

Vom Konzept zur Praxis

Eine Beratungsstelle für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen erfolgreich aufbauen und betreiben

Benjamin Zeeh - Vita

- Ausbildung als Bankkaufmann
- Studium Immobilienwirtschaft und Wirtschaftsrecht
- 2007 bis 2013 Betreuung von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften bei der UmweltBank
- 2013 bis 2015 Finanzbereich eines größeren Bauträgers in Fürth
- 2015 Gründung der stadtblau GmbH
- 2024 BuK.S



1. Ausgangslage und Zielsetzung

In vielen Städten wächst das Interesse an gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnformen. Diese Projekte leisten einen wichtigen Beitrag zu sozialer Durchmischung, nachhaltiger Stadtentwicklung und nachbarschaftlichem Zusammenhalt.

Gleichzeitig benötigen Initiativen in der **frühen** Projektphase gezielte Unterstützung – insbesondere bei Themen wie Grundstückssuche, Finanzierung, Rechtsformwahl und Gruppenprozess.

Ziel der Beratungsstelle ist es daher u.a.,

- gemeinschaftliche Wohnprojekte **in allen, insbesondere in den frühen Phasen** zu unterstützen,
- als **Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft** zu fungieren und
- die **lokale Wohnprojektszene zu vernetzen und zu stärken.**

2. Aufbauarbeiten und Betrieb

Neben den strategischen und fachlichen Aufgaben umfasst der Aufbau der Beratungsstelle konkrete operative Schritte, die sicherstellen, dass die Einrichtung handlungsfähig und präsent ist:

a) **Räumlichkeiten:**

- Bedarfsklärung: Größe, Lage, Erreichbarkeit, technische Ausstattung
- Suche und Auswahl: Geeignete Büro- oder Gemeinschaftsräume in städtischer Trägerschaft oder extern mieten/pachten
- Einrichtung: Möblierung, technische Ausstattung, Kommunikationsmittel, barrierefreier Zugang

2. Aufbauarbeiten und Betrieb

b) Finanzierung

- Grundbudget festlegen: Personal, Miete, Ausstattung, laufende Betriebskosten
- Fördermöglichkeiten prüfen: Kommunale Mittel, Landes- oder Bundesprogramme, EU-Förderungen
- Zusätzliche Mittel: Sponsoring, Mitgliedsbeiträge, projektbezogene Drittmittel

c) Organisatorische Vorbereitungen

- Personalplanung: Stellenbeschreibungen, Rekrutierung, Rollenverteilung
- Arbeitsprozesse definieren: Terminplanung, Beratungsvorgänge, Dokumentation
- Kooperationen: Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Initiativen und Fachbüros festlegen

2. Aufbauarbeiten und Betrieb

d) **Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**

- Informationsmaterial erstellen: Flyer, Website, Social Media
- Netzwerkaufbau: Kontakte zu Initiativen, Politik, Fachöffentlichkeit
- Eröffnungsveranstaltung: Planung und Organisation einer Auftaktveranstaltung, um die Beratungsstelle sichtbar zu machen

e) **Wissensmanagement**

- Aufbau einer Toolbox: Leitfäden, Checklisten, Projektbeispiele
- Einrichtung eines Dokumentationssystems für Beratungsprozesse, Projektverläufe und Erfahrungen
- Regelmäßige Fortbildung und Wissensaustausch innerhalb des Teams und mit Partnerinnen und Partnern

2. Aufbauarbeiten und Betrieb

f) **Betrieb und Evaluation**

- Regelmäßige Beratungstermine und Netzwerkveranstaltungen
- Kontinuierliche Evaluation der Angebote, Feedback einholen und Angebote anpassen
- Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Einrichtung und Anpassung an neue Herausforderungen

g) **Beratung**

- Erstberatung für Interessierte und Initiativen (Orientierung, Grundlagen, Fördermöglichkeiten)
- Vertiefte Fachberatung in den frühen Projektphasen (z. B. Rechtsformen, Finanzierung, Organisationsstruktur)
- Vermittlung von Expertinnen und Experten, Fachbüros und Kooperationspartnern
- Unterstützung bei der Entwicklung tragfähiger Konzepte und der Gruppenbildung

2. Aufbauarbeiten und Betrieb

h) Koordination und Vernetzung

- Aufbau und Pflege eines lokalen Netzwerks gemeinschaftlicher Wohninitiativen
- Austauschforen, Werkstätten, Stammtische und Fachveranstaltungen
- Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung (Wohnungsamt, Liegenschaftsamt, Stadtplanung etc.)
- Kooperation mit Wohnungswirtschaft, Architekturbüros, Forschungseinrichtungen und sozialen Trägern

3. Organisationsform und Trägerschaft

Die Beratungsstelle ist extern organisiert, jedoch in enger Kooperation und im Auftrag der Stadtverwaltung aktiv.

Mögliche Trägerformen:

- Gemeinnütziger Verein oder Genossenschaft
- Externe Fachagentur im Auftrag der Stadt
- Kooperation zwischen Stadt und freiem Träger (Public-Civil-Partnership)

Ein Beirat aus Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft und Fachwelt kann die strategische Ausrichtung begleiten.

4. Arbeitsweise und Ablauf

Phase	Zeitraum	Inhalt
I. Aufbauphase	1. Jahr (nach 4-6 Monaten Eröffnung)	Strukturierung, Personalaufbau, Kooperation mit Stadtverwaltung, Aufbau Netzwerk
II. Etablierung	2. und 3. Jahr	Ausbau und Anpassung Beratungsangebote, Öffentlichkeitsarbeit, erste Projektbegleitungen
III. Betrieb	ab 4. Jahr	Konsolidierung, Evaluation, dauerhafte Integration in städtische Strukturen

5. Evaluation und Weiterentwicklung

- Regelmäßige Berichterstattung an Stadt (ca. alle 8 Wochen)
- Einholung Feedback mit Projektgruppen und Interessierte
- Evaluation nach ca. einem Jahr zur Wirksamkeit und Weiterentwicklung der Angebote

6. Erwartete Wirkungen

- Stärkung gemeinschaftlicher Wohnformen als Teil der Stadtentwicklung
- Erleichterter Zugang zu Beratung und Fachwissen
- Bessere Nutzung städtischer Grundstücke für innovative Wohnprojekte
- Aktivierte Zivilgesellschaft und stärkere Nachbarschaften
- Beitrag zu sozialem Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und Vielfalt

Haben Sie Fragen?

stadtblau GmbH

Allersberger Straße 185

90461 Nürnberg

0171/1460151 (Benjamin Zeeh)