



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.**

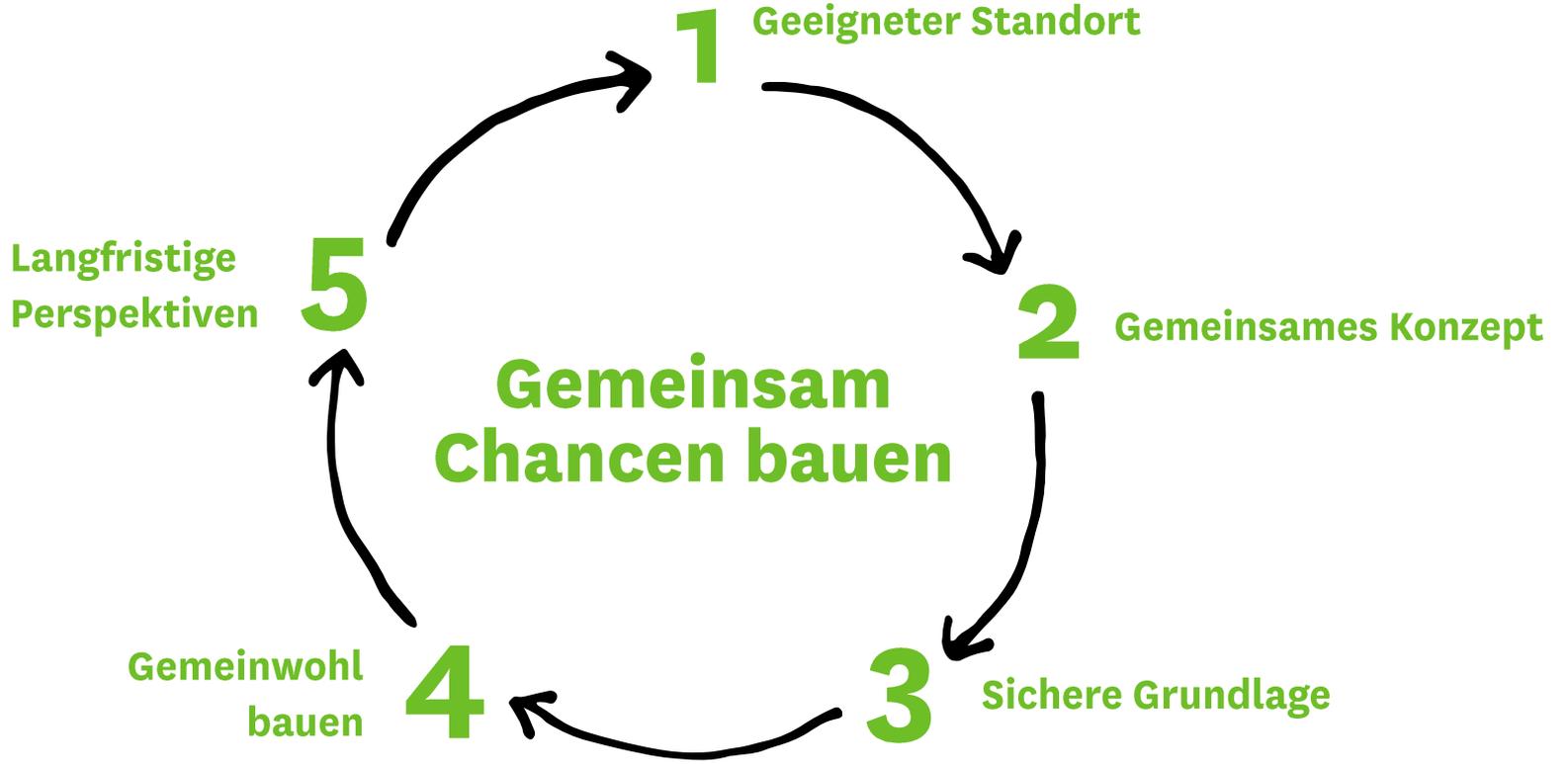


Ziele

- 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



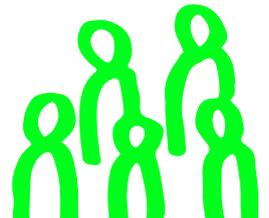


2



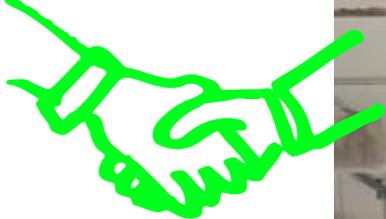
Gemeinsames Konzept

- ✘ 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



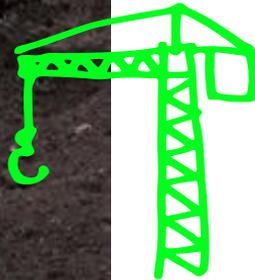
4 Gemeinwohl bauen

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

Gemeinsam Chancen bauen



1

Geeigneter Standort

Gebäude + Grundstück + Stadtteil



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



5

Langfristige Perspektiven

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





**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 m² +
3.000 m²
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 m² 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

Kein Rauchen



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

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 m²

Investitionssumme

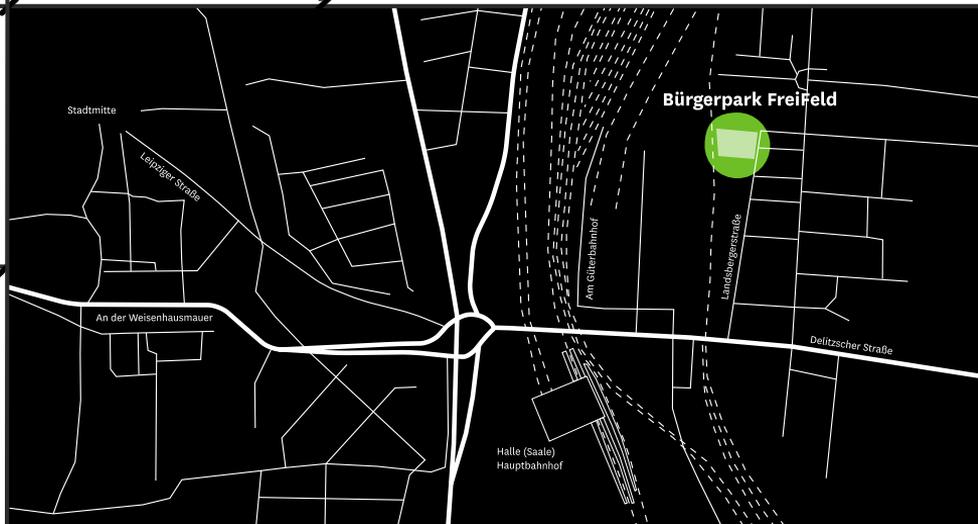
→ 1,3 Mio. Euro

Kooperationspartner

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

Stadtteilrendite

- Bürgerpark als selbstorganisierter 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 m² Quartiershalle, neue Nutzungen
für den Imbuschplatz**

Status

➔ In Betrieb seit 2021

Projektbeginn

➔ 2018

Kooperationspartner

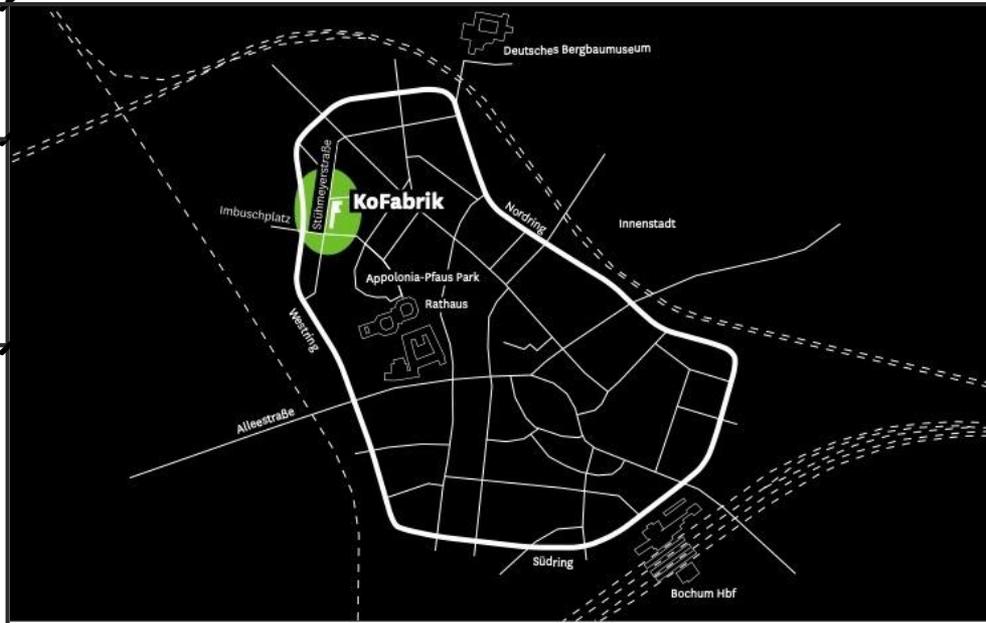
- ➔ Stadt Bochum
- ➔ Quartiershalle in der KoFabrik e.V.

Nutzfläche

➔ 2.066 m² +
1.540 m² 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 m²
Nachbarschaftsetage mit Stadtteilbibliothek,
Gastronomie, 180 m² Dachterrasse, 4.500 m²
Nachbarschaftspark**

Projektbeginn

➔ 2017

Status

➔ In Betrieb seit Mitte 2022

Kooperationspartner

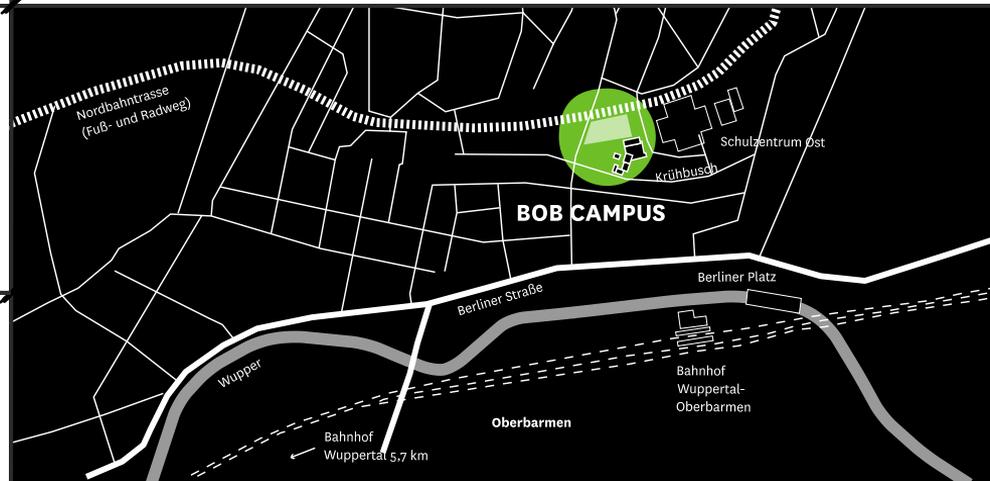
- ➔ Stadt Wuppertal
- ➔ GBA Gesellschaft für berufliche Aus- und Weiterbildung mbH
- ➔ Jobcenter Wuppertal AÖR

Nutzfläche

➔ 5.500 m² +
5.000 m² Freiraum

Investitionssumme

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



**Max-
Planck-
Realschule**

**Shedhalle
Gewerbe**

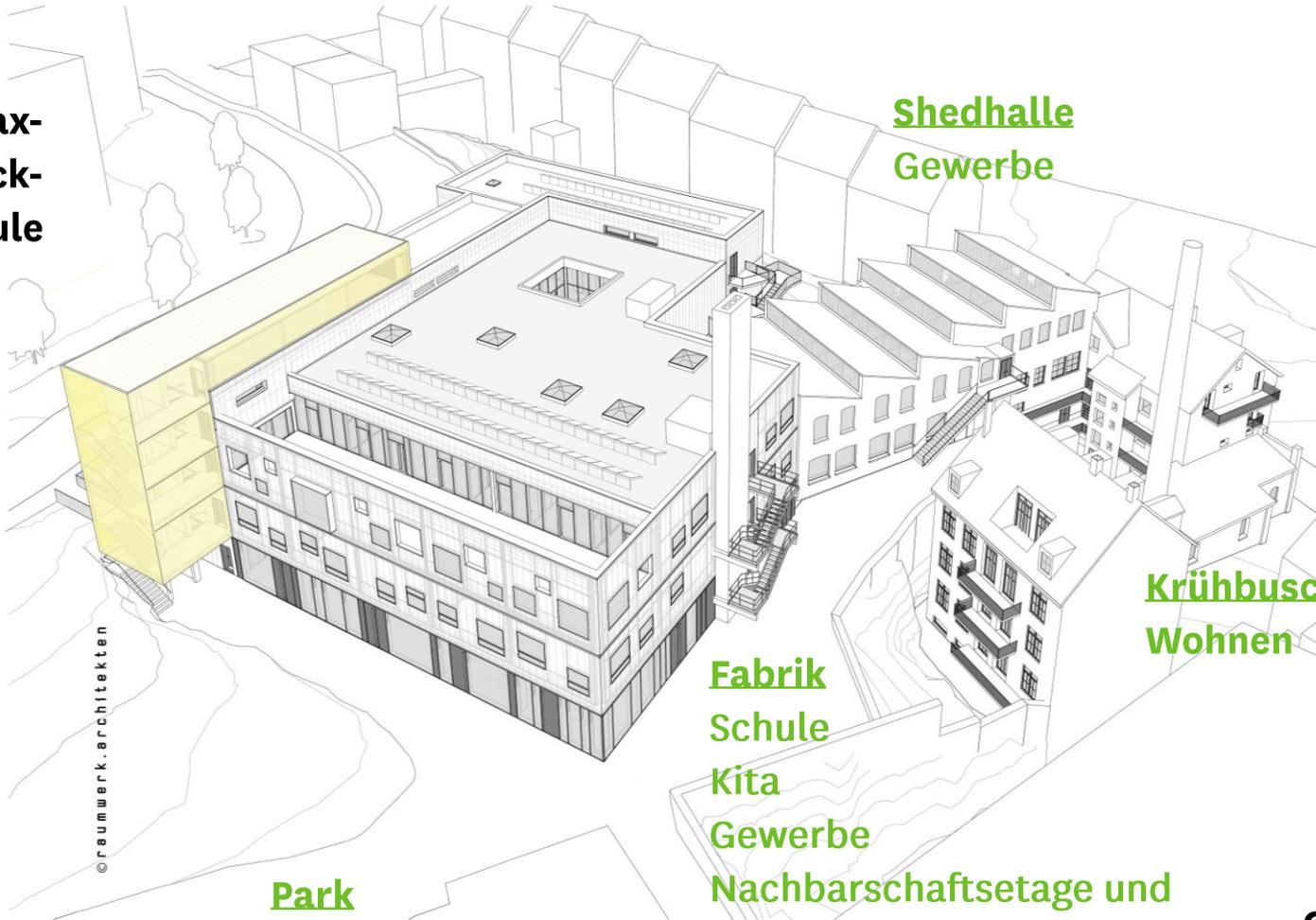
**Krühbusch
Wohnen**

**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 m² HONSWERKSTATT und 1.200 m² Stadteilgarten

Projektbeginn

➔ 2017

Status

➔ Geplante Baufertigstellung 2025

Nutzfläche

➔ 4.300 m² + 3.500 m²
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



- To-Do's
- Biorientatie
 - Plantsoort, oorsprong
 - Erfenis, historie
 - Medische/voeding waarde
 - Pluim
 - Chillen
 - Hulpje/Coachen
 - Wassen/verpakken/afzetten



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

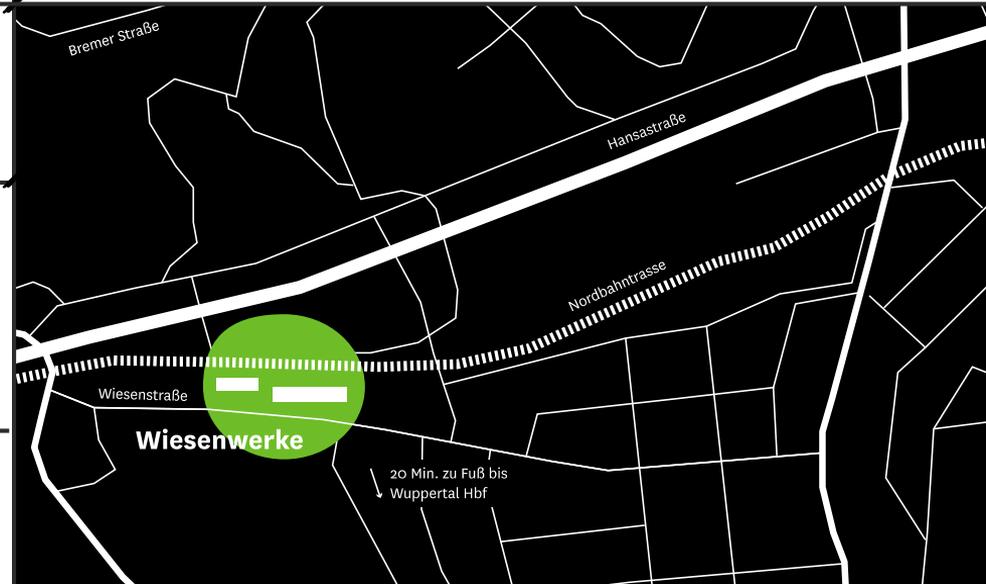
➔ 6.400 m² +
2.700 m²
Freiraum

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

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