

Wohnprojekte Wirken im Quartier

Machbarschaft Petershof



Lebensräume in Balance

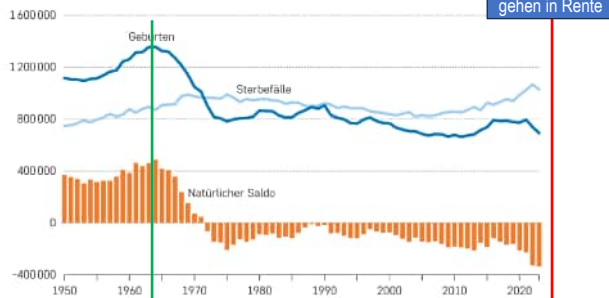


1

Demografischer, gesellschaftlicher Wandel

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Geburten und Sterbefälle, 1950–2023



Daten: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen
Grafik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2024); Bildzitat: CC BY-ND 4.0



Demografischer Wandel:
Mehr alte Menschen
Mehr Hilfebedarf



Gesellschaftlicher Wandel:
Weniger familiäre
Unterstützung




Aufbau zukunftsfähiger, solidarischer Gemeinschaften !

Möglichst lange selbständig, selbstbestimmt und sozial eingebunden im gewohnten Umfeld leben ₂

2

Wohnprojekte im Quartier



Studie des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung (2022) zur Bedeutung zivilgesellschaftlich initiiertes Wohnprojekte für die Stadtentwicklung (20 Projekte):

- handeln häufig **gleichzeitig eigennützig und altruistisch**: für die Anliegen ihres eigenen Projekts + sozial und kulturell ins Umfeld
- bieten als **intermediäre Akteure** Raum und ein soziales Umfeld **jenseits der etablierten sozialen, institutionellen und staatlichen Angebote / Strukturen**.
- **Dynamik als Konstante**: länger bestehende Projekte zeigen vielfältige Formen und Möglichkeiten des permanenten Wandels.
- Ihre **Kleinteiligkeit und Informalität** machen die Projekte widerstandsfähig und ermöglichen damit deren dauerhaftes Engagement.
- **Mehrwert fürs Quartier**: Alle untersuchten Projekte bemühen sich um eine gute bauliche und soziale Integration ins Quartier.
- **Immer vor-Ort-sein** – der entscheidende Unterschied der kleinen Gemeinschaftsprojekte zu größeren Quartiersakteuren im Wohnsektor liegt im Vor-Ort-Sein.

➔
kleinteilig wirksame Strukturen sind ein wichtiger Beitrag zur Stabilität des Zusammenlebens im Quartier.

Wohnprojekte im Quartier: Eigennutz und Altruismus
https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/07_presse/PDFs/vhw_Forschung/PI_2_2022_Wohnprojekte_im_Quartier.pdf ³

3

Anforderungen an das Wohnen - alternative Wohnformen

Miete

↔
und dazwischen???

Eigenheim

der gesellschaftliche Wandel fordert:

Alternative Wohnformen

Wohnprojekte werden vom Nischenprodukt zum anerkannten Segment des Wohnungsmarktes!

4

4

Wohnprojekte im unterschiedlichen Umfeld

- **im dichten, gemischten Innenstadtquartier**
(gründerzeitlich geprägt)
- in durch Wohnen geprägten Quartieren wie **Großsiedlungen** der 1960er und 1970er Jahre
- in peripher gelegenen, aufgelockerten durch **Einfamilien- und Reihenhäuser** geprägten **Gebieten** der Stadt
- **im ländlicher Raum**
- zunehmend wichtig: in neuen Quartieren
(**Stadterweiterung oder Konversionsprojekt**)



5

© 2025 Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG.

5

Unterschiedliche Motivationen zur Gründung eines Wohnprojekts

Anlass für ein gemeinschaftliches Projekt können sein:

- eine **bestehende Immobilie**
- eine **Gruppe von Menschen**, die sich einen passenden Ort erst noch suchen muss
- **bezahlbaren Wohnraum** zu **schaffen** oder zu sichern (nachhaltig)
- **Wohnraum für besondere Zielgruppen** zur Verfügung zu stellen



6

6



Berding, U., Grafinger, M., Havemann, A., Klehn, K. (2022): Gemeinschaftlich wohnen und mehr... Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale. vhw-Schriftenreihe Nr. 35. Berlin

7

7

Sechs Initiativtypen von Wohnprojekten - Output für das Quartier?



- Wohnprojekte, die sich **vor allem auf sich selbst beziehen**.
- Wohnprojekte, die **eigene Gemeinschaftsräume** auch für die Nutzung durch Außenstehende öffnen.
- Initiativen, die **bewusst Räume auch für Außenstehende schaffen**.
- „Wohn- und Kulturprojekte“, die **neben dem Wohnen Raum für kulturelle und soziale Nutzungen schaffen**
- **alternative Wohn-, Arbeits- und Lebensorte** vereinen noch größere Vielfalt unterschiedlicher Nutzungsangebote.
- **Soziokultur- oder Nachbarschaftseinrichtung**, bei denen das Wohnen eher nebensächlich ist.

8

8

Wohnprojekte initiierten konkrete Angebote im Stadtteil

- **sichern bezahlbaren** und teilweise auch sozial gebundenen **Wohnraum**.
- **schaffen Wohnraum für besondere Zielgruppen**, die sich am freien Markt nicht unbedingt versorgen können.
- **bieten** offene, temporär extern anmietbare **Veranstaltungs- und Versammlungsräume**.



- **erhöhen Vielfalt und Lebendigkeit im Quartier** – Gastronomie, Beratungs- und Unterstützungsangebote, Räume für Nachbarschaft und Soziokultur
- **bieten Raum für selbstverwaltetes Arbeiten** in Werkstätten, Büros oder Atelierräumen
- **soziale Infrastrukturen** wie Kitas, Nachbarschaftszentren, Senior:innentreffs **können entstehen**
- **bereichern das Freizeit-, Nachbarschafts- und Kulturangebot** im Umfeld

9

9

Mehrwehrt für die Kommunen (und das Quartier)

- Förderung der Entstehung von aktiven Nachbarschaften und Hilfsnetzwerken im Quartier
→ **lebendiges Wohnumfeld**
- Integration von Angeboten zur Beratung, Unterstützung und Pflege für alle Generationen
→ **gute Intergenerationalität**
- Barrierefreie/-arme Wohnungen in meist hochwertigen Neu- u. Altbauten
→ **erhöhte Wohnqualität**
- Impulse für Infrastruktur: Bürgertreff, Dorfladen, betreute Wohnformen, ...
→ **gute Quartiersinfrastruktur**
- Ältere bleiben aktiver und länger gesund, können länger zuhause bleiben > kommunale Hilfesysteme werden entlastet!
→ **Lebensqualität im Alter**
- Steigende Attraktivität des Ortes – Imagegewinn, Zuzug, Lebensqualität
→ **die Menschen Wohnen dort gerne**



10

10

Zwei Praxisbeispiele

Machbarschaft Petershof
Genossenschaft



Mehrgenerationen-Wohnhaus
„Lebensräume in Balance
e.V.“
Investorenmodell



11

11

Der Petershof in Köln Müngersdorf



Ein Ort mit Geschichte



12

Nutzungskonzept



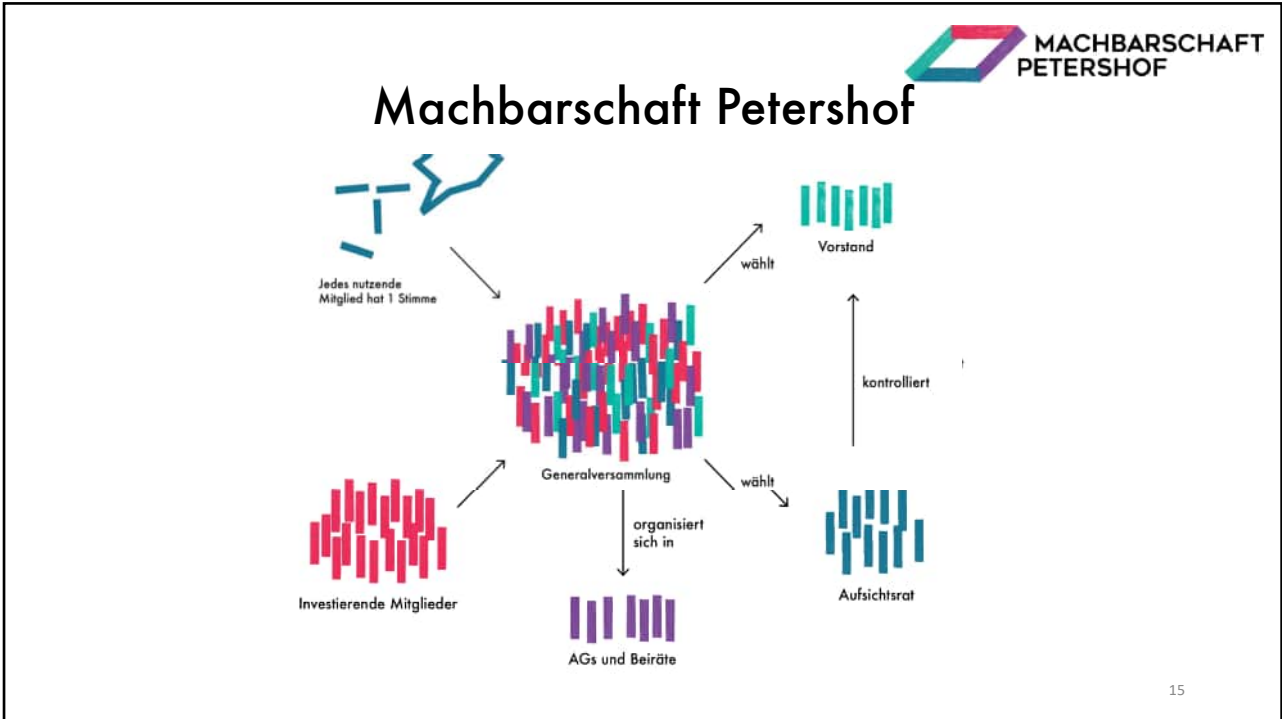
13

Die Genossenschaft Machbarschaft



- 30 Personen
zw. 1 und 70
- Basisdemokratische
Organisierung
- Genossenschaft und
Verein

14



15

MACHBARSCHAFT PETERSHOF

Klimazukunft in der Stadt

Gemeinschaftliches Wohnen - für Alle!

Freiraum für Kunst und Kultur und praktische Arbeit

Denkmal erhalten - Mahmal errichten

16

Es ist jetzt schon viel los



SCHALLER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Bürgerverein Müngersdorf e.V.

17

17

Mehrgenerationen-Wohnhaus „Lebensräume in Balance e.V.“



Bertha-Benz-Karree 165, 51107 Köln-Ostheim

www.lebensraeume-in-balance.de

Nov. 2007: Erste Idee für dieses Projekt

Juni 2010: Gründung des gemeinnützigen Vereins „Lebensräume in Balance“

Aug. 2017: Realisierung des Mehrgenerationen-Wohnhauses in Köln-Ostheim
als Investorenmodell in Kooperation mit der GAG Immobilien AG



34 barrierearme Wohnungen, 38m² bis 93m², 2/3 gefördert
(z.Zt. 43 Erwachsene u. 17 Kinder) realisierte Altersdrittelung
viele Gemeinschaftsbereiche:
multifunktionaler Gemeinschaftsraum, Küche, Gästezimmer,
3 Terrassen, Garten mit Pavillon, Grillplatz u. großer Nutzgarten




18




19

Wirken ins Quartier von Lebensräume in Balance e.V.



neben mtl. wiederkehrenden Kontaktmöglichkeiten (Brunch, Stammtisch, Bücherplausch, Spielenachmittag, ...)

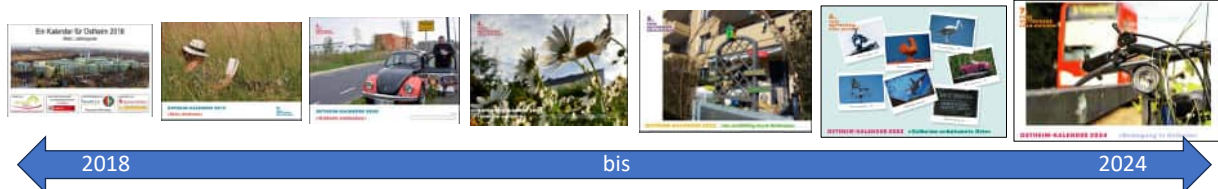
- Bücherschrank
- Senioren-Yoga
- Musikalische Frühkinderziehung
- Wald-Pädagogik
- Filmfestival der Generationen
- Kurzfilm-Abende in Koop mit SK-Stiftung Kultur
- Aktion Würde-Täfelchen



20

Ostheim-Kalender

Als Ergebnis der „Qualifizierung für Unternehmenskooperationen“ durch die Freiwilligenagentur in 2016 wird von LiB e.V. zusammen mit Akteuren u. Unternehmen in Ostheim das Projekt „Ostheim-Kalender“ seit 2018 umzusetzen. Für 2025 wurde der 8. Ostheim-Kalender aufgelegt.



Die Schritte zur Entstehung des Kalenders schließen alle Bürger von Ostheim ein:

- Ausschreibung eines Fotowettbewerbs mit ausgewähltem Motto
- Auswahl der Bilder durch eine Jury (Vertreter der Ostheimer Akteure)
- Feierliche Präsentation des neuen Ostheim-Kalender mit Bürgern u. Politikern
- Verkauf des Kalenders durch Organisationen und Geschäfte
- Spende des Erlöses an eine Ostheimer Kinder- / Jugend-Organisation (ca. 500€)



Aktueller Kalender 2025

21

Ostheim entdecken



Ostheim auf der "Schäl Sick" liegt abseits der Haupt-Kulturplätze Kölns. Auf den ersten Blick gibt es hier nichts Besonderes, das einen anzieht. Eine Gruppe von Neuzugezogenen hat sich aufgemacht, bewusst die Ostheimer Veedel kennenzulernen und mehr über diese zu erfahren. Dabei berühren immer wieder unerwartete Entdeckungen und lassen Ostheim zur Heimat werden.

Eröffnungsfeier „Ostheim entdecken“ am 8.11.2024 unter Beteiligung von Ostheimer Bürgern, Politik und Verwaltung
Wir möchten alle Ostheimer ansprechen und sie an vielen weiteren Entdeckungen in unserem vielfältigen Stadtteil teilhaben lassen:

- Homepage www.ostheim-entdecken-koeln.de
- Vor-Ort-Kennzeichnungen (Tafeln mit Text und QR-Code)
- Pocketfolder
- Führungen auf Teil-Routen, auch für spezielle Zielgruppen



22

Würdigung durch ganzseitigen Artikel im KStA am 24.12.24

40 STADTEILE

Dienstag, 24. Dezember 2024 Kölner Stadt-Anzeiger

Ostheim hat viel mehr zu bieten, als man denkt

Sechs Bürgerinnen und Bürger haben einen Kulturpfad entwickelt, der an bemerkenswerten Orten im Veedel Station macht

VON STEFAN RAHMANN

Ostheim. Ostheim zählt 14 358 Einwohner auf 3,75 Quadratkilometern, liegt etwa 50 Meter über dem Meeresspiegel. Der Grünflächenanteil beträgt 17,6 Prozent. So weit, so unspektakulär. Und dass die Ostheimer unter Touristenströmen leiden, ist auch nicht bekannt. Doch man wird dem Veedel absolut nicht gerecht, würde man es langweilig nennen. Um das zu beweisen, haben sich Gesine Habermann, Hans Drolshagen und Wilhelm Schwedes vom Wohnprojekt „Lebensräume in Balance“ sowie Helmut Freund, Birgit Hauska und Martin Schwertner zusammengetan und den Kulturpfad „Ostheim entdecken“ entwickelt. Dem kann man abschriften anhand eines kleinen Flyers, den die Sechs entwickelt haben. Sozusagen als Belfang ist eine umfangreiche Internetseite entstanden, die akribisch die Historie des Veedels abbildet. Bezirksbürgermeisterin Claudia Greven-Thürmer ließ es sich nicht nehmen, den Bürgerinnen und Bürgern für ihr zivilgesellschaftliches Engagement zu danken. „Ich habe lange überlegt,



23

Theateraufführung „Buch für die Stadt“



Seit über 20 Jahren wählt eine Jury (KStA und Literaturhaus) jährlich das „Buch für die Stadt“

Eine kleine Gruppe literaturbegeisterter Menschen des MGWH und aus Ostheim nimmt bereits zum 8. Mal an der öffentlichen Aktionswoche mit der Aufführung eines selbst erarbeiteten Theaterstücks teil. 2024 erstmalig in der Kölner Innenstadt aufgetreten.



2023: Der nasse Fisch

24

Wohnprojekte können viele kleine Beiträge für das Zusammenleben und die Entwicklung im Quartier leisten

- sie handeln gleichzeitig eigennützig und altruistisch,
- bieten als intermediäre Akteure Raum und ein soziales Umfeld,
- handeln jenseits der etablierten sozialen, institutionellen und staatlichen Angebote und Strukturen,
- leisten durch kleinteilig wirksame Strukturen einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des Zusammenlebens im Quartier
- sie sind beständige Vor-Ort-Akteure

<https://nachrichten.idw-online.de/2022/11/28/wohnprojekte-im-quartier-eigennutz-und-altruismus>

25

Danke für Eure Aufmerksamkeit
und
lasst uns stärker sichtbar werden!



26