

# GEMEINWOHLORIENTIERTE QUARTIERSGENOSSENSCHAFTEN

Impulsgeber für eine nachhaltige Quartiersentwicklung



**Diplomarbeit**

Vanessa Kobras



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

## Diplomarbeit

# **GEMEINWOHLORIENTIERTE QUARTIERSGENOSSENSCHAFTEN**

Impulsgeber für eine nachhaltige Quartiersentwicklung

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung  
des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung von**

**Dipl.Ing. Mag.phil. Dr.phil. Christian Peer**

E285-01  
future.lab Research Center

eingereicht an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Vanessa Kobras**  
Matrikel Nummer: 12023187

Wien, 2. Oktober 2024

## Abstract

Neighbourhood cooperatives represent an emerging and promising form of organisation that responds proactively to the complex sustainability challenges in urban neighbourhoods. In the face of current urban challenges such as social inequality, economic instability and ecological degradation, neighbourhood cooperatives are taking on a new role in shaping resilient and sustainable neighbourhoods with their community-oriented and participatory approach. They act as driving forces that initiate and actively shape innovative solutions by bundling local forces, strengthening networks, providing and coordinating shared resources and acting as intermediaries.

This thesis examines the potential of community-oriented neighbourhood cooperatives for sustainable neighbourhood development. First, an analysis of district and neighbourhood cooperatives in German-speaking countries is carried out, including planned, active and already dissolved cooperatives that have been founded since 1994. These are analysed with regard to their foundation activities and typologised according to their thematic orientation and objectives. This forms the basis for the further investigation and creates an understanding of the diversity of this actor landscape.

Building on this, three case studies of neighbourhood cooperatives in new-build districts in Munich and Vienna are analysed in detail. The focus here is on the different development phases. Primarily the initiation phase, in which the concept development and foundation of the cooperatives take place, as well as the operational phase, in which concrete projects are implemented and long-term effects are developed, are considered. In addition, the phase after dissolution is also examined. The aim of the study is to identify central motives and functions as well as success factors and challenges in the respective development phases and to derive key prerequisites for the sustainable operation of neighbourhood cooperatives.

The results show that neighbourhood cooperatives not only make a significant contribution to the global sustainability goals, but also play a decisive role as instruments of quality assurance for the long-term stability and further development of sustainable structures and communities in urban neighbourhoods. Furthermore, it is evident that the success of neighbourhood cooperatives depends to a large extent on enabling and hindering framework conditions. Therefore, they cannot be used as a blueprint, but must be conceived and developed in a context-specific manner.

**Keywords:** *sustainable neighbourhood development / neighbourhood cooperatives / common good orientation / participation / sharing / neighbourhood management*

## Kurzfassung

Quartiersgenossenschaften repräsentieren eine aufstrebende und vielversprechende Organisationsform, die gezielt und proaktiv auf die komplexen Nachhaltigkeits Herausforderungen in Stadtquartieren reagiert. Angesichts aktueller urbaner Herausforderungen wie sozialer Ungleichheit, ökonomischer Instabilität und ökologischer Degradation nehmen Quartiersgenossenschaften mit ihrem gemeinwohlorientierten und partizipativen Ansatz eine neue Rolle in der Gestaltung resilienter und nachhaltiger Quartiere ein. Sie wirken als treibende Akteure, die innovative Lösungsansätze anstoßen und aktiv mitgestalten, indem sie lokale Kräfte bündeln, Netzwerke stärken, gemeinschaftlich nutzbare Ressourcen bereitstellen und koordinieren sowie auch als intermediäre Instanzen fungieren.

Diese Diplomarbeit untersucht das Potenzial gemeinwohlorientierter Quartiersgenossenschaften für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Zu Beginn erfolgt eine Analyse von Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften im deutschsprachigen Raum, einschließlich geplanter, aktiver und bereits aufgelöster Genossenschaften, die sich seit 1994 gegründet haben. Diese werden hinsichtlich ihres Gründungsgeschehens analysiert und nach ihrer thematischen Ausrichtung und Zielsetzung typologisiert. Dies bildet die Grundlage für die weitere Untersuchung und schafft ein Verständnis für die Vielfalt dieser Akteurslandschaft.

Darauf aufbauend werden drei Fallstudien von Quartiersgenossenschaften in Neubauquartieren in München und Wien detailliert analysiert. Dabei liegt der Fokus auf den unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Betrachtet werden vorrangig die Initiierungsphase, in der die Konzeptentwicklung und Gründung der Genossenschaften stattfinden, sowie die Betriebsphase, in der konkrete Projekte umgesetzt und langfristige Wirkungen entfaltet werden. Darüber hinaus wird auch die Phase nach der Auflösung untersucht. Ziel der Arbeit ist es, zentrale Motive und Funktionen sowie Erfolgsfaktoren und Herausforderungen in den jeweiligen Entwicklungsphasen zu identifizieren und daraus wesentliche Voraussetzungen für das nachhaltige Wirken von Quartiersgenossenschaften abzuleiten.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Quartiersgenossenschaften nicht nur einen bedeutenden Beitrag zu den globalen Nachhaltigkeitszielen leisten, sondern auch als Instrumente der Qualitätssicherung entscheidend zur langfristigen Stabilität und Weiterentwicklung nachhaltiger Strukturen und Gemeinschaften in Stadtquartieren beitragen. Des Weiteren zeigt sich, dass der Erfolg von Quartiersgenossenschaften maßgeblich von förderlichen und hinderlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Somit können diese nicht als Blaupause zum Einsatz kommen, sondern müssen kontextspezifisch gedacht und entwickelt werden.

**Schlagworte:** *Nachhaltige Quartiersentwicklung / Quartiersgenossenschaften / Gemeinwohlorientierung / Partizipation / Sharing / Quartiersmanagement*

# Inhalt

<b>1 Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1 Relevanz und Ziele der Arbeit	9
1.2 Forschungsstand	11
1.3 Forschungsfragen	14
1.4 Struktur der Diplomarbeit	15
1.5 Methodisches Vorgehen	17
<b>2 Quartier</b>	<b>23</b>
2.1 Historische Entwicklung & Gebrauch des Quartiersbegriffs	23
Portale als theoretische Zugänge zu Quartier	23
Aktuelle Definitionen und Konzeptualisierungen	24
2.2 Quartier- und Raumverständnis	26
Quartier als „Fuzzy Place“	26
Raumproduktion nach Henri Lefebvre	28
2.3 Bedeutung der Quartiersebene in der heutigen Stadtentwicklung	30
Renaissance der Quartiersebene	30
Quartiersbezogene Governance und Handlungsebene	31
Lokale Demokratie auf Quartiersebene	34
<b>3 Nachhaltige Quartiersentwicklung</b>	<b>37</b>
3.1 Grundlagen der Nachhaltigkeit: Historische Entwicklung und Konzeptualisierung	37
3.2 Dimensionen der Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung	40
Ziele für eine nachhaltige Quartiersentwicklung	40
Qualitätssicherung	42
3.3 Soziale Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung	43
Soziales Kapital, Partizipation und Koproduktion	43
Soziale Stadt	45
Intermediäre Akteure & Instanzen	46

<b>4 Quartiersgenossenschaften</b>	<b>49</b>
4.1 Genossenschaften und ihre Grundprinzipien	49
Genossenschaftliche Grundregeln	49
Die vier genossenschaftlichen Organisationsprinzipien	50
4.2 Quartiersgenossenschaften und deren Merkmale	51
Quartier als Aktionsfeld für Genossenschaften	51
Akteure für eine nachhaltige Quartiersentwicklung?	52
Definition und Merkmale von Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften	54
4.3 Sammlung von Quartiers- und Stadtteilgenossenschaften	56
Bestandsaufnahme und Verortung	56
Typologisierung und Gründungsgeschehen	58
<b>5 Fallbeispiele</b>	<b>71</b>
5.1 Struktur der Analyse & Auswahl der Fallbeispiele	71
5.2 GrätzlGenossenschaft – Berresgasse, Wien	76
5.3 DomagkPark Genossenschaft – Domagkpark, München	95
5.4 GeQo – Prinz-Eugen-Park, München	114
<b>6 Diskussion &amp; Reflexion</b>	<b>137</b>
6.1 Voraussetzungen für Quartiersgenossenschaften	137
6.2 Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung	150
<b>7 Conclusio &amp; Ausblick</b>	<b>157</b>
<b>8 Verzeichnisse</b>	<b>162</b>
Literaturverzeichnis	162
Interviewverzeichnis	170
Tabellenverzeichnis	171
Abbildungsverzeichnis	172
<b>9 Anhang</b>	<b>173</b>



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# 1

## Einleitung

### 1.1 Relevanz und Ziele der Arbeit

Genossenschaften sind das Ergebnis einer fortschreitenden Industrialisierung und gelten als „Kinder der Not“ (Notz, 2021, S. 17). Historisch betrachtet gründeten sich Genossenschaften Mitte des 19. Jahrhunderts als Reaktion auf Marktversagen und gesellschaftliche Krisensituationen, um dringend erforderliche Alternativen und Problemlösungen – etwa in der Versorgung von Wohnraum oder Konsumgütern – bereitzustellen (Alscher 2011, S. 2; ebd., S. 17). Inwiefern können in aktuellen Zeiten multipler Krisen, in denen städtische Lebensbedingungen u. a. von steigenden Kosten in Bereichen des täglichen Lebens wie Wohnen, Lebensmittel, Mobilität bestimmt werden, und Fragen in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit und den Zugang zu Ressourcen drängender werden, Nutzer\*innengemeinschaften wie Genossenschaften eine wichtige Rolle einnehmen?

Genossenschaften stellen eine Alternative zum individualisierten Konsum und zum marktwirtschaftlichen Wettbewerb dar. Sie sind zunächst wirtschaftlich motivierte Zusammenschlüsse mehrerer Personen, in Rahmen derer die Mitglieder ein gemeinschaftliches ökonomisches Ziel ohne Gewinnerzielungsabsicht verfolgen und die Gemeinschaft gefördert wird. Genossenschaften orientieren sich aber auch an sozialen Werten und sind von einer nicht zu unterschätzenden kulturellen Bedeutung. Außerdem gründen sich zunehmend Genossenschaften, die neben dem ökonomischen auch einen sozialen, kulturellen und ökologischen Förderzweck verfolgen (Notz 2021, S. 18; Thürling 2019, S. 90). Aufgrund von ideellen Grundsätzen als Basis, der Selbstorganisation der Genossenschaftsmitglieder und des zum Ausdruck kommenden bürgerschaftlichen Engagements zählt die Genossenschaftsidee seit 2016 zum immateriellen UNESCO-Weltkulturerbe (UNESCO 2016). Nach Elsen können Genossenschaften sogar zunehmend als Träger gesellschaftlicher Verantwortung und als „zentrale Akteure der ökosozialen Transformation und nachhaltigen Entwicklung [...] betrachte[t] [werden]“ (Elsen 2012, S. 86). Auch um die Klimakrise zu bewältigen verweist u. a. der „APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben“ darauf, über alternative Wirtschaftskonzepte nachzudenken (vgl. Wieser & Kaufmann 2023). So erlebt(e) die Genossenschaftsidee als Teil einer alternativen Ökonomie eine Renaissance, die es noch weiter sichtbar zu machen gilt (Haunstein & Thürling 2017, S. 2).

Nach dem Motto „Was eine\*r alleine nicht schafft, schaffen viele“ ist eine der wichtigsten Eigenschaften von Genossenschaften die Solidarität der Genossenschaftsmitglieder mit der Gemeinschaft. Diese basiert auf den genossenschaftlichen Grundsäulen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Das Kopfstimmrecht (ein Mitglied = eine Stimme) verdeutlicht die demokratische Ausrichtung von Genossenschaften und bietet die Basis, um Lösungsansätze zur Erfüllung verschiedenster Bedürfnisse zu entwickeln. Die Idee der Kooperation, der Gedanke des Kräftebündelns und der synergetische Austausch sind dabei von elementarer Bedeutung (Notz 2021, S. 18, 30).

Der Aktionsradius von Genossenschaften ist überwiegend lokal, weshalb sie in Städten bevorzugt auf der Quartiersebene agieren (können), um die Bedürfnisse von dort lebenden und arbeitenden Menschen durch die Bewirtschaftung von Gemeingütern zu befriedigen. Quartiersgenossenschaften gelten als eine spezielle Form von Genossenschaften, die sich – überwiegend bestehend aus Mitgliedern des lokalen Umfelds – auf die Entwicklung und Verbesserung von Quartieren konzentrieren. Dieser quartiersbezogene Fokus ist insofern relevant, als dass in Stadtquartieren zunehmend eine wesentliche Handlungsebene für eine nachhaltige Stadt- und Infrastrukturentwicklung gesehen wird (Crome & Maron 2007, S. 19). In dem komplexen „Ökosystem“ Quartier treffen unterschiedlichste Akteure und Anspruchsgruppen aufeinander, die durch aktive Partizipation, einen offenen Dialog und die Bündelung von Kräften innovative Lösungen im Quartier entwickeln können. Hierfür eignen sich basisdemokratische Willensbildungsprozesse, eingebettet in einer genossenschaftlichen Governance-Struktur. Insbesondere Quartiersgenossenschaften werden als mögliche „Hubs for Innovations“ bezeichnet. Genossenschaften können nachhaltig auf die Quartiersentwicklung einwirken – sei es in den Bereichen Energieversorgung, Mobilität, Gesundheit und Pflege, Kultur- und Begegnungstätten oder Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Baumgärtler & Popovic 2022).

In aktuellen Diskursen (u. a. Beetz 2007; Crome und Maron 2007; Klemisch & Vogt 2012; Purтик et al. 2016; Decker & Selle 2021) wird viel über die Ausstrahlungskraft von Wohnungsbaugenossenschaften gesprochen, die Dienstleistungen nicht nur für die Hausbewohner\*innen, sondern auch für das gesamte Quartier anbieten können, bspw. durch frei zugängliche Gemeinschaftseinrichtungen oder eine gastronomische Erdgeschossnutzung. Aber auch neuere Modelle wie Quartiersgenossenschaften gründen sich in Stadtquartieren, zu denen jedoch erst wenig Forschung betrieben wurde (u. a. Flieger, 2008, 2019; Decker & Selle, 2021).

Die vorliegende Arbeit möchte hier ansetzen und einen Beitrag zu aktuellen Diskursen leisten. Es wird ein Überblick über die Vielfalt von Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften in Deutschland und Österreich gegeben, und dabei auf die Funktionen, die diese erfüllen sowie deren Potenziale für eine nachhaltige Quartiersentwicklung, fokussiert. Das Hauptaugenmerk liegt im Weiteren auf Quartiersgenossenschaften in Neubauquartieren und den nötigen Voraussetzungen für deren Initiierung. Konkret werden hierfür drei Quartiersgenossenschaften aus München und Wien miteinander verglichen und deren Erfolgsfaktoren sowie Hemmnisse ermittelt. Schließlich wird auf Basis der Fallbeispielanalyse deren Beitrag zu den Zielen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung dargestellt.

## 1.2 Forschungsstand

Genossenschaften bestehen mit der ersten modernen Genossenschaft im englischen Rochdale schon seit fast 180 Jahren – aber auch im Mittelalter gab es schon Vorläuferinnen der heutigen Genossenschaft in Form von genossenschaftlichen Verbänden. Das Genossenschaftswesen in Deutschland und Österreich war überwiegend von einem wirtschaftsliberalen Genossenschaftsverständnis gekennzeichnet, das meist einen rein wirtschaftlichen Förderzweck verfolgte und traditionell im Namen und für den Vorteil ihrer Mitglieder handelte. Diese Idee lässt sich klar abgrenzen zu Interessen des Allgemeinwohls oder einer solidarischen Ökonomie (Notz 2021, S. 34; Rauter 1988, S. 337; Schaschko 2010, S. 219; Vogt 2013, S. 142).

Nach einem zwischenzeitlichen Attraktivitätsverlust der Rechtsform, wurden etwa seit der Jahrtausendwende wieder vermehrt Genossenschaften gegründet, darunter auch zahlreiche Neugründungen, die neben wirtschaftlichen Interessen auch soziale und kulturelle Zielsetzungen stärker verfolgen und sich abseits von den bislang traditionellen Genossenschaftsbereichen Kreditwesen, Landwirtschaft, Wohnen und Konsum bewegen. Als ein wesentlicher Grund ist hier die Novellierung des deutschen Genossenschaftsgesetzes von 2006 anzuführen, die zu wesentlichen Erleichterungen in der Genossenschaftsgründung v. a. für Kleingenossenschaften in Deutschland führte (Haunstein & Thürling 2017, S. 1).

Auch in Österreich gründen sich derzeit – neben dem überwiegenden Anteil von Genossenschaften im landwirtschaftlichen Sektor – auch andere Formen von Genossenschaften, die hauptsächlich dem Dienstleistungssektor in urbanen Ballungsräumen zuzuordnen sind. Anders als in Deutschland handelt es sich hier jedoch fast ausschließlich um wirtschaftlich motivierte Zusammenschlüsse mit untergeordneter Relevanz außerökonomischer Motive (Brazda 2010, S. 249–250; Schaschko 2010, S. 222–225, 249). In Bezug auf sozial motivierte Genossenschaften in Österreich findet sich aus diesem Grund kaum Literatur.

Es lässt sich aber eine Vielzahl an deutschen Studien finden, die sich dem Potenzial von Genossenschaften als Träger von Leistungen der Daseinsvorsorge auf kommunaler Ebene widmen und ihren Förderzweck auf das Gemeinwesen ausweiten:

Haunstein & Thürling (2017) erfassten alle genossenschaftlichen Neugründungen im Zeitraum von 2007 bis 2015 in Deutschland. Die Studie machte deutlich, dass einerseits zahlreiche Neugründungen in den deutschen Verdichtungsräumen und Großstädten stattfanden, sich andererseits aber gerade auch in den ländlich-peripheren Räumen hohe Gründungszahlen verzeichnen ließen. Die Studie zeigt zudem auf, dass sich die Genossenschaftsidee in neuen Tätigkeitsfeldern etabliert und durch die Initiativen Leistungen bereitgestellt werden, die auch von öffentlichen Interesse sind. Solche gemeinwesenorientierte Genossenschaften weisen meist einen lokalen Fokus in den Bereichen Nahversorgung, Soziales, Kultur und Freizeit aber auch Raumentwicklung u. a. in Form von Dienstleistungen in der Stadt- und Quartiersentwicklung auf (Haunstein & Thürling 2017, S. 1–2).

Thürling (2019) greift den Begriff der gemeinwesenorientierten Genossenschaften in einer Studie von 2019 nochmal auf und konzentriert sich ausschließlich auf die Neugründungen dieser Genossenschaften. Charakterisiert werden sie durch ihre soziale Zielsetzung (Intention), das zivilgesellschaftliche Engagement der Mitglieder (Handeln) und der konkrete Beitrag im Lokalraum (Wirkung). Darunter

fallen z. B. genossenschaftliche Dorfläden oder Kultureinrichtungen, Genossenschaften zur Betreuung von Senior\*innen oder Nachbarschaftshilfen. Aber auch Genossenschaften, die in der Quartiersentwicklung tätig sind, wie bspw. Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften, werden als Bestandteil genannt. Eine Erkenntnis der Studie ist, dass gemeinwesenorientierte Genossenschaften weniger von der Nachfrage beeinflusst werden und sich seltener in Regionen gründen, wo der Bedarf besonders hoch ist, sondern eher von den Rahmenbedingungen und verfügbaren Ressourcen in einer Region bestimmt werden (Angebotsseite) (Thürling 2019, S. 96, 99, 104).

In einer aktuelleren Studie von 2021 (Thürling & Hanisch 2021) wird das Augenmerk auf das bürgerschaftliche Engagement in gemeinwesenorientierten Genossenschaften gelegt. Mittels einer Fallstudien-Analyse wird das Potenzial und der Mehrwert solcher genossenschaftlichen Organisationen in Bezug auf die Erbringung von Leistungen für die Daseinsvorsorge herausgearbeitet. Grundsätzlich erweisen sich Genossenschaften als geeignete Rechtsform für zivilgesellschaftlich-motivierte Zusammenschlüsse und können als „Möglichkeitenräume“ dienen, in denen selbstbestimmte Lösungsansätze zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort und Stärkung des Gemeinwesens entwickelt werden können. Dennoch wird auf das Spannungsfeld zwischen den wirtschaftlichen Anforderungen und der Freiwilligkeit des Engagements hingewiesen (Thürling & Hanisch 2021, S. 281–282).

Auch nach Alscher (2011) werden die in den letzten Dekaden neu entstandenen genossenschaftlichen Tätigkeitsfelder von einem stärkeren bürgerschaftlichen Engagement und einem zusätzlichen Fokus auf das Gemeinwesen geprägt, die auf lokaler Ebene durch gemeinschaftliche Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. In diesem Zusammenhang wird von Sozialgenossenschaften gesprochen, die „vor dem Hintergrund sozialer Bedürfnisse tätig sind“ (Alscher, 2011, S. 7). Darunter fallen wiederum Stadtteilgenossenschaften, die im Quartier aktiv werden und bspw. als Dachorganisation für im Quartier angesiedelte Betriebe dienen und den Aufbau eines Wirtschaftsnetzwerks fördern oder sich sozial in Gemeinwesenzentren engagieren. Als Fallbeispiel wurde die 2000 gegründete Stadtteilgenossenschaft Wedding eG in Berlin analysiert (ebd., S. 8). Auch Vogt richtet u. a. das Interesse auf Stadtteilgenossenschaften als eine Ausprägung von Sozialgenossenschaften und verweist auf deren zunehmendes Potenzial das kommunale Dienstleistungsangebot und die soziale Infrastruktur zu ergänzen (Vogt 2013, S. 143).

Die Forschung speziell zu **Quartiers- und Stadtteilgenossenschaften** weist aktuell noch einige Lücken auf. Ein bedeutender Vertreter der Forschung zu Genossenschaften, der sich auch in seinen Arbeiten den Quartiersgenossenschaften widmet, ist Burghard Flieger (vgl. Flieger 2008, 2019). Er definierte vier genossenschaftliche Prinzipien, die sich wesentlich von anderen Unternehmensformen abgrenzen: das Förderungsprinzip, Identitätsprinzip, Demokratieprinzip und Solidaritätsprinzip. Er verweist in seinen Arbeiten u. a. auf das Quartier als Handlungsraum für Genossenschaften. Nach Flieger grenzen sich Stadt- bzw. Quartiersgenossenschaften durch die überwiegende Heterogenität der Mitglieder von anderen Genossenschaften ab. In diesen sogenannten „Multi-Stakeholder-Genossenschaften“ entwickeln sich durch die Bündelung von diversen Fähigkeiten und Kompetenzen vielfältige Potenziale, um in Quartieren Anstöße zu nachhaltigen sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen zu geben. Aufbauend auf empirischen Untersuchungen differenziert er verschiedene Ansätze von Quartiersgenossenschaften. Darunter fallen z. B. die Organisation einer kooperativen Energieversorgung oder die Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnumfeldes durch das Angebot neuer Dienstleistungen. Diese richten sich nicht nur an die Mitglieder der Genossenschaft, sondern oftmals auch an die Allgemeinheit (Flieger 2008, 2019).

Forschungsarbeiten zu genossenschaftlichen Organisationen auf Quartiersebene beziehen sich gegenwärtig vorwiegend auf Wohnungsbaugenossenschaften, die in der jüngeren Zeit einen Trendwechsel erlebten. Ihnen wird zunehmend das Potenzial als Quartiersentwicklerinnen zugeschrieben, was seit über zehn Jahren in Publikationen zum Ausdruck kommt (u. a. Klemisch & Vogt 2012; Beetz 2007), in denen Wohnungsbaugenossenschaften durch die Präsenz vor Ort und Öffnungen zum Quartier als Stabilitätsfaktoren für das Umfeld fungieren können.

Eine 2021 veröffentlichte Studie des Vereins „Wohnen in Gemeinschaften“ (Decker & Selle 2021) untersuchte die Bedeutung des Quartierskontextes basierend auf den Erfahrungen der Mitglieds-genossenschaften. Dabei wurde insbesondere die hohe Relevanz der „baulich-räumlichen Beiträge zur Quartiersentwicklung und die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens“ hervorgehoben (Decker & Selle 2021, S. 74). In diesem Zusammenhang wurden auch neuere Genossenschaftsmodelle betrachtet, wie z. B. die *GeQo eG Genossenschaft für Quartiersentwicklung*, die als Dienstleistungsanbieter und Anlaufstelle für Bewohner\*innen und Akteure innerhalb und außerhalb des Quartiers fungiert (ebd., S. 86–87). Die vorliegende Arbeit erweitert die bestehende Forschung, indem die Initiierungs- und Betriebsphase dieser Genossenschaft im Rahmen einer Fallstudie detailliert analysiert werden und ihre Wirkung auf verschiedenen räumlichen Ebenen beleuchtet wird (» [Kapitel 5.4](#)).

In der Studie „Genossenschaftlich Wohnen morgen“ (vgl. Wohnbund:consult eG 2022) der Reihe *Beiträge zur IBA\_Wien 2022* werden Wohnungsbaugenossenschaften in Bezug auf ihren Beitrag zur Ressourcenschonung und Quartiersentwicklung als Lern- und Innovationsplattformen sowie als zukunftsfähige Modelle angesehen. Hervorgehoben wird auch die Quartiersgenossenschaft *GrätzlGenossenschaft*, ein in Wien neues Modell, das Möglichkeiten für das Teilen von Ressourcen, den sozialen Austausch und die Vernetzung im Quartier bietet (ebd., S. 10, 13). Die *GrätzlGenossenschaft* war auch Gegenstand eines Forschungsprojekts der IBA\_Wien 2022, das die „Bereitschaft zur aktiven Mitwirkung von Bewohner\*innen und Gewerbetreibenden in einem Vernetzungs- und Nahversorgungsprojekt“ wie der *GrätzlGenossenschaft* untersuchte und erforderliche Rahmenbedingungen dafür ableitete (raum & kommunikation, 2019, S. 4). Diese Diplomarbeit vertieft die gewonnenen Erkenntnisse deutlich, indem sie die *GrätzlGenossenschaft* als Fallstudie heranzieht. Der Fokus liegt dabei nicht nur auf der Initiierungsphase, sondern auch auf der weiteren Entwicklung der Genossenschaft in ihrer Betriebsphase, wodurch u. a. spezifische Herausforderungen und Grenzen in der Umsetzung aufgezeigt werden (» [Kapitel 5.2](#)).

Parallel dazu lief in Deutschland bis 2022 das vom Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband e.V. (BWGV) koordinierte Förderprojekt „Genossenschaftlich getragene Quartiersentwicklung“ (Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V. o. J.). Dieses Projekt begleitete und unterstützte Best-Practice-Beispiele sowie weitere genossenschaftliche Initiativen auf Quartiersebene in der Initiierungsphase und führte zur Entwicklung eines Methodenkoffers für erfolgreiche genossenschaftlich getragene Quartiersentwicklungen.

Darüber hinaus erschienen in den letzten Jahren einzelne Diplomarbeiten zu Quartiersgenossenschaften, darunter eine Arbeit der Uni Graz zur Bedeutung von Stadtteilarbeit für die Gründung von Quartiersgenossenschaften und eine Untersuchung der Katholischen Hochschule Freiburg zum Einfluss von Stadtteilgenossenschaften auf die Gemeinwesenentwicklung (Bürstmayr 2021; Engelmann 2009).



## 1.3 Forschungsfragen

Aus der oben skizzierten Relevanz des Themas genossenschaftlicher Organisationen auf der Quartiers-ebene und den Zielen der vorliegenden Arbeit ergibt sich folgende Forschungsfrage mit dazugehörigen Subfragestellungen, die es mithilfe ausgewählter Methoden (siehe » *Kapitel 1.5*) zu beantworten gilt:

### **Welchen Beitrag können gemeinwohlorientierte Quartiersgenossenschaften zur Förderung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten?**

- a. *Welche Potenziale bieten die spezifischen Aufgaben und Funktionen von Quartiersgenossenschaften für das Erreichen der Ziele nachhaltiger Quartiersentwicklung?*
- b. *Aus welchen Beweggründen und unter welchen Bedingungen entstehen Quartiersgenossenschaften?*
- c. *Wie wirken Quartiersgenossenschaften in ihrer Initiierungs- und Betriebsphase?*
- d. *Was sind Erfolgsfaktoren und Hemmnisse im Wirken von Quartiersgenossenschaften?*
- e. *Welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen bedarf es für eine erfolgreiche Initiierungs- und Betriebsphase von Quartiersgenossenschaften?*

### **Raumverständnis**

Diese Arbeit zielt darauf ab, den Beitrag von Quartiersgenossenschaften zur nachhaltigen Quartiersentwicklung zu untersuchen. Dazu wird deren Wirkung auf verschiedenen räumlichen Ebenen und Dimensionen analysiert. Zur Definition des Raumbegriffs wird ein relationales Raumverständnis zugrunde gelegt und auf die Konzeptualisierung von Raum nach Dieter Läßle gestützt, welche im Folgenden kurz erläutert wird.

Dieter Läßle entwickelte den Ansatz des gesellschaftlichen Raums im Rahmen eines relationalen Raumverständnisses und stellt es als „Matrix-Raum“ vor. Dieses Konzept grenzt sich bewusst kritisch von dem traditionellen „Behälter-Raum“-Modell ab, das Räume als statische, physische Container betrachtet, die unabhängig von gesellschaftlichen Prozessen existieren und dadurch den Raum von seinen gesellschaftlichen Inhalten und Interaktionen isoliert (Läßle 1991, S. 194–195). Läßle unterstreicht stattdessen, dass gesellschaftliche Räume im Kontext ihres qualitativen, also ihres „gesellschaftlichen Funktions- und Entwicklungszusammenhang“, betrachtet werden müssen. In diesem Rahmen vertritt er mit dem „Matrix-Raum“ die Vorstellung eines Raums als dynamisches Gefüge, das durch gesellschaftliche Kräfte kontinuierlich geformt und gestaltet wird. Er differenziert dabei vier wesentliche Dimensionen des gesellschaftlichen Raums, die sich gegenseitig beeinflussen (Dangschat und Hamedinger 2007, S. 24–25; ebd., S. 195–197):

- **Materiell-phisches Substrat gesellschaftlicher Verhältnisse:** Die materielle Erscheinungsform des Raums, die gesellschaftlich produziert wird durch Artefakte, der Nutzung und Aneignung von Natur sowie der menschlichen Präsenz. Es ist integraler Bestandteil der globalen Biosphäre und reflektiert die Interdependenzen zwischen Natur und Gesellschaft.

- **Gesellschaftliche Interaktions- und Handlungsstrukturen bzw. gesellschaftliche Praxis:** Soziale Akteure und ihre Interaktionen mit dem Raumsubstrat, die durch Macht- und Klassenverhältnisse strukturiert sind. Diese Strukturen prägen die Produktion und Nutzung des Raums und reflektieren lokale Traditionen und Identitäten.
- **Institutionalisiertes und normatives Regulationssystem:** Regelwerke und Institutionen, die die Beziehung zwischen dem materiellen Substrat und den gesellschaftlichen Praktiken steuern. Dazu zählen Eigentumsrechte, Gesetze, raumplanerische Richtlinien sowie soziale und ästhetische Normen, die die räumliche Organisation gestalten und den Umgang mit raumstrukturierenden Artefakten regeln.
- **Räumliches Zeichen-Symbol- und Repräsentationssystem:** Symbolische und kognitive Funktion raumstrukturierender Elemente, die als Träger von Bedeutungen und kollektiver Erinnerungen dienen und das Verhalten und die Wahrnehmung der Menschen im Raum beeinflussen.

Durch die Verknüpfung dieser vier Dimensionen wird der Raum als „Matrix-Raum“ verstanden, der sich selbst organisiert und durch die Wechselwirkungen zwischen gesellschaftlichen Prozessen und physischen Strukturen kontinuierlich reproduziert (Läpple 1991, S. 197).

## 1.4 Struktur der Diplomarbeit

### A) DISKURSIVE UND THEORETISCHE GRUNDLAGEN

Der erste Teil der Arbeit stützt sich auf verschiedene Diskussionen und theoretische Konzepte, die im Kontext dieser Arbeit relevant sind und die Grundlage für die nachfolgende Fallbeispielanalyse und Diskussion bilden. Zunächst wird das Quartierverständnis aus unterschiedlichen Perspektiven und Definitionen beleuchtet, wobei insbesondere die Relevanz der Quartiersebene in der Stadtentwicklung hervorgehoben wird. Für das Verständnis einer nachhaltigen Quartiersentwicklung werden darauf aufbauend theoretische Grundlagen der Nachhaltigkeit sowie ihre Dimensionen im urbanen Kontext beleuchtet. Ergänzend dazu werden Ziele und Methoden der Qualitätssicherung für eine nachhaltige Entwicklung auf Quartiersebene vorgestellt. Abschließend richtet sich der Fokus auf Quartiersgenossenschaften und deren charakteristischen Merkmale und erste Potenziale für eine nachhaltige Quartiersentwicklung werden angedeutet. Diese vorläufigen Erkenntnisse werden am Ende der Arbeit erneut aufgegriffen und durch die Ergebnisse des empirischen Teils erweitert.

### B) EMPIRISCHE UNTERSUCHUNGEN

#### **Sammlung Quartiersgenossenschaften**

Im vierten Kapitel der Arbeit (» *Kapitel 4.3*) wird eine Sammlung von 32 Quartiers- und Stadtteilgenossenschaften in Deutschland und Österreich vorgestellt und deren Gründungsgeschehen näher beleuchtet. Dabei erfolgt eine Typologisierung, die sich nach Zielsetzungen und inhaltlichen Schwerpunkten der Genossenschaften unterscheidet. Diese Zusammenstellung dient dazu, das vielfältige Potenzial der unterschiedlichen Typen von Quartiersgenossenschaften für die nachhaltige Quartiersentwicklung zu untersuchen und damit die erste Subforschungsfrage zu beantworten.

## Fallbeispielanalyse

In » Kapitel 5 der Arbeit werden drei Quartiersgenossenschaften näher analysiert, die einem zuvor gebildeten Typen in 4.3 entsprechen: Quartiersgenossenschaften als nachhaltige Organisationsmodelle in Neubauquartieren in München und Wien. Zunächst werden die Dimensionen des Analyserahmens (» Kapitel 5.1) definiert und die Fallbeispiele kurz vorgestellt sowie in Form eines Steckbriefs gegenübergestellt. Anschließend wird jedes Fallbeispiel gemäß dem Analyserahmen in vier Schritten analysiert: Rahmenbedingungen, Initiierungsprozess, Betrieb und Umsetzung sowie Wirkung. In Zuge dessen werden die nächsten drei Subforschungsfragen (b–d) beantwortet.

## C) ZENTRALE ERKENNTNISSE

Schließlich werden in » Kapitel 6, basierend auf den Ergebnissen der Fallbeispielanalyse, die erforderlichen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine erfolgreiche Initiierung und den Betrieb von Quartiersgenossenschaften diskutiert, wodurch die letzte Subforschungsfrage beantwortet wird. In der anschließenden Reflexion wird der Bogen zur Hauptforschungsfrage gezogen, indem der Beitrag von Quartiersgenossenschaften zur Erreichung der Ziele und zur Qualitätssicherung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung auf verschiedenen räumlichen Ebenen herausgestellt wird.

Nach der abschließenden Zusammenfassung der Arbeit wird ein Ausblick auf den zukünftigen Forschungsbedarf gegeben.

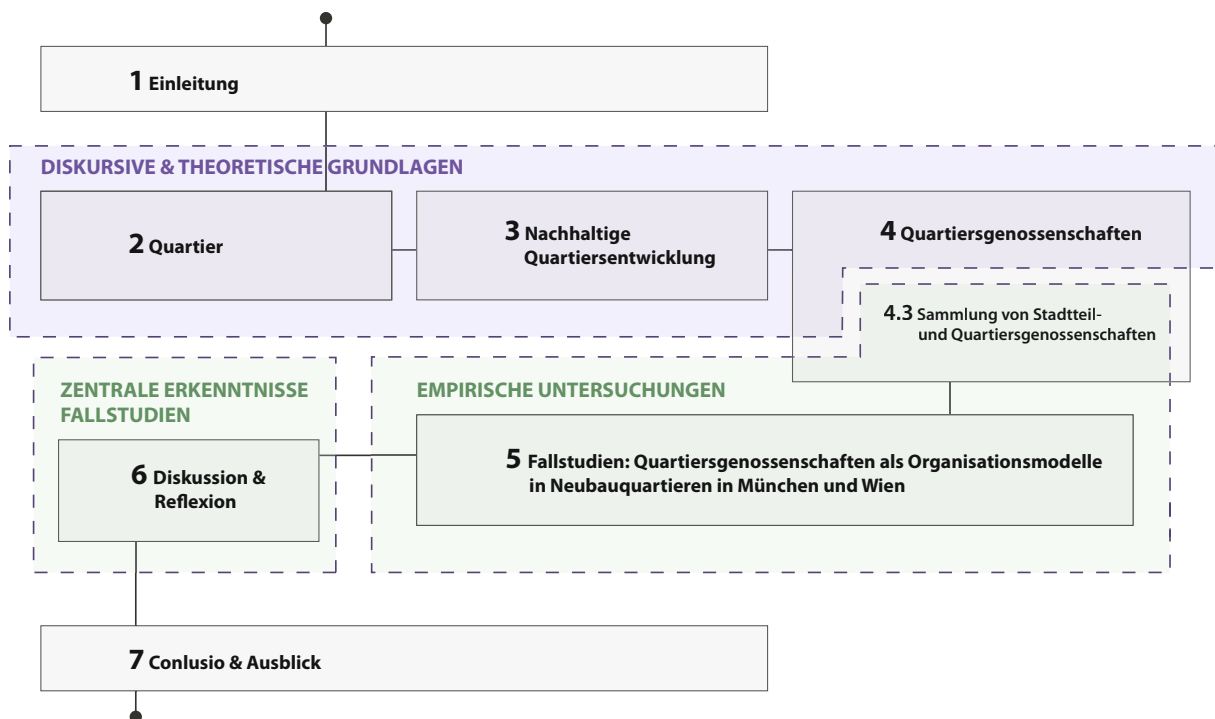


Abb. 1 Struktur der Diplomarbeit, eigene Darstellung



## 1.5 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Arbeit verfolgt einen Mixed-Methods-Ansatz, der Desk Research, eine quantitative Erhebung sowie eine Fallstudienforschung mit drei Quartiersgenossenschaften aus Wien und München kombiniert. Dabei werden qualitative und quantitative Methoden im Rahmen einer Methoden-triangulation verknüpft, um sowohl die Validität der Ergebnisse zu steigern als auch tiefere Einblicke in den Forschungsgegenstand zu gewinnen. Die Triangulation erlaubt es, methodische Grenzen zu überwinden und verschiedene Aspekte des Untersuchungsgegenstandes zu erfassen. Ergänzend wird im Rahmen der Fallstudienanalyse eine Datentriangulation angewendet, die unterschiedliche Datenquellen einbezieht, etwa durch die Untersuchung des Phänomens der Quartiersgenossenschaften an verschiedenen Orten und den Einbezug mehrerer Akteursperspektiven. Dies ermöglicht eine umfassende Betrachtung des Forschungsgegenstandes aus unterschiedlichen Perspektiven (vgl. Flick 2007).

### Desk research

Die Arbeit stützt sich auf eine Sekundärliteraturrecherche, um die diskursiven Grundlagen zu erarbeiten und konzeptionelle Annahmen hinsichtlich des Verständnisses von Quartieren, nachhaltiger Quartiersentwicklung und Quartiersgenossenschaften als gemeinwohlorientierte Genossenschaften aufzuzeigen.

Ergänzend dazu wurden für die Sammlung der Quartiersgenossenschaften einige Genossenschaften herangezogen, die bereits bei Bürstmayr (2021), Decker & Selle (2021), raum & kommunikation (2019) und vom BWGV (o. J.) erwähnt sind. Weitere Quartiersgenossenschaften wurden durch gezielte Onlinerecherchen identifiziert. Die Entscheidung für die Einbeziehung bestimmter Genossenschaften basierte auf deren Außenauftritt (durch ihre Website) und den in ihrer Satzung definierten Zielen. So wurde überprüft, ob sie der in dieser Arbeit entwickelten Definition von gemeinwohlorientierten Quartiersgenossenschaften entsprechen.

Für die spätere Fallbeispielanalyse wurden folgende Kriterien für die Fallauswahl festgelegt:

- **Art der Genossenschaft:** Quartiersgenossenschaft
- **Standort:** Verortung in einem Neubaugebiet
- **Zweck:** Angebot von Dienstleistungen für das Quartier als Organisationsmodell in der Quartiersentwicklung
- **Zielsetzung:** Förderung des Gemeinwohls unter Berücksichtigung sozialer und kultureller Ziele im gesamten Quartier

### **Auswahl der Fallbeispiele**

Diese Kriterien entsprechen einem zuvor definierten Typ von Quartiersgenossenschaften. Ausgewählt wurden drei Quartiersgenossenschaften, die Dienstleistungen in einem Neubauquartier anbieten. Zwei Fallbeispiele stammen aus München und eines aus Wien. Diese Genossenschaften wurden erneut aufgrund ihres Internetauftritts und vorhandener Studien ausgewählt. In beiden Städten werden die Quartiersgenossenschaften als innovative Modelle betrachtet, die aufgrund ihrer Zielsetzung und bisherigen Ergebnissen einen sozialen Mehrwert, insbesondere für im Quartier lebende und arbeitende Menschen versprechen – was sie demnach zu geeigneten Fallbeispielen für diese Arbeit macht.

Trotz Ähnlichkeiten in den angebotenen (Sharing-)Dienstleistungen zeigen sich teils deutliche Unterschiede in Bezug auf Entwicklungsstadium, Entstehungshintergrund und Impulsgebung, Funktionen und interne Organisation. Deren Erfolgsfaktoren und Herausforderungen werden detailliert analysiert, um im Anschluss eine fundierte vergleichenden Reflexion zu ermöglichen und Voraussetzungen abzuleiten.

Vor der Analyse der einzelnen Fallbeispiele wurde der Kontext ihrer Lage in den jeweiligen Stadtquartieren in München und Wien untersucht. Hierbei kamen Methoden wie Dokumenten- und Standortanalyse zum Einsatz, um charakteristische Merkmale der Stadtquartiere zu erfassen, einschließlich des Anteils von gefördertem Wohnraum und den Nutzungen in den Quartieren. Dabei stützt sich die Untersuchung u. a. auf quantitative Daten aus Planungsdokumenten, Informationen von den Quartierswebseiten sowie auf Methoden wie örtliche Begehungen.

### Qualitative Interviews:

Im Rahmen von Expert\*inneninterviews sowie einem Fokusgruppeninterview mit Bewohner\*innen (vgl. Tab. 1) wurden die Erfahrungen von verschiedenen Akteuren ermittelt, die im Zuge der Projekte gewonnen wurden. Die Erhebung konzentrierte sich auf Inhalte, die aus den Forschungszielen abgeleitet wurden (siehe auch detaillierter im Analyserahmen, Tab. 2, S. 72 » *Kapitel 5.1*):

- Hintergrund des **Planungsprozesses**
- **Impulse** für die Gründung
- **Motive** und **Ziele** zur Gründung
- **Vor- und Nachteile** der Rechtsform **Genossenschaft**
- **Prozessablauf**
- **Involvierte Akteure** und deren **Rollen**
- Eingesetzte partizipative **Methoden**
- **Erfolgsfaktoren** und **Herausforderungen**
- **Entwicklungsperspektiven**
- **Wirksamkeit** der Genossenschaften

Die Informationen wurden vorwiegend durch qualitative Interviews mit Akteuren aus unterschiedlichen Perspektiven erhoben, ergänzt durch Planungsdokumente, Studien und Berichten zu den Genossenschaften.

### **Expert\*inneninterviews**

Die Expert\*inneninterviews ermöglichten tiefe Einblicke in die Initiierungsprozesse und Funktionsweisen der Quartiersgenossenschaften. Diese bieten den Vorteil, gezielt auf spezifische Expertise, Fachwissen und Praxiserfahrung zentraler Akteuren zuzugreifen, wodurch eine fundierte Analyse unabhängig von persönlichen Laienperspektiven gewährleistet wird (Helfferich, 2014). In diesem Zusammenhang wurden elf Einzelinterviews mit zentralen Akteuren durchgeführt, darunter Gründungsmitglieder, Bauträger, Akteure der Prozessbegleitung, Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und lokale Quartiersorganisationen wie Vereine oder der Gebietsbetreuung in Wien. Diese Auswahl berücksichtigte sowohl interne als auch externe Perspektiven.

## Fokusgruppeninterview

Für die Quartiersgenossenschaft GeQo wurde zusätzlich ein Fokusgruppeninterview mit sechs Bewohner\*innen des Prinz-Eugen-Parks durchgeführt. Diese Methode ermöglicht es, kollektive Meinungen und Erfahrungen losgelöst von individuellen Einstellungen zu erfassen, da die Gruppenmeinung im Vordergrund steht und nicht die persönlichen Ansichten der Einzelnen. Fokusgruppen bieten zudem den Vorteil, dass sie kollektive Dynamiken aufzeigen. Allerdings besteht der Nachteil in der mangelnden Reproduzierbarkeit, da unterschiedliche Gruppen zu abweichenden Meinungsbildungsprozessen gelangen können (Bohnsack 2007). Durch das ergänzende Fokusgruppeninterview wird die Perspektive von Bewohner\*innen eingeholt und deren Mehrwert und Motivation für ehrenamtliches Engagement im Quartier und der Genossenschaft beleuchtet.

Tab. 1 Durchgeführte qualitative Interviews, eigene Darstellung

<b>GeQo, München</b>	
- GeQo – Gründungsmitglied und Vorstand: <b>Lisa Schäfer</b>	04.10.23
- stadt.bau München – Prozessbegleitung Prinz-Eugen-Park: <b>Natalie Schaller</b>	20.10.23
- Stadt München, Planungsreferat – Wohnungsbauförderung: <b>Johannes Thim</b>	18.12.23
- Baugemeinschaft „gemeinsam größer II“ im Prinz-Eugen-Park: <b>Rainer Adlich</b>	27.11.23
- <b>Fokusgruppeninterview</b> mit sechs Bewohner*innen aus dem Prinz-Eugen-Park	21.12.23
<b>Domagkpark Genossenschaft, München</b>	
- Domagkpark Genossenschaft – Gründungsmitglied und ehem. Vorstand: <b>Jörg Knorre</b>	02.10.23
- Wohnungsbaugenossenschaft Wogeno im Domagkpark – Vorstand: <b>Thomas Kremer</b>	15.11.23
- Verein Feuerwerk Funkstation im Domagkpark; Kinder- & Jugendarbeit, Bildungs- und Beratungsangebote: <b>Katrin Pischetsrieder</b>	10.11.23
<b>GrätzlGenossenschaft, Wien</b>	
- GrätzlGenossenschaft – Gründungsmitglied, ehem. raum & kommunikation: <b>Alexandra Syen</b>	21.12.23
- GrätzlGenossenschaft – Gründungsmitglied, wohnbund:consult: <b>Raimund Gutmann</b>	16.11.23
- Stadt Wien MA 50, IBA_Wien – Prozessbegleitung Berresgasse: <b>Amila Sirbegović</b>	31.10.23
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) – Stadtteilmanagement Berresgasse: <b>Sandra Voser</b>	15.11.23

Der Interview-Leitfaden wurde auf Basis der aus den Forschungszielen abgeleiteten Inhalte (s. o.) erstellt und an die jeweiligen Interviewpartner\*innen angepasst. Dies gab den Interviews eine klare Struktur vor und bot einen Vorteil für die Vergleichbarkeit der Interviewergebnisse. Während die Gespräche mit verschiedenen Akteuren zu derselben Quartiersgenossenschaft viele Informationsüberschneidungen zeigten, war es dennoch entscheidend, v. a. den Initiierungsprozess aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten. Dies ermöglichte es, die Rollen und Einflussnahme der Beteiligten sowohl bei der Genossenschaftsgründung als auch im laufenden Betrieb zu identifizieren und deren Motivationen sowie den resultierenden Mehrwert herauszuarbeiten.

### Auswertung des Datenmaterials

Die Auswertung der Daten erfolgte mittels einer strukturierten qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2010). Unter Voraussetzung des Einverständnisses der interviewten Person wurden die Interviews aufgezeichnet und anschließend transkribiert. Die Transkripte wurden mithilfe der Software MAXQDA codiert, wobei die deduktiv durch den Analyserahmen gebildeten Kategorien als Grundlage dienten, um das Datenmaterial zunächst systematisch zu strukturieren (vgl. Abb. 2). Diese vordefinierten Kategorien wurden u. a. durch induktiv aus dem Datenmaterial gewonnene Unterkategorien verfeinert, um spezifische Details der Fallbeispiele zu erfassen. Die Ergebnisse wurden thematisch gebündelt und systematisch interpretiert, um valide Schlussfolgerungen für die Forschungsfragen zu ziehen.

● Fallbeispiel GrätzlGenossenschaft – Berresgasse Wien	0
> ● Rahmenbedingungen Wien	7
> ● Rahmenbedingungen Quartier	23
> ● Akteure + Netzwerk	124
> ● Gründungsprozess Genossenschaft	48
> ● Interne Organisation Genossenschaft	29
> ● Funktionen & Geschäftsfelder	37
> ● Mehrwert für Umfeld	15
> ● Ressourcen	41
> ● Herausforderungen	60
> ● Chancen	25
> ● Zukunftsperspektiven / Entwicklungen	22
> ● Learnings	45
● Extra	0

Abb. 2 Übergeordnete Codes MAXQDA (Fallbeispiel Grätzl-Genossenschaft), eigene Darstellung aus MAXQDA

### Methodenkritik

Die methodische Vorgehensweise dieser Arbeit weist – u. a. bedingt durch die im Rahmen einer Diplomarbeit begrenzten Ressourcen – gewisse Einschränkungen auf, die einer kritischen Reflexion bedürfen.

Ein Kritikpunkt betrifft das Fokusgruppeninterview mit Quartiersbewohner\*innen, das nur im Fallbeispiel der *GeQo*, der etabliertesten und erfolgreichsten der drei Quartiersgenossenschaften, durchgeführt wurde. Bei den übrigen Genossenschaften war dies aufgrund verschiedener Faktoren nicht möglich: So standen im Falle der aufgelösten *DomagkPark Genossenschaft* keine Mitglieder mehr zur Verfügung, während bei der *GrätzlGenossenschaft* der Zugang zu Bewohner\*innengruppen erschwert war. In diesen Fällen wurde der Mehrwert für die Bewohner\*innen indirekt über Einschätzungen von Expert\*innen erfasst, die auf praxisnahen Beobachtungen basierten. Dies könnte die Vergleichbarkeit der Fallbeispiele eingeschränkt haben und den tatsächlichen Einfluss der Genossenschaften nicht vollständig abbilden. Des Weiteren beschränkt sich die Auswahl der Bewohner\*innen im Fokusgruppeninterview auf bereits engagierte Mitglieder der Quartiersgenossenschaft. Dadurch blieben die Perspektiven von Personen, die nicht für eine Mitgliedschaft gewonnen werden konnten, weitgehend unberücksichtigt, was eine vollständige Erfassung der möglichen Eintrittsbarrieren nicht zuließ. Um diese Lücke zu minimieren, wurde auf Evaluierungen zurückgegriffen, die die Akzeptanz der *GeQo* im Quartier untersuchten. Gleichzeitig erlaubte die Fokussierung auf aktive Mitglieder jedoch eine tiefergehende Analyse der internen Dynamiken und der Beweggründe für das bürgerschaftliche Engagement innerhalb der Genossenschaft.

Eine potenzielle Verzerrung könnte auch durch die Auswahl der Expert\*innen entstanden sein, da einige der Befragten stark in die Projekte involviert waren und daher möglicherweise ein großes Interesse am Erfolg der Quartiersgenossenschaften hatten. Diese Nähe könnte dazu geführt haben, dass Herausforderungen oder negative Aspekte weniger stark betont wurden. Um dieses Risiko zu minimieren, wurden auch externe Expert\*innen befragt, die nicht in die Gründung oder den Betrieb der Genossen-

schaften involviert waren. Auf diese Weise wurden unterschiedliche Perspektiven einbezogen, um eine ausgewogenere Analyse zu gewährleisten. Die Vergleichbarkeit der Fallbeispiele erwies sich aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen, Kontexte und Planungssysteme in München und Wien als herausfordernd, was u. a. die eingeschränkte Generalisierbarkeit der Ergebnisse verdeutlicht. Gleichzeitig bietet die Untersuchung dieser Unterschiede wertvolle Erkenntnisse darüber, wie verschiedene kontextuelle Faktoren die Funktionsweise und Wirkung von Quartiersgenossenschaften beeinflussen.

Insgesamt liegt aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit wissenschaftlicher Literatur zu Quartiersgenossenschaften, die in vielen Publikationen nur am Rande behandelt werden, der Schwerpunkt dieser Arbeit auf dem empirischen Teil. Der starke empirische Fokus, unterstützt durch eine umfangreiche Datenerhebung mit einer breiten Vielfalt und hohen Anzahl an Interviewpartner\*innen, hat es ermöglicht, wertvolle neue Erkenntnisse zu gewinnen. Die Ergebnisse schaffen eine Basis für weiterführende Studien, die theoretische Konzepte und Praxisbeispiele noch stärker miteinander verknüpfen könnten.



# 2

## Quartier

Im Rahmen der Arbeit ist es zunächst notwendig, sich dem Quartiersbegriff anzunähern und dessen Potenzial als zentrale Handlungsebene in der Stadtentwicklung anhand verschiedene Definitionen und Verständnissen zu erfassen. Dabei werden auch die Potenziale für lokale Governance- und Demokratiestrukturen beleuchtet. Diese Betrachtung bildet die Grundlage, um das Quartier als Aktionsraum für Quartiersgenossenschaften zu verstehen und erste Anknüpfungspunkte zu erkennen.

### 2.1 Historische Entwicklung & Gebrauch des Quartiersbegriffs

Der Begriff „Quartier“ leitet sich von der idealtypischen römischen Stadtgliederung ab, die Städte durch zwei sich kreuzende Hauptachsen in vier klar definierte, administrative und miteinander verbundene Viertel unterteilte. Im deutschsprachigen Raum, insbesondere in der Schweiz, hat sich der Begriff schon seit Jahrhunderten in der Alltagssprache für Bezeichnungen von Stadtvierteln oder -bezirken etabliert. Der Begriff und seine regionalen Synonyme – etwa der Berliner „Kiez“, das Kölner „Veedel“ oder das Wiener „Grätzl“ – repräsentieren meist keine offiziellen Verwaltungseinheiten (Decker & Selle 2021, S. 13–14).

Vielmehr handelt es sich um „gefühlte‘ sozialräumliche, alltagsweltliche Kategorien“, die ohne feste Grenzziehung identitätsstiftende Räume innerhalb einer Stadt darstellen (Schnur 2014, S. 37). Quartiere werden somit aus der Perspektive der eigenen Wohnlage definiert und beinhalten wichtige Orte, Ziele und Aktivitäten des täglichen Lebens der Bewohner\*innen (Decker & Selle 2021, S. 14). In der Stadtentwicklung wird der Begriff vermehrt zur Bezeichnung spezifischer Teilbereiche in neuen Stadtteilen oder großen Stadtentwicklungsprojekten, z. B. in der HafenCity Hamburg, herangezogen (Bott et al. 2018, S. 23).

#### Portale als theoretische Zugänge zu Quartier

In der Wissenschaft wird der Quartiersbegriff aus einer vielschichten und multidimensionalen Perspektive betrachtet (Decker & Selle 2021, S. 14). Das Feld der Quartiersforschung, das städtische Teil-



räume wie Stadtteile, Nachbarschaften, Kieze und Quartiere untersucht, hat sich im Laufe der Zeit zunehmend weiterentwickelt und ist gekennzeichnet von der Beteiligung diverser Fachrichtungen, darunter Geographie, Soziologie und Politikwissenschaften. Diese Vielfalt hat zu einem zunehmend fragmentierten Forschungsbereich geführt ohne einen einheitlichen definitorischen oder konzeptionellen Rahmen.

Die Komplexität des Quartiersbegriffs wurde bereits von verschiedenen Autor\*innen thematisiert, die die Perspektivenvielfalt aufzeigen wollen (z. B. Deffner & Meisel 2013; Grzesiok, 2018; Schnur, 2014). U. a. identifiziert Schnur (2014, S. 23) acht unterschiedliche wissenschaftliche Zugänge zum „Quartier“: Sozialökologie, neoklassische Ökonomie, Demographie, Soziographie, Nachbarschaftsforschung, Governance-Forschung, neomarxistische und poststrukturalistische Ansätze. Jeder dieser Ansätze bietet einen eigenen theoretischen Zugang zum Verständnis von Quartieren, bedient sich aber unterschiedlichen Vorstellungen und Definitionen.

So werden sowohl der Begriff „Quartier“ als auch die englischen Bezeichnungen „neighborhood“ und „community“ nicht einheitlich definiert und verwendet, was zu einer gewissen begrifflichen Unschärfe führt. Trotz dieser Vielfalt besteht ein allgemeiner Konsens darüber, auf eine einheitliche Standardisierung zu verzichten um die Perspektivenvielfalt zu bewahren. Dennoch steht so die Quartiersforschung vor der Herausforderung, diese vielfältigen Zugänge zu nutzen und gleichzeitig die Weiterentwicklung der theoretischen und konzeptionellen Grundlage anzustreben (Schnur 2014, S. 47).

## **Aktuelle Definitionen und Konzeptualisierungen**

Obwohl es wie erwähnt bei der Komplexität des „Quartiersbegriffs“ keine allgemeingültige Definition gibt, ist es wichtig ihn zu verwandten Begrifflichkeiten wie „Nachbarschaft“, „Stadtteil“ oder „Bezirk“ abzugrenzen. Obwohl diese Begriffe auch im Kontext urbaner Räume verwendet werden, sind sie nicht mit dem Quartiersbegriff gleichzusetzen.

„Nachbarschaft“ ist ähnlich wie der Quartiersbegriff durch eine Vielfalt von Definitionen gekennzeichnet, die hier aber nicht in aller Gänze aufgeführt werden sollen. Von Bernd Hamm wird eine Nachbarschaft als „soziale Gruppe“ beschrieben, deren Zusammenhalt primär durch die räumliche Nähe des Wohnorts entsteht (Hamm 1973, S. 18). Er unterstreicht dabei die Bedeutung der räumlichen Beziehung und des „Nah beieinander Wohnens“ für soziale Interaktionen und Wechselwirkungen zwischen Bewohner\*innen. Seine Perspektive, die Nachbarschaft basierend auf dem Containerraum-Verständnis als eine durch Raum geformte soziale Organisation sieht, wird u. a. von Häußermann & Siebel kritisiert. Sie argumentieren, dass Nachbarschaft vielmehr „auf sozialer Nähe, die sich räumlich organisiert“ beruht und weisen damit auf eine Verschiebung von einer räumlichen zu einer stärker sozial orientierten Betrachtungsweise hin (Häußermann und Siebel 1994, S. 379; Schnur 2012, S. 455–458).

Im Kontrast dazu wird das „Quartier“ als ein urbanes Gefüge begriffen, das sowohl durch soziale als auch physische Merkmale charakterisiert ist. Luise Willen beschreibt es folgendermaßen:

*„Das Quartier ist ebenso räumliches Wohnumfeld, das durch städtebauliche Grenzen definiert wird. Es ist aber auch soziales Wohnumfeld, in dem soziale Netze aufgebaut, soziale Dienste angeboten und nachgefragt werden und in dem nachbarschaftliches Verhalten der Bewohner stattfindet. Es ist ein Raum mit einem sozialen Bezugssystem!“* (Luise Willen 2005, S. 1, zitiert in Decker & Selle, 2021, S. 12)



Diese Definition veranschaulicht, dass ein Quartier mehr als eine reine Ansammlung von Wohngebäuden ist und als Aktionsraum für nachbarschaftliches Miteinander fungiert. Somit müsse Nachbarschaft vor allem im Kontext von Quartier verstanden werden (Schnur 2012, S. 454).

Wie bereits erläutert, lassen sich für Quartiere keine präzisen Grenzen bestimmen, womit sie sich deutlich von Stadtvierteln, Stadtteilen, Bezirken, oder anderen Bezeichnungen für administrativ festgelegte Einheiten, die durch politische und/oder planerische Prozesse gebildet werden, unterscheiden (Wehrheim 2015, S. 24). Alisch (2002, S. 60) definiert das Quartier etwa als „einen sozialen Raum, der kleiner als ein (administrativ abgegrenzter) Stadtteil“, aber vielfältiger als ein reines Wohngebiet ist. Denn bezüglich ihrer Ausstattung kommt Quartieren in der Regel neben der Wohnversorgung auch eine zentrale Versorgungsfunktion – von öffentlichen und privaten Einrichtungen, Arbeitsplätzen, etc. – zu, die eine Nutzungsmischung und soziale Durchmischung zulässt (Bott et al. 2018, S. 21).

Die räumliche Ausdehnung und Bevölkerungsdichte von Quartieren können stark variieren – zwischen mehreren Wohngebäuden und einem ganzen Stadtbezirk, von etwa 1.500 bis gar 30.000 Einwohner\*innen. Dabei ist die Einwohner\*innenzahl als Kenngröße für Quartiere jedoch weniger entscheidend als die Überschaubarkeit und der „menschliche Maßstab“, die es ermöglichen, ein Identifikationspotenzial zu bieten und eine „soziale Landschaft“ von Quartiersakteuren durch Alltagspraktiken gestalten und aufrechterhalten zu lassen (Schnur 2014, S. 43).

Schnur bietet unter Berücksichtigung dieser Aspekte eine umfassende Definition von Quartier:

*„Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfeldes abbilden.“* (Schnur 2014, S. 43)

Bott et al. ziehen in ihre Perspektive noch mehr die baulich-räumliche Struktur von Quartieren mit ein, die bestimmt, inwiefern sich Quartiere (optisch) voneinander unterscheiden und in einem nicht zu vernachlässigen Teil charaktergebend für das Quartier sind. Ein Bestandsquartier aus dem Gründerzeitalter unterscheidet sich mit seinen baulichen Merkmalen merklich von einem Neubauquartier oder einem ehemaligen Industrieareal. Bei Stadtquartieren aus der Gründerzeit z. B. kann sogar ein fließender Übergang zu angrenzenden Quartieren festgestellt werden. Bei Stadterweiterungen oder Nachverdichtung kann es auch dazu kommen, dass sich ein Neubauquartier aufgrund seines baulichen Charakters sehr stark von seiner Umgebung unterscheidet. In jedem Fall können Quartiere gewiss aber auch von klaren baulichen und topografischen Grenzen geformt werden, etwa stark frequentierten Verkehrsachsen, Bahntrassen, Grünzügen, Kanal etc. (Bott et al. 2018, S. 21–22).

Schnur weist aber explizit darauf hin, dass ein Quartier keine insuläre Erscheinung, sondern immer in einem größeren Kontext – z. B. dem System Gesamtstadt – eingebettet ist und über zahlreiche Beziehungen und Verflechtungen zu anderen Räumen verfügt (vgl. Fuzzy Concept » [Kapitel 2.2](#)). Auch die soziale Konstruiertheit von Quartieren führt dazu, dass Quartiere mit ihrer Vielzahl an Strukturmerkmalen aber auch erlebbaren Erfahrungen auf unterschiedliche Weise von außen wie von innen, von Bewohner\*innen und anderen Nutzer\*innen wahrgenommen werden. Dementsprechend werden ihnen auch unterschiedliche Bedeutungen zugeschrieben (Bott et al. 2018, S. 21; Schnur et al. 2019, S. 7).

Bott et al. (2018) verstehen Quartiere zusammenfassend als einen multidimensionalen Raum mit drei wesentlich miteinander agierenden Layern. Der städtebaulich-physischen, der sozio-ökonomischen und der symbolischen Ebene:

Die erste Ebene beschreibt die bereits erwähnte *baulich-materielle Struktur* eines Quartiers. Das sind z. B. Gebäude und Freiflächen wie Straßenräume, Plätze, Parks etc., die in ihrer Gesamtheit eine spezifisch charakteristische Baustruktur generieren und das physische Erscheinungsbild des Quartiers prägen.

Die *sozio-ökonomische Komponente* erfasst die Nutzung des Quartiers durch seine Bewohner\*innen und Pendler\*innen, die in wechselnden Rollen agieren und ein Netzwerk sozialer Beziehungen und Aktionsräume innerhalb des Quartiers bilden. Diese Räume, die sich teilweise überlappen, reichen von privaten Wohnungen über öffentliche Spielplätze und Straßencafés, Bildungseinrichtungen bis hin zu Arbeitsplätzen. Innerhalb dieses Geflechts von Bewegungsmustern entwickeln sich zahlreiche Kontakte, die von kurzen Blickkontakten und Grüßen bis zu einer tiefergehenden Kommunikation und gemeinschaftlichem Engagement in diversen Nachbarschaftsinitiativen reichen.

Die *symbolische Ebene* reflektiert die kulturelle und identitätsstiftende Bedeutung des Quartiers. Mit der Überlagerung der Aktionsräume entstehen räumliche Schnittflächen, die durch regelmäßige Ereignisse und Rituale als Symbole für das Quartier und seine Geschichte fungieren. Sie verankern sich in der kollektiven Erinnerung der Quartiersbewohner\*innen und werden auch von Außenstehenden mit dem Quartier assoziiert. Beispiele hierfür sind markante Bauten, ausgeprägte Landschaftselemente, Stadtteilstefte oder Vereine, die den Namen des Quartiers tragen (Bott et al. 2018, S. 21).

## 2.2 Quartier- und Raumverständnis

Um einen vertieften Einblick in die Betrachtung von Quartieren als soziale Räume zu bekommen, wird das bereits eingeführte Matrix-Raum-Verständnis nach Läßle (siehe » [Kapitel 1.3](#)) aufgegriffen und durch das „fuzzy concept“ von Schnur sowie die Raumproduktion nach Lefebvre erweitert. Diese Ansätze beleuchten die soziale Wahrnehmung und Konstruktion von Quartieren auf verschiedenen Ebenen.

### Quartier als „Fuzzy Place“

Nach der Definition von Schnur (2014) (s. o.) handelt es sich bei einem Quartier um ein „Fuzzy Place“. Demnach werden Quartiere wie bereits erwähnt nicht als starre, klar definierte Einheiten gesehen, sondern als dynamische Räume mit veränderlichen Grenzen – basierend auf den Prinzipien der Fuzzy-Logik –, die durch Interaktionen, Wahrnehmungen und Handlungen ihrer Bewohner\*innen sowie durch externe Einflüsse geformt werden. Diese Sichtweise berücksichtigt, dass Quartiere sowohl durch Nachbarschaftsnetzwerke als auch durch weiterreichende übergeordnete Beziehungen geprägt sind. Um den Wohnort herum zentrieren sich elliptisch geformte soziale Sphären, die die individuellen Aktionsräume und Netzwerke der Bewohner\*innen – die mal mehr und mal weniger weitreichend sind – darstellen. Aus der Summe dieses subjektiven Layer bilden sich Überlappungen oder Schwerpunktverdichtungen, die den Kern eines jeden Quartiers ergeben. Der Randbereich („Saum“) ist durch

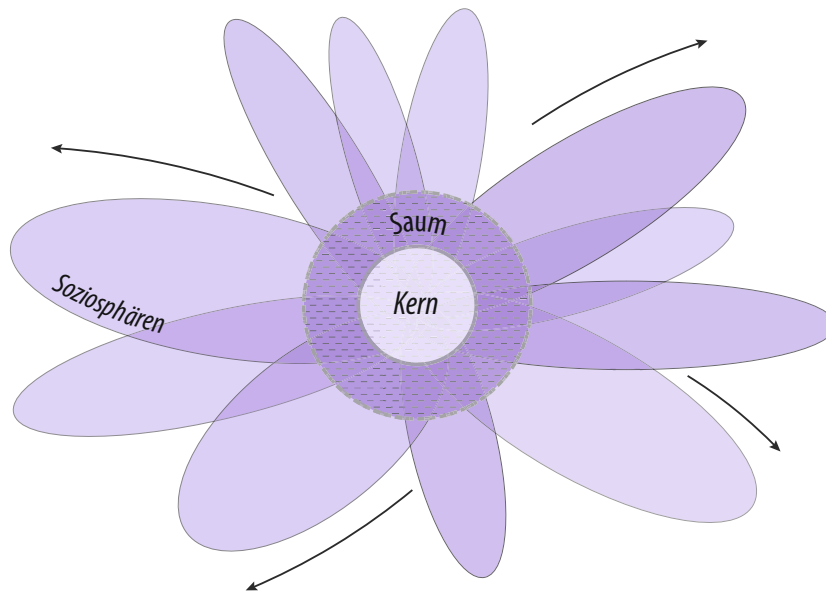


Abb. 3 „Fuzzy Place“, eigene Darstellung auf Basis von Schnur (2012, S. 461)

ständig veränderliche Grenträume charakterisiert, woraus sich im Gesamtbild eine fokussierte aber „unscharfe Menge“ ergibt – und somit auch ein unscharfes Raumverständnis (Schnur 2014, S. 45).

Das Konzept weist somit auf die subjektive Wahrnehmung und soziale Konstruktion von Quartieren hin. Quartierskerne bilden sich aus den individuellen Wahrnehmungen heraus, welche Einfluss auf den Charakter sowie die Funktion des Quartiers oder die Außenwahrnehmung nehmen. In diesem Verständnis können Quartiere als Hybride beschrieben werden. Dabei bewegt sich das Raumverständnis zwischen der Verwaltungs- und Lebenswelt – oder anders ausgedrückt zwischen einem absoluten und relationalen Raumverständnis.

Einerseits werden Quartiere meist top-down durch Verwaltung und/oder anderer quartiersbezogenen Akteure Grenzen zugewiesen. So werden z. B. im Hinblick auf politische Förderprogramme Quartiere anhand von quantifizierbaren, demografischen Daten und statistischen sozio-ökonomischen Informationen eingegrenzt, um gezielte Interventionen vorzunehmen. Andererseits wird das Quartier als gemeinsamer Handlungsraum der quartiersbezogenen Akteure und Institutionen betrachtet, was auf deren subjektive Wahrnehmung beruht.

Dies macht die Notwendigkeit deutlich, über partizipative Prozesse die Bedürfnisse und Erfahrungen, bezogen auf die reale Lebensqualität der Bewohner\*innen als Quartierexpert\*innen in Entscheidungsprozesse miteinzubeziehen (Grzesiok 2018, S. 82; Schnur 2014, S. 45). Zusammengefasst entsteht bei dieser hybriden Betrachtungsweise von Quartieren nach Grzesiok ein „Dilemma zwischen notwendiger (administrativer) Grenzziehung und alltagsweltlicher Orientierung“ (Grzesiok, 2018, S. 82).

In der Quartiersforschung eignen sich als methodische Vorgehensweise insbesondere Mental Maps, um die subjektiven Wahrnehmungen von Bewohner\*innen und Nutzer\*innen und deren Bezugspunkte im Quartier abzubilden (Schnur 2014, S. 45). Im Hinblick auf Initiativen und Organisationen im Quartier, wie etwa die in dieser Arbeit näher untersuchten Quartiersgenossenschaften, können

diese nach dem „Fuzzy Place“ Konzept bevorzugt in den oben genannten Schnittmengen bzw. Verdichtungsbereichen agieren, um Bedürfnisse aufzuspüren und auf die lokalen Bedingungen einzuwirken (Decker & Selle 2021, S. 14).

## Raumproduktion nach Henri Lefebvre

Henri Lefebvres Theorieansätze zu stadttheoretischen Konzepten kann als Grundlage für die Quartiersforschung neu beleuchtet und erweitert werden. Der Philosoph und Soziologe prägt verstärkt seit den 1990er Jahren mit seinen Theorien zur Raumproduktion viele neue Ansätze in der Raum- und Stadttheorie, die speziell für den Quartierskontext als sehr strukturgebend bezeichnet werden können. Lefebvre kritisiert die Auffassung des Raumes als leeren Behälter, der seinem Inhalt gegenüber gleichgültig erscheint, und betont stattdessen eine engere und tiefere Beziehung zwischen Form und Inhalt.

Seine Theorie gründet auf der marxistischen Annahme, dass der soziale Raum ein gesellschaftliches Produkt sei und Raum weniger als Objekt, sondern als Prozess zu verstehen ist. Nach seinem Verständnis sind Quartiere nicht physische, sondern soziale Räume, die auf unterschiedliche Art und Weise konzipiert werden. Er schlägt mit der von ihm eingeführten Triade der Raumproduktion (vgl. Abb. 4) eine Unterteilung in das „Wahrgenommene“ (le perçu), das „Konzipierte“ (le conçu) und das „Gelebte“ (le vécu) vor (Lefebvre 2002, S. 6ff; Schmid 2005, S. 207ff; Schnur 2012, S. 458–460).

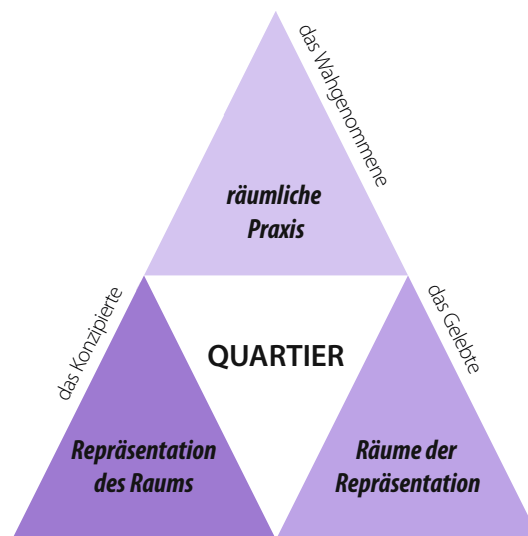


Abb. 4 Triade der Raumproduktion nach Lefebvre, eigene Darstellung auf Basis von Schnur (2012, S. 461)

Die Dimensionen beeinflussen sich gegenseitig und erzeugen unterschiedliche Wahrnehmungen von Räumen. Übertragen auf Quartiere kann also festgehalten werden, dass diese zugleich konzipiert, wahrgenommen und gelebt werden, was in einer subjektiven Wahrnehmung resultiert.

### Räumliche Praxis

Die räumliche Praxis, ein wesentlicher Aspekt des alltäglichen Lebens, bildet die Grundlage für die Konzeption und Wahrnehmung sozialer Räume. Sie materialisiert sich als erfahrbarer Raum, dessen Existenz sie durch kontinuierliche Interaktion mit seiner Umgebung bestätigt und weiter aufrecht erhält.

Die räumliche Praxis spiegelt das alltägliche Leben wider und formt die sozialen Räume durch ständige Interaktionen und Aktivitäten.

Von dieser Vorstellung eines sozialen Raums leitet Schnur den „Nachbarschaftsraum“ oder das „Quartier“ ab, deren physische und soziale Struktur nicht streng voneinander abgegrenzt werden können, sondern durch Alltagsroutinen wie Wohnen, soziale Interaktionen und die Nutzung lokaler Infrastrukturen, charakterisiert sind. Quartiere fungieren dabei sowohl als Orte des Lebens als auch der Arbeit, was sich in der Einbindung von Home-Office und freiberuflicher Tätigkeit zeigt. In dieser dynamischen Umgebung koexistieren individuelle und kollektive Erfahrungen, wodurch das Quartier zu einem komplexen Geflecht aus Beziehungen und Interaktionen wird, ähnlich einer geschichteten Struktur mit vielfältigen Facetten des städtischen Lebens.

Das Quartier kann also als Mikrokosmos angesehen werden. Ein Beispiel sind etwa Nutzer\*innen eines Parks oder Quartiersplatzes, die durch ihre Praktiken bzw. Art und Weise, wie sie den Ort nutzen, die Wahrnehmung des Quartiers prägen und somit im Weiteren die Nutzung des Ortes beeinflussen. Die räumliche Praxis ist demnach geprägt von ständiger Produktion und Reproduktion im Raum (Schmid 2005, S. 215–216; Schnur 2012, S. 461–463).

### **Repräsentation des Raums**

Die Raumpäsentation umfasst abstrakte Konzeptionen und Darstellungen, die den gesellschaftlichen und physischen Raum dem gedanklichen Raum unterordnen. Repräsentationen sind Ausdruck von Diskursen, die meist durch Sprache, Bilder, Karten, Pläne und anderen Illustrationen vermittelt werden und somit die Wahrnehmung und das Verständnis für den Raum beeinflussen. Es handelt sich hierbei eher um eine konzeptionelle Vorstellung, die meist top-down die Planung und Theorie dahinter umfasst.

Ein Stadtentwicklungsplan, der festlegt, wie verschiedene Bereiche des Quartiers genutzt werden sollen, ist ein Beispiel für die Wissensproduktion. Er konzipiert das Quartier als eine Kombination verschiedener Funktionsbereiche – z. B. Wohngebiete, Gewerbezone, Grünflächen. Diese konzeptionelle Vorstellung des Raums beeinflusst, wie Planer\*innen, Politiker\*innen und Entwickler\*innen das Quartier sehen und planen, was jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen muss. Beispiele hierfür sind etwa die Festlegung von Sanierungsgebieten oder die Platzierung eines Quartiersmanagements (Schmid 2005, S. 219; Schnur 2012, S. 463).

### **Räume der Repräsentation**

Repräsentationsräume oder gelebte Räume stellen die dritte Dimension dar. Sie symbolisieren gesellschaftliche Werte, Traditionen und kollektive Erfahrungen. Diese Räume entstehen durch die Aneignung und Umgestaltung existierender Strukturen durch Bewohner\*innen oder andere Akteure, z. B. die Umwandlung von Parkplätzen zu Urban Gardening Flächen. Solche Interventionen reflektieren nicht nur die Gegenwart, sondern sind gleichzeitig Ausdruck von Konflikten oder utopischen Visionen und können sogar Treiber zukünftiger Entwicklungen sein (siehe z. B. Tactical Urbanism). Somit kommt es zur Bedeutungsproduktion, die wiederum die kulturelle und soziale Identität des Quartiers prägt.

Repräsentationsräume sind Schauplätze der vielfältigen Lebensstile und Bedürfnisse der Bewohner\*innen und heben die Komplexität und Vielfalt städtischer Quartiere hervor. Schließlich sind sie Ausdrucksräume, in denen möglicher Widerstand und Kämpfe um Aneignung stattfinden. Diese Räume sind stark mit Symbolen und Bedeutungen geladen. Sie entstehen durch die Nutzung und Umdeutung von Räumen und beeinflussen damit die anderen Dimensionen der Triade (Lefebvre 2002, S. 17; Schmid 2005, S. 223; Schnur 2012, S. 465).

## 2.3 Bedeutung der Quartiersebene in der heutigen Stadtentwicklung

### Renaissance der Quartiersebene

Nach einer Annäherung an den Begriff und die Konzeption des Quartiers steht nun die Frage im Mittelpunkt, warum gerade die Quartiersebene in den näheren Fokus der Stadtentwicklung gerückt ist und sich als wichtiges Handlungsfeld etabliert hat. In den letzten Jahrzehnten hat die lokale Ebene, und insbesondere Quartiere, eine zunehmende Relevanz in der Stadtentwicklung erfahren und das obwohl sie durch Globalisierung, Digitalisierung, Regionalisierung und die zunehmende berufliche Mobilität zeitweise in den Hintergrund gerückt war (Bott et al. 2018, S. 22). Doch wie kam es zu dieser Renaissance des Lokalen? Warum gewinnt es in Zeiten, in denen das direkte Umfeld vor der Haustüre für die alltägliche Lebenswelt beinahe irrelevant erscheinen könnte, wieder an Bedeutung?

Einerseits trieben die aus den oben genannten Entwicklungen resultierenden Herausforderungen eine Neubewertung des unmittelbaren Wohnumfeldes voran. Seit den 1990er Jahren erfahren Quartiere verstärkte Aufmerksamkeit, was sich in der wachsenden Bedeutung lokaler Gemeinschaften und Nachbarschaften als zentrale Handlungsfelder für kommunale, planerische und wohnungswirtschaftliche Akteure zeigt (Schnur 2018, S. 7). Dies macht sich u. a. in stadtplanerischen Interventionen wie dem Bundesprogramm „Soziale Stadt“ in Deutschland (siehe » [Kapitel 3.3](#)), oder in Konzepten und Strategien wie „Stadt der kurzen Wege“ oder „Neighborhood Branding“ bemerkbar (Schnur 2012, S. 450).

Verortet in dynamischen Mikrowelten reflektieren Quartiere die Transformationen, Urbanisierungsdynamiken und diversifizierenden Lebensstile (Schnur 2014, S. 21). Sie dienen als soziale Keimzellen und sind aufgrund ihrer schon mit dem Fuzzy Concept erwähnten menschlichen Maßstäblichkeit zentrale Lebenswelten, in denen die Auswirkungen dynamischer Effekte besonders spürbar sind. Quartiere können Orte ungleich verteilter Potenziale und Defizite sein und spiegeln gesellschaftliche sowie städtische Dynamiken wider (Schnur 2018, S. 6–7). Dies lässt sich auch mit der Vorstellung von Lefebvre verknüpfen, dass Räume Produkte von Machtstrukturen und sozialen Aushandlungsprozessen darstellen.

So wird auch der demografische Wandel hin zu einer älter werdenden Gesellschaft und die damit verbundenen Herausforderungen für die Gestaltung von Quartieren vor Ort spürbar. Selbst in der heutigen Zeit, die durch ausgeprägte Mobilität gekennzeichnet ist, bewahren urbane Quartiere und Stadtteile ihre wesentliche Bedeutung, besonders für Menschen mit eingeschränktem Mobilitätsradius. Der direkte soziale Nahbereich sowie die Verfügbarkeit entsprechender Infrastrukturen sind für diese (meist vulnerablen) Gruppen wie Senior\*innen, Kinder und Personen aus sozioökonomisch benachteiligten Schichten von zentraler Bedeutung (Wehrheim 2015, S. 22).



Obwohl sozioökonomisch besser gestellte Haushalte weniger auf die lokale Vernetzung angewiesen sind, gewinnt diese vor dem Hintergrund von Individualisierung und sozialer Entankerung an Bedeutung. Trotz, oder gerade wegen der Tatsache, dass soziale Kontakte durch Telekommunikation und soziale Medien von der lokalen Umgebung losgelöst über Distanzen hinweg gepflegt werden, steigt das Bedürfnis nach Gemeinschaft und lokaler Vernetzung. Die Quartiersebene kann in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle für Vertrautheit und Identitätsbildung spielen und als „Headquarter“ für die „entankerten Individualbiografien“ sozialintegrativ wirken (Schnur 2012, S. 450).

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass Quartiere ein Spannungsfeld bieten, in dem sich verschiedene Werte, Bedürfnisse und Lebensweisen gegenüberstehen – und ihnen gleichermaßen gerecht werden sollte. Sie können sowohl Orte der Gemeinschaftlichkeit als auch der Anonymität, der Öffentlichkeit und Privatheit, des Engagements und der Zurückhaltung sein – gekennzeichnet von einem Nebeneinander von Zusammenhalt und Individualisierung (ebd. S. 451). Die Digitalisierung stellt in diesem Kontext sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance dar, indem sie neue Formen der Nachbarschaftskommunikation und -organisation ermöglicht. So können z. B. digitale Tools und Plattformen Nachbarschaftsinitiativen stärken und den Zugang zu gemeinschaftlicher Infrastruktur und Sharing-Angeboten (wie Verleihrädern, Car Sharing) vereinfachen.

Politische und ökonomische Rahmenbedingungen, wie die Dezentralisierung und der Fokus auf nachhaltige Entwicklung, stärken die lokale Ebene weiter und bieten Möglichkeiten, nachhaltige Konzepte auf Quartiersebene umzusetzen. Somit stellt das Quartier eine wichtige Handlungsebene für den nachhaltigen Stadtumbau dar, bei dem Gebiete aus verwaltungstechnischen Gründen sowie aufgrund der Konzentration von Investitionen und der Bündelung von Maßnahmen zu funktionsfähigen Stadtteilen entwickelt werden. Quartiere erweisen sich als geeignete Ebenen für integrierte Planungs- und Maßnahmenkonzepte, die die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen versorgen und die soziale Integration fördern (Bott et al. 2018, S. 23).

In diesem Kontext wird deutlich, dass die Steuerung von Quartieren, auch als „gelenkte Quartiere“ bezeichnet (Schnur 2018, S. 7), eine zentrale Rolle spielt und eine detaillierte Betrachtung der quartiersbezogenen Governance erfordert.

### **Quartiersbezogene Governance und Handlungsebene**

Angesichts der Bedeutung von Quartieren als zentrale Handlungsebene in der Stadtentwicklung ist es sinnvoll einen Blick auf die Steuerung von Quartieren zu werfen. Wie bereits erwähnt dienen Quartiere als wesentliche Handlungsfelder für die Aktivitäten kommunaler, planerischer und wohnungswirtschaftlicher Akteure. Wenn es um die Interaktion, Aufgabenverteilung und Verantwortungsübernahme dieser Instanzen, oder allgemein um die „Neuauslegung des Verhältnisses zwischen Staat und Zivilgesellschaft“ geht, sprechen wir von Governance (Drilling & Schnur 2014, S. 12).

Ursprung der Betrachtung von Governance sind zwei Megatrends, die sich im Kontext der Stadtentwicklungsprozesse in Europa abzeichnen: Die zunehmende sozialräumliche Polarisierung und die damit einhergehenden wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen. Neben diesen gesellschaftlichen Dynamiken kommt ein Rückzug des Staates aus verschiedenen kommunalen Aufgabenbereichen hinzu, was grundlegende Fragen hinsichtlich der Handlungsfähigkeit von Städten

und Quartieren aufwirft. Wer übernimmt in der Abwesenheit des Staates bestimmte Aufgaben – seien es institutionelle Träger größerer Organisationen oder Grassroots-Vereine – und wie beeinflussen veränderte Steuerungsstile die Entwicklung von Quartieren? (ebd., S. 15-16).

Governance, ein in der planungswissenschaftlichen Diskussion vielschichtig diskutierter Begriff, bietet unterschiedliche theoretische Zugänge und Definitionen. Er umfasst ein breites Spektrum von Bedeutungen, die von deskriptiven Begriffen über normative Leitbilder bis hin zu praktischen Konzepten und Analysewerkzeugen reichen. Er spiegelt den Wandel des Steuerungs- und Staatsverständnisses wider und wird in verschiedenen Maßstabsebenen betrachtet, darunter Local, Regional oder Global Governance. Diese unterschiedlichen Governance-Formen verdeutlichen Regulierungsarten auf verschiedenen Ebenen und lassen sich jeweils unterscheiden durch ihren Anteil von Staatlichkeit bzw. Selbstorganisation beim Regieren (ebd., S. 12; Grzesiok 2018, S. 29).

Die Relevanz der Quartiersebene wird insbesondere durch die veränderte Rolle und Bedeutung der drei Sektoren Staat, Ökonomie und Zivilgesellschaft im Planungs- und Steuerungskontext deutlich. Diese Transformationsprozesse sind vor allem auf der lokalen Ebene sichtbar und lassen sich im Sinne von Lämples Matrixraumverständnis betrachten, in dem Räume u. a. durch die Interaktion von gesellschaftlichen Handlungsstrukturen und institutionellen Regelungssystemen produziert werden. Dadurch erscheint die Quartiersebene, die durch die Dynamik zwischen diesen Akteursgruppen ständig neu geformt wird, als geeignete Analyseeinheit für veränderte Regelungsmechanismen (Grzesiok 2018, S. 63).

In der letzten Zeit sind Quartiere verstärkt in den politischen Fokus gerückt und wurden teilweise als „unregierbar“ bezeichnet, da sie sich scheinbar den etablierten Normen und Gesetzen entziehen und durch Selbsthilfe charakterisiert sind. Dies wirft die Frage auf, inwiefern andere Akteure, etwa institutionelle Träger größerer Organisationen oder Grassroots-Vereine, anstelle des Staates die Verantwortung für bestimmte Aufgabenbereiche übernehmen können. Die schwindende Distanz zwischen öffentlichen und privaten Akteuren zeigt sich insbesondere in intermediären Instanzen. Mit Zunahme der sozialräumlichen Segregation wurde vermehrt der „Quartiersansatz“ mit dem sogenannten Quartiersmanagement (siehe » [Kapitel 3.3](#)) eingeführt, was als Form neuer Urban Governance aufgefasst werden kann (Drilling & Schnur 2014, S. 19).

Hinzu kommen die bereits erwähnten Schwierigkeiten der Gebietsabgrenzung, die auch bei der Steuerung ein Problem darstellen. Quartiersbezogene Governance, als Form einer neuen Urban Governance, wird jedoch als vielversprechend für die Erprobung zukunftsfähiger Regelungs- und Steuerungsstrukturen angesehen. Aus diesem Grund werden Quartiere auch zunehmend von Wissenschaft und Politik als „Reallabore“ oder Experimentierfelder entdeckt. Die Nähe und Überschaubarkeit im Quartier stellen wesentliche Potenziale für Empowerment und Partizipation dar und ermöglichen eine Konzentration auf die Verbindungen zwischen Alltagswelt und politisch-strategischem Handeln (Grzesiok 2018, S. 64).

Quartiersbezogene Governance wird von Grzesiok folgendermaßen beschrieben:

*„Definiert als gemeinsamer Wahrnehmungs- und Handlungsraum einer Vielzahl von Akteuren, der zugleich aufgrund seiner überschaubaren Größe intensive, thematisch fokussierte sowie themenübergreifende Kommunikationsprozesse zwischen unterschiedlichen Akteuren erlaubt, bietet sich gerade das Quartier als Experimentierfeld für eine kooperative Governance an.“* (Grzesiok, 2018, S. 77)



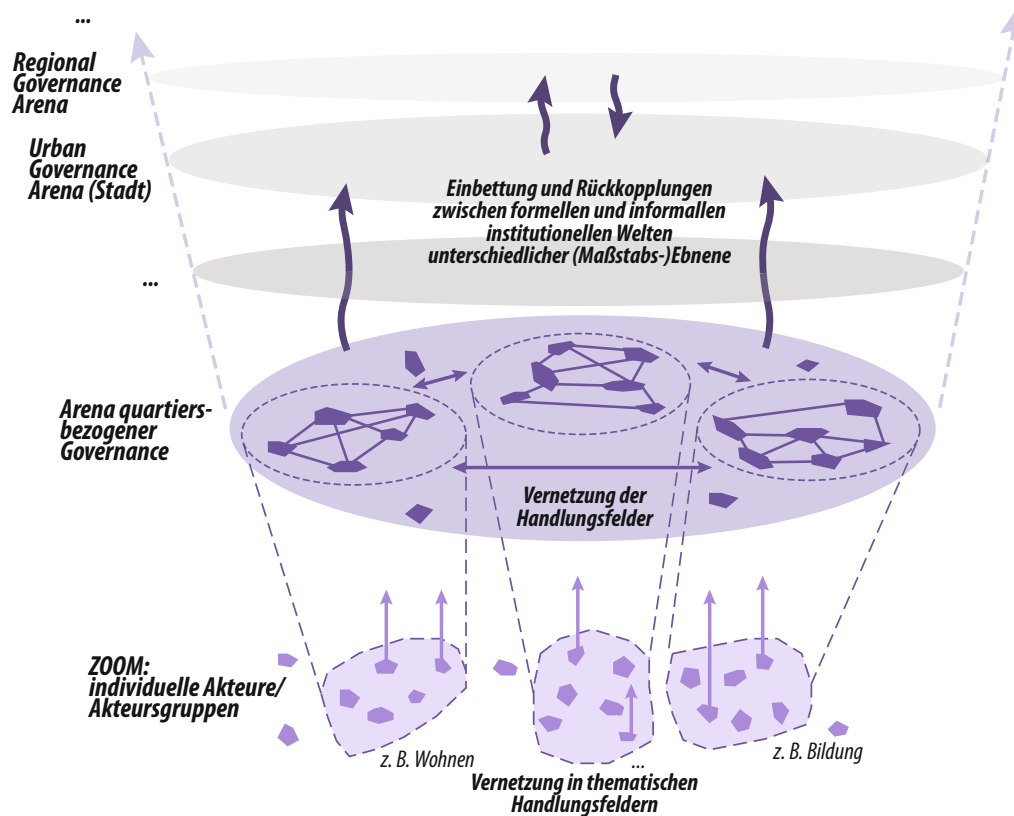


Abb. 5 Quartiersbezogene Governance-Arenen, eigene Darstellung auf Basis von Grzesiok (2018, S. 67)

Quartiersbezogene Governance versteht sich auch als Prozess der Selbstregulierung auf der Ebene von Stadtteilen oder Quartieren. Dies impliziert, dass lokale Akteure – im Sinne einer **Local Governance** – stärker Verantwortung für ihre Umgebung übernehmen, indem sie sich vernetzen, gemeinsam organisieren, kollektive Aktionen initiieren und sich für die Entwicklung und Gestaltung ihres Lebensraums und Wohnumfeldes einsetzen. Als Vorteil des Maßstabs Quartier wird die Überschaubarkeit der zu beteiligenden Akteure und Probleme vor Ort gesehen, die eine gezielte Förderung im Rahmen entsprechender Programme ermöglicht. Die Quartiersebene scheint dabei aber trotzdem noch groß genug um eine kritische Masse von Akteuren zu erreichen. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass zwar quantitativ weniger Akteure vor Ort beteiligt bzw. zu beteiligen sind, die quartiersbezogene Governance aber tief in ein Netzwerk übergeordneter Governance-Arenen eingewoben ist. Zur Veranschaulichung hilft die Berücksichtigung einer Mehrebenen-Perspektive auf Planungs- und Governancekulturen (ebd. S. 65–66).

Das Quartier als spezifische Governance-Arena wird charakterisiert durch Interdependenzen und ihre Integration in ein räumliches Mehrebenen-System. Es ist in formelle und institutionelle Welten unterschiedlicher Maßstabsebenen – etwa der Urban Governance oder Regional Governance-Arena eingebettet und in ständiger Wechselwirkung. Innerhalb der Arena quartiersbezogener Governance bilden sich einzelne Handlungsfelder wie Wohnen, Bildung und Kultur. Im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung werden diese „thematischen Handlungsfelder“ in einem ganzheitlichen Zusammenhang betrachtet. Sie weisen Überschneidungen auf und bedingen sich gegenseitig, weshalb diese streng genommen nicht isoliert voneinander betrachtet werden können. Individuelle Akteure und Akteurs-

gruppen sind wiederum innerhalb der thematischen Handlungsfelder vernetzt und prägen diese mit ihren spezifischen Strategien und Handlungslogiken (vgl. Abb. 5, S. 33) (Grzesiok 2018, S. 66-67).

## Lokale Demokratie auf Quartiersebene

Neben der lokalen bzw. quartiersbezogenen Governance spielt auf der Quartiersebene auch die lokale Demokratie eine wesentliche Rolle. Wie schon im vorherigen Kapitel erläutert, wird die Partizipation von Bewohner\*innen und anderen wesentlichen quartiersbezogenen Akteuren immer bedeutsamer. Die Quartiersebene bietet große Chancen einer demokratischen Erneuerung „von unten“ und die Schaffung von demokratischen Grundstrukturen in Quartieren. Zu dieser Thematik wurden im Rahmen zahlreicher Modellprojekte bereits verschiedene Organisationskonstrukte und Steuerungsformen ausprobiert, wie etwa mit Quartiersräten, partizipativen Quartierbudgets oder einer weiterreichenden Nachbarschaftshilfe, die bis hin zur collaborative consumption mit Sharing Praktiken reichen (Schnur 2018, S. 6–7).

Zur Einordnung der demokratischen Prozesse auf der Quartiersebene werden im folgenden Charakteristika der **lokalen Demokratie** erläutert. Oft auch als „kleine Demokratie“ bezeichnet, unterscheidet sich die Lokale Demokratie signifikant von den „großen“ demokratischen Strukturen auf der Landes-, Bundes- und EU-Ebene. Sie basiert auf direkten Aushandlungsprozessen der Bewohnerschaft vor Ort und erfordert ein erweitertes Demokratieverständnis, wie es John Dewey vorschlägt (vgl. Dewey 2001). Dewey sieht Demokratie als einen dialogischen Habitus, der im alltäglichen Miteinander und in der Nachbarschaft verankert ist (Schnur et al. 2019, S. 4–5).

Lokale Demokratie wird sowohl aus der Top-down-Perspektive (government) als auch aus der Bottom-up-Sicht (governance) betrachtet. Aus der **Perspektive des Governments** wird lokale Demokratie als ein System verstanden, in dem kommunale Institutionen wie Stadträt\*innen als gewählte Vertretung der Bevölkerung agieren. Intermediäre Akteure (siehe » [Kapitel 3.3](#)) wie Verbände und Vereine besitzen diesbezüglich eine vermittelnde Rolle zwischen den politischen, ökonomischen und zivilgesellschaftlichen Sphären. Die Zivilgesellschaft und die einzelnen Bürger\*innen sind dabei zentrale Akteure und gleichzeitig „Adressat\*innen“ der Politik auf kommunaler Ebene. Neben der repräsentativ-demokratischen Form kommen auf dieser Ebene auch andere Varianten zur Anwendung (z. B. die direkte Demokratie in Form von Volksabstimmungen).

Die **Bottom-up-Perspektive** hebt dagegen die Bedeutung der lokalen Ebene für die Bürger\*innen hervor, da hier Beschlüsse gefasst werden, die direkte Auswirkungen auf ihr Lebensumfeld haben, wie bspw. die Einführung von Tempo-30-Zonen. Lokale Herausforderungen und Interessenskonflikte, die das direkte Zusammenleben betreffen, werden in diesem Kontext durch das lokal-demokratische System bzw. in flexiblen Governance-Konstellationen verhandelt. Diesbezüglich spielt die Funktionsfähigkeit des lokalen Gemeinwesens und das soziale Kapital der Bürger\*innen eine Rolle (ebd. S. 5).

Die Rolle der Quartiere wird besonders hervorgehoben, da sie als wichtige Teileinheiten der Stadtregion sowohl interne als auch externe Einflüsse erfahren und in translokale Governance-Prozesse eingebettet sind. Quartiere sind nicht nur Wohnorte (siehe » [Kapitel 2.1](#)), sondern auch Zentren des Alltagslebens ihrer Bewohner\*innen, was eine direkte Betroffenheit und ein Interesse am lokalen Geschehen

mit sich bringt. Diese Betroffenheit bietet Anknüpfungspunkte für partizipative Prozesse im Kontext lokaler Demokratie.

Es besteht weitgehender Konsens darüber, dass eine Quartierspolitik, die eine verstärkte Teilhabe fördert, die Verantwortung nicht einfach auf benachteiligte Gruppen, oder die Bewohnerschaft im Allgemeinen, übertragen darf, mit dem Ziel, eine „Verantwortungsgemeinschaft“ zu etablieren. Dabei besteht die Gefahr, dass die Quartiersebene instrumentalisiert wird, indem vorrangig auf zivilgesellschaftliche Selbsthilfe und ehrenamtliches Engagement gesetzt wird, was letztlich bedeutet, dass sich die Stadt bzw. die Verwaltung ihrer Verantwortung entzieht (Schnur 2018, S. 7).

Quartiere werden als demokratische Heterotopien verstanden, die als Orte der Re-Demokratisierung und der lebendigen Demokratie fungieren können. Sie sind komplexe gesellschaftliche, ökonomische und politische Produkte und keine isolierten Phänomene. Die Quartierspolitik soll nicht nur die Teilhabe fördern, sondern auch demokratische Grundstrukturen auf Quartiersebene schaffen, unterstützt durch Ansätze wie z. B. Quartiersräte oder lokale Kümmerer (ebd. S. 15–16)

*„Demokratie meint mehr, als alle paar Jahre am Wahltag zu den Urnen zu gehen. Demokratie ist eine umfassende Lebensweise, in der möglichst viele Menschen gleichermaßen an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gütern teilhaben können und die wechselseitigen Beziehungen untereinander kommunikativ und fair regeln. Gemeinwesenarbeit in diesem Verständnis kann dann durchaus wertvolle Beiträge zur Demokratieentwicklung liefern.“ (Rausch 2019, S. 169)*

Zuletzt soll noch hervorgehoben werden, dass auf der Quartiersebene Prozesse der Selbstermächtigung bzw. des Empowerments von Bewohner\*innen oder anderen lokalen Akteuren leichter auftreten und sich entfalten lassen. Die lokal vorherrschenden Probleme können zwar komplex sein, sind aber in vielen Fällen für die Menschen vor Ort insofern greifbar, als dass sie sich in der Lage fühlen, diese Herausforderungen eigenständig anzugehen. Durch die selbstständige Realisierung kleiner Projekte in der Nachbarschaft – im Sozialraum – können die Beteiligten positive Selbstwirksamkeitserfahrungen sammeln. Diese bilden wiederum die Grundlage für die Stärkung der lokalen Demokratie, indem sie das Vertrauen in die eigene Handlungsfähigkeit fördern und so zu einer aktiveren Teilnahme am demokratischen Prozess beitragen (Schnur et al. 2019, S. 9; Weber 2012, S. 235–236).



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 3

## Nachhaltige Quartiersentwicklung

Nachdem im vorherigen Kapitel das Quartier als zentraler städtischer Lebensraum und wesentliche Konzepte vorgestellt wurden, widmet sich dieses Kapitel nun der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Städtische Quartiere sind von entscheidender Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung, da sie im Spannungsfeld globaler Herausforderungen wie Bevölkerungswachstum, Ressourcenknappheit und sozialer Ungleichheit stehen. Städte sind zudem maßgebliche Treiber der Klimakrise, was ihnen eine besondere Verantwortung und Handlungsmacht verleiht.

Was bedeutet Nachhaltigkeit im Kontext der Stadt- und Quartiersentwicklung? Welche historischen Entwicklungen und Konzepte prägen diesen Begriff? Welche Konferenzen und Handlungsprogramme sind hierbei von Bedeutung? Und wie lassen sich die verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit auf Quartiere anwenden?

### 3.1 Grundlagen der Nachhaltigkeit: Historische Entwicklung und Konzeptualisierung

Für den Begriff **Nachhaltigkeit** existiert keine allgemeingültige Definition und muss daher als „soziale Konstruktion [verstanden werden], die je nach Kontext mit unterschiedlichen Bedeutungen und Konnotationen aufgeladen werden kann“ (Schnur 2023, S. 267). Bevor sich die Wissenschaft dem Begriff angenähert hat, ist Nachhaltigkeit als Konzept im Rahmen von politischen Konferenzen entstanden. Davor sei jedoch noch zu nennen, dass bereits im 18. Jahrhundert das Konzept der Nachhaltigkeit in Forderungen nach einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung verwendet wurde. In diesem Zusammenhang galt es damals für den Silberbergbau, nur so viel Holz zu nutzen, wie auch nachwachsen kann, um eine „Langfristigkeit“ und „Bestandssicherung“ zu gewährleisten (Zimmermann 2016b, S. 3).

Die Endlichkeit natürlicher Ressourcen und zunehmende Umweltprobleme waren dann zwei Jahrhunderte später Anlass für den Club of Rome – ein Zusammenschluss von Personen aus Wissenschaft, Politik und Wirtschaft – eine Studie mit dem Titel „The Limits to Growth“ (1972) zu beauftragen.

Mit der Einführung von „Sustainable Development“ 1980 wurde zunehmend der Begriff **Nachhaltige Entwicklung** in den Fokus von Strategiepapieren gerückt (Zimmermann 2016b, S. 3). Der sogenannte Brundland-Bericht „Our Common Future“ lieferte dann 1987 eine erstmalige, aber sehr allgemein gehaltene, Definition zum Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung: „*Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*“ (WCED, 1987). Mit der Bedürfnisbefriedigung der zukünftigen Generationen wird die anthropozentrische Perspektive miteinbezogen. Grundlegend geht es also darum, nicht zu riskieren, dass zukünftige Stadtgesellschaften ihre Bedürfnisse nicht befriedigen können. Dieses Verständnis gilt heute als kleinster gemeinsamer Nenner, wenn von nachhaltiger Entwicklung gesprochen wird. Doch was genau bedeutet das in Bezug auf die Stadt- und Quartiersentwicklung? Inwiefern spielen in diesem Kontext Städte und Quartiere eine Rolle?

Mit der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992, auch als **Rio-Konferenz** oder Weltgipfel bekannt, wurde das Konzept der nachhaltigen Entwicklung schließlich als internationales Leitbild und Grundprinzip der Politik anerkannt. In dem dort verabschiedeten entwicklungs- und umweltpolitischen Aktionsprogramm **Agenda 21** wurden verbindliche Normen und Grundsätze verankert und die Mitgliedsstaaten der Vereinten Nationen zu nationalen Nachhaltigkeitsstrategien für das 21. Jahrhundert verpflichtet (Zimmermann 2016b, S. 5).

Das globale Programm mündete mit konkreten Handlungsempfehlungen in das Kommunale Handlungsprogramm der **Lokalen Agenda 21**. Damit erfuhr auch das Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung eine Neuausrichtung, da die enthaltenen Ziele und Leitlinien insbesondere auf die Entwicklung von Städten und deren Quartieren abzielten. In der Charta der Folgekonferenz in Aalborg 1994 wurden dann auch explizit Städte als Treiber von zahlreichen Ungleichgewichten mit negativen Umweltauswirkungen gesehen. Die Pflicht liegt also besonders bei ihnen, Lösungen für die bestehenden und kommenden Herausforderungen zu entwickeln (Drilling & Schnur 2012, S. 12; Koch & Krellenberg 2021, S. 19). Innerhalb der Lokalen Agenda 21 wurden vor allem Umweltthemen, also die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit, thematisiert. In den 1990er Jahren wurden daher in vielen deutschen Städten und Gemeinden Projekte in Bereichen wie Klimaschutz, Naturschutz, Energie- und Wassereinsparung realisiert. Ziel war es, dabei die Zivilgesellschaft so umfassend wie möglich zu beteiligen (Koch & Krellenberg 2021, S. 19).

Im Jahr 2007 entsteht die **Leipzig Charta** – das für die nachhaltige europäische Stadt wesentliche Leitprogramm. Sie wurde von europäischen Minister\*innen der Stadtentwicklung und Raumordnung verabschiedet und schreibt eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklungspolitik vor (Brunner & Drage 2016, S. 134). Zu den neu formulierten Ansprüchen an die Stadtentwicklung zählen u. a. eine bürger\*innenorientierte Zielkonzeption und die Auflösung der sektoralen Herangehensweise von Verwaltungsressorts, damit die Stadt mit samt ihren Herausforderungen ganzheitlich betrachtet werden kann (Koch & Krellenberg 2021, S. 20).

Für die heute aktuellen Grundsätze der nachhaltigen Stadtentwicklung ist die **Neue Leipzig Charta** von 2020 maßgebend, die noch einen großen Schritt weitergeht. Denn vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen wie Klimakrise, Ressourcenknappheit und globalen ökologischen sowie

sozialen Problemlagen, „ist heute ein deutliches ‚Mehr‘ an Nachhaltigkeit, an ambitionierteren Zielen im Sinne der Großen Transformation<sup>1</sup> erforderlich“ (Graetz & Rivera, 2022, S. 48). Die Neue Leipzig Charta bezieht sich auch stark auf das Credo „Transforming our world“ der **Sustainable Development Goals (SDGs)**, die 2015 im Rahmen der **Agenda 2030** (Aktionsprogramm mit Nachhaltigkeitszielen bis 2030) formuliert wurden. Es handelt sich dabei um 17 Nachhaltigkeitsziele, wobei sich SDG 11 dezidiert der Stadtentwicklung widmet mit dem Ziel, Städte und Siedlungen sicher, inklusiv, widerstandsfähiger und nachhaltiger zu gestalten (UNGA – United Nations General Assembly 2015, S. 13). Unterziele betreffen z. B. den leistbaren Wohnraum, die nachhaltige Mobilität, den öffentlichen Raum sowie ausdrücklich eine partizipative und integrierte Stadtplanung. Hier wird deutlich, dass mehrere Zieldimensionen involviert werden, denn neben ökologischen Zielsetzungen spielen für die nachhaltige Stadtentwicklung auch soziale, kulturelle und wirtschaftliche Belange eine bedeutende Rolle (Koch & Krellenberg 2021, S. 9).

2021 startete die EU-Kommission die **Neue Europäische Bauhaus (NEB) Initiative**, die eine Transformation der gebauten Umwelt und der Lebensstile zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 anstrebt und dabei innovative Konzepte auf Grundlage der Prinzipien Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusion fördert (vgl. European Commission 2023). Im Rahmen der im selben Jahr initiierten **Mission klimaneutrale und intelligente Städte** wird das Ziel verfolgt, in möglichst allen EU-Mitgliedsstaaten 100 klimaneutrale Städte bis 2030 hervorzubringen, die als Experimentier- und Innovationsräume fungieren sollen (European Commission o. J.).

Die Neue Leipzig Charta (BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021) betont die transformative Kraft der Städte und löst damit vermehrt Debatten zur nachhaltigen Transformation in der Stadtentwicklung aus. Im Gegensatz zur Leipzig Charta wird das Prinzip der Gemeinwohlorientierung und die Stärkung des Zusammenhalts fokussiert. Dadurch und durch die Kooperation aller Stadtakteure soll die Transformation zu mehr Nachhaltigkeit von Städten und Gemeinden gelingen. Im Rahmen des Papiers werden die drei Handlungsebenen Stadtregion, Gesamtstadt und Quartier erwähnt, womit auch der lokalen Ebene und funktional zusammenhängenden Räumen eine hohe Relevanz hinzukommt (Graetz & Rivera 2022, S. 7; Koch & Krellenberg 2021, S. 21–22).

Die Quartiersebene bietet also durch ihren überschaubaren Maßstab und zugleich der vor Ort sichtbar werdenden Herausforderungen einen geeigneten Handlungsraum für die Verfolgung nachhaltiger Entwicklungsstrategien und -ziele und für die Implementierung von Maßnahmen hinsichtlich einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Zudem sollen folgende **fünf definierte Schlüsselprinzipien** als Orientierung für die Zielerreichung von Nachhaltigkeitsambitionen bis 2030 fungieren: (1) Gemeinwohlorientierung, (2) integrierter Ansatz, (3) Beteiligung und Koproduktion, (4) Mehrebenenkooperation (5) ortsbezogener Ansatz (BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021, S. 22–25; Koch & Krellenberg 2021, S. 21).

Diese Zielsetzung betont die Relevanz der Quartiersebene für die nachhaltige Stadtentwicklung. Sie bietet eine Interventionsebene um Ziele zu konkretisieren und Transformationsprozesse anzustoßen (Koch & Krellenberg 2021, S. 43). Neben den Zielsetzungen der Agenden der Vereinten Nationen

<sup>1</sup> Große Transformation meint den singulären Übergang als eigene historische Phase von einer fossil geprägten, nicht-nachhaltigen Entwicklung hin zu einer postfossilen nachhaltigen Entwicklung (Bauriedl et al. 2021, S. 29)



entstanden auch stadtbezogene Leitbilder, wie etwa das Leitbild zu städtischer Gesundheitspolitik der WHO (Drilling & Schnur 2012, S. 12). Aber auch Städte entwickeln zunehmend ihre eigenen Strategieleitbilder wie z. B. in Wien die „Smart City Klima Strategie Wien“.

## 3.2 Dimensionen der Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung

Die Diskussionen um den Nachhaltigkeitsbegriff gehen teilweise deutlich dahingehend auseinander, dass die Bedeutung und Interpretation eigene Auslegungssache sind, abhängig von individuellen Wertvorstellungen. Demnach können Nachhaltigkeitsstrategien trotz des oben festgestellten definitorischen Rahmens, unterschiedlichen Grundsätzen folgen (Bott et al. 2018, S. 14; Schnur 2023, S. 267). Denn über die Priorität und Integration von Zieldimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales herrscht teilweise Uneinigkeit.

**Exkurs Resilienz:** Nachhaltigkeit ist nicht mit dem Begriff Resilienz gleichzusetzen. Resilienz bedeutet in Bezug auf komplexe Systeme wie Städte eine hohe Anpassungsfähigkeit, um pro- sowie reaktiv auf wandelnde Bedingungen reagieren zu können. Viele Zielsetzungen der Resilienz auf Stadtebene, z. B. Dezentralität stimmen weitgehend mit den Prinzipien der Nachhaltigkeit überein. Aber Nachhaltigkeit bleibt das übergreifende Konzept (Bott et al. 2018, S. 14).

Aufbauend auf der Genese des Nachhaltigkeitsbegriffs kann festgehalten werden, dass sich mittlerweile das Verständnis dahingehend etabliert hat, dass zur gleichwertigen Bedürfnisbefriedigung heutiger und künftiger Generationen die Berücksichtigung der Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales notwendig ist. Allerdings bestehen noch Kontroversen über die Hierarchie und Priorität der Zieldimensionen. Zumindest wurde die soziale Komponente bis zu den 1990er Jahren deutlich vernachlässigt und es wurden überwiegend ökologische Fragen diskutiert (Drilling & Schnur 2012, S. 27).

Um die Dimensionen von Nachhaltigkeit in Beziehung zueinander zu setzen sind unterschiedliche Modelle und Konzepte entstanden wie das „Nachhaltigkeitsdreieck“ oder das „Drei-Säulen-Modell“ (Koch & Krellenberg 2021, S. 15; Zimmermann 2016b, S. 5). Letzteres besagt, dass die Entwicklung nur nachhaltig sein kann, wenn ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden. Es bestehen enge Verflechtungen zwischen den Dimensionen, die sich gegenseitig bedingen. Für eine integrierte Sichtweise wird auch diskutiert, ob nicht weitere Dimensionen wie Kultur oder die Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuzunehmen sind. Dies blieben bis jetzt aber Ideen, da die konkrete Umsetzung wegen unterschiedlicher Wertevorstellungen sehr herausfordernd wäre (Bott et al. 2018, S. 13).

### Ziele für eine nachhaltige Quartiersentwicklung

Nach diesem Verständnis der Berücksichtigung dieser drei Dimensionen ergeben sich Ziele für eine nachhaltige Quartiersentwicklung nach Breuer (2013, S. 12–14). Demnach müssen sich Qualitäten der Stadtquartier an ihren Beiträgen zu den drei übergeordneten Nachhaltigkeitszielen bewerten lassen: Soziale Gebrauchsfähigkeit, ökologische Verträglichkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit.



**Ökologische Verträglichkeit:** Hierunter fallen Maßnahmen wie etwa Ressourceneffizienz, die einen sparsameren und effizienteren Umgang mit Ressourcen wie Wasser, Energie, Abfall, Baustoffen oder Boden durch kompaktere Bauweise und weniger versiegelten Flächen implizieren. Darunter fallen aber auch Sharing-Ansätze im Quartier wie z. B. die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen zur Reduzierung der individuellen Wohnungsgrößen oder das Angebot von Tausch- und Leihbörsen. Hinzu kommt die Emissionsminderung zur Reduktion von Luftschadstoffen und Treibhausgasemissionen. Diesbezüglich ist Verkehrsvermeidung eine wichtige Maßnahme, da Verkehr einen Haupterzeuger für Emissionen darstellt.

**Ökonomische Tragfähigkeit:** Basierend auf der zentralen Förderung lokaler Unternehmen und Wirtschaft wird die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe der Wohnorte unterstützt und somit auch Pendelverkehr reduziert. Hinzu kommt die Bereitstellung wohnungsnaher Dienstleistungen und Versorgung sowie eine große Angebotsvielfalt im Quartier, was die Lebensqualität erhöht und Wege minimiert. Auch Maßnahmen zur Ressourcenaktivierung, wie die Leerstandsprävention bzw. -bespielung kann zur Vitalität und Attraktivität des Quartiers beitragen.

**Soziale Gebrauchsfähigkeit:** Die Förderung des sozialen Miteinanders und die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen stärken den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Hierfür ist u. a. auch Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen essenziell sowie eine vertraute Nachbarschaft bzw. identitätsstiftende Orte im Quartier. Auch die Sicherstellung der lokalen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Quartier ist entscheidend für die Lebensqualität der Bewohner\*innen. Zudem reduziert die Nahversorgung auch Wege.

Diese Vorstellung deckt nicht ansatzweise die Vielfalt der möglichen Maßnahmen auf den Ebenen. Es wird dennoch recht klar ersichtlich, wie sich die drei Dimensionen gegenseitig bedingen und mehrere Überschneidungen aufweisen. Diese Nachhaltigkeitsdimensionen werden in der BBSR-Publikation (2013) noch mit Strukturzielen und Prozesszielen ergänzt. **Strukturziele** sind etwa die funktionale, soziale, räumliche und bauliche Vielfalt sowie Kompaktheit, Dichte, Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Kleinteiligkeit, Nutzungsmischung, Sicherheit, Eigenständigkeit und die Einbindung in das städtische Gefüge. **Prozessziele** dagegen umfassen gesellschaftliche Teilhabe, Mitwirkung, Kooperation, umfassende und inklusive Beteiligungsverfahren, Flexibilität und Reversibilität.

In diesem Zusammenhang ist noch die Unterscheidung von substanzieller und prozeduraler Nachhaltigkeit anzuführen (Bott et al. 2018, S. 15). Während der **substanzielle Ansatz** sich durch klare Ziele und Richtlinien, die zu Beginn an definiert werden, auszeichnet, schlägt der **prozedurale Ansatz** eine dynamischere Herangehensweise vor. Hier werden die Ziele der Quartiersentwicklung im Laufe der Zeit immer weiterentwickelt und an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst. Anstelle langfristiger Zielsetzungen liegt der Fokus auf der zeitnahen Problemlösung. Relevanz hat dieser Ansatz v. a. im sozialen Bereich der Planung, z. B. bei Beteiligungsverfahren. Aber auch größer gesehen, hängt der Erfolg des Quartiers weniger mit der inhaltlichen Qualität der Planung ab, sondern vielmehr von der effektiven und inklusiven Kommunikation mit allen beteiligten Stakeholdern. Eingangs festgelegte Ziele können durchaus als Orientierungshilfe dienen oder das Handeln nach ethischen und moralischen Grundsätzen leiten. Jedoch ist es angesichts der Komplexität der ganzheitlichen Planung oft herausfordernd, diese in der Praxis vollständig zu realisieren. Zudem bedarf es hierfür Indikatoren

um nachhaltige Entwicklung zu messen. Hinzu kommt die Frage, wer diese Indikatoren auswählt und bestimmt. Demnach muss berücksichtigt werden, dass nachhaltige Quartiersentwicklung immer ein normatives Konzept darstellt (ebd., S. 15; Drilling & Schnur 2012, S. 13).

Das Zusammenspiel verschiedener Faktoren ist meist sehr komplex und schwer einzuschätzen. So lässt sich auch die Wirkung nachhaltiger Quartiersentwicklung nicht leicht messen, insbesondere wenn es um Themen wie die Sicherstellung des sozialen Gleichgewichts und die Verbesserung der Lebensqualität geht. Somit ist es auch schwierig den Gewinn für die Gesellschaft in Zahlen auszudrücken. Bezüglich Emissions- und Kosteneinsparungen lassen sich wiederum Effekte leichter messen (Bott et al. 2018, S. 28). Somit ergeben sich auch Probleme im Bewerten von Maßnahmen auf Quartiersebene beziehungsweise gesamter Quartiere im Gesamtkontext.

## Qualitätssicherung

Neben Indikatorensystemen wie den SDGs, bei deren Umsetzung auf lokaler Ebene auch zahlreiche Hürden und Herausforderungen erkennbar sind<sup>2</sup> (vgl. Koch & Krellenberg, 2021) wird zunehmend über Qualitätsinstrumente der nachhaltigen Stadtentwicklung gesprochen und geforscht. Sofern Ambitionen für die nachhaltige Quartiersentwicklung da sind, werden innerhalb des Planungsprozesses verschiedene Stellschrauben gedreht um ein nachhaltiges Quartier entstehen zu lassen. Wenn es also darum geht, geplante oder entstandene Qualitäten im Quartier sicherzustellen, reden wir von **Qualitätssicherungsinstrumenten**. Bott et al. (2018, S. 186) hat eine umfangreiche Liste erstellt für potenzielle „Ansatzfelder zur Sicherung der Nachhaltigkeitsziele bei der Umsetzung von Quartiersentwicklungen“. Davon werden hier nur zwei für diese Arbeit zentrale Instrumente mit ihren Anwendungsbereichen hervorgehoben:

Zum einen wird *Partizipationsplanung* als Instrument angeführt, die eine Qualitätsentwicklung und -sicherung durch Information sowie die Beteiligung und Mitwirkung bei Entscheidungen beinhaltet. Konkret könnte dies über verschiedene Beteiligungsmodelle aber auch Quartiersinitiativen, -vereine oder -genossenschaften erfolgen. Im öffentlichen Raum wären für die nachhaltige Beteiligung im Quartier Pflanzenpatenschaften oder Urban Gardening denkbar.

Außerdem werden *vertragliche Regelungen über die Entwicklung* angeführt, denn für den Unterhalt und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen oder gemeinschaftlichen Freiflächen braucht es Trägermodelle, die Verantwortung übernehmen. Dies kann bspw. über Betreibergesellschaften oder wiederum über Quartiersorganisationen laufen. Dies weist darauf hin, dass die Verpflichtung der Bauträger zum Bau von Gemeinschaftsräumen und die Umsetzung allein nicht zwingend ausreichen für die nachhaltige Entwicklung. Es muss auch der Schritt weitergedacht werden, wie sich diese nun aufgebauten nachhaltigen Strukturen in der Quartiersentwicklung weitertragen und nicht nach Abschluss der Planungsphase im Sande verlaufen (Bott et al., 2018, S. 186).

Auch Schnur (2023) nahm die allgemeinen Nachhaltigkeitsziele nach Breuer (2013) als Grundlage und setzte diese im Sinne des Quartiers als Matrixraum im Kontext zueinander um, und erweiterte

<sup>2</sup> Ein Kritikpunkt der SDGs ist, dass die Agenda 2030 zwar ausführlich darlegt, *welche* Schritte hin zu mehr Nachhaltigkeit unternommen werden sollten, jedoch nur wenig konkrete Anweisungen dazu gibt, *wie* diese Schritte umgesetzt werden sollen (Koch und Krellenberg 2021, S. 43).

diese noch präziser für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Im Ergebnis wird eine Matrix präsentiert, die exemplarisch mit möglichen Maßnahmen gefüttert wurde. So wird z. B. die Organisation von quartiersbezogener Mobilität, die Schaffung einer Quartierszentrale als Treffpunkt und Möglichkeit der Identifikation sowie der Aufbau von Kommunikationsstrukturen und die Stärkung der Beteiligung und Koproduktion im Quartier genannt (Schnur 2023, S. 270).

Förster et al. (2023) präsentieren zahlreiche Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersentwicklung und verweisen explizit auf Maßnahmen und Aufgaben, die von Organisationsformen wie Quartiersgenossenschaften übernommen werden können. Um Fehlentwicklungen in der Planung und Umsetzung neuer Angebote in Quartieren entgegenzuwirken, sind Akteure erforderlich, die einen umfassenden Überblick über das Quartier haben. Diese Akteure sind essenzielle Instrumente, um die vielfältigen Bedürfnisse, Ressourcen und Fachthemen vor Ort zu bündeln. Auf Quartiersebene ist daher die Entwicklung neuer Governance-Strukturen notwendig, die u. a. durch Quartiersgenossenschaften gestaltet werden können (Förster et al. 2023, S. 404).

Hier sieht man, dass Quartiersgenossenschaften schon als denkbare, strategisches Mittel gedacht werden, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu gewährleisten und langfristig die Beteiligungskultur im Quartier (aufzubauen bzw.) zu bewahren.

### 3.3 Soziale Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Blick verstärkt auf die soziale Dimension der nachhaltigen Quartiersentwicklung geworfen ohne dabei die anderen Dimensionen außer Acht zu lassen.

#### Soziales Kapital, Partizipation und Koproduktion

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird vielfach gefordert, dass weniger Pläne oder Projekte im Vordergrund stehen sollten, sondern vielmehr der Mensch mit seinen Bedürfnissen verstärkt in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung rücken muss (Brunner & Drage 2016, S. 143; Schnur 2023, S. 271). An dieser Stelle zeigt sich, dass ein vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung darin bestehen kann *„Lebensumfelder zu schaffen, in denen sich alle Menschen ohne Kollateralschäden (intra- und intergenerationell) und im Einklang mit Natur und umgebendem (urbanem) Kontext individuell entfalten können“* (Schnur 2023, S. 271).

Die Schlüsseldimensionen sozialer Nachhaltigkeit im Bereich der Quartiersentwicklung sind zum einen „social equity“, also der Zugang zu sozialer Infrastruktur, Möglichkeiten sozialer Mobilität und leistbares Wohnen etc., und zum anderen „sustainability of community“, also die Möglichkeiten des Austausches innerhalb des Quartiers sowie Nachbarschaftsaktivitäten (Drilling und Schnur 2012, S. 28). Soziale Nachhaltigkeit bedarf daher gleichermaßen Chancen für alle Menschen im Quartier, sich an quartiersrelevanten Entscheidungsprozessen zu beteiligen. Um diese quartiersbezogene Teilhabe zu gewährleisten, braucht es wiederum (stadtgesellschaftliche) Ressourcen, die auf der Quartiersebene zur Verfügung stehen (Breuer 2013, S. 14).

In diesem Zusammenhang spielt **soziales Kapital** eine zentrale Rolle, da es horizontale Netzwerke stärkt und reziprokes Vertrauen fördert – beides wesentliche Voraussetzungen für soziale Nachhaltigkeit (Drilling und Schnur 2012, S. 18). Es beruht auf den Handlungsmöglichkeiten, die durch soziale Beziehungen und Gruppenzugehörigkeiten entstehen, und bildet ein gemeinschaftliches „Reservoir“ an Sozialkapital, von dem auch diejenigen profitieren, die nicht direkt dazu beigetragen haben. Durch die soziale Einbeziehung der Akteure im Quartier entwickeln sich Normen, soziale Kontrolle und Vertrauen innerhalb von Gemeinschaften. Dies zeigt sich etwa in partizipativen Strukturen wie Quartiersvereinen und Nachbarschaftsnetzwerken, in denen auch der Austausch von Meinungen und das Aushandeln von Kompromissen stattfindet. Sozialkapital ist also eine zentrale Voraussetzung für die Generierung von Ressourcen, sowohl auf individueller Ebene, indem es den Zugang zu Informationen, Hilfestellung und Solidarität ermöglicht, als auch auf der Netzwerkebene, indem es soziale Kontrolle, ein Klima des Vertrauens sowie die Einhaltung gemeinsamer Normen und Werte fördert (ebd., S. 19–20).

Aufbauend darauf erweist sich **Partizipation** als wesentlicher Bestandteil und strategischen Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung (vgl. Neue Leipzig Charta » *Kapitel 3.1*). Der Begriff umfasst allgemein „*alle Tätigkeiten, die Bürgerinnen und Bürger freiwillig mit dem Ziel unternehmen, Entscheidungen auf den verschiedenen Ebenen des politischen Systems zu beeinflussen*“ (Brunner & Drage 2016, S. 124).

Doch „Partizipation ist nicht gleich Partizipation“ und weist unterschiedliche Ausprägungen auf (ebd., S. 125). In der Literatur finden sich zahlreiche Modelle, die verschiedene Partizipationsstufen je nach Grad der Einbindung der Bevölkerung darstellen. Da es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich ist, auf die Modelle einzugehen, werden hier vier zentrale Schritte kurz skizziert (ebd., S. 125–126):

- **Information:** Interessierte und Betroffene werden über geplante Vorhaben und deren Auswirkungen in Kenntnis gesetzt,
- **Konsultation** (Mitwirkung): Bürger\*innen können ihre Ansichten und Meinungen dazu einbringen,
- **Mitbestimmung** (Kooperation): Beteiligte bestimmen bei der Entwicklung von Vorhaben mit,
- **Entscheidung** (Selbstverwaltung/Selbstbestimmung): Beteiligte erarbeiten gemeinsam mit der Verwaltung Entscheidungen, die durch Abstimmung bindend und legitimiert werden.

Teilweise wird erst ab der Stufe der Mitbestimmung von echter Partizipation gesprochen, wenn also Prozesse partnerschaftlich ausgehandelt werden. Vorherige Stufen werden u. a. als Tokenismus oder Scheinbeteiligung kritisiert, die als Legitimationsinstrumente für Entscheidungen von oben dienen können, bei denen Menschen lediglich symbolisch einbezogen wurden (ebd., S. 125–126).

In diesem Kontext gewinnt das Konzept der **Koproduktion** eine zentrale Bedeutung in der heutigen Stadtentwicklung: Koproduktion wird hier verstanden als das „*gleichberechtigte Entwickeln, Entscheiden und Umsetzen von Partnern aus unterschiedlichen Sphären der Stadtgesellschaft*“, wobei Bewohner\*innen als „Experten des Alltags“ aktiv eingebunden werden und potenziell zu „Stadtaneigner\*innen“ werden (Abt, 2022, S. 258; Nadler, 2017, S. 507). Diese recht anspruchsvolle Form der Partizipation erfordert eine neue Rollenverteilung von Akteuren und führt zu einem Bewusstseinswandel, da alle Beteiligten gleichberechtigt und auf „Augenhöhe“ zusammenarbeiten sollen. Dieser Ansatz ist in der Stadtentwicklung allerdings kein Automatismus, sondern muss von entsprechenden Akteuren aktiv hergestellt werden (Schnur 2023, S. 271–272).

Diese partizipativen Ansätze bedürfen allerdings auch eine kritische Betrachtung, da diejenigen, die partizipieren, häufig eine kleine, elitäre und privilegierte Gruppe darstellen, die Entscheidungen für die Mehrheit trifft (Brunner & Drage 2016, S. 125). Es ist also im Hinblick auf soziale Gerechtigkeit entscheidend, benachteiligte Bevölkerungsschichten mitzunehmen, um sozialer Polarisierung und Segregation entgegenzuwirken. Dies kann mittels neuer Governance-Strukturen sowie einer intensiven Beteiligung der Betroffenen als Bottom-up-Ansatz erfolgen, was die Eigenverantwortung der Quartiersbewohner\*innen stärkt und eine integrative Entwicklung von Stadtteilen fördert (ebd., S. 137, Schnur 2023, S. 271).

## Soziale Stadt

Mit dem Ziel der nachhaltigen und integrativen Entwicklung von benachteiligten Stadtteilen, wurde in Deutschland 1999 das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (mit dem Langtitel: „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“) eingeführt (Brunner & Drage 2016, S. 136; Schmitt 2016, S. 184). Europäische (Groß-)Städte waren seit 1980 zunehmend von sozialen Ungleichheiten und kleinräumiger sozialer Segregation gekennzeichnet, was dazu führte, dass sich benachteiligte Bevölkerungsgruppen in bestimmten Teilbereichen der Städte konzentrierten und sich zunehmend „exkludierte Stadtteile“ bildeten. Diese waren von einer Vielzahl miteinander zusammenhängender Problemlagen geprägt, darunter Modernisierungsbedarf auf städtebaulicher Ebene, eine geschwächte lokale Ökonomie sowie sozio-ökonomische Herausforderungen wie Arbeitslosigkeit, mangelnder sozialer Zusammenhalt und Imageprobleme (Franke 2014, S. 157–158).

Um zu vermeiden, dass sich die negativen Effekte weiter verstärken und die Quartiere in eine „Abwärtsspirale“ geraten, zielte das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt darauf ab, diesen Herausforderungen mit einem integrierten und umfassenden Quartiersentwicklungsansatz zu begegnen. Die Auswahl der Fördergebiete basierte auf statistischen Daten und umfasste Bereiche von einzelnen Wohnblöcken bis zu ganzen Stadtteilen (Schmitt 2016, S. 188).

Mit dem Programm „Soziale Stadt“ wird auch deutlich, dass Stadtentwicklungspolitik zunehmend als Quartierspolitik interpretiert wird. Quartiere werden somit wie oben erwähnt als wichtige Handlungsebene für sozialräumliche Interventionen angesehen (ebd., S. 186; Wehrheim 2015, S. 21). Als Instrument der Städtebauförderung hat das Programm mithilfe von staatlichen Fördermitteln als wichtiger Impulsgeber neue Verfahren in der Stadtentwicklung etabliert, etwa die sozialräumliche Orientierung und der integrierte Ansatz (Sauter 2015, S. 151). Ein zentraler Bestandteil waren neue Instrumente wie das integrierte Handlungskonzept. Dieses sah vor mit ressortübergreifenden und gebietsbezogenen Ansätzen eine ganzheitliche Entwicklung benachteiligter Stadtteile zu erproben (Franke 2014, S. 158; Schmitt 2016, S. 192).

Zu den Zielen gehörten die Bündelung von Ressourcen und Fördermitteln – also die fachübergreifende Zusammenarbeit von Akteuren aus Politik und Verwaltung –, die Koordinierung der Programmgebiete, die Etablierung von Good Governance (sowie neuer Governance-Strukturen) auf Quartiersebene, insbesondere die Beteiligung der Bewohner\*innen und anderer lokaler nicht-staatlicher Akteure sowie die Evaluierung und Verstetigung der Maßnahmen.

Neben baulich-investiven Maßnahmen im städtebaulichen Bereich, wurden von den Fördermitteln auch soziale Komponenten berücksichtigt, wie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und die



Aktivierung und Beteiligung bis hin zum Empowerment und Stärkung der Eigenverantwortung der im Quartier lebenden Menschen (Brunner & Drage 2016, S. 137; Franke 2014, S. 158; Schmitt 2016, S. 192–193). 2012 ist das Programm „Soziale Stadt“ ausgelaufen, wurde aber ein Jahr später als Teil der Städtebauförderung neu aufgesetzt mit dem Titel „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ (Knabe et al. 2015, S. 9).

### Intermediäre Akteure & Instanzen

Um den Paradigmenwechsel hinzu einer integrierten Quartiersentwicklung zu schaffen, braucht es nach Sauter (2015) neue Governance- bzw. Organisationsstrukturen. Er verweist dabei auf unabhängige intermediäre Akteure, die zwischen den Handlungslogiken der Stadtverwaltung, Politik, der lokalen Wirtschaft und den Interessen der Quartiersbewohner\*innen vermitteln. Diese Koordinationsfunktion können vor Ort bspw. top-down initiierte Stadtteilbüros, Gebietsbetreuungen, Nachbarschaftszentren oder ein Quartiersmanagement übernehmen. Zu den Hauptaufgaben dieser Akteure gehören die Beobachtung lokaler Entwicklungsprozesse, das Aufspüren von Bedarfen und Ressourcen, der Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Ebenen sowie das Initiieren von Projekten, die Förderung von Kooperationen sowie die Unterstützung der Selbstorganisation der Bewohner\*innen (Sauter 2015, S. 152–153).

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wurde für die Vermittlung und lokale Steuerung in den Programmgebieten ein Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement konzipiert. Im Sinne eines intermediären Akteurs agiert es als Schnittstelle zwischen Quartier und Verwaltung, mit Aufgaben wie der Aktivierung und Vernetzung lokaler Akteure, der Projektinitiation und -entwicklung sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Im Vergleich zu den Stadtteilbüros der behutsamen Stadterneuerung ist es noch stärker auf Gemeinwesenarbeit ausgerichtet – seine Interpretation variiert aber je nach Perspektive der beteiligten Fachdisziplinen Stadtplanung oder Soziale Arbeit.

Vor allem in benachteiligten Quartieren ist die Partizipation der Bewohner\*innen und lokaler Initiativen und Vereine etc. eine zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung, was aber neue quartiersbezogene Mitwirkungsstrukturen erfordert. Auch die Integration des Stadtteilprozesses in die Gesamtentwicklung der Stadt stellt eine wesentliche Aufgabe dar. Insgesamt sollen verfügbare Ressourcen vor Ort gebündelt, verwaltungsübergreifend kooperiert und die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren gestärkt werden. Es werden spezifische Handlungsstrategien wie die Aktivierung privater Akteure, der Aufbau neuer selbsttragenden Organisationsstrukturen sowie ein begleitendes Monitoring umgesetzt (Franke 2014, S. 159; Schmitt 2016, S. 193, 209).

Das Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement gilt somit als „Motor des Programms“ (Schmitt, 2016, S. 209), was beweist, dass die soziale Quartiersentwicklung essenziell ist bei der Sanierung von Stadtteilen. Laut Koczy (2015) kann es als soziale Innovation betrachtet werden, weil es neue Formen der Governance und des Zusammenwirkens zwischen Bürger\*innen, sozialen Einrichtungen, der Wirt-

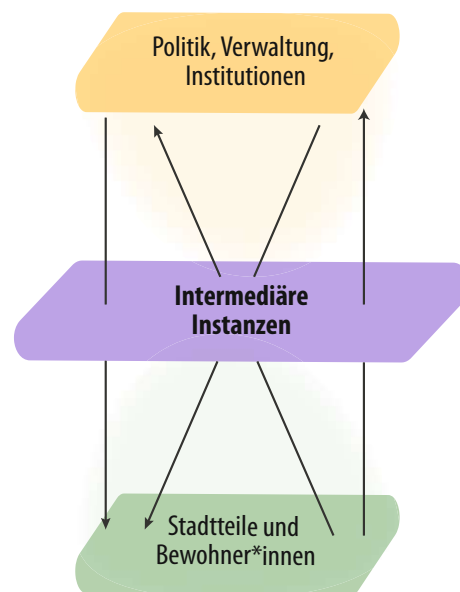


Abb. 6 Intermediäre Instanzen als lokale Schlüsselakteure, eigene Darstellung auf Basis von Sauter (2015, S. 153)

schaft und der Verwaltung einführt und neue Wege zur Problembehandlung in städtischen Gebieten geht (Koczy 2015, S. 283).

Seither gilt es als zentrales Instrument der sozialen Stadtentwicklung. Und dies auch nicht nur in benachteiligten Bestandsquartieren, welchen eine Sanierung bevorsteht. Auch im Neubau spielen intermediäre Akteure und neue Governance-Formen eine zunehmend wichtige Rolle. Hier ergeben sich auch Möglichkeitsfenster um solche neuen Organisationsformen auszuprobieren (Graetz & Rivera 2022, S. 48).

Die bisherige Diskussion über nachhaltige Quartiersentwicklung verdeutlicht die Notwendigkeit einer Vermittlungsinstanz im Quartier. In der Literatur wird häufig (s. o.) auf neue Governance- und Organisationsstrukturen hingewiesen, wobei auch explizit Quartiersgenossenschaften erwähnt werden. Wie können also Quartiersgenossenschaften als intermediäre Akteure auf der Quartiersebene fungieren, und welche inhaltlichen Schwerpunkte setzen sie dabei? Im nächsten Kapitel wird deren Rolle, Tätigkeitsfelder und Potenzial für eine nachhaltige Quartiersentwicklung näher untersucht.





# 4

## Quartiersgenossenschaften

Genossenschaften können wesentliche Akteure in der Quartiersentwicklung sein. In diesem Kapitel werden zunächst die Grundprinzipien und die Organisationsstruktur von Genossenschaften beleuchtet. Anschließend wird das Aufkeimen von Genossenschaften auf Quartiersebene sowie deren spezifische Merkmale untersucht. Aufbauend darauf erfolgt eine empirische Analyse, die eine Sammlung von Quartiersgenossenschaften erfasst und diese in verschiedene Typen kategorisiert.

### 4.1 Genossenschaften und ihre Grundprinzipien

Genossenschaften sind autonome Vereinigungen von Personen, die sich freiwillig zur Befriedigung gemeinsamer wirtschaftlicher und meist sozialer und kultureller Bedürfnisse und Ziele durch ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen (kooperatives Unternehmen) zusammengeschlossen haben. Sie zeichnen sich durch spezifische genossenschaftliche Prinzipien aus, die sie deutlich von anderen Unternehmensformen wie Kapitalgesellschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen abgrenzen (Flieger 2019).

#### Genossenschaftliche Grundregeln

Die von dem damaligen Gründungsvater Schulze-Delitzsch bezeichneten „Grundregeln genossenschaftlichen Verhaltens“ (Klemisch & Vogt 2012, S. 21) beruhen auf drei Grundwerten bzw. den sogenannten „S-Prinzipien“ (Notz 2021, S. 18): *Selbsthilfe*, *Selbstverwaltung* und *Selbstverantwortung*.

**Selbsthilfe** beruht auf dem Zusammenschluss von Menschen, die gemeinsam durch das Bündeln ihrer Kräfte Herausforderungen angehen, welche allein nicht zu bewältigen wären. Im Unterschied zu Konzepten wie dem Gemeinnutzen und der Gemeinwirtschaft fokussieren sich Genossenschaften hauptsächlich auf das Wohlergehen ihrer Mitglieder. In den letzten Jahren wurde dieser Grundgedanke jedoch zunehmend aufgelockert. Spätestens mit der deutschen Gesetzesnovelle 2006, setzte sich der Gemeinwohlgedanke im Genossenschaftswesen durch. Dadurch wurde der Förderauftrag von Genossenschaften, der bis dahin vorwiegend ökonomisch ausgerichtet war, auf soziale und kulturelle

Belange ausgeweitet sowie festgesetzt, dass auch explizit Leistungen für die Allgemeinheit – und nicht mehr nur für die Mitglieder – angeboten werden können (Klemisch & Vogt 2012, S. 21).

Die **Selbstverwaltung** ermöglicht es den Mitgliedern ihre Genossenschaft eigenständig zu führen. Der Erfolg oder Misserfolg hängt somit direkt von ihrer eigenen Kompetenz ab. Durch demokratische Entscheidungsfindung in der Generalversammlung, die jedem Mitglied unabhängig von seinem Kapitalanteil eine Stimme gewährt, werden kapitalistische Einflüsse abgewehrt und die Werte von Solidarität und Gemeinschaftssinn gestärkt (ebd., S. 22; Keßler 2014, S. 97–98). Die Organe einer Genossenschaft bestehen aus der Mitgliederversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand, wobei letztere zugleich Genossenschaftsmitglieder sein müssen. Der Aufsichtsrat ist für die Beratung und Überwachung des Vorstands in dessen Geschäftsführung zuständig. Die Kontrollfunktion ist dabei insbesondere auf die Einhaltung und Ausgestaltung des Fördergrundsatzes im Interesse der Mitglieder ausgerichtet. Die Rechte des Aufsichtsrats, der aus mindestens drei von den Mitgliedern gewählten Personen besteht, sind durch gesetzliche Vorgaben und die Satzung beschränkt. Grundsatzentscheidungen werden von der Mitgliederversammlung getroffen, während der Vorstand und der Aufsichtsrat dieser regelmäßig Bericht erstatten (vgl. Abb. 7) (Notz 2021, S. 21).

Bei der **Selbstverantwortung** greift das Prinzip der solidarischen Haftung, wodurch die Mitglieder gemeinschaftlich für die Schulden der Genossenschaft aufkommen. Obwohl in der Regel die Haftung durch die Satzung begrenzt ist, wird der Schutz der Gläubiger durch zusätzliche Maßnahmen wie die Pflichtprüfung der Genossenschaft gewährleistet (Klemisch & Vogt 2012, S. 22).

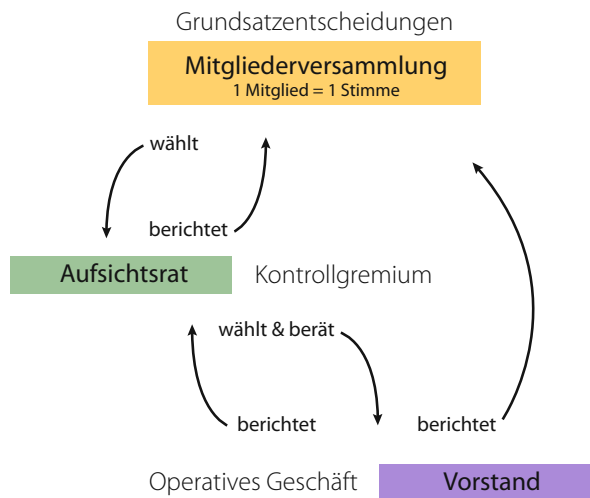


Abb. 7 Organe einer Genossenschaft, eigene Darstellung inspiriert von Notz (2021, S. 21)

## Die vier genossenschaftlichen Organisationsprinzipien

### Förderprinzip

Das Förderprinzip ist die zentrale Richtlinie von Genossenschaften, die darauf ausgerichtet sind, die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder zu unterstützen anstatt gewinnorientiert zu wirtschaften. Dieses Prinzip betont die Nutzer\*innenorientierung, da die Versorgung und Bedürfnisbefriedigung der Mitglieder durch gemeinschaftliche Geschäftstätigkeiten im Vordergrund stehen (Notz 2021, S. 29; Thürling & Hanisch 2021, S. 265).

### **Demokratieprinzip**

Das Demokratieprinzip ist ein Kernmerkmal von Genossenschaften, bei dem jedes Mitglied unabhängig von seiner finanziellen Beteiligung oder eingebrachten Erfahrungen genau eine Stimme hat. Dieses Prinzip fördert aktive Beteiligung und ermöglicht eine gleichberechtigte Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren, seien es Bürger\*innen oder Verbände. Entscheidungen werden gemeinschaftlich getroffen, wobei die Stimmgewichtung nicht vom Kapitaleinsatz, sondern nach dem Kopfprinzip von der Mitgliedschaft selbst bestimmt wird, was die demokratische Struktur und Selbstverwaltung von Genossenschaften unterstreicht (Klemisch & Vogt 2012, S. 23–24; Thürling & Hanisch 2021, S. 265–266).

### **Identitätsprinzip**

Das Identitätsprinzip in Genossenschaften besagt, dass Mitglieder gleichzeitig Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen der genossenschaftlichen Leistungen sind, was ein starkes Interesse an einer nachhaltigen und soliden Geschäftsführung begründet. Diese doppelte Rolle, bei der Anbieter\*innen und Nutzer\*innen ein und dieselbe Personengruppe sind, unterscheidet Genossenschaften deutlich von anderen Unternehmensformen. So sind bspw. in Konsumgenossenschaften die Konsument\*innen zugleich die Anbieter\*innen der Produkte, und in Wohnungsbaugenossenschaften die Mieter\*innen gleichzeitig Vermieter\*innen. Diese einzigartige Konstellation fördert die Identifikation mit der Genossenschaft und führt zu einem direkten Nutzen für die Mitglieder (Notz 2021, S. 29).

### **Solidaritätsprinzip**

Das Solidaritätsprinzip prägt das Wesen von Genossenschaften indem es die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder für den gemeinschaftlichen Nutzen hervorhebt. Dieser Geist der Zusammenarbeit spiegelt sich in einem breiten Spektrum von Werten wie Selbsthilfe, Demokratie und Nicht-Gewinnorientierung wider. Es fördert die Gleichbehandlung aller Mitglieder und betont die Bedeutung von Freiwilligkeit und gemeinschaftlichem Handeln. In Krisenzeiten verlangt das Prinzip von den Mitgliedern, individuelle Interessen zugunsten des Kollektivs zurückzustellen. Der Beitritt und Austritt ist freiwillig, wobei bei einem Austritt kein Anspruch auf das Vermögen der Genossenschaft besteht, was den Fokus auf den gemeinsamen Erfolg und die langfristige Stabilität noch betont (ebd., S. 30; Klemisch & Vogt 2012, S. 24).

Auch die Leitlinien der „International Co-operative Alliance“ stellt typische Charakteristika zur Arbeitsweise von Genossenschaften heraus. Diese umfassen u. a. die freiwillige Mitgliedschaft, demokratische Kontrolle, Unabhängigkeit, Kooperation und Gemeinwohlorientierung (Notz 2021, S. 18).

## **4.2 Quartiersgenossenschaften und deren Merkmale**

### **Quartier als Aktionsfeld für Genossenschaften**

Inwiefern bietet nun die lokale Ebene, insbesondere das Quartier oder der Stadtteil, einen Handlungsraum für Genossenschaften? Friedrich Wilhelm Raiffeisen beschreibt mit dem „Kirchturmprinzip“ einen „überschaubaren Sozialraum“ als Grundlage für genossenschaftliches Handeln, in dem gemeinsame Interessen aus überlappenden Bedürfnissen hervorgehen und adressiert werden können, was die Mobilisierung und das Engagement der Gemeinschaft stimuliert.

Daher eignet sich das Stadtquartier als Aktionsfeld für Genossenschaften, die Antworten auf spezifische lokale Bedürfnisse bieten können (Flieger 2019).

Urbane Missstände und Problemlagen werden wie bereits erwähnt (» *Kapitel 2.3*) besonders auf der Quartiersebene deutlich. Die zunehmende Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge seit den 1990er Jahren hat die finanzielle Unabhängigkeit von Gemeinden erheblich eingeschränkt und führt zu einer dramatischen Schwächung der kommunalen Selbstverwaltung und -verantwortung. In diesem Zusammenhang entfällt die direkte kommunale und regionale Wertschöpfung in vielen wichtigen Bereichen von Stadtquartieren und der lokalen Ökonomie. Damit einher geht auch ein massiver Verlust an Möglichkeiten und Instrumenten, um die sozialräumlichen Entwicklungen in Stadtteilen gezielt zu beeinflussen. Vor diesem Hintergrund kann die kritische Frage aufgeworfen werden, ob Bürger\*innen gezwungen sind, diese Entwicklungen zu akzeptieren und ihre Stadt lediglich aus der Perspektive von Kund\*innen betrachten müssen; oder ob die Stadt etwa als kollektiv genutztes Gemeinwesen anerkannt werden kann. Flieger (2008) argumentiert: Um diesen negativen Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken, „müssen alle Formen des Wirtschaftens im Quartier (lokale Ökonomie) und Formen der Selbstorganisation aufgewertet werden“ (Flieger 2008).

Haunstein & Thürling (2017) zeigen, dass sich zwischen 2007 und 2015 in Deutschland vermehrt gemeinwesenorientierte Genossenschaften in städtischen Verdichtungs- und Metropolregionen sowie in Großstädten gründeten. Diese Genossenschaften werden „vor dem Hintergrund spezifischer lokaler bzw. regionaler Bedarfslagen gegründet“ (Haunstein & Thürling 2017, S. 2), verfolgen soziale und kulturelle Ziele und orientieren sich am Gemeinwohl statt an der Mitgliederförderung. Dabei handelt es sich in erster Linie um Initiativen bürgerschaftlichen Engagements mit lokalem Fokus, die sich in Bereichen wie Nachbarschaftshilfe, Bildung und Integration von Benachteiligten, Kunst und Kultur, Freizeit, Ernährung sowie Stadt- und Quartiersentwicklung engagieren (Haunstein & Thürling 2017, S. 6).

### **Akteure für eine nachhaltige Quartiersentwicklung?**

Im Sammelband von Schröder & Welk (2014a) wird vielfach das Potenzial von Genossenschaften dargelegt, einen Beitrag für den Klimaschutz und die nachhaltige Stadtentwicklung zu leisten. Als soziale Innovationen und Organisationen der Postwachstumsgesellschaft bieten Genossenschaften zukunftsfähige Modelle zur Neuausrichtung unserer Wirtschaft und Gesellschaft jenseits von quantitativem Wachstum und ökosozialer Destruktion. Als kollektive Zusammenschlüsse haben sie besondere Handlungsmöglichkeiten um Klimaschutz sowie die ökosoziale Transformation in Städten voranzutreiben (Elsen 2014, S. 33–34).

Einerseits können sie durch die von ihnen gebaute oder weiterentwickelte „Hardware“ und Umsetzung von technischen Projekten wie die energetische Sanierung von Gebäuden, Wiederverwendung von Regenwasser und die Bausubstanz einen Beitrag leisten. Andererseits setzten sie mit „Soft Measures“ wie das Angebot von Dienstleistungen im Wohnumfeld, das Ermöglichen von umweltfreundlichem Ressourcenteil, Bewusstseinsbildung und Information für ihre Mitglieder sowie Partizipation der lokalen Gemeinschaft wichtige Impulse (Schröder & Walk 2014b, S. 17, 300). Die Organisationsform wird von jüngeren Genossenschaften oftmals bewusst genutzt um ein Zeichen zu setzen und deren Orientierung zu nachhaltiger Entwicklung und sozialer Gerechtigkeit zu äußern. Diese ziehen durch

ihren Bezug zu Nachhaltigkeit auch eher Mitglieder an, die ähnliche Überzeugungen in Bezug auf die ökosoziale Nachhaltigkeitstransformation teilen (Schröder 2014, S. 87–88).

### Exkurs Wohnungsbaugenossenschaften

In den vergangenen Jahren haben Wohnungsbaugenossenschaften, im Folgenden dieser Arbeit einheitlich so bezeichnet, zunehmend an Bedeutung in der Diskussion um nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung gewonnen (vgl. Beetz 2007; Decker & Selle 2021; Klemisch & Vogt 2012). Diese Genossenschaften sind **wesentliche Akteure der Stadtentwicklung**, die zur Bereitstellung von preisgedämpftem und bezahlbarem Wohnraum beitragen (Atmaca 2014, S. 66). Sie konzentrieren sich allerdings nicht nur auf die Bereitstellung von Wohnraum, sondern integrieren auch das Umfeld ihrer Wohngebäude in die soziale Gestaltung, um der „lebensweltlichen Perspektive“ der Bewohner\*innen des Quartiers gerecht zu werden (Decker & Selle 2021, S. 134).

In der Literatur wird zwischen „alten“ und „jungen“ Wohnungsbaugenossenschaften unterschieden:

„Alte“ Genossenschaften blicken häufig auf eine 50- bis 100-jährige Geschichte zurück, sind mit der Zeit gewachsen und verfügen meist über einen großen Gebäudebestand (Decker & Selle 2021, S. 106). Ihr Potenzial für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zeigt sich insbesondere in ihrer langfristigen Ausrichtung auf Stabilität und Werterhalt, was sie von gewinnorientierten Wohnungsunternehmen unterscheidet. Insbesondere größere Genossenschaften zeigen eine hohe Bereitschaft, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bestehender Wohngebäude durchzuführen, um diese langfristig zu erhalten (Atmaca 2014, S. 66).

„Junge“ Genossenschaften, deren Gründung im Wesentlichen in den letzten zwei Jahrzehnten erfolgte, integrieren Nachhaltigkeit und Klimaschutz i. d. R. explizit in ihren Zielen (Alber 2014, S. 125; Decker & Selle 2021, S. 79). Diese Genossenschaften sind hinsichtlich Mitgliederzahl und Wohnungsbestand meist kleiner und konzentrieren sich stärker auf speziellere Wohnformen wie generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen sowie die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Der Fokus auf Gemeinschaft und Partizipation ist bei diesen „jungen“ Genossenschaften besonders ausgeprägt. Die Mitglieder werden sowohl bei der Gestaltung der Gebäude als auch bei der Organisation des Gemeinschaftslebens intensiv eingebunden, was zu einer deutlich stärkeren Teilhabe der Bewohner\*innen in ihrem Haus und ggf. auch in ihrem Wohnquartier führt (Wendorf und Wemheuer 2014, S. 179). Die Wahl der Rechtsform erfolgt hier bewusst, um die genossenschaftlichen Prinzipien von Beginn an zu betonen. In vielen der „alten“ Genossenschaften hingegen müssen diese Werte und die genossenschaftlichen Profile erneut „geschärft“ werden (Decker & Selle 2021, S. 131, 133).

„Genossenschaftliche Wohnquartiere sind [...] insgesamt ein Stabilitätsfaktor für eine soziale Stadt. Neben der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum entsteht aus dem Selbstverständnis vieler Genossenschaften eine Verantwortlichkeit für das nähere Umfeld und das angrenzende Quartier“ (Klemisch & Vogt 2012, S. 35).

Diese Verantwortlichkeit und Ausrichtung nach außen zeigt sich in drei zentralen **Schnittstellen** zwischen den genossenschaftlichen Beständen und ihrem Umfeld, wie sie von Decker & Selle (2021, S. 114) definiert wurden:

- *Räume*, die auch für die Nachbarschaft geöffnet werden und nutzbar sind,
- *Aktivitäten*: Feste, kulturelle, sportliche und andere Veranstaltungen,
- *Nutzungen*: offene Werkstätten, soziale, kulturelle und gewerbliche Infrastruktur sowie Freizeitangebote, die eine Nutzungsmischung im Quartier ermöglichen.

Um diese Maßnahmen und Aktivitäten im Quartier zu ermöglichen, werden oft parallele Organisationsstrukturen, wie z. B. Vereine gegründet, die soziale und kulturelle Aufgaben übernehmen (ebd., S. 131–132; Wendorf & Wemheuer 2014, S. 178). Hier wird deutlich dass der Schritt zur Mitinitiation von Organisationsformen wie Quartiersgenossenschaften nicht mehr so weit zu sein scheint.



## Definition und Merkmale von Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften

Quartier bietet also ein Spielfeld für Genossenschaften, die es sich zum Ziel gemacht haben, durch die Bündelung der Kräfte die Lebensumstände in diesem lokalen Kontext zu verbessern. Mit dieser Zielsetzung und dem Fokus auf die lokale Ebene in Städten können Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften einen wertvollen Beitrag leisten.

**Stadtteil- und Quartiersgenossenschaften** – im Folgenden dieser Arbeit unter dem Begriff Quartiersgenossenschaften (QG) zusammengefasst – agieren ihrem Namen nach in urbanen Räumen. Sehr allgemein, basierend auf §1 des (deutschen) Genossenschaftsgesetzes können QG als stadtteilorientierte „*Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb fördern*“ charakterisiert werden (Flieger 2008). Diese Genossenschaften bündeln die Ressourcen ihrer Mitglieder, um die Lebensbedingungen in ihrem lokalen Umfeld zu optimieren. Sie lassen sich den Sozialgenossenschaften zuordnen, welche vor dem Hintergrund sozialer Bedürfnisse operieren und gesellschaftliche Aufgaben, wie etwa in den Bereichen Gesundheit und Pflege, wahrnehmen (Alscher 2011, S. 7; Klemisch & Vogt 2012, S. 8).

Neben ökonomischen werden von QG insbesondere **soziale und kulturelle Ziele** verfolgt. Sie widmen sich lokalen sozialen Herausforderungen, wie der Arbeitslosigkeit und Fragen der Integration, und erweitern entsprechend das kommunale Dienstleistungsangebot (Alscher 2011, S. 5). Die Tätigkeit dieser Genossenschaften zielt darauf ab, „*generationsübergreifend zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und zur Sicherung der Infrastruktur bei[zutragen]*“ (Klemisch & Vogt 2012, S. 8).

Die Gründung wird typischerweise durch lokale Akteure initiiert mit der Absicht, Haushalte und Unternehmen vor Ort zu fördern. Sie zielen darauf ab, deren wirtschaftliche Selbstständigkeit zu fördern, verschiedene Dienstleistungen und Angebote bereitzustellen und somit zur Quartiersentwicklung beizutragen (Flieger 2019). QG engagieren sich in ihrem Stadtteil bspw. für die Erhaltung und Entwicklung von Gebäuden mit kultureller Nutzung sowie anderer Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bibliotheken, Sportanlagen, Parks und Bürger\*innenzentren. Sie schaffen Einkaufsmöglichkeiten, organisieren Nachbarschaftshilfe und bieten haushaltsbezogene Dienstleistungen wie etwa Hausmeisterdienste an (siehe » *Kapitel 4.3*) (Elsen 2014, S. 41; Klemisch & Vogt 2012, S. 8). Insofern agieren QG in einigen Fällen als **ergänzende Organisation kommunaler Selbstverwaltung**. Dabei wird aber darauf hingewiesen, dass genossenschaftliche Lösungen nicht dazu führen dürfen, den staatlichen Aufgabenbereich zu substituieren und somit die sozialstaatliche Verantwortung auf die private Ebene zu übertragen (ebd. 2012, S. 8).

Wie bereits dargelegt, fokussieren QG i. d. R. lokale Problemlagen und Missstände in Quartieren. Dies äußert sich insbesondere im Kampf gegen Armut, Verwahrlosung und Verdrängung, – wobei diese Phänomene vorrangig im Kontext städtischen Wohnens, der Stadtentwicklung und urbaner Mobilität betrachtet werden (Schröder 2014, S. 84). Dies veranschaulicht ihre Orientierung hin zu **solidarischem Handeln**. Die erbrachten Dienstleistungen und Hilfestellungen basieren primär auf Gründen der Solidarität, während die finanzielle Entlohnung eher eine untergeordnete Rolle spielt. Ein freiwilliges Engagement sowie eine (gefühlte) **Identifikation mit dem Stadtteil** seitens der Genossenschaftsmitglieder sind



hierfür Voraussetzung. Sie setzen sich explizit für größtenteils wirtschaftlich benachteiligte Stadtteile und das Wohle aller – auch externer „Nicht-Mitglieder“ im Quartier – ein (Alscher 2011, S. 6–7; Schröder 2014, S. 84). Diese gemeinwohlorientierte Ausrichtung wird unter dem Begriff „Corporate Citizenship“ zusammengefasst, was „das über die eigentliche Geschäftstätigkeit hinausgehende Engagement von Unternehmen zur Lösung gesellschaftlicher Fragen“ bezeichnet (Alscher 2011, S. 6). Diese Formen der lokalen Solidarität bergen ein erhebliches Potenzial, zu einer positiven Entwicklung nachbarschaftlichen Zusammenlebens beizutragen (Schröder 2014, S. 85). QG sind folglich weniger auf Selbsthilfe und reine Mitgliederförderung ausgerichtet als etwa Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen die Unterstützung der Hausbewohner\*innen im Vordergrund steht. Im Gegensatz dazu wird der **Gemeinwohlgedanke** betont, was QG i. d. R. zu gemeinwesenorientierten Genossenschaften macht (Klemisch & Vogt 2012, S. 43; Thürling 2019, S. 99).

*„Stadtteilgenossenschaften sind Zusammenschlüsse von Wohnungsgenossenschaften, lokalen Unternehmen, Vereinen, Einrichtungen und öffentlichen Trägern, die ihre Kräfte bündeln um Aufgaben des Stadtumbaus, sozialpolitische und arbeitsmarktbezogene Probleme zu lösen.“ (Elsen & Walk 2016, S. 70)*

Ein weiteres Merkmal von QG ist die i. d. R. größere Heterogenität der Mitglieder als bei anderen Genossenschaftstypen. In der Literatur werden diese daher auch häufig als **Multi-Stakeholder-Genossenschaften** bezeichnet (vgl. Elsen 2014; Flieger 2008). Dies impliziert, dass Genossenschaften zwei oder mehrere unterschiedliche Akteursgruppen – mit teilweise divergierenden (individuellen) Interessen – unter einem Dach vereinen. Das übergeordnete Ziel besteht in der sozialen und wirtschaftlichen Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen vor Ort. Dazu werden Kräfte – basierend auf meist unterschiedlichen Fähigkeiten und Kompetenzen – gebündelt, was durch die daraus resultierende Vielfalt den Handlungsspielraum sowie die -möglichkeiten erweitert. Dieses breite Spektrum an Interessen hat allerdings meist auch Konflikte zur Folge.

In Abhängigkeit von der Zusammensetzung der Mitglieder sowie dem Zweck der QG ergeben sich auch **unterschiedliche Ausrichtungen und Anforderungen**, denen entsprochen werden sollte. Sind vorrangig lokale Bewohner\*innen Mitglieder der Genossenschaft, so liegt der Nutzen etwa in der Aufwertung der Wohnumgebung und der Schaffung von Kommunikations- und Identifikationsmöglichkeiten. Kleingewerbetreibende und Einzelhändler\*innen profitieren dagegen von einer Steigerung der Kaufkraft sowie der Auftragsvermittlung, wodurch die lokale Ökonomie gestärkt wird. Ehemals arbeitslose Personen, die nunmehr in der Genossenschaft tätig sind, erfahren Unterstützung durch die Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten im Stadtteil. Soziale Institutionen und politische Entscheidungsträger\*innen wiederum können als Mitglieder etwa von einem Imagegewinn durch die Umsetzung erfolgreicher Modellprojekte profitieren (Flieger 2008).

### 4.3 Sammlung von Quartiers- und Stadtteilgenossenschaften

Im Folgenden wird eine Sammlung von QG vorgestellt, die sich seit 1990 in Deutschland und Österreich gegründet haben oder sich derzeit im Entstehungsprozess befinden. Für die Fallauswahl wurden gemeinwohlorientierte Genossenschaften recherchiert, die durch ihr Auftreten – insbesondere durch ihre Website oder Satzung – den Anspruch erheben, einen **Beitrag für das gesamte Quartier oder Stadtteil** zu leisten, also auch für Nichtmitglieder der Genossenschaft. Diese Genossenschaften verfolgen gemäß der zuvor vorgestellten Definition explizit neben ökonomischen auch soziale und kulturelle Ziele und Absichten und streben eine Verbesserung des lokalen Umfelds an.

Energiegenossenschaften wurden von der Analyse ausgeschlossen. Diese verzeichnen seit 2006 in Deutschland einen erheblichen Gründungsboom, der insbesondere durch die Energiewende ausgelöst wurde und zu einer verstärkten Gründung von Energie-Kooperativen führte, z. B. in Form von Bioenergie-dörfern (Schröder & Walk 2014b, S. 13–14). Die Zahl der Energiegenossenschaften stieg von etwa 10 im Jahr 2007 auf 110 im Jahr 2011 und erreichte rund 500 im Jahr 2014 (Atmaca 2014, S. 64–65; ebd., S. 13–14). Da ihr Fokus jedoch primär auf der Energiegewinnung liegt, werden sie in dieser Untersuchung nicht weiter berücksichtigt.

Der Bereich Ernährung wurde ebenfalls nicht berücksichtigt, da genossenschaftliche Lebensmittelläden in urbanen Strukturen selten sind und sich eher als Dorfläden im ländlichen Raum oder als vereinsbasierte Food-Coops finden lassen. Auch wenn diese Läden eine wichtige Rolle in der Gemeinschaft spielen können, ist ihr Wirkungskreis i. d. R. auf die Konsumgüterversorgung beschränkt und umfasst nicht die breitere soziale und infrastrukturelle Entwicklung eines Quartiers.

Zuletzt wurden, trotz der zuvor diskutierten Beiträge von Wohnungsbaugenossenschaften zur Quartiersentwicklung, jene Genossenschaften ausgeschlossen, die sich primär auf die Bereitstellung von Wohnraum fokussieren.

#### Bestandsaufnahme und Verortung

Insgesamt wurden 32 QG recherchiert, die sich seit 1990 gegründet haben oder sich derzeit noch in Gründung oder in der längerfristigen Planung befinden. 19 Genossenschaften sind noch aktiv, acht bereits aufgelöst.

In den größten deutschen Städten Hamburg und Berlin ließen sich jeweils vier QG finden, in München drei. Zudem weist auch Kiel mehrere Genossenschaften auf. Ansonsten konzentrieren sich QG vor allem in Süddeutschland sowie in Sachsen (Osten) und Nordrhein-Westfalen (Westen). In Österreich wurde nur eine QG in Wien identifiziert.

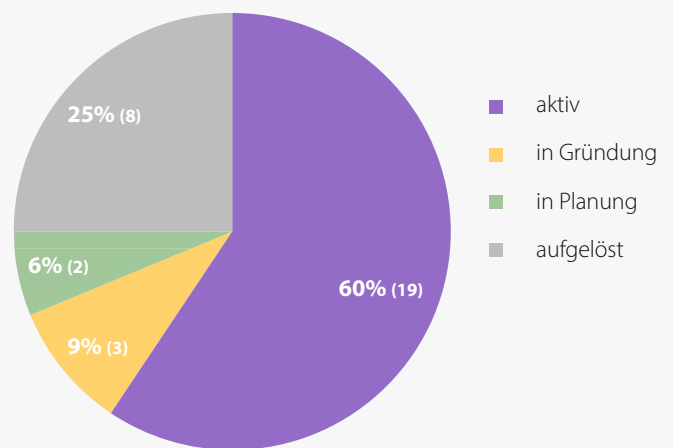


Abb. 8 Quartiersgenossenschaften (n=32) unterteilt nach Entwicklungsstadien, eigene Darstellung



Abb. 9 Verortung der Quartiersgenossenschaften, eigene Darstellung

- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
| 1  | Alte MU eG   | 17 | Zentralwerk eG                         |
| 2  | Stadtteilgenossenschaft Arge3a                             | 18 | Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG  |
| 3  | Stadtteilgenossenschaft Gaarden eG                         | 19 | Netzwerk Wehlheiden eG                 |
| 4  | Gängeviertel eG  | 20 | inWest eG                              |
| 5  | Gröninger Hof eG   | 21 | GEOS eG                                |
| 6  | Luruper Stadtteilgenossenschaft (LuSt) eG                  | 22 | Machbarschaft Köln eG                  |
| 7  | Stadtteilgenossenschaft Horn                               | 23 | Sozialer Betrieb Sulzbach eG           |
| 8  | ecotopia hannover eG                                       | 24 | Quartiersgenossenschaft Hangweide      |
| 9  | K27 Genossenschaft für solidarische Lebensräume eG         | 25 | Sages eG                               |
| 10 | WIR eG   | 26 | „Am Horn-Qualität statt Quadratmeter!“ |
| 11 | Gemeinschaftsdienste Pfefferwerk eG                        | 27 | Quartiersgenossenschaft Amtzell        |
| 12 | Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG          | 28 | Rundulm Betreuung eG                   |
| 13 | Stadtteilgenossenschaft Plattenberg eG                     | 29 | Domagkpark Genossenschaft eG           |
| 14 | Stadtteilgenossenschaft Wedding eG                         | 30 | GeQo eG                                |
| 15 | Stadtteilgenossenschaft Stötteritzer Margerite eG          | 31 | made in HasenbergI eG                  |
| 16 | Quartiers- und Generationengenossenschaft Wurzener Land eG | 32 | GrätzlGenossenschaft                   |

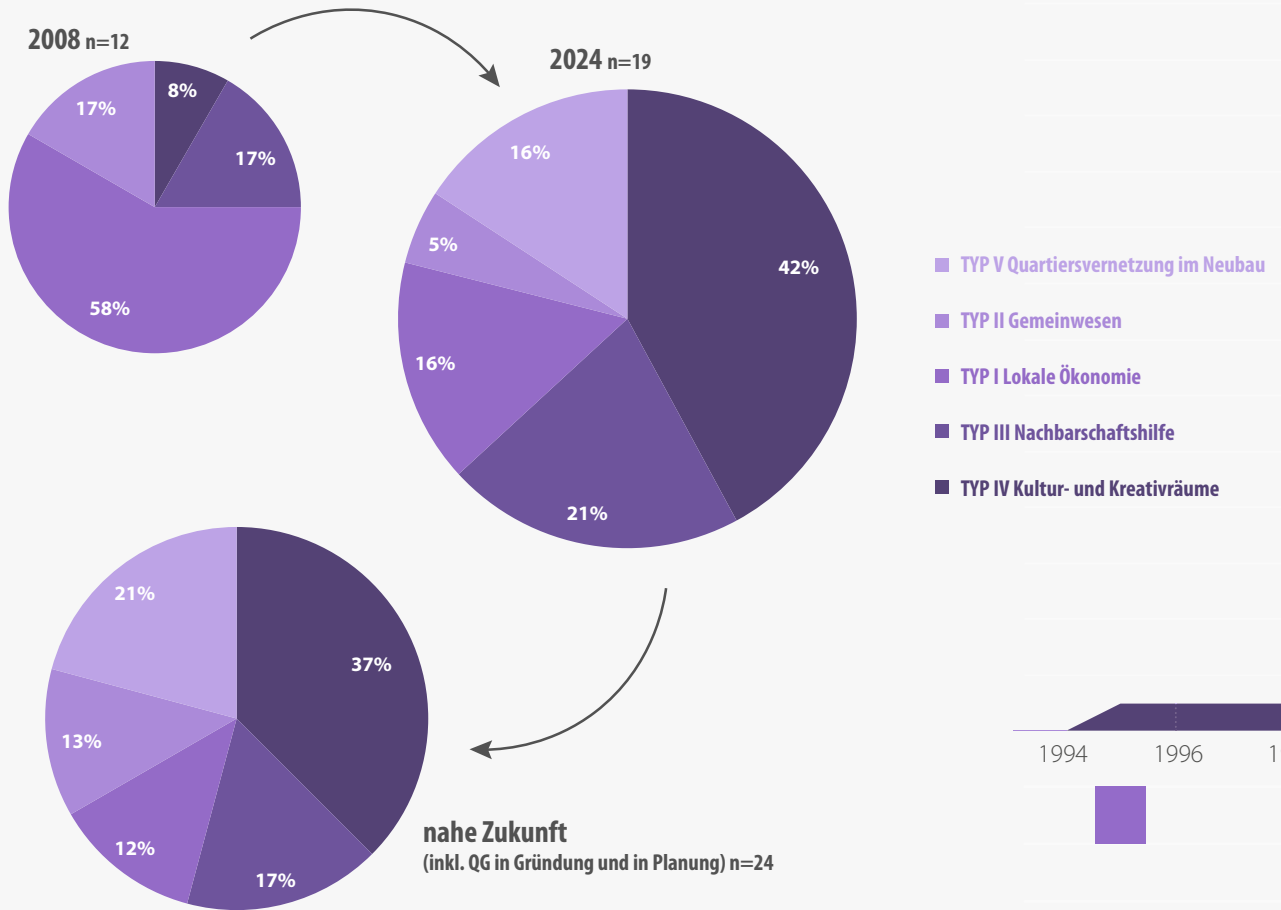


Abb. 10 Anteile der QG differenziert nach Typen, eigene Darstellung

### Typologisierung und Gründungsgeschehen

Die analysierten QG weisen unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte und Zielsetzungen auf und wurden u. a. unter Berücksichtigung der von Flieger (2019) aufgestellten Kategorisierung von Stadtteilgenossenschaften verschiedenen Typen zugeordnet. Diese gebildeten Typen lassen sich nicht trennscharf voneinander unterscheiden und weisen teilweise Überschneidungen auf.

Die vorgenommene Typologisierung soll einen Überblick über die vielfältigen Potenziale von QG für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bieten.

Die QG lassen sich in folgende Typen unterscheiden (ausführlich beschrieben auf den Seiten 60 – 69):

- (I) Förderung der lokalen Ökonomie
- (II) Stärkung des lokalen Gemeinwesens
- (III) Gegenseitige Hilfe in der Nachbarschaft
- (IV) Bereitstellung von Kultur- und Kreativräumen
- (V) Nachhaltige Quartiersorganisation im Neubau

### Auflösungen nach Typen

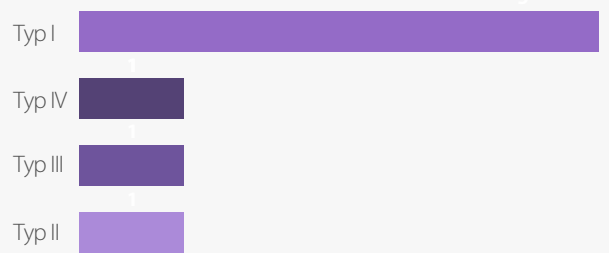
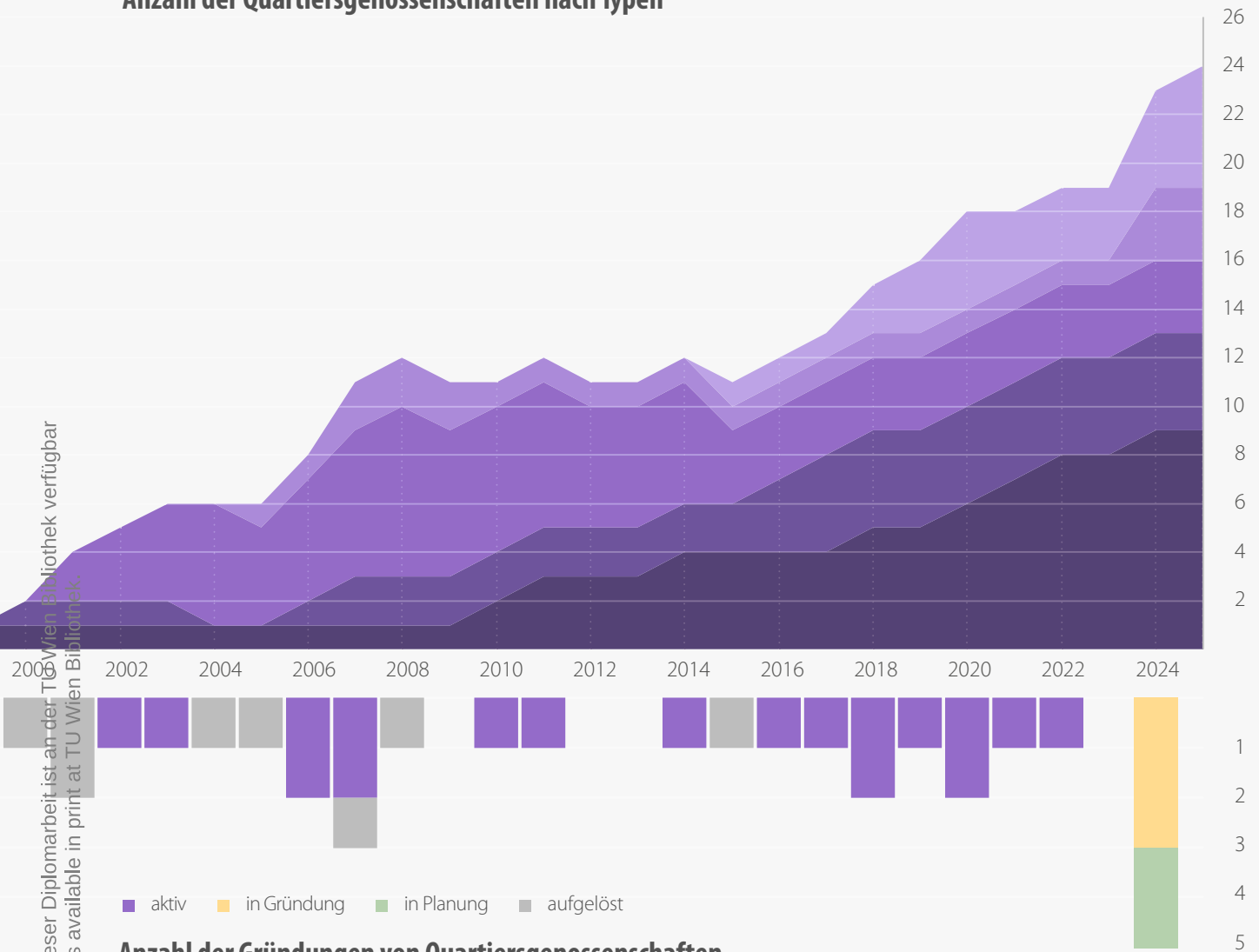


Abb. 11 Auflösungen der QG differenziert nach Typen, eigene Darstellung

## Anzahl der Quartiersgenossenschaften nach Typen



## Anzahl der Gründungen von Quartiersgenossenschaften

Abb. 12 Anzahl der QG nach Typen von 1994–2024 (oben), Anzahl der Gründungen von QG von 1994–2024 (unten), eigene Darstellung

Das Flächendiagramm (Abb. 12) veranschaulicht die Entwicklung der jeweils aktiven QG pro Jahr, differenziert nach den fünf Typen, über einen Zeitraum von 30 Jahren. Der allgemeine Trend zeigt einen Anstieg der Gesamtzahl der QG – mit zeitweiser Stagnation von 2008 bis 2016 –, begleitet von einer zunehmenden Typenvielfalt und einer Verschiebung der thematischen Schwerpunkte innerhalb der QG-Landschaft.

Die meisten Gründungen erfolgten im Jahr 2007. Seit den frühen 2000er Jahren dominierte der Typ I, der 2008 mit einem Anteil von 58 % seinen Höhepunkt erreichte. Ab 2014 verzeichnete dieser Typ jedoch einen deutlichen Rückgang und insgesamt fünf Auflösungen (Abb. 11, S. 55). Parallel dazu etablierte sich der Typ IV „Kunst- und Kulturräume“ als neuer führender Typ, der seit 2010 ein kontinuierliches Wachstum aufweist und derzeit acht aktive QG umfasst. Typ III „Nachbarschaftshilfe“ zeigt eine langsame, aber stetige Zunahme und liegt aktuell im oberen Mittelfeld. Typ II „Gemeinwesen“, seit 2004 vertreten, hat derzeit mit 5 % den geringsten Anteil, könnte jedoch durch drei konkret geplante Neugründungen zukünftig an Bedeutung gewinnen. Der seit 2014 existierende Typ V „Nachhaltige Quartiersorganisation im Neubau“ hat bislang eine Auflösung erfahren, zeigt aber durch zwei langfristig geplante QG Potenzial, seinen Anteil auf bis zu 21 % der gesamten QG zu erhöhen (Abb. 10, S. 55).

## „Lokale-Wirtschaftsförderer“

### Typ I: Förderung der lokalen Ökonomie

Wirtschaftsfördernde Quartiersgenossenschaften sind in sozial und wirtschaftlich benachteiligten Stadtteilen mit hoher Arbeitslosigkeit angesiedelt. Ihr primäres Ziel ist die Förderung der lokalen Wirtschaft sowie die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen für lokale Gewerbetreibende und Anwohner\*innen. Sie initiieren beschäftigungswirksame und soziale Projekte und fördern die Vernetzung der lokalen Ökonomie, um mit gebündelten Kräften Dienstleistungen etwa im Handwerks- und Instandhaltungsbereich anzubieten. Diese Genossenschaften bestehen häufig aus Zusammenschlüssen lokaler Kleinunternehmen, insbesondere Handwerksbetrieben, bspw. aus den Bereichen Maler- und Lackierarbeiten oder Baugewerbe. Sie fungieren als Dienstleistungsagenturen, die ihren Mitgliedern Aufträge vermittelt, Bieter\*innengemeinschaften organisiert und Projekte zur Stadtteilentwicklung koordiniert. Zudem agieren sie als Arbeitsförderbetriebe und setzen sich für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und Beschäftigungsinitiativen ein, um insbesondere Jugendliche und Langzeitarbeitslose bei der Integration in den Arbeitsmarkt zu helfen. Neben ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten tragen sie z. B. auch zur Sanierung von Gebäuden, zur Einrichtung von Gemeinwesenzentren und zur Organisation von Beratungs- und Bildungsangeboten bei. Viele dieser Genossenschaften wurden im Rahmen des deutschen Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ und dem Partnerprogramm „BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ gefördert. Ein Großteil dieser QG hat sich jedoch bereits wieder aufgelöst.

---

#### Beispielgenossenschaften

<i>Stadtteilgenossenschaft Stötteritzer Margerite eG</i>	Leipzig	2001 - 2004
<i>Stadtteilgenossenschaft Wedding eG</i>	Berlin	2001 - 2014
<i>made in Hasenberg eG</i>	München	2002 -
<i>Stadtteilgenossenschaft Plattenberg eG</i>	Berlin	2003 -
<i>Luruper Stadtteilgenossenschaft (LuSt) eG</i>	Hamburg	2004 - 2008
<i>Sozialer Betrieb Sulzbach eG</i>	Sulzbach	2006 -
<i>Netzwerk Wehlheiden eG</i>	Kassel	2007 - 2011
<i>GEOS eG</i>	Wuppertal	2008 - 2014

## Ziele und Fokus

---

- Wirtschaftsförderung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vernetzung der lokalen Ökonomie im Quartier

## Zielgruppen

---

- Jugendliche
- Langzeitarbeitslose
- lokale Handwerksbetriebe und Kleinstunternehmen

## Hauptaktivitäten

---

- Koordination von Wirtschaftsnetzwerken
- Vermittlung von Aufträgen
- Organisation von Bieter\*innengemeinschaften und Beschäftigungsinitiativen

## Potenziale für nachhaltige Quartiersentwicklung

---

- Stärkung der lokalen Ökonomie durch Synergieeffekte und wirtschaftliche Zusammenarbeit
- Schaffung von Arbeitsplätzen und die Förderung sozialer Integration
- Nutzung und Unterstützung regionaler Wirtschaftskreisläufe
- Förderung energetischer Gebäudesanierungen

## Angebote und Dienstleistungen

---

- Arbeitsvermittlung
- Sozialberatung
- Handwerksdienste

## Bestands- oder Neubauquartier

---

Bestandsquartier



## „Gemeinwesen-Gestalter“

### Typ II: Stärkung des lokalen Gemeinwesens

Gemeinwesenfördernde Quartiersorganisationen engagieren sich in Bestandsquartieren für die Verbesserung des sozialen Zusammenhalts, der Lebensqualität und der Chancengleichheit der Bewohner\*innen. Sie bieten umfassende Gemeinwesenaktivitäten, betreiben Bürger-Service-Zentren und wohnortnahe Dienstleistungen, die direkt auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft, insbesondere von vulnerablen Gruppen wie Kindern, Familien, Senior\*innen und einkommensschwachen Bewohner\*innen zugeschnitten sind. Diese Organisationen vernetzen lokale Akteure, fördern Bildungs- und Sozialprojekte und tragen zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinwesenarbeit bei. Sie führen Informationsveranstaltungen durch, organisieren Partizipationsprozesse und schaffen Formate und Räume für soziale Interaktionen und interkulturellen Austausch. In ihrer Öffentlichkeitsarbeit tragen sie zur Imagebildung und zum Stadtteilmarketing bei.

---

#### Beispielgenossenschaften

<i>Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG</i>	<i>Chemnitz</i>	<i>2005 - 2009</i>
<i>Stadtteilgenossenschaft Gaarden eG</i>	<i>Kiel</i>	<i>2007 -</i>
<i>Quartiersgenossenschaft Amtzell</i>	<i>Amtzell</i>	<i>in Gründung</i>
<i>Stadtteilgenossenschaft Horn</i>	<i>Hamburg</i>	<i>in Gründung</i>

## Ziele und Fokus

---

- Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Lebensqualität
- Nachhaltige Sicherung der Gemeinwesenarbeit

## Zielgruppen

---

- Bewohner\*innen des Stadtteils
- insbesondere Familien und Senior\*innen

## Hauptaktivitäten

---

- Quartiersarbeit, Organisation von Gemeinwesenaktivitäten und Aufbau von Bürger-Service-Zentren
- Bereitstellung wohnortnaher Dienstleistungen und Unterstützung von Stadtumbauprojekten

## Potenziale für nachhaltige Quartiersentwicklung

---

- Verbesserung der Lebensqualität durch Förderung sozialer Partizipation und Bereitstellung von Informations- und Hilfedienstleistungen
- Nutzung lokaler Ressourcen, Integration von sozialen Projekten zur Förderung der Chancengleichheit
- Unterstützung von Bildungs- und Integrationsprojekten zur sozialen Stärkung des Quartiers

## Angebote und Dienstleistungen

---

- Sozialberatung
- Bildungsangebote (z. B. Hausaufgabenhilfe)
- Gemeinschafts- und Informationsveranstaltungen

## Bestands- oder Neubauquartier

---

Bestandsquartier

## „Nachbarschaftshelfer“

### Typ III: Gegenseitige Hilfe in der Nachbarschaft

Sorgende QG für Nachbarschaftshilfe bieten in Bestandsquartieren Pflege- und Betreuungsdienste sowie direkte Nachbarschaftshilfe an. Sie konzentrieren sich auf die Unterstützung und Pflege von Senior\*innen und pflegebedürftigen Personen, fördern deren Selbstständigkeit durch gezielte Hilfeleistungen und ermöglichen ihnen so einen längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden. Ihre wohnortnahen Pflege- und Serviceangebote umfassen z. B. Hausmeisterdienste, Pflege der Grünanlagen, Reinigung sowie Pflegedienste und häusliche Betreuung. Diese Organisationen bieten auch Schulungen zur Selbsthilfe an und entwickeln digitale Plattformen zur Vernetzung von Nachbarschaftshilfeangeboten. Dabei arbeiten sie eng mit lokalen Initiativen zusammen, um ein integriertes Netzwerk für Pflege- und Unterstützungsdienste im Quartier aufzubauen. Ihre Arbeit zielt darauf ab, pflegebedürftigen Personen ein würdevolles und selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen.

---

#### Beispielgenossenschaften

<i>Gemeinschaftsdienste Pfefferwerk eG</i>	Berlin	2000 - 2003
<i>Sages eG</i>	Freiburg	2006 -
<i>Rundulm Betreuung eG</i>	Ulm	2007 -
<i>Quartiers- und Generationen-genossenschaft Wurzender Land eG</i>	Wurzen	2016 -
<i>WIR eG</i>	Detmold	2017 -

## Ziele und Fokus

---

- Unterstützung und Pflege im Stadtteil
- Förderung eines würdevollen und selbstbestimmten Lebens in der Nachbarschaft

## Zielgruppen

---

- Senior\*innen
- pflegebedürftige Personen
- Nachbarschaftsinitiativen

## Hauptaktivitäten

---

- Bereitstellung von Pflege- und Betreuungsdiensten
- Organisation von Nachbarschaftshilfe und Selbsthilfeinitiativen
- Vernetzung lokaler Pflege- und Unterstützungsdienste

## Potenziale für nachhaltige Quartiersentwicklung

---

- Förderung der Selbstständigkeit und Lebensqualität pflegebedürftiger Personen, Unterstützung im Alltag,
- Aufbau eines integrierten Netzwerks für Pflege- und Unterstützungsdienste im Quartier
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch maßgeschneiderte Pflegeangebote

## Angebote und Dienstleistungen

---

- Pflege- und Betreuungsdienste
- Haushaltshilfen, Wohnungsnahe Dienstleistungen,
- Sozialberatung, Hausmeisterservice

## Bestands- oder Neubauquartier

---

Bestandsquartier

# „Kultur-Raum-Erwecker“

## Typ IV: Bereitstellung von Kultur- und Kreativräumen

Kreativ-Quartiergenossenschaften revitalisieren bestehende historische Gebäude und Gewerbehöfe, um Raum für kulturelle und kreative Initiativen zu schaffen. Diese Genossenschaften, meist Eigentümer der Gebäude nach Abkauf von der Stadt, bieten Ateliers, Veranstaltungsräume und Arbeitsräume für Künstler\*innen und Kreative zu günstigen und langfristig stabilen Mieten an, wodurch sie kulturelle Aktivitäten und das bauliche Erbe fördern. Zudem stellen sie Gewerbeflächen, Veranstaltungshallen und Produktionsstätten bereit, die innovative Projekte und Existenzgründungen in der Kreativwirtschaft unterstützen. Durch ein hohes Maß an Selbstorganisation schaffen sie Plattformen für kulturellen Austausch und Gemeinschaftsprojekte. In der Regel wird ein geringer Teil der Fläche auch für gemeinschaftliches Wohnen genutzt. Diese Aktivitäten beleben urbane Räume, stärken die lokale Kreativwirtschaft und fördern soziale Netzwerke im Stadtteil sowie eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft.

### Beispielgenossenschaften

<i>Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG</i>	Berlin	1995 -
<i>Gängeviertel eG</i>	Hamburg	2010 -
<i>inWest eG – Union Viertel</i>	Dortmund	2011 -
<i>Zentralwerk Kultur- und Wohnungsgenossenschaft Dresden eG</i>	Dresden	2014 -
<i>Gröninger Hof eG</i>	Hamburg	2018 -
<i>K27 Genossenschaft für solidarische Lebensräume eG</i>	Osnabrück	2020 -
<i>Alte MU eG</i>	Kiel	2021 -
<i>Machbarschaft Köln eG</i>	Köln	2022 -
<i>Arge 3a Stadtteilgenossenschaft Wik</i>	Kiel	in Gründung

## Ziele und Fokus

---

- Förderung kultureller und kreativer Initiativen
- Revitalisierung historischer Gebäude und Schaffung lebendiger Gemeinschaften

## Zielgruppen

---

- Kunst- und Kulturschaffende
- Gewerbetreibende und Kleinunternehmen

## Hauptaktivitäten

---

- Bereitstellung von Ateliers und Veranstaltungsräumen
- Revitalisierung und Nutzung historischer Gebäude

## Potenziale für nachhaltige Quartiersentwicklung

---

- Erhalt, Revitalisierung und sinnvolle Nutzung historischer Gebäude und urbaner Räume
- Leerstandsaktivierung
- Förderung der lokalen Kreativwirtschaft durch Bereitstellung leistbarer Räume
- Stärkung sozialer Netzwerke und kultureller Aktivitäten im Stadtteil

## Angebote und Dienstleistungen

---

- Veranstaltungsflächen, Produktionsstätten, Ateliers
- kulturelle Programme
- gemeinschaftliches Wohnen (ca. 1/3 der Fläche)

## Bestands- oder Neubauquartier

---

Bestandsquartier

## „Zukunftsorientierte Quartiersentwickler“

### Typ V: Nachhaltige Quartiersorganisation im Neubau

Quartiersorganisationen in neuen Wohnquartieren konzentrieren sich auf die Entwicklung nachhaltiger und vernetzter Wohngebiete. Sie bieten umfassende Dienstleistungen an und übernehmen die organisatorischen Aufgaben für den Betrieb, die Nutzung, Verwaltung und den Verleih von Sharing-Modellen sowie Gemeinschaftsinfrastruktur, die zunehmend in Neubauquartieren geplant werden. Darunter fallen z. B. die Leitung einer zentralen Mobilitätsstation, der Verleih von Gebrauchsgütern und die Verwaltung von Co-Working-Spaces, um den Bewohner\*innen nachhaltige Alltagspraktiken zu ermöglichen. Durch die Förderung lokaler Wirtschaftskreisläufe tragen sie zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung bei und bieten den Bewohner\*innen wohnortnahe Angebote für umweltfreundliche Lebensbedingungen. Sie dienen auch als Schnittstelle zur Initiierung von Nachbarschaftsprojekten, unterstützen und koordinieren die ehrenamtliche Arbeit der Bewohner\*innen und bieten vielfältige Austauschmöglichkeiten. Mit ihren Räumlichkeiten schaffen sie Orte für Begegnung und Zusammenkunft und stellen eine zentrale Anlaufstelle im Quartier dar. Darüber hinaus kümmern sie sich um die Außendarstellung, bieten digitale Plattformen an, machen Angebote im Quartier sichtbar und fördern demokratische Mitbestimmungsstrukturen. Auffällig ist, dass diese QG vermehrt im Kontext von IBA-Prozessen initiiert, geplant und mitgedacht werden – etwa im Wiener Quartier Berresgasse oder im Quartier Hangweide bei Stuttgart.

#### Beispielgenossenschaften

<i>DomagkPark Genossenschaft eG</i>	München	2015 - 2020
<i>GeQo – Genossenschaft für Quartiersorganisation</i>	München	2018 -
<i>GrätzlGenossenschaft</i>	Wien	2019 -
<i>ecotopia hannover eG</i>	Hannover	2020 -
<i>Quartiersgenossenschaft Hangweide</i>	Kernen im Remstal	in Planung
<i>„Am Horn-Qualität statt Quadratmeter!“</i>	Konstanz	in Planung



## Ziele und Fokus

---

- Entwicklung nachhaltiger und vernetzter Wohnquartiere
- Schaffung von Infrastruktur und Dienstleistungen für eine hohe Lebensqualität

## Zielgruppen

---

- Bewohner\*innen neuer Wohnquartiere
- Wohnbauträger
- Quartiersinitiativen und Gewerbetreibende

## Hauptaktivitäten

---

- Bereitstellung von Dienstleistungen wie Mobilitätsmanagement
- Koordination von gemeinschaftlicher Infrastruktur
- Quartiersmanagement und -vernetzung

## Potenziale für nachhaltige Quartiersentwicklung

---

- Verbesserung der Lebensqualität durch vernetzte und nachhaltige Infrastrukturen
- Förderung lokaler Wirtschaftskreisläufe und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort
- Innovative Lösungen für Mobilität und Versorgung
- Ressourcenschonung durch Sharing
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

## Angebote und Dienstleistungen

---

- Mobilitätsdienste, Co-Working-Spaces, Gemeinschaftsräume, Tauschbörsen
- Information- und Weitervermittlung
- Gesundheitsprogramme, Kurse
- Soziale Events, Feste & Flohmärkte

## Bestands- oder Neubauquartier

---

Neubauquartier



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 5

## Fallbeispiele

### 5.1 Struktur der Analyse & Auswahl der Fallbeispiele

In weiterer Folge werden nun aus dem letzten Typen „Quartiersorganisation im Neubaugebiet“ drei Genossenschaften im Detail analysiert. Die Fallbeispielanalysen sind gemäß dem Analyserahmen in vier Hauptteile gegliedert: Rahmenbedingungen, Konzeption & Initiierung, Umsetzung & Betrieb sowie Wirkung.

Im **ersten Teil** wird der räumliche Kontext des Quartiers betrachtet und der Planungsprozess des Neubauquartiers skizziert.

Der **zweiten Teil** analysiert die Impulse und den Entstehungshintergrund der QG und erläutert die Motive und Ziele zur Gründung. Ergänzend dazu gibt es eine Prozessgrafik welche den Entwicklungsprozess in Initiierungs-, Betriebs- und Post-QG-Phase unterteilt. Zusätzlich werden Meilensteine im Entstehungsprozess der QG visualisiert.

Im **dritten Teil** stehen die interne Organisation, die verfügbaren Ressourcen sowie die Funktionen und Geschäftsfeldern im Fokus. Eine Netzwerkgrafik bildet die für die QG relevanten Akteure geclustert ab. Anschließend werden sowohl partizipative Methoden, Ansätze und Formate als auch **Erfolgsfaktoren** und **Herausforderungen** der QG vorgestellt, jeweils differenziert nach Initiierungs- und Betriebsphase. Zuletzt wird ein Ausblick hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven gegeben.

Der **vierte Teil** befasst sich mit der Evaluierung und Zielerreichung sowie dem Mehrwert der QG für das jeweilige Umfeld. Jedes Fallbeispiel endet mit einer Synthese, die die zentralen Erkenntnisse zusammenfasst.

## Struktur der Analyse

Tab. 2 Analyserahmen der Fallbeispiele, eigene Darstellung

<b>Rahmenbedingungen</b>	
Räumlicher Kontext: Gesamtstadt und Quartier	Lage Umgebung Nutzungen im Quartier
Hintergrund Planungsprozess des Neubauquartiers	Planungsprozess Zielsetzungen der Quartiersentwicklung
<b>Konzeption &amp; Initiierungsprozess</b>	
Entstehungshintergrund	Impulse Initiator*innen und Unterstützer*innen Gründungsmitglieder
Motive und Ziele zur Gründung der Quartiersgenossenschaft	Verfolgte Ziele adressierte Probleme Geplante Funktionen der QG Grund für Rechtsform Genossenschaft
Prozessablauf	Meilensteine Einbettung der Genossenschaftsgründung im gesamten Planungsprozess des Quartiers
<b>Umsetzung &amp; Betrieb</b>	
Interne Organisation und Ressourcen	Personelle / finanzielle Ressourcen / Raumressourcen interne Organisationsstruktur
Funktionen und Geschäftsfelder	Funktionen Angebote und Geschäftsfelder
Erweitertes Netzwerk und Akteure	Beziehungen zwischen QG und anderen Akteuren
Teilhabe und Partizipation	Methoden zur Erreichung der Bewohner*innen partizipative Formate Einbezug in Entscheidungsfindung
Erfolgsfaktoren und Herausforderungen	Erfolgsfaktoren und Chancen Herausforderungen und Hürden
Entwicklungsperspektiven	Weiterentwicklung und Perspektiven
<b>Wirkung</b>	
Evaluierung und Zielerreichung	Erreichte / verfehlt Ziele
Mehrwert für Umfeld	für verschieden Akteure: Bewohner*innen, Quartiersakteure (Vereine, Bauträger, ...), Stadt
<b>Synthese</b>	
	
<b>Voraussetzungen und Lernprozesse</b>	Voraussetzungen für das erfolgreiche Bestehen, nötige Rahmenbedingungen, Lerneffekte, Übertragbarkeit
<b>Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung</b>	Beitrag zu Zielen (sozial / ökologisch / ökonomisch) der nachhaltigen Quartiersentwicklung (u. a. Qualitätskriterien)

Die Diskussion und Reflexion der Ergebnisse erfolgt in » [Kapitel 6](#). Aufbauend auf den Erfahrungen und Erkenntnissen der Fallbeispiele werden Voraussetzungen und notwendige Rahmenbedingungen für das erfolgreiche Bestehen von QG abgeleitet. Zudem wird der Beitrag der QG zu den Zielen der nachhaltigen Quartiersentwicklung zusammengefasst dargestellt.

## Auswahl der Fallbeispiele

Die drei Fallbeispiele sind QG in Neubauquartieren, die darauf abzielen, Dienstleistungen anzubieten, die Sharing- und Beteiligungskultur im Quartier zu stärken sowie die Quartiersvernetzung insgesamt voranzutreiben. Die *DomagkPark Genossenschaft* hat sich inzwischen aufgelöst, während die anderen beiden QG noch aktiv sind, wobei die Weiterentwicklung der *GrätzlGenossenschaft* in Wien ungewiss ist. Die *GeQo* hat sich als zentrale Anlaufstelle im Quartier etabliert. Im Gegensatz zu den anderen Fallbeispielen werden in der Analyse der *GeQo* zusätzlich Ergebnisse eines Fokusgruppeninterviews mit Bewohner\*innen vor Ort einbezogen, um deren Motive für die Mitwirkung in der Genossenschaft sowie den daraus entstehenden Mehrwert zu analysieren.

Alle drei Fallbeispiele verdeutlichen Ansätze und Potenziale von QG, die durch die Stärkung sozialer Netzwerke, die Förderung des Ressourcenteilens sowie die Integration von Mobilitäts- und Dienstleistungsangeboten einen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten. Diese Projekte unterstützen die Entstehung resilienter und selbstorganisierter Gemeinschaften, die sich durch partizipative Strukturen, soziales Engagement und gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen auszeichnen. Die Genossenschaften stärken die lokale Identifikation und fungieren als Plattformen, die die Bewohner\*innen dazu motivieren, sich aktiv an der Gestaltung ihres Lebensumfelds zu beteiligen.

## Überblick der Quartiersgenossenschaften:

Die *GrätzlGenossenschaft (GräG)*, 2019 als erste ihrer Art in Österreich gegründet, verfolgt das Ziel, eine selbsttragende Organisation im Wiener Stadtentwicklungsgebiet „Berresgasse“ zu etablieren, die langfristig von den Bewohner\*innen selbst verwaltet wird. Initiiert von raum & kommunikation im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs, zielt die Genossenschaft darauf ab, durch das Teilen von Ressourcen Kosten zu senken und soziale Kontakte zu stärken. Noch vor der Besiedelung des Quartiers war sie auf einem leeren Baufeld in einem Baucontainer präsent und organisierte Vernetzungs- und Tauschveranstaltungen für Anrainer\*innen und lokale Gewerbetreibende. In ihrer Funktion als Drehscheibe und Vernetzungsplattform zielt die QG darauf ab, die lokale Ökonomie und den nachbarschaftlichen Austausch zu stärken. Zukünftig sollen gemeinsam nutzbare Räume im Grätzl bewirtschaftet und gemeinschaftliche Aktivitäten sowie kostengünstige Angebote im Stadtteil gebündelt werden (GrätzlGenossenschaft o. J.; raum & kommunikation 2019). » [Kapitel 5.2](#)

Die *DomagkPark Genossenschaft eG (DomG)* war von 2014 bis 2020 im Münchner Quartier Domagkpark aktiv und wurde gegründet, um das nachbarschaftliche Engagement sowie die Bildung von Unterstützungsnetzwerken im Quartier zu fördern. Geleitet von einem ehrenamtlichen Vorstand und getragen durch das Engagement ihrer Mitglieder, konzentrierte sie sich auf die Quartiersentwicklung durch gezielte Mobilitätsangebote, die Vernetzung der Bewohner\*innen und deren Beteiligung im Planungsprozess des Quartiers. Ihre Aktivitäten umfassten den Betrieb einer Website, die Bereitstellung von haushaltsnahen Dienstleistungen und einem Bewohner\*innen-Service, der u. a. eine Paket-

station umfasste. Trotz dieser vielfältigen Angebote und ihres Beitrags zur Quartiersentwicklung musste die Genossenschaft 2020 ihren Geschäftsbetrieb einstellen, da eine dauerhafte Finanzierung nicht gesichert werden konnte (DomagkPark eV o. J.; Knorre 2023). » *Kapitel 5.3*

Die 2018 gegründete GeQo eG übernimmt das Quartiersmanagement im Münchener Neubaugebiet „Prinz-Eugen-Park“, das Wohnraum für rund 4500 Bewohner\*innen bietet. Zu ihren Aufgaben zählen die Vermittlung von Mobilitätsangeboten, der Betrieb eines Nachbarschaftscafés, die Organisation von Kursen und Veranstaltungen und die Verwaltung von Gemeinschaftsräumen. Zudem stellt sie Informationen über verschiedene Medien, wie etwa eine Quartierswebsite, bereit. Die Genossenschaft fördert das ehrenamtliche Engagement und Selbstorganisation im Quartier und fungiert als zentrale Anlaufstelle sowohl für die Bewohnerschaft als auch für externe Akteure, z. B. städtische Referate. Ursprünglich von einem Konsortium der Bauherren angestoßen und aus einer Initiative der Bewohner\*innen hervorgegangen, besitzt das Projekt Pilotcharakter und wird von der Stadt München im Rahmen der „Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“ bezuschusst (GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation o. J.a). » *Kapitel 5.4*

Tab. 3 Überblick der Fallbeispiele, eigene Darstellung

Überblick Fallbeispiele			
	 Grätzl Genossenschaft	 DomagkPark eG	 Genossenschaft für Quartiersorganisation eG
<b>Gründung</b>	2019 -	2015 - 2020	2019
<b>Fokus</b>	Tauschen, Teilen, Vernetzen	wohnnortnahe Dienstleistungen, Ressourcenteilern, Website	Quartiersmanagement, Gastronomiebetrieb, Website, Kursangebote, Raumverwaltung etc.
<b>Mitglieder</b>	~ 10	~ 50	~ 260
<b>Vorstand</b>	ein-köpfig; Mitarbeiterin von raum & kommunikation	drei-köpfig; Bewohner*innen aus dem Quartier	zwei-köpfig; Bewohner*innen aus dem Quartier
<b>Rechtsform</b>	Europäische Genossenschaft (SCE – Societas Cooperativa Europaea)	eingetragene Genossenschaft (eG)	eingetragene Genossenschaft (eG)
			
<b>Stadt</b>	Wien	München	München
<b>Bezirk</b>	22. Donaustadt	12. Schwabing-Freimann	13. Bogenhausen
<b>Name des Quartiers</b>	Berresgasse	Domagkpark	Prinz-Eugen-Park
<b>Größe des Quartiers</b>	30 ha	24,3 ha	30 ha
<b>Bewohner*innen im Quartier</b>	~ 7.000	~ 4.000	~ 4.500
<b>Wohnungen im Quartier</b>	~ 3.000	~ 1.800	~ 1.800
<b>Förderanteil</b>	> 50%	50%	50%
<b>Bauphase (Gebäude)</b>	2020 – 2025	2013 – 2019	2017 – 2021

Quellen: GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation o. J.; Schäfer 2023; Stadt München o. J. Gebietsbetreuung Stadterneuerung o. J.; raum & kommunikation 2019; Stadt Wien o. J.; Syen 2023 DomagkPark eV o. J.; Knorre 2023; Landeshauptstadt München o. J.





Abb. 13 Übersichtskarte Quartier Berresgasse, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap

## 5.2 GrätzlGenossenschaft – Berresgasse, Wien

### 1. Rahmenbedingungen

#### Räumlicher Kontext und Nutzungen

Das Stadtquartier Berresgasse liegt im östlich gelegenen 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt zwischen den Ortsteilen Breitenlee und Hirschstetten. Die räumlichen Gegebenheiten der Berresgasse sind gekennzeichnet durch eine 19 ha große, bisher landwirtschaftlich betriebene Ackerfläche, die im Osten direkt an das Naherholungsgebiet Badeteich Hirschstetten grenzt. Gemeinsam mit dem südlich gelegenen Kaul-Kautzky-Hof – einem Gemeindebau aus den 70-er Jahren – und einer Einfamilienhaus-siedlung im Norden, soll das neue Stadtquartier Berresgasse entstehen (Stadt Wien o. J. a). Das Quartier befindet sich derzeit noch im Bau und wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt. Ein Schulcampus als zentrale Bildungseinrichtung wurde bereits errichtet sowie der Großteil der Wohngebäude, mit denen überwiegend geförderte Wohnungen entstehen. Erste gewerbliche Nutzungen etwa durch Supermärkte und Gastronomiebetriebe finden sich punktuell in der Erdgeschosszone.

## Hintergrund Planungsprozess Berresgasse

Das Gebiet stellt einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt des „Zielgebiets U2-Donaustadt“ dar, was ein 1.130 ha großes Areal entlang der U-Bahn Linie U2 im 22. Bezirk umfasst. Im Rahmen des Strategieplans „Wo willst du hin, meine Donau-stadt“ (Scheuven et al. 2013) wurde eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung dieses Gebiets erstellt und neue große Stadtentwicklungsgebiete, mit der Berresgasse als einem davon, definiert (Stadt Wien, o. J. b, c). Auf dieser strategischen Grundlage fand für die Berresgasse 2013 ein kooperatives Planungsverfahren mit Expert\*innen aus den Fachbereichen Architektur, Raum-, Verkehrs- und Landschaftsplanung statt. Daraus resultierte ein städtebauliches Konzept, das Wohnraum für bis zu 7.000 Menschen vorsieht und die Basis für den 2015 entworfenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bildete. Die Entwicklung dieses neuen Quartiers zielt darauf ab, bestehende Lücken in der Infrastruktur zu schließen und den Bewohner\*innen sowie der lokalen Gemeinschaft umfassende Versorgungs-, Bildungs-, Freizeit-, Einkaufs- und Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Konkret geplant sind 3.000 Wohnungen, Büroflächen, Geschäfte, Freizeiteinrichtungen sowie ein Schulcampus und Kindergarten (Stadt Wien, o. J. a).



Abb. 14 Berresgasse, eigene Aufnahme 2024

2018 fand für elf Bearbeitungsgebiete (BAG) in der Berresgasse der vom *wohnfonds\_wien* ausgelobte **Bauträgerwettbewerb** statt – der bislang größte in Wien überhaupt. Dabei stand das „Lebendige Erdgeschoss“ im Fokus, weshalb die Entwicklung von neuen Nutzungskonzepten der Erdgeschosszone für Gewerbe, Gemeinnützigkeit und Wohnen zentral war. Der Wettbewerb war einstufig konzipiert (Gebietsbetreuung Stadterneuerung o. J.; wohnfonds\_wien o. J.). Der Prozess wurde von der *IBA\_Wien* unterstützt, indem sie die Abstimmung der Bauträger und der geplanter EG-Nutzungen mit Workshops und Koordinationstreffen koordinierte. Insbesondere für geplante Gemeinschaftseinrichtungen sollten Dopplungen vermieden und Schnittstellen geklärt werden. Da im Gebiet

keine Baugruppen, die nachweisbar positiv ins Quartier wirken, vorgesehen waren, bestand der spezielle Wunsch innovative Nutzungs- und Organisationsstrukturen zur Stärkung der Gemeinschaftsbildung zu erproben und entsprechende Konzepte einzureichen. Vonseiten der gemeinnützigen Bauträger war ein temporär angelegtes **Besiedlungsmanagement** vorgesehen, um für Akteur\*innen im Quartier Räume und Strukturen zur Selbstorganisation aufzubauen (Sirbegovic 2023; Gutmann 2023).



Abb. 15 Badeteich Hirschstetten mit Blick auf die Berresgasse, eigene Aufnahme 2023

### Wiener Bauträgerwettbewerb

Die Wiener Bauträgerwettbewerbe sind seit 1995 ein Schlüsselinstrument zur Sicherung und Steigerung der Qualität im geförderten Wohnungsneubau Wiens. Durch ein transparentes, wettbewerbsbasiertes Verfahren, das auf festgelegten **Qualitätskriterien** basiert, werden Neubauprojekte bewertet. Die Wettbewerbe richten sich an Grundstücke im Besitz des *wohnfonds\_wien* oder jene mit mehr als 500 geförderten Wohneinheiten. Bauträger entwickeln in interdisziplinären Teams – aus den Bereichen Architektur, Landschaftsplanung, und weiterer Expert\*innen z. B. aus den Bereichen Stadtteilarbeit oder soziale Prozessbegleitung – umfassende Wohnbaukonzepte, die von einer interdisziplinären Fachjury bewertet werden. Das Bewertungsverfahren basiert auf einem **4-Säulen-Modell**, das Architektur, Ökologie, Ökonomie und Soziales umfasst. Ursprünglich mit drei Säulen gestartet, wurden die Qualitätskriterien 2009 durch die Säule der „Sozialen Nachhaltigkeit“ ergänzt, um auch soziale Aspekte in die Bewertung einzubeziehen. Jede Säule verfügt über einen spezifischen Kriterienkatalog, der darauf ausgerichtet ist, Standards einzuhalten und die Grundlage für transparente Förderbeschlüsse zu bieten. Die Wettbewerbe können einstufig, klassisch zweistufig oder dialogorientiert zweistufig sein, abhängig von den spezifischen Rahmenbedingungen (*wohnfonds\_wien* 2018, 2020).

### IBA\_Wien 2022

Die Internationale Bauausstellung Wien 2022 stellt ein spezifisches Instrument der Stadtentwicklung dar, das innovative Ansätze und Lösungen zum Thema „Neues soziales Wohnen“ fördert. Von 2016 bis 2022 diente sie in Wien als Experimentierraum für Stadtentwicklung, setzte Impulse, vernetzte verschiedene Akteure und begleitete Planungsprozesse (IBA\_Wien, o. J.).

Im Quartier Berresgasse kam es aufgrund naturschutzrechtlich begründeter Einsprüche einer Bürger\*inneninitiative von etwa 200 Anrainer\*innen zu deutlichen Verzögerungen der Verfahren. Die ursprüngliche Fertigstellung des Stadtentwicklungsgebiets war für 2022 geplant. Aufgrund der Verzögerungen ist die Realisierung nun für das Jahr 2025 vorgesehen (Voser, 2023).

## 2. Konzeption & Initiierung

### Entstehungshintergrund und Gründungsprozess

Die Ergebnisse des Bauträgerwettbewerbs wurden 2019 bekannt. Das BAG 5 enthält gemäß des städtebaulichen Leitbilds die Nutzung „Geschäftsviertel“ wofür explizit innovative EG-Zonen-Nutzungen entwickelt werden sollten. Den Zuschlag für BAG 5 bekam das Projekt *SMAQamPARK* des Projektteams bestehend aus dem Bauträger ÖSW (Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft), *Schwarzatal* (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH), *raum & kommunikation* und weiteren Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros (IBA\_Wien o. J.; *raum & kommunikation* o. J.). Das Konzept der *GräG* war ein wichtiger Bestandteil des Wettbewerbsbeitrags, und wurde von *raum & kommunikation* initiiert und konzipiert. Nach der erfolgreichen Wettbewerbsteilnahme und positiven Herausstellung der *GräG* durch die Jury wurde der Gründungsprozess der *GräG* von *raum & kommunikation* angeschoben.

Auszug aus der Jurybeurteilung: „Das Projekt besticht im Bereich Soziale Nachhaltigkeit durch außerordentliches Engagement. [...] Besonders bemerkenswert sind zwei Ansätze: [...] Durch eine Genossenschaft, die von der Bewohnerschaft getragen wird, soll es den Menschen – im Idealfall im gesamten Quartier – ermöglicht werden, durch Vernetzen und Teilen individuelle Kosten [...] einzusparen und andere Potentiale der Gemeinschaft zu tauschen und zu nutzen. Das Genossenschaftsprojekt erstreckt

sich auf das gesamte Areal und ist damit geeignet, eine soziale Klammer für das Quartier darzustellen.“ (wohnfonds\_wien 2019, S. 240).

Das BAG 5 für das Projekt *SMAQamPARK* umfasst eine Fläche von 14.600 m<sup>2</sup> und möchte gemäß seinem Leitspruch „einfach günstig leben“ neben kostengünstigem Bauen durch serielle Bauweise auch kostengünstiges Nutzen und Lebensalltag durch Praktiken des Teilens, etwa geteilte Mobilität, seinen Bewohner\*innen bieten. Die *GräG* soll durch selbstorganisierte Nachbarschaftshilfe als Ergänzung dabei helfen Lebenshaltungskosten durch die gemeinschaftliche Ressourcennutzung zu senken (raum & kommunikation o. J.). Die *GräG* wurde u. a. dafür konzipiert für das Projekt das Besiedlungsmanagement zu übernehmen. Für die *GräG* sind EG-Flächen für ein Lokal vorgesehen, andockend an einer geplanten zentralen Mobilitätsstation des Quartiers. Die geplante Fertigstellung des Projekts und somit der vorgesehene Bezug der *GräG* war für 2021 geplant. Mit diesem Zeithorizont wurde gerechnet. Die Fertigstellung hat sich allerdings aufgrund der oben erwähnten Bauverzögerungen deutlich verzögert. Das Gebiet wird voraussichtlich erst 2025 fertiggestellt.

Am 29.10.2019 fand die Gründungsgeneralversammlung der *GräG* statt. Dabei beschlossen sieben Privatpersonen und vier Unternehmen – *RP Projektentwicklung GmbH*, *Wohnen Plus Akademie*, *Wohnen Plus Marketing GmbH* und *raum & kommunikation GmbH* selbst – die Gründung der *GräG* als Europäische Genossenschaft (SCE – Societas Cooperativa Europaea) unter dem Dach des *Coop-Verbandes* – Revisionsverband österreichischer Genossenschaften. Eveline Hendekli von *raum & kommunikation* wurde im Zuge der Versammlung zur Vorständin gewählt.

## Motive und Ziele

Generell entstanden durch die Konzeptreicherung beim Bauträgerwettbewerb viele Visionen, welche konkreten Angebote die *GräG* übernehmen kann und welchen Beitrag sie in der Berresgasse leisten kann. Auf diese soll im Detail nicht eingegangen werden, sondern die zentralen Motive zur Gründung der Organisation vorgestellt werden. Laut Satzung der *GräG* ist „Zweck der Genossenschaft [...] die Förderung der Wirtschaft und des Erwerbs sowie der Förderung der sozialen Tätigkeiten ihrer Mitglieder“ (Grätzl/Genossenschaft 2019, S. 5). Es wird zudem explizit darauf verwiesen, dass die Genossenschaft ihr Zweckgeschäft auch auf Nichtmitglieder ausweiten kann. Als ein Punkt des Gegenstands der Genossenschaft wird u. a. auch die Vernetzung und Ausbildung von Menschen, Betrieben und Organisationen und Umsetzung nachhaltiger Projekte angeführt.

### Neubau in Bestand integrieren

Die Gründung der *GräG* wurde maßgeblich von der Motivation getragen, das Neubauquartier in den umliegenden bestehenden städtebaulichen Kontext zu integrieren. Klassische Ansätze der Besiedlungsbegleitung sind in der Regel auf einzelne Baufelder oder Gebäude bezogen, wohingegen die *GräG* von Anfang an das Ziel hatte, eine aktive Einbindung der ansässigen Bevölkerung – sowohl der Bewohner\*innen als auch von Gewerbetreibenden – zu realisieren. Der zentrale und ambitionierte Anspruch war, „alt“ und „neu“ soziostrukturell zu verknüpfen, indem die *GräG* an der Schnittstelle zwischen Neubauquartier und der bestehenden Siedlungen agiert (Gutmann 2023). In der Regel ist die Nutzung gemeinschaftlicher Räumlichkeiten in Neubauten auf deren Bewohner\*innen beschränkt. In einigen positiven Beispielen in Wien gelang auch schon eine baufeldübergreifende Nutzung von Gemeinschaftsräumen zu ermöglichen (z. B. *in der Wiesen Süd* im 23. Bezirk), allerdings weiterhin auf die neuen Bewoh-



ner\*innen beschränkt. Die GräG plante daher bewusst, ihre Erdgeschossflächen für alle zugänglich zu machen, einschließlich der Bestandsbewohner\*innen z. B. des benachbarten Gemeindebaus sowie für Kulturvereine etc., die diese Räume anmieten können. Somit würden auch „die, denen jetzt die Häuser vor die Fenster gestellt worden sind, profitieren“ (Syen 2023) und ein Mehrwert für die gesamte Nachbarschaft entstehen. Weiters war das Ziel, bereits bevor die neuen Bewohner\*innen hinzuziehen, „den Boden“ (Syen 2023) vorzubereiten, um in Vorfeld eine Gemeinschaft aufzubauen. Durch die Integration der Bedürfnisse der Bestandsbevölkerung in die Aktivitäten der GräG, sollen diese von Beginn an Teil der entstehenden Gemeinschaft sein.

### Nachhaltige Selbstorganisationsstruktur aufbauen

Eine nachhaltige Selbstorganisationsstruktur aufzubauen, stellt ein weiteres zentrales Motiv zur Gründung der GräG dar. In der Branche der Stadtteilarbeit und Prozessbegleitung der Besiedlung von Neubauquartieren stößt man immer wieder an dieselben Herausforderungen. Temporär angesetzte Besiedlungsbegleitung und sozialorganisatorische Unterstützungen zur Nachbarschaftsbildung, oftmals als Anschubhilfe in der Einzugsphase konzipiert, sind zwar wertvoll und können positive Effekte erzielen, münden jedoch maximal in informelle Zusammenschlüsse von Bewohner\*innen und stellen meist keine dauerhafte Lösung dar, um langfristig tragfähige Strukturen der nachbarschaftlichen Selbstorganisation zu hinterlassen (Gutmann 2023). Vor diesem Hintergrund entstand die Vision der GräG, die von Beginn an darauf ausgelegt war, sich zu einer stabilen, rechtlich abgesicherten und von den Bewohner\*innen getragene Organisation zu entwickeln. *Raum & kommunikation* nehmen dabei die Rolle der „Geburtshelfer\*innen“ ein, mit dem Ziel die Selbstorganisation und das nachbarschaftliche Engagement zu fördern und sicherzustellen, dass die GräG auch nach dem Rückzug der professionellen Begleitung als selbsttragende Gemeinschaft bestehen bleibt. Der Aufbau von nachhaltigen Strukturen wird auch dahingehend als sinnvoll beachtet, da sich die vor Ort aktive *Gebiets-*

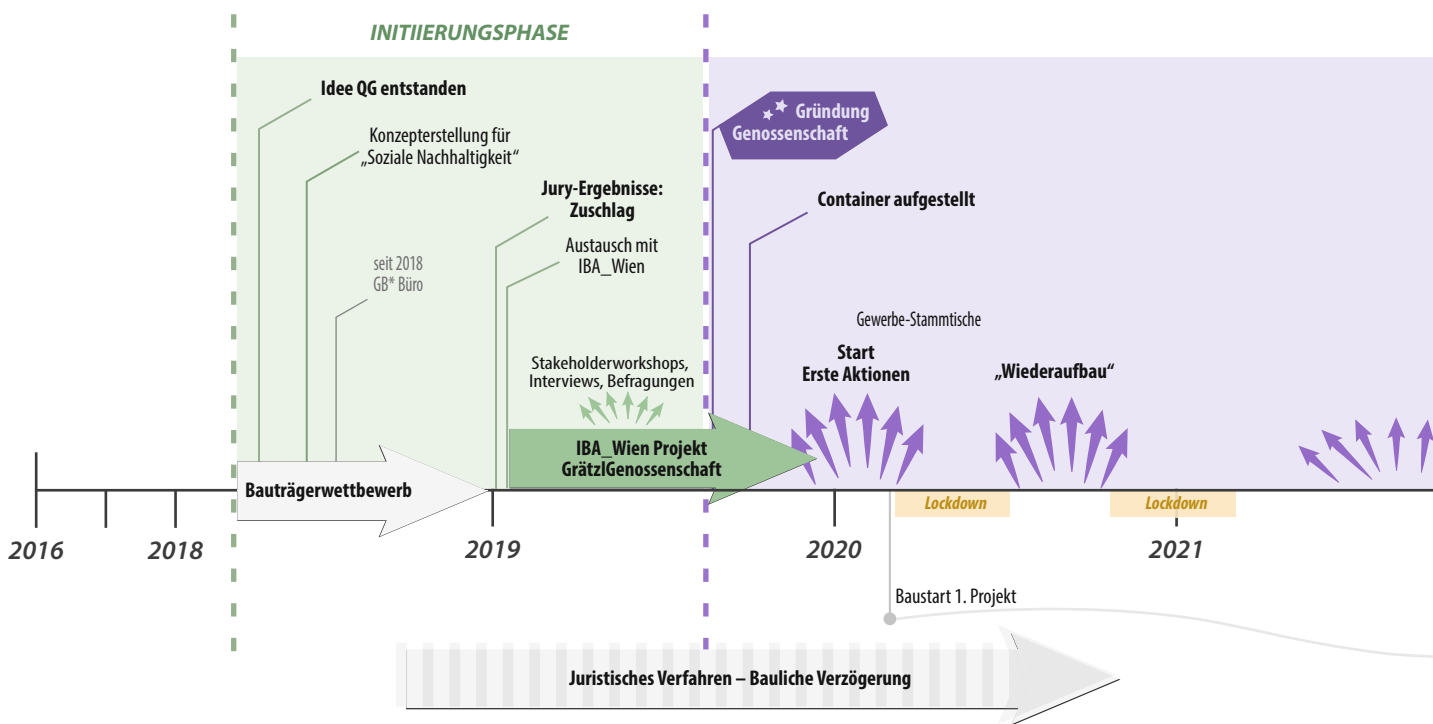


Abb. 16 Prozess GrätzGenossenschaft, eigene Darstellung

betreuung (GB\*) im Laufe der Quartiersentwicklung zurückziehen wird und somit in einigen Jahren als wesentlicher Akteur vor Ort wegfällt.

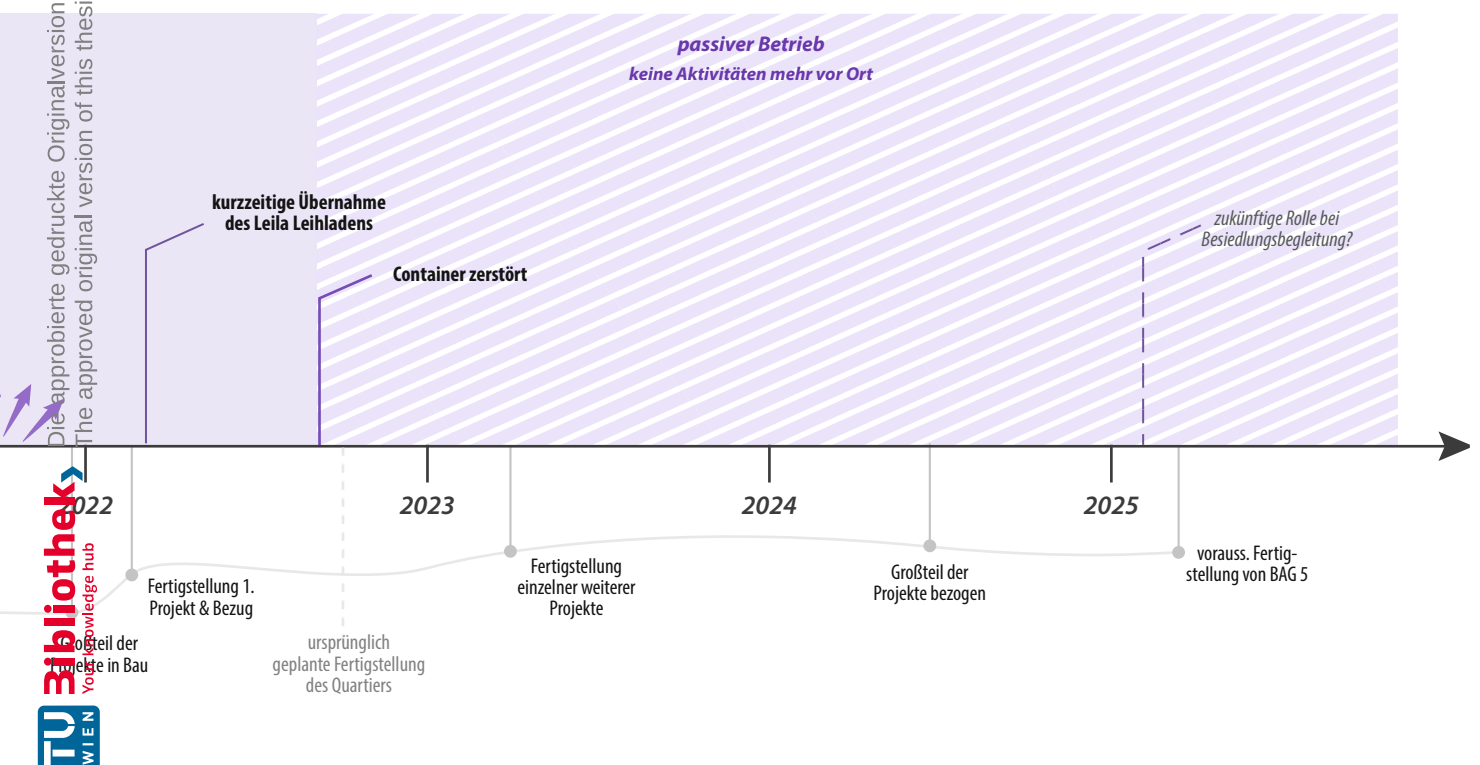
### Leistbares Leben ermöglichen

Die Idee der GräG basiert auf der Überzeugung, dass leistbares Leben weit mehr umfasst als der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Wien steht mit seinem sozialen Wohnungsbau, der für viele Bevölkerungsschichten recht zugänglich ist (was die Einkommensgrenzen anbelangt), zwar gut dar, allerdings machen die steigenden Lebenshaltungskosten deutlich, dass auch alltägliche Ausgaben erschwinglich sein sollten. Die Genossenschaft möchte vor diesem Hintergrund das Prinzip der Gemeinschaft und des Teilens nutzen, um eine Antwort auf die zunehmende finanzielle Belastung zu bieten. Es geht dabei nicht nur darum, Alltagsausgaben zu sparen, sondern auch Ressourcen zu teilen. Die GräG möchte ihren Mitgliedern ermöglichen, Kosten durch die gemeinsame Nutzung von Gütern, Räumen und Dienstleistungen zu senken, was den Austausch untereinander fördert und die Lebenshaltungskosten reduziert. Konkret angedachte Angebote waren organisierte Services, die von Kinderbetreuung über gemeinsame Einkaufsinitiativen (Food-Coops) bis hin zu Car-Sharing reichen. Die Idee beruht auf dem Prinzip: Je mehr Mitglieder sich beteiligen, desto mehr können sich alle gemeinsam leisten und desto breiter kann die Palette von Angeboten und Dienstleistungen sein. Ziel der GräG ist es, insbesondere einkommensschwächere Gruppen zu unterstützen.

### Bereitstellung von kostengünstigen Raumressourcen

Hinzu möchte die GräG kleine nachbarschaftliche Initiativen unterstützen, denen oft der Zugang zu leistbaren Raumressourcen verwehrt bleibt. Viele dieser Gruppen benötigen Räume nur zu bestimmten Zeiten, was die Suche nach geeigneten und finanzierbaren Orten erschwert. Die GräG will hier ansetzen, indem sie ihre geplanten Räumlichkeiten kostengünstig zur Verfügung stellt. Dazu kommt die Heraus-

#### BETRIEBSPHASE



forderung, dass Gemeinschaftsräume von gemeinnützigen Bauträgern in Wien nicht darauf ausgelegt sind, Einkünfte zu generieren. Somit dürfen Aktivitäten wie z. B. Sportkurse, die mit einem geringen Entgelt verbunden sind, in diesen Räumen nicht stattfinden. Mit ihren eigenen Räumlichkeiten bietet die GräG Platz und Möglichkeiten für Nutzungen, die nicht kostenfrei angeboten werden, wie Floh- und Handwerksmärkte, die ebenfalls von der GräG organisiert werden könnten (Sirbegovic 2023).

### **Gründe für die Wahl einer Genossenschaft**

Viele der Gründungsmitglieder hatten bereits in früheren Projekten Berührungspunkte mit der Genossenschaftsform. Dabei handelte es sich in erster Linie um genossenschaftliche oder genossenschaftsähnliche Wohnprojekte wie die *Sargfabrik* oder die *WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft*. Ziel mit der GräG war es, den Genossenschaftsgedanken auf die Quartiersebene zu übertragen. Die Entscheidung für die Rechtsform Genossenschaft basiert auf dem Wunsch der Gründungsmitglieder, durch kollektive Beiträge der Mitglieder ein besseres Leben im Quartier zu ermöglichen. Diese Organisationsform erlaubt die gemeinschaftliche Verwaltung von Ressourcen und das Erreichen größerer Ziele, als es einzelnen Mitgliedern möglich wäre. Ein wichtiger Aspekt ist die Stabilität und Nachhaltigkeit, die die Genossenschaftsform bietet. Im Gegensatz zu Vereinen, die oft von einzelnen Personen abhängig sind, wird betont, dass die genossenschaftliche Struktur eine breitere Beteiligung und Verantwortungsverteilung bietet, wodurch die Organisation weniger anfällig für das Wegfallen einzelner Mitglieder wird. Die basisdemokratische Ausrichtung der Genossenschaft fördert die direkte Mitbestimmung der Mitglieder bei wichtigen Entscheidungen. Dies erhöht nicht nur die Teilhabe und Transparenz, sondern stellt auch sicher, dass Gewinne innerhalb der Gemeinschaft bleiben und für gemeinsame Ziele eingesetzt werden. Zudem wurde die Rechtsform gewählt, um eine Unabhängigkeit von politischen Entwicklungen und Fördermitteln zu gewährleisten. Obwohl Förderungen und Forschungsprojekte eine Rolle spielen können, strebt die GräG an, hauptsächlich mitgliederfinanziert zu sein und somit nicht von externen Geldquellen abhängig zu werden. Dies soll zur langfristigen finanziellen und organisatorischen Stabilität beitragen (Gutmann 2023; Syen 2023).

**Wohnungsbaugenossenschaften in Wien:** In Wien stellen die Wohnungsbaugenossenschaften ein großes Erbe dar, das allerdings strukturell „eingeschlafen“ scheint (wohnbund:consult eG, 2022, S. 14). Etwa die Hälfte der gemeinnützigen Wiener Wohnbaugesellschaften sind Genossenschaften (z. B. *Wien-Süd* oder *Heimbau*), die allerdings ein klassisches Mieter-Vermieter-Modell praktizieren und Genossenschafts- und Teilhabeprinzipien weniger zu tragen kommen. Aus diesem Grund beabsichtigen einige Akteure schon länger den Genossenschaftsgedanken neu aufblühen zu lassen. Jüngere genossenschaftsähnliche Wohnprojekte finden sich aufgrund von rechtlichen Rahmenbedingungen eher in Vereinen oder Baugruppen wieder. 2016 wurde die erste Wohnprojekte-Genossenschaft *WoGen* gegründet, die gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert und als Anlaufstelle für interessierte Gruppen dient (ebd., S. 10, 15). Das Projekt *die HausWirtschaft* hat sich als Genossenschaft gegründet, was nur unter der Bedingung möglich war, einen gewerblichen Betrieb durch das Angebot von Räumen für kleinteilige Nutzungen mit umzusetzen (die HausWirtschaft e.Gen. o. J.).





es, das Potenzial genossenschaftlich organisierter Dienstleistungen, Angebote zur Nahversorgung und die Vernetzung auf Quartiersebene zu ermitteln. Als Ergebnis wurde der Endbericht „Vernetzen – Teilen – Sparen: Potenziale für selbstverwaltete Vernetzungs- und Nahversorgungsstrukturen in Wiener Stadtentwicklungs-gebieten“ veröffentlicht (raum & kommunikation 2019).

### Wirtschaftsagentur Wien

Anfangs unterstützte eine Förderung für Nahversorgung der Wirtschaftsagentur Wien die konkrete Umsetzung (Syen 2020, S. 49).

### Mitgliedsbeiträge

Mitglieder der Genossenschaft verpflichten sich, Genossenschaftsanteile zu erwerben. Ein Anteil kostet 25 Euro. Privatpersonen müssen mindestens einen Anteil zeichnen, während Gewerbetreibende mindestens vier Anteile übernehmen müssen. Der zusätzliche monatliche Mitgliedsbeitrag für Bewohner\*innen beträgt fünf Euro und für Gewerbetreibende 15 Euro (Syen 2020, S. 51). Die Mitgliedsbeiträge decken jedoch nur einen kleinen Teil der Finanzierung. Die Gründung und der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft werden hauptsächlich durch Beiträge der sogenannten Pionier\*innen (siehe oben) finanziert. Diese Gründungsmitglieder und „Investor\*innen“ haben gemeinsam mit *raum & kommunikation* das Startkapital von 30.000 Euro aufgebracht. Ihre Unterstützung kann als Anschubfinanzierung betrachtet werden und erfolgte vorrangig aus ideellen Gründen, um die Idee und den Zweck der GräG zu fördern und ihre Gründung zu erleichtern.

### Räume und Präsenz vor Ort

Die Genossenschaft nutzte einen von den Bauträgern des BAG 5 bereitgestellten Container als Headquarter. Dieser wurde im Herbst 2019 aufgestellt und bezogen und diente als Zwischenlösung, bis die Genossenschaft ihre vorgesehenen Gewerbeflächen in dem noch zu errichtenden Gebäude beziehen konnte. Der Container befand sich auf dem leeren Baufeld des BAG 5 und platzierte sich somit schon an dem Ort, wo später die endgültigen Räumlichkeiten entstehen sollten. Dort sind für die GräG Gewerbeflächen von etwa 200m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Zwischenlösung ermöglichte es der Genossenschaft, bereits

vor dem Bezug der eigentlichen Räumlichkeiten vor Ort tätig zu werden und eine sichtbare Präsenz im Gebiet der Berresgasse zu etablieren. Während der Bauphase auf dem BAG 5 konnte der Container allerdings nicht verbleiben, und alternative Raumlösungen für die Übergangszeit ließen sich nicht finden. Im Jahr 2022 wurde der Container bei einem Bauunfall durch eine Baumulde zerstört, woraufhin keine weiteren Aktivitäten der Genossenschaft vor Ort mehr stattfanden.



Abb. 18 Container der GrätzlGenossenschaft, Alexandra Syen

## Funktionen und Geschäftsfelder

Die *GräG* war von 2019 bis 2021 sehr aktiv vor Ort. Nachdem im Herbst 2022 ihr Container zerstört wurde, stellte sie ihre Aktivitäten ein.

Die Gründungsmitglieder der *GräG* brachten zwar anfänglich zahlreiche konkrete Ideen für die Gestaltung des Angebots ein, wie etwa die Entwicklung einer Food Coop oder von Paketdiensten. Die Funktionen und Angebote der Genossenschaft wurden jedoch nicht im Voraus festgelegt, sondern sind eher prozesshaft konzipiert. Übergeordnetes Ziel ist es, Dienstleistungen gemeinschaftlich zu organisieren, wodurch ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl entstehen soll und gleichzeitig essentielle Bedürfnisse nachhaltig gedeckt werden. In Zusammenarbeit mit ansässigen Bewohner\*innen, Bauträgern sowie allen weiteren am Prozess beteiligten Akteuren, einschließlich der Gewerbetreibenden, sollte gemeinsam ermittelt werden, welche Ressourcen geteilt werden können, um ein besseres und leitbareres Leben im Quartier zu ermöglichen. Mit diesem kollaborativen Ansatz möchte die *GräG* ihr Angebot an die Bedürfnisse und Wünsche der Gemeinschaft vor Ort anpassen und flexibel gestalten, sodass es sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln kann. Der Container diente dabei als Experimentierraum, um vorab zu testen, welche Aktivitäten positiv angenommen werden und welche nicht. Im Folgenden werden die konkret umgesetzten Aktivitäten vorgestellt.

### Soziale Impulse setzen: Veranstaltungen

Ein zentraler Aspekt der Tätigkeiten der *GräG* bestand darin, soziale Impulse zu setzen. Die Angebote und Veranstaltungen reichten von der Planung eines Straßenfestes, das jedoch aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht realisiert werden konnte, über kostenfreie Angebote wie Kleidertauschbörsen bis hin zu gemeinsamen Kochabenden. Auf Initiative der *GräG* kam auch die Bücherei mehrmals in die Berresgasse, um Lesenachmittage für Kinder anzubieten. Sie schaffte somit Angebote, die bisher in der Berresgasse-Hirschstetten nicht existierten bzw. die ÖPNV-Verbindungen im 22. Bezirk eher mangelhaft sind, um solche Veranstaltungen oder Einrichtungen wie eine Bücherei zu besuchen. Zu den Hochzeiten der Genossenschaftsaktivitäten war ihr Container zweimal wöchentlich geöffnet, was regelmäßig Anlass für kleinere Veranstaltungen bot, die sich zu Treffpunkten in der Gemeinschaft entwickelten.

### Organisation von Praktiken des Teilens

Mit der Einrichtung einer offenen Bücherzelle und dem Aufbau eines kleinen Verleihpools, mit Gegenständen wie Nähmaschinen, entwickelte die *GräG* ein erstes Angebot zum Teilen von Ressourcen. Auch ihren Container bot sie zur kostengünstigen Vermietung an.

### Vernetzung von Gewerbetreibenden

Ein wesentliches Format der *GräG* ist die organisierte Vernetzung von Gewerbetreibenden in der Umgebung Berresgasse-Hirschstetten. In den umliegenden Siedlungen wurden Ein-Personen-Unternehmen (EPU) mit unterschiedlichsten Geschäftsideen identifiziert – vom T-Shirt-Druck bis zu Reinigungsunternehmen. Diese wurden gezielt kontaktiert und für Treffen, die sogenannten Gewerbestammtische, gewonnen, an denen regelmäßig rund zehn bis 15 Personen teilnahmen. Sie fanden alternierend in verschiedenen Lokalen statt und sollten dem Erfahrungsaustausch und der Koordination gemeinsamer Aktivitäten dienen. Konkret geplant wurde z. B. die gemeinsame Anmietung einer Werbetafel bei der U-Bahn-Station, um die Sichtbarkeit aller beteiligten Unternehmen zu erhöhen. Auch die Bildung einer Einkaufsgemeinschaft, um durch den gemeinsamen Einkauf größerer Mengen, z. B. von Reinigungsmitt-

teln, Kosten zu sparen, wurde angedacht, aber bislang noch nicht realisiert. Die Zusammenkunft von engagierten und lokal verankerten Unternehmen brachte jedoch einen spürbaren Aufschwung und förderte die Schaffung von Angeboten, von denen sowohl die Mitglieder als auch das Grätzl profitieren könnten (Voser 2023).

## Netzwerk

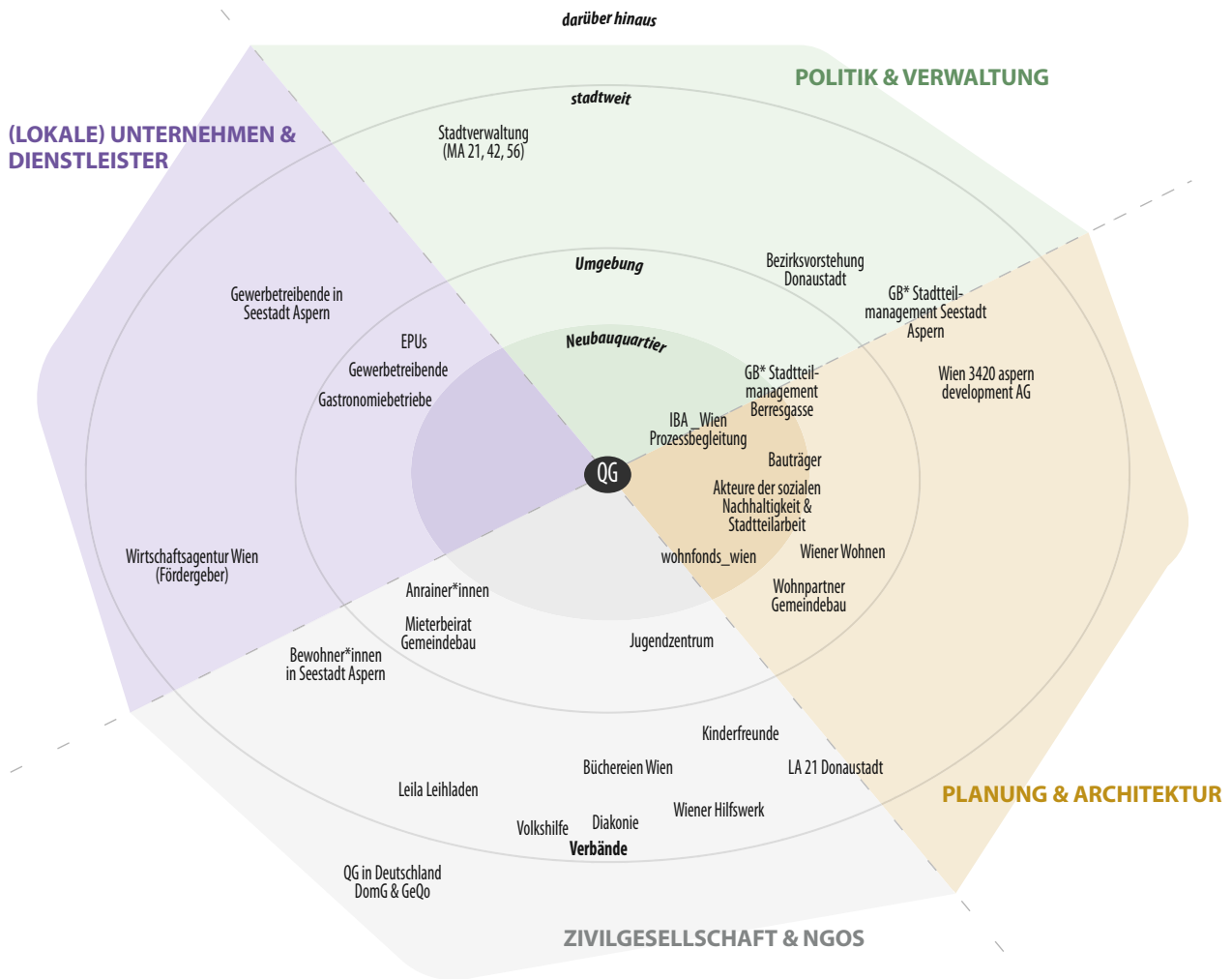


Abb. 19 Netzwerk Grätzl, eigene Darstellung

### Initiierungsphase

Zu Beginn wurden im Rahmen des IBA\_Forschungsprojekts „Vernetzen – Teilen – Sparen“ Stakeholder\*innen identifiziert und Gespräche geführt. Dazu zählten Bewohner\*innen in den angrenzenden Siedlungen, Gewerbetreibende, soziale und politische Akteure auf Bezirks- und Stadtebene sowie potenzielle Gründungsmitglieder der GräG. Insgesamt fanden über 100 Gespräche statt, um die Akzeptanz und Bereitschaft zur Mitwirkung in einer selbstverwalteten Genossenschaft zu bewerten (raum & kommunikation 2019, S. 4).

Besonders hervorzuheben sind die **aktivierenden Einzelgespräche** mit Bewohner\*innen und Gewerbetreibenden, in denen spezifische Bedürfnisse und das Interesse an der Teilnahme in der GräG ermittelt wurden. Workshops dienten der intensiveren Einbindung und dem Austausch. Mitarbeiter\*innen von *raum & kommunikation* waren regelmäßig vor Ort, um Bewohner\*innen direkt anzusprechen, über die GräG zu informieren, Interesse zu wecken und gleichzeitig deren Bedürfnisse und Wünsche zu erfassen. Ziel der Befragungen war es, herauszufinden, welche konkreten Angebote der Genossenschaft von den Bewohner\*innen in Anspruch genommen würden und unter welchen Rahmenbedingungen eine Mitgliedschaft attraktiv wäre. Die GräG nahm auch an lokalen Veranstaltungen teil, um direkt mit der Gemeinschaft in Kontakt zu treten und ihre Ziele vorzustellen (ebd. S. 22ff). In dieser Anfangsphase fungierten Postwurfsendungen sowie die GB\* als Multiplikatoren, um auf Informationsabende aufmerksam zu machen. Die Hauptstrategie bestand darin, verschiedene Gruppen einzubinden, einschließlich einer Peergroup aus Planungs- und Verwaltungsbereichen, um eine wienweite Bewerbung zu fördern (Syen 2023; Voser 2023).

Die Aktivierung der lokalen Anrainer\*innen gestaltete sich schwierig, da teilweise kein persönlicher Nutzen wahrgenommen wurde. Um der Skepsis gegenüber der GräG, insbesondere der Genossenschaftsform und den „Investor\*innen“, entgegenzuwirken, wurden monatliche „GräG-Zwiegespräche“ eingeführt. Dabei standen die Pionier\*innen der GräG für Fragen der Bewohner\*innen zur Verfügung und versuchten, das bestehende Misstrauen, insbesondere bei Bewohner\*innen aus dem angrenzenden Gemeindebau, abzubauen. Trotz dieser Bemühungen war die Gewinnung von Interessent\*innen ressourcenintensiv, sowohl personell als auch zeitlich (Syen 2023). Ähnliche Erfahrungen machte auch die GB\* vor Ort: „Die GräG hat viel probiert, aber es war ein schwieriger Zeitpunkt und eine total schwierige Aufgabe, da Ressourcen reinzustecken. Wahrscheinlich müsste man etwa 100 Stunden investieren, um ein Mitglied zu lukrieren.“ (Voser 2023).

*„Du musst die Leute aktivieren, dir das Vertrauen von den Menschen verdienen, aber gleichzeitig musst du deine eigenen Werte immer wieder nach hinten stellen, weil du sonst nicht glaubwürdig bist“ (Syen 2023).*

Ein entscheidender Wendepunkt und spürbarer Aufschwung war die **Fokussierung auf Gewerbetreibende** (Klein- und Mittelunternehmen) in der Umgebung. Diese erhofften sich gegenseitige Vorteile durch die Unterstützung und ließen sich als Mitglieder für die Genossenschaft gewinnen und gestalteten dann einen Großteil des Angebots mit (Sirbegovic 2023; Syen 2023).



## Betriebsphase

In der Betriebsphase fanden regelmäßig Veranstaltungen (ca. zweimal wöchentlich) statt, um die Atmosphäre des Ortes positiv zu beeinflussen und Aufmerksamkeit zu erregen: „*Sehr nette, schöne Anlässe und Treffpunkte, was auch für den Ort schon ein Stück weit etwas Neues war.*“ (Voser 2023). Allerdings stellten die isolierte Lage des GräG-Containers auf dem leeren, un bebauten Baufeld und die geringe Passant\*innenfrequenz große Herausforderungen dar: „*Wir waren wirklich alleine auf dem Baufeld und da haben sich höchstens ein paar Jogger\*innen und ein paar Leute mit ihren Hunden hin verirrt.*“ (Syen 2023). Es zeigte sich, dass alleinige Präsenz und offene Türen nicht ausreichten; attraktive Angebote und Events mussten organisiert werden, um Menschen zu aktivieren. Zudem waren Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich des Containers – wie Sitzgelegenheiten oder eine Bücherzelle – notwendig, um den Ort auch unabhängig von Veranstaltungen belebt und einladend wirken zu lassen. Besondere Schwierigkeiten traten im Winter auf, da für größeres Programm geeignete Räumlichkeiten fehlten (Syen 2023).



Abb. 20 Kleidertauschbörse der GräG, Alexandra Syen

Bis zuletzt – in der aktiven Zeit der GräG – konnte aufgrund der Bauverzögerungen und der Verschiebung des Bezugs um drei Jahre kein Kontakt zu den zukünftigen Bewohner\*innen hergestellt werden. Die Verbreitung von Informationsmaterialien und intensivere Kooperation mit anderen Bauträgern zur Erreichung der Bewohner\*innen waren durchaus angedacht, wurden jedoch (noch) nicht umgesetzt. Mitbestimmung im Quartier äußerte sich durch die wenigen aktivierten Gewerbetreibenden, die eigene Angebote setzen und gemeinsame Pläne für das Quartier konzipierten. Eine breitere Beteiligung und Mitbestimmung der „Community“ war jedoch aufgrund der Umstände nicht realisierbar (Gutmann 2023).

## Erfolgsfaktoren & Herausforderungen

### Initiierungsphase

**Expertise der Pionier\*innen** Die umfassende Expertise der Gründungsmitglieder war entscheidend für die Initiierung, Ideenentwicklung und den Aufbau der Genossenschaft. Pionier\*innen wie Robert Korab verfügen über umfangreiche Kenntnisse und praktische Erfahrung in genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Bauprojekten. Mit jahrelanger Erfahrung in der Branche, Netzwerkaufbau und Verständnis für lokale Gegebenheiten und Herausforderungen im Wiener Kontext erkannten die Gründungsmitglieder die Problemstellungen in der sozialen Nachhaltigkeit und Besiedlungsbegleitung sowie die Notwendigkeit, nachhaltige Organisationsformen in Quartieren zu erproben. Trotz potenzieller Konkurrenz im Bereich der Stadtteilarbeit und Prozessbegleitung entschieden sie sich, ihr Wissen zu bündeln und gemeinsam am Aufbau der QG zu arbeiten, was die Gründung wesentlich erleichterte.

**Begleitung und Unterstützung der IBA** Die IBA\_Wien trug wesentlich zur Initiierung der GräG bei, indem sie deren innovatives Potenzial erkannte und durch ein Forschungsprojekt unterstützte. In der Prozessbegleitung des IBA\_Quartiers Berresgasse organisierte sie Koordinationstreffen mit Schlüssel-

akteuren der Bauprojekte, um die Vernetzung und Kooperation zwischen Bauträgern und Kooperationspartnern zu fördern. Diese Treffen dienten raum & kommunikation als Plattform, um das Konzept der GräG vorzustellen. Durch Führungen und Diskussionsveranstaltungen im Rahmen der „IBA vor Ort“ sowie durch die Schlusspräsentation schuf die IBA Raum für Austausch und gemeinsame Reflexion. Zudem trieb sie die Vernetzung der GräG mit der GB\* voran, um gegenseitiges Verständnis zu fördern und potenzielle Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

**Pionierarbeit und fehlende lokale Vorbilder in Österreich/Wien** Als erste QG in Österreich fehlten der GräG lokale Erfahrungswerte aus Wien oder anderen Bundesländern, auf die sie zurückgreifen konnte. Obwohl sie von Vorbildern aus Deutschland, wie der DomG und der GeQo aus München, profitieren konnte, erwiesen sich die Entstehungshintergründe und spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort als so unterschiedlich, dass eine direkte Übertragung des Konzepts nicht möglich war. Darüber hinaus war es notwendig, viel Überzeugungsarbeit, etwa innerhalb der Fachbranche, zu leisten, um das in Wien neue Organisationsmodell der GräG zu etablieren.

**Schwierige Rahmenbedingungen vor Ort** Die lokalen Gegebenheiten haben die Umsetzung der GräG in der Berresgasse erschwert. Eine wesentliche Schwierigkeit war die große Skepsis der Anwohner\*innen gegenüber Veränderungen in ihrem gewohnten Umfeld, was sich in zahlreichen Klagen gegen den Bau des Neubaugebiets äußerte und zu Verzögerungen des Bauprozesses führte. Die heterogene Bewohner\*innenstruktur, die von Gemeindebauten bis zu Einfamilienhaussiedlungen reicht, erschwerte die Einbeziehung aller Gruppen und die Schaffung eines gemeinsamen Ziels. Zudem wird die Gegend als „Schlafstadt“ (Voser 2023) beschrieben, was auf ein eher geringes Engagement der Bewohner\*innen vor Ort hindeutet. „Uns ist von Anfang an gesagt worden, im 22. Bezirk da rund um die Berresgasse, das ist ein schwieriges Gebiet“ (Syen 2023).

Vielen Bewohner\*innen, insbesondere aus dem direkt angrenzenden Gemeindebau, fehlt das Bewusstsein für die Möglichkeiten der Mitwirkung sowie die notwendigen Ressourcen (Zeit, Geld, Wissen), um aktiv teilzunehmen. Oft haben diese auch andere Prioritäten und Bedürfnisse: „Wir reden da von einem riesen Gemeindebau, von Menschen, die viele andere Gedanken und Sorgen und auch Kapazitäten haben, um eine Genossenschaft aufzubauen, abgesehen davon, dass die meisten gar nicht wissen, [...] was eine nachbarschaftliche Genossenschaft ist. Du hast da nicht das gleiche Publikum wie im zweiten oder im fünften Bezirk.“ (Syen 2023)

**Langer Vertrauensaufbau und hoher Erklärungsbedarf** Es mussten zunächst das bestehende Misstrauen und die Vorurteile gegenüber der Initiative überwunden werden, insbesondere Befürchtungen bezüglich der Schaffung einer „Gated Community“ oder unklarer Genossenschaftsstrukturen. Dies erforderte eine umfassende Aufklärung durch direkte Kommunikation. Das fehlende Wissen über QG machte eine deutliche Abgrenzung von Kapitalgenossenschaften wie Banken und von Wohnungsbaugenossenschaften notwendig. Zudem war es herausfordernd, das Alleinstellungsmerkmal der GräG klar zu vermitteln. Die Bewohner\*innen erkannten weitestgehend keinen konkreten Nutzen für sich, wodurch die Mitgliedschaft unattraktiv schien. Der Prozess, um Misstrauen auszuräumen, war langwierig, und erst nach erheblicher Zeit zeigten einige Personen Interesse der Genossenschaft beizutreten.

**Top-down Entstehung** Das Modell einer Genossenschaft impliziert laut Amila Sirbegovic normalerweise eine bottom-up-Entwicklung, bei der sich die Mitglieder gemeinsam organisieren und zusammen-



arbeiten (Sirbegovic 2023). Die Top-down-Entstehung der GräG durch *raum & kommunikation* und der kleinen Expert\*innengruppe widersprach diesem Ansatz, was zu erheblichem Misstrauen gegenüber den Pionier\*innen und deren Motiven führte, die viel Geld in den Aufbau der Genossenschaft investierten. Obwohl das Projekt darauf ausgelegt war, an Bewohner\*innen übergeben zu werden, stellte die Suche nach Mitgliedern, die sich mit einer extern initiierten Genossenschaft identifizieren konnten und dafür Verantwortung übernehmen, eine große Herausforderung dar. Die geplante Übertragung der Genossenschaft auf die Bewohner\*innen konnte nicht realisiert werden (Syen 2023).

### **Betriebsphase**

**Synergien und Zusammenarbeit mit sozialen Akteuren** Die GräG profitierte in ihrer Initiierungsphase und insbesondere im aktiven Betrieb erheblich von aufgebauten Synergien mit wesentlichen Quartiersakteuren wie der GB\* und dem Jugendzentrum vor Ort. Insbesondere mit der GB\* stimmte die GräG ihre Ressourcen, Öffnungszeiten und Veranstaltungen aufeinander ab, um eine kontinuierliche Präsenz und regelmäßige Angebote im Quartier zu gewährleisten: *„Wir haben uns zusammengesetzt und daran gearbeitet, dass wir nicht den gleichen Ort doppelt mit denselben Formaten beackern“* (Voser 2023). Gemeinsam wurden Initiativen wie der Büchertausch organisiert und regelmäßige gegenseitige Teilnahmen an Veranstaltungen ermöglichten einen unmittelbaren Wissensaustausch. Diese Zusammenarbeit führte zum Abbau von Konkurrenzdenken und einer möglichst klaren Abgrenzung der jeweiligen Zuständigkeitsbereiche: Die GB\* konzentrierte sich mehr auf Stadtentwicklungsthemen, während die GräG soziale Impulse setzte. Durch die Kooperation mit anderen lokalen Stakeholdern und Multiplikator\*innen, die mit den lokalen Gegebenheiten und der Bevölkerung vertraut sind, wurde der Zugang zu Zielgruppen vereinfacht und Ressourcen gezielt dort eingesetzt, wo sie am meisten benötigt wurden – etwa in der Überzeugungsarbeit. Die gemeinsame Nutzung von Ressourcen z. B. Veranstaltungsequipment und gegenseitige Unterstützung bei administrativen Aufgaben und der Bewerbung der Aktivitäten, stärkten die Umsetzungskraft der GräG. *„Es ist genug zu tun. Man kann genug Angebote setzen, aber es kann keine Organisation alleine stemmen. Es haben alle limitierte Ressourcen, Arbeits- und Öffnungszeiten“* (Syen 2023).

**Fokus auf Gewerbetreibende** Durch die Fokussierung auf eine spezifische Zielgruppe konnte mit einigen lokalen Gewerbetreibenden eine Gruppe mobilisiert werden, die sich engagiert in der Genossenschaft einbrachte und aktiv an der Gestaltung von Formaten mitwirkte. Dies ermöglichte die Organisation mehrerer identitätsstiftender Veranstaltungen, bei denen lokale Produkte präsentiert und angeboten wurden. Ein Beispiel hierfür ist ein Abend mit Cocktails „aus dem Grätzl“, die mit Rum und Erdbeeren aus der Umgebung kreiert wurden.

**Verzögerung Prozess** Eine zweijährige Unterbrechung der Bauarbeiten führte zu Unsicherheiten bezüglich der Wohnungsvergabe, Bezugszeitraum und anderer planungsbezogener Aspekte, wodurch die GräG unter Druck geriet. Die Verzögerungen resultierten hauptsächlich aus rechtlichen Auseinandersetzungen und Widerständen der Anwohner\*innen. Der Gebäudekomplex von BAG 5, in dem die GräG ihre Räumlichkeiten beziehen wird, wird mit vierjähriger Verzögerung fertiggestellt. Diese Verzögerung erforderte mehr Ressourcen als geplant und verschärfte die finanzielle Situation der GräG. Die lange Wartezeit und die Unsicherheiten beeinträchtigten auch das Vertrauen und die Motivation der bereits aktivierten Bewohner\*innen. Dies hatte einen reduzierten Community-Drive zur Folge, was zu einem Rückgang des Engagements und der Bedeutung der GräG vor Ort führte.

**Unsicherheit über die zukünftige Bewohnerschaft** Datenschutzbestimmungen und der Vergabeprozess hinderten Bauträger daran, frühzeitig Informationen über zukünftige Bewohner\*innen zu teilen. Zur Zeit des aktiven Betriebs der *GräG* gab es lediglich Interessent\*innen für Wohnungen vor Ort, aber keine konkreten Zuweisungen. Die späte Vergabe geförderter Wohnungen, oft erst kurz vor dem Bezug, erschwerte gemeinschaftliche Vorhaben und die Identifikation der Zielgruppe der zukünftigen Bewohnerschaft, welche somit abstrakt blieb. Verzögerungen im Bauprozess verhinderten die frühzeitige Einbeziehung der Bewohner\*innen in die Quartiersgestaltung, was die Planung und Durchführung gemeinschaftlicher Projekte erheblich beeinträchtigte.

**Zerstörung des Containers und missglückte Raumsuche** Mit dem Infrastrukturverlust durch die Zerstörung des Containers erlebte die *GräG* einen erheblichen Rückschlag. Der Container diente als „Headquarter“ für Aktivitäten und Treffen der *GräG*-Mitglieder sowie interessierter Bewohner\*innen und Gewerbetreibenden. Die Kosten und der Organisationsaufwand für den Wiederaufbau konnten nicht gestemmt werden. Der zerstörte Container war lange noch vor Ort, wodurch kein sichtbarer Fortschritt zu erkennen war und das Bild vermittelt wurde, dass sich nicht gekümmert wird. Dadurch änderte sich die Außenwahrnehmung der *GräG* erheblich. Es konnten keine neuen Räumlichkeiten gefunden werden, weshalb das Team der *GräG* seit der Zerstörung nicht mehr vor Ort tätig war.

**Keine langfristige Finanzierungssicherheit** Die Finanzierung stellte eine große Herausforderung für die Genossenschaft dar. Zwar ließ sich für die Initiierung durch die Pionier\*innen ein Grundkapital aufbauen. Dennoch waren die Aktivitäten von weiteren Fördermitteln und externen Finanzierungsquellen abhängig, die aber zeitlich begrenzt waren. Da nur eine geringe Anzahl von Mitgliedern mobilisiert werden konnte, ließen sich über die Mitgliedereinlagen die Ausgaben nicht finanzieren. Auch war es nicht möglich vonseiten der Bauträger eine finanzielle Unterstützung zu generieren, u. a. da diese zu der Zeit von erheblich gestiegenen Baukosten betroffen waren. Das geplante Budget von *raum & kommunikation* war nicht für den langen Prozess ausgelegt und lief mit der Zeit aus. Dadurch mussten Stellen der Genossenschaft gekürzt werden, was wiederum dazu führte, dass weniger Angebote stattfanden.

**Risiko der ehrenamtlichen Überlastung** Eine Mitarbeiterin von *raum & kommunikation* führte ihre Arbeit bei der *GräG* aus Überzeugung noch für eine kurze Zeit weiter ehrenamtlich aus. Sie stellte eine Schlüsselperson dar, die maßgeblich zum Angebot der Genossenschaft beigetragen hat. Aufgrund der fehlenden Entlohnung war die Tätigkeit jedoch längerfristig nicht machbar, ohne auszubrennen.

**Einschränkungen durch Covid-19-Pandemie** Die Covid-19-Pandemie führte zu erheblichen Unterbrechungen oder gar Abbruch von geplanten Aktionen und Veranstaltungen. Lockdowns und soziale Abstandsmaßnahmen schränkten Gemeinschaftsaktivitäten ein, was aus Sicherheitsgründen zu einem Rückgang des Engagements führte, da z. B. der Container zu eng war. Das Gemeinschaftsgefühl und die Verbindung zwischen den Mitgliedern der *GräG* gingen verloren, da viele der Pionier\*innen nicht vor Ort wohnten: „*Corona hätten wir nur stemmen können, wenn wir auch dort gewohnt hätten. Das war der Punkt, wo man es aus der Hand geben hätte müssen*“ (Syen 2023).

## Entwicklungsperspektiven

Noch während des aktiven Betriebs sollten die Aktivitäten der *GräG* durch die Übernahme des *Leila-Leihladens* im 16. Bezirk in Wien erweitert werden. Dieser Plan scheiterte jedoch an finanziellen Schwierigkeiten und bestehenden Problemen der *GräG*, was letztlich zu einem Rückzug führte. Es gab auch Pläne zur Kooperation mit der Seestadt und zur Schaffung zusätzlicher Standorte der *GräG* als Dachgenossenschaft, um das Modell auf eine breitere organisatorische Struktur auszuweiten, in der einzelne Geschäftszweige wirtschaftlich unabhängig agiert hätten (Gutmann 2023; Syen 2023).

Die Covid-19-Pandemie und die Zerstörung des Containers verhinderten die Fortführung der Vorarbeiten und die Nutzung der bereits aufgebauten Strukturen, wodurch der Betrieb der *GräG* derzeit stillliegt. *Raum & kommunikation* wird weiterhin das Besiedlungsmanagement für BAG 5 übernehmen, mit einer geplanten Besiedlung ab Frühjahr 2025. Ob die *GräG* dabei noch eine Rolle spielen wird, hängt von äußeren Umständen ab.

Personelle Veränderungen traten auf, da der Geschäftsführer von *raum & kommunikation* in Pension ging. Die Dringlichkeit, die *GräG* am Leben zu erhalten und mehr Budget zu investieren, war nicht gegeben. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft hängt auch von Entscheidungen des Revisionsverbandes ab, da trotz fehlender Aktivitäten weiterhin Revisionen und Abschlüsse erforderlich sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich die *GräG* in einen Verein umwandelt, allerdings unter einem anderen Namen. Es bleibt abzuwarten ob die *GräG* zur Besiedlung des Gebietes erneut aufblühen kann, auf ihrer bisherigen Arbeit aufbauen und ihre geplanten Aktivitäten und den Betrieb erfolgreich starten kann. Dies schließt auch die Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohner\*innen der Berresgasse und die geplante Übergabe an die Bewohnerschaft ein, um sich als zentrale Ansprechpartnerin im Quartier zu etablieren und einzelne Initiativen der Bewohner\*innen zu bündeln (Gebietsbetreuung Stadterneuerung 2023).

## 4. Wirkung

### Evaluierung & Zielerreichung

Die Initiierungsphase der *GräG* wurde 2019 im Rahmen des IBA\_Forschungsprojekts evaluiert. Dabei wurden erste Erkenntnisse durch die operative Arbeit vor Ort sowie den Austausch mit verschiedenen Stakeholdern dokumentiert. Während der Betriebsphase bot die *IBA\_Wien* Diskussionsplattformen für Reflexion und Austausch an. Allerdings wurde die Wirkung der bisherigen Aktivitäten der *GräG* nicht systematisch evaluiert.

Die *GräG* setzte kleinere, aber bedeutsame Akzente, insbesondere durch Veranstaltungen, bei denen der *GräG*-Container als Begegnungsort diente. Besonders erfolgreich waren die Tauschaktionen, v. a. das Selbstläuferprojekt der Bücherzelle, das auch ohne personelle Unterstützung der *GräG* rege genutzt wurde. Der Austausch der Gewerbetreibenden verlief ebenfalls wie bereits erwähnt erfolgreich, jedoch wurden über gemeinsame Kochaktionen hinaus keine konkreten gemeinsamen Projekte umgesetzt. Trotzdem trugen die wenigen Veranstaltungen zur Gemeinschaftsbildung bei (Syen 2023; Voser 2023).

Letztlich konnte die GräG nur zehn Mitglieder gewinnen, was auf die Skepsis der ansässigen Bevölkerung und den fehlenden Kontakt zu zukünftigen Bewohner\*innen zurückzuführen ist. Nach einer etwa anderthalbjährigen aktiven Betriebsphase kam es zu einem schnellen Rückgang der Aktivitäten. Dies führte u. a. dazu, dass die gebündelten Kräfte nun nicht mehr verfügbar sind und das Projekt aktuell stillsteht (Syen 2023). Das aufgebaute Kapital und Engagement werden derzeit in keiner anderen Organisation weitergeführt, und es stellt sich die Frage, ob das Engagement reaktiviert werden kann, falls die GräG ihren Betrieb wieder aufnimmt. Langfristige und nachhaltige Strukturen wurden somit nicht geschaffen, was zeigt, dass wesentliche Ziele der GräG nicht erreicht wurden. Die Covid-19-Pandemie trug mit ihren unvorhersehbaren Einschränkungen des alltäglichen Lebens erheblich zum Misserfolg der GräG bei.

*„Das Konzept und die Umsetzungsrahmenbedingungen haben nicht zusammengepasst. Das war nicht blauäugig begründet [...] Wir waren schon überzeugt, dass da was drinsteckt – aber das ist leider nicht eingetreten.“ (Gutmann 2023)*

Insgesamt kann aber betont werden, dass die Genossenschaft als neues Organisationsmodell in der Wiener Stadtentwicklung wertvolle Erfahrungen für die Initiierung einer QG im Wiener Kontext gesammelt hat. Diese können als Grundlage dienen und ähnliche Projekte in Zukunft unterstützen.

*„Nachhaltigkeit kann nur in Kooperation und mit der Antriebskraft und Motivation der Bewohner\*innen vor Ort erreicht werden. Das sind die Expert\*innen, die wissen, was es braucht. Wenn man ihnen das Werkzeug in die Hand gibt und den Raum bietet, sich zu organisieren, entsteht etwas Nachhaltiges, was sich weitertragen lässt. Allerdings kann ein Zusammentreffen von zehn Leuten noch nichts auffangen“ (Syen 2023).*

## Mehrwert für Umfeld

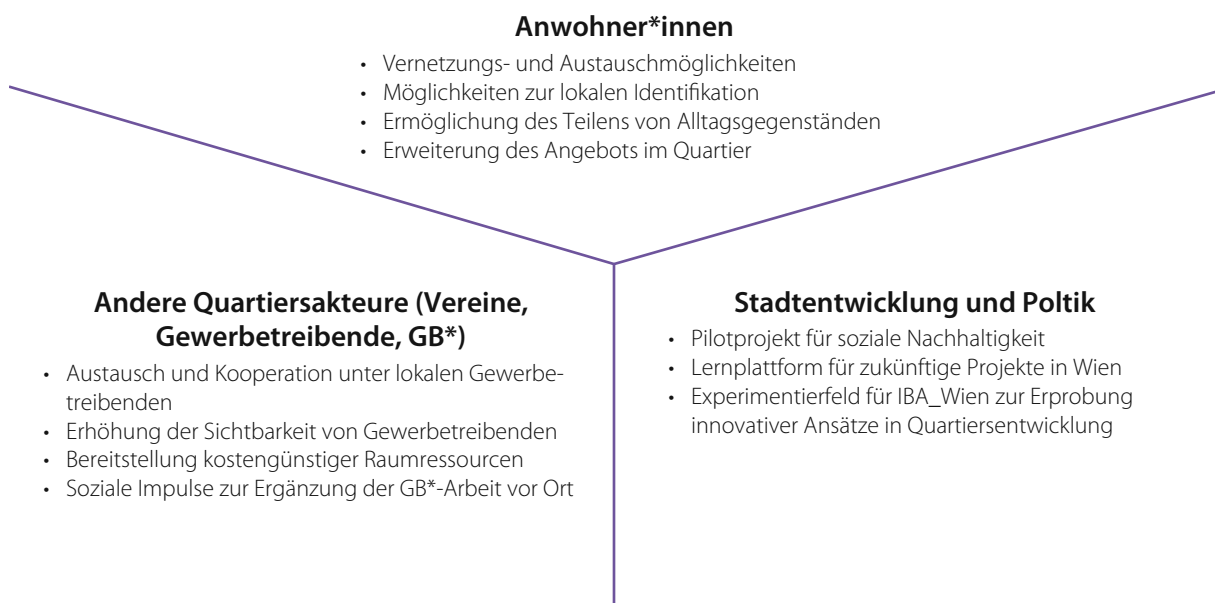


Abb. 21 Mehrwert der GräG für Umfeld in der Berresgasse, eigene Darstellung

## Synthese

Die **GrätzlGenossenschaft** in der Berresgasse in Wien entstand im Kontext des 2018 durchgeführten Baurägerwettbewerb des *wohnfonds\_wien*, unterstützt von der *IBA\_Wien*. Ziel dabei war es, innovative Erdgeschossnutzungen und Organisationsstrukturen zu fördern. Das Konzept der *GräG* war Teil des prämierten Projekts *SMAQamPARK*, initiiert von *raum & kommunikation*, um Lebenshaltungskosten durch gemeinschaftliche Ressourcennutzung zu senken und eine nachhaltige Selbstorganisationsstruktur im Quartier aufzubauen. Die *GräG* sollte soziale Impulse setzen und eine Brücke zwischen Neubau und Bestand schlagen. Die Genossenschaftsform sollte eine rechtssichere, stabile und nachhaltige Quartiersorganisation schaffen, in der sich Bewohner\*innen organisieren können.

Die Gründungsmitglieder, darunter *raum & kommunikation* und weitere Unternehmen der Stadtteil-arbeits-Branche, brachten ihre Expertise sowie finanzielle und ideelle Unterstützung ein. Die *GräG* wurde als Europäische Genossenschaft gegründet, bestand aus einem dreiköpfigen Team und erhielt initiale Förderungen, etwa durch die *IBA\_Wien* und die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Container auf dem Baufeld diente während der Bauphase als temporärer Headquarter; langfristig war eine Gewerbefläche im Quartier vorgesehen. Das Konzept der *GräG* setzte auf gemeinschaftlich organisierte Dienstleistungen und Angebote, die sich an den Bedürfnissen vor Ort orientieren. Ein zentraler Aspekt war die Einbindung der Bestandsbewohner\*innen und Gewerbetreibenden durch aktivierende Einzelgespräche, Workshops und Informationsabende, um Interesse zu wecken und deren Bedürfnisse zu erfassen. Es konnten lediglich zehn Mitglieder akquiriert werden.

Erfolge erzielte die *GräG* durch Nutzung von Synergien mit anderen sozialen Quartiersakteuren wie der *GB\**, die Vernetzung von Gewerbetreibenden und die Organisation von Veranstaltungen wie Kleideraustauschbörsen und Kochabenden. Der Container diente als Begegnungsort und Experimentier-raum. Deutliche Herausforderungen waren die Skepsis der Anwohner\*innen und erhebliche Bauverzögerungen. Pandemiebedingte Einschränkungen und die überraschende Zerstörung des Containers durch einen Bauunfall führten 2022 zur Einstellung der Aktivitäten vor Ort. Trotz des innovativen Ansatzes und intensiver Bemühungen konnte die *GräG* keine langfristigen Strukturen in der Berresgasse etablieren und wurde nicht wie geplant an Bewohner\*innen übergeben. *Raum & kommunikation* wird in Zukunft das Besiedlungsmanagement für das BAG übernehmen, die zukünftige Rolle der *GräG* bleibt jedoch ungewiss. Die *GräG* bietet dennoch wertvolle Erfahrungen für ähnliche Projekte in der Wiener Stadtentwicklung. Die Weiterentwicklung und Wiederaufnahme des Betriebs der *GräG*, wenn das Gebiet bezogen ist, hängt von äußeren Umständen und der Zusammenarbeit mit zukünftigen Bewohner\*innen ab.

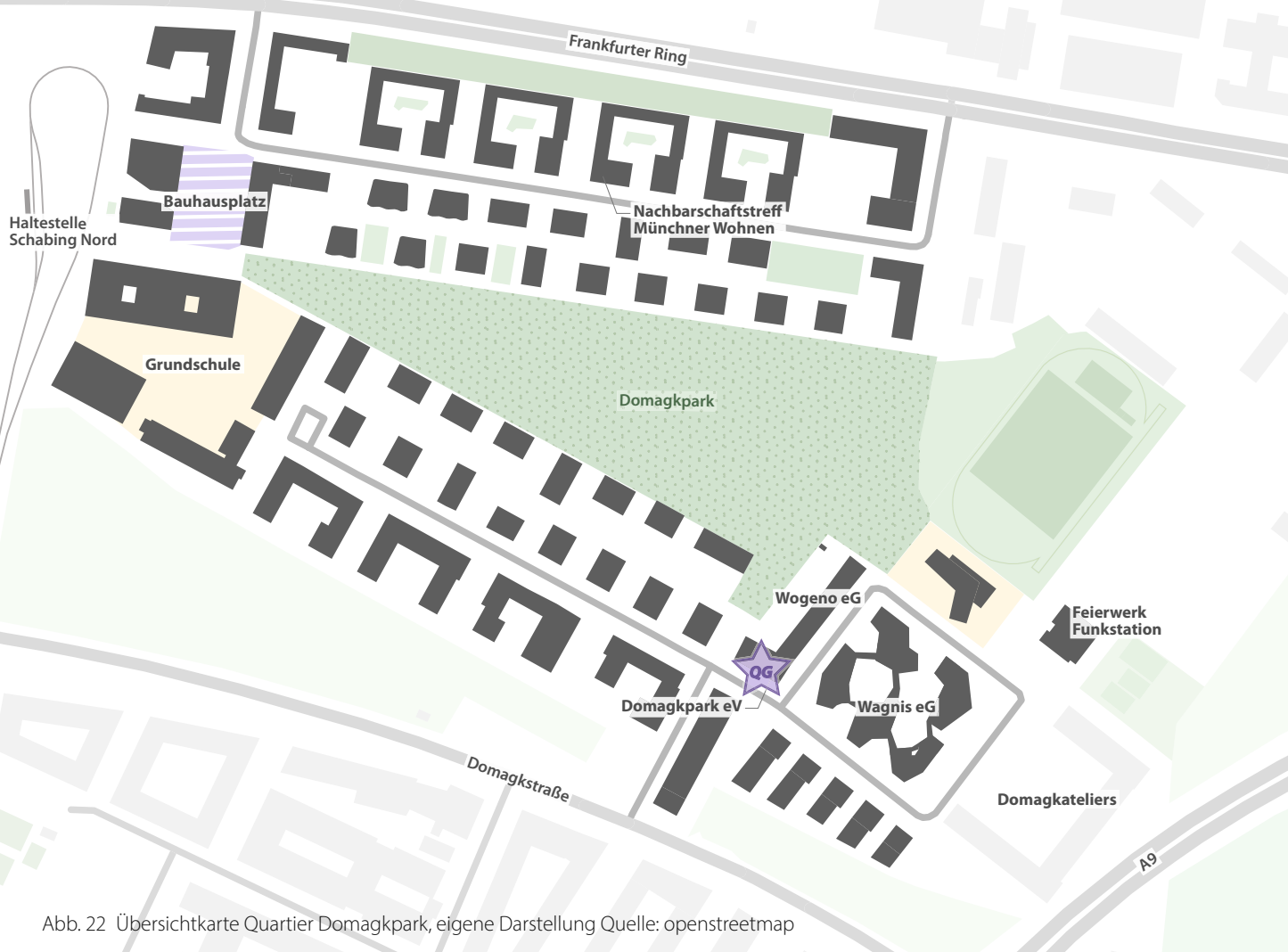


Abb. 22 Übersichtskarte Quartier Domagkpark, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap

## 5.3 DomagkPark Genossenschaft – Domagkpark, München

### 1. Rahmenbedingungen

#### Räumlicher Kontext und Nutzungen

Das Stadtquartier Domagkpark befindet sich im Bezirk Schwabing-Freimann in München und umfasst ein Areal von 24,3 ha. Das Quartier ist räumlich begrenzt, eingefasst von großen Verkehrsachsen wie der Autobahn A9 im Osten, dem Frankfurter Ring im Norden sowie der Straßenbahn-Linie im Westen, wodurch nur wenige Straßenverbindungen nach außen bestehen. Die räumliche Lage des Domagk-parks wird deshalb als „Insellage“ beschrieben (Kremer 2023). Das Quartier ist überwiegend von Wohnnutzung charakterisiert, ergänzt durch punktuelle gewerbliche Flächen im Erdgeschoss sowie Mischnutzung im Westen des Gebiets, wobei es sich größtenteils um Gastronomiebetriebe und Büros handelt.

Im sozialen und kulturellen Sektor bietet das Quartier ein umfangreiches Angebot, das von Kinderbetreuung und Nachbarschaftshilfe bis hin zu einer Grundschule, einer Kulturbühne, Künstler\*innenateliers, Studentenwohnheimen und besonderen Wohnformen für vulnerable Gruppen reicht. Der



Norden des Quartiers ist von einer langen Gebäudekette der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag<sup>3</sup> geprägt. Im süd-östlichen Bereich befinden sich drei große Wohnanlagen von Wohnungsbaugenossenschaften. Der Rest des Quartiers ist von zahlreichen Baugruppen, privaten Bauträgern und Werkwohnungen gekennzeichnet. Der Bauhausplatz am westlichen „Eingang“ (von der Straßenbahn kommend) stellt den zentralen Quartiersplatz dar. Kernstück des Gebiets bildet ein Park, der das Quartier in einen nördlichen und südlichen Bereich teilt.

### Hintergrund Planungsprozess Domagpark

Das Stadtquartier Domagpark ist ein ehemaliges Kasernengelände, das die Stadt München von der Bundesrepublik Deutschland erwarb. Ursprünglich als militärische Einrichtung genutzt, leitete die Stadt München 1992 eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein. Ein Strukturkonzept wurde entwickelt, woraufhin ein Wettbewerb für die städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung ausgeschrieben wurde. Diesen gewannen 2002 die Berliner Büros Ortner & Ortner Baukunst und Topotek 1 Landschaftsarchitekten (Knorre 2023; Landeshauptstadt München, o. J.).

Die Planung sah vor, das gesamte Areal in einem Zug umzugestalten, gestützt auf Erfahrungen aus der Konversion anderer Militärfächen. Ab 1993 wurden zunächst einzelne Gebäude auf dem Gelände für zivile Zwischennutzungen freigegeben, wodurch es sich vorübergehend zu einem kulturellen Zentrum mit bis zu 300 Künstlerateliers (größte Künstlerkolonie Deutschlands), bekannt als „Domagkateliers“, entwickelte. Eines der ehemaligen Kasernengebäude wurde als städtisches Atelierhaus erhalten, das heute noch mit rund 100 Ateliers an diese künstlerische Vergangenheit des Areals erinnert (Domagk-Park o. J.; Landeshauptstadt München o. J.).

Mit der rechtlichen Verbindlichkeit des Bebauungsplans im Jahr 2011 begann die Ausschreibung der Grundstücke, einschließlich an Wohnungsbaugenossenschaften, und die Umgestaltung zu einem neuen Stadtquartier wurde eingeleitet. Ein Viertel der Fläche bleibt als Sicherheitsgelände der Bundespolizei bestehen. Das Planungsbüro Latz + Partner sicherte sich 2012 den Zuschlag für den Wettbewerb zur Parkgestaltung, die anschließend vom Baureferat realisiert wurde. Seit 2013 wurden die baulichen Grundlagen für das Quartier geschaffen. Dieses soll gemäß der „Münchner Mischung“ Wohnraum für eine heterogene Bewohnerschaft aus verschiedenen Einkommensklassen bieten und zu gleichen Teilen aus geförderten und nicht geförderten Wohnungen bestehen (Knorre 2023; Landeshauptstadt München o. J.). Erstmals in München übernahm ein Konsortium aus Baugenossenschaften, Baugemeinschaften sowie städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften die Verantwortung, bereits zu Beginn der ersten Planungsphasen ein lebendiges Wohnumfeld zu schaffen. Seit 2020 ist das Quartier Domagpark mit etwa 1.800 Wohnungen für rund 4.000 Einwohner\*innen fertiggestellt (Skok 2020, S. 20).



Abb. 23 Domagpark, eigene Aufnahme 2023

<sup>3</sup> Anfang 2024 sind die zwei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in München Gewofag und GWG München zur *Münchner Wohnen GmbH* fusioniert, die nun etwa 70.000 Wohnungen umfasst (Münchner Wohnen GmbH 2024)



### Wohnungsbaugenossenschaften in München

In München gibt es schon seit dem 19. Jahrhundert Wohnungsbaugenossenschaften. Seit den 2000er-Jahren gründeten sich vermehrt „junge“ Wohnungsbaugenossenschaften, darunter die *Wagnis eG*, welche sich in mit ihren Wohnprojekten stark für die Quartiersvernetzung und den Nachbarschaftsaufbau einsetzen und von Seiten der Münchner Stadtplanung gezielt beim Verkauf städtischer Grundstücke berücksichtigt werden und Flächen in Stadtentwicklungsgebieten zur Verfügung gestellt bekommen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2016, S. 66; Temel 2020, S. 27). 2014 wurde die *mitbauzentrale* als Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte von der Stadt München beauftragt (*mitbauzentrale münchen* o. J.a). Im Quartier Ackermannbogen hat die Genossenschaft *Wagnis* bereits einen Quartiersverein als zentrale Schnittstelle im Quartier gegründet, wobei sie die Kosten für die nachbarschaftliche Infrastruktur alleine getragen hat. Im Domagpark wurde u. a. wieder auf deren Initiative hin die Kooperation mit den anderen Wohnungsunternehmen vorangetrieben, um diese „in die Pflicht“ für die Unterstützung des Aufbaus der *DomG* zu nehmen. Zuletzt spielten die Wohnungsbaugenossenschaften zusammen mit Baugemeinschaften in der konsortialen Quartiersentwicklung im Prinz-Eugen-Park eine federführende Rolle, durch deren Engagement und der professionellen Unterstützung der *stattbau München* die Initiierung der *GeQo eG* vorangetrieben wurde (Skok 2020, S. 19–20). Die jungen Wohnungsbaugenossenschaften sind selbstverwaltet, konzentrieren sich auf **innovative und gemeinschaftliche Wohnkonzepte** und tragen maßgeblich zur sozialen Belebung von Quartieren bei (Metzmacher et al. 2016, S. 66–71). Wie auch von Decker & Selle (2021, S. 115) beschrieben, wird in diesen „jungen“ Genossenschaften, die Genossenschaftskultur aus Überzeugung gelebt, was in vielen ihrer programmatischen Äußerungen zum Ausdruck kommt.



Abb. 24 Wogeno Wohnanlage im Domagpark, eigene Aufnahme 2023



Abb. 25 WagnisART im Domagpark, eigene Aufnahme 2023

## 2. Konzeption & Initiierung

### Entstehungshintergrund und Gründungsprozess

Die DomG entstand aus dem im Quartier gegründeten **Bauherren-Konsortium**. Im Jahr 2012 schlossen sich einige Bauherren des Domagk Parks zu einem informellen Konsortium zusammen, „[aus] Überzeugung, dass eine gedeihliche Quartiersentwicklung nur im Zusammenwirken und der Absprache der Beteiligten untereinander gelingen kann“ (Bauherren-Konsortium 2012, S. 1). Angeschoben wurde der Prozess maßgeblich von Münchner Wohnungsbaugenossenschaften, insbesondere der *Wogeno eG*, die durch Erfahrungen aus anderen Projekten den expliziten Wunsch der Quartiersvernetzung und -gestaltung miteinbrachte. Noch bevor das Gebiet zur Ausschreibung stand, ergriffen die „jungen“ Genossenschaften die Initiative und luden potenziell interessierte Wohnungsunternehmen ein, sich über Interessenslagen und mögliche Synergien auszutauschen – woraus sich später das Konsortium bildete (Kremer 2023; Skok 2020, S. 19–20). In der **Charta der Quartiersvernetzung** verpflichteten sich die teilnehmenden Grundstückseigentümer\*innen zur Kooperation und bildeten eine Arbeitsgemeinschaft. Ziel war u. a. die Nutzung der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen, die Konzeption von Zugangssystemen sowie die gemeinsame Realisierung von (halb-)öffentlichen Freiräumen zu koordinieren. Ein zentraler Aspekt war auch die Unterstützung der Quartiersvernetzung für zukünftige Bewohner\*innen sowie Nutzer\*innen des Domagk Parks. Dies umfasste auch die frühzeitige Unterstützung der Gründung einer Quartiersorganisation, mit der auch langfristig ein Dialog geführt und zusammengearbeitet werden sollte. Bis 2015 traten 14 der insgesamt etwa 22 Bauherren aus dem Domagk Park dem Konsortium bei, darunter alle drei Wohnungsbaugenossenschaften, sechs Baugemeinschaften, drei private Bauträger und die kommunalen Wohnbauträger Münchner Wohnen mit ihren Hausbeständen auf fünf Baufeldern und die Heimag München GmbH (Bauherren-Konsortium 2012, S. 1–2).

Zukünftige Bewohner\*innen, die bereits bekannt waren, wurden zunehmend in die Treffen des Konsortiums einbezogen, wobei sie ihre Anliegen zu Themen wie sozialer und gewerblicher Infrastruktur im Quartier eingebracht (Kremer 2023). Schließlich kam von den beteiligten Bauherren sowie verstärkt von Seiten der Bewohner\*innen der gemeinschaftliche Wunsch nach einer festen Organisation für

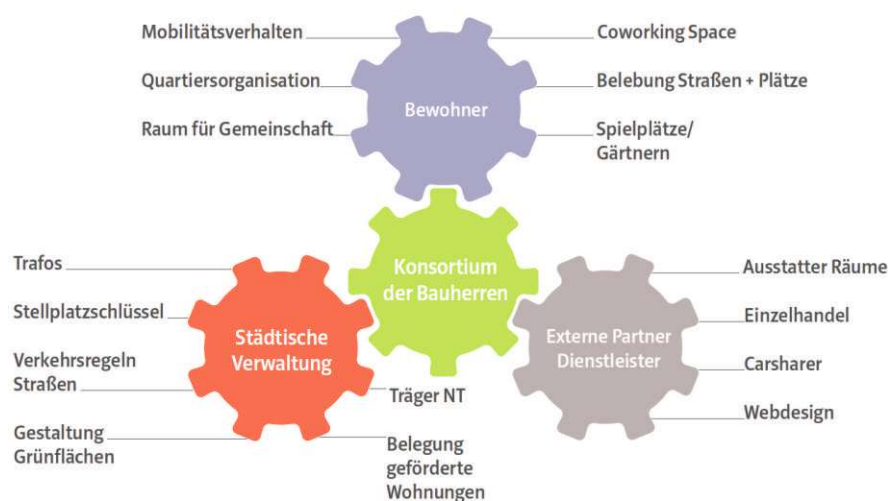


Abb. 26 Konsortium der Bauherren, Domagk Park Genossenschaft eG

eine nachhaltige Entwicklung und Belebung des Quartiers auf (Knorre 2023). „*Da hat man gesagt, was wollen wir eigentlich längerfristig? Wir möchten natürlich nicht, dass es ein totes Quartier wird. Alle Beteiligten haben den Wunsch verspürt, [...] hier eine gewisse Art von Belebung herzubringen, soweit man es eben beeinflussen kann*“ (Knorre 2023).

Eingangs gab es Uneinigkeit bezüglich der Organisationsform – einige Bewohner\*innen bevorzugten für ihr kulturelles Engagement die Gründung eines Vereins, andere das Genossenschaftsmodell wegen der Möglichkeit, geschäftlich aktiv zu sein. Schließlich wurde sich darauf geeinigt, eine Zweiteilung vorzunehmen und zwei Organisationsformen mit dem Ziel der Quartiersvernetzung im Domagkpark zu gründen: den *Domagkpark eV* – Verein für Quartiersnachbarschaft, Soziales und Kultur und die *Domagkpark Genossenschaft* (Kremer 2023). Beide Organisationen, obwohl unterschiedlich ausgerichtet, verfolgten das gemeinsame Ziel der Quartiersvernetzung, was auch in den Satzungen deutlich wird (*Domagkpark eV* 2015, S. 1; *Domagkpark Genossenschaft eG* 2014, S. 1). Während der Verein sich auf soziale und kulturelle Angelegenheiten im Quartier fokussieren wollte, bestand die Kernaufgabe der Genossenschaft in ihrer Form als Unternehmen darin, sich um gewerbliche bzw. wirtschaftliche Projekte zu kümmern. Die Trennung sollte allerdings nicht zu strikt gesehen werden, da es auch Überschneidungen in den geplanten Aktivitätsbereichen gab, insbesondere bei der Planung sozialer Aktivitäten im Quartier. Mit dazu bestand die Absicht, dass die zwei Organisationseinheiten in engem Austausch zueinander stehen (Kremer 2023; Knorre 2023).

Die **Gründungsversammlung** der *DomG* fand schließlich am 18. November 2014 statt. Die Gründungsmitglieder waren zukünftige Bewohner\*innen des Domagkparcs aus Wohnungsbaugenossenschaften, darunter Thomas Kremer, der gleichzeitig Vorstand der *Wogeno eG* ist. Der *Domagkpark eV* gründete sich ein dreiviertel Jahr später im Juni 2015. Die Genossenschaft bestand sechs Jahre und hat sich 2020 aufgelöst.

## Motive und Ziele

Die Satzung der *DomG* legt fest, dass der Hauptzweck in der „Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft sowie der Förderung der sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb.“ besteht (*Domagkpark Genossenschaft eG* 2014, S. 1). Von den Vorstandsmitgliedern wurden gemeinschaftlich Zielsetzungen und geplante Tätigkeitsfelder im Rahmen eines Quartiersmanagements definiert.

### Struktur zur Organisation der Bewohner\*innen

Von Beginn an stand das Ziel fest, dass das Quartier von den Bewohner\*innen übernommen und gestaltet wird. Die Gründung der Genossenschaft war wesentlich von dem Wunsch motiviert, feste formelle Strukturen zu schaffen, in denen sich Bewohner\*innen organisieren und das Quartier aktiv mitgestalten sowie eine Identität aufbauen können. „*Damit das Viertel aus sich heraus funktioniert, [...] müssen Strukturen geschaffen werden, damit die Bewohner es mitgestalten und auch als ihr Viertel ansehen. Von den zukünftigen Bewohnern ist gesagt worden: ‚Wenn wir das machen, wäre es gut, wenn wir ein oder zwei Organisationsformen hätten*“ (Kremer 2023).

### Organisation, Vermittlung und Erbringung von Dienstleistungen im Quartier

Ein grundlegendes Ziel der *DomG* war die gemeinschaftliche Organisation von Dienstleistungen für das Neubauquartier Domagkpark. Bereits früh wurden Bestrebungen zur Etablierung eines Concierge-Dienstes initiiert, der Dienstleistungen wie Hausmeisterservice, Reinigung, Paketannahme und Sharing-Angebote umfasst. Auch die Errichtung einer Mobilitätszentrale war geplant, die den Verleih von Mobilitätsmitteln ermöglichen sollte. „Dadurch sollte die Sharing-Kultur gefördert und Netzwerke aufgebaut werden“ (Knorre 2023).

### Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und Netzwerkbildung

Durch organisierte Veranstaltungen und zentralisierte Angebote sollte die Vernetzung unter den Bewohner\*innen gefördert werden. Geplante Maßnahmen beinhalteten die Durchführung von Informationsveranstaltungen, die aktive Einbindung der Bewohner\*innen in die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sowie die Schaffung weiterer Möglichkeiten für soziale Interaktion, um ein robustes Nachbarschaftsnetzwerk zu etablieren. Ziel war es auch, die Selbstorganisation der Bewohner\*innen zu stärken.

### Gemeinschaftliche Organisation von Gemeinschaftseinrichtungen

Ziel war es ein Quartiersmanagement zu gründen, das die Vernetzung im Quartier unterstützt und diverse Einrichtungen betreibt, darunter Gemeinschaftsräume in den jeweiligen Häusern sowie Co-Working-Spaces. Mit dazu soll mit dem Quartiersmanagement eine Plattform, etwa zur Übersicht der Infrastrukturangebote mit Möglichkeit der Buchung, entstehen.

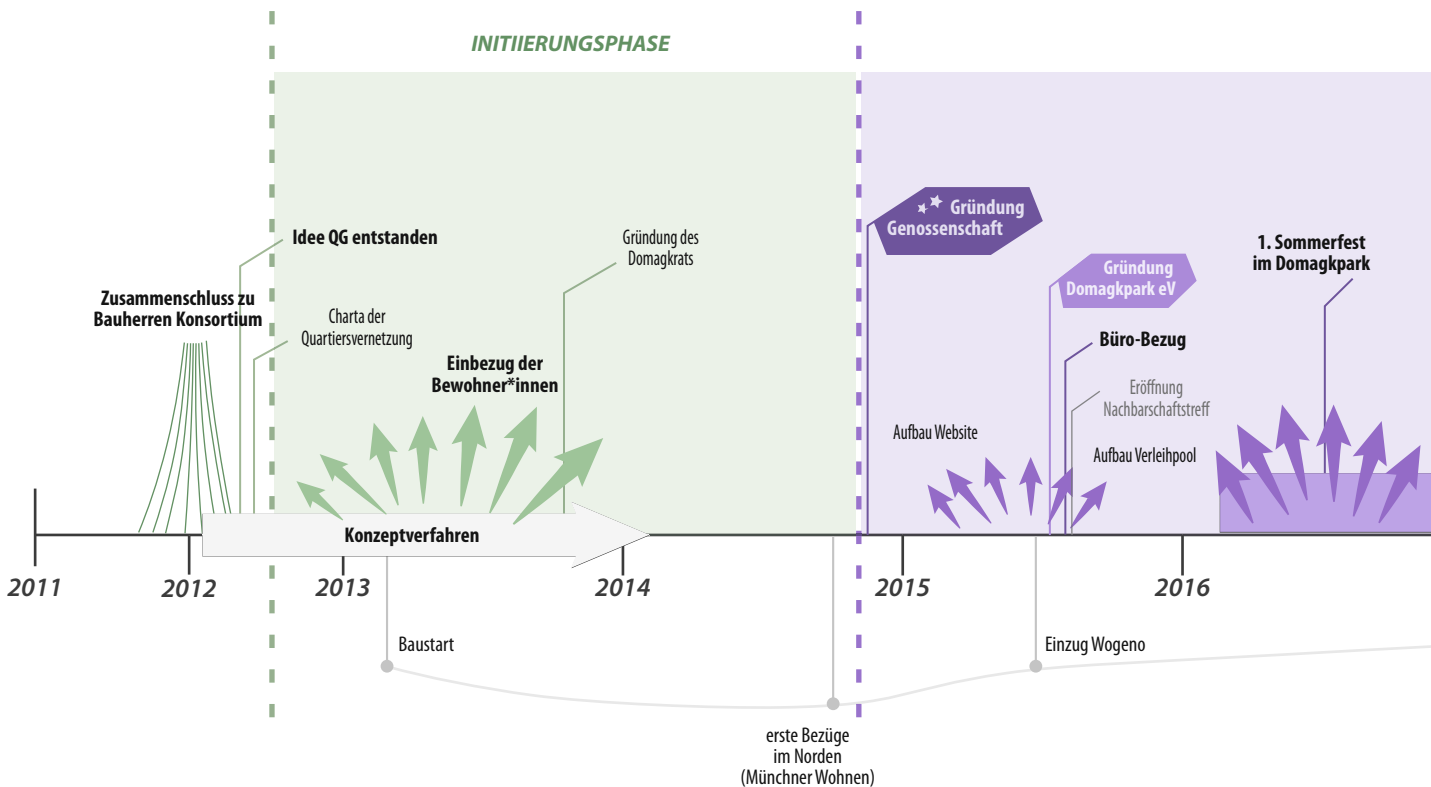
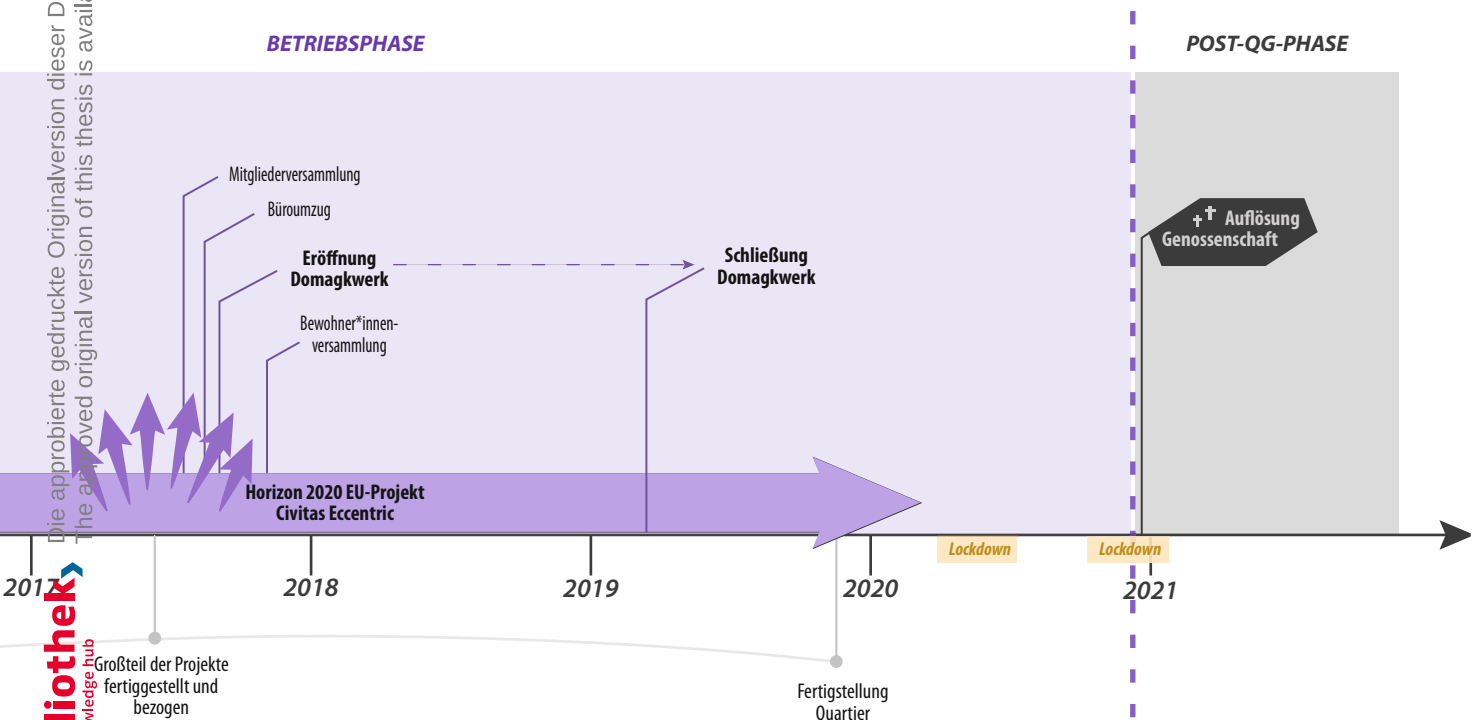


Abb. 27 Prozess Domagkpark Genossenschaft, eigene Darstellung

## Gründe für die Wahl einer Genossenschaft

Einer der Gründe für die Entscheidung zur Rechtsform Genossenschaft war das damals laufende Förderprogramm der Bayerischen Staatsregierung für Dienstleistungsgenossenschaften. Die Förderung erschien den Gründungsmitgliedern als attraktive Möglichkeit, Startkapital bzw. eine Anschubfinanzierung zu erhalten. Zudem vertraten diese die Auffassung, dass Genossenschaften für die Organisation quartiersübergreifender Dienstleistungen und Geschäftsaktivitäten besser geeignet seien als Vereine. Der starke Bezug und die Identifikation der Gründungsmitglieder mit der Organisationsform Genossenschaft, u. a. beeinflusst durch ihre Wohnsituation in Wohnungsbaugenossenschaften und im Fall von Thomas Kremer durch seine Rolle als Vorstand der *Wogeno eG*, führten dazu, dass die Entscheidung für eine Genossenschaft als naheliegend erschien. Weiterhin spielten die Werte der Genossenschaft eine bedeutende Rolle, die auch in der Satzung verankert sind. Ihre Prinzipien, die u. a. das Schaffen von Mehrwert für Menschen und die Förderung von Miteinander und Interaktionen umfassen, waren ausschlaggebend (Knorre 2023). Zudem war das Format der Dienstleistungsgenossenschaft auf Quartiersebene in München neu und unbekannt, was zusätzlich einen Anreiz darstellte, diese Organisationsform auszuprobieren (Kremer 2023)



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



### 3. Umsetzung & Betrieb

#### Interne Organisation und Ressourcen



Abb. 28 Logo der DomagkPark Genossenschaft, DomagkPark Genossenschaft eG

#### Personal – Interne Organisation

Der Vorstand der DomG wurde von drei gleichberechtigten Mitgliedern gebildet, darunter Jörg Knorre, ein Bewohner der Wagnis Wohnungsbaugenossenschaft, und Thomas Kremer, Bewohner im Domagkpark und Vorstand der Wogeno Wohnungsbaugenossenschaft. Entscheidungen wurden nach dem Mehrheitsprinzip getroffen, wobei der Vorstand verpflichtet war, den aus drei aktiven Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat über geschäftliche Entwicklung und die Unternehmensplanung zu informieren. Vorstandsmitglieder durften keine gleichzeitige Position im Aufsichtsrat innehaben, und Vorstandssitzungen fanden in der Regel monatlich statt. Als drittes Organ fungierte die Generalversammlung der Genossenschaftsmitglieder, in der ebenfalls Geschäftsberichte vorgestellt und grundlegende Entscheidungen zur Entwicklung der Genossenschaft getroffen wurden. Die Genossenschaft war Mitglied des Genossenschaftsverbandes Bayern eV, der regelmäßige Prüfungen durchführte (Domagkpark Genossenschaft eG 2014, S. 6ff).

Mitglieder der Genossenschaften konnten natürliche Personen, Personengesellschaften sowie juristische Personen werden, die alle den gleichen einmaligen Geschäftsanteil entrichten mussten. Die Zielgruppe der Genossenschaft umfasste nicht nur Bewohner\*innen des Domagkpark, sondern auch Nutzer\*innen wie arbeitende Menschen oder Bewohner\*innen aus benachbarten Quartieren, da der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft nicht auf das Quartier Domagkpark beschränkt war. In den sechs Jahren ihres Bestehens zählte die Genossenschaft rund 50 Mitglieder, deren Aktivität und Beteiligung sehr heterogen war (Domagkpark Genossenschaft eG 2014, S. 1; Knorre 2023). Es gab sowohl sehr engagierte Mitglieder, die die Entwicklung und Tätigkeiten aktiv begleiteten, als auch weniger aktive Mitglieder, die die Idee unterstützten und gelegentlich durch ihr Abstimmungsverhalten zur Weiterentwicklung des Systems beitrugen. Die Impulse zu Aktivitäten der Genossenschaft kamen hauptsächlich aus einem engen Kreis von Vorstandsmitgliedern sowie wenigen stark involvierten Bewohner\*innen und Interessenten (Knorre 2023).

Im Rahmen des von der Genossenschaft betriebenen Concierge-Dienstes *Domagkwerk*, der September 2017 bis März 2019 im Quartier tätig war, wurden zwei Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Vorstandsmitglieder arbeiteten über die gesamten Betrieb der Genossenschaft ehrenamtlich, erhielten also keine Bezahlung (Knorre 2023).

## **Finanzierung**

### **Förderprogramm der bayerischen Staatsregierung für Dienstleistungsgenossenschaften**

Im Rahmen des spezifischen bayerischen Förderprogramms zur Gründung von Dienstleistungsgenossenschaften wurden der *DomG* etwa 30.000 Euro als Anschubfinanzierung bereitgestellt. Dies motivierte die Vorstandsmitglieder zur Gründung einer Genossenschaft und bildete die Grundlage für den Finanzierungsstart (Kremer 2023).

### **Zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung des Bauherren-Konsortiums**

Das Bauherren-Konsortium des Domagkparcs verpflichtete sich mit der Unterzeichnung der *Charta der Quartiersvernetzung* zu einer Anschubfinanzierung für die neu zu gründende Organisation, sobald ein überzeugendes Konzept vorlag. Diese finanzielle Unterstützung sollte dem Aufbau einer technisch-organisatorischen Basis – einschließlich der Erstellung einer Website sowie der Deckung der Personal- und Anlaufkosten und Beteiligung der Bewohner\*innen – dienen. Jeder Bauherr zahlte einen Beitrag von 0,50 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche (Bauherren-Konsortium 2012, S. 2; Skok 2020, S. 20). Da im Vorhinein kein langfristiges Finanzierungsmodell festgelegt wurde, blieb es bei dieser initialen Anschubfinanzierung. Es gab zwar Überlegungen zu einem Verteilungsmodell, bei dem die Kosten über alle Bauträger bzw. Bewohner\*innen verteilt und über die Betriebskosten abgerechnet werden sollten, was allerdings nie umgesetzt wurde (Knorre 2023).

### **EU-Modellprojekt: Civitas Eccentric**

Im Rahmen des vierjährigen Horizon 2020 EU-Projekts *Civitas Eccentric* fungierte der Domagkpark zusammen mit dem benachbarten Quartier Parkstadt Schwabing als Modellquartier bzw. Living Lab, in dem innovative Mobilitätsansätze erprobt wurden. Eine Maßnahme des Projekts umfasste die Verbesserung der Quartierslogistik durch die Einrichtung eines Concierge-Dienstes, der von der *DomG* betrieben wurde. Die Kosten von etwa 200.000 Euro wurden über die Projektlaufzeit zu 70% mit finanziellen Mitteln aus dem EU-Projekt gefördert. Die restlichen 30% hatte die QG zu tragen (Civitas Eccentric 2018, S. 1–3; Knorre 2023). Im Rahmen dieses Projekts erhielt die Genossenschaft einen Preis, der wiederum eher als zusätzliche Anschubfinanzierung zu sehen war (Knorre 2023).

### **Mitgliederbeiträge und Einnahmen über Dienstleistungen**

Die Mitgliederbeiträge bestanden aus einmalig gezeichneten Genossenschaftsanteilen zu je 100 Euro (Domagkpark Genossenschaft eG 2014, S. 18). Einige Organisationen, die Mitglieder der Genossenschaft wurden, beteiligten sich mit mehreren Anteilen. Zudem wurden für diverse Dienstleistungen von Nutzer\*innen Einkünfte generiert.

### **Ehrenamt**

Die Genossenschaft profitierte stark vom ehrenamtlichen Engagement der Vorstandsmitglieder, die während der gesamten Betriebszeit der Genossenschaft nicht bezahlt wurden. „*Im Domagkpark basierte alles auf freiwilliger Basis und es gab sehr viel ehrenamtliche Tätigkeit. Das hat die Leute zum Teil auch überfordert*“ (Kremer 2023).



## Räume und Präsenz vor Ort

Die QG war im Erdgeschoss der *Wogeno eG* in einem kleinen Büro lokal präsent. Die Öffnungszeiten beschränkten sich auf halbtags, überwiegend vormittags von Montag bis Freitag. Das Büro diente zugleich als Co-Working-Space, wobei ein Arbeitsplatz dauerhaft für die Genossenschaft reserviert blieb. Außerhalb der festen Geschäftszeiten war die Genossenschaft auch über digitale Kanäle wie ihre Website und E-Mail erreichbar. Diese Kommunikationswege wurden oft genutzt, um Belange zur Entwicklung des Quartiers kundzutun (Knorre 2023).

## Funktionen und Geschäftsfelder

### Website

Die Genossenschaft initiierte den Aufbau einer zentralen Website für das Quartier (DomagkPark o. J.), unterstützt durch die Anschubfinanzierung der Bauherren. Die Website gibt einen Überblick über die historische Geschichte des Domagk Parks, soziale Akteure und Einrichtungen im Quartier sowie Mobilitätsangebote wie Verleihfahrzeuge. Zudem listet sie Gemeinschaftsräume, die zur externen Vermietung stehen, inklusive Buchungsoption auf. Die Website dient auch zur schnellen Verbreitung aktueller Informationen und Meldungen im Quartier, wie Straßensperrungen oder Ausfälle im öffentlichen Nahverkehr. Über einen integrierten Kalender können auch geplante Termine, Kurse und Veranstaltungen von anderen Quartiersorganisationen eingesehen werden (Pischetsrieder 2023). Zur Deckung der Betriebskosten wurden lokale Gewerbetreibende gegen eine geringe Gebühr auf der Website beworben.

### Wohnungsnaher Dienstleistungen – Concierge-Dienst, Paketshop, Reinigungsdienste

Die *DomG* hat sich zum wesentlichen Ziel gesetzt, wohnungsnaher Dienstleistungen im Quartier anzubieten, um das tägliche Leben der Bewohner\*innen und Wohnungseigentümer\*innen zu erleichtern. Diese Dienste wurden zentral über den Concierge-Dienst *Domagkwerk* koordiniert, der 2017 eröffnete. Inspiriert wurde dieses Modell vom Service- und Handwerkerladen *Olympiawerk* im Münchner Wohngebiet Olympiadorf (Olympiawerk o. J.), der Handwerksdienstleistungen vermittelt sowie einen Paketshop und Reinigungsservice betreibt. Auch das *Domagkwerk* bündelte verschiedene Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Reparatur- und Reinigungsdienste, Paketannahme und -ausgabe sowie die Vermietung von Mobilitätsmitteln. Diese Konzentration der Dienste sollte den Bewohner\*innen des Quartiers einen einfacheren und kostengünstigeren Zugang ermöglichen und die Abhängigkeit von externen Anbieter\*innen verringern.



Abb. 29 Domagkwerk, DomagkPark Genossenschaft eG

Das *Domagkwerk* bezog ebenfalls Räumlichkeiten im Erdgeschoss der *Wogeno eG* und wurde von zwei Teilzeitkräften betrieben. Dienstleistungen, die nicht vom *Domagkwerk* selbst umgesetzt werden konnten, wurden durch die Vermittlung z. B. an Hausmeisterbetriebe vollzogen. Denn im Quartier bestand eine verstärkte Nachfrage nach Reinigungs- und Handwerksdiensten, bspw. für Winterdienste wie Schneeräumen (Knorre 2023; Kremer 2023). Das *Domagkwerk* diente als zentrale Annahme- und Abgabestelle für Pakete, sowie die CO<sub>2</sub>-neutrale Weiterverteilung der Pakete über (E-)Lastenräder. Dies sollte die Logistik im Quartier vereinfachen und den Alltag der Bewohner\*innen unterstützen. Der Concierge-Dienst war wesentlicher Bestandteil des EU-Modellprojekts *Civitas Eccentric*, um Waren- und Paketlieferungen zentral zu bündeln und die Zustellung der letzten Meile umwelt- und bewohner\*innenfreundlich zu gestalten. Ziel war es auch, ein Partnerschaftsmodell mit Logistikdienstleistern aufzubauen, um sich als zentrale Anlaufstelle für Paketdienste im Quartier zu etablieren (Civitas Eccentric 2018, S. 2). Trotz dieser ambitionierten Pläne traten jedoch Probleme bei der Umsetzung auf (Knorre, 2023). Das *Domagkwerk* schloss am 22.03.2019 seinen Betrieb.

#### **Vermietung von Co-Working-Spaces/Räumen**

Die Genossenschaft vermietete Co-Working-Räume im Erdgeschossbereich der *Wogeno* Wohnungsbaugenossenschaft. Die Räume wurden zu günstigen Konditionen angeboten, da diese auch nicht hoch professionell ausgestattet waren. Die Vermietung stellte eine flexible und beliebte Option dar, entwickelte sich jedoch nicht zu einer wesentlichen Einnahmequelle.

#### **Verleihpool**

Die QG richtete 2016 einen Verleihpool verschiedener Geräte für die Bewohner\*innen ein, um eine „Sharekultur“ im Quartier zu etablieren und zu vermeiden, dass jede\*r sich eigenes Equipment anschaffen muss. Der Verleih umfasste Geräte „vom Fensterputzgerät über den Bohrhammer bis hin zum Reißwolf für Unterlagen“ (Knorre 2023).

#### **Repräsentation des Quartiers nach außen**

Der *Domagkpark* wird nicht nur durch den Website-Betrieb, sondern auch durch andere Aktivitäten nach außen repräsentiert. Die *DomG* bot z. B. Interessierten, meist aus den Bereichen Stadtplanung und Architektur, Quartiersführungen an und nahm an Tagungen und Konferenzen teil, um die Erfahrungen als erste QG in München zu teilen, aber etwa auch über den Aufbau von Gremien wie das Bauherren-Konsortium zu berichteten. Diesen Erfahrungsaustausch ließ sich die Genossenschaft mit Aufwandsentschädigungen vergüten (Knorre 2023).

*„Das ist unser Wissensschatz, den wir haben. Den wir aber gerne zur Verfügung stellen.“* (Knorre 2023)

#### **Beteiligungsformate an Planung und Realisierung im Quartier**

Während der Bauphase organisierte die Genossenschaft regelmäßig Informationsveranstaltungen zur Planung der einzelnen Bauabschnitte. Zu diesen Veranstaltungen wurden Vertreter\*innen der Stadtverwaltung eingeladen, um über den aktuellen Planungsstand zu berichten und Meinungen und Wünsche der Bewohner\*innen einzuholen.

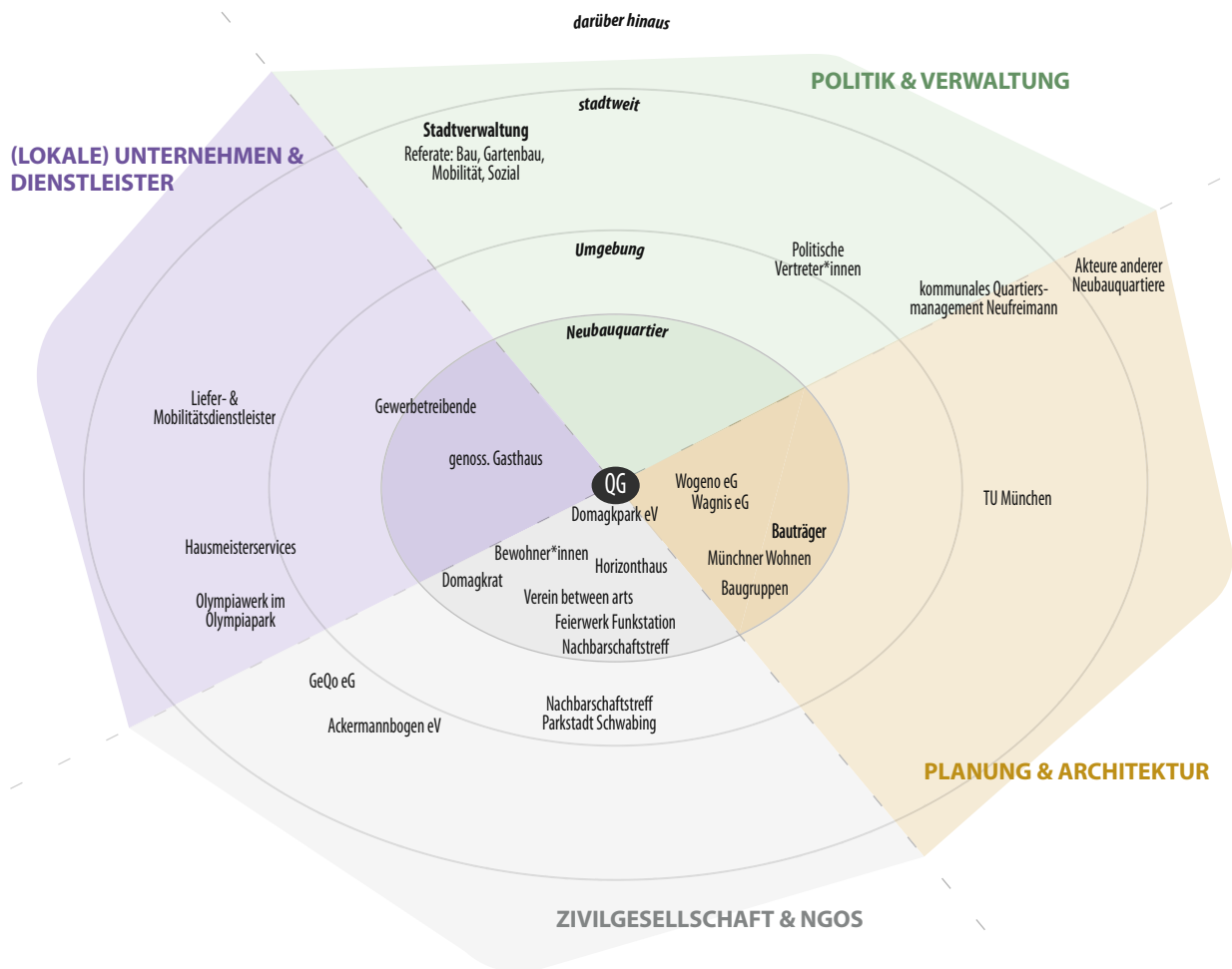


Abb. 30 Netzwerk DomagkPark Genossenschaft, eigene Darstellung

## Teilhabe und Partizipation

### Initiierungsphase

Schon vor der Gründung der *DomG* entstand aus dem Bauherren-Konsortiums eine aktive Bewohner\*innenbeteiligung. Bereits in den frühen Planungsphasen 2012/2013, noch bevor das Quartier bezogen wurde, wurden die zukünftigen Bewohner\*innen in das Konsortium integriert. Dies betraf vor allem die Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen, deren Bewohner\*innen frühzeitig bekannt waren. Es wurde ein Gremium, der sogenannte *Domagkrat*, ins Leben gerufen, aus dem heraus sich Haussprecher\*innen formierten. Regelmäßig fand ein inhaltlicher Austausch zu Themen wie Grünraumplanung, Gemeinschaftsräumen und Veranstaltungen, wie Straßenfeste und Flohmärkte, statt. Der *Domagkrat* zielte darauf ab, möglichst viele Bewohner\*innen im Quartier zu erreichen, wobei durch die **Haussprecher\*innen** Informationen in die jeweiligen Hausgemeinschaften getragen wurden und umgekehrt. Diese Treffen fanden anfangs alle sechs bis acht Wochen statt. Der Rat war offen für alle, somit konnte jede\*r teilnehmen und seine Meinung einbringen (Kremer 2023).

Daraus entwickelte sich später die QG und der Verein als feste Institutionen für bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung. In der anfänglichen Phase, als das Quartier noch im Entstehen war, organisierte die Genossenschaft **Informationsveranstaltungen**, um Bewohner\*innen über Pläne etwa zur Verkehrsführung oder Gestaltung von Freiflächen wie Sport- und Spielplätzen aufzuklären und zur Diskussion einzuladen. Die Konzepte und Ideen zum Quartier wurden von der Genossenschaft gesammelt und gebündelt. Bei diesen Treffen waren auch Referent\*innen und politische Vertreter\*innen der Stadt München, insbesondere aus dem Baureferat, anwesend, um in direkten Dialog mit Bewohner\*innen zu treten. Die Genossenschaft fungierte so auch als Vermittlungsinstanz zwischen Bewohner\*innen und Stadtverwaltung (Knorre, 2023). „Die gegründete Genossenschaft [hat] viel eingesammelt [...]: Was gibt es an Vorschlägen und Ideen, was wünschen sich die Menschen, die hierher ziehen? Das Ganze hat sie gebündelt und so konnte sie dann mit starker Stimme auftreten“ (Pischetsrieder 2023).

Zusätzlich wurden vor den Kommunalwahlen politische Vertreter\*innen in das Quartier eingeladen, um in einem Forum gemeinsam über lokale Themen zu diskutieren. Diese Veranstaltungen boten eine Plattform für den Dialog zwischen den Bürger\*innen und ihren politischen Vertreter\*innen etwa aus dem Bezirksausschuss und erhöhten deren Einfluss. Solche Veranstaltungen fanden bis zur Fertigstellung des Quartiers statt. Nachdem die Quartiersplanung abgeschlossen war, erfolgte eine Umorientierung der Genossenschaft hinzu verstärkt Dienstleistungen anbieten.

### Betriebsphase

In ihrer Betriebsphase war die Genossenschaft mit ihren Büroräumlichkeiten im Quartier präsent und sowohl persönlich als auch über die Website und E-Mail erreichbar. In den regelmäßig stattfindenden Mitgliederversammlungen kamen die Mitglieder der Genossenschaft zusammen, um Formate und Ziele zu diskutieren, Ideen einzubringen und den Vorstand zu wählen. Die Mitglieder erhielten auch Einblick in die Geschäftsberichte der Genossenschaft, und waren somit unmittelbar über Entwicklungen informiert. Die Partizipation der Bewohner\*innen war anfänglich gering, besonders während des Bezugs des Quartiers, als eher wenig Zeit für zusätzliches Engagement aufgebracht werden konnte. In dieser Zeit wurden das Genossenschaftskonzept auf Informationsveranstaltungen vorgestellt sowie die Website vermarktet, die u. a. auch relevante Informationen aus dem Bezirksausschuss integrierte. Die Website bewies sich diesbezüglich als geeignetes Kommunikationstool.

Zur Erreichung und direkten Interaktion mit unterschiedlichen Interessens- und Bewohner\*innengruppen erwiesen sich gesellige Veranstaltungen und Angebote als effektivste Methode. Es wurden verschiedene Sommerfeste und Flohmärkte veranstaltet, wobei die Genossenschaft auch mit einem eigenen Stand präsent war, um direkt mit Bewohner\*innen in Kontakt zu treten und Informationen weiterzugeben. Auch **gemeinschaftliche identitätsstiftende Aktivitäten** wie Müllsammelaktionen wurden von der Genossenschaft initiiert (Knorre 2023). Der Concierge-Dienst diente als zentraler Treffpunkt im Quartier mit Ansprechpersonen und Dienstleistungen. Weitere Austauschformate mit Bewohner\*innen lagen im Aufgabenbereich des Vereins, der sich mehr auf Beratungsangebote o. Ä. spezialisierte. Nach der Zeit ihres Bestehens hat die DomG Strukturen im Quartier zurückgelassen, wie etwa der Website, die weiterhin als wichtiges Informationsmedium besteht. Veranstaltungen werden nun nur noch vom Verein organisiert.

## Erfolgsfaktoren und Herausforderungen

### Initiierungsphase

**Commitment der Bauherren zur Kooperation** Durch das Bauherren-Konsortium hat sich der Großteil der Bauträger zur Unterstützung der *DomG* verpflichtet. Dies förderte sowohl den Aufbau einer technischen Infrastruktur als auch die frühe Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen durch die Kontaktvermittlung zu den Hausgemeinschaften.

**Multiplikator\*innen für Bewohner\*innenaktivierung** Soziale Akteure im Quartier wie das *Feierwerk Funkhaus* fungieren als Multiplikator\*innen, indem sie Verbindungen zu bestimmten Zielgruppen wie Kindern und Familien herstellen und eine Brücke zu sozialen und kulturellen Angeboten in verschiedenen Stadtteilen schlagen (Pischetsrieder 2023). Der *Domagkpark eV* vertritt die QG in weiteren Gremien, die ebenfalls zur Vernetzung und Aktivierung der Bewohner\*innen beitragen. Die Haussprecher\*innen des Quartiersrats erleichterten der Genossenschaft wesentlich den Zugang zu den Hausgemeinschaften.

**Engagement der Wohnungsbaugenossenschaften** Die Wohnungsbaugenossenschaften brachten umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Austausch, Vernetzung sowie Teilhabe und Partizipation von Bewohner\*innen in den Prozess ein. Zu den zentralen Maßnahmen zählte die Initiierung des Bauherren-Konsortiums zur effektiven Koordination kollektiver Planungs- und Bauprozesse und die frühzeitige Einbindung der Bewohner\*innen. Ein wichtiger Schritt war die Gründung des *Domagkrats*, der auf Erfahrungen aus dem internen Bewohner\*innenvertretungsmodell der *Wogeno eG* beruht. Zudem übernahmen Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften wie Knorre und Kremer aktive Rollen im Vorstand der QG und wirkten direkt an der lokalen Entwicklung mit. Die von der *Wogeno eG* bereitgestellten Erdgeschossräumlichkeiten schufen eine räumliche Infrastruktur für die QG sowie gemeinschaftliche und soziale Treffpunkte für die Bewohnerschaft.

**Fehlende Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten** Die Genossenschaft stand vor dem Problem, dass es an vorherigen Erfahrungen oder Vorbildern mangelte, die als Orientierung für die Planung und Umsetzung hätten dienen können. Dies führte dazu, dass Ansätze unvorbereitet erprobt und teilweise gescheitert sind. Ein weiterer kritischer Aspekt ist, dass keine professionelle Unterstützung oder Beratung in Anspruch genommen wurde, was die Effektivität der QG potenziell beeinträchtigte, insbesondere da es an Wissen über prioritäre Anfangsschritte fehlte.

### Betriebsphase

**Bewohner\*innengetragene QG** Der lokale Bezug der Vorstandsmitglieder, die ebenfalls Bewohner\*innen des Quartiers sind, stellte einen deutlichen Vorteil dar, um Bedürfnisse zu identifizieren und Vertrauen zu fördern. „Das ist ja gerade der Vorteil, wenn die Organisation von Anfang in den eigenen Händen der Leute ist, die dort wohnen – denn die wissen, was gebraucht wird. [...] Diese Identifikation [...] bekomme ich eigentlich nur richtig mit, wenn ich in diesen Nachbarschaftsbezügen bin und lebe“ (Kremer 2023).

**Identitätsherstellung über Website und Feste** Durch den Aufbau einer Quartierswebsite sowie die Organisation großer Sommerfeste und Flohmärkte schuf die Genossenschaft bedeutende Räume für die Identifikation und Gemeinschaftsbildung der Bewohner\*innen.



**Keine wirtschaftliche Tragfähigkeit über Dienstleistungsangebote** Die *DomG* stand vor erheblichen Herausforderungen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und die Identifikation geeigneter Geschäftsfelder. Trotz intensiver Bemühungen konnte sie keine ausreichenden Einnahmen erzielen, um eine nachhaltige finanzielle Basis zu entwickeln. Dies lag u. a. an fehlender Branchenerfahrung sowie der begrenzten Akzeptanz ihrer Dienstleistungen auf dem Markt. Der Concierge-Dienst erwies sich als beliebt, war jedoch finanziell nicht tragfähig, da die Personal- und Betriebskosten trotz der finanziellen Unterstützung durch das EU-Projekt nicht gedeckt werden konnten. Die Zusammenarbeit mit externen Dienstleister\*innen wie Paketdienstleister\*innen gestaltete sich schwierig, da diese nicht bereit waren, für die zentralisierte Paketannahme zu zahlen oder die Paketstation des *Domagkwerks* anzufahren. Zudem war die Zahlungsbereitschaft der Nutzer\*innen zu gering, da viele Bedürfnisse bereits durch die vorhandene Nachbarschaftshilfe abgedeckt wurden (z. B. durch Paketannahmen von Nachbar\*innen). Mit der Entwicklung des Quartiers und der verbesserten (gewerblichen) Infrastruktur vor Ort sank die Nachfrage nach diesen Dienstleistungen weiter. Der kleine Einzugsbereich und die begrenzte Nutzer\*innenbasis im Domagkpark erschwerten die Rentabilität und Einführung anderer Dienstleistungen, da potenzielle Anbieter\*innen und Geschäftspartner\*innen abgeschreckt wurden, wenn nicht genügend Nachfrage garantiert werden konnte. Auch die Dezentralisierung und Digitalisierung im Mobilitätssektor erschwerten die Suche nach geeigneten Geschäftsfeldern, etwa das Angebot zentraler Mobilitätsdienstleistungen, da Nutzer\*innen individuelle Angebote über Apps bevorzugten. Dies stellte u. a. die Rolle und Notwendigkeit einer Genossenschaft als Vermittlungsstelle für solche Dienste im Quartier in Frage.

**Unzureichende Finanzierungsmodelle** Erhebliche finanzielle Herausforderungen beeinträchtigten die Umsetzung der Aktivitäten der Genossenschaft. Es fehlte es an einer effektiven Methode, die Bewohner\*innen des Domagkpark zur Zahlung für angebotene Dienstleistungen zu motivieren, was das geplante Finanzierungsmodell, basierend auf regelmäßigen Beiträgen der Bewohner\*innen im Quartier, und die Selbsttragfähigkeit der Genossenschaft behinderte. Die unzureichende Deckung der Projektkosten des Concierge-Dienstes und der damit zusammenhängenden Dienstleistungen über das EU-Projekt zwang die *DomG*, kontinuierlich zusätzliche finanzielle Mittel zu mobilisieren, was zu einer Abhängigkeit von externen Finanzierungsquellen führte.

Zudem fehlte es an strategischer finanzieller Planung. Es wurde versäumt, frühzeitig die Bauherren des Konsortiums zur langfristigen finanziellen Unterstützung zu verpflichten, die über die anfängliche Anschubhilfe hinausging. Nachträgliche Bemühungen in dieser Hinsicht waren nicht mehr möglich. Auch eine finanzielle Unterstützung von Seiten der Stadt München konnte nicht generiert werden. Obwohl das Sozialamt im Austausch mit dem Bauherren-Konsortium war und Interesse an der Idee der *DomG* zeigte, finanzierte es stattdessen – nach dem Münchner Standard – den kommunal betriebenen Nachbarschaftstreff im Domagkpark. Der Genossenschaft mangelte es in der Anfangsphase an Wissen über Finanzierungsoptionen, wodurch die Möglichkeit verpasst wurde, von Geldern zu profitieren, die eigentlich für Münchner Nachbarschaftstreffs vorgesehen sind. Die *GeQo* demonstrierte später, dass solche Gelder auch von Organisationen wie QG genutzt werden können (siehe *GeQo* » Kapitel 5.4).

**Ehrenamtliche Überlastung** Die ausschließlich ehrenamtliche Tätigkeit der Vorstandsmitglieder führte zunehmend zu deren Überlastung. Dies gepaart mit dem Fehlen finanzieller Entschädigung, kann die



Motivation und die langfristige Einsatzbereitschaft beeinträchtigen. Die möglichen Folgen sind der Rückzug von Ehrenamtlichen aus persönlichen oder beruflichen Gründen sowie ein Zusammenbruch der angebotenen Dienstleistungen aufgrund von Überforderung und Zeitmangel.

**Schwerer Zugang zu bestimmten Bewohner\*innengruppen** Im Zuge der Mobilisierung der Bewohnerschaft traten Zugangs- und Kommunikationsbarrieren auf, insbesondere bei Bewohner\*innengruppen aus größeren organisierten Einheiten wie denen der städtischen Wohnungsgesellschaften. Ein Mangel an Kontaktpersonen erschwerte den Zugang zu diesen Gruppen und erforderte zusätzliche Bemühungen zur Aktivierung der Bewohner\*innen. Um diese frühzeitig vor dem Bezug als „Ankernutzer\*innen“ für den Aufbau von Gemeinschaftsstrukturen zu gewinnen, wurde versucht, kommunale Wohnungsbauträger zur früheren Initiierung der Mietersuche zu überzeugen. Diese Bemühungen waren jedoch nur teilweise erfolgreich. Zudem wurde festgestellt, dass von neu eingezogenen Bewohner\*innen, die anfangs primär mit der Einrichtung und Organisation ihrer Wohnungen beschäftigt sind, nicht viel Engagement für das Quartiersleben erwartet werden kann. Dies gilt besonders für die von Bewohner\*innen initiierte Gründung eines Unternehmens wie einer QG, deren Aufwand nicht unterschätzt werden darf (Kremer 2023).

**Hoher Organisationsaufwand Genossenschaft** Obwohl die Gründungs- und Vorstandsmitglieder aus Wohnungsbaugenossenschaften stammen, wurde der Organisationsaufwand einer Genossenschaft unterschätzt. Der ehrenamtliche Vorstand hatte einen erheblichen Arbeitsaufwand, und der Betrieb erforderte ein hohes Maß an Professionalität, v. a. bei der Anstellung weiterer Arbeitskräfte. Im Gegensatz zu einem Verein, bei dem finanzielle Transaktionen oft einfacher zu handhaben sind, benötigt eine Genossenschaft professionell geführte Geschäftsprozesse, um erfolgreich zu sein. Dies stellte für eine kleine Genossenschaft wie die *DomG* eine besondere Herausforderung dar (Knorre 2023).

**Zweiteilung Verein und Genossenschaft** Die Unterteilung des bürgerschaftlichen Engagements im Domagkpark in zwei Organisationseinheiten Verein und Genossenschaft führte in der Außenwahrnehmung bei anderen Quartiersakteuren teilweise zu Unklarheiten bezüglich deren Zuständigkeiten und Aktivitäten. Diese strikte Trennung von sozialen/kulturellen sowie gewerblichen Aktivitäten, erschwerte teilweise die effiziente Nutzung und Koordination der angebotenen Dienste.

**Auswirkungen der Covid-19 Pandemie** Die Covid-19 Pandemie verstärkte die bereits bestehenden Herausforderungen im operativen Geschäft der Genossenschaft erheblich. Die Durchführung der Dienstleistungen und Interaktion mit Bewohner\*innen und anderen Quartiersakteuren wurde dadurch eng eingeschränkt. Noch mitten in der Pandemie Ende 2020, während eines Lockdowns, beschloss die Genossenschaft sich aufzulösen.

## Entwicklungsperspektiven

Als fest stand, dass sich die *DomG* aufgrund von Finanzierungsproblemen früher oder später auflösen wird, entstanden Pläne zur Fusion mit der *GeQo eG*, die sich 2019 in der Initiierungsphase befand. Der vorgeschlagene Zusammenschluss zielte darauf ab, durch die Übernahme der bestehenden Genossenschaftsstruktur der *GeQo* einen reibungsloseren Start im Prinz-Eugen-Park zu ermöglichen. Dies sollte auch dazu dienen, die finanziellen Lasten, die mit dem Betrieb einer Genossenschaft einhergehen, aufzuteilen. Die *GeQo* entschied sich jedoch gegen diesen Weg. Die geplante Auflösung der *DomG* im Jahr 2020 wurde als präventive Maßnahme angesehen, um die Einlagen der Genossenschaftsmitglieder zu sichern und das Kapital zu schützen (Knorre 2023; Schäfer 2023).

Nach der Auflösung haben sich die Räumlichkeiten des *Domagkwerks* weiterentwickelt: es gibt nun eine Eisdiele, die auch als nachbarschaftlicher Treffpunkt fungiert; der Co-Working-Space in den ehemaligen Büros der Genossenschaft besteht weiterhin. Der *Domagkpark eV* übernahm nach der Auflösung der Genossenschaft wichtige Aufgaben und Tätigkeiten, darunter den bei Bewohner\*innen beliebten Geräteverleih, die Betreuung der Website und die Vernetzung sozialer Akteure, was die nachhaltige Bedeutung der Genossenschaft für die Gemeinschaft hervorhebt (Kremer 2023; Knorre 2023).

## 4. Wirkung

### Evaluierung und Zielerreichung

Die Genossenschaft führte selbst keine formale Evaluierung ihrer Gesamtwirkung durch, allerdings wurden die Erfahrungen und Effekte ihrer Arbeit dokumentiert und durch Vortragsveranstaltungen an andere Akteure weitergegeben. Dieses gesammelte Know-how, betrachtet als wertvoller "Wissensschatz" (Knorre 2023), stand bzw. steht weiterhin anderen zur Verfügung.

Im Kontext des *Civitas Eccentric* Projekts, an dem die Technische Universität München beteiligt war, erfolgte jedoch eine spezifische Evaluierung des Concierge-Dienstes. Hierbei wurden u. a. Bewohner\*innenumfragen durchgeführt, um die Nutzungs- und Zahlungsbereitschaft für einen Paketshop zu erheben. Im Rahmen dieses EU-Projekts wurde auch die CO<sub>2</sub>-Einsparung evaluiert und die Ergebnisse in einem Endbericht gesichert (Civitas Eccentric 2018; Landeshauptstadt München 2020, Knorre 2023).

Trotz der Auflösung der Genossenschaft konnten die Ziele der Vernetzung und des Vertrauensaufbaus unter den Akteuren weitgehend erreicht werden. Soziale Netzwerke haben sich etabliert, die von anderen Akteuren aufgegriffen und verstärkt wurden. Der *Domagkpark eV* spielte dabei eine zentrale Rolle, da er wie oben erwähnt einige der ursprünglichen Funktionen der Genossenschaft weiterführte, wodurch das Engagement im Quartier fortgeführt wurde. Die fortbestehenden Einrichtungen wie der Co-Working-Space, die Tauschbörse und die Quartierswebsite sind konkrete Hinterlassenschaften der Genossenschaft, die an ihr Wirken erinnern (Pischetsrieder 2023).

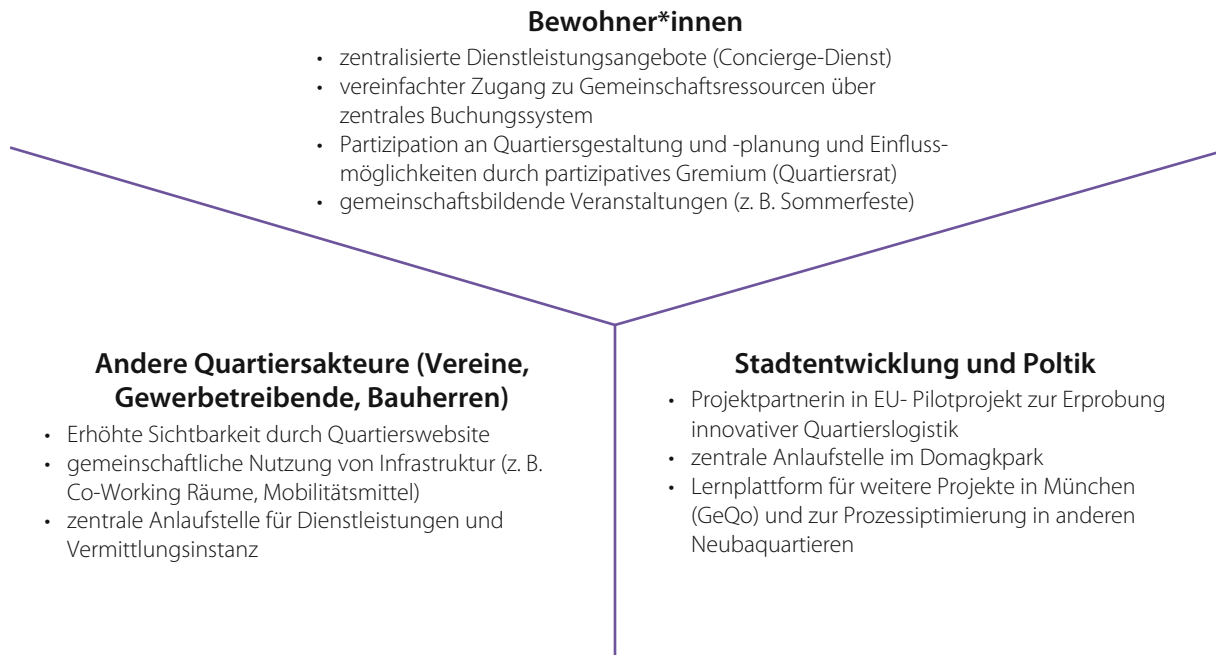


Abb. 31 Mehrwert der DomG für Umfeld im Domagkpark, eigene Darstellung

## Synthese

Die **Domagkpark Genossenschaft** im Münchner Stadtquartier Domagkpark, einem ehemaligen Kasernengelände, entstand aus dem im Quartier gegründeten Bauherren-Konsortium, maßgeblich initiiert von den Wohnungsbaugenossenschaften *Wogeno eG* und *Wagnis eG*. Die Kooperation wurde von der Überzeugung getragen, dass eine erfolgreiche Quartiersentwicklung nur im Zusammenwirken und der Absprache der Beteiligten gelingen kann. Die QG und der parallel gegründete *Domagkpark eV* verfolgten das Ziel der Quartiersvernetzung, wobei die Genossenschaft sich überwiegend auf wirtschaftliche Projekte konzentrierte. Die Entscheidung für die Rechtsform wurde durch ein bayerisches Förderprogramm für Dienstleistungsgenossenschaften und die Identifikation der Gründungsmitglieder mit der genossenschaftlichen Organisationsform beeinflusst.

Gegründet wurde die Genossenschaft 2014 von Bewohner\*innen. Ein zentrales Ziel war die Schaffung einer nachhaltigen Struktur, in der sich Bewohner\*innen organisieren und das Quartier aktiv mitgestalten können. Die QG wurde durch eine Anschubfinanzierung des Bauherren-Konsortiums, das bayerische Förderprogramm und das EU-Modellprojekt *Civitas Eccentric*, das innovative Mobilitätsansätze im Quartier förderte, unterstützt. Von 2017 bis 2019 betrieb sie den Concierge-Dienst *Domagkwerk*, der verschiedene Dienstleistungen bündelte, und nutzte ein Büro im Erdgeschoss der *Wogeno eG*. Die Genossenschaft initiierte eine zentrale Website für das Quartier, organisierte wohnungsnaher Dienstleistungen und förderte die Vernetzung der Bewohner\*innen durch regelmäßige Feste und Informationsveranstaltungen. Die Aktivierung der Bewohner\*innen erfolgte durch direkte Ansprache durch Haussprecher\*innen, die Nutzung digitaler Kanäle und die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren als Multiplikator\*innen.

Erfolgsfaktoren für die Genossenschaft waren die starke Beteiligung und Unterstützung durch die Wohnungsbaugenossenschaften, die frühe Einbindung der zukünftigen Bewohner\*innen und die Nutzung von Synergien im Quartier. Große Herausforderungen lagen in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Dienstleistungen, fehlenden Finanzierungsquellen in der Betriebsphase und der Überlastung durch ehrenamtliche Arbeit. Die Covid-19-Pandemie verschärfte die finanziellen Schwierigkeiten. Ende 2020 wurde die QG aufgelöst; der *Domagkpark eV* übernahm einige ihrer Aufgaben, wie die Betreuung der Website und den Geräteverleih. Die Erfahrungen der Genossenschaft liefern wertvolle Erkenntnisse für zukünftige Projekte in der Quartiersentwicklung (u. a. für die *GeQo eG*) und hinterließen bleibende (Netzwerk-)strukturen im Quartier als wichtige Informations- und Vernetzungsplattformen.



Abb. 32 Übersichtskarte Quartier Prinz-Eugen-Park, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap

## 5.4 GeQo – Prinz-Eugen-Park, München

### 1. Rahmenbedingungen

#### Räumlicher Kontext und Nutzungen

Im Prinz-Eugen-Park, einem ehemaligen Kasernengelände im Bezirk Bogenhausen der Stadt München, erstreckt sich ein 30 Hektar großes Planungsgebiet. Davon sind 11,9 Hektar als öffentliche Grünfläche gewidmet, was mehr als ein Drittel der Gesamtfläche ausmacht. Das Quartier bildet eine Art „Insel innerhalb eines Bestandes“ (Schaller 2023) und ist Heimat für etwa 5000 Menschen, von denen jede\*r Dritte unter 14 Jahre alt ist. Das Gebiet bietet etwa 1800 Wohnungen und Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen. Unter den 21 verschiedenen Bauherren befinden sich sechs Wohnungsbaugenossenschaften, fünf Baugemeinschaften sowie Miet- und Eigentumsinvestor\*innen und die städtische Wohnungsbaugesellschaft *Münchner Wohnen*. Einige dieser Investor\*innen haben sich an das Modell des KMB gebunden, was bedeutet, dass die Mietpreise gedeckelt sind und die Bauherren im Gegenzug einen Rabatt auf den Grundstückskauf erhalten. Die Mietpreisspanne reicht von hochpreisigen, frei finanzierten bis hin zu geförderten Wohnungen. Auch im Bereich des Eigentums gibt es eine Unterteilung in freies und gefördertes Eigentum. Die sogenannte „Münchner Mischung“ sorgt dafür,



dass jede zweite Wohnung im Quartier gefördert wird. Dies umfasst 20% EOF-Wohnungen, die „klassische Sozialwohnungen“ darstellen, und 30% München-Modell-Wohnungen, die für mittlere Einkommensgruppen mit gedeckelten Mieten gedacht sind.

Neben den Wohnangeboten bietet der Prinz-Eugen-Park verschiedene soziale und kommerzielle Einrichtungen. Dazu gehören eine Schule, mehrere Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, eine

Seniorenresidenz der israelitischen Kultusgemeinde, sowie verschiedene Gewerbeflächen. Diese werden ergänzt durch vereinzelte Cafés, ein Alten- und Servicezentrum und ein Familienzentrum, das speziell auf Familien mit Kindern bis sechs Jahre ausgerichtet ist.



Abb. 33 Prinz-Eugen-Park, eigene Aufnahme 2023

### Hintergrund Planungsprozess Prinz-Eugen-Park

Die Prinz-Eugen-Kaserne, ursprünglich 1934 als Lohengrin-Kaserne errichtet, wurde nach dem Zweiten Weltkrieg zeitweise als Unterkunft für Displaced Persons und bis 2009 von der Bundeswehr als Pionierschule genutzt. Mit der Bekanntgabe des Umzugs der Pionierschule erwarb die Stadt München 2005 das Gelände, um dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Jahr 2008 lobte die Stadt München einen städtebaulichen und landschaftplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb aus, bei dem der Entwurf von *GSP Architekten* als Sieger hervorging. Dieser bildete die Grundlage für den Bebauungsplan, der 2012 beschlossen und 2013 in Kraft trat. Das Gebiet liegt in einem dicht besiedelten städtischen Umfeld, weshalb großen Wert auf die Beteiligung der Anwohner\*innen am Planungs-geschehen gelegt wurde. Zwischen 2010 und 2012 fanden mehrere Informations- und Diskussions-veranstaltungen statt, an denen die Bürger\*innen ihre Ideen und Anregungen z. B. zum Thema Verkehr beitragen konnten. Ein öffentliches Werkstattgespräch zur Quartiersentwicklung im Jahr 2014 markierte den Beginn der Umsetzungsphase, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen organisiert wurde (Stadt München o. J.).

Daraufhin erfolgten die Ausschreibungen und Vergabe der Grundstücke im 30 ha großen Stadtquartier, auf dem etwa 1800 Wohnungen, die zu 50% gefördert sind, errichtet werden sollten. Das Konzept der Münchner Mischung, welches ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Einkommenschichten vorsieht, sollte auch hier zur Anwendung kommen. Insgesamt kamen 21 private, genossenschaftliche und städtische Bau-träger zum Zug, die sich in der Planungsphase intensiv im Rahmen eines Konsortiums abgestimmt haben. Der Erstbezug fand 2019 statt; das letzte Gebäude wurde 2021 fertiggestellt (ebd. o. J.). Die Grünanlagen wurden im Sommer 2023 feierlich eröffnet, während der Quartiersplatz Maria-Nindl-Platz sowie der dort entstehende *13er Bürger- und Kulturtreff* noch im Bau sind (Schäfer 2023).

Eine Besonderheit stellt die ökologische Mustersiedlung im südlichen Bereich des Prinz-Eugen-Parks dar, die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands mit rund 600 Wohnungen. Gefördert von der Landeshauptstadt München, setzt das Projekt Maßstäbe im Klimaschutz und in der nach-



haltigen Stadtentwicklung. Die Siedlung umfasst acht Holzbauprojekte, von denen zwei für ihre innovativen und nachhaltigen Ansätze mit dem Bayerischen Landschaftsarchitektur-Preis ausgezeichnet wurden (Stadt München o. J.).

## 2. Konzeption & Initiierung

### Entstehungshintergrund und Gründungsprozess

Die Gründung der QG GeQo eG im Prinz-Eugen-Park stellt ein bedeutendes Beispiel für innovative Quartiersentwicklung dar, das durch die konsortiale Struktur von Bauherren ermöglicht wurde. Das **Konsortium Prinz Eugen Park** setzte sich aus allen 21 Bauherren zusammen. Diese heterogene Gruppe fand sich in einem freiwilligen Zusammenschluss ohne feste Rechtsform zusammen, getrieben durch das gemeinsame Commitment zur Schaffung eines lebendigen und nachhaltigen Quartiers (Steinbacher 2018).

Im Rahmen der **Konzeptvergabe für die Grundstücke** mussten die Bauherren kreative und nachhaltige Elemente in ihre Planungen einbeziehen, wie etwa die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, begrünte Dachterrassen und die Beteiligung an einem Mobilitätskonzept, welches auch Aspekte des Mobilitäts-sharing umfasste. Diese Verpflichtungen erforderten eine intensive Abstimmung unter den Bauherren um ein kohärentes Gesamtkonzept entwickeln zu können, das den Anforderungen der Ausschreibung gerecht wurde. *„Im Rahmen der Ausschreibung haben wir uns zum Beispiel auch Mobilitätskonzepte vorlegen lassen. Ein Aspekt dabei ist, dass es nicht überall in jedem Baufeld [...] zig Mobilitätsangebote braucht. Die Abstimmung der gemeinschaftlich nutzbaren Angebote war also ein Grund, warum sich diese Bauherren zusammengeschlossen und [...] abgestimmt haben“* (Thim 2023). Darüber hinaus implizierte dies die Notwendigkeit einer „Kümmerfunktion“ (Schaller 2023), um zentrale Verwaltungsaufgaben für Finanzen und Mobilitätsmittel zu organisieren und so die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sicherzustellen (Schaller 2023; Thim 2023).



Auch die Projektplaner\*innen und Steuerungsfirmen der Baugruppen und Baugemeinschaften waren aktiv im Konsortium involviert. Es stand jedoch fest, dass dieses zeitlich begrenzt und primär auf die Bauphase ausgerichtet sein wird. Dadurch bestand der Wunsch, für die Zeit nach der Auflösung des Konsortiums – wenn das Gebiet vollständig bezogen ist – eine Nachfolgeorganisation aufzubauen, um die langfristige Betreuung und Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Aus diesem Bedarf heraus entstand später die GeQo eG. Durch die freiwillige Verpflichtung zu den Zielen der **Charta Quartiersvernetzung** zeigten alle Beteiligten ein starkes Engagement für die Schaffung einer integrierten und nachhaltigen Gemeinschaft im Prinz-Eugen-Park (Konsortium Prinz-Eugen-Park 2016).

Für die Organisation, Moderation und Verwaltung des Konsortiums wurde von den Bauherren die *stattbau München*

Abb. 34 Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, eigene Aufnahme 2023

GmbH beauftragt, welche eine Schlüsselrolle bei der Koordination und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen und des gemeinsamen Entwicklungsprozesses spielte. Nach Natalie Schaller von der *stattbau München*, ist diese Entscheidung auf Erfahrungen zurückzuführen, die im Prozess des Neubaugebiets Domagkpark gemacht wurden, denn „[...] im Prinz-Eugen-Park waren wieder einige der Bauherren federführend dabei, die am Anfang gesagt haben: ‚Diesmal machen wir es richtig [...]. Wir haben aus dem gelernt, was im Domagkpark nicht funktioniert hat. Wir beauftragen jemanden, der diesen Prozess für uns koordiniert und steuert‘“ (Schaller 2023).

Die *stattbau München GmbH* spielte eine zentrale Rolle im Rahmen der Prozessbegleitung für die Entwicklung des Prinz-Eugen-Parks. Sie fungierte als Vermittler und Koordinator zwischen den Bauherren, der späteren Bewohnerschaft und der Stadtverwaltung. Ihre Aufgabe war es, die vielfältigen Aktivitäten und die Kommunikation innerhalb des Quartiers sowie mit externen Stakeholdern effizient zu gestalten. Bereits in den Jahren 2017 und 2018, bevor die ersten Bewohner\*innen einzogen sind, setzte die *stattbau München* auf Vernetzungstreffen. Diese initiativen Treffen dienten dazu, die zukünftigen Bewohner\*innen nicht nur miteinander zu vernetzen, sondern auch aktiv in die Gestaltung des Quartiers einzubeziehen.

Ein wesentliches Element dieser Bemühungen war die Gründung des *Quartiersrats*, der als Vertretungsorgan der Bewohnerschaft fungieren sollte. Idealerweise bestand dieser aus gewählten Haussprecher\*innen verschiedener Gebäude, die gemeinsam relevante Themen diskutierten und Entscheidungen trafen. Die zentrale Koordinations- und Anlaufstelle, die die *stattbau München* bereitstellte, ermöglichte es, Themen effektiv zu bündeln und kommunikativ mit der Stadtverwaltung zu verknüpfen, was die Umsetzung von Projekten erheblich erleichterte. Während der Vernetzungstreffen wurden Informationen zum Quartier ausgetauscht und Arbeitsworkshops zu verschiedenen Themen abgehalten. Aus diesen Workshops gingen zahlreiche Arbeitsgruppen von Bewohner\*innen hervor, die sich eigenständig mit Themen wie Mobilität oder Nutzung von Gemeinschaftsräumen beschäftigten (Schäfer 2023).

Besonders hervorzuheben ist der **Arbeitskreis (AK) Quartiersorganisation**, der sich mit der Frage der zukünftigen rechtlichen und organisatorischen Struktur des Quartiers befasste. In zahlreichen Diskussionsrunden wurde erörtert, ob die zukünftige Organisation als Verein oder als Genossenschaft geführt werden sollte. Die *stattbau München* unterstützte den Prozess der Gründung dieser Organisation durch das Auffinden von Betätigungsfeldern und Fördermitteln, um eine nachhaltige Tragfähigkeit zu gewährleisten. Schließlich gründete sich aus ehrenamtlichen Bewohner\*innen im Juni 2018 die *GeQo eG*, die viele der von der *stattbau München* initiierten Tätigkeiten und Strukturen, z. B. die Website, übernahm. Die Gründung wurde von dem Leitsatz getragen, dass die Bewohner\*innen die Gestaltung des Quartiers in die eigenen Hände nehmen wollten, wie es die *GeQo* mit dem Slogan „*Aus dem Quartier für das Quartier*“ formuliert (Schäfer 2023). Wesentlich dafür war, dass die Stadt München für diese Organisation auf eine Ausschreibung für externe Träger verzichtet hat und das bewohner\*innengetragene Quartiersmanagement der *GeQo* als Pilotprojekt im Rahmen der „Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“ bezuschusst, wie die klassischen Nachbarschaftstreffs in München (*GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation* o. J.a; Schäfer 2023).

„Es ist eine Organisation, die für dieses Quartier steht und die nicht top-down organisiert ist.“ (Schaller 2023)

## Motive und Ziele

### Qualitätssicherung

Die Gründung der Genossenschaft zielte darauf ab, die geplanten Maßnahmen sowie die aufgebauten Vernetzungsstrukturen innerhalb des Bauträger-Konsortiums und im Rahmen der Prozessbegleitung nachhaltig zu unterstützen. Ziel war es, die Entwicklung eines stark vernetzten Quartiers aktiv voranzutreiben. Die Einrichtung einer institutionalisierten QG erschien daher als logischer Schritt, um die Vernetzung und Koordination zwischen den Bauträgern, der Bewohnerschaft sowie den Kontakten zu städtischen Gremien langfristig zu stärken.

### Zentrale Verwaltung und Koordination

Ziel war die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle für das Quartiersmanagement. Die Notwendigkeit, die Verwaltung der Gemeinschaftsräume und die Organisation des Mobilitätskonzepts effizient zu gestalten, war ein zentrales Motiv für die Gründung der Genossenschaft. Ziel war es auch, eine Infrastruktur zu schaffen, um Gemeinschaftsressourcen für Bewohner\*innen zugänglich zu machen. „Wie mache ich das Ganze sichtbar, wie mache ich es buchbar, wer organisiert das eigentlich langfristig?“ (Schaller 2023).

### Förderung guter Nachbarschaft und gemeinschaftlichen Lebens

Die Genossenschaft wurde außerdem mit dem Ziel gegründet, mehr als nur räumliche Nähe unter den Bewohner\*innen zu ermöglichen. Es ging darum, ein starkes Gemeinschaftsgefühl zu entwickeln und eine aktive Nachbarschaft zu fördern, in der sich die Bewohner\*innen nicht nur kennen, sondern auch gemeinsame Aktivitäten und Projekte initiieren, und diese zentral koordiniert werden.

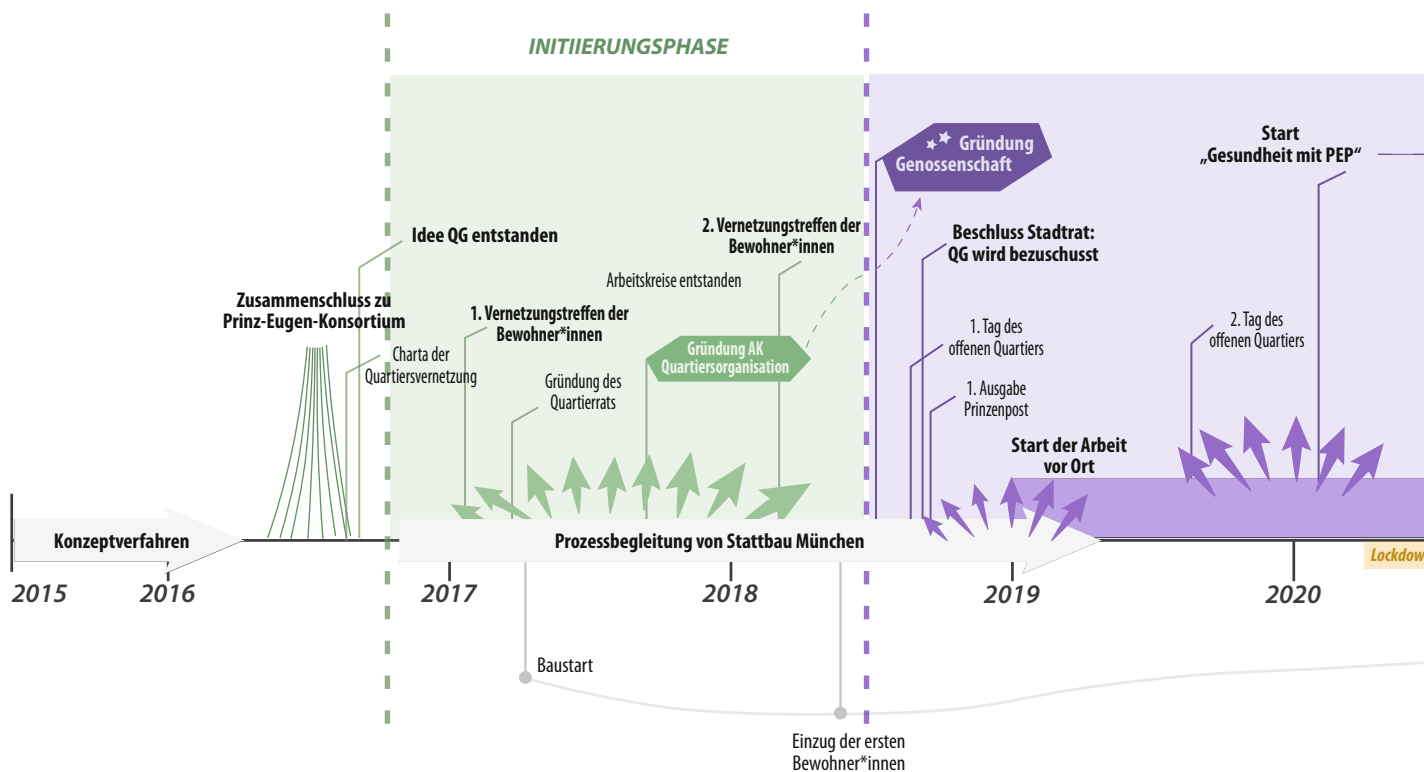


Abb. 35 Prozess GeQo, eigene Darstellung

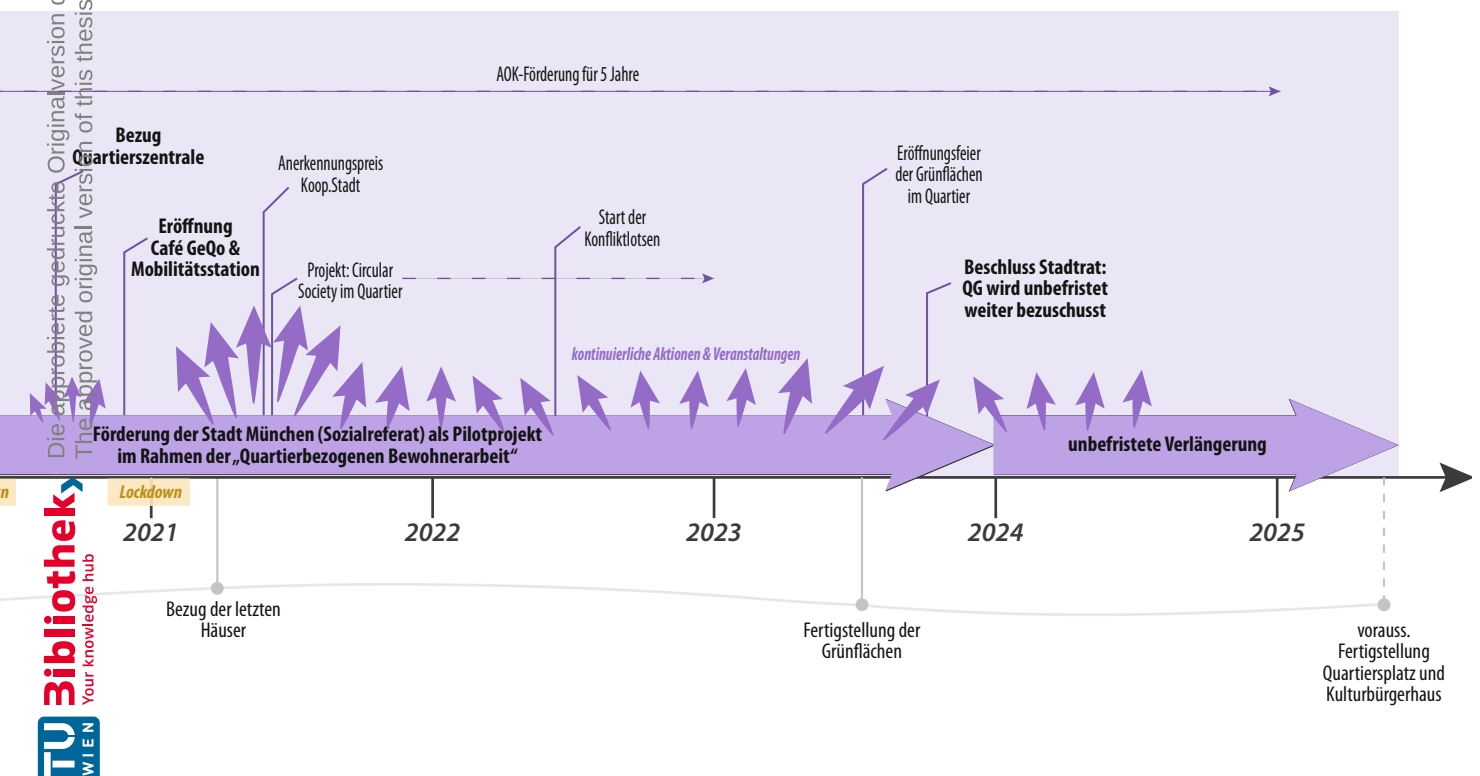
## Eigenständigkeit und Selbstorganisation („es selbst machen“)

Anstelle eines Quartiersmanagements von externen Trägern, entschieden sich die Bewohner\*innen für die Gründung einer Genossenschaft um die Kontrolle über die Gestaltung und Verwaltung ihres Quartiers selbst zu übernehmen. Dies spiegelt das starke Engagement und den Wunsch der Bewohner\*innen wider, direkt an der Entwicklung und Verwaltung ihrer Umgebung mitzuwirken.

## Gründe für die Wahl einer Genossenschaft

Die Entscheidung für die Rechtsform einer Genossenschaft wurde aufgrund mehrerer Überlegungen getroffen. Zum einen erlaubte diese Form die Verwaltung wirtschaftlicher Themen, wie Mobilitätsmittel und Räumlichkeiten, die für die Durchführung der geplanten Dienstleistungen notwendig waren (Schaller 2023). Es bestand die Auffassung, dass sich solche umfassenden wirtschaftlichen Aktivitäten mit einem Verein schwieriger gestalten hätten lassen. Hinzu kommt, dass die genossenschaftliche Struktur durch ihre basisdemokratische Ausrichtung, bei der jedes Mitglied gleiches Stimmrecht hat und der Ein- und Ausstieg unkompliziert möglich ist, attraktiv und „sympathisch“ für die Initiator\*innen wirkte (Schäfer 2023). Dabei spielten auch die persönlichen Erfahrungen und Identifikation der Vorstandsmitglieder mit Wohnungsbaugenossenschaften eine wesentliche Rolle für die Entscheidung: „Wir wohnen beide in Wohnungsbaugenossenschaften. Daher kannten wir Genossenschaften und fanden die einfach gut“ (Schäfer 2023).

### BETRIEBSPHASE



### 3. Umsetzung & Betrieb

#### Interne Organisation und Ressourcen



Abb. 36 Logo der GeQo, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation

#### Personal – Interne Organisation

Die Genossenschaft *GeQo* bildet ein Dach für drei Hauptabteilungen: Quartiersmanagement, Gesundheitsprojekt und Quartierscafé. Die Genossenschaft ist Mitglied beim Genossenschaftsverband Bayern e.V., München; als Überwachungs- und Kontrollinstanz dient der Aufsichtsrat, bestehend aus sechs Personen, überwiegend Bewohner\*innen des Quartiers. Mara Roth und Lisa Schäfer fungieren sowohl als ehrenamtlicher Vorstand als auch als angestellte Geschäftsführung. Das Quartiersmanagement wird von der Stadt München finanziert, welche eine Vollzeitstelle sowie eine Assistentkraft für etwa 15 Wochenstunden unterstützt. Darüber hinaus beschäftigt die *GeQo* weitere Angestellte für das Quartierscafé und das Gesundheitsprojekt, einschließlich einer Gesundheitsmanagerin, einer Gesundheitskoordinatorin, einer Buchungsmanagerin, einer Mobilitätsmanagerin und der Leiterin des *Café GeQo*, unterstützt von drei weiteren Mitarbeiterinnen und ehrenamtlichen Helfer\*innen.

Die Mitgliederbasis der Genossenschaft umfasst rund 260 Personen, einschließlich einiger juristischer Personen. Die Mitgliedschaft besteht überwiegend aus lokalen Anwohner\*innen gemischten Alters aber mit einem höheren Frauenanteil. Die Satzung mit Zielsetzung und Zweck der Genossenschaft wurde 2019 bei der Mitgliederversammlung beschlossen (*GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation 2019a*)

Ein grundlegender Zielkonflikt entsteht aus der satzungsgemäßen Verpflichtung, das Wohl der Mitglieder zu fördern, während die Dienste entsprechend dem städtischen Auftrag niederschwellig und allgemein zugänglich sein sollen. Die Mitgliedschaft wird vorrangig als ideelle Unterstützung der *GeQo* angesehen. Mitglieder treten hauptsächlich bei, um Anerkennung und Wertschätzung für die Genossenschaft zu signalisieren. *„Es geht sehr stark darum, der Stadt München zu zeigen, dass wir hier anerkannt und geschätzt sind und dass die Leute Mitglied werden, um uns ideell zu unterstützen.“* (Schäfer 2023). Obwohl die Genossenschaft einige Zusatzangebote für Mitglieder bereitstellt, sind diese finanziell nicht besonders attraktiv. Die spezifischen Vorteile umfassen etwa die vergünstigte Nutzung der von der *GeQo* verwalteten Räumlichkeiten, darunter Co-Working-Spaces und Gästearnements, vergünstigte Konditionen für den Verleihpool, sowie gelegentliche, informelle Mitgliedertreffen im Café. Die Genossenschaft bietet als weiteren Nutzen für Mitglieder auch kleinere Bürodienstleistungen an, wie z. B. das Drucken, Scannen und Laminieren von Dokumenten. Es besteht oft das Missverständnis, durch die Mitgliedschaft bei der *GeQo* Anspruch auf Wohnraum im Prinz-Eugen-Park zu erhalten (Schäfer 2023).



## **Finanzierung**

### **Förderung der Stadt München**

Die Hauptsäule der Finanzierung besteht aus dem Zuschuss der Stadt München. Diese subventioniert die GeQo seit 2019, wobei zunächst eine fünfjährige Förderung vorgesehen war. Diese wurde Ende 2023 unbefristet verlängert. Die Stadt finanziert eine Vollzeitstelle für das Quartiersmanagement, die sich die zwei Vorstandsmitglieder teilen. Die Besonderheit dieser Förderung liegt in der Finanzierung der „quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“, welche in der Regel für die Münchner Nachbarschaftstreffs vorgesehen ist. Die GeQo ist verpflichtet, jährlich einen Antrag zur Mittelverwendung zu stellen. Nicht verwendete Mittel müssen an die Stadt zurückgezahlt werden.

### **Förderung der AOK Bayern**

Für ihr Gesundheitsprojekt „Gesundheit mit PEP“ erhält die GeQo Förderungen von der AOK Bayern.

### **Anschubfinanzierung der Bauherren**

Die Anschubfinanzierung durch die Bauherren zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Angebote umfasste zwei zentrale Aspekte. Zum einen zahlten die Bauherren in einen **Mobilitätstopf** ein, welcher dazu dient, die von der GeQo betriebene Mobilitätsstation zu finanzieren. Zum anderen trugen die Bauherren zur Finanzierung der technisch-organisatorischen Infrastrukturen bei, insbesondere zum Aufbau der Webseite.

### **Verwaltungspauschale der Bauherren**

Eine weitere wesentliche Finanzierungsquelle stellt die Verwaltungspauschale der Bauherren dar, die auf einer Umlage von fünf Cent pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat basiert. Diese Regelung führt zu jährlichen Zahlungen, die zwischen 1500 und 3000 Euro pro Gebäude variieren. Die Verträge sind freiwillig und jederzeit kündbar. Es beteiligen sich nicht alle Bauherren und die Kosten werden (größtenteils) über die Betriebskosten auf die Mieter\*innen umgelegt. Bei Wohnungseigentümer\*innen – etwa in Baugemeinschaften – erfolgt die Abrechnung über die Hausgeldabrechnung. Laut den befragten Bewohner\*innen „merken [sie] das garnicht“ (FG 2023). Die Einführung der Pauschale löste anfänglich Debatten über die Berechnungsbasis aus – ob pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Kopf. Nach der Entscheidung, die Kosten pro Quadratmeter zu verrechnen, fand das System aber weitgehend Akzeptanz.

### **Punktuelle Bezuschussung**

Punktuell unterstützt u. a. auch der Bezirksausschuss verschiedene Aktivitäten, bspw. die Musik bei großen Festen oder Werbemaßnahmen in der Nachbarschaft.

### **Geschäftsanteile der Mitglieder**

Ein Geschäftsanteil der Mitglieder beträgt 200 Euro. Zusätzlich wird einmalig ein Eintrittsgeld von 50 Euro verlangt. Die Einkünfte über die Mitglieder-Anteile werden v. a. für Investitionen genutzt.



## Erforderliche Kenntnisse und Skills

Die Verwaltungsaufgaben im Quartiersmanagement sind komplex und erfordern ein breites Spektrum an Fachkompetenzen. Insbesondere wirtschaftswissenschaftliche Kenntnisse erweisen sich als unerlässlich, bspw. bei der Formulierung der Vertragsentwürfe für Verwaltungspauschalen, wobei auch juristisches Fachwissen gefragt ist. Die Kooperation mit städtischen Behörden gestaltet sich ebenfalls als verwaltungsintensiv, da eine präzise Dokumentation der Verwendung finanzieller Mittel erforderlich ist. Die Entwicklung von Personalmanagementkompetenzen erfolgte schrittweise und Lisa Schäfer erwähnt diesbezüglich die erforderliche Lernbereitschaft: „Man muss in der Lage sein, sich im Laufe der Zeit viel anzueignen. Das war vorher in diesem Umfang nicht abschätzbar. Hilfreich ist es, wenn man Leute hat, die man nach Unterstützung fragen kann. Aber es gibt schon Themen, bei denen ich immer noch teilweise mit den Ohren schlackere“ (Schäfer 2023).

Das fehlende Fachwissen in Bereichen wie Sozialpädagogik und sozialer Arbeit wird größtenteils durch die verstärkte Kooperation mit anderen fachlichen Akteuren aber auch durch die Unterstützung von Bewohner\*innen in AKs kompensiert. Der Vorstand sieht sich dennoch mit der fortwährenden Aufgabe konfrontiert, sich weiterzubilden um neue Geschäftsfelder kompetent zu erschließen und zu managen.

## Räume und Präsenz vor Ort

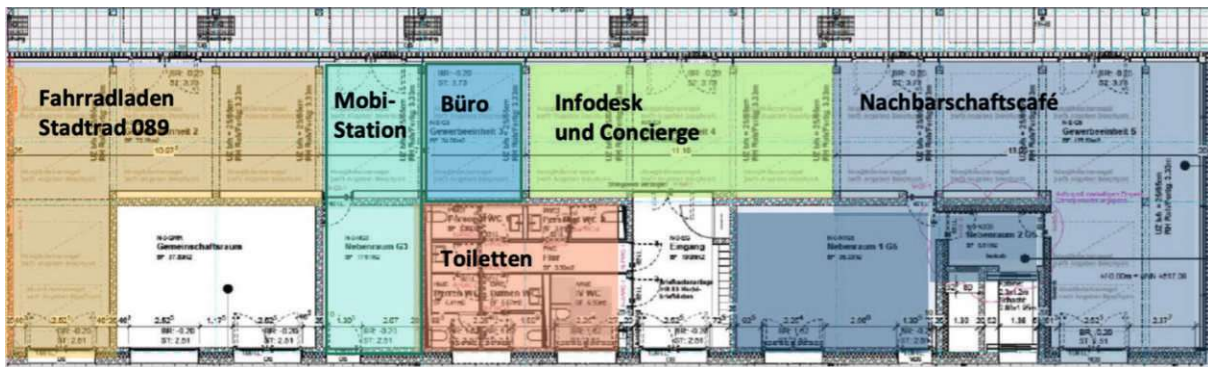


Abb. 37 Grundriss der Quartierszentrale, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation

In der konzeptionellen Vorbereitungsphase zur Gründung der GeQo eG traf sich der damalige AK Quartiersorganisation informell, bspw. auf Spielplätzen. Nach der Gründung der GeQo befanden sich die meisten Gebäude, darunter auch der Wogeno Gebäudekomplex mit der zukünftigen Quartierszentrale, noch im Bau. Vorübergehend mietete die GeQo einen kleinen Co-Working-Space im bereits fertiggestellten Gebäude der Progenio Wohnungsgenossenschaft. Die Quartierszentrale wurde von der GeQo im September 2020 bezogen und im November 2020 folgte die Eröffnung des Café GeQo (Schäfer 2023). Die Quartierszentrale befindet sich am zentralen Quartiersplatz „Maria-Nindl-Platz“ und dient als strukturelle Basis des Quartiersmanagements. Sie besteht aus einem Quartierscafé, einem Concierge-Bereich, einer Lounge-Ecke, dem Büro der GeQo-Mitarbeiter\*innen sowie einer Mobilitätsstation. Die Architektur ist offen gestaltet mit großer Glasfront zum Quartiersplatz.



Abb. 38 Infodesk der Quartierszentrale, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation



Abb. 39 Quartierszentrale, eigene Aufnahme 2023

## Funktionen und Geschäftsfelder

Der Auftrag der Stadt München für das von der *GeQo* geleitete Quartiersmanagement umfasst die Förderung und Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements, die Bereitstellung einer zentralen Anlaufstelle sowie die Schaffung niederschwelliger Angebote für alle Bewohner\*innen des Quartiers. Dieser Auftrag wird durch eine Reihe von Maßnahmen und Infrastrukturen umgesetzt, die darauf abzielen, die Kommunikation und das Gemeinschaftsleben im Quartier zu verbessern.

### Informationskanäle und Kommunikation

Zur Verbreitung aktueller Informationen setzt die *GeQo* auf einen monatlichen Newsletter mit etwa 1270 Abonnent\*innen (Stand 2023) sowie auf das digitale schwarze Brett auf der Nachbarschaftsplattform *nebenan.de*, wodurch etwa 1000 aktive Nachbar\*innen (Stand 2023) einen Überblick zu allen Angeboten und Veranstaltungen haben (*GeQo eG* 2024, S. 22). Die Quartierswebsite *prinz-eugen-park* dient als zentrales Informationsmedium. Ursprünglich wurde sie von der *stattbau München* aufgesetzt und später von der *GeQo* weiterentwickelt. Zusätzlich werden die verschiedenen ehrenamtlichen Gremien und Mitmachmöglichkeiten in der Nachbarschaft vorgestellt. In der Quartierszentrale, in der u. a. viele Informationen ausliegen, dienen die Mitarbeiter\*innen der *GeQo* auch selbst als zentrale Ansprechpartner\*innen im Quartier.

### Präsentation nach außen

Der Prinz-Eugen-Park erfährt aufgrund seiner Holzbausiedlung als ökologische Mustersiedlung sowie durch die besonderen Rahmenbedingungen der Quartiersvernetzung großes Interesse und somit auch Anfragen zu Führungen. Die *GeQo* übernimmt teilweise selbst Führungen oder vermittelt diese an andere Institutionen wie dem *PlanTreff* des Planungsreferats der Stadt München. Diese Quartiersführungen richten sich vorwiegend an ein Fachpublikum, aber auch an interessierte zukünftige Bewohner\*innen. Des weiteren tritt die *GeQo* auf Vernetzungstreffen auf und präsentiert ihr genossenschaftlich organisiertes Quartiersmanagement.

### Verwaltung und Übersicht der Gemeinschaftsflächen

Die *GeQo* übernimmt in der Verwaltung von Gemeinschaftsräumen innerhalb des Quartiers zentrale administrative Aufgaben. Ein breites Portfolio umfasst insgesamt rund 40 multifunktionale Räume

– dazu zählen Werkstätten, Gemeinschaftsküchen, geeignete Räume für Sportkurse und Unterricht, Co-Working-Spaces sowie Gästeappartements. Von diesen Räumen stehen etwa 18 zur Nutzung für das gesamte Quartier zur Verfügung, deren Verfügbarkeit und Buchungsmöglichkeiten direkt über die Quartierswebsite und die Plattform klink eingesehen werden können. Die GeQo verwaltet davon sechs Gemeinschaftsräume, einen Co-Working-Space und zwei Gästeappartements, was durch spezifische Vertragsvereinbarungen mit den jeweiligen Bauherren geregelt wird. Ein zentraler Aspekt der Raumverwaltung ist der von der GeQo maßgeblich mitgestaltete, quartiersübergreifende Schließplan, der mithilfe des elektronischen Schließsystems *iLOQ* umgesetzt wird. Dadurch werden programmierbare Schlüsselvergaben ermöglicht, sodass die Räume für Nutzer\*innen nur während der gebuchten Zeiten zugänglich sind. Die GeQo verfügt über die notwendige Hardware und Software sowie das Fachwissen zur Verwaltung dieser Systeme. Die Preisgestaltung für die Nutzung der Gemeinschaftsräume ist gestuft in einen Hauspreis, Quartierspreis für Bewohner\*innen des Quartiers und einen externen Preis, ergänzt durch einen Gewerbezuschlag. Die Mietpreise beginnen bei 10 Euro pro Stunde bei Gemeinschaftsräumen, sowie 70 Euro pro Nacht für die Gästeappartements (GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation o. J.b; Schäfer 2023)

### **Vermittlung / Verleih / Sharing**

Die Mobilitätsstation befindet sich in der Quartierszentrale der GeQo. Die Verleihstation ermöglicht Nutzer\*innen im Quartier den Zugang zu umweltfreundlichen Mobilitätsoptionen indem flexibel rund um die Uhr über eine App Lastenfahrräder und E-Bikes gebucht und wieder zurückgegeben werden können. Zusätzlich betreibt die GeQo einen Verleihpool, der eine Auswahl an Gebrauchsgegenständen z. B. Werkzeug umfasst.

### **Betrieb des Nachbarschaftscafés**

Das **Café GeQo** dient als zentraler und informeller Treffpunkt im Quartier, ist direkt an die Quartierszentrale angebunden und bietet eine Auswahl an Speisen und Getränken. Neben den regulären Öffnungszeiten (Di-Fr. ganztags, So. halbtags) wird das Café auch außerhalb dieser Zeiten vielfältig genutzt. Die Räumlichkeiten werden auch (kostenlos) für Treffen verschiedener Art z. B. für ehrenamtliche Gremien und Gruppen im Quartier zur Verfügung gestellt (z. B. AKs, Jugendtreff, Senior\*innenstammtische, Nähcafé, Jam Sessions, ...).

### **Kursangebote**

Das Gesundheitsprojekt „**Gesundheit mit PEP**“, welches von der Krankenkasse AOK gefördert wird, hat das Ziel, ein Gesundheitsnetzwerks in Kooperation mit Arztpraxen und Therapeut\*innen in der Umgebung aufzubauen. Desweiteren werden über das Projekt eine Vielzahl an Kursen organisiert, die in den großen Gemeinschaftsräumen des Prinz-Eugen-Parks stattfinden. Diese Kurse reichen von ehrenamtlichem Boxtraining für Kinder bis hin zu professionellen Yoga-Stunden. Die Angebote sind über einen Veranstaltungskalender auf der Website der GeQo buchbar und stehen allen Menschen im und außerhalb des Quartiers zur Verfügung.

### **Veranstaltung von Festen**

Die GeQo veranstaltet regelmäßig große Veranstaltungen wie Straßen- und Hoffeste oder Flohmärkte, die auch Anrainer\*innen aus der Umgebung in den Prinz-Eugen-Park ziehen. Sie kooperiert dabei mit anderen Trägern wie z. B. dem Baureferat der Stadt München und organisiert Beiträge aus dem Quartier z. B. einen Bühnenauftritt eines ehrenamtlich abgehaltenen Tanzkurses.

### Zwischeninstanz zur Stadt

Die QG agiert als wesentliche Schnittstelle zwischen der Bewohnerschaft des Quartiers und der Stadtverwaltung, wodurch sie eine zentrale Rolle in der Kommunikation und Koordination für städtische Anliegen sowie für Belange der Quartiersbewohner\*innen einnimmt. Indem sie Anfragen und Bedürfnisse der Bewohnerschaft sammelt und bündelt, fördert die GeQo einen effektiven Informationsaustausch und tritt direkt in Kontakt mit den zuständigen städtischen Referaten, um spezifische Themen wie z. B. Baustellenkoordination, Wertstoffentsorgung oder Parkraumplanung zu klären. Während der Bauphase u. a. der Planung von den Grünanlagen stellte die GeQo Kontakt zum Grünflächenamt her und organisierte Führungen, um die Bewohner\*innen über geplante Maßnahmen zu informieren und ihre aktive Teilnahme an städtischen Planungsprozessen zu ermöglichen. Die Genossenschaft spielt auch eine zentrale Rolle bei der Mediation und Konfliktlösung im Quartier, insbesondere bei vergangenen Debatten und Protesten bezüglich mehrerer Baumfällungen.

Darüber hinaus knüpft die GeQo Kontakte zu politischen Entscheidungsträger\*innen wie dem Stadtrat oder dem Bezirksausschuss, um lokale Probleme, wie z. B. Lichtverschmutzung im Quartier, thematisieren zu können. Diese Kontakte ermöglichen es den Bewohner\*innen, direkt auf Quartiersbelange aufmerksam zu machen. Eine Bewohnerin beschreibt die umfassende Vernetzung der GeQo folgendermaßen: *„Ich schätze an der GeQo so, dass sie auf Stadtebene aber auch hier im Stadtteil total gut vernetzt ist. Da laufen so viele Fäden zusammen, die man selbst, wenn man in einem Arbeitskreis oder im Quartiersrat agiert, gar nicht alle bedienen kann“* (FG, 2023).

### Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements

Die QG ist eine zentrale Stütze für das ehrenamtliche Engagement im Quartier. Ihre Unterstützung reicht von organisatorischer Hilfe bis hin zur finanziellen Förderung und hilft aktiv dabei, Ideen der Bewohnerschaft in die Tat umzusetzen. Ein Beispiel für die Unterstützung durch die GeQo ist der Aufbau von sozialen Einrichtungen, die aus den Ideen der Bevölkerung heraus entwickelt wurden. In Zusammenarbeit mit dem AK Soziales hat die GeQo strategische Planungen vorgenommen und die richtigen Kontakte hergestellt, um ein Vorläuferprojekt für den noch zu entstehenden 13er Bürger- und Kulturtreff voranzubringen. Als Trägerschaft übernimmt jetzt das Bayerische Rote Kreuz (BRK) den vorläufig entstandenen Familientreff, der sich insbesondere der Unterstützung von unterrepräsentierten und benachteiligten Gruppen im Quartier widmet. Die GeQo ermutigt auch Bewohner\*innen eigene AKs zu gründen und aktiv an Entwicklungen im Quartier Einfluss zu nehmen: *„Wenn ich weiß, ich habe da jemanden im Hintergrund, und die Unterstützung und Rückendeckung, dann ist das wirklich toll“* (FG 2023).

Finanziell unterstützt die GeQo Gemeinschaftsprojekte durch ein partizipatives Budget, das es Bewohner\*innen ermöglicht, Initiativen umzusetzen aber auch selbst an Workshops und Fortbildungen teilzunehmen. Beispielsweise initiierte der AK Kultur und Vielfalt in Zusammenarbeit mit der GeQo für interessierte Bewohner\*innen Workshops zu interkultureller Kommunikation und Integration, die von erfahrenen Organisationen durchgeführt wurden. Auch ehrenamtlich tätige Bewohner\*innen, die sich als Konfliktlotsen engagieren möchten, wird die Fortbildung dazu und eine regelmäßige Supervision gezahlt. Darüber hinaus unterstützt die GeQo AKs wie die Nachbarschaftszeitung *Prinzenpost* bei administrativen Aufgaben z. B. bei der Rechnungsstellung für Werbeanzeigen.



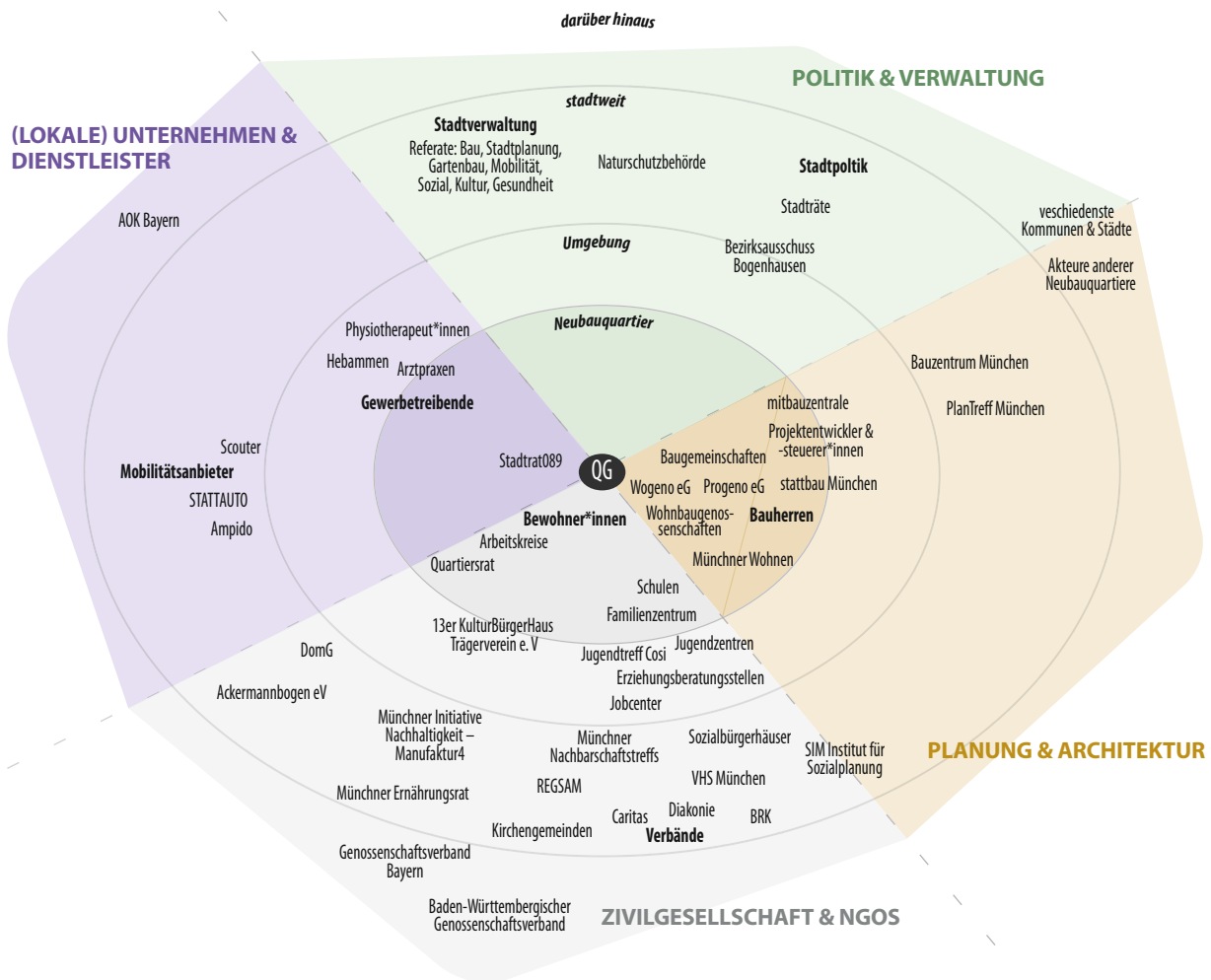


Abb. 40 Netzwerk GeQo, eigene Darstellung

## Teilhabe und Partizipation

### Initiierungsphase

Bevor sich die GeQo aus dem AK *Quartiersorganisation* formierte, fanden schon die ersten Mitbestimmungsmöglichkeiten im Planungsprozess des Prinz-Eugen-Parks statt. Die *stättbau München* initiierte in dieser Phase der Prozessbegleitung Vernetzungstreffen, bei denen etwa 40% der damals feststehenden Bewohner\*innen aktiv in die Planung von Gemeinschaftsräumen und des Mobilitätskonzepts einbezogen und deren Bedarfe durch gezielte Befragungen ermittelt wurden. Dies legte den Grundstein dafür, das Interesse und Engagement der Bewohner\*innen für die Mitgestaltung des Quartiers zu wecken. „Wir haben die Leute befragt, was sie denn gerne für Raumangebote hätten, aber auch was sie dort anbieten würden. Es lebt davon, dass die Quartiersbewohner oder auch die umgebende Nachbarschaft die Räume nutzt und da selbst Angebote für alle macht“ (Schaller 2023). Neben zahlreichen AKs bildete sich zur Förderung der Selbstorganisation und Kommunikation in der Nachbarschaft ein **Quartiersrat**, der größtenteils durch Wahlen bestimmt wurde, bestehend aus Vertreter\*innen

der einzelnen Wohnhäuser. Zur Unterstützung dieses Rats führte die *stattbau München* Workshops zum soziokratischen Prinzip durch, um effektive Methoden für die gemeinschaftliche Diskussion und Abstimmung zu vermitteln. Der Rat organisierte sich schnell selbst (Schaller 2023).

In der Initiierungsphase der *GeQo* zeigten die Gründungsmitglieder, die später Teil des Vorstands und Aufsichtsrats wurden, bedeutendes ehrenamtliches Engagement im *AK Quartiersorganisation*. Dieser entwickelte sich zu einem zentralen Ort für Planung und Austausch, getragen vom Wunsch der Bewohner\*innen, das Quartiersmanagement eigenständig – „in ihre eigenen Hände“ – zu übernehmen. Dieses Engagement unterstreicht das starke Bestreben der Gemeinschaft, aktiv die Entwicklung ihres Quartiers zu gestalten.

Die Kommunikation und Information rund um die *GeQo* waren in der Initiierungsphase entscheidend, um eine breite **Aktivierung und Beteiligung der Quartiersbewohner\*innen** zu gewährleisten. Zu Beginn lag der Fokus auf der Verbreitung von Willkommensflyern, der Präsenz bei Straßenfesten o. Ä. sowie der intensiven Bewerbung der Website, die sich schnell als verlässliches Informationsmedium im Quartier etablierte. Die Quartiersräte spielten eine zentrale Rolle als Multiplikator\*innen, indem sie die *GeQo* in ihren jeweiligen Häusern und bei verschiedenen Veranstaltungen, z. B. bei Hoffesten vorstellten, um so anfänglicher Skepsis entgegenzuwirken. „Das war eine der ersten Aufgaben im Quartiersrat, die *GeQo* nach außen zu tragen [...], Werbung dafür zu machen und zu sagen, warum es das überhaupt gibt und was die Vorteile von dem Ganzen sind.“ (FG, 2023). Neben den Tätigkeiten der *stattbau* waren auch die Bauträger und deren Hausverwaltungen sowie die Projektsteuerungsfirmen der Baugruppen wesentlich für die frühzeitige Einbindung der Bewohner\*innen verantwortlich. Sie informierten auf Mieter\*innen- bzw. Eigentümer\*innenversammlungen über die Besonderheiten des Quartiers und die Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme in der *GeQo*, dem Quartiersrat oder den AKs.

### Betriebsphase

Im Folgenden werden auf Basis des Fokusgruppeninterviews mit Bewohner\*innen des Prinz-Eugen-Parks die **Beweggründe für die Mitgliedschaft** bei der *GeQo eG* sowie das weitere ehrenamtliche Engagement dargelegt.

Mitglieder der Genossenschaften traten in erster Linie bei, um die Ziele und Projekte des Quartiersmanagements und die lokale Quartiersentwicklung zu unterstützen. Zu Beginn war die Genossenschaft maßgeblich von den finanziellen Einlagen der Mitglieder abhängig, um Investitionen zu tätigen, aber v. a., um ihre Aktivitäten gegenüber dem Fördergeber zu legitimieren. Die primäre Motivation bestand darin, Akzeptanz für die Genossenschaft zu signalisieren, während finanzielle Vorteile, wie vergünstigte Konditionen etwa für Gäste-Appartements und andere Dienstleistungen, eher eine untergeordnete Rolle spielten. Die Mitglieder, die sich aus einer bereits engagierten Bewohnerschaft zusammensetzten, erwähnen besonders die starke emotionale Verbundenheit mit der Gemeinschaft und dem Quartier als entscheidenden Beweggrund, den Aufbau und Betrieb der Quartiersorganisation zu unterstützen. Auch das Bewusstsein, Teil eines Münchner Pilotprojekts zu sein – einem genossenschaftlich organisierten und von Bewohner\*innen getragenen Quartiersmanagement, sowie der dadurch koordinierten ehrenamtlichen Projekte – fördert bei den Befragten ein starkes Identitätsgefühl mit dem Quartier.

*„Das war schon etwas Besonderes, dass hier eine Genossenschaft gegründet wird.“ (FG, 2023)*



Viele der Genossenschaftsmitglieder sind u. a. auch im Quartiersrat und teilweise in mehreren AKs tätig, wodurch sie die direkte Unterstützung der GeQo – etwa für ihre eigenen geplanten Projekte und Initiativen – noch einmal stärker wahrnehmen. Deren **zentrale Motive für das ehrenamtliche Engagement** im Quartier umfassen:

- **Umweltbewusstsein und soziale Verantwortung:** Einige Bewohner\*innen engagieren sich z. B. in den AKs *Ökologie* und *Energie* sowie *Vielfalt leben*, um sowohl die ökologische Nachhaltigkeit als auch Integration und soziale Unterstützung im Quartier zu fördern. Diese Engagements reichen von der Implementierung energieeffizienter Lösungen bis hin zur Unterstützung von Projekten zur Integration von Bewohner\*innengruppen mit Migrationshintergrund.
- **Aufbau von Gemeinschaft und Netzwerken:** Die aktive Teilnahme an Gremien wie dem Quartiersrat ermöglicht den Aufbau und die Pflege von sozialen Kontakten sowie Netzwerken innerhalb der Gemeinschaft, wodurch Bewohner\*innen auf gleichgesinnte, engagierte Personen treffen, „*die was voranbringen wollen*“ (FG, 2023).
- **Aktive Einflussnahme und Mitgestaltung:** Ein zentrales Motiv der Mitglieder ist das Bestreben, durch das Einbringen eigener Ideen und Vorstellungen direkt auf die Entwicklung des Quartiers Einfluss zu nehmen, oft getrieben von dem Wunsch, die Lebensqualität vor Ort zu verbessern.
- **Persönliche Motivation und Neugier:** Bewohner\*innen sind motiviert durch persönliches Interesse und Neugier, mehr über die Aktivitäten und Lebensweisen anderer Bewohner\*innen und Bauträger zu erfahren.
- **Lebensphase und Integration:** Insbesondere für Rentner\*innen oder neu Zugezogene bietet das lokale Engagement eine Möglichkeit, sich sinnvoll zu beschäftigen, eigene Fähigkeiten einzubringen, ein neues soziales Umfeld aufzubauen und sich in der neuen Heimat zu verankern, was – im Vergleich zu „klassischen“ Mieter\*innen – besonders die Bewohner\*innen aus genossenschaftlichen Wohnprojekten und den Baugruppen, „*die, die bleiben*“ (FG 2023), motiviert, einen aktiven Beitrag zur Gemeinschaft zu leisten. Generell sind eher Familien an den Angeboten interessiert, als einzelne Personen.

Zudem wird erkennbar, dass durch positive Umsetzungen im Quartier bei den Bewohner\*innen das Gefühl von Selbstwirksamkeit gestärkt wird, was wiederum weiter motivierend wirkt. Es muss angemerkt werden, dass die aktiven Bewohner\*innen im Prinz-Eugen-Park vorrangig aus Baugruppen und Hausanlagen von Wohnungsbaugenossenschaften stammen, die „an vorderster Front“ (FG 2023) mitwirken. Hier wird deutlich, dass die Frage der Sozialisation eine wichtige Rolle für das ehrenamtliche Engagement spielt. Bewohner\*innen, die es gewohnt sind im eigenen Wohngebäude Einfluss zu nehmen, engagieren sich möglicherweise auch verstärkt in der Nachbarschaft: „*Wir sind es halt schon gewohnt, während der Bauphase sich zusammzusetzen und auseinanderzusetzen und mit Einfluss zu nehmen. Da sind Baugemeinschaften und Genossenschaften, ganz anders aufgestellt, wie ganz normale Mieter*“ (FG 2023). Angebotene Ressourcen der GeQo z. B. Leihräder werden von diesen Bewohner\*innengruppen daher auch weniger genutzt, da ohnehin schon in vielen einzelnen Genossenschaftshäusern eigene Sharing-Güter zur Verfügung stehen.

Dagegen werden mit der Mitgliedschaft der GeQo und anderen Beteiligungsmöglichkeiten am wenigsten die unterrepräsentierten und benachteiligten Gruppen, vorwiegend aus den Häusern der Münchner Wohnen erreicht (SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung 2022, S. 17ff). Diese Gruppen finden laut der GeQo und den befragten Bewohner\*innen dafür eher ihren Weg zur GeQo über die kostenlosen Kursangebote, wie z. B. das ehrenamtliche Kindertraining, wofür keine Mitgliedschaft erforderlich ist. Die Zutrittsgebühr von 250 Euro stellt zudem potenziell eine finanzielle Barriere dar, besonders wenn damit keine offensichtlichen oder signifikanten Vorteile verbunden sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass viele der Mieter\*innen nicht daran gewöhnt sind, Einfluss zu nehmen, sei es bezüglich der Energieversorgung oder beim Bepflanzen von öffentlichem Raum.



Abb. 41 Bewohner\*innenworkshop im Café GeQo, Münchner Initiative Nachhaltigkeit – MIN

Durch ihre Tätigkeit unterstützt die GeQo sehr viel weiteres ehrenamtliches Engagement im Quartier und fungiert als „Freiwilligen-Manager“ (Schäfer 2023). Dies umfasst z. B. auch Maßnahmen im Bereich Kinderschutz, indem sie von Ehrenamtlichen in ihrer Arbeit mit Kindern (wie Nachhilfeunterricht, Sprachkurse) Führungszeugnisse verlangt, um Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Die GeQo gibt außerdem viele Anstöße und stellt eine wichtige Instanz dar, um Ideen aus der Bewohnerschaft weiterzutragen, wie z. B. zu Lesepatenschaften oder dem nun monatlich stattfindenden Repair-Café im Café GeQo. Hier bringen Bewohner\*innen defekte Geräte mit, die gemeinsam von anderen Ehrenamtlichen mit bereitgestellten Werkzeugen und Materialien repariert werden: *„Die ursprüngliche Idee kam von einem Bewohner [...]. Die GeQo hat das aufgegriffen und dabei unterstützt, das dann auch in die Wirklichkeit umzusetzen – und hat mich gefragt, ob ich Interesse hätte da mitzumachen. Ich fand das eine super Idee, wäre da selber gar nicht drauf gekommen“* (Adlich 2023). Mit der GeQo als Partnerin vor Ort wurde 2021 von der Münchner Initiative Nachhaltigkeit, dem Münchner Ernährungsrat und engagierten Bewohner\*innen das Projekt „Circular Society“ initiiert, wodurch z. B. ein Lebensmittel-Unverpackt-Truck im Quartier etabliert wurde und ein Nähcafé aufgebaut wurde (Münchner Initiative Nachhaltigkeit – MIN o. J.).

*„Sie sehen sich als Hilfestellung. Sie sind nicht die Macher vorrangig, sondern Sie greifen auf, was von der Bevölkerung kommt.“* (FG 2023)

Ebenso sind die von Ehrenamtlichen organisierten AKs entscheidend für die Mitgestaltung und Realisierung von Projekten. Ein Beispiel hierfür ist der AK Ökologie und die Übernahme von Patenschaften für Obstbäume: *„Normalerweise pflanzt die Stadt München Bäume, die leicht im Unterhalt sind und nicht viel Betreuung brauchen. Der Arbeitskreis Ökologie ist aber an das zuständige Referat herangetreten und hat vorgeschlagen, dass hier Obstbäume gepflanzt werden. Dem hat die Stadt tatsächlich zugestimmt [...] dadurch, dass es hier eben diese Gruppe gibt, die gut organisiert ist und gesagt hat, sie kümmern sich. Bevor die Bäume gepflanzt wurden gab es schon Patenschaftslisten mit Leuten oder Einrichtungen, die sich für die Bäume zuständig fühlen. Das ist wirklich ein sichtbares Ergebnis“* (Schäfer 2023).

## Erfolgsfaktoren und Herausforderungen

### Initiierungsphase

**Zügiger Planungsprozess** Der Prinz-Eugen-Park zeichnete sich durch einen besonders zügigen Planungsprozess aus. Die schnelle Vergabe der Grundstücke ermöglichte eine rasche Festlegung der Bauherren, was wiederum die Klärung ihrer Rollen und Verantwortlichkeiten sowie die Planung gemeinschaftlicher Angebote erleichterte. Diese Rahmenbedingungen begünstigte die frühzeitige Vernetzung und die Bildung des Konsortiums.

**Engagement der Wohnungsbaugenossenschaften** Die Genossenschaften spielten eine zentrale Rolle in der frühen Vernetzung unter den Bauherren, indem sie aktiv die Quartiersentwicklung vorantrieben. Ihr Engagement war entscheidend für den Aufbau starker Netzwerke wie dem Bauherrenkonsortium und die Förderung der Zusammenarbeit innerhalb des Quartiers. „[Es] hat sich gerade aus den Genossenschaften dieser Wunsch herauskristallisiert: 'Wir wollen hier aus der Bauherrenschaft selbst dafür sorgen, dass sich eine Quartiersgenossenschaft bildet'“ (Thim 2023).

**Nutzung von Vorwissen und Erfahrungen** Als einer der Bauherren zog z. B. die *Wagnis* Genossenschaft wertvolle Erkenntnisse aus ihrem Wohnprojekt im Domagkpark, wo in München erstmalig ein Bauträgerkonsortium ins Leben gerufen wurde. Diese Erfahrungen inspirierten ähnliche Ansätze im Prinz-Eugen-Park und unterstrichen die Notwendigkeit professioneller Unterstützung. Zusätzlich spielten die Erkenntnisse der *DomG* eine entscheidende Rolle bei der Gründung und Entwicklung der *GeQo*. Basierend auf diesen Erfahrungen entschied sich die *GeQo* frühzeitig gegen die Implementierung bestimmter Dienstleistungen, wie z. B. eines Paketshops, nachdem dieser sich im Domagkpark als praktisch schwer umsetzbar erwiesen hatte.

**Professionelle Begleitung und Unterstützung** Die Arbeit der *stattbau München* war entscheidend für die Koordination des Prozesses und die Vernetzung zwischen den Bauherren. Das Unternehmen trug im Rahmen ihres Auftrages maßgeblich zur Abstimmung der gemeinschaftlichen Infrastruktur und zur Entwicklung des Mobilitätskonzepts bei. Sie ermöglichte nicht nur die aktive Beteiligung der Bewohnerschaft, sondern unterstützte auch den *AK Quartiersorganisation* beim Aufbau der *GeQo* mit Fachwissen. Zusätzlich bot sie Beratung zu rechtlichen Rahmenbedingungen an und identifizierte mögliche Finanzierungsquellen und Tätigkeitsfelder für die *GeQo*. Der Aufbau der Kommunikationsinfrastruktur, einschließlich der Website, legte die Basis für eine spätere Übergabe an die *GeQo*.

**Frühzeitige Bewohner\*innenbeteiligung** Ein entscheidender Erfolgsfaktor war die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Bewohner\*innen, die bereits vor ihrem Einzug feststanden. Dies ermöglichte nicht nur die Förderung von Engagement und Selbstorganisation durch *AKs*, sondern gab den Bewohner\*innen auch frühzeitig Einblick und ermöglichte Einfluss auf den Initiierungsprozess der *GeQo*.

**Anfängliche Unterstützung durch Multiplikatoren** Insbesondere der *Quartiersrat* war entscheidend in seiner Rolle als Multiplikator, um die Vorteile der *GeQo* zu kommunizieren und deren Mehrwert innerhalb der Nachbarschaft zu verbreiten.

**Komplexität der Genossenschaftsgründung** Die Gründung einer Genossenschaft erforderte erheblichen Aufwand in Bezug auf Finanzierung, Satzungserstellung und kontinuierliche Unterstützung durch die

Initiator\*innen. Diese Aufgaben stellten hohe Anforderungen an das Fachwissen und das Engagement der Beteiligten und können eine hohe Hürde darstellen. „Die Herausforderung war, dass man Leute findet, die das machen möchten. Das kann man nicht in jedem Quartier voraussetzen. Es ist eine riesen Hürde eine Genossenschaft zu gründen. Das hätte ohne unsere intensive Begleitung nicht geklappt“ (Schaller 2023).

## **Betriebsphase**

**Bewohner\*innengetragenes Quartiersmanagement** Der direkte Betrieb des Quartiersmanagement durch Bewohner\*innen des Prinz-Eugen-Parks stellt einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar, da diese eng mit den Bedürfnissen des Quartiers verknüpft sind. Durch ihre lokale Verwurzelung und ständige Präsenz im Quartier können die Quartiersmanager schnell und gezielt auf Herausforderungen reagieren. Trotz dieser engen Verbindung agieren die GeQo-Geschäftsführer\*innen professionell, unparteiisch und fungieren als effektive Vermittler\*innen zwischen der Stadtverwaltung und den Bewohner\*innen.

**Identitätsstiftung durch Pilotprojekt** Die bewohner\*innengetragene QG in München, gefördert als Pilotprojekt, verleiht den Bewohner\*innen ein Gefühl der Identität und des Stolzes, Teil von etwas Besonderem, einem „absolutem Novum“ (FG 2023) zu sein. Dies stärkt das Gemeinschaftsgefühl und die Motivation zur aktiven Mitgestaltung.

**Engagement des Vorstandes und Aufsichtsrats** Persönliches Engagement ist entscheidend für den Erfolg des Quartiersmanagements, unabhängig davon, ob es von Bewohner\*innen oder kommunal betrieben wird. Die durchweg positive Resonanz unterstreicht, dass das derzeitige Personal gut ausgewählt ist und sich durch hohes Engagement hervorhebt sowie die Fähigkeit hat, Bewohner\*innen zur Ehrenamtlichkeit und Mitwirkung zu motivieren (FG 2023).

**unbefristete Finanzierungszusage** Ein bedeutender Meilenstein war Ende 2023 die unbefristete Finanzierungszusage der Stadt München, die nun das Fortbestehen der Genossenschaft – von finanzieller Seite – sichert und die Anerkennung und Wertschätzung des Mehrwerts der Genossenschaft durch die Stadt unterstreicht.

**gute Vernetzung und Kontakte zur Stadt** Die GeQo ist als wichtige Zwischeninstanz von der Stadt anerkannt und dient als effektive Schnittstelle zu städtischen Gremien und Institutionen, was ihre strategische Position und ihren Einfluss verstärkt.

**Bereitstellung eines partizipativen Budgets** Die Verfügung über ein partizipatives Budget ermöglicht die Förderung und Umsetzung von Initiativen der Bewohner\*innen sowie die Fortbildung von Ehrenamtlichen, was die Beteiligung und das Engagement innerhalb der Gemeinschaft und deren Entwicklung wesentlich fördert.

**lange Finanzierungsunsicherheit** Eine fortlaufende Herausforderung während des Betriebs war die Finanzierungsunsicherheit, vor allem durch die vorerst zeitlich begrenzte Förderung der Stadt München für fünf Jahre, was Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft hervorbrachte.

**Verwaltungsintensität und strukturelle Zielkonflikte der Genossenschaftsform** Die Genossenschaft sieht sich mit intensiven administrativen Herausforderungen konfrontiert, die eine stetige Balance zwischen



Verwaltungsaufgaben und inhaltlicher Arbeit erfordern. Besonders herausfordernd sind die strukturellen Zielkonflikte, die aus der dualen Rolle der Genossenschaft entstehen: einerseits die Mitgliederförderung und andererseits die Bereitstellung gemeinnütziger Dienste für das gesamte Quartier. Diese Doppelrolle führt zudem zu verschiedenen Erwartungen und Anforderungen an die GeQo, die geschickt gehandhabt werden müssen.

**Soziale Integration und Erreichbarkeit verschiedener Bewohner\*innengruppen** Das Erreichen und Integrieren sozio-ökonomisch benachteiligter Schichten und die gleichmäßige Beteiligung aller Wohnhäuser bleiben signifikante Herausforderungen. Bildungsfernere Gruppen und Menschen mit Migrationshintergrund nutzen die verfügbaren Angebote eher unterdurchschnittlich. Zudem zeigen bestimmte Wohnhäuser, insbesondere vermietete Eigentumswohnungen, nur geringes Interesse an der Partizipation. Ein weiteres Problem ist die mangelnde Repräsentation einiger städtischer Gesellschaften im Quartiersrat, was den Aufbau des direkten Kontakts erschwert.

**Pandemiebedingte Einschränkungen** Covid-19 brachte unerwartete Schwierigkeiten, besonders in Bezug auf die Teilnahme und Durchführung von Gemeinschaftsaktivitäten und -veranstaltungen, was die Aktivierung der Bewohnerschaft erschwerte.

**Grenzen des ehrenamtlichen Engagements** Das ehrenamtliche Engagement stieß oft an seine Grenzen, was die Kontinuität der Projekte und AKs gefährdete. Die Herausforderung besteht darin, dauerhaftes Engagement zu sichern bzw. den Wechsel von Schlüsselpersonen effektiv zu managen. Eine engagierte Bewohnerin aus ihrer Wohnungsbaugenossenschaft teilt diesbezüglich folgende Erfahrung: *„In gewisser Weise sind wir in der Genossenschaft auch ein bisschen übersättigt, sodass die Motivation und die Kraft, nach außen zu gehen, etwas eingeschränkt ist. [...] Wir haben so viele AKs, die wir selber regeln müssen. Da ist schon die Frage, ob ich auch noch anfangs, mich irgendwo anders zu engagieren“* (FG, 2023).

## Entwicklungsperspektiven

Während in den Anfangsphasen der GeQo die Mitgliedereinlagen noch eine wichtige Unterstützungsquelle darstellten, ist die weitere Mitgliedergewinnung mittlerweile eher in den Hintergrund geraten. Das liegt u. a. daran, dass die Stadt München, als wesentlicher Fördergeber, durch ihre unbefristete Finanzierungszusage finanzielle Sicherheit gewährleistet.

Die GeQo will sich zudem strategisch neu ausrichten und hat sich auf die Kulturträgerschaft des neu entstehenden *13er Bürger- und Kulturtreffs* am Quartiersplatz beworben. Dieses Zentrum soll neben kulturellen Angeboten auch soziale Einrichtungen wie einen Familientreff umfassen und als zentrale Einrichtung für den gesamten Stadtbezirk Bogenhausen eine breitere Bevölkerung außerhalb des Quartiers erreichen. Um den Anforderungen des Kulturbetriebs gerecht zu werden, plant die GeQo die Gründung einer gemeinnützigen Tochtergesellschaft in Form einer gGmbH. Da die Genossenschaft selbst nicht als gemeinnützig anerkannt ist, erfordert es diese strukturelle Anpassungen. Das für die Gründung nötige Stammkapital wird von der GeQo als Muttergesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung dieser Pläne steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Stadtrat (Schäfer 2023).

Die Zukunft des Gesundheitsprojekts „Gesundheit mit PEP“ ist derzeit noch unklar, da die bestehende Förderung durch die AOK Bayern 2025 ausläuft und neue Finanzierungsquellen generiert werden müssen

(Schäfer 2023). Die GeQo möchte sich zudem noch mehr für vulnerable Gruppen, insbesondere Jugendliche, einsetzen und auf die Entstehung von Angeboten wie einem Jugendtreff positiv einwirken. Hinsichtlich der Koordinierung des ehrenamtlichen Engagements, sind regelmäßig unvorhersehbare Änderungen zu erwarten, da sich die Genossenschaft flexibel an den Bedürfnissen und Ideen der Bewohner\*innen ausrichtet. Somit werden in Zukunft womöglich kontinuierlich neue AKs entstehen und andere wieder aufgelöst werden. Es gibt zudem z. B. vom AK *Energie* Bestrebungen, seine Lösungen zum Energiesparen für den Prinz-Eugen-Park im Rahmen eines Vereins auch für den gesamten Bezirk zur Verfügung zu stellen und eine Übertragbarkeit auszuloten – denn es „muss ja nicht jeder das Rad neu erfinden“ (FG 2023).

## 4. Wirkung

### Evaluierung und Zielerreichung

Die Wirkung der QG im Prinz-Eugen-Park wurde durch verschiedene Instrumente wie Sachberichte und Zwischenberichte von Sozialraumanalysen evaluiert. Die von der GeQo selbst erstellten Sachberichte für die Stadt München als Fördergeber fokussieren sich auf quantitative Daten, etwa zur Reichweite der Newsletter und Veranstaltungen sowie zur Häufigkeit der Angebote wie Sportkurse und Vernetzungstammtische. Ergänzend liefern die Zwischenberichte des Sozialwissenschaftlichen Instituts München (vgl. SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung 2020, 2022) detaillierte Ergebnisse aus Bewohner\*innenumfragen, die die Bekanntheit, Mitgliedschaft und Nutzung der Angebote der GeQo erfassten.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die qualitative Wirkung der GeQo schwer messbar ist und nicht eindeutig geklärt werden kann, ob bestimmte Entwicklungen im Prinz-Eugen-Park direkt auf ihre Arbeit zurückzuführen sind. Im Folgenden wird darauf eingegangen, ob die GeQo ihre ursprünglichen Ziele erreicht hat. Es zeigt sich, dass die GeQo und ihre Informations- und Buchungsplattform sich als zentrale Anlaufstelle etabliert haben, um den Bewohner\*innen die vorhandene Gemeinschaftsinfrastruktur im Quartier zugänglich zu machen. Die Akzeptanz und Bekanntheit der GeQo variieren je nach Wohnhaus – insbesondere in den Häusern der Münchner Wohnen und in Eigentumswohnungen sind sie vergleichsweise gering – sind jedoch insgesamt hoch (SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung 2022, S. 17ff; FG 2023, Schäfer 2023, Schaller 2023). Die Mobilitätsharing-Angebote sowie die Gästeappartements und Gemeinschaftsräume werden stark genutzt. Die Gemeinschaftsräume werden vorwiegend für Kurse und private Feiern gebucht, wobei Vandalismus nur gelegentlich ein Problem darstellt. Familien mit Migrationshintergrund sind zwar auf Veranstaltungen der GeQo kaum vertreten, nutzen dennoch auch deren Angebote – wenn auch still –, bspw. durch die Anmietung von Gemeinschaftsräumen für Familienfeiern, was auf eine gewisse Bekanntheit der GeQo in diesen Gruppen hinweist.

Durch die GeQo als etablierte Schnittstelle zur Stadt und anderen Institutionen und Gremien konnten in den letzten Jahren viele konkrete Wünsche der Bevölkerung erfüllt und umgesetzt werden. Einige Beispiele dafür sind die erhöhte Busfrequenz, die Errichtung von Fahrradabstellanlagen an der Straßenbahnhaltestelle, Mitentscheidungsmöglichkeiten bei der Planung von Sportflächen und die Übernahme von Baumpatenschaften. Besonders erwähnenswert ist der erste „Tag des offenen Quartiers“, ein großes Fest, das von der GeQo organisiert wurde, bevor das gesamte Quartier bezogen war und sehr große Resonanz fand.

*„Ich finde, dass sie bei vielen Themen ein guter Moderator ist, Dinge in Gang bringt und im Gang hält.“ (Rainer Adlich 2023).*



Einige Ideen konnten jedoch nicht vollständig umgesetzt werden, wie der geplante Paketdienst in der Quartierszentrale zur Abfederung des Lieferverkehrs und der Verleihpool für Gegenstände, der noch nicht wie gewünscht genutzt wird. Trotz dieser Herausforderungen wird deutlich, dass es weniger um die quantitativ umgesetzten Projekte geht, sondern vielmehr um das entstehende Gefühl im Stadtteil, das durch die Vernetzung der Bewohnerschaft, ihrer Identifikation mit dem Stadtteil und die Möglichkeiten für ein Miteinander und den Austausch geprägt ist: *„Mir geht es da gar nicht drum, dass jetzt diese eine Sache klappt oder nicht. Ich denke, dass sie unheimlich viel ermöglichen, indem sie Strukturen und dieses Gut, das positive Miteinander im Stadtteil, wesentlich erleichtern [...].“* (FG 2023) Die Ziele zur Förderung und Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders, des Austauschs, des Dialogs und des sozialen Zusammenhalts wurden erreicht. *„Das ist ein Quartier, das super funktioniert“* (Schaller 2023). Der wichtigste Erfolg ist das Kennenlernen der Bewohner\*innen und der Aufbau eines Netzwerks: *„Auch wenn vieles durch Corona schwierig war und nicht ganz so geklappt hat, ist aus meiner Sicht das der größte Gewinn und der größte Effekt, den der Prozess an sich hat.“* (Schaller 2023). Auch nach Thim spielt die GeQo eine wesentliche Rolle in der nachhaltigen Quartiersentwicklung (Thim 2023).

Die Fokusgruppe der Bewohner\*innen bestätigt, dass die Vernetzung und die sozialen Kontakte unter den Bewohner\*innen deutlich zugenommen haben: *„Ich merke es jetzt, wenn wir unterwegs sind. Man kennt wirklich schon viele auch untereinander. So sind wir jetzt hierhergekommen und fühlen uns sawohl.“* (FG, 2023). Durch die eigene Quartierszeitung, die eigenständige Ideenentwicklung für das Quartier und die Vertretung des Quartiers, z. B. durch eigenständige Führungen der Bewohner\*innen, stieg deren Identifikation mit ihrem Stadtteil: *„Im Moment ist das – ich hoffe es bleibt uns erhalten – auch die Qualität, dass man sich mit dem Stadtteil identifiziert.“* (FG 2023). Insgesamt zeigt die Evaluation sowie die Erfahrungen der Interviewpartner\*innen, dass die GeQo einen bedeutenden Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Lebensqualität im Prinz-Eugen-Park leistet.

## Mehrwert für Umfeld

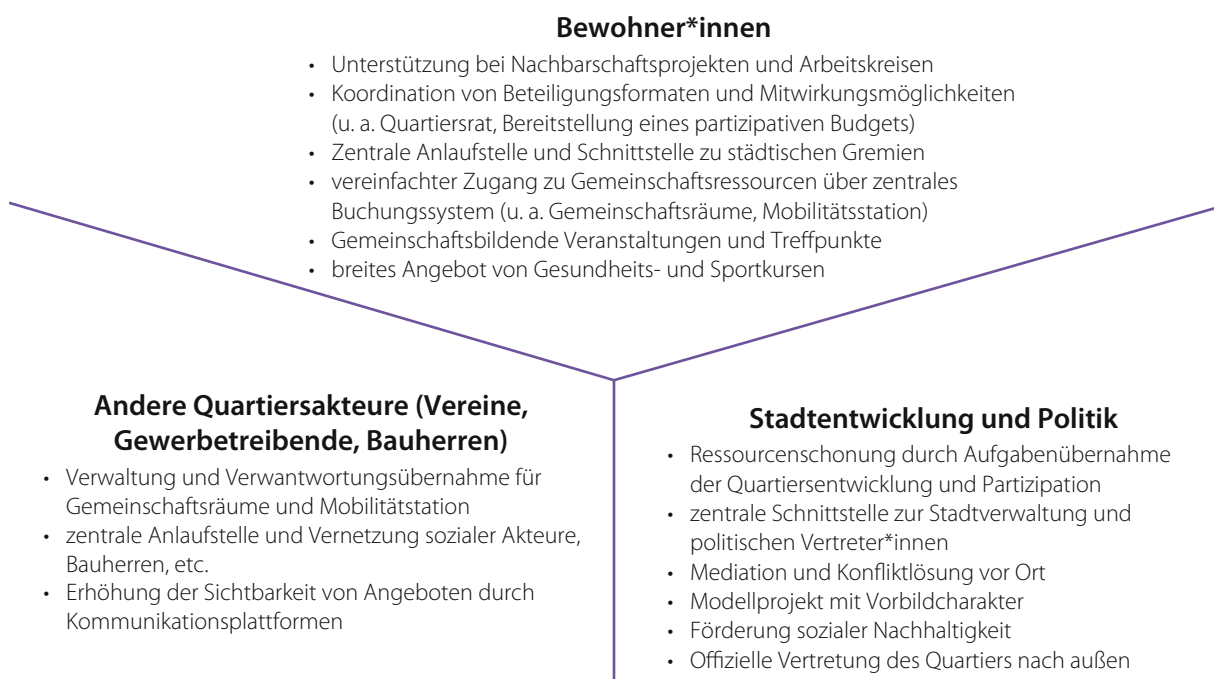


Abb. 42 Mehrwert für Umfeld im Prinz-Eugen-Park, eigene Darstellung

## Synthese

Die Gründung der **GeQo eG** im Prinz-Eugen-Park ist ein Beispiel für innovative Quartiersentwicklung, initiiert durch ein Konsortium von 21 Bauherren. Diese verpflichteten sich zur Schaffung eines lebendigen und nachhaltigen Quartiers, inklusive Gemeinschaftsräumen und Mobilitätskonzepten. Die *stattbau München GmbH* koordinierte den Prozess, um eine zentrale „Kümmerfunktion“ zu etablieren. Die *GeQo* ging aus einem AK hervor und wurde von Bewohner\*innen gegründet, um die geplanten Maßnahmen und Vernetzungsstrukturen nachhaltig zu unterstützen, eine zentrale Anlaufstelle für das Quartiersmanagement einzurichten und das gemeinschaftliche Leben sowie die Selbstorganisation im Quartier zu fördern. Die Genossenschaftsform ermöglicht die Verwaltung wirtschaftlicher Themen und spiegelt das Engagement der Bewohner\*innen wider.

Die *GeQo* umfasst die Abteilungen Quartiersmanagement, Gesundheitsprojekt und Quartierscafé. Der zweiköpfige Vorstand teilt sich eine von der Stadt München finanzierte Vollzeitstelle. Mit etwa 260 Mitgliedern finanziert sich die *GeQo* durch städtische Zuschüsse, Förderungen und eine Verwaltungspauschale der Bauherren. Sie sitzt in einer Quartierszentrale und bietet Dienstleistungen wie Informationskanäle, Gemeinschaftsraumverwaltung, Mobilitätssharing, organisiert Kursangebote und Feste und unterstützt ehrenamtliches Engagement durch organisatorische Hilfe und Ressourcen. Die frühe Bewohner\*innenbeteiligung durch die *stattbau München* legte den Grundstein für ein starkes Engagement. Vernetzungstreffen und der Aufbau von AKs förderten Selbstorganisation und aktive Mitgestaltung im Quartier. Der Quartiersrat fungiert als zentraler Multiplikator, um die Vorteile der *GeQo* zu kommunizieren. Die Mitglieder unterstützen die Ziele des Quartiersmanagements und zeigen starke emotionale Verbundenheit mit dem Quartier. Zentrale Motive für das ehrenamtliche Engagement im Quartier sind Umweltbewusstsein, soziale Verantwortung, Netzwerkaufbau und die aktive Einflussnahme.

Die Erfolge der *GeQo* basierten auf dem schnellen Planungsprozess, der Kooperation mit nahezu allen Baurägern und der Nutzung von Erfahrungen aus anderen Projekten in München. Die professionelle Prozessbegleitung war entscheidend für die Koordination und die frühzeitige Einbindung der Bewohnerschaft. Ein zentraler Erfolgsfaktor ist das bewohner\*innengetragene Quartiersmanagement, das direkt auf Bedürfnisse des Quartiers eingehen kann. Herausforderungen bestanden/bestehen in der zeitweisen Finanzierungsunsicherheit und der sozialen Integration benachteiligter Bewohner\*innengruppen. Die *GeQo* plant eine strategische Neuausrichtung und bewirbt sich auf die Kulturträgerschaft des neuen Bürger- und Kulturtreffs. Sie wird nun unbefristet von der Stadt München bezuschusst, muss aber neue Finanzierungsquellen für das Gesundheitsprojekt akquirieren. Die *GeQo* möchte sich zudem mehr für vulnerable Gruppen einsetzen. Die flexible Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohnerschaft bleibt ein zentrales Ziel. Die Wirkung der *GeQo* zeigt sich v. a. in der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders und in der Umsetzung von Nachbarschaftsprojekten. Sie leistet einen bedeutenden Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur hohen Lebensqualität im Prinz-Eugen-Park, wie die positive Resonanz der Bewohner\*innen bestätigt.



# 6

## Diskussion & Reflexion

### 6.1 Voraussetzungen für Quartiersgenossenschaften

Nachdem die Fallbeispiele aus München und Wien beschrieben und analysiert wurden, sollen nun auf Basis der zentralen Erkenntnisse wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche Initiierung und den Betrieb von QG abgeleitet werden. Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf den nötigen Rahmenbedingungen und Anforderungen, die den Weg für die Initiierung und den nachhaltigen Betrieb solcher Organisationsformen ebnet. Diese Voraussetzungen werden dabei in Bezug auf den theoretischen Rahmen der Arbeit betrachtet.

Die abgeleiteten Voraussetzungen sind auf verschiedenen Handlungsebenen – mikro (individuell), meso (Quartierebene) und makro (gesamstädtisch) – erforderlich und werden darüber hinaus in Bezug auf die vier Raumdimensionen nach dem Matrixraum-Verständnis von Läßle (physisch, gesellschaftlich, normativ, symbolisch; siehe [Kapitel 1.3](#)) betrachtet. Diese mehrdimensionale Verknüpfung von Handlungsebenen und Raumdimensionen wird in der Abbildung 43 (S. 138) dargestellt. Die identifizierten Voraussetzungen sind darin verortet, erstrecken sich teils über mehrere Raumdimensionen und kommen auf unterschiedlichen Handlungsebenen zum Tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der hier vorgenommenen Darstellung um eine Akzentuierung und Schwerpunktsetzung handelt.

Die Voraussetzungen sind für die drei analysierten Beispiele insofern von Relevanz, als dass sie deren Handlungsspielraum maßgeblich erweitert haben bzw. hätten erweitern können, wenn diese Rahmenbedingungen bereits gesetzt gewesen wären. Für die Übertragbarkeit auf andere Kontexte ist eine entsprechende Kontextualisierung notwendig.

Das Kapitel ist folgendermaßen strukturiert: Die Ausführung beginnt mit den wesentlichen Rahmenbedingungen, die vor oder während der Initiierung einer QG bestimmt werden, und schließt mit den spezifischen Voraussetzungen, die im weiteren Verlauf für den erfolgreichen Betrieb erforderlich sind.

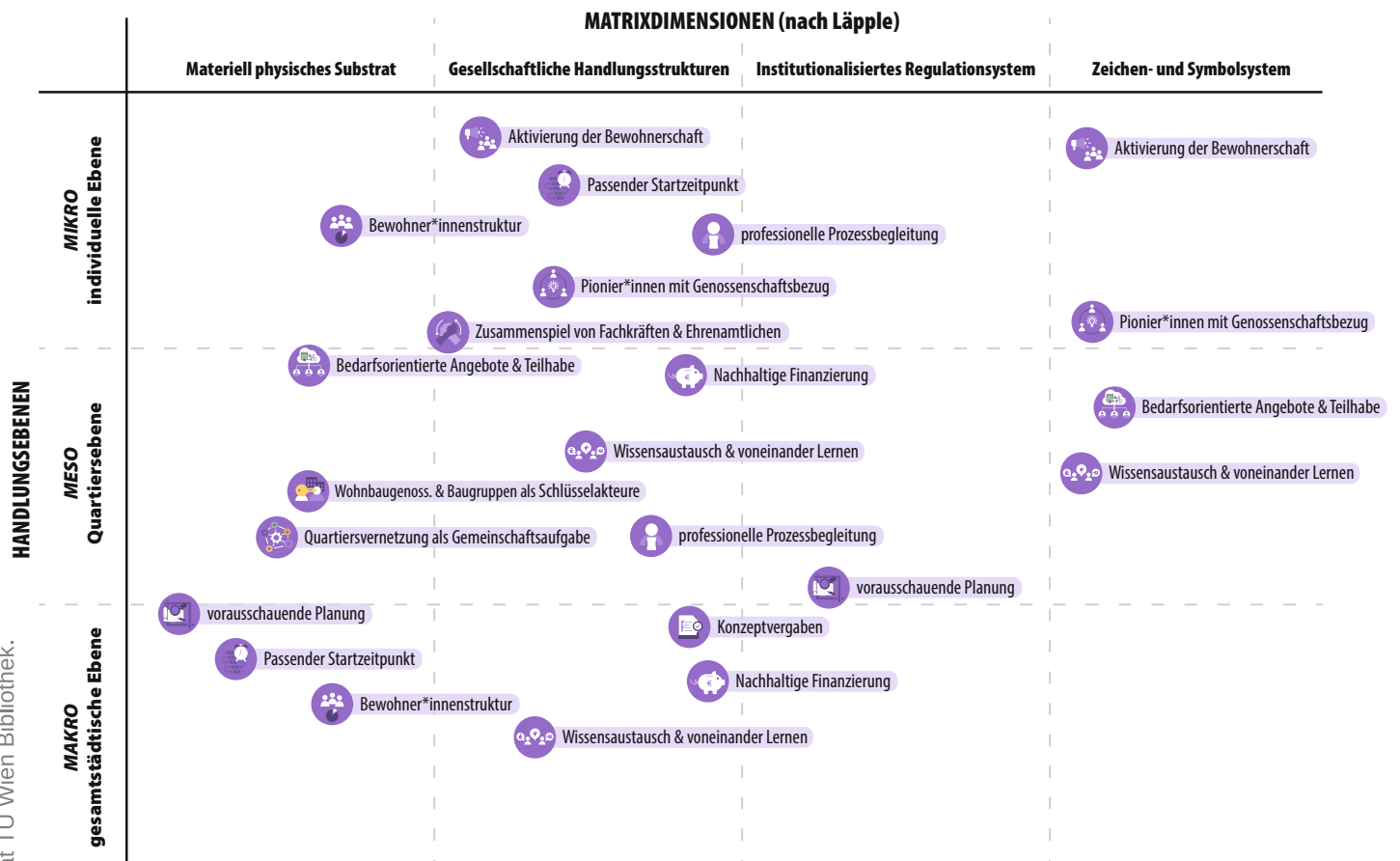


Abb. 43 Voraussetzungen für die erfolgreiche Initiierung und den Betrieb von Quartiersgemeinschaften, verortet entlang der Raumdimensionen nach Läßle und der Handlungsebenen.

Beispiel zum Lesen der Grafik: Die *professionelle Prozessbegleitung* ist durch die Platzierung des Icons und dem hellblauen Balken sowohl auf der Mikro- als auch auf der Mesoebene dargestellt und erstreckt sich über die Dimensionen *gesellschaftliche Handlungsstrukturen* und *institutionalisiertes Regulationsystem*.



### Bewohner\*innenstruktur als Indikator

Zunächst wird als entscheidender Faktor für den Bedarf einer QG die **Bewohner\*innenstruktur** in Quartieren gesehen, wobei die **Anzahl der geförderten Wohnungen als zentraler Indikator** dient. Dies wirkt sich auf die *gesellschaftlichen Interaktionsstrukturen* aus, da geförderter Wohnraum vorwiegend von einkommensschwächeren Haushalten bewohnt wird, die i. d. R. ein erhöhtes Bedürfnis nach gemeinschaftlichen Angeboten, Vernetzungsplattformen und Unterstützungsangeboten haben, im Vergleich zu Haushalten im freifinanzierten Segment. Diese strukturellen Gegebenheiten erfordern eine intensivere Quartiersarbeit, sei es durch ein kommunal initiiertes Quartiersmanagement oder wie die in dieser Arbeit beleuchteten QG, um eine stabile und integrative Nachbarschaft zu fördern (Thim 2023). Die Bewohner\*innenstruktur greift somit unmittelbar in die Dynamiken der *individuellen Handlungsebene* ein. Gleichzeitig wird diese maßgeblich auf der *gesamtstädtischen Ebene* beeinflusst.

Die Zusammensetzung der zukünftigen Bewohnerschaft eines Quartiers wird bereits in der frühen Planungsphase durch die **Grundstücksvergabe** gesteuert, indem festgelegt wird, welcher Anteil an geförderten Wohnungen im Gebiet vorausgesetzt und von den Bauherren umgesetzt werden muss. Auf Basis der prognostizierten Bewohner\*innenstruktur wird somit schon früh im Planungsprozess

die erforderliche soziale Infrastruktur konzipiert wie z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen.

„Je höher der geförderte Anteil, umso stärker ist der Bedarf eines aktiven Quartiersmanagements, um die verschiedenen Bevölkerungs- und Bewohnergruppen aus dem preisgedämpften Bereich zusammenzubringen.“ (Thim 2023)

In diesem Zuge zeichnet sich auch der Bedarf nach einem gezielten Quartiersmanagement ab. In München nehmen die städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften eine zentrale Rolle bei der Umsetzung geförderten Wohnungsbaus ein und wirken dadurch preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt. In Wien haben in dieser Hinsicht die städtische Wohnbaugesellschaft Wiener Wohnen mit Gemeindewohnungen sowie gemeinnützigen Wohnbauträger, darunter auch große Genossenschaften, eine zentrale Rolle.



### Konzeptvergaben als Impulsgeber für eine kooperative Quartiersentwicklung

Die Grundstücksvergabe über **Konzeptverfahren** fungiert als zentrale Methode in der Stadtplanung und Quartiersentwicklung, indem Grundstücke nicht zum höchsten Preis verkauft, sondern nach überzeugenden qualitativen Kriterien vergeben werden (Temel o. J.). Dieses Instrument hat sowohl in Wien als auch in München die Gründung von QG, wenn auch nur indirekt, beeinflusst. In München führte die Konzeptvergabe über das Planungsreferat zu einer frühzeitigen und intensiven Vernetzung und kooperativen Planung der Bauherren. Die von ihnen geplanten Qualitäten, wie z. B. die Schaffung von Angeboten zur Förderung der Nahmobilität, müssen im Verfahren angegeben und in der Projektumsetzung erfüllt werden. Allerdings müssen diese nicht zwingend bauplatz- oder grundstücksbezogen angeboten werden (Schaller 2023; Temel 2020, S. 31). Das motivierte die Bauherren der jeweiligen Wohnprojekte dazu, sich in der Planung der gemeinschaftlichen Infrastrukturen oder Mobilitätsthemen abzustimmen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um Angebote im Quartier zu zentralisieren.

So entstand u. a. für den Prinz-Eugen-Park ein integriertes Mobilitätskonzept (Schaller 2023; Thim, 2023). An dieser Stelle muss jedoch betont werden, dass sowohl im Domagkpark als auch im Prinz-Eugen-Park maßgeblich die „jungen“ Wohnungsbaugenossenschaften diese Vernetzung vorangetrieben haben und diese nicht allein durch das Konzeptverfahren initiiert wurde. Im Domagkpark hat sich die Mehrheit der Bauherren und im Prinz-Eugen-Park alle 21 Bauherren in der Bauplanung abgestimmt und zu einem Konsortium zusammengeschlossen, deren gemeinsamen Ziele in einer *Charta der Quartiersvernetzung* verankert wurden. Diese Entwicklungen mündeten schließlich in die Initiierung von QG, die die soziale Vernetzung, Verwaltung und Koordination gemeinschaftlicher Ressourcen im gesamten Quartier fördern sollten.

In Wien entstand die *GräG* in der Berresgasse im Rahmen des **Bauträgerwettbewerbs** vom *wohnfonds\_wien*. Hier wurde das Konzept der QG – als Teil der im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit geforderten Qualitätskriterien – für ein BAG eingereicht, um dort die Besiedlungsbegleitung zu übernehmen und gemeinschaftliche Angebote für das gesamte Quartier und die angrenzenden Bestandssiedlungen zu schaffen. Im Gegensatz zu München haben die Bauträger im Wiener Quartier nicht als gemeinsames Konsortium das Ziel der Quartiersvernetzung verfolgt, stattdessen standen viele Akteure dem Konzept der QG skeptisch gegenüber. Wie in den Konzeptvergaben der Wiener Bauträgerwettbewerbe üblich, wurden einzelne bauplatzbezogene Konzepte hinsichtlich des Kriteriums der Sozialen Nachhaltigkeit gefordert (Kirsch-Soriano da Silva & Güntner 2020, S. 65).



So reichte z. B. das Projektteam eines anderen BAG das Konzept zur Gründung eines Quartiersvereins ein. Diese fragmentierte Herangehensweise führte dazu, dass die Konzepte eher isoliert voneinander, ohne gegenseitige Unterstützung und nicht für das gesamte Quartier entwickelt wurden.

„Eine Idee wie die GrätzGenossenschaft würde mehr Rückenwind benötigen. Dann würde es auch viel leichter gehen.“  
(Syen 2023)

In dieser Hinsicht bietet das sogenannte dialogorientierte Verfahren in der zweiten Stufe eines Bauträgerwettbewerbs eine Möglichkeit, die Wohnbauträger zur frühzeitigen Abstimmung und baufeldübergreifenden Kooperation aufzufordern (Kirsch-Soriano da Silva & Güntner 2020, S. 67). Dies hat es für die

Berresgasse nicht gegeben, allerdings nahm das Team der *IBA\_Wien* eine wichtige Koordinationsrolle im Dialog der Bauträger ein. Die **IBA** fungierte als wichtiger **Impulsgeber**, indem sie durch ihre thematische Ausrichtung auf „Neues soziales Wohnen“ experimentelle und innovative Ansätze in der Stadtentwicklung gefördert und die Erprobung neuer Wohn- und Lebensformen und Erdgeschosskonzepte ermöglicht hat und z. B. die *GräG* im Rahmen eines Forschungsprojekts unterstützte. Ebenso setzen auch andere **städtische Akteure** wie die Wirtschaftsagentur Wien Impulse zur Initiierung von QG.

Die *GeQo* im Prinz-Eugen-Park entstand durch die Notwendigkeit, die von den Bauträgern erarbeiteten Qualitäten der Quartiersvernetzung zu sichern und gemeinschaftliche Ressourcen (Räume, finanzielle Mittel) zu verwalten. In Wien adressierte die *GräG* ein spezifisches, bereits länger bestehendes Problem im geförderten Wohnbau bzw. im Zuge der Säule der sozialen Nachhaltigkeit: die Schaffung einer nachhaltigen, festen Organisationsstruktur, die über eine temporäre Besiedlungsbegleitung hinausgeht und den Bewohner\*innen eine dauerhafte Partizipationsplattform – eingebettet in einer sicheren Rechtsform – bieten sollte. Die *GräG* sollte eine Lösung für diese Lücke in der Quartiersentwicklung darstellen.

Übergeordnete strategische Instrumente wie Konzeptvergaben und die Wiener Bauträgerwettbewerbe, die auf der *gesamstädtischen Ebene* implementiert werden, haben also das Potenzial, indirekt Impulse für die Gründung von QG zu geben. Dies erfolgt, indem sie durch qualitative Vergabekriterien die *institutionellen Rahmenbedingungen* für die Quartiersentwicklung setzten und *gesellschaftliche Handlungsstrukturen* beeinflussen, indem sie die Kooperation und gemeinschaftliche Abstimmung der Akteure, insbesondere aus dem Handlungsfeld Wohnen (z. B. Bauträger), begünstigen – oder sogar vorgeben. Gleichzeitig wirken sie auf das *physisch materielle Substrat*, indem sie bauliche Vorgaben für geplante Gebäude festlegen. Aus den dadurch entstehenden Qualitäten kann der nötige Bedarf für feste Organisationsstrukturen – wie die der QG – erwachsen, um diese Qualitäten langfristig zu sichern.



### Frühzeitige Rahmenbedingungen durch vorausschauende Planung schaffen

Die oben genannten Instrumente stellen im Rahmen der Grundstücksvergaben **wichtige Hebel zur Schaffung notwendiger Rahmenbedingungen** dar, um QG in ihrem Betrieb und Wirken wesentlich zu unterstützen – etwa indem sie Handlungsspielräume ermöglichen und Wohnbauträger zum kooperativen Handeln verpflichten. Damit eine QG später die Verwaltung gemeinschaftlicher Infrastrukturen übernehmen kann, muss eine **nachbarschaftsfördernde Architektur und Gestaltung** frühzeitig mitgedacht werden. Dies sollte auch nach Prytula et al. (2023, S. 128) etwa über ein Konzeptvergabeverfahren zur Voraussetzung für die Grundstücksvergabe gemacht werden. Eine strategische Planung von flexibel nutzbaren Gemeinschaftsräumen ist erforderlich, deren geplante

Schwerpunkte und Funktionen idealerweise in Abstimmung mit den anderen Bauträgern erfolgen sollte. Es sollte sichergestellt werden, dass diese Räume bauplatzübergreifend für alle im Quartier über ein Schließsystem zugänglich sind (ebd., S. 63). Selbst wenn die zukünftigen Aktivitäten der QG zu diesem Zeitpunkt der Planung noch unklar sind, sind diese vorausschauenden Vorkehrungen von großer Bedeutung, um nachbarschaftliches Zusammenleben zu ermöglichen (Voser 2023).

Diese frühzeitigen Planungsvorgaben auf der *gesamtstädtischen Ebene* prägen also maßgeblich das *materielle Substrat* in den Quartieren. Um die Nutzung, Verwaltung sowie die Verantwortung für die bauliche Gestaltung und Angebote im Quartier vorausschauend festzulegen, sind aber auch *regulatorische Vorgaben und Verträge* zwischen den Akteuren auf der *Quartiersebene* erforderlich. Diese dienen dazu, etwa QG, die diese Aufgaben übernehmen, zu finanzieren und langfristig zu sichern.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist somit die **frühzeitige Verpflichtung der Bauträger**, sich am Aufbau einer QG zu beteiligen, etwa durch **Einzahlungen in einen gemeinsamen Finanzierungstopf**. Dieses Budget kann von der QG zur Verwaltung von Gemeinschaftsräumen oder einer Mobilitätsstation genutzt werden. Im Prinz-Eugen-Park fließt das Geld für die GeQo nicht gebündelt, sondern wird über eine Verwaltungspauschale durch Einzelverträge mit jedem Bauherrn geregelt, was einen recht hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringt.

*„Man muss parallel zur Planung das Nachbarschaftsleben mitdenken und mitentwickeln, die Strukturen schon so früh wie möglich aufbauen und die Bauherrenschaft damit in die Pflicht nehmen.“* (Schaller 2023)

Letztlich tragen die Bewohner\*innen über die Betriebskosten diese Leistungen, was die Frage aufwirft, ob es gerecht ist, dass auch Personen zahlen müssen, die keine direkten Angebote der QG nutzen und somit andere quersubventionieren. Im Sinne einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung kann an dieser Stelle argumentiert werden, dass das gemeinschaftliche Tragen der Kosten vertretbar ist, da alle – wenn auch nur indirekt – davon profitieren und je mehr Menschen sich beteiligen, desto geringer kann der individuelle Beitrag an QG sein. *„Es müssten auch durchaus die Leute, die dort wohnen, [...] bereit sein zu sagen: ‚Wenn wir ein lebendiges Wohnquartier haben wollen, haben wir auch ein Stück weit die Software zu bezahlen.“* (Gutmann 2023). Auch Amila Sirbegovic betont: *„Manches auf der Quartiersebene braucht ein Entgelt“*. So wie Bauträger in Wiener Quartieren wie der Biotop City eine gemeinschaftliche Grünraumpflege finanzieren, sollte auch ein Bewusstsein für Betreibermodelle der sozialen Quartiersorganisation und -verwaltung geschaffen werden (Sirbegovic 2023).

In Wien werden Prozessbegleitungsaufträge, ebenso wie Planungs- und Bauleistungen über die Baukosten abgerechnet und können bis zu zwei Jahre nach Fertigstellung einer Wohnanlage erfolgen. Diese Finanzierung basiert auf dem Mietrechts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das nur bestimmte Kostenarten als Betriebskosten zulässt. Eine Hürde besteht derzeit noch darin, auch die **langfristige Betreuung der sozialen Prozesse** in der Nachbarschaft, etwa durch QG **als dauerhaft finanzierbare Leistungen** einzuführen (Kirsch-Soriano da Silva & Güntner 2020, S. 68). Das Mietrecht müsste dementsprechend angepasst werden, da es derzeit Mieter\*innen vor zu hohen Betriebskosten schützt, die durch Zusatzleistungen der Bauträger erhöht werden (Gutmann 2023). In Zukunft könnte es interessant sein, ob dies auch in Wien über eine Verwaltungspauschale gelöst werden kann, sofern die QG die Gemeinschaftsinfrastruktur verwaltet.



## Quartiersvernetzung als Gemeinschaftsaufgabe

Auch wenn im Prinz-Eugen-Park sich alle Bauherren darauf verständigt haben, frühzeitig im Rahmen eines Konsortiums zusammenzuarbeiten und den Aufbau einer Quartiersorganisation zu unterstützen, ist dies noch lange keine Selbstverständlichkeit in der Baubranche. Tatsächlich haben sich diese Akteure auch lediglich der Bereitschaft zum Dialog und der Umsetzung von Vorschlägen der GQ auf ihren eigenen Grundstücken oder im gesamten Quartier verpflichtet (Prytula et al., 2023, S. 184). Das darüberhinausgehende Engagement der Bauherren basierte in erster Linie auf „purem goodwill“ und reichte nur bis zu einem gewissen Grad. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle Bauträger eine finanzielle Unterstützung leisten, die über eine Anschubfinanzierung hinausgeht.

Es bedarf daher eines **Umdenkens innerhalb der Wohnbauunternehmen**, um das Bewusstsein für gemeinschaftliche und soziale Quartiersentwicklung zu stärken und ihr einen höheren Stellenwert zu verleihen. Eine zentrale Herausforderung wird darin gesehen, private Bauträger davon zu überzeugen, sich an der Finanzierung von Betreibermodellen wie der QG und gemeinsamen Infrastrukturen zu beteiligen. Aufgrund ihres Geschäftsmodells, das auf Gewinnmaximierung und den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet ist, zeigen diese Akteure – wie auch in den Münchner Quartieren sichtbar wurde – ein geringes Interesse an Kooperation und denken bei der Projektentwicklung solche langfristigen Prozesse des Zusammenlebens im Quartier nicht mit (Prytula et al. 2023, S. 184). Auch entscheidungsrelevant ist, ob sich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der gesellschaftlichen Verantwortung sehen.

Eine erfolgreiche Quartiersvernetzung und die Unterstützung von QG erfordert deshalb auf der *Meso-Ebene* entsprechende *gesellschaftliche Interaktionsstrukturen*. Dies bedeutet, dass lokale Akteure im Sinne der *Local Governance* verstärkt Verantwortung für ihre Umgebung übernehmen, sich in Konsortien oder Gremien organisieren und gemeinsam verbindliche Absichtserklärungen verabschieden. Ebenso entscheidend ist die Bereitstellung von *räumlichen Ressourcen* zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Da dieser Wertewandel erfahrungsgemäß nur langsam erfolgt, liegt die Handlungsmacht auch bei den Kommunen auf der *Mako-Ebene*. Durch gezielte Planung und Konzeptvergabe können Kommunen die Bauherren stärker in die Pflicht nehmen, um eine langfristige Finanzierung von QG sicherzustellen (ebd. S. 131, 183). „*Es ist immer schwer, wenn man im Nachhinein auf die Bauträger zugeht, denn man kann ihnen rechtlich nichts mehr aufzwingen. Das müsste alles in den Wettbewerbsunterlagen stehen*“ (Voser 2023).



## Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen als Schlüsselakteure im Quartier

Da Wohnbauunternehmen ein Gestaltungsspielraum geboten wird, liegt es auch in ihrem Ermessen, inwieweit sie Innovationen entwickeln, um den geforderten Qualitäten zu entsprechen. In diesem Zusammenhang erweisen sich insbesondere die „jungen“ Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften in München als wichtige Akteure in der Quartiersentwicklung. Wie oben erwähnt haben v. a. die Wohnungsbaugenossenschaften in München die Kooperation in den Quartieren vorangetrieben, um für quartiersbezogene Angebote nicht wie in Vorgängerprojekten alleine auf den „Kosten zu sitzen“.

In Wien spielen die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften eher eine untergeordnete Rolle im Quartier, was daran liegt, dass es sich um „alte“ Genossenschaften handelt, mit großen Gebäudebeständen, in denen sich die Bewohnerschaft wie klassische Mieter\*innen fühlen. Hier wird die in der Theorie beschriebene Unterscheidung von „jung“ und „alt“ sichtbar (vgl. Decker & Selle, 2021) (siehe » Kapitel 4.2). In Wien nehmen eher die genossenschaftsähnlichen Wohnprojekte wie „Wohnheime“ oder die vielfältigen Baugruppen diese Rolle ein, die allerdings in der Berresgasse nicht vertreten sind.

Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen prägen insbesondere die *gesellschaftlichen Handlungsstrukturen* und das *materielle Substrat* des Quartiers durch die Umsetzung ihrer gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Sie sind als soziale Akteure in der Stadtentwicklung allerdings stark in städtische Machtstrukturen eingebettet, da ihr Wirken von der Flächenbereitstellung abhängt und sie i. d. R. weniger finanzielle Ressourcen als private Bauträger haben, was ihre Wettbewerbschancen schwächt.

Die Bewohner\*innen solcher Projekte haben großes Potenzial, die Initiierung und den Betrieb von QG zu fördern, da sie durch ihre Erfahrungen in partizipativen Wohnformen stärker daran gewöhnt sind, Einfluss auf die räumliche Gestaltung und partizipative Prozesse auf Quartiersebene (z. B. in AKs oder Quartiersräten) zu nehmen.

*„In den Plangebieten werden Genossenschaften weiterhin einen sehr großen Mehrwert haben, die sich auch in Quartiersgenossenschaften oder im Quartiersmanagement stark machen. Ich nehme sie immer als ganz wesentlichen Faktor für eine stabile Stadtteilentwicklung wahr.“*

(Thim 2023)



### Pionier\*innen mit Genossenschaftsbezug

Deutlich wurde, dass es im ganzen Prozess der Ideenentwicklung bis zur Gründung der QG zunächst nur **wenige engagierte Pionier\*innen** braucht, die von der Idee überzeugt sind. Alle Initiator\*innen der Fallbeispiele identifizieren sich stark mit dem **Genossenschaftsgedanken**. Die bewusste Wahl der Rechtsform wird von den Pionier\*innen klar kommuniziert und nach außen betont. Dabei werden die Vorteile – wie Transparenz und die basisdemokratischen Strukturen – sowie die Werte und Prinzipien der Genossenschaftsform hervorgehoben, was eine starke Identifikation der Mitglieder fördert und im öffentlichen Auftritt deutlich sichtbar wird.

In München entstand die Idee aus der (jungen) Wohnbaugenossenschaftsszene, in Wien durch Expert\*innen und Büros aus der Branche, die sich schon lange mit gemeinschaftlichem und genossenschaftlich organisiertem Wohnen auseinandersetzen und den Genossenschaftsgedanken in Wien wieder mehr aufleben lassen wollen. So sind etwa Gründungsmitglieder der *GräG* in der Initiative *Gemeinsam Bauen & Wohnen*, eine Interessensvertretung für Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich, tätig. Der Genossenschaftsgedanke spielt bei allen Pionier\*innen eine zentrale Rolle und sollte in Wien wie in München von der Wohnbau- auf die Quartiersebene übertragen werden.

Pionier\*innen, die die Initiierung von QG vorantreiben, handeln auf der *individuellen Ebene* aus persönlichen Überzeugungen heraus. Sie schaffen soziale Strukturen und fördern die Entwicklung der Genossenschaften, indem sie gesellschaftliche Netzwerke aufbauen. Gleichzeitig wirken sie auf das *institutionelle Regulationssystem*, indem sie durch die QG neue Organisationsstrukturen etablieren und damit verbundene Regelungen sowie Angebote zur Nutzung des räumlichen Substrats entwickeln.



## Passender Startzeitpunkt im Planungsprozess

Der **Planungszeitraum** der Stadtentwicklungsgebiete spielt eine entscheidende Rolle für die erfolgreiche Gründung von QG. Im Falle einer konsortialen Quartiersentwicklung wie in München zeigt sich: je länger der Zeitraum ist, in dem sich ein Gebiet entwickelt, desto negativer könne dies für die Bildung einer QG sein, insbesondere wenn diese aus der Bauherrenschaft heraus entstehen soll. Es ist wichtig, die Vergabe der Bauprojekte zügig umzusetzen, damit frühzeitig die beteiligten Bauträger, ihre Aufgaben sowie deren geplanten gemeinschaftlichen Angebote bekannt sind, um die Koordination und Abstimmung zu ermöglichen (Thim 2023). Gleichzeitig sollte der Zeitraum zwischen der Bewohner\*innenaktivierung und dem tatsächlichen Bezug nicht zu lange sein. Wird das Engagement der zukünftigen Bevölkerung frühzeitig geweckt, dauert es dann aber zu lang, bis im Quartier spürbare Fortschritte erzielt werden, kann dies zu Frustration und dem Verlust engagierter Personen führen.

Das Wiener Beispiel verdeutlicht die Probleme, die durch lange Bauverzögerungen entstehen können. Hier wurde deutlich, dass ein zu vorzeitiger Start der Aktivitäten einer **top-down initiierten Genossenschaft** in einem neu geplanten Stadtteil kontraproduktiv sein kann. Diese begann bereits sechs Jahre vor der geplanten Fertigstellung des Quartiers mit der Aktivierung der Bestandsbevölkerung, ohne Kontakt zu zukünftigen Bewohner\*innen des Neubaugebietes aufzubauen. Das Ziel der Gründer\*innen, die „Hülle“ der Genossenschaft möglichst bald in die Hände von Bewohner\*innen zu übergeben, konnte nicht erreicht werden. Syen (2023) verdeutlicht als wesentliches Learning, dass für top-down- bzw. extern-initiierte Projekte wesentlich mehr **Zeit, Budget und Ressourcen für den Vertrauensaufbau** eingeplant werden müssen, insbesondere wenn auf eine skeptische Bewohnerschaft im Bestand

*"Ein wesentlicher Schlüssel ist, dass man eine große Masse an Leuten hat, mit denen schon gearbeitet werden kann und die per se gewohnt sind, sich selbst zu organisieren und sich einzubringen." (Schaller, 2023)*

getroffen wird. Auch laut Einschätzungen der GB\* wäre die GräG effektiver gewesen, wenn ihre Aktivitäten erst später kurz vor Einzug der neuen Bewohner\*innen begonnen hätten. Denn ein zu früher Start erfordere „einen langen Atem“ (Voser 2023).

Es ist daher essenziell, den richtigen Zeitpunkt abzuwarten, bis ausreichend aktive Personen vor Ort sind, die die Gründung und den Betrieb der QG erfolgreich unterstützen können. Sobald feststeht, welche Personen in das Gebiet ziehen werden, ist es entscheidend, mit der Zusammenarbeit zu beginnen. Generell erfordert die Initiierungsphase Durchhaltevermögen, bis die QG ihre Räumlichkeiten im Quartier beziehen und damit lokale Präsenz zeigen kann.

Der passende Startzeitpunkt für die Initiierung von QG hängt also sowohl von städtischen Planungsprozessen, wie der Grundstücksvergabe als auch stark von lokalen Dynamiken auf der *Meso-Ebene* ab. Während auf der *gesamtstädtischen Ebene* der Zeitrahmen für die Quartiersentwicklung festgelegt wird, bestimmen die Wohnbauträger durch den Baufortschritt und den Zeitpunkt des Bezugs der Häuser den Start für die Aktivierung der Bewohner\*innen. Hinzu kommen *individuelle Ressourcen* der QG bzw. Pionier\*innen, die für den Initiierungsprozess ausgelegt sein müssen.





## Aktivierung der zukünftigen Bewohnerschaft

Die **frühzeitige Einbindung zukünftiger Bewohner\*innen** bereits vor dem Einzug ist also entscheidend, um eine aktive Gemeinschaft zu schaffen, die sich an der Gestaltung und Verwaltung des Quartiers beteiligt, etwa durch die Gründung einer QG. Insbesondere Bewohner\*innen der „jungen“ Münchner Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften leisten einen großen Beitrag, da diese Gruppen relativ früh im Planungsprozess feststehen. Zudem beabsichtigen diese meist im Quartier zu bleiben und bringen gemeinschaftsorientierten Spirit und Erfahrungen aus den eigenen selbstorganisierten Wohnprojekten mit. In München hat sich gezeigt, dass diese Gruppen wesentlich zur Quartiersentwicklung beitragen können. In der Berresgasse in Wien jedoch wurde der Prozess, begeisterungsfähige zukünftige Bewohner\*innen zu finden, womöglich u. a. durch das Fehlen von Baugruppen erschwert, welche die Rahmenbedingungen vor Ort hätten begünstigen können (Sirbegovic 2023).

Auch **Mietgemeinschaften** bieten ein großes Potenzial, da sie es ermöglichen, zukünftige Bewohner\*innen, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen, bereits frühzeitig in anderen Wohnhausanlagen wie etwa der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu integrieren. Diese Mietgruppen können dabei als Keimzelle fungieren und eine stabile Hausgemeinschaft aufbauen. Das Modell hat sich in Projekten im Prinz-Eugen-Park bewährt, indem so frühzeitig gemeinschaftsorientierte Strukturen und Schnittstellen zur Quartiersnachbarschaft etabliert wurden und entscheidende Vorteile für die Entwicklung von QG mitbringen konnte (mitbauzentrale münchen o. J.b; Schaller 2023). Auch die **Einbindung des Umfelds** ist sinnvoll, um die Integration des Neubaugebietes in den Bestand zu erleichtern und Vorbehalte der Anwohner\*innen zu mindern. Die GräG in Wien hat hier vorbildliche Arbeit geleistet, indem sie sich im Gegensatz zu den Münchner Beispielen explizit auf die Anwohner\*innen konzentriert und durch persönliche Gespräche Kontakt aufgenommen hat.

*"Die ideale Situation ist, wenn lokal die Idee geboren wird, eine Genossenschaft zu gründen. Das ist sicher die beste Version, nur dafür brauchen halt auch die Bewohner\*innen die Ressourcen"* (Syen 2023)

Die Aktivierung der zukünftigen Bewohnerschaft auf *individueller Handlungsebene* fördert die Gemeinschaftsbildung und soziale Strukturen. Sie beeinflusst zugleich das räumliche *Zeichen-Symbol-System*, indem sie durch gemeinschaftsbildende Aktionen und durch die räumliche Präsenz vor Ort symbolische Ankerpunkte darstellen und Träger kollektiver Erinnerungen sind.



## Den Weg mit professioneller Begleitung bereiten

Für die Erleichterung der Gründung einer bewohner\*innengetragenen QG erweist sich eine **professionelle Prozessbegleitung** als wesentliche Voraussetzung. Einerseits kann durch die Expertise professioneller Akteure in Partizipationsprozessen eine größere Bewohner\*innenbeteiligung gefördert werden und Pionier\*innen für die Gründung der Genossenschaft akquiriert werden. Andererseits können Schnittstellen zu Bauherren, städtischen Abteilungen etc. geschaffen werden, und Strukturen im Sinne eines Netzwerks sowie technische Ressourcen wie eine Website aufgebaut werden, die nach der Gründung der Genossenschaft an die Bewohner\*innen übergeben werden. Durch den Aufbau eines Bewohner\*innen- bzw. Quartiersrats wird auch eine gewisse Kommunikationskultur im Quartier etabliert (Kirsch-Soriano da Silva & Güntner, 2020, S. 67). Hier wird deutlich, dass die Prozessbegleitung insbesondere auf der *quartiersbezogenen Governanceebene* zu tragen kommt und sowohl *institutionelle Rahmenbedingungen* sowie die *sozialen Handlungsstrukturen* vor Ort durch die Bewohner\*innenbeteiligung stärkt.



Die professionelle Begleitung stellt aber auch auf der *Mikro-Ebene* sicher, dass die Bewohner\*innen bei der komplexen Aufgabe der Genossenschaftsgründung umfassend unterstützt werden, insbesondere was die Identifikation von Finanzierungsquellen und Klärung rechtlicher Fragestellungen anbelangt. Diese Unterstützung gibt den Pionier\*innen ein Gefühl von Sicherheit und stellt eine Ansprechperson bereit, die ihre individuellen Anliegen betreut.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor wird diesbezüglich in der **Mischung aus top-down und bottom-up Ansätzen** gesehen. Strukturen sollten zwar möglichst durch Prozessbegleitung etabliert und Menschen für das Thema sensibilisiert und motiviert werden, doch die Gründung und Führung einer QG sollte aus Eigeninitiative und Überzeugung der Bewohnerschaft hervorgehen. Primär soll es darum gehen, durch eine Quartiersorganisation die Vernetzung zu fördern sowie die entstandenen Qualitäten und den Mehrwert im Quartier nachhaltig zu sichern. Kremer (2023) schlägt in dieser Hinsicht einen offen gestalteten Prozess vor:

*„Eine Genossenschaft lebt zunächst vom Engagement Weniger, und wenn die nicht da sind, dann funktioniert es auch nicht. Das von außen aufzusetzen ist schwierig. Daher würde ich für den Weg plädieren, dass sehr wohl Profis von der Stadt die ersten Schritte begleiten und man dann sieht, in welche Richtung sich das entwickelt. Ob sich das in Richtung Genossenschaft, Verein oder auch gar nicht entwickelt, und dann die Stadt [anders tätig werden muss]. Das kann durchaus als offener Prozess formuliert werden.“* (Kremer 2023)



### Bedarfsorientierte Angebote schaffen und Teilhabe ermöglichen

Die Entwicklung **bedarfsorientierter Angebote** ist essenziell, wie alle Fallbeispiele belegen. Diese Angebote müssen auf den **tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner\*innen** basieren und ihnen echte Teilhabemöglichkeiten bieten. Die Interessen der Zielgruppe müssen stets im Vordergrund stehen, wofür es notwendig ist, ein „gutes Feingefühl zu haben, was die Leute brauchen und wie man ihnen entsprechen kann“ (Syen 2023). Eine reine top-down Bereitstellung birgt die Gefahr, dass die Angebote nicht bedarfsorientiert sind und somit nicht gebraucht werden. Stattdessen sollte die Bevölkerung selbst an der Konzeption der Angebote beteiligt werden, wie es zeitweise in der Berresgasse mit Gewerbetreibenden erfolgreich umgesetzt wurde. Ein zentrales Element ist das Aktivieren der Bewohnerschaft und das Verdienen ihres Vertrauens, was am besten über **persönliche Gespräche und die Vor-Ort-Arbeit** geschieht. Gleichzeitig müssen die eigenen Überzeugungen der Initiator\*innen ggf. zurückgestellt werden, um Glaubwürdigkeit zu bewahren und eine authentische Basis für das Projekt zu schaffen (Syen 2023).

*„Für mich ist der Ansatz wesentlich, dass die Leute es selbst in der Hand haben, wirklich Teilhabe haben und nicht einfach nur ein paternalistisches Angebot mit drei Bastelkursen gemacht wird – und dann sagt man, das ist die Quartiersvernetzung.“* (Kremer 2023)

Es ist daher erforderlich, von top-down initiierten Projekten frühzeitig auf eine partizipative Strategie umzuschwenken und die Genossenschaft an Bewohner\*innen abzugeben. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Projekte den ursprünglichen Zielen der Initiator\*innen folgen werden. Syen verweist auf das nötige Bewusstsein dafür: *„Wir würden jetzt Ökostrom und Artenschutzprogramme anbieten, aber wenn jemand sagt, ‘Wir wollen für alle Genossenschaftsmitglieder ein Solarium machen’, dann muss das in Ordnung sein.“* (Syen 2023). Um einen Handlungsrahmen zu setzen, wird allerdings empfohlen in der Satzung vorab (Nachhaltigkeits-)Ziele der Genossenschaft präzise zu definieren und bspw. einen Verhaltenscodex, der diskriminierende Strukturen unterbindet, zu verankern (Syen 2023). Direkt von den Bewohner\*innen getragene Modelle wie die GeQo haben sich in München bewährt, da diese näher an den Bedürfnissen vor Ort im Wohnumfeld

dran sind, was die Akzeptanz ihrer Arbeit erhöht. Das erfordert jedoch auch eine neutrale und professionelle Haltung der Vorstandsmitglieder. Dies stellt daher eine zentrale Voraussetzung auf der *individuellen Handlungsebene* dar. Um bedarfsorientierter Angebote auf *Quartierebene* sicherzustellen, ist zudem eine enge Abstimmung mit lokalen Akteuren erforderlich. Dies wirkt sich sowohl auf die *gesellschaftlichen Interaktionsstrukturen* aus, indem die Teilhabe der Quartiersbevölkerung ermöglicht wird, als auch auf das *materielle Substrat*, indem bspw. entsprechende Infrastrukturen wie ein Quartierscafé geschaffen werden. Durch visuelle Symbole wie Logos der QG, Gemeinschaftsveranstaltungen und Storytelling wird die Identifikation der Bewohner\*innen mit dem Quartier gestärkt, was deren Teilhabe und aktive Mitgestaltung unterstützt.



### Zusammenspiel von haupt- und ehrenamtlichen Kräften

In diesem Zusammenhang ist die **Bezahlung der Vorstandsmitglieder**, die im operativen Geschäft der QG tätig sind, elementar. Alle Projektbeteiligten der Fallbeispiele sind sich einig: ehrenamtliche Arbeit darf keine Lösung sein. Eine Vergütung würde dem Problem vorbeugen, dass Pionier\*innen aufgrund der hohen Belastung ausbrennen oder sich zurückziehen, wie es in den Beispielen der *DomG* und der *GräG* beobachtet wurde. „*Man muss die Ressource Mensch – also wer im Vorstand arbeitet, wer die administrative Tätigkeit macht – auch so definieren und sichtbar machen. Das soll auf keinen Fall ehrenamtlich sein*“ (Syen 2023).

Zudem ist die Arbeit der Vorstandsmitglieder stark von Buchhaltungs- und Verwaltungsaufgaben geprägt, welche auf Dauer keine erfüllende Tätigkeiten darstellen, wenn sie nicht entlohnt werden. Dieses Problem tritt häufig in rein ehrenamtlich organisierten Vereinen auf, in denen engagierte Bewohner\*innen Ämter wie die Kassenführung übernehmen. Natalie Schaller betont, dass diese Praxis – zumindest bezüglich quartiersbezogener Arbeit – nicht mehr zeitgemäß sei und es stattdessen bezahlte, professionelle Stellen brauche, die als zentrale Ansprechpersonen fungieren und das **Ehrenamt als zusätzliche Ressource** integrieren.

„Diese halb-professionellen oder professionellen Strukturen in Quartieren werden immer wichtiger, damit man die Leute auch für Einzelaktionen und -themen gewinnen kann.“ (Schaller 2023)

Es ist entscheidend, dass Menschen motiviert werden, sich in Bereichen zu engagieren, die ihnen entsprechen und in denen sie einen persönlichen Mehrwert sehen, um ihre Ressourcen wie Zeit und Arbeit einzubringen. Dies gilt insbesondere für junge Menschen, die aufgrund von Erwerbs- und Versorgungsarbeit i. d. R. weniger Zeit als die ältere Generation aufbringen können und weniger auf soziale Netzwerke im Wohnumfeld angewiesen sind (Schaller 2023).

Um die ehrenamtlichen Bewohner\*innen zu motivieren, ist es von Bedeutung, ihr Engagement zu belohnen und sie in ihrer Tätigkeit zu unterstützen. Es gilt, den Teilnehmenden Wertschätzung entgegenzubringen und die Selbstorganisation bspw. durch die Gründung von AKs zu stärken. Im Fall der *GeQo* erfolgt dies durch die Bereitstellung eines partizipativen Budgets sowie durch Fortbildungen der Ehrenamtlichen. Ein ideeller Lohn ist somit notwendig um die langfristige Motivation der Ehrenamtlichen sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Unterstützung ihrer Initiativen durch eine Schnittstelle zur Stadt unerlässlich, um Ideen aus dem Quartier auf höherer (Governance-)Ebene zu diskutieren und ggf. durchzusetzen. Die Beziehung zwischen ehrenamtlichen Bewohner\*innen und der *GeQo* wird als „ein Geben und Nehmen“ beschrieben und besteht aus wechselseitiger Unterstützung, Abhängigkeiten und Synergien.

Es hat sich gezeigt, dass QG insbesondere in der Initiierungsphase wesentlich auf die Beteiligung erster engagierter Bewohner\*innen, wie z. B. einem Quartiers- oder Bewohner\*innenrat angewiesen sind, um Bewusstsein und Interesse zu wecken und die Idee der QG im Quartier zu verbreiten. Gleichzeitig sind solche Gremien stark von der Koordinationsarbeit der QG abhängig. Diese umfasst z. B. die Terminplanung und Moderation der Treffen, Integration von Themen aus AKs oder städtischen Referaten sowie die Bereitstellung von Räumlichkeiten. Hier wird nochmals deutlich, dass es **leistbare räumliche Ressourcen** in Quartieren benötigt, in denen Menschen zusammenkommen können und die für Feste, AK-Treffen, Sportkurse und andere gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden können um die sozialen und organisatorischen Strukturen innerhalb des Quartiers zu stärken.

Die **Mitgliedschaft** in einer QG **muss freiwillig** bleiben, um das Wesen und die Prinzipien der Genossenschaft zu wahren. Schaller (2023) betont, dass es nicht möglich ist, die Bewohnerschaft zur Mitgliedschaft zu verpflichten, da die Freiwilligkeit ein essenzielles Merkmal von Genossenschaften ist. QG sollten ein Angebot darstellen ohne Verpflichtung zur aktiven Teilnahme an der Quartiersentwicklung, um auch jenen Raum zu geben, die lediglich wohnen möchten. Für benachteiligte Bevölkerungsschichten müssen gezielte Angebote geschaffen werden und mit Multiplikator\*innen zusammengearbeitet werden, um den Zugang zu erleichtern. Denn obwohl QG auf Mitbestimmung und Partizipation basieren, führen soziale, wirtschaftliche und bildungsbedingte Ungleichheiten dazu, dass v. a. marginalisierte Gruppen weniger Einfluss auf Entscheidungsprozesse haben. Einkommensschwächere oder weniger gebildete Bewohner\*innen könnten aufgrund von Zeitmangel, fehlendem Wissen und Ressourcen sowie mangelnder Erfahrungen in Selbstwirksamkeit und -ermächtigung Schwierigkeiten haben, sich aktiv zu beteiligen. Dies führt in der Praxis zu einer **ungleichen gesellschaftlichen Machtverteilung**, bei der besser positionierte Bewohner\*innen mehr Einfluss erhalten.

Dieses Zusammenspiel von haupt- und ehrenamtlichen Akteuren wirkt zusammenfassend sowohl auf der *individuellen Handlungsebene* als auch auf der *Quartiersebene* und umfasst lokal organisierte Aktivitäten, die die *gesellschaftlichen Handlungsstrukturen* und das *institutionalisierte Regulationssystem* beeinflussen. Die Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer\*innen der QG schaffen die organisatorischen Rahmenbedingungen, was zugleich die sozialen Interaktionen im Quartier stärkt und eine solide Grundlage für individuelles und gemeinschaftliches Handeln bildet.



### Nachhaltige Finanzierung als kritischer Faktor

Die nachhaltige Finanzierung ist eine der zentralen Voraussetzungen für den Erfolg von QG, die sich im Spannungsfeld zwischen dem Streben nach Unabhängigkeit und dem notwendigen Akquirieren externer Fördermittel befinden. Eine langfristige und solide Finanzierungsbasis ist essenziell, um eine dauerhafte Abhängigkeit von ehrenamtlicher Arbeit zu vermeiden, da diese nicht als Hauptstütze der Organisation fungieren kann. Die Entwicklung **wirtschaftlich tragfähiger Geschäftsmodelle** erweist sich jedoch in der Praxis als äußerst schwierig, insbesondere da „*man mit Quartiersthemen nicht unbedingt wirtschaftlich tätig sein kann*“ (Schaller, 2013). Die untersuchten QG waren daher gezwungen, auf **externe Fördermittel** zurückzugreifen, was sie in ihrer Unabhängigkeit einschränkt und im Widerspruch zu den klassischen Grundprinzipien der Genossenschaften steht, die auf Eigenständigkeit und reine Mitgliederfinanzierung setzen.

Ein Beispiel hierfür ist die *GeQo*, deren Aktivitäten maßgeblich vom politischen Willen abhängig sind, da sie überwiegend durch öffentliche Mittel gefördert wird. Die Stadt München zeigt also, wie Kommunen den Mehrwert von QG erkannt haben und sie diese gezielt sowie langfristig unterstützen können. Allerdings wird der QG unter diesen Umständen ein Korsett angelegt, ähnlich wie es bei der *GB\** in Wien der Fall ist, und Entscheidungs- sowie Handlungsspielräume der QG eingeschränkt. Es bleibt offen, welche weiteren Finanzierungsstrategien – abgesehen von der Einbindung der Bauherren, wie oben beschreiben – zur langfristigen Stabilität beitragen können. Die nachhaltige Finanzierung von QG spielt sich also sowohl auf der *individuellen Handlungsebene* durch das selbstständige Entwickeln von wirtschaftlich tragfähigen Geschäftsfeldern, der *Quartiersebene* durch Verträge und finanziellen Vereinbarungen mit lokalen Akteuren sowie auf *gesamstädtischer Ebene* durch (öffentliche) Fördermittel ab. Dies beeinflusst wesentlich das institutionelle Regulationssystem, da externe Mittel i. d. R. an spezifische Regelungen und Vorgaben gebunden sind.



### Wissensaustausch und voneinander Lernen

Zuletzt sind der gezielte Wissensaustausch und das miteinander und voneinander Lernen wesentliche Voraussetzungen für die Entwicklung von QG. Dies umfasst nicht nur das Teilen von Erfolgen, sondern auch die Etablierung einer **positiven Fehlerkultur**. Indem Hürden und Herausforderungen offen kommuniziert werden, wie es die *DomG* vorgemacht hat, von denen andere QG, wie die *GeQo*, in ihrer Initiierung erheblich profitieren konnten. Somit wird deutlich, dass innovative und mutige Projekte auch durch ihr Scheitern wertvolle Erkenntnisse und eine positive Wirkung entfalten können, sofern die Bereitschaft besteht, aus den Fehlern zu lernen. So erkannte auch das im Wiener Kontext neuartige und von der *IBA\_Wien* geförderte Projekt der *GräG*, dass es trotz erheblicher Herausforderungen erste Möglichkeiten ausgelotet hat und auf den Erfahrungen aufbauend neue Projekte in Wien folgen können, die möglicherweise bessere Chancen besitzen.

*„Die Projekte und Prozesse einer IBA sollen [...] auf lokaler bzw. stadt-regionaler Ebene Impulse erzeugen, die über das bisher Mögliche hinausgehen, radikal sein und scheitern dürfen, um eine konstruktive Reibung am und im System zu erzeugen.“* (Bernögger et al. 2022, S. 35)

Die Fallbeispiele dienen sich auch gegenseitig als Inspiration. So hat z. B. das erfolgreiche Quartiersmanagement im Prinz-Eugen-Park andere Projekte, etwa die *GräG* in Wien, inspiriert und die Planung von QG in anderen IBA-Quartieren in Deutschland, bspw. in Stuttgart, beeinflusst (Schaller, 2023). Dabei ist jedoch zu betonen, dass sich die Idee laut den Befragten nicht unreflektiert von einem Quartier auf das nächste übertragen lässt. Statt den Fokus auf die Organisationsstruktur, Tätigkeiten und Angebote zu legen, wird empfohlen, die Aufmerksamkeit verstärkt auf die **Entstehungsgeschichte und die spezifischen Rahmenbedingungen** zu richten, um deren Übertragbarkeit in den jeweiligen lokalen Kontext und das jeweilige Planungssystem sicherzustellen. Der Blick sollte also weniger auf das Produkt QG, sondern mehr auf den Prozess gerichtet werden.

Der Wissensaustausch zwischen QG findet daher v. a. auf gesamstädtischer Ebene statt: Lokale und städtische Netzwerke fördern den direkten Austausch, während städtische und übergeordnete Programme diesen auch auf stadt-regionaler oder internationaler Ebene unterstützen. Dieser Austausch beeinflusst sowohl die *gesellschaftlichen Interaktionen* als auch das *Zeichen-Symbol-System*, indem er zur Bildung kollektiver Identitäten auf Quartiersebene sowie zur großräumigeren Verbreitung von Best-Practice-Beispiele beiträgt.

## 6.2 Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung

Aufbauend auf den zuvor skizzierten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Initiierung und Verstärkung von QG wird abschließend deren Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung dargestellt. Dabei wird in Bezug auf die Analyse der Fallbeispiele verdeutlicht, welche Potenziale QG insbesondere dann haben, wenn sie viele der bestehenden Herausforderungen bewältigen und sich erfolgreich etablieren können. Die tatsächliche Wirkung der QG hängt jedoch stark von ihrem Vernetzungsgrad, der externen Unterstützung und den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen und Handlungsspielräumen ab. Nicht alle untersuchten Genossenschaften können aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen und individuellen Herausforderungen gleichermaßen zu diesen Entwicklungen beitragen.

Es wird jedoch deutlich, dass QG einen wesentlichen Beitrag zu den Zielen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung (siehe » [Kapitel 3.2](#)) leisten, indem sie die ökologische Verträglichkeit, die soziale Gebrauchsfähigkeit, die ökonomische Tragfähigkeit sowie die Struktur- und Prozessziele einer nachhaltigen Entwicklung auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen fördern. Im Folgenden werden die Wirkungen von QG in Anlehnung an das Konzept der Matrix nachhaltiger Quartiersentwicklung von Schnur (2023) einerseits entlang der von Breuer (2013) definierten übergreifenden Ziele nachhaltiger Quartiersentwicklung und andererseits nochmals differenziert nach den verschiedenen Dimensionen der Raumproduktion (materiell/physisch, gesellschaftlich, normativ, symbolisch) auf Basis von Läßle betrachtet. Grundsätzlich muss betont werden, dass der Beitrag von QG zur nachhaltigen Quartiersentwicklung überwiegend schwer quantitativ messbar ist und die Wirkungen im Raum komplex sind.

### Ökologische Verträglichkeit

In Bezug auf die ökologische Verträglichkeit besitzen QG das Potenzial, durch ihre Initiativen einen wesentlichen Beitrag zur **Ressourcenschonung** und Stärkung der Suffizienz zu leisten. Sie spielen eine zentrale Rolle bei der Unterstützung nachhaltiger Konsum- und Alltagspraktiken und beeinflussen somit direkt die *gesellschaftliche Praxis* vor Ort. Indem sie Bewusstseinsbildungsmaßnahmen umsetzen, gemeinschaftlich nutzbare Ressourcen bereitstellen sowie auch andere lokale Möglichkeiten Ressourcen zu teilen im Quartier sichtbar machen, erleichtern sie den Zugang zu nachhaltigen Praktiken und **suffizienten Lebensstilen**, die auf einen maßvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen abzielen. Suffizienz, als eine der drei Nachhaltigkeitsstrategien neben Effizienz und Konsistenz, fördert die Reduktion des Ressourcenverbrauchs durch weniger materialistisch orientierte Lebensweisen (Haas 2024, S. 3; Haas & Bernögger 2022, S. 5).

Einerseits bieten QG durch ihre betriebenen Mobilitätsstationen und das Angebot von ressourcenschonenderen Mobilitätsoptionen, wie dem Lastenradverleih, umweltfreundliche Alternativen zum motorisierten Individualverkehr, wodurch dieser – wie bspw. im jeweiligen Verkehrskonzept vorgesehen – reduziert werden konnte (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023, S. 73). Mit der Organisation von Tausch-Events, Flohmärkten, Verleihpools und Fairteilern erleichtern sie den Zugang zur gemeinsamen Nutzung von Alltagsgegenständen und Lebensmitteln, was u. a. der Lebensmittelverschwendung und unnötiger individueller Ressourcenanschaffung entgegengewirkt.



Andererseits fördern QG „Do-It-Yourself-Aktivitäten“ (vgl. Jonas et al. 2021) wie z. B. Repair-Initiativen. Durch die Befähigung von gleichgesinnten Menschen, sich in Gruppen zusammenzuschließen und an Projekten etwa hinsichtlich Kreislaufwirtschaft zusammenzuarbeiten, werden von Bewohner\*innen selbst Angebote im Quartier initiiert, wie z. B. Vorträge und Workshops, Repair- oder Näh-Cafés. Diese Aktivitäten tragen zur Bewusstseinsbildung bei und verlängern die Nutzungsdauer von Alltagsgegenständen, was zu erheblichen Einsparungen an Schadstoffemissionen beiträgt (Jonas et al. 2021, S. 79). Darüber hinaus fördern diese Initiativen „Skill-Sharing“ (Förster et al. 2023, S. 220–221), indem durch das Weitergeben neuer Fertigkeiten und Wissen soziale Lernprozesse und kollektives Lernen in der Gemeinschaft angeregt wird. Dies befähigt Bewohner\*innen aktiv zur nachhaltigen Ressourcennutzung beizutragen (Haas & Bernögger 2023, S. 7). Gemeinsame Müll- und Aufräumaktionen im öffentlichen Raum fördern die **kollektive Verantwortungsübernahme**, die im Sinne eines solidarischen und gemeinwohlorientierten Miteinanders eine zentrale Rolle spielt (Schröder & Walk 2014c, S. 305).

Dennoch muss beachtet werden, dass Aktivitäten des Ressourcenteilens und der Kreislaufwirtschaft nicht per se suffizienzfördernd sind, da Rebound-Effekte auftreten können. Einsparungen durch geteilte oder wiederverwendete Ressourcen können auch zu anderen (teils ressourcenintensiven) Investitionen und Praktiken führen, die den positiven Effekt auf die Ressourcenschonung mindern (Umweltbundesamt 2019). Dennoch tragen Sharing- und Repair-Praktiken wesentlich zu einem Umdenken im Nutzungs- und Konsumverhalten bei und bewirken im Ergebnis einen kulturellen Wandel (Haas und Bernögger 2023, S. 5). In dieser Hinsicht wird das transformative Potenzial von QG deutlich, Impulse in Richtung einer nachhaltig orientierten Postwachstumsgesellschaft zu geben (Elsen 2014, S. 33).

*„Jede Alltagsroutine ist klimarelevant und muss in Richtung Treibhausgasminderung und Nachhaltigkeit beeinflusst werden. Ohne die Berücksichtigung sozialer Aspekte kann dies nicht gelingen: Relevant ist, inwieweit die Menschen in die Gestaltung der Klimapolitik einbezogen werden, welche Strategien und Maßnahmen sie präferieren und akzeptieren, welche Möglichkeiten sie selbst haben und wahrnehmen, zur Lösung beizutragen [...].“ (Alber 2014, S. 113)*

Andere bottom-up-Initiativen, die durch die Schnittstellenkompetenz von QG ermöglicht werden, manifestieren sich in konkreten baulichen Maßnahmen im *materiell/physischen Substrat* des Quartiers. Dazu zählen der Aufbau von Stadtgrün durch die Übernahme von Baumpatenschaften sowie der Bau von zusätzlichen Fahrradabstellanlagen an frequentierten Orten im Quartier.

Als **Betreibermodell für gemeinschaftliche räumliche Ressourcen** im Quartier wird die effektive Verwaltung und Vermittlung dieser nachhaltigen baulichen Qualitäten, die zur **Reduktion der individuellen Wohnfläche** führen, ermöglicht. Sie ermöglichen einen niederschweligen Zugang und erhöhen die Sichtbarkeit dieser Ressourcen, während sie die Nutzung und Auslastung der Räume koordinieren. Auch durch die Bündelung verschiedener Kompetenzen in einer Quartierszentrale, die als zentrale Anlaufstelle dient, werden Raumressourcen geschont (Schaller 2023).

In Kombination mit einer von der QG betriebenen Paketstation bietet dies erhebliches Potenzial zur Reduktion von Emissionen, indem der Lieferverkehr verringert und Pakete an einem Ort gebündelt werden, um sie anschließend ressourcenschonend an die Haushalte auszuliefern. Allerdings zeigt die



Betrachtung dieser Fallbeispiele, dass tragfähige Umsetzungslösungen noch ausstehen, insbesondere aufgrund der Komplexität zwischen unterschiedlichen Interessenslagen der Bewohnerschaft, Lieferdienstleister\*innen und anderen Akteuren zu navigieren und den Mehrwert dieser Maßnahmen zu vermitteln.

Zuletzt können auch auf *symbolischer Ebene* QG als zentrale Akteure, die das Quartier repräsentieren, eine lokale Vorbildfunktion in Bezug auf ökologisch nachhaltige Themen und Klimaschutzaktivitäten übernehmen (Schröder & Walk 2014c, S. 305)

## Ökonomische Tragfähigkeit

Auf der *physisch-materiellen Ebene* im Quartier tragen QG zur **wirtschaftlichen Stabilität** bei, indem sie Co-Working-Räume – also wohnraumnahe, digital ausgestattete Arbeitsräume – vermieten und lokale Angebote vermitteln. Dies reduziert Arbeitswege und Pendelverkehr, fördert den Austausch mit Nachbar\*innen und die gemeinschaftliche Nutzung von Raumressourcen, was den Bedarf an privaten Arbeitszimmern verringert (Prytula et al. 2023).

Die Bereitstellung wohnungsnaher Dienstleistungen und Versorgungslösungen wie Nachbarschaftscafés und Concierge-Diensten erhöht die lokale Wertschöpfung, belebt die lokale Wirtschaft und aktiviert die Erdgeschosszonen der Quartiere. QG unterstützen in ihren Tätigkeiten lokale Akteure – darunter Gewerbetreibende, Kursleiter\*innen und Kunst- und Kulturschaffende – durch Netzwerkarbeit und Kooperationsmöglichkeiten. Sie erleichtern den Zugang zu räumlichen Ressourcen für deren verschiedene Aktivitäten (z. B. Sport- und Unterrichtskurse, Kunstausstellungen etc.) und bereichern das lokale Angebot im Quartier, was zur Vitalität und Attraktivität des Quartiers beiträgt. Zudem fördern sie die Sichtbarkeit und Vernetzung lokaler Angebote durch gemeinsame Marketingaktionen und Werbetafeln, und schaffen durch ihre soziale Infrastruktur selbst Arbeitsplätze.

*Symbolisch* wird die wirtschaftliche Attraktivität des Quartiers durch gezieltes Branding und lokale Berichterstattung gesteigert, was die Repräsentation, den Bekanntheitsgrad und das Image des Quartiers stärkt und Besucher\*innen anzieht. Die **lokale Identität** und das Bewusstsein für regionale Produkte wird gestärkt, indem lokalen Angeboten und Dienstleistungen eine Bühne geboten werden. Dies erfolgt bspw. durch gemeinsame Kochaktionen mit lokalen Produkten und Produzent\*innen.

Die **Förderung nachhaltiger Konsummuster** stellt einen wesentlichen Effekt auf die *gesellschaftliche Praxis* dar, wie bereits dargelegt wurde. Zu diesem Zweck werden von QG Projekte begleitet, durch die nachhaltige Einkaufsoptionen bereitgestellt werden. Als Beispiel sei hier ein Unverpackt-Lebensmitteltruck genannt, der verpackungsfreies Einkaufen vor Ort ermöglicht. Veranstaltungen wie Hofflohmärkte und Tauschbörsen reduzieren Alltagsausgaben durch die genannten Praktiken des Teilens und Tauschens, was insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen von Relevanz ist (Jonas et al. o. J., S. 79).

Die Aktivitäten der QG können zu einem **leistbaren Alltagsleben** beitragen, wobei insbesondere der kollektive Besitz von Gemeinschaftsgütern eine verstärkende Wirkung entfalten kann. Infolge des in den drei Fallbeispielen evident gewordenen Zielkonflikts gemeinwohlorientierter QG tritt der Vorteil der

Kostenreduktion jedoch in den Hintergrund. Einerseits zielt die Organisationsform der Genossenschaft darauf ab, den Mitgliedern Vorteile zu verschaffen, andererseits sollen die Angebote der QG auf das Gemeinwohl ausgerichtet sein, sodass alle – auch Nicht-Mitglieder – im Quartier davon profitieren können. In diesem Kontext ist zu konstatieren, dass die Mitgliedschaft in einer QG lediglich minimale finanzielle Vorteile mit sich bringt, da diese in erster Linie als ideelle Unterstützung zu betrachten ist.

Ein wesentlicher Vorteil der gemeinwohlorientierten QG besteht in der zweckgebundenen Reinvestition sämtlicher erzielter Erträge in Maßnahmen zur Förderung der Quartiersvernetzung. Dies gewährleistet, dass die Einnahmen „im Quartier bleiben“ und zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen, wodurch alle Bewohner\*innen profitieren. Die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für die städtische Verwaltung und andere Akteure vor Ort führt zu einer effizienten Nutzung personeller Kapazitäten und somit zu einer Schonung von zeitlichen und finanziellen Ressourcen (Schaller, 2023).

### Soziale Gebrauchsfähigkeit

Die *institutionalisierte Funktion* als Quartiersmanagement erlaubt es den QG auf das *normative Regulationssystem* von Quartieren einzuwirken. Sie agieren als vertikales Bindeglied zwischen der Quartiersbevölkerung (Lebenswelt) und der städtischen Verwaltung (System). Dadurch nehmen sie eine vermittelnde Rolle ein und integrieren Belange aus dem Quartier in städtische Planungsprozesse (Fehren 2024, S. 100–103). Auf der Quartiersebene positionieren sie sich horizontal und vertreten durch ihre Teilnahme an verschiedenen Gremien sowie durch den Austausch mit sozialen Institutionen und relevanten Stakeholdern die Interessen des Quartiers.

QG tragen zur Entwicklung und Pflege digitaler und materieller Infrastrukturen bei, die als Katalysatoren für soziale Interaktionen fungieren. Dies umfasst die Bereitstellung von digitalen Informations- und Kommunikationsplattformen sowie die Verwaltung von Gemeinschaftsräumen, die als soziale Treffpunkte dienen. Mit der Öffnung eigener Raumressourcen, etwa einer Quartierszentrale oder eines Nachbarschaftscafés, schaffen sie im Quartier bedeutungsvolle „dritte Orte“ (Schnur 2023, S. 270), die als Kristallisationspunkte der Gemeinschaft wirken. Diese Räume fördern nicht nur das gemeinsame Schaffen und Tun von Ehrenamtlichen, sondern bieten darüber hinaus Möglichkeiten zur lokalen Identifikation. Dazu tragen auch Veranstaltungen wie Nachbarschaftsfeste sowie eine Quartierszeitung bei, die u. a. auch zur Verbesserung der Außen- und Innenwahrnehmung des Quartiers beitragen und so auf das *Zeichen- und Symbolsystem* des Quartiers einwirken.

Die *gesellschaftliche Praxis* wird durch die Aktivitäten der QG insofern geprägt, als dass sie das **freiwillige Engagement koordinieren** und den Austausch der Bewohner\*innen fördern. Ein zentraler Aspekt ihrer Wirkung liegt in der Stärkung des sozialen Zusammenhalts, der als fundamentale Voraussetzung für soziale Nachhaltigkeit gilt und ein wesentliches Ziel der Neuen Leipzig Charta darstellt (Drilling & Schnur 2012, S. 18–22; Graetz & Rivera 2022, S. 7). Durch die Schaffung von Räumen und Plattformen, die Toleranz und Solidarität erlebbar machen sowie den nachbarschaftlichen Austausch fördern, tragen QG wesentlich zur Entstehung und Stärkung **sozialen Kapitals** bei. Dieses soziale Kapital manifestiert sich sowohl auf individueller Ebene, etwa durch den Zugang zu Informationen und durch solidarisches Handeln, als auch auf kollektiver Ebene, etwa durch gegenseitiges Vertrauen und die Geltung gemeinsamer moralischer Normen (Drilling & Schnur 2012, S. 20).

Darüber hinaus fördern QG die soziale Einbindung und das Engagement im Quartier, indem sie partizipative Strukturen etablieren, die es den Bewohner\*innen ermöglichen, ihre Meinungen auszudrücken und an sozialen Beziehungen teilzuhaben. Diese **kleinteiligen Organisationsstrukturen**, wie AKs, Quartiersräte oder andere ehrenamtliche Gruppen, schaffen nicht nur Handlungsspielräume für gemeinschaftlichen Austausch, sondern auch die Möglichkeit, aktiv am Quartiersleben mitzuwirken. QG fungieren dabei als übergeordnete und unterstützende Instanz, die Interessen zusammenführt, den Überblick behält und administrative Aufgaben professionell übernimmt. Obwohl solche Strukturen auch ohne die Beteiligung von QG entstehen könnten, tragen diese doch entscheidend zur effektiven Vernetzung, nachhaltigen Verwaltung und erfolgreichen Umsetzung von Projekten bei.

*„Eine Stadt kann nur davon profitieren, wenn es verschiedene Strukturen gibt und Bewohner\*innen sich unterschiedlich organisieren.“*  
(Sirbegovic, 2023)

Durch die Etablierung von Nachbarschaftsplattformen und die Unterstützung von Kommunikations- und Entscheidungsforen, wie etwa dem Quartiersrat, fördern

QG lokal-demokratische Ansätze und Prozesse. In ihrer Funktion tragen QG somit maßgeblich zu den Prozesszielen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung bei (siehe » *Kapitel 3.2*), indem sie eine partizipative Atmosphäre schaffen, Selbstorganisation fördern und Selbstwirksamkeitserfahrungen ermöglichen. Diese partizipativen Ansätze stärken die lebendige Demokratie auf lokaler Ebene (Weber 2012, S. 235–236; Schnur et al. 2019, S. 16)

Die Erkenntnisse dieser Arbeit zeigen, dass QG an der Schnittstelle zwischen Zivilgesellschaft und öffentlicher Hand durch Instrumente wie partizipative Budgets Ideen aus der Bevölkerung zur nachhaltigen Quartiersgestaltung fördern können. Solche Prozesse aktivieren die bottom-up-Energien und unterstützen die Entstehung demokratischer und **koproduktiver Stadtgestaltungsformen** (Haas 2024, S. 8). Als intermediäre Akteure lenken QG diese Prozesse und fungieren häufig als Projektpartner. Dabei unterstützen sie nicht nur die Neuorganisation von Rollen und Verantwortlichkeiten, sondern initiieren auch einen Bewusstseinswandel bei den beteiligten Akteuren (Abt 2022, S. 258). Diese kooperativen Ansätze können die Erfolgchancen quartiersbezogener Aushandlungsprozesse erhöhen und fördern lokale Problemlösungen, soziale Innovationen sowie Grasswurzel-Experimente, die ein großes Potenzial für eine sozial-ökologische Transformation bieten (Breckner 2024, S. 14; Suitner 2024, S. 51–52). Als „in-between“ zwischen System und Lebenswelt kristallisiert sich also auch in dieser Arbeit das Quartier als wichtige Akteursarena für koproduktive Ansätze und als Ort des transformativen und gemeinwohlorientierten Handelns heraus (Schnur 2023, S. 274).

Nicht zuletzt zeichnen sich die genossenschaftlichen Strukturen der QG selbst durch demokratische Prinzipien und eine **partizipative Organisationsstruktur** aus, die Transparenz und Mitbestimmung in Entscheidungsprozessen fördern. Diese Prinzipien werden im Nachhaltigkeitsdiskurs als wesentliche Grundlage für die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen erachtet (von Blanckenburg 2014, S. 257–259). Durch die aktive Teilnahme an genossenschaftlichen Entscheidungsprozessen können Mitglieder gemeinsame Ziele vorantreiben und ihr Umfeld auf der Grundlage solidarischer und demokratischer Werte gestalten, wodurch das Vertrauen gestärkt wird, dass QG im Sinne der Mitglieder handeln (Schröder & Walk 2014c, S. 299). Diese Prinzipien der Partizipation wurden auch von der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung als eine der Grundvoraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen anerkannt (von Blanckenburg, 2014, S. 257):

„Ein Quartier ist letztendlich schwerpunktmäßig durch soziale Interaktionen und soziale Netzwerke definiert. [...] Ein Aspekt ein Quartier zu definieren ist der räumlich bauliche, aber in der Regel [...] definiert sich ein Quartier ganz stark über das Soziale weshalb, das parallel entwickelt werden muss.“ (Schaller, 2023)

## Quartiersgenossenschaften als Qualitätssicherungsinstrument!

Aufbauend auf den Erkenntnissen dieser Arbeit wird mit Bezug auf die von Bott et al. (2018, S. 186) vorgestellten Qualitätssicherungsinstrumente deutlich, dass QG als wirkungsvolle Ansätze zur Sicherung der Nachhaltigkeitsziele in der Quartiersentwicklung fungieren können. Sie betreiben und vernetzen bauplatzübergreifend sowohl bauliche als auch soziale Infrastrukturen und übernehmen dabei eine zentrale Rolle als Anlaufstellen im Quartier. Sie übernehmen **Verantwortung** für die Verwaltung räumlicher Ressourcen, unterstützen die Umsetzung von nachbarschaftlichen Projekten und gewährleisten dabei ein effektives Konfliktmanagement.

Durch die Förderung von bottom-up-Initiativen und die Verantwortungsteilung unter den Initiator\*innen oder engagierten Bewohner\*innen stärken QG die **langfristige Betreuung und Identitätsbildung** im Quartier, wie weiter oben durch Beispiele wie Baumpatenschaften oder die Organisation von Verleihpools durch ehrenamtliche Bewohner\*innengruppen verdeutlicht wurde. Zudem agieren sie als Zwischeninstanz, die auf den Wegfall von Kümmerern reagiert und bei Bedarf frühzeitig Nachbesetzungen organisiert.

Die Sicherung der gebauten Qualitäten im Quartier geht über die bloße Bereitstellung der technischen Infrastruktur hinaus, weshalb QG durch die Förderung der Nutzung und gesellschaftlichen Wirkung dieser Infrastrukturen eine wichtige Funktion zukommt. Sie machen die geschaffenen Qualitäten sichtbar und informieren sowohl Bewohner\*innen als auch externe Akteure über die Vorteile der gemeinschaftlichen Ressourcen.

Mit Instrumenten wie z. B. der *Charta der Quartiersvernetzung* oder ähnlichen Absichtserklärungen können QG kontinuierlich überprüfen, ob gesetzte Ziele erreicht werden und ob die Kooperationsbereitschaft der beteiligten Bauträger und Akteure aufrechterhalten wird. Auf diese Weise sichern und überwachen sie nicht nur bauliche und strukturelle Standards, sondern auch die auf informeller Ebene festgelegten Governance-, Kommunikations- und Kooperationsqualitäten, die für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung essenziell sind.



# 7

## Conclusio & Ausblick

Diese Diplomarbeit verfolgte das Ziel, den Beitrag von QG zur nachhaltigen Quartiersentwicklung zu untersuchen. Dazu wurden sowohl theoretische Grundlagen als auch empirische Fallstudien herangezogen, um die Rolle und Potenziale dieser Organisationsform in der Stadtentwicklung zu analysieren. Die zentrale Erkenntnis der Untersuchung zeigt, dass QG eine entscheidende Funktion bei der Lösung lokaler Herausforderungen und der Förderung innovativer Ansätze zur nachhaltigen Quartiersentwicklung besitzen können. Sie stärken die soziale Kohäsion, unterstützen quartiersbezogene Selbstorganisations- und Partizipationsprozesse, begünstigen ressourcenschonende Praktiken in der Nachbarschaft, entwickeln Netzwerkstrukturen und tragen maßgeblich zur Schaffung, Verwaltung und Vernetzung nachhaltiger sozialer Infrastrukturen bei. Gleichwohl wurde erkennbar, dass der Erfolg dieser Genossenschaften maßgeblich von den spezifischen Rahmenbedingungen abhängt, in denen sie operieren. Demnach stellen QG keine Blaupause dar, sondern müssen stets kontextspezifisch gedacht und entwickelt werden

Zu Beginn der Arbeit wurde aufgezeigt, dass Quartiere zunehmend als zentrale Handlungsebene in der modernen Stadtentwicklung betrachtet werden. Trotz ihrer begrifflichen Unschärfe werden sie als dynamische, sozial konstruierte Räume verstanden, die wesentliche Aktionsfelder für das nachbarschaftliche Miteinander und alltägliche Lebenswelten darstellen. Theoretische Ansätze wie das Konzept des „Fuzzy Place“ und Lefebvres Theorie der Raumproduktion verdeutlichen, dass Quartiere durch die alltäglichen Praktiken der Bewohner\*innen und Nutzenden geformt und über ihre Überschaubarkeit und den menschlichen Maßstab definiert werden, was Identifikationsbildung erleichtert. Zudem eignen sich Quartiere als Experimentierfelder für kooperative Governance, da hier Transformationsprozesse durch die veränderten Rollen von Staat, Ökonomie und Zivilgesellschaft besonders deutlich werden. Sie bieten eine Plattform, um neue Formen der Selbstregulierung und partizipativen Entscheidungsfindung zu erproben, was sowohl die soziale Integration als auch die Stärkung der lokalen Demokratie fördert, sowie die aktive Mitwirkung und Verantwortungsübernahme durch lokale Akteure ermöglicht.

Im weiteren Verlauf der Arbeit wurde die Relevanz der Umsetzung nachhaltiger Entwicklungsziele auf der Quartiersebene hervorgehoben. Das historisch gewachsene und durch internationale Meilensteine etablierte Verständnis von Nachhaltigkeit ist multidimensional, wobei die Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales gleichermaßen integriert werden. Die Neue Leipzig Charta von 2020 setzt



dabei aktuelle Maßstäbe, indem sie die Notwendigkeit ambitionierter Ziele in Angesicht globaler ökologischer und sozialer Herausforderungen betont und den Fokus der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung von überwiegend ökologischen Zielen hin zu Gemeinwohlorientierung, Partizipation und Koproduktion richtet. Diese Aspekte sind entscheidend für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und die aktive Mitgestaltung durch die Zivilgesellschaft. Die Quartiersebene wird daher als zentrale Interventionsebene zur Konkretisierung von Zielen und zur Initiierung von Transformationsprozessen hervorgehoben. Leitziele der nachhaltigen Quartiersentwicklung umfassen die ökologische Verträglichkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Gebrauchsfähigkeit, mit Schwerpunkten auf Ressourceneffizienz, Stärkung der lokalen Wirtschaft und Förderung des sozialen Miteinanders. Zur langfristigen Sicherstellung dieser Ziele wird die Bedeutung von Qualitätssicherungsinstrumenten betont, um nachhaltige Strukturen und Prozesse über die Planungs- und Umsetzungsphase hinaus zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass QG als kollektive Zusammenschlüsse und Organisationen der Postwachstumsgesellschaft besondere Handlungsmöglichkeiten bieten, um die sozial-ökologische Transformation in Städten voranzutreiben. Durch ihre Grundprinzipien sowie die organisatorischen Prinzipien des Förderprinzips, Demokratieprinzips, Identitätsprinzips und Solidaritätsprinzips unterscheiden sich Genossenschaften klar von anderen Unternehmensformen. QG agieren in urbanen Räumen – mit dem Quartier als Aktionsfeld – und verfolgen neben ökonomischen insbesondere soziale und kulturelle Ziele. Ihre lokale Verankerung und Gemeinwohlorientierung heben sie von anderen Genossenschaften ab, die i. d. R. auf die Mitgliederförderung fokussiert sind. Stattdessen zielen QG darauf ab, das gesamte Quartier zu stärken, indem sie lokale Herausforderungen adressieren, die kommunale Selbstverwaltung ergänzen und i. d. R. als Multi-Stakeholder-Organisationen die Kräfte verschiedene Akteursgruppen – von lokalen Unternehmen über soziale Einrichtungen bis hin zu Bewohner\*innen – bündeln. Ihre Aktivitäten sind häufig auf solidarisches Handeln ausgerichtet, das besonders in wirtschaftlich benachteiligten Stadtteilen in bestehenden Strukturen zu Tragen kommt. In den letzten Jahren hat die Organisationsform aber auch vermehrt in städtischen Neubaugebieten Anwendung gefunden, um innovative Lösungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu bieten.

Ein zentraler Teil der empirischen Untersuchung dieser Arbeit war die Analyse von 32 QG in Deutschland und Österreich, die in fünf unterschiedliche Typen entsprechend ihrer Hauptzielsetzung und Potenziale für die Quartiersentwicklung kategorisiert wurden:

- *Lokale Wirtschaftsförderer* tragen zur wirtschaftlichen Stabilität und Vielfalt des Quartiers bei, indem sie die lokale Wertschöpfung stärken, lokale Betriebe unterstützen und Maßnahmen zur Bekämpfung von Arbeitslosigkeit ergreifen.
- *Gemeinwesen-Gestalter* stärken das soziale Gefüge des Quartiers, indem sie die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen fördern, Chancengleichheit durch Bildungs- und Sozialprojekte verbessern und Plattformen für Bürgerbeteiligung bieten.
- *Nachbarschaftshelfer* verbessern die Lebensqualität pflegebedürftiger Menschen im Quartier, indem sie Pflege- und Unterstützungsdienste fördern und ausbauen.
- *Kultur-Raum-Erwecker* revitalisieren Bestandsgebäude, schaffen neue Raumangebote für Kultur- und Kreativstätten und fördern sowohl den kulturellen Austausch als auch die lokale Kreativwirtschaft.
- *Zukunftsorientierte Quartiersentwickler* konzentrieren sich auf die Bereitstellung nachhaltiger Dienstleistungen, die Förderung ressourcenschonender Praktiken, die Vernetzung von Gemeinschaftsinfrastrukturen und die Stärkung lokaler Partizipationsprozesse in Neubauquartieren

Die Untersuchung zeigte, dass sich die Verteilung der Typen von Quartiersgenossenschaften in den letzten Jahren verändert hat. Während zunächst ein starker Fokus auf der Förderung der lokalen Ökonomie lag, gründeten sich zunehmend *Kultur-Raum-Erwecker* sowie seit kürzerer Zeit auch verstärkt die *zukunftsorientierten Quartiersentwickler* in Neubauquartieren.

Aufbauend auf dieser Typologie wurde im Rahmen einer **Fallbeispielanalyse** der Typ der „zukunftsorientierten Quartiersentwickler“ anhand dreier QG genauer analysiert: die *DomG* und die *GeQo* in München sowie die *GräG* in Wien. Diese wurden hinsichtlich ihrer Gründungsimpulse, ihrer Wirkungen und der dabei auftretenden Herausforderungen und Erfolgsfaktoren untersucht.

Diese QG entstanden aus dem Bedürfnis nach gemeinschaftlicher Selbstorganisation und einer nachhaltigen Organisationsstruktur in ihren Quartiere, motiviert durch das Ziel, soziale Vernetzung und partizipative Prozesse zu fördern und gemeinschaftliche Ressourcen langfristig zu verwalten. In Wien wurde die *GräG* als Konzept für die soziale Nachhaltigkeit top-down initiiert durch ein Büro, unterstützt durch Impulse aus dem Bauträgerwettbewerb und von der IBA\_Wien. In München spielten Wohnungsgenossenschaften eine zentrale Rolle; sie schufen durch den Anstoß zur Gründung eines Bauherren-Konsortiums die Basis für eine langfristige Quartiersorganisation, die letztendlich von Bewohner\*innen selbst gegründet wurde. Auch Förderungen und städtische Zuschüsse waren in beiden Städten entscheidende Impulse.

In der Initiierungsphase fördern QG insbesondere die Vernetzung und Mobilisierung der zukünftigen Bewohner\*innen des Quartiers und integrieren deren Bedürfnisse in die Quartiersplanung und Entwicklung der Angebote der Genossenschaft. Sie setzen wichtige Impulse durch die Organisation erster gemeinschaftlicher und identitätsstiftender Aktivitäten und den Aufbau von Kommunikationsstrukturen. In der Betriebsphase, die meist beginnt, wenn das Quartier überwiegend realisiert ist, übernehmen sie eine koordinierende Rolle, indem sie gemeinschaftlich genutzte Räume und Ressourcen im Quartier verwalten, ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftsprojekte fördern und als zentrale Schnittstelle zu städtischen Gremien und anderen Institutionen agieren.

Der Erfolg von QG hängt maßgeblich von der Kombination aus frühzeitiger Einbindung der Bewohner\*innen, finanzieller Stabilität und starker Vernetzung mit lokalen Akteuren ab. Diese Faktoren werden durch externe Unterstützung und professionelle Begleitung verstärkt. Entscheidend sind auch die Schaffung gemeinschaftlicher Identitätsräume und partizipativer Strukturen, um die QG nachhaltig zu verankern und an wechselnde Bedingungen anzupassen. Hemmnisse resultieren häufig aus finanziellen Unsicherheiten, der Suche nach wirtschaftlich tragfähigen Geschäftsmodellen, mangelnder externer Unterstützung und der Überlastung durch ehrenamtliches Engagement. Während sich die *GeQo* erfolgreich als zentrale Institution im Quartier etablieren konnte, scheiterte die *DomG* letztlich an finanziellen und organisatorischen Schwierigkeiten. In Wien verhinderten erhebliche Bauverzögerungen, der fehlende Kontakt zu zukünftigen Bewohner\*innen sowie pandemiebedingte Einschränkungen eine nachhaltige Etablierung der *GräG*, da deren Aktivitäten (vorerst) eingestellt werden mussten. Zudem erschwerten das Fehlen lokaler Vorbilder und das Misstrauen gegenüber dem neuen Organisationsmodell die Akzeptanz der QG. Der langfristige Erfolg von QG ist daher maßgeblich von ihrer Fähigkeit abhängig, externe Herausforderungen zu bewältigen, nachhaltige Finanzierungsmodelle zu entwickeln und eine aktive, engagierte Gemeinschaft aufzubauen.

Aus den Erfahrungen der Fallbeispiele wurden zentrale Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für den erfolgreichen Aufbau und Betrieb von QG abgeleitet. Die Bewohner\*innenstruktur bzw. der Anteil geförderter Wohnungen in Quartieren, bestimmt den Bedarf an intensiver Quartiersarbeit und damit auch die Relevanz von QG. Frühzeitige und vorausschauende Planung sowie die Schaffung nachbarschaftsfördernder Architektur, wie flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume, sind essentiell für die späteren Aktivitäten der QG. Konzeptvergaben oder dialogorientierte Verfahren in der Stadtplanung bieten wichtige Hebel, um qualitative Kriterien für die Grundstücksvergabe festzulegen und die kooperative Quartiersentwicklung zu fördern, was die Entstehung von QG als feste Organisationsstrukturen zur langfristigen Sicherung dieser Qualitäten im Quartier unterstützt. Finanzielle Stabilität kann durch den frühzeitigen Aufbau von gemeinsamen Finanzierungstöpfen gesichert werden, an denen sich alle Bauträger beteiligen, was die Verwaltung gemeinschaftlicher Ressourcen durch die QG erleichtert. Professionelle Prozessbegleitung stellt sicher, dass die QG in der komplexen Aufgabe der Gründung und des Betriebs unterstützt werden. Eine Mischung aus top-down und bottom-up Ansätzen, die sowohl die Eigeninitiative der Bewohner\*innen und bedarfsorientierte Angebote fördert und gleichzeitig professionelle Strukturen etabliert, hat sich als erfolgreich erwiesen. Schließlich sind Wissensaustausch und das voneinander Lernen zentral, um aus Herausforderungen zu lernen und die Übertragbarkeit von QG-Konzepten auf andere Kontexte zu erleichtern, wobei der Fokus auf den Entstehungsprozessen und den spezifischen lokalen Rahmenbedingungen liegen sollte.

Im Rahmen der Arbeit wurde deutlich, dass QG einen **bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung** leisten können, indem sie ökologische, soziale und ökonomische Ziele integrierend fördern:

Sie unterstützen die ökologische Verträglichkeit von Quartieren durch den Betrieb von Mobilitätsstationen und Initiativen wie Repair-Cafés, die ressourcenschonende Praktiken und nachhaltige Lebensstile fördern. Diese Aktivitäten tragen zur Reduzierung des individuellen Ressourcenverbrauchs bei und stärken das Bewusstsein für suffiziente Lebensweisen innerhalb der Gemeinschaft.

Im sozialen Bereich wirken QG als Bindeglied zwischen der Quartiersbevölkerung und städtischen Institutionen, indem sie partizipative Prozesse fördern und soziale Interaktionen ermöglichen. Sie schaffen und verwalten bedeutungsvolle Treffpunkte, wie Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftscafés, die als Kristallisationspunkte für den sozialen Zusammenhalt im Quartier dienen. Durch die Koordination und Unterstützung ehrenamtlicher Initiativen stärken QG das soziale Kapital im Quartier, steigern die Toleranz und Solidarität und tragen zur Entstehung einer lebendigen, integrativen Nachbarschaft bei.

Ökonomisch tragen QG zur lokalen Wertschöpfung bei, indem sie wohnungsnah Dienstleistungen anbieten, Arbeitsplätze schaffen, die lokale Wirtschaft durch die Unterstützung von Gewerbetreibenden und lokalen Akteuren beleben und die wirtschaftliche und kulturelle Vielfalt im Quartier fördern. Ihre Aktivitäten, wie die Vermietung von Co-Working-Räumen oder die Organisation von Flohmärkten, tragen zur Förderung lokaler Angebote und der Attraktivität des Quartiers bei. Ihre genossenschaftlichen Strukturen und demokratischen Prinzipien tragen zur Transparenz und Mitbestimmung bei, was die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen unterstützt.

Zusammengefasst fungieren QG als Qualitätssicherungsinstrumente, die nicht nur die bauliche Infrastruktur, sondern auch die sozialen und kooperativen Standards im Quartier sichern. Sie überprüfen kontinuierlich, ob Prozessziele erreicht werden, und sorgen dafür, dass die entstandenen Qualitäten

und der Mehrwert im Quartier langfristig erhalten bleiben. Durch diese umfassende Rolle tragen QG maßgeblich zur Stabilität, Identitätsbildung und nachhaltigen Entwicklung von Quartieren bei.

Obwohl die Fallbeispielanalyse die vielversprechenden Wirkungen von QG für eine nachhaltige Quartiersentwicklung verdeutlicht, haben sich auch zahlreiche Hürden und offene Fragen herauskristallisiert, die **weiteren Forschungsbedarf** aufzeigen. Als zentraler kritischer Faktor erwies sich die Entwicklung langfristiger Finanzierungs- und tragfähiger Geschäftsmodelle, welche für das nachhaltige Bestehen von QG zentral sind. Zukünftige Forschung sollte daher verstärkt auf die Analyse solcher Finanzierungsstrategien fokussieren, um die langfristige Stabilität und Wirksamkeit von QG sicherzustellen.

Darüber hinaus ist es von wesentlicher Bedeutung, die Zusammensetzung der Mitglieder von QG zu untersuchen, um festzustellen, inwieweit benachteiligte Bevölkerungsgruppen von QG profitieren können und welche möglichen Eintrittshürden existieren. Dies ist notwendig, um sicherzustellen, dass QG integrativ wirken und nicht nur elitäre und privilegierte Gruppen ansprechen. Ein weiterer relevanter Forschungsansatz liegt in der Übertragbarkeit des quartiersbezogenen Genossenschaftsmodells auf andere Neubaugebiete. Hier könnte z. B. die Begleitung der Initiierung neuer QG im Rahmen von Forschungs- und Entwicklungsprojekten praxisnahe Erkenntnisse liefern.

Es ist zu betonen, dass diese Arbeit mit der empirischen Fallbeispielanalyse nur einen kleinen Teil des Forschungsfeldes von QG abdeckt. Zukünftige Studien könnten sich intensiver mit der empirischen Analyse von QG aus anderen, bereits oben definierten Typen (» [Kapitel 4.3](#)) beschäftigen. Im Kontext der sozial-ökologischen Transformation in Städten sollte zudem verstärkt auf bestehende urbane Strukturen fokussiert werden und weniger auf Neubau, um den Ressourcen- und Flächenverbrauch zu reduzieren. Es wäre deshalb wertvoll zu erforschen, wie das QG-Modell zur nachhaltigen Vernetzung und Transformation in Bestandsquartieren beitragen kann, da hier andere Herausforderungen zu erwarten sind und bereits etablierte Gemeinschaften, Ressourcen und Netzwerkstrukturen vorliegen. Diese Untersuchungen könnten neue und entscheidende Erkenntnisse für die Weiterentwicklung und Anpassung des QG-Modells liefern.

Zuletzt bleibt die Frage offen, inwieweit die Genossenschaftsform angesichts ihres vergleichsweise hohen Verwaltungsaufwandes tatsächlich für quartiersbezogene und bewohner\*innengetragene Angebote und Aktivitäten geeignet ist. Ein systematischer Vergleich von Vereins- und Genossenschaftsstrukturen im Kontext der Quartiersarbeit wäre daher von großem wissenschaftlichen sowie praxisbezogenem Interesse und könnte wertvolle Erkenntnisse über die Eignung und Effizienz beider Organisationsformen liefern. Darüber hinaus wäre es lohnenswert, den Mehrwert von bewohner\*innengetragenen QG im Vergleich zu kommunal bzw. extern initiiertem Quartiersmanagement zu untersuchen, insbesondere in Bezug auf ihre Fähigkeit zur Identifikationsbildung und der Entwicklung bedarfsorientierter Angebote. Diese Forschung könnte Aufschluss darüber geben, inwiefern unterschiedliche Effekte erzielt werden und ob sich daraus signifikante Unterschiede in der Wirkung auf das Quartier ableiten lassen.

# 8 Verzeichnisse

## Literaturverzeichnis

- Abt, J. (2022). Koproduzieren – eine lebenswerte Stadt gemeinschaftlich entwickeln, umsetzen und bewahren. In J. Abt, L. Blecken, S. Bock, J. Diringer, & K. Fahrenkrug (Hrsg.), *Von Beteiligung zur Koproduktion: Wege der Zusammenarbeit von Kommune und Bürgerschaft für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung* (S. 251–268). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-36181-5>
- Alber, G. (2014). Die sozialen Dimensionen von Klimawandel und Klimapolitik. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 109–133). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Alisch, M. (2002). Soziale Stadtentwicklung – Politik mit neuer Qualität? In U.-J. Walther (Hrsg.), *Soziale Stadt – Zwischenbilanzen. Ein Programm auf dem Weg zur sozialen Stadt?* (S. 57–69). Opladen: Leske und Budrich.
- Alscher, M. (2011). *Genossenschaften-Akteure des Markts und der Zivilgesellschaft*. Berlin: Friedrich Ebert Stiftung.
- Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.). (2023). *Gremien erfolgreich entwickeln. Forschungsbericht und Empfehlungen*. Bregenz: Eigenverlag. <https://vorarlberg.at/-/gremien-erfolgreich-entwickeln>
- Atmaca, D. (2014). Genossenschaften in Zeiten raschen Wandels - Chancen einer nachhaltigen Organisationsform. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 49–72). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V. (bwgv). (o. J.). *Projekt Genossenschaftlich getragene Quartiersentwicklung*. <https://www.wir-leben-genossenschaft.de/de/Projekt-Genossenschaftlich-getragene-Quartiersentwicklung-8302.htm#:~:text=Das%20Projekt%20des%20Ministeriums%20für,Quartier%20gestalten%20und%20verwalten%20wollen>. Zugriffen: 12. 01.2024
- Bauherren-Konsortium. (2012). *Charta Quartiervernetzung Domagkpark (Funkkaserne)*. <https://www.domagkpark.de/presse.html?file=files/domagk/presse/dokumente/Charta-Quartiersvernetzung-DomagkPark-Presse.pdf>
- Baumgärtler, T., & Popovic, T. (2022). Das Quartier genossenschaftlich als Innovationsökosystem gestalten. *Geograph : Journal für die Genossenschaften in Baden-Württemberg*, (12/2021). <https://www.wir-leben-genossenschaft.de/de/Das-Quartier-genossenschaftlich-als-Innovationsoekosystem-gestalten-10641.htm>
- Bauriedl, S., Held, M., & Kropp, C. (2021). Grosse Transformation zur Nachhaltigkeit – konzeptionelle Grundlagen und Herausforderungen. In S. Hofmeister, B. Warner, & Z. Ott (Hrsg.), *Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation – Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung*. Hannover.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). (2021). *Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*.
- Beetz, S. (2007). *Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften. Informationen zur Raumentwicklung*, (Heft 4.), S. 241–249.
- Bernögger, A., Hellweg, U., Hofstetter, K., Scheuven, R., Scholz, B., Selle, K., & Wachten, K. (2022). *Was lernen wir morgen? Resonanzstudie zum Abschluss der IBA-Wien 2022*. (IBA\_Wien 2022, Hrsg.). Wien. <https://doi.org/10.34726/3784>
- Bott, H., Grassl, G. C., & Anders, S. (2018). *Nachhaltige Stadtplanung : lebendige Quartiere – Smart Cities – Resilienz* (Zweite Auflage (überarbeitet und aktualisiert)). München: München : DETAIL Business Information GmbH. <https://permalink.catalogplus.tuwien.at/AC15055010>



- Brazda, J. (2010). Neugründungen von Genossenschaften in Österreich. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 30(4), 249–250.
- Breckner, I. (2024). Aushandlung: Warum soziale Innovationen immer aushandlungsbedürftig sind. In C. Peer, E. Semlitsch, S. Güntner, M. Haas, & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven* (S. 9–16). Wien. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_2](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_2).
- Breuer, B. (2013). Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. *BBSR-Analysen KOMPAKT*, (09/2013).
- Brunner, F., & Drage, T. (2016). Nachhaltigkeit in der Stadt – von Herausforderungen, Partizipation und integrativen Konzepten. In F. M. Zimmermann (Hrsg.), *Nachhaltigkeit wofür?* (S. 114–146). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-48191-2>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.). (2016). Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf;jsessionid=706EA928252D89D481233B356399CEF4.live11294?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf;jsessionid=706EA928252D89D481233B356399CEF4.live11294?__blob=publicationFile&v=1).
- Bürstmayr, T. (2021). *Stadtteilarbeit und die Gründung von Quartiersgenossenschaften*. Graz: Masterarbeit Karl-Franzens-Universität Graz.
- Civitas Eccentric. (2018). Neighbourhood oriented concierge system. <https://civitas.eu/resources/fact-sheet-neighbourhood-oriented-concierge-system>. Zugegriffen: 02.03.2024
- Crome, B., & Maron, H. (Hrsg.). (2007). Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle genossenschaftlichen Wohnens: ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn: Selbstverl. des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.
- Dangschat, J. S., & Hamedinger, A. (Hrsg.). (2007). *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- Decker, R., & Selle, K. (2021). *Zuhause im Quartier. Wohnungsgenossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile: Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen*. Düsseldorf: Wohnen in Gemeinschaften e.V.
- Dewey, J. (2001). *Die Öffentlichkeit und ihre Probleme* (Bd. (i. O. 1927)). Berlin, Wien.
- die HausWirtschaft e.Gen. (o. J.). *die HausWirtschaft*. <https://diehauswirtschaft.at>. Zugegriffen: 15.05.2024
- Domagkpark e.V. (2015). *Satzung Domagkpark e.V.* [https://www.domagkpark.de/files/domagk/Domagkpark%20eV\\_Verein/downloads/Domagkpark-eV-Satzung-2015-06-15.pdf](https://www.domagkpark.de/files/domagk/Domagkpark%20eV_Verein/downloads/Domagkpark-eV-Satzung-2015-06-15.pdf)
- DomagkPark eV. (o. J.a). *Entstehungsgeschichte: Von der Funkkaserne zum DomagkPark*. <https://www.domagkpark.de/entstehungsgeschichte.html>. Zugegriffen: 23.04.2024
- DomagkPark eV. (o. J.b). *DomagkPark Genossenschaft - liquidiert*. DomagkPark. <https://www.domagkpark.de/genossenschaft.html>. Zugegriffen: 07.04.2024
- Domagkpark Genossenschaft eG. (2014). *Satzung Domagkpark Genossenschaft eG*. <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.domagkpark.de/files/domagk/dokumente/bereich-genossenschaft-domagkpark/DomagkPark-Genossenschaft-eG-Satzung-20150504.pdf&ved=2ahUKE-wiQhoPu5tqFAxXQxglIHHQJzCz8QFnoECBIQAQ&usq=AOvVaw3sQCx3CHTuNIBy2Xmlw5gf>
- Drilling, M., & Schnur, O. (2012). Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen. In M. Drilling & O. Schnur (Hrsg.), *Nachhaltige Quartiersentwicklung: Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven* (S. 11–41). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, Springer Fachmedien Wiesbaden.



- Drilling, M., & Schnur, O. (2014). Governance - ein neues Zauberwort auch für die Quartiersentwicklung? In O. Schnur & M. Drilling (Hrsg.), *Governance der Quartiersentwicklung: Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen*. Wiesbaden: VS, Verl. für Sozialwiss.
- Elsen, S. (2012). Genossenschaften als Organisationen der sozialen Innovation und nachhaltigen Entwicklung. In G. Beck & C. Kropp (Hrsg.), *Gesellschaft innovativ: Wer sind die Akteure?* (S. 85–102). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-94135-6\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-531-94135-6_5)
- Elsen, S. (2014). Genossenschaften als transformative Kräfte auf dem Weg in die Postwachstumsgesellschaft. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 31–47). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Elsen, S., & Walk, H. (2016). Genossenschaften und Zivilgesellschaft: Historische Dynamiken und zukunftsfähige Potenziale einer ökosozialen Transformation. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 29(3), 60–72. <https://doi.org/10.1515/fjsb-2016-0226>
- Engelmann, D. (2009). *Welches Potenzial haben Formen solidarischer Ökonomie zur Bewältigung von Armut und Ausgrenzung und welchen Einfluss können sie auf die Gemeinwesenentwicklung nehmen? (Betrachtung am Beispiel der Stadtteilgenossenschaft)*. Freiburg: Masterarbeit Katholischen Fachhochschule Freiburg.
- European Commission. (2023). Report from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee Of The Regions: New European Bauhaus Progress Report. <https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2023-01/CP-003%20-%20Report%20from%20the%20Commission%20%28EN%29%20Part%201.pdf>
- European Commission. (o. J.). EU Mission: Climate-Neutral and Smart Cities. [https://research-and-innovation.ec.europa.eu/funding/funding-opportunities/funding-programmes-and-open-calls/horizon-europe/eu-missions-horizon-europe/climate-neutral-and-smart-cities\\_en](https://research-and-innovation.ec.europa.eu/funding/funding-opportunities/funding-programmes-and-open-calls/horizon-europe/eu-missions-horizon-europe/climate-neutral-and-smart-cities_en). Zugegriffen: 15.09.2024
- Fehren, O. (2024). Intermediarität: Intermediäre Instanzen als Brückenköpfe zur Aufrechterhaltung des Spannungsbogens zwischen System und Lebenswelt. In C. Peer, E. Semlitsch, S. Güntner, M. Haas, & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven* (S. 99–106). TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_13](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_13)
- Flick, U. (2007). Triangulation in der qualitativen Forschung. In U. Flick, E. von Kardorff, & I. Steinke (Hrsg.), *Qualitative Forschung: ein Handbuch* (S. 309–318). Rororo Rowohlt's Enzyklopädie. Reinbek bei Hamburg
- Flieger, B. (2008). Stadtteilgenossenschaften. *Forum Wissenschaft*, 3(2008). <https://www.bdwi.de/forum/archiv/archiv/1663130.html>. Zugegriffen: 10.03.2024
- Flieger, B. (2019). Stadtteilgenossenschaften gründen - Sozialräume gestalten. *ksoe Blog*. <https://blog.ksoe.at/stadtteilgenossenschaften-gruenden-sozialraeume-gestalten/>. Zugegriffen: 09.03.2024
- Förster, A., Berding, N., Bolten, A., & Erckmann, P. (2023). *Quartier<sup>4</sup> - Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung* (Bde. 1-78, Bd. Architekturen). Bielefeld: transcript-Verlag.
- Franke, T. (2014). „Soziale Stadt“ und raumorientiertes Handeln. In O. Schnur (Hrsg.), *Quartiersforschung: zwischen Theorie und Praxis* (2., aktualisierte und erw. Aufl.). Wiesbaden: Springer VS.
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung. (2023, November 29). *Gemeinsam wissen wir mehr Workshop am 29.11.2023 zu gemeinschaftsübergreifenden Themen in der Berresgasse*.
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung. (o. J.). Ein neues Stadtquartier entsteht: Stadtteilmanagement Berresgasse. <https://www.gbster.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-berresgasse/>. Zugegriffen: 06.03.2024

- GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. (2019a). Satzung der GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. <https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/nachbarschaft/Satzung%20GeQo%20eG%2027.03.2019.pdf>
- GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. (2019b). Das QUARTIER gestalten WIR. Gehalten auf der Wohnprojekttag München 2019, 12.-13.Juli. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/Praesentationen-12Wohnprojekttag/12.7.%20GeQo%20eG%20M.Roth%2016.15-komprimiert.pdf>
- GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. (2024). Quartiersmanagement im Neubauquartier Prinz Eugen Park. Sachbericht 2023. [https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/aktuelles/pdfs/GeQo%20Sachbericht%202023\\_Website.pdf](https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/aktuelles/pdfs/GeQo%20Sachbericht%202023_Website.pdf)
- GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. (o. J.a). GeQo eG - Genossenschaft für Quartiersorganisation. <https://www.prinzeugenpark.de/quartierszentrale/was-wir-tun.html#:~:text=Seit%20Januar%202019%20wird%20die,Mitglied%20der%20GeQo%20eG%20werden.> Zugegriffen: 15.04.2024
- GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation. (o. J.b). Gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Prinz Eugen Park. <https://www.prinzeugenpark.de/buchen/raeume.html>. Zugegriffen: 10.04.2024
- Graetz, M., & Rivera, M. (2022). Mehr Nachhaltigkeit im Quartier erzielen: Erfolgsfaktoren aus drei kommunalen Planungsprozessen (S. 77 pages, 6 MB). Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS). <https://doi.org/10.48481/IASS.2022.032>
- GrätzlGenossenschaft. (2019). Satzung der GrätzlGenossenschaft SCE mit beschränkter Haftung. [https://www.gratzlgenossenschaft.at/wp-content/uploads/2020/02/GG\\_191029\\_Satzung.pdf](https://www.gratzlgenossenschaft.at/wp-content/uploads/2020/02/GG_191029_Satzung.pdf)
- GrätzlGenossenschaft. (o. J.). Die GrätzlGenossenschaft. Gemeinsam schaffen wir mehr! <https://www.gratzlgenossenschaft.at>. Zugegriffen: 02.04.2024
- Grzesiok, S. (2018). Bündnisse für Wohnen im Quartier: Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. Wiesbaden: Springer VS.
- Haas, M. (2024). Ressourcenschonend leben. Beiträge der Wiener Stadterneuerung zu suffizienten Praktiken, (Nachlese zum Offenen Werkstattgespräch im Juni 2023, Technische Universität Wien). <https://doi.org/10.34726/6379>
- Haas, M., & Bernögger, A. (2022). Sharing als Schlüssel zur nachhaltigen Entwicklung, (Nachlese zum Offenen Netzwerktreffen im Mai 2022, Technische Universität Wien). <https://doi.org/10.34726/3081>
- Haas, M., & Bernögger, A. (2023). Gemeinsam die Zukunft reparieren? Repair-Initiativen in der Stadt, (Nachlese zum Offenen Netzwerktreffen im September 2022, Technische Universität Wien). <https://doi.org/10.34726/4761>
- Hamm, B. (1973). Betrifft: Nachbarschaft (Bd. 40). Düsseldorf: Bertelsmann.
- Haunstein, S., & Thürling, M. (2017). Aktueller Gründungsboom – Genossenschaften liegen im Trend. Nationalatlas aktuell, 11(2). [http://aktuell.nationalatlas.de/Genossenschaften.2\\_02-2017.0.html](http://aktuell.nationalatlas.de/Genossenschaften.2_02-2017.0.html)
- Häußermann, H., & Siebel, W. (1994). Gemeinde- und Stadtsoziologie. In H. Kerber & A. Schmieder (Hrsg.), Spezielle Soziologien: Problemfelder, Forschungsbereiche, Anwendungsorientierungen. (S. 363–387). Reinbek b. Hamburg: Rohwohlt.
- Helfferich, C. (2014). Leitfaden- und Experteninterviews. In N. Baur & J. Blasius (Hrsg.), Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung (S. 559–574). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- IBA\_Wien. (o. J.). SMAQAMPARK – Quartier: Berresgasse. <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/smaq-am-park>. Zugegriffen: 06.03.2024

- Jonas, M., Hassemer, S., Piringer, M., & Schwarzlmüller, E. (2021). Repair & Do-it-yourself Urbanism. *Berichte aus Energie- und Umweltforschung*, (14/2022).
- Keßler, J. (2014). Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Verbandsdemokratie - zur Co-operative Governance genossenschaftlich verfasster Unternehmen. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 92–105). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Kirsch-Soriano da Silva, K., & Güntner, S. (2020). Engagement für das Quartier als Qualitätsmerkmal im Wohnbau? Ein Blick auf die Bauträgerwettbewerbe in Wien. *Forum Wohnen Und Stadtentwicklung : Verbandszeitschrift Des Vhw*, (2), 65–68.
- Klemisch, H., & Vogt, W. (2012). *Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise Studie*. Bonn: Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Knabe, J., Blandow, R., & Riessen, A. van. (2015). Städtische Quartiere gestalten Interdisziplinäre Perspektiven auf die kommunalen Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. In J. Knabe, A. van Riessen, & R. Blandow (Hrsg.), *Städtische Quartiere gestalten: kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat* (S. 9–19). Bielefeld: Transcript.
- Koch, F., & Krellenberg, K. (2021). Nachhaltige Stadtentwicklung: Die Umsetzung der Sustainable Development Goals auf kommunaler Ebene. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-33927-2>
- Koczy, O. (2015). Neue Akteure im Stadtteil – Entstehungslinien des Quartiermanagements. *Informationen zur Raumentwicklung (IzR)*, (Heft 3/2015), 273–285.
- Konsortium Prinz-Eugen-Park. (2016). *Charta Quartiervernetzung*. <https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/quartier/Charta%20der%20Quartiersvernetzung.pdf>
- Landeshauptstadt München. (2020). *CIMITAS ECCENTRIC München. Innovative Lösungen für städtische Mobilität*. <https://muenchenunterwegs.de/content/601/download/civitaseccentric-broschuere-leseformat-150dpi-rgb.pdf>
- Landeshauptstadt München. (o. J.). *Domagkpark*. [muenchen.de. https://stadt.muenchen.de/infos/domagkpark.html](https://stadt.muenchen.de/infos/domagkpark.html). Zugriffen: 23.04.2024
- Läpple, D. (1991). Essay über den Raum. Für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. In H. Häußermann, D. Ipsen, T. Krämer-Badoni, D. Läpple, M. Rodenstein, & W. Siebel (Hrsg.), *Stadt und Raum – Soziologische Analysen* (S. 157–207). Pfaffenweiler.
- Lefebvre, H. (2002). Die Produktion des städtischen Raums. In *AnArchitektur* (S. 4–20).
- Mayring, P. (2010). *Qualitative Inhaltsanalyse* (11. Aufl.). Beltz Verlagsgruppe.
- Meadows, D., Meadows, D., Zahn, E., & Milling, P. (1972). *Die Grenzen des Wachstums. Bericht des Club of Rome zur Lage der Menschheit*. Rohwolt, Stuttgart.
- Metzmacher, M., Oettgen, N., Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen, & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). (2016). *Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen* (Stand: August 2016.). Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- mitbauzentrale münchen. (o. J.a). mitbauzentrale münchen. *Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen*. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/startseite.html>. Zugriffen: 17.05.2024
- mitbauzentrale münchen. (o. J.b). *Mietgemeinschaften (e.V.)*. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/wohnprojekte/projektformen/mietgemeinschaften.html>. Zugriffen: 30.05.2024

- Münchener Initiative Nachhaltigkeit - MIN. (o. J.). Nachhaltigkeit und Circular Society im Prinz Eugen Park. <https://www.m-i-n.net/manufaktur-4/circular-society-im-prinz-eugen-park/>. Zugegriffen: 18.05.2024
- Münchener Wohnen GmbH. (2024). Unternehmen. Münchener Wohnen. <https://www.muenchner-wohnen.de/ubers/unternehmen>. Zugegriffen: 25.04.2024
- Nadler, R. (2017). The Elephant in the Room. Über das Verhältnis von demographischem Wandel, Daseinsvorsorge und zivilgesellschaftlichem Engagement in Deutschland. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 75(6). <https://doi.org/10.1007/s13147-017-0507-y>
- Notz, G. (2021). *Genossenschaften - Geschichte, Aktualität und Renaissance* (1. Auflage.). Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- Olympiawerk. (o. J.). Olympiawerk. Leistungen. <http://www.olympiawerk.de/services.html>. Zugegriffen: 26.04.2024
- Prytula, M., Lutz, M., Helfrich, S., Kleemann, M., Böltig, T., Katny, M., & Ortiz, A. (2023). Infrastrukturen des Gemeinsamen in der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung: Untersuchung der Potentiale und Umsetzungshemmnisse für die Realisierung von Infrastrukturen des Gemeinsamen, (34/2023).
- Purtik, H., Zimmerling, E., & Welp, I. M. (2016). Cooperatives as catalysts for sustainable neighborhoods – a qualitative analysis of the participatory development process toward a 2000-Watt Society. *Journal of Cleaner Production*, 134, 112–123. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2016.02.075>
- raum & kommunikation. (2019). Vernetzen – Teilen – Sparen. Potenziale für selbstverwaltete Vernetzungs- und Nahversorgungsstrukturen in Wiener Stadtentwicklungsgebieten. (IBA\_Wien, Hrsg.) (Bd. Band 21). Wien. <https://www.iba-wien.at/iba-wien/forschung/band-21>
- raum & kommunikation. (o. J.). Einfach günstig leben in SMAQamPARK (Berresgasse, 1220 Wien). Bauen. <https://www.raum-komm.at/project/einfach-guenstig-leben-in-smaqampark-berresgasse-1220-wien/#txt-wrapper>. Zugegriffen: 06.03.2024
- Rausch, G. (2019). Demokratie beginnt in der Nachbarschaft und endet nicht am Wahltag. In O. Schnur, M. Drilling, & O. Niermann (Hrsg.), *Quartier und Demokratie: Theorie und Praxis lokaler Partizipation zwischen Fremdbestimmung und Grassroots* (S. 153–170). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-26235-8>
- Rauter, A. (1988). Der Förderauftrag der österreichischen Genossenschaften. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen: ZögU / Journal for Public and Nonprofit Services*, 11(3), 336–342.
- Sauter, M. (2015). Integrierte Stadt(teil)entwicklung durch intermediäre Sozialraumkoordinatoren\_innen: Erfahrungen mit dem Modellprojekt »Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln«. In J. Knabe, A. van Riessen, & R. Blandow (Hrsg.), *Städtische Quartiere gestalten: kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat* (S. 149–166). Bielefeld: Transcript.
- Schaschko, M. (2010). *Neugründungen von Genossenschaften in Österreich*. Wien: Eigenverl. des FOG: Forschungsverein für Genossenschaftswesen.
- Scheuvs, R., Ziegler, R., Krassnitzer, P., & Siquans, B. (2013). Wo willst du hin, meine Donaustadt? Strategieplan für das Zielgebiet U2 – Donaustadt. (Magistrat der Stadt Wien, MA21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Hrsg.). [https://ziel22.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/04/strategieplands\\_web.pdf](https://ziel22.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/04/strategieplands_web.pdf)
- Schmid, C. (2005). *Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes*. Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- Schmitt, G. (2016). Soziale Stadt – Quartiersentwicklung. In *Stadterneuerung* (S. 184–213). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-05763-3>

- Schnur, O. (2012). Nachbarschaft und Quartier. In F. Eckardt (Hrsg.), *Handbuch Stadtsoziologie* (S. 449–474). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-94112-7\\_20](https://doi.org/10.1007/978-3-531-94112-7_20)
- Schnur, O. (2014). *Quartiersforschung : zwischen Theorie und Praxis. Quartiersforschung : zwischen Theorie und Praxis* (2., aktualisierte und erw. Aufl.). Wiesbaden: Springer VS.
- Schnur, O. (2018). Renaissance des Lokalen – Quartiere im Fokus von Wissenschaft und Politik. *vhw werkSTADT*, (25).
- Schnur, O. (2023). Nachhaltige Quartiersentwicklung? *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, (Heft 5), 267–272.
- Schnur, O., Krüger, K., Drilling, M., & Niermann, O. (2019). Quartier und Demokratie – eine Einführung. In O. Schnur, M. Drilling, & O. Niermann (Hrsg.), *Quartier und Demokratie: Theorie und Praxis lokaler Partizipation zwischen Fremdbestimmung und Grassroots*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-26235-8>
- Schröder, C. (2014). Neue Formen städtischer Solidarität: Das Beispiel Genossenschaften. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 73–91). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Schröder, C., & Walk, H. (Hrsg.). (2014a). *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Schröder, C., & Walk, H. (2014b). Die neue (und alte) Attraktivität von Genossenschaften – Eine Einführung. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- Schröder, C., & Walk, H. (2014c). Chancen und Grenzen von Genossenschaften als Akteure einer sozial-ökologischen Transformation. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 299–306). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung. (2020). *Sozialraumanalyse Prinz Eugen Park. Erster Zwischenstandsbericht*. [https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/geqo/Sozialraumanalyse%20Prinz%20Eugen%20Park\\_Erster%20Zwischenbericht.pdf](https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/geqo/Sozialraumanalyse%20Prinz%20Eugen%20Park_Erster%20Zwischenbericht.pdf)
- SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung. (2022). *Sozialraumanalyse Prinz Eugen Park. Evaluation des genossenschaftlich organisierten Quartiersmanagements im Prinz Eugen Park. Zweiter Zwischenbericht*. <https://www.prinzeugenpark.de/files/pep/aktuelles/pdfs/Sozialraumanalyse%20des%20SIM%20-%20Zweiter%20Zwischenbericht.pdf>
- Skok, H. (2020). Genossenschaftliche Synergien nutzen. Kooperationen beim Planen, Bauen und Bewirtschaften. *Genossenschaften - gemeinwohlorientiert und raumwirksam, Planerin*(Heft 1/20), 18–20.
- Stadt München. (o. J.). *Prinz-Eugen-Park*. [muenchen.de. https://stadt.muenchen.de/infos/prinz-eugen-park.html](https://stadt.muenchen.de/infos/prinz-eugen-park.html). Zugegriffen: 17.04.2024
- Stadt Wien. (o. J.a). *Berresgasse: Neues lebendiges Stadtviertel in der Donaustadt. Stadtplanung*. <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/staedtebauliches-konzept-berresgasse#:~:text=Nördlich%20der%20Berresgasse%20soll%20nahe,Zielgebiet%20U2%20Donaustadt%20erarbeitet%20wurden>. Zugegriffen: 06.03.2024
- Stadt Wien. (o. J.b). *Zielgebiet U2 Donaustadt. Stadtplanung*. <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/stadtentwicklungsgebiet-donaustadt>. Zugegriffen: 06.03.2024
- Stadt Wien. (o. J.c). *Bisherige Planungen - Zielgebiet Donaustadt. Stadtplanung*. <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/zielgebiet-donaustadt-bisherige-planungen>. Zugegriffen: 06.03.2024

- Steinbacher, U. (2018, Juni 19). 21 Bauherrn ziehen an einem Strang. *Süddeutsche Zeitung*. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-21-bauherrn-ziehen-an-einem-strang-1.4022541>. Zugegriffen: 15.05.2023
- Suitner, J. (2024). Experiment: Sozial-ökologische Zukunft ausprobieren. In C. Peer, E. Semlitsch, S. Güntner, M. Haas, & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven* (S. 49–56). Wien: TU Wien Academic Press. [https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8\\_7](https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_7)
- Syen, A. (2020). Die GrätzGenossenschaft „vernetzen – teilen – sparen“ Mit der Nachbarschaft auf einer Augenhöhe. *Zoll+*, (Nummer 36).
- Temel, R. (2020). *Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe: Das Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) durchgeführt. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).*
- Temel, R. (o. J.). *Konzeptverfahren*. [temel.at](https://temel.at/stadtebau/konzeptverfahren/). <https://temel.at/stadtebau/konzeptverfahren/>. Zugegriffen: 18.05.2024
- Thürling, M. (2019). Zur Gründung von gemeinwesenorientierten Genossenschaften: Eine vergleichende Regionalanalyse. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 69(2), 85–116. <https://doi.org/10.1515/zfgg-2019-0010>
- Thürling, M., & Hanisch, M. (2021). Genossenschaften für das Gemeinwesen: Bürgerschaftliches Engagement zur Sicherung der Daseinsvorsorge? *Zeitschrift für Sozialreform*, 67(3), 260–290. <https://doi.org/10.1515/zsr-2021-0009>
- Umweltbundesamt. (2019). *Rebound-Effekte*. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/oekonomische-rechtliche-aspekte-der/rebound-effekte>. Zugegriffen: 27.06.2024
- UNESCO. (2016). Decision of the Intergovernmental Committee: 11.COM 10.B.14. <https://ich.unesco.org/en/decisions/11.COM/10.B.14>. Zugegriffen: 15.01.2024
- UNGA – United Nations General Assembly (Hrsg.). (2015). *Transforming our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development. Resolution Adopted by the General Assembly A/RES/70/1*. New York. <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n15/291/89/pdf/n1529189.pdf>
- Vogt, W. (2013). Die Rolle der Genossenschaften im Rahmen der Gesamtwirtschaft. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, 63(2), 141–146. <https://doi.org/10.1515/zfgg-2013-0206>
- von Blanckenburg, C. (2014). Genossenschaftliche Partizipationsstrukturen als Teil der besonderen Handlungsmöglichkeiten im Klimaschutz - Partizipation in Genossenschaften und im Nachhaltigkeitsdiskurs. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 257–283). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>
- WCED – World Commission on Environment and Development. (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*. WCED (World Commission on Environment and Development). <http://www.un-documents.net/ocf-02.htm#>
- Weber, F. (2012). Selbstbestimmung durch Teilhabe. *Theorie der partizipativen Demokratie* (Benjamin Barber, Ingeborg Maus). In O. W. Lembcke, C. Ritz, & G. S. Schaal (Hrsg.), *Zeitgenössische Demokratietheorie* (Bde. 1-1, Bd. Normative Demokratietheorien, S. 223–254). Wiesbaden.
- Wehrheim, J. (2015). Quartier – Stadt – Gesellschaft. In J. Knabe, A. van Riessen, & R. Blandow (Hrsg.), *Städtische Quartiere gestalten: kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat* (S. 21–40). Bielefeld: Transcript.
- Wendorf, G., & Wemheuer, C. (2014). Wohnungsgenossenschaften als städtische Akteure im Klimaschutz. In C. Schröder & H. Walk (Hrsg.), *Genossenschaften und Klimaschutz: Akteure für zukunftsfähige, solidarische Städte* (S. 167–201). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-03632-4>



- Wieser, H., & Kaufmann, P. (2023). Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. In C. Görg, V. Madner, A. Muhar, A. Novy, A. Posch, K. Steininger, & E. Aigner (Hrsg.), APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben (APCC SR Klimafreundliches Leben). Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum.
- Wohnbund:consult eG. (2022). Genossenschaftlich wohnen morgen. Fragen und Thesen zur Zukunft des Genossenschaftsgedankens im neuen sozialen Wohnbau in Wien (Bd. Band 35). Wien. <https://www.iba-wien.at/iba-wien/forschung/band-35>
- wohnfonds\_wien. (2018). Bauträgerwettbewerb: Ein Instrument im geförderten Wohnungsneubau. [http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2018\\_BTW\\_Folder\\_deutsch.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2018_BTW_Folder_deutsch.pdf)
- wohnfonds\_wien (Hrsg.). (2019). Bauträgerwettbewerbe 2018. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau.
- wohnfonds\_wien. (2020). 25 Jahre Bauträgerwettbewerbe. [http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2021\\_Ausstellung%2025JahreBTW.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2021_Ausstellung%2025JahreBTW.pdf)
- wohnfonds\_wien. (o. J.). Bauträgerwettbewerb 22., Berresgasse. [https://www.wohnfonds.wien.at/media/btw\\_map/16/2018\\_22\\_Berresgasse.pdf](https://www.wohnfonds.wien.at/media/btw_map/16/2018_22_Berresgasse.pdf)
- Zimmermann, F. M. (Hrsg.). (2016a). Nachhaltigkeit wofür? Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-48191-2>
- Zimmermann, F. M. (2016b). Was ist Nachhaltigkeit – eine Perspektivenfrage? In F. M. Zimmermann (Hrsg.), Nachhaltigkeit wofür? (S. 1–24). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-48191-2>

## Interviewverzeichnis

- Adlich, R. (2023). Interview zur GeQo. Baugemeinschaft "gemeinsam größer II". online am 27.11.23, Wien
- Fokusgruppe [FG] (2023). Fokusgruppeninterview mit Bewohner\*innen des Prinz-Eugen-Parks. 21.12.23, München
- Gutmann, R. (2023). Experteninterview zur GräG. wohnbund:consult. online am 16.11.23, Wien
- Knorre, J. (2023). Experteninterview zur DomG. Domagkpark Genossenschaft (liquiditiert). 02.10.23, München
- Kremer, T. (2023). Experteninterview zur DomG. Wohnungsbaugenossenschaft Wogeno. online am 15.11.23, Wien
- Pischetsrieder, K. (2023). Expertinneninterview zur DomG. Verein Feierwerk Funkstation. online am 10.11.23, Wien
- Schäfer, L. (2023). Expertinneninterview zur GeQo. GeQo Genossenschaft für Quartiersorganisation. 04.10.23, München
- Schaller, N. (2023). Expertinneninterview zur GeQo. stattbau München. online am 20.10.23, Wien
- Sirbegovic, A. (2023). Expertinneninterview zur GräG. Stadt Wien MA 50. online am 31.10.23, Wien
- Syen, A. (2023). Expertinneninterview zur GräG. ehem. raum & kommunikation. online am 21.12.23, Wien
- Thim, J. (2023). Experteninterview zur GeQo. Stadt München Planungsreferat. online am 18.12.23, Wien
- Voser, S. (2023). Expertinneninterview. Fokus GräG. Gebietsbetreuung Stadterneuerung. online am 15.11.23, Wien

mehr Informationen siehe Tab. 1 Durchgeführte qualitative Interviews, S. 119

## Abbildungsverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Struktur der Diplomarbeit, eigene Darstellung	16
Abb. 2	Übergeordnete Codes MAXQDA (Fallbeispiel GrätzlGenossenschaft), eigene Darstellung aus MAXQDA	20
Abb. 3	„Fuzzy Place“, eigene Darstellung auf Basis von Schnur (2012, S. 461)	27
Abb. 4	Triade der Raumproduktion nach Lefebvre, eigene Darstellung auf Basis von Schnur (2012, S. 461)	28
Abb. 5	Quartiersbezogene Governance-Arenen, eigene Darstellung auf Basis von Grzesiok (2018, S. 67)	33
Abb. 6	Intermediäre Instanzen als lokale Schlüsselakteure, eigene Darstellung auf Basis von Sauter (2015, S. 153)	46
Abb. 7	Organe einer Genossenschaft, eigene Darstellung inspiriert von Notz (2021, S. 21)	50
Abb. 8	Quartiersgenossenschaften (n=32) unterteilt nach Entwicklungsstadien, eigene Darstellung	56
Abb. 9	Verortung der Quartiersgenossenschaften, eigene Darstellung	57
Abb. 10	Anteile der QG differenziert nach Typen, eigene Darstellung	58
Abb. 11	Auflösungen der QG differenziert nach Typen, eigene Darstellung	58
Abb. 12	Anzahl der QG nach Typen von 1994–2024 (oben), Anzahl der Gründungen von QG von 1994–2024 (unten), eigene Darstellung	59
Abb. 13	Übersichtskarte Quartier Berresgasse, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap	76
Abb. 15	Badeteich Hirschstetten mit Blick auf die Berresgasse, eigene Aufnahme 2023	77
Abb. 14	Berresgasse, eigene Aufnahme 2024	77
Abb. 16	Prozess GrätzlGenossenschaft, eigene Darstellung	80
Abb. 17	Schaubild der GrätzlGenossenschaft, raum & kommunikation gmbh	83
Abb. 18	Container der GrätzlGenossenschaft, Alexandra Syen	84
Abb. 19	Netzwerk GräG, eigene Darstellung	86
Abb. 20	Kleidertauschbörse der GräG, Alexandra Syen	88
Abb. 21	Mehrwert der GräG für Umfeld in der Berresgasse, eigene Darstellung	93
Abb. 22	Übersichtskarte Quartier Domagkpark, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap	95
Abb. 23	Domagkpark, eigene Aufnahme 2023	96
Abb. 24	Wogeno Wohnanlage im Domagkpark, eigene Aufnahme 2023	97
Abb. 25	WagnisART im Domagkpark, eigene Aufnahme 2023	97
Abb. 26	Konsortium der Bauherren, DomagkPark Genossenschaft eG	98
Abb. 27	Prozess Domagkpark Genossenschaft, eigene Darstellung	100
Abb. 28	Logo der DomagkPark Genossenschaft, DomagkPark Genossenschaft eG	102
Abb. 29	Domagkwerk, DomagkPark Genossenschaft eG	104
Abb. 30	Netzwerk DomagkPark Genossenschaft, eigene Darstellung	106
Abb. 31	Mehrwert der DomG für Umfeld im Domagkpark, eigene Darstellung	112
Abb. 32	Übersichtskarte Quartier Prinz-Eugen-Park, eigene Darstellung Quelle: openstreetmap	114
Abb. 33	Prinz-Eugen-Park, eigene Aufnahme 2023	115
Abb. 34	Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, eigene Aufnahme 2023	116
Abb. 35	Prozess GeQo, eigene Darstellung	118
Abb. 36	Logo der GeQo, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation	120
Abb. 37	Grundriss der Quartierszentrale, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation	122

Abb. 38	Infodesk der Quartierszentrale, GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation	123
Abb. 39	Quartierszentrale, eigene Aufnahme 2023	123
Abb. 40	Netzwerk GeQo, eigene Darstellung	126
Abb. 41	Bewohner*innenworkshop im Café GeQo, Münchner Initiative Nachhaltigkeit – MIN	129
Abb. 42	Mehrwert für Umfeld im Prinz-Eugen-Park, eigene Darstellung	134
Abb. 43	Voraussetzungen für die erfolgreiche Initiierung und den Betrieb von Quartiersgemeinschaften, verortet entlang der Raumdimensionen nach Läßle und der Handlungsebenen	138

#### Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Durchgeführte qualitative Interviews, eigene Darstellung	19
Tab. 2	Analyserahmen der Fallbeispiele, eigene Darstellung	72
Tab. 3	Überblick der Fallbeispiele, eigene Darstellung	75

# 9 Anhang

## Leitfaden für das Fokusgruppeninterview mit Bewohnenden des Prinz-Eugen-Parks

[Begrüßung und Dank für die Teilnahme. Hinweis zur Audioaufzeichnung – Einverständniserklärung zur Audioaufnahme und Datenverarbeitung.]

[Start der Aufzeichnung]

### Einleitung:

Im Rahmen meiner Masterarbeit an der TU Wien beschäftige ich mich mit QG. Besonders interessiert mich, wie die GeQo organisiert ist, welche Ziele sie verfolgt und welche Auswirkungen sie auf den Prinz-Eugen-Park und das umliegende Quartier hat. Ich möchte nun gerne eure Erfahrungen als Bewohnende des Prinz-Eugen-Parks und Mitglieder der Genossenschaft einholen. Dazu habe ich einige Fragen vorbereitet und würde Sie bitten, diese möglichst ausführlich zu beantworten. Das Gespräch ist für etwa eineinhalb Stunden angesetzt, kann aber bei Bedarf auch gerne verlängert werden. Ist das für Sie nachvollziehbar und in Ordnung, oder haben Sie noch Fragen dazu?

### 1. Kurze Vorstellungsrunde

*Seit wann wohnt ihr im Prinz-Eugen-Park und in welchem Haus?*

### 2. Entstehung der QG

*Wie habt ihr damals von der GeQo erfahren?*

*Wart ihr schon vor der Gründung der GeQo im Quartier aktiv, z. B. in Arbeitskreisen oder im Quartiersrat?*

*War die GeQo schon vor Ort sichtbar, also noch vor der Eröffnung der Quartierszentrale?*

*Sind Gründungsmitglieder der GeQo anwesend? Falls ja, was waren die Beweggründe für die Gründung?*

*Welche Ziele verfolgt eurer Auffassung nach die QG?*

### 3. Mitwirkung bei der GeQo

*Was sind eurer Meinung nach die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Genossenschaft im Quartier? Welche Rolle spielt die Genossenschaft?*

*Wie steht ihr mit der GeQo in Kontakt? Wann und auf welche Weise tretet ihr in Verbindung mit ihr? Bei welchen Anliegen wendet ihr euch an die GeQo?*

*Unterstützt ihr die GeQo? Wenn ja, in welcher Form?*

*Seid ihr Mitglieder der Genossenschaft? Falls ja, warum? Wovon profitiert ihr?*

*Welche Austausch- und Vernetzungsaktivitäten gibt es?*

*Welche konkreten demokratischen Entscheidungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten bestehen im Quartier und in der Genossenschaft?*

*Welche Rolle spielt ehrenamtliches Engagement? Welche Chancen und Herausforderungen gibt es hierbei?*

#### **4. Wirkungen**

*Was ist für euch Bewohner\*innen der Mehrwert durch die GeQo?*

*Seht ihr Vorteile (oder auch Nachteile) darin, dass das Quartiersmanagement von Bewohner\*innen getragen wird?*

*Was wurde bisher im Quartier erreicht? Welche Auswirkungen sind spürbar?*

*Wie viele Nachbar\*innen werden in eurer Wahrnehmung abgeholt? Welche Zielgruppen werden angesprochen?  
Auch Stadtteilbewohner\*innen aus der Umgebung?*

*Was waren für euch Schlüsselmomente, Wendepunkte, Meilensteine oder wichtige Erkenntnisse in Bezug auf die GeQo?*

*Welche Herausforderungen seht ihr in der Organisation der GeQo?*

#### **5. Blick in die Zukunft**

*Wie denkt ihr, wird Sie sich die GeQo in den nächsten Jahren weiterentwickeln?*

*Was wäre, wenn es die GeQo nicht mehr gäbe?*

*Habt ihr Wünsche oder Anregungen, in welche Richtung sich die GeQo entwickeln sollte?*

*Wo seht ihr Chancen und Potenziale im Modell der QQ*

#### **Vielen herzlichen Dank!**

[Ende der Aufzeichnung]

#### **Abschluss:**

[Ausblick auf den weiteren Verlauf der Masterarbeit; Möglichkeit zur nachträglichen Klärung von Fragen; Nachfrage, ob Interesse an den Ergebnissen besteht und wie diese kommuniziert werden sollen (z.B. wo die fertige Arbeit abgerufen werden kann).]

## **Leitfaden für Interviews mit Institutionen Prozessbegleitung, der Stadtverwaltung und Quartiersakteuren (Bauherren, Gebietsbetreuung)**

[Begrüßung und Dank für die Teilnahme. Hinweis zur Audioaufzeichnung – Einverständniserklärung zur Audioaufnahme und Datenverarbeitung.]

[Start der Aufzeichnung]

### **Einleitung:**

Vielleicht zuerst kurz zu meiner Person: Ich habe in Freiburg Geographie studiert, befinde mich nun in den Endzügen meines Raumplanungs-Studiums in Wien und interessiere mich besonders für die Rolle von Kümmerern in Stadtquartieren. Im Rahmen meiner Masterarbeit an der TU Wien beschäftige ich mich mit QG – mein Interesse gilt dabei vor allem der Organisation, den Zielen und den Wirkungen dieser Genossenschaften in den jeweiligen Quartieren. Ich möchte nun mit Ihnen die Perspektive und Erfahrungen aus Ihrer Arbeit mit QG beleuchten. Dafür habe ich einige Fragen vorbereitet und würde Sie bitten, diese gerne ausführlich zu beantworten. Das Gespräch ist für etwa eine Stunde geplant, aber wir können bei Bedarf auch gerne länger sprechen. Ist das für Sie in Ordnung oder haben Sie dazu noch Fragen?

### **1. Vorstellung der Person und Institution**

*Zunächst zu Ihrer Person: Sie sind in/bei ... (Institution) tätig.*

*Können Sie Ihre Tätigkeiten dort und den Alltag Ihrer Arbeit kurz beschreiben, bevor wir uns den spezifischen Fragestellungen zu QG widmen.*

### **2. Charakteristik des Quartiers**

*Beschreiben Sie bitte kurz die Rahmenbedingungen im Quartier.*

*Wie ist das Quartier gekennzeichnet (Wohnformen, Nutzungen, soziodemografische Daten, etc.)?*

*Wie sah der Planungsprozess des Quartiers aus? Was sind die wichtigsten Eckdaten, die zentralen Akteure und Gremien, und welche Rolle haben Sie darin gespielt?*

### **3. Gründung der Genossenschaft**

*Was waren die Motive und Voraussetzungen zur Gründung der QG? Warum hat man sich für eine Genossenschaft entschieden und nicht nur für die Betreuung durch bestehende Institutionen?*

*Welche Rolle haben Sie im Gründungsprozess gespielt und wie hat sich diese verändert? Von wem und wofür wurden Sie beauftragt?*

*Wann ist der Prozess angelaufen? Wie sah der Weg bis zur Gründung aus?*

*Welche Akteure waren in den Prozess involviert und wie wurden die Ziele der Genossenschaft definiert? Wo wurden diese festgehalten?*

*Wie wird die Finanzierung solcher Genossenschaften sichergestellt?*

### **4. Funktionen**

*Welche Rolle sollte die Genossenschaft im Quartier übernehmen? War das von Beginn an festgelegt oder hat sich dies im Laufe der Zeit entwickelt?*

*Was sind die Zuständigkeiten der Genossenschaft und welche Aufgaben fallen nicht in ihren Bereich?*



## **5. Netzwerkarbeit**

*Wie sehen Sie die Position Ihrer Institution im Netzwerk der relevanten Akteure zum Aufbau der QG?*

*Inwiefern hat sich Ihre Rolle im Laufe des Prozesses verändert?*

*Wie gestalten sich die Beziehungen zwischen den beteiligten Akteuren?*

*Wo überschneiden sich die Aufgabenbereiche der QG und der anderen Institutionen im Quartier?*

## **6. Partizipation und Engagement**

*Welche Möglichkeiten für demokratische Mitbestimmung und Partizipation gibt es im Quartier?*

*Welche Methoden zur Aktivierung und Partizipation der Bewohner\*innen wurden angewendet?*

*Welche Rolle spielt ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft und im Quartier?*

## **7. Wirkungen**

*Welche Ziele konnten bisher durch die Genossenschaft erreicht werden?*

*Welche Wirkungen konnten durch die Arbeit der Genossenschaft im Quartier entfaltet werden?*

*Welcher Mehrwert entsteht für Sie / Ihre Institution durch die QG?*

*Was ist Ihr Verständnis von nachhaltiger Quartiersentwicklung und welchen Beitrag leistet die QG diesbezüglich?*

## **8. Planungskultur und Rolle der Stadt**

*Inwiefern wird die nachhaltige Quartiersentwicklung in offiziellen Dokumenten und Stadtentwicklungskonzepten thematisiert?*

*Welche Rolle spielen Kümmerer, Quartiersmanagement oder ähnliche Strukturen in dieser Planung?*

*Wie wird geregelt, ob in einem Quartier ein Management oder eine Betreuungseinheit wie eine QG eingerichtet wird?*

## **9. Chancen, Herausforderungen und Lernprozesse**

*Welche Herausforderungen sehen Sie für die Arbeit von QG?*

*Gibt es Nachteile in der Organisationsform Genossenschaft? Wo liegen mögliche Grenzen dieses Modells?*

*Wo sehen Sie Potenziale und Chancen in der Weiterentwicklung des Modells QG?*

*Welche Schlüsselmomente oder Lernprozesse gab es für Sie in diesem Prozess?*

## **10. Blick in die Zukunft**

*Wie denken Sie, wird sich die QG in Zukunft weiterentwickeln?*

*Sehen Sie eine Übertragbarkeit dieses Modells auf andere Stadtquartiere?*

*Wie schätzen Sie die Zukunft von QG oder ähnlichen Strukturen im Allgemeinen ein?*

*Was wären mögliche alternative Organisationsformen für die Bereitstellung von Dienstleistungen im Quartier?*

*Was müsste sich grundlegend in der Stadtplanung ändern, um bewohner\*innengetragene genossenschaftliche Strukturen im Quartier zu fördern?*

## **Vielen herzlichen Dank!**

[Ende der Aufzeichnung]

## **Abschluss:**

[Ausblick auf den weiteren Verlauf der Masterarbeit; Möglichkeit zur nachträglichen Klärung von Fragen; Nachfrage, ob Interesse an den Ergebnissen besteht und wie diese kommuniziert werden sollen (z.B. wo die fertige Arbeit abgerufen werden kann).]

## Leitfaden für Interviews mit Gründungsmitgliedern von QG

[Begrüßung und Dank für die Teilnahme. Hinweis zur Audioaufzeichnung – Einverständniserklärung zur Audioaufnahme und Datenverarbeitung.]

[Start der Aufzeichnung]

### Einleitung:

Im Rahmen meiner Masterarbeit an der TU Wien beschäftige ich mich mit QG. Mein Interesse liegt insbesondere darin, wie diese organisiert sind, welche Ziele sie verfolgen und welche Wirkungen sie im jeweiligen Stadtteil entfalten. Ich würde gerne Ihre Erfahrungen als Gründungsmitglied der Genossenschaft einholen, insbesondere im Hinblick auf den Gründungsprozess und Geschäftsbetrieb. Dafür habe ich einige Fragen vorbereitet und würde Sie bitten, diese möglichst ausführlich zu beantworten. Das Gespräch ist für etwa eine Stunde angesetzt, bei Bedarf können wir jedoch auch verlängern. Ist das für Sie nachvollziehbar und in Ordnung, oder haben Sie dazu Fragen?

### 1. Hintergrund des Planungsprozesses im Quartier

*Beschreiben Sie bitte kurz die Rahmenbedingungen im Quartier, in dem Ihre Genossenschaft tätig ist.*

*Wie ist das Quartier gekennzeichnet (Wohnformen, Nutzungen, soziodemografische Daten, etc.)?*

*Wie verlief der Planungsprozess des Quartiers? Was sind die wichtigsten Eckdaten und wer waren zentrale Akteure und Gremien?*

### 2. Eckdaten QG

*Wodurch zeichnet sich Ihre QG aus (Gründungsjahr, Mitgliederzahl, Unternehmensgröße, Sitz)?*

*Wie ist die Organisationsstruktur aufgebaut?*

*Welche Ziele verfolgt Ihre Genossenschaft und wie bzw. wo sind diese Ziele festgehalten? Wer ist für deren Umsetzung verantwortlich?*

*– Wie wurden die Ziele definiert und durch wen?*

*– Wie wird die Erreichung der Ziele organisiert und umgesetzt?*

### 3. Funktionen

*Welche Rolle spielt Ihre Genossenschaft im Quartier?*

*Für welche Bereiche oder Aufgaben fühlt sich die QG im Quartier verantwortlich?*

*Ist Ihre Genossenschaft im Quartier sichtbar und vor Ort präsent (z.B. durch Öffnungszeiten, Zugänglichkeit)?*

### 4. Rechtsform, Selbstverständnis und Gründung der Genossenschaft

*Warum haben Sie sich für die Rechtsform der Genossenschaft entschieden?*

*Welche genossenschaftlichen Prinzipien werden in der Organisation gelebt und wo sind diese verankert?*

*Was waren die zentralen Motive und Voraussetzungen für die Gründung der Genossenschaft?*

*Wann begann der Gründungsprozess und woher kamen die Impulse?*

*Wer waren die Gründungsmitglieder und welche Akteure spielten in der Initiierung eine wichtige Rolle?*

*Wie finanziert sich Ihre Genossenschaft? Gibt es Förderungen?*

*Wer kann Mitglied der Genossenschaft werden und wie viele Mitglieder gibt es aktuell? Können Sie mir einige Strukturdaten der Mitglieder nennen (z.B. Geschlecht, Wohnsitz im oder außerhalb des Stadtteils)?*

## **5. Netzwerkarbeit**

*Welche Bedeutung hat die Netzwerkarbeit in Ihrer Genossenschaft?*

*Welche Akteure (Personen, Gruppen, Institutionen) sind für Ihre Arbeit relevant und welche Rollen spielen diese?*

*Wie sehen Sie die Rolle Ihrer QG im Netzwerk?*

*Haben sich die Rollen der Akteure im Laufe des Prozesses verändert?*

*Wie gestalten sich die Beziehungen zwischen der QG und den beteiligten Akteuren (z. B. Machtverhältnisse, Kooperationen)? Welche Formen des Austauschs und der Vernetzung gibt es?*

## **6. Partizipation und Engagement**

*Welche demokratischen Entscheidungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten gibt es innerhalb Ihrer QG?*

*Werden auch Bewohner\*innen des Quartiers, die nicht Mitglieder sind, in Entscheidungen zur Gestaltung des Quartiers miteinbezogen? Wenn ja, auf welche Weise?*

*Welche Methoden zur Aktivierung und Einbindung der Bewohner\*innen setzen Sie ein?*

*Welche Rolle spielt ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft (Verhältnis: Ehrenamt zu bezahlter Arbeit)?*

## **7. Wirkungen**

*Welche Ziele konnten bisher erreicht werden? Welche Wirkungen hat die Genossenschaft entfaltet?*

*Welche Zielgruppen wurden erreicht und einbezogen? Wie zugänglich ist Ihre QG für verschiedene Gruppen?*

*Gibt es eine Evaluation des Vorgehens und der Ergebnisse? Wie und von wem wird dies durchgeführt und wie oft?*

*Leisten Sie einen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung? Was ist Ihr Verständnis von Nachhaltigkeit in diesem Zusammenhang?*

## **8. Chancen, Herausforderungen und Lernprozesse**

*Welche Herausforderungen sehen Sie für die Arbeit von QG? Gibt es Nachteile in der Organisationsform der Genossenschaft? Wo stößt Ihre Genossenschaft an Grenzen?*

*Wo sehen Sie Chancen und Potenziale im Modell der QG?*

*Was waren für Sie Schlüsselmomente, Wendepunkte oder Meilensteine im bisherigen Prozess? Welche wichtigen Lernerfahrungen konnten Sie gewinnen?*

*Welche Fähigkeiten oder Kompetenzen sind für das erfolgreiche Bestehen Ihrer Genossenschaft wichtig?*

## **9. Blick in die Zukunft**

*Wie möchten Sie sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln?*

*Sehen Sie eine Übertragbarkeit des Modells Ihrer Genossenschaft auf andere Stadtquartiere?*

*Wie schätzen Sie die Zukunft für QG ein?*

*Welche Tipps würden Sie anderen (zukünftig geplanten) QG mit auf den Weg geben?*

## **Vielen herzlichen Dank!**

[Ende der Aufzeichnung]

## **Abschluss:**

[Ausblick auf den weiteren Verlauf der Masterarbeit; Möglichkeit zur nachträglichen Klärung von Fragen; Nachfrage, ob Interesse an den Ergebnissen besteht und wie diese kommuniziert werden sollen (z.B. wo die fertige Arbeit abgerufen werden kann).]

## Danke

*An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich auf dem Weg zu dieser Diplomarbeit unterstützt haben.*

*Mein besonderer Dank gilt meinen Eltern, die mich während meines Studiums stets mit ihrer bedingungslosen Unterstützung begleitet haben.*

*Ein großes Dankeschön geht an meinen Betreuer Christian Peer, der mich mit seiner fachlichen Expertise, wertvollen Anregungen und stetigem Rat durch den gesamten Prozess geführt hat.*

*Ebenso bedanke ich mich bei meinen Interviewpartner\*innen, deren inhaltliche Beiträge diese Arbeit überhaupt erst ermöglicht haben.*

*Nicht zuletzt danke ich meinen Freund\*innen und vor allem Moritz für den beständigen Rückhalt, die Geduld und Ermutigung während dieser Zeit.*

