



# 3. NETZWERKTREFFEN 'GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN MANNHEIM'

DOKUMENTATION DER ERGEBNISSE

06. März 2023 | Technisches Rathaus Mannheim



# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

Stadt Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte  
Glücksteinallee 11 | 68163 Mannheim

## **Auftragnehmerin / Moderation / Dokumentation**

KOKONSULT  
by Kristina Oldenburg  
Lange Straße 31  
60311 Frankfurt am Main

Kristina Oldenburg  
[kontakt@kokonsult.de](mailto:kontakt@kokonsult.de) | [www.kokonsult.de](http://www.kokonsult.de)  
T. +49 69 38 07 947-81



# INHALT

<b>HINTERGRUND UND ZIEL DER VERANSTALTUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>ABLAUF .....</b>	<b>4</b>
<b>GEMEINWOHLOIENTIERUNG .....</b>	<b>5</b>
Fachinput Dr. Gerd Kuhn (urbi-et) .....	5
Fragen und Antworten zum Fachinput.....	5
<b>DAS VERSTEHEN WIR UNTER GEMEINWOHLOIENTIERUNG.....</b>	<b>6</b>
World Café und Präsentation.....	6
Weitere Aspekte von Gemeinwohlorientierung .....	7
<b>THEMEN FÜR DIE ZUKUNFT .....</b>	<b>7</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>8</b>
Fotodokumentation.....	8
Präsentation von Dr. Gerd Kuhn .....	10

# HINTERGRUND UND ZIEL DER VERANSTALTUNG

**Ort:** Technisches Rathaus Mannheim - Raum Haifa (00.011) im Erdgeschoss

**Datum / Uhrzeit:** 06.03.2023 | 17 - 19 Uhr

**Gastgeberin:** Stadt Mannheim - Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte

**Moderation:** Judith Becker (Kokonsult)

Seit 2022 organisiert die Stadt Mannheim Netzwerktreffen mit Vertreterinnen und Vertretern von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie Interessierten, um den Wissens- und Interessensaustausch untereinander und mit der Stadt zu fördern. Beim dritten Netzwerktreffen am 06. März 2023 steht das Thema „Gemeinwohlorientierung“ im Fokus. Die Stadt möchte wissen, welche gemeinwohlorientierten Kriterien die Teilnehmenden für besonders wichtig halten. Dazu wird ein World Café in 2 Runden veranstaltet, in dessen Rahmen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte zu der Frage austauschen können. Darauf aufbauend wird die Stadt Mannheim versuchen, die für gemeinschaftliche Wohnprojekte relevanten gemeinwohlorientierten Kriterien im Förderprogramm entsprechend zu berücksichtigen.

Um den Blick für die vielfältigen Facetten von Gemeinwohlorientierung zu weiten, ist der Wohnsoziologe und Stadtforscher Dr. Gerd Kuhn eingeladen einen Vortrag zu halten.

## ABLAUF

Uhrzeit	Inhalt
17:00	<b>Begrüßung und Programm</b> Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Stadterneuerung und Wohnen) mit Judith Becker (Kokonsult / Moderatorin)
17:10	<b>Fachinput Gemeinwohlorientierung</b> Dr. Gerd Kuhn (urbi_et)
17:30	<b>World Café in 2 Runden</b> Teilnehmende finden sich an Tischen à ca. 6 Personen zusammen. An jedem Tisch wird dieselbe Leitfrage diskutiert. Wechsel der Teilnehmenden zwischen erster und zweiter Runde
18:25	<b>Präsentation der Ergebnisse im Plenum</b> Eine Person pro Tischgruppe stellt die wichtigsten Ergebnisse vor.
18:50	<b>Verabschiedung / Ausblick</b> Inge Schäfer (Stadt Mannheim / Sachgebietsleiterin Stadterneuerung und Wohnen) und Judith Becker (Kokonsult / Moderatorin)

# GEMEINWOHLOIENTIERUNG

## FACHINPUT DR. GERD KUHN (URBI-ET)



Der Wohnsoziologe und Stadtforscher Dr. Gerd Kuhn ist Experte für Wohnkulturen und hat schon verschiedenste gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Entwicklung betreut. In seinem Fachinput lenkt er den Blick auf die vielfältigen Bedeutungen von „Gemeinwohlorientierung“ (s. Präsentation im Anhang).

### **Erweiterter Wohnbegriff**

Die Qualität des Wohnens wird nicht nur durch die Wohnungen, sondern immer stärker auch durch die soziale Attraktivität der Quartiere bestimmt.

### **Mischung und Integration**

In gemeinwohlorientierten Quartieren leben unterschiedlichste soziale Gruppen zusammen. Nicht jedes Haus setzt sich aus mehreren Generationen, sozialen Schichten, Ethnien etc. zusammen, aber im gesamten Quartier sollte diese Mischung vertreten sein.

### **Vernetztheit**

Quartiere in der Stadt sind dann attraktiv, wenn sie Leben, Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden. Außerdem braucht es flexible Räume, damit sich das Quartier über einen längeren Zeitraum an Veränderungen anpassen kann.

### **Gemeinwohl und Kooperation**

Kooperationen stärken die Verantwortungsübernahme für das Gemeinwesen und schaffen stabile Quartiere und vielfältige Raumangebote.

Die Vernetzung der Wohnprojekte mit gesellschaftlichen Institutionen wie Schulen, Bibliotheken oder Kindergärten, Arbeitsräumen (co-working) und „dritten Räumen“ (Café, Kultureinrichtungen, Läden) eröffnen Chancen in der sozialen Stadtentwicklung.

## FRAGEN UND ANTWORTEN

Warum gibt es in der Schweiz mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte als in Deutschland?

Die Schweiz hat eine längere Tradition von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und geht in diesem Bereich beispielhaft voran. Auch in Deutschland tut sich etwas, aber hier muss noch deutlich mehr geschehen, damit der Bedarf an dieser Art von Wohnen gedeckt werden kann.

Gibt es auch ältere gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es in verschiedenen Ausprägungen seit den 70er-Jahren.

# DAS VERSTEHEN WIR UNTER GEMEINWOHLOIENTIERUNG

## WORLD CAFÉ UND PRÄSENTATION

In Kleingruppen à ca. 7 Personen diskutieren die Teilnehmenden die Leitfrage: **Was verstehen wir unter Gemeinwohlorientierung?** Unterschiedliche Aspekte von Ökologie über bezahlbares Wohnen bis hin zu Pflegeeinrichtungen und Kooperationen im Quartier kommen auf.

Nach 20 Minuten wechseln die Gruppen in neue Zusammensetzungen und diskutieren die Frage erneut. Anschließend werden die drei wichtigsten Aspekte je Kleingruppe ausgewählt und im Plenum vorgestellt. Zum Schluss werden die vorgestellten Aspekte nochmal mit Klebepunkten priorisiert. Die Ergebnisse sind hier nach Priorität aufgelistet.

### **Günstige Mieten / Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit [Nennung 15x]**

Die Bezahlbarkeit von Wohnen in der Stadt ist das dominierende Thema. Mieten sollen günstig bzw. dem Sachkostenwert entsprechend angesetzt werden.

### **Nachhaltigkeit durch die Rechtsform / Genossenschaft, Stiftungen, Mietshäusersyndikat [Nennung 10x]**

Eng mit dem ersten Punkt verknüpft ist die Frage der Besitzverhältnisse und Rechtsformen: Wie kann man bezahlbares Wohnen nachhaltig sichern? Als geeignete Eigentümerstrukturen werden Genossenschaften, Stiftungen oder Mietssyndikate gesehen, die sowohl Grund und Boden als auch die Gebäude darauf besitzen.

### **Ökologie [Nennung 9x]**

Gemeinwohlorientierung bedeutet auch Nachhaltigkeit im Sinne der Ökologie. Begrünte Dächer und Freiflächen gehören hier z.B. dazu.

### **Teilen / Teilhabe (Gemeingüter / soziale Netzwerke) [Nennung 7x]**

Die Teilhabe am sozialen Leben sowie Unterstützung im Alltag durch gemischte Netzwerke und Kooperationen ist auch ein Teil von Gemeinwohl. Das Teilen von Räumen und Gegenständen trägt ebenfalls dazu bei, die Gemeinschaft durch Austausch zu stärken.

### **Flexibilität / Veränderung [Nennung 5x]**

Räume sollen nicht länger nur eine Funktion haben, sondern flexibel nutzbar sein und sich an veränderte Bedürfnisse anpassen.

### **Partizipation vieler Gruppen und Individuen [Nennung 3x]**

Alle Bewohnerinnen und Bewohner sollen an dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beteiligt werden und mitentscheiden können.

### **Betreuung nicht selbständiger Personen [Nennung 2x]**

Die Betreuung von Älteren und Kindern wird durch die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam übernommen.

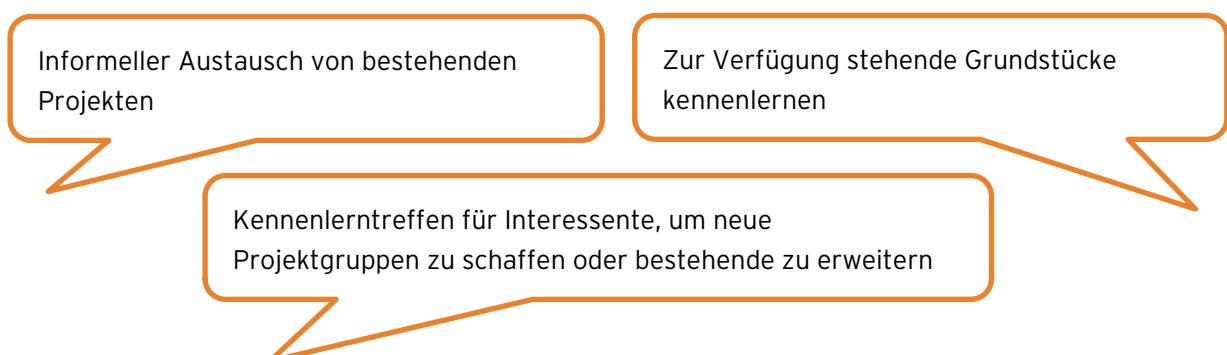
# WEITERE ASPEKTE VON GEMEINWOHLOIENTIERUNG

Diese Aspekte von Gemeinwohlorientierung wurden während des World Cafés außerdem gesammelt:

- Dauerhaftigkeit von Maßnahmen (nicht „nur“ 30 Jahre)
- begleitete Orchestrierung
- es geht nicht nur ums Wohnen, sondern auch ums Leben
- Betreibung: Sichtbarkeit des Angebots
- Durchmischung
- Begegnungsräume innen / außen
- Offen & einladend
- Skalierung von Wasser, Zeit, Bewegung (Auto), Wissen
- Grundrissflexibilität (Adaptionsfähigkeit)
- Dynamische Veränderungen zulassen
- Reallabor
- Experiment
- Etwas Neues
- Toleranz (im Kleinen = Haus // im Großen = Quartier)
- Investoren sozialverträglich
- Bezahlbare Mietwohnungen
- viel Grün / Dachbegrünung
- Ökologisch - Ökonomisch
- Mehrgenerationenstruktur
- Seniorenbetreuung
- Kinderbetreuung
- Gemeinwohl auch durch Gemeinschaft z.B.:
- Nachbarschaftsfeste
- Gemeinschaftsgärten
- Multifunktionsraum
- Strukturen zur gegenseitigen Unterstützung schaffen

## THEMEN FÜR DIE ZUKUNFT

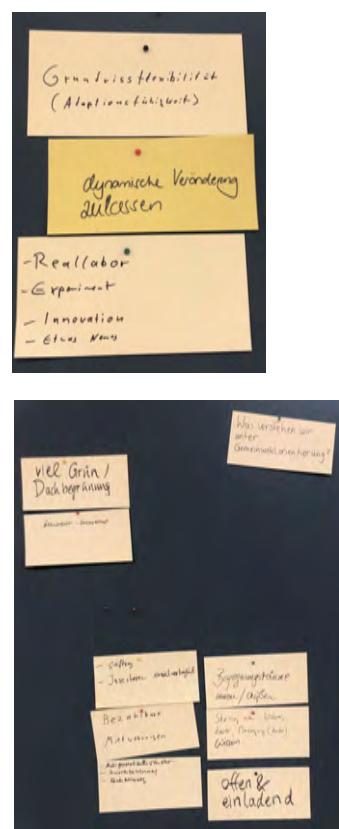
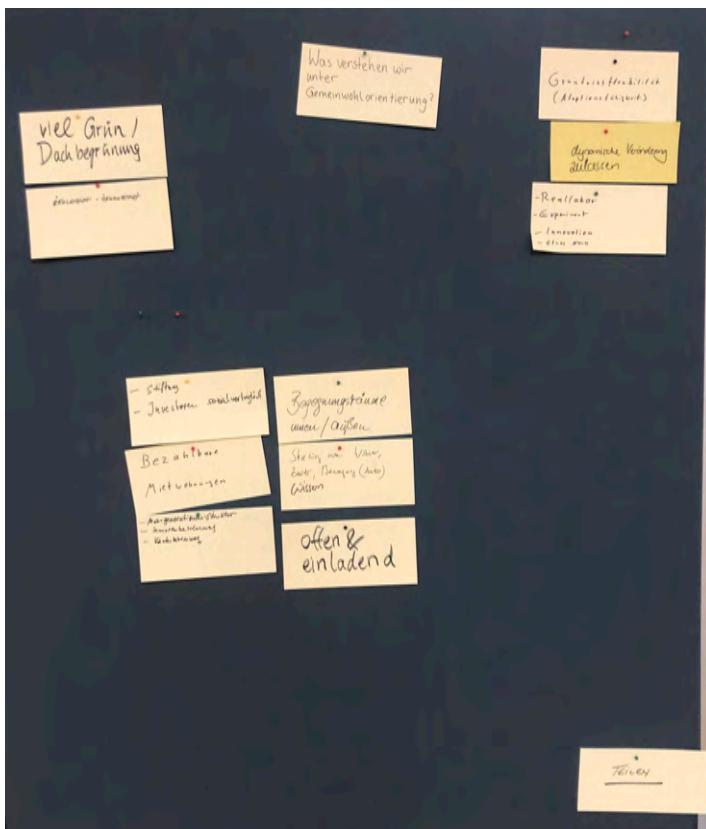
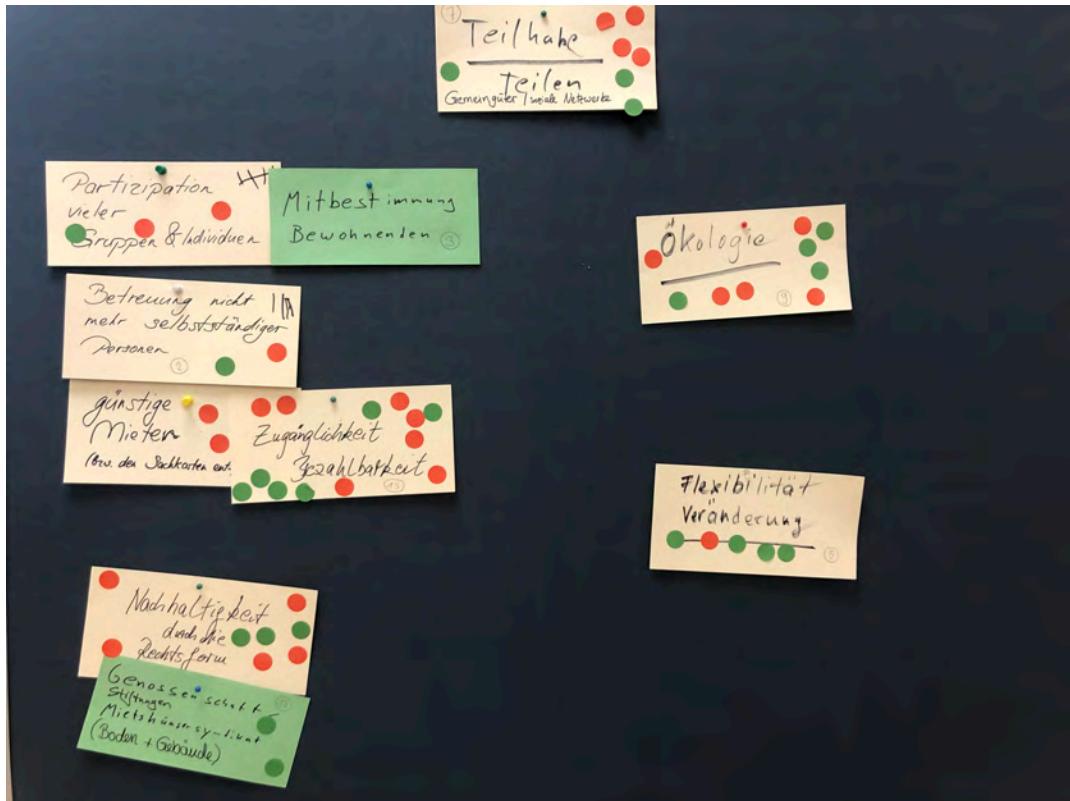
Am Ende der Veranstaltung werden die Teilnehmenden nach Themen für die nächsten Netzwerktreffen gefragt. Bei den Wünschen stehen Kennenlernen und Netzwerken eindeutig im Vordergrund.

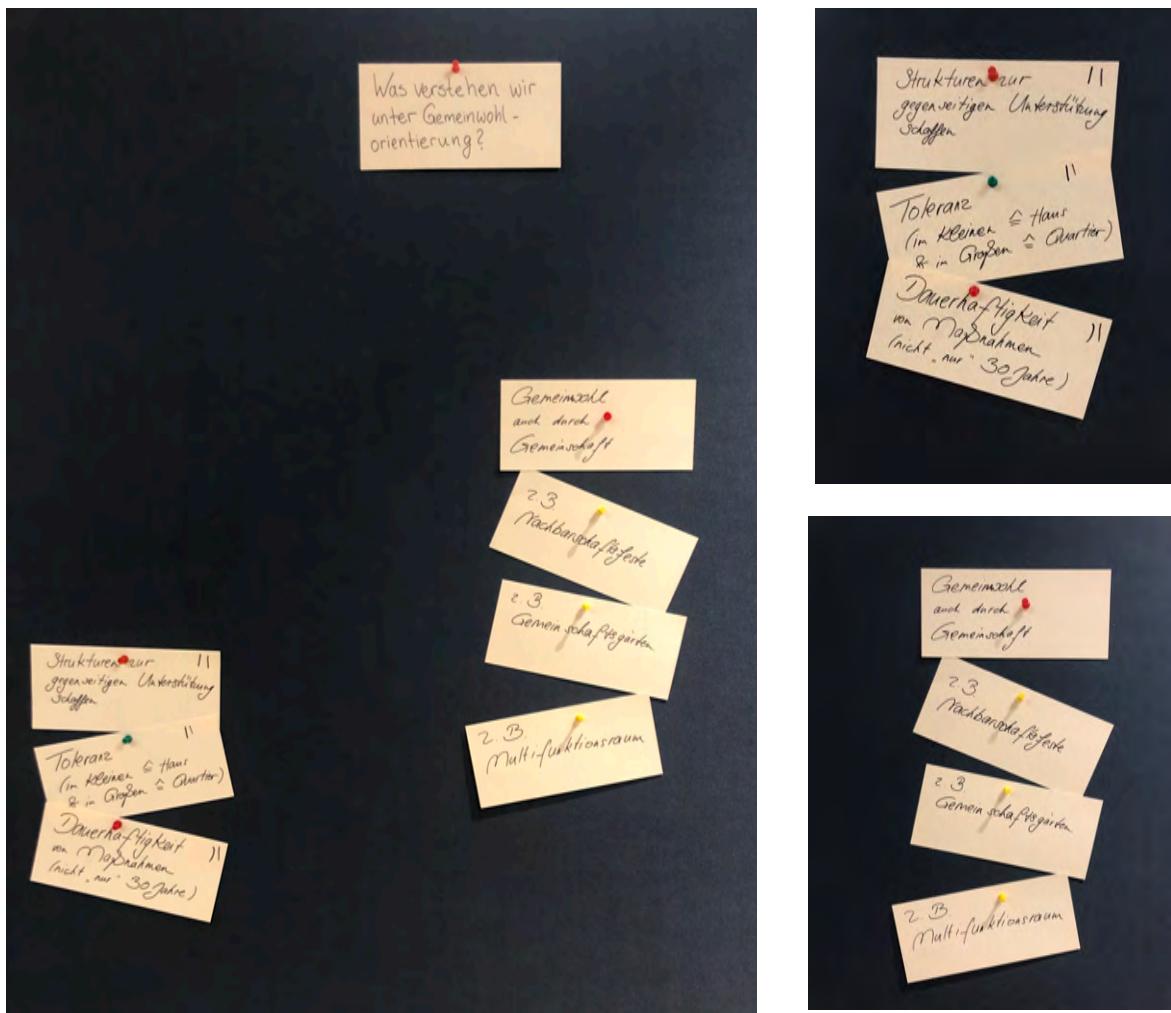




# ANHANG

# FOTODOKUMENTATION





**NETZWERKTREFFEN  
GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN**

06.03.2023 von 17-19 Uhr,  
Technisches Rathaus Mannheim – Raum Haifa (00.011) im  
Erdgeschoss

Netzwerkaustausch „Gemeinwohlorientierung“

Dr. Gerd Kuhn

# Gemeinwohlorientierung

**urbi\_et**

„Debatten um das Gemeinwohl sind als Zeichen von Umbruchsituationen zu werten, in denen sich das Verhältnis zwischen Privaten und kollektiven Interessen als störend betrachtet und neu justiert werden muss.“

Q.: Christoph Bernhardt, u.a.: Im Interesse des Gemeinwohls.  
Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main 2009

## Perspektivwechsel

von einer sozial und lebensweltlich homogenen  
Gemeinschaft



zur vielfältigen und pluralen Stadtgesellschaft,

vom Hausprojekt



zum Quartier.



## Gemeinwohl

Zwischen kollektiven Bedarfen und individuellen Interessen

Für das Gemeinwohl gibt es keine abschließende und für alle Zeit bestimmte Definition. Was das Gemeinwohl ausmacht, ist eine örtlich gebundene kulturelle und gesellschaftliche Frage. Fest steht jedoch: Eine gemeinwohlorientierte und [offene Stadt](#) der Viele setzt auf Werte wie [Solidarität](#), Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und [Teilhabe](#). Im Kern geht es dabei um die Frage, wie das Wohl jedes und jeder einzelnen innerhalb einer Gemeinschaft sichergestellt werden kann. Das „Wohl der Allgemeinheit“ suggeriert bisweilen, alle wollten das Gleiche. Da eine Stadtgesellschaft jedoch immer aus vielfältigen Menschen, Milieus und Kulturen besteht, bedarf es eines kontinuierlichen Aushandlungsprozesses, der verschiedene Perspektiven aufzeigt und unterschiedlichen und auch sich widersprechenden Interessen Gehör verschafft. Stadtmacher und andere Akteure haben diesen Aushandlungsprozess zurück auf die Tagesordnung gebracht und arbeiten gemeinsam an einer Neuverteilung von Ressourcen, Mitspracherecht und Macht. Dabei werden viele lange „vergessene“ Instrumente „wiederentdeckt“. Und es zeigt sich: Das Gemeinwohl ist dann schwach, wenn es nur ein Begriff ist. Es muss untermauert werden durch das praktische Handeln vieler und durch langfristig gesicherten, bezahlbaren Zugang zu Räumen ([Bezahlbarkeit](#)).

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist nicht länger eine Aufgabe der Politik und Verwaltung, sondern eine gesamtgesellschaftliche. Dafür braucht es [Kooperationen](#) zwischen den verschiedensten Akteuren, egal ob im Parlament oder im Quartier. Gemeinwohl muss kontinuierlich entwickelt werden. Kooperativ vielfältig und dauerhaft.

## Thematische Breite möglicher gemeinwohlorientierter Schwerpunkte

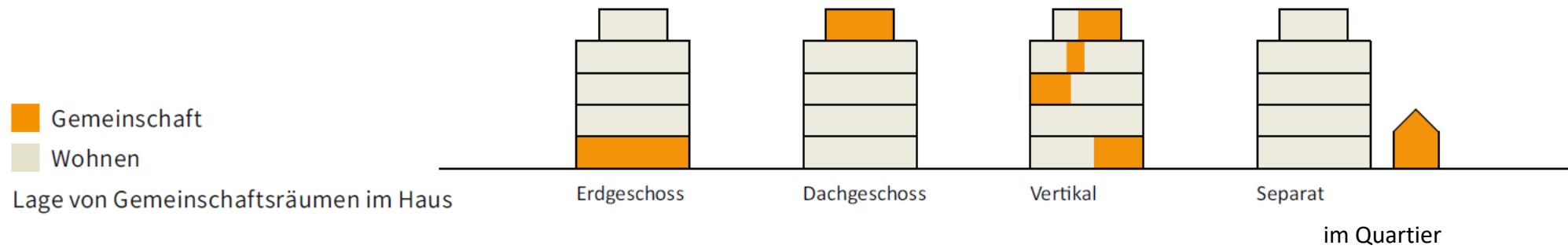
- Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte – Prozesse der Selbstorganisation, Beteiligungsmodelle, Rechtsformen, antispekulative Modelle, Sharing statt Besitzen
- Projektkonzepte – soziale Mischung im Projekt, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Inklusion von Behinderten und Geflüchteten, Begegnungsorte, Solidaritätsfonds für Notfälle
- Architektur und Grundrisse – Maßnahmen für den Einstieg in die Postwachstumsgesellschaft (vgl. 2.000 Watt-Gesellschaft Schweiz), Nachhaltigkeit, Klimaresilienz, individuelle Wohnflächenbeschränkung, neue Grundrisstypen wie Satelliten- oder Clusterwohnungen
- alternative Finanzierungsformen – Bürgerfonds etc.
- Mehrwert für das Quartier – Zugänglichkeit, Gestaltung der halböffentlichen Übergangsräume, Veranstaltungs-/Dienstleistungsangebote, Solidarität auch mit dem Quartier
- bezahlbarer Wohnraum – innovative Kostenreduktionen, dauerhafte Sicherung, Vernetzung zwischen verschiedenen Trägertypen und Kommune
- lokale Kreislaufwirtschaft – Kooperation mit solidarischer Landwirtschaft, Recycling-Modelle im Bauen

# Gemeinwohlorientierung

## schafft einen Mehrwert für die Gesellschaft

wesentlicher Baustein – neben den Kriterien bezahlbares  
Wohnen und langfristige, nichtspekulative Wohnraumnutzung –  
basiert auf **sozialorientiertes Handeln und Bauen**

# Räume der Gemeinschaft



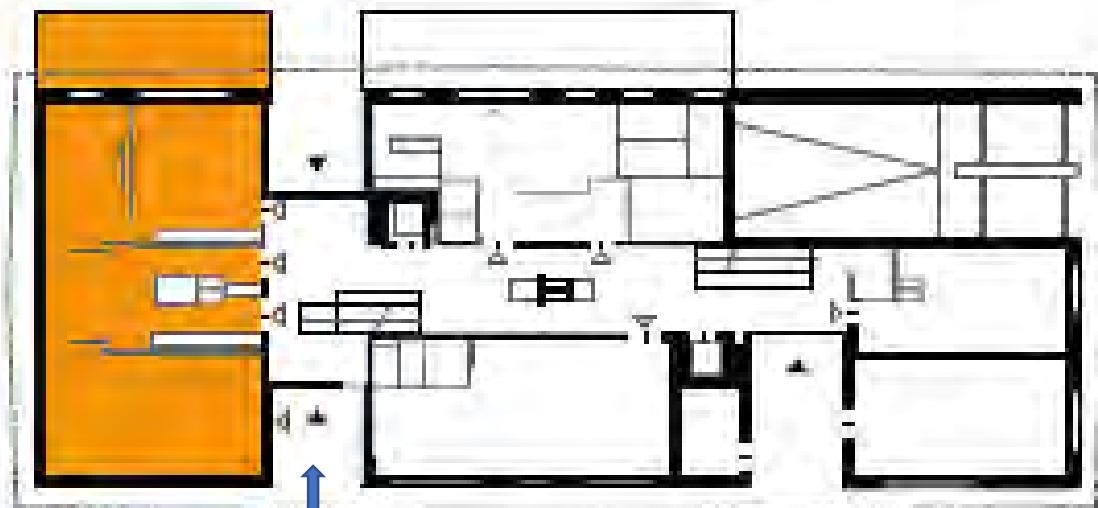
# Anpassbare Räume der Haus- und Quartiersgemeinschaft

temporäre Nutzung eines Gemeinschaftsraums für Homeoffice oder als Besprechungsraum



Wohnprojekt Kohlenrutsche, Wien

Fotos: Gerd Kuhn/ Susanne Dürr



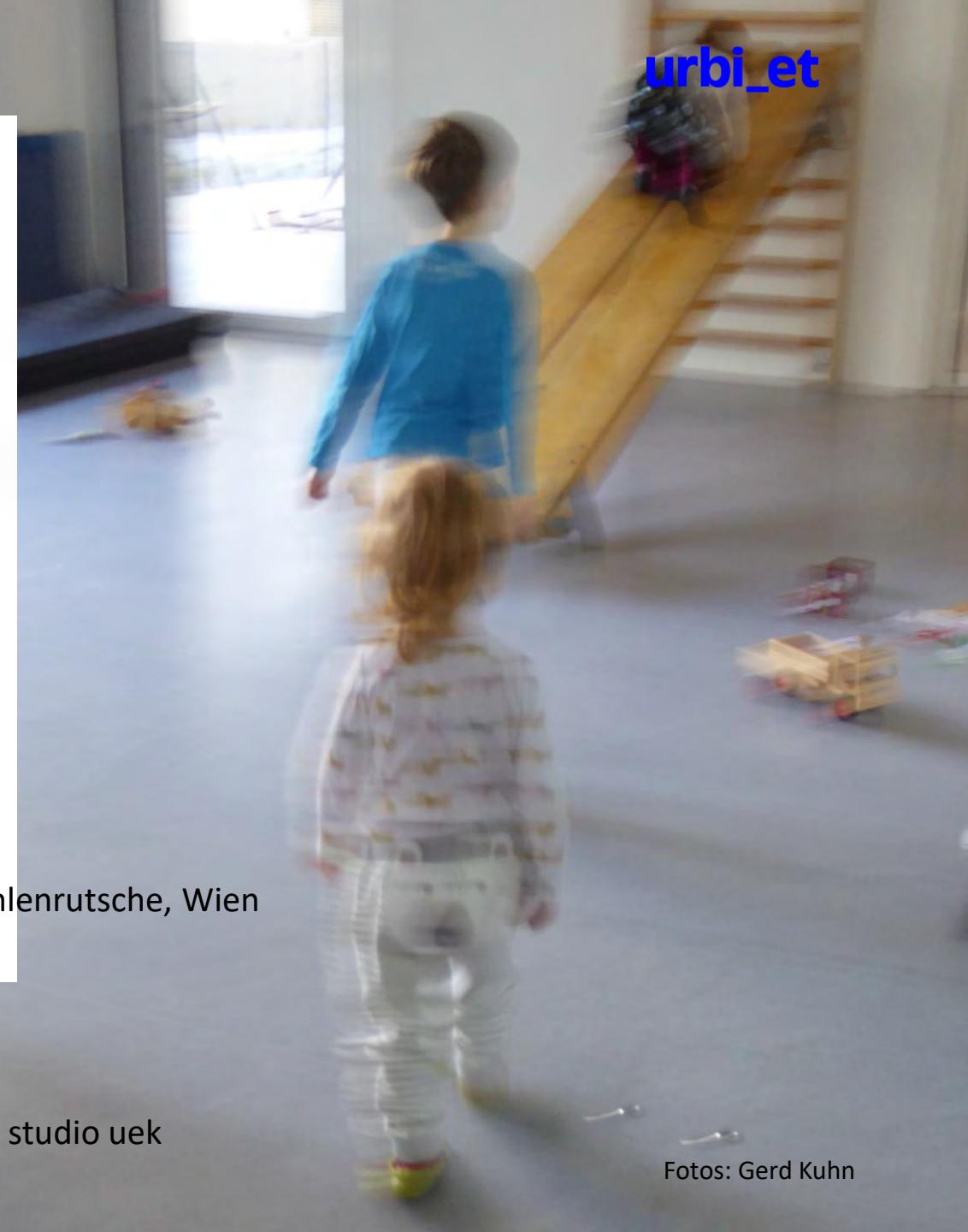
Eingang von Außen



Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, Kohlenrutsche, Wien

schaltbare Räume – gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen in der Kohlenrutsche, Wien  
mit Eingängen von Innen und Außen

Baugruppe Verein Anders Wohnen gemeinsam mit dem Architekturbüro studio uek  
(Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn)



Fotos: Gerd Kuhn

# Räumliche Vernetzung – kommunaler Gemeinschaftsraum im Generationenhaus eG



Generationenhaus - Krumbach, Vorarlberg/A



Fotos: Gerd Kuhn/ Susanne Dürr



vertikale Gemeinschaften,  
Mikronachbarschaften



Vernetzte Mikronachbarschaft über 3 Geschosse im Kochquartier,  
Zürich

ABZ, Zürich, Enzmann Fischer Partner AG/ maars architektur visualisierungen

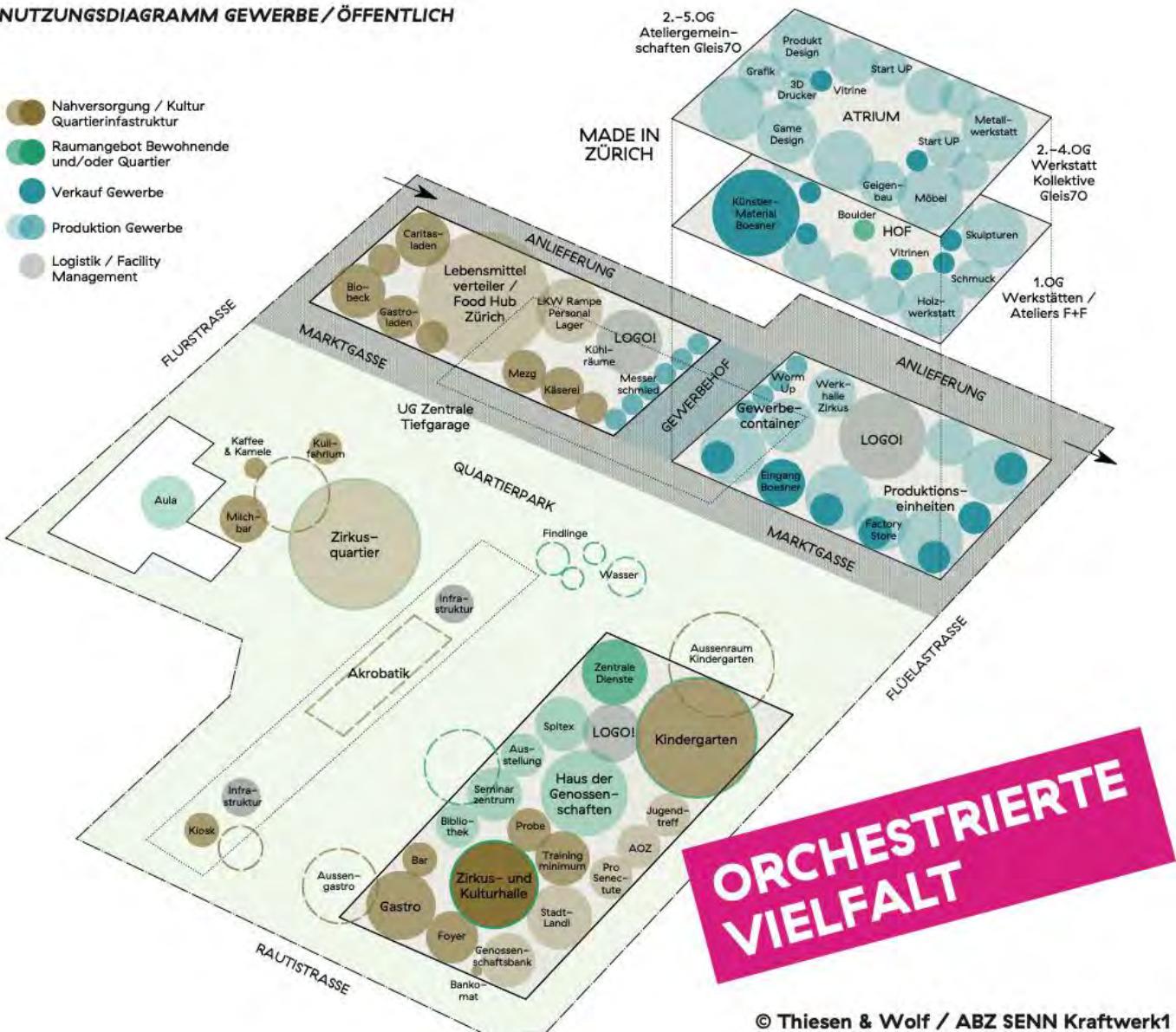
# orchestrierte Vielfalt

Kooperationen unterschiedlicher Bauträger und Wohnprojekte  
Wohnen und Arbeiten

Privilegierung jener Gruppen, die einen **sozialen Mehrwert**  
für das Quartier (Allgemeinheit) generieren

## NUTZUNGSDIAGRAMM GEWERBE / ÖFFENTLICH

- Nahversorgung / Kultur Quartierinfrastruktur
- Raumangebot Bewohnende und/oder Quartier
- Verkauf Gewerbe
- Produktion Gewerbe
- Logistik / Facility Management



## Wohnangebote für kinderreiche Familien



Familienhaus, Stiftung Habitat Basel -  
Etagenwohnungen für kinderreiche Familien mit Kinder- und Jugendbibliothek im Erdgeschoss.  
Die Bibliothek ist ein Lernort außerhalb der Wohnung.



# Bedeutung Erdgeschoss



Kulturangebote durch die Baugemeinschaft Gleis 21/kleine Gewerbe flächen  
in Quartiershaus, Mio, Wien, Sonnwendquartier Ost

Foto: Gerd Kuhn

Gleis 21 (Baugemeinschaft)  
Sonnenwendviertel Ost, Wien



Gemeinschaftsraum im OG  
hausoffen

Theater- und Konzertsaal im EG  
quartiersoffen



Fotos: Thomas Reibnegger (li.) Hertha Hurnaus (re.)

# Gemeinschaftliches Wohnen und Integration

Gemeinwohlorientierte Quartiere sind immer auch integrative Quartiere

Wohnraum für Geflüchtete,  
Sozialmieter und  
Gutverdienende

Brückenraum als  
offener Quartiersraum

Wolle+, Tübingen



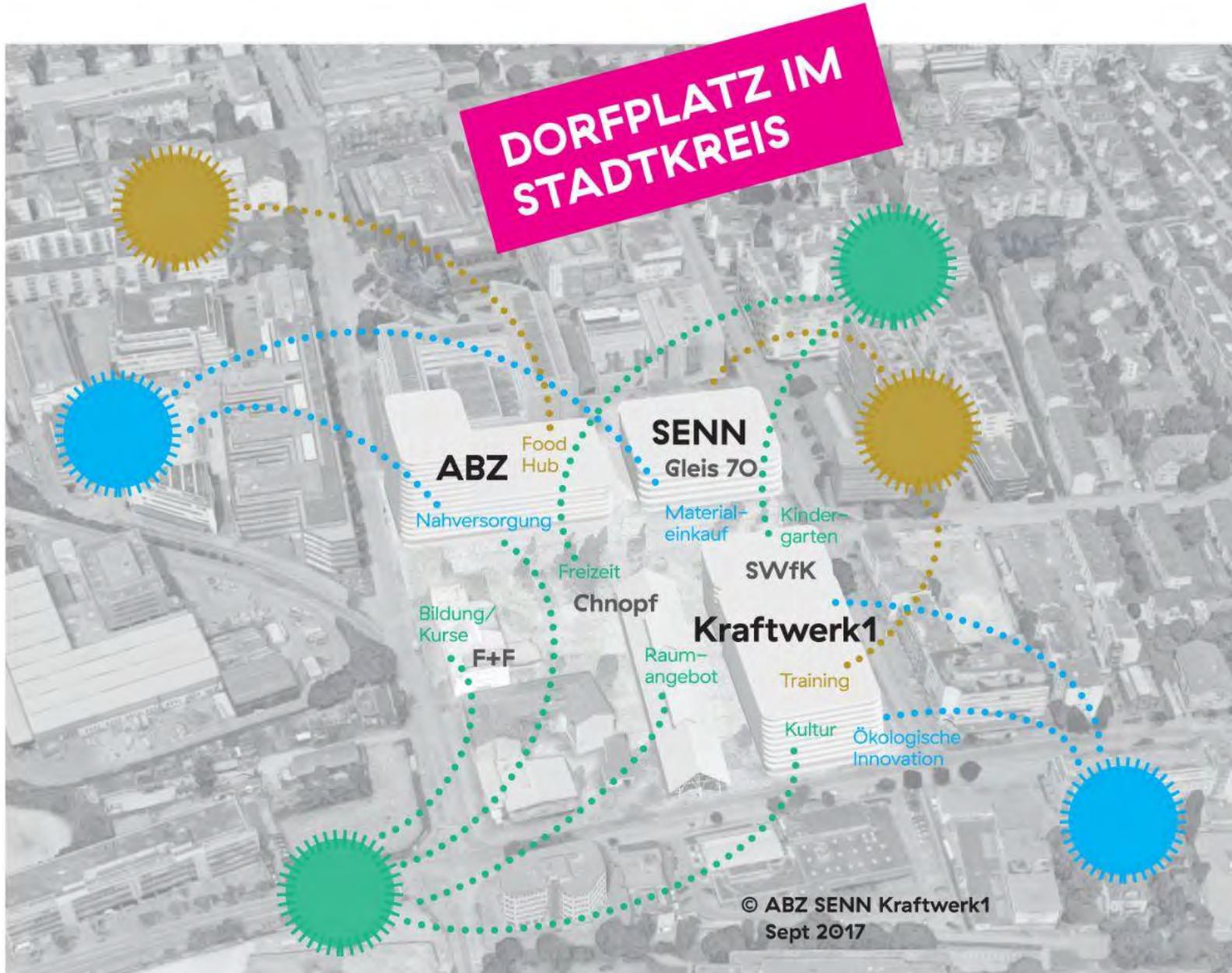
Fotos: KIT Jugendhilfe



Arbeiten  
Gemeinschaft

0 1 2 5 10

# Kurative Programmierung

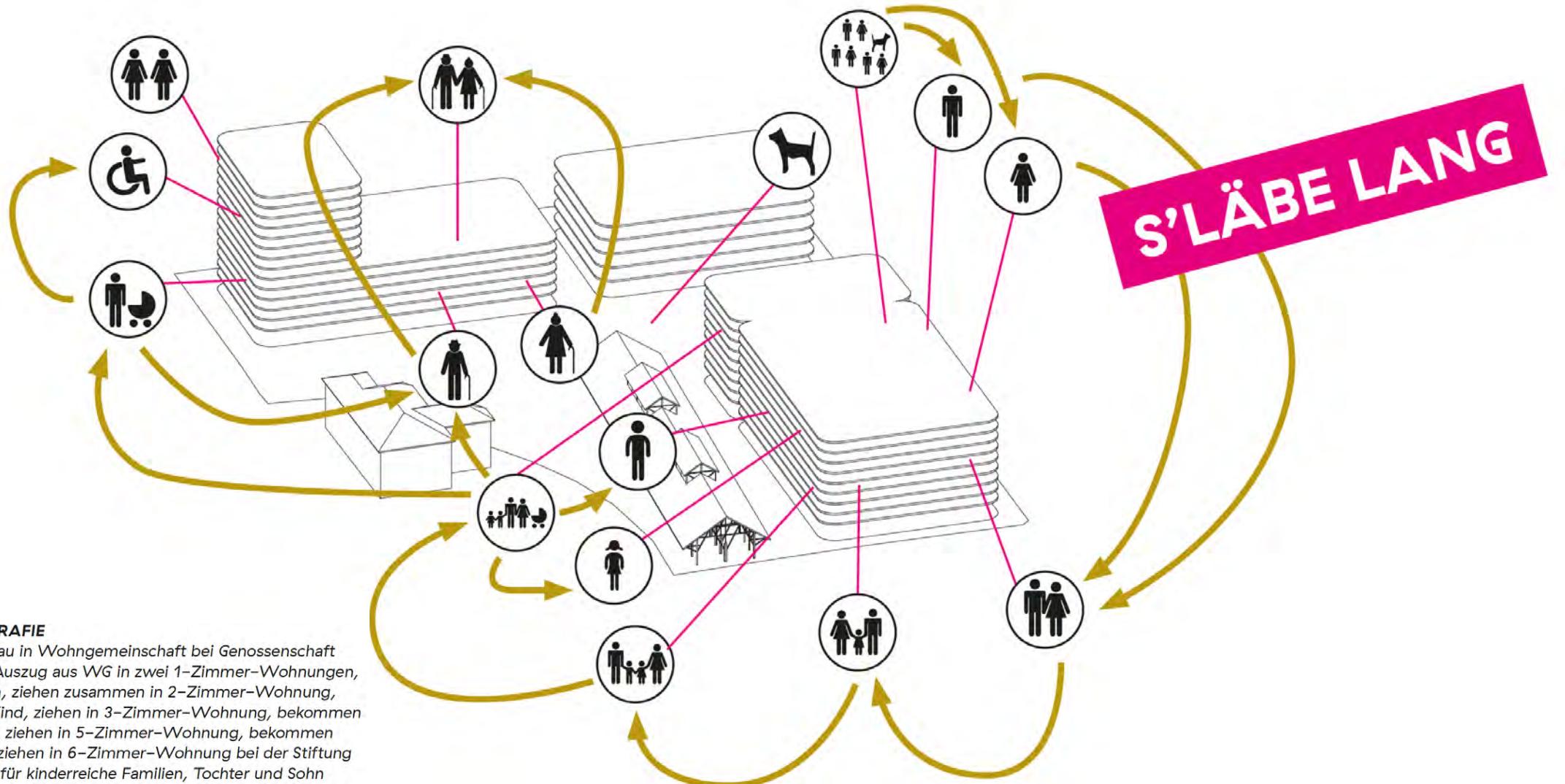


<https://www.abz.ch/home/Ueber-uns/Aktuelles/Koch-Areal.html>

Um die Attraktivität der Quartiere zu steigern und die Vielfalt zu fördern bedarf es einer Programmierung – insbesondere bei der Ansiedlung von Gewerbe.

Es sind neue Kooperationsformen und Koalitionen erforderlich - sie können Standorte und typologische Vielfalt der Gebäude, die Bedarfe der Bewohner:innen wie der Kulturschaffenden, Dienstleister und Gewerbetreibenden flexibel zuweisen.

# Zeithorizont und Gemeinwohlorientierung



#### WOHNBIOGRAFIE

Mann und Frau in Wohngemeinschaft bei Genossenschaft Kraftwerk1, Auszug aus WG in zwei 1-Zimmer-Wohnungen, verlieben sich, ziehen zusammen in 2-Zimmer-Wohnung, bekommen Kind, ziehen in 3-Zimmer-Wohnung, bekommen zweites Kind, ziehen in 5-Zimmer-Wohnung, bekommen drittes Kind, ziehen in 6-Zimmer-Wohnung bei der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Tochter und Sohn ziehen mit 16 Jahren jeweils in ein Joker-Zimmer, Trennung, Mutter zieht in 1-Zimmer-Wohnung der Genossenschaft ABZ, Vater zieht mit drittem Kind in 2-Zimmer-Wohnung, Umzug Sohn in Wohnen mit Dienstleistung, Wohnungswchsel Vater in 1-Zimmer-Wohnung, im Alter ziehen die Eltern als Klein-Wohngemeinschaft in eine 3-Zimmer-Wohnung. Streunender Hund im Park.

Q.: Koch-Areal, Zürich. Konzeptbewerbung

# Fazit

## Gemeinwohl

Zentraler Aspekt der Diskussion ist die Priorisierung des Gemeinwohls vor Partikularinteressen. Die Debatte um eine neue Gemeinwohlorientierung umfasst folgende bestimmende Faktoren:

- \_ Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (bezahlbares Wohnen, langfristige Bindungen u.a.)
- \_ Fragen des Zugangs zum knappen Boden und seiner Priorisierung (sozialverträgliche Bodennutzung, Konzeptvergaben u.a.)
- \_ differenzierte Beteiligungsprozesse
- \_ Schaffung eines sozialen und baulichen Mehrwerts im Quartier

## Erweiterter Wohnbegriff

In gemeinwohlorientierten Quartieren wird ein erweiterter Wohnbegriff angewandt. Die Qualität des Wohnens wird nicht nur durch die Wohnungen, sondern immer stärker auch durch die soziale Attraktivität des Quartiers bestimmt.

## Vernetztheit

Die Attraktivität von innerstädtischen Quartieren wird in der Vernetzung der Sphären des alltäglichen Lebens – Wohnen und Arbeiten - liegen.

Es muss Raum für Veränderungen auch über einen längeren Zeitraum gelassen werden(„Systemstabilität im Quartier“).

## Mischung und Integration

Gemeinwohlorientierte Quartiere sind robuste Quartiere, die eine differenzierte Mischung (sozial, ethnisch, generative, lebensweltlich u.a.) voraussetzen.

Einzelne Häuser können eine homogene Schichtung aufweisen, die Quartiere müssen aber durchmischt sein.

Statt Segregation ist die Integration aller sozialen Gruppen (Familien, SeniorenInnen, Geflüchtete, Menschen mit Beeinträchtigung etc.) umzusetzen.

## Gemeinwohl und Kooperation

Kooperationen stärken die Verantwortungsübernahme für das Gemeinwesen und schaffen stabile Quartiere und vielfältige Raumangebote.

Die Vernetzung der Wohnprojekte mit gesellschaftlichen Institutionen wie Schulen, Bibliotheken oder Kindergärten, Arbeitsräumen (coworking) und „dritten Räumen“ (Café, Kultureinrichtungen, Läden) eröffnen Chancen in der sozialorientierte Stadtentwicklung. Sie stärken gesellschaftlichen Nahbereich und schaffen Räume der Begegnung.



#### Bestellinformation

Herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung,  
276 Seiten, Ludwigsburg, 2022  
ISBN 978-3-96075-021-5

Das Buch Wohnoptionen kann kostenfrei  
direkt bei der Wüstenrot Stiftung  
angefordert werden.

[www.wuestenrot-stiftung.de](http://www.wuestenrot-stiftung.de)  
[info@wuestenrot-stiftung.de](mailto:info@wuestenrot-stiftung.de)

