



# Gemeinwohlstrategie für [Projektname]

Stand: [Monat und Jahr angeben]

## 1 Einleitung



Diese Gemeinwohlstrategie ist ein Instrument, das Projektziele und Wirkungsabsichten beschreibt sowie Strategien, um diese zu erreichen und welcher Ressourceneinsatz dafür notwendig ist. Ziel ist dabei immer, mehr Chancen in [Name des Stadtteils] zu schaffen sowie gemeinwohlorientiert zu wirken und das Projekt wirtschaftlich tragfähig zu betreiben.

Unsere Leitfragen sind:

- Wie können die Gebäude und Außenflächen in [Adresse] Chancengerechtigkeit und gesellschaftliche Teilhabe in [Name des Stadtteils] verbessern?
- Wie können wir möglichst wirkungsvoll eine solidarische, inklusive Gemeinschaft in [Name des Stadtteils] stärken?
- Wie können wir dem gemeinschaftlichen Engagement Raum geben?

Die Gemeinwohlstrategie baut auf den Erkenntnissen aus **Quartiersstudie**, **Machbarkeitsstudie** sowie **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** auf. Sie ist durch die Mitwirkung von vielen entstanden.



## 2 Ergebnisse aus Quartiersstudie, Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsberechnung

### 2.1 Quartiersstudie

Eine detaillierte sozialräumliche Analyse wurde in Zusammenarbeit mit [Kooperationspartner\*in] im Zeitraum von [Datum] bis [Datum] durchgeführt, um bestehende Strukturen und



Akteur\*innen und ihre Anliegen zu verstehen und die Bedürfnisse und Potenziale der Bewohner\*innen sowie derer, die sich regelmäßig in [Name des Stadtteils] aufhalten, zu identifizieren und zusammenzutragen. Gerade partizipative Methoden der Beteiligung waren zentral, um zu den Potenzialen der Orte ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Ideen zu entwickeln. Insgesamt wurden folgende Methoden genutzt:

- Interviews mit Schlüsselakteur\*innen
- Thematische Fokusgruppen-Gespräche
- Stadtteilwerkstatt am [Datum] mit [Anzahl Teilnehmende]
- Begehungen der Gebäude [Adresse] und des Stadtteils
- Sichtung bestehender Statistiken, Daten und Materialien, unter anderem zu Nutzungsstrukturen, Miethöhen in Gewerbe und Wohnen, Leerstand, Bevölkerungsdichte, Bildungsabschlüssen, Altersstruktur, Arbeitslosigkeit
- [...]

Insbesondere folgende Ergebnisse der Quartiersstudie sind für die Entwicklung der Gemeinwohlstrategie relevant:

- Viele Akteur\*innen im sozialen Bereich stellen Angebote zur Verfügung.
- Es besteht ein hoher Identifikationsgrad der Bewohner\*innen mit dem Quartier.
- Räume für Ateliers und Werkstätten fehlen im Quartier.
- Bei ansässigen Handwerksbetrieben besteht eine große Sorge vor Verdrängung wegen steigender Mietpreise.
- [...]

Im Rahmen der Quartiersstudie wurden handlungsleitende Thesen zur Wirkung des Projektes aufgestellt:

- Die Immobilie ist impulsgebend für neue gewerbliche und gemeinwohlorientierte Angebote in [Name der Stadt].
- Das Projekt bietet eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenraum, die sowohl das Bedürfnis nach Ruhe, Rückzug und Natur als auch Begegnung und ins Gespräch kommen ermöglicht.

- Durch die vergleichsweise hohe soziale Durchmischung im Stadtteil im Vergleich mit [Name des Vergleichsstadtteils] und die gute Mobilitätsanbindung an [Name des angrenzenden Stadtteils] und das Stadtzentrum besitzt der Standort das Potenzial, benachteiligte Milieus und Personen, die verschiedene Formen der Diskriminierung im Alltag erleben, zusammenzubringen und bisherige unsichtbare Barrieren zu überwinden.
- Ein Hemmnis für ein gemeinwohlorientiertes Immobilienprojekt in [Name des Stadtteils] kann die fehlende Urbanität und Strahlkraft des Stadtteils sein.
- [...]

## 2.2 Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde im Zeitraum von [Datum Beginn der Machbarkeitsstudie] bis [Datum Abschluss oder Veröffentlichung der Machbarkeitsstudie] die technische und planerische Machbarkeit einer Sanierung im Bestand der Gebäude in [Adresse] geprüft.

Insbesondere folgende Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind für die Gemeinwohlstrategie relevant:

- Die Erdgeschosszone kann mit relativ geringem Kosten- und Zeitaufwand derart saniert werden, dass eine Nutzung wieder möglich ist.
- Eine Umwidmung des bisher zu Wohnzwecken genutzten Leerstandes zu Büros ist planungsrechtlich sehr aufwendig.
- Bestehende versiegelte Außenflächen können in Kooperation mit der Kommune durch geringfügige Möblierung und Verschattung zu einem Platz mit hoher Aufenthaltsqualität werden.
- Die Installation von Photovoltaikanlagen zur Energieversorgung ist möglich und im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit dringend zu empfehlen.
- Das nachträgliche Einrichten eines barrierefreien Zugangs zur Erdgeschosszone ist in einem vertretbaren Kostenrahmen möglich.
- [...]

## 2.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Auf Grundlage von Mietpreiserhebungen der relevanten Gebäudenutzungen in der Umgebung und einer Schätzung der Baukosten für die Wiederherstellung der Nutzbarkeit der

Gebäude und des Innenhofes wurde geprüft, welche **Mietpreise** eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherstellen und zugleich einen Überschuss für das Gemeinwohl im Quartier ermöglichen. Entsprechende Möglichkeiten der **öffentlichen Förderung** wurden ermittelt und ihre Voraussetzungen bedacht. Die kalkulierten Mietpreise [konkret benennen, z. B.: „zwischen 7,20 und 8,50 Euro“] sind realistisch und liegen nicht deutlich über den Umgebungsmieten.

Das Projekt soll ab dem [Anzahl, z. B.: „zweiten“] vollen Betriebsjahr, das ist voraussichtlich im Jahr [Jahreszahl, z. B.: „2028“], eine **Gemeinwohlrendite** von [Geldsumme, z. B.: „55.000 Euro“] generieren. Daraus tragen sich

- [Anzahl m<sup>2</sup>] Quadratmeter Gemeinwohlfläche für den Stadtteil,
- ein tatsächlicher Überschuss von [Betrag, z. B.: „5.000 Euro“] und
- die Vergütung eines\*r Gemeinwohlmanager\*in im Stundenumfang von [Stundenanzahl, z. B.: „20“] Stunden pro Woche.

Ziel ist es, diese Gemeinwohlrendite langfristig zu generieren, sodass das Projekt nicht auf fortlaufende Beantragung von Fördermitteln angewiesen ist.

### 3 Projektziele und Strategien

#### 3.1 Ziele der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung

Die Ziele nach dem Initialkapital-Prinzip der Montag Stiftung Urbane Räume sind handlungsleitend für das Projekt:

- Alle im Stadtteil haben bessere Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe, Bildung und Lebenszufriedenheit.
- Das Projekt trägt sich selbst und stellt Geld und Raum für bürgerschaftliches Engagement zur Verfügung.
- Rund um das Projekt existiert eine solidarische, inklusive Gemeinschaft.
- In der Gemeinschaft gibt es Personen, die Verantwortung übernehmen, um das Projekt stetig gemeinnützig weiterzuentwickeln und langfristig zu tragen.
- Die Projektimmobilie ist durch eine hohe ästhetische und funktionale Qualität ein belebter und identitätsstiftender Ort im Stadtteil.

Aus den Zielen in Verbindung mit den ortsspezifischen Analyseergebnissen ergeben sich spezifische Projektschwerpunkte und Projektziele.



## 3.2 Projektschwerpunkte

Anhand der Analyseergebnisse und der Projektziele ergeben sich folgende Schwerpunkte für [Name des Projekts]:

- Handwerk im Stadtteil
- Bildung
- Außen- und Grünflächen
- [...]



## 3.3 Projektziele

Die übergeordneten Ziele zu verfolgen, bedeutet für [Name des Projekts], folgende spezifische Projektziele zu verfolgen:

1. Bildungsmöglichkeiten im Bereich Handwerk stärken.
2. Bestehende Mieter\*innen in den Gebäuden halten, um die Nutzungsmischung im Quartier und Arbeitsgelegenheiten im lokalen Handwerk zu erhalten.
3. Außenflächen zu einem Ort für den Stadtteil machen, um Vernetzung und Kontakt zu erleichtern.
4. Gemeinwohlfäche für die Nachbarschaft im Innenraum schaffen.
5. Diversen Lebensrealitäten im Stadtteil mehr Sichtbarkeit geben und Diskriminierungen abbauen.
6. [...]



## 3.4 Strategien

Um die Projektziele zu erreichen, werden folgende Strategien genutzt:



### 3.4.1 Projektziel 1 [Projektziel 1 benennen, s. 3.3]

- neue Flächen für das produzierende Gewerbe schaffen
- aktiv nach Betrieben mit Ausbildungsmöglichkeiten als Mieter\*innen suchen

- Vermittlung von Praktikumsplätzen anstreben
- im Prozess Qualifizierungsmaßnahmen anbieten, zum Beispiel Freiwilliges Soziales Jahr oder Qualifizierungsmaßnahmen am Bau
- [...]

#### **3.4.2 Projektziel 2**

- Anlässe der bestehenden Mieter\*innen untereinander und mit Akteur\*innen im Stadtteil schaffen
- Ertüchtigung des Gebäudes und der Mieteinheiten in Absprache mit den bestehenden Mietparteien
- zuverlässige Mietverwaltung etablieren
- [...]

#### **3.4.3 Projektziel 3**

- bereits in der Entwicklung und Erstellung der Außenflächen partizipative Methoden nutzen
- niedrigschwellige Formate erproben und gegebenenfalls verstetigen, um den Außenraum gedanklich als Aufenthaltsort neu zu prägen
- gemeinsam mit der Nachbarschaft Hochbeete aufbauen und bepflanzen und langfristig ein Pflegekonzept entwickeln
- [...]

#### **3.4.4 Projektziel 4**

- Schärfung und Erprobung des Betriebskonzepts der Gemeinwohlfläche
- Testnutzungen auf Flächen ausprobieren und die Nutzungen, die gut funktionieren, langfristig etablieren
- architektonische Planungen und Umbau auf Bedürfnisse der Nachbarschaft und der Mieter\*innen abstimmen
- Trägerentwicklung zur Verwaltung der Gemeinschaftsflächen in Einklang mit langfristigen Projektzielen ist möglich



### 3.4.5 Projektziel 5

- Aufbau eines Teams und Projektbüros vor Ort, das ansprechbar ist und diverse Lebensrealitäten im Stadtteil wahrnimmt
- Netzwerk mit bestehenden Akteur\*innen im Stadtteil und Interessenverbänden aufbauen
- Gespräche suchen, um die Bedürfnisse der Nachbarschaft besser zu verstehen
- Methoden der partizipativen Planung für die Gebäude, den Außenraum und das Betriebskonzept der Gemeinwohlfäche
- [...]

### 3.4.6 [...]

## 3.5 Mögliche Partnerschaften



- lokale Handwerksbetriebe
- Handwerkskammer
- bestehende Mieter\*innen
- Mietinteressent\*innen aus dem Bereich Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Berufsschulen und weiterführende Schulen
- lokale Qualifizierungsträger
- soziale Träger
- Bildungszentren
- Landschaftsarchitekturbüro
- lokale Gartenbaubetriebe und Gärtnereien
- Urban-Gardening-Gruppen
- Interessierte aus der Nachbarschaft
- Stadtentwicklungsbüro
- Vereine und Akteur\*innen im Stadtteil
- Stadtteilbüchereien
- [...]



### 3.6 Begleitende Kommunikation

- Website mit Informationen erstellen und laufend aktuell halten
- Social-Media-Kanäle auswählen und bespielen
- gegebenenfalls Messengerdienste nutzen, um die Nachbarschaft zu erreichen und sich zu vernetzen
- Markenstrategie mit Logo und Farbkonzept entwickeln
- Printmaterialien zu Informationszwecken erstellen (Flyer, Poster, Postkarten, ...)
- Pressemitteilungen schreiben
- Baustellenkommunikation
- Kommunikation mit den Mieter\*innen
- runden Tisch einberufen; mögliche Kooperationspartner\*innen: bestehende Stadtteilkonferenz, kommunale Vertreter\*innen, ...
- Schwarzes Brett gemeinsam pflegen



## 4 Ressourcenplanung

### 4.1 Hinweis zu Verschränkung mit Baukosten

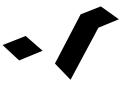
Die Gesamtkosten für die Umsetzung der Gemeinwohlstrategie sind eng mit den Herstellungs- und Anschaffungskosten im Bau verknüpft. Diese Baukosten werden gesondert in der **Mehrjahresplanung Bau** berücksichtigt und sind hier nicht erneut aufgeführt.

### 4.2 Ideelle Mehrjahresplanung

Die ideellen Kosten für [Name des Projektes] umfassen den Betrieb des Büros vor Ort inklusive Personalkosten, die Kosten für die Bereitstellung und die Nutzung von Gemeinschaftsräumen sowie für die Durchführung von partizipativen Angeboten in den Jahren des Ankommens, während der baulichen Umsetzung und in der Übergangszeit in den Betrieb. Die Summe Zuwendungen für Gemeinschaftsprojekte im Betrieb ist null, da das Projekt sich im Vollbetrieb selbst trägt.



Für [Name des Projektes] sind in den Jahren des Ankommens, der Umsetzung und des Betriebs folgende Kosten im ideellen Bereich insgesamt einzuplanen:



[Jahr] Setup	[Jahr] Setup/ Umsetzung	[Jahr] Um- setzung	[Jahr] Um- setzung	[Jahr] Betrieb
Summe der Zuwendungen	[Betrag]	[Betrag]	[Betrag]	0,-

Die Gesamtsumme bis zum Vollbetrieb beläuft sich auf schätzungsweise [Summe aus allen  
Beträgen] (in Tausend Euro zuzüglich Mehrwertsteuer).

