

# Gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte als Lernräume für Inklusion und lokale Demokratie

Aufarbeitung der Ergebnisse von zwei transdisziplinären Forschungsworkshops



***“Es ist unsere Utopie, einen Ort zu schaffen, der nicht nur für uns funktioniert, sondern für alle, die Lust haben, was zu verändern.”***

Konstantin Denkinger,  
Demokratiebahnhof Anklam

von

Michael Ziehl  
Boris Bachmann  
Saskia Hebert  
Karoline Augenstein

## Zusammenfassung

Der Bericht gibt die Ergebnisse von zwei transdisziplinären Forschungsworkshops zum Zusammenhang von gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten und Demokratie wieder. Im Mittelpunkt stehen die Fragen, (1) welchen Beitrag gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte konkret als demokratische Lernräume und Beteiligungsformate vor Ort leisten und (2) wie sie inklusiver werden und sich für weitere gesellschaftliche Gruppen öffnen können. An den Workshops nahmen vor allem Praktiker:innen aus dem Bosch Alumni Netzwerk und dem Netzwerk Immovieliien teil. Außerdem wurden vier Praxisbeispiele vorgestellt: Demokratiebahnhof Anklam, Utopiastadt in Wuppertal, HALLO: Verein zur Förderung raumöffnender Kultur e.V. aus Hamburg und Haus der Statistik in Berlin. Die Ergebnisse der Workshops sind in Form von zehn Themen aufbereitet, die eine weitere Untersuchung der Potenziale, Wirkungen und Probleme bei der Entwicklung von gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten anleiten können. Anhand der Themen wird bereits jetzt deutlich, dass Projekte der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung auf individueller und kollektiver Ebene Beiträge zur Stärkung lokaler Demokratie leisten. Sie tragen zur Inklusion von Gruppen bei, die in der Stadtentwicklung mitunter wenig eingebunden sind, und sie können Keimzellen für eine weitreichende Transformation sein, in deren Zuge die Rolle von zivilgesellschaftlichen Akteuren in Stadtentwicklungsprozessen gestärkt wird. Der Bericht endet mit vier weiterführenden Forschungsperspektiven, um gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte als Lernräume für Inklusion und lokale Demokratie umfassend zu untersuchen. Demzufolge gilt es, den transdisziplinären Forschungsansatz fortzuführen, den Untersuchungsgegenstand mithilfe raum- und demokratietheoretischer Ansätze zu erschließen und das transformative Potenzial gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte weiter zu erforschen.

## Inhaltsübersicht

Einleitung	3
Ausgangspunkt der Forschung	3
Akteure der Workshops	4
Ziele und Ablauf der Workshops	4
Vier Projekte gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung (Immovieliien)	6
Ergebnisse des zweiten Workshops	9
Weiterführende Forschungsperspektiven	14

## Einleitung

Im Zuge unserer Forschung haben wir begonnen, Potenziale von gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten zur Stärkung einer demokratischen Entwicklung auf lokaler Ebene zu untersuchen. Dabei forschen wir transformativ, indem wir zusammen mit Akteur:innen aus der Praxis anwendungsbezogenes Wissen gewinnen und in diesem Zuge versuchen, sie auf Basis des gewonnenen Wissens zum Handeln anzuregen sowie sie darin zu unterstützen. Der hier vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse von zwei transdisziplinären Workshops zusammen und zeigt Perspektiven für die weitere Entwicklung des Forschungsvorhabens auf. Zunächst werden die grundlegenden Annahmen der Forschung skizziert und die zentralen Akteur:innen, Ziele und Abläufe der Workshops dargestellt. Es folgen die Kurzvorstellung von vier Praxisbeispielen gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung sowie die Ergebnisse des zweiten Workshops, der auf der Basis des ersten Workshops durchgeführt wurde. Der Bericht endet mit Überlegungen zum weiteren Forschungsbedarf und dafür geeigneten methodischen Ansätzen.

## Ausgangspunkt der Forschung

Unter gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung verstehen wir die Entwicklung von Leerständen oder Brachflächen sowie den Neubau von Gebäuden durch zivilgesellschaftliche Akteure.<sup>1</sup> Es geht nicht um renditeorientierte Projektentwicklungen und auch nicht um rein private Projekte, sondern um engagierte Bürger:innen, die sich zusammenschließen, um Räume zum gemeinsamen Wohnen, Arbeiten sowie für Kunst und Kultur und für politisches Engagement zu schaffen. Unseres Erachtens liegt darin ein Potenzial, um auf lokaler Ebene zu einer demokratischen, inklusiven Entwicklung beizutragen. Denn wenn die direkt Beteiligten, wie in vielen Fällen, die Gestaltung ihres Lebensumfeldes untereinander aushandeln und dabei mit öffentlicher Hand und Privatunternehmen kooperieren, wird dabei zugleich mit neuen, partizipativen Governance-Formen experimentiert. Oft entstehen basisdemokratische Selbstverwaltungsstrukturen in Form von Vereinen, Genossenschaften, gGmbHs, informellen Organen etc. sowie Räume, die für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zugänglich und nutzbar sind.

Durch die Offenheit ihrer Räume können solche Projekte eine sozial stabilisierende Wirkung in ihren Nachbarschaften entfalten. Da sie in der Regel von konkreten Bedürfnissen und Problemen der Beteiligten ausgehen und ortsspezifische Lösungen kooperativ entwickelt werden, können sie außerdem einen Beitrag zur Stärkung von Teilhabe und Eigenart in Städten und ländlichen Räumen leisten. Eine Vielzahl solcher Projekte aktiviert zudem Leerstände und überführt diese in neue Nutzungsstrukturen. Das ist aus unserer Sicht insbesondere im Hinblick auf Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung und Transformationsfähigkeit urbaner Strukturen relevant.

---

<sup>1</sup> Für natürliche Personen verwenden wir durchgängig den Gender-Doppelpunkt, hier sind alle Geschlechter gleichermaßen gemeint. Kollektive und abstrakte Akteure im sozialwissenschaftlichen Sinne werden durchgängig im generischen Maskulinum als „Akteure“ bezeichnet.

Allerdings stehen in vielen Fällen die oft ehrenamtlich arbeitenden Bürger:innen bei der Umsetzung vor vielen Herausforderungen wie Finanzierung, baurechtliche Genehmigungen, Zugang zu geeigneten Immobilien, Aufbau von tragfähigen Organisationsstrukturen etc. Nicht selten kann es daher zu Konflikten zwischen Teilhabeanspruch und Professionalisierungszwängen kommen.

Um uns dieser Problemstellung und den vielfältigen Potenzialen solcher Projekte für eine demokratische Entwicklung anzunähern, haben wir zwei transdisziplinäre (Online-)Workshops mit Praxisakteur:innen durchgeführt. Um diese zu erreichen, haben wir mit zwei Netzwerken zusammengearbeitet: dem Bosch Alumni Network und dem Netzwerk Immovieliien. Ausgangspunkt war die bewusst plakative Leitidee einer „Demokratieschule“, die wir im Rahmen dieser Workshops überprüft, differenziert und zur Vorstellung von „Lernräumen für Demokratie und Inklusion“ weiterentwickelt haben.

## Akteure der Workshops

Das **Bosch Alumni Netzwerk** ist eine Kooperation zwischen der Robert Bosch Stiftung und dem International Alumni Center Berlin (iac). Es hat zum Ziel, ehemalige Stipendiat:innen, geförderte Personen sowie Partner:innen und Mitarbeiter:innen der Robert Bosch Stiftung über Programm- und Themengrenzen hinweg zu vernetzen. Die beiden Forschungsworkshops fanden im Rahmen des Wissenschaftscluster des Bosch Alumni Netzwerks statt und wurden vom iac finanziell gefördert.

Das **Netzwerk Immovieliien** bietet Bildungs- und Vernetzungsformate für Akteur:innen der Stadtteil- und Immobilienentwicklung und unterstützt damit die Entwicklung von sogenannten Immovieliien – Immobilien von Vielen für Viele. Als Bündnis aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft setzt sich das Netzwerk für mehr Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung ein. ([www.netzwerk-immovieliien.de](http://www.netzwerk-immovieliien.de))

Wir, **das Forschungsteam**, sind: Dr. Dipl.-Ing. Michael Ziehl (urban upcycling), Jun.-Prof. Dr. Karoline Augenstein und Boris Bachmann (transzent. Bergische Universität Wuppertal), Dr. Saskia Hebert (subsolar\* architektur & stadtforschung).

## Ziele und Ablauf der Workshops

Die Workshops dienten sechs zentralen Zielen:

1. Die Bedarfe von Praxisakteur:innen in die Forschungsmethode einfließen zu lassen.
2. Praxisorientiertes Wissen über Potenziale und Probleme bei der Verwirklichung von demokratiestärkenden Effekten gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte zu gewinnen.

3. Bei den beteiligten Akteur:innen ein Bewusstsein für diese Potenziale zu schaffen und sie zu motivieren, ihre Gestaltungsspielräume systematischer zu nutzen.
4. Ihnen in Form des vorliegenden Berichts eine Praxishilfe anhand zu geben, wie sie mit den damit verbundenen Problemen umgehen können.
5. Praxisakteur:innen und Forschende der beteiligten Netzwerke zu vernetzen und sie zum weiteren Austausch anzuregen.
6. Eine fundierte, transdisziplinäre Grundlage für den weiteren Forschungsprozess zu schaffen.

Mit den Workshops ging es uns also nicht ausschließlich um die Erzeugung von Wissen, sondern auch darum, einen aktiven Beitrag zur Stärkung der demokratiefördernden Wirkungen der beteiligten Projekte zu leisten.

Um die oben genannten Ziele zu verfolgen, wurde im September 2021 zunächst ein Workshop durchgeführt, der sich an Mitglieder des Bosch Alumni Netzwerks gerichtet hat. Auf diesem wurden Forschungsmethode und Forschungsfragen diskutiert sowie „blind spots“ unserer Ausgangsdiagnose identifiziert. Auf dieser Grundlage wurden Forschungsfragen überarbeitet und eingegrenzt, und ein Konzept für den zweiten Workshop erarbeitet (vgl. Abbildung 1).

Dieser fand im November 2021 unter Beteiligung von Mitgliedern beider Netzwerke statt. Im Rahmen von Praxisinputs hatten Vertreter:innen von vier Projekten dabei die Möglichkeit, ihre Erfahrung zu teilen und eigene Schwerpunkte zu setzen. In diesem Workshop wurden empirische Antworten auf zwei zentrale Forschungsfragen gesammelt:

1. Welchen Beitrag leisten Immobilien konkret als demokratische Lernräume und Beteiligungsformate vor Ort?
2. Wie können Immobilien inklusiver werden und sich für weitere gesellschaftliche Gruppen öffnen?

Die zweite Forschungsfrage ergab sich aus den Ergebnissen des ersten Workshops sowie unserem Ziel, die demokratiefördernden Potenziale

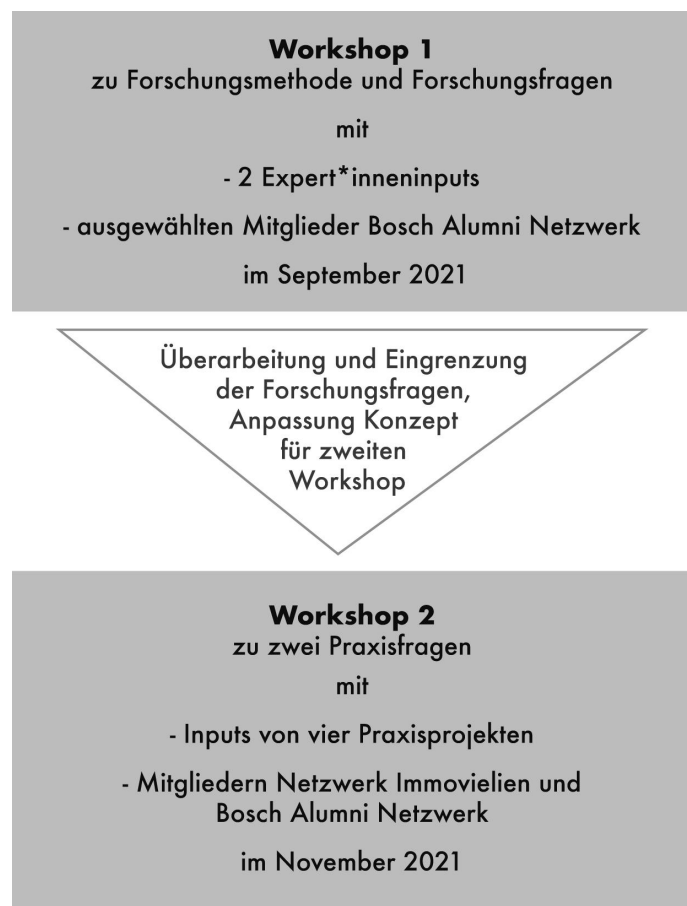


Abbildung 1: Aufbau und Inhalte der Workshops

gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung zu stärken. Beim ersten Workshop hatte sich gezeigt, dass eine Eingrenzung aus praktischen Gründen notwendig ist, um das Thema im Rahmen einer Online-Veranstaltung hinreichend vertiefen zu können. Inklusion erschien dabei aus Gründen der Legitimation sowie Breitenwirkung der Projekte, die zuweilen unter den Verdacht geraten „von Profi-Bürger:innen für Profi-Bürger:innen“ gemacht zu sein, als besonders relevanter Aspekt. Da wir zudem aus eigener Erfahrung wissen, dass Inklusion für viele der Beteiligten eine wichtige Motivation für ihr Engagement ist, erschien uns das Thema als besonders geeignet, um die Teilnehmenden zu einer (selbstkritischen) Reflexion anzuregen, wie sie ihre Projekte in diesem Bereich stärken können.

## Vier Projekte gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung (Immovieliien)

### Demokratiebahnhof Anklam

Der Demokratiebahnhof Anklam ist ein Jugend- und Kulturzentrum, das im Jahr 2014 von jungen Menschen aus Anklam und der Region Vorpommern gegründet wurde und seitdem ehrenamtlich organisiert wird. Es ist zu einem Vernetzungs- und Begegnungsort für Kinder, Jugendliche und Erwachsene geworden, bei dem Mitbestimmung und selbstorganisiertes Engagement im Mittelpunkt stehen. Der Demokratiebahnhof trägt zur Entwicklung einer lebendigen Zivilgesellschaft bei und ermutigt Menschen ihre Fähigkeiten im Interesse des Gemeinwohls einzubringen. Quelle: [demokratiebahnhof.de/bahnhof/idee](http://demokratiebahnhof.de/bahnhof/idee)

Adresse	Bahnhofstraße 1, 17389 Anklam
Gebäudeart	Bahnhofsgebäude
Eigentümer	Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam
Nutzfläche Gebäude	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche außen	ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzungszeit	seit 2014
Organisation	gemeinnütziger Verein



### Utopiastadt (Wuppertal)

Utopiastadt ist ein andauernder Gesellschaftskongress mit Ambition und Wirkung. Hier kommen Menschen zusammen. Einfach so. Und viele bleiben begeistert da, um gemeinsam Stadt zu gestalten. Sie verleihen zusammen Fahrräder, diskutieren über die Entwicklung von Stadt, teilen Werkzeuge, nutzen Coworking-Arbeitsplätze, sanieren einen alten Bahnhof und sichern Brachflächen für etwas ganz Neues. Quelle: [clownfisch.eu/utopiastadt/](http://clownfisch.eu/utopiastadt/)



Adresse	Mirker Straße 48, 42105 Wuppertal
Gebäudeart	ehem. Bahnhofsgebäude, Gepäckabfertigung, Tankstelle, Speditionshalle
Eigentümer	Utopiastadt gGmbH
Nutzfläche Gebäude	insgesamt ca. 7.000 m <sup>2</sup>
Nutzfläche außen	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
Nutzungszeit	seit 2011
Organisation	gGmbH (alleiniger Gesellschafter Förderverein Utopiastadt)



### **HALLO: Verein zur Förderung raumöffnender Kultur e.V. (Hamburg)**

Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, ungenutzte Orte öffentlich und langfristig nutzbar zu machen. Im historischen Kraftwerk Bille wurde dieses Ziel mit der Eröffnung der Schaltzentrale erreicht. Als Schnittstelle zwischen Stadtteilkultur, Kunst und Stadtentwicklung dient sie als ein öffentlicher Ort für nachbarschaftliche und künstlerische Raumproduktion sowie für Austausch über Formen der Mitbestimmung – besonders im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung der Umgebung. Aus dieser Initiative entstand das Projekt WERK mit dem Ziel, das Zählerwerk auf dem Kraftwerksareal gemeinschaftlich zu übernehmen, zu sanieren und genossenschaftlich zu verwalten. Dadurch sollen dauerhafte und bezahlbare Räume für Kunst und Kultur, Forschung, Produktion und Soziales gesichert und geschaffen werden. Quelle: [hallohallohallo.org/de/kontakt](http://hallohallohallo.org/de/kontakt)

Adresse	Bullerdeich 14b, 20537 Hamburg-Hammerbrook
Gebäudeart	ehem. Kraftwerk mit Schaltzentrale und Zählerwerk
Eigentümer	derzeit privater Investor (GmbH), geplant WERK eG
Nutzfläche Gebäude	400 m <sup>2</sup> (Schaltzentrale), 4.200 m <sup>2</sup> (Zählerwerk)
Nutzfläche außen	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nutzungszeit	Schaltzentrale seit 2016, Bespielung weiterer Flächen auf dem Areal seit 2015
Organisation	gemeinnütziger Verein



## Haus der Statistik (Berlin)

Der ehemalige Sitz der Staatlichen Zentralverwaltung der Statistik (SZS) der DDR stand seit 2008 leer. Der 45.000 m<sup>2</sup> große Gebäudekomplex wurde als unvermarktbar eingestuft und daher Pläne für den Abriss zugunsten einer städtebaulichen Neuplanung formuliert. Angeregt durch die Initiative Haus der Statistik wurden Ideen für die zukünftige Nutzung des leerstehenden Gebäudekomplexes entwickelt. Nach über 10 Jahren Leerstand wird das Areal nun gemeinwohlorientiert entwickelt – gemeinsam von Zivilgesellschaft und öffentlicher Hand. Die Kooperationsgemeinschaft “Koop5” schafft durch Sanierung der Bestandsgebäude und durch ca. 65.000 m<sup>2</sup> Neubau Raum für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen sowie ein neues Rathaus für den Bezirk Mitte und Verwaltungsnutzungen. Parallel zum Planungsprozess werden Erdgeschoss- und Außenflächen temporär als Treffpunkte und für kulturelle Angebote genutzt, um das Areal frühzeitig zu öffnen und verschiedene Nutzungen prozesshaft zu erproben. Quelle: [hausderstatistik.org](http://hausderstatistik.org)

Adresse	Karl-Marx-Allee 1, 10178 Berlin
Gebäudeart	ehem. Verwaltungsgebäude der DDR
Eigentümer	Land Berlin
Nutzfläche Gebäude	ca. 50.000 m <sup>2</sup> , derzeit ca. 6.500 m <sup>2</sup> Pioniernutzung der Erdgeschosse erschlossen; nach Fertigstellung ca. 115.000 m <sup>2</sup> inkl. Neubauten
Nutzfläche außen	32.000 m <sup>2</sup> , teilw. bespielt
Nutzungszeit	seit 2019 (Pioniernutzung)
Organisation	Genossenschaft





## Ergebnisse des zweiten Workshops

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Inputs der oben vorgestellten Projekte sowie der daran anschließenden Diskussionen des zweiten Forschungsworkshops zusammengefasst. Einschlägige Aussagen der Teilnehmenden zu den **zwei zentralen Fragen** des Workshops (siehe unten) wurden transkribiert, zusammengefasst und entlang der **sieben Kategorien** (1) Werte, (2) Orte, (3) Akteure, (4) Strukturen, (5) Praktiken, (6) Formate und (7) Ressourcen geordnet. Anschließend wurden die Ergebnisse in einem zweiten Schritt zu **zehn übergreifenden Themen** zusammengefasst, die eine oder mehrere dieser Kategorien umspannen. Von diesen Themen beziehen sich sechs direkt auf die Ausgangsfragen, und zwei betreffen den insgesamt demokratischen Charakter von Immovielen. Zwei weitere Themen führen über Demokratie und Inklusion im engeren Sinne hinaus in die weitere Transformationsdebatte, wurden jedoch trotzdem aufgenommen, da transformativer Anspruch und demokratischer Charakter in der Workshop-Diskussion eng miteinander verwoben waren.

### Der demokratische Charakter von Immovielen

Die ersten beiden Themen drehen sich um den Werte- und Zielhorizont von Immovielen. Im Workshop zeigte sich, dass die beteiligten Akteur:innen einerseits hohe Ansprüche an Partizipation und Inklusion (Thema 1) innerhalb ihrer Projekte stellen und andererseits versuchen, diese durch konkrete Strukturen und Praktiken (Thema 2) in die Tat umzusetzen:

#### *Thema 1: Der partizipative und inklusive Anspruch von Immovielen*

Viele Immovielen haben zum Ziel, offene Räume zu schaffen, die für diverse Menschen und Szenen anschlussfähig sind. Diese Räume sollen nicht bloß festen Raumnutzer:innen Vorteile bieten, sondern das Gemeinwohl langfristig stärken. Dabei legen viele Initiativen großen Wert auf Selbstorganisation – es geht ihnen darum, Mitbestimmungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten zu schaffen, die über herkömmliche Strukturen von Vereinen und Genossenschaften hinausgehen. Für viele Immovielen ist Inklusion eine zentrale Frage oder sogar explizites Ziel. Dabei ist Inklusion für viele Projekte mehr als bloßes „Mitnehmen“ bislang wenig erreichter „Zielgruppen“. Stattdessen geht es darum, Möglichkeiten der aktiven Teilhabe durch Mitwirkung zu schaffen. Statt um Einbindung weiterer Akteure in gegebene Räume, geht es also um eine Öffnung dieser Räume gegenüber der Mitgestaltung durch neue Akteur:innen. Diese Ziele sind in der Praxis aus unterschiedlichen Gründen allerdings häufig nur schwer umzusetzen.

#### *Thema 2: Immovielen als demokratische Orte*

Immovielen sind in vielen Fällen Orte des Aushandelns, die sich durch flache Hierarchien auszeichnen und versuchen, mehrheitsfähige Lösungen für unterschiedliche Interessen (insbesondere im Bezug auf Räume) zu finden. Zu diesem Zweck geben sich viele Immovielen gemeinwohlorientierte Organisationsstrukturen, etwa als Genossenschaften oder Vereine.

Neben formalen Strukturen verfügen sie oft über informelle, aber geregelte Formate zur Mitbestimmung wie bspw. offene Vernetzungstreffen für die Nachbarschaft. Dabei experimentieren Immovielen teilweise mit basisdemokratischen Entscheidungsformen und versuchen, das Wissen möglichst vieler Menschen in den Entwicklungsprozess mit einzubeziehen. Wenn Immovielen selbst Schauplätze von Aushandlungsprozessen zwischen den Beteiligten sind, prägen die Orte zudem ihren Umgang miteinander. Gespräche sind dort oftmals von mehr Augenhöhe zwischen Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Stadtverwaltungen geprägt, als dies in Behörden oder Büros von Immobilienverwaltungen üblicherweise der Fall ist.

Darüber hinaus wurden konkrete Antworten auf die zwei Forschungsfragen nach dem Beitrag von Immovielen zur Stärkung der Demokratie sowie den Möglichkeiten, Inklusion in Immovielen zu verbessern, erarbeitet:

### **Frage 1: Welchen Beitrag leisten Immovielen konkret als demokratische Lernräume und Beteiligungsformate vor Ort?**

Aus dieser Frage ergaben sich zwei Themen, die einerseits die projektinternen (Thema 3) und andererseits die auf den lokalen Kontext wirkenden Potenziale (Thema 4) von Immovielen betreffen:

#### *Thema 3: Lernprozesse und Bewusstseinsbildung auf individueller und kollektiver Ebene*

Immovielen schaffen Voraussetzungen für demokratische Teilhabe auf individueller und kollektiver Ebene. Insbesondere die gemeinsame Nutzung eines Ortes sensibilisiert für Stadtentwicklungsprozesse, weckt Interesse an Mitbestimmung und schafft Selbstwirksamkeitserfahrungen, die zu weiterem Engagement motivieren. Dabei entwickeln Nutzer:innen ein Bewusstsein für unterschiedliche Interessenlagen der Beteiligten und erwerben Kompetenzen, die ihnen helfen, diese zu verhandeln. Sie lernen, Konflikte zu lösen, Kompromisse zu finden und komplexe Governance-Strukturen besser zu verstehen.

#### *Thema 4: Stärkung von Partizipation auf lokaler Ebene*

Immovielen stärken die Partizipation von Bürger:innen in der Stadtentwicklung über ihre Projekte hinaus. Konkrete Orte – also die jeweils genutzten Gebäude und Flächen – sind Plattformen für freie Meinungsäußerung und Partizipation, über die Forderungen im Stadtraum sichtbar gemacht werden können (bspw. durch Transparente) und Workshops zu konkreten Stadtentwicklungsprozessen oder übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen durchgeführt werden können. Da bei der Entwicklung von Immovielen in vielen Fällen auch Akteure aus der Verwaltung in komplexen Governance-Prozessen beteiligt sind, machen auch sie Erfahrungen, die dazu beitragen können, die Verwaltungsprozesse anzupassen und effizienter mit Bürger\*innen zusammenzuarbeiten. Viele Projekte agieren

zudem als Intermediäre zwischen anderen Akteuren, bspw. unterschiedlichen Organen der Stadtverwaltung.

## **Frage 2: *Wie können Immobilien inklusiver werden und sich für weitere gesellschaftliche Gruppen öffnen?***

Aus dieser Frage ergaben sich vier weitere Themen. Diese betreffen einerseits physische Orte (d. h. die „Immobilie“ im materiellen Sinne) als Anker für Inklusion (Thema 5), einen im Rahmen von Immobilien zu beobachtenden Paradigmenwechsel (Thema 6), konkrete Strategien (Thema 7) sowie die Bedeutung von Zeit und Geld als „harter“ Grundlage für Bemühungen um Inklusion (Thema 8):

### *Thema 5: Orte als Anker für Inklusion*

Konkrete Orte sind die inhaltliche Grundlage und Voraussetzung von Inklusion. Einerseits gibt die Gestaltung von Gebäuden und Flächen überhaupt Anlass für Austausch und Aushandlungsprozesse zwischen Menschen. Andererseits benötigt Inklusion physische Räume, an denen entsprechende Aktivitäten stattfinden können, bspw. als Treffpunkte, für die Nutzung durch Intermediäre oder für die Durchführung von Teilnehmungsformaten. Häufig fungieren die betreffenden Orte dabei selbst als Attraktoren und ermutigen Menschen, sich mit ihnen auseinanderzusetzen und konkret zu engagieren.

### *Thema 6: Paradigmenwechsel von Beteiligung zu Mitgestaltung*

Inklusion bedarf eines Paradigmenwechsels – hin zu Mitgestaltung, gegenseitigem Lernen und Empowerment. Das gemeinsame „Machen“ ist eine der wenigen Möglichkeiten, über die eigene Gruppe und die eigenen Ziele hinauszudenken und gemeinsam mit anderen Gruppen neue Perspektiven zu entwickeln. Dafür muss Inklusion in zwei Richtungen wirken: Zum einen müssen auch bereits Aktive Sensibilität gegenüber neuen Gruppen entwickeln und ihre eigenen Privilegien reflektieren. Allerdings ist Mitwirkung oftmals voraussetzungsreich, weshalb es zum anderen darum gehen muss, Gruppen zur selbstständigen Mitwirkung anzuregen und zu befähigen, etwa über offene Projekt-Calls oder die Bereitstellung von Ressourcen.

### *Thema 7: Strategien der Stärkung von Inklusion*

Um den inklusiven Anspruch von Immobilien einzulösen, bieten sich dabei drei konkrete Strategien an:

1. Zugänglich bleiben: Zugangshürden – physischer, finanzieller und sozialer Natur – müssen abgebaut werden. Voraussetzung sind daher erstens zugängliche Orte, die sowohl bezahlbar als auch barrierefrei sein müssen. Niedrigschwellige Veranstaltungen und Aktivitäten können dabei Türen öffnen, insbesondere wenn sie sich um das gemeinsame „Machen“ drehen. Dabei ist eine wertschätzende Kommunikation auf Augenhöhe in einer Sprache, die kulturelle und soziale Hürden abbaut, wichtig.

Allerdings kommt es bei der Öffnung der eigentlichen Governance-Strukturen zu Zielkonflikten, da komplexe Prozesse oftmals Expertise, persönliche Bekanntschaft und Professionalität voraussetzen. Diese zu erwerben kostet Zeit. Hilfreich sind daher zunächst basale Kommunikations- und Entscheidungsinfrastrukturen, an die alle interessierten Nutzer:innen in einem ersten Schritt andocken können.

2. Pfadabhängigkeiten überwinden und naiv bleiben: Um Inklusion zu ermöglichen, müssen Pfadabhängigkeiten überwunden werden. Das bedeutet einerseits, die kulturelle, soziale und politische Prägung von Orten zu reflektieren und gegebenenfalls bewusst aufzubrechen. Diese Prägungen sind häufig auch mit langjährigen Aktiven verbunden, die eine „Macht der ständig Anwesenden“ aufbauen und lernen müssen, diese abzugeben. Auch hier kommt es zu einem Zielkonflikt zwischen Offenheit und Effizienz, da auch Immobilien – gerade angesichts knapper Ressourcen – auf effiziente Prozesse, die durch die Erfahrung langjähriger Akteure ermöglicht wird, nicht verzichten können. Dennoch ist es notwendig, dass sich die Nutzer:innen eine gewisse Naivität bewahren, um eingefahrene Projektstrukturen aufzubrechen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei jungen Menschen zu, die etwa als Praktikant:innen und „Bufdis“ eingebunden werden können.
3. Intermediäre als Türöffner einbinden: Intermediäre, insbesondere Akteure der Gemeinwesenarbeit (z. B. Obdachlosenhilfe, Jugendarbeit oder migrantische Selbstorganisation) schaffen Angebote für oft übersehene Gruppen und können mittels Empowerment die Voraussetzung für eine aktive Beteiligung schaffen. Diese Rollen können von anderen Aktiven z. B. aufgrund mangelnder Zeit und Expertise nur selten erfüllt werden. Indem Intermediäre gezielt eingebunden werden und bspw. Räumlichkeiten nutzen, werden weitere Gruppen erreicht und über gemeinsame Nutzung und „Mitmachen“ Teil der Immobilie.

### *Thema 8: Zeit und Geld als Voraussetzung für Inklusion*

Inklusion erfordert Ressourcen, über die Immobilien häufig nur begrenzt verfügen, da sie zu großen Teilen von ehrenamtlichem Engagement getragen werden. Das gilt insbesondere für Zeit und Geld: Einerseits benötigen Menschen Zeit, um selbst aktiv mitzugestalten und die dafür notwendige Expertise zu erlangen. Daher ist es oft schwer, Personen oder Gruppen einzubeziehen, die über wenig Zeitressourcen verfügen. Andererseits kostet es Zeit, offene Strukturen zu erhalten und Menschen aktiv einzubinden. Um Zeitressourcen zu schaffen, ist oftmals Geld notwendig (etwa durch Aufwandsentschädigungen und Gehälter). Da auch bezahlbare physische Räume – als notwendige Voraussetzung für Inklusion – Kosten verursachen, ist Geld eine Schlüsselressource. Zeit- und Geldmangel können in gewissem Maße durch Engagement aufgefangen werden – was jedoch auf längere Sicht mit der Gefahr verbunden ist, dass Engagierte ausbrennen oder frustriert aussteigen.

## **Weitere Ergebnisse des Workshops**

Schließlich zeigt sich im Workshop – über die Beantwortung der Fragen hinaus – ebenfalls, dass Immovielen nicht nur einen Beitrag als „Demokratischeschule“ leisten, sondern auch den Anspruch erheben, Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit in Städten insgesamt zu größerer Geltung zu verhelfen, woraus sich zwei weitere Themen ableiten lassen:

### *Thema 9: Der transformative Anspruch von Immovielen für Nachhaltigkeit und Gemeinwohl*

Viele Initiatoren von Immovielen haben einen transformativen Anspruch an ihre Projekte. Sie wollen einen nachhaltigen Einfluss auf die Stadt oder den Stadtteil nehmen, um nachhaltige Entwicklungen vor allem im sozialen und ökologischen Bereich voranzutreiben. Sie experimentieren nicht nur mit basisdemokratischen Entscheidungsformen, sondern auch mit solidarischen Lebensmodellen und nachhaltigen Praktiken, die sich von den in der Konsumgesellschaft üblichen unterscheiden. Mit offenen Angeboten wirken sie dabei auch in die Nachbarschaft hinein. Viele Immovielen wollen insbesondere Grund und Boden langfristig der Spekulation entziehen, um bezahlbare Räume für Kunst, Kultur, Wohnen, Soziales und Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise können sie der Segregation von Städten zumindest partiell entgegen wirken. Darüber hinaus übernehmen Bürger:innen im Rahmen von Immovielen teilweise auch Verantwortung für klassische Aufgaben des Sozialstaats, zum Beispiel wenn Angebote für marginalisierte Gruppen organisiert werden.

### *Thema 10: Immovielen als Keimzellen breiterer Prozesse*

Immovielen wirken in ihr Umfeld und stoßen Prozesse an, die die Prinzipien von Demokratie, Gemeinwohl und Nachhaltigkeit auch über das ursprüngliche Projekt hinaus tragen:

1. Immovielen als Keimzellen von Projektlandschaften: Bürger:innen mit Ideen und Tatendrang starten auf Grundlage anschlussfähiger Strukturen zur Selbstverwaltung von Immovielen mitunter neue Projekte und mutige Modellvorhaben. Sie profitieren dabei von den bereits bestehenden Strukturen und Erfahrungen. Somit wird zivilgesellschaftliches Engagement gefördert und es können (wie bspw. in Utopiastadt) „Projektlandschaften“ entstehen, die über eine einzelne Immovielie hinausgehen.
2. Vernetzung und Wissenstransfer: Manche Immovielen organisieren explizite Vernetzungsevents mit unterschiedlichen Akteur:innen, um einen Wissensaustausch unter ihnen zu fördern und dies zum Erreichen der eigenen Projektziele nutzbar zu machen. So hat HALLO e.V. sogar ein Archiv angelegt, um Wissen über den Ort und seine Umgebung zu speichern und öffentlich zugänglich zu machen.



## Weiterführende Forschungsperspektiven

Bei den oben präsentierten Ergebnisse handelt es sich um (Selbst-)Einschätzungen und Erfahrungswissen der am Workshop beteiligten Praxisakteur:innen, die vom Forschungsteam aufgearbeitet wurden. Diese vorläufigen Ergebnisse sind ein erster Schritt, um die Zusammenhänge zwischen Immovielen, Demokratie und Inklusion explorativ zu erkunden und mögliche Fragestellungen für weitere Forschung zu identifizieren. Die oben formulierten Themen können dabei eine Orientierung bieten. Aus Sicht des Forschungsteams sollten dabei die folgenden vier Überlegungen den weiteren Erkenntnisgewinn leiten:

1. Es bedarf einer theoretischen Fundierung, die die unterschiedlichen thematischen Kategorien aufeinander bezieht und integriert. Hierzu bieten sich **sozialwissenschaftliche Raumtheorien** an, die Raum nicht bloß als physischen Container, sondern als sozialen und sozial konstruierten Raum konzipieren (vgl. Abbildung 2). Dieser kann als Struktur verstanden werden, die einerseits durch das Handeln von Akteuren geprägt wird und sich andererseits strukturierend auf das Handeln von Akteuren auswirkt (Löw 2001: 263), und ist so zuletzt auch in der Transformationsforschung verstärkt aufgegriffen worden (von Wirth & Levin-Keitel 2020; Bögel, Augenstein, Levin-Keitel & Upham 2022). Aus dieser Perspektive erscheinen **Immovielen als Lernräume**, in denen die Beteiligten aufgrund spezifischer Strukturen und kultureller Prägungen bestimmte Dinge erlernen können (Werteorientierungen gewinnen, Fertigkeiten erwerben etc.). Diese Räume reichen über den eigentlichen Ort hinaus in das lokale Umfeld. Diese Perspektive hilft Immovielen als Räume zu verstehen, die zwar durch zahlreiche Pfadabhängigkeiten geprägt sind, zugleich jedoch durch das Handeln von Akteuren verändert bzw. mitgestaltet werden können, z. B. um Inklusion zu verbessern und so Demokratie auf lokaler Ebene zu stärken.

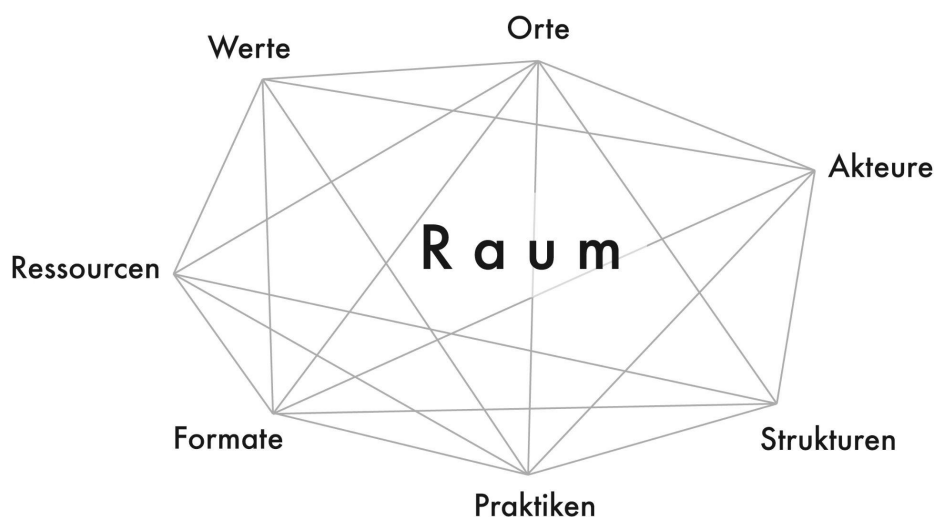


Abbildung 2: Raumprägende Aspekte von Immovielen als Lernräume für Inklusion, Diversität und Kooperation

2. Der gewählte **transdisziplinäre Forschungsansatz** stellt unseres Erachtens einen geeigneten Zugang dar, um **gesellschaftlich relevante Fragestellungen** zu formulieren, **unterschiedliche Wissensformen zu integrieren und praxisorientiertes Wissen zu gewinnen** (Schneidewind & Singer-Brodowski 2014). Die vorliegenden Workshopergebnisse können allerdings nur als erster Anstoß in einem umfassenden Prozess der Co-Kreation von Wissen verstanden werden. Für die weitere Forschung sollte es darum gehen, konkrete Fragestellungen von mittlerer Reichweite gemeinsam mit Praxisakteur:innen zu formulieren, diese bspw. in einem Reallabor koproduktiv zu überprüfen und in diesem Zuge Handlungswissen darüber zu gewinnen (Ziehl 2020: 67), *wie* Immobilien eine demokratische Entwicklung auf lokaler Ebene konkret stärken können. Der Ansatz erhöht zugleich die Wahrscheinlichkeit, dass Ergebnisse von den Beteiligten aufgegriffen und bei der Gestaltung ihrer Projekte angewendet werden.
  
3. Immobilien sind außerdem als Akteur:innen aus **politikwissenschaftlicher und demokratiethoretischer Perspektive** noch kaum erforscht. Um diese Lücke zu schließen, stellen sich aus Sicht des Forschungsteams mindestens drei Fragen: Welche Rolle spielen Immobilien als Akteure in den sich verändernden **Governance**-Konstellationen moderner Gesellschaften, gerade unter dem Eindruck multipler Krisen? Wie lassen sich Immobilien als nicht repräsentativ-demokratisch verankerte Akteur:innen **legitimieren**, gerade unter den Bedingungen steigender Konkurrenz um knappe Räume in unseren Städten? Und wie spielen schließlich Demokratie und **Gemeinwohlorientierung** im Rahmen von Immobilien zusammen? Hier bietet sich bspw. ein Anknüpfen an Überlegungen der neuen Akteurstypen von „Stadtmachern“ und „neuen Intermediären“ (Beck & Schnur 2016) an. Die Beantwortung dieser und ähnlicher Fragen scheint notwendig, um die gesellschaftliche Relevanz von Immobilien insgesamt zu verstehen und die Beschäftigung mit Immobilien als Forschungsgegenstand gerade in transdisziplinären Settings zu rechtfertigen.
  
4. Aus Sicht der **Transformationsforschung und des Transformationsdesigns** stellt sich die Frage, inwiefern Immobilien eine **Transformation in der Stadtentwicklung** unterstützen können, in deren Zuge renditeorientierte durch gemeinwohlorientierte Logiken substanziell ergänzt oder ersetzt werden können (Ziehl 2020: 25f.). Eine solche Transformation erscheint angesichts von **Krisen wie Klimaerwärmung, Umweltverschmutzung, Finanz- und Wirtschaftskrisen, soziale Polarisierung** etc. dringend notwendig. Diese Einzelkrisen spielen zusammen und ergeben eine globale „multiple Krise“ (Brand 2010: 1) mit vielfältigen lokalen Folgen als „Ausdruck von tief in den Gesellschaften verankerten Produktions- und Lebensweisen“ (ebd.: 5). Städte gelten als ein wichtiges Handlungsfeld, um diese Krise und ihre Folgen zu bewältigen, denn sie sind Ausgangsorte von gesellschaftlichen Veränderungen und können globale Trends vorantreiben (WBGU 2016: 2ff.). Jüngst hat die Corona-Krise deutlich gemacht, dass dabei **Engagement und Koproduktion von und mit Bürger\*innen zentral** sind. Um dies zu befördern, sind selbstorganisierte (Um-)nutzungen von Immobilien und das Eröffnen von Experimentierräumen für neue Praktiken einer gemeinwohlorientierten

Stadtentwicklung wichtige Ansatzpunkte (BMI 2021: 3f., BMI 2020, BBSR 2021, Brokow-Loga 2020). Allerdings greift die Vorstellung eines linearen „Upscaling“ solcher Innovationen zu kurz (Augenstein et al. 2020), weshalb die Entfaltung der transformativen Potenziale im Rahmen transformativer Forschungsansätze genauer untersucht und darauf aufbauend befördert werden sollte.

Zusammenfassend möchten wir festhalten, dass in der heutigen Zeit, in der demokratische Gesellschaften durch Krisen und einen umfassenden Transformationsbedarf herausgefordert sind, Immobilien als zukunftsweisender Umgang mit Raum erscheinen. Sie reagieren auf eine Vielzahl dieser Krisen und versuchen, sie aus dem Geist eines demokratischen Bürgersinns heraus koproduktiv zu bewältigen. Weitere Forschung im Sinne der vier angedachten Perspektiven kann dazu beitragen, ihr Potenzial als Lernräume für Inklusion und Demokratie besser zu verstehen und – im Sinne einer transformativen Forschung – zu entfalten.

## Literatur

Augenstein, Karoline; Bachmann, Boris; Egermann, Markus; Hermelingmeier, Verena; Hilger, Annalies; Jaeger-Erben, Melanie; Kessler, Alexandra; Palzkill, Alexandra; Suski, Paul; von Wirth, Timo (2020): From niche to mainstream: the dilemmas of scaling up sustainable alternatives, in: GAIA 29(3), S. 143–147.

Beck, Sebastian & Schnur, Olaf (2016): Mittler, Macher, Protestierer: Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Berlin.

Bögel, Paula Maria; Augenstein, Karoline; Levin-Keitel, Meike & Upham, Paul (2022): An interdisciplinary perspective on scaling in transitions: Connecting actors and space, in: Environmental Innovation and Societal Transitions (42), S. 170–183.

Brand, Ulrich (2010): Die Multiple Krise: Dynamik und Zusammenhang der Krisendimensionen, Anforderungen an politische Institutionen und Chancen progressiver Politik. E-Paper. Heinrich-Böll-Stiftung. Berlin.

[https://www.boell.de/sites/default/files/multiple\\_krisen\\_u\\_brand\\_1.pdf?dimension1=division\\_iup](https://www.boell.de/sites/default/files/multiple_krisen_u_brand_1.pdf?dimension1=division_iup) (Aufruf: 10.03.22).

Brokow-Loga, Anton & Eckardt, Frank (Hg.) (2020): Postwachstumsstadt: Konturen einer solidarischen Stadtpolitik. München.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Willinger, Stephan & Schopp, Lisa (Hg.) (2021): Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Koproduktion im Quartier, Nationale Stadtentwicklungspolitik. Bonn.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2021): Memorandum Urbane Resilienz: Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt. Berlin.

[https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/memorandum\\_urbane\\_resilienz.pdf;jsessionid=B8D805FD4F40229C531BD7CFCBE6A2B1.live21301?\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/memorandum_urbane_resilienz.pdf;jsessionid=B8D805FD4F40229C531BD7CFCBE6A2B1.live21301?_blob=publicationFile&v=4) (Aufruf: 10.03.22).

Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) (2020): Neue Leipzig Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, verabschiedet beim informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020.

[https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/die\\_neue\\_leipzig\\_charta.pdf?\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/die_neue_leipzig_charta.pdf?_blob=publicationFile&v=7) (Aufruf: 21.03.2022)

Löw, Martina (2001): Raumsoziologie. Frankfurt am Main.

Schneidewind, Uwe & Singer-Brodowski, Mandy (2014): Transformative Wissenschaft: Klimawandel im deutschen Wissenschafts- und Hochschulsystem. Marburg.

von Wirth, Timo & Levin-Keitel, Meike (2020): Lokale Nachhaltigkeitsexperimente als raumwirksame Interventionen: Theoretische Grundlagen und Handlungskonzepte, in: GAIA 29(2), S. 98–105.

Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung (WBGU) (Hg.) (2016): Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

Ziehl, Michael (2020): Koproduktion Urbaner Resilienz: Das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung. Berlin.

## Impressum

### Autor:innen und Forschungsteam

Dr. Dipl.-Ing. Michael Ziehl ([urban upcycling](#))

Boris Bachmann ([transzent, Bergische Universität Wuppertal](#))

Dr. Saskia Hebert ([subsolar\\* architektur & stadtforschung](#))

Jun.-Prof. Dr. Karoline Augenstein ([transzent, Bergische Universität Wuppertal](#))

### Kontakt

urban upcycling – Agentur für städtische Ressourcen

Stockmeyerstraße 43 – Halle 4k

20457 Hamburg

[kontakt@urban-upcycling.de](mailto:kontakt@urban-upcycling.de)

+ 49 (0)172 – 13 44 73 5

### Fotonachweise

Titelbild: Fotomontage: Gängeviertel in Hamburg, Foto: Christian Faesecke und Mehrpersonenkleid, Foto: Wagner

S. 6: Haupteingang Bahnhof Anklam mit Banner, Foto: Demokratiebahnhof Anklam

S. 7: Zählerwerk Kraftwerk Bille, Foto: Louisa Schwope

S. 7: Utopiastadt im Bahnhof Mirke, Foto: Wolf Sondermann

S. 8: Haus der Statistik Haus A, Foto: Victoria Tomaschko

April 2022

