

ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Attraktives Wohnen im Quartier – Forschungsfeld zeigt vielseitige Ansätze auf

Eine zentrale Aufgabe der Zukunft ist es, durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik die Standortqualitäten der Städte zu stärken und die Attraktivität der Stadtquartiere und Nachbarschaften für alle Bewohnergruppen zu erhöhen. Zur Umsetzung dieses politischen Zieles hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zusammen mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Jahr 2006 das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) eingerichtet (www.stadtquartiere.de). In dieser und in den nächsten Ausgaben der DW werden hierzu Modellvorhaben und erste Ergebnisse vorgestellt. In der Februar-DW wurde bereits eine Zwischenbilanz zu diesem Forschungsfeld gezogen.

Das Forschungsfeld ist in drei Themenschwerpunkte gegliedert: „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier – Umbau sozialer Infrastruktur“, „Gestaltung urbaner Freiräume – Öffentlicher Raum für alle Generationen“ und „Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften Alt und Jung“. Für die umfassende Beurteilung der Qualität und der Akzeptanz eines Quartiers sind letztlich alle drei Handlungsfelder und entsprechenden Strategien zusammenzuführen. Insgesamt wurden 27 Modellvorhaben ausgewählt, die bis Ende 2009 durch den Bund gefördert werden. Bis Ende 2008 werden zudem 30 Fallstudien als Referenzbeispiele analysiert, die bereits übertragbare Erfolge zu verschiedenen Aspekten erzielt haben. Die Arbeitsgemeinschaft aus den drei Büros „plan zwei Stadtplanung und Architektur“, „Becker Giseke Mohren Richard bgmr Landschaftsarchitekten“ sowie „empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH“, wurde vom BBR mit der Forschungsassistenz beauftragt. Im Folgenden werden exemplarisch drei Modellvorhaben vorgestellt, die im Rahmen des Themenschwerpunktes „Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften von Alt und Jung“ ausgewählt wurden.

„Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften von Alt und Jung“

Attraktiver Wohnraum für alle Generationen wird in Zukunft vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen ein besonders wichtiger Standortfaktor für die Städte sein. Zunehmend fragen ältere Menschen urbane Wohnstandorte in Städten nach, die eine gute Ausstattung mit Infrastrukturangeboten für ein selbstständiges Leben im Alter garantieren. Auch Familien möchten ihre Wohnwünsche in der Stadt realisieren, treffen jedoch häufig auf sehr begrenzte,

kaum finanzierbare Angebote. Es gilt, für unterschiedliche Quartierstypen Lösungsansätze im Mietwohnungs- sowie im Eigentumsmarkt zu entwickeln, die einerseits unterschiedliche Familientypen ansprechen, auf der anderen Seite die Bedarfe der bestehenden Bewohnerschaft einschließen. Ergänzend spielt der Aufbau von Dienstleistungs- und Nachbarschaftshilfestrukturen eine bedeutende Rolle. Im Forschungsfeld ergeben sich bisher drei Haupttypen von Initiatoren generationenübergreifender Nachbarschaften bzw. gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Im Zuge der Renaissance der Städte stellen sich die Kommunen der demografischen Herausforderung. Sowohl bei Neubauprojekten als auch bei Umstrukturierungen im Bestand entwickeln sie Rahmenbedingungen und übernehmen zunehmend die Projektsteuerung, damit Quartiere für Jung und Alt entstehen.

Für Wohnungsunternehmen ist die Initiierung von Nachbarschaften für Alt und Jung in erster Linie eine wirtschaftliche Frage. Wohnungsunternehmen mit einem überproportionalen Anteil älterer Menschen müssen sowohl Lösungen finden, um diesen möglichst lange eine selbstständige Wohnform (mit Dienstleistungsangeboten) im Bestand anbieten zu können, als auch nach Lösungen suchen, so dass junge Familien wohnen bleiben bzw. zuziehen. Die dritte Gruppe stellen private Initiativen dar, für die das Zusammenleben in der Nachbarschaft oder in einem Wohnprojekt der zentrale Motor ist, Projekte zu initiieren.

Generationenübergreifende Nachbarschaft initiiert von der Stadt Braunschweig

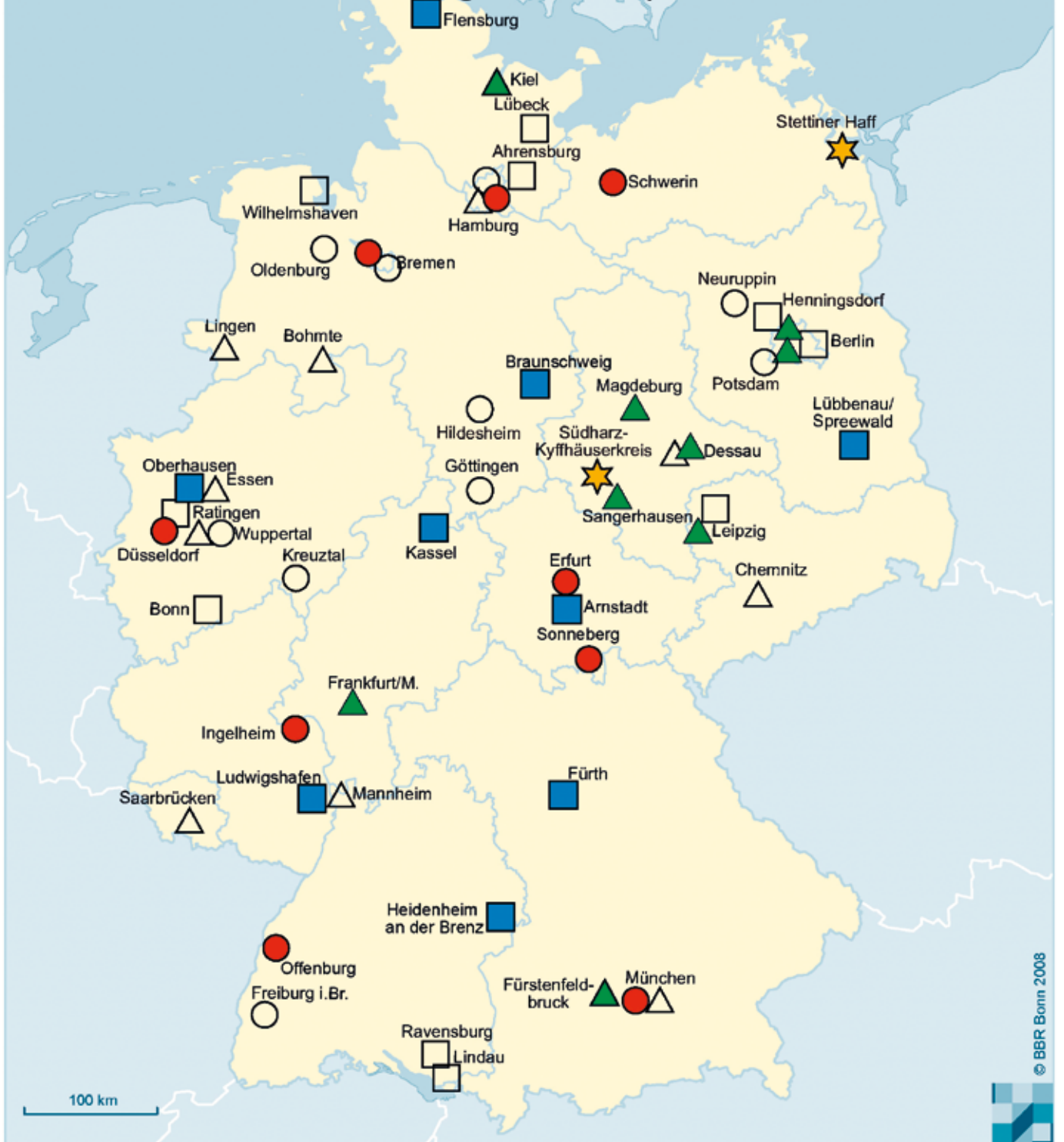
Das Areal des Stadtbahndepots der Braunschweiger Verkehrs-AG liegt am südlichen

Rand des beliebten gründerzeitlichen Wohngebietes „Östliches Ringgebiet“. Mit St. Leonhards Garten (siehe auch Februar-DW) plant die Stadt als Initiator für das Stadtbahndepot ein lebendiges, offenes Wohnquartier: Durch die Auswahl unterschiedlicher Bautypologien sowie die Planung und Ausgestaltung eines zentralen identitätsstiftenden öffentlichen Platzraumes wird eine Mehrgenerationennachbarschaft realisiert.

Das Wohnangebot richtet sich sowohl an junge Familien, die einen individuellen Freibereich (Garten, Terrasse) wünschen als auch an ältere Bewohner. Dabei sollen in der Planung und Realisierung die Gesichtspunkte des Universal Designs Berücksichtigung finden. Dies bedeutet die Entwicklung von Wohngrundrissen und Außenräumen, die gleichermaßen von jungen und älteren Menschen genutzt werden können bzw. mit sich ändernden Lebensumständen anzupassen sind. Ziel des Projektes ist auch, einen Städtebau zu wählen, der das soziale und nachbarschaftliche Miteinander fördert, bis hin zur Planung von Gemeinschaftseinrichtungen. Die Stadt hat für die Bebauung des Projektes ein mehrstufiges Verfahren ausgelobt, bei dem Experten (Architektenkammer, Architekten etc.) und potenzielle Bauherren (Einzeleigentümer, Baugruppen oder Bauträger) frühzeitig in das Verfahren mit eingebunden werden. Der Wettbewerbsbeitrag von Prof. Brenner (2. Preis) stellt die Grundlage der weiteren Planung für die einzelnen Bauherren sowie die Grundlage des künftigen Bebauungsplanes dar (siehe Abbildung 2).

Derzeit sind drei Büros beauftragt, eine gestalterisch-funktionale Rahmenkonzeptionen zu erarbeiten, die für alle beteiligten Bauherren in einem verbindlichen „Handbuch zum Bauen in St. Leonhards Garten“

Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere



Stand 01.01.2008

Datenbasis: Laufende Raumeobachtung des BBR

Modellvorhaben

- A - (9) Gemeinschaftseinrichtungen
- ▲ B - (9) Freiräume
- C - (9) Wohnen / Nachbarschaften

★ Modellregionen

Fallstudien

- A - (10) Gemeinschaftseinrichtungen
- △ B - (10) Freiräume
- C - (10) Wohnen / Nachbarschaften

Abb. 1

Quelle: BBR



Abb. 2: 2. Preis Städtebau und Grundlage der weiteren Planung Quelle: Prof. Brenner

münden. Inhalt des Handbuchs sollen konkrete baurechtliche Festlegungen (Baulinien, Höhen), gestalterische Regelungen (hinsichtlich Material, Bepflanzung etc.), aber auch Empfehlungen hinsichtlich des Universal Designs und Mehrgenerationenwohnens sein, die auch anderen Kommunen als Hilfestellung dienen können (siehe Abbildung 3).

Generationenübergreifende Nachbarschaft initiiert von dem Wohnungsunternehmen LUWOG

Insgesamt befinden sich im Stadtteil Pfingstweide 2.500 Geschosswohnungen (überwiegend 70er Jahre) und 300 Einfamilienhäuser. Die LUWOG initiiert im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für das Wohngebiet das Projekt „Altengerechtes Wohnen in der Pfingstweide“ im Haus Noah (siehe auch Februar-DW). Das Konzept sieht verschiedene Wohnformen für Jung und Alt in einem bestehenden Mehrfamilienhaus vor. Ziel ist es, alle Generationen über differenzierte Stockwerkkonzepte hinweg zusammenzuführen, die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe zu fördern und die Bewohner gleichzeitig in den Stadtteil zu integrieren. Dienstleistungs- und Freizeitangebote ergänzen die Idee (siehe Abbildung 4).

Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter macht das Betreuungskonzept durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK), Kreisverband Vorderpfalz e. V., möglich. Das DRK bietet eine umfangreiche Auswahl an Leistungen, welche

die Bewohner von Haus Noah nach Bedarf in Anspruch nehmen können. Vor allem die Bewohner der ersten beiden Stockwerke können auf diesen Service zurückgreifen. Dort bietet die LUWOG für Senioren oder Menschen mit Unterstützungsbedarf eine Alternative zum frühzeitigen Heimaufenthalt. Die Bewohner werden nicht nur betreut, sondern nehmen aktiv am Gemeinschaftswohnen im Haus teil. Gemeinschaftsraum und -küche bieten Raum zur Begegnung. Durch die verschiedenen räumlichen Angebote haben die Bewohner jederzeit die Möglichkeit, Zeit gemeinsam zu verbringen oder sich in den eigenen Bereich zurückzuziehen. Speziell für Familien, junge Alte (Generation 50plus) oder Alleinstehende, die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe schätzen, entstehen im Haus Noah zehn weitere Wohnungen über zwei Etagen verteilt. Treffpunkt für die Stockwerksbewohner ist ein großer Gemeinschaftsraum. Zusätzlich zur nachbarschaftlichen Hilfe koordiniert und vermittelt eine LUWOG-Netzwerkerin Angebote wie beispielsweise Hilfe im Haushalt und kümmert sich mit Hilfe eines Netzwerkes aus Freiwilligen darum, dass die Bewohner in das Leben im Stadtteil integriert werden (siehe Abbildung 5).

Generationenübergreifende Nachbarschaft initiiert von einer privaten Initiative

Das „Dorf in der Stadt“ liegt am südwestlichen Rand der Stadt Heidenheim. Initiiert



Abb. 4: Haus Noah in der Pfingstweide
Fotomontage: LUWOG GmbH

wurde das Projekt im Jahr 1995 von einer Interessensgruppe mit dem Ziel „Gemeinschaftsbildung zwischen Jung und Alt als Ergänzung zu sozialstaatlichen Leistungen“ anzuregen. Angedacht wurde von Beginn an ein Neubauprojekt für „Jung und Alt“, das wie ein Dorf konzipiert wird und bei dem die Nachbarschaftshilfe als Kernelement in das Bauprojekt integriert ist. Die Gründung einer Stiftung, die als Projektentwickler und Bauträger auftritt, hatte den Vorteil, dass handlungsfähige Strukturen zur Abwicklung von Kaufverträgen und Bankgeschäften gefunden werden konnten. Vorteil war auch,



Abb. 3: Visualisierung, St. Leonhards Garten

Quelle: Kellner Schleich Wunderling aus Hannover, Prof. Klaus Theo Brenner aus Berlin und ARGE Prof. Stamm-Teske A21 aus Weimar



Abb. 5: Tanja Hahn (rechts), LUWOG-Projektbegleiterin, erklärt Anneliese Allmann (Mitte) und ihrer Familie das Konzept von Haus Noah. DRK-Betreuerin Gisela Neu (3. v. r.) klärt alle Fragen rund um das Betreuungsangebot der DRK

Foto: LUWOG GmbH



Abb. 6: Dorf in der Stadt

Foto: empirica

dass durch die Stiftung als Ideengeber und Bauträger keine substanziellen Abstriche bei der baulichen Umsetzung gemacht wurden (siehe Abbildung 6).

In den ersten Projektjahren wurden vier Wohnhäuser mit insgesamt 56 Wohneinheiten fertig gestellt, davon sind 54 verkauft. Neben elf Familien mit Kindern leben Singles und kinderlose Paare im Quartier. Im Rahmen des Modellvorhabens ist die Umsetzung für Haus V geplant. Dieses beinhaltet die Gemeinschaftseinrichtungen und besondere Wohnangebote für ältere und behinderte Menschen. Geplant sind fünf behindertengerechte Wohnungen, drei Pflegewohngemeinschaften (für Demenzerkrankte, körperlich Behinderte und Pflegebedürftige) und eine Hospizwohnung. Für zwei Jahre ist eine Gemeinwesenarbeiterin im Quartier angestellt, die die sozialen Netze weiter ausbauen, den Bewohnerverein unterstützen und die Öffnung des Wohnprojektes in den Stadtteil fördern wird. Anhand der Erfolge und Hemmnisse bei der Umsetzung des Modellvorhabens in Heidenheim können andere private Initiativen Erfahrungen sammeln.

Fazit

Das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ kombiniert verschiedene Ansätze, die weit über den Bereich des Wohnens hinausgehen. Die Quartiersebene ist dabei eine besonders wertvolle Handlungsebene, weil hier verschiedene Ressourcen zu mobilisieren sind und eine stärker an den konkreten Alltagsbedürfnissen ansetzende Stadtentwicklung möglich wird. In der Summe kann es gelingen, dass nicht nur Flexibilitäts- und Rationalisierungsreserven ausgeschöpft werden, um Angebotsstarrheiten zu durchbrechen und drohende Einsparungen zu kompensieren. Zugleich zielen die beschriebenen Ansätze auch darauf, den Verantwortungsbereich von Haushalten, Unternehmen und anderen Institutionen und Initiativen auszudehnen und damit einen Beitrag zum Aufbau

eines stärker bürgerschaftlichen Staats- und Gesellschaftsverständnisses zu legen. Fast alle Modellvorhaben befinden sich bereits in der Umsetzungsphase. Hierbei wird deutlich, dass die bauliche Umsetzung der Module in der Regel „unproblematisch“ verläuft. Wesentlich aufwendiger sind die Steuerungsprozesse mit den beteiligten Zielgruppen und Kooperationspartnern. In der weiteren Begleitung der Modellvorhaben sollen hierbei vor allem die Hemmnisse dokumentiert und analysiert werden, um Lösungsmöglichkeiten für weitere Projektplanungen bereitstellen zu können. Hierbei sind sowohl rechtliche Fragen, Rentabilitäts Gesichtspunkte sowie die Einbindung der Zielgruppen und die Projektsteuerung relevante Forschungsaspekte.

*Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Meike Heckenroth
Projektleitung empirica GmbH
heckenroth@empirica-institut.de*

*Iris Ammann
Projektleitung BBR Themenschwerpunkt C
iris.ammann@bbr.bund.de*