



für den Sozial- und Schulausschuss  
-nichtöffentlich-

für den Kreistag  
-öffentlich-

**Impulsprogramm zur Förderung neuer Wohnformen in der Altenhilfe  
- "Wohnpark Schlehenäcker, Hülben"**

**Beschlussvorschlag:**

Der Landkreis fördert das Projekt „Wohnpark Schlehenäcker, Hülben“ einmalig mit insgesamt 35.000,00 EUR.

**Kosten/Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten:	ca. 96.000,00 EUR	Kostenanteil Landkreis:	35.000,00 EUR
Haushaltsstelle:	1.4310.7006.000	zur Verfügung stehende HH-Mittel:	0,00 EUR
		außerplanmäßig:	35.000,00 EUR
Deckungsvorschlag: Aus Haushaltsstelle 2.4310.9870.000 (im Vermögenshaushalt sind 50.000,00 EUR bereitgestellt)			

**Sachdarstellung/Begründung:**

**I. Kurzfassung**

Der Kreistag hat in der Sitzung vom 16.10.2006 beschlossen, vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel modellhafte Projekte neuer Wohnformen der Altenhilfe zu unterstützen (KT-Drucksachen Nr. VII-279/1 und Nr. VII-279/2). Als erstes Projekt wurde das gemeinschaftliche Wohnen in Hohenstein mit 100.000,00 EUR gefördert.

Die Gemeinde Hülben hat nun den als Anlage 1 beigefügten Antrag für den „Wohnpark Schlehenäcker“ gestellt. Dort soll gemeinsam mit den künftigen Bewohnern ein generationenübergreifendes Zusammenleben entwickelt und realisiert werden.

Im Hinblick auf die Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden soll insbesondere die wissenschaftliche Begleitforschung und ein Teil der im Vergleich zu herkömmlichen Planungen anfallenden Mehrkosten bezuschusst werden. Das Evaluationskonzept ist als Anlage 2 beigefügt.

**II. Ausführliche Sachdarstellung**

**1. Modellprojekt**

Die Gemeinde Hülben erarbeitet derzeit unter weitgehender Einbindung der Bürgerschaft eine umfassende Gemeindeentwicklungsplanung. Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben, sollen hierbei ebenso berücksichtigt werden wie

die Verbesserung bzw. Weiterentwicklung bestehender Angebote. Ein Teilprojekt in der Gemeindeentwicklungsplanung soll, in neuer Interpretation der alten Dorfstrukturen, wieder das nachbarschaftliche Wohnen fördern: Kooperatives Wohnen in den Schleenäckern. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb am Siedlungsrand. Mit der Planung kann die Ortsrandlage arrondiert werden, die bestehenden Einrichtungen und Infrastrukturen der Ortsmitte liegen in räumlicher Nähe.

Kernstück der Planung sind 3 Wohnquartiere (Höfe) mit einem gemeinschaftlichen Platzbereich, der vom Verkehr freigehalten wird. Um diese zentralen Platzbereiche werden unterschiedliche Gebäude- und Nutzungsformen gruppiert. Es sollen differenzierte Nutzungen für Familien und ältere Menschen – Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten sowie kooperative Bauformen für Baugemeinschaften entstehen. Das nachbarschaftliche Miteinander im Dorf wird aufgenommen und in neuen Wohnformen umgesetzt. Die demografische Entwicklung und die zukünftigen Bedürfnisse des Wohnens berücksichtigend, werden neben den reinen Wohnnutzungen auch Optionen für zusätzliche integrierte Nutzungen angeboten. Es entstehen Gebäude mit Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten, integrierte kleine Arbeitsbereiche, barrierefreie Wohnungen mit angeschlossener Einliegerwohnung für Betreuungspersonal.

Parallel zur Entwicklung der Bauleitplanung wird ein Quartiersmanagement aufgebaut. Ziel ist die Schaffung selbsttragender Bewohnerorganisationen, die sich aktiv in die Gestaltung des Quartierslebens einbringen. Dabei werden die vorhandenen sozialen Strukturen, Vereine usw. aktiv eingebunden.

## **2. Ziele**

Es sollen folgende kommunalpolitischen Kernziele erreicht werden:

- Entwicklung von Siedlungsformen, die nachbarschaftliches Leben ermöglichen und bürgerschaftliches Engagement unterstützen
- Förderung von bedarfsgerechtem und finanzierbarem Wohnungsbau für Kinder, Familien und Senioren
- altersgerechte Lebens- und Freiräume barrierefrei erstellen
- Integration unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen ins Quartier und die Gemeinde
- Identifikation mit der Gemeinde und dem Wohnumfeld
- flexible Raumaufteilung in den unterschiedlichen Gebäuden, um das Gebiet an sich ändernde Bedarfe auch in Zukunft anpassen zu können

## **3. Umsetzungs-/Entwicklungsphasen**

Das Projekt ist durch 4 Phasen gekennzeichnet, in denen die Bürgerinnen und Bürger und die Bauwilligen aktiv eingebunden werden:

- Vorbereitungsphase durch eine Arbeitsgruppe zur planerischen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts
- Bewerbung des Baugebietes, Auftaktveranstaltung: Bürgertag zum demografischen Wandel

- Zusammenfindung der Baugruppen und Entwicklung der individuellen Baukonzepte unter Einbindung möglicher Bauherren und Vergabe der Grundstücke
- Umsetzung

#### **4. Evaluation**

Das Projekt soll wissenschaftlich untersucht und ausgewertet werden. Dabei werden aus den Erfahrungen des Projektes Handlungsempfehlungen für die Umsetzung ähnlicher Aufgabenstellungen erarbeitet.

Für die externe Auswertung hat das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen die als Anlage 2 beigefügte Projektskizze entwickelt. Die Untersuchung erfolgt nicht im üblichen Vorgehen, dass ein abgeschlossenes Projekt analysiert wird, sondern es ist eine begleitende Untersuchung mit einer laufenden Rückkopplung in den Planungsprozess vorgesehen.

Andere Gemeinden, die ähnliche Projekte durchführen möchten, sollen von den Erfahrungen des Modellprojektes Schlehenäcker durch die Erstellung einer Projektdokumentation und eines praxisorientierten Leitfadens profitieren können.

#### **5. Finanzierung**

Die Gemeinde Hülben beantragt, das Projekt einmalig mit einem Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR zu unterstützen. Sie hat sich gleichzeitig verpflichtet, im Erfolgsfall einen Teil des Zuschusses über den Verkauf der Grundstücke wieder zu refinanzieren damit ggf. weitere Projekte im Landkreis unterstützt werden können. Da die Gemeinde Hülben und die Verwaltung vom Erfolg des Projektes ausgehen, wird vorgeschlagen, den Zuschussbetrag auf 35.000,00 EUR zu reduzieren und auf eine Rückzahlung zu verzichten. Diese Vorgehensweise ist mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Bauleitplanung ist ureigene Aufgabe der Städte und Gemeinde. Förderfähig können deshalb nur solche Kosten sein, die über den Aufwand für herkömmliche Planungen hinausgehen. Eine Aufstellung dieser Kosten ist auf Seite 15 der Antragsunterlagen dargestellt. Zusätzliche Kosten entstehen insbesondere für die Durchführung des Bürgertags „Demografischer Wandel“, die Aufwendungen für die „Arbeitsgemeinschaft Schlehenäcker“, für die Quartiersbetreuung und für die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung. Mit dem inzwischen vorliegenden Angebot für die Begleitforschung in Höhe von ca. 25.500 EUR wird der ursprünglich dafür vorgesehene Betrag (12.000 EUR) deutlich überschritten. Es entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 96.000 EUR.

#### **6. Bewertung**

Das Projekt ist weitgehender als die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens für Menschen, die bereits pflegebedürftig sind. Es werden die baulichen und sozialen Strukturen geschaffen, mit denen es älteren Menschen künftig möglich sein wird, länger in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu bleiben. Pflegeheimplätze müssen zunehmend auch deshalb in Anspruch genommen werden, weil es keine Angehörigen oder Nachbarschaften mehr gibt, die eine notwendige Unterstützung leisten können.

Gleichzeitig ist es eine Maßnahme gegen die Auswirkungen des demografischen Wandels, insbesondere im ländlichen Raum. Die konkreten Erfahrungen aus diesem Projekt können für die Planungen anderer Städte und Gemeinden wesentliche Impulse geben.