse man sich nicht auch noch einbringen:

„Es gibt regelmäßige Stadtteilfeste. Weihnachten. Das sind die Traditionsfeste und da hab ich zum Beispiel überhaupt keine Lust mich da rein zu begeben und mich zu engagie-



Der Salon ist gemeinschaftlich und individuell nutzbar.

Gemeinschaftlich und individuell

Im Projekt *Sandberghof* hat sich eine kleine Gruppe zusammengefunden, um nach Ende des Berufslebens einen gemeinsamen Lebensabschnitt zu gestalten. Die Bewohnenden des Projekts eint ein gemeinsames Verständnis von sozialer Verantwortung, die Freude an kulturellen Aktivitäten und der Wunsch nach nachbarschaftlichen Verbindungen. Als *Sandberghof* stellt die Gruppe Feste und kleine kulturelle Veranstaltungen auf die Beine, die in die Nachbarschaft und in den Stadtteil ausstrahlen.

Zugleich engagieren sich die Bewohnenden auch ganz individuell. Die einen unterrichten Geflüchtete und geben Sprachunterricht, andere beteiligen sich aktiv an Projekten der Stadtentwicklung außerhalb des Stadtteils oder betreiben Vernetzungsarbeit in der Wohnprojekteszene in Darmstadt und deutschlandweit. Hierbei nutzen sie nach Bedarf die räumlichen und infrastrukturellen Ressourcen des *Sandberghofs*.



Mit dem Orangeriegarten (Bild) und dem Prinz-Emil-hat Alt-Bessungen zwei sehr attraktive Parkanlagen.



Historische Bausubstanz in Alt-Bessungen

ren. Das hängt auch mit den Leuten zusammen. ... Und ich hab mir dann ein anderes Quartier ausgesucht, da macht es mir mehr Spaß.“

Für das Engagement spielt aber der Radius der Erreichbarkeit nach Aussagen der *Sandberghof*-Bewohnenden eine wichtige Rolle. Zu weit weg vom Wohnort dürfe das Projekt, für das man sich engagiert, auch nicht sein, weil dann der Pendelaufwand zu groß werde.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Die Gesprächspartner unterscheiden zwischen den Zielen als Gruppe und den individuellen Zielen.

Als wichtige Ziele sieht die Gruppe die Pflege der sozialen Kontakte und das Ankommen in der Nachbarschaft. Von Anfang an war die Gruppe bestrebt, Kontakt mit den Nachbarinnen und Nachbarn zu knüpfen. Ein Gesprächspartner formuliert es so: „Wir hatten schon gesagt, wir wollen uns in der Nachbarschaft einbringen und offen sein. Ich fand es darum auch sehr toll, dass die Nachbarn von Anfang an hergekommen sind.“



Der Salon wird für Veranstaltungen und Treffen genutzt.

Darüber hinaus besteht die gemeinsame Motivation, sich sozial zu engagieren und kulturell zu betätigen, aber es gibt hierzu kein explizites Programm: *„Das soziale Engagement ist nirgendwo im Projekt festgeschrieben.“*

Ausgehend von diesem gemeinsamen Verständnis verfolgen die einzelnen Bewohnenden nach jeweiliger Neigung und individuellem Interesse eigene Anliegen und bringen dabei eine hohe Bereitschaft zum Engagement mit. Hierbei sind aber alle frei in ihrem Tun und müssen keine gemeinsame Entscheidung im Projekt herbeiführen, und es wird auch kein rahmengebendes oder strukturierendes Programm des Projektes erstellt. *„Wir haben kein Thema, das für das ganze Projekt verpflichtend gilt, sondern nur solange es in unser Selbstverständnis passt. Das ist der Rahmen, in dem jeder seine Fähigkeiten und Interessen einbringen kann. Aber es wird mitgetragen, und das ist ganz wichtig.“*

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Für die Diskussion und Abstimmung der Aktivitäten einzelner Bewohnender und der Gemeinschaft findet ein wöchentliches Plenum statt. Dieses ist der Raum, um Ideen und Vorhaben anzusprechen. Der Austausch und die Abstimmung sind nicht formal strukturiert, weil die Gruppe klein ist und intensiv kommuniziert. Es wird im Konsens entschieden und die Bedürfnisse aller einbezogen und ausverhandelt. *„Beim wöchentlichen Jour fixe wird aber darüber geredet. Dann entstehen Anregungen oder Anfragen. Das ist nicht formal organisiert. Durch die Treffen sind wir in Kommunikation.“*

Bringt eine Bewohnerin eine Idee ein, zeigt sich schnell, ob es Mitstreitende und Begeisterung dafür gibt oder nicht.

So wurde beispielsweise die Idee eines Straßenfestes eingebracht. Als die spontane Resonanz dafür sehr zurückhaltend war, wurde die Idee wieder fallen gelassen.

Die meisten Aktivitäten kommen dadurch zustande, dass Einzelne oder Gruppen die verfügbaren Räume nutzen. Insofern sind die Einzelnen für die Umsetzung verantwortlich, eine Unterstützung durch andere Gruppenmitglieder erfolgt dann eher anlassbezogen.

„Das gilt auch für das gemeinschaftliche Wohnen. Es ist nicht so, dass, nur weil wir ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sind, alle im Projekt das gleiche Interesse mit der Auseinandersetzung mit dem Thema haben. Da ist die Unterstützung punktuell.“

Nur wenige Aktivitäten werden tatsächlich als Gruppe organisiert. Hierzu zählt z. B. das alle zwei Jahre stattfindende Hofcafé: Die Vorbereitung – Kaffee kochen und Kuchen backen – übernimmt die Gemeinschaft. Die Nachbarinnen und Nachbarn bringen sich dann spontan ein oder bieten ihre Hilfe an.

Ebenfalls ein gemeinsames Projekt ist das Just-for-fun-Straßentheater, das bislang zweimal durchgeführt wurde. Diese Veranstaltung wird von einer Stadtteilgruppe organisiert, die auf die Gruppe zukam mit dem Anliegen, den Hof als Theaterort im Stadtteil zu gewinnen. Wegen der coronabedingten Einschränkungen mussten die Künstlerinnen und Künstler in private Höfe ausweichen. Hier war der *Sandberghof* Teil einer auf mehrere Orte verteilten Veranstaltung.

Die meisten der im *Sandberghof* selber stattfindenden Aktivitäten und Angebote sind eng mit den räumlichen Mög-



Das Gästezimmer steht Besucherinnen und Besuchern sowie privaten Gästen zur Verfügung...



... und kann auch als Atelier genutzt werden.

lichkeiten verknüpft. Räume sind vorhanden und werden genutzt – primär für die individuellen und gruppeninternen Aktivitäten, aber auch für den Freundeskreis oder im Rahmen zielgruppengerichteter Aktivitäten.

Die Gemeinschaftsräume erweitern die individuelle Handlungsfähigkeit der Bewohnenden mit Außenbezug. Es gibt ein Gästezimmer mit Übernachtungsmöglichkeiten und Badezimmer, das sowohl private Gäste der Bewohnenden als auch projekt- oder veranstaltungsbezogene Gäste nutzen können. Weiterhin gibt es den Salon, einen kleinen Versammlungsraum, der u. a. für den Deutschunterricht oder für die Arbeit mit Geflüchteten genutzt wird.

Im Salon, in dem auch ein Flügel steht, werden Salonabende durchgeführt. Diese fanden zunächst vereinzelt statt, wurden dann aber bald in regelmäßigem Turnus organisiert. Die Themen der Salonabende sind vielfältig: „Es gibt Salonabende rund um Kultur. Filme, Lesungen, Musik, Teezeremonie usw.“

Eine andere kulturelle Aktivität ist die Kunstwand: an einer Wand des Gemeinschaftsraums werden für jeweils ein paar Monate wechselnde Kunstwerke präsentiert. Reihum organisieren die Bewohnenden Kunstwerke lokaler Künstlerinnen, und Künstler, die Gäste dann sehen können.

„Das ist ohne Schild und nicht öffentlich. Aber die Person hat eine Ausstellungsmöglichkeit. Das ist auch ein bisschen mit Geld verbunden. Und wenn später Leute den Raum mitnutzen, dann sehen sie diese Kunst. Das geht rundum, damit jeder mal seinen Geschmack durchbringt. Aber das ist nicht fest geregelt.“

Vor allem aber wird regelmäßig musiziert, und es werden kleine Konzerte im geschlossenen Rahmen aber mit wechselnden Partnerinnen und Partnern gehalten.

Neben diesen kulturellen Aktivitäten, die sich vor allem an den eigenen Kreis richten, gibt es das von einzelnen Bewohnenden getragene ehrenamtliche soziale Engagement auf Quartiers- und Stadtebene, so beispielsweise die Teilnahme am Runden Tisch für gemeinschaftliches Wohnen und am Lokale Agenda 21-Prozess, das Engagement in Kirchengemeinden und im Quartiersmanagement des Stadtentwicklungsprojektes Lincoln-Siedlung im Süden Darmstadts. Hierbei greifen die Engagierten bei Bedarf auf Projektressourcen zurück.

Im lokalen Umfeld erteilen einzelne Bewohnende darüber hinaus z. B. Deutschunterricht und unterstützen Geflüchtete. Ein Paar war beispielsweise lange Zeit im Schulbereich engagiert, weshalb auch nach der Ankunft im Quartier wieder Kontakt zur Schule gesucht wurde. Neuerdings knüpft auch ein Bewohner Kontakt zum Landesverband der Sinti und Roma, der seinen Sitz im Quartier hat.

...Zielgruppen und Nachfrage

Die meisten vom *Sandberghof* und seinen Bewohnenden ausgehenden kulturellen Aktivitäten richten sich an die eigene Gruppe und an den begrenzten Kreis der Nachbarschaft. Dies gilt auch für die Werkstatt, die die Nachbarinnen und Nachbarn nach Vereinbarung nutzen können.

Die Salonabende werden von einem interessierten Kreis aus dem Umfeld wahrgenommen. Diese Veranstaltungen sind

zwar nicht öffentlich, aber es finden sich feste Gruppen aus Bewohnenden und Menschen aus dem nachbarschaftlichen Umfeld: „Dann sind wir so 20 Leute von primär hier rundum, mit denen wir inzwischen so ein bisschen näher sind.“

Die größeren und aufwendigeren nachbarschaftsbezogenen Aktivitäten wie das Straßentheaterprojekt oder das Hofcafé richten sich ausdrücklich an einen weiteren Kreis der Nachbarschaft. Diese Veranstaltungen tragen zu einer Intensivierung der Kontakte zur Nachbarschaft bei. Das Hofcafé ist auch für die Gruppe selbst wichtig, weil so die gruppeninternen Kontakte gestärkt werden.

Das individuelle Engagement richtet sich an soziale Gruppen auch außerhalb des nachbarschaftlichen Umfelds.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Über die Jahre ihres Bestehens hat die Gruppe ihr nachbarschaftsbezogenes Engagement zu einer gewissen Regelmäßigkeit gebracht: Alle zwei Jahre wird das Hoffest organisiert. Hier bringen sich die meisten Bewohnenden aktiv ein.

Die Salonabende finden mehrmals im Jahr statt und leben von der Initiative und dem Spaß am Tun aus der Gruppe heraus. Solange die Begeisterung hierfür besteht, werden die Salonabende weiterhin stattfinden.

Die Bewohnenden des *Sandberghofs* betreiben sowohl ihre kulturellen Aktivitäten als auch ihr soziales Engagement so wie es ihnen möglich ist und Freude bereitet. Es gibt jedoch keine feste Programmatik oder Selbstverpflichtung.

...Finanzierung

Das Wohnprojekt finanziert sich im Wesentlichen aus den von den Bewohnenden eingebrachten finanziellen Ressourcen. Die Sanierung wurde mit Denkmalschutzmitteln der Stadt gefördert.

Die Wohnungen sind im Eigentum einer Wohneigentümergeinschaft, einzelne Wohnungen werden privat vermietet. Eine übergeordnete GbR hat ein Vorkaufsrecht und entscheidet über die Vergabe der Wohnungen. Potenzielle Erben können also nicht gänzlich frei und unabhängig vom gemeinschaftlichen Wohnprojekt entscheiden, wie sie mit einer Wohnung verfahren.

Die sozialen und kulturellen Aktivitäten bestreiten die Bewohnenden mit eigenen Mitteln. Das Thema der Finanzierung von Aktivitäten kommt in der Praxis gar nicht auf.

...Netzwerke und Kooperationen

Institutionalisierte Kooperationen der *Sandberghof*-Gruppe mit anderen Einrichtungen oder Netzwerken bestehen nicht. Es sind eher die über die Jahre gewachsenen und gepflegten individuellen Kontakte zur Stadt, den Schulen, Kirchengemeinden, Initiativen, sozialen Trägern oder der Nachbarschaft, die für das soziale und kulturelle Engagement ausschlaggebend sind.

Eine Gesprächspartnerin ist in der Wohnprojekteszene in Darmstadt und deutschlandweit sehr engagiert und beteiligt sich an Wohnprojekttagen. Die Weitergabe von Wissen und die Vernetzung ist ihr Ding.

Interessiert werden auch die Aktivitäten des BUND begleitet, der ein Zentrum im Stadtteil plant. Einige Bewohnende des *Sandberghofs* haben sich in einen hierzu stattfindenden Beteiligungsprozess eingebracht. In der Zukunft könnte sich nach Einschätzung der Gesprächspartnerinnen und -partner ein Anknüpfungspunkt für Engagement und Austausch ergeben.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Die Gesprächspartner und -partnerinnen sehen keine besonderen und herausfordernden Entwicklungen im Quartier, die sich auf das Projekt auswirken könnten. Der Generationenwechsel im Hausbestand des Umfelds wird zwar wahrgenommen, aber noch nicht als relevantes Thema gesehen. Zumal der Stadtteil generell ein beliebter Wohnstandort ist, so dass es zu keinen Leerständen kommen wird. Auch Teuerungsprozesse, die über das gesamtstädtische Maß hinausgehen, werden nicht befürchtet.

...Entwicklung des Projekts

Da sich die Bewohnenden des Projekts nach der Phase ihrer Berufstätigkeit zusammengefunden haben, stellt sich in absehbarer Zeit die Frage der Alterung und der Nachwuchsregelung. Hierfür gibt es noch keinen ausdrücklichen Plan, eher eine Neugierde, wie es sich entwickeln wird.

Die Gesprächspartnerinnen und -partner ahnen, dass sich eine jüngere Generation nicht unbedingt von dem Projekt angesprochen fühlt. „Die denken sich dann wohl, was soll ich in einem Altersheim.“ Außerdem gibt es im *Sandberghof* auch keine Familienwohnungen. „Das wird spannend. Wenn wir nicht aufpassen, werden wir ein Altersprojekt.“

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Das kleine Wohnprojekt *Sandberghof* integriert sich in sein Umfeld. Ein wesentliches Anliegen der Bewohnenden ist die Pflege und aktive Gestaltung des nachbarschaftlichen Austauschs.

Da das Quartier ein bevorzugtes Wohnviertel in Darmstadt ist, in dem es keine besonderen sozialen Herausforderungen gibt und das über eine gute Versorgung und soziale Infrastruktur verfügt, ergeben sich keine hervorstechenden Handlungsbedarfe.

Die vom *Sandberghof* ausgehenden Aktivitäten entspringen daher den persönlichen Interessen und Anliegen der Bewohnenden. Hierbei ist zu differenzieren zwischen den Tätigkeiten des Projekts *Sandberghof* insgesamt und dem Engagement seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt führt regelmäßig soziale und kulturelle Veranstaltungen durch, die sich an einen kleinen freundschaftlichen Kreis der engeren Nachbarschaft richten. Seltener werden größere Veranstaltungen wie das zweijährliche Hoffest durchgeführt, die die erweiterte Nachbarschaft ansprechen und auf gute Resonanz stoßen.

Darüber hinaus engagieren sich die Projektbewohnenden individuell in verschiedenen Zusammenhängen auf Quartiers- und Stadtebene.

Bedeutsam für das Quartier war – schon vor dem Einsetzen des kulturellen und sozialen Engagements – die Sanierung der Hofanlage. Damit hat das Projekt eine Bau-ruine im Stadtteil beseitigt. Hierfür bekamen die Aktiven des *Sandberghofs* auch sehr schnell positive Rückmeldungen aus der Nachbarschaft. Viele waren froh, dass der Schandfleck beseitigt wurde.

Das vielfältige Engagement, das offene Zugehen auf die Nachbarschaft und das Vorleben eines Modells für das Wohnen im Alter haben – so berichten die Gesprächspartner und -partner – vor allem ältere Menschen im Umfeld ermutigt, von Umzugsplänen abzusehen und im Stadtteil wohnen zu bleiben. „Die sagen: ‚Ich wollte zurück zu meiner Familie, aber jetzt seid ihr hier – darum bleib ich jetzt auch hier‘.“

Insgesamt sehen die Bewohnenden des *Sandberghofs* ihre eigene Lebensführung als positiven Beitrag zum Leben im Quartier und zu mehr Offenheit und Toleranz: „Wir tragen auch zum Thema Offenheit bei, wenn hier Menschen mit anderer Hautfarbe ein und aus gehen.“

Solange es den Bewohnenden des *Sandberghofs* möglich ist, werden sie sowohl als Projekt als auch individuell das nachbarschaftliche Leben im Quartier und darüber hinaus durch ihr Engagement und ihre Offenheit bereichern.



Die Wohnungen im Sandberghof sind eher klein und auf Paare und Alleinlebende zugeschnitten.



Wohnbereiche auf dem Grethergelände

FREIBURG, GRETHERGELÄNDE, ADLERSTRASSE 12/12A

Um die Gebäude der ehemaligen Eisengießerei Grether vor dem Abriss zu bewahren, gründet sich 1980 der Verein Leben und Arbeiten in der Gretherschen Fabrik. Nach dem Kauf des Geländes durch die Stadt Freiburg und langen Verhandlungen konnte der Verein 1988 einen Erbpachtvertrag für das Gelände unterzeichnen. Der Stadtteil Im Grün, in dem das *Grethergelände* liegt, ist ein typisches Gentrifizierungsareal mit hohen Mieten und teuer sanierten Wohnungen. Ziel auf dem *Grethergeländes* ist es, innenstadtnahen günstigen Wohnraum sowie Räume für alternative Kultur- und Arbeitsprojekte zu schaffen und zu erhalten.

Anlass

Ende der 1970er Jahre planten die damaligen Eigentümer des *Grethergeländes* den Abriss der Gebäude der ehemaligen Eisengießerei. Mit der Erklärung des Stadtteils Im Grün zu einem der ersten Sanierungsgebiete Freiburgs erhielt die Stadt im Jahr 1979 die Möglichkeit, auf die Entwicklung des Geländes Einfluss zu nehmen. Der 1980 gegründete Verein Leben und Arbeiten in der Gretherschen Fabrik wollte den Abriss verhindern und setzte sich für den Erhalt der Gebäude ein. Um das Areal für günstigen Wohnraum und alternative Kultur- und Arbeitsprojekte zu erhalten, gründeten sich der Arbeitskreis Alternative Kultur (AAK) sowie weitere Vereine und Initiativen. 1983 erwarb die Stadt Freiburg das Areal und trat in längere Verhandlungen mit dem *Gretherverein* über die zukünftige Entwicklung des Geländes ein.

Umfeld/Quartier

Im Zuge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen Ende der 1970er und in den 1980er Jahre wurden viele Gewerbeeinheiten im Stadtteil Im Grün zu Wohneinheiten entwickelt. Das *Grethergelände* bietet bis heute in einem sehr nachgefragten Stadtteil sowohl günstige Ateliers und Versammlungsräume für Vereine, Initiativen und Kleingewerbe als auch Wohnungen zu dauerhaft niedrigen Mieten.

Zielsetzung und Konzept

Ein Ziel des Vereins Leben und Arbeiten in der Gretherschen Fabrik war es, extremen Mieterhöhungen und der Vertreibung ärmerer Menschen und kleinerer Gewerbebetriebe aus dem Stadtteil entgegenzuwirken. Lebens- und Arbeitszusammenhänge sollten wieder zusammengeführt werden. Hierzu verfolgte der Verein in den Anfangsjahren teils sehr ambitionierte Ziele – so etwa die Entwicklung eines lokalen Versorgungszentrums mit Bäckerei, Schuster, Anwalts- und Arztpraxis und Beratungseinrichtungen oder die Vorstellung eines Quartiers der kurzen Wege und eines engen Zusammenhangs von Wohnen und Arbeiten auf dem Gelände. Nicht alle diese Ziele wurden dann aber intensiver verfolgt oder dauerhaft etabliert.

Realisierung und Betrieb

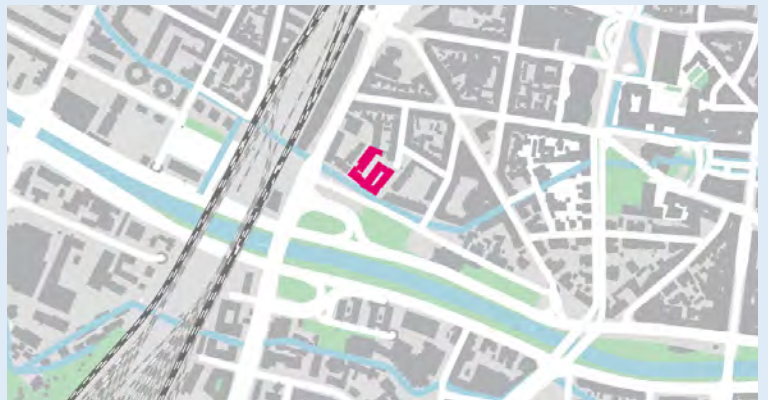
Nach Unterzeichnung des Erbbaupachtvertrages mit der Stadt Freiburg wurde der Umbau durch Eigenleistungen, private und Bankkredite sowie durch Wohnbaufördermittel für sozialen Wohnungsbau finanziert. Die Grether West GmbH wurde gegründet, und aus dem Vorhaben, einen Solidartransfer für neue Hausprojekte zu organisieren, entstand das Mietshäuser Syndikat, das mittlerweile weit über 100 Wohnprojekte und -initiativen berät und unterstützt. Es folgten Kauf und Umbau in Grether Süd im Jahr 2000 und 2004 der Neubau von Grether Ost, der 2006 bezogen werden konnte. Das *Grethergelände* insgesamt bietet Wohnraum für rund 100 Personen und wird weiterhin durch

Direktkredite unterstützt. Das Projekt beschreibt sich selbst als: „Eine bunte Mischung von Wohnen, Arbeiten, von sozialem und politischem Engagement und ein Ort der auch so manche Veranstaltung, Diskussion oder Lesung ermöglicht. Das macht das Gelände zu einem Treffpunkt, der sich deutlich vom kommerzorientierten Treiben der benachbarten Freiburger Konsummeile unterscheidet.“

In den über 30 Jahren Betriebszeit des Projekts haben sich der Stadtteil und auch das Projekt selbst gewandelt.

Die Trennung von Leben und Arbeiten hat sich trotz anderer Ziele auch auf dem *Grethergelände* durchgesetzt. Anders als beabsichtigt war, ist die Grether-Fabrik nicht zum Versorgungs- und Begegnungszentrums des Viertels geworden, allerdings bietet sie vielen Initiativen und Klein-gewerben einen Ort im Viertel. Das Strandcafé z. B. ist ein oft frequentierter Anlaufpunkt für verschiedene politische Aktionen und Gruppen.

Stadt	Freiburg, Großstadt
Stadtteil	Im Grün
Quartierstyp	gemischtes Stadtquartier / Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)
Rechtsform	GmbH + Verein
Fertigstellung	1987–2006
Größe	ca. 100 Pers.



Lage des Grethergeländes im Quartier, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Das rasthaus ist eine wichtige Anlaufstelle und ein Begegnungsort auf dem Gretherareal.



Um den Innenhof herum liegen Werkstätten, Ateliers und Versammlungsräume.



Die Briefkästen sind so vielgestaltig und individuell wie die Bewohnerschaft auf dem Grethergelände.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Das Grether-Projekt entstand Ende der 1970er Jahre im Kontext des umstrittenen Sanierungsprozesses im Stadtteil Im Grün. Es mobilisierte sich eine starke Gruppe aus dem Stadtteil, die insbesondere für den Erhalt der Gießereihalle auf dem *Grethergelände* kämpfte und gegen Abriss und marktgerechte Verwertung des Areals eintrat.

Vor allem der Mangel an preisgünstigem Wohnraum sowie an Veranstaltungsräumen und Arbeitsorten für die kulturelle und links-alternative Szene in dem attraktiven, weil innenstadtnah gelegenen Stadtteil war eine entscheidende Motivation für das sich entfaltende Engagement der kulturellen Szene. Dies äußerte sich in Hausbesetzungen und aufmerksamkeitserregenden Aktionen des Arbeitskreises Alternative Kultur und weiteren Vereinen und Initiativen. Ein Gesprächspartner bringt es auf den Punkt: „Das Quartier war stadtweit als ‚Schmuddelgebiet‘ verschrien, aber auch heiß umkämpft.“

In der Folge beschloss die Stadt Freiburg, das Gelände zu erhalten der Grether-Initiative in Erbpacht zu überlassen.

...in der Nutzungsphase

Während zur Entstehung des Grether-Projekts vor allem der konfliktreiche Kampf um Boden und Bausubstanz im Stadtteil prägend war, richteten sich die Aktivitäten in der Folgezeit weniger an das umgebende Quartier, sondern konzentrierten sich auf das Gelände selbst. Hierbei sprach es vor allem das Milieu der links-alternativen Szene in- und außerhalb des Quartiers an. Nach einem über fast 20 Jahre dauernden Bau- und Entwicklungsprozess in Eigenregie auf dem Gelände stellen die Aktiven auf dem Gelände fest:

„Wir sind inzwischen etabliert; wenn auch nicht von allen geschätzt, so doch anerkannt.“

Seit den 1980er Jahren hat sich, so die Beobachtung der Gesprächspartnerinnen und -partner, das Viertel verändert und ist zu einem Vergnügungs- und Einkaufsviertel geworden: „Wir sind hier in den 1980ern gentrifiziert worden.“ Auch heute befinde sich das Quartier in einem Gentrifizierungsprozess: Es gebe mehr hippere Läden und viele Ferienwohnungen. Einerseits habe auch das *Grethergelände* mit seinen Aktivitäten und Angeboten zur Imageverbesserung und Aufwertung beigetragen – andererseits habe man durch die Bereitstellung von preisgünstigem

Wohnraum und Aktivitäten im Quartier auch zur Verlangsamung der Gentrifizierung beigetragen.

Heute ist das ca. 2.000 Einwohnende zählende Viertel zwar nach wie vor von der Altbevölkerung geprägt, aber es leben hier auch viele Studierende und Zugezogene. Die Sozialstruktur ist insgesamt bunt gemischt, es leben jedoch relativ wenige Migrantinnen und Migranten im Stadtteil.

Seit Bestehen des Grether-Projektes setzen sich die Aktiven immer wieder gegen Investorenprojekte und Infrastrukturvorhaben ein und reagieren so auf Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld. Insofern sind die Rahmenbedingungen und Entwicklungsdynamiken im Quartiersumfeld immer wieder Thema und Anlass für das Handeln der Grether-Akteure.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Wesentliches Anliegen war es, das *Grethergelände* vor Abriss und Spekulation zu schützen. Die Engagierten der Anfangsjahre wollten günstigen Raum zum Wohnen und Arbeiten schaffen und ihre Vorstellungen von kultureller und sozialer Vielfalt und Lebendigkeit realisieren. Erklärtes Ziel ist es, gegen hohe Mieten, Verdrängung, Luxus-sanierungen und Ferienwohnungen vorzugehen, also der fortschreitenden Gentrifizierung entgegenzuwirken. Dieses Ziel bestand von Anfang an und prägt immer noch ganz wesentlich das Handeln der Akteure des *Grethergeländes*.

Zum Engagement der Grether-Akteure gehört auch die Bündelung gemeinsamer Interessen beim Widerstand gegen Planungen und Vorhaben, die als schädlich für das sozio-kulturelle Gefüge und die Qualitäten des Stadtteils bewertet werden.

Andere anfänglich angestrebte Ziele wurden nach Aussage der Gesprächspartner und -partnerinnen wieder aufgegeben oder nie mit Nachdruck verfolgt – zum Beispiel die Vorstellung eines lokalen Versorgungszentrums (Food-Coop), auch die Vorstellung von einem Quartier der kurzen Wege und dem engen Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten auf dem Gelände sei wohl noch zu Zeiten der Baugruppe gelebt worden, jetzt aber eine Ausnahme.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Strukturgebende Dachorganisationen und Eigentümerinnen und -eigentümer aller Flächen und Gebäude des *Grethergeländes* sind drei GmbH: Die Grether West GmbH



Mietshäuser Syndikat

Grether West ist die Keimzelle des Mietshäuser Syndikats und heute Standort der zentralen Koordinierungsstelle des Syndikats. Das Mietshäuser Syndikat ist eine nicht-kommerzielle Beteiligungsgesellschaft für mittlerweile mehr als 160 selbstorganisierte Hausprojekte in ganz Deutschland.

Ein zentrales Anliegen des Syndikats ist die Verhinderung des Weiterverkaufs von Immobilien und die Nutzung von Leerstand als Ressource nutzen für Wohnen und mehr.

Das Syndikat unterstützt lokale Initiativen beim Erwerb von Häusern und bei der Verhinderung des Weiterverkaufs. Zudem berät das Syndikat die Projekte bei rechtlichen und finanziellen Fragen.

Jedes Projekt des Mietshäuser Syndikat ist eine eigene GmbH mit dem projektbezogenen Hausverein und dem Syndikat als paritätische Gesellschafter. Die GmbH ist Eigentümerin, Entscheidungen über Verkauf oder Umwandlung sind nur einvernehmlich in der GmbH möglich. Alle Entscheidungen von der Wohnungsvergabe bis zur Finanzierung obliegen jedoch dem Hausverein.

Die lokalen Projekte finanzieren sich zu einem großen Teil über Direktkredite. Im laufenden Betrieb zahlt jedes Projekt in einen Solidarfond ein und unterstützt damit die Stammeinlagen für neue Haus-GmbHs, Infrastrukturkosten und Öffentlichkeitsarbeit.

wurde 1980 gegründet und ist damit die älteste GmbH des Grether-Areals. Sie verfügt über 848 qm Wohnfläche und 780 qm Gewerbefläche. Sie hat das 1.032 qm große Areal 1987 auf Erbbaurechtsbasis über 80 Jahre gepachtet.

Die 1991 gegründete Grether Ost GmbH hat 1995 ein 2.477 qm großes Grundstück auf dem *Grethergelände* gekauft und für 4,5 Mio. Euro einschließlich Altlastensanierung umgebaut. Sie verfügt über 1.477 qm Wohn- und 1.219 qm Gewerbefläche.

Im Jahr 2000 wurde die Grether Süd GmbH gegründet. Sie kaufte im selben Jahr den dritten Teil des Areals für 700.000 Euro und verfügt über 451 qm Wohnfläche und über 258 qm Gewerbefläche.

Die Mietpreise für die Wohnungen auf dem *Grethergelände* liegen bei ca. 6 Euro pro Quadratmeter zuzüglich eines Solidarbeitrags an das Mietshäuser Syndikat von 0,33 bis 0,46 Euro pro Quadratmeter.

Rund die Hälfte der Wohnungen sind Sozialwohnungen mit kommunalen Belegrechten. Die Teil-GmbHs können sich die Mietenden auswählen, sofern sie die Einkommensgrenze nicht überschreiten. Auch die Gewerbeflächen werden zu günstigen Preisen an kulturelle und soziale Gruppen und Initiativen vermietet und ermöglichen diesen so ihr jeweiliges Engagement.

Damit ist Grether ein Anbieter für stabile Mieten auf sehr günstigem Niveau sowohl für die Wohnungen als auch für die anderen Flächen. Die Solidarbeiträge tragen zur Finanzierung des Syndikats und seinen milieubezogenen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in und außerhalb Freiburgs bei.

Ein wichtiges von der Grether West GmbH verwaltetes Angebot ist der sogenannte Bewegungsraum. Diese Veranstaltungshalle ist ein wichtiger kultureller Ort für den Stadtteil und darüber hinaus, der für Versammlungen, Vortragsveranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen und andere Veranstaltungen genutzt werden kann.

Auf dem *Grethergelände* finden zudem regelmäßig Veranstaltungen statt, die sich auch an die Bevölkerung des Umfeldes richten. Zu nennen ist hier der jährliche Quartiersflohmärkt, der auf dem *Grethergelände* und in den Innenhöfen des Quartiers organisiert wird.

Zum Freiburger Stadtjubiläum haben die Grether-Akteure im Auftrag der Stadt einen Audioguide zum Stadtteil sowie eine Ausstellung zur Stadtgeschichte erstellt.

Darüber hinaus gehen vom Gelände Aktivitäten wie Demonstrationen aus, oder es versammeln sich dort viele Menschen aus dem Milieu. Dies führt immer wieder zu Lärmbelastungen im Umfeld, über die sich die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner beschweren.

Die meisten Aktivitäten, Projekte und Angebote auf dem *Grethergelände* gehen jedoch nicht unmittelbar von den Grether GmbHs aus, sondern werden von den Projekten unter dem Grether-Dach getragen. Sie richten sich zu meist an Gruppen und Interessierte aus der gesamten Stadt. Zu den Projekten und Initiativen auf dem *Grethergelände* zählen:

- rasthaus: Eine unabhängige und selbstverwaltete Anlaufstelle für Geflüchtete und Begegnungsort.
- Feministisches Zentrum: Ein autonom organisierter Vernetzungsort von feministischen Gruppen und Einzelpersonen.
- Rosa Hilfe: Ein gemeinnütziger eingetragener Verein, der sich für die Anliegen von LSBTIQ* aus Freiburg und in der Region engagiert.
- Chaos Computer Club: Der Chaos Computer Club Freiburg e. V. versteht sich „als Treffpunkt zum Austauschen, gemeinsamen Lernen und technisiertem handwerklichen Arbeiten“ (Chaos Computer Club Freiburg, o. J.).
- Archiv Soziale Bewegungen: Das Archiv sammelt seit Anfang der 1980er Jahre alle Formen von Publikationen der Neuen Sozialen Bewegungen.
- Strandcafé: Das selbst organisierte, nicht kommerzielle Strandcafé ist Teil des *Grethergeländes* im Mietshäuser Syndikat. Es ist Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner, Plenumsort und bietet Raum für politische, kulturelle und unkommerzielle Veranstaltungen.
- Radio dreieckland: Ein freies und nichtkommerzielles Radio, das sich an den gesamten Südwesten des Landes richtet.



Die alternative Szene ist im Quartier präsent.

- Antik-Lager: Das seit 1977 bestehende Antik-Lager kauft und verkauft in der renovierten Maschinenhalle antike und moderne Einrichtungsgegenstände aller Art.
- Zwei Kitas: Die Kita Glacisweg e. V. mit drei Gruppen und die Kita Lagerini mit einer Gruppe bieten Betreuungsangebote für insgesamt ca. 60 Kinder zwischen einem und sechs Jahren.

Viele dieser Gruppen und Initiativen nutzen die Räumlichkeiten auf dem *Grethergelände* vor allem wegen der günstigen Mietpreise und weil der Standort mit seinem speziellen Image eine passende Adresse darstellt, die den jeweiligen Zielen der Gruppen zuträglich ist.

...Zielgruppen und Nachfrage

Die Angebote sowohl der Grether GmbHs als auch der zahlreichen Initiativen und Projekte auf dem Gelände richten sich vor allem an das links-alternative Milieu im Stadtteil und darüber hinaus.

Das günstige Wohnungsangebot richtet sich an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, die das Leben auf diesem besonderen Areal schätzen. In jüngster Zeit hinzugekommen sind Geflüchtete, die den sozio-kulturellen Mix der Bewohnerschaft ergänzt haben.

Die Nachbarschaft nimmt gezielt für sie relevante und attraktive Angebote wahr, etwa die Kitas oder einzelne Veranstaltungen. Die Hemmschwelle, das Grundstück zu betreten, ist, so die Beobachtung der Gesprächspartnerinnen und -partner, gesunken.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Das Grether-Projekt blickt auf eine mittlerweile 40-jährige Geschichte zurück. Die drei im Mietshäuser Syndi-

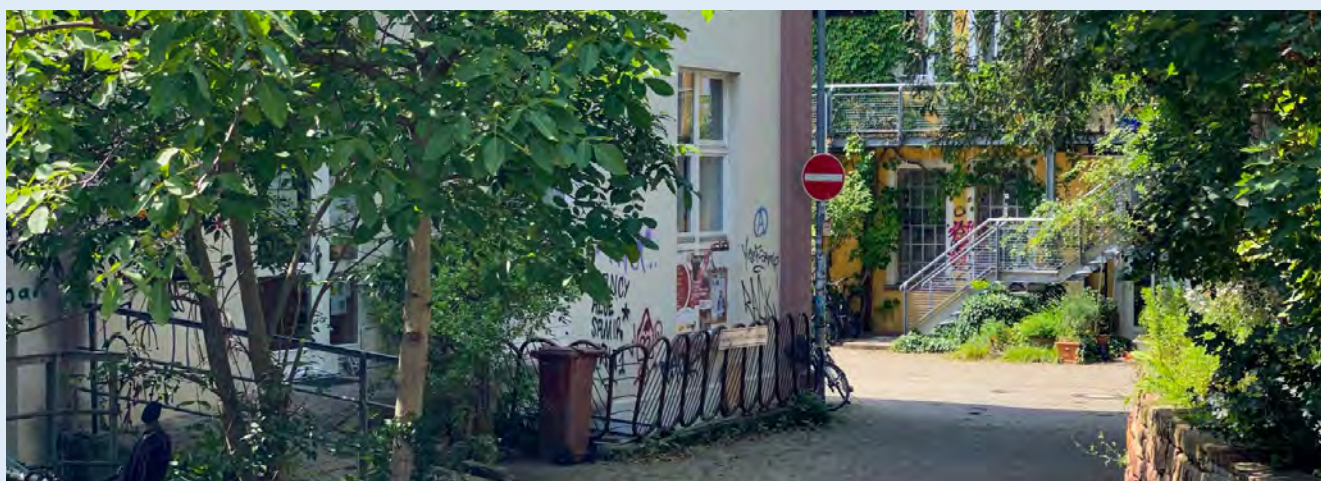


Attraktive Wohnlagen im Grether-Umfeld

kat organisierten GmbHs sind ein stabiler Faktor mit einer gesicherten Perspektive. Die in den Gewerberäumen des Geländes ansässigen Projekte und Initiativen können sich auf stabile und günstige Mieten verlassen. Insofern befindet sich das *Grethergelände* spätestens seit Erwerb des dritten Teils des Areals durch die Grether Süd GmbH. Im Jahr 2000 in einem sehr gefestigten Zustand.

...Finanzierung

Die Grether GmbHs verfolgen keine Gewinninteressen. Bei der Finanzierung geht es im Wesentlichen darum, die vorhandenen Kosten zu decken und es sozialen Projekten zu ermöglichen, innenstadtnah ihre Ziele zu verfolgen.



Blick aufs Grethergelände (Foto Klaus Selle)

Blick von außen: Bürgerforum Sedanquartier und Im Grün

Das Bürgerforum wurde 1995 als Initiative der Anwohnenden und Geschäftsleute im Quartier kurz vor Abschluss der Sanierungsarbeiten gegründet. Die Gesprächspartnerin engagiert sich seit seiner Gründung für das Bürgerforum und war bereits davor innerhalb der linksliberalen Szene Freiburgs mit dem Gretherprojekt verbunden. Sie war im Arbeitskreis Alternative Kultur tätig und hat dort konzeptionell an der Nutzung des Theatersaals in der Gießereihalle mitgewirkt.

Aus ihrer Perspektive waren vor allem die Anfangsjahre des Gretherprojektes von verhärteten Diskussionsfronten und unergiebig langen Plenarsitzungen geprägt.

Mitte der 1990er-Jahre kam es dann zu einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Bürgerforum und den Akteuren des Grether-Projekts. Verbindend war das gemeinsame Anliegen, kommunale Planungsabsichten abzuwehren.

Aus ihrer Außensicht hebt sie hervor, dass man unterscheiden muss zwischen dem Engagement einzelner Personen, die im Projektgelände leben, und der offiziellen Mitwirkung der Hausprojekte etwa bei Schreiben an die

Stadt etc. Bei Letzteren nimmt sie die Abstimmung mit den Plena des *Grethergeländes* als recht zeitintensiv und schwierig wahr.

Insgesamt hat sich im Laufe der Zeit das Verhältnis zwischen Bürgerforum und *Grethergelände* etwas entspannt, Wunden aus früheren intensiven Konflikten ideologischer Art heilen.

Kritisch wahrgenommen werden aus Sicht des Quartiers jedoch weiterhin insbesondere laute Aktivitäten auf dem und um das Gelände, besonders unmittelbar Anrainende fühlen sich teilweise durch Lärm belästigt. Dabei zeigt sich allerdings, dass oft die Verursacherinnen und -verursacher mit den Bewohnenden des *Grethergeländes* in einen Topf geworfen wurden und nicht alles vom *Grethergelände* selbst ausgeht.

Ansonsten bewertet die Gesprächspartnerin das Projekt als „grundsätzlich super“, es „schützt vor der absoluten Gentrifizierung“, „kommt bei den meisten gut an“, hat eine wichtige Funktion als Flüchtlingshilfe, und ist zusammengefasst eine „absolute Größe für ein buntes Leben im Quartier.“



Der Radiosender dreieckland hat regionale Reichweite. (Foto Klaus Selle)

Vor allem in den frühen Jahren geschah die Entwicklung auf dem *Grethergelände* unter Bedingungen großer Finanzknappheit. Die Finanzierung gelang vor allem durch eine Kombination aus Bankkrediten und Privatkrediten (Direktkrediten). Den Schwerpunkt der Finanzierung bildeten hierbei die Direktkredite: Unterstützungswillige legen Geld direkt bei einer der drei GmbHs an und erhalten dafür aktuell einen Zinssatz von 1,4 Prozent. Die aktuelle finanzielle Lage macht es allerdings nicht erforderlich, neue Direktkredite in Anspruch zu nehmen.

Eine weitere Einnahmequelle sind die kommunalen Wohnbaufördermittel für die Sozialwohnungen. Hier wurden auslaufende kommunale Belegrechte verlängert gegen weitere Zahlungen der Stadt. Unter Einhaltung der Vorgaben darf die GmbH die Bewohnenden selber auswählen. Wenn sich die Einkommenssituation verbessert, wird eine eigene freiwillige Mehrverdienstabgabe erhoben, die mit der Miete eingezogen wird. Das Geld wird z. B. für Kapitalbildung der Syndikatsstiftung verwendet.

Darüber hinaus ermöglicht der nicht eingetragene Verein Grether Kultur seit 2019 Zuwendungen der Stadt. So gab die Stadt dem Verein 20.000 € für die Durchführung von Veranstaltungen zum Stadtjubiläum.

Die sozialen und kulturellen Projekte im *Grethergelände* beantragen unabhängig von den Grether GmbHs individuell bei Bedarf Zuschüsse bei der Stadt und bei anderen Unterstützerinnen und Unterstützern.

Auf der Ausgabenseite begünstigend wirkt sich der Erbpachtvertrag zwischen der Grether West GmbH und der Stadt aus. Dieser ermöglicht eine kostengünstige Nutzung des Grundstücks für eine Vertragslaufzeit von 80 Jahren.

Nach Ablauf der Erbpacht in den 2060er Jahren werden dann allerdings Marktpreise fällig.

Insgesamt bezeichnen die interviewten Vertreterinnen und -vertreter des *Grethergeländes* die finanzielle Situation bei überschaubaren Kosten als stabil.

...Netzwerke und Kooperationen

Die Grether GmbHs pflegen zahlreiche Kontakte zu Akteuren und Institutionen im Stadtteil und darüber hinaus. Einzelne Vertreterinnen und Vertreter der Grether GmbHs und der auf dem Gelände ansässigen Gruppen sind entweder politische Mandatsträgerinnen bzw. -träger auf kommunaler Ebene oder mit der Landes- und Bundespolitik verflochten. So wird immer wieder Einfluss auf geplante Entwicklungsvorhaben im Umfeld des *Grethergeländes* geübt.

Ebenso besteht ein Austausch mit sozialen Trägern wie der AWO in Bezug auf die Wohnungsangebote auf dem Gelände.

Ein wichtiger Kooperationspartner mit einer längeren gemeinsamen Geschichte ist das Bürgerforum, ein freier Zusammenschluss von engagierten Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil Im Grün. Gemeinsam engagiert man sich für Fragen der Quartiers- und Stadtteilentwicklung und tritt gemeinsam kommunalen oder privatwirtschaftlich initiierten Projekten entgegen, die als belastend oder schädlich angesehen werden – beispielsweise Verkehrs- und Infrastrukturprojekte, durch die Freiflächen zerstört werden oder die die Verkehrsbelastung erhöhen.

Neben diesen vor allem durch die Grether GmbHs gepflegten Kontakten betreiben die auf dem Gelände ansässigen

Projekte und Initiativen sowie Einzelpersonen ihre eigenen Netzwerke. Hierbei vermengen sich in der Außenwahrnehmung Gretherakteure und Akteure auf dem *Grethergelände*.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Aus Sicht der Gesprächspartner stellt sich die Entwicklungsperspektive des Quartiers ambivalent dar.

Auf der einen Seite gibt es als positiv bewertete Entwicklungen. Beispielsweise erwartet eine Gesprächspartnerin eine Stärkung der Verknüpfung von Leben, Wohnen und Arbeiten im Quartier. Die Pandemie sei hier ein Treiber für eine Fokussierung auf das Viertel und die Nachbarschaft. Es sei denkbar, dass verstärkt kleine Läden aus dem Alternativmilieu aufmachen und sich auch halten werden.

Ebenso wird erwartet, dass Freiburg und damit auch der Stadtteil Im Grün in den nächsten Jahren autofreier wird.

Auf der anderen Seite sehen die Gesprächspartnerinnen und -partner aber auch kritische Entwicklungen wie z. B. den weiter voranschreitenden Gentrifizierungsprozess. Im Stadtteil gebe es keine von Migrantinnen und Migranten geführten Läden und man erwarte auch in Zukunft keine Änderung.

Zudem wandle sich, so eine Gesprächspartnerin, das Quartier ohnehin zu einer Art Vergnügungsviertel, was von lang ansässigen Bewohnenden im Umfeld eher kritisch gesehen werde.

Auf jeden Fall werde es auch zukünftig eine Nachfrage nach günstigen Wohnungen geben, für die dann auf dem *Grethergelände* Angebote bereitgestellt werden.

...Entwicklung des Projekts

Für das *Gretherprojekt* in seiner Gesamtheit sehen die Gesprächspartnerinnen und -partner einhellig eine positive Perspektive und eine positive Referenz für Entwicklungen an anderen Orten: „Das Modell hier ist die Zukunft.“

Gerade angesichts der weiter voranschreitenden Gentrifizierung wird dem *Grethergelände* eine wichtige Rolle beigemessen: „Wir sind das Bollwerk gegen Veränderungen im Umfeld“, so ein Vertreter des *Grethergeländes*.

Aber aus Sicht der Grether-Aktiven wäre es durchaus wünschenswert, das *Gretherprojekt* im Umfeld auszuweiten. Es fehle z. B. ein Veranstaltungsraum, oder die Kitas könnten woanders untergebracht werden, um Raum für andere Nutzungen auf dem Areal freizumachen. Allerdings gibt die Marktsituation im Stadtteil gerade keine für das Projekt erschwinglichen Grundstücke oder Immobilien her.

„Wir würden gerne expandieren, können aber nicht.“

Zudem sehen die Menschen auf dem *Grethergelände* – auch wenn es noch ca. 40 Jahre bis dahin sind – das Auslaufen der Erbpacht als problematisch, weil danach die hohen Marktpreise gezahlt werden müssen. Am liebsten, so eine Grethervertreterin, wolle man vorzeitig das Erbpachtverhältnis beenden, um mit der Stadt bessere Konditionen auszuhandeln. Es sei aber fraglich, ob das realisierbar sei.



Zum Stadtjubiläum hat Grether im Auftrag der Stadt einen Audioguide zum Stadtteil erstellt.



Die Rosa Hilfe gehört zu den zahlreichen auf dem *Grethergelände* ansässigen Initiativen.



Kontraste prägen das Umfeld des Grethergeländes (Foto: Klaus Selle).

Jenseits der Entwicklungsfragen wird auch das Konstrukt der drei GmbHs etwas kritisch gesehen, da es das gemeinsame Handeln nicht immer einfacher mache. Ein Gesprächspartner beobachtet Separierungstendenzen unter den drei GmbHs („Das geht euch nicht nichts an, das muss man in Ost diskutieren“). „Ich versuche, das Zusammenbleiben zu erhalten und hätte es sehr gern, wenn gemeinsames Handeln und Denken noch stärker der Fall wäre.“

Eine Herausforderung ergibt sich zudem aus dem sich anbahnenden Generationenwechsel. Dies betrifft die langjährig Aktiven aus der Gründergeneration. Diese erreichen langsam ein Alter, in dem sie daran denken, sich aus dem aktiven Engagement zurückzuziehen. Daher braucht es in absehbarer Zeit jüngere Menschen, die mitmachen und Verantwortung übernehmen wollen. Es sei allerdings schwierig, diese zum Mitmachen zu bewegen. Insbesondere bei manchen neuen Bewohnenden sei das Engagement nicht mehr so stark wie früher – dies zeige zum Beispiel die nachlassende Beteiligung am Hoffest. Ebenso würden sich manche Nutzende und Mieterinnen sowie Mieter praktisch gar nicht mehr an der gemeinsamen Selbstverwaltung in den Teilplena oder dem Gesamtplenum beteiligen.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Das *Gretherprojekt* mit seinem Angebot an Wohnraum und gewerblichen Flächen und die auf dem *Grethergelände* ansässigen Initiativen und Projekte sind ein in vielen Jahren gewachsener und etablierter Player im Stadtteil. Allerdings erschwert es die Vielfalt der Gretherakteure, drei GmbHs und eine Vielzahl von weiteren Personen und Initiativen, von „der“ Bedeutung „des“ Projektes zu sprechen.

Unmittelbar auf das Quartier wirken die beiden Kindertagesstätten, die von den Familien im Umfeld genutzt werden, sowie der Bewegungsraum als universell nutzbarer Veranstaltungsraum im und für das Quartier.

Auf den Wohnungsbedarf im Quartier, aber auch darüber hinaus, reagiert das Angebot von preisgünstigen Wohnungen für ca. 100 Personen unter dem Dach des Mietshäuser Syndikats. Dieses wirkt entlastend auf den lokalen Wohnungsmarkt und wirkt der fortschreitenden Gentrifizierung entgegen. Insofern profitiert auch das Quartiersumfeld von diesem Angebot und vom Engagement des Mietshäuser Syndikats.

Die meiste Außenwirkung richtet sich nicht auf das unmittelbare räumliche, sondern auf das aktivistische Umfeld, beispielsweise durch den Chaos Computer Club, das Radio dreyeckland oder die Rosa Hilfe. Durch die Beteiligung an Stadtteilaktivitäten zum Beispiel zum Widerstand gegen kommunale Projekte, aber auch an geplanten Aktivitäten zum Stadtjubiläum werden Gretherakteure aber auch vor Ort, im Quartier tätig.

Diese Aktivitäten gehen – ebenso wie der vom Radio dreyeckland erstellte Audioguide – nicht von den Grether GmbHs aus, sondern werden von einzelnen Personen oder Initiativen getragen. Lediglich die Arbeit des fest angestellten Mitarbeiters für Öffentlichkeitsarbeit kann als institutionelle Aktivität des *Gretherprojektes* gelten.

Die Akteure des *Gretherprojektes* haben in den Anfangsjahren sehr stark politisch gedacht und gehandelt – „mittlerweile ist Grether weniger politisch, mehr in der Mitte angekommen.“ Auch sei die wechselseitige Toleranz größer geworden. Ebenso hat sich die Zusammenarbeit zwi-

schen Grether und dem Bürgerforum entspannt. „Grether ist eine stabile Größe für buntes Leben im Quartier.“

Alles in allem sei man aber, so ein Gesprächspartner „*weitgehend ein Milieuschuppen*“, die Bedeutung des Projektes für das linksalternative Milieu sei größer einzuschätzen als die für das Quartier.

Dies führt aber immer wieder zu Konflikten mit der Nachbarschaft: vom Gelände gehen Aktivitäten aus (zum Beispiel Demonstrationen) oder es versammeln sich dort viele Menschen aus dem Milieu (etwa im Kontext des Strandcafés), was zu Lärmbelastungen führt. In der Folge gibt es immer wieder Unmut in der Nachbarschaft: „Einige hassen uns wegen des Lärms.“

Insgesamt jedoch hat sich die Außenwahrnehmung auf das *Grethergelände* verbessert: früher war die Grundhaltung im Stadtteil eher kritisch, heute wird das *Grethergelände* sehr positiv und als etabliert wahrgenommen.



Auch Mieter auf dem Grethergelände: Archiv für soziale Bewegungen

Das Archiv für soziale Bewegungen besteht seit Anfang der 1980er Jahre. Es sammelt alle Formen von Publikationen der Neuen Sozialen Bewegungen und ist seit 2002 Mieter von Räumlichkeiten auf dem *Grethergelände*. Es profitiert dabei von einer günstigen Solidarmiete.

Der Gesprächspartner ist langjähriger Beobachter der Aktivitäten auf dem *Grethergelände*. Er sieht das *Gretherprojekt* als Teil einer seit den 1970er Jahren bestehenden sozialen und politischen Bewegung in Freiburg, die offenbar sehr facettenreich zwischen grün, links, radikal etc. changiere und vor allem in den 1980er-Jahren durch heftige interne Auseinandersetzungen gekennzeichnet gewesen sei.

Das Archiv für soziale Bewegungen sei eigentlich nur aus zwei Gründen auf dem Gelände angesiedelt: einerseits seien ihm hier passende Räumlichkeiten angeboten worden und andererseits trage es zu dessen „*Credibility*“ bei. Ansonsten gebe es nicht viel Interaktion zwischen den Initiativen im Gelände. Er selbst vermeidet eine engere Einbindung in die Diskussions- und Abstimmungsprozesse der Grether-Akteure.

In der Wahrnehmung des Gesprächspartners gibt es wohl nicht mehr die eine Bewegung, aber weiterhin viele gute Initiativen in einem Milieu, das heutzutage bis in Fraktionen im Stadtrat hineinreiche. Das könne man aber „definitiv nicht als Nischen“ bezeichnen. Das *Gretherprojekt* sei – bei aller Vielfalt der Initiativen und Akteure auf dem Gelände – vor allem nach außen als ein Projekt wahrnehmbar, nicht als viele Projekte an einem Standort. Er bewertet das Grether-Modell als äußerst zukunftssträchtig



Seitenansicht des Wohnblocks der Martinis. Rechts im Bild ist die alte Fassade der Klinik erkennbar.

HAMBURG, MARTINI 44, MARTINISTR. 44

Das Konzept des Projektes *Martini 44* verbindet Wohnen, Soziales, Gesundheit und Kultur. Verschiedenen lokalen Institutionen und Vereinen gelang es, in Kooperation mit der Genossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) das ehemalige Krankenhaus Bethanien in Hamburg-Eppendorf über eine Konzeptvergabe von der Stadt Hamburg zu erwerben, um dort einen bunten Nutzungsmix zu etablieren. Heute finden sich auf dem Gelände neben von der Genossenschaft neu gebauten Wohnungen das sozio-kulturelle Zentrum Kunstlinik, das Wohnprojekt *Martinis* eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft, eine Sozialstation und Tagespflege für Menschen mit Demenz.

Anlass

Als das Gelände des seit 1890 ansässigen Krankenhauses Bethanien 2012 frei wurde, fiel es zunächst zurück in städtische Hand. Die Stadt entschied sich auf politische Initiative verschiedener Stadtteilinitiativen hin für eine Konzeptvergabe statt eines Verkaufs zum Höchstpreis. Den Zuschlag erhielt das aus dem Stadtteil heraus gegründete Netzwerk *martini-erleben* in Kooperation mit der alteingesessenen Genossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE). Das Kulturhaus Eppendorf, die Hamburgische Brücke (Gesellschaft für private Sozialarbeit e. V.) und viele weitere Akteure aus den Bereichen Soziales und Kultur im Stadtteil engagieren sich bis heute in dem Netzwerk. Neben dem inhaltlichen Konzept überzeugte das Projekt die Stadt mit der Idee des Erhalts der historischen Fassade, dem ambitionierten Energiekonzept sowie dem Mix aus unterschiedlichen Wohnformen.

Umfeld/Quartier

Der Stadtteil Eppendorf, in dem das Projekt *Martini 44* 2019 realisiert wurde, wird allgemein als wohlhabendes gründerzeitliches Viertel bezeichnet. Er teilt sich jedoch in unterschiedliche Bereiche mit jeweils eigener Milieuprägung. Die direkte Umgebung von *Martini 44* ist geprägt von zwölf Wohnstiften für ältere Menschen und weiteren sozialen Einrichtungen. Ein hohes zivilgesellschaftliches Engagement ist hier üblich. Der zentrale Bereich Eppendorfs befindet sich in der zweiten Gentrifizierungsphase mit sehr hohen Mietpreisen.

Zielsetzung und Konzept

Ziel des Projektes *Martini 44* war und ist es, generationenübergreifend Kultur- und Freizeitangebote sowie Hilfeleistungen in der Nachbarschaft zu bündeln und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt *Martinis* zielte zunächst nicht allein auf ältere Menschen, da aber viele Jüngere im Prozess absprangen (es dauerte 10 Jahre bis zur Realisierung), setzte sich die Gruppe gezielt mit den Fragen der Alterung im Wohnumfeld auseinander. Ziel der Martinis ist es, möglichst lange im angestammten Wohnumfeld selbstständig leben zu können.

Realisierung und Betrieb

Mit *Martini 44* wurde ein sozio-kulturelles Zentrum im Viertel geschaffen, das eine Anlaufstelle im Quartier bietet. Insbesondere der Erdgeschossbereich öffnet sich zum Quartier – mit einer Sozialstation und einer Beratungsstelle für ältere Menschen der Hamburgischen Brücke sowie dem Kulturhaus Eppendorf mit einem Café/Restaurant und dem Quartiersbüro von *martini-erleben*. Darüber hinaus gibt es verschiedene Pflegeeinrichtungen zur Tagespflege und ambulanten Pflege sowie Wohnungen für Demenzzranke. Das Vernetzen verschiedener Nutzungen und Wohntypen steht im Vordergrund: neben 56 Genossenschaftswohnungen und 9 Wohnungen für Familien wurden auch 24 Ein-Personen-Wohnungen für das gemeinwohlorientierte Wohnprojekt *Martinis* realisiert. Damit trägt *Martini 44* zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums im exklu-

siven Stadtteil Eppendorf bei. Das Kulturzentrum bietet Räumlichkeiten für vielfältige Aktivitäten und stellt über gezielte Angebote für Kinder und Ältere einen Austausch zwischen den Generationen her.

Der BVE fungiert als Träger für alle Wohnungen, auch die des Wohnprojektes *Martinis*. In der Bauphase hatten die Martinis ein großes Mitspracherecht bei der Gestaltung

der Grundrisse und der Materialwahl: „Wir durften viel selber gestalten“. Der BVE hat sich für die Zusammenarbeit mit Wohnprojekten bewusst geöffnet, was für die Genossenschaft auch mit erhöhtem Aufwand verbunden ist. Die *Martinis* haben den *Martini e. V.* gegründet, der Mieter des Gemeinschaftsraumes ist und Kooperationsvereinbarungen mit dem BVE geschlossen hat, z. B. zur Nachbelegung der Wohnungen.

Stadt	Hamburg, Großstadt
Stadtteil	Hamburg-Eppendorf
Quartierstyp	Gemischtes Quartier, ehemaliges Krankenhausareal
Rechtsform	unterschiedliche Trägerformen für einzelne Projektbausteine
Fertigstellung	2019
Größe	24 WE Wohnprojekt, 56 WE geförderter Wohnungsbau



Lage des Projektes Martini 44 im Stadtteil, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Eingangsbereich und Restaurant der Kunstklunk mit der erhaltenen Fassade im Hintergrund.



Der Innenhof wird von den Bewohnenden für gemeinsame Aktionen genutzt.



Einer der Flure des Wohnbereichs der Martinis.



Dachterrasse des Wohnprojektes Martinis mit Blick auf die Wohngebäude des BVE.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Als 2006/2007 bekannt wurde, dass die Bethanien-Klinik aufgegeben wird, war das die Initialzündung zur Gründung von Quartiersnetzwerken, die eine stadtteilbezogene, gemeinwohlorientierte Nachnutzung initiieren und der fortschreitenden Gentrifizierung in Eppendorf etwas entgegensetzen wollten. Eine Konzeptvergabe war von der Hamburger Stadtverwaltung zunächst nicht vorgesehen, Grundstücke wurden seinerzeit ausnahmslos zum Höchstpreis verkauft. Es gab jedoch bereits Proteste gegen die voranschreitende Gentrifizierung, u. a. die Initiative Wir sind Eppendorf, so dass laut unseres Interviewpartners „wohl auch in der Politik der Eindruck entstand, dort gegensteuern zu müssen.“ *Martini 44* wurde in der Folge der sich ändernden politischen Interessen auf Initiative aus dem Stadtteil als erstes Projekt in Hamburg über ein Konzeptverfahren vergeben und damit auch zum stadtweiten Vorbild für später folgende Grundstücksvergaben.

Die Grundidee des Projektnetzwerkes war es, bezahlbares Wohnen und Stadtteilkultur zu vereinen. Das Viertel um die Martinistraße ist geprägt durch viele Stifts- und Sozialwohnungen. „*Martini 44* ist noch die Arbeiter- und Stiftsecke – im Gegensatz zum großbürgerlichen Eppendorf“ beschreibt es eine Gesprächspartnerin. Die Sozialanalyse Hamburg zeigte, dass es hier mehr Unterstützung für den Personenkreis der Älteren braucht, daher sollten Angebote wie die Tagespflege, Kultur- und Sportangebote für Ältere und alternative Formen des Wohnens in das Konzept einfließen. Ein Bewohner fasst zusammen: „Das Gesamtkonzept ist super!“

...in der Nutzungsphase

Martini 44 ist ein für den Stadtteil offenes Haus. Mit der Kunstklinik und dem angegliederten Restaurant werden wichtige Bausteine der sozialen Infrastruktur im Quartier bereitgestellt. Mit dem Stadtteilbüro wurde eine wichtige Anlaufstelle geschaffen, über die Bedarfe aus dem Quartier gesammelt und passgenaue Angebote aufgebaut werden. Das Stadtteilbüro wirkt auch als Knotenpunkt und Schnittstelle der unterschiedlichen Projektbausteine und kümmert sich um die sozialen Themen.

Der BVE ist Ansprechpartner, wenn es um technische und Vermietungsfragen geht. So gibt es z. B. nicht genug Fahrradstellplätze. Das Fahrrad wird jedoch als Verkehrsmittel viel genutzt, im Moment stehen die Räder im Innenhof unter freiem Himmel. Hier wünschen sich die Bewohnen-

den ein Umdenken, vor allem auch im Hinblick auf die Förderung einer klimafreundlichen Mobilität im Stadtteil.

Da das Wohnprojekt im Vorderhaus Wohnraum für Ältere anbietet, hat der BVE die Genossenschaftswohnungen im Hinterhaus eher an Familien vergeben, 9 Wohnungen sind explizit für Familien vorgesehen, diese befinden sich direkt angrenzend an den Martini-Wohnbereich im sogenannten Turm. Die Bewohnenden der Demenzeinrichtung bleiben eher für sich.

Im Wohnprojekt der *Martinis* gibt es verschiedene projektbezogene interne Themen-Arbeitsgemeinschaften (AGs), wie die Garten-AG, die Gemeinschaftsraum-AG und eine Fliesen-AG, die sich dafür einsetzte, dass die historischen Fliesen aus dem Krankenhausgebäude im neuen Gebäude Wiederverwendung finden. Auf den Fluren des Wohnprojektes finden sich inzwischen Verzierungen in Form von Spiegelrahmen, Friesen oder Wandmosaiken aus den Fliesen der alten Klinik. Diese wurden in mühevoller Kleinarbeit abgeklopft, gesäubert und wieder zusammengesetzt. Das Projekt verfügt über einen Gemeinschaftsraum, in dem z. B. Video- und Kinoabende veranstaltet werden, der Gemeinschaftsraum wird vom Projekt auch als Gästeraum genutzt (Kosten: 10 Euro pro Gast). Dem Raum sind ein eigenes Bad sowie ein offener Küchenbereich angegliedert. Mieter des Gemeinschaftsraums ist der vom Wohnprojekt gegründete Martini e. V. Das Projekt zahlt dafür 30 Euro pro Person mit der monatlichen Miete.

Nachdem sich nach dem Einzug und durch die Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie die Projektaktivitäten der *Martinis* zunächst mehr nach innen richteten, sind in der Zukunft auch Aktivitäten geplant, die sich an den Stadtteil wenden.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Martini 44 nennt sich „Zentrum für Gesundheit, Kultur und Soziales in Hamburg-Eppendorf“ und formuliert damit einen hohen Anspruch, dem es mit seinen vielfältigen Angeboten und Aktivitäten aber auch gerecht wird. Das Wohnen ist nur einer von vielen Projektbausteinen. Allerdings wurde auch mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Zielkategorie des Projektes eingelöst. Das Wohnprojekt *Martinis* hat zum Ziel, gemeinschaftliches Wohnen und gegenseitige Hilfe für Menschen im Alter zu ermöglichen. Darüber hinaus wollen die Wohnprojektbewohnenden selbst Angebote für alte Menschen machen und dabei verschiedene Gruppen von alten Menschen mit



Mittendrin – Wohnen im Alter

Ihren Standort in Eppendorf und das gemeinschaftliche Wohnen wissen die *Martinis* sehr zu schätzen. Es gibt in der Kunstklinik viele Angebote in unmittelbarer Nähe: ein Restaurant im Erdgeschoss, Sportangebote wie Yoga, kulturelle Angebote wie Ausstellungen und Lesungen sind auf ganz kurzem Wege zu erreichen. Das ganze Haus ist barrierefrei ausgebaut. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus. Auch verschiedenste Pflegeangebote sind Teil von *Martini 44*, von der ambulanten bis zur Tagespflege. So besteht die Sicherheit, möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben zu können.

Die *Martinis* haben ein kleines Gartenstück am Rande des Innenhofes, das in der Corona-Zeit als Treffpunkt wichtig wurde. In der Zukunft soll es nun gezielter gestaltet werden. Einmal im Monat gibt es ein Plenum, ein gemeinsam eingerichteter Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse stehen allen *Martinis* zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Besonders geschätzt wird die Anbindung an die ansässigen Familien mit Kindern. Über den Innenhof und teilweise den Wohnbereich (Familienwohnungen im „Turm“) ergeben sich ganz selbstverständlich Kontakte, die alle als bereichernd erleben.

ihren unterschiedlichen Bedürfnissen berücksichtigen. Das reicht von der aktiven Freizeitgestaltung bis zu Fragen der Pflege und Betreuung. Es sollen Begegnungen ermöglicht und der Vereinzelung entgegengewirkt werden. Im Hinblick auf das Wohnen geht es darum, „die Versorgungskette vom selbstständigen Wohnen bis zur ambulanten Pflege vor Ort zu gewährleisten“.



Gegenüberliegendes Seniorenheim Bethanien-Höfe Eppendorf.



Marie-Jonas-Platz in Eppendorf



Plakatwand auf dem Marie-Jonas-Platz, die von der Kunstklinik bespielt wird.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

In der Kunstklinik finden viele regelmäßige Veranstaltungen statt: Vorträge, ein Repair-Café, Freizeitgruppen wie Boule im Park, Strick-Gruppe etc. Hier ist auch die Geschichtswerkstatt Eppendorf angesiedelt – ein von aktiven Stadtteilbewohnenden aufgebautes und getragenes Stadtteilarchiv. Orientiert an sich entwickelnden Bedarfen aus dem Stadtteil wird das Angebot beständig wei-



Im Bau: Rückseite der alten Klinikfassade. (Foto: kunstklinik.hamburg)

terentwickelt. Aus dem Engagement des Arbeitskreises (AK) *martini-erleben* für mehr Barrierefreiheit ist ein Rikscha-Projekt (Radeln ohne Alter) entstanden, das die umweltschonende Mobilität Älterer im Stadtteil erhöhen soll.

Für die Aktivitäten werden verschiedene Räume im Quartier genutzt, z. B. in den gegenüberliegenden Bethanienhöfen oder der Kirche. Die Räume in der Kunstklinik sind wiederum nutzbar für Initiativen. Den Auftrag aktiv zu werden, sehen die Akteure des Kulturzentrums *Martini 44* jedoch ganz klar bei sich: „Wir warten aber nicht, dass jemand kommt, wir wollen selber was machen.“

Die Wohnprojektbewohnenden sind zum Teil im Trägerverein vertreten und auch im AK *martini-erleben* aktiv. Eine Bewohnerin engagiert sich dort zum Beispiel für das Thema Barrierefreiheit. Aber die Wohngruppe organisiert auch selbst Angebote für das Quartier. Eine erfolgreiche Aktion, die von den *Martinis* für alle Bewohnenden im *Martini 44* organisiert und veranstaltet wurde, war ein Flohmarkt im Hinterhof. Zu diesem Anlass gab es viel Kontakt zwischen den Bewohnenden und Familien der Genossenschaftswohnungen im Hinterhaus und den *Martinis*. Generell entstehen viele Kontakte über die Kinder, die den Hinterhof zum Spielen nutzen.

...Zielgruppen und Nachfrage

Die Angebote der Kunstklinik sind überwiegend auf den Stadtteil ausgerichtet und als gezielte Angebote fürs Quartier gedacht, z. B. die Boule-Gruppe im Eppendorfer Park, Sport- und Bastelangebote für Kinder, Strick- und Handarbeitsgruppe, Frauenfrühstück mit eingeladenen Referentinnen. Wichtig ist, dass die Angebote Tätigkeiten umfassen oder anlassbezogen sind: „einfach nur Kaffeetrinken

funktioniert nicht“. Kultur- und Bühnenprogramme ziehen durchaus auch ein stadtweites Publikum an. Die Angebote werden gut angenommen, aber es bedarf kontinuierlicher Werbung, sonst kommt niemand.

Ein Schwerpunkt liegt, wie mit dem Wohnprojekt *Martinis*, auf den Angeboten für ältere Menschen. Gerade bei der Zielgruppe der Älteren muss mittlerweile bedacht werden, dass diese sich sehr ausdifferenzieren: „Die Angebote müssen für verschiedene Generationen von Alten gemacht werden“.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Das Kulturzentrum und die institutionellen Partner im Netzwerk *martini-erleben* gewährleisten eine hohe Kontinuität der Projektaktivitäten, die allerdings auch von der Förderung durch die Stadt Hamburg abhängig sind. Wie in allen Kultureinrichtungen brachte die Corona-Pandemie hier zunächst große vorübergehende Einschränkungen mit sich.

...Finanzierung

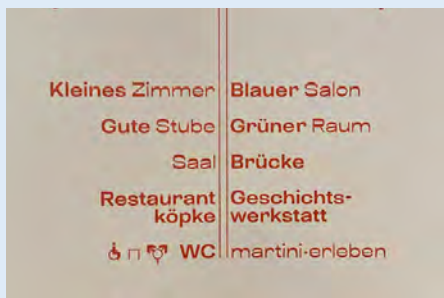
Der Betrieb der Kunstklinik ist als Stadtteilkulturzentrum zu 50 % finanziert von der Stadt Hamburg. Das Quartiersbüro ist für 3 Jahre im Stadtteil gefördert, im Moment gibt es einen Mini-Job, der zu zwei Dritteln von der Stadt Hamburg gezahlt wird, das letzte Drittel teilen sich vier Träger von *Martini 44*: der BVE, der Kulturverein, die Stiftung Anscherhöhe und die Kunstklinik. Die Kunstklinik ist auch angewiesen auf Eigeneinnahmen wie Spenden, Drittmittel, Kurs- und Eintrittsgelder.

Die Kunstklinik und der Trägerverein Eppendorfer Soziokultur e. V. überlassen sich die Räume untereinander umsonst.

...Netzwerke und Kooperationen

Martini 44 ist sehr stark vernetzt – in Eppendorf mit tatsächlich allen sozial und/oder kulturell Aktiven. „Kontakte kommen über konkrete Projekte zustande, aktuell z. B. das Rikscha-Projekt, bei dem sich immobile Ältere mit dem Fahrrad befördern lassen können.“ Ein Kita-Schulen-Netzwerk im Stadtteil war initiiert, konnte aber nicht realisiert werden, da die Schulleiterinnen und -leiter kein Interesse daran hatten.

Martini 44 hat eine Plakatwand auf dem größten Platz in Eppendorf, am Marie-Jonas-Platz („Mittelpunkt des Stadtteils, auch mit Wochenmarkt“), die als Werbefläche oder auch für Kunstaktionen genutzt werden kann; die Anmeldung und Organisation erfolgt über die Kunstklinik. Es gibt zudem eine Urban-Gardening-Fläche, die das *Martini 44* mit nutzen kann.



martini-erleben

Martini 44 ist ein Stadtteilzentrum, das viel zu bieten hat und durch den Mix an gefördertem Wohnungsbau mit Genossenschafts- und Wohnprojektwohnungen auch gleich eine belebte Umgebung realisiert hat. Im Erdgeschoss von *Martini 44* haben viele Veranstaltungsräume Platz, in den Fluren ist darüber hinaus noch Platz und die entsprechende Infrastruktur für Bilderausstellungen.

Die Akteure, die diese Infrastrukturen geschaffen haben und aufrecht erhalten, sind ebenso vielfältig. Der Arbeitskreis *martini-erleben* steht als Initiative am Anfang, mit dem Ziel, „die Bedürfnisse und Interessen der Menschen im Quartier rund um die Martinistraße öffentlich [zu] machen und sich für ihre Anliegen einzusetzen.“ (martini-erleben, o. J.) Er hat die Bildung des Wohnprojektes der *Martinis* befördert, ein Quartiersbüro und später den Verein *martini-erleben* e. V. gegründet. Der Verein *martini-erleben* befördert die Gemeinwesenarbeit und hat sich die Teilhabe und Vernetzung möglichst vieler Menschen und Institutionen im Quartier zum Ziel gesetzt.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Eppendorf ist gerade in der zweiten Gentrifizierungsphase. Der allgemeine Druck auf dem Wohnungsmarkt lässt die Mieten weiter ansteigen. Soziale und gemeinwohlorientierte Projekte wie *Martini 44*, die auch finanziell weniger gut gestellten Milieus im Stadtteil Raum bieten, bleiben vor diesem Hintergrund wichtig.

...Entwicklung des Projekts

Wie bei vielen bürgerschaftlich organisierten Projekten besteht auch bei *Martini 44* bzw. der Kunstklinik die Herausforderung, neue Mitstreitende für die Projektidee zu gewinnen. „Wir haben hier gerade einen Generationenwechsel, da bringt es nichts zu sagen, wir haben hier ein Netzwerk, die Jungen müssen die Aktivitäten im Netzwerk kennenlernen, dann finden sie das auch interessant. Dass wir mal vor Jahren diese Häuser erkämpft haben, ist für die jungen Leute selbstverständlich – sie stehen ja nun mal hier“. Durch die Alterung im Projekt ist bei den *Martinis* das Thema Pflege und Verantwortungsübernahme für allein-stehende ältere Menschen in den Fokus gerückt. Es wurde eine AG zum Thema gebildet, und es wird überlegt, eine gemeinsame öffentliche Informationsveranstaltung im Haus zum Thema Pflege und Versorgung zu machen. So entstehen aus den Bedarfen aus dem Projekt Angebote, von denen auch andere Menschen im Quartier profitieren können. Zudem wünscht sich die Kunstklinik zukünftig eine Intensivierung der Zusammenarbeit und des gemeinsamen Engagements bzw. der Aktivitäten: „Es war so eine Gründeridee, dass die Kunstklinik mit den *Martinis* und auch den anderen Bewohnenden was zusammen macht, aber im Moment bastelt jeder an seinem eigenen Projekt.“

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Das *Martini 44* ist ein wichtiger Anlaufpunkt im Quartier, der mit seinen vielfältigen Angeboten das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil anreichert und den sozialen Zusammenhalt stärkt. Die Wohnungen der Genossenschaft und besonders die geförderten Wohnungen des Wohnprojektes *Martinis* bieten bezahlbaren Wohnraum in einem Stadtteil mit stetig steigenden Mieten. Der sorgfältige Umgang mit alter Bausubstanz durch den Erhalt der alten Klinikfassade, aber auch die Wiederverwendung von Materialien aus der alten Klinik im Gebäude haben dazu beigetragen, ein Stück Geschichte und Stadtteilidentität zu bewahren. Auch die Geschichtswerkstatt in der Kunstklinik leistet hierzu einen aktiven Beitrag.



Das WOGÉ-Logo an der Fassade eines Selbsthilfe-Projektes.

HANNOVER, WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WOGÉ NORDSTADT EG

Die *Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG* wurde 1989 aus einer Mieterbewegung heraus gegründet als der Stadtteil Nordstadt Sanierungsgebiet wurde. Die *WOGÉ* sollte als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung bezahlbare Mieten langfristig sichern. Mit öffentlichen Fördermitteln und Selbsthilfe der Bewohnenden wurden Wohnungen erworben, modernisiert und auch neu gebaut. Inzwischen hat die *WOGÉ* sich zu einer festen Größe in der Nordstadt entwickelt. Neben der Sicherung einer sozialen Wohnungsversorgung sieht sie ihre Aufgabe darin, stadtteilspezifische Wohnformen und Milieus zu erhalten und genossenschaftliche Wohnkultur zu fördern.

Anlass

Steigende Mieten, Umwandlung in Eigentumswohnungen und Luxussanierungen waren vor 30 Jahren Anlass zur Gründung der *WOGÉ Nordstadt eG*. Die Nordstadt wurde 1986 formell Sanierungsgebiet der Stadt Hannover. Es bestand die Gefahr einer weiteren Privatisierung der Wohnungen und des Verlustes von bezahlbarem Wohnraum.

Umfeld/Quartier

Die hannoversche Nordstadt ist ein bunter multikultureller Stadtteil. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund liegt ebenso wie die Arbeitslosenquote über dem städtischen Durchschnitt. Aufgrund der Nähe zur Universität wird die Nordstadt auch durch ein studentisches Milieu geprägt. Zu Beginn der Sanierung Mitte der 1980er Jahre waren viele Gebäude unsaniert. Mit dem 2008 offiziell abgeschlossenen Sanierungsprogramm der Stadt Hannover im Rahmen der Städtebauförderung wurden viele Investitionen in den Bestand angeschoben.

Zielsetzung und Konzept

Im Sinne der Nachhaltigkeit verbindet die *WOGÉ* soziale Ziele wie die Förderung von Identifikation, Verantwortung und Nachbarschaft durch Partizipation und Selbsthilfe mit ökonomischen wie der Mobilisierung besonderer Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau in Form von Selbsthilfe und der Nutzung von Wertsteigerungen für die

Gemeinschaft. Auch ökologische Zielsetzungen, wie die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung sowie Um- und Ausbau in einem innenstadtnahen Stadtteil werden verfolgt. Die Wohnprojekte der *WOGÉ* sind vielfältig. Sie reichen von der Modernisierung mit Bewohnerselbsthilfe, gefördert im Rahmen der Städtebauförderung, dem Wohnungsneubau mit Bewohnerselbsthilfe, finanziert mit Mitteln der Landeswohnungsbauförderung, bis hin zur Übernahme von Wohngebäuden aus Privatbesitz, finanziell unterstützt aus einem kommunalen Interventionsfonds. Die *WOGÉ* hat in ihrem Bestand aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie z. B. einen Kinderhort oder Stadtteilkultur- und Gewerberäume geschaffen. Auch nach dem Modell einer Dachgenossenschaft hat die *WOGÉ* inzwischen Häuser erworben. Die Bewohnenden der zum Verkauf stehenden Häuser hatten die *WOGÉ* um Unterstützung gebeten. Auf der Basis eines gemeinsam ausgearbeiteten Finanzierungsmodells wurden die Häuser erworben, instandgesetzt und an den Bewohnerverein zur Selbstverwaltung verpachtet.

Realisierung und Betrieb

Bei allen Selbsthilfeprojekten leisten die Genossenschaftsmitglieder unentgeltliche Selbsthilfe und erhalten dafür das genossenschaftliche Dauernutzungsrecht. Sie bekommen damit das Recht auf eine etwas größere Wohnung als im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Sie haben eine transparente Mietpreisentwicklung, können sich von Anfang an bei der Planung

ihrer Wohnung beteiligen und während der Bauphase eigene Vorstellungen einbringen. Schließlich können sie die Hausgemeinschaft zu Projektbeginn gemeinsam zusammenstellen und damit ihre Nachbarschaft selbst wählen.

Seit 1989 wird der Wohnungsbestand der *WOGÉ* kontinuierlich durch Neubau, Bestandserwerb und Modernisierung erweitert. Derzeit besitzt die *WOGÉ* 229 Wohnungen

in 28 Gebäuden und 13 Gewerbeeinheiten mit drei Kinder-einrichtungen. Sie hat 357 Mitglieder. 423 Menschen leben in den Häusern der *WOGÉ*.

Die *WOGÉ* hat zwei feste Verwaltungsmitarbeitende. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft arbeiten ehrenamtlich.

Stadt	Hannover, Großstadt
Stadtteil	Nordstadt
Quartierstyp	gemischtes Stadtquartier/ Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft (e.G.)
Fertigstellung	1989
Größe	229 WE + 13 Gewerbeeinheiten



Lage von Häusern der *WOGÉ* im Quartier, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



WOGÉ-Haus „Am Puttenser Feld“



Feier zum 20-jährigen Jubiläum der *WOGÉ*



Neubau in der Kniestraße 12

Fotos auf S. 57 u 58: *WOGÉ Nordstadt eG*



Die alte Grammophonfabrik ist Verwaltungssitz der *WOGÉ* und bietet Raum für Kunst, Kultur und Kleingewerbe in der Nordstadt.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Als die *WOGÉ* Ende der 1980er Jahre gegründet wurde, herrschte in Hannover Wohnraummangel. In der Nordstadt gab es ehemalige Fabrikgelände und viele alte Häuser, die brach lagen. Insbesondere die gründerzeitlichen Gebäude waren in erheblichem Maße modernisierungsbedürftig. Wohnhäuser wurden saniert und die Wohnungen anschließend zu weit höherem Preis vermietet oder in Eigentum umgewandelt. Der Handlungsdruck, das große Entwicklungspotenzial, die in wohnungspolitischer Hinsicht – nicht zuletzt durch verschiedene Hausbesetzungen – aufgeladene Atmosphäre im Stadtteil und die Aussicht auf Förderung von Gebäudemodernisierungen über die Städtebauförderung motivierten das bürgerschaftliche Engagement, das zur Gründung der *WOGÉ* führte, und bildeten den Rahmen für eine breite Unterstützung.

In der Präambel zur Gründungssatzung wird explizit auf den Stadtteil und das anstehende Sanierungsverfahren Bezug genommen: „Die *Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG* richtet ihr Handeln vor allem auf diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner aus, die am Wohnungsmarkt wenig Chancen haben, ihre Wohninteressen und -wünsche allein zu verwirklichen. Sie tritt an, den am stärksten benachteiligten Bevölkerungsgruppen ein höheres Maß an Mitbestimmung und Selbstverwaltung beim Wohnen zu garantieren.“ (*WOGÉ Nordstadt eG*, 2010: 1)

...in der Nutzungsphase

Die Sanierung der Nordstadt ist in den inzwischen etwas mehr als 30 Jahren des Bestehens der Genossenschaft vorangeschritten. Der Stadtteil hat sich verändert, ist aber nach wie vor ein bunt gemischter, kulturell vielfältiger, überwiegend junger Stadtteil mit einem hohen Anteil von Menschen, die auf günstige Mieten angewiesen sind.

Die Genossenschaft hat ihren Bestand kontinuierlich erweitert und dabei immer wieder auf die spezifischen Bedarfe aus dem Stadtteil reagiert. Sie ist Ansprechpartnerin für Hausgemeinschaften, die den Verkauf ihrer Häuser und Mietanstieg fürchten. Sie hat von der Stadt Hannover Immobilien im Rahmen der Reprivatisierung übernommen, um diese langfristig gemeinwohlorientiert zu bewirtschaften. So zum Beispiel die alte Grammophonfabrik, in der 1898 die erste europäische Schallplattenproduktion startete und in der sich nach der Sanierung durch die Stadt Hannover Kunstateliers und kleine Gewerbebetriebe ansiedelten, denen die *WOGÉ* langfristig günstige Mieten bietet.

Nach einer Phase des entspannten Wohnungsmarktes wird aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt das Thema bezahlbarer Wohnraum in der Nordstadt wieder wichtiger. Die *WOGÉ* leistet mit ihren günstigen Mieten – die Durchschnittsmiete liegt bei 5,13 €/m², in der Neuvermietung bei 5,60 €/m² – hier einen wichtigen Beitrag. Gleichzeitig schränkt der starke Preisanstieg – für die Immobilien, Grundstücke sowie Baumaterial – die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft im Hinblick auf das Ziel der Schaffung preisgünstigen Wohnraums sehr stark ein.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Ziel der *WOGÉ* ist laut Satzung die „Übermittlung der Vorteile der öffentlichen Zuschüsse (Instandsetzung-/Modernisierungsförderung) unmittelbar an die Bewohner“ (*WOGÉ Nordstadt eG*, 2010: 1). Die Sicherung stabiler und preisgünstiger Wohnverhältnisse ist das Kernanliegen der Genossenschaft. Vor diesem Hintergrund engagiert die *WOGÉ* sich wohnungspolitisch nicht nur im Stadtteil, sondern stadtweit. Sie ist als wichtiger wohnungspolitischer Akteur inzwischen in Hannover etabliert und ist bei wohnungspolitischen Fragen und Stadtentwicklungsprojekten in der Nordstadt Ansprechpartner für die Stadt, die Lokalpolitik und für unterschiedliche Interessengruppen. Wo sich die Chance bietet, weil Immobilien zum Verkauf stehen, bemüht sich die *WOGÉ* darum, diese zu erwerben und damit in die gemeinwohlorientierte Trägerschaft zu überführen.

Mit dem Erhalt kostengünstigen Wohnraums verbunden ist das Ziel, den unterschiedlichen Milieus, die die Nordstadt zur Zeit der Gründung der Genossenschaft und bis heute prägen, den Verbleib im Stadtteil zu ermöglichen und Verdrängung zu verhindern.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Neben über 200 Wohnungen befinden sich im Besitz der *WOGÉ* auch mehrere Gewerbeeinheiten. Für zwei selbstorganisierte Kinderläden und ein Kinderhaus wurden Räume im Bestand der *WOGÉ* bereitgestellt. Das Kinderhaus SPUNK wurde zusammen mit dem in der Nordstadt ansässigen Verein Spokusa, Verein für Sport, Kultur und soziale Arbeit e.V., geschaffen, der damit seinen Schwerpunkt Kinderkulturarbeit ausgeweitet und im Stadtteil verortet hat. Spokusa bietet mit dem SPUNK durch lange Öffnungszeiten und ein vielfältiges Programm eine bedarfsgerechte Einrichtung im Stadtteil.

So ermöglichen die langfristig für eine gemeinwohlorientierte Nutzung gesicherten, kostengünstigen Raumpotenziale, die die *WOGÉ* erschlossen hat, den Fortbestand und die Entwicklung sozialer Angebote, aber auch kleiner Gewerbebetriebe und Raum für Kultur- und Kreativschaffende, die sonst durch steigende Gewerbemieten verdrängt würden. Die Räume der *WOGÉ* werden von Einrichtungen, Vereinen und Unternehmen bespielt, die jeweils unterschiedliche Zielgruppen und Reichweiten haben – Kinderläden als Beispiel für stark nachbarschaftsbezogene und offene Nutzungen, Kunsträume, Ateliers, Tanzstudios oder ein Frauennetzwerk als Nutzungen, die sich an eine stadtweite Zielgruppe richten.

Auch zielgruppenspezifische Wohnformen hat die *WOGÉ* in Reaktion auf die besonderen Bedarfe im Stadtteil entwickelt. Weil insbesondere Jugendliche, die eine eigene Wohnung suchten, am Wohnungsmarkt in der Nordstadt wenig Chancen hatten, griff die Politik Ende der 1990er Jahre das Thema Jugendwohnen auf. Die *WOGÉ* bot sich als Träger für solche Projekte an und errichtete gefördert durch die Stadt und in Kooperation mit der AWO und unter Einsatz von Jugendwerkstätten beim Bau zwei Jugendwohnprojekte, in denen kleine Wohnungen für Jugendliche, betreut durch die AWO, entstanden. Solche komplexen Projektentwicklungen mit vielen Partnerinnen und Partnern unter Einsatz unterschiedlichster Förder- und Finanzierungsmittel waren nur durch das hohe Engagement des damaligen Vorstandes der *WOGÉ* möglich, der die Akteure zusammenbrachte. „Wenn ich die 30 Jahre resümiere: Jedes Projekt war spannend wie ein Krimi!“ fasst unser Gesprächspartner aus dem Vorstand der *WOGÉ* zusammen.

Neben den Angeboten der *WOGÉ* als Genossenschaft gibt es auch aus den einzelnen Hausgemeinschaften im Genossenschaftsbestand heraus immer wieder Aktionen wie zum Beispiel Hofflohmärkte, die sich auch an den Stadtteil insgesamt richten. Dies sind allerdings keine regelmäßigen Aktivitäten. Generell lässt sich allerdings festhalten, dass mit den Gemeinschaftsprojekten der *WOGÉ* Menschen an den Stadtteil gebunden wurden, die sich hier ganz unabhängig von der Genossenschaft vielfältig für den Stadtteil engagieren.

Die im Stadtteil angesiedelte bewohnernahe Verwaltung des Wohnungsbestandes der *WOGÉ* ist ebenfalls ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal. Die Mitarbeitenden in der Hausverwaltung sind wichtige Ansprechpersonen für die Bewohnenden. Sie unterstützen diese zum Beispiel bei Behördengängen oder finden individuelle Lösungen, wenn es um Mietschulden geht u.ä.

...Zielgruppen und Nachfrage

Mit ihrem Wohnungsangebot richtet sich die *WOGÉ* an Haushalte in der Nordstadt mit geringem Einkommen. Alle Wohnungen der *WOGÉ* sind öffentlich gefördert, das heißt die Bewohnenden müssen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus einhalten. Auf dem größten Teil der Wohnungen liegen städtische Belegrechte. Entsprechend ist der Anteil an Mieterinnen und Mietern in prekären Lebenssituationen hoch.

Mit den Selbsthilfeprojekten spricht die Genossenschaft allerdings auch unterschiedliche Haushalte von jungen Familien bis zu älteren Alleinstehenden an, die vor allem an gemeinschaftlichem, selbstbestimmtem Wohnen interessiert sind.

In Folge des angespannten Wohnungsmarktes steigt die Zahl derjenigen, die sich um eine im Verhältnis günstige Genossenschaftswohnung bewerben. Allerdings ist auch die Fluktuation insgesamt gering, so dass das Angebot der *WOGÉ* begrenzt ist.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Die *WOGÉ* ist seit mehr als 30 Jahren in der Nordstadt aktiv und inzwischen etabliert. Über die Jahre hat sie sich eine finanzielle Stabilität erarbeitet, die ihren Fortbestand langfristig sichern dürfte. Entscheidend für den Fortbestand sind allerdings auch die Menschen, die sich in der und für die *WOGÉ* engagieren. Als 2020 der langjährige Verwaltungsmitarbeiter in Rente ging, war es eine große Herausforderung, eine geeignete Nachbesetzung zu finden. Gesucht wurde eine sehr eigenständig arbeitende Person mit wohnungswirtschaftlicher Expertise, offen für das besondere Milieu der Nordstadt, bereit, die soziale und gemeinwohlorientierte Ausrichtung mitzutragen und zu vertreten. Nach langer Suche innerhalb der eigenen Netzwerke und schließlich einer öffentlichen Ausschreibung, die allerdings keine geeigneten Bewerbenden hervorbrachte, fand sich doch über persönliche Bezüge ein geeigneter Nachfolger.

Auch im Vorstand konnte ein neuer Mitstreiter gefunden werden, als ein Vorstandsmitglied aus Altersgründen auschied. Einfach ist dies nicht: Es muss nicht nur die persönliche Haltung und die Integrationsfähigkeit in die eingespielte Gruppenkonstellation passen. Die Lenkung der *WOGÉ* ist mittlerweile eine (fachlich) ziemlich anspruchsvolle und intensive Aufgabe, und es finden sich nur selten Leute mit der Bereitschaft, diese Verantwortung ehrenamtlich zu übernehmen. Außerdem braucht es als Perspektive für die Anziehung neuer Mitstreitender auch die

Aussicht auf neue Projekte, die eine Gestaltungsperspektive für Engagierte bieten.

Der Vorstand ist als Team über die Jahre sehr eingespielt und es herrscht ein freundschaftliches, vertrauensvolles Verhältnis, das nicht zuletzt ein Teil der Motivation für die ehrenamtliche Arbeit ist. Dass über die Jahre hinweg Projekte, in die die Vorstandsmitglieder viel Arbeit investierten, immer wieder an den Umständen scheiterten, hat zum Teil auch zu großer Frustration geführt.

Mit dem Ende der Sanierung in der Nordstadt im Jahr 2008 haben sich die Rahmenbedingungen für die Arbeit der *WOGÉ* stark verändert. Finanzierungsmodelle für Kauf und Sanierung von Gebäuden zu finden, ist schwieriger – besonders seit die Kosten für den Erwerb von Gebäuden durch die hohe Nachfrage in unrealistische Höhen geklettert sind. Neubauprojekte konnten lange aufgrund der Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau nicht finanziert werden. Inzwischen ist die Wohnungsbauförderung wieder attraktiver geworden, es fehlen jedoch Baugrundstücke in der hoch verdichteten Nordstadt. So konzentriert sich die Arbeit auf die Bestandsverwaltung. Soweit mit vertretbaren Mietanhebungen finanzierbar, wird die energetische Modernisierung des Bestandes vorangetrieben.

...Finanzierung

Die Säulen der Finanzierung der Häuser in den Anfängen der *WOGÉ* waren öffentliche Förderung, die Selbsthilfe der zukünftigen Bewohnenden und viel ehrenamtliches Engagement. Unzählige unbezahlte Stunden aller Beteiligten – sowohl der Architekten und Ingenieurinnen bzw. Ingenieure als auch des Vorstands und sogar der Handwerksfirmen – flossen in die Projekte. Das erste Wohnhaus, das die *WOGÉ* 1990 für eine Selbsthilfemodernisierung erwerben konnte, glich einer Ruine. „Ohne die ersten, sehr engagierten Bewohner hätte es die *WOGÉ* nie gegeben“, sagt ein Vorstandsmitglied.

Die Hausverwaltung der *WOGÉ* finanziert sich mittlerweile aus dem Wohnungsbestand heraus. Die Vorstandsarbeit wird punktuell vergütet, erfolgt aber nach wie vor größtenteils ehrenamtlich. Die Möglichkeiten zur Projektentwicklung sind – neben der Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Immobilien oder Grundstücken – stark von den jeweils aktuellen Förderbedingungen abhängig.

...Netzwerke und Kooperationen

Die *WOGÉ* ist in unterschiedlichen Netzwerken aktiv, sowohl in stadtteilbezogenen als auch in stadtweiten. So hat



Nordstadtimpression



Nordstadtimpression

der Vorstand das Netzwerk Immobilien Hannover mitgegründet, in dem sich verschiedene Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure in Hannover zusammengeschlossen haben, um wohnungspolitische Forderungen gemeinsam in die Stadtpolitik einzubringen.

Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der *WOGÉ* engagieren sich punktuell bei aktuellen Anlässen in Initiativen oder Arbeitsgruppen im Stadtteil – so wird aktuell zum Beispiel der Kontakt zur Initiative Bumke selber machen gehalten, die sich für eine stadtteilorientierte Entwicklung einer zentral gelegenen Gewerbebrache im Stadtteil einsetzt. In dem Bürgerbeteiligungsverfahren zu dem Projekt hat sich die *WOGÉ* engagiert. Ob die *WOGÉ* auf dem Gelände aktiv werden kann, ist nach wie vor ungewiss. „Da war ich intensiv dabei, aber das macht man ja auch nur [...], solange es da Spielräume gibt“, sagt ein Vertreter des Vorstandes.



*Im alten Maschinenhaus auf dem ehemaligen Sprengelgelände hat die WOGÉ ein Kinderhaus und Wohnungen für Jugendliche geschaffen.
(Foto: WOGÉ Nordstadt eG)*

Die Vernetzung der WOGÉ im Stadtteil funktioniert vor allem über die Aktiven in Aufsichtsrat und Vorstand. In den Anfängen der WOGÉ war sie intensiver, als der Vorstand selbst auch stadtteilpolitisch stark engagiert war. Der Austausch und die Weitergabe von Impulsen passiert vor allem auf der persönlichen Alltagsebene. Nur ein Mitglied des dreiköpfigen Vorstandes wohnt heute selbst in der Nordstadt, „wird auch mal auf der Straße angesprochen“ und ist dadurch dichter an aktuellen Entwicklungen. Von den fünf Aufsichtsratsmitgliedern sind drei Bewohner der WOGÉ.

Es gab über lange Zeit ein wertschätzendes Verhältnis mit der Politik und der Stadtverwaltung. Durch personelle Veränderungen wird es gerade wieder wichtig, das Netzwerk und die Beziehungen zur Stadt und zu anderen Stadtteilakteuren zu pflegen, um im Gedächtnis zu bleiben.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Durch den aktuell angespannten Wohnungsmarkt und das hohe Interesse von Investoren an Immobilien in der Nordstadt erfährt der Stadtteil nach der Sanierung einen neuen Aufwertungsschub. Die Mietpreise sind deutlich gestiegen. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist an der Tagesordnung. Vor diesem Hintergrund wächst die Bedeutung der WOGÉ mit ihrem Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

....Entwicklung des Projekts

Aktuell befindet sich das neue Projekt Turmstraße der WOGÉ im Bau. Von einer Kirche in dem an die Nordstadt angrenzenden Stadtteil Hainholz konnte ein altes Gemeindehaus erworben werden, das nun zum Wohnen umgenutzt werden soll. Die in dem Gemeindehaus ansässige Kindertagesstätte bleibt erhalten. Der Erwerb der Immobilie durch die WOGÉ wurde möglich, weil die Kirche den Verkauf nicht nach dem Höchstgebot, sondern nach Konzept entschied. Dass die WOGÉ hier ein nachbarschaftliches Wohnprojekt mit langfristig günstigen Mieten realisiert, das insbesondere Menschen aus dem Stadtteil anspricht, überzeugte die Vertreterinnen und Vertreter der Kirchengemeinde.

In den letzten Jahren sind häufiger auch private Baugruppen an die WOGÉ herangetreten, insbesondere mit dem Anliegen, gemeinschaftliches Wohnen im Alter zu ermöglichen. Sie verfügen über Kapital, aber ihnen fehlt das Know-how zur Entwicklung von Projekten. Sie würden mit ihrem Projekt gerne unter das Dach der Genossenschaft schlüpfen. Bislang ist ein solches Projekt noch nicht zustande gekommen. Es wäre ein neuer Projektansatz, Menschen, die über ausreichendes Eigenkapital verfügen, einzubeziehen und mit Wohnraum zu versorgen. Ziel der WOGÉ war und ist es, Wohnraum für Menschen zu schaffen und zu sichern, die dies nicht ohne Hilfe können. Hierauf gründet sich auch die ehrenamtliche Arbeit des Vorstands. Für die Integration von Baugruppenprojekten sind noch nicht die richtigen Regelungen gefunden, auch

wenn Vorstand und Aufsichtsrat bereit sind, neue Wege zu gehen.

Immer wieder bieten sich Chancen für neue Projekte, sei es auf einem Gewerbegrundstück im Herzen des Stadtteils, das ein Investor umnutzen will, oder mit einer alten denkmalgeschützten Schule, die die Stadt Hannover verkaufen und in der eine Gruppe ein integratives Wohnprojekt realisieren möchte. Die hohe Sonderenergie, die solche Projektentwicklungen von dem ehrenamtlichen Vorstand fordern, ist jedoch – nicht zuletzt aufgrund sich verändernder Lebensbiographien und individueller Arbeitsschwerpunkte – nicht immer abrufbar. Die WOGÉ bräuchte neue Mitstreitende. Es ist allerdings nicht leicht, das große Projektentwicklungs-Know-how, das der Vorstand der WOGÉ über die Jahre aufgebaut hat, weiterzuvermitteln, um andere in die Projekt- und Gesamtverantwortung für die Genossenschaft einzubeziehen.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Die WOGÉ ist aus der Nordstadt für die Nordstadt entstanden. Die Bedarfe und Rahmenbedingungen des Gründerzeitquartiers mit einem in hohem Maße sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand und einer Bewohnerschaft, die auf die niedrigen Mieten im Stadtteil angewiesen ist, haben

zu Beginn des durch die Stadt Hannover in Gang gesetzten Sanierungsverfahrens zur Gründung der Genossenschaft geführt. Die Sanierungsförderung war die finanzielle Voraussetzung für die Realisierbarkeit der ersten Projekte der WOGÉ.

Die WOGÉ bietet heute preisgünstige Wohnungen, hat mit ihren Selbsthilfeprojekten stabile Hausgemeinschaften in der Nordstadt geschaffen, fördert mit ihrem bewohnernahen Verwaltungsmodell nachbarschaftliches Zusammenleben und leistet damit insgesamt einen wichtigen Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung und den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil.

Der Bestand der WOGÉ ist durch nachhaltige Finanzierungsmodelle für jedes Projekt und eine über die Jahre solide Wohnungsbewirtschaftung wirtschaftlich weitgehend abgesichert. Als reine Bestandshalterin wird die WOGÉ voraussichtlich nachhaltig funktionieren. Damit die WOGÉ ihren Bestand ausweiten und weiterhin Impulse für die Stadtteilentwicklung setzen kann, braucht es immer wieder hohes Engagement in Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft. Hier neue Köpfe und neue Energie hinzuzugewinnen, wird eine der zentralen Herausforderungen in der weiteren Entwicklung der WOGÉ sein.



Zum 30-jährigen Jubiläum der Genossenschaft präsentierten sich die WOGÉ-Häuser im Stadtteil. (Foto: WOGÉ Nordstadt eG)



Hochhäuser am Esbjergweg

KIEL, WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESBJERGWEG EG

Auf Initiative und mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein wurde 1998 die *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG* von Bewohnenden und Unterstützenden gegründet. Zwei Punkthochhäuser am Esbjergweg sollten in Folge der Abwicklung der Neuen Heimat verkauft werden. Es ging darum, eine Veräußerung an externe Investorinnen bzw. Investoren zu verhindern. Die Bewohnergenossenschaft sollte im sozial benachteiligten Stadtteil Kiel-Mettenhof zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers beitragen. Bis heute hat die Genossenschaft weitere Häuser im Stadtteil erworben und sich als verlässlicher Bestandhalter in Mettenhof etabliert.

Anlass

Als Nachfolgegesellschaft der Neuen Heimat begann die BG-Immobilien-gesellschaft mbH (BGI) Mitte der 1990er Jahre mit der Aufteilung und Privatisierung der Wohnungsbestände in Mettenhof. Um dem Ausverkauf an Investorinnen und Investoren eine Alternative entgegenzusetzen, wurde – initiiert aus dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – die Gründung einer Bewohnergenossenschaft als Modell geprüft und im Stadtteil vorgestellt. Die Idee stieß in der Bewohnerschaft auf Interesse.

Umfeld/Quartier

Mit seinen rund 19.000 Einwohnenden ist Mettenhof der bevölkerungsreichste Stadtteil Kiels. Die typische Großsiedlung der 1960er und 1970er Jahre ist geprägt durch seriellen Mehrfamilienhausbau mit vielen Hochhäusern – der sogenannte Weiße Riese als höchstes davon mit 25 Geschossen. Hohe Arbeitslosigkeit, eine hohe Armutsdichte und ein hoher Anteil an Ausländerinnen und Ausländern kennzeichnen die Bevölkerungsstruktur. 1999 wurde der Stadtteil in das Bundesprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Seitdem wurde eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, bei denen es darum ging, das Wohnumfeld aufzuwerten, Vernetzungen zu schaffen, die Infrastruktur auszubauen und das Image zu verbessern.

Zielsetzung und Konzept

Die *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG* wurde auf Initiative der Stadt Kiel und des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 1998 von Bewohnenden gegründet. Ziel war es, den Mitgliedern preiswerten Wohnraum in guter Nachbarschaft dauerhaft zu sichern. Es sollte sichergestellt werden, dass nicht gegen die Interessen der Bewohnenden entschieden werden kann. Diese sollten ihr Wohnumfeld und das nachbarschaftliche Zusammenleben selbstverantwortlich gestalten können. Hierbei steht nicht der Profit im Vordergrund, sondern die Mitwirkung jedes einzelnen Mitglieds zur Verbesserung seiner individuellen Wohnsituation.

Realisierung und Betrieb

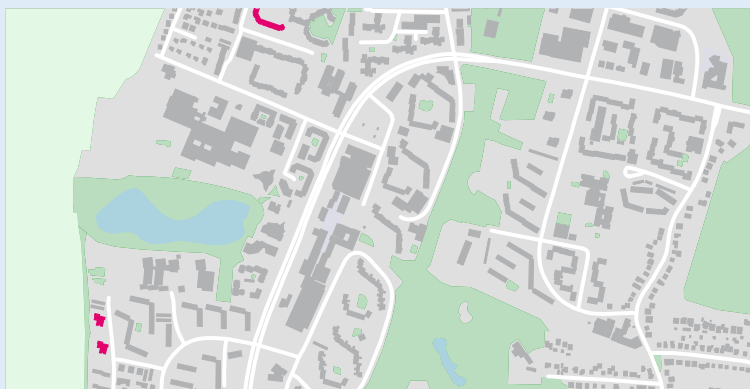
Nach der Vorstellung des genossenschaftlichen Übernahmmodells im Stadtteil schlossen sich im Mai 1998 engagierte Bewohnende der Häuser am Esbjergweg zum Initiativkreis zur Gründung einer Bewohnergenossenschaft in Kiel-Mettenhof zusammen. 1999 wurde die Genossenschaft schließlich gegründet. Durch gezielte Information der Bewohnerschaft waren nach wenigen Monaten bereits 60 % der Genossenschaft beigetreten und damit die Voraussetzungen für den Kauf der ersten Häuser geschaffen. Im Jahre 2002 erweiterte die *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg* ihren Bestand um sechs Häuser mit 48 Wohnungen in der etwas entfernten Helsinkistraße. 2015 kaufte sie weitere 42 Wohnungen in einer bestehenden

Eigentümergeinschaft in der Aarhusstraße. Aktuell stehen 180 Wohnungen und 84 Garagen zur Vermietung.

Heute ist der Beitritt Voraussetzung für das Anmieten einer Wohnung. Die Genossenschaft finanziert zwei Vollzeitstellen für die Verwaltung der Häuser. Die Bewohnenden werden in Entscheidungsprozesse einbezogen. So entschei-

den z. B. die direkten Nachbarinnen und Nachbarn nach einem Kennenlerngespräch über zukünftige Mieterinnen und Mieter. Die Wohnzufriedenheit ist hoch, die Fluktuation gering. Die Genossenschaft organisiert für die und mit den Bewohnenden Veranstaltungen, um das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern wie Ausfahrten, Bingo, Punschabende im Winter, Spielenachmittage.

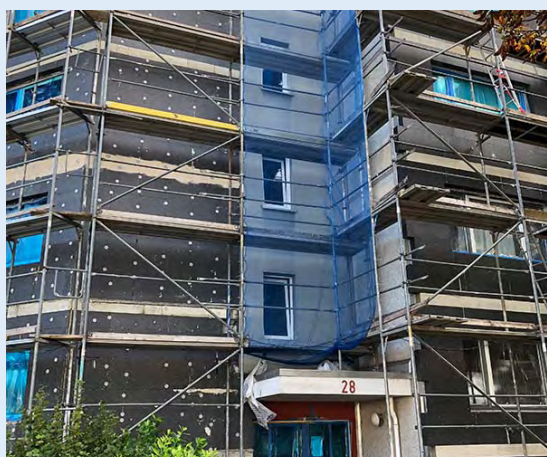
Stadt	Kiel, Großstadt
Stadtteil	Kiel-Mettenhof
Quartierstyp	Großwohnsiedlung/homogener Geschosswohnungsbau
Rechtsform	Genossenschaft (eG)
Fertigstellung	1999
Größe	90 WE



Lage von Häusern der Esbjergweg eG in Mettenhof, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Das Büro der Genossenschaft befindet sich in einer ehemaligen Arztpraxis mitten im Quartier.



Stetig wird in die Instandhaltung der Gebäude investiert.



Bewohnende der Genossenschaft backen Waffeln beim Stadtteilst. Fotos S. 64–69: Esbjergweg eG

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Als Problemviertel mit schlechtem Image, hohem Leerstand und Vandalismus, geprägt durch einen hohen Anteil von Menschen in prekären Lebenssituationen stand Mettenhof im Fokus der Stadt Kiel und des Landes, und es wurde nach Strategien zur Stabilisierung des Stadtteils gesucht. Das Modell der Bewohnergenossenschaft war Teil einer Gesamtstrategie und sollte dazu dienen, sozial stabile Haushalte in Mettenhof zu halten und nachbarschaftliche Beziehungen zu stärken. Ohne die Initiative und Unterstützung von außen durch die Stadt, das Land, den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie externe Expertinnen und Experten, die bereits eine ähnliche Genossenschaft in einer Großsiedlung in Hannover mitgegründet hatten, wäre das Projekt nicht zustande gekommen. Angestrebt wurde zunächst die Selbstverwaltung der Genossenschaft durch die Mitglieder bzw. Bewohnende. Da dies jedoch nicht funktionierte und die Selbstorganisationskräfte hierzu nicht ausreichten, wurde eine hauptamtliche und geschulte Verwaltungskraft eingestellt. Die Mitbestimmung der Bewohnenden blieb als Anspruch bestehen.

...in der Nutzungsphase

Mettenhof hat sich, trotz der teilweise schwierigen Rahmenbedingungen, innerhalb der letzten 15 Jahre – nicht zuletzt durch die im Rahmen des Programms Soziale Stadt umgesetzten Maßnahmen – in vielen Bereichen positiv entwickelt. Nach wie vor gibt es aber auch soziale Probleme. Mettenhof ist heute der jüngste Stadtteil Kiels mit der höchsten Anzahl an Kindern und mit der höchsten Rate an Kinderarmut. Die Wohnungsbestände in Mettenhof haben in den letzten Jahren viele Eigentümerwechsel erlebt. Viele große Player der Wohnungswirtschaft haben sich hier immer wieder abgelöst. Die Genossenschaft erscheint in diesem Umfeld als ein stabiler Anker. Die Bewohnenden fühlen sich wohl in ihren Häusern. Die Genossenschaftsverwaltung sorgt dafür, dass die Häuser gut in Schuss sind und ist vor Ort jederzeit ansprechbar. Sie hat den Bungalow einer ehemaligen Kinderarztpraxis erworben und hier vor Ort ihr Büro eingerichtet. Es wird von dörflichem Charakter gesprochen, weil man sich gegenseitig kennt in den Genossenschaftshäusern.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Preisgünstigen Wohnraum mit einem guten Service für ihre Mitglieder anzubieten, ist nach wie vor das grundlegende Ziel der Genossenschaft. Die hohe Wohnzufriedenheit der Bewohnenden zeigt, dass dies erreicht wird. Die Genossenschaft steht zu ihrem Stadtteil: „*Wir verstehen uns als Mettenhofer.*“ Insofern geht es auch darum, zum sozialen Zusammenhalt im Stadtteil insgesamt und zur Verbesserung seines Images nach außen beizutragen.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Die Aktivitäten und Angebote der *Genossenschaft Esbjergweg* richten sich in erster Linie nach innen an die eigene Bewohnerschaft. Es gibt aber auch Engagement für den Stadtteil als Ganzes.

Die Kennenlerngespräche sind ein zentraler Baustein der Genossenschaft zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den Genossenschaftshäusern. Wenn eine Wohnung zur Neuvermietung ansteht, werden die direkten Nachbarinnen und Nachbarn eingeladen, damit sie die sich bewerbenden Haushalte im direkten Gespräch kennenlernen können. Durch das Anstoßen dieses nachbarschaftlichen Kennenlernens wird die Anonymität aufgebrochen, Vorurteile werden abgebaut und die Basis für nachbarschaftliches Miteinander gelegt. „Diese 20 Minuten können wirklich viel bewirken.“ Die Kennenlerngespräche gehören nun schon seit vielen Jahren zur Vermietungspraxis. Zunächst wurden sie aus der Bewohnerschaft heraus selbstorganisiert, inzwischen übernehmen dies die Verwaltungskräfte.

Veranstaltungen für die Bewohnenden der Genossenschaftshäuser, wie gemeinsame Ausflüge, Bingo- und Punschabende im Winter oder Spielenachmittage, sollen ebenfalls das nachbarschaftliche Miteinander nach innen stärken. Sicherlich leistet auch dies einen kleinen Beitrag zur Stabilität im Stadtteil insgesamt.

Nachdem die Genossenschaft mit ihrem Verwaltungsbüro in eine leerstehende Arztpraxis im Stadtteil gezogen war, wurden die alten Räume im Keller des Hochhauses Esbjergweg an ein Tagesmutterprojekt der AWO vermietet. So unterstützt die Genossenschaft mit ihrer günstigen Miete die Kinderbetreuung im Quartier.

Indem die Genossenschaft in den letzten Jahren die Spielplätze auf ihren Grundstücken – im Gegensatz zur Praxis in anderen Bereichen des Stadtteils – erhalten und neu gestaltet hat, trägt sie zu einer Aufwertung und zur Kinderfreundlichkeit des Wohnumfeldes insgesamt bei.

Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft auf Beschluss der Mitgliederversammlung seit langem und regelmäßig durch kleine Spenden stadtteilbezogene Aktivitäten oder Veranstaltungen. Gespendet wird zum Beispiel für das Jugendbüro, das Stadtteilfest oder den Sportverein. Bei ihren jährlichen Spenden für stadtteilbezogene Aktivitäten achtet die Genossenschaft auch auf Kontinuität und sichert damit einzelne Angebotsbausteine anderer Akteure für den Stadtteil mit ab.

Auch nach außen hin setzen sich die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft für ein positives Stadtteilimage ein. „Ich kann mit so einem Begriff wie ‚Wohnsilo‘ überhaupt nichts anfangen – da wohnen Menschen in diesen Häusern“, sagt der hauptamtliche Vorstand. Deswegen hat er Vertreterinnen und Vertreter des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen in die Genossenschaft eingeladen, damit diese sich vor Ort ein eigenes vorurteilsfreies Bild machen.

...Zielgruppen und Nachfrage

Zielgruppe der Genossenschaft waren zunächst die Bewohnenden der Genossenschaftshäuser. Dies waren in der Gründungsphase viele Mieter der ersten Stunde: viele gutbürgerliche Familien aus dem Facharbeitermilieu, die die neuen modernen Wohnungen in den 1970er Jahren als Fortschritt schätzten, und die später von der sozialen Entwicklung um sie herum im Stadtteil zwar teilweise befremdet waren, aber dessen Qualitäten, z. B. viel Grün und die gute Aussicht, weiterhin schätzten. Von diesen ersten Bewohnenden sind heute nicht mehr viele da. Teilweise wohnt schon die zweite Generation bei der Genossenschaft. Die Kinder der Gründerinnen und Gründer schätzen das Wohnen in der Genossenschaft und bleiben oder kommen wieder. „Wir sind hier kein kompliziertes Umfeld. Die Leute sind in erster Linie dankbar“, sagt der Vorstand der Genossenschaft. Die Menschen, die hier wohnen, schätzen den Service der Genossenschaft, haben keine Anspruchshaltung, sondern freuen sich über eine solide Bewirtschaftung der Wohnungen und darüber, dass sie Ansprechpersonen vor Ort haben.



Die Hochhäuser am Esbergweg von oben



Wohnungen in der Helsinkistraße

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Die Bereitstellung sozial verträglicher Mietverhältnisse wird auf Dauer durch das genossenschaftliche Modell umgesetzt. Die Verwaltung sowie auch die Organisation der nachbarschaftlichen Aktivitäten, z. B. der Kennenlerngespräche, wird von fünf Mitarbeitenden in Teilzeit übernommen und finanziert sich aus der Vermietung. Das hauptamtliche Team der Genossenschaft hat nicht nur immobilienwirtschaftliche Fachkenntnis, sondern auch Know-how im Bereich Kommunikation, Moderation und Coaching. Das Engagement für den Stadtteil ist Ehrenamt. Fehlende Zeitkapazitäten hindern den Vorstand, sich noch intensiver in die Stadtteilentwicklung einzubringen.

Alle vier Wochen trifft sich der siebenköpfige Vorstand. Vier Vorstandsmitglieder sind Bewohnende. Bei den Vorstands-

sitzungen werden wichtige Themen erörtert und Entscheidungen getroffen. Alle Mitglieder und Bewohnenden können sich direkt an den Vorstand wenden und Themen einbringen. Unter den fünf Mitgliedern des Aufsichtsrates sind zwei Bewohnende. Bewohnende für die ehrenamtliche Arbeit in Vorstand und Aufsichtsrat zu gewinnen und zu halten, ist eine stetige Aufgabe für die Hauptamtlichen.

2014 gab es eine Richtungsentscheidung in der Genossenschaft. Einzelne der externen Vorstandsmitglieder regten an, die Geschäftsbesorgung der *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg* an ein größeres Wohnungsunternehmen zu übergeben. Eine Mehrheit entschied sich für die Fortführung der Selbstverwaltung, um die Eigenständigkeit nicht zu verlieren.

„Wir pflegen auch einen guten Umgang mit den Handwerksfirmen.“ Gute Firmen, die schnell zur Stelle sind und gut arbeiten, leisten auch einen Beitrag zur Bewohnerzufriedenheit. Die Genossenschaft greift gern auf kleine lokale Betriebe zurück.

...Finanzierung

Die solide Finanzierung des Bestandserwerbs durch die Genossenschaft sichert bis heute und auch perspektivisch den wirtschaftlichen Betrieb und finanziert eine gute Verwaltung und Instandhaltung der Häuser. „Die Genossenschaft steht gut da.“

...Netzwerke und Kooperationen

Die Vernetzung im Quartier ist gut. Obwohl sich die Namen der Wohnungsunternehmen, die in Mettenhof aktiv sind, ändern, bleibt das Personal vor Ort oft gleich. Man kennt sich und arbeitet verlässlich zusammen. Auch mit dem Verband der Wohnungswirtschaft steht die Genossenschaft in Kontakt. Der Kieler Mieterverein ist Mitglied in der Genossenschaft.

Das Stadtteilbüro, das die Stadt Kiel nach Auslaufen des Förderzeitraums weiterführt, sei sehr wertvoll. Insgesamt schätzt sich die Genossenschaft sehr glücklich über die inzwischen in Mettenhof aufgebauten Netzwerkstrukturen, Orte und Aktivitäten.

Im Zuge der Städtebauförderung wurden im Stadtteil einige Gremien und Arbeitskreise etabliert, an denen jedoch keine Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft teilnehmen. Unser Gesprächspartner aus dem Vorstand erläuterte: „Unsere Kapazitäten, um aktiv nach draußen zu

gehen, sind recht beschränkt. Unsere eigentliche Aufgabe, die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder, geht vor. Zeit ist das Problem und ich kann nicht alles ehrenamtlich machen.“ Auch aus dem Kreis der Bewohnenden engagiere man sich nicht in den stadtteilbezogenen Gremien. „Die Mitglieder fühlen sich dort nicht wohl.“

Mit dem Sportverein ist die Genossenschaft in engem und freundschaftlichem Kontakt, nicht zu zuletzt, weil einiger Bewohnende dort aktiv sind. Indem sie für größere Versammlungen das Sportheim des Sportvereins nutzen kann, profitiert die Genossenschaft auch direkt von diesem wohlwollenden Verhältnis. Auch der Bingo-Abend für die Mieterinnen und Mieter wird in Abstimmung mit dem Sportverein organisiert. „Die machen auch einen Bingo-Abend. Auch viele aus unserer Runde machen da mit. Da achten wir darauf, dass sich die Termine nicht überschneiden.“

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Der Stadtteil entwickelt sich aus Sicht der Genossenschaft gut. Große städtebauliche Veränderungen, z.B. durch Nachverdichtung, wie sie in anderen Kieler Großsiedlungen angestoßen wurden, seien nicht zu erwarten. Unklar sei, welche Spuren die Corona-Pandemie im Stadtteil hinterlasse. Wie verkraften die vielen Kinder und Jugendliche die Situation? Welche Bedeutung behält das Homeoffice? Darauf seien die Wohnungsgrundrisse hier nicht ausgerichtet.

...Entwicklung des Projekts

Der Genossenschaft geht es im dritten Jahrzehnt ihres Bestehens gut, und der Vorstand sieht den bisherigen Kurs bestätigt. Wachstumsmöglichkeiten seien bei den gegenwärtigen Preisen nicht realisierbar. Zum einen ist das Eigenkapital der Genossenschaft gering. Zum anderen wechseln die Bestände im Stadtteil in der Regel in sehr großen Paketen oder über share deals die Eigentümerinnen und Eigentümer. Hier kann die Genossenschaft nicht mitspielen. „Für uns kämen nur einzelne Häuser oder kleinere Eigentümergemeinschaften in Frage – wir würden gerne wachsen, aber die Preise passen nicht.“

Als Zukunftswünsche nennt die Genossenschaft, dass es intern gelingt, die junge Generation für ehrenamtliche Aufgaben zu gewinnen, und dass es mehr solcher kleinen bewohnergetragenen Genossenschaften gibt.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Auch wenn die *Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg* im Wohnalltag, in der Verwaltung und mit ihren nachbarschaftlichen Aktivitäten stark auf ihren eigenen Bestand und ihre eigene Bewohnerschaft fokussiert ist, wirkt sie doch auch in den Stadtteil. Die Gründungsidee, mit dem genossenschaftlichen Ansatz, einen Anker zu legen, der sozial stabile Haushalte an Mettenhof bindet, ist aufgegangen. Aus Sicht des Stadtteilbüros profitiert der Stadtteil allein schon von der Präsenz der Genossenschaft – und zwar dadurch, dass sie, als sichtbares und andersartiges Konzept und mit einer anderen Praxis, ein Gegengewicht zu den großen börsennotierten Wohnungsunternehmen darstellt. „Mehr Vielfalt tut dem Wohnungsmarkt schon gut.“

Durch ihre sozialverträgliche Vermietungspraxis sichert die *Esbjergweg eG* bezahlbaren Wohnraum und stabile Nachbarschaften im Stadtteil. In den letzten 20 Jahren sind die Mieten von 4,11 € nur geringfügig auf 5,45 € pro Quadratmeter gestiegen. Damit liegen die Mieten derzeit unter dem örtlichen Mietspiegel. Vor allem für viele Seniorinnen und Senioren ist die Wohnsicherheit wichtig, einige wohnen nun schon seit 50 Jahren im Stadtteil. „Wir haben hier auch schon goldene Wohnungs-Hochzeiten mit unseren Mieterinnen und Mietern gefeiert.“



Die Gründerinnen und Gründer der WOG Esbjergweg



Die Merseburger Straße 17 befindet sich in der zweiten Sanierungsphase.

LEIPZIG, MERSEBURGER STRASSE 17

Das leerstehende Gebäude an der Merseburger Straße 17 im Leipziger Stadtteil Plagwitz wurde mit Unterstützung des Vereins HausHalten e. V. als sogenanntes Wächterhaus in Stand gesetzt. Auf über 500 Quadratmetern wurde Raum für Kunst, Kultur, Wohnen und Arbeiten geschaffen. Nach einigen Jahren schloss sich die Gemeinschaft der Sowo Leipzig eG an, um langfristig eine Bestandssicherung zu günstigen Mieten zu erzielen.

Anlass

Die *Merseburger Straße 17* war eines der ersten als Wächterhäuser instand gesetzten Häuser in Leipzig. Die Wächterhäuser sind eine Initiative des Vereins HausHalten e. V., der sich seit 2004 zum Ziel setzt, dem Verfall alter Gründerzeithäuser entgegenzuwirken und dadurch günstigen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Der Verein HausHalten e. V. geht dazu mit der jeweiligen Hauseigentümerin bzw. dem jeweiligen Hauseigentümer einen Vertrag von fünf bis sieben Jahren ein. Letzterer stellt das Haus ohne Mietkosten zur Verfügung, fordert jedoch die finanzielle Übernahme der monatlichen Nebenkosten sowie die selbstständige Sanierung des Hauses. Der Verein hilft auch bei der Umsetzung, z. B. verfügt er über einen kostenlos nutzbaren Werkzeugpool und berät die Projekte.

Umfeld/Quartier

Die *Merseburger Straße 17* liegt im Stadtteil Plagwitz, einem typischen, dichten, gemischten, lebendigen Gründerzeitquartier in Blockrandbebauung. Seit der Gründung des Wohnprojektes 2007 hat das Viertel sich sehr verändert. Es gab dort damals viel Leerstand, Künstlerinnen und Künstler sowie Kulturschaffende sollten bewusst angeregt werden, sich hier niederzulassen, um das Quartier zu beleben. Mittlerweile liegt Plagwitz im Trend, Wohnungen werden knapp, viele Häuser sind saniert, viele Familien sind dorthin gezogen. Viele Einwohnende haben einen Migrationshintergrund, auch bei Studierenden ist das Quartier beliebt. Im Umfeld der *Merseburger Straße 17* haben sich viele weitere Wohnprojekte angesiedelt, es gibt auch Wagenplätze.

Zielsetzung und Konzept

Mit dem Wandel des Viertels haben sich auch Zielsetzung und Konzept des Projektes verändert. Zunächst zielte das Projekt auf den Erhalt der Bausubstanz und des kulturellen Milieus im Quartier, heute geht es um Sicherung bezahlbaren Wohnraums in dem mittlerweile übersteuerten Stadtteil. Viele der noch sanierungsbedürftigen Häuser sind entmietet, mit ihnen wird spekuliert, so dass sie für eine Wohnungsnutzung nicht zur Verfügung stehen. Die Preise sind sehr gestiegen, so dass es schwierig ist, Häuser zu erwerben und vom Markt zu nehmen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum mit stabilen Mieten im Viertel zu halten und der Verdrängung der im Quartier ansässigen Bevölkerung entgegenzuwirken.

Realisierung und Betrieb

Die Sowo Leipzig eG greift Hausprojekten unter die Arme und fördert eine selbstbestimmte Verwaltung ihrer Häuser. Es gibt zwei weitere Häuser der SoWo Leipzig eG in der Merseburger Straße. Die Bewohnerschaft bestimmt selbst über die Belegung des Hauses sowie die Vermietung der Erdgeschosswohnungen. Eine Wohnung wird als Galerie mit wechselnden Ausstellungen bespielt (das sogenannte Fetti Amore), bis vor kurzem wurde die andere Erdgeschosswohnung vom Kinderzirkus Zirkomania e. V. genutzt. Das Projekt macht gelegentliche, unregelmäßige Angebote an die weitere Nachbarschaft, z. B. ein Hinterhoffest als Dank an die Sanierungshelferinnen und -helfer. Derzeit läuft die umfassende zweite Sanierungsphase, die viel Energie des Projektes bindet.

Stadt	Leipzig, Großstadt
Stadtteil	Plagwitz
Quartierstyp	Gemischtes Stadtquartier / Gründerzeit (dicht, lebendig, gemischt genutzt)
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft (eG)
Fertigstellung	2007
Größe	über 500 qm



Lage der Merseburger Straße 17 in Plagwitz, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Straßenansicht, seit 2020 wird die Merseburger Straße 17 wieder saniert.



Die große WG-Küche in einem der oberen Geschosse wird auch gerne als Gemeinschaftsraum genutzt.



Sanierung der Rohrleitungen, Gartenseite der Merseburger Straße 17



Der Innenhof bietet Platz für Veranstaltungen und Feste.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Neben der Verfügbarkeit des Hauses spielte bei der Standortwahl das Quartier eine große Rolle. Die Zusammensetzung der Bevölkerung und die vorhandenen Netzwerke im Milieu, in dem Künstlerinnen und Künstler sowie Kultur-

schaffende stark vertreten sind, waren ausschlaggebend. Der Anreiz, das Haus und damit ein Stück Geschichte und Baukultur erhalten zu können, war ebenfalls groß. Durch das Wächterhausprojekt konnte das Haus, das vorher temporär für Kulturangebote genutzt wurde, dauerhaft genutzt werden; so hat sich die Bindung an das Objekt ergeben.

...in der Nutzungsphase

Der Stadtteil hat sich sehr verändert, Gentrifizierungstendenzen werden sichtbar: Läden wechseln zu profitorientierteren Mieterinnen bzw. Mietern, direkt gegenüber der *Merseburger Straße 17* wurde ein Neubau mit Tiefgarage gebaut, bei dem die Bauhöhe voll ausgereizt wurde: „Ein Klotz, aber die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich bei den Nachbarn vorgestellt und sind gut im Quartier angekommen“. Ziel des Hausprojektes war es über viele Jahre hinweg, tatsächlich irgendwann das Haus auch zu kaufen und dauerhaft als Wohnhaus zu nutzen, fasst unsere Interviewpartnerin zusammen: „So haben wir uns vom Hausprojekt zum Wohnprojekt entwickelt.“

Der Wandel des Quartiers war ein Problem für das Hausprojekt, da alles teurer wurde. Nach dem plötzlichen Tod des Eigentümers sollte das Haus deutlich teurer an die Bewohnerschaft verkauft werden als vorher mit dem Eigentümer angedacht war, wodurch großer Handlungsdruck entstand. Das Hausprojekt schloss sich der SoWo Leipzig eG an, um das vorderste Ziel, den Erhalt der niedrigen Mieten, zu sichern, da viele sich die Mieten im Quartier sonst gar nicht hätten leisten können.

Es gibt insgesamt drei Häuser der SoWo eG in der Merseburger Straße: 17, 38c, 94. Die beiden weiteren Häuser liegen im Stadtteil Lindau. Die Bewohnenden helfen sich gegenseitig aus und nutzen z. B. einen gemeinschaftlichen Werkzeugpool.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Auch hier hat sich das Projekt über die Zeit und mit den Umständen gewandelt. Für die Wächterhäuser wurden gezielt Kulturschaffende angesprochen. Die Öffnung nach außen oder auch kulturelle Angebote fürs Quartier gehörten als Selbstverpflichtung zum Konzept der Wächterhäuser. Mit dem Eintritt in die SoWo Leipzig eG und einem größeren Wechsel in der Bewohnerschaft stand und steht zunächst der Übergang vom Haus- zum Wohnprojekt und das Wiederzusammenfinden der Gemeinschaft im Vordergrund, inklusive der nötig gewordenen zweiten Sanierungsphase.

Im Prinzip ist der Gedanke der Öffnung auch noch vorhanden: „Manche finden es wichtig, nicht nur so für sich zu muckeln, z. B. die Kleinfamilien. Anlaufpunkt zu sein, ist für manche von uns wichtig, das finden aber auch nicht alle, andere sind ganz froh, dass sie bei uns nicht so viel machen müssen“.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Bei der laufenden Sanierung wird auf Umweltfreundlichkeit geachtet, z. B. bei der neuen Heizung, auf dem Dach gibt es eine Solarpaneele, der Garten wird aufgrund des besseren Mikroklimas bewusst grün gehalten, Baumaterialien werden bevorzugt wiederverwendet, da oft umweltfreundliche oder auch regionale/lokale Materialien nicht finanzierbar sind. Dadurch verlängert sich die Sanierungszeit enorm, da vieles selbst gemacht wird: „Ziegel abklopfen, Türen, Schlösser, Fensterbänke abschleifen usw.“ Die SoWo Leipzig eG hat auch Vorgaben und Ideen zur Umweltfreundlichkeit, darüber hinaus müssen die Bewohnenden Eigenleistungen bei der Sanierung erbringen.

In den Räumen im Erdgeschoss gab es wechselnde Mietende, es gab mehrfach für eine Zeit eine Volksküche (Vokü) (im jetzigen Galerieraum), eine Keramikwerkstatt (im jetzigen „Zirkusraum“), früher fanden Filmvorführungen/Kinoabende statt (in den unteren Räumen und im Treppenhaus). Die Räume wirken mit ihren Angeboten als Anknüpfungspunkte zum Stadtteil und waren auch so gedacht.

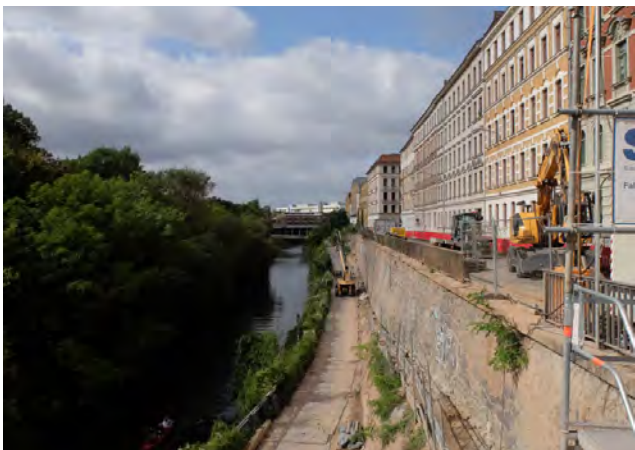
Die Erdgeschossläden sind im Moment an Bewohnende vermietet und gehören zum Teil zur Wohnung (Galerie). Die Entscheidung über die Vermietung erfolgt durch die Bewohnenden, nicht durch die Genossenschaft.

Ob Angebote gemacht werden, hängt davon ab, wer Lust hat, eines zu machen; einiges entsteht über private Kontakte und Anfragen. „Die Vokü war kurz regelmäßig, es gibt Haus- und Hoffeste, bei Ausstellungseröffnungen in der Galerie gibt es eine Party, eine Zeit lang hatten wir einen Barbetrieb und eine Keramikwerkstatt, zur Zeit der Wächterhäuser gab es eine Tischtennisplatte im Haus, der Platz unter dem Dach wurde als Probenraum genutzt. Oft wird einfach angefragt über private Kontakte, ob wir Raum für etwas haben oder etwas machen können.“ Durch Baueinsätze kommen viele freiwillige Helferinnen und Helfer, z. B. beim Keller- oder Dachbodenausbau, darüber entstehen dann wieder weitere Kontakte.

Der Bewohner der Galeriewohnung ist laut unserem Interviewpartner „generell gut im Viertel vernetzt, manchmal finden Vernissagen und Finissagen statt, dann ist die Galerie auch besucht“. Die andere Ladenfläche hat unsere Interviewpartnerin zeitweise für den von ihr gegründeten Zirkusverein (Zirkomania e. V.) genutzt. „Der Verein war gut fürs Haus, der ist fest im Stadtteil verwurzelt und hat dem Haus auch viel gebracht, z. B. Direktkredite und Kontakte für die Haussanierung.“ Der Verein konnte sich die Sa-



Zschochersche Straße



Der Karl-Heine-Kanal läuft teilweise parallel zur Merseburger Straße.



Karl-Heine-Straße

nierung des Raumes jedoch nicht leisten, so dass er sich einen anderen Standort gesucht hat, „wo alles schon fertig war“. Die Mütter im Viertel drückten ihre Hoffnung aus, dass der Verein nicht verschwinden möge – im Moment nutzt der Verein die Räume noch als Lagerraum und das Schaufenster als Plakat-/Info-Fläche. „Das Schaufenster, die Plakate, die dort hängen, werden sehr wahrgenommen, z. T. auch fotografiert. Wahrscheinlich ist das auch einfach Interesse, was so los ist im Viertel.“



Aus dem Fundus schöpfen

Die Aktivitäten und Netzwerke des Projektes hängen eng mit dem beruflichen Background der Bewohner-schaft zusammen. Ideell ist das Wohnprojekt mit dem Milieu der sogenannten Westkultur im Stadtteil Plagwitz verbunden, mit der Wächterhäuser-Idee und dem Versuch, Plagwitz und die Leerstände durch Kunst- und Kulturprojekte zu beleben. Es sind immer noch viele Theater-Leute im Haus, die buchstäblich aus dem Fundus schöpfen können, und z. B. bei Hoffesten ihre Ressourcen zum Einsatz bringen. Über die Profession ergeben sich auch Anknüpfungspunkte zum Quartier, so gab es über den Verein Zirkomania e.V. im Erdgeschoss zeitweise ein Angebot für Kinder. Eine Theaterpädagogin im Haus überlegt, in Zukunft die losen Kontakte zur Kita und zum Familienzentrum gegenüber zu vertiefen.

Beruflich sind die Bewohnenden viel unterwegs, daher sind gemeinsame und regelmäßige Aktionen und Vorhaben eher schwer zu realisieren: „Die Highlights im Projekt sind es, wenn wir es mal schaffen, alle zusammen an etwas zu arbeiten – dann sind wir hinterher immer richtig stolz.“

Das Projekt beteiligt sich an politischen Statements und bestimmten Aktionen, wenn gezielt nachgefragt wird. Beispielsweise hatte eine Künstlerin ein Projekt wegen eines zu Tode gekommenen Geflüchteten initiiert und bat darum, das Plakat in der *Merseburger Straße 17* aufhängen zu können – das hat dann auch nach interner Abstimmung stattgefunden.



Noch erhaltene Decken- und Wandmalerei in der Merseburger Straße 17.

...Zielgruppen und Nachfrage

Viele Kontakte entstehen über die Bewohnenden und deren Interessen. Das Hausfest 2019 wurde veranstaltet, um sich auch bei den Sanierungshelferinnen und -helfern zu bedanken. Die Zielgruppe definiert sich eher über das im Westen Leipzigs ansässige Milieu der Westkultur als über die Nachbarschaft im Stadtteil selbst: „Wir sind im Westen, gehören zur typischen Westkultur“.

Es gibt im Quartier schon viele Angebote, die z. T. größer sind, besser auf Zielgruppen ausgerichtet sind oder auch mehr und häufiger Veranstaltungen organisieren: „Da wartet jetzt keiner drauf, dass wir was machen, es gibt schon viele kleine Kulturorte in Plagwitz.“

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Es gibt häufiger Anfragen, die Ladenflächen nutzen zu dürfen – das Projekt überlegt noch, wie mit diesen Nachfragen umzugehen ist: „Wenn man Angebote macht, muss man die auch nachhalten – das ist bei regelmäßigen Angeboten schwer, zudem kommt da immer viel zusammen. Räume beispielsweise müssen dann auch in einem Zustand sein, dass sie nutzbar sind, Details müssen besprochen, Schlüssel ausgehändigt und wiedergeholt werden ... das kommt dann noch immer zu allem anderen obendrauf.“

Ob es Angebote gibt und wie dauerhaft sie sind, hängt von den Anbietenden und ihrer Präsenz ab: „Wenn die Leute weg sind, stirbt auch das Projekt, wie z. B. bei der Vokü.“

Zur Diskussion steht der Verleih eines Lastenrades. Der Verein Haus- und Wagenrat e. V. hat ein Lastenrad bekommen bzw. günstig erworben. Ziel ist es, dass die *Mersebur-*

ger Straße 17 als Standort fungiert, da eine Überdachung im Hof vorhanden ist und die Bewohnerschaft die Ausleihe übernimmt und organisiert. Das wird eine Herausforderung für das Wohnprojekt, da viele der Bewohnenden beruflich viel unterwegs sind: „Wohnprojekt hat eben auch viel mit Vor-Ort-Sein zu tun, aber gerade das ist bei uns schwer. Viele von uns sind beruflich sehr viel unterwegs, da ist es dann schwer, regelmäßige Angebote verlässlich aufrechtzuerhalten.“

...Finanzierung

Es gab in der Anfangszeit Fördermittel von der Stadt für sozialen Wohnungsbau. Derzeit erhält das Projekt keine Förderung. Geplant sind Urban Gardening und der Bau eines Baumhauses, da wird dann auch wieder nach Förderung durch die Kommune oder andere Programme gesucht.

...Netzwerke und Kooperationen

Netzwerke und Kontakte werden privat gepflegt, das Projekt engagiert sich nicht als solches gezielt. Eine Vernetzung ergibt sich darüber hinaus eher durch die Milieus oder kulturellen Szenen. Eine Vernetzung mit anderen Hausprojekten besteht über die SoWo Leipzig eG, dort auch am ehesten mit den anderen beiden Projekten der Merseburger Straße im benachbarten Lindau. Der Verein Haus- und Wagenrat e. V. unterstützt die Wohnprojekte. Privat gibt es Kontakte zu einigen Häusern des Mietshäuser Syndikats.

Zur SoWo selbst bestehen regelmäßige Kontakte. Die Hausprojekte verwalten soviel selbst wie sie möchten und können weitere Verwaltungsaufgaben an die SoWo dele-

gieren. Alle Bewohnenden sind jeweils auch Genossenschaftsmitglied und haben einen Mietvertrag mit der SoWo, eine Bewohnerin ist im Vorstand der Genossenschaft aktiv und vertritt dort gezielt die Interessen des Hauses. Als Ansprechpartnerin für die Hausgemeinschaft bietet sie aktiv Unterstützung an, z. B. beim Ausfüllen von Formularen, was viel Zeitaufwand bedeutet. Der SoWo-Vorstand wurde gerade neu gewählt, das bedeutet in der Zusammenarbeit eine Umstellung für das Wohnprojekt.

Gegenüber der *Merseburger Straße 17* gibt es eine weitere Galerie, einen Kindergarten und ein Familienzentrum, mit dem lose Kontakte bestehen.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Das Quartier zeigt zunehmende Gentrifizierungstendenzen. Jüngere und Ältere werden verdrängt, viele Familien ziehen zu. Mit vielen sanierungsbedürftigen Häusern wird am Immobilienmarkt spekuliert, die Preise steigen kontinuierlich.

...Entwicklung des Projekts

Die Öffnung in den Stadtteil ist einigen Bewohnenden ein Anliegen. Die vorderen Ladenräume könnten z. B. für Angebote offengehalten werden. Dort, wo der Zirkusverein war, könnte auch ein Raum für politische Diskussion oder Kurse entstehen (z. B. Yogakurse). „Das steht demnächst an, jetzt beginnt überhaupt erst wieder die Möglichkeit für eine Öffnung nach außen“.

Die Zusammenarbeit mit dem gegenüberliegenden Familienzentrum und Kreativ-Kindergarten ist beidseitig angedacht, hat aber noch nicht stattgefunden.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Zu Wächterhaus-Zeiten war die *Merseburger Straße 17* eine Location oder Adresse, zu deren Veranstaltungen auch Menschen von weiter weg über Mundpropaganda angelockt wurden. Als solche war sie aber einer von vielen Orten. Das größte Ziel des Projektes war es, das Haus zu erhalten und danach langfristig niedrige Mieten zu sichern, um Verdrängungsprozessen etwas entgegenzuhalten. Dieses Ziel ist mit dem Anschluss an die SoWo Leipzig eG erreicht. Durch die möglichst ressourcenschonende und umweltgerechte Sanierung trägt das Projekt zudem zum Umwelt- und Klimaschutz bei.

Der größte Mehrwert des Projektes für das Quartier ist neben dem Erhalt der Bausubstanz die niedrigschwellige Zugänglichkeit für Nachbarinnen und Nachbarn und weitere Kontakte, z. B. bei Hoffesten. Die Galerie mit wechselnden kleinen Ausstellungen und das Schaufenster, das von der Quartiersöffentlichkeit auch als Info-Fenster genutzt wird, tragen zur Belebung des Viertels bei und bieten Kommunikationsanlässe.

Durch die Umbruchphase im Projekt und die zeitaufwändige Sanierung waren viele persönliche Ressourcen gebunden, aber im Projekt besteht ein Bewusstsein für das Quartier und der Wunsch, die Ladenflächen im Haus auch zeitweise wieder Externen anzubieten.



Zschochersche Straße auf der Höhe der Elsterpassage, kurz vor der Brücke über den Heinrich-Heine-Kanal; einer der Bus- und Stadtbahnan-
schlüsse für die Merseburger Straße



Außenansicht Pöge-Haus

LEIPZIG, PÖGE-HAUS, HEDWIGSTRASSE 20

Anlässlich eines Kunstfestes, das leerstehende Häuser als Ausstellungs- und Aktionsflächen nutzte, fanden sich Interessierte zusammen, die das *Pöge-Haus* erwerben wollten. Das Konzept, mit dem sich die Gruppe bei der Stadt bewarb, sah eine Verbindung von öffentlichen Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, Ateliers und Arbeitsräumen sowie Wohnungen vor. Ziel war es, das *Pöge-Haus* von Anfang an in den Stadtteil wirken und im Hinblick auf einen Imagewandel im Stadtteil eine initiale Rolle einnehmen zu lassen. Als Mutterschiff ist es Andockstelle und Anlaufpunkt, trägt zur Identifikation mit dem Stadtteil bei und regt zur Mitgestaltung an.

Anlass

Das *Pöge-Haus*, benannt nach der hier einst heimischen Druckerei, stand in der Nachwendezeit für längere Zeit leer, bis 2009 die Stadt Leipzig als Eigentümerin die Immobilie zur Bespielung durch Künstlerinnen und Künstler freigab. Aus diesen Aktivitäten gründete sich 2011 die Kultur- und Wohnprojektegesellschaft mbH Leipzig Neustadt, die das Haus 2012 im Rahmen einer Konzeptvergabe von der Stadt Leipzig kaufen konnte.

Umfeld/Quartier

Die Leipziger Oststadt ist ein buntes, dynamisches Viertel, das im Programmgebiet Soziale Stadt gefördert wird. Das Viertel war lange geprägt von einer hohen Arbeitslosenquote, einem im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höheren Anteil an Ausländerinnen und Ausländern, Leerstand und sanierungsbedürftiger Gründerzeitbebauung sowie Bevölkerungsrückgang. Seit einigen Jahren gibt es vermehrten Zuzug; der Leipziger Osten hat sich zum Szeneviertel entwickelt, allerdings ohne Gentrifizierungsfolgen.

Zielsetzung und Konzept

Ziel des Projektes ist es, einen offenen Raum für vielfältige kulturelle und gesellschaftliche Projekte im Stadtteil zu schaffen und so Kultur, Politik und Stadtteilarbeit zu verknüpfen. Das *Pöge-Haus* möchte dabei gesellschaftliches Engagement unterstützen und tritt für ein offenes,

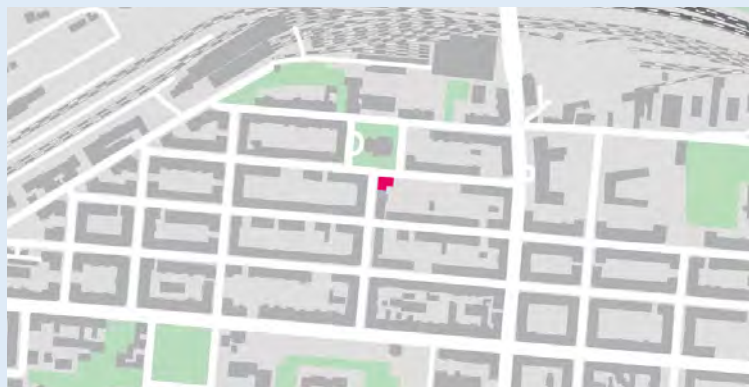
vielfältiges, ökologisches und soziales Zusammenleben im Stadtteil ein. Als Anlaufpunkt soll und will es identifikationsstiftend für den Stadtteil und seine Bewohnenden sein und zur Mitgestaltung anregen.

Realisierung und Betrieb

Nach einer umfangreichen Sanierung mit Mitteln des Förderprogramms Soziale Stadt wurde das *Pöge-Haus* 2014 eröffnet. Die Bewohnenden und der *Pöge-Haus e. V.* sind gleichberechtigte Gesellschafterinnen und Gesellschafter und langfristig im Projekt engagiert. Die kulturellen Aktivitäten werden vom Verein *Pöge-Haus e. V.* getragen. Im Erdgeschoss des *Pöge-Hauses* können Veranstaltungsräume gemietet werden, der Mietpreis richtet sich nach der Zahlkraft der Mieterinnen und Mieter. Oberhalb der ersten Etage gibt es Wohnungen, darunter individuelle Wohnungen oder Wohngemeinschaften. Die Bewohnenden sind bunt gemischt. Nicht jeder hier Beschäftigte wohnt auch im Haus und auch nicht jede hier Wohnende ist aktiv an der Arbeit des sozialen Zentrums beteiligt.

In der Satzung des *Pöge-Haus e. V.* ist ein Beitrag der Bewohnenden zur Stadtteilkultur grundlegend: „Die Kultur- und Wohnprojektegesellschaft Leipzig-Neustadt mbH ist wirtschaftliche Trägerin des gesamten *Pöge-Hauses*. Die Bewohnenden und der *Pöge-Haus e. V.* sind gleichberechtigte Gesellschafterinnen und Gesellschafter und langfristig im Projekt engagiert. Sie verbindet ein über das selbstbestimmte Wohnen hinausgehendes Interesse an

Stadt	Leipzig, große Großstadt
Stadtteil	Leipzig Oststadt
Quartierstyp	Gemischtes Stadtquartier, Gründerzeit
Rechtsform	Verein (e.V.)
Fertigstellung	2014
Größe	10 WE + Ateliers



Lage des Pöge-Hauses im Quartier, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



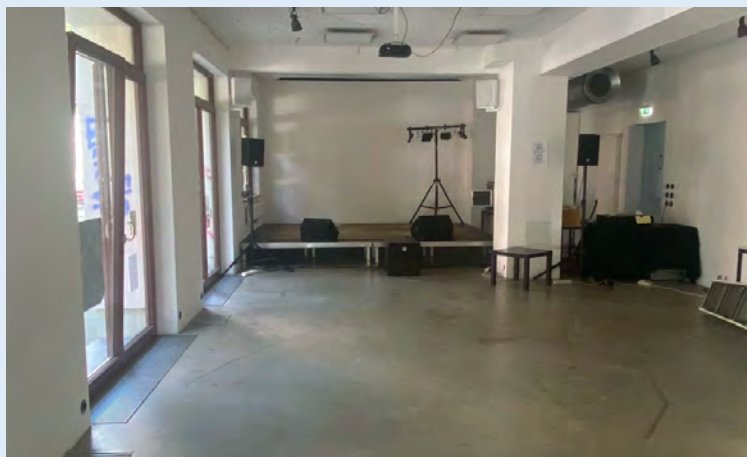
Den Garten teilen sich Bewohnerschaft und Öffentlichkeit.



Im ersten OG hat der Verein seine Büros.



Das Café Analog ist eine beliebte Anlaufstelle im Quartier.



Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss kann gemietet werden.

kulturellen und soziokulturellen Tätigkeiten im Haus und im Stadtteil.“ (Pöge-Haus 2021a) Es gibt vielfältige Angebote im Haus: u. a. Community-Yoga, Kunstausstellungen, Filmtage, Bürger- und Kunstfeste, Handarbeitskurse und eine offene Grafikwerkstatt sowie eine Ideenkneipe. Sowohl die Ateliers als auch die Wohnungen werden zu fairen Preisen vermietet. Die Einnahmen dienen vor allem dazu, die Kredite zu tilgen. Seit 2018 gibt es wieder ein Café im Haus – das Analog.

Das *Pöge Haus* erhält seit 2020 als soziokulturelles Zentrum eine institutionelle Förderung der Stadt Leipzig. Die Förderung stabilisiert und sichert die Dauerhaftigkeit der Arbeit für den Stadtteil, gleichzeitig binden und lenken die Förderkriterien auch die Arbeit. Beim *Pöge-Haus e. V.* arbeitet, finanziert durch die Förderung der Stadt, ein fixes Team, das unterstützt wird von einigen, die hier ein Freiwilliges Soziales Jahr oder Sozialstunden ableisten.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Das Quartier spielte bei der Entstehung des Projektes eine große Rolle. Neben der Lage waren der Preis, die Zusammensetzung der Bevölkerung im Quartier sowie das Entwicklungspotenzial des Hauses wichtige vorgefundene Rahmenbedingungen, z. B. gab es im Leipziger Osten leerstehende und günstig zu erwerbende Immobilien und eine sehr heterogene Bevölkerung.

Der Bürgerverein Neustädter Markt e.V. hatte sich dafür eingesetzt, dass Künstlerinnen und Künstler das leerstehende *Pöge-Haus*, das sich im Besitz der Stadt befand, für Installationen und als Ateliers nutzen konnten. Aus der kulturellen Arbeit vor Ort entstand ein Kultur- und Wohnprojekt. 2012 fand hier eine Gruppe zusammen, die ein Haus zum Wohnen mit Platz für Kultur gesucht hat. Über den Leipziger Haus-und-Wagenrat wurden weitere Mitstreitende gefunden. Die GmbH mit 12 Mitgesellschafterinnen und -gesellschaftern wurde gegründet, ein Kredit von der GLS Bank aufgenommen (600.000 €) und so konnte das Haus erworben werden. Eine Interviewpartnerin beschreibt die Situation wie folgt: „Die Initiativgruppe war damals im frühen Erwachsenenalter und dachte: ‚Vielleicht schaffen wir uns einen Ort, wo wir das machen können, was wir selber gut finden.‘ – Wir wollten Freiraum“.

Das Projekt und seine inhaltlichen Schwerpunkte sind sehr stark auf die soziostrukturelle und baulich-räumliche Situation im Leipziger Osten ausgerichtet. „Wir haben natürlich auch gesehen, dass es Bedarf gibt. Die Medien festigen die Stigmata im Stadtteil und konzentrieren sich auf negative Themen.“

...in der Nutzungsphase

Die soziale und kulturelle Vielfalt des Stadtteils zeigt sich auch im Straßenbild: Politische Botschaften sind auf nahezu jeder Fassade zu lesen. Auf einer Brache wird Tischtennis gespielt. Veganen Käsekuchen und syrische Falafel bekommt man nebenan. „Hier gibt es ganz Arm und ganz Reich“, beschreibt es ein Interviewpartner. „Trotzdem ist das Zusammenleben hier sehr von Solidarität geprägt. Das hört man nur nicht so häufig in den Berichten.“

Gleichzeitig verläuft die Entwicklung des Leipziger Ostens und des Umfelds des *Pöge-Hauses* dynamisch. Seit wenigen Jahren ist die Neustadt auf dem Radar der Studierenden und jungen Kreativen, und es ist – so die Beobachtung eines Interviewpartners – ein verstärkter Zuzug durch Stu-

dierende, „weiß, eher westdeutsch“, festzustellen. Zudem stehen auf dem Wohnungsmarkt kaum noch Wohnungen zum Kauf zur Verfügung.

Allerdings zeichnet sich bislang auch keine Tendenz zur Gentrifizierung ab. Zwar findet eine sukzessive Aufwertung des Immobilienbestandes im Stadtteil statt, aber zu einer Verdrängung kommt es bislang nicht. „Man hat aus den Erfahrungen im Westen Leipzigs gelernt“, so eine Interviewpartnerin. Ein bereits jetzt hoher Eigentumsanteil im Immobilienbestand mit hohem Anteil (migrantischer) Ladenbesitzenden wirkt sich stabilisierend auf die Immobilienpreise aus: „Die, die hier früher günstig gekauft haben, wohnen immer noch hier und wollen auch nicht weg.“

Neben den Aufwertungstendenzen im Stadtteil und dem Zuzug von neuen Bewohnenden wird auch steigender Bedarf an Räumen für kulturelle und soziale Aktivitäten spürbar. Vor allem an großen Räumen für Veranstaltungen herrscht im Stadtteil Mangel. Das *Pöge-Haus* stellt hier ein wichtiges Angebot im Stadtteil bereit.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Dem negativen Image des Stadtteiles – Stichwort: Waffenverbotszone – möchte das *Pöge-Haus* mit seinem Tun bewusst entgegenwirken. Es sieht für sich die Aufgabe, Menschen und Initiativen zusammenzubringen und Initiativen mit sozialen, kulturellen oder nachhaltigkeitsbezogenen Zielen zu unterstützen. Die Aktiven des *Pöge-Hauses* sind größtenteils akademisch gebildet und sozial engagiert. Das eigene Bildungsniveau wird hierbei als Auftrag verstanden, ermöglichend für andere zu wirken. „Klar, wir sind hier Großteils Akademikerinnen und Akademiker und können gut schreiben. Wir wollen aber, dass die Möglichkeiten, die sich dadurch eröffnen, auch denen zugänglich werden, die diesen Zugang nicht haben. Das ist eine Frage der Haltung, wie mit den Privilegien, die man hat, gehandelt wird.“

Gleichwohl wird das Engagement nach Einschätzung der Interviewpartnerin im Stadtteil nicht nur von einer stereotypen Bildungsschicht getragen. So gibt es beispielsweise das Projekt Heroes, in dem sich junge migrantische Männer als Vorbilder im Umgang mit Frauen einsetzen.

Ein weiteres Anliegen des *Pöge-Hauses* ist die Abwendung der negativen Aspekte der Gentrifizierung. Ein Ansatz hierfür ist die Bereitstellung von Raum für soziale und kulturelle Aktivitäten. Das *Pöge-Haus* fungiert als Anlauf-



Hedwigstraße



Eisenbahnstraße

punkt, u. a. indem es Räume zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung stellt (z. B. Werkstätten) und offene Angebote (z. B. die „Ideenwerkstatt“) schafft.

Aber auch das eigene als GmbH organisierte Wohnprojekt bietet Wohnraum zu einem Preis leicht unter dem Durchschnitt des Stadtteils an. Die Fluktuation ist allerdings gering, so dass der Beitrag zum lokalen Wohnungsmarkt eher bescheiden ist. Andererseits ist ein Verkauf des Hauses als Ganzes und zu Höchstpreisen auf dem Immobilienmarkt de facto auch nicht möglich: Wenn ein Teilhaber aussteigt und das Projekt verlässt, wird mit Bedacht einer passenden Person der Einstieg ermöglicht. Damit entzieht sich das *Pöge-Haus* bewusst allen etwaigen Marktdynamiken im Umfeld.



Wir sind Ansprechpartner

Das Quartiersmanagement der Städtebauförderung legt besonders Augenmerk darauf, Netzwerkstrukturen für die Verstärkung der Stadtteilarbeit zu festigen. Das *Pöge-Haus* wird in diesem Zusammenhang als Ansprechpartner wahrgenommen. Anfragen, Bitten um Unterstützung, Vermittlung und Beratung werden von verschiedenen Seiten an das *Pöge-Haus* gestellt. Der Runde Tisch zum Umgang mit der ungeliebten Waffenverbotszone im Stadtteil ist nur ein Beispiel dafür. Das Quartiersmanagement hat den Austausch zwischen Polizei und Stadtteilakteurinnen und -akteuren initiiert, um einen alternativen Weg zur Verbotzone zu entwickeln.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Mit seinem Angebot an Räumen für Kunst, Kultur und Soziokultur reagiert das *Pöge-Haus* direkt auf einen Bedarf im Quartier. Der Saal und ein Seminarraum im Erdgeschoss können gemietet, die Küche im 1. OG kann mitgenutzt werden, der Hinterhof steht ebenfalls zur Mitnutzung zur Verfügung. Im 1. OG befinden sich zudem Arbeitsräume und Ateliers, die Künstlerinnen und Künstlern zur Verfügung stehen. Nach eigenen Angaben führt die begrenzte Raumkapazität vor Ort zu dem Ansatz, Projekte dezentral zu verorten und in/für Räume/n anderer Akteure zu konzipieren, so sind z. B. die Projekte Sphere-Radio, Queerbeet und Frauen e. V. entstanden.

Ein wichtiges Angebot des *Pöge-Hauses* ist es, Anlaufstelle vor Ort zu sein, wodurch viele Kontakte zustande



Graffiti am Pöge-Haus

kommen: „Wir werden als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner wahrgenommen.“ Einige Anfragen können unter dem Begriff Nachbarschaftshilfe zusammengefasst werden, z. B. wenn es um Kleinigkeiten wie Werkzeug, Leiter, usw. geht. Viele Anfragen kommen auch durch Weiterleitung anderer zu Stande, nach dem Motto: „Frag doch mal beim *Pöge-Haus*“. Der *Pöge-Haus e. V.* sucht bei der Lösung von Problemen das Gespräch und nach Kooperationen. Darüber hinaus ist der *Pöge-Haus e. V.* Ansprechpartner für Institutionen. Als Beispiel nennt eine Interviewpartnerin, dass sich an manchen Orten im Viertel viele „Party-People“ sammeln, die dort Müll hinterlassen, was für die Stadtreinigung problematisch ist. „Wir wurden darauf angesprochen, sind dann mit der Stadtreinigung dorthin gegangen, haben die Lage und die Problematik geschildert und nach Lösungen gesucht.“

Eine weitere Rolle, die das *Pöge-Haus* bewusst übernimmt, ist die des Mutterschiffes, an das andere Projekte andocken können. Dies ist u. a. der Fall beim Polyloid Filmfest, wie ein Interviewpartner beschreibt: „Die drei machen ihr Ding selber – wir unterstützen als Träger für Social Media und bei der Verrechnung von Finanzen.“ Problematisch könne es dabei werden, wenn Doppelförderungen entstünden.

...Zielgruppen und Nachfrage

Die angesprochenen Zielgruppen richten sich je nach dem Angebot, generell richten sich die Angebote des *Pöge-Hauses* an die Stadtteilöffentlichkeit. Im *Pöge-Haus* finden verschiedenste Treffen statt, so zum Beispiel von antifaschistischen Gruppen oder den Anonymen Alkoholikern, außerdem von Gruppen wie der IG Fortuna, dem Kino der Jugend, der Garage Ost (Ort für kreatives Leben) und

vielen kleinen Kreativläden, die einen Bedarf an Räumen haben. Das Feedback zu den Angeboten ist gut, das Haus ist generell als Anlaufstelle hoch frequentiert.

Aus der hohen Nachfrage ergeben sich Konsequenzen für die Bewohnenden der oberen Etagen, an die die Nutzung der unteren Etagen erhöhte Anforderungen stellt, da sich private und öffentliche Nutzungen oft nicht klar trennen lassen. „Das Private und das Öffentliche laufen hier stückweise parallel“. Die Küche im offenen 1. OG (Büroetage) wird auch von den Hausbewohnenden, die Dusche im Waschraum in der Büroetage gelegentlich von Externen genutzt. Es übernachten immer wieder Künstlerinnen und Künstler im Haus – die Bewohnenden stellen dazu ihre Gästezimmer oder auch Privaträume bereit. „Es verlangt den Bewohnern im Haus viel ab, dass hier ständig was los ist.“ Die Bezüge zwischen den Bewohnenden und den offenen Ebenen des Hauses verändern sich und sind je nach Person und Anlass unterschiedlich. „An manchen gehen die Aktivitäten vorbei.“ Um Reibungsverluste bei der Hinterhofnutzung zu reduzieren, wurde die Regel eingeführt, dass ab 16 Uhr der Garten nur noch den Hausbewohnenden gehört.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Die Arbeit des *Pöge-Hauses* wird im Wesentlichen vom im Verein aktiven Kernteam getragen. Drei Personen arbeiten jeweils auf einer halben nach dem öffentlichen Tarif E9 eingruppierten Stelle, eine weitere Kraft ist auf 450-Euro-Basis tätig, hinzu kommen zwei Bundesfreiwilligendienstleistende. Gemeinsam gestaltet dieses Team – unterstützt von einem Netzwerk aus 20 bis 30 Ehrenamtlichen – die Vernetzungsarbeit und organisiert die Angebote des *Pöge-Hauses*. Darüber hinaus sind regelmäßig ca. acht Praktikantinnen und Praktikanten sowie Sozial-

stundenleistende für das *Pöge-Haus* tätig. Im Zuge der Professionalisierung seiner Arbeit übernimmt das Team des *Pöge-Hauses* sukzessive Aufgaben des Quartiersmanagements (QM). Es ist im Sinne des QM, sich mittelfristig selbst überflüssig zu machen und seine Arbeit an Akteure im Quartier – wie z. B. das *Pöge-Haus* – zu übertragen. So organisiert das *Pöge-Haus* beispielsweise das LO-FE (Leipziger-Osten-Fest), „um in die Rolle reinzuwachsen“.

Es gab von Anfang an drei bis vier Personen, die früh die Perspektive hatten, das Projekt als Ort für Soziokultur zu professionalisieren. In diesem Sinne wurden die Medienwirksamkeit des Projektes und eine klare Linie von der Kerngruppe befördert. Gleichzeitig stellt die Ansprechbarkeit zu jeder Zeit die Gruppe vor große Herausforderungen, die bis an die Grenze der Belastbarkeit führen. Um hier Abhilfe zu schaffen, besuchen die Zuständigen Weiterbildungen zum Thema Organisation und Digitalisierung. Es gab auch die Bestrebung, ein Kontaktformular einzuführen, aber es geschieht „noch immer“ sehr viel Kommunikation auf informellem Wege: „Wir versuchen es zu formalisieren, aber das klappt nur bedingt. [...] Wir wollen uns jetzt mal Diensthandys anschaffen“.

Seit 2020 ist das *Pöge-Haus* eines von 10 soziokulturellen Zentren in der Stadt Leipzig. Mit seiner Bottom-up-Entwicklung aus dem Kultur- und Wohnprojekt nimmt das *Pöge-Haus* eine Sonderstellung unter den Leipziger soziokulturellen Zentren ein.

...Finanzierung

Bis 2020 war das *Pöge-Haus* als Kulturort auf Drittmittel und Spenden angewiesen. Geld kam auch über die Vermietung von Räumen und Equipment herein. Stadtteilakteure und Parteien haben das *Pöge-Haus* durch die Anmietung des Raums unterstützt.

Da sich die Gruppe schon seit Jahren sehr stark vor allem in sozialen und kulturellen Belangen im Quartier engagiert und sich sehr eng mit soziokulturellen Akteuren und Initiativen vernetzt hat, wurde eine institutionelle Förderung durch die Stadt Leipzig möglich. Im Rahmen der institutionellen Förderung unterstützt die Stadt Leipzig mehr als 50 Einrichtungen der freien Kunst und Kultur.

Diese seit 2020 bestehende Unterstützung ermöglicht dem *Pöge-Haus* die Finanzierung der Personalstellen und der Bundesfreiwilligendienstleistenden. Mit der Förderung ist die Bedingung verknüpft, sich in diesem Sinne weiterhin zu betätigen und die Funktion eines soziokulturellen Zentrums im Stadtteil zu übernehmen. Zugleich müssen

sich die Akteure des *Pöge-Hauses* weiter professionalisieren, um sowohl den gestiegenen Anforderungen an die Vernetzungsarbeit als auch dem damit einhergehenden, wachsenden und komplexer werdenden Verwaltungsaufwand gerecht werden zu können. Aus der Konzentration kommunaler Mittel auf das *Pöge-Haus* erwächst laut einer Interviewpartnerin die Aufgabe, verstärkt auch andere Gruppen zu unterstützen, die weniger oder kein Geld von der Stadt erhalten.

Neben der institutionellen Förderung akquiriert das *Pöge-Haus* weiterhin Drittmittel, und auch die Vermietung der Räume wirft Einnahmen ab. Hier verfolgt das *Pöge-Haus* ein Solidaritätsprinzip, nach dem bestimmte als unterstützungswürdig angesehene Nutzerinnen und Nutzer besonders günstige Konditionen erhalten. Dieses Vorgehen wird auch transparent gemacht.

...Netzwerke und Kooperationen

Das *Pöge-Haus* ist eng in die stadtteilweiten und gesamtstädtischen sozio-kulturellen Netzwerke eingebunden und kooperiert mit vielfältigen Institutionen, Initiativen und Akteure: „Vernetzung denken ist unsere Aufgabe.“

Ein enger Kontakt besteht zur Stadtverwaltung. Gerade in den Anfängen und vor Einsetzen der institutionellen Förderung war es hilfreich, dass sich das Kulturamt der Stadt flexibel und unterstützend bei der Bewältigung von Hürden bei der formellen Beantragung von Mitteln zeigte. Im Gegenzug konnte das *Pöge-Haus* dann aber auch dem Kulturamt gegenüber wertvolle Hinweise auf spannende kulturelle Akteure im Stadtteil geben und generell vermittelnd und unterstützend tätig sein.

Aber auch zur lokalen Politik pflegt das *Pöge-Haus* den Austausch. Der Stadtbezirksbeirat (SBB) wird für die Unterstützung bei Anliegen genutzt, die das Quartier betreffen. So wurde zum Beispiel ein von der Deutschen Bahn geplantes Bau- und Entwicklungsprojekt auf einem Parkgelände mit Unterstützung des SBB verhindert. Die Rolle des SBB für die praktische Quartiersarbeit ist gewachsen, seit dieser ein jährliches Budget von 50.000 € zur Unterstützung von stadtteilbezogenen Aktivitäten nutzen kann. Begünstigend auf die Zusammenarbeit mit der kommunalen Politik wirkt sich aus, dass jemand aus der Bewohnerschaft für die Grünen im Stadtrat sitzt und daher gute Einblicke in bestimmte Prozesse und Strukturen hat.

Ein erheblicher Teil der Vernetzungsarbeit findet jedoch zwischen dem *Pöge-Haus* und kulturellen und sozio-kulturellen Akteuren und Gruppen statt.



Der Raum im Erdgeschoss des Pöge-Hauses kann für Veranstaltungen jeder Art genutzt werden.

Eine stadtweit organisierte Arbeitsgemeinschaft Soziokultur trifft sich unter Beteiligung des *Pöge-Hauses* einmal im Monat. Die Treffen dienen der informellen Vernetzung und dem Erfahrungsaustausch der soziokulturellen Zentren in Leipzig. Thematisiert werden aktuelle Themen, beispielsweise zum Umgang mit Corona oder zu neuen Regelungen der Stadt.

Alle zwei Monate trifft sich der Arbeitskreis Ost als themenübergreifende Netzwerkplattform. Der AK verknüpft die Akteure, Gruppen, Initiativen und Vereine im Leipziger Osten. Die vertretenen Gruppen laden in ihre Räumlichkeiten ein und stellen sich den anderen Gruppen vor.

Die Kulturdezentrale trifft sich zweimal im Jahr. Diese Gruppe vernetzt ein breites Spektrum von Akteuren – von der Alternativszene bis zu institutionellen Akteuren – und thematisiert jeweils bestimmte Themen, die von übergreifendem Interesse sind, z. B. zu Ressourcen oder zur Akquise von Drittmitteln.

Im Nachbarschaftstreffen Quartiersmanagement treffen sich Akteure und interessierte Bewohnende des Stadtteils zum Austausch.

Das *Pöge-Haus* hält Kontakt zur benachbarten evangelischen Heilig-Kreuz-Kirchen-Gemeinde. Diese hat ihre Krypta zur Nutzung angeboten. Bislang bestand zwar noch kein Anlass, dieses Angebot zu nutzen, aber das Signal verdeutlicht die Integration des *Pöge-Hauses* in das Akteursnetzwerk des Quartiers.

Angesichts der Vielzahl an Anlässen und Gelegenheiten zur Vernetzung verfolgt das *Pöge-Haus* verstärkt den Ansatz, seine Netzwerkarbeit zielgerichteter zu gestalten.



Im Pöge-Haus stehen auch Arbeitsräume und Ateliers zur Verfügung.

„Wir müssen uns auch überlegen, mit wem wir Kooperationen aufbauen oder Partnerschaften intensivieren. Es muss für uns nachhaltig sein.“ Ein Anliegen ist es, auf kommende Themen zu reagieren und als sinnvoll bewertete Ideen aufzunehmen. Hierfür wurde die Ideenkneipe ins Leben gerufen: Leute aus dem Stadtteil kommen ins *Pöge-Haus* und bringen ihr Vorhaben mit. Dann wird vernetzt, ermöglicht, weitergeleitet und beraten.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Generell steht das Thema Gentrifizierung im Raum, da der Leipziger Osten sich zum Szene-stadtteil entwickelt. Für die Quartiersentwicklung wird zunächst aber erwartet, dass die Dynamik im Stadtteil eher ein wenig abflauen wird.

...Entwicklung des Projekts

Vor Ort hat der Verein nicht die Raumkapazitäten, die man an und für sich bräuchte, um die Stadtteilarbeit zu vertiefen oder mehr (spezielle) Angebote zu machen. „Wir wollen in die Fläche gehen und noch weitere Räume, Ladenflächen, dezentral dazu mieten, um z. B. ein Stadtteil-Wohnzimmer zu gründen, wo man auch nicht-kommerziell mal einen Tee trinken und ins Internet gehen kann und wo wir ganz niedrigschwellig Beratungen machen können zu z. B. Mieterberatung, Gewaltprävention, Frauen für Frauen o. ä.“

Ein Problem ist die fehlende Barrierefreiheit. „Wir [die Kulturorte] wollen alle barrierefreier werden, aber nicht mit so Einzelbausteinen, sondern als zusammenhängendes Sanierungsprojekt. Wir denken dabei kooperativ anstatt je-

der denkt nur an seins.“ Für die Vereinsarbeit ist es wichtig „an gesellschaftspolitisch wichtigen Dingen dranzubleiben“ und dass die finanziellen Mittel weiterhin da sind, um nicht immer an die Grenze von Ressourcen und Zeit gehen zu müssen: „Der Spaß soll nicht flöten gehen!“

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Das Projekt *Pöge-Haus* ist aufs Engste verwoben mit seinem Quartiersumfeld im Leipziger Osten. Es ist wahrnehmbar in der konstruktiven Auseinandersetzung mit dem Quartier entstanden und gewachsen. Die spezifischen räumlichen Möglichkeiten, die das Quartier bot, haben seine Entstehung ermöglicht. Das Projekt antwortet mit seiner Struktur, seinen Angeboten und den Aktivitäten der Projektakteure auf die Bedarfe aus dem Stadtteil.

Schon in der Entstehungsphase reagierten die Beteiligten mit der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes proaktiv auf die im Quartier bestehenden Bedarfe nach kulturellen Angeboten und Räumen. Dauerhaft bieten sie seitdem bezahlbare Verfügungsräume, für selbstorganisierte Aktivitäten der Menschen im Quartier, aber auch für professionelle Angebote in den Bereichen Freizeit, Kultur, soziale Dienstleistungen. Die Fördermittel, die die Aktiven des *Pöge-Hauses* akquirieren, machen Projekte und Aktivitäten, die das Quartiersleben bereichern, erst möglich.

Durch das engagierte Vor-Ort-Sein und vielfältige, regelmäßige und dauerhafte Angebote wurde das *Pöge-Haus* zu einer Instanz im Stadtteil und fungiert als Ansprechpart-

ner, Netzwerkknoten und Andockpunkt für weitere Projekte, öffentliche Institutionen und private Akteure. So hat das Projekt eine aktive, bedeutende Rolle für das soziale Zusammenleben im Quartier eingenommen.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Kultur prägt den besonderen Charakter und die besondere Qualität des Projektes im Quartier: es sind immer Ansprechpartnerinnen und -partner vor Ort. Die Projektakteure sind dadurch, dass sie hier nicht nur wirken, sondern wohnen, besonders eng mit dem Stadtteilleben verwoben. Gleichzeitig ist damit eine hohe Anforderung für die Bewohnenden, vor allem für die im Verein tätigen, verbunden.

Im Rahmen der zunehmenden Professionalisierung gilt es, der potenziellen Überforderung durch die Dauerbeanspruchung einzelner Verantwortlicher zu begegnen – nicht zuletzt um die Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit des Projektes weiter abzusichern. Die Anerkennung als soziokulturelles Zentrum, mit der die Finanzierung von Stellen und die Sicherung von Fördergeldern einhergeht, ist ein wichtiger Schritt. Im Hinblick auf die Vernetzung mit dem Stadtteil ist das Konzept der dezentralen Orte des *Pöge-Hauses* besonders interessant. Aufgrund der fehlenden Raumkapazitäten werden Aktivitäten an andere Orte verlagert bzw. direkt für diese konzipiert. So bildet sich das Netzwerk des *Pöge-Hauses* auch durch das räumliche Netzwerk im Stadtraum ab. Die Ausweitung der dezentralen Orte im Sinne eines Stadtteilwohnzimmers, das dann für Beratungen genutzt werden soll, ist in diesem Sinne eine vielversprechende Entwicklungsperspektive.



Das Pöge-Haus versteht sich als Nachbarschaftszentrum und Mutterschiff.



Wohnprojekt LeNa – Lebendige Nachbarschaft vom Gemeinschaftsgarten aus gesehen

LÜNEBURG, LENA LEBENDIGE NACHBARSCHAFT, BROCKWINKLER WEG 72

Im ersten generationenübergreifenden Wohnprojekt in Lüneburg leben 54 Erwachsene und 25 Kinder im Alter von 0 bis 80 Jahren zusammen. Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH bot der Gruppe 2012 ein Grundstück mit altem Baumbestand an, das vormals zur benachbarten Psychiatrischen Klinik Lüneburg gehörte. Hier errichtete die Gruppe ihren energieeffizienten Neubau, den sie 2015 bezog. Das Wohnprojekt befindet sich in Stadtrandlage in der Weststadt Lüneburgs. Ziel der Wohngruppe ist es, selbstbestimmt in einer verbindlichen und verlässlichen Nachbarschaft zu leben.

Anlass

Anlass zur Gründung einer Initiative, die vor allem die verschiedenen Generationen zusammenführen soll, war die Informationsveranstaltung „Mehr Leben für die Zukunft“ im Jahr 2003. Die Gruppe suchte in der Folge in Kooperation mit der kommunalen Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) nach einem geeigneten Grundstück, um ein Wohnprojekt mit abgeschlossenen Mietwohnungen und Gemeinschaftsflächen zu realisieren. 2012 bot die LüWoBau der Gemeinschaft ein geeignetes Grundstück zum Kauf an.

Umfeld/Quartier

Das Wohnprojekt liegt am Stadtrand, im Stadtteil Weststadt. Es grenzt an das Gelände der Psychiatrischen Klinik Lüneburg (PKL) mit vielen historischen Gebäuden und deren parkartige Umgebung. Gegenüber der Wohngebäude des LeNa-Wohnprojektes liegt ein Wäldchen, eine Kita befindet sich in unmittelbarer Nähe, ein Neubaugebiet sowie eine kleine Justizvollzugsanstalt (JVA), ein Bauwagenplatz und eine Gemüsegenossenschaft finden sich in der weiteren Nachbarschaft. Bezogen auf den Stadtteil sorgt sich die Wohngemeinschaft wegen zunehmender Bebauung und vermehrten Verkehrsaufkommens sowie schwindender Grün- und Freiflächen in der Weststadt.

Zielsetzung und Konzept

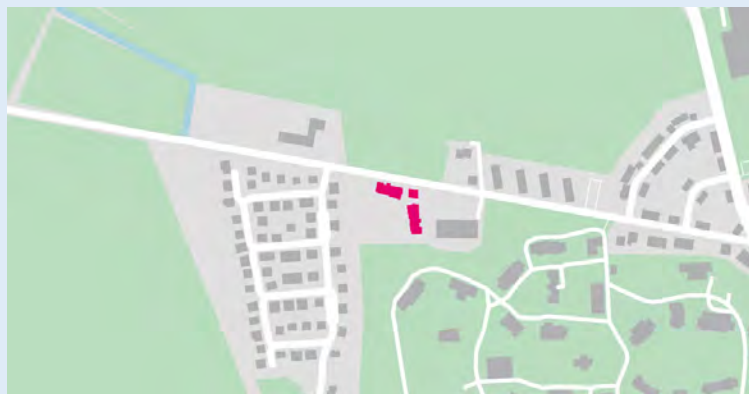
Folgende Ziele wurden für das Wohnprojekt formuliert: Es sollte generationenübergreifend, gemeinschaftlich, selbstbestimmt, einmischend und bereichernd, nachhaltig sowie konfliktfreudig und konsensorientiert sein. Das Wohnprojekt hat als Selbstverständnis festgehalten: „Uns verbindet der Wunsch, in einer verbindlichen, verlässlichen Nachbarschaft selbstbestimmt unser Zusammenleben zu organisieren. Wir versichern uns, aufmerksam füreinander da zu sein und uns gegenseitig Hilfe sowie Schutz und Trost in schwierigen Lebenslagen zu geben.“ (s. Projektwebsite: <https://lena-lueneburg.de/selbstverstaendnis>, Abruf 29.11.21)

Realisierung und Betrieb

Es wurden drei von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte KfW-Effizienzhäuser soweit wie möglich ökologisch gebaut. In der Mitte von zwei großen, im Winkel nebeneinander gebauten Mehrfamilienhäusern liegt ein kleineres Haus, in dem sich die Gemeinschaftsräume befinden. 2019 wurden Solarthermie-Module auf den Flachdächern und eine Solarstromanlage installiert. Die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen verlieh dem Projekt 2016 für besonders energieeffizientes Bauen die grüne Hausnummer.

Als 2015 in einem Gebäude der benachbarten Psychiatrischen Klinik Geflüchtete einquartiert wurden, organisierte

Stadt	Lüneburg, Mittelstadt
Stadtteil	Weststadt
Quartierstyp	Stadttrandlage
Rechtsform	WEG und eG
Fertigstellung	2015
Größe	36 WE



LeNa liegt am Rande der Lüneburger Weststadt, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Schild zur Abgrenzung des LeNa-Geländes zum Schutz vor unbefugtem Betreten durch Externe



Informeller Durchgang zum angrenzenden Klinikgelände, das mitgenutzt werden kann.



Gemüse aus eigenem Anbau, das nicht verarbeitet werden kann, wird verschenkt.



Schnittstelle zur Nachbarschaft: das LeNa-Car-Sharing-Auto wird auch von der Nachbarschaft genutzt.

das Wohnprojekt ein Nachbarschaftscafé, das alle vier Wochen im LeNa-Gemeinschaftsraum stattfand. Feste, Lesungen und Vorträge sind zum Teil auch für die Nachbarschaft offen. Die Gruppe teilt und tauscht Ressourcen, wo immer es geht – vom Auto über Waschmaschinen, Kühltruhen bis hin zu Spielzeug und Kindersachen, Smartphones und Möbeln. Überschüssige Lebensmittel werden

verschenkt. Werkstätten und Garten werden von allen genutzt, zudem gibt es eine Food-Coop mit biologischen Lebensmitteln für die Bewohnenden.

Während des ersten Corona-Lockdowns im Jahr 2020 führte die Wohngemeinschaft ein Corona-Tagebuch auf ihrer Webseite.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Das Verhältnis des Wohnprojektes zum Quartier in der Entstehungsphase war komplex. Das lag zunächst daran, dass das Quartier, werden die Stadtteilgrenzen zugrunde gelegt, nicht als zusammenhängender Raum, sondern als eine Aneinanderreihung von Funktionen erlebt wird. Laut Interviewpartnerin ließe sich das Umfeld so beschreiben: „Acker, Einfamilienhausgebiet, Justizvollzugsanstalt, Psychiatrische Klinik Lüneburg. Östlich gibt es so eine Art Unterzentrum – Kreideberg – mit einem kleinen Marktplatz, das ist der Bezirk zu dem wir gehören. Da haben wir in der Gründungsphase immer getagt. Heute bestehen da recht wenig Beziehungen.“ Als Standort gibt das Projekt selbst oft an: „Auf dem Gelände der Psychiatrischen Klinik. Dann weiß eigentlich jeder, wo wir sind.“ Der Standort direkt neben der PKL war und ist für das Wohnprojekt nicht unproblematisch. In der Zeit von 1941 bis 1945 wurden im nebenan liegenden Haus 25 der Klinik im Rahmen des sogenannten „Kinder-Euthanasie-Programms“ mehr als 300 Kinder ermordet. Für einige Interessierte war diese Standortwahl der Grund, aus dem Projekt auszusteigen. Andere nahmen es als Herausforderung und Verpflichtung für die Gegenwart an: „Man muss dagegen anleben“.

Ausschlaggebend für die Standortwahl war allein die Verfügbarkeit des Baugrundstückes. Nach mehreren erfolglosen Anläufen und ca. 10 Jahren Suche hatte sich die Gruppe verändert, die Familien mit Kindern hatten sich anderweitig orientiert. In der Konkretisierungsphase 2012/2013, die dann mit dem gefundenen Grundstück am PKL möglich wurde, suchte die verbliebene Gruppe Älterer aktiv nach interessierten Familien. Da keine Bank der Genossenschaft Kredite gewähren wollte, musste im Eigentum gebaut werden, was die Gruppenzusammensetzung noch einmal verändert hat.

...in der Nutzungsphase

Die Stadtrandlage mit den *LeNa* umgebenden Institutionen ergibt viele kleine Insellagen. PKL, JVA und auch das benachbarte Neubaugebiet funktionieren räumlich für sich und werden auch so wahrgenommen. Mit dem Neubaugebiet gibt es keine durch die Rahmenbedingungen gegebene „Mischung“, für ein Treffen braucht es Anlässe: „unsere Nachbarn im Neubaugebiet haben gesagt, sie seien eigentlich selber sehr damit beschäftigt, ihre eigene kleine Gemeinschaft zu beleben und machen auch viele Aktivitäten. Und sie würden schon gerne kommen, wenn anlassbezogen was ist.“

Die Frage der Öffnung und Abgrenzung gegenüber Externen wird im Wohnprojekt von Beginn an auf vielen Ebenen wiederkehrend und kontrovers diskutiert: von der Nutzung des Gemeinschaftsraumes über die Überquerung des Geländes bis zu politischen Aktivitäten. Zwischen PKL und Wohnprojekt gibt es durch die direkte räumliche Nachbarschaft mehrere Berührungspunkte: Über das heutige *LeNa*-Gelände führte ein Weg vom Brockwinkler Weg zum öffentlich zugänglichen PKL-Gelände, der von der Öffentlichkeit und auch von PKL-Mitarbeiterinnen und -mitarbeitern genutzt wurde. Das Projekt hat seine Abgrenzungswünsche mit der Nachbarin besprochen, z. B. beim Verpflanzen der die Grundstücke trennenden Hecke. Diese ist bewusst durchlässig gestaltet, um informelle Durchgänge für die Kinder zu ermöglichen, die das Klinikgelände zum Spielen mitnutzen können. Die Schließung der Durchwegung zur PKL stieß dort auf wenig Begeisterung: „Das fand die Leitung erst nicht so klasse, dass wir das nicht offen gelassen haben.“ Da trotz der Schließung des öffentlichen Weges weiterhin Spaziergängerinnen und Spaziergänger über das *LeNa*-Gelände liefen und sich Bewohnende des Projektes gestört fühlten, stellten diese Privat-Schilder an den Eingängen zum *LeNa*-Gelände auf. Dies stieß wiederum projektintern auf Widerstand und lief für einige Bewohnende dem Kerngedanken des Projektes zuwider: „Kein anderes Grundstück hat sowas hier und dann haben auf einmal wir als ‚Lebendige Nachbarschaft‘ so eins. Das geht doch nicht. Dann haben wir freundlichere Schilder gemacht.“ Zur direkt angrenzenden Kita auf dem PKL-Gelände gibt es Kontakte über die Kinder des Wohnprojektes, die diese besuchen.

Zur JVA hat das Projekt von Anfang an Kontakt gesucht, um hier integrativ zu wirken und eventuelle Stigmata mitzubauen. Durch den Kontakt hat sich für das Projekt eine Mitnutzungsmöglichkeit für zwei Gartenparzellen ergeben.

Eine große Veränderung für das Quartier wird das geplante Neubaugebiet direkt gegenüber dem *LeNa*-Gelände bringen. *LeNa* initiierte ein Wohnprojekt in der Trägerschaft der Diakonie („Wohnen plus“), das sich dort um einen Bauplatz bemüht. Einzelne Bewohnende des Projektes engagieren sich in einer Bürgerinitiative zum Baugebiet, die in diesem Zusammenhang besorgt ist aufgrund des zunehmenden Verkehrs und der schwindenden Grünraumversorgung.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Die Bewohnenden des Projekts verpflichten sich einem gemeinsam formulierten Selbstverständnis. Hier sind gleichermaßen Werte und Ziele benannt, die das Zusam-



Benachbartes Wohngebiet



Angrenzendes Klinikgebäude



Gelände der JVA



„Wir“ ist LeNa oder: die „LeNas“

Die *Lebendige Nachbarschaft*, kurz *LeNa*, ist eine mehrköpfige Gestalt, die sich für Außenstehende unterschiedlich zeigt und zum „konkreten“ Gegenüber wird. *LeNa* ist auch eine Standortbeschreibung – ideell und physisch. Als erstes gemeinschaftliches Wohnprojekt in Lüneburg hat *LeNa* den Status einer Institution oder Anlaufstelle erlangt. Auch nach innen ist das Projekt vielgestaltig und sich dessen bewusst. Entscheidungen werden im aufwändigen Konsensverfahren getroffen. Die Interviewer waren ausdrücklich aufgefordert, nicht nur mit den Seniorinnen im Projekt zu reden, sondern auch mit den jüngeren, arbeitstätigen Bewohnenden. Dabei wurden einige Differenzen innerhalb der Gruppe deutlich: So gibt es verschiedene Ansichten über die Nutzbarkeit des Gemeinschaftsraumes für Außenstehende, die Überquerung des Geländes durch Spaziergängerinnen und Spaziergänger sowie den Umfang politischen Engagements durch das Projekt. Eine enge personelle und projekthistorische Verbindung gibt es zum Verein „Mehr Leben“. Den Verein und das Wohnprojekt zu trennen, fällt aus der Außen- und manchmal auch aus der Innenperspektive schwer, z. B., wenn Bewohnende sich im Verein engagieren. Hervorgegangen ist der Verein aus Informationsveranstaltungen zum Projekt *LeNa*, als dieses noch nicht realisiert war, und hat sich dann verselbstständigt.

menleben und auch den Kontakt nach außen betreffen. So sind dem Projekt kulturelle und soziale Aktivitäten in der Nachbarschaft ebenso wichtig wie die Verbreitung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens als Zukunftsmodell.

Von Anfang an gab es die Idee, aktiv auf die Nachbarschaft zuzugehen: „Wir wollten mit den Nachbarn zu tun haben und zwar am besten von Anfang an.“ Ein Anlass ergab sich 2015 parallel zum Einzug des Wohnprojektes: Auf dem Gelände der PKL wurden 80 Geflüchtete aus Syrien, dem Irak

und Afghanistan untergebracht. Um den Kontakt herzustellen, etablierte *LeNa* ein Nachbarschaftscafé, das jeden dritten Samstag im Gemeinschaftsraum stattfand und sich an alle Nachbarinnen und Nachbarn sowie besonders an die Geflüchteten richtete.

Allerdings ist die Auslegung des Selbstverständnisses mit unterschiedlichen Grundverständnissen der Bewohnenden konfrontiert, wie eine Bewohnerin erläutert: „Offenheit nach Außen, das ist für einige umstritten. Für die heißt



Das Projekt macht darauf aufmerksam, dass der Weg zum Klinikgelände kein öffentlicher Weg ist.

„Lebendige Nachbarschaft“ erst mal ‚untereinander‘ und dann können wir ja auch was nach außen machen. Für mich ist das ‚Untereinander‘ klar, und das Nach-Außen ist mir wichtig. Da sind die Bedürfnisse eben unterschiedlich“.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Neben dem temporär stattfindenden Nachbarschaftscafé gibt es weitere Angebote. Im Gemeinschaftsraum gibt es verschiedene Veranstaltungen, zu denen auch die Nachbarschaft explizit eingeladen ist, z.B. ein Frauenkleidertausch, Lesungen, Musik- und weitere kulturelle Veranstaltungen.

Vor dem Haus hat LeNa eine Car-Sharing-Station (cambio) installiert, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden kann. Am Gemeinschaftshaus ist zudem ein Lastenrad abgestellt, das der Nachbarschaft ebenfalls zur Mitnutzung zur Verfügung steht.

Gemüse und Lebensmittel, die nicht selbst verbraucht werden können, werden verschenkt. In einem von außen zugänglichen Treppenabgang befindet sich eine von den Bewohnenden betreute Ausgabestelle der benachbarten SoLaWi (Solidarische Landwirtschaft), die auch von der Nachbarschaft genutzt wird.

Es gab Pläne, die projekteigene Food-Coop auch für Außenstehende zu öffnen, was jedoch einen sehr viel höheren Verwaltungsaufwand nach sich gezogen hätte – von der Abrechnung, über die fehlenden Lagerräume für größere Bestellmengen bis zur Schlüsselausgabe –, von daher wurde davon abgesehen.

Diskussionen gab und gibt es wiederkehrend zum Thema Gemeinschaftsraum: „Das ist in allen Wohnprojekten ein Thema: ‚Wie geht man mit dem Gemeinschaftsraum um? Wie offen ist der? Ist er das Wohnzimmer oder das Tor zur Welt?‘“ LeNa bietet den Gemeinschaftsraum Bekannten



Der Gemeinschaftsraum mit Küche steht für Veranstaltungen des Projektes zur Verfügung.

auf Nachfrage zur unentgeltlichen Nutzung an. Es gibt eine Spendenbox, über die sich die externen Nutzenden revanchieren können.

Um das Nachbarschaftscafé zu ersetzen hat das Projekt eine Vorstellungsrunde begonnen, die mit einem Info-Abend zur JVA anfang, auf dem sich zwei Justizvollzugsbeamte und zwei Inhaftierte der Nachbarschaft vorstellten. Fortgeführt wurde die Reihe mit Mitarbeitenden der Psychiatrischen Klinik. Durch den ersten Corona-Lockdown 2020 kam die Serie zunächst zum Erliegen, soll aber fortgeführt werden.

Einige Bewohnende bringen sich im Rahmen einer Bürgerinitiative sehr in die Entwicklung des neuen Baugebiets ein, das Engagement wird aber bewusst nicht vom Wohnprojekt selbst, sondern als individuelles Engagement betrieben.

Von *LeNa* ging die Initiative zum Wohnprojekt Wohnen plus in Trägerschaft der Diakonie Lüneburg aus, das sich um einen Bauplatz im neuen Baugebiet bewirbt (s. a. Kasten rechts: Projekt Wohnen plus). Viele der Bewohnenden des Projektes machten im Rahmen der Bürgerbeteiligung mit und nahmen an Diskussionsforen teil. Nach eigenen Angaben flossen einige Eingaben des Projektes in den endgültigen Bebauungsplan ein.

...Zielgruppen und Nachfrage

Die Zielgruppe der Angebote ist generell die Nachbarschaft. Das Wohnprojekt macht bewusst Angebote, um die Nachbarinnen und Nachbarn kennenzulernen, ins Gespräch zu kommen und im Hinblick auf die Psychiatrie und die JVA auch etwaige Stigmata abzubauen. Diese Angebote werden auch gut angenommen, allerdings funktionieren anlassbezogene Treffen besser als regelmäßige. Das Nachbarschaftscafé schließt mit der Auflösung der Notunterkunft wieder ein. Durch die große Bewohnerschaft ist *LeNa* weitläufig in der Stadt vernetzt, so dass auch Nachfragen nach Raum und Ressourcen aus dem örtlichen Bekanntenkreis der *LeNas* kommen. Für Publikumsverkehr sorgen die Car-Sharing-Station und das Lastenrad: „Mit das wichtigste, was uns mit unserer Nachbarschaft verbindet, ist unser Car-Sharing Auto.“ Ein vorhandenes offenes WLAN wird nicht genutzt, „auf der Bank vorm Haus sitzen die Leute nur zum Rauchen“.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Die infrastrukturellen Angebote der *LeNas*, das Lastenrad und die Car-Sharing-Station sollen bestehen bleiben und



Projekt Wohnen plus

2018 begannen die Diskussionen und Planungen zu einem Neubaugebiet auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche direkt gegenüber von *LeNa*. Dort sollen Häuser und Wohnungen für 250 bis 400 Menschen entstehen. Über eine Konzeptvergabe gibt es einen Bauplatz für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. *LeNa* hat in diesem Zusammenhang interessierte Bekannte wegen eines Wohnen-plus-Pflegeprojekts angesprochen, das dort gut realisiert werden könnte. Als Trägerin hatte *LeNa* die Diakonie im Blick. Da die Angesprochenen private Kontakte zur Leitung der Diakonie hatten, folgte der Ideenfindung schnell eine konkrete Planung. „Wir haben uns dann recht zügig entschieden, uns von *LeNa* abzukoppeln, um nicht in eine Dauerberatungsschleife zu kommen.“ Für den Bauplatz im Neubaugebiet interessiert sich auch ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt, das nicht mit *LeNa* verhandelt ist.

Inzwischen ist *LeNa* nicht mehr erste Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte, es hat sich daneben mit dem Verein Mehr Leben und einer städtischen Koordinierungsstelle „eine Struktur gebildet, die unabhängig von *LeNa* aktiv ist“. Allerdings wird auch hier deutlich, dass *LeNa* und der Verein Mehr Leben nicht so ganz auseinanderzuhalten sind, so dass oft nicht klar ist, wieviel Verein und wieviel *LeNa* in der Bezeichnung „Wir“ steckt: „Je nachdem wann man dazugestoßen, ist versteht und sagt man das ‚Wir‘ unterschiedlich.“

Als Nachbarn würden *LeNa* und das Projekt Wohnen plus von vielen Synergieeffekten profitieren. Zum Beispiel könnte das Projekt Wohnen plus den Gemeinschaftsraum mit denselben oder mit Funktionen einrichten, die *LeNa* ergänzen. *LeNa*-Bewohnende könnten z. B. in die Pflege zu Wohnen plus wechseln. „Wir könnten unser Projekt in dem Wissen planen und realisieren, dass dort alle Türen offen sind. Es ist wirklich bemerkenswert, dass *LeNa* das gesehen hat, aktiv geworden ist und die richtigen Leute angesprochen hat.“



Blick von außen: Die JVA

In der dem *LeNa*-Projekt schräg gegenüberliegenden JVA Uelzen (Abteilung Lüneburg/Brockwinkler Weg) sind vor allem Freigänger im offenen Vollzug untergebracht. Die Inhaftierten arbeiten tagsüber an ihrer üblichen oder neu gesuchten Arbeitsstelle. Es gibt neben der räumlichen Nähe einige weitere Berührungspunkte zwischen der Lebendigen Nachbarschaft und der JVA. Die Leitung der JVA bemüht sich um den Abbau von Vorurteilen und Barrieren in der Nachbarschaft, z. B. mit einem Tag der offenen Tür. Im Gemeinschaftsraum bei *LeNa* fand ein Info-Abend für die Nachbarschaft statt, an dem zwei Justizvollzugsbeamte und zwei Inhaftierte sich vorgestellt und von ihren Erfahrungen berichtet haben. Die JVA-Leitung hat regelmäßig Kontakt zu zwei *LeNa*-Bewohnenden; man lädt sich gegenseitig zu Veranstaltungen ein, kontaktiert sich bei Anliegen und Problemen, aber auch zu feierlichen Anlässen: „Ostern und Weihnachten meldet sich *LeNa* immer mit Kuchen und Süßigkeiten für die Inhaftierten.“ Die JVA revanchiert sich, indem *LeNa* zwei Gärten auf dem JVA-Gelände mitnutzen darf, die für gärtnernde Vollzugsbeamte vorgesehen sind, aber im Moment nicht nachgefragt werden. Als guten Rat der Vorangehenden bekam die jetzige JVA-Leitung bei Amtsantritt mit auf den Weg: „*LeNa* ist ein Begriff, *LeNa* musst du pflügen!“

eher noch ausgeweitet werden. Ein Zukunftsprojekt wäre z. B. eine E-Ladestation, die sich eventuell mit der JVA gemeinsam realisieren ließe. Auch die Veranstaltungsreihe und die kulturellen Veranstaltungen sollen nach der Corona-Pandemie wieder aufgenommen werden.

Eine ganz subtile Verstetigung des Nachbarschaftskontaktes ergibt sich über die projekteigenen Hühner. Zunächst gab es Kontakt ins Neubaugebiet, um Informationen über die Hühnerhaltung auszutauschen. Mittlerweile hat sich ein Trampelpfad vom Neubaugebiet aus zu den *LeNa*-Hüh-

nern gebildet, der besonders von kleinen Kindern und ihren Betreuungspersonen frequentiert wird.

...Finanzierung

Die Angebote, die das Wohnprojekt macht, finanzieren sich über den Einsatz der Bewohnenden und Spenden.

...Netzwerke und Kooperationen

Das Wohnprojekt hat durch die Gruppengröße ein weitläufiges Netzwerk zur Verfügung. Durch die unterschiedlichen Professionen der Bewohnenden ergeben sich vielfältige Kontakte, auch zur Stadt Lüneburg und zu weiteren Institutionen (z. B. Diakonie). *LeNa* ist personell mit dem Verein „Mehr Leben“ verbandelt, der sich wiederum netzwerkend stadtweit betätigt und Wohnprojekte berät.

„Die Idee weiterzutragen“, verstehen die Bewohnenden als Auftrag, dementsprechend nutzen sie Gelegenheiten zu Medienauftritten in Radio und Fernsehen und engagieren sich in vielen Netzwerken, u. a. im Niedersachsenbüro – Neues Wohnen im Alter, Forum gemeinschaftliches Wohnen, Wohnprojektekontor in Lüneburg.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Das Quartier wird sich durch das entstehende Neubaugebiet deutlich verändern. Zum einen werden Belastungen steigen, z. B. durch zunehmenden Verkehr auf dem Brockwinkler Weg. Zum anderen gibt es aber auch positive Aussichten, vor allem, wenn das befreundete Wohnprojekt Wohnen plus in direkter Nachbarschaft realisiert werden könnte.

...Entwicklung des Projekts

Die bestehende Rechtsform im Projekt ist Anlass vieler Diskussionen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Genossenschaft, die Wohnungen sind Privateigentum. Es stellt sich die Frage, ob die Genossenschaft z. B. ein Vorkaufsrecht haben soll, ob und wie die Wohnungen vererbt werden können. Ziel war es, das Grundstück und die Wohnungen dem Immobilienmarkt zu entziehen, um günstigen Wohnraum anbieten zu können. Hier stellt sich wiederum die Frage, ob und wie die Genossenschaft dies finanzieren kann.

Ein anderer Punkt ist die Alterung im Projekt. Zum einen betrifft dies die Seniorinnen und Senioren. Aus dieser

Problematisches heraus ist die Initiative für das Wohnprojekt Wohnen plus entstanden, mit dem Ziel, ggf. am Wohnort bleiben zu können und dort auch Pflegemöglichkeiten zu haben. Die Frage der Alterung im Projekt bezieht sich jedoch auch auf die große Gruppe der Kinder, die später als Jugendliche eventuell ganz neue Ansprüche an die Flächennutzung, Aufenthaltsräume und projektinternen Strukturen stellen werden.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

*LeNa*s Bedeutung als erstes Wohnprojekt in Lüneburg geht über das Quartier hinaus. Vielfach hat das Projekt eine Vorbild- und auch Beraterfunktion für neue bzw. entstehende Projekte, was auch in der Verbindung zum Verein Mehr Leben begründet liegt.

Im Quartier hat das *LeNa*-Gelände eine Art Scharnier- oder Verbindungsfunktion zwischen JVA, Neubaugebiet und PKL, ohne dass diese tatsächlich räumlich als solche umgesetzt wird, da die öffentlich nutzbaren Wege geschlossen wurden. An den Rändern des Geländes werden jedoch Kontaktpunkte für Nachbarinnen und Nachbarn angeboten in Form der Car-Sharing Station, des Lastenrades oder – eher ungeplant – des Hühner-Geheges. Sozial nimmt *LeNa* diese Verbindungsfunktion sehr gezielt wahr, durch offene Kommunikation und Angebote an alle Nachbarinnen und Nachbarn, Unterstützungsangebote und nachbarschaftliche Gesten der Aufmerksamkeit in Richtung JVA. Eine Vernetzung ins neue Baugebiet ist durch die Initiierung des Projektes Wohnen plus vorge-dacht und vorbereitet.

Für das Quartier bietet *LeNa* neben den Institutionen PKL und JVA eine weitere Adresse. Obwohl projektintern der Grad der Öffnung zur Debatte steht, agiert das Projekt prinzipiell offen nach außen, steht für Beratung, Information und Vermittlung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens zur Verfügung und bringt sich aktiv in die Ent-



Trampelpfad vom benachbarten Wohngebiet zum LeNa-Hühnerstall

wicklungen im Quartier ein. Mit der Car-Sharing-Station und dem Lastenrad macht das Projekt konkrete Angebote zum Teilen von Ressourcen und unterstützt ein Umdenken beim Thema Mobilität.

LeNa ist im Austausch und in Kontakt mit den umgebenen Nachbarn. Die Angebote des Projektes wurden durch Corona zwangsläufig ausgesetzt und sollen wieder aufgenommen werden. Mit der Realisierung des geplanten Neubaugebietes wird das Quartier sich nachhaltig ändern und auch bei *LeNa* Diskussionsanlässe zur neuen Nachbarschaft bieten.



Detailansicht des Ladeneingangs

MÜNCHEN, LIGSALZ8 GMBH, LIGSALZSTRASSE 8

Das kleine selbstorganisierte Wohnprojekt *Ligsalz8* ist seit 2008 das erste Mitglied des Mietshäuser Syndikats (MHS) in München. Nach langer Suche konnte die Gruppe mit Hilfe von Direktkrediten eine leerstehende Immobilie im bunt-lebendigen Münchner Westend erwerben und durch das Syndikatsmodell dauerhaft dem Markt entziehen. Ihren Anspruch, sich gegenüber dem Quartier zu öffnen und in den Stadtteil zu wirken, verfolgt die Gruppe von Beginn an und mit vielfältigen Aktivitäten. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss spielt dabei eine zentrale Rolle. So entstanden nach und nach vielfältige Beziehungen zur Nachbarschaft. Als Teil des MHS ist das Projekt auch stadtweit wohnungspolitisch engagiert.

Anlass

Die Initiativgruppe bildete sich aus einer WG, die sich eine Alternative unabhängig vom Markt und von steten Mieterhöhungen schaffen und in einer solidarischen Gemeinschaft leben wollte. Der Anlass zur Realisierung des Projektes war die leerstehende Immobilie in der Ligsalzstraße 8, die durch Kredite finanziert werden konnte.

Umfeld/Quartier

Die Ligsalzstraße befindet sich im Nord-Osten des Münchner Stadtteils Schwanthaler Höhe, auch Westend genannt. Das gründerzeitlich geprägte Westend zählt zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Münchens. Es ist traditionell ein multikulturell geprägtes Arbeiterviertel mit großem genossenschaftlichem Wohnungsbestand. Die soziale Mischung und das Angebot haben sich in der jüngeren Vergangenheit verändert. Inzwischen zählt das Westend zu den angesagten Stadtteilen und der Wohnungsmarkt ist sehr angespannt. Den Stadtteil kennzeichnet ein aktives soziales Leben, das von einer Mehrzahl hier ansässiger Einrichtungen und soziokultureller Orte sowie einem breiten zivilen Engagement getragen wird. Die Theresienwiese liegt in fußläufiger Entfernung.

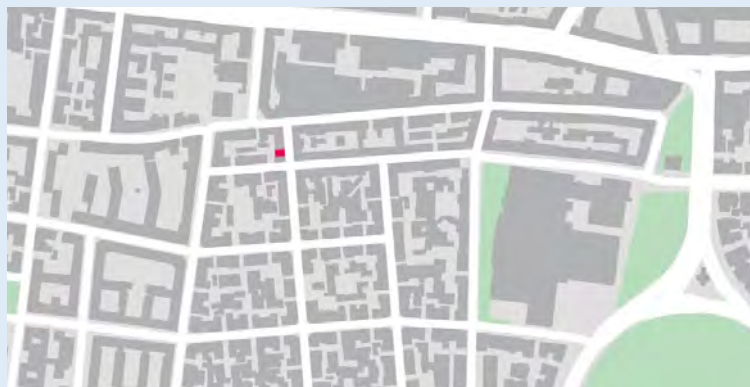
Zielsetzung und Konzept

Der Freundeskreis, aus dem das Wohnprojekt entstand, hat zusammen nach einer Wohnform gesucht, die eine Gestaltung des eigenen Umfelds ermöglicht. Ziel war es, sich einen Ort zu schaffen, der Freiraum bietet für gemeinschaftliches Leben und Handeln und um sich zu treffen. Auch die Offenheit in die Nachbarschaft ist (in unterschiedlichem Maße) ein zentraler Anspruch der Mitglieder der Hausgruppe. Eine weitere Zielsetzung war es, unabhängig vom Immobilienmarkt über günstigen gemeinschaftlichen Wohnraum verfügen zu können. Dies wird durch das Syndikatsmodell gesichert.

Realisierung und Betrieb

Das Wohnprojekt *Ligsalz8* wurde mit Unterstützung des Mietshäuser Syndikats realisiert. Nach dem Kauf der leerstehenden Immobilie in der Ligsalzstraße 8 und einer anschließenden Bau- und Renovierungsphase konnte das Haus 2008 bezogen werden. Es sind drei Wohnungen für zwei Dreier-WGs und eine Sechser-WG entstanden. Die Bewohnenden sind unterschiedlichen Alters und auch beruflich in ganz verschiedenen Bereichen tätig. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küche, der getrennt von den Wohnungen darüber erschlossen ist. Die Kosten für ihr gemeinsames Wohnzimmer werden über die Miete anteilig von allen getragen. Kern der Selbstorganisation ist das Hausplenum, das in

Stadt	München, große Großstadt
Stadtteil	Schwanthalerhöhe
Quartierstyp	dicht bebautes Gründerzeit-quartier
Rechtsform	GmbH + e. V.
Fertigstellung	2008
Größe	12 Pers.



Lage des Hauses: Ligsalzstraße 8 im Münchner Westend, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Das Mobiliar im Laden ist flexibel und einfach.



Der Laden von außen. Die Wohnungen sind getrennt erschlossen.



Die begrünte Fassade ist ein besonderer Akzent im Straßenbild.



Balkone zum Blockinnenbereich.

zweiwöchigem Turnus stattfindet. Laufende und einmalige Aufgaben im Haus werden hier besprochen und Zuständigkeiten abgestimmt.

Nach außen öffnet sich das Haus primär über den Gemeinschaftsraum, beispielsweise indem dieser verschiedenen Gruppen als Treffpunkt zur Verfügung gestellt wird oder die Hausgruppe hier regelmäßig zum offenen Brunch ein-

lädt. 2015 wurde bei einem Workshops im Rahmen des Festivals Arte Popular Mexicano en Munich in Gemeinschaftsarbeit mit der Nachbarschaft die Hausfassade zur Straßenseite als partizipatives Wandbild gestaltet. Im April 2020 haben Bewohnende gemeinsam mit weiteren Stadtteilakteuren die Aktion Westend tafelt ins Leben gerufen, um Bedürftige während der Corona-Pandemie weiterhin mit warmem Essen zu versorgen.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Bei der Suche nach einem passenden Objekt waren der spätere Standort und auch der Stadtteil per se nicht entscheidend. Sich auf ein bestimmtes Viertel festzulegen, „kannst du dir als Gruppe nicht leisten“, meint ein Hausbewohner. Auch individuell hatten die Mitglieder im Vorfeld keinen besonderen Bezug zum späteren Wohnort. Durchaus hatte die Gruppe aber klare qualitative Ansprüche an das zukünftige Umfeld und das Haus. Zum einen war es wichtig, einen innerstädtischen Standort innerhalb des Mittleren Rings zu finden. Zum anderen musste das Haus die räumlichen Voraussetzungen für mehr als nur Wohnen mitbringen. „Wenn wir jetzt nur Wohnungen hätten, dann hätte mich das Projekt nicht interessiert.“ Auch die Finanzierungsplanung, die eine Preisgrenze vorgab, war ein zentrales Kriterium bei der Suche. Als 2006 die Gruppe Zugriff auf das Haus im Westend bekam, war das Viertel noch eher uninteressant. „Hier im Viertel gab es kein einziges Café, da war samstags tote Hose. Das hat sich mittlerweile geändert.“

...in der Nutzungsphase

Seit dem Einzug in das Haus hat sich durch große Neubauvorhaben und neue Nutzungen die bauliche und soziale Struktur im Stadtteil dauerhaft verändert. Mit der Bebauung des nahegelegenen Alten Messegeländes kamen auf einen Schlag viele neue und andere Menschen in den Stadtteil. Auch sind die Mietpreise, wie überall in München, stark gestiegen, wodurch es für viele Bewohnende im Stadtteil zu teuer wurde. Häuser werden verkauft und Mieterinnen sowie Mieter gekündigt. Andererseits stehen im Viertel nach wie vor einige Immobilien dauerhaft leer und sind verfallen.

Die Bewohnenden der *Ligsalz8* sind im Stadtteil gut vernetzt und haben die Augen und Ohren offen. Der Blick für Vorkommnisse im Stadtteil ist scharf und kritisch, aber ohne grundsätzliche Vorbehalte gegenüber Veränderung. „Die Anzugträger sind dann in der Mittagspause hier zum Döner. Das war ein ungewohntes Bild. Dann kamen die Künstler und der Latte macchiato. Man kann aber bei der Gentrifizierung nicht alles verteufeln. Es sind auch lustige Läden hier entstanden.“ Diese stetigen Entwicklungen wirken als Impulsgeber für Engagement seitens der engagierten Hausbewohnenden. Auch auf anlassbezogene Vorkommnisse und akute Bedarfe im Quartier hat die Hausgruppe schon mit Engagement reagiert, als wichtige Anlauf- und Versorgungsstellen für Bedürftige im Stadtteil durch den Corona-Lockdown kurzfristig wegfielen.

Impulse aus dem Quartier artikulieren sich nicht nur in Gestalt von Bedarfen und sind zum Teil auch recht unscheinbar, indem der Hausgemeinschaft beispielsweise Möbel für den Gemeinschaftsraum angeboten werden. Auch die Sitzwürfel aus Styropor hat jemand aus der Nachbarschaft mal an der Fassade vor dem Gemeinschaftsraum abgestellt. Sie haben sich bewährt und werden auch von älteren Nachbarinnen und Nachbarn gern genutzt, also blieben sie stehen.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Das Bedürfnis, sich über die eigene Gruppe hinaus im Quartier aktiv zu engagieren, ist unter den Bewohnenden unterschiedlich stark. Das Engagement jedes einzelnen ist freiwillig und abhängig von den individuellen Interessen, Fähigkeiten und Kapazitäten – nur das Hausplenum ist verpflichtend. Gleichwohl vereint das Hausprojekt ein gemeinsames Selbstverständnis als Prüfstein für das individuelle Wirken oder bei externen Anfragen. Der Wunsch nach aktiver Teilhabe an der Gesellschaft und der Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen und politischen Themen ist Teil des gemeinsamen Selbstverständnisses als Projekt, sodass das Engagement der Einzelnen zumindest ideell von der Gruppe getragen wird.

„Wir haben im Haus nicht den Anspruch, dass alle überall irgendwo dabei sein müssen. Es gibt in der Gruppe Leute, die sehr aktiv sind nach draußen und denen das auch sehr wichtig ist – auch die Syndikatsvernetzung bundesweit. Anderen ist es eben nicht so wichtig oder sie haben keine Kapazitäten oder sind anderswo aktiv – die wirken dann eben mehr hausintern.“

Obwohl die Aktivitäten der Gruppe sich unter anderem an gesellschaftlich marginalisierte Gruppen im Stadtteil richten, versteht sich *Ligsalz8* nicht als karitatives Projekt. „Wir wollen auf Augenhöhe was zusammen machen und damit Dinge anstoßen.“

Engagement im Bereich Wohnungspolitik ergibt sich durch die Mitgliedschaft im MHS, die von der Gruppe als Auftrag zur Beratung und Information verstanden wird. Als erstes und bislang einziges Syndikatsprojekt in München liegt der Handlungsradius hier jedoch nicht nur im eigenen Stadtbezirk. Auch die Solidarität mit Geflüchteten, die das Haus als eine gesellschaftliche Verantwortung versteht, artikuliert sich durch Engagement in stadt- und landesweiten Netzwerken und Initiativen wie dem Bayerischen Flüchtlingsrat.



Demo-Schild. Griffbereit oder zur Erinnerung?



Im Laden wird auch gekocht.

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Das Spektrum der Aktivitäten und Angebote in den Räumen oder durch die Bewohnenden des Hausprojektes ist sehr breit. Einen Weg zur Strukturierung bietet der Blick auf den initiiierenden Personenkreis. Zunächst gibt es einige stadtteilbezogene Aktivitäten, die als Hausgemeinschaft angestoßen und umgesetzt werden. Beispiele sind der Brunch, der seit Beginn des Projektes in monatlichem Turnus stattfindet, das jährliche Straßenfest in der Ligsalzstraße und das Projekt Westend tafelt. Letzteres wurde gemeinsam mit weiteren Stadtteilakteuren kurzfristig ins Leben gerufen, als durch den Corona-Lockdown wichtige Anlauf- und Versorgungsstellen für Bedürftige wegfielen. Das Projekt war von vornherein klar befristet. Als Mitglied des Mietshäuser Syndikats bietet das Haus auch immer wieder Informationsabende, die sich an alle Interessierten richten. Potenziell lernen sich dadurch auch Nachbarinnen und Nachbarn besser kennen. Als Projekt des Mietshäuser Syndikats sind die Mitglieder der Gruppe auch gezielt beratend bei Mieterfragen tätig, wenn beispielsweise Häuser verkauft werden. Zum Teil nehmen sie auch aktiv Kontakt auf. Weil die Gruppe vor allem im Quartier die Augen und Ohren offen hat, bündelt sich hier das Engagement.



(Foto: Ligsalz8)

Foto: Ligsalz8

„Es reicht nicht, zu sagen: ‚Jetzt sind wir da!‘“

Bis das Wohnprojekt im Viertel angekommen und verankert war, hat es rückblickend doch lange gedauert. Das Vertrauensverhältnis in der Nachbarschaft wuchs erst langsam. Das Annähern braucht Zeit und braucht Raum, um sich einzuspielen, meint eine Gesprächspartnerin: „Ich glaube, das Wichtigste ist, wie man Kontakt zu den Leuten im Quartier bekommt. Man kommt ja nicht an und alle schreien ‚hurra!‘. Die Nachbarn wissen nicht, wer du bist und was du machst. Da reicht es nicht zu sagen: ‚Jetzt sind wir da!‘“

Die Hausfassade als gemeinschaftliches Wandbild zu gestalten und die Nachbarschaft dabei mitzunehmen, wird rückblickend als Schlüsselmoment bewertet. „Das Haus ist auf einmal optisch herausgetreten und jeder, der vorbeiläuft, bemerkt uns. Das Projekt wird sichtbarer. Es haben gar nicht so viele Nachbarn mitgemacht, aber es hat viel verändert.“ Auch dem Brunch als regelmäßiger Anlass zum Kennenlernen, zur Vernetzung und zum gemeinsamem Austausch wird eine wichtige Funktion beigemessen. Insgesamt sei die Entwicklung nachbarschaftlicher Kontakte und Aktivitäten ein ergebnisoffener Prozess, aus dem immer wieder etwas Neues entstehen kann. „Man kann ein paar Sachen anbieten, aber dann muss man es einfach laufen lassen.“

Durch die Erfahrungen im Zuge des Westend-tafelt-Projektes haben die Bewohnenden „das Quartier nochmal ganz anders kennengelernt. Wie wichtig Trinkwasser in der Stadt für manche ist, daran denkt man sonst gar nicht.“ Auch der Kontakt zur Kirchengemeinde ist erst durch die Projektzusammenarbeit entstanden. „Die machen da auch so einen Mittagstisch also wie Peter hier am Donnerstag. Da war das eigentlich ganz schön, sich da auszutauschen.“ Allerdings muss, wie bei allen Beziehungen, die gemeinsame Wellenlänge passen. Das funktioniert nicht immer. „Mit der jungen Designer-Ecke warm zu werden, ist uns noch nicht gelungen“.



Flyer, Broschüren und Infomaterial neben der Theke

Daneben gibt es Engagement und Projekte, die von einzelnen Hausbewohnenden ausgehen. Die anderen haben damit wenig zu tun. Beispielsweise hat eine Hausbewohnerin zusammen mit Externen einen solidarischen Mittagstisch initiiert. Zum wöchentlichen gemeinsamen Kochen und Essen sind alle eingeladen. Die große Resonanz zeigt, dass der Bedarf im Stadtteil vorhanden ist.

„Es kommen Leute aus dem Viertel, die Zeit haben und letztendlich bedürftig sind, aber auch gerne aktiv und gemeinsam was machen wollen. Das Kochen verbindet das. Wir verteilen nicht an die Bedürftigen, sondern das passiert auf Augenhöhe.“

Von anderen Engagierten im Haus werden immer wieder Anfragen und Impulse an die Politik gerichtet. Durch „provokante“ Vorschläge wie z.B. eine Schrottimmoblie im Bezirk zu enteignen oder das Vorkaufsrecht wahrzunehmen, übt das Haus politischen Druck aus und wird als aktive politische Stimme im Bezirksausschuss wahrgenommen. Durch die Verortung im Quartier konzentriert sich hier auch die Aufmerksamkeit.

Den Laden im Erdgeschoss öffnet die Gruppe auch für verschiedene externe Gruppen. Beispielsweise trifft sich hier aktuell eine Hausprojektgruppe zur gemeinsamen Bauplanung. Eine informelle lokale Food-Sharing-Gruppe nutzt den Laden wöchentlich als Verteilstation für getretete Lebensmittel. Mit der Hofpfisterei ist hier auch ein Bäckereiunternehmen als Partner dabei. Davon profitiert auch der Mittagstisch, denn was übrigbleibt, kommt am nächsten Tag in den Solitopf. Die vielen Plakate in den Schaufenstern würden von Passantinnen und Passanten zum Teil genauestens studiert. Im Laden liegen Flyer und Prospekte aus. Spezielle Dinge, die aus dem Netzwerk

stammen, gibt es auch käuflich zu erwerben, beispielsweise aus Schwimmwesten hergestellte Taschen. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses können Gäste übernachten. Hier werden gerne auch Künstlerinnen und Künstler beherbergt, die bei Veranstaltungen im Stadtteil auftreten.

...Zielgruppen und Nachfrage

Anfragen zur Raumnutzung erreichen das Haus meistens per Mail oder über das Kontaktformular auf der Webseite, manchmal wird auch angerufen oder persönlich geklopft. Die Termine und aktuellen Angebote werden neben der eigenen Webseite, dem Facebook-Profil und dem eigenen Newsletter auch über verschiedene Plattformen und Veranstaltungskalender kommuniziert und angekündigt. „Wir machen uns keinen marketingstrategischen Plan, wen wir ansprechen wollen. Wenn wir eine Veranstaltung planen, dann finden wir das Thema wichtig.“ Die Food-Sharing-Station wird auch ganz ohne Werbung sehr nachgefragt. „Da gibt es Gruppen und die wissen das. Das organisiert sich selbst.“ Beim Straßenfest 2021 waren unter Corona-Bedingungen höchstens 70 Personen erlaubt. „Da haben wir nur hier im Viertel Werbung gemacht. Sonst wäre es zu viel geworden.“

Mit ihren lokalen Angeboten und Aktivitäten spricht *Lig-salz8* grundsätzlich alle Menschen im Quartier an, die Interesse oder bestimmten Bedarf haben. Die Resonanz auf die Angebote und Aktivitäten ist je nach Format sehr unterschiedlich. Zum wöchentlichen Mittagstisch kommen teilweise bis zu 50 Leute. Insbesondere Menschen mit geringem Einkommen nehmen das Angebot gerne an. Wie viele zum monatlichen Brunch kommen, ist unterschiedlich. Überwiegend sind es Freundinnen bzw. Freunde und Bekannte, zum Teil aus der Nachbarschaft, mit denen

schon länger Kontakt besteht. Neue Gesichter kommen eher selten dazu. Gezielt zielgruppenspezifisches Engagement richtet sich an Mieterinnen, Mieter und bedürftige Menschen im Bezirk sowie Geflüchtete (stadtweit). Von außen werden nach eigenen Angaben eher selten konkrete Bedarfe oder Erwartungen an das Projekt herangetragen.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Die gemeinsame Arbeitsweise ist einerseits von intensiver Kommunikation und andererseits von Arbeitsteilung gekennzeichnet. Spezialisiertes Know-how oder berufliche Erfahrung kommt bei den Projekten kaum zum Tragen. Inzwischen hat die Hausgruppe allerdings viel gemeinsame Kooperations- und Organisationserfahrung gesammelt. Aufgaben wie das Erstellen von Förderanträgen werden dokumentiert und von Teams übernommen und so das Wissen gesichert.

Dauerhaftigkeit ist per se nur in manchen Fällen Anspruch der Gruppe (Brunch, Syndikats-Beratung). Beim Brunch hat die Zahl der aktiven Mitmachenden aus dem Haus zwischenzeitlich abgenommen. Daraufhin wurde im Plenum besprochen, ob man das Format anpassen solle, etwa den Anspruch bei der Vorbereitung reduzieren. „Den Brunch wollen wir unbedingt am Leben erhalten. Das ist eine der wichtigsten Dinge, die wir machen.“

Externe Gruppen, die den Raum nutzen, sollen sich nach Möglichkeit selbst organisieren. Das wird als wichtig für die Dauerhaftigkeit gesehen. „Wir stoßen etwas an, aber schauen, dass es möglichst bald selbstorganisiert läuft. Da sind wir auch Teil davon, aber es hängt nicht an uns als ‚Headquarter‘. Es soll etwas gemeinsames werden,

wo jeder das Gefühl, hat sich einbringen zu können.“ Hier spielt neben dem Anspruch an Augenhöhe auch die Begrenztheit der zeitlichen Kapazitäten eine zentrale Rolle. Die Selbstverwaltung allein nimmt viel Zeit in Anspruch und die Gruppe will und muss sich auch um sich selbst kümmern. Um die Organisationslast zu reduzieren und zu kanalisieren, gibt es eine eigene AG für externe Anfragen, und es wurden Kontaktwege eingerichtet. „Am Anfang hat mich ständig jemand angerufen mit Anfragen an das Haus. Indem wir eine Mailadresse und Facebookseite [eingerichtet] haben, haben wir das in dem Sinn jetzt schon ein bisschen professionalisiert.“ Für jede Ladennutzungsgruppe ist intern eine Person verantwortlich, die sich auch um deren Anfragen kümmert. Hinter dem erfolgreichen Zusammenspiel als Gruppe steht gleichzeitig auch eine individuelle Zurückhaltung. „Man muss sich auch so ein bisschen abgrenzen und sich nicht überall einmischen.“ Sich selbst zu viel abzuverlangen, erkennt die Gruppe als Risiko – durchaus aus eigener Erfahrung. Diesbezüglich sei es unter Umständen wichtig, einen gewissen Abstand zwischen Engagement und dem Privaten zu wahren. „Wir haben kein Helfersyndrom. Da gibt es ja auch Profis und da muss man gucken, dass es einem nicht zu viel wird. Das gelingt uns auch nicht immer.“

...Finanzierung

Die Finanzierung der Aktivitäten betrachten die Bewohnenden als unkritisch. Da die Betriebskosten für das Erdgeschoss von der Hausgemeinschaft anteilig über die Miete gedeckt werden, muss sich die Raumnutzung nicht finanziell selbst tragen. Externe Gruppen zahlen einen geringen Nutzungsbeitrag. Öffentliche Veranstaltungen wie das Straßenfest werden durch Fördergelder des Bezirks



Der Laden im Erdgeschoss hat viele Funktionen. Die Einrichtung ist work-in-progress.



Der Ladennutzungskalender

ermöglicht oder unter dem Dach größerer Kulturevents finanziert. Kritischer als Geld ist die Zeit.

...Netzwerke und Kooperationen

Das Netzwerk des Hauses ist dabei die Summe der individuellen Netzwerke der Hausbewohnenden, ausgehend von deren jeweiligem Engagement. Die Fäden reichen zum Teil weit über den Bezirk und über die Stadtgrenzen hinaus.

Partnerschaften und Verbindungen auf Stadtteilebene bestehen zu vielen verschiedenen Akteuren: zur Bäckerei, von der man übriggebliebenes Brot bekommt, zu Food-Sharing-Gruppen, zur Kirchengemeinde etc. In der Regel baut das Netzwerk auf persönlichen Bekanntschaften auf. Einige Kontakte wie der zum Druckwerk bestanden schon zu Beginn, andere sind erst mit der Zeit gewachsen. Die eigene Offenheit war dabei durchaus als Anstoß bedeutsam (siehe Box).

Im Laufe der Jahre entstand auch zu Vertreterinnen und Vertretern in der Bezirkspolitik eine enge persönliche Verbindung. Bislang hat die *Ligsalz8* bewusst davon abgesehen, selbst in bezirkspolitische Gremien zu gehen oder in einer Partei kommunalpolitisch aktiv zu sein. Es habe bereits Angebote gegeben, sagt die befragte Bewohnerin, jedoch habe sie nur bedingt Interesse daran, diese anzunehmen: „Also wenn der Verband oder wir als *Ligsalz 8* sagen es macht Sinn, dass du da reingehst, dann würde ich es mir überlegen. Aber so stecke ich lieber nicht in diesen bürokratischen Mühlen.“

Die Zusammenarbeit mit anderen ist in der Regel informell und freundschaftlich entspannt. Mit dem nahe gelegenen Kulturzentrum KÖSK wird immer wieder zusammengearbeitet. Formale oder regelmäßige Kooperationen seien nicht so einfach, da deren Verbindlichkeit mit den begrenzten ehrenamtlichen Kapazitäten zum Teil schwierig einzuhalten sei. Zusätzlichen Zeit- und Kraftaufwand zu vermeiden, ist auch der Grund, weshalb die Gruppe bislang davon abgesehen hat, die Nachbarschaft in die Vorbereitungsarbeit des Straßenfests einzubeziehen. „Diese partizipativen Sachen kosten. Das muss ja dann auch gemacht werden.“ Auch das eingespielte Teamwork und das starke Vertrauen aufeinander macht die Öffnung gegenüber neuen und externen Köpfen potenziell schwierig. „Wir sind eher so eine Sponti-Fraktion und nicht so die Planerinnen und Planer. Klar, wir machen Schichten für Auf- und Abbau, aber es läuft dann so, dass wir da alle zusammen agieren. Da haben wir das interne Vertrauen.“ Die Gruppe ist hier selbstkritisch und will beim nächsten Mal mehr auf interessierte Nachbarinnen und Nachbarn zugehen.

Ausblick und Perspektiven

Im Moment scheint die Preissteigerung im Viertel, aus Sicht einer Bewohnenden, etwas abgeklungen zu sein. Das Thema Wohnen und Mietsicherheit wird hier, so wie in ganz München, jedoch sicher weiter brisant und relevant bleiben. Seit 2020 verfolgen Engagierte aus der *Ligsalz8* zusammen mit Gleichgesinnten aus der Bezirkspolitik die Idee, unabhängig vom Wohnprojekt eine lokale, niedrigschwellige Beratungsstelle für Mieter einzurichten. Eigene Räumlichkeiten und eine Finanzierung über das Stadtteilbudget wären auch ein Schritt zur Absicherung der bislang ehrenamtlichen Beratungsarbeit. Ein erster Antrag wurde vom Bezirksausschuss abgelehnt, die Idee ist jedoch noch nicht begraben. Für das Hausprojekt an sich wünscht sich die interviewte Bewohnerin, im Bewusstsein der eigenen Belastungsgrenzen, dass die Kraft nicht ausgeht und die Freude am Tun erhalten bleibt.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Ein Teil der Aktivitäten, die aus der *Ligsalz8* hervorgehen, ist klar auf die Nachbarschaft und den Stadtteil bezogen (z. B. Solitopf, Straßenfest, Westend tafelt etc.). Als besonders relevant und wertvoll für den Stadtteil sieht die Interviewpartnerin zum einen die Einmischung in die bezirkspolitische Debatte rund um den Umgang mit Leerständen im Viertel. „Dem Bezirksausschuss würden wir abgehen, denn wir stellen da schon öfters Anfragen.“ Zum anderen erfüllen engagierte Bewohnende, indem sie für Mieterinnen und Mieter niedrigschwellig ansprechbar sind und auch aktiv über Handlungsmöglichkeiten informieren, einen sonst ungedeckten Bedarf im Quartier. „Ein Ansprechpartner wenn's um Mieterinnenfragen geht, das sind wir glaub ich schon. Das würde ohne uns schon fehlen, denn es gibt ja hier im Viertel kein Büro, wohin man sich wenden könnte.“ Die Wohnprojekte-Arbeit passiert zwar prinzipiell auf einer räumlich übergeordneten Ebene, durch die Verortung und Vernetzung im lokalen Umfeld bündelt es sich doch im Quartier. Mit dem Raumangebot sind sie zwar nicht die einzigen im Bezirk, jedoch kommt die solidarische Vergabepaxis insbesondere Initiativen und Gruppen mit geringen Mitteln entgegen.

Blick von außen: Die Bezirksvorsteherin

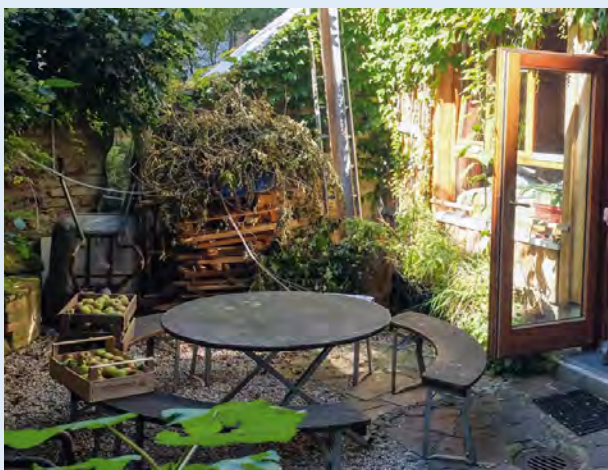
Die Bezirksvorsteherin ist froh um das Projekt in ihrem Stadtteil. Nicht nur, weil sie mit den Hausbewohnenden eine gute Freundschaft pflegt. Viele Projekte behaupten, sich ins Viertel zu öffnen, tun dies dann aber nicht. Im Fall der *Ligsalz8*, so ihr Eindruck, wird das „am ehesten auch versucht umzusetzen.“ In der Bereitschaft zum Engagement für die Nachbarschaft sieht sie auch einen Unterschied zu den Häusern der großen alten Genossenschaft im Bezirk. „Die Leute wohnen dort und erwarten, dass alles gemacht wird. Das ist in der *Ligsalz8* schon anders.“

Der Grünen-Politikerin sind die Aktivitäten und Projekte der *Ligsalz8* nicht nur gut bekannt, sie ist bei einigen auch selbst mit beteiligt. Typisch für den Stadtteil sei, dass quer durch die Ebenen eng zusammengearbeitet wird. Sie nimmt das Projekt Westend-tafelt als Beispiel: „Wir haben uns am Nachmittag zusammengesetzt, der Matthias vom KÖSK war auch dabei, und dabei ist die Idee entstanden. Ohne die *Ligsalz8* wäre das aber nie so gelaufen, weil die natürlich auch Infrastruktur haben. Da hat einer einen Bus und ein anderer was anderes. Dann ist auch der Pfarrer auf die *Ligsalz8* zugegangen und hat gemeint ‚mei, da macht er mit‘. Also die *Ligsalz8* wäre, glaub ich, nicht auf die Idee gekommen, die Kirche zu fragen, aber seit der Zeit ist da auch eine Vernetzung da.“ Die Bezirksvorsteherin versucht dabei, die Akteure zusammenzubringen und mitzudenken. „Bei mir laufen viele Fäden zusammen und ich kenne fast alle. Wenn ich etwas höre, das für die *Ligsalz8* interes-

sant ist, oder mitbekomme, dass ein Haus verkauft wird, dann sag ich’s denen auch. Ich denke sie halt mit, so wie ich auch andere Akteure mitdenke.“ Auch das Wohnprojekt nutzt – wie andere auch – den direkten Draht zur Politik. „Die sagen schon ‚Hey, kannst du mal...‘ oder sagen Bescheid, wenn sie sich irgendwo beworben haben. Ich glaube, es hängt auch damit zusammen, dass man sich schon so lange kennt.“

Dass die Stadt soziales Engagement unterstützt, sei wichtig. Sie sieht ihre Bekannten „oft an den Grenzen ihrer Kräfte“ und das dürfe in der Diskussion nicht unerwähnt bleiben. „Früher wurde gesagt, die Grünen sind der verlängerte Arm der sozialen Bewegungen. So sehe ich auch ein bisschen meine Rolle. Ich finde bezahlbares Wohnen wichtig und das geht eigentlich nur, wenn man solche Projekte unterstützt.“

Dass das Projekt hier vor Ort ist und nicht anderswo in München, mache durchaus einen Unterschied. „Ich finde das ganz wichtig, denn viele Leute hier, die in einfachen Wohnungen wohnen, haben Angst davor, dass ihr Haus verkauft wird. Ich werde auch von Leuten angesprochen und die schicke ich dann immer zur Ligsalzstraße. Da geht es schon auch darum, zu zeigen, wie es anders gehen kann.“ Ohne die *Ligsalz8* würden dem Bezirk jedenfalls wertvolle Impulse fehlen. Und, nicht zuletzt, auch schöne Anlässe, um Freundinnen und Freunde zu treffen und in spontanen Austausch zu kommen. „Ich weiß immer, ich treffe irgendwen.“



Der kleine Hofbereich



Im Bezirk wird viel saniert.



Bücherschrank und Schaukasten in der Nachbarschaft

SCHORNDORF, MÜHLBACHHAUS, BISMARCKSTRASSE 11

Das generationenübergreifende Wohnprojekt *Mühlbachhaus*, welches als Idee im Rahmen der Lokalen Agenda 21 ins Leben gerufen wurde, ermöglicht gemeinschaftliches, stadtnahes Wohnen in der Baden-Württembergischen Mittelstadt Schorndorf. Neben 2.600 qm Wohnfläche gibt es ca. 210 qm Gemeinschaftsfläche mit einem Versammlungsraum als Herzstück und weiteren Räumlichkeiten zur individuellen und gemeinschaftlichen Entfaltung. Einige Jahre nach Einzug wurde für das quartiersbezogene Engagement ein eigener Verein gegründet. Auch unabhängig vom Verein ist die Bewohnerschaft zum Teil sehr vielfältig und intensiv in lokalen und regionalen Netzwerken ehrenamtlich engagiert.

Anlass

Der Impuls zur Gründung des Wohnprojektes entsprang aus einer von der Stadt initiierten Diskussionsrunde rund um das selbstbestimmte Leben im Alter. Aus diesem Zusammenhang formierte sich 2002 im Rahmen der Lokalen Agenda 21 die Projektgruppe Mehrgenerationenhaus. Beim späteren Schritt von einer Diskussionsgruppe zur Planungsgruppe blieb ein kleiner Kreis übrig, der sich auf die Suche nach einem Standort begab.

Umfeld/Quartier

Schorndorf ist eine Mittelstadt im Großraum Stuttgart. Der Standort des *Mühlbachhauses* zwischen Bahntrasse und dem Verlauf der Rems gehört auf der mentalen Landkarte der Schorndorfer schon nicht mehr zum Zentrum, das gleich auf der anderen Seite der Bahn anschließt. Offiziell beginnt die Nordstadt erst jenseits des Flusses, wo sich auch ein kleines Versorgungszentrum befindet. Das Gebiet dazwischen war lange vor allem als Standort der großen Schorndorfer Gewerbebetriebe bekannt. Heute ist es ein Hotspot des Wohnungsbaus in Schorndorf. Bevor in den 2000er Jahren etwa zeitgleich mit dem *Mühlbachhaus* auch einige weitere Mehrfamilienhäuser gebaut wurden, standen hier nur einige kleine Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Inzwischen befindet sich hier auch das Berufsschulzentrum und das städtische interkulturelle Kulturzentrum Zentrum für Ideen und Begegnung. Abge-

sehen davon gibt es keine soziale Infrastruktur oder Gastronomie im Umfeld.

Aktuell entstehen auf mehreren ehemaligen Gewerbearealen neue Wohnquartiere mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten, auch unmittelbar neben dem *Mühlbachhaus*. Eine gesamtstädtische Herausforderung, die auch auf das Quartier zutrifft, ist die alternde Gesellschaft.

Zielsetzung und Konzept

Maßgeblich für die Gründung des Projektes war die Zielsetzung, möglichst lange selbstbestimmt im Alter leben zu können. Bei der Ausführung spielte auch der Nachhaltigkeitsgedanke eine Rolle. Die Dächer der drei Wohngebäude sind begrünt. Grauwasseraufbereitung und Erdwärme reduzieren den Energieverbrauch.

Das Konzept des Hauses wird in gemeinsam entwickelten Leitgedanken für das Zusammenleben beschrieben. Es umfasst u. a. das achtsame, respektvolle und fürsorgliche Miteinander, den Wunsch nach vielfältigen zwischenmenschlichen Beziehungen sowie den Anspruch auf Förderung von Aktivitäten im Stadtteil und kulturelle Vielfalt in der Stadt. Als räumliches Fundament für die gemeinschaftlichen Aktivitäten dienen die verschiedenen Gemeinschaftsräume für Jung und Alt und der gemeinsame begrünte Hof. Als Motivation für das Engagement über das Quartier hinaus wird neben gesellschaftspolitischer und

Stadt	Schorndorf, Mittelstadt
Stadtteil	nördliche Kernstadt
Quartierstyp	Wohngebiet, kleinteilig bei geringerer Dichte
Rechtsform	Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
Fertigstellung	2007
Größe	drei zweigeschossigen Wohngebäude mit insg. 30 WE



Lage des Mühlbachhauses im selbstbenannten Mühlenviertel, das vom Stadtkern durch die Bahn getrennt ist, Quelle: plan zwei, Kartengrundlage openstreetmap



Hofseitige Balkone



Durch das sogenannte Bänkle wurde der Straßenraum zum Treffpunkt gemacht



Einfamilienhäuser in der Umgebung



Die Cafeteria

sozialer Verantwortung auch die Lust auf ein lebendiges Lebensumfeld genannt, um im Alter aktiv zu bleiben.

Realisierung und Betrieb

Ein großes Grundstück im Besitz der Stadtbau GmbH Schorndorf konnte 2006 erworben werden, wozu sich die Gruppe vergrößern musste. Die Stadtbau gewährte 6 Mo-

nate Zahlungsfrist. Wertvoll war hier die Partnerschaft mit der Genossenschaft „pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“, welche die Projektgruppe bei ihrem Vorhaben begleitete – angefangen bei den Entwürfen über detailliertere Planungen bis hin zum Bau. Durch Finanzierung der pro... konnten sieben Wohnungen als genossenschaftliche Mietwohnungen entstehen. Das erleichterte es wiederum der Gruppe, junge Mitglieder zu

gewinnen. Auch die Genossenschaft warb in ihren Kreisen um Interessierte. In drei zweigeschossigen Wohngebäuden, welche einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof umschließen, wurden insgesamt 30 barrierefrei zugängliche Wohneinheiten realisiert.

Der Veranstaltungsraum (genannt Cafeteria) ist ausdrücklich kein öffentliches Lokal, wird jedoch neben internen Veranstaltungen auch für Aktivitäten genutzt, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind (z. B. Vorträge, Infoabende etc.).

Der im November 2015 gegründete Verein Gute Nachbarschaft im Mühlenviertel Schorndorf e. V. schafft Strukturen für nachbarschaftliches Engagement, das sowohl von Bewohnenden des *Mühlbachhauses* also auch von Mitgliedern aus dem weiteren Umfeld des Projektes getragen wird.

Rolle des Quartiers und Rahmenbedingungen

...bei der Entstehung

Sich in Schorndorf anzusiedeln, stand für die Initiiierenden von Beginn fest. Einige wohnten bereits hier und wollten bestehende Netzwerke erhalten. Für die Mitglieder, die vorher noch nicht in Schorndorf gelebt haben, war die Nähe zu Stuttgart ein wichtiger Faktor. Das Quartier war kein Kriterium. Der letztendliche Standort ergab sich aus der Verfügbarkeit des Baugrundstücks. Zum späteren Wohnumfeld hatte die Gruppe vorher keinen besonderen Bezug. Als sie ankamen, erinnert sich ein Bewohner, war das von alten Gewebestandorten geprägte Umfeld aus seiner Sicht „kein Quartier, sondern ein hohles Ding“.

Über die Größe des Grundstücks hatte der Standort aber doch maßgeblichen Einfluss auf das Projekt, denn so ergab sich die Notwendigkeit, die Gruppe zu vergrößern. Die Mieterinnen und Mieter der genossenschaftlich finanzierten Wohnungen konnten diese nach zehn Jahren zum Einstandspreis erwerben, also sehr deutlich unter dem Marktpreis.

...in der Nutzungsphase

Im Umfeld wurden und werden aktuell weitere Wohnprojekte auf leerfallenden Gewerbearealen realisiert, wodurch die Nachbarschaft wächst und sich verjüngt. Dass angrenzend mittlerweile viel mehr Menschen leben, bemerkt der Verein nicht unmittelbar an der Mitwirkung. Auch darüber, wie groß die Resonanz auf eigene Veranstaltungen und Aktivitäten aus den angrenzenden neuen

Mehrfamilienhäusern ist, ist sich die Gruppe uneins. „Wir bemerken es. Aber man rennt uns jetzt nicht die Bude ein“.

Bei der Neuerschließung benachbarter Mehrfamilienhäuser entstand um einen Wendeplatz ein nur schlicht gestalteter Freiraum. Diesem Defizit war der Anlass, am Ort selbst einen Treffpunkt zu gestalten. „Wir haben von den Nachbarn erfahren, das hätte eigentlich ein kleiner Platz werden sollen. Dazu kam es aber nicht. So sind wir auf die Idee gekommen, dass da eine Bank hin muss“. Treffpunkte und offene Räume werden im näheren Wohnumfeld von den Vereinsvertretenden vermisst. „Notgedrungen“ trifft sich der Verein daher im Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes. „Als Verein wären wir auch froh, wenn es Räume außerhalb gäbe, weil wir denken, dass durch neutralere Räume auch mehr Leute kommen.“

Dass 2015 eine Unterkunft für 800 Geflüchtete im Quartier eingerichtet wurde, war für die Hausbewohnenden ein Impuls, sich unterstützend zu engagieren.

Handlungsfelder und Engagement

...Ziele und Ansprüche

Hinter dem individuellen Engagement und auch den Aktivitäten der Hausgruppe stehen gesellschaftspolitische Anliegen (soziale und ökologische Nachhaltigkeit, interkultureller Austausch, Friedensbewegung, Anti-Rassismus). „Wir möchten da schon auch eine Verantwortung über uns selbst hinaus wahrnehmen.“ Mit ihren quartiersbezogenen Angeboten und Aktivitäten verbinden die Bewohnerinnen des *Mühlbachhauses* ihr Interesse an der aktiven Gestaltung ihres sozialen Umfelds mit dem Anliegen, Hilfe und Unterstützung vor allem für ältere und sozial benachteiligte Menschen zu leisten. Das Quartier als Nachbarschaft und Wirkort für Engagement nahm das Projekt allerdings erst einige Zeit nach dem Einzug in den Blick. „Wir haben uns gedacht: Das was wir hier erleben, warum sollen wir das nicht ausdehnen in der Umgebung? Dann haben wir uns diesen Raum ausgeguckt.“

Den Engagierten ist es sehr wichtig, den Verein nicht mit dem *Mühlbachhaus* gleichzusetzen, sondern trotz personeller Überschneidungen als zwei individuelle Projekte zu verstehen.

Die Motivation zum Engagement als Verein entsprang anfangs klar aus den eigenen Bedarfen und Interessen der Vereinsgruppe. „Am Anfang haben wir eindeutig an uns gedacht. Das Grundanliegen war, uns möglichst lange ein eigenständiges Leben zu ermöglichen.“ Auch bei den Ak-



Zum Quartier ist der Innenhof offen, darunter eine Tiefgarage



Ausblick über die Dächer des Mühlenviertels

aktivitäten des Vereins ist der Quartiersbezug erst nach und nach konkreter geworden. „Unsere Anliegen als Verein haben wir schon für den größeren Kreis gesehen, aber die Quartiersarbeit war anfangs nicht geplant. Inzwischen haben wir die Notwendigkeit erkannt.“

...Aktivitäten, Projekte und Angebote

Das zivilgesellschaftliche und quartiersbezogene Engagement des Vereins begann mit einer Telefonkette, bei der sich reihum nach dem Wohlbefinden der Teilnehmenden erkundigt wird. Bei dieser wöchentlichen Anrufaktion sind sowohl Hausbewohnende als auch Externe beteiligt. Bei Bedarf wird Hilfe organisiert.

Blick von außen: Stadtverwaltung

Aus der Perspektive der Stadt ist der vom Verein als „ihr“ Quartier aufgefasste Bereich eher lokal abgegrenzt. „In ihrem lokalen Umfeld, das sie unmittelbar erreichen können, da kümmern sie sich sehr.“ Selbst sieht die Abteilungsleiterin für Soziales und Senioren das Gebiet in einem größeren sozial-räumlichen Zusammenhang. Zu den Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre auf der anderen Flussseite vermisst sie die Verknüpfung. „Als Stadt sehen wir das schon ein bisschen größer eigentlich. Zum Wohnviertel nördlich der Rems ist es real nicht weit, aber gefühlt ist das wohl ganz weit weg.“

Dass für ältere Menschen räumliche Distanzen schnell zu einer Hürde werden, sei jedoch naheliegend und auch an anderer Stelle zu beobachten. Insofern ist der Quartiersansatz gerade bei Seniorenangeboten besonders wertvoll. Hier leisten das Wohnprojekt und der Verein aus ihrer Sicht Pionierarbeit in der Stadt. Mit dem Generationenwohnen waren sie die ersten in Schorndorf. „Vor dem Engagement und dem Durchhaltevermögen ziehe ich den Hut.“ Gerne verweist sie als greifbares Musterbeispiel auf die Eigeninitiative des Vereins. „Ich sag’ das in anderen Stadtteilen, ‚gründet einen Verein und organisiert euch. Wir helfen dann schon, aber es muss von euch kommen.‘“

Durch den Quartiersarbeitsansatz unterscheide sich der Verein auch von vielen anderen Trägern von Seniorenangeboten. „Es gibt ja hier auch anlassbezogene Initiativen, aber beim *Mühlbachhaus* ist es ein dauerhaft betriebenes Engagement.“ Das Wohnprojekt trage mit dem Gemeinschaftsraum auch viel bei, denn an barrierefreien Räumen für Seniorinnen und Senioren mangelt es. „Dadurch haben sie auch die Räume. Das finde ich ganz toll, dass sie so weit gedacht haben mit dem Gemeinschaftsraum.“

Insbesondere bei der Erprobung neuer Angebote sieht die Abteilungsleiterin für Soziales und Senioren die Flexibilität des Vereins als Vorteil im Vergleich mit der Verwaltung. „Sie können Projekte einfach mal angehen und Dinge ausprobieren, zum Beispiel diesen Kurs für pflegende Angehörige. Wenn es nicht klappt, dann bekommt es keiner mit. Als Stadt zu scheitern, ist dagegen nicht so locker.“

In der Kooperation will die Stadtverwaltung dem Verein sehr wohlwollend und unterstützend gegenüberstehen. Durch den knappen Haushalt sei dies nicht immer auf die erhoffte Weise möglich. Konflikte gebe es aus ihrer Sicht keine. Lediglich ließen sich eben manche der Vorschläge des Vereins von kommunaler Seite nicht umsetzen.

Für die Zukunft wünscht sie sich, dass sich mehr engagierte Bürgerinnen und Bürger finden, um die älteren Mitglieder zu entlasten und die Vereinsarbeit weiterzutragen.



Auch Kinder haben hier viele Treffpunkte.

Um auch physisch in regelmäßigem Kontakt zu bleiben, hat sich aus der Telefonkette auch ein regelmäßiges Nachmittagscafé im Gemeinschaftsraum des *Mühlbachhauses* (der Cafeteria) ergeben, an dem Vereinsmitglieder und auch andere Hausbewohnende teilnehmen. Dieses regelmäßige Angebot wird auch für Vorträge und Informationsvermittlung (z. B. zur Benutzung eines Rollators) genutzt. Coronabedingt ist das Angebot zwischenzeitlich eingeschlafen.

Alle drei Monate treffen sich die Mitglieder des Vereins mit Nachbarinnen und Nachbarn zum gemeinsamen Frühstück oder zum Kaffeetrinken in der Cafeteria. Einmal im Jahr organisiert der Verein ein Fest für alle Bewohnenden des *Mühlbachhauses* und die Nachbarschaft. Indem es sich vom Hof- zum Straßenfest entwickelt hat, hat sich die Veranstaltung auch räumlich stärker ins Quartier verschoben. Auch kleine Konzerte finden im Hof statt.

Das Leuchtturmprojekt des Vereins ist das Begleitmobil, ein Fahrservice für Mobilitätseingeschränkte Menschen für Arztbesuche, Einkäufe etc., den der Verein seit 2016 organisiert. Alles wird ehrenamtlich und auf Spendenbasis geleistet. Unterstützung bekommt der Verein vom Familienzentrum, das die Anrufe entgegennimmt, und von der Stadt, die für die Versicherungen aufkommt. Ursprünglich nur für Bewohnende des Quartiers gedacht, wurde das Angebot auf die gesamte Stadt ausgeweitet. Das Begleitmobil wird stadtweit stark nachgefragt. Vor Corona wurden ca. 1.000 Fahrten im Jahr durchgeführt.

Der Verein widmet sich auch der physischen Gestaltung des Umfelds. An einem Wendeplatz um die Ecke des *Mühlbachhauses* entstand durch den Einsatz des Vereins ein kleiner Aufenthaltsort mit einer Bank, einem offenen Bücherschrank und auch einem Schaukasten, den der Verein für eigene Aushänge nutzt.

Die Cafeteria steht dazu allen zur Verfügung. In diesem Rahmen finden vielfältige Aktivitäten für die Hausgemeinschaft, aber auch für andere, im *Mühlbachhaus* statt. An komplett externe Gruppen wird der Raum nicht vermietet

oder vergeben, aber solange eine Person aus der Hausgemeinschaft dabei ist, sind auch Gäste willkommen. Gesprächsrunden (die sogenannten Mittwochsgespräche) zu theologischen, politischen und gesellschaftlichen Themen wurden schon in der Zeit vor dem Verein wiederholt organisiert und auch öffentlich dazu eingeladen. Auch die Lokale Agenda 21 trifft sich in der Cafeteria des *Mühlbachhauses*. Mehrere Aktivitäten haben den Fokus auf den Bedarfen älterer Menschen. Es gibt Gedächtnistraining, Schulungen in Kooperation mit sozialen Trägerorganisationen und auch eine Selbsthilfegruppe pflegender Angehöriger trifft sich hier regelmäßig, tauscht Erfahrungen aus und vermittelt bei Bedarf Unterstützung

Unterstützend wurden auch einige Hausbewohnende aktiv als zahlreiche Geflüchtete in der näheren Umgebung untergebracht wurden. Aus den Konversationsangeboten sind auch bleibende Kontakte entstanden.

...Zielgruppen und Nachfrage

Es werden gezielte Schwerpunkte für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen gesetzt. Der Zugriff auf den Gemeinschaftsraum wird nur den eigenen Freundeskreisen und den verschiedenen zivilgesellschaftlichen Gruppen, in denen die Hausbewohnende selbst aktiv sind, gewährt. Von externer Seite wurden bislang keine Unterstützungsbedarfe, Erwartungen oder Wünsche an den Verein oder das Wohnprojekt herangetragen. Das Engagement geht immer vom Verein bzw. von den Bewohnenden des *Mühlbachhauses* aus.

Ankündigungen funktionieren in der engeren Nachbarschaft über Briefkastenzettel, aber auch Newsletter werden verschickt.

Beim bewusst nachbarschaftsbezogenen Engagement ergibt sich der selbst gefasste Wirkungsradius für die Engagierten sowohl durch die eigenen Kapazitäten als auch durch die Resonanz. „Das Wesentliche findet schon in der näheren Umgebung statt. Die weiteren Kreise einzubezie-

hen, gelingt nur teilweise. Wir wollten die aktive Ansprache auch ausdehnen bis zur Vorstadtstraße, aber wir merken, dass wir den Radius nicht bespielen können und dass von dort auch kein Echo kommt. Daher ist für uns das Quartier das, was man von hier [Mühlbachhaus] aus sehen kann.“

Auch den Kontakt zu den näheren Nachbarinnen und Nachbarn herzustellen, gestaltet sich dem Eindruck der Gruppe nach als ein eher langsamer und aufwändiger Prozess. Mit den Konzertveranstaltungen und Festen gelingt es auch, einige der jüngeren Menschen anzusprechen und anzuziehen. Auch die Quartiersmanagerin im Viertel hat jüngere Bewohnende und Familien erreicht. Ihre Stelle wurde jedoch von der Stadt nicht weitergeführt.

Projektideen und Angebote ohne Resonanz werden von der Gruppe wieder aufgegeben. Beispielsweise wurde die Idee, zusammen mit dem Kinderhilfswerk eine Familiengruppe zu gründen, mangels Interesses wieder fallen gelassen.

...Dauerhaftigkeit und Verstetigung

Ein fester Kern aus Engagierten und der Verein stellen die Dauerhaftigkeit sicher. Im Wohnprojekt sind klare Zuständigkeiten und Strukturen organisiert, die auch die verlässliche Planung und Durchführung von Veranstaltungen beinhalten.

Der Gemeinschaftsraum ist Grundlage für viele Aktivitäten und Angebote des Hauses und des Vereins. „Das wichtigste war, dass wir [der Verein] die Cafeteria haben, denn es gibt hier keine Gemeinschaftsräume. Die Gemeinschaft [das Wohnprojekt] war auch damit einverstanden, dass wir den Raum nutzen.“



Schwarzes Brett im Gemeinschaftsraum

Die Weitergabe von Wissen geschieht projektbezogen – allerdings zeichnet sich ab, dass es an Nachrückenden fehlt, die das Wissen aufnehmen und das Engagement fortführen. Engagementwillige Mitglieder zu finden, ist eine Herausforderung und begrenzt im Falle des Begleitmobils unmittelbar auch das mögliche Angebot. Einen möglichen Anreiz erhofft sich der Verein davon, dass die Stadt möglicherweise bald ein Elektrofahrzeug bereitstellt, wodurch auch Personen unabhängig vom eigenen Auto für den Service unterwegs sein könnten. Auf Dauer wünscht sich der Verein, dass die Stadt das Angebot komplett übernimmt. Die Stadt zögert aus Kostengründen jedoch, was zu Enttäuschung bei den Engagierten führt.

...Finanzierung

Die Gemeinschaftsräume gehören dem Haus gemeinschaftlich. Die Betriebskosten werden anteilig von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen. Die Vereinsarbeit passiert ehrenamtlich. Durch ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg hat der Verein für die Quartiersarbeit 30.000 € gewonnen. Die Gelder werden von der Stadt verwaltet, sind jedoch nicht zweckgebunden. Aus diesem Topf wurde zwischenzeitlich das befristete Quartiersmanagement und das Familienzentrum finanziert.

Das Begleitmobil finanziert sich neben der ehrenamtlichen Arbeit über Spenden. Die Versicherungskosten für die Fahrzeugflotte trägt die Stadt Schorndorf. Bei Veranstaltungen wird für Getränke etc. um Spenden gebeten. Offene Beträge werden am Ende vom Verein übernommen.



Im Quartier entstehen viele neue Wohnungen.



Ansicht der hofseitigen Laubengänge des Wohnprojekts

Der Gedanke hinter der Vereinsgründung war auch, dadurch offizieller auftreten zu können – insbesondere gegenüber der Stadt – und leichter Spenden akquirieren zu können.

...Netzwerke und Kooperationen

Das Netzwerk des *Mühlbachhauses* ist groß. Die Hausbewohnenden sind nach wie vor stark in der Lokalen Agenda 21 und verschiedenen anderen stadtweit, regional und landesweit tätigen Gruppen aktiv und dadurch gut vernetzt. „In meinem Mailverteiler stehen 700 Adressen.“ Vor Ort engagieren sie sich auch als Netzwerkende. „Hier in der Stadt kann man ganz gut Netzwerke nutzen. Und mir macht es Spaß, Verbindungen zu schaffen und Kontakte zu knüpfen.“ Eine Hausbewohnerin ist Stadträtin, und der Vereinsvorstand hat einen guten, freundschaftlichen Draht zum nunmehr Alt-Bürgermeister der Stadt. Das Verhältnis zur Stadt (siehe Kasten S. 103) ist vertraut und wertschätzend. Das Familienzentrum leistet Unterstützung bei der Organisation des Begleitmobils und auch das Bänkle wurde mit wohlwollender Unterstützung der Stadt geschaffen. Auch mit sozialen Trägern und kirchlichen Initiativen steht man über die Aktivitäten in Kontakt.

Ausblick und Perspektiven

...Entwicklung des Quartiers

Durch die Fertigstellung der neuen Wohnprojekte im Umfeld werden künftig deutlich mehr Menschen in der Nachbarschaft leben. Unsere Gesprächspartnerinnen und -partner hoffen, dass junge Menschen dabei sind, die für ehrenamtliches Engagement im Quartier und im Verein gewonnen werden können.

...Entwicklung des Projekts

Im *Mühlbachhaus* werden sich die aktiven Seniorinnen und Senioren zunehmend vom Engagement zurückziehen müssen. Damit werden auch die über die Jahre gesponnenen Netzwerke kleiner werden. Ohne Nachwuchs ist es unsicher, ob die Angebote und das vom *Mühlbachhaus* und dem Verein ausgehende Engagement aufrechterhalten werden kann.

Bedeutung des Projektes für das Quartier

Das *Mühlbachhaus* und der daraus hervorgegangene Quartiersverein schaffen Anlässe und Orte für nachbarschaftliche Begegnung und gegenseitige Unterstützung. Das nachbarschaftliche Umfeld ist wesentlicher Bezugsrahmen für fast alle Aktivitäten. Sie reagieren damit auch – ausgehend von sich selbst – auf vorhandene zielgruppenspezifische Bedarfe in ihrer Umgebung. Die Räume, die das Hausprojekt zu Beginn rein für sich geschaffen hat, sind nun im Zuge des Engagements für das Quartier sehr wertvoll. Das *Mühlbachhaus* kann als Ursprung der heutigen Quartiersidentität gesehen werden. Der Begriff Mühlenviertel existierte davor nicht. Das Mühlenthema, das sich angeblich auf die Historie des Ortes bezieht, wurde vom Wohnprojekt mit dem eigenen Namen selbst neu eingeführt. Durch die verschiedenen Aktivitäten pflegen und entwickeln die Bewohnenden des *Mühlbachhauses* bewusst diese neu gestiftete Selbst- und Außenwahrnehmung ihres räumlichen Umfeldes. Damit tragen sie zum Imagewechsel jenes zuvor namenlosen und nur wenig wahrgenommenen Teils der Stadt bei.

3. Wechselbeziehungen Projekte – Quartier

In Kapitel C werden die bisherigen Erkenntnisse aus der Befragung und den geführten Interviews in den zehn Fallstudien-Projekten thematisch entlang der Forschungsfragen zusammengefasst und ausgewertet. Auch wenn die schriftliche Befragung und teilweise auch die Interviews vor Ort ergaben, dass die Bedeutung des Quartiers im Bewusstsein der untersuchten Projekte eher gering ist und nur wenige Projekte sich explizit als Akteure der Quartiersentwicklung sehen und verstehen, leisten sie alle auf vielfältige Weise große und kleine Beiträge für eine positive Entwicklung und das Zusammenleben im Quartier.

3.1 Aktionsfelder – Angebote und Engagement von Projekten fürs Quartier

Generell ist die Tatsache, dass viele (Wohn-)Projekte Räume schaffen, die vom oder für das Quartier genutzt werden können, ein großer Mehrwert für das Quartier. Es sind entweder offene Räume, die von Quartiersbewohnenden für private Zwecke angemietet werden können, von Initiativen, die einen Treffpunkt brauchen, von Menschen oder Institutionen, die Kurse, Beratung o. ä. im Quartier anbieten. Manche Projekte schaffen neben Wohnungen auch gewerbliche Räume, die sie dauerhaft und zumeist kostengünstig vermieten und dadurch wohnortnahes Arbeiten ermöglichen und das Prinzip der Stadt der kurzen Wege stärken. Oder die Projekte bieten Raum für soziale Infrastrukturangebote wie Kindereinrichtungen oder auch Treffpunkte wie Cafés.

Auf die Frage, in welchen Handlungsfeldern sich die untersuchten Projekte engagieren, wurde von allen das Schaffen, Sichern oder Erhalten bezahlbaren Wohnraums, z. T. auch in bestimmten Quartieren, genannt. Weitere Aktionsfelder konzentrieren sich auf die Verwirklichung eines nachhaltigen Lebensstils, die Förderung nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Quartier, die Erweiterung von kulturellen Angeboten im Quartier – und darüber hinaus. Auch die Förderung eines positiven Quartiersimages und einer eigenen Quartiersidentität gehören zu den Handlungsfeldern der untersuchten Projekte. Allerdings wird dieses Aktionsfeld auch problematisiert, da es z. B. Gentrifizierungstendenzen stützen und befördern kann. Im Folgenden sind die Aktionsfelder, in denen die untersuchten Projekte aktiv sind, exemplarisch dargestellt.



AKTIONSFELD

»BEZAHLBARES WOHNEN SICHERN: MILIEUSCHUTZ IM QUARTIER«

Viele Projekte entstehen in Quartieren, die durch Aufwertung geprägt oder von dieser bedroht sind. Angesichts steigender Mieten engagieren die Projekte sich dafür, für ihre Mitglieder, aber auch darüber hinaus selbstverwalteten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern. Damit ermöglichen sie, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen in ihren angestammten Quartieren bleiben können, und leisten einen Beitrag für ein sozial gerechtes, breit gefächertes Wohnungsangebot.

Beispiel *Martini 44*, Hamburg:

Der Stadtteil Eppendorf war über die Jahre zu einem der begehrtesten Hamburger Stadtteile geworden. Deutliche Mietsteigerungen waren die Folge. Im Neubau entstanden fast ausschließlich teure Eigentumswohnungen. Die Initiative *martini-erleben* setzte sich dafür ein, dass auf dem Gelände des zur Entwicklung anstehenden ehemaligen Krankenhauses Bethanien eine gemeinwohlorientierte Nutzung und bezahlbarer Wohnraum entstehen sollen. Mit viel Engagement erreichte sie, dass – damals erstmalig in Hamburg – das Grundstück nicht nach dem Höchstpreisverfahren, sondern per Konzeptausschreibung vergeben wurde, bei der sich die Initiative in Kooperation mit dem

Bauverein der Elbgemeinden eG durchsetzen konnte. So entstand mit dem Projekt *Martini 44* zu 100 % öffentlich geförderter Wohnraum.

Beispiel *Grethergelände*, Freiburg:

Auch auf dem *Grethergelände* wird innerstädtisches Wohnen bei niedrigen Mieten ermöglicht. Etwa 50 % der Wohnungen auf dem Gelände sind Sozialwohnungen mit Belegrechten der Stadt Freiburg. Die Hausgemeinschaften können sich die Mieterinnen und Mieter auswählen, sofern sie die Einkommensgrenze nicht überschreiten. Auch die Gewerbeflächen werden zu günstigen Preisen an kulturelle und soziale Gruppen und Initiativen vermietet und ermöglichen diesen so ihr jeweiliges Engagement.



Geförderter und damit bezahlbarer Wohnraum für Familien und ältere Menschen – in Hamburg Eppendorf eher eine Rarität.

Beispiel *WOGÉ Nordstadt eG*, Hannover:

Die Wohnungsgenossenschaft *WOGÉ Nordstadt eG* wurde bereits 1988 als neue Genossenschaft im Sanierungsgebiet Hannover-Nordstadt gegründet – als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung. Zentrales Ziel: Preiswerten Wohnraum sichern und eine neue genossenschaftliche Wohnkultur schaffen. Heute verfügt die Genossenschaft über 229 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 5,13 €/m².

Beispiel *Ligsalz8*, München

Als Teil des Mietshäuser Syndikats hat das Projekt dauerhaft die eigene Immobilie dem Markt entzogen und

für die Bewohnenden sichere Mietverhältnisse geschaffen. Im Rest des Stadtteils steigen die Mieten jedoch stetig. Die Angst, bei Immobilienverkäufen unter die Räder der Preissteigerung zu geraten, ist bei vielen Mieterinnen und Mieter präsent. *Ligsalz8* geht in konkreten Fällen aktiv auf andere Mietergemeinschaften im Stadtteil zu und informiert über gemeinschaftliche Selbstorganisation als möglichen Weg, um die eigenen Wohnverhältnisse zu sichern. Der Wunsch, diese ehrenamtliche Unterstützung mit finanzieller Hilfe durch den Bezirk in ein verstetigtes und formelles Beratungsangebot zu überführen, scheiterte bislang an parteipolitischem Gegenwind. In politischen Gremien versuchen die Bewohnenden der *Ligsalz8*, mit Anträgen Druck zu machen für ein aktives liegenschaftspolitisches Handeln gegen Leerstand und Spekulation.



Umnutzung und Neubau in Kombination schafft kostengünstigen Wohnraum für junge Menschen. Grethergelände. (Foto: Klaus Selle)

Erfahrungen und Herausforderungen:

Ansteigende Mieten im Quartier nehmen alle untersuchten Wohnprojekte mehr oder weniger kritisch wahr, denn der Schritt zur Selbstorganisation erfolgte zumeist auch aus dem Wunsch heraus, diesem Prozess zu entgehen.

Außenstehende sprechen den Projekten schon aufgrund ihres Daseins als ein greifbares und ansprechbares Beispiel dafür, dass es auch anders geht, einen Nutzen für das Quartier zu. Sie wirken durch den qualitativen Impuls, nicht den quantitativen Effekt.

Zum Teil stecken die Projekte viel ehrenamtliche Arbeit in ihr wohnungspolitisches Engagement – stadtweit, aber auch im Quartier. Dass der Grundstücksmarkt (momentan) kaum Chancen für Nachahmerprojekte oder die Erweiterung des eigenen Bestands lässt, ist frustrierend für die engagierten Protagonistinnen und Protagonisten der Projekte.



Die Selbsthilfe der Bewohnenden ist bei der WOGÉ ein wichtiger Finanzierungsbaustein. (Foto: WOGÉ Nordstadt)



AKTIONSFELD

»STRUKTUREN FÜR EINEN RESSOURCENSCHONENDEN LEBENSSTIL SCHAFFEN«

Ein möglichst ressourcenschonender Lebensstil ist vielen Bewohnenden in den untersuchten Projekten wichtig. Das Engagement für mehr Nachhaltigkeit hört zumeist nicht an der eigenen Haustür auf. Tauschen, teilen, gemeinschaftlich nutzen – diese Gedanken oder Werte gehören zur Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und sind gleichzeitig Prinzipien ökologischen Handelns. Einige Projekte schaffen oder unterstützen Strukturen für einen ressourcen- und klimaschonenden Lebensstil für sich selbst und auch ihr lokales Umfeld.

Beispiel LeNa, Lüneburg:

Die Bewohnenden tauschen intern Ressourcen wo immer es geht – vom Auto über Waschmaschinen, Kühltruhen bis hin zu Spielzeug und Kindersachen, Smartphones und Möbeln. An manchem lassen sie auch die Nachbarschaft im Stadtteil teilhaben. Ein Schwerpunkt liegt hier bei klimafreundlichen Mobilitätsangeboten: Seit dem Einzug steht auf einem Stellplatz vor dem Haus ein Fahrzeug des lokalen Car-Sharing-Anbieters (cambio). Die Bewohnenden nutzen das Auto über einen Gruppenvertrag, aber auch andere Kunden des Car-Sharing-Anbieters können flexibel auf das Angebot zugreifen.

Seit 2021 parkt vor dem Gemeinschaftsraum neben den privaten Rädern der Bewohnenden ein E-Lastenrad. Dieses steht ebenfalls über den Anbieter cambio der Nachbarschaft zur Mitnutzung zur Verfügung. Auch im Bereich Ernährung unterstützt und praktiziert LeNa solidarische und ökologische Ansätze. Gemüse und Lebensmittel, die nicht selbst verbraucht werden können, werden verschenkt. In einem von außen zugänglichen Treppenabgang befindet sich eine von den Bewohnenden betreute Verteilstation der benachbarten SoLaWi (Solidarische Landwirtschaft), an der auch die Nachbarinnen und Nachbarn ihr Gemüse abholen können.



Lastenrad bei LeNa zur Nutzung für das Wohnprojekt und die Nachbarschaft.

Beispiel *Pöge-Haus*, Leipzig:

Im Erdgeschoss des *Pöge-Hauses* steht im Flur zwischen dem Café und den Arbeits- und Veranstaltungsräumen ein großes Zu-Verschenken-Regal. Bewohnende, Nachbarinnen, Nachbarn und Gäste des Hauses nutzen es, um brauchbare Dinge aller Art, die sie nicht mehr benötigen, weiterzugeben. Diese offene Tauschbörse funktioniert informell und ohne Werbung oder Hinweisschild – wer es kennt, kann es nutzen. Wer das ist und wie groß der Kreis der Nutzenden ist, darüber hat das Haus keinen Überblick, aber es finden sich stets neue Dinge im Regal. Um sein stilles Eigenleben müssen sich die Bewohnenden nicht groß kümmern: es funktioniert.

Beispiel *Ligsalz8*, München

Die Bewohnenden der *Ligsalz8* stellen ihren Laden im Erdgeschoss wöchentlich einer informellen lokalen Food-Sharing-Gruppe als Verteilstation für gerettete Lebensmittel zur Verfügung. Die Food-Sharing-Station läuft ohne viel Zutun der Bewohnenden und ist auch ganz ohne Werbung im Quartier sehr nachgefragt. Die Menge der gesammelten und geteilten Lebensmittel ist groß, es beteiligen sich viele Menschen und auch lokale Produzenten. Dass sie den Laden in der *Ligsalz8* nutzen können, bedeutet für die Beteiligten eine große Erleichterung. Darüber hinaus leistet die größere Sichtbarkeit der Food-Sharing-Aktivitäten im Laden einen Beitrag zur allgemeinen Akzeptanz und Etablierung von Food-Sharing und zur Sensibilisierung gegenüber Lebensmittelverschwendung. Die Kooperation, die durch nachbarschaftlichen Kontakt entstand, stärkt auch andere Projekte im Haus, denn was übrig bleibt, wird tags darauf beim Solidarischen Mittagstisch verbraucht.

Erfahrungen und Herausforderungen:

Im Zusammenhang mit ihren Angeboten und Aktivitäten, mit denen sie vor Ort ein ressourcenschonendes und ökologisch-sensibles Handeln unterstützen, berichten die untersuchten Projekte nicht von Schwierigkeiten oder Herausforderungen. Offenbar stellt auch der häufig kritische Faktor Zeit hier kein besonderes Hindernis dar, da die Angebote entweder von selbst laufen (Tauschregal) oder von anderer Stelle organisiert werden (SoLaWi, Food-Sharing, Car-/Bike-Sharing).



Gerettete und übriggebliebene Lebensmittel werden im Laden der *Ligsalz8* gesammelt und abgeholt.



Wer das Regal kennt, kann dort im *Pöge-Haus* brauchbare Dinge hinterlassen oder mitnehmen.

Foto: WOGÉ Nordstadt

AKTIONSFELD »NACHBARSCHAFT LEBEN IM QUARTIER«

Zusammen leben ist ein zentrales Motiv gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Der Wunsch nach Gemeinschaft, Nachbarschaft und Austausch richtet sich bei einigen nicht nur nach innen, sondern auch ins Quartier. Ob Straßenfeste, Hoffeste, Bingo-Abende oder Kleidertauschparties – die Projekte kreieren Anlässe, sich zu treffen und stärken so die Nachbarschaft und das Zusammenleben im Quartier.

Beispiel *LeNa*, Lüneburg:

„Wir wollten mit den Nachbarn zu tun haben, und zwar am besten von Anfang an.“ Dies war die Haltung der Bewohnenden des Wohnprojektes *LeNa*. Ein Anlass ergab sich 2015 parallel zum Einzug des Wohnprojektes: Auf dem Gelände der benachbarten Psychiatrischen Klinik wurden 80 Geflüchtete aus Syrien, dem Irak und Afghanistan untergebracht. Um den Kontakt herzustellen, etablierte *LeNa* ein Nachbarschaftscafé, das jeden dritten Samstag im Gemeinschaftsraum stattfand und sich an alle Nachbarinnen und Nachbarn und besonders an die Geflüchteten richtete. Daran anknüpfend wurde eine Vorstellungsrunde gestartet, zunächst mit dem Ziel, die Nachbarschaft insbesondere an die hier befindlichen Einrichtungen (JVA und psychiatrische Klinik) anzunähern und Vorbehalten oder Ängsten mit Information zu begegnen.

Beispiel *WOGÉ Nordstadt*, Hannover

Die Anlässlich ihres 30-jährigen Jubiläums hat die *WOGÉ* ihre Mitglieder und den Stadtteil zu einer Jubiläumsfeier eingeladen. Auch die einzelnen Hausgemeinschaften der Genossenschaft organisieren unregelmäßig kleinere Anlässe für lockeren nachbarschaftlichen Kontakt im Quartier.

Beispiel *Esbjergweg eG*, Kiel

Der Anteil der Seniorinnen und Senioren unter den Mitgliedern der *Esbjergweg eG* ist hoch. Um insbesondere für diese Zielgruppe regelmäßige, unterhaltsame Anlässe für sozialen Kontakt zu schaffen, organisiert die Genossenschaft Bingo-Abende und koordiniert sich dabei auch mit dem lo-

kalen Sportverein. Für ein gutes nachbarschaftliches Klima in den Geschosswohnungsbauten verabredet die Genossenschaft überdies bei Neueinzügen kurze Begrüßungstreffen zwischen den neuen Nachbarinnen und Nachbarn, um das Eis zu brechen für den Erstkontakt und um der Anonymität und möglichen Ressentiments entgegenzuwirken. Darin wird auch ein kleiner Beitrag für ein gutes Miteinander im Alltag und gegen xenophobe Positionen im Quartier gesehen. Die soziokulturellen Angebote im Stadtteil unterstützt die Genossenschaft durch regelmäßige Spenden und ihre Mitglieder beteiligen sich am Stadtteilst. Die erneuerten Spielplätze sind nicht eingezäunt und können auch von Kindern aus der Umgebung mitgenutzt werden.

Beispiel *Mühlbachhaus*, Schorndorf

Die ältere Generation der Bewohnenden des *Mühlbachhauses* will ihr Leben im Ruhestand möglichst lange



Einladungspostkarte zum Nachbarschaftscafé von *LeNa*

selbstbestimmt und aktiv gestalten. Das Quartier spielt in ihrer Strategie eine zentrale Rolle. „Wer in einem aktiven Umfeld lebt, bleibt länger fit“, ist der Gedanke, der dazu antreibt, Anlässe, Strukturen und Treffpunkte für nachbarschaftlichen Kontakt, Austausch und gegenseitige Hilfe zu schaffen. Dazu wurde nach einiger Zeit auch ein Nachbarschaftsverein gegründet. Mit der Cafeteria des Wohnprojekts steht dem Verein ein Treffpunkt zur Verfügung, den es sonst im Quartier nicht gäbe. Dort werden Selbsthilfeangebote, Kaffeenachmittage, Gruppentreffen und Veranstaltungen zu gesellschaftspolitischen Themen organisiert. Auch im öffentlichen Raum ist auf Initiative des Vereins ein kleiner Treffpunkt für die Nachbarschaft entstanden. Nach der Ankunft geflüchteter Menschen in ihrem Quartier hat die Hausgemeinschaft rasch den Kontakt geknüpft und z. B. beim Spracherwerb unterstützt.

Beispiel *Ligsalz8*, München

Die Hausgemeinschaft im Wohnprojekt *Ligsalz8* hat schon viele stadtteilbezogene Aktivitäten angestoßen und umgesetzt. Beispielsweise lädt sie Freunde, Unterstützerinnen und die Nachbarschaft seit Beginn des Projektes monatlich zum gemeinsamen Brunch und organisiert mit finanzieller Unterstützung des Bezirks ein Straßenfest für die Nachbarschaft in der Ligsalzstraße. Beim Solidarischen Mittagstisch wurde bis zur Corona-Pandemie gemeinsam mit Menschen aus der Nachbarschaft gekocht und gegessen. Die Veranstaltung wurde besonders von bedürftigen Menschen im Stadtteil angenommen, die damit soziale Kontakte auf Augenhöhe in der Nachbarschaft fanden. Besondere nachbarschaftliche Solidarität mit bedürftigen Menschen im Stadtteil leistete *Ligsalz8* mit dem temporären Projekt Westend tafelt.

Erfahrungen und Herausforderungen:

Dieses Handlungsfeld wird in den Projekten durchaus ambivalent gesehen. Manche beschreiben, dass neben dem Kontakt untereinander und der Notwendigkeit der Selbstverwaltung kaum Zeit bleibt. Andere stellen dar, dass die Resonanz in der Nachbarschaft nicht groß ist oder diese sich kaum angesprochen fühlt (z. B. bei sich stark unterscheidenden Milieus im Projekt und im Umfeld). Zum Teil werden durch Aktionen des Projektes auch eher nicht die Nachbarinnen und Nachbarn, sondern stadtweit bestimmte Milieus angesprochen. Konkrete Anlässe haben sich bewährt, um gezielt Kontakt herzustellen.

Generell diskutieren viele Projekte, wie öffentlich sie sein wollen und in welcher Regelmäßigkeit und Häufigkeit Nachbarschaft bzw. Umfeld mit einbezogen werden sollen. Der Wunsch, für sich zu sein, aber auch etwas für andere zu tun, ist z. T. innerhalb der Projekte unterschiedlich ausgeprägt. Vor allem längerfristige und regelmäßige Verpflichtungen werden als problematisch erlebt, da es oft schwer sei, diesen nachzukommen. Die Erfahrungen der Projekte zeigen, dass von außen häufig aufgrund der Wohnform auch eine Offenheit der Bewohnenden angenommen wird. Die Projekte selbst sehen sich trotz ihres Engagements nicht als Gemeinwohleinrichtung.



Flohmarkt der Hausgemeinschaft Heisenstraße 32, WOGÉ Nordstadt
(Foto: WOGÉ Nordstadt)



Die Fassade des Wohnprojektes *Ligsalz8* trägt die Gemeinschaftsidee nach außen. (Foto: *Ligsalz8*)



AKTIONSFELD

»KULTUR IM QUARTIER FÜR DAS QUARTIER SCHAFFEN«

Gemeinschaftliches Wohnen und Kultur treten gern in symbiotischen Kombinationen auf. In mehreren untersuchten Projekten ist es den Bewohnenden ein deutliches Bedürfnis, von kreativem Schaffen umgeben zu sein oder eigene künstlerische Projekte zu realisieren. Dabei reicht das Spektrum vom Singen und Musizieren im Gemeinschaftsraum über Lesungen im projekteigenen Veranstaltungsraum bis hin zu Theatervorstellungen im Kulturzentrum, das Teil des Gesamtprojektes ist.

Beispiel *Martini 44*, Hamburg:

„Kultur selber machen“, ist das Motto des soziokulturellen Zentrums Kunstklinik, das ein Baustein des Gesamtprojektes Martini 44 ist, und sich mit seinen Angeboten an den Stadtteil Eppendorf richtet. Die Kunstklinik bietet ein vielfältiges Kulturprogramm und Raum für Gruppen, Vereine und Initiativen, die sich austauschen, kreativ und aktiv sein wollen. Geboten werden Übungs- und Auftrittsmöglichkeiten für Gruppen aus allen Kultursparten außerdem ein eigenes Kursprogramm zusammen mit verschiedenen Anbietenden. Wechselnde Kunstaussstellungen sind hier zu sehen, und die Räume können für Seminare, Fortbildungen, Tagungen, Vorträge, Veranstaltungen und Feiern gemietet werden. „Wir wollen mit unserer Arbeit und unseren Angeboten der Vereinzelung und Sprachlosigkeit unter

den Menschen entgegenwirken und das Zusammentreffen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen fördern.“

Beispiel *Grethergelände*, Freiburg:

Der Bewegungsraum auf dem *Grethergelände* ist ein wichtiger kultureller Ort für den Stadtteil und darüber hinaus, der für Versammlungen, Vortragsveranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen und andere Veranstaltungen genutzt werden kann. Regelmäßig finden Open-Air-Kinovorstellungen auf dem Gelände statt.

Beispiel *Pöge-Haus*, Leipzig

Einen Beitrag zur Stadtkultur zu leisten, ist ein grundlegendes Ziel der Bewohnenden des *Pöge-Hauses*, das sogar



Der großzügige Veranstaltungssaal der Kunstklinik/ Martini 44 steht für den Stadtteil offen.



Kunst zum Mitnehmen (Martini 44)

in der Satzung des Vereins verankert ist: „Die Bewohnenden [...] verbindet ein über das selbstbestimmte Wohnen hinausgehendes Interesse an kulturellen und soziokulturellen Tätigkeiten im Haus und im Stadtteil.“ Die Angebote im Haus reichen von Kunstausstellungen über Filmtage bis zu Bürger- und Kunstfesten. Im ersten OG sind Arbeitsplätze und Atelierräume zu fairen Preisen vermietet. Inzwischen bekommt das Haus eine institutionelle Förderung durch die Stadt Leipzig um das Programm und die hauptamtliche Organisationsarbeit (durch den Verein) zu finanzieren.

Beispiel Merseburger Straße 17, Leipzig

Auch die Hausgemeinschaft der *Merseburger Straße 17* verbindet eine Affinität für Kunst und Kreativität, sodass das Erdgeschoss des Gründerzeithauses auf verschiedene Weise kreative Nutzung beherbergt. In einem der beiden kleinen Ladenlokale ist eine Galerie zuhause. Das andere war längere Zeit ein Keramik-Atelier und später Probe- und Lagerraum für einen Zirkusverein, zu dem weiterhin eine enge Beziehung besteht.

Beispiel Sandberghof, Darmstadt

Im Sandberghof wird regelmäßig und in unterschiedlicher Zusammensetzung gemeinsam musiziert. Zum eigenen Vergnügen, aber auch bei den sogenannten Salonkonzerten vor geladenem Publikum aus der Nachbarschaft. Getragen wird das Programm von den Bewohnenden und befreundeten Musikerinnen und Musikern selbst. In den vergangenen Corona-Sommern wurde auch eine Theatergruppe für eine Darbietung in den Hof eingeladen. Da im Stadtteil viel anspruchsvolles Kulturprogramm geboten wird, sehen die Bewohnenden aber eigentlich keine Angebotslücke, die durch eigenes, ehrenamtlich organisiertes Programm gefüllt werden müsse.



Im Salon des Sandberghofs steht ein Konzertflügel.



Veranstaltungsräume auf dem Grethergelände



Galerie-Raum in der Merseburger Straße 17

Erfahrungen und Herausforderungen:

Bei den untersuchten Projekten, die keinen eigenen expliziten Kulturbaustein haben, ist ein selbstorganisiertes Kulturprogramm eher zum eigenen Vergnügen und für Freundinnen und Freunde sowie Bekannte aus der Nachbarschaft gedacht, und weniger für eine interessierte Öffentlichkeit. In mehreren Fällen sind die eigenen Kenntnisse und künstlerischen Fähigkeiten der Bewohnenden sowie ihre Netzwerke Ausgangspunkte für die Aktivitäten. Insofern sind die Mischung der Bewohnenden und deren Biografien wesentliche Faktoren für ein kulturelles Angebot.

Die untersuchten Projekte mit fixem und eigenständigem Kulturbaustein richten ihr Programm nicht alleine auf das Quartier aus, sondern verstehen es als stadtweites Angebot.

Einzelne Projekte berichten, dass das räumlich verdichtete Neben- und Miteinander von Wohnen und dauerhaftem Kulturprogramm aufgrund von Lärm und erhöhter Betriebsamkeit intern mitunter auch für Reibung sorgen kann.



AKTIONSFELD

»QUARTIERSIDENTITÄT ERHALTEN, QUARTIERSIMAGE STÄRKEN«

Das Handeln oder auch das pure Dasein der Projekte entfaltet häufig positive Wirkungen im Hinblick auf Image und Identität der Quartiere, in denen sie beheimatet sind – indirekt zum Beispiel durch den Erhalt typischer, baukulturell wertvoller Bausubstanz, direkt dadurch, dass sie sich über Projekte und Aktionen bewusst dafür einsetzen, Vorurteilen und Stigmatisierungen entgegenzuwirken.

Beispiel *Merseburger Straße 17*, Leipzig:

Dem Verfall alter Gründerzeithäuser entgegenzuwirken und dadurch günstigen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, ist das Kernziel des Wohnprojektes *Merseburger Straße 17*. Es war eines der ersten als Wächterhaus instand gesetzten Häuser in Leipzig. Die Initiative Wächterhäuser wurde gestartet, um wertvolle Bausubstanz zu erhalten und neu zu beleben. In Plagwitz gab es 2007, als das Projekt gegründet wurde, viel Leerstand. Künstlerinnen und Kulturschaffende sollten bewusst angeregt werden, sich hier niederzulassen, um das Quartier zu beleben. Mittlerweile liegt Plagwitz im Trend, Wohnungen werden knapp, viele Häuser sind saniert, viele Familien sind dorthin gezogen.

Beispiel *Martinis/Martini 44*, Hamburg

Neben der Fassade der ehemaligen Klinik (s. Foto oben rechts) wurden auch weitere Materialien des Klinik-Interieurs erhalten und weiterverwendet. So hat das Seniorinnen- und Senioren-Wohnprojekt Martinis alte Lampen aus der Klinik für die Ausstattung seines Gemeinschaftsraumes verwendet. Darüber hinaus hat die Fliesen-AG die alten Klinik-Fliesen liebevoll aufgearbeitet und zu neuen Mosaiken als Rahmen oder Wandschmuck umgestaltet.

Beispiel *Pöge-Haus*, Leipzig

Die Leipziger Oststadt, Heimat des *Pöge-Hauses*, war lange geprägt von einer hohen Arbeitslosenquote, einem im Ver-



Der Gemeinschaftsraum der Martinis; die Lampen stammen noch als der alten Klinik.



Die Fliesen der alten Klinik wurden für Rahmen und Wandschmuck wiederverwendet.

gleich zur Gesamtstadt deutlich höheren Ausländeranteil, Leerstand und sanierungsbedürftiger Gründerzeitbebauung sowie Bevölkerungsrückgang. Die zentrale Eisenbahnstraße galt als Kriminalitätsschwerpunkt. Die Stadt richtete deshalb eine Waffenverbotszone ein. Der Runde Tisch zum Umgang mit der im Stadtteil ungeliebten weil stigmatisierenden Waffenverbotszone wurde vom *Pöge-Haus* organisiert. Eine Arbeitsgruppe soll über geeignete Maßnahmen zur Kriminalitätsbekämpfung und Erhöhung des Sicherheitsgefühls beraten, um somit letztlich die Waffenverbotszone obsolet zu machen.

Beispiel *Mühlbachhaus*, Schorndorf

Das *Mühlbachhaus* hat die Identität des Quartiers nicht nur gestärkt, sondern quasi selbst neu erfunden. Bevor das Projekt entstand, hatte das kleine Mühlenviertel noch keinen Namen. Die Nachbarschaft aus alten Einfamilienhäusern und Gewerbeflächen war ob ihrer Randlage in Schorndorf nur wenig beachtet. Der Quartiersverein Gute Nachbarschaft im Mühlenviertel e.V. trägt und verbreitet die Bezeichnung mit seinem Namen. Auch in der Stadtverwaltung ist das Gebiet unter dem Namen bekannt, den die Bewohnenden des Projektes ihm einst gegeben hatten, und sogar für ein großes Wohnbauvorhaben wurde der wohlklingende Name aufgegriffen.

Beispiel *Esbjergweg eG*, Kiel

Die Vertreterinnen der *Esbjergweg eG* setzen sich nach außen immer wieder für ein positives Stadtteilimage ein. Zum Beispiel hat der Vorstand kürzlich Vertreterinnen und Vertreter des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen in die Genossenschaft eingeladen, damit diese

sich vor Ort ein eigenes vorurteilsfreies Bild machen. Die folgende positive Berichterstattung im Verbandsmagazin sorgt zur Abwechslung für positive Schlagzeilen für den Stadtteil Mettenhof.

Beispiel *Sandberghof*, Darmstadt

Die Bewohnenden des Sandberghofs haben ihr Projekt im denkmalgeschützten Bestand realisiert und damit einem alten Gebäude wieder neues Leben eingehaucht. Damit haben sie als Pioniere zum Erhalt des Charakters des Straßenzuges in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft beigetragen.

Erfahrungen und Herausforderungen:

Beiträge zur Verbesserung der Außenwahrnehmung und zur Stärkung der Quartiersidentität hängen bei manchen der untersuchten Projekte mit den schwierigen Voraussetzungen bei der Standortfindung zusammen. Durch die Verfügbarkeit der Flächen oder Gebäude ergaben sich Standorte mit besonderen Rahmenbedingungen, mit denen sich die Gruppen auseinandersetzen und arrangieren mussten.

Zum Teil wird dieses Engagement auch ambivalent gesehen; so kann die Aufwertung des Stadtteilimages wiederum dazu beitragen, Gentrifizierungstendenzen zu befördern, sorgen kann.



Der Verein Gute Nachbarschaft im Mühlenviertel e.V. trägt zur Adressbildung bei.



Die Sandbergstraße im Darmstädter Stadtteil Alt-Bessungen

3.2 Motivation und Selbstverständnis

Alle Projekte haben ihr Narrativ – ein Selbstverständnis, das manchmal ausformuliert und aufgeschrieben ist und manchmal in der Erzählung geformt. Selbstbestimmung, das Schaffen und/oder Erhalten günstigen Wohnraums sowie das Leben in Gemeinschaft gehört bei allen Projekten dazu. Darüber hinaus gibt es Handlungsfelder, mit denen die Projekte sich identifizieren und die dazu motivieren, tätig zu werden: Kultur, Umwelt, Nachhaltigkeit, Mobilität, Wohnen im Alter, die Öffnung ins Quartier, Räume/Treffpunkte für die Nachbarschaft anbieten.

Der Grad der Öffnung zum Quartier reicht von dem Ziel des guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens (z. B. bei der *Esbjergweg eG*) bis hin zum Ziel, aktiv Angebote für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Akteure des Quartiers zu machen und Anlaufstelle für das Quartier zu sein (*Martinis, Pöge-Haus*). Besonders die sozio-kulturellen bzw. Stadtteilzentren mit angegliedertem Wohnbereich/angegliederten Wohnhäusern haben hier einen selbstverpflichtenden, z. T. auch schon professionellen Auftrag.

3.2.1 „Das Projekt“ sind Viele: Strukturen und Selbstorganisation

Strukturen schaffen Stabilität und sind in der Realisierungsphase der Projekte unumgänglich: als Vereine, GmbHs, durch die Einbettung in eine Dachorganisation (Syndikat-Projekte, mit einer Genossenschaft realisierte Projekte). Zum Teil werden sie auch kombiniert oder lösen sich ab. Die Bauphase und die Betriebsphase haben unterschiedliche Regelungsbedarfe und benötigen daher entsprechend angepasste Strukturen. Oft sind die Strukturen komplex und differenzieren sich innerhalb eines Projekts mit zunehmender Laufzeit. So machen z. B. bei Grether unterschiedliche Bauabschnitte 3 GmbHs erforderlich. Zum Teil braucht es unterschiedliche Vereine für unterschiedliche Angebote/Strukturen, z. B. einen, um die Belange von Mieterinnen und Mieter sowie Bewohnerinnen und Bewohner zu vertreten, und einen, um Angebote des Projektes nach außen zu koordinieren. Oft sind Bewohnende auch in mehreren dieser Strukturen vertreten, es kommt auch vor, dass sich Vereine aus der Anfangszeit von Projekten von diesen in der Realisierungsphase wieder lösen, um sich anderen Aufgaben zu widmen. So z. B. der Mehr Leben e. V., der das *LeNa*-Projekt initiiert hat, sich nun aber verselbstständigt hat und unabhängig vom Wohnprojekt Beratung für Wohnprojekte anbietet.

Bei den teilweise sehr langen Vorlaufphasen der Projekte und dann wieder in der Bauphase werden nicht selten verschiedene Vereins- und Rechtsstrukturen (Genossenschaften, GmbHs) geschaffen, die sich ablösen oder auch nach der Realisierung überflüssig werden. Zunächst steht im Vordergrund, Interessierte zu finden, sich als Gruppe zu definieren, Netzwerke zu knüpfen und Kontakte zu mobilisieren. Spätestens bei der Suche nach einem Grundstück und der Frage der Finanzierung brauchten Banken und Baufirmen ein rechtsfähiges Gegenüber, und die eher informellen Strukturen müssen formalisiert werden.

3.2.2 Etwas bewegen

Im Umfeld der Projekte gibt es Prozesse und Strukturen, die weitaus größer sind als sie selbst und weitgehend außerhalb ihres Einflussbereiches liegen. Alle hier untersuchten Wohnprojekte wollen nachhaltig bezahlbaren Wohnraum schaffen und damit der Gentrifizierung und Immobilienpreissteigerung entgegenwirken. Durch ihr Tätigwerden, z. B. durch den Erhalt von Bausubstanz und die damit verbundene Aufwertung des Stadtbildes oder auch entsprechende imagefördernde Kulturangebote können sie aber wiederum dazu beitragen, Gentrifizierungstendenzen zu befeuern – dies ist bei Grether der Fall, tendenziell auch bei Martinis (2. Gentrifizierung).

Die Projekte sind als Einzelvorhaben unterwegs, hinter ihnen steht keine größere Institution – höchstens ein Netzwerk aus zivilgesellschaftlich engagierten Verbündeten und Gleichgesinnten. Als solche haben sie jedoch die sie umgebenden Strukturen kontinuierlich über Jahrzehnte ganz erheblich beeinflusst und verändert. Bei den Interviewten waren gleich drei Projekte dabei, die aktiv oder indirekt Strukturangebote z. B. in den Kommunen verändert haben. Grether musste zur Realisierung des ersten Bauabschnittes Direktkredite aufnehmen und eine Form finden, das Eigentum weiteren Verwertungsinteressen zu entziehen. Dies war der Beginn des Mietshäuser Syndikats, das mittlerweile mit 168 Syndikatsprojekten als Dachorganisation erfolgreich daran arbeitet, Wohnungen den andauernden Preissteigerungen des Immobilienmarktes zu entziehen. Das Mietshäuser Syndikat bietet Wohnprojekten Unterstützung auf dem Weg zur Realisierung. Hier gibt es Strukturen, Regelungen, klare Wege und Beratung, was entlastende Funktionen für suchende und werdende Wohnprojekte hat. Mit *Ligsalz8* ist ein weiteres Wohnprojekt, das mit dem Mietshäuser Syndikat realisiert werden konnte, vertreten.

LeNa berichtet, dass die Stadt Lüneburg zunächst wenig mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens anfangen konnte. Als erstes realisiertes Wohnprojekt in Lüneburg hat *LeNa* heute Vorbildcharakter, ist Vorzeigeprojekt und Institution in Lüneburg. *LeNa* versteht sich in diesem Sinne als Wegbereiter, denn über die Zeit haben sich auch Strukturen verändert: mittlerweile sieht die Kommune den Bedarf und bietet eine Beratungsstelle für Wohnprojekte an. Hinter dieser simplen Beobachtung stehen unzählige persönliche Gespräche und viel persönliche Überzeugungsarbeit und Engagement, das geleistet werden muss. Unbestritten steht dabei die Realisierung des eigenen Vorhabens im Vordergrund, die Resultate hingegen kommen wiederum den Nachfolgenden zugute.

Das Prinzip der Konzeptvergabe hat sich bei Kommunen mittlerweile als Steuerungsmöglichkeit etabliert, dies war aber auch ein Lernprozess. Das Projekt *Martini 44* beschreibt, dass sie die erste Konzeptvergabe in Hamburg waren und vom politischen Meinungsumschwung profitierten, als die Proteste gegen die Gentrifizierung im Stadtteil Eppendorf sehr groß wurden. Durch die beharrliche Artikulation und Begründung ihrer Interessen haben die Projekte hier an einem Umdenken mitgewirkt.

3.3 Rahmenbedingungen für die Dauerhaftigkeit von Angeboten und Engagement

Die Handlungsfähigkeit von Projekten, aktive Impulse und Angebote ins Quartier zu leisten, hängt maßgeblich von Ressourcen wie Geld, Zeit, Raum, Wissen und Einfluss ab. Die Strategien selbstorganisierter Stadtteilakteurinnen und -akteure, ihren Ressourcenzugriff zu erweitern oder beispielsweise mit begrenzten finanziellen Mitteln umzugehen, wurden an anderer Stelle schon mehrfach untersucht und beschrieben (siehe u. a. Buttenberg et al. 2014).

Jedes hier untersuchte Projekt verfügt in jeweils individueller Konfiguration und in unterschiedlichem Maß über diese Ressourcen. Die Bandbreite der Fallbeispiele zeigt, dass im Hinblick auf das Engagement aus Projekten heraus der sprichwörtliche Schuh je nach Situation an sehr unterschiedlicher Stelle drücken kann. Auch verschiedene Reaktionsstrategien sind in den Projektbeispielen zu beobachten.

3.3.1 Finanzierung, Förderung, Professionalisierung

Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt werden bei den beiden betrachteten Genossenschaften als Problem thematisiert, da sie dadurch im Augenblick kaum Chancen haben zu wachsen. Ein Sonderfall unter den hier betrachteten Projekten ist *LeNa*, die das Grundstück zwar als Genossenschaft erworben, die Wohnungen jedoch im privaten Einzeleigentum gebaut hat. Hier wird sich erst mit dem Verkauf einer Wohnung entscheiden, ob die Genossenschaft es finanziell leisten kann, diese und ggf. weitere Wohnungen in das Genossenschaftseigentum zu übernehmen – oder ob die Wohnung in Privatbesitz bleibt. Um die Wohnungen dem Immobilienmarkt zu entziehen, ist es *LeNa*s Ziel, dass die Genossenschaft frei werdende Wohnungen kauft. Es ist jedoch noch nicht klar, ob und wie das Vorhaben finanziert werden kann.

Die Finanzierung bei den stadtteilbezogenen Aktivitäten und Angeboten wird zumeist als unkritisch gesehen. Nachdem die Vorschläge von jenen selbst umgesetzt werden, die sie vorbringen, orientieren sich die Vorhaben am Verfügbaren. Der Arbeitsaufwand wiegt deutlich schwerer als die finanziellen Kosten für die einzelnen oder die Gruppe. Finanzierung wird zur Herausforderung, wenn ein Vorhaben bzw. Aktivitäten und Engagement für das Quartier umfänglicher auf kommunale Finanzierung angewiesen sind. Das *Pöge-Haus* muss jährlich die Fortführung der Förderung neu beantragen. Die Ligsalz ist mit ihrem Antrag für die Finanzierung einer Mieterberatungsstelle im Bezirk am politischen Ausschuss gescheitert. *Martini 44* muss anteilig Eigenannahmen einbringen, um einen Mini-Job zu finanzieren.

Im Laufe der Zeit verändern sich die Projekte. Mit zunehmender Professionalisierung ändern sich auch der Umfang der Verantwortung und Verpflichtung sowie die damit verbundenen Aufgaben. Dauerhaftigkeit und Verlässlichkeit werden durch Professionalisierung ermöglicht, gleichzeitig soll sie wiederum die Akteure auch vor Überforderung schützen. Beim *Pöge-Haus* ermöglichen Mittel der Stadt die Finanzierung von Stellen. Bei Grether wurde mit Mitteln des Mietshäuser Syndikats eine hauptamtliche Stelle geschaffen, für einzelne Projekte gibt es kommunale Mittel. Bei *Martini 44* werden Angebote und Stadtteilaktivitäten über einen Mini-Job beim Trägerverein koordiniert.

Erfahrung und Kompetenz schaffen Stabilität: viele Projekte eignen sich mit der Zeit Erfahrungen und Kompetenzen an, die sie beispielsweise für die Antragstellung

bei öffentlichen Fördergebern nutzen. Über die einzelnen handelnden Personen und ihre Netzwerke verfügen die Projekte auch in unterschiedlichem Maß über verschiedenes Wissen und Fachkenntnisse.

3.3.2 Es muss im Rahmen bleiben: Zeit und Aufwand

Gemeinschaftliches Wohnen beansprucht die Bewohnenden bereits für sich sehr stark, sodass der Einsatz für zivilgesellschaftliches Engagement häufig in direkter Ressourcenkonkurrenz zu hausinternen Aufgaben und den Prozessen der Selbstorganisation steht. Zeitmangel taucht in allen untersuchten Projekten früher oder später als begrenzender Faktor auf. Hausinterne Belange und die Pflege interner Beziehungen gehen z. B. bei *LeNa* und *Ligsalz8* im Zweifel vor. Verbindliche Kooperationen, aber auch offene Partizipationsangebote für die Nachbarschaft wirken abschreckend, da sie Zeit kosten. Der *Merseburger Straße 17* bleibt neben der Sanierung des Hauses im Augenblick keine Zeit für anderes. Die *Esbjergweg eG* würde sich mehr in Stadtteilgremien einbringen, aber das ist zu zeitintensiv. Die Projekte arrangieren sich auf verschiedene Weise mit der zeitlichen Begrenzung. Um den Aufwand bewältigen zu können, fasst das *Mühlbachhaus* den Radius, in dem es nachbarschaftlich aktiv ist, bewusst eng. Den Projekten ist klar, dass es schwierig ist, Angebote zu machen, die nicht dauerhaft aufrechterhalten werden können. Der Umgang damit ist unterschiedlich: entweder wird der Anspruch an eine Dauerhaftigkeit heruntergefahren – es wird erst einmal losgelegt, in der Hoffnung, dass sich für die Verstetigung Hilfe oder Förderung finden lässt (*Ligsalz*), oder Angebote werden gar nicht erst gemacht (z. B. Raumvermietung in der *Merseburger Straße 17*), weil absehbar ist, dass der damit einhergehende Aufwand nicht zu leisten ist.

Für die Motivation, über die eigene Gruppe hinaus noch zusätzlich Zeit zu investieren, ist in vielen Projekten die Freude am (gemeinsamen) Tun essenziell. Auch jene, die ihr Engagement in eine hauptamtliche Tätigkeit überführen konnten, wünschen sich, dass der Spaß nicht verloren geht. Die Abhängigkeit von der Stimmung in der Gruppe erscheint, insbesondere vor dem Hintergrund der zeitlichen Doppelbelastung, als ein sehr heikler Punkt im Hinblick auf die Kontinuität des Engagements. Die Projekte achten genau darauf, dass die Offenheit nach außen keine internen Konflikte hervorruft. Gemeinsame Entscheidungen werden als wichtig empfunden. Im Zweifel geht die Gruppe vor. Bei *LeNa* werden alle Entscheidungen im Konsensverfahren getroffen, die Bewohnenden haben ein Veto-Recht.

Vielfach wird auch ein gewisser Pragmatismus gelebt. Gerade bei kleineren Angeboten und eher versuchsweise durchgeführten Projekten (wie z. B. das Lastenfahrrad *Merseburger Straße*) schauen die Aktiven sehr genau, ob Aufwand und Nachfrage in einem verträglichen Verhältnis zueinander bestehen. Ist die Nachfrage zu gering und/oder die Aufgabe auf zu wenige Schultern verteilt, werden Projekte dann auch wieder fallen gelassen oder Veranstaltungen kein weiteres Mal mehr durchgeführt.

3.3.3 Grenzen ziehen

Eine besondere und spezielle Herausforderung für nach außen offene und engagierte Wohnprojekte sind die Fragen, wann, wie und wo eine Grenze zu ziehen ist zwischen der privaten bzw. intern-gemeinschaftlichen Sphäre und dem zivilgesellschaftlichen Engagement. Durch die Bespielung und Öffnung der Gemeinschaftsräume, die niedrigschwellige Ansprechbarkeit und die vielen Fäden, die zusammenlaufen, dringen die Bedarfe, Erwartungen und Probleme im Quartier in das Privatleben vor. Die sehr aktiven Projekte *Pöge-Haus* und *Ligsalz8* berichten, dass das Engagement den privaten Alltag zum Teil rund um die Uhr überlagert und auch nachts das private Telefon klingelt. Um nicht an Überforderung zu scheitern, haben die Projekte offizielle Kontaktwege geschaffen und Ansprechbarkeiten geregelt. Bei *LeNa* sorgte ein ehemals öffentlicher, nun über das Projekt-Gelände führender Weg für Störung, woraufhin einige Bewohnende mit Schildern an den Eingangsbereichen auf den Privatraum aufmerksam machten. Die Grenze zum Privaten ist sensibel – gerade in Projekten, die es sich zum Ziel setzen, nach außen hin offen zu sein. Die Öffnung der eigenen Räume, die zum Teil als gemeinsames Wohnzimmer auch wichtige private Funktionen erfüllen, muss permanent und sensibel mit den Bedürfnissen der Gruppe abgestimmt werden. Auch das knappe Zeitbudget muss in die Gleichung einbezogen werden. Wie viel Zeit bleibt für den Austausch innerhalb der eigenen großen Gemeinschaft? Ist es denn wirklich notwendig, auch noch andere dazu zu holen? Bei *LeNa* treten bei dieser Frage immer wieder unterschiedliche Haltungen zu Tage. Das *Pöge-Haus* hat klare Öffnungszeiten für den Garten festgelegt.

„Es verlangt den Bewohnern im Haus viel ab, dass hier ständig was los ist.“

3.3.4 Kontinuitäten, Brüche und anstehende Generationenwechsel

Insgesamt ist das Engagement deutlich an die handelnden Personen gebunden. Entsprechend direkt wirken Veränderungen der persönlichen Lebensumstände auf die Aktivitäten, die von den Akteuren ausgehen. Eine Bewohnerin des Sandberghofs hat ihr früheres Engagement in der Grundschule inzwischen aus Altersgründen aufgegeben. Im *Pöge-Haus* nahm eine Bewohnerin ihre akute Arbeitslosigkeit zum Anlass, um verstärkt an quartiersbezogenen Angeboten zu arbeiten.

Kleine Hausgruppen oder individuell engagierte Bewohnende empfinden es eher als unproblematisch, wenn sich das eine oder andere Angebot durch veränderte Umstände oder Alterung auflöst. Deutlich kritischer nehmen es jene wahr, die in formalen Strukturen ehrenamtlich agieren in denen Engagement auch eine gewisse Verbindlichkeit braucht. Gerade bei den Seniorinnen und Seniorenwohnprojekten und bei den schon seit mehr als zehn Jahren bestehenden Projekten stellt das Alter der Aktiven perspektivisch die Frage der Übergabe an die nächste Generation.

Der Verein, der aus dem *Mühlbachhaus* hervorging, bemüht sich sehr darum, sich zu verjüngen und die tragende Gruppe älterer Mitglieder zu entlasten. Auch bei den Projekten Sandberghof und *Martini 44* sowie bei dem seit den 1980er Jahren bestehendem Gretherprojekt sehen die älter werdenden Aktiven in der Gestaltung des Generationenwechsels und in der notwendigen Motivation jüngerer Menschen eine noch gestaltungsbedürftige Herausforderung: „Wir haben hier gerade einen Generationenwechsel, da bringt es nichts zu sagen, wir haben hier ein Netzwerk, die Jungen müssen die Aktivitäten im Netzwerk kennenlernen, dann finden sie das auch interessant. Dass wir mal vor Jahren diese Häuser erkämpft haben, ist für die jungen Leute selbstverständlich – sie stehen ja nun mal hier.“ (*Martini 44*)

Auch die Genossenschaften *WOGÉ Nordstadt* und der *Esbjergweg eG* verspüren den Druck, Nachwuchs für die ehrenamtliche Gremienarbeit zu gewinnen. Allerdings ist der Wissenstransfer aus jahrelanger Vorstandsarbeit schwer an die nächste Generation zu transferieren.

Die Frage der Alterung von Projekten stellt sich nicht nur im Hinblick auf den Nachwuchs, sondern auch für die infrastrukturelle Ausstattung in den Wohnprojekten und die Art und den Umfang der Fürsorge füreinander. Die Aktionen und Reaktionen zur Vorsorge zum Beispiel finden unter Umständen auch einen Wiederhall im Quartier. So

„Das ist in allen Wohnprojekten ein Thema: Wie geht man mit dem Gemeinschaftsraum um? Wie offen ist der? Ist er das Wohnzimmer oder das Tor zur Welt?“

planen die Martinis einen Informationsabend zum Thema Pflege und Vormundschaft/Bevollmächtigung, in dem Wissen, dass diese Frage im Quartier – mit zwölf Wohnstiften im Umkreis – von öffentlichem Interesse ist. Im Projekt *LeNa* stellt sich die Frage, welche (infra-)strukturellen Folgen es hat, wenn die große Gruppe der Kinder des Projektes zu Teenagern herangewachsen ist und in größerem Umfang eigene Ansprüche anmeldet.

3.4 Im Umfeld der Projekte: Verortung und Bezugspunkte

3.4.1 Rahmenbedingungen/Situation im Quartier bei der Entstehung

Die im Quartier und dem konkreten Projektstandort vorgefundenen Rahmenbedingungen können bei der Initiierung und Entstehung der Wohnprojekte eine sehr unterschiedliche Rolle spielen. Das Spektrum reicht von der praktischen Irrelevanz des Standortes bis zur Entwicklung, die zwingend mit dem Standort verknüpft ist.

Impulse ins Quartier: Wohninitiative sucht Standort – stadt- oder regionübergreifend. Die Standortwahl ist Ergebnis eines offenen Suchprozesses.

Viele Wohnprojekte entstehen, weil sich eine Gruppe findet, die grundsätzlich die Idee und die Motivation teilt, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umzusetzen. Hierbei steht beispielsweise das Wohnen im Alter – wie im Projekt Sandberghof –, das generationsübergreifende Wohnen – beispielsweise in den Projekten *LeNa* oder *Mühlbachhaus* – oder das Wohnen in einer solidarischen Gemeinschaft – so im Projekt *Ligsalz8* – im Mittelpunkt. Nachdem sich die Gruppe über gemeinsame Anforderungen, Wünsche und Anliegen und das verfügbare Budget verständigt hat, macht sie sich auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Meist gibt es einen gewissen Radius – eine Stadt oder eine Region, seltener einen bestimmten Stadtteil –, in dem die Suche erfolgt.

Der Suchprozess kann sich über eine sehr lange Zeit hinziehen, in der sich die Gruppe auch ändern kann, weil ei-

nige Mitglieder nicht länger warten wollen oder können. Gerade wenn junge Familien beteiligt sind, können Verzögerungen von drei bis fünf Jahren schon ein Grund sein, sich nach anderen Möglichkeiten umzusehen.

In der Regel sind die Wahlmöglichkeiten begrenzt: wenn dann endlich ein hinsichtlich Größe und Preis passendes Grundstück gefunden ist, kommt es schnell in die engere Wahl, solange Lage und Umfeld keine zu großen Zumutungen mit sich bringen. Ein Hausbewohner im Projekt *Ligsalz8* bringt es so auf den Punkt: Sich auf ein bestimmtes Viertel festzulegen, „kannst du dir als Gruppe nicht leisten“. Im Fall des *Mühlbachhauses* in Schorndorf wurde der Gruppe ein prinzipiell passendes freies Grundstück angeboten – das allerdings deutlich zu groß für die Gruppe war. Hier entschied sich die Gruppe, dann offensiv mit einem Architekturmodell auf die Suche nach weiteren Interessierten zu gehen. Die Strategie hatte Erfolg, und das Projekt konnte mit einem erweiterten Personenkreis realisiert werden.

Nach Erwerb des Grundstücks – entweder frei für einen Neubau oder mit zu sanierenden Immobilien zur Nach- oder Umnutzung – setzt die Gruppe das angestrebte Wohnprojekt um. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und seinem Umfeld sowie Öffnung, Austausch und Engagement setzen dann im Rahmen der Motivation und der Möglichkeiten im Zuge der Projektumsetzung oder nach Fertigstellung und Etablierung vor Ort ein. Hier kann der Standort dann durchaus Einfluss auf die Entwicklung des Projektes und seine Angebote haben.

Beispielsweise fand das generationenübergreifende Projekt *LeNa* ein Grundstück, das an das Gelände der Psychiatrischen Klinik Lüneburg (PKL) angrenzte. Die Geschichte der Klinik ist durch das Kinder-Euthanasie-Programm während der Zeit des Nationalsozialismus sehr stark belastet. Für einige Interessierte war diese Standortwahl der Grund, aus dem Projekt auszusteigen, andere entschlossen sich, damit umzugehen und den Standort „trotzdem“ und als „Verpflichtung für das eigene Tun“ anzunehmen.

Impulse aus dem Quartier: Am Anfang war der Ort. Das Projekt entsteht als Reaktion auf Rahmenbedingungen und Entwicklungen im Quartier.

In Quartieren kam und kommt es immer wieder zu Umbruchsituationen und zu Prozessen struktureller Veränderungen, die die Entwicklung von Wohnprojekten begünstigten.

So gab es in den 1970er Jahren in Westdeutschland vielerorts Bestrebungen, marode innerstädtische oder in-

nenstadtnahe Altbaustrukturen zu sanieren. Oft wurden hier großflächige Abrisse geplant, um die vorhandenen Baustrukturen durch Neubauten zu ersetzen. Diese Entwicklungen provozierten nicht selten Unmut und starke Widerstände in der Bevölkerung, die von Hausbesetzungen und Straßenkämpfen begleitet wurden. Vor allem die links-alternative Szene stellte marktwirtschaftliche Verwertungslogiken in Frage, wollte der Gentrifizierung entgegenwirken und war auf der Suche nach neuen Modellen des Zusammenlebens und -arbeitens.

Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Grether in Freiburg: Auf einem vor der Sanierung und Verwertung stehenden Industrieareal schaffte es eine aktive und handlungsstarke Gruppe aus dem alternativen Milieu, Anfang der 1980er Jahre gegen starke Widerstände ein alternatives Nutzungskonzept im Bestand zu realisieren. Die Initiative wandelte die vorhandenen baulichen Strukturen um zu preisgünstigem Wohnraum und zu Werkstätten, Ateliers, Gewerbe- und Versammlungsräumen für Interessierte und Engagierte der links-alternativen Szene Freiburgs.

In den Nachwendejahren in den massiven Umbrüchen in ostdeutschen Großstädten bestand hingegen seltener ein konkurrierender Verwertungsdruck. Vielmehr war offen, welche Zukunft leergefallene und sanierungsbedürftige Immobilien in von Abwanderung betroffenen Stadtvierteln haben, an denen offenkundig niemand interessiert ist. Viele dieser un- bzw. untergenutzten Gebäude weckten das Interesse einer sozio-kulturell interessierte Szene, die im – preisgünstig zu erwerbenden – Leerstand eine Chance und eine Aufgabe für die Umsetzung ihrer Vorstellungen von gemeinschaftsorientiertem Wohnen und Arbeiten erkannte.

Hierfür ist das *Pöge-Haus* im Leipziger Osten ein Beispiel: Eine als GmbH organisierte Gruppe Engagierter aus der Kunst- und Kulturszene erwarb das ehemalige Haus einer Druckerei im Jahr 2012 im Zuge einer städtischen Konzeptvergabe. Das Konzept sah eine Verbindung von öffentlichen Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, Ateliers und Arbeitsräumen sowie Wohnungen vor. Die Gruppe verfolgte von Anfang an das Ziel, das *Pöge-Haus* in den Stadtteil wirken und im Hinblick auf einen Imagewandel im Stadtteil eine initiale Rolle einnehmen zu lassen. Als „Mutterschiff“ wurde es zur Andockstelle und zum Anlaufpunkt, trägt zur Identifikation mit dem Stadtteil bei und regt zur Mitgestaltung an.

Ein etwas anders gelagertes Beispiel, ebenfalls in Leipzig, ist die *Merseburger Straße 17*. Als ehemaliges Wächterhaus startete das Projekt als Hausprojekt. Es ging um die

Möglichkeit, das Haus zu günstigen Konditionen beziehen zu können, um im Stadtteil leben und arbeiten zu können. Durch die Nutzung des Hauses ergab sich wiederum die Bindung an den konkreten Ort und der Wunsch, das Haus zu übernehmen, um weiterhin günstige Mieten für Kulturschaffende realisieren zu können, die sich teurere Wohnungen im Viertel nicht leisten können. Durch ungünstige Entwicklungen und schnell steigende Preise war der Kauf von der Eigentümerin allerdings nur in Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft, der SoWo Leipzig eG, möglich.

Bei *Martini 44* ergab sich durch die Abwicklung einer alten Klinik ein ideales Gelände für ein Kultur- und Wohnprojekt inmitten des exklusiven Hamburger Stadtteils Eppendorf. Dieser Anlass mobilisierte Quartiersakteure mit dem Ziel, die Fläche und auch die alte Fassade für den Stadtteil zu erhalten.

3.4.2 Im Betrieb: Anknüpfungspunkte bieten und Anlässe schaffen

Die soziale, ökonomische oder kulturelle Situation des Umfeldes und die sich hieraus ergebenden Bedarfe und Erfordernisse prägen die Angebote des Projektes an die Akteure und Bewohnenden des Quartiers.

So gibt es auf dem *Grethergelände* zwei Kitas, im *Pöge-Haus* gibt es ein Café, Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume. Im Sandberghof können Gäste eine gut ausgestattete Werkstatt nutzen, zahlreiche Projekte stellen Versammlungsräume zur Verfügung, es gibt Gästezimmer, Treffpunkte, Innenhöfe und Gärten. Nicht immer sind diese Angebote des Projekts. Auf dem *Grethergelände* mieten Einrichtungen Räumlichkeiten und nutzen sie für selbst betriebene Angebote. Bei *Martini 44* nutzen mehrere Trägervereine das Vorderhaus für ihre Angebote und bilden so ein sozio-kulturelles Zentrum. *LeNa* macht ein Car-Sharing und Lastenrad-Angebot und stellt einer benachbarten SoLaWi Platz für eine Abholstation zur Verfügung. Häufig werden Gemeinschaftsräume, die in der Regel nicht für externe Akteure zugänglich sind, auch für Veranstaltungen des Projektes genutzt, z. B. Lesungen, Info-Abende, Cafés, u. ä., zu denen dann auch die Nachbarschaft im kleinen oder größeren Kreis eingeladen ist. Aber auch ohne offiziellen Gemeinschaftsraum sind Wohnprojekte zum Teil Anlaufpunkte: In der *Merseburger Straße 17* wird hin und wieder wegen der Möglichkeit, Räume zu nutzen, angefragt – und so gab es dort zu Wächterhauszeiten einen Probenraum unter dem Dach (vor dem Ausbau), Kinoveranstaltungen im Treppenhaus und verschiedene Nutzungen der beiden Ladenflächen.

Ihre Räume sind in der Regel der Trumpf vieler Wohnprojekte. Zwei in den Fallstudien beobachtete Situationen zeigen allerdings, dass auch hier Hindernisse liegen können. Das *Pöge-Haus* stößt bei der Erweiterung seines Angebotes für den Stadtteil nun auch an die Grenzen der eigenen Raumkapazität und verfolgt darum einen räumlich dezentralisierten Ausbau. Beim *Mühlbachhaus* betrachtet man es nicht nur als Segen für den Verein, den Gemeinschaftsraum des Hauses als Treffpunkt nutzen zu können. Die räumliche Verortung im Wohnprojekt wird auch als potenziell abschreckendes Signal gesehen, das es dem Verein erschwert, neue Mitglieder von außerhalb des Projektes zu gewinnen.

„Einfach nur Kaffeetrinken funktioniert nicht.“

Wichtig ist es, so die Erfahrungen der Projekte, sowohl beim Netzwerken als auch bei Veranstaltungen und Angeboten für die Nachbarschaft, diese anlassbezogen zu machen: Repair- und Strick-Cafés, Tauschbörsen, Spiele- und Kulturangebote, Sport- und Sprachkurse, Info-Veranstaltungen, politische Initiativen und Diskussionsrunden, Abhol- und Sharing-Stationen sind beliebte Anlässe zum Nachbarschaftstreff.

Ein ganz wichtiger Punkt, der jedoch, wie oben schon beschrieben, auch durchaus zur Überforderung führen kann, ist eine gefühlte Zugänglichkeit der Wohnprojekte und ihrer Bewohnenden. Eine „Adresse“ zu haben, Anlaufpunkt zu sein hat Vorteile: Man muss sich nicht auf den Weg machen, Nachbarinnen und Nachbarn, Bekannte und andere kommen vorbei. Auf der anderen Seite fällt das gemeinschaftliche Wohnen immer noch als besonders auf, es gibt Neugierde, Fragen, Annahmen und ein allgemeines öffentliches Interesse daran, wie dort gemeinschaftlich – aber ja dennoch privat – gewohnt wird.

3.4.3 Quartier oder Milieu? Räumliche und ideelle Bezugspunkte

Bei der Frage nach den Bezugsräumen für das Projekt ist die Nachbarschaft irgendwie immer dabei, wird aber ganz unterschiedlich definiert oder erfahren. In manchen Quartieren – so z. B. bei *LeNa* – ist das Quartier rein stadtstrukturell nur schwer auszumachen, ein Zusammenhangsgefühl ergibt sich nur mühsam. Bei einigen Projekten ist die Verankerung in bestimmten Milieus deutlich wichtiger als der konkrete Bezug zum Stadtteil. Die *Merseburger Straße*

17 verortet sich im Westen Leipzigs, im Stadtteil Plagwitz, in der Westkulturszene. Direkt angrenzend befindet sich der Stadtteil Lindau mit zwei weiteren Wohnprojekten der SoWo Leipzig eG, zu denen es nachbarschaftliche Bezüge gibt. Grether legt seinen Fokus seit der Entstehungsphase nicht so sehr auf den Stadtteil, sondern verortet sich mit Angeboten und Bezugspunkten in der links-alternativen Szene – was für Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils eine Hürde darstellen kann. Die WOGÉ ist, obwohl stark vom links-alternativen Milieu geprägt, als Stadtteilgenossenschaft, zumindest was die Standorte angeht, klar auf das Quartier bezogen.

Zur Definition des Quartiers ziehen die Gesprächspartnerinnen und -partner Stadtteil- und Postleitzahlgrenzen, Straßen- und Flussläufe, Fußgänger-Radien und Erreichbarkeiten mit dem Fahrrad heran. Auch die Plätze und öffentlichen Räume in den Unterzentren werden als Quartiersmittelpunkte benannt, funktionieren jedoch nicht für alle Projekte als Bezugspunkte. Als ein Grund ist die begrenzte räumliche Reichweite des Radarschirms der einzelnen Akteure erkennbar. Mundpropaganda und Briefkastenzettel funktionieren ebenso nur im engen Radius. Obwohl nur wenige Fahrradminuten von LeNa entfernt, reichen die Terminankündigungen des dortigen Gemeindezentrums nicht bis in die Nachbarschaft des Wohnprojekts.

3.5 Netzwerke / Kooperationen – Verhältnis zu anderen Akteuren

Ihre Netzwerke und vor allem persönliche Kontakte zählen zu den wichtigsten und vielseitigsten Ressourcen der Wohnprojekte. Schon bei der Suche nach einem Bauplatz oder geeigneten Objekt für das Projekt spielen die Kommunikationsfähigkeiten der Akteure im Projekt eine wichtige Rolle, da oft Überzeugungsarbeit bei Kommunen oder Eigentümerinnen und Eigentümern zu leisten ist. Gewachsene persönliche Beziehungen sind im Falle von Ligsalz8, Mühlbachhaus, LeNa und der WOGÉ Nordstadt prägend für den guten Draht in die Politik und die Verwaltung. Auch personelle Wechsel, wie sie die WoGe Nordstadt über die Jahre erlebt hat, können die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte verändern. Bei Grether, Pöge-Haus und der Merseburger Straße 17 bestehen intensive Netzwerke ins jeweilige politische oder kulturelle Milieu. Die befragten Projekte unterscheiden dabei zwischen den Vernetzungsaktivitäten einzelner Personen und den Aktivitäten der projekttragenden Vereine und Gesellschaften.

Die Projekte sind in der Regel darum bemüht, sich mit Akteuren, Einrichtungen, Initiativen und Verbänden in ihrem

Umfeld zu vernetzen. Oft gibt es anlassbezogene Kontakte, z. B. im Zuge der Vorbereitung einer Veranstaltung oder eines Festes. Die einfachste Kooperation unter Institutionen, lokalen Akteuren und Projekten besteht im Teilen von Ressourcen: Sie überlassen sich gegenseitig Räume und Werkzeuge, so können z. B. Kosten gespart und Infrastrukturangebote insgesamt erweitert bzw. besser ausgenutzt werden.

Die Zusammenarbeit in festen Netzwerken oder Arbeitsgruppen geschieht zumeist auf Ebene der projekttragenden Vereine oder Gesellschaften. Gerade bei den größeren Projekten mit professionalisierten Organisationsstrukturen oder in Förderzusammenhängen werden Kontakte auf institutionalisierter Ebene, z. B. zur Kommune, gepflegt.

Darüber hinaus bestehen auch engere Formen der Zusammenarbeit. So ist das Pöge-Haus in vielfältigen quartiers- und stadtweiten Netzwerken und Verbänden vertreten und aktiv. Es nimmt Einfluss auf Diskussionen, bringt Projektideen ein, erwirbt Wissen und Kenntnisse über Entwicklungen im Quartier und in der Stadt und gewinnt Unterstützung für eigene Projekte und Aktivitäten. Martini 44 arbeitet eng mit den sozialen Trägern im Umfeld und der Kirche zusammen. Grether kooperiert u. a. mit dem Bürgerverein und engagiert sich gemeinsam gegen Infrastrukturprojekte und Bauvorhaben im Quartiersumfeld.

In etablierte lokale Strukturen und Netzwerke einsteigen zu wollen und zu können, hängt zudem auch von der persönlichen Sozialisation und der Chemie zwischen den Charakteren ab. Eine Bewohnerin im Sandberghof weicht den lokalen, traditionellen Vereinen lieber aus und engagiert sich in einem anderen Stadtteil. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Esbjergweg eG fühlen sich in stadtteilbezogene Gremienarbeit nicht eingebunden.

„Die Idee weitertragen...“

LeNa und vielen weiteren Wohnprojekte ist es ein Anliegen, über gemeinschaftliches Wohnen zu informieren. In diesem Sinne sind die hier befragten Wohnprojekte Teil eines größeren Ganzen: Grether und Ligsalz8 gehören zum Mietshäuser Syndikat, die Merseburger-Straße 17 ist über die SoWo Leipzig eG mit anderen Wohnprojekten verbündet. Im Netzwerk Immobilien sind Bestandsprojekte wie Martini 44, aber auch die WOGÉ Nordstadt vertreten. Vor allem die Wohnprojekte für Ältere sind gut in Netzwerken repräsentiert, z. B. über das Forum für gemeinschaftliches Wohnen.

4. Projekte im Quartier: Das Private ist politisch

Die hier untersuchten zivilgesellschaftlich initiierten Projekte im Quartier wurden als Wohnprojekte bzw. anlässlich ihrer Wohnfunktion ausgewählt, tatsächlich umfassen die meisten aber deutlich mehr Funktionen als das Wohnen. Sie verbindet bei aller Vielfalt der Größen, Lagen, Kontexte und Aktivitäten ihre Verflechtung mit ihrem baulichen und sozialen Umfeld. Sie sind sowohl das Ergebnis zivilgesellschaftlichen Engagements als auch Gegenstand, Ausgangspunkt und Austragungsort vielfältigen Engagements im Quartier und darüber hinaus.

Ein Hort vielfältiger Aktivitäten – im und um das Projekt herum

Dabei zeigt sich, dass es nicht immer ganz passend ist, von „dem“ Projekt zu sprechen. Denn der Vielfalt der Projekte entspricht auch eine Vielfalt der jeweiligen Projektakteure: Zivilgesellschaftlich initiierte Wohnprojekte im Quartier sind Projekte vieler. Es ist – auch wenn es zum Teil schwerfällt, dieses auseinanderzuhalten – zu unterscheiden zwischen dem, was das Projekt als Institution im Quartier macht, und dem, wofür sich Menschen, die im Projekt leben oder im Projekt-Verein aktiv sind, im Quartier und darüber hinaus engagieren. In jedem der betrachteten Beispiele gibt es diese beiden Ebenen. Oftmals müssen die Engagierten selbst kurz nachdenken, für wen sie im Moment gerade sprechen: als Projektvertreterin bzw. -vertreter oder als Privatperson, die im Projekt lebt und tätig ist. Immer wieder kommt es vor, dass sich aus dem persönlichen Engagement Einzelner etwas Größeres entwickelt, für das dann das gesamte Projekt als Institution eintritt.

Projekte im Quartier wirken als Pull-Faktoren, sie ziehen Menschen aus bestimmten Milieus an, bieten ihnen erschwinglichen Wohnraum oder ein Forum. In ihrem vielfältigen Tun, durch das Vorleben von Wohn- und Lebens-

modellen, durch räumliche Angebote und ihre sozialen und kulturellen Aktivitäten schaffen die Projekte und die Menschen, die sie tragen, ein Image. Sie wirken über die eigenen Mauern hinaus, sind im Quartier oder im Stadtteil eine bekannte Anlaufstelle und werten die Außen- und Innenwahrnehmung des gesamten Quartiers auf. Hierbei kann es auch passieren, dass Projekte, die mit dem Anspruch antreten, günstigen Wohnraum zu schaffen, durch die Adressbildung und die positiven Image-Effekte selbst zu Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen im Quartier beitragen.

Die Aktiven und Engagierten betätigen sich also sowohl nach innen für die Anliegen und Ziele ihres eigenen Projektes als auch sozial und kulturell nach außen ins Umfeld ihres Projektes. Zudem akquirieren sie oftmals auch weitere Engagierte aus dem Umfeld. Diese arbeiten entweder an den Projekten und Aktivitäten mit, die aus dem Projekt und von einzelnen Projektvertretenden initiiert werden – oder sie kommen mit eigenen Impulsen und Ideen auf das Projekt zu und suchen Mitstreitende. Immer wieder finden sie in den vom Projekt bereitgestellten Ressourcen Unterstützung für ihr Tun: beispielsweise durch nutzbare Räumlichkeiten, Beratung und Know-how, moralische Unterstützung, Publicity oder Vermittlung von Kontakten.

Eine Anlaufstelle zu sein, führt unter Umständen zu Verpflichtungen, die das Projekt so nicht geplant hatte und auch nicht wollte, die dann aber, teilweise ganz konkret, im Raum stehen. Es war zu beobachten, dass sich eine Eigendynamik entfalten kann, der Wunsch entsteht – oder an die Wohnprojekte herangetragen wird –, immer mehr zu machen, Angebote zu verstetigen oder sogar auszuweiten. Problematisch kann es werden, wenn es von außen oder innen die Annahme gibt, Aktivität sei Wohnprojekten inhärent. Es muss daher auch möglich sein, darin waren sich die Projektakteure einig, dass in Wohnprojekten einfach

nur gemeinsam gewohnt wird und man nicht zum (unbezahlten!) „Dienstleister der Nachbarn/des Quartiers“ wird.

Dynamik als Konstante

Diese Dynamik verweist auf einen weiteren wesentlichen Aspekt: Die Projekte, ihre Protagonistinnen und Protagonisten wie auch die Quartiersumfelder entwickeln und verändern sich wechselseitig und permanent. Gerade die schon länger bestehenden Projekte zeigen vielfältige Formen und Möglichkeiten des permanenten Wandels, die Dynamik erweist sich als einzige Konstante:

- handelnde Personen in Projekten wechseln, oder es ist ein Generationenwechsel zu bewältigen;
- Projekte entwickeln sich baulich weiter, nehmen Erweiterungen vor;
- Bewährtes wird weitergeführt, neue Angebote werden geschaffen, nicht Nachgefragtes oder nicht mehr Leistbares wird fallengelassen;
- Soziale, wirtschaftliche und demografische Strukturen des Quartiers verändern sich, Aufwertungsprozesse und steigende Preise am Immobilienmarkt erschweren Entwicklungsmöglichkeiten oder ziehen ein anderes Klientel an, mit der Folge, dass sich auch die sozio-demografische Zusammensetzung in den Wohnprojekten ändert;
- bauliche Veränderungen im Umfeld verändern räumliche und soziale Rahmenbedingungen und schaffen neue Anlässe für Aktivitäten und Angebote aus dem Projekt heraus.
- Projekte entwickeln sich zu einem Anlaufpunkt, einer „Adresse“, die wiederum zu veränderten oder neuen Ansprüchen an das Projekt führen kann.

Das Umfeld der Projekte ist – ob bewusst gewählter Standort oder zufällig zustande gekommen – früher oder später allein durch die o. g. Prozesse immer auch prägend für die Entwicklung der Projekte.

Mehrwert fürs Quartier

Alle untersuchten Projekte bemühen sich um eine gute bauliche Integration in das Quartier. Die Bestandsprojekte verfolgen das Ziel, vorhandene Bausubstanz zu nutzen und standortsensibel bedarfsgemäß zu sanieren. Neubauprojekte zeigen das Bestreben, sich in das Umfeld einzufügen und sorgsam mit der Umwelt umzugehen (z. B. Erhalt von Baumbestand). Auch eine soziale Integration wird angestrebt durch Vorstellungen und Ankündigungen in der Nachbarschaft sowie Nachbarschaftsaktivitäten wie Tage der offenen Tür, Flohmärkte und Haus-, Hof- und Straßen-

festen. Häufig werden benachbarte Institutionen eingebunden oder sogar unterstützt, von der nachbarschaftlichen Geste (Besuche in der JVA, Zusammenarbeit mit benachbarten Senioreneinrichtungen oder Familienzentren) bis zu konkreten Infrastrukturangeboten (z. B. durch die kostenlose Überlassung oder günstige Vermietung von Räumen).

Nicht immer bewerten die Projekt-Aktiven dabei die Rolle und Bedeutung ihres Projektes für das Quartier und die Bedeutung des Quartiers für die Entwicklung des Projektes als hoch. Mit abständiger Betrachtung sind die Wechselbeziehungen allerdings deutlich erkennbar. Allein das Angebot von bezahlbarem Wohnraum, das Vorhandensein von Veranstaltungsräumen, die Begrünung von Innenhöfen, die Organisation von Veranstaltungen, der Grad an Reflexion und Aufmerksamkeit für die Umgebung und manches mehr erzeugen eine wahrnehmbare Differenz, die wiederum Spielräume eröffnet. Die Bereitschaft, sich – zumindest intern – einzulassen auf dynamische räumliche und soziale Rahmenbedingungen und flexibel auf diese reagieren zu können und zu wollen, ist eine Grundvoraussetzung für die Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Allein dieses Mindset sorgt für ein sensibles Beziehungsgeflecht zwischen den Wohnprojekten und ihren Quartieren.

Immer vor Ort sein: der feine Unterschied

Im vorliegenden Forschungsprojekt erwies sich ein Faktor als entscheidender Unterschied der kleinen gemeinschaftlichen (Wohn-)Projekte zu größeren Quartiersakteuren im Wohnsektor: das beständige Vor-Ort-Sein. Durch die Gebundenheit an einen Ort entwickelt sich ein Identitätsgefühl, vielleicht auch ein Gefühl von Zuständigkeit, auf jeden Fall aber ein Verantwortungsgefühl, das die Projekte in ihre Umgebung tragen. Als feste Adresse mit mehr Möglichkeiten (Räumen, Ressourcen, Man-Power ...) bilden sie einen Anlaufpunkt, vielleicht sogar eine Heimat für diejenigen aus der Nachbarschaft oder dem Stadtteil, die eben dieses Mehr benötigen. Dieses Mehr ist zunächst unspezifisch, bietet aber Hoffnung auf unkomplizierte kommunikative oder auch infrastrukturelle Anknüpfungspunkte vor Ort.

Der Aspekt des Vor-Ort-Wohnens macht den qualitativen Unterschied zum Beispiel auch zu den im Vorgänger-Projekt „Zuhause im Quartier“ untersuchten Genossenschaften. Diesen wird zwar auch Ortsnähe und Präsenz im Quartier attestiert, weil deren Wohnungsverwaltung tatsächlich vielfach stärker auf Quartiersebene agiert als andere Wohnungsunternehmen und sie die Quartiersent-

wicklung als Teil ihres Aufgabenfeldes betrachten. Nichtsdestotrotz agieren sie von außen und nicht von innen heraus wie die Projekte im Quartier.

„Das Private ist politisch“

Dieses Zitat fiel in einem Interview mit den Akteuren des Projektes *Martini 44*. Die 24 Wohnungen des Wohnprojektes Martinis werden überwiegend von alleinstehenden älteren Frauen bewohnt. Sie stellen sich die Frage, wie ein gutes Altwerden in der eigenen Wohnung auch bei vielleicht in der Zukunft zunehmendem Pflegebedarf möglich sein wird: „Was passiert, wenn wir schwer krank werden?“ Kurzerhand wurde eine AG Pflege ins Leben gerufen. Gemeinsam machen die Frauen sich kundig, recherchieren, tauschen ihre Erkenntnisse aus. Und sie überlegten sich, den Kreis der sich Austauschenden zu erweitern und das Thema ins Quartier zu tragen. Fast sechs Millionen der über 65-Jährigen in Deutschland leben allein. Die Frage, wie man sich auf eine mögliche Pflegebedürftigkeit vorbereitet und wer für einen da ist, wenn man sich selbst nicht mehr helfen kann, bewegt sicher auch in Eppendorf, dem Standort der Martinis, viele ältere Menschen. Ein erster Informationsabend ist geplant.

Die Feststellung „das Private ist politisch“ wies in den 1970er Jahren auf kollektive Muster in persönlichen Erfahrungen hin, machte sie diskutier- und dadurch verhandelbar und öffnete sie für politische Analysen. Damit einher ging die Aufforderung, sich nicht vereinzeln zu lassen. Im Kleinen handeln die Aktiven in den untersuchten Projekten nach diesem Prinzip. Ob es um das Thema bezahlbares Wohnen, um einen nachhaltigen Lebensstil oder sozialen Zusammenhalt geht – sie arbeiten für sich an Lösungen für all diese Herausforderungen und zeigen damit Wege auf, die über das eigene Projekt hinausweisen.

Ob die Projekte explizit im und für den Stadtteil agieren, für die Nachbarschaft, ihr Milieu, oder ob sie einfach nur vor Ort sind: ihr Dasein ist vor diesem Hintergrund ein Wert an sich im Sinne eines Angebotes an gelebter Differenz.

Das bestätigen auch die projektexternen Interviewpartnerinnen und -partner in den Fallstudien. So begrüßt z. B. die Stadtverwaltung in Kiel, dass in Mettenhof die *Esbjergweg eG* als Alternative zu den ansonsten ansässigen dominierenden großen Wohnungsunternehmen existiert. In München wird es auf Bezirksebene gern gesehen, dass die *Ligsalz8* eine alternative Wohnform zum Angebot der alteingesessenen großen Genossenschaft bietet. Im Projekt *Martini 44* suchte der Bauverein der Elbgemeinden eG gezielt nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt,

um dann mit dem Seniorinnen- und Senioren-Wohnprojekt eine alternative Wohnform neben dem genossenschaftlichen Wohnen realisieren zu können.

Im Vergleich mit dem 2021 abgeschlossenen Forschungsprojekt „Zuhause im Quartier“ (Decker & Selle 2021), in dem Wohnungsgenossenschaften auf ihr Engagement im Quartier hin untersucht worden sind, kann festgestellt werden, dass die hier betrachteten viel kleineren Projekte ganz ähnliches für das Quartier leisten, allerdings in anderer Form und unter anderen Bedingungen. Genossenschaften sind laut Decker und Selle als Moderations-, Koordinations- und Dienstleistungspartner und als „erste Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für weitere Akteure (inner- und außerhalb des Quartiers)“ (Decker & Selle 2021: 132) aktiv. Die hier untersuchten Projekte im Quartier leisten dies auf informelle Weise ebenfalls, allerdings in der Regel ohne die finanziellen Mittel, personellen Ressourcen und ohne ordnende, aber auch schützende Struktur im Hintergrund, über die etablierte Wohnungsunternehmen verfügen. Während Genossenschaften von ihrem gemeinwohlorientierten Engagement im Quartier auch selbst profitieren, weil sie ihre Wohnungsbestände stabilisieren und in Wert setzen, machen die hier untersuchten Projekte das, was sie tun, weil sie es wollen und richtig finden. In diesem Sinne leisten sie einen erheblichen Mehrwert für ihr Quartier, auch wenn sie selbst das gar nicht immer so wahrnehmen: als intermediäre Akteure bieten sie Raum und ein soziales Umfeld jenseits der etablierten sozialen, institutionellen und staatlichen Angebote und Strukturen. Sie sind nicht unbedingt zielgerichtet unterwegs und haben keinen (öffentlichen) Auftrag. Genau in diesem Punkt liegt auch die Gefahr der Überforderung von gemeinwohlorientierten Projekten: sie werden u. a. mit (zu hohen) Erwartungen konfrontiert, denen zu entsprechen eventuell über ihre Projektidee hinausgeht.

Die Kleinteiligkeit und Informalität hat im Positiven zur Folge, dass die Projekte viel schneller und direkter auf sich verändernde Erfordernisse im Quartier reagieren können – und diese wahrscheinlich auch viel schneller erkennen. Die *Ligsalz8* war z. B. in der Lage, angesichts der Folgen der Corona-Pandemie und geschlossener Tafeln unbürokratisch eine Alternative auf die Beine zu stellen; *Martini 44* bemüht sich, die Angebote am Bedarf des Quartiers zu orientieren. Das Verhältnis der Projekte zum Quartier kann in der Entstehungsphase unterschiedlich sein – es gibt Projekte, die unbedingt in das Quartier oder an einen bestimmten Standort wollten, wie z. B. *Martini 44*, das mit der ehemaligen Bethanien-Klinik genau den Standort gefunden hatte, den es zur Umsetzung der Projektidee

brauchte. Allerdings zeigen sich auch Projekte, die ihren Standort nach Verfügbarkeit wählen, wie *LeNa* oder der Sandberghof, als eng mit ihrem Quartier verwoben.

Diskussionpunkte und offene Fragen

Aus den Ergebnissen lassen sich spannende neue, weiterführende Fragen generieren. Es wird deutlich, dass gemeinschaftlich orientierte Projekte mit dem Schwerpunkt Wohnen, oder zumindest einer Wohnfunktion, im Quartier wertvolle Funktionen erfüllen können. Allerdings, das wurde ebenfalls deutlich, ist es schwer, sie richtig zu unterstützen, da ihr Charme und ihre Qualität ja gerade in der Niedrigschwelligkeit und Informalität abseits institutionalisierter Reglements besteht. Am Beispiel des *Pöge-Hauses* in Leipzig lässt sich dies gut erkennen: Die dortige Quartiersarbeit, bis vor kurzem als rein freiwilliges Engagement geleistet, ist im Begriff, sich durch eine finanzielle Förderung der Stadt Leipzig zu professionalisieren – in Form von Stellen im Quartiersmanagement. Es stellt sich die Frage, wie sich das *Pöge-Haus* nun als Anlaufpunkt weiterentwickelt: Bleibt es niederschwellig, wird es komplizierter, gibt es einen Kipppunkt, von dem an sich durch Professionalisierung der Charakter des Projektes bzw. seines Engagements für das Quartier verändert und womöglich die besonderen Qualitäten der Unabhängigkeit und Selbstorganisation verloren gehen? Wie können die wertvollen Projektstrukturen sinnvoll unterstützt werden, ohne sie zu überformen?

Offenbar ist im Kontext gemeinschaftlich organisierter Projekte eine sensible Form der Unterstützung notwendig, da ein Zuviel an Professionalisierung einen Verlust an Zugänglichkeit, Authentizität und Ansprechbarkeit zur Folge haben kann. Die Frage ist also auch: Gibt es hier auch ein mögliches Zuviel an Geld, Professionalisierung und Institutionalisierung? Wäre personelle Unterstützung sinnvoll? Oder eine die Erfahrung und auch Expertise der Projekte wertschätzende Kommunikation der städtischen Institutionen (die es nach jahrelanger Zusammenarbeit durchaus auch schon gibt)?

Der über die Fallstudien erlangte teilweise sehr persönliche Einblick in die Potenziale, aber auch Grenzen der Projekte bzw. ihrer Akteure hat auf der einen Seite die Einzigartigkeit eines jeden Projektes verdeutlicht, zum anderen aber auch die Parallelen in deren Wirken im Quartier aufgezeigt. Jedes der Projekte leistet auf seine Art zumeist viele kleine Beiträge für das Zusammenleben und Entwicklung seines Quartiers. Sie handeln dabei häufig eigennützig und gleichzeitig altruistisch. Ein Mehr an solchen kleinteilig wirksamen Strukturen könnte einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des Zusammenlebens im Quartier leisten.

LITERATURVERZEICHNIS

Baden-Württemberg – Ministerium für Soziales und Integration
(2020): Quartier 2020. Gemeinsam. Gestalten. URL: https://www.quartier2020-bw.de/quartier_2020/strategie/__Strategie.html

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
(Hrsg.) (2010): Stadtquartiere für Jung und Alt – eine Zukunftsaufgabe, in: Werkstatt: Praxis, Heft 71, Bonn, 2010, S. 30.

BBSR (2013): „Die Stadtmacher – Mit Crowdfunding zum Projektentwickler“, URL: https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/NSPProjekte/Innovative_Stadt/Stadtmacher.html (letzter Aufruf 22.01.2020, 11:05 Uhr).

BBSR (2017): Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt. Bonn/Berlin.

BBSR (2020): „Die Urbane Liga – Plattform für junge Stadtmacher“, URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Stadtentwicklung/StadtentwicklungDeutschland/NachhaltigeStadtentwicklung/Projekte/urbane-liga/start-node.html> (letzter Aufruf 22.01.2020, 10:55 Uhr).

Beck, Sebastian; Schnur Olaf (2016): Mittler, Macher, Protestierer: Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Berlin [Jovis]

Beck, Sebastian (2021): Stadtmacherinnen und Stadtmacher I – Impulse für ein gutes Leben in einer lebenswerten Stadt, vhw werkSTADT (Nr. 51), Berlin.

Beck, Sebastian (2021): Stadtmacherinnen und Stadtmacher II – Intermediäre und stadtgestalterische Zwischenräume, vhw werkSTADT (Nr. 52), Berlin.

Bohnsack, Kerstin; Boll, Joachim; Ganster, Anja ; Dahlheimer, Achim; Klenner, Rainer (Hg.) (2008): Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt. Düsseldorf.

Brix, Benjamin (2014): Leben im Mietshausprojekt. Nachbarschaftlich orientiertes Wohnen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Dissertation, Kassel.

Buttenberg, Lisa; Overmeyer, Klaus; Spars, Guido [Hrsg.] (2014): Raumunternehmen. Wie Nutzer selbst Räume entwickeln. Berlin: Jovis.

Chaos Computer Club Freiburg (o. J.), URL: <https://tacker.fr/node/4010> (letzter Aufruf: 09.09.2022)

Dahlheimer, Achim (2007): Initiative ergreifen: Bürger machen Stadt, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1.2007, Bonn, 2007.

Decker, Ronja; Selle, Klaus (2019): Handlungsfeld Nachbarschaft. Was Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung beitragen können, in: Geographische Rundschau, 71. Jg., H.10-2019, S. 18 ff.

Decker, Ronja; Selle, Klaus (2021): Zuhause im Quartier. Wohnungsgenossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile: Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen. [Hrsg. von: Wohnen in Genossenschaften e.V.] Düsseldorf.

Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hg.) (2009): Governance der Quartiersentwicklung. Wiesbaden [VS]

Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd (2017): Wohnvielfalt – Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Forschungsprojekt beauftragt und herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung. 2. Auflage. Ludwigsburg.

Enquete Kommission des Deutschen Bundestages »Zukunft des bürgerschaftlichen Engagements« (2002): BT-Drucksache 14/8900, Berlin.

Evers, Adalbert (1988): Shifts in the Welfare Mix – Introducing a new approach for the Study of Transformations in Welfare and Social Policy. In: Evers, A.; Wintersberger (Hg.), Shifts in the Welfare Mix. Wien.

Evers, Adalbert (1990): Im intermediären Bereich – Soziale Träger und Projekte zwischen Haushalt, Staat und Markt. – In: Journal für Sozialforschung, 30. Jg., H. 2/1990.

Faller, Bernhard; Burgdorff, Frauke; Ritter, Jennifer; Hettich, Franziska (2019): Gemeinwohlorientierte Initiativen in der Quartiersentwicklung. Endbericht. Forschungsprojekt im Auftrag des BBSR.

Fedrowitz, Micha (2019): Gemeinschaftliches Wohnen. Wohnprojekte als Trend im demografischen Wandel. In: Geographische Rundschau, 71. Jg., H.10-2019, S. 28 ff.

Fedrowitz Micha (o. J.), URL: www.gemeinschaftswohnprojekte.de (letzter Aufruf 22.01.2020).

Förster, Agnes; Bernögger, Andreas; Brunner, Bernadette (2020): Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Forschungsprojekt beauftragt und herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg.

Friedmann, John (2006): Planning Theory re-visited. In: Planung neu denken Bd. 1, hgg. v. Klaus Selle und Lucyna Zalas; Detmold [Verlag Dorothea Rohn]

Froessler, Rolf; Lang, Markus; Selle, Klaus; Staubach, Reiner (Hg.) (1994) Lokale Partnerschaften. Die Erneuerung benachteiligter Quartiere in europäischen Städten. Stadtforschung aktuell Bd. 45, Basel u. a. [Birkhäuser]

Frohn, Lisa (2018): Ab ins Wohnprojekt. Wohnräume werden Wirklichkeit. München [oekom]

Gesemann, Frank; Roth, Roland (2015): Engagement im Quartier. BBSR-Online-Publikation 04/2015. Bonn.

Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, Gisela (2012): IBA Berlin 2020. Besondere Wohnformen; hgg. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin.

Haferkamp, Svenja (2019): Wenn das Wohnen zur Gemeinschaftsaufgabe wird. In: Geographische Rundschau, 71. Jg., H.10-2019, S. 12 ff.

- Hamann, Mio; Hörster, Sonja; Rohr, Jascha** (2018): Mustersprache Stadtgestalten. Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung.
- Haus, Michael; Heinelt, Hubert** (2004): Politikwissenschaftliche Perspektiven auf den Stand der Planungstheorie. In: Altröck, Uwe u. a. (Hg.): Perspektiven der Planungstheorie. Berlin, S. 167 ff.
- Heinze, Rolf G./Olk, Thomas** (Hrsg.) (2001): Bürgerengagement in Deutschland. Bestandsaufnahme und Perspektiven. Opladen.
- Henseling, Christine; Krauß, Norbert; Specht, Alexandra; Behrendt, Siegfried; Wieland, Simon; Jänicke, Clemens; von Bodelschwingh, Arnt** (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Arbeitsbericht im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen“. Berlin
- Henseling, Christine; Krauß, Norbert et al.** (2019): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. (überarbeitete Fassung, hrsg. vom Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung). Berlin, URL: https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL.pdf (letzter Aufruf 22.01.2020, 12:25 Uhr).
- Herz, Sabine; Jacob, Andreas; Pauly, Martina** (2005): Effizientere Stadtentwicklung durch Kooperation? Abschlussbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld »3stadt2 – Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung«, Werkstatt: Praxis H. 36, hgg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn
- Kuklinski, Oliver** (2008): Topographie des Engagements in Hannover-Badenstedt. Studie im Auftrag des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung (vhw), Hannover/Berlin.
- martini-erleben e. V. (o. J.)**, URL: <https://martinierleben.de> (letzter Aufruf: 09.09.2022)
- NRW – Land Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG)** (2020): „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“, URL: <https://initiative-ergreifen.de> (letzter Aufruf 22.03.2022, 11:20 Uhr).
- Müller, Hannes** (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung, Wiesbaden.
- Netzwerk Immovielen** (2020): „Netzwerk Immovielen. Bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung, URL: <https://www.netzwerk-immovielen.de/ueber-uns/> (letzter Aufruf 20.01.2020, 12:00 Uhr).
- Pöge-Haus** (2021): Website Pöge-Haus. URL: <https://www.poege-haus.de/de/> (letzter Aufruf: 17.11.2021, 15:00 Uhr).
- Pöge-Haus** (2021a): Organisation. URL: <https://www.poege-haus.de/de/ueber-uns/organisation> (letzter Aufruf: 17.11.2021, 15:00 Uhr)
- Ritter, Jennifer; Hettich, Franziska** (2020): Gemeinwohlorientierte Initiativen als Akteure in der Quartiersentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 02/2020, S. 77–80. (online abrufbar unter: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/FWS/2020/2_2020/FWS_2_20_Ritter_Hettich.pdf; Zugriff 06.08.2020)
- Rösener, Britta** (2008a): Topographie des Engagements in Aachen-Ost. Studie im Auftrag des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung (vhw), Aachen/Berlin.
- Rösener, Britta** (2008b): Mehr Engagementspotenziale als gedacht. Topografie des Engagements in Aachen-Ost, in: Forum Wohneigentum (FW), Heft 4/2008, S. 204–208.
- Roth, Roland** (2003): Die dunklen Seiten der Zivilgesellschaft, In: Forschungsjournal Neue Soziale Bewegungen, Heft 2/2003
- Roth, Roland; Rucht, Dieter** (2008): Die sozialen Bewegungen in Deutschland seit 1945. Frankfurt/New York [Campus]
- Runge, Brigitte; Vilmar, Fritz** (1988): Handbuch Selbsthilfe. Gruppenberichte, 900 Adressen, Gesellschaftliche Perspektiven. Frankfurt [Zweitausendeins]
- Schnur, Olaf** (2018): (Neue) Nachbarschaft. Skizze eines Forschungsfeldes. vhw stadtWERKSTATT Nr. 23. Berlin
- Schnur, Olaf; Becker, Anna** (2018): Quartiersforschung und Quartierspolitik, in: Geographische Rundschau 70. Jg. H. 6 S. 40 ff.
- Schönig, Barbara** (2011): Pragmatische Visionäre. Stadtregionale Planung und zivilgesellschaftliches Engagement in den USA. Stuttgart und New York: Campus.
- Selle, Klaus** (1991): Mit den Bewohnern die Stadt erneuern. Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere. Beobachtungen aus sechs Ländern. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- Selle, Klaus** (1992): Neue Institutionen für die Entwicklung städtischer Quartiere, oder: warum entstehen intermediäre Organisationen? In: Forschungsjournal Neue Soziale Bewegungen H. 2/1992 S. 48–67
- Selle, Klaus** (1996): Was ist bloß mit der Planung los? Erkundungen auf dem Weg zum kooperativen Handeln. Ein Werkbuch. (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Bd. 69) (2. Auflage) Dortmund.
- Selle, Klaus** (2018): Stadt entwickeln. Arbeit an einer Gemeinschaftsaufgabe. Texte aus Forschung und Praxis. edition stadt | entwicklung. Lemgo [Verlag Dorothea Rohn]
- Selle, Klaus; Hüttinger, Helene** (2008): Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung. In: vhw Forum Wohneigentum H. 2/2008 S. 105 ff.
- Stadt Münster, Projektbüro „Gutes Morgen Münster“** (2020): Zukunft gestalten – Gutes Morgen Münster, URL: <https://www.gutes-morgen.ms> (letzter Aufruf: 22.01.2020, 11:30 Uhr).
- Staubach, Reiner; Kabis-Staubach, Tülin; Martha, Thomas** (2008): Topographie des Engagements in der Dortmunder Nordstadt. Studie im Auftrag des Bundesverbandes Wohnen und Stadtentwicklung (vhw), Dortmund/Berlin.
- Temel, Robert u. a.** (2009): Baugemeinschaften in Wien. Studie im Auftrag der Stadt Wien.
- Tenz, Eric; Richter, Markus; Walz, Susanne** (2013): Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin, Berlin.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (Hg.)
(2008): Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung. vhw-Schriftenreihe H.2 Berlin.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
(2017): vhw-Studie „Stadtmacherinnen und Stadtmacher“ – Zentrale Ergebnisse & Impulse (Kooperationsstrukturen, Wirkungen, Politisierung und Zukunftsvisionen), Berlin.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
(2018): Stadtmacherinnen und Stadtmacher. Eine Positionsbestimmung. Stadtentwicklungs-Initiativen als stadtgesellschaftliche Ressource. Berlin.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
(2020): Blog: Stadtmacherinnen und Stadtmacher, URL: <https://www.stadtmacher.info> (letzter Aufruf 22.03.2022).

WOGÉ Nordstadt eG (2010): Satzung der Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG, Hannover.

Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2017): Wohnvielfalt – Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. 2. Auflage. Ludwigsburg.

DATENBANKEN UND PROJEKTRECHERCHE

Bundesweite Projektportale

wohnprojekte-portal.de, <https://www.wohnprojekte-portal.de/home/>

- Fokus auf selbst organisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte, in der Regel mit einem ideellen Anspruch. Dazu Baugruppen und Baugemeinschaften. Neben der Projektsammlung auch Literatursammlung und Veranstaltungs- und Projektkalender. Betrieben durch: Stiftung trias in Kooperation mit anderen Akteuren und Initiativen auf Länder-Ebene (z. B. URBANES WOHNEN e.V. für Projekte in Bayern) Zahl der gelisteten Projekte in Deutschland (realisiert): 1006
- URL: <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/> (Addition der Projekte in der Kartenansicht, Abruf 28.07.2020, 12:00)

Portal „Neue Wohnformen“, <https://www.neue-wohnformen.de>

- Die Projektsammlung hat ihren Fokus auf Wohnprojekten, die von den Trägern der Freien Wohlfahrtspflege und privaten Investoren gegründet wurden. Neben der Projektsammlung auch Literatursammlung und Veranstaltungs- und Projektkalender. Betrieben durch: Netzwerk GmbH; eng und unmittelbar mit dem wohnprojekte-portal.de zusammenhängend. Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 355
- URL: <https://www.neue-wohnformen.de/projekte-suche/listenansicht/> (Suchbegriff: Realisierte Projekte, Abruf 28.07.2020, 11:50 Uhr)

Webseite des Mietshäuser Syndikats, <https://www.syndikat.org/de/standortkarte/>

- Landkarte der Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat, Betrieben durch: Mietshäuser Syndikat, Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 158
- URL: <https://www.syndikat.org/de/projekte/> (Abruf 28.07.2020, 11:55 Uhr)

Projektbörse des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., <http://verein.fgw-ev.de/projektboerse.html>

- Webseite bietet bundesweite Projektbörse für gemeinschaftliche Wohnprojekte und verweist auf wohnprojekte-portal.de, Betrieben durch: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Bundesvereinigung), Zahl der gelisteten Projekte: 141 Inserate in der Projektbörse
- URL: <http://verein.fgw-ev.de/projektboerse.html> (Abruf 28.07.2020, 12:03 Uhr)

Modellprojekt „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“, http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/no_cache/praxisbeispiele/gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben.html

- Abgeschlossene Sammlung der Modellprojekte die bis 2019 im Rahmen des Modellprojektes „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ gefördert und begleitet wurden. Betrieben durch: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zahl der gelisteten Projekte: 35
- URL: http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/no_cache/praxisbeispiele/gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben/praxisbeispiele-in/baden-wuerttemberg.html (Projektstandorte in der Kartenansicht, Abruf 28.07.2020, 12:05 Uhr)

Projektportale auf Länder-Ebene

Projektportal des Interessensverbandes Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V., <http://www.wohnprojekte-sh.de/wohnprojekte/wohnangebote/>

- Plattform zur Vernetzung, Beratung und Information rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein. Webseite mit Projekt-Landkarte und Projekt-Börse. Betrieben durch: Interessensverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V. (ehrenamtlich), Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 40
- URL: <http://www.wohnprojekte-sh.de/wohnprojekte/projekte/> (Suchbegriff Realisierte Projekte, Abruf 28.07.2020, 12:10 Uhr)

Co-housing Berlin, <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte>

- Plattform zur Vernetzung, Beratung und Information rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen in Berlin und Brandenburg. Webseite mit Projekt-Landkarte und Projekt-Börse. Betrieben durch: CoHousing Berlin GbR, in22 – Institut für kreative Nachhaltigkeit, Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 140
- URL: <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte> (Suchkriterium „bewohnt“, Abruf 28.07.2020, 12:55 Uhr)

Projektdatenbank des WohnStrategen e.V. (Thüringen), <https://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte>

- Projektsammlung mit Steckbriefen für Projekte in Thüringen (realisiert und in Planung). Plattform zur Vernetzung, Beratung und Begleitung von Projekten in Thüringen. Betrieben durch: WohnStrategen e.V. Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 39
- URL: <https://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte> (Suchkriterium: „bewohnt“, Abruf 28.07.2020, 13:00 Uhr)

Bayrisches Netzwerk Wohnprojekte, <http://www.wohnprojektatlas-bayern.de/>

- Seit 2008 ist der Wohnprojektatlas-Bayern im bundesweiten Wohnprojekte-Portal www.wohnprojekte-portal.de aufgegangen. Wohnprojekte-Atlas 2008 als Broschüre erschienen und digital abrufbar. Betrieben durch: Urbanes Wohnen e.V. München, Zahl der gelisteten Projekte 2008: 68
- URL: http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/ww/uploads/media/wohnprojektatlas_08.pdf (Übersichtskarte PDF, Abruf 28.07.2020, 13:05 Uhr)

Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter, <http://www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/>

- Webseite. Sammlung von Beispielprojekten aus Niedersachsen mit inhaltlichem Schwerpunkt auf gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Betrieben durch: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und die Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung (NFW). Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 40
- URL: <https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/> (Suchkriterium „realisiert“, Abruf 28.07.2020, 13:15 Uhr)

Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz (LAG GeWo RLP), <https://lag-gewo-rlp.de/wohnprojekte/>

Wohnportal Rheinland-Pfalz, <https://wohnportal-rheinland-pfalz.lzg-rlp.de/startseite/>

- Webseite mit Information und Beratung zu Wohnprojekten und gemeinschaftlichem Wohnen. Bietet Projekt-Landkarte zu Projekten in Rheinland-Pfalz (verknüpft mit dem Wohnprojekte-Portal.de). Betrieben durch: Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V.), Zahl der gelisteten Projekte (realisiert): 26
- URL: <https://wohnportal-rheinland-pfalz.lzg-rlp.de/kartensuche/> (Suchkriterium „Projekt in der Wohnphase“, Abruf 28.07.2020, 13:25 Uhr)

Projektsammlungen und -börsen von lokalen/regionalen Initiativen und privaten Projektentwicklern

Netzwerk Neues Wohnen in Dresden, <https://www.nwid.de/>

- Webseite mit Informationen zum Netzwerk und Links zu den beteiligten Organisationen und deren Projekten. Betrieben durch: Acht Vereine, soziale Träger, Unternehmen und Genossenschaften aus Dresden sind im Netzwerk organisiert (aus der Lokalen Agenda hervorgegangen), Zahl der gelisteten Projekte: Links zu den Projekten dreier am Netzwerk beteiligter Organisationen: insgesamt 40 realisierte Projekte (größtenteils als WEG)

Neues Wohnen im Alter e.V., <https://www.nwia.de/>

- Projektbörse für Wohnprojekte in Köln und dem Kölner Umland. Verein bietet darüber hinaus Beratungen und Netzwerkarbeit. Betrieben durch: Neues Wohnen im Alter e.V. (Regionalstelle des FGW in Köln), Zahl der gelisteten Projekte: 15 realisierte Projekte

Bremer-Wohnprojekte.de, <http://www.bremer-wohnprojekte.de/index.html>

- Projektliste zu Wohnprojekten in Bremen mit Link und Beschreibung. Betrieben durch: Plan A Wohnprojekte GmbH, Zahl der gelisteten Projekte: 12

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.,

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wohnprojekte/realisierte-wohnprojekte/>

- Auf Frankfurt a. Main konzentrierter Verein zur Unterstützung und Vernetzung derer, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren bzw. Projekte umsetzen wollen. Auf der Webseite zusätzlich zur Projektbörse und Projektsammlung auch Information, Hilfestellungen und gute Beispiele. Betrieben durch: Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Zahl der gelisteten Projekte: 30 (realisiert)

Projekte der SelbstBau eG, <https://selbstbau-eg.de>

- Die Genossenschaft vereint insgesamt 24 Projekte unter ihrem Dach. Anfänglich waren es Häuser im Bezirk Prenzlauer Berg, mittlerweile gibt es Projekte der Mietergenossenschaft SelbstBau in ganz Berlin und in Brandenburg. Betrieben durch: Selbstbau eG, Zahl der gelisteten Projekte: 24 (realisiert)

Datenbanken im erweiterten Themenkreis (Auswahl)

Netzwerk Immovielien, <https://www.netzwerk-immovielien.de>

- Netzwerk von verschiedenen durch und mit auf den Raum bezogenen Initiativen und Akteuren initiierten und getragenen Projekten. Vielfältige Nutzungen und Themen – u. a. auch mit Wohnen, Betrieben durch: Netzwerk Immovielien, Zahl der gelisteten Projekte: 39, davon Wohnprojekte: 12
- URL: <https://www.netzwerk-immovielien.de/Immovielien/>

Initiative ergreifen (NRW), <https://initiative-ergreifen.de>

- ... unterstützt Projekte, die bürgerschaftliches Engagement und Stadterneuerung wirksam miteinander verknüpfen. Das Programm wendet sich an bürgerschaftliche Projektträger, aber auch an Kommunen, die neue Wege in der Kooperation mit ihren Bürgern suchen. Wohnprojekte sind die Ausnahme. Betrieben durch: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) des Landes Nordrhein-Westfalen, Zahl der gelisteten Projekte: über 80 Projekte (keine Wohnprojekte, aber einige Projekte im direkten Wohnumfeld)

Gutes Morgen Münster, <https://www.gutes-morgen.ms>

- „Ob Nachbarschaftsinitiative oder Unternehmensaktion, ob private Erfindung oder öffentliches Forschungsprojekt – wir wollten sie alle haben, kleine und große Projekte aus allen Bereichen des städtischen Lebens in Münster. Hauptsache ist: Das Projekt weist in die Zukunft, in ein GUTES MORGEN.“ Betrieben durch: Stadt Münster, Münster Marketing, Projektbüro Gutes Morgen Münster, Zahl der gelisteten Projekte: über 400 (keine Wohnprojekte)

CONPLAN Projektentwicklung, <https://www.conplan-projekte.de>

- Projektentwickler, der sich auf nachbarschaftliche Wohnprojekte spezialisiert hat. Entwickelt Wohnprojekte und Baugemeinschaften, in denen sich Familien, Einzelpersonen und Gewerbetreibende zusammenschließen, um Wohnraum und Gewerbeflächen zu schaffen. Betrieben durch: CONPLAN Projektentwicklung, Realisierte Projekte: ca. 60

planW GmbH, <http://wohnprojekte-nds.de/>, <http://www.planw-gmbh.de>

- planW Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Projektentwickler in Schleswig-Holstein/Niedersachsen. Betrieben durch: planW GmbH, Realisierte Projekte: 16

Ting Projekte, <https://ting-projekte.de/projekte/>

- Projektentwickler in Schleswig-Holstein, spezialisiert auf Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Betrieben durch: Ting Projekte, Realisierte Projekte: 17

Wohnprojektor – Agentur für Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten,

<https://www.wohnprojektor.de/projekte/aktuelle-projekte/waegetechnik/beispiele.html>

- Projektentwickler in Schleswig-Holstein, spezialisiert auf Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Betrieben durch: Wohnprojekte UG, Weimar, Realisierte Projekte: 4

Für die Projektrecherche ausgewertete Literatur

- BBSR-Studie „Gemeinwohlorientierte Initiativen im Quartier. Endbericht. 2019“, Bonn/Bochum (12 Projekte)
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (2020): Der Wohnprojekte-Atlas. Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Niedersachsen. Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter, Hannover (48 Projekte) URL: <http://verein.fgw-ev.de/files/wohnprojekteatlas-2020-barrierefrei.pdf> (Abruf 08.08.2020, 13:05)
- Henseling, Christine et al.: Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Arbeitsbericht im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2018 (10 Projekte)
- Schader-Stiftung, Stiftung trias (Hrsg.) (2008): Raus aus der Nische – rein in den Markt, Nachdruck 2012, Darmstadt/Hattingen (Ruhr) (10 Projekte)
- wohnbund e. V. (Hg.): Europa – Gemeinsam wohnen, Berlin (11 Projekte in Deutschland)

ABBILDUNGSHINWEISE

Sofern nicht anders angegeben, liegen alle Abbildungsrechte bei plan zwei.

Die Abbildung zur Fassade von *Martini 44* in der Bauphase (S. 54) liegt bei der kunstlinik.hamburg.

Für die Abbildungen in der Fallstudie zur *WÖGE Nordstadt* (S. 56–62 sowie auf S. 113 rechts unten und S. 116) liegen alle Rechte bei der *WÖGE Nordstadt eG*.

Für die Abbildungen in der Fallstudie zur *Esbjergweg eG* (S. 64–69) liegen alle Rechte bei der *Esbjergweg eG*.

Die Rechte für die Abbildung auf S. 99 (im Kasten) liegt bei *Ligsalz8*.

Für die Abbildungen auf S. 50, 53 und S. 113 liegen alle Rechte bei Klaus Selle.

IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCHIENEN:

vhw-Schriftenreihe Nr. 34

Kooperative Sport- und Bewegungslandschaften. Quartiers- und Sportentwicklung am Beispiel von Karlsruhe-Daxlanden

vhw-Schriftenreihe Nr. 33

Begegnung schaffen. Strategien und Handlungsansätze in der sozialen Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 32

Nachhaltige Stadtentwicklung durch nachhaltige Verwaltungsentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 31

Kooperative Sportlandschaften

vhw-Schriftenreihe Nr. 30:

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

vhw-Schriftenreihe Nr. 29:

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

vhw-Schriftenreihe Nr. 28:

Lokale Politik und Beteiligung

vhw-Schriftenreihe Nr. 27:

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 26:

Das kommunalpolitische Planetensystem?

vhw-Schriftenreihe Nr. 25:

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

vhw-Schriftenreihe Nr. 24:

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

vhw-Schriftenreihe Nr. 23:

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 22:

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

vhw-Schriftenreihe Nr. 21:

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

vhw-Schriftenreihe Nr. 20:

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 19:

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

vhw-Schriftenreihe Nr. 18:

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den Bedingungen von Peripherisierung

vhw-Schriftenreihe Nr. 17:

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

vhw-Schriftenreihe Nr. 16:

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

vhw-Schriftenreihe Nr. 15:

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 14:

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

vhw-Schriftenreihe Nr. 13:

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 12:

Stadtteilmütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

vhw-Schriftenreihe Nr. 11:

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

vhw-Schriftenreihe Nr. 10:

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

vhw-Schriftenreihe Nr. 9:

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

vhw-Schriftenreihe Nr. 8:

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

vhw-Schriftenreihe Nr. 7:

Öffentliche Räume in stadtesellschaftlich vielfältigen Quartieren

vhw-Schriftenreihe Nr. 6:

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

vhw-Schriftenreihe Nr. 5:

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 4:

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

vhw-Schriftenreihe 3:

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

vhw-Schriftenreihe 2:

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

vhw-Schriftenreihe 1:

Migranten-Milieus

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

www.vhw.de

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung