

# Wohnprojekte Wirken im Quartier

Machbarschaft Petershof



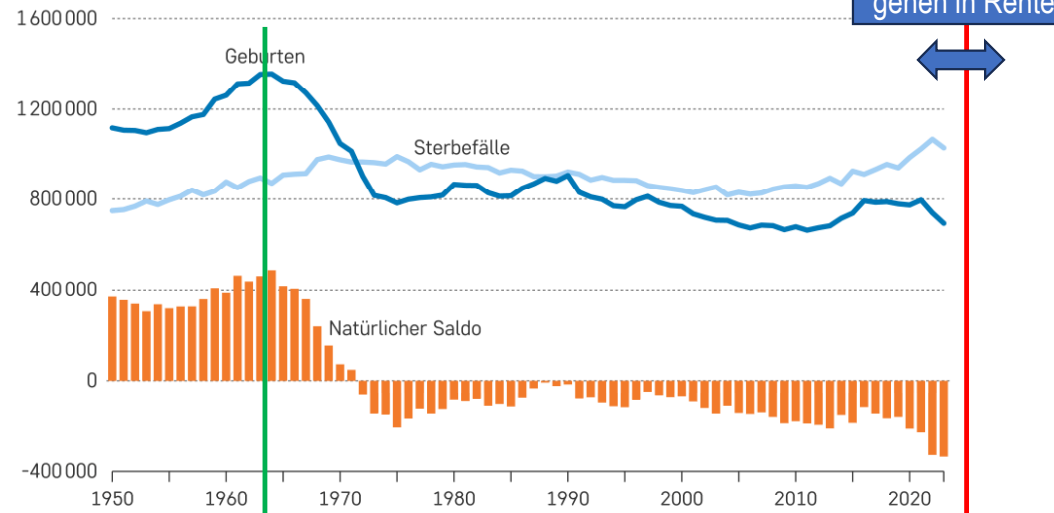
Lebensräume in Balance



# Demografischer, gesellschaftlicher Wandel

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Geburten und Sterbefälle, 1950–2023



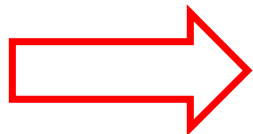
Daten: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen  
Grafik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2024); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0

BUND-LÄNDER  
DEMOGRAFIE  
PORTAL

**Demografischer Wandel:**  
Mehr alte Menschen  
Mehr Hilfebedarf



**Gesellschaftlicher Wandel:**  
Weniger familiäre  
Unterstützung



**Aufbau zukunftsfähiger, solidarischer Gemeinschaften !**

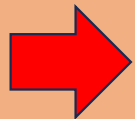
Möglichst lange selbständig, selbstbestimmt und sozial eingebunden im gewohnten Umfeld leben

# 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.

ULRICH BERDING  
MAX GRAFINGER  
ANTJE HAVEMANN  
KIRSTEN KLEHN

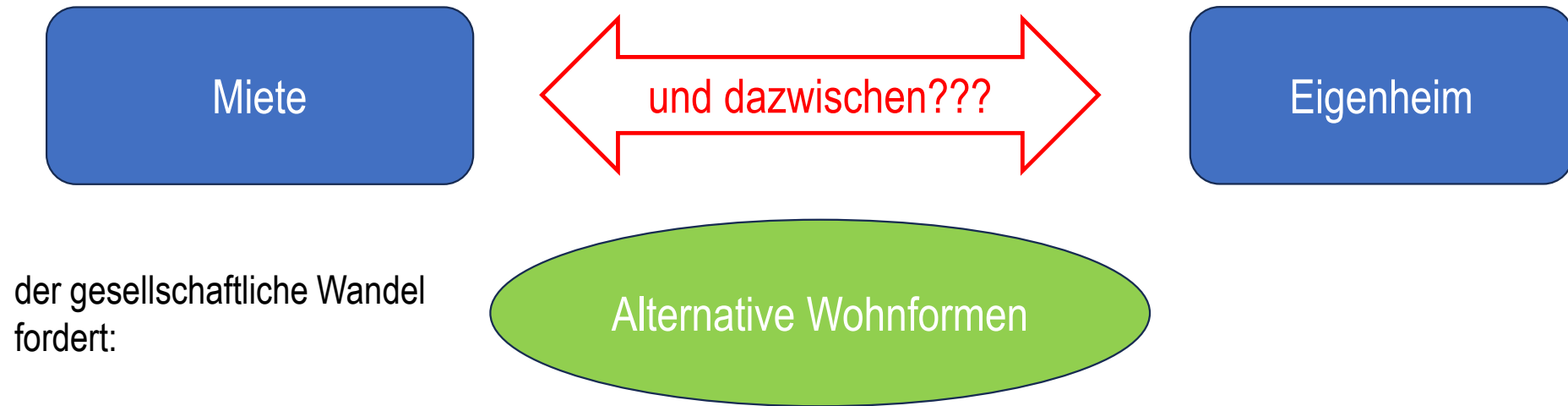
## Gemeinschaftlich wohnen und mehr...

PROJEKTE IM QUARTIER: BEZÜGE, IMPULSE, POTENZIALE



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

# Anforderungen an das Wohnen - alternative Wohnformen



**Wohnprojekte werden vom Nischenprodukt zum anerkannten Segment des Wohnungsmarktes!**

# 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** geprägte **Gebieten** der Stadt
- **im ländlichen Raum**
- zunehmend wichtig: in neuen Quartieren  
(**Stadterweiterung oder Konversionsprojekt**)



© 2025 Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG.

# 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
- **gemeinschaftsbildende, zivilgesellschaftliche Vorhaben** konkret umzusetzen



# Sechs Initiativtypen von Wohnprojekten

## - Output für das Quartier?



- Wohnprojekte, die sich **vor allem auf sich selbst beziehen**
- Wohnprojekte, die **eigene Gemeinschaftsräume** auch für Nutzung durch Außenstehende öffnen
- Initiativen, die **bewusst Räume auch von Außenstehenden 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.



# Wohnprojekte initiieren 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 Kindertagesstätten oder Nachbarschaftszentren / Hilfsnetzwerke **können entstehen**
- **bereichern das Freizeit-, Nachbarschafts- und Kulturangebot** im Umfeld  
Lebensqualität auch im Alter



Mehrwert für die Kommunen (und das Quartier)

## Zwei Praxisbeispiele

Machbarschaft Petershof  
Genossenschaft

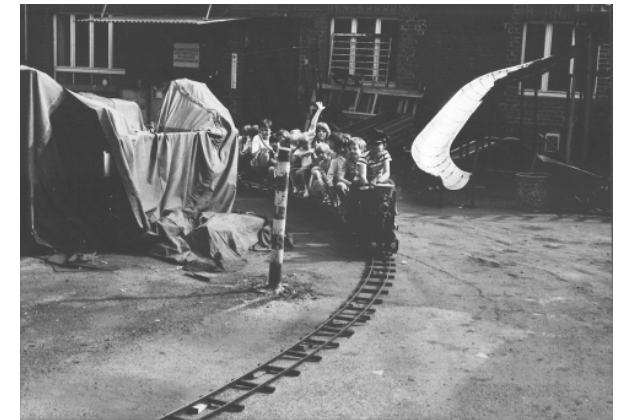
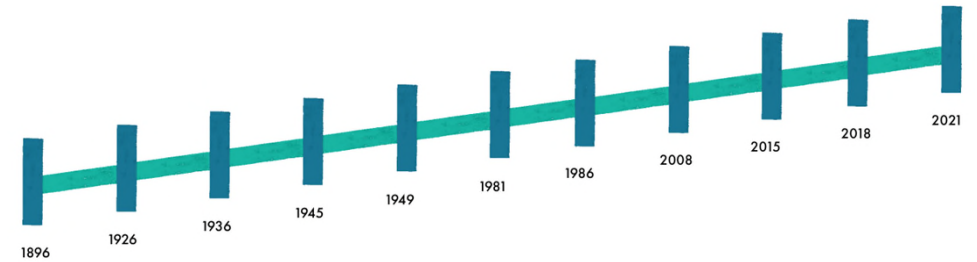


Mehrgenerationen-Wohnhaus  
„Lebensräume in Balance e.V.“  
Investorenmodell



# Der Petershof in Köln Müngersdorf

Ein Ort mit  
Geschichte



# Nutzungskonzept



# Nutzungskonzept

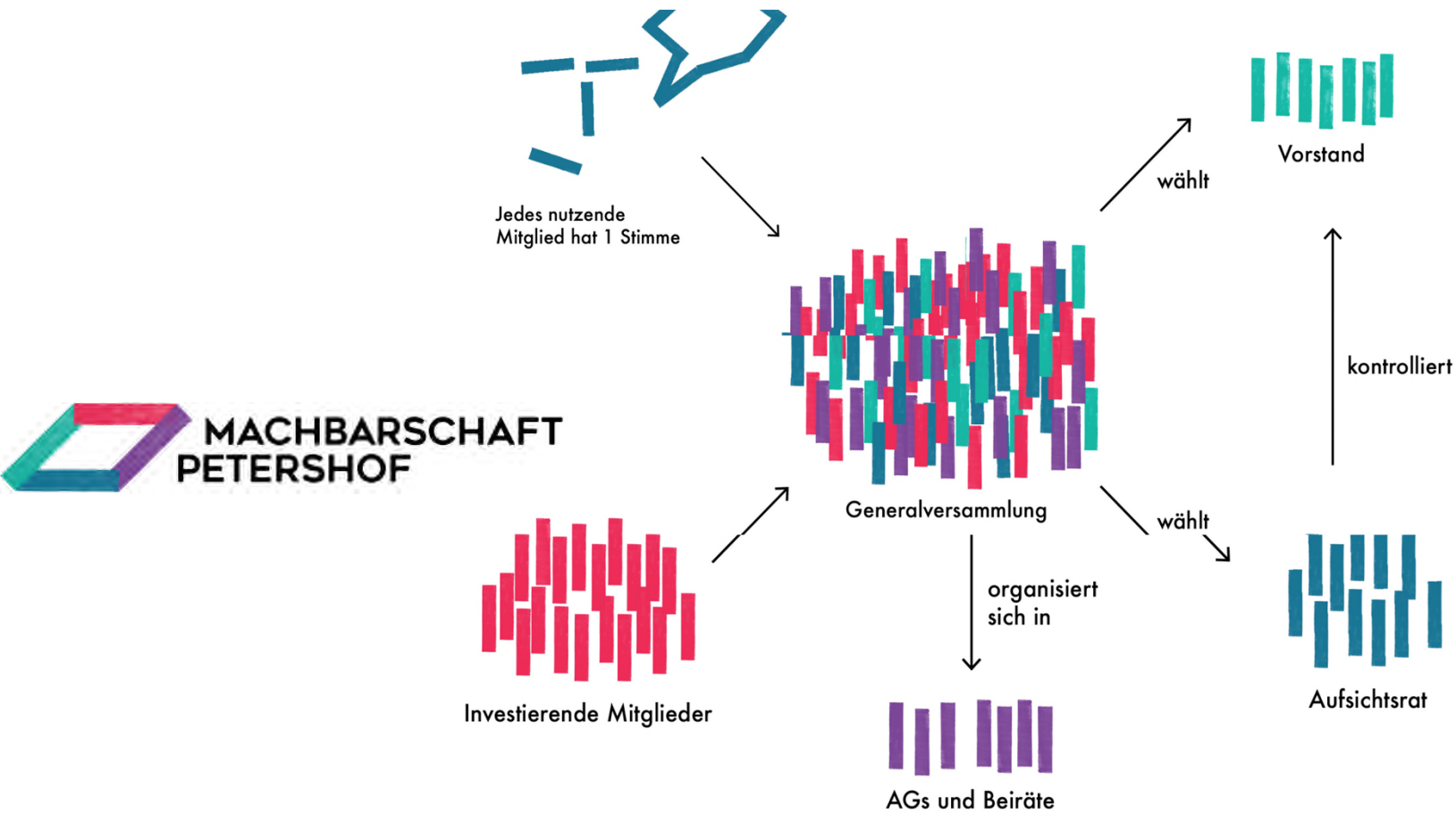


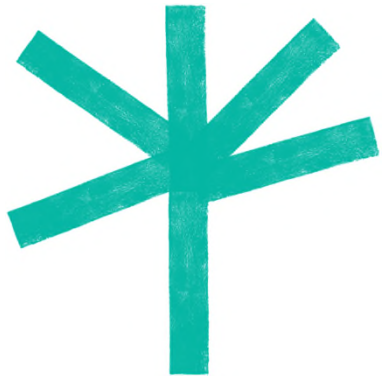
# Die Genossenschaft Machbarschaft



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

# Machbarschaft Petershof





Klimazukunft in der Stadt



Freiraum für Kunst und Kultur und praktische Arbeit



Gemeinschaftliches Wohnen  
– für Alle!

Denkmal erhalten – Mahnmal  
errichten





# Es ist jetzt schon viel los



SCHALLER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Bürgerverein Müngersdorf e.V.

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



Bertha-Benz-Karree 165, 51107 Köln-Ostheim

[www.lebensraeume-in-balance.de](http://www.lebensraeume-in-balance.de)

Nov. 2007: Erste Idee für dieses Projekt

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

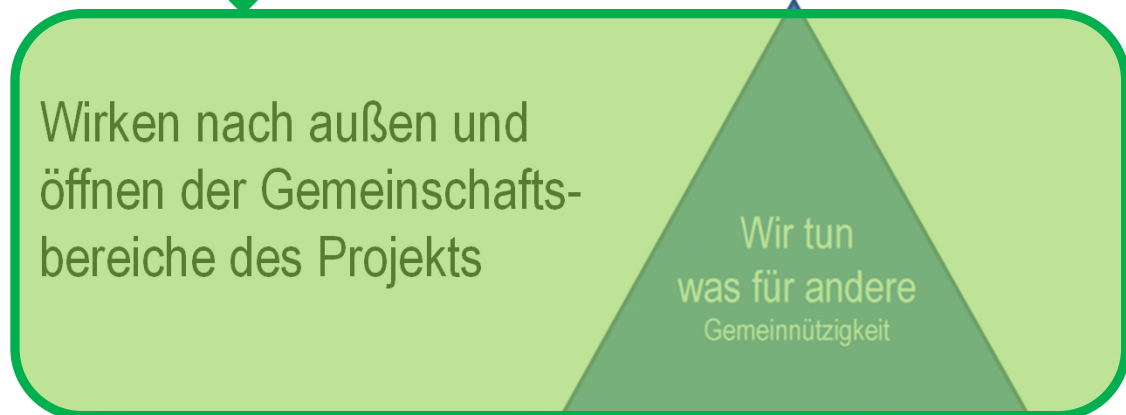
Aug. 2017: Realisierung des Mehrgenerationen-Wohnhauses in Köln-Ostheim  
als Investorenmodell in Kooperation mit der GAG Immobilien AG



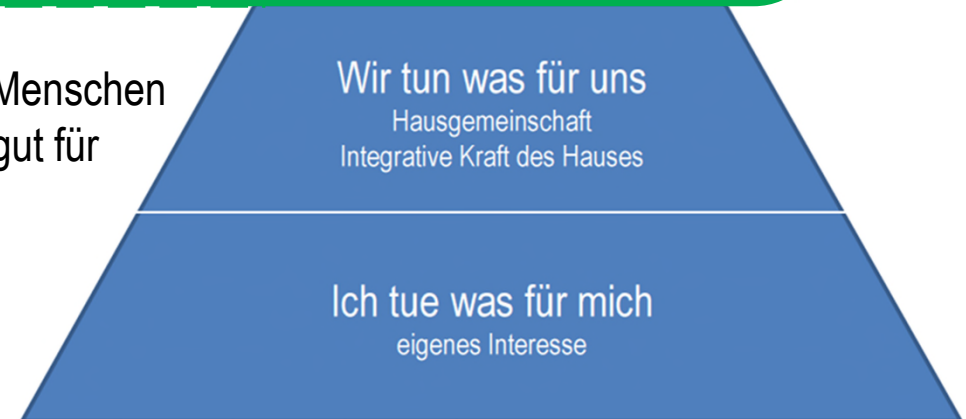
34 barrierearme Wohnungen, 38m<sup>2</sup> bis 93m<sup>2</sup>, 2/3 gefördert  
(z.Zt. 43 Erwachsene u. 17 Kinder) realisierte Altersdrittelung  
viele Gemeinschaftsbereiche:  
multifunktionaler Gemeinschaftsraum, Küche, Gästezimmer,  
3 Terrassen, Garten mit Pavillon, Grillplatz u. großer Nutzgarten



# Wirken ins Quartier Spitze der Beteiligungspyramide



Wohnprojekt, in dem die Menschen sich selbst genügen und gut für sich sorgen, ohne aktiven Kontakt ins Quartier



# 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



# 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

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



# Würdigung durch ganzseitigen Artikel im KStA am 24.12.24

## 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.

Den kann man abschreiten anhand eines kleinen Flyers, den die Sechs entwickelt haben. Sozusagen als Beifang 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,



# 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



**Als beständige Vor-Ort-Akteure können Wohnprojekte durch kleinteilig wirksame Strukturen einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des Zusammenlebens und der Entwicklung im Quartier leisten, jenseits der etablierten sozialen, institutionellen und staatlichen Angebote und Strukturen**

Danke für Eure Aufmerksamkeit  
und  
lasst uns stärker sichtbar werden!

