

1 „SO WOLLEN WIR WOHNEN!“ Zu den Ergebnissen der Initiative 2011 // 2012

Prof. Dr. Franz Pesch, Dr. Ulrike Scherzer

Wer fragt, wie die Bürgerinnen und Bürger in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs in Zukunft leben werden, kommt an drei großen Themen nicht vorbei: dem demografischen Wandel, dem sozialen Zusammenhalt in den Kommunen und der Bewältigung der Energiewende und des Klimawandels.

Der demografische Wandel und sein Einfluss auf die Gesellschaft ist ein lange bekanntes und langfristig wirkendes Phänomen. Die steigende Lebenserwartung, sinkende Geburtenraten und die Individualisierung beeinflussen die Entwicklungen im Wohnungs- und Städtebau seit vielen Jahren. Bereits im ExWoSt-Modellprogramm des Bundes „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ (1989-1992) wurde betont, dass es besonderer Anstrengungen bedarf, die Belange älterer Menschen im Wohnungs- und Städtebau zu berücksichtigen.¹ Mittlerweile wurden auf verschiedenen Ebenen Konzepte weiterentwickelt und Modell- und Forschungsprojekte zur Integration von Senioren gehen stärker auf das Thema des Generationenverbands ein.² Der Fokus dieser Vorhaben liegt neben räumlichen Untersuchungen des Städte- und Wohnungsbaus vor allem bei der Erprobung flankierender sozialer Maßnahmen und Dienstleistungen in integrierten Handlungskonzepten. Parallel zu diesen Forschungsfeldern wurde über Förderinstrumente auch die Anpassung des Wohnungsbestands an die sich ändernden Bedürfnisse im Alter³ in den Blick genommen.⁴

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels müssen sich die Kommunen auch der Frage stellen, wie der soziale Zusammenhalt unter den Generationen gefördert und erhalten werden kann. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Bevölkerung in den Städten und Gemeinden nach Einkommen, Bildungs- und Qualifizierungsstand sowie Lebensstilen weiter ausdifferenziert. Es haben sich Milieus herausgebildet, in denen die Bereitschaft zur Teilnahme an öffentlichen Angelegenheiten, die Zugangschancen innerhalb der Kommunen und die Teilhabe an Bildungsangeboten sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Über eine Ausweitung der Beteiligung und eine Unterstützung sozialer Projekte konnten es die Kommunen erreichen, den sozialen Zusammenhalt zu fördern, die Bindung der Bewohner an das Gemeinwesen zu fördern und die Mitwirkungsbereitschaft zu verbessern. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung steigender Kosten für Wohnen, Energie und Mobilität sowie sinkender Reallöhne und Renten gewinnt dieser Aspekt stark an Bedeutung.

Energiewende und Klimawandel erfordern ein consequentes Umdenken im Planen und Bauen. Der Weg zu klimaneutralen, energie- und ressourceneffizienten Städten und Ge-

meinden beginnt in der Wohnung. Energie, die dort eingespart oder in dezentralen Anlagen produziert werden kann, braucht nicht über weite Strecken transportiert und mit Großinfrastruktur bereitgestellt werden. Die bisher vorherrschenden Stromerzeugungs-Kraftwerke, die einen großen Teil der Energie als Wärme an die Luft abgeben, haben keine Zukunft. Wenn es gelingt, diese Verluste über Kraft-Wärme-Kopplung zu minimieren, den Anteil der erneuerbaren Energien bei Strom und Wärme zu steigern und den Energiebedarf für die Mobilität zu reduzieren, kann ein wesentlicher Beitrag für die Umwelt geleistet werden. Hand in Hand gehen diese technologischen Innovationen mit dezentralen Bausteinen zur Verwirklichung der Klimaziele in Gebäuden und Nachbarschaften, insbesondere der energetischen Gebäudesanierung, dem Neubau von Niedrigenergiehäusern und sogenannten Energie-Plus-Häusern – Gebäuden, die mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen.

Die Leitfragen, die sich aus diesen Herausforderungen ergeben, sind die Kernthemen der Initiative 2011 // 2012:

- Wie können Wohnungen, Gebäude, Wohnumfeld und Quartier so entwickelt werden, dass ein Zusammenleben der Generationen gefördert wird?
- Unter welchen Rahmenbedingungen kann bürgerschaftliches Engagement generiert werden und eine langfristige sozial integrative Wirkung entfalten?
- Wie können nachhaltige Energie-, Finanzierungs- und Gestaltungskonzepte dazu beitragen, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen zu meistern?

Beiträge der Initiative 2011 // 2012

Die eingereichten Konzepte und Projekte zeigen eindrucksvoll, wie Städte und Gemeinden generationengerecht, integriert und nachhaltig gestaltet werden können. In den Beiträgen wird sichtbar, wie das Thema „So wollen wir wohnen!“ Wirklichkeit werden kann. Die Zukunft der Städte und Gemeinden ist eine Gestaltungsaufgabe, der sich die Bürgerinnen und Bürger stellen – mit viel Engagement und Eigeninitiative.

¹ Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Ältere Menschen und ihr Wohnquartier – Zwischenbericht des Modellvorhabens. Bonn 1991

² z. B. ExWoSt-Programm: Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (2006-2009), Netzwerk Soziales neu gestalten (SONG). Bertelsmann-Stiftung (2005-2009), Wohnen für (Mehr)Generationen. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2009-2012)

³ KfW-Programm: Altersgerecht Umbauen

⁴ KfW-Programm: Energieeffizient Sanieren

1 Zukunftsstrategien

Wie in anderen Bundesländern öffnet sich auch in Baden-Württemberg die Schere zwischen den Regionen: Arbeitsplätze, Wohn- und Versorgungsqualität driften auseinander. Zukunftssichere Wohnformen müssen auf einer genauen Analyse der strukturellen Ausgangslage wie der Potenziale am jeweiligen Standort aufgebaut werden. Bezahlbarer Wohnraum und Daseinsvorsorge erfordern daher räumlich differenzierte Konzepte.

Angesichts konstanter bis rückläufiger Geburtenziffern hängt die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Wesentlichen von den Wanderungsbewegungen ab. So haben nach Jahrzehnten konstanter Verluste in der letzten Dekade nahezu alle Großstädte Baden-Württembergs – teilweise auch die Mittelstädte – Einwohner hinzugewonnen. Die wesentliche Stellgröße sind hier die Arbeitsplätze, die sich in Baden-Württemberg nach wie vor stabil entwickeln. Vermehrt setzen sich jedoch auch veränderte Lebensstile in Wohnungsnachfrage um: Wer Familie und Beruf miteinander verbinden möchte, kann dies leichter in einem Quartier mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem leistungsfähigen ÖPNV erreichen. Wer als älterer Mensch weite Wege zu den Versorgungseinrichtungen scheut und kulturelle Vielfalt sucht, wird eher in integrierter Lage fündig. Vor diesem Hintergrund erwarten viele Mittel- und Großstädte einen weiter steigenden Nachfragedruck, der sich zum Teil bereits in einer Verteuerung des Wohnungsangebots niederschlägt.

Kleinere Städte und Dörfer im ländlichen Raum hingegen gehören in der Regel nicht zu den Gewinnern des demografischen Wandels. Sie verlieren – trotz aktiver Baulandbereitstellung – zunehmend Einwohner, denn die den Raum prägende Landwirtschaft mit Dörfern und Gehöften ist einem starken Strukturwandel unterworfen, der die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe seit den 1970er Jahren halbiert hat. Die Konsequenz: Viele Stallgebäude und Scheunen stehen leer. Aber auch Wohnhäuser bleiben von den Auswirkungen des Strukturwandels nicht verschont. Im MELAP-Programm des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz wurden Modellprojekte gefördert, die diese innerörtlichen Potenziale nutzen, um die Gemeinden zu stabilisieren, das Ortsbild zu schützen und die Landschaft vor weiterer Zersiedlung zu bewahren.

Diese gegensätzlichen Trends werden die Lage in Baden-Württemberg weiterhin kennzeichnen. Zur Bewältigung des demografischen Wandels müssen demnach in den Kommunen und Regionen unterschiedliche Konzepte verfolgt werden. In Zuzugsgemeinden müssen Wege gefunden werden,



preiswerten Wohnraum zu sichern und neue Kapazitäten zu erschließen, etwa durch Flächenrecycling, wie dies bei der Realisierung eines Baugemeinschaftsprojekts auf einer innenstadtnahen Brachfläche in Herrenberg gelungen ist, oder durch die Umnutzung ehemaliger Gewerbebauten wie beim Umbau eines Bürogebäudes im Stuttgarter Heusteigviertel. In vielen ländlichen Gemeinden geht es um die Sicherung von Wohnstandorten und Daseinsvorsorge. So hat sich die Gemeinde Durlangen in einem beispielhaften Projekt vorgenommen, vier landwirtschaftliche Hof- und Brachflächen in der Ortsmitte bis 2015 in einen Raum für alle Generationen zu verwandeln. Das Projekt der Kommunalen Bürgerstiftung Burgrieden verbindet die Entwicklung neuer Wohnformen mit einem umfangreichen Angebot an Service und Dienstleistungen. Das Projekt in Enzklösterle zeigt, wie neue Wohnmodelle die vom Strukturwandel betroffenen Bestände stabilisieren und die Wirtschaftskraft stärken können.

2 Quartiersbezug

Der zukunftsfähige Umbau der Städte und Gemeinden darf nicht in Einzelmaßnahmen, Sektor- und Insellösungen stecken bleiben. Nur wenn die erforderlichen technischen, funktionalen und sozialen Anpassungen in integrierte, quartiersbezogene Konzepte eingebettet sind, werden sie zu mehr Lebensqualität, Komfort und Schönheit in Städten und Gemeinden führen.

Die Lösung der anstehenden Aufgaben in den Städten und Gemeinden kann nur mit einer Verknüpfung technologischer, sozialer und organisatorischer Innovationen gelingen. Eine unabhängige Optimierung einzelner Sektoren birgt das Risiko, dass die gefundenen Insellösungen in anderen Bereichen Kollateralschäden auslösen. Am Beispiel der energetischen Sanierung historischer Bausubstanz lässt sich

zeigen, dass eine ausschließlich gebäudebezogene Optimierung – durch solarthermische Anlagen und Vollwärmeschutz – in der Regel das Stadt- und Ortsbild in Mitleidenschaft zieht. Mit quartiersbezogenen Konzepten, die Energieeffizienz auf ein ganzes Stadtquartier oder eine Ortschaft beziehen, kann die erforderliche energetische Optimierung erreicht werden, ohne das Erscheinungsbild denkmalwerter Gebäude oder ganzer historischer Stadt- und Ortskerne zu beeinträchtigen. Auch in der Förderung zukunftsweisender Energiekonzepte ist der Quartiersbezug mittlerweile fest verankert (siehe Angebote der KfW für die energetische Stadtsanierung).

Nicht weniger wichtig ist die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse und Potenziale der Bewohner. Technische Innovationen und architektonisch gute Lösungen dürfen nicht zu finanziellen Belastungen führen, die von Hausbesitzern und Mietern nicht getragen werden können. Quartiersbezogene Erneuerungskonzepte, die a priori finanzielle Möglichkeiten und Förderungsmöglichkeiten einschließen, können den Servicebedarf im Wohnbereich berücksichtigen und den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren unterstützen.

Mehrere der eingereichten Beiträge belegen den Wert integrierter Konzepte: In der Heidelberger Wohnsiedlung Wieblingen Ost aus den 1920er bis 1950er Jahren konnte die umfassende Modernisierung und energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands verbunden werden mit dem Neubau attraktiver Wohngebäude, die eine stärkere Mischung



der Alters- und Bewohnerstruktur fördern. Beispielhaft präsentiert sich auch die Entwicklung des Olgäle-Quartiers, wo sich die Stadt Stuttgart und die aus der Bürgerschaft heraus entstandene Projektgruppe darauf verständigt haben, eine energetisch optimierte Blockrandbebauung mit vielfältigen Wohnformen, integrierten Versorgungseinrichtungen und einem attraktiven öffentlichen Raum zu verbinden. Das Schlossbergareal in Freiburg im Breisgau, wo auf einer Konversionsfläche ein Stadtquartier mit rund 100 Wohneinheiten, Kinder- und Jugendheim sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen realisiert wurde, verfügt über ein quartiersbezogenes Energiekonzept, das ausschließlich auf die Verwendung lokaler Ressourcen wie Wasserkraft und Holz setzt. In Kombination mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz wird eine fast CO₂-neutrale Wärmeversorgung erreicht.

3 Generationengerechtes Wohnen

Zukunftsorientierter Wohnungsbau kann definiert werden als ein Wohnungsbau, der geeignet ist für alle Generationen, für unterschiedlichste Nutzerprofile und Zielgruppen und so die Integration verschiedener Haushaltsformen und Lebenslagen ermöglicht.

Die Nutzungsmischung des Terrot-Quartiers in Stuttgart bildet nicht nur einen generationsübergreifenden Ansatz (Kita, Familien- und Seniorenwohnen), sondern zeigt einen weit gefassten Integrationsbegriff: Pflege- oder Betreuungsbedürftige leben neben aktiven Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, für Menschen mit geringem Einkommen stehen geförderte Angebote zur Verfügung. Durch diese Nutzungs- und Bewohnermischung ist eine nachhaltige Lösung umgesetzt worden, die den sozialen Austausch fördert und z. B. jüngeren Senioren ermöglicht, auch bei späterer Pflegebedürftigkeit im gewohnten Umfeld zu bleiben.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die vorsorgliche Integration einer Wohnung für eine spätere Pflege-Wohngemeinschaft im Projekt Heller Wohnen in Schwäbisch Hall, die zunächst von einer Studenten-WG bewohnt wird.

Im Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Esslingen am Neckar und dem noch in der Bauphase befindlichen Projekt Albrun in Karlsruhe wurde ein breitgefächertes, barrierefreies Wohnungsangebot für Familien sowie für ältere und jüngere Paare und Singlehaushalte geschaffen. Die besondere Integrationsleistung wird hier nicht nur über den Wohnungsmix erreicht, sondern maßgeblich auch durch die Angebote von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, die auch der weiteren Nachbarschaft zur Verfügung stehen.



Neben konventionellen Grundrissvorschlägen wurden auch innovative Wohnungs- und Gebäudetypologien erarbeitet, deren Fokus die Flexibilität und Multifunktionalität ist. Hier kann auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen beim Einzug genauso reagiert werden wie auf sich verändernde Bedürfnisse einer längeren Wohnphase. Im Projekt in Wolfslugen, das sich in der Konzeptionsphase befindet, können mit Schalträumen und dem Hinzufügen weiterer Raumpartien flexible und anpassungsfähige Grundrisse für unterschiedliche Lebensabschnitte und Nutzergruppen geschaffen werden.

4 Wohnen im Bestand

Die Städte und Gemeinden der Zukunft sind weitgehend gebaut. Die notwendigen Weichenstellungen im Wohnungsbau und in der Infrastrukturanpassung müssen also zunächst im und für den Gebäudebestand erfolgen.

Die Anforderungen an barrierefreie, generationengerechte und energetisch hochwertige Wohnungen, an Nutzungsmischung und flexible Grundrissgestaltung lassen sich im Neubau vergleichsweise gut umsetzen. Demgegenüber stellt die Anpassung vorhandener Wohngebäude und -quartiere eine in jeder Hinsicht größere Herausforderung dar. Obwohl Konsens darüber besteht, dass sich im Bestand der Erfolg der Wohnungs- und Städtebaupolitik entscheiden wird, bleiben die Investitionen in den Bestand bisher hinter den Erfordernissen zurück. Dabei sprechen viele Aspekte für Umbau, Umnutzung und Ergänzung von Gebäuden und Quartieren. Mit ihrer Dichte und Nutzungsmischung, ihren Versorgungsangeboten und ihrer urbanen Atmosphäre bieten intakte Bestandsgebiete gute Voraussetzungen für das Zusammenleben der Generationen. Das in vielen Fällen moderate Mietniveau wird besonders von älteren Menschen wie auch von jungen Familien geschätzt. Der Aspekt der Ressourcenschonung gewinnt bei jedem Haus, das nicht abgerissen, sondern nachgerüstet wird, einen besonderen Stellenwert. Mit der Sanierung der Wohnsiedlung Wieblingen Ost in Heidelberg wurde die Modernisierung der

vorhandenen, in Teilen denkmalgeschützten Bebauung mit ergänzenden Wohnungsneubauten verbunden. Durch die Nachverdichtung mit barrierefreien Punkthäusern sowie eine differenzierte Freiflächengestaltung ergab sich ein Gesamtkonzept mit bewusst integrierendem Ansatz: Optimierte Grundrisse sowie variable Wohnungsgrößen und -typen sorgen für eine bessere Durchmischung der Altersstruktur.

In vielen Kommunen nimmt die Zahl von Bürogebäuden zu, die zeitgemäßen Anforderungen an Arbeitsplatzqualität nicht mehr genügen. In solchen Fällen stellt sich die Frage nach einer möglichen Weiterverwendung der Bausubstanz. Ein Projekt in der Stuttgarter Heusteigstraße zeigt die Möglichkeiten zum Gebäuderecycling: Durch die Umnutzung und Sanierung des Verwaltungsgebäudes aus den 1960er Jahren konnten insgesamt 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Rückbau des obersten Parkdecks im Blockinnenbereich ermöglichte es, den Bewohnern ein direkt zugängliches Spiel- und Aufenthaltsdeck anzubieten.

Die Sanierung, Umnutzung und Erweiterung des Feierabendheims – eines ehemaligen Pflegeheims aus den 1960er Jahren – demonstriert, wie eine Aufwertung des Bestands mit der Verbesserung der Versorgungsangebote verbunden werden kann. Auf dem Klinik-Campus in Konstanz wurde konsequent unter Wahrung der architektonischen Qualität des geschichtsträchtigen Gebäudes ein zeitgemäßes Quartierszentrum mit Seniorenwohnungen, Pflegeschule sowie Veranstaltungs- und Gastronomieangeboten geschaffen.

5 Differenzierte Wohnumfeldgestaltung

Befragungen zu den Wohnwünschen der Bevölkerung zeigen übereinstimmend den hohen Stellenwert eines intakten und begrünten Wohnumfelds. Die Gestaltung von privaten und öffentlichen wohnungsnahen Freiflächen spielt eine große Rolle für die Kommunikation, aber auch für individuelle Bedürfnisse nach Aktivität oder Rückzug.

Die meisten sozialen Kontakte finden informell in den wohnungsnahen Freiflächen statt, daher ist eine hochwertige und kommunikationsfördernde Gestaltung des Außenraums nicht weniger wichtig als die Bereitstellung von generationengerechten Wohnungen. Neben der Zugänglichkeit und Größe der angebotenen Flächen ist es zunehmend auch die Abschirmung gegen Lärm und andere Umwelteinflüsse, auf die bei der Verwirklichung von Wohngebieten zu achten ist.

Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes Hartenecker Höhe in Ludwigsburg wurde darauf



Wert gelegt, die Freiraumqualitäten mit den Anforderungen an generationsübergreifendes Wohnen in Einklang zu bringen. Der großzügige Charakter des Quartiers mit seinem alten Baumbestand blieb erhalten, es entstanden vielgestaltige Freiräume, welche den Bewohnern in öffentlichen und privaten Bereichen hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Das Freiflächenkonzept in Neuhausen verknüpft die verschiedenen Nutzungsbereiche (Seniorenwohnen, Pflegeheim, Wohngruppen für Kinder und Jugendliche) über eine Grünachse, die als verbindendes Element für die Wohnbereiche fungiert. An diese Achse gliedern sich offene Räume für gemeinsame Aktivitäten und Begegnungen an. Einzelnen Bewohnergruppen sind darüber hinaus geschützte Freibereiche zugeordnet. Mit dem geplanten Konzept ist es gelungen, die spezifischen Anforderungen aller Bewohnergruppen an die wohnungsnahen Freiräume angemessen zu berücksichtigen und auch gemeinsam nutzbare Bereiche für den sozialen Austausch anzubieten, ohne dass es zu Konflikten und Kommunikationszwängen kommt.

Mit dem Mehrgenerationenpark in Sinzheim wurde in einem intensiven Beteiligungsprozess eine wichtige innerstädtische Grünressource für das Gemeinwesen aktiviert und als Begegnungsort für alle Generationen gestaltet .

6 Gemeinschaftswohnkonzepte

Gemeinschaftliches Wohnen kann entscheidend zur Integration der Generationen und unterschiedlicher Lebenslagen beitragen. Viele Projekte nutzen für diese Aufgabe auch die Einbindung in das umgebende Quartier.

Eine gravierende Begleiterscheinung des demografischen Wandels ist die Ausdünnung der familiären Netze, die künftig immer weniger für die Versorgung und Betreuung von Kindern, älteren Verwandten oder generell Betreuungsbedürftigen zur Verfügung stehen können. Gemeinschaftswohnprojekte wirken diesem Trend mit der Bildung von verwandtschaftsunabhängigen sozialen Netzen entgegen, von

denen alle Generationen profitieren. Die hohe Anzahl von Wettbewerbsbeiträgen mit diesem Fokus belegt: Ein Mehr an Nachbarschaft ist gefragt. Nachbarschaft bietet den Bewohnern eine Win-Win-Situation, eigene Fähigkeiten werden eingebracht, gleichzeitig kann Hilfe nachgefragt werden.

In den Projekten in Ulm, Esslingen am Neckar, Herrenberg, Dußlingen und Schwäbisch Hall leben ältere und jüngere Singles, Familien und Studenten – mit und ohne Handicap – zusammen und erleben durch den intensiven nachbarschaftlichen Kontakt und gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten eine Bereicherung ihres Alltags.

Einige Projekte befinden sich noch in der Konzeptphase wie das Ölgäle-Quartier in Stuttgart, das Projekt Albgrün in Karlsruhe und das gemeinschaftliche Wohnprojekt in Enzklösterle. Im Gegensatz zu dem mit 15 Wohneinheiten überschaubaren ländlichen Projekt in Enzklösterle, das auf Basis einer Privatinitiative entwickelt wird, handelt es sich bei den beiden anderen um großstädtische Projekte, in denen vielfältige Wohnformen für alle Generationen und diverse Rechts- und Eigentumsformen entstehen sollen. Barrierefreiheit, flexible Grundrisse, niedrige Wohnkosten, klimafreundliche Bauweise sowie Minimierung des motorisierten Verkehrs sind weitere Attribute, die in strukturierten Partizipationsverfahren entwickelt wurden und realisiert werden sollen.



Ein Motor der Gemeinschaftswohnprojekte ist – neben der Aussicht auf mehr soziales Miteinander – der wirtschaftliche Vorteil, in Baugruppen zu finanzierbaren und nachhaltigen Lösungen zu kommen. Auch wenn viele dieser Projekte trägerinitiiert realisiert werden, haben sich hier innovative Finanzierungsformen und Partnerschaften entwickelt. In Burgrieden und Enzklösterle sorgt die Finanzierung über eine Kommanditgesellschaft für eine möglichst flexible Handhabung bei niedrigem Verwaltungsaufwand. In Karlsruhe wird über einen Mix von genossenschaftlichem Wohnen, Eigentums- und Mietwohnungen eine möglichst große Bandbreite für verschiedene Nutzeranforderungen geschaffen.

Gemeinschaftliche Aktivitäten brauchen Räume. In Ulm wurde hierfür eine Wohnung zur Verfügung gestellt, die – sollte der Bedarf nicht mehr bestehen – auch wieder vermietet werden kann. In Schwäbisch Hall, Herrenberg und Esslingen am Neckar wurden attraktive Gemeinschaftsräume an zentraler Stelle eingerichtet. Mit ihren teilweise öffentlichen Veranstaltungen ergänzen sie das Angebot benachbarter Quartiere.

Gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte funktionieren dort besonders gut, wo die unterschiedlichen Interessen von einer Moderationshilfe bereits in der Gruppenfindungsphase begleitet und die gemeinschaftlichen Aktivitäten nicht dem günstigen Zufall oder der Anfangseuphorie eines Projekts überlassen werden. Die dauerhafte Finanzierung von Betreuern ist ein besonders sensibles Thema. Im Mehrgenerationenwohnen in Esslingen am Neckar teilen sich Träger und Stadt eine Stelle eines Sozialarbeiters. Er begleitet und berät die Bewohner, entlastet die Gruppe in Konfliktsituationen und trägt maßgeblich zur Vernetzung mit dem Quartier bei. In Ulm wird der Bewohnerverein von einer Sozialarbeiterin unterstützt. Im Projekt in Dußlingen wird die Teilzeitstelle einer Gemeinwesenarbeiterin über einen Sozialfonds des Trägers finanziert. Der Effekt einer nachhaltig gut funktionierenden Nachbarschaft, Möglichkeiten der Beratung sowie Aktivierung und Coaching von Ehrenamtlichen tragen nachweislich auf Dauer zum Gelingen solcher Projekte bei.

7 Integration und Inklusion

In einem neuen gesellschaftlichen Grundkonsens sollen Menschen unabhängig von ihren Fähigkeiten oder Beeinträchtigungen, ihrer ethnischen, kulturellen oder sozialen Herkunft gleiche Chancen haben, mitten in der Gesellschaft zu leben. In offenen Nachbarschaften können sie – ihrer besonderen

Lebenslage entsprechend – ein weitgehend normales Leben führen.

Unter sozialer Inklusion wird heute verstanden, dass jeder Mensch in seiner Individualität akzeptiert wird und die Möglichkeit hat, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Mit dieser über den Begriff der Integration hinausgehenden Forderung wird eine humane Gesellschaft charakterisiert, die Verschiedenheit und Besonderheit anerkennt, annimmt und besonders fördert.

Menschen mit Behinderungen eine möglichst hohe Wohnqualität für ein eigenständiges Leben zu bieten, ist Ziel der Wohnprojekte in Offenburg und Freiburg im Breisgau. Bereits über die Standortwahl – mitten in der Offenburg Innenstadt bzw. inmitten des neuen Freiburger Stadtteils Rieselfeld – wird dieser Anspruch umgesetzt. Hier können die Bewohner weitgehend selbstständig agieren, dies wäre in Randlage nicht möglich. Das Wohnungsangebot der beiden Projekte ermöglicht ausgerichtet auf die Kompetenzen der Bewohner ein völlig selbstständiges Wohnen wie auch ein Wohnen mit Assistenz oder Betreuung.

Die Integration von betreuungsbedürftigen Senioren ist ein Ziel des noch in der Konzeptionsphase befindlichen Projekts in Dettingen. Leitbild ist hier der Ansatz, auch im Pflegefall im Ort bleiben und dort vertraute Pflegeangebote wahrnehmen zu können. In Neuhausen auf den Fildern sieht die künftige Planung Pflegeheim, Seniorenwohnanlage, Wohnangebote für Kinder und Jugendliche, die außerhalb ihrer Familien leben, sowie Reihenhäuser für Familienwohnen vor. Diese Nutzungsmischung begünstigt den Kontakt unter allen Bewohnern und ist eine Bereicherung ihrer sozialen Erfahrungswelten.

8 Bürgerschaftliches Engagement und Partizipation

Zukunftsfähiges Wohnen setzt die Mobilisierung, Förderung und Nutzung bürgerschaftlichen Engagements voraus. Ziel ist eine Kooperation auf Augenhöhe unter allen beteiligten Akteuren. Innovative Beteiligungskonzepte generieren aktivierende Selbsthilfe, soziale Netzwerke und den Generationendialog.

Der Initiative „So wollen wir wohnen!“ liegt die Erkenntnis zugrunde, dass Bürger stärker als bisher mitbestimmen wollen, wie ihre Lebenswelt zukünftig aussieht und wie ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld gestaltet sein sollen. Sowohl der lokale Wohnungsmarkt als auch die sozialen Beziehungen in Städten und Gemeinden profitieren in hohem Maße davon, wenn Bürger ihre Ansprüche kundtun und sich



gleichzeitig für ihr Projekt engagieren. Dieses Engagement hilft beim Aufbau und Erhalt sozialer Netzwerke, fördert die Kontakte unter den Generationen und wirkt in vielen Fällen weit über die Grenzen des Projekts hinaus positiv ins soziale Zusammenleben hinein.

Mit der zunehmenden Erfahrung mit Beteiligungsverfahren – auch vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren boomenden Baugemeinschaften – haben sich die Instrumente der Mitbestimmung weiterentwickelt. Sie sind effizienter geworden und werden durchgängig professionell gesteuert.

So wurde z. B. für das Projekt in Burgrieden, das noch in der Konzeptionsphase ist, ein Verfahren mit „Toolkarten“ ausgewählt, das die Beteiligung für Laien veranschaulicht und erleichtert. Das Verfahren wurde auf Basis langjähriger Erfahrungen in Beteiligungsprozessen entwickelt. In Stuttgart wurden potenzielle Bewohnerinnen und Bewohner des Olgäle-Quartiers umfassend in die Planung des Projekts einbezogen. Die Ergebnisse vielfältiger, moderierter Workshops sind hier die Basis für mittlerweile konkrete Pläne von 9 Wohnprojekten mit ca. 240 Wohnungen. Auch die Projekte in Karlsruhe und Schwäbisch Hall wurden in einem moderierten Verfahren mit den künftigen Bewohnern und allen beteiligten Akteuren geplant und realisiert.

Bürgerschaftliches Engagement kennzeichnet die Entwicklung des Mehrgenerationenparks in Sinzheim. Die Planungsabschnitte und auch die Durchführung der Maßnahmen wurden und werden schrittweise unter Einbeziehung örtlicher Vereine und ehrenamtlicher Helfer entwickelt. Dieses Konzept hat eine hohe sozial integrative Wirkung entfaltet, das Seniorenzentrum stärker in das städtische Leben integriert und innerstädtisches Grün für das Gemeinwesen aktiviert.

Die unterschiedlichen Moderationsverfahren sind dadurch gekennzeichnet, dass sich die beteiligten Akteure als Partner begreifen und die Projektentwicklung kooperativ gestalten.



ten. Gemeinsam entwickelte Projekte aktivieren die Bewohner bis zum Einzug und können darüber hinaus dazu beitragen, bürgerschaftliches Engagement zu verstetigen, stabile Netzwerke zu schaffen und die Einbindung in die weitere Nachbarschaft zu verbessern.

Fazit

Die Initiative „So wollen wir wohnen!“ zeigt in vielen Beiträgen, dass sich Bürger, Vereine, Initiativen, Bauträger und Kommunen – häufig partnerschaftlich – den neuen Herausforderungen des Wohnens in einer veränderten Gesellschaft stellen. Obwohl Herkunft und Blickwinkel der Akteure unterschiedlich sind, vermitteln die Ergebnisse der Initiative eine gemeinsame Botschaft: Integrierte Entwicklungskonzepte für alle wichtigen Handlungsfelder sind die Grundlage für eine lebenswerte Zukunft in den Städten und Gemeinden. Ob sich Menschen wohl fühlen und wie sie ihren Alltag organisieren, entscheidet sich auf Quartiersebene, in gelebter Nachbarschaft. Diese Herausforderungen können nur in integrierten Konzepten bewältigt werden, in denen alle wichtigen Handlungsfelder miteinander verknüpft sind.

Die Entwicklung von Quartieren, die mit wenig Energie auskommen, hochwertige Grundrisse und ein attraktives Wohnumfeld besitzen und mit schwellenlosen Bewegungsräumen Zugang zu allen Angeboten erlauben, sind die Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben, gegenseitige Hilfe und sozialen Zusammenhalt unter allen Generationen. Die Menschen entwickeln Bürgersinn und zeigen Bereitschaft, Verantwortung für die Gestaltung ihrer Lebenswelt zu übernehmen. So gewinnen die Lösungsansätze der großen Zukunftsthemen – Demografie, Integration und Klimawandel – eine praktische und handhabbare Dimension.

Die eingereichten Konzepte und Projekte sind von großem Engagement und einer oft begeisternden Mitwirkungsbeurteilung getragen. Sie füllen das Motto der Initiative 2011 // 2012 „So wollen wir wohnen!“ mit Leben.