



Für die Montag Stiftung Urbane Räume ist die Investition in eine Immobilie kein Selbstzweck. Das Kapital ist Initial – für Begegnung, Austausch und Kooperation. Das Fundament für aktive Nachbarschaften und selbstverantwortlich handelnde Gemeinschaften wird durch partizipatorische Prozesse bereits in der Planungs- und Umbauphase gelegt.

Caroline Thaler

Caroline Thaler studierte von 2013 bis 2019 Architektur an der RWTH Aachen und der TU Delft in den Niederlanden. Danach arbeitete sie als Architektin in Stuttgart. Seit Januar 2024 setzt sie sich als Projektentwicklerin bei der Montag Stiftung Urbane Räume für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung ein. Zudem ist sie eine der Gründerinnen und seit 2020 Vorstandsmitglied von Architects for Future Deutschland.

KoFabrik – Raum für Chancen

Am Rande der Bochumer Innenstadt im Viertel rund um den Imbuschplatz befindet sich die KoFabrik: Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude einer Eisenhütte bietet Raum für einen 2.000 m² Nutzfläche umfassenden Begegnungs-, Arbeits- und Kulturort. Eine angrenzende 1.500 m² große Freiraumfläche hat sich in einen aktiv genutzten Quartiersgarten gewandelt. Seit 2010 stand das Gebäude größtenteils leer. Dann entschied sich die Stadt Bochum in Kooperation mit der Montag Stiftung Urbane Räume, in einem gemeinschaftlichen Prozess mit den Menschen aus dem Quartier eine Vision für einen zukunfts-fähigen Ort der Gemeinschaft und des Engage-

ments anzustoßen. Die Mehrheit im Rat der Stadt Bochum stimmte für eine Entwicklung nach dem Prinzip des Initialkapitals.

Das Gemeinwohl leitet – von Anfang an

Seit 2014 setzen wir, die Montag Stiftung Urbane Räume, gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte nach dem Initialkapital-Prinzip um. Die Stiftung agiert dabei als verantwortungsbewusste Investorin, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet. In Stadtteilen, in denen Menschen mit schwierigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen konfrontiert sind, übernimmt sie über eigens gegründete gemeinnützige Projekt-Gesellschaften

Grundstücke im Erbbaurecht. Die Grundstückseigentümer:innen, in Bochum war dies die Stadt, bringen ihre Immobilien langfristig (in der Regel zwischen 66 und 99 Jahre) in das gemeinwohlorientierte Projekt ein. Solange das Projekt gemeinnützig agiert, verzichten sie darauf, einen Erbbauzins zu erheben. So ermöglichen sie, dass alle Überschüsse aus Vermietungen dem Stadtteil für gemeinnützige Nachbarschaftsangebote, das Community-Management oder Freiräume für Vielfalt und Demokratie – als Gemeinwohrendite – zur Verfügung gestellt werden können.

In Bochum konnten Sanierung und Umbau der KoFabrik 2018 nach Abschluss des Erbbaurechts- und Kaufvertrags mit der Stadt Bochum starten. Die ersten Nutzer:innen zogen bereits 2019 im sogenannten „Pionierhaus“ ein: Es bot jungen Unternehmen, Freiberuflichen, Studierenden, Kreativen und Vereinen zum Start einfache Räume für eine Kaltmiete von 4,50 Euro pro m². Im Gegenzug verpflichteten sich diese zu einem „Viertelsstunden-Engagement“ zur ehrenamtlichen Unterstützung von Gemeinwohlprojekten und Aktivitäten im Quartier. Mittlerweile ist die KoFabrik voll ver-

Coworkingflächen im „Pionierhaus“



Nutzungsoffene Quartiershalle als Herzstück der KoFabrik

mietet. Alle Überschüsse aus der Vermietung unterstützen gemeinnütziges Engagement im Stadtteil. Die Rendite ist das Gemeinwohl.

2021 erfolgte die bauliche Fertigstellung. Heute sind hier Menschen in Büros, Werkstätten, Proberäumen und Ateliers aktiv, sie treffen sich im Nachbarschaftscafé oder Buchladen. Eine 400 m² große Quartiershalle bildet mit einem kleineren Seminarraum das Herzstück des Projekts. Die Quartiershalle ermöglicht Begegnung und bietet Raum für verschiedene Veranstaltungsformate. Zusätzlich zu den Innenräumen sind bereits während des Umbaus neue Nutzungsmöglichkeiten auf dem angrenzenden Imbuschplatz entstanden: eine kleine Bühne, Sitzgelegenheiten und Beete, die die Bewohner:innen des Stadtteils bepflanzen. So hat sich die ehemalige städtische Restgrünflä-

che und Hundewiese zum aktiv genutzten Quartiersgarten entwickelt. Die wirkungsvolle Verknüpfung von Gebäuden und Freiflächen gelang in enger Kooperation mit der Stadt Bochum: Eine Nutzungsvereinbarung für die Grünfläche und die Verkehrsberuhigung der angrenzenden Stühmeyerstraße ermöglichen einen fließenden Übergang vom Gebäude zum Garten, der die KoFabrik als Ort der Begegnung auch über das Gebäude hinaus im Stadtteil sichtbar macht.

Die Eigenverantwortung wächst

Projekträgerin der KoFabrik ist die gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH“. Sie koordinierte die Umbaumaßnahmen, verwaltet und vermietet die Immobilie und schärft mit den Menschen und Institutionen aus dem Stadtteil fortlaufend die

Gemeinwohlkomponenten des Projektes. Ergänzend zum „Viertelsstunden-Engagement“ der Mietenden finanzieren die Erlöse aus der Vermietung sowohl das gemeinwohlorientierte Immobilienmanagement durch die gGmbH als auch die kostengünstige Bereitstellung von Gemeinwohlflächen. Auch der gemeinnützige Trägerverein „Quartiershalle in der KoFabrik e.V.“ profitiert von den Überschüssen und kann so seine Vereinsarbeit dauerhaft absichern. Ähnliche gemeinnützige Vereine oder Stiftungen haben sich

auch in einigen anderen Initialkapital-Projekten entwickelt. Sie gewährleisten heute eigenverantwortlich und selbstorganisiert den Betrieb der Gemeinwohlflächen in den Projekten.

Das Fundament für solche Gemeinschaften wird bei allen Projekten nach dem Initialkapital-Prinzip bereits in der Planungs- und Umbauphase gelegt – durch kollaborative und partizipatorische Prozesse entstehen Netzwerke und wachsen Nachbarschaften zusammen.

Der Nachbarschaftsgarten als saisonales Wohnzimmer



So werden selbstverantwortliche nachbarschaftliche Organisation und die Bildung einer solidarischen Gemeinschaft unterstützt. Je unterschiedlicher die Zusammensetzung der vor Ort aktiven Menschen in Bezug auf Alter, kulturelle Prägung und wirtschaftliche Situation, desto mehr Perspektiven fließen in den kontinuierlichen Prozess zur Weiterentwicklung des Stadtteilprojekts ein.

Wir von der Montag Stiftung Urbane Räume sind überzeugt, dass Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip neue Möglichkeiten der Gestaltung von Stadt und Quartieren eröffnen – und das auf besonders nachhaltige Weise: Die Menschen vor Ort gestalten Räume, sie handeln ein Miteinander aus, sie profitieren von der Rendite, die ein Immobilienbetrieb erwirtschaftet. Haltung und Herangehensweise spiegeln sich inzwischen in sechs Projekten der Montag Stiftung Urbane Räume wider, weitere Projekte sind aktuell in der Untersuchung.

Für die Montag Stiftung Urbane Räume ist die Investition in eine Immobilie kein Selbstzweck. Das Kapital ist Initial – für Begegnung, Austausch und Kooperation unterschiedlicher Menschen und Interessensgruppen. Der in §14 Absatz 2 des Grundgesetzes verankerte Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ ist für die Stiftung handlungsleitend: „Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Demokratisches Bewusstsein leitet den Prozess

Freie und nutzungsoffene Räume benötigen gemeinschaftlich ausgehandelte Regeln. Es geht um wechselseitige Rücksichtnahme und Toleranz, aber auch darum, Konflikte zu bewältigen und Verantwortlichkeiten zu klären. Viele Fragen stehen dabei im Raum: Wie werden Brandschutz und

Verkehrssicherung gewährleistet? Wie lassen sich Verschmutzung, Vandalismus und Ruhestörung vermeiden? Gibt es Menschen oder Gruppierungen, die ausgegrenzt werden oder sich ausgegrenzt fühlen? Jenseits von gutem Raum braucht es Strukturen für die nachhaltige Selbstorganisation, es braucht Maßstäbe, welche Regeln und Freiheiten für Einzelne und alle gelten sollen. Solche Strukturen und Vereinbarungen sind im Projektprozess über intensive Teilhabe- und Mitwirkungsangebote entstanden – zum Beispiel im Rahmen mehrerer Planungswerkstätten und Quartiershallen-Stammtische. Seit 2020 stärkten zudem vor Ort durchgeführte Veranstaltungen wie Ausstellungen, Lesungen, Theaterstücke und Vorträge den Zusammenhalt der Nachbarschaft. Zu Beginn kümmerte sich noch die Projektgesellschaft um diese Formate, inzwischen koordiniert der „Quartiershalle in der KoFabrik e.V.“ gemeinsam mit der „Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH“ eigenständig den lebendigen Austausch.

Die KoFabrik ist baulich abgeschlossen und hat sich als Ort der Begegnung, des gemeinsamen Lernens, Arbeitens und Lebens bewährt. Die eigentliche Herausforderung liegt jetzt darin, die Projekte niemals als „fertig“ zu betrachten, sondern sie immer wieder für neue Akteur:innen sowie neue Ideen zu öffnen; es gilt, die Räume freizuhalten für noch nicht Gedachtes, sie weiterzuentwickeln und immer wieder neu zu erfinden. Nur so nimmt das Projekt dynamisch die aktuellen Themen im Stadtteil auf. Es geht auch darum, beständig die Unabhängigkeit von Verwertungsinteressen zugunsten sozialer Renditen zu verteidigen, um Freiräume für selbstgestaltete und gemeinschaftliche Wege in die Zukunft zu schaffen.