



Montag Stiftung  
Urbane Räume

# **In den Städten der Zukunft gemeinwohlorientierte Orte schaffen**

## **Forum für Demokratie und Bürgerbeteiligung**

11. November 2023



## **Die Montag Stiftung Urbane Räume gAG**

**ist eine unabhängige gemeinnützige Stiftung und gehört zur Gruppe der Montag Stiftungen in Bonn.**

**Mit unseren Projekten nach dem Initialkapital-Prinzip bauen wir Chancen, wo es zu wenige davon gibt.**

**Denn jeder Mensch verdient die Chance, seine Zukunft selbst zu gestalten.**





## **Das Initialkapital-Prinzip**



**Gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung  
braucht Orte der Gemeinschaft und Engagement.**

**Nach dem Initialkapital-Prinzip schaffen wir  
solche Orte, ermöglichen Engagement und stellen  
eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit sicher.  
Ausgangspunkt ist dabei die Investition in ein  
Gebäude oder Grundstück.**



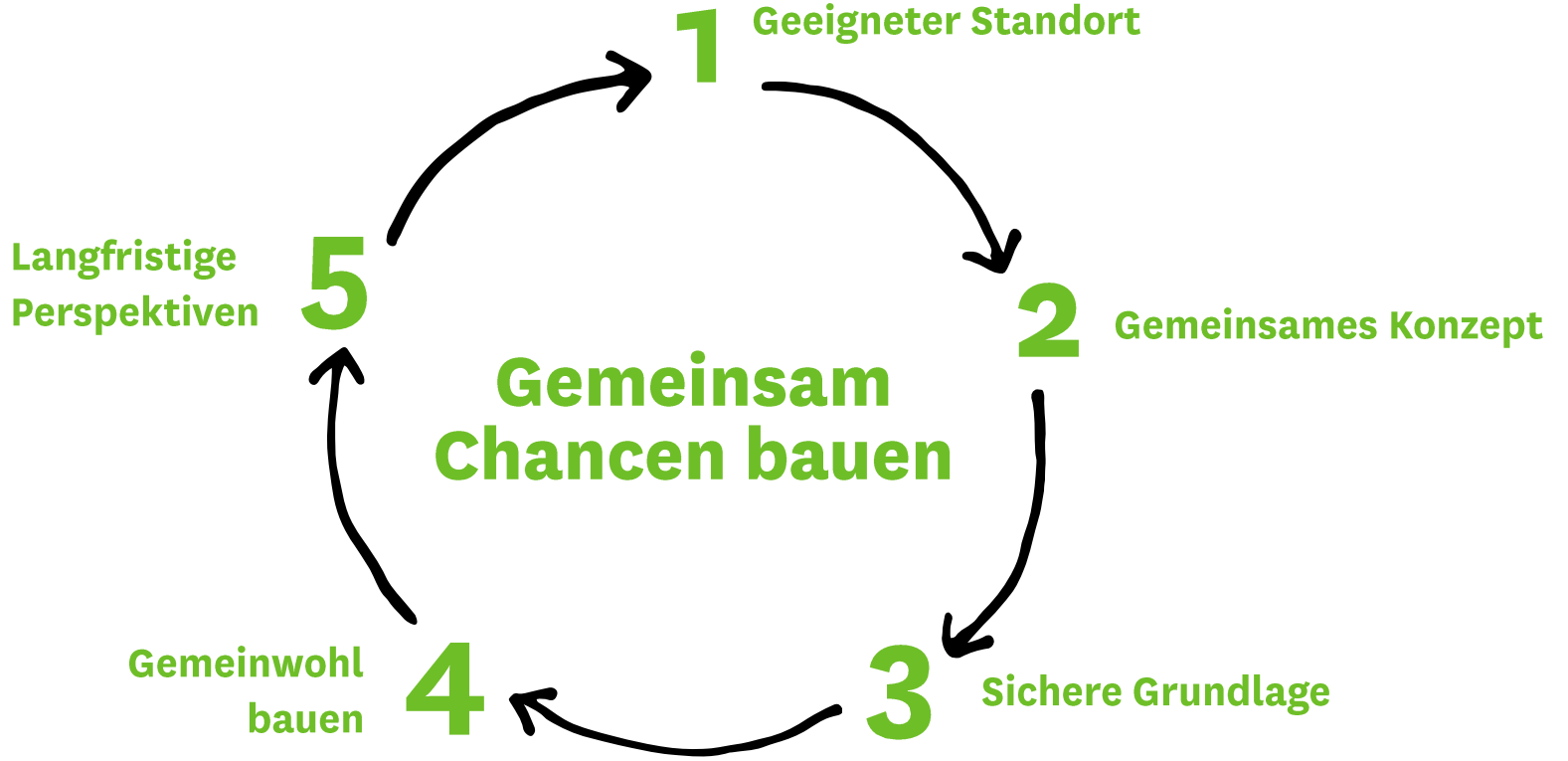


## Ziele

- X **Solidarische, inklusive Gemeinschaft** rund um das Projekt
- X Verantwortungsübernahme von Personen aus der Gemeinschaft zur gemeinnützigen Weiterentwicklung und Verstetigung des Projekts
- X Bessere Chancen auf **gesellschaftliche Teilhabe**, Bildung und Lebenszufriedenheit für alle im Stadtteil
- X Hohe ästhetische und funktionale Qualität der Projektimmobilie, die zum belebten und identitätsstiftenden Ort im Stadtteil wird
- X Selbstständigkeit des Projekts und Bereitstellen von Geld, Raum und Engagement für das Gemeinwohl



## Das Initialkapital-Prinzip





# 1

## Geeigneter Standort

- ✘ **Erforschung der Möglichkeiten** für eine Gemeinwohrentwicklung des Standortes mit Kommunen, zivilgesellschaftlichen Initiativen, Mieter\*innen und Vereinen
- ✘ Wie kann das Projekt den **Menschen im Stadtteil dienen?**
- ✘ Immobilie als Grundlage





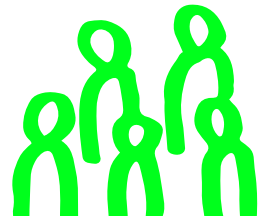


2



## Gemeinsames Konzept

- ✘ Partizipative Entwicklung eines Nutzungskonzeptes und einer **Gemeinwohlstrategie für den Stadtteil**
- ✘ Prüfung der **wirtschaftlichen & technischen** Machbarkeit





# 3 Sichere Grundlage



- ✘ Gründung einer **gemeinnützigen Projektgesellschaft**
- ✘ Absicherung der Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital und evtl. Fördermittel
- ✘ Kooperationsvereinbarungen mit Kommune und Eigentümerin
- ✘ Abschluss Erbbaurechts- und Kaufvertrag



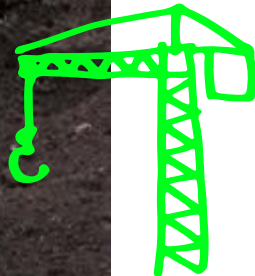
# 4 Gemeinwohl bauen

## Community Building

- ✘ partizipative **Koproduktion** in der Planung
- ✘ Anlässe und Räume zur Vernetzung zwischen Mieter\*innen, Stadtteilm Bewohner\*innen, Kommune, Wirtschaft
- ✘ Neue Möglichkeiten für eine starke und **solidarische Gemeinschaft** im Stadtteil entstehen

## Gemeinwohlorientiert Bauen

- ✘ Respektvoller Umgang mit **vorhandener Bausubstanz**: Bestand wird möglichst **erhalten**, um graue Energie zu sparen
- ✘ Qualifizierung von Akteuren vor Ort
- ✘ Schaffung **identitätsstiftender Räume**, die vielschichtige Bedürfnisse berücksichtigt und Freiräume schafft







# 5 Langfristige Perspektiven



- ✘ Immobilie bietet langfristig Räume und Möglichkeiten für eine **solidarische Nachbarschaft**
- ✘ Fremdkapital wird durch Miete zurück gezahlt und alle Überschüsse fließen als **Stadtteilrendite** in den Stadtteil und bleiben gemeinnützig
- ✘ **Gemeinwohlorientierte Vermietung und Verwaltung** bieten langfristig Sicherheit für Mieter\*innen





# Das Initialkapital-Prinzip



## 1

### Geeigneter Standort

Gebäude + Grundstück + Stadtteil



### Langfristige Perspektiven

- ✘ solidarische Nachbarschaft aus Nutzer\*innen, Mieter\*innen und Nachbar\*innen
- ✘ Freiräume
- ✘ Stadtteilrendite
- ✘ gemeinwohlorientierte Vermietung + Verwaltung

## 5

# Gemeinsam Chancen bauen

## 2

### Gemeinsames Konzept

- ✘ Gemeinwohlstrategie
- ✘ Wirtschaftliche + technische Machbarkeit



## 3

### Sichere Grundlage

- ✘ Eigenkapital + Fremdkapital + Fördermittel
- ✘ Erbbaurechtsvertrag + Kooperationsvertrag
- ✘ Gründung einer gemeinnützigen Projektgesellschaft



## 4

### Gemeinwohl bauen

- ✘ Community Building
- ✘ Gemeinwohlorientiert Bauen





**Gemeinwohlorientierte Orte schaffen:  
Erfahrungen aus der Praxis**





**NACHBAR  
SCHAFT  
SAMT  
WEBEREI**

**Gemeinschaft** täglich leben

## Lage in Krefeld

📍 Südwestliche Innenstadt  
(ca. 7.000 Einwohner\*innen)  
Lewerenzstraße 104  
47798 Krefeld

## Nutzfläche

➔ 4.700 m<sup>2</sup> +  
3.000 m<sup>2</sup>  
Freiraum

## Investitionssumme

➔ Planung und Bau: 6,9 Mio. Euro  
➔ Quartiersarbeit: 1 Mio. Euro  
➔ 900.000 Euro Städtebauförderung

## Kooperationspartner

➔ Stadt Krefeld  
➔ Nachbarschaft Stiftung  
Samtweberviertel Krefeld

**27 Gewerbeeinheiten für Büros, 37 Wohnungen –  
davon 1/3 gefördert, 3.000 m<sup>2</sup> Raum in  
Shedhalle und Nachbarschaftszimmer**

## Projektbeginn

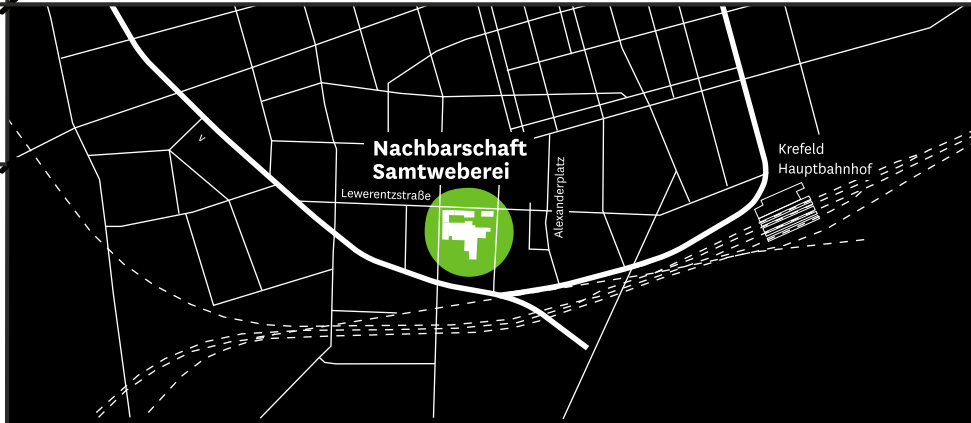
➔ 2014

## Status

➔ In Betrieb seit 2019

## Stadtteilrendite

➔ 1.100 Stunden Ehrenamt im Jahr  
➔ 34.000 Euro Zuwendung an NachbarschaftStiftung  
für Gemeinwohlprojekte





NACHBAR  
SCHAFT  
SAMT  
WEBEREI





NACHBAR  
SCHAFT  
SAMT  
WEBEREI

# Die Shedhalle

Neuer Platz fürs Viertel

www.werkstattweberei.de



Kein offenes Feuer





NACHBAR  
SCHAFT  
SAMT  
WEBEREI







## Wohnen, Arbeiten, Zusammentun

- ✦ Shedhalle, Sportplatz,  
Gemeinschaftsgarten:  
Orte für das Viertel
- ✦ Leerstand ist zu Wohnungen  
und Büros geworden
- ✦ Engagement der Gewerbe-  
mieter\*innen und Bewohner\*innen  
für den Stadtteil
- ✦ Gewerbe mit unterschiedlichen  
Ausbaustandards und Mietpreisen  
schafft Möglichkeiten
- ✦ Ein Drittel der Wohnungen  
ist gefördert



## Stadtteilrendite

- + NachbarschaftStiftung mit lokalen Stifter\*innen und Spender\*innen erhält 34.000 Euro Überschüsse aus Betrieb der Immobilien
- + Überschüsse werden **gemeinnützig im Stadtteil** verwendet
- + Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH übernimmt Immobilienverwaltung





**BÜRGERPARK  
FREIFELD**

**Allmende Freiräume für alle**



# BÜRGERPARK FREIFELD

[www.freiimfelde-ev.de](http://www.freiimfelde-ev.de)

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

## Lage in Halle (Saale)

Freiimfelde

(ca. 3.000 Einwohner\*innen)  
Landsberger Str. 29  
06112 Halle (Saale)

**Öffentliches Gelände** mit Bolzplatz, SkaterBowl,  
Bauspielplatz, Lehmbackofen, Apothekengarten und  
vielen anderen Nachbarschaftsprojekten

**Status** → 2020 Schenkung an  
Freiimfelde e.V.

## Projektbeginn

→ 2014

## Freiraum

→ 6.000 m<sup>2</sup>

## Investitionssumme

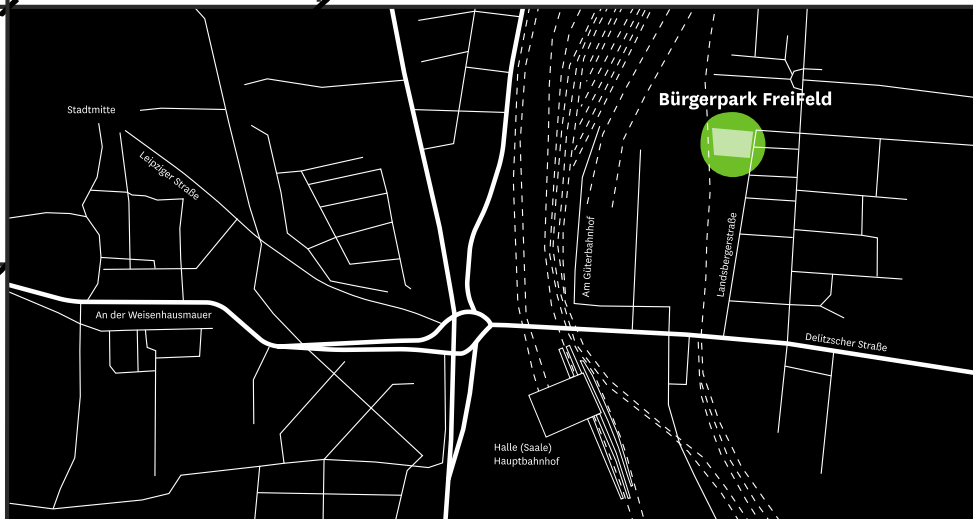
→ 1,3 Mio. Euro

## Kooperationspartner

- Stadt Halle an der Saale
- Freiimfelde e.V.
- Freiraumgalerie – Kollektiv  
für Raumentwicklung GbR

## Stadtteilrendite

- Bürgerpark als selbstorgani-  
sierter Allmende Freiraum



**BÜRGERPARK  
FREIFELD**





**BÜRGERPARK  
FREIFELD**





BÜRGERPARK  
FREIFELD





**BÜRGERPARK  
FREIFELD**







## Allmende Freiräume

- Durch Engagement wird Brache zu wertvollem, öffentlichem Freiraum im Stadtteil
- Freier, experimenteller, kreativer, gemeinschaftlicher Entscheidungs- und Bauprozess
- Selbstorganisation & Abstimmungsprozesse sind demokratisch



## **Alle sind willkommen**

- + Freifeld ist jederzeit zugänglich und wird von unterschiedlichen Altersgruppen genutzt
- + Anlaufpunkt im Stadtteil und darüber hinaus
- + Bauliche Erweiterungen werden zusammen beschlossen und umgesetzt





**KOFABRIK**

**Gemeinwohl** mitten in der Stadt



## Lage in Bochum

📍 **Nordwestliche Innenstadt**  
im Inneren des „Gleisdreieck“  
(ca. 4.000 Einwohner\*innen)  
Stühmeyerstraße 33  
44787 Bochum

**15 Gewerbeeinheiten, ein Café,  
400 m<sup>2</sup> Quartiershalle, neue Nutzungen  
für den Imbuschplatz**

## Status

➔ In Betrieb seit 2021

## Projektbeginn

➔ 2018

## Kooperationspartner

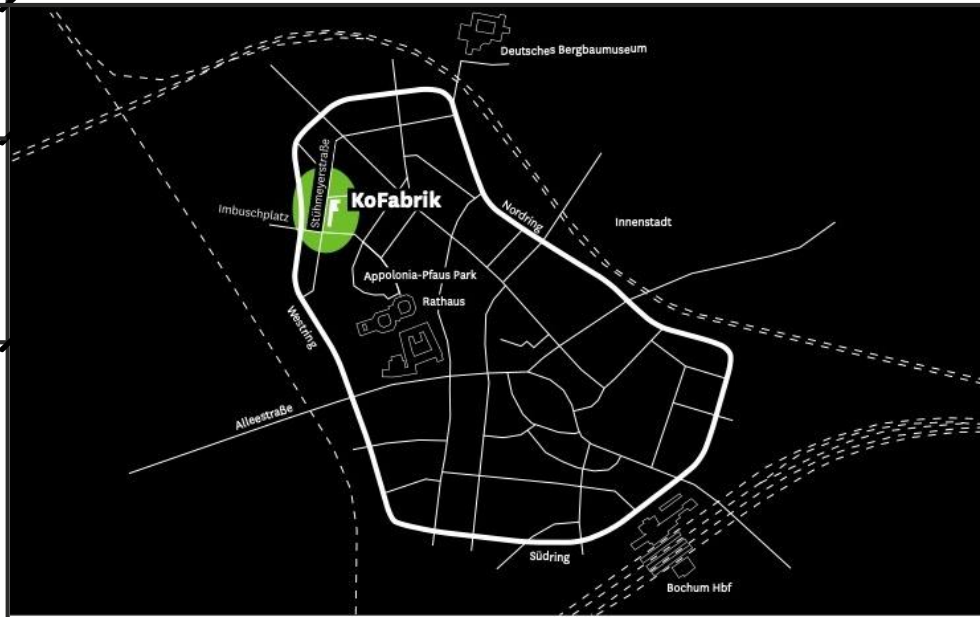
- ➔ Stadt Bochum
- ➔ Quartiershalle in der KoFabrik e.V.

## Nutzfläche

➔ 2.066 m<sup>2</sup> +  
1.540 m<sup>2</sup> Freiraum

## Investitionssumme

- ➔ Planung und Bau: 3,9 Mio. Euro
- ➔ Quartiersarbeit: 0,8 Mio. Euro









## Ausstrahlung in den Stadtteil

- + Überschüsse aus der Vermietung von Büros, Läden und Ateliers fließen in den Stadtteil
- + Neu gegründeter Quartiershalle in der KoFabrik e.V. koordiniert Nutzung der Quartiershalle
- + **Enge Zusammenarbeit** mit anderen Vereinen und Initiativen
- + Verkehrsberuhigung der Stühmeyerstraße 2022 durch die Stadt Bochum

KOFABRIK







**BOB**  
CAMPUS

**Leerstehende Textilfabrik wird zum  
Campus im Stadtteil**

## Lage in Wuppertal

📍 Oberbarmen

(ca. 45.000 Einwohner\*innen)  
Max-Planck-Str. 19  
42277 Wuppertal

**8 Bürolofts, 2 Wohnhäuser mit 11 Wohnungen  
und Gemeinschaftsraum, Schulräume, Kita,  
Ganztagsbetreuung, 1.000 m<sup>2</sup>  
Nachbarschaftsetage mit Stadtteilbibliothek,  
Gastronomie, 180 m<sup>2</sup> Dachterrasse, 4.500 m<sup>2</sup>  
Nachbarschaftspark**

## Projektbeginn

➔ 2017

## Status

➔ In Betrieb seit Mitte 2022

## Kooperationspartner

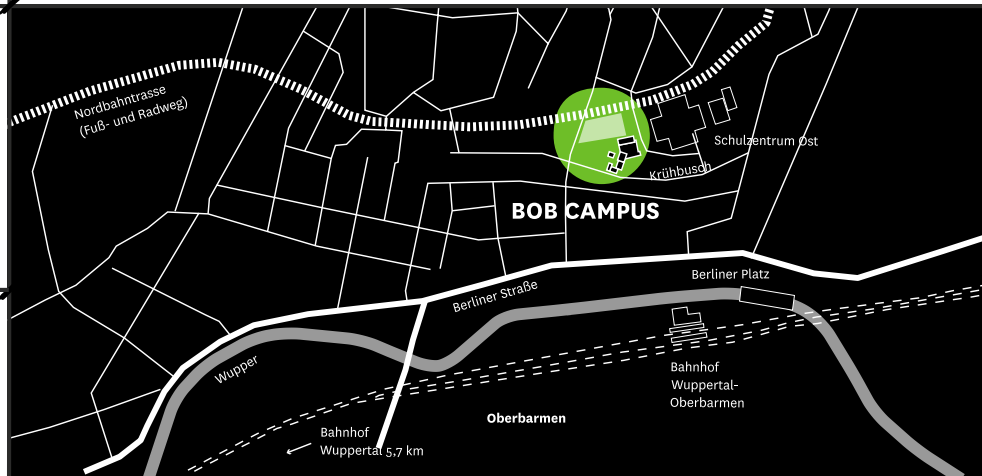
- ➔ Stadt Wuppertal
- ➔ GBA Gesellschaft für berufliche Aus- und Weiterbildung mbH
- ➔ Jobcenter Wuppertal AÖR

## Nutzfläche

➔ 5.500 m<sup>2</sup> +  
5.000 m<sup>2</sup> Freiraum

## Investitionssumme

➔ 15 Mio. Euro + 1,8 Mio. Euro  
Städtebauförderung





**Max-  
Planck-  
Realschule**

**Shedhalle  
Gewerbe**

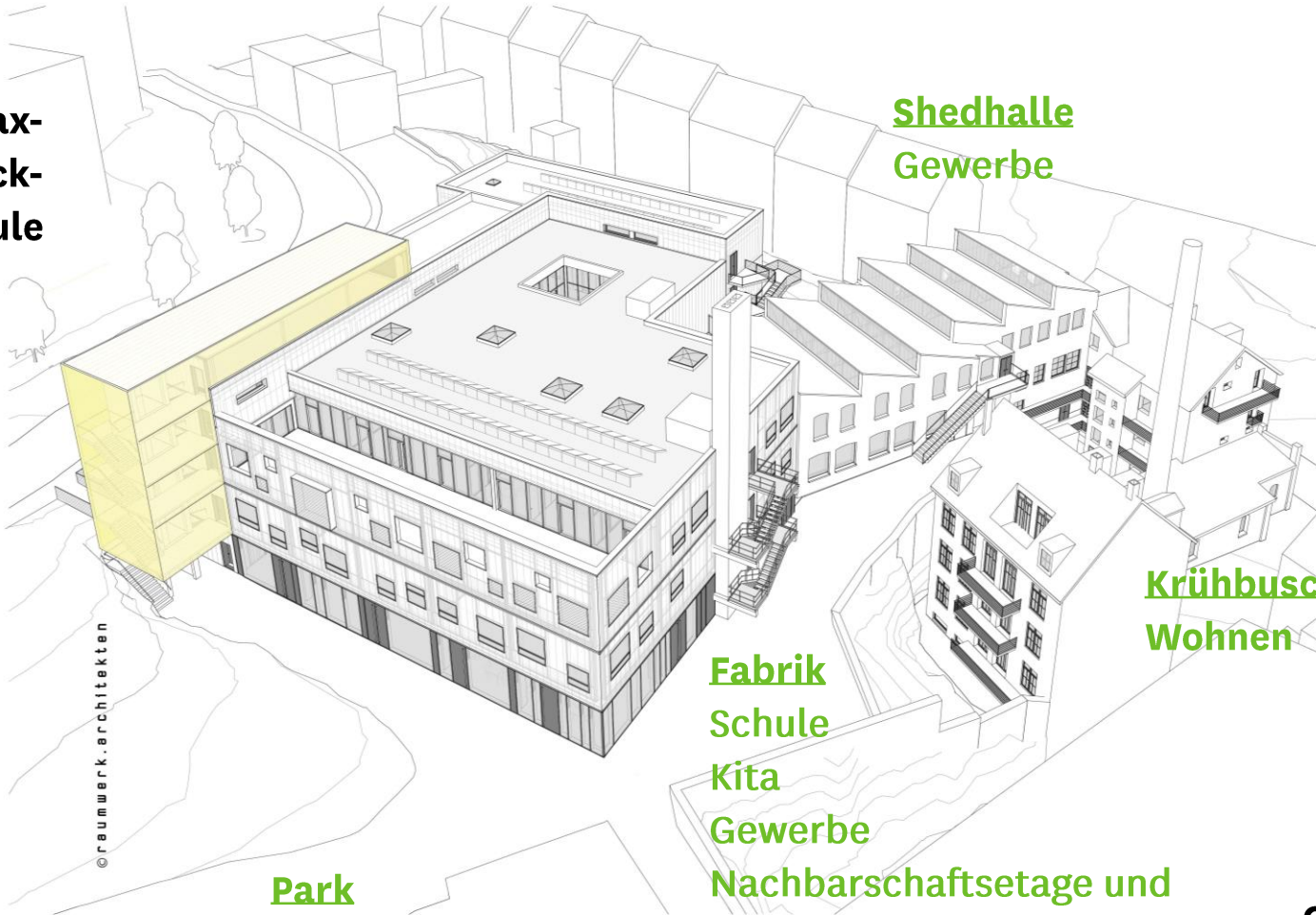
**Krühbusch  
Wohnen**

**Fabrik  
Schule  
Kita  
Gewerbe  
Nachbarschaftsetage und  
Stadtteilbücherei**

**Grundschule**

©raumwerk.architekten

**Park**

























## Entwicklungsphase:

### Campus als Lernort

- + Koproductiver Schul-Entwicklungsprozess
- + Freiwilliges Soziales Jahr
- + Qualifizierung beim Bauen
- + Mitmachmodell 1:50







## Community Building

- ✦ In der Gruppe der BOB Botschafter\*innen finden sich **Vielfalt, Diversität**, kulturelle Identitäten des Stadtteils wieder
- ✦ Nachbarschaftsetage, Viertelsküche und Nachbarschaftspark bieten Menschen aus dem Stadtteil Raum zum Gestalten und Entwickeln
- ✦ Gemeinschaftliches Planen und Bauen von der Planung bis in den Betrieb



HONS  
WERK

Leerstand zum **Wohnen, Lernen und Arbeiten**



## Lage in Remscheid

📍 Honsberg

(ca. 2.300 Einwohner\*innen)

Siemensstraße 9-19, 25-39

42857 Remscheid

**39 Wohnungen, neue Werkstatt- und Büroflächen für lokale Unternehmen, ein Ladenlokal, 500 m<sup>2</sup> HONSWERKSTATT und 1.200 m<sup>2</sup> Stadteilgarten**

## Projektbeginn

➔ 2017

## Status

➔ Geplante Baufertigstellung 2025

## Nutzfläche

➔ 4.300 m<sup>2</sup> + 3.500 m<sup>2</sup>  
Freiraum

## Investitionssumme

➔ 15,5 Mio. Euro + 2 Mio. Euro  
Städtebauförderung

## Kooperationspartner

- ➔ GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- ➔ Stadt Remscheid



**HONS  
WERK**

**HONS  
WERK**

**SIEMENSSTRASSE**

**HONS  
WERK**

**HONSWERKSTATT**

**HONS  
WERK**

**STADTTEILGARTEN**

**Wohnen, Lernen und Arbeiten**





Siemensstr.  
Siemensstr.



## Leerstand zu neuem Wohnraum

- ✦ Leere Wohnungen sanieren und wieder vermieten
- ✦ Neue Wohnungsgrundrisse für große Familien
- ✦ Behutsames Umzugsmanagement und Mietpreissicherheit für Bestandsmieter\*innen
- ✦ Behutsame Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz
- ✦ Kooperation mit Wohnungsgesellschaft









## Gemeinsam Werken im Experimentierhaus

- ✦ HONSWERKSTATT wird mit Bewohner\*innen aus dem Stadtteil und **Kooperationspartner\*innen** geplant
- ✦ Formularhilfe mit Arbeit Remscheid
- ✦ Gemeinsam Kochen
- ✦ Kooperationsprojekte mit der Deutsch-Italienischen-Gesellschaft









WIESEN  
WERKE

Denkmal sanieren – Gewerbe im Quartier  
erhalten



## Lage in Wuppertal

📍 **Elberfelder Nordstadt,**  
Quartier Mirke  
(ca. 8.600 Einwohner\*innen)  
Wiesenstr. 118 + 120  
42105 Wuppertal

**Büro-/Atelierräume, Theater,  
Bandwebereimuseum, Werkstätten,  
Boulderhalle, Gastronomie und  
Außenfläche**

## Projektbeginn

➔ 2022

## Status

➔ Geplante Baufertigstellung 2025

## Nutzfläche

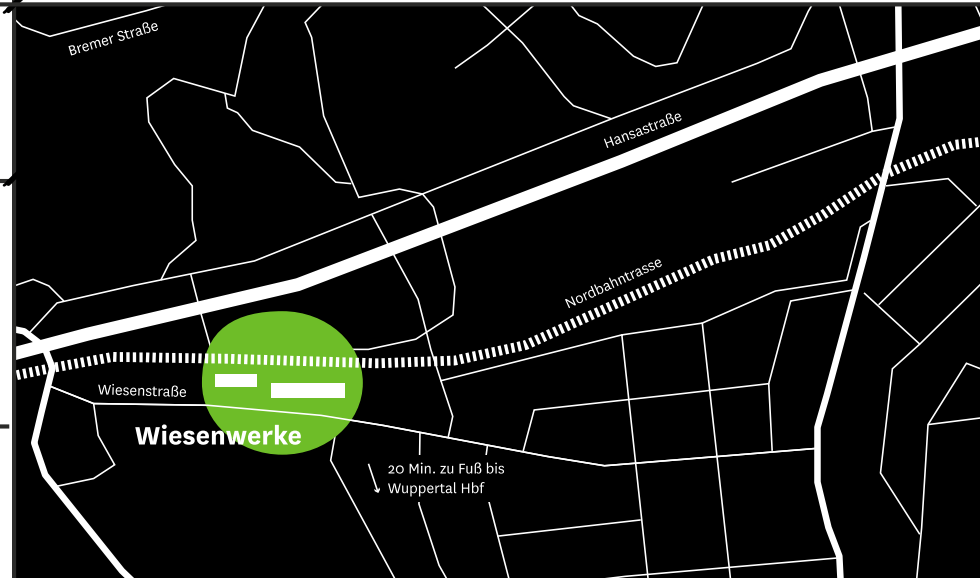
➔ 6.400 m<sup>2</sup> +  
2.700 m<sup>2</sup>  
Freiraum

## Kooperationspartner

➔ Stadt Wuppertal  
➔ GBA Gesellschaft für berufliche  
Aus- und Weiterbildung mbH

## Geplante Investitionssumme

➔ 11,8 Mio. Euro



WIESEN  
WERKE





WIESEN  
WERKE





## Kooperation und Ausstrahlung

- Erbbaurecht von der Stadt Wuppertal
- **Vernetzung** im aktiven Stadtteil Mirke
- Wiederverwendung von Bauteilen (Re-Use)
- Qualifizierungsmaßnahme am Bau mit der GBA Wuppertal
- Historische Gebäudestruktur wird erhalten und behutsam saniert
- Koproduktion bei Innenausbau und Freiraumgestaltung



## Nutzungsvielfalt

- + **Bestehende Mieterschaft** ist engagiert für den Erhalt des historischen Standorts
- + Boulderhalle, Theater, Bandwebereimuseum, Werkstätten, Gastronomie, Büroräume, Jugendhilfe/Fanprojekt
- + Projektbüro und Probebühne stehen z. Tl. für Nutzung offen
- + Außenfläche mit neuem Quartiersplatz, neue Durchwegung zur Nordbahntrasse und Raum zum Gärtnern

**Lassen Sie uns  
gemeinsam das  
Initialkapital-  
Prinzip  
verbreiten!**


[montag-stiftungen.de/mur](https://montag-stiftungen.de/mur)

Newsletter abonnieren



 @MontagStiftungUrbaneRaeume

 @montagstiftungurbaneraeume

 @MUR\_Stiftung



# Stadtteilentwicklung nach dem Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist die Grundlage der gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklung. Es ermöglicht dem Eigentümer, das Grundstück für gemeinwohlorientierte Entwicklung zu vergeben, ohne es zu verkaufen.

## Wie funktioniert das?

- ✘ Eigentümer (Kommune, Privatperson, Wohnungsbaugesellschaft) überlässt der Investorin ein Grundstück
- ✘ Investorin bekommt für einen bestimmten Zeitraum ein eigentumsähnliches Nutzungsrecht
- ✘ Eigentümer verzichten auf den Erbbauzins, solange das Projekt gemeinnützig bleibt

## Boden als Gemeingut

- ✘ Das Grundstück wird dem Immobilienmarkt entzogen und dem Gemeinwohl zur Verfügung gestellt
- ✘ Kapital kann vollständig in den Aus-, Um- und Neubau investiert werden