

# Gemeinwohl bauen für Chancengerechtigkeit im Stadtteil



Foto: Magdalena Jooss,  
© Montag Stiftung Urbane Räume

Johanna Debik,  
Vorständin der Montag  
Stiftung Urbane Räume

Nach dem Leitbild »Handeln und Gestalten in sozialer Verantwortung« engagiert sich die Montag Stiftung Urbane Räume mit beispielgebenden Projekten und als unabhängige Partnerin von Kommunen, Verbänden und zivilgesellschaftlichen Initiativen in Stadtteilen, die von besonderen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen geprägt sind.

Seit 2014 investiert sie erfolgreich nach dem Initialkapital-Prinzip in bisher sechs Stadtteilen von Krefeld, Bochum, Wuppertal, Remscheid und Halle an der Saale. Nach diesem Prinzip fließt Eigen- und Fremdkapital in gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte. Zum größten Teil handelt es sich bei den Stiftungsprojekten um Sanierungen von Bestandsimmobilien im Leerstand, denen aufgrund ihres Standorts oder ihrer Geschichte eine Schlüsselrolle im Stadtteil zukommt. Das Initialkapital-Prinzip sieht keine langfristigen Förderungen und Zuschusskonzepte vor. Vielmehr wird am Anfang Initialkapital eingesetzt mit dem Ziel, durch selbsttragende und selbstorganisierte Projekte Chancengerechtigkeit und Teilhabemöglichkeiten für alle im Stadtteil zu verbessern. Investitionen fließen über einen Zeitraum von vier bis sechs Jahren – sowohl in die baulichen Maßnahmen als auch in die nachbarschaftliche Selbsthilfe und Selbstorganisation.

## Die Rendite ist das Gemeinwohl

Erbbaurechts- und Kaufverträge sichern die langfristige Tragfähigkeit der Projekte: mit der Besonderheit, dass die Erbbaurechtsgeber\*innen – in den bisherigen Projekten Kommunen, Wohnungsbau-gesellschaften und private Eigentümer\*innen – auf die Erhebung des Erbbauzinses verzichten. So wurde in Wuppertal-Oberbarmen für die Real-

sierung des BOB CAMPUS die Eigentümerfamilie und frühere Betreiberin einer Textilfabrik selbst zur Stifterin: Sie verzichtet über einen Zeitraum von 99 Jahren auf die Erhebung des Erbbauzinses gegenüber einer durch die Montag Stiftungen gegründeten gemeinnützigen Projektgesellschaft als Erbbaurechtsnehmerin. Entscheidend ist hierbei die Gemeinnützigkeit, denn nur, solange die Erbbauberechtigten gemeinnützig gemäß Abgabenordnung ist, entsteht kein Anspruch auf die Zahlung des jährlichen Erbbauzinses.

Die Projektgesellschaft übernimmt beim BOB CAMPUS wie bei allen Projekten nach dem Initialkapital-Prinzip die Bauherrenaufgabe für die Sanierung und Umnutzung der Gebäude während der Planung und Bauzeit sowie die Verantwortung für den gemeinwohlorientierten Betrieb. Sie finanziert sich über Mieteinnahmen, die auch die Kapitaldienste bedienen. Alle erwirtschafteten Überschüsse stehen grundsätzlich dem Quartier zur Verfügung – für Nachbarschaftsprojekte, Freiräume für Vielfalt und Demokratie sowie das Community-Management. So generiert das Projekt eine dauerhafte Gemeinwohlerendite; dieser für das Initialkapital-Prinzip zentrale Aspekt ist im Erbbaurechtsvertrag verankert.

Die Kommunen sind stets wichtige Kooperationspartnerinnen. Die Stadt Wuppertal ermöglichte beispielsweise mit Mitteln der Städtebauförderung, städtischem Eigenanteil und personellen Ressourcen die Errichtung eines großen, dringend benötigten Nachbarschaftsparks auf dem nicht bebauten Geländeteil des BOB CAMPUS.

Damit sich die Menschen vor Ort langfristig für ihren Stadtteil, sich selbst und ihre Nachbar\*innen

engagieren, ist es wichtig, sie von Anfang an in die Entwicklung des Standorts einzubeziehen. Gemeinsam mit der Nachbarschaft und zukünftigen Mieter\*innen werden vor Beginn der Planung neue Nutzungskonzepte entwickelt: Was brauchen die Menschen? Welche Möglichkeiten bietet der Raum? Wie kann eine Immobilie der Nachbarschaft nutzen? In der Planungs- und Umbauphase legen die Menschen vor Ort zusammen mit Planer\*innen, Architekt\*innen und der Bauherrenschaft das Fundament für ihre Gemeinschaft – und wachsen dabei als Nachbarschaft zusammen. Ausgehend von einer Bestandsimmobilie oder einem Grundstück entwickeln sich so in einem kokreativen Prozess Orte der Gemeinschaft und des Engagements.

### Heterogene urbane Räume in sozialer und kultureller Vielfalt gestalten

Eine Etage des BOB CAMPUS, die Nachbarschaftsetage, steht allen offen. Seit ihrer Eröffnung im August 2022 nutzen viele Menschen aus dem Stadtteil die Möglichkeit, hier ihre Ideen einzubringen und umzusetzen: Nachbar\*innen treffen sich zum Kochen, Jugendliche zu Hip-Hop-Jams, Ehrenamtliche geben Yoga- und Tanzstunden, Frauen aus der Nachbarschaft bieten Hausaufgabenbetreuung an. Die Viertklässler\*innen des offenen Ganztags der benachbarten Grundschule kommen zum Spielen, Toben und Filmen. Darüber hinaus gibt es vielfältige Kooperationen mit Kultureinrichtungen, Bildungsträger\*innen und

Vereinen migrantischer Selbstorganisation. Diese Kooperationspartner\*innen nutzen die Halle zum Beispiel für Ferienangebote, Tanz- und Theaterworkshops und Kulturfeste.

Das kommunale Gebäudemanagement mietet für eine Stadtteilbibliothek 174 Quadratmeter exklusive Fläche und beteiligt sich an den Betriebskosten für die Mitnutzung der übrigen Etage. So steht der Bibliothek während ihrer Öffnungszeiten mehr Raum, zum Beispiel für Lese- und Spielecken, zur Verfügung und es ergeben sich neue Kooperationsmöglichkeiten mit Kita, Schule, offenem Ganztags und vielen engagierten Nachbar\*innen unter demselben Dach.

Zusammen mit den an junge Unternehmen vermieteten Büroetagen eröffnet die neue Nutzung Raum für Begegnungen und inspiriert zu gemeinschaftlichem Lernen und Arbeiten. Das Ergebnis ist eine prozesshafte Transformation der ehemaligen Textilfabrik in eine moderne und inklusive Lernlandschaft mitten im Stadtteil. Hier können alle Menschen ungezwungen und zufällig zusammenkommen – eine Art öffentliches Zuhause. Derartige Begegnungen können der Beginn neuer Ideen und Chancen sein, die sich aus der Mitte der Gemeinschaft entwickeln. Umgeben zu sein von Menschen in unterschiedlichen Abschnitten ihres Entwicklungs- und Bildungswegs sowie die offene Atmosphäre fördern den Austausch und die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Aktivitäten, Interessen, Lebens-

BOB CAMPUS in Wuppertal, Foto: Michel Wenzel, © Montag Stiftung Urbane Räume





KoFabrik in Bochum, links der Eingang der Quartiershalle, Foto: Simon Veith, © Montag Stiftung Urbane Räume

wegen und -modellen. In diesem nahezu unbewusst wahrgenommenen Angebot liegt eine große Chance für die Gestaltung einer diversen Gemeinschaft, die ganz selbstverständlich unterschiedliche Lebenskonzepte und Herkünfte der Menschen aus dem Stadtteil repräsentiert und sich dauerhaft für den sozialen Zusammenhalt engagiert.

#### **Gemeinwohlorientiertes Immobilienmanagement schafft Raum für Vernetzung**

Die Projektgesellschaft übernimmt neben der Verwaltung und Vermietung das Gemeinwohlmanagement der Nachbarschaftsetage. Darüber profiliert sich eine neue Art des gemeinwohlorientierten Immobilienmanagements, das immer darauf ausgerichtet ist, Raum für Angebote und Vernetzung zur Verfügung zu stellen. Wenn möglich, teilt sie die Verantwortung für den Betrieb und die Organisation der Gemeinwohlfächen mit engagierten Menschen aus dem Stadtteil.

In der Samtweberei in Krefeld, der KoFabrik in Bochum und für das FreiFeld in Halle an der Saale haben sich aus dem Kreis der Engagierten heraus gemeinnützige Vereine oder Stiftungen entwickelt, die heute eigenverantwortlich und selbstorganisiert den Betrieb der Gemeinwohlfächen im Projekt gewährleisten. In der Samtweberei sind das die Shedhalle als große überdachte Freifläche und ein Nachbarschaftswohnzimmer, in Bochum die Quartiershalle und eine städtische Freifläche im Straßenraum, in Halle an der Saale ist es der Bürgerpark FreiFeld. Je unterschiedlicher die Zusammensetzung der aktiven Menschen in Bezug

auf Alter, kulturelle Prägung und wirtschaftliche Situation vor Ort ist, desto mehr Perspektiven fließen in den kontinuierlichen Prozess zur Weiterentwicklung des Stadtteilprojekts ein.

#### **Nachmachen erwünscht**

Das Wissen und die Erfahrungen aus zehn Jahren wirkungsvoller Arbeit in Stadtteilen, die von Strukturwandel, Armut und Bildungsungerechtigkeit geprägt sind, möchte die Stiftung teilen und an alle weitergeben, die sich für Chancengerechtigkeit und Menschenwürde engagieren. Zivilgesellschaft, kommunale Verwaltung und Wirtschaft können gemeinsam Vieles bewirken, wenn die Bereitschaft da ist, neue, ungewöhnliche Wege zu gehen, Vorurteile abzulegen – und das übliche Renditeverständnis hinter sich zu lassen.

#### **Mehr Informationen**

Wie gestaltete sich in Wuppertal-Oberbarmen die Transformation einer stillgelegten Textilfabrik zum heutigen BOB CAMPUS? Einen umfassenden Einblick gibt die Montag Stiftung Urbane Räume in ihrem neu erschienen ersten Band der Buchreihe Gemeinwohl bauen:

<https://www.montag-stiftungen.de/news/presse/pressemeldungen/231204-bob-campus-transformation-einer-stillgelegten-textilfabrik>

Nähere Informationen zur Arbeit der Montag Stiftung Urbane Räume und ihren Initialkapital-Projekten finden Sie hier: [montag-stiftungen.de/handlungsfelder/chancengerechte-stadtteilentwicklung](https://montag-stiftungen.de/handlungsfelder/chancengerechte-stadtteilentwicklung) ■