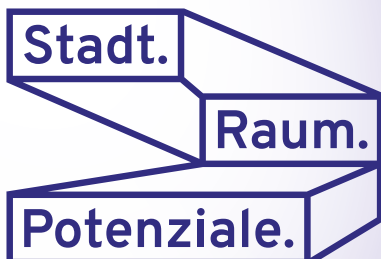


Raumtransformation.

Für eine gemeinwohlorientierte und
kooperative Entwicklung von Stadträumen



Raumtransformation.



Für eine gemeinwohlorientierte und
kooperative Entwicklung von Stadträumen

Die Stadtentwicklung steht vor entscheidenden Weichenstellungen. Raum ist zu einem knappen und für viele kaum mehr leistbaren Gut geworden. Das Gemeinwohl der Stadtbewohner*innen gerät unter Druck, wenn öffentliche, soziale und kulturelle Räume für alle fehlen.

Neuerschließungen und Neubau sind aus ökologischer Perspektive zu hinterfragen, wenn nicht sogar abzulehnen.

Es ist die
Transformation
gebauter, aus
ihrer Nutzung
fallender Stadt-
räume, die ent-
scheidendes

Potenzial bietet: Die Weiter- und Um-
nutzung bestehender
Räume muss im Sinne
einer Raumtransforma-
tion zum Gegenstand
gemeinwohlorientierter
und kooperativer Stadt-
entwicklung werden!

Dieses Manifest ruft dazu auf, mit der und für die Stadtgesellschaft nach neuen Wegen und neuen Praktiken zu suchen, um Raumpotenziale des Bestands gemeinwohlorientiert zu aktivieren.

Es geht dabei um soziale Räume für alle: Räume der Bildung, der Gesundheit, der Kultur, der Teilhabe, der Sorge – je nachdem, was den Stadtbewohner*innen im jeweiligen Kontext wichtig ist.

Raumtransformation meint, die (Um-)Nutzung bestehender Räume und die kollektiven Bedarfe der Stadtgesellschaft zum zentralen Gegenstand einer weitreichenden Wende der Baupolitik und Stadtentwicklung zu machen. Es gilt, Raumpotenziale als gesellschaftliche Ressourcen und Gemeingüter zu denken und zu entwickeln: Sie sollen offen, zugänglich, gemeinsam gestaltet und dauerhaft gesichert sein.

Ein baulicher und sozialer Wandel dieser Art ist nicht nur mit wichtigen ökologischen Zukunftsfragen verbunden, sondern eröffnet auch der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung dringend benötigte Gestaltungspotenziale. Raumtransformation erfordert allerdings – so eine der zentralen Thesen – neue Herangehensweisen in der Planung, in der Immobilienentwicklung und in der Stadtpolitik. Solche, die Leerstände und Potenziale sichtbar machen, die Beteiligung und Aushandlung ermöglichen sowie Teilhabe nicht nur erlauben, sondern zur Regel machen.

**Es braucht neue Strukturen der
stadtgesellschaftlichen Gestaltung
und Steuerung, eine Urban
Governance, die alle Stadt-
bewohner*innen einschließt.**

Ein Wandel hin zu einer gemeinwohlorientierten Aktivierung von Raumpotenzialen – eine Raumtransformation – kann nur in neuen Koalitionen aus Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung, Eigentümer*innen, Kultur und Wirtschaft, insbesondere der Immobilienwirtschaft, gelingen, in denen Kompetenzen und Wissen geteilt sowie Verantwortungen neu organisiert werden.

Intermediäre Akteur*innen und innovative Prozesse, von Real-laboren über Konzeptvergaben bis hin zu gemeinwohlorientierten Trägerschaften, sind die Instrumente und Akteur*innen, die es jetzt zu nutzen und zu stärken gilt.

Fragen der Raumtransformation dürfen nicht allein ökonomischen und partikularen Interessen überlassen werden, sondern müssen zur Angelegenheit einer solidarisichen, ökologisch verantwortlichen und vielfältigen Stadtgesellschaft werden.

Zu diesem Manifest

In dem vorliegenden Manifest bündelt und formuliert das social design lab der Hans Sauer Stiftung Ideen und Positionen für eine neue Praxis des gemeinwohlorientierten und kooperativen Umgangs mit der gebauten Stadt: für Raumtransformation. Es ist infolge jahrelanger Stiftungsarbeit in zahlreichen Feldern der sozialen und ökologischen Quartiersentwicklung sowie der Beschäftigung mit sozial-ökologischer Transformation entstanden.

Das Manifest versteht sich als Beitrag zu einem Diskurs- und Handlungsfeld, in dem bereits zahlreiche Akteur*innen aus Wissenschaft, Praxis, Planung und engagierter Zivilgesellschaft aktiv sind. An diese und andere am Thema Interessierte und Engagierte richtet sich letztlich auch dieser Text und will dazu anregen, Akteur*innen und Ressourcen in neuen Allianzen und Prozessen zu bündeln. Er baut auf Analysen, Leitlinien, Konzepte und Methoden, die in den zurückliegenden Jahren von verschiedenen Seiten formuliert wurden, auf.

Genannt seien an dieser Stelle unter anderem:

die Neue Leipzig Charta (2020),

die Baukulturellen Leitlinien des Bundes (2025),

Beiträge der Zeitschrift ARCH+ (2024, 2025)

und zahlreicher Initiativen (Bauwende Allianz 2025, Barthel et al. & coop.disco 2018, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. et al. 2025, Initiative Haus Marlene Poelzig et al. 2025, Netzwerk Immovieliën 2022)

sowie Arbeiten aus diversen Disziplinen zu Bodenpolitik, Stadtentwicklung und Leerstandsaneignung (Arnold 2019, Bernhardt et al. 2023, Bruns et al. 2020, Farías et al. 2024, Feichtner et al. 2025, Förster et al. 2022, Heindl 2022, Pelger 2020, Rettich & Tastel 2025, Staudt et al. 2025).

1

Das Gemeinwohl muss in der Stadtentwicklung oberste Priorität bekommen. Dafür sind kooperative und inklusive Planungsprozesse und -kulturen essenziell.

Städte unterliegen ständigem Wandel. Doch wer bestimmt Form und Richtung dieses Wandels? Schon immer spiegeln Schaffung, Verteilung und Nutzung urbaner Räume gesellschaftliche Machtverhältnisse wider. In den zurückliegenden Jahren sind dabei kommerzielle Interessen und spekulative Entwicklungen immer bestimmender geworden. Obwohl Gemeinwohlbedürfnisse der Stadtbewohner*innen im wissenschaftlichen und öffentlichen Diskurs immer wieder hochgehalten werden, sieht die Praxis der Stadtentwicklung vielfach anders aus. Dies zeigt sich deutlich dort, wo infolge von Marktkrisen Leerstände und Brachen entstehen oder sogar aus spekulativem Interesse bewusst geschaffen werden, während soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Angebote unter Raumnot leiden oder verdrängt werden.

Diese gegenwärtig dominierende Form von Stadtentwicklung und Raumproduktion gilt es zu verändern. Das Gemeinwohl aller Stadtbewohner*innen, also kollektive Bedürfnisse nach Bildung, Gesundheitsversorgung, Begegnung, bezahlbarem Wohnraum, sozialer Sicherheit und guter Infrastruktur, muss oberste Priorität bekommen. Die Bedarfe der Stadtbewohner*innen müssen gegenüber anderen, beispielsweise reinen Markt- und Wettbewerbslogiken Vorrang

erlangen und im jeweiligen lokalen Kontext in Aushandlungsprozessen konkretisiert werden. Offene, öffentliche und gemeinschaftlich gestaltbare Räume sind für eine vielfältige, demokratische und solidarische Stadtgesellschaft eine unbedingt notwendige Ressource.

Damit eine Aneignung nicht oder wenig genutzter Räume und deren gemeinwohlorientierte Transformation gelingen kann, bedarf es veränderter Planungs- und Entwicklungsprozesse. Die Grundlage bildet ein inklusives Verständnis von Gemeinwohl, das alle Stadtbewohner*innen unabhängig von Staatsangehörigkeit und Aufenthaltsstatus einbezieht. Das Wissen und die Erfahrungen zivilgesellschaftlicher Initiativen, Gruppen und Organisationen ist für solche Raumtransformationen von entscheidender Bedeutung. Veränderte Konzepte der Entwicklung, des Besitzes, der Nutzung und des Erhalts urbaner Räume wurden bereits vereinzelt erfolgreich umgesetzt – auch unter Einbezug kommunaler und privater Akteur*innen. Eine breitere Anwendung und Anerkennung dieser Ansätze wird allerdings häufig durch unzureichende Gestaltungsspielräume, fehlende Experimentiermöglichkeiten und Erfahrungen und ein geringes Vertrauen in zivilgesellschaftliche Initiativen eingeschränkt. Das muss sich in kooperativen Planungsprozessen und -kulturen einer gemeinwohlorientierten und kooperativen Stadtentwicklung ändern.

2

Bestand ist eine wichtige Ressource transformativer und nachhaltiger Stadtentwicklung. Dafür sind (zirkuläre) Strategien wie Umbau und Weiternutzung zentral.

In den Gebäuden und Infrastrukturen der Städte sind enorme Mengen an Ressourcen und Energie gebunden. Tag für Tag kommen weitere hinzu. Bauen verursacht einen erheblichen Teil des weltweiten Materialverbrauchs, Abfallaufkommens, Energieverbrauchs und der Emissionen. Das macht deutlich: Der von Abriss und Neubau geprägte Umgang mit Gebäuden muss sich dringend verändern. Bestehende Gebäude müssen in Nutzung gehalten und in Kreisläufen geführt werden.

Die Realität aber sieht deutlich anders aus: Während für ikonische und historische Gebäude ein bewahrender Denkmalschutz greift, droht insbesondere Gebäuden der letzten Jahrzehnte der Abriss. Gerade diese aber bilden einen immensen Gebäude- und Raumbestand und ein großes Potenzial für dessen gesellschaftliche Weiternutzung. Dabei geht es meist um Gebäude und Räume, die infolge gesellschaftlicher Veränderungen aus ihrer ursprünglichen Nutzung fallen. Das aber macht sie nicht in ihrer baulichen Substanz oder als Raumressourcen obsolet. Betroffen sind Räume aller Art: solche der

Produktion, des Handels, des Verkehrs, der Religion, der Freizeit und des sozialen Lebens. Die Folge sind Leerstand von Bürogebäuden, Fabriken, Kaufhäusern und Kirchen, aber auch von urbanen Flächen z. B. des Bahn- und Automobilverkehrs.

Dass Gebäude und Räume aus der Nutzung fallen, ist im kontinuierlichen Wandel der Stadt Normalität. Die Antworten darauf dürfen jedoch nicht mehr allein Logiken der ökonomischen Verwertung folgen und Neubebauung als einzige Lösungsoption in Betracht ziehen. Ein wirklich nachhaltiger Umgang mit dem Baubestand kann sich nicht auf eine Wieder- und Weiterverwertung von Materialien und Bauteilen beschränken, sondern muss den möglichst weitreichenden Erhalt der Gebäude und deren Adaption für neue oder weitere Nutzungen zum Ziel haben.

In der Agenda und Praxis aller beteiligten Akteur*innen müssen solche zirkulären Perspektiven daher Vorrang erhalten. Umnutzung und Umbau dürfen gegenüber Abriss und Neubau nicht nur Alternativen sein, sondern müssen vielmehr die einfachere und kostengünstigere Praxis und damit zur Norm werden. Folglich ist klar, dass die derzeitigen, am Neubau orientierten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen dringend an die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Klimapolitik angepasst werden müssen.

3

Bestände und Stadträume sind unter Einbezug der Stadtgesellschaft zu aktivieren. Das erfordert breite Beteiligung und die Entwicklung neuer Modelle.

In der aktuellen Praxis der Stadtentwicklung gibt es zu wenig Möglichkeiten für gesellschaftliche (Mit-) Gestaltung. Ökonomische Interessen, private Eigentumsrechte und auch Planungs- und Baurecht sehen substantielle Beteiligung nicht vor. In der andauernden und auch spekulativen Konkurrenz um knappe Räume – sowohl um bestehende Bauten als auch um städtischen Boden – mangelt es zudem an Wissen und Informationen zu Leerständen und verfügbaren Bodenressourcen.

Damit sich die Stadtgesellschaft ungenutzte Räume partizipativ aneignen und mitentwickeln kann, müssen Strukturen geschaffen, etablierte Prozesse und Verfahren angepasst, insbesondere aber Prioritäten verändert werden. Modelle der herkömmlichen Planung und der rein kommerziellen Immobilienentwicklung gilt es zu hinterfragen und durch neue und innovative Formen zu ergänzen. Zunächst sind Potenzialräume sichtbar zu machen und zu erfassen. Dazu zählen brachliegende Flächen, nicht oder unternutzte Gebäude sowie Stadträume wie z. B. obsolet gewordene

Verkehrsflächen. Eine gemeinwohlorientierte Aktivierung benötigt darauf aufbauend Möglichkeiten zur Aushandlung, Entwicklung und Gestaltung dieser Räume und das unter konsequentem Einbezug der Stadtgesellschaft. Fragen nach Nutzungsmöglichkeiten für alle und nach den zugrunde liegenden Bedarfen sind partizipativ, wissensbasiert und ko-produktiv zu beantworten. In jedem Fall gilt es, auch jene Gruppen miteinzubeziehen, die in der Stadtentwicklung aus den unterschiedlichsten Gründen besonders wenig berücksichtigt werden. Nur so kann es gelingen, der Raumproduktion eine Richtung zu geben, die der sozialen Vielfalt der Stadtgesellschaft und deren sich wandelnden Nutzungsansprüchen gerecht wird.

In solchen Prozessen entwickelte Konzepte der Um- und Nachnutzung benötigen rechtliche Spielräume, wobei die öffentliche Hand von ihren Möglichkeiten zur Initiierung bzw. Setzung von Verfahren wie Phase-0-Prozessen oder Konzeptvergaben Gebrauch machen kann. Neue Modelle der Trägerschaft, Finanzierung und Organisation können aktivierte Räume dauerhaft in gemeinwohlorientierter Nutzung halten. Dazu müssen Akteur*innen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Kultur, Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft zu neuen, lokal verankerten und sozial robusten Verantwortungs- und Handlungsgemeinschaften zusammenfinden. Diese gilt es im Rahmen einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu erproben und rechtlich sowie organisatorisch abzusichern.

4

Wissen aus Forschung, Praxis und Alltag muss gleichwertig in die Aktivierung von Stadträumen einfließen. Dies erfordert Kompetenzen, Formate und Prozesse der Ko-Produktion und neue intermediäre Akteur*innen, die diese unterstützen.

Raumtransformation erfordert, dass Positionen, Ansprüche und Interessen zwischen den unterschiedlichen Akteur*innen der Stadtgesellschaft immer wieder neu ausgehandelt werden. Ohne multiperspektivische, dialogische und ko-produktive Prozesse können die zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklung – von Fragen der sozialen Gerechtigkeit bis hin zur notwendigen Klimaneutralität – nicht bewältigt werden. Notwendig sind offene Prozesse, in die Fachwissen unterschiedlicher Disziplinen, Alltagserfahrungen sowie zivilgesellschaftliche und kommunalpolitische Perspektiven gleichberechtigt einfließen und verarbeitet werden können. Möglichkeiten, diese offenen Prozesse zu gestalten und zu erlernen, bieten Reallabore, Co-Design-Workshops oder partizipative Planungswerkstätten, die es im Hinblick auf Leerstand und Bodenfragen, aber auch andere Themen der Stadtentwicklung zu etablieren gilt.

Dazu gehören auch neue Rollen wie die von Brückenakteur*innen. Diese initiieren, ermöglichen und koordinieren als Intermediäre eine interdisziplinäre, sektoren- und institutionenübergreifende Zusammenarbeit. Voraussetzung ist die Bereitschaft aller Beteiligten, jenseits von Macht-, Ressourcen- und Wissensasymmetrien kooperativ zusammenzuarbeiten. Intermediäre können entsprechende Koalitionen aufbauen und neue Wissensflüsse zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wissenschaft ermöglichen. Sie können auch dabei unterstützen, Konflikte in solchen neuen Handlungskonstellationen zu moderieren und in konstruktive Synergien umzuwandeln. Damit das Potenzial dieser Schnittstellenarbeit für eine kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung wirksam werden kann, muss die Beteiligung intermediäre Akteur*innen in Planungs- und Beteiligungsprozessen sowohl organisatorisch als auch finanziell fest verankert werden.

5

Kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung muss zur Regel werden: Neue Prozesse und Modelle der Raumaneignung bilden die Grundlage einer neuen Urban Governance.

Partizipative Ansätze der Ko-Produktion bringen vielfältige Akteur*innen der Stadtgesellschaft zusammen. Deren Rollen, Handlungslogiken, Einflussmöglichkeiten, Ressourcen und Haltungen sind nicht nur heterogen, sondern stehen oft auch in offenem Widerspruch zueinander. Raumtransformation erfordert auch neue Rollen- und Handlungsmuster in einer verteilten und inklusiven Steuerung der Stadtpolitik: eine gemeinwohlorientierte Urban Governance, die sich dauerhaft herausbilden und zu Verfahren und Strukturen verfestigen muss.

Diese Art der Urban Governance macht die konfliktbehaftete Vielfalt von Akteur*innen und Haltungen in neuen Handlungskonstellationen, Prozessen und Experimenten für Raumtransformation produktiv. Während manche Beteiligte aus bürokratischen, rechtlichen oder politischen Zwängen heraus handeln, orientieren sich andere stärker an institutionellen Vorgaben, wirtschaftlichen Interessen,

Fachwissen oder sozialen, ökologischen, demokratischen oder aktivistischen Motiven. In der Regel steht nicht das Gemeinwohl, sondern ökonomische oder andere partikulare Ziele im Vordergrund. Raumtransformation erfordert jedoch geteilte Vorstellungen und Ziele mit Fokus auf das Gemeinwohl der Stadtgesellschaft. Die Herausforderung und das Ziel bestehen darin, Vielfalt so auszubalancieren, dass sie in neuen, dauerhaften Formen der Zusammenarbeit für das Gemeinwohl produktiv gemacht werden kann.

Das erfordert von allen Beteiligten, ihre Perspektiven und Interessen in deliberative und dialogische Prozesse der Stadtentwicklung aktiv einzubringen. Damit geht die Notwendigkeit einher, eigene Positionen zu reflektieren und anzupassen, um gemeinsam neue Lösungen finden und neue Allianzen bilden zu können. Diese Form der kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung muss in dauerhafte Governancestrukturen überführt und in bestehende demokratische Verfahren eingepasst werden, um die dringend notwendige Raumtransformation im Sinne dieses Manifests nicht nur zu ermöglichen, sondern zum festen Bestandteil einer Wende in der Stadt- und Raumpolitik zu machen.

Literatur

Arnold, G. (2019). Handlungszentrierte Perspektiven auf Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands. Strategien – Konflikte – Empfehlungen. Johannes Gutenberg-Universität Mainz. <http://doi.org/10.25358/openscience-2358>.

Barthel, B., Rosenthal, C., Teske, T., Wegewitz, M. & coop.disco (Burghardt, R., Coelho, P., Pelger, D., Rochlitzer, L., & Tajeri, N.) (2018). Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig! Studie für eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. <https://coopdisco.net/projects/gemeinwohl-entwickeln-kooperativ-und-langfristig/>.

Bauwende Allianz. (2025). Manifest. <https://bauwende-allianz.org/>.

Bernhardt, F., Bretfeld N., Buzwan-Morell, J., Cermeño, H., Doukas, S., Güde, E., Hörburger, C., Keller, C., & Koch, F. (2023). StadtTeilen. Neue Praktiken gemeinschaftlicher Nutzung urbaner Räume. Transcript.

Bruns, L., Lynen, L. & Braun, K. (2020). Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Auftragnehmer: Team stadstattstrand: Laura Bruns, Leona Lynen, Konrad Braun.

Farías, I. Marlow, F., & Wall, R. (2024). Zaudern ums Gemeinwohl. Produktive Missverständnisse in der kooperativen Stadtentwicklung. adocs.

Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A. Langlotz, G., & Schubel, K. (Hrsg.) (2025). Stadt – Land – Boden. Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land. transcript.

Förster, A., Kropp, C., Kuhlmann, S., Lohrberg, F., Neuwirth, C., Polívka, J., & Reicher, C. (Hrsg.) (2022). Transformation von Mittelstädten. Über neue Kulturen des Stadtmachens. transcript.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, Netzwerk Immobilien e. V., & wohnbund e. V. (2025). GemeinGut Stadt. Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik für die Bundestagswahl und die Koalitionsverhandlungen 2025.

Heindl, G. (2022). Stadtkonflikte. Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung. Mandelbaum.

Initiative Haus Marlene Poelzig, Schultheiß, J., & Zohlen, F. L. (2025) Substanzgesellschaft. Ein Manifest für unseren Baubestand.

Kuhnert, N. & Ngo A.-L. (Hrsg.) (2024). Umbau – Ansätze der Transformation. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus (256).

Kuhnert, N. & Ngo A.-L. (Hrsg.) (2024). Umbau – Maßstäbe der Transformation. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus (257).

Netzwerk Immobilien e. V. (Hrsg.) (2022). Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl. Immobilien (Heft 2, Ausgabe 2022).

Neue Leipzig Charta (2020). Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl.

Pelger, D. (2020). Spatial Commons. Zur Vergemeinschaftung urbaner Räume. adocs.

Rettich, S. & Tastel, S. (2025). Die obsoleete Stadt. Wege in die Zirkularität. jovis.

Staudt, J., Schade, C., Steiner, C., & Lang, W. (2025). Circular Uses and Adaptive Reuse A Concept for the Regenerative Transformation of Existing Buildings. pnd - rethinking planning (2/2025), 117–138.

Impressum

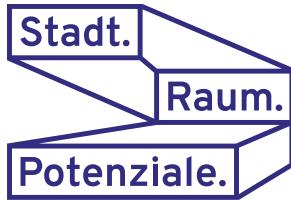
Autor*innen: Ralph Boch, Merlin Brucker, Marlene Franck,
Nadja Hempel, Catherine Steiner

Wir danken Andrea Benze, Carsten Schade und Franziska
Lichtenberg für ihre wertvollen Kommentare und Anregungen.

Gestaltung: Melina Oppelt

Herausgeberin: social design lab, Hans Sauer Stiftung

Hans Sauer Stiftung
Haus des Stiftens
Landshuter Allee 11
80637 München



social design lab



Bei Fragen und Anmerkungen zum Projekt
Stadt.Raum.Potenziale wenden Sie sich gerne per E-Mail an
raumpotenziale@hanssauerstiftung.de.

Online: info@socialdesign.de, hss@hanssauerstiftung.de
www.socialdesign.de, www.hanssauerstiftung.de

Namensnennung – Nicht-kommerziell –
Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0
International CC BY-NC-SA 4.0 DEED

© München, 2025

