



**Gemeinde Hülben  
Landkreis Reutlingen**

**Antrag auf Fördermittel  
beim  
Landkreis Reutlingen**

**für den  
Wohnpark „Schlehenäcker“  
in Hülben**





## Beschreibung des Projekts

### 1. Ausgangslage

Gemeindeentwicklung mit den Bürgern:

Gemeinderat und Bürgermeister haben sich vor ca. 3 Jahren entschieden, für die weitere Gemeindeentwicklung eine umfassende Gemeindeentwicklungsplanung zu erarbeiten und in diesen Prozess die Bürgerschaft weitestgehend einzubeziehen.

Ein Entwicklungsschwerpunkt ist das Thema „Wohnen in Hülben“.

Die Gemeinde möchte ihr Angebot an Wohnbauplätzen auf unterschiedlichste Weise attraktivieren. Hierbei sollen Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und den sich verändernden Vorstellungen an Lebensräume ergeben, ebenso berücksichtigt werden, wie die Verbesserung bzw. Weiterentwicklung bestehender Angebote. So sollen

- Neubaugebiete nach möglichen Verbesserungen überprüft
- zentrale Altlagen im Rahmen einer weiteren Ortskernsanierung reaktiviert bzw. erneuert und die vorhandenen Bausubstanzen erforderlichenfalls modernisiert
- schlechte Bausubstanzen abgebrochen und durch zeitgemäße Nutzungen (z.B. für Generationenwohnen, Seniorenwohnen, junge Familien, Singlehaushalte) ersetzt und
- innerörtliches Potential weiter erschlossen werden

Zudem sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den Eigentümern von erschlossenen Leer-Grundstücken den Verkauf erleichtern.

Eines der ergänzenden Angebote soll, in neuer Interpretation der alten Dorfstrukturen, wieder das nachbarschaftliche Wohnen fördern:  
Kooperatives Wohnen  
in den Schlehenäckern.





Aus der Gemeinderatserörterung

Nachbarschaften  
Generationen-  
haus / Service  
komm-in

Nachbarschaften  
Altquartier

Wohngruppe  
betreutes  
Wohnen

Nachbarschaften  
Dürrlau  
Schlehenäcker

freie Grundstücke  
in besten Lagen  
für den  
Grundstückspool

Reaktivierungen  
Ortskern III  
...



## Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen

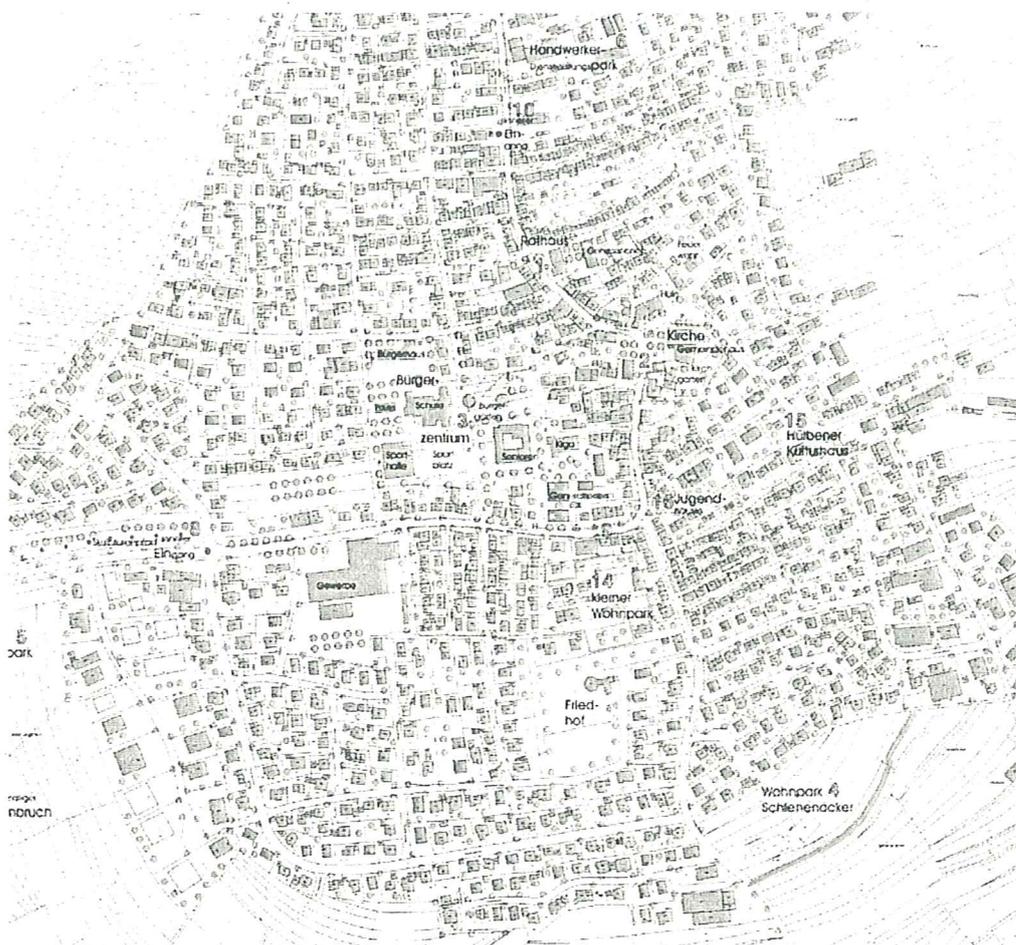
bestehende Angebote und  
neue Möglichkeiten in Hülben

### Erwartungen

- Rahmenbedingungen müssen stimmen  
Dorf > Lebensraum für alle Generationen
- Lebensqualität und Versorgungssicherheit  
von der Wiege bis zur Bahre
- Image muss belegt sein  
„die kinderfreundliche Gemeinde“  
„die seniorenfreundliche Gemeinde“  
„die familiengerechte Gemeinde“  
...

### Potenziale

Hülben besitzt und schafft die  
Voraussetzungen für  
unterschiedlichste Wohnangebote,  
die sich ergänzen



STEG

EntwicklungsPotenziale

- Handlungsmöglichkeiten
- Handlungsbedarf

Zeichen in schematischer Darstellung

- Entwicklungsgebiet
- Entwicklungsgebiet überwiegend angelegtes Grundstück
- Innenentwicklung Ortsrand
- Ortsrandbereich mit erhöhtem Gestaltungsanspruch
- Fisch: für Abbruchgebiete
- oberflächennutzungsplan
- Ortsrandbereich mögliche Neubauten von gemeinschaftlicher Bebauung
- Entwicklungsstand mögliche Neubauten eines Grundstücks unterhalb Bauverboten

Gemeinde Hülben  
Entwicklungsplanung

EntwicklungsKonzept  
i.V.m. EntwicklungsJournal

© STEG Stadtentwicklung  
Standort: Hülben, Kreis Reutlingen  
05.05.2017 17:25:59

## 2. Projektziele

Im südöstlichen Ortseterrand hat ein landwirtschaftlicher Betrieb seine Existenz aufgegeben. Im Hinblick auf einen städtebaulich verträglichen Siedlungsrand und unter Berücksichtigung des gewünschten „kooperativen Wohnens“ hat die Gemeinde mit den Eigentümern für das Gelände Schlehenäcker einen Vorkaufsvertrag abgeschlossen und eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Eine zentralere Lage in ausreichender Größe ist nicht vorhanden.

*Aus dem Auslobungstext:*

„Die Gemeinde will entsprechend den Anforderungen, die sich aus den demografischen Veränderungen ergeben, verstärkt spezifisch anforderungsgerechten Wohnungsbau fördern:

- Generationenwohnen
- entwicklungsfähige Grundrisse, die soziale Veränderungen unterstützen
- weit reichende barrierefreie Erschließungen
- kindgerechte Lebensräume
- bezahlbarer Wohnraum auch für junge Familien usw.



Zudem sollen Siedlungsformen entwickelt werden, die nachbarschaftliches Leben ermöglichen und bürgerschaftliches Engagement unterstützen (z.B. Quartiersbildungen). Da in zentraleren Lagen keine größeren, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung stehen und auch nicht geschaffen werden können, sollen die Schlehenäcker für einen Wohnpark mit kooperativen Wohnformen erschlossen werden.

Hierbei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- gute Erreichbarkeit/Akzeptanz der Versorgungslagen  
(z.B. attraktive, deutliche Fußwege(hin)führungen, Anknüpfung an das bestehende Wegenetz)
- Parkierung, die die Wohnnutzungen nicht überlagert
- Gemeinschaftsflächen für Aufenthalt, Kinderspiel, Aktivitäten usw.
- gute Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen  
(untersch. große Hauseinheiten, kleinere Grundstücke / Erwerbskosten, ...)

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Vorentwürfe werden von der Jury zudem folgende allgemeine Kriterien betrachtet:

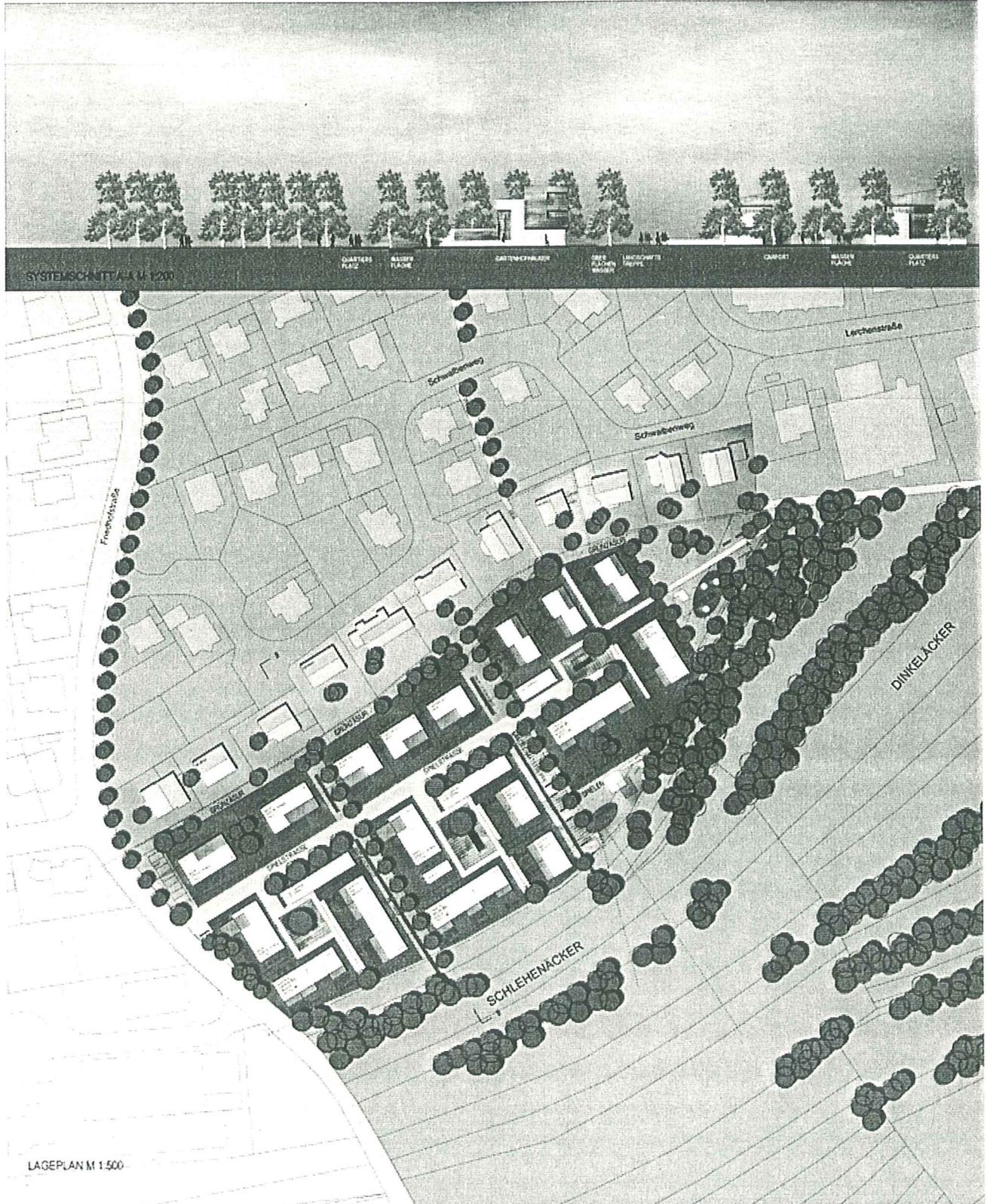
- Qualität der städtebaulichen Gesamtkonzeption
- eigene Identität
- Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld
- Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben:
  - flexible Gebäude und Grundrisse, ...
  - sparsame und verkehrsberuhigende Erschließung
  - ökologischer, energiesparender Städtebau
  - Ausrichtung der Gebäude, Wasserhaushalt, Regenwasserversickerung, Flächenversiegelung ...

### 3. Planung

Eine größere Jury mit Gemeinderat, Bürgermeister, Amtsleitern, Fachplanern und mehreren Vertretern des Landkreises erörterte ausführlich Anforderungen und Lösungen zur gestellten Aufgabe.

Eingereicht wurden 3 unterschiedliche und sehr ambitionierte Konzepte, so dass das Gremium die „freie Wahl“ hatte: Es entschied sich für die Arbeit des Tübinger Planungsbüros Hähning + Gemmeke. Dieses Büro besitzt u.a. große Erfahrung mit der Beurteilung von Baugruppen bei der Entwicklung städtebaulicher Aufgaben.

Dieses Konzept wurde öffentlich und u.a. mit den künftigen Angrenzern (Schwalbenweg) erörtert. Diese erklärten ausdrücklich, dass sie das Konzept (Inhalt + Ausformung) für sehr gut halten und der Bebauung zustimmen. Sie würden jedoch eine andere (konventionelle) Konzeption ablehnen.





Aus dem Erläuterungsbericht des Büros Hähnig+Gemmeke:

### **Städtebauliches Konzept**

Mit der städtebaulichen Entwicklung der „Schlehenäcker“ bietet sich die Gelegenheit, den Süd-Ost-Ortsrand von Hülben zu arrondieren und den Siedlungsrand dieser hervorgehobenen leichten Südhanglage mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu verzahnen und räumlich klar zu definieren.

Direkt an die bestehenden Einrichtungen und Infrastrukturen der Ortsmitte angebunden, werden diese übergeordneten Erschließungen aufgenommen und im Planungsgebiet weiterentwickelt.

Von der Friedhofstraße im Westen werden drei Wohnquartiere (Höfle), die der vorhandenen Topographie der Süd-Ost-Hangkante folgen, erschlossen, Grünzäsuren gliedern die geplanten Wohnfelder und verzahnen sich mit dem angrenzenden, für Hülben prägenden Landschaftsraum; sie bieten Blicke und Orientierungen aus dem Siedlungsgebiet in die Landschaft.

Zu der bestehenden Wohnbebauung am Schwalbenweg bleibt ein großzügiger Grünstreifen erhalten. Wegeverbindungen vom Schwalbenweg in die neue Bebauungsstruktur werden aufgenommen und integriert. Eine Landschaftstreppe mit Spielzonen, Regenwasserversickerung und Ausblicken wird bis an den Ortsrand entwickelt.

Die geplante neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Die Wohnquartiere gruppieren sich um introvertierte Platzsituationen. Die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports werden direkt über den verkehrsberuhigten Bereich erschlossen und sind den jeweiligen Wohnquartieren direkt zugeordnet. Die gemeinschaftlichen, kleinen Platzbereiche werden von Verkehr freigehalten. Somit besteht die städtebauliche Möglichkeit, einen halböffentlichen Raum als Mitte für die geplante Wohnanlage zu entwickeln. Um diese zentralen Platzbereiche gruppiert bilden unterschiedliche Gebäude und Nutzungstypologien die stadträumlichen Kanten.

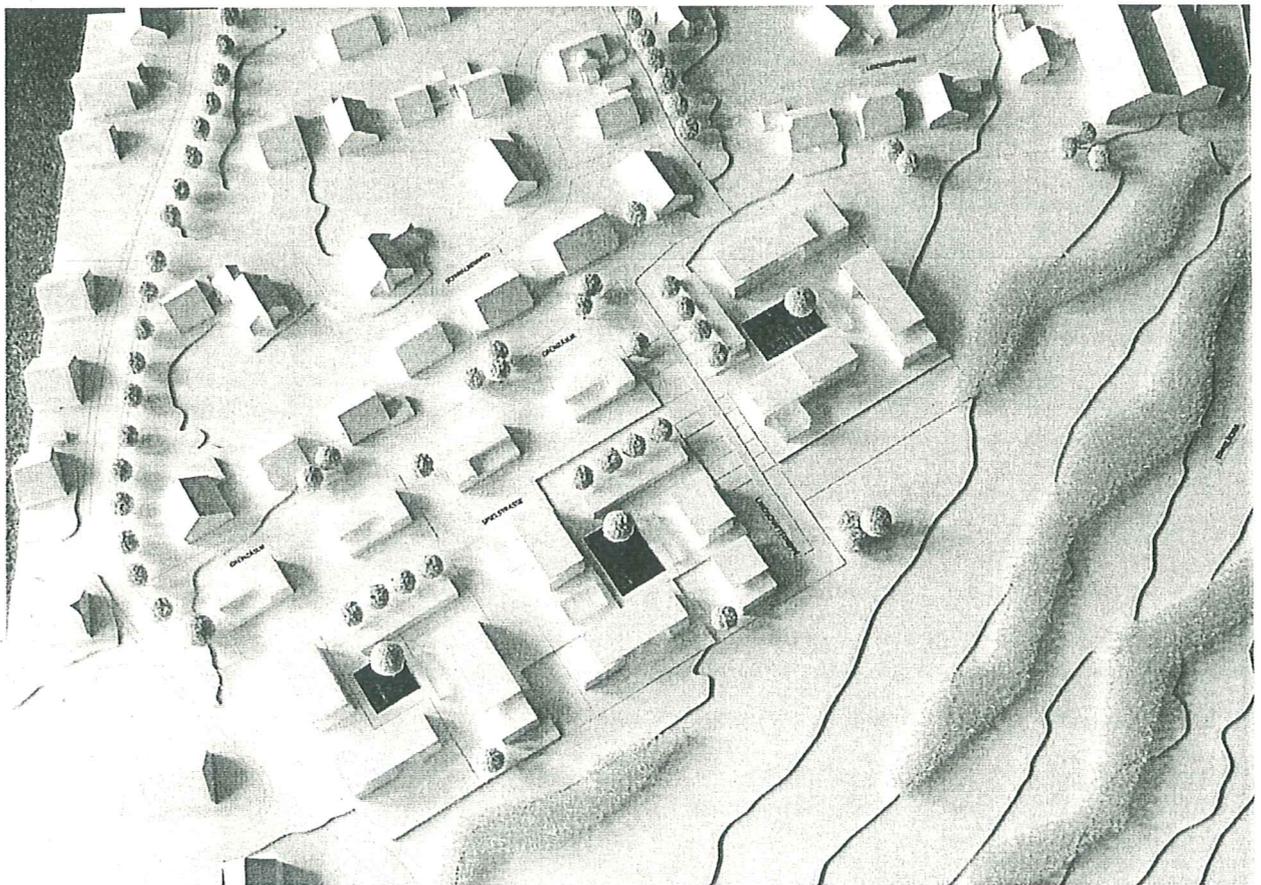
Die Plätze sind räumlich gefasst.

An den Duktus, die Proportion und Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur von Hülben orientiert, bilden II - II+D-geschossige Gebäude die jeweiligen Wohnquartiere. Unterschiedliche Gebäudeformen ermöglichen differenzierte Nutzungen für Familien und ältere Menschen - Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten sowie kooperative Bauformen für Baugemeinschaften. Das nachbarschaftliche Miteinander, welches Hülben seit Jahrzehnten prägt, wird aufgenommen und in neuen Wohnformen umgesetzt. Der öffentliche Raum, halböffentliche Raum und die privaten Grundstücke werden klar definiert und schaffen Möglichkeiten von Nachbarschaften, Gemeinsames und Privates.



Die demographische Entwicklung und die zukünftigen Bedürfnisse des Wohnens berücksichtigend, werden neben den reinen Wohnnutzungen auch Optionen für zusätzliche integrierte Nutzungen angeboten. Durch so genannte flexible, mitwachsende Gebäude und Grundrisse, werden diese vielfältigen Nutzungen aufgezeigt: Wohnen und Arbeiten, integrierte kleine Arbeitsbereiche, barrierefreie Wohnungen mit angeschlossener Einliegerwohnung für Betreuungspersonal.

Es werden in der städtebaulichen Idee vier Gebäudetypologien angeboten, die sich modular in den Wohnquartieren wieder finden.“



Modell der Mehrfachbeauftragung, aktuell z.T. überarbeitet.

#### städtebauliche Kennwerte

- Bruttobauland belegt: ca. 18.000 m<sup>2</sup>
- private Bauplätze: ca. 12.000 m<sup>2</sup> (incl. Quartier)
- private Bauplätze: ca. 40 - 50
- Erschließung: ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- öffentliches Grün, Spiel,...: ca. 4.700 m<sup>2</sup>
- BGF: ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgrößen: 130-700 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: insg. 85



### Beurteilung der Jury

„Das Konzept bindet die Umgebung ein, zeigt unverwechselbare räumliche Strukturen und eine differenzierte klare Erschließung.

Die angebotene Nordzeile bildet zusammen mit der Bebauung am Schwalbenweg eine räumliche Gruppe, dazwischen die verbindende (geforderte) Grünstreifen. Gleichzeitig ist diese Nordzeile Teil der südlich der Spielstraße angrenzenden Quartiere.

Der östliche Gebietsabschluss: Ein drittes Quartier (weitgehend) im Grünen.

Das Baugebiet Schlehenäcker ist deutlich und „nutzbar“ mit der Umgebung verflochten: Eine breite Oberflächenwasserfurt und eine Landschaftstreppe, hier angebunden wiederum der Schwalbenweg.

Insgesamt wird ein stabiler städtebaulicher Rahmen angeboten, der Unverwechselbarkeit und Orientierungen gibt. Innerhalb dieses Rahmens sind unterschiedliche (Gebäude-) Ausformungen denkbar.

So werden in beispielhafter Weise in den Quartieren unterschiedlichste Bauformen auf (privaten) Einzelgrundstücken für unterschiedlichste Bedürfnisse aufgezeigt. Gleichzeitig können diese am Gemeinschafts-Quartiersleben teilhaben:

Atelierhäuser, Mehrgenerationenhäuser (Wohnungen mit Schaltraum), Gartenhofhäuser als mitwachsende Ausbauhäuser und Reihenhäuser auf Grundstücken von 130 m<sup>2</sup> (+ Gemeinschaftsanteil) bis zu 710 m<sup>2</sup>.

Die Arbeit fordert eine klare Entscheidung im Sinne der gestellten Aufgabe und schöpft den von der Gemeinde angebotenen Umsetzungsspielraum aus. Ihre Umsetzung fordert auch eine intensive 'inhaltliche' Betreuung bzw. Begleitung insbesondere bei den Quartiersbebauungen.

Zu überprüfen wäre jedoch, ob nicht die vorgeschlagenen Quartiere mit insgesamt 33 Grundstücken die denkbare Nachfrage übersteigen. Zum anderen könnte das Angebot für Mehrgenerationengebäude größer sein. Zu überprüfen wäre auch eine Belegung des östlichen Gebietsrandes.

Die Jury sieht in dieser Arbeit eine konsequente Auseinandersetzung mit den Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben.

Mit diesem Entwurf für die Schlehenäcker ließe sich das Siedlungsangebot Hülbens zukunftsfähig erweitern.“

Die Entscheidung für diese Arbeit erfolgte einstimmig.





### Mehrgenerationenhaus

In dieser Gebäudeform werden 4-5 Wohneinheiten angeboten, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind. Durch zentral eingestellte „Schalträume“, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden können, ergeben sich flexible, mitwachsende Wohnungsnutzungen. Durch Zusammenschalten von kleineren Einheiten zu familiengerechten Wohnungen oder der altersgerechten Wohnung mit benachbarter Einliegerwohnung entstehen differenzierte Nutzungsmöglichkeiten.

### Gartenhofhaus

Eine Wohnform, die als Ausbauhaus für junge Familien geplant ist, mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Dachgeschosses oder zusätzlicher Raumteilungen. In den Grundrissen ist eine flexible und auf die Familienentwicklung reagierende Umgestaltung des Hauses gegeben. Den räumlichen Abschluss zum gemeinsamen Quartiersplatz bildet ein eingestellter Baukörper im Garten, in dem Werkstatt, Gartengeräte, Fahrrad, Hobbyraum untergebracht werden können und somit das Raumangebot des Hauptgebäudes ergänzen und räumlich einen privaten Gartenhof gewährleisten.

### Gereichte Einfamilienhäuser

Diese Gebäudetypologie ist als Möglichkeit für ein kooperatives Bauprojekt vorgesehen. 3-4 Bauherren erstellen gemeinsam diese Gebäudezeile als Reihung individueller Bausteine. Von größeren Einheiten bis hin zu kleineren Grundstücksanteilen entsteht eine Gebäudesituation, die auch gemeinschaftliche zum Platz hin orientierte Nutzungen anbietet. In dieser gereichten Einfamilienhausituation lassen sich auch wohnungsergänzende Nutzungen wie kleine Büros integrieren. Die Geschossigkeit ist II + II-D-geschossig geplant und individuell flexibel umsetzbar.

### Gestaltungsgrundsätze

Durch die Gruppierung der unterschiedlichen Gebäude um ein „Höfle“ mit prägendem Baum und Treffpunkt für die Anwohner entstehen Wohnquartiere von hohem Identifikationswert. Der halböffentliche Charakter im Übergang zu den privaten Grundstücken unterstützt kindgerechte wie altengerechte Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Kleinteiligkeit, Maßstäblichkeit und Gliederung in drei Platzbereiche entsteht eine dem Ort und der Situation angemessene Bebauungsdichte im Übergang zum Landschaftsraum. Neben den „Dorflinden“ auf den „Höfle“ unterstützen weitere Baumstandorte die städtebauliche Idee. Die Stellplätze sind baumüberstellt, die Grünzäsuren werden durch Baumpflanzungen akzentuiert.



Der charakteristische Landschaftsraum der Schlehenäcker bleibt als Hülben prägendes Landschaftselement erhalten. Innerhalb der geplanten Grünzonierungen wird das anfallende Regenwasser gesammelt, versickert und gestalterisch in diesen Landschaftsraum integriert.

#### Energie

Durch die Orientierung und Anordnung des Städtebaus werden energieeffiziente Konzepte unterstützt. Vorgeschlagen wird, die neuen Wohnquartiere im Passivhausstandard umzusetzen.

Grundvoraussetzung für die Erreichung des Passivhausstandards ist die Optimierung des A/V-Verhältnisses in Verbindung mit einer extrem luftdichten Gebäudehülle. Das Gesamtgebäude wird in das Dämmkonzept mit einbezogen, so dass keine Systemgrenze existiert.

Die Räume sind optimal nach Süd-Westen bzw. Süd-Osten ausgerichtet, um ein Gleichgewicht zwischen solarem Wärmeeintrag und ausreichendem sommerlichen Wärmeschutz zu realisieren. Der sommerliche Wärmeschutz kann sowohl durch eine bauliche Verschattung als auch durch einen beweglichen, außen liegenden Wärmeschutz gewährleistet werden.

Mit der stadträumlichen Arrondierung durch die drei Wohnquartiere am südöstlichen Ortsrand von Hülben besteht eine besondere Entwicklungsmöglichkeit und Planungschance für ergänzende Wohnformen im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Nutzungen.“

## 4. Umsetzung

### Intention

Die Umsetzung des Konzeptes soll, so weit als möglich, durch private Bauende in nachbarschaftlicher Abstimmung erfolgen. Die Quartiersbildungen fordern und fördern kooperatives Handeln sämtlicher Beteiligten.

Da es sich beim Wohnpark um ein, zumindest für ländliche Gemeinden, neues Erschließungsmodell (das sich auf historische Quartiersbildungen bezieht) handelt, gehen wir davon aus, dass die Wohnangebote zunächst beworben werden müssen. Hierfür sind sowohl Bauende und Architekten zu gewinnen als auch Entscheidungsprozesse erforderlich. Da die Gemeinde die Gesamtfläche erwerben wird, hat sie umfassende Einflussmöglichkeiten auf Entwicklung und Umsetzung. Sollte sich das Gebiet nicht im notwendigen Umfang erschließen lassen, so wird das Projekt zurückgestellt. Hiermit wird den Forderungen an nachhaltiger Erschließung Rechnung getragen.



## Arbeitsablauf (workflow)

### Grundsätzliches

Die Projektentwicklung bedarf einer klaren Struktur, um sämtlichen Beteiligten Orientierung zu geben: Alle Beteiligten betreten „Neuland“.

Gleichzeitig muss eine permanente Überprüfung des Prozesses stattfinden, der auch Anpassungen bzw. Korrekturen anregen kann: „Erfolgskontrolle“.

## Phasen

### 1. Vorbereitung

- 1.1 Gründung der **Arbeitsgruppe Schlehenäcker** (bestehend aus Gemeindevertretern, Projektsteuerern, Büro Hähning + Gemmeke, Bauherren und weiteren Beteiligten)

Beratung, Begleitung, Transformation, Projektsteuerung/Koordination, Einbeziehung in städtebauliche Planungen, Moderation und Verfahrensbetreuung. Die AG ist zudem Bindeglied zwischen Gemeinde und Akteuren.

Die AG organisiert und verantwortet Veranstaltungen.

- 1.2 **Architektengespräche**: Entwicklung von Wohnkonzepten auf der Grundlage des vorgegebenen städtebaulichen Konzepts

### 2. Bewerbung

- 2.1 **Pressegespräche**: Setzung des Projektes (Lösung zu den Anforderungen des demografischen Wandels)

- 2.2 **Bürgertag**: kooperatives Wohnen in Hülben

Impulsreferate und Infostände

Demografischer Wandel, die Gemeinde Hülben, neue Wohnangebote, kreatives Gestalten des Lebensraums

Infostände der Architekten und der AG Schlehenäcker: Werbung Bauende  
Infostände von Sparkasse und Banken (Finanzierung) und des Sozialträgers (z.B. Wohnen im Alter)

### 3. Konzept und Entscheidung

- 3.1 Findung der **Baugruppen** und ihrer gemeinsamen Planung unter Betreuung der AG Schlehenäcker (jeweilige Fachberater) und den Architekten

Entwicklung: **Baukonzepte** im Höfle

- 3.2 Baugruppen bewerben sich um **Grundstücksoptionen** bei der AG Schlehenäcker: Konzept, zeitliche Realisierung, Finanzierung

Beurteilung der Eingabe / **Vergabe** der Grundstücke durch den Gemeinderat



#### 4. Umsetzung

- 4.1 Soziale Aktivitäten: Betreuung und Beratung von **Kooperationen** (z.B. Gemeinschaftseinrichtungen, Aktivbereiche, Parkierungen, Gestaltungen und deren Finanzierungen usw.)
- 4.2 Willkommen Neubürger: **Patenschaften** durch Bürger oder Vereine („Integrationshilfen“)

#### Darstellung und Bewertung des Prozesses (Evaluation)

Der gesamte Prozess wird protokolliert, analysiert und bewertet.

Ziel ist eine aus dem Verfahren abgeleitete Handlungsempfehlung für die Umsetzung vergleichbarer Aufgabenstellungen. Vorgesehen ist, die jeweiligen Ziele, Verfahrensschritte, den Verfahrensablauf und die sozialen Aktivitäten bzw. Entwicklungen zu betrachten.

Dies entspricht auch den Erwartungen, die im Rahmen des Hülbener Gemeindeentwicklungsprozesses formuliert wurden: „Umfassende Lösungen ... zu den Aufgaben, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben“ (soziale und investive Angebote).

#### Maßnahmen und Aktivitäten in der Vorbereitungsphase / *siehe workflow*

##### Arbeitsgruppe Schlehenäcker

- . Projektsteuerung / Koordination
- . Bodenordnung, Bbauungsplan, Erschließung, Finanzierung
- . städtebauliche Planungen
- . Moderation, städtebauliche und Verfahrensbetreuung

im Rahmen eines Bürgertags:

##### Hülbener Hausbörse Schlehenäcker

Pressegespräche

Werbemaßnahmen

Wohnkonzepte

- Vorgespräche mit Architekten aus der Region
- Die Architekten erarbeiten auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Hähmig + Gemmeke für einen ausgesuchten Bereich Wohnkonzepte.
- Sie stellen diese Konzepte in der Höflehausbörse vor und werben damit Bauinteressenten.



#### Werbung

#### Veranstaltung

- Pressegespräch
- Programm: Demografischer Wandel, Hülben, neue Wohnangebote
- Impulsreferate
- Sparkassen und Banken beraten
- Sozialträger (Seniorenwohnen, ...)

#### **Baugruppen / Einzelbauende**

- Baugruppen entwickeln zusammen mit ihrem Architekten ein Wohnkonzept.
- Einzelbauende können sich für ein Grundstück bewerben.
- Sie bewerben sich für eine Option.
- Sie benennen Sprecher.
- Sie werden umfassend begleitet: Höflesveranstaltungen, Höflesarchitekten (koordiniert und berät Einzelentwürfe), Energie, Finanzierungen, ...

#### **Entscheidung**

- Die Arbeitsgruppe Schlehenäcker wählt die „passenden“ Anträge aus und vergibt Optionen.
- Die Bauenden bekommen 6 Mon. Zeit, um Planung und Finanzierung fertig zu stellen.
- Wenn Grundstücke frei bleiben, wirbt die Gemeinde.
- Vergabe der Grundstücke durch den Gemeinderat.

#### **Bauliche Realisierung**

Der gesamte Prozess wird von der AG Schlehenäcker begleitet.  
Die Bauenden werden umfassend beraten (*siehe workflow*).

## 5. Leistungen und Kosten

Kooperatives Wohnen - Initiierung und Betreuung von Baugruppen  
- Beratung vor, während und nach der Bauphase

### 5.1 Öffentlichkeitsarbeit / Werbung der Baugruppen

- Bürgermitwirkung  
Bürgertag „demografischer Wandel“  
Hausbörse „kooperatives Wohnen“  
Infoveranstaltung der Baugruppen € 8.600.-
  - Werbung  
Flyer, Anzeigen, Exposé € 3.000.-
  - Zusatzaufwendungen Öffentlichkeitsarbeit die über das normale Maß der Werbung hinausgehen € 3.000,-
- gesamt o. MwSt. € 14.600.-

### 5.2 Aufwendungen für **AG Schlehenäcker**

- Honorare für Externe: € 3.800.-
  - sonstige Aufwendungen: € 1.600.-
- gesamt o. MwSt. € 5.400.-

### 5.3 Quartiersbetreuung (Management)

- Forum Schlehenäcker (Bauende)  
Quartierstische  
Baugruppengespräche  
Begleitung von Gemeinschaftsproj. € 11.000.-
  - Baugruppenberatung  
Quartiersarchitekt zur Abstimmung der Einzelkonzepte € 8.700.-
  - Energie, Erschließung,  
Aktivbereiche (Projektentwicklg.) € 6.600.-
- gesamt o. MwSt. € 26.300.-

### 5.4 Kosten und Recht

- Kostenkalkulation der Erschließung für Baugruppen (Entscheidungshilfe öffentliche, halböff., private Anteile) € 4.500.-
  - Vertragsgestaltungen für Bauende  
Vorgaben für Planung € 4.200.-
- gesamt o. MwSt. € 8.700.-

5.5 Begleitung, **Evaluierungsbericht:** gesamt o. MwSt. € 21.440.-

5.6 Nebenkosten (allg.+Herstellung) gesamt o. MwSt. € 4.200.-

insgesamt o. MwSt € 80.640.-

insgesamt brutto ca. € 96.000.-

> zur Förderung beantragt € 50.000.-



## Antrag

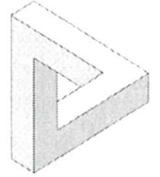
Die Gemeinde Hülben stellt den Antrag, die Entwicklung und Initiierung des Hülbener Wohnparks Schlehenäcker in der Vorbereitungsphase mit einem Zuschuss von 50.000,00 Euro zu begleiten und zu unterstützen.

Die Gemeinde verpflichtet sich in Absprache mit der Landkreisverwaltung im Erfolgsfall des Projektes einen zu vereinbarenden Teil des Zuschusses über den Verkauf der Grundstücke wieder zu refinanzieren, damit weitere Wohnbauprojekte durch den Landkreis unterstützt werden können.

Ebenso würden wir uns über eine fachliche Begleitung in dieser Phase durch Vertreter des Landratsamtes freuen.

  
Siegmund Ganser  
Bürgermeister





**IfSR**

Institut für  
Stadt- und  
Regional-  
entwicklung  
an der  
Hochschule  
Nürtingen-  
Geislingen

## **Projektskizze**

### **Hülben – Wohnpark Schlehenäcker Evaluierung des Modellprojektes**

an

Landkreis Reutlingen

z.Hd. Herrn Landrat Reumann

Erstellt 18.08.2010

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis  
Dipl.-Betr.wirt Michael Weber  
Schelmenwasen 4-8  
D-72622 Nürtingen  
Telefon: 07022/243-891  
E-Mail: ifsr@hfwu.de



## **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Hülben hat beschlossen, die Herausforderungen des demographischen Wandels aktiv anzunehmen und im Wohnpark Schlehenäcker spezifisch anforderungsgerechten Wohnungsbau zu fördern:

- Generationenwohnen,
- entwicklungsfähige Grundrisse, die soziale Veränderungen unterstützen,
- weitreichende barrierefreie Erschließungen,
- kindgerechte Lebensräume,
- bezahlbarer Wohnraum auch für junge Familien.

Mit dieser Programmstellung stellt der Wohnpark Schlehenäcker eine realistische Standortalternative für Haushalte im ländlichen Raum dar, die bisher auf klassische Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern oder auf Wohnprojekte in zentralen Orten ausgewichen sind, um generationenübergreifende, anspruchsvolle Wohn- und Nachbarschaftsvorstellungen leben zu können.

Die Zielsetzungen der Gemeinde, das anspruchsvolle städtebauliche Konzept sowie die angestrebte weitreichende Partizipation von Gemeindemitgliedern und Neubürgerinnen und -bürgern besitzt sowohl inhaltlich als auch prozessoral das Potential, um einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit ländlicher Gemeinden leisten zu können. Damit besteht ein Interesse an einem Erfolg dieses Modellprojektes und seiner prozesshaften Weiterentwicklung weit über die Gemeinde Hülben hinaus.

## **Evaluierungsprozess**

Der skizzierte Modellcharakter der Entwicklung des Wohnparks Schlehenäcker evoziert angesichts des Anspruches und seiner möglichen positiven Einflüsse auf die Gemeindeentwicklung die Frage nach der tatsächlichen Zielerreichung, der Optimierung des Entwicklungsprozesses, den Erfolgsfaktoren und insbesondere nach der Übertragbarkeit auf andere Projekte. Zur Beantwortung dieser Fragen wird eine Evaluierung des Projektes Wohnpark Schlehenäcker vorgeschlagen.

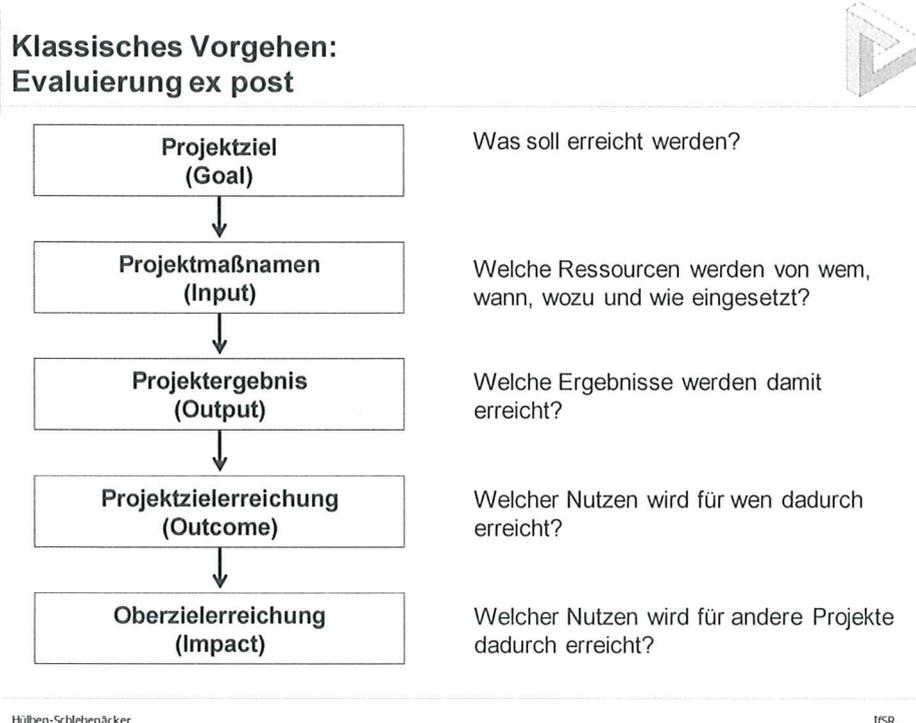
Evaluierung steht hier für eine systematische, objektive Dokumentation und eine fachliche Bewertung des Evaluierungsgegenstands im Hinblick auf bestimmte Fragen. Hierzu werden systematische Bewertungsmethoden eingesetzt, die dazu dienen, die Erreichung eines vorab festgelegten Ziels eines Projektes (oder einer Projektphase) nach deren Durchführung zu überprüfen. Dazu werden die Ziele operationalisiert und auf die Erreichung hin bewertet. Desweiteren werden die hierzu durchgeführten Maßnahmen auf erfüllten Aufgaben darauf hin untersucht, welche Ressourcen von wem, wann, wozu und wie eingesetzt wurden.



Auf dieser Grundlage wird bei der klassischen Evaluierung das erreichte Ergebnis eines jeden Arbeitsschrittes festgehalten und der dadurch erzielte Nutzen im Hinblick auf die gesetzten Ziele bewertet. Schließlich wird die Übertragbarkeit der Ziele, des Konzeptes und des Vorgehens auf andere Projekte überprüft. Hierzu wird herausgefiltert, inwieweit Sondereffekte das Projektergebnis maßgeblich beeinflusst haben und ob die relevanten Erfolgsfaktoren bei anderen Projekten auch gegeben oder herstellbar sind.

### Übliches Vorgehen:

Die klassische Evaluierung analysiert somit ein abgeschlossenes Projekt und zieht auf dieser Basis Schlussfolgerungen für spätere, ähnlich gelagerte Projekte.



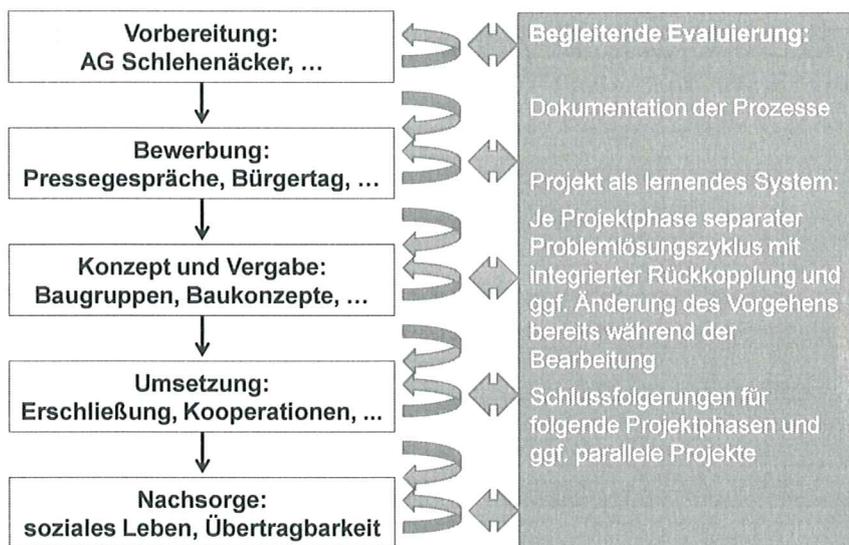
Im Sinne einer Bewährungskontrolle und einer Prozessoptimierung des Projektes Schlehenäcker selber sowie möglicher Folgeprojekte soll hier eine Steigerung der Effizienz und der Rationalisierung von Entscheidungsabläufen erreicht werden, indem eine projektbegleitende Evaluierung vorgeschlagen wird. Durch diese begleitende Bewertung und Reflexion des Projektablaufs soll eine kontinuierliche Verbesserung eine dynamische und möglichst proaktive Anpassung und Entwicklung der Prozessabläufe ermöglichen.



### Vorschlag: Begleitende Evaluierung mit Prozessrückkopplung

Die begleitende Evaluierung konzipiert den Evaluierungsprozess zeitlich parallel zu der Durchführung des städtebaulichen Projektes. Indem die o.g. Bewertungsschritte bereits während der einzelnen Projektphasen erfolgen, ist eine direkte Rückkopplung in den Prozess der jeweiligen Projektphase hinein möglich. Damit wird das gesamte Projekt als lernendes System installiert.

#### Vorgeschlagenes Vorgehen: Begleitende Evaluierung mit Prozessrückkopplung



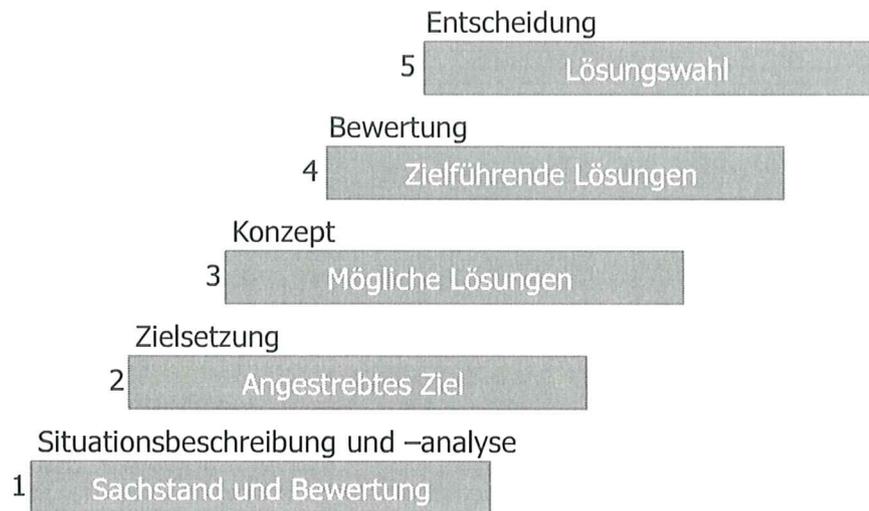
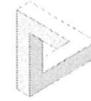
Hülben-Schlehenäcker

IFSR

In jeder Projektphase findet somit ein individueller Problemlösungszyklus statt, der eine laufende Optimierung des Vorgehens ermöglicht. Diese Vorgehensweise hat für das Projekt Wohnpark Schlehenäcker den Vorteil, dass bei allen Schritten, die im Projekt mehrfach vorkommen, sofort eine Prozessverbesserung erreichbar wird. So können Gespräche mit Bauwilligen, Baugruppen, Anwohnern, Architekten usw., jeweils bis zum nächsten Termin ausgewertet und dieser optimiert vorbereitet werden.



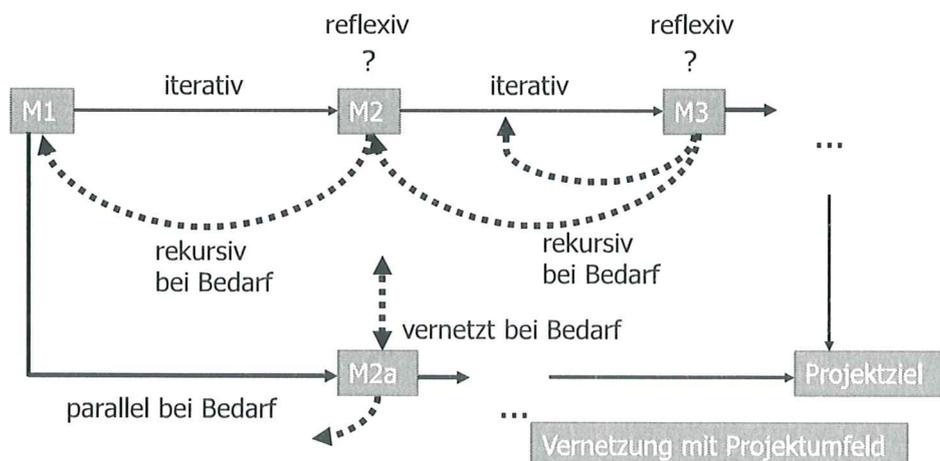
## Problemlösungszyklus je Projektphase in 5 Stufen



Hülben-Schlehenäcker

IFSR

## Begleitende Evaluierung als iterativer Prozess



Hülben-Schlehenäcker

IFSR



**Weitere Vorteile bietet die projektbegleitende Evaluierung für Bauprojekte, die dem Beispiel Schlehenäcker folgen möchten. Diese können bereits von den Erfahrungen, die dort gesammelt werden, unmittelbar profitieren, bevor das Projekt abgeschlossen ist.**

Einen wesentlichen Baustein der begleitenden Evaluierung stellt die Projektnachsorge dar. Der Erfolg des Projektes Schlehenäcker ist nicht nur über die bauliche Umsetzung zu definieren. Ebenso relevant ist das Erreichen der sozialen Ziele des Projektes. Um dies zu überprüfen, werden Interviews oder Workshops mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ca. ein Jahr dem Bezug ihres neuen Heims vorgeschlagen. In diese gemeinsame Rückschau und Standortbestimmung sollen auch eingesessene Gemeindemitglieder einbezogen werden.

### **Evaluierungsergebnis:**

#### **Leitfaden für ein Qualitätsmanagement von Wohnprojekten**

Ein wesentliches Ergebnis des hier vorgeschlagenen begleitenden Evaluierungsprozesses liegt in einer erfolgreichen Projektdurchführung, einem effektiven und effizienten Ressourceneinsatz und in einem hohen Zielerreichungsgrad.

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

### **Bearbeitungszeit und Kalkulationsgrundlage**

Die Arbeiten an dem Projekt können zwei Wochen nach Auftragserhalt aufgenommen werden. Die Bearbeitungszeit wird mit der Auftraggeberschaft entsprechend dem Projektverlauf abgestimmt.

Die Kalkulation erfolgt unter der Prämisse, dass die Auftraggeberschaft die verfügbaren Unterlagen und ergänzenden Informationen zeitnah nach Auftragserteilung zur Verfügung stellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Auftraggeber die Herstellung der erforderlichen Kontakte unterstützt und dass Räumlichkeiten und Verpflegung für Veranstaltungen vor Ort bereitgestellt werden.

Aufgrund des großen Eigeninteresses an dem Modellprojekt erfolgt die Kalkulation mit einem reduzierten Tagessatz für öffentliche Auftraggeber von 640,- € zzgl. USt. Anfallende Nebenkosten für Termine vor Ort und Sachmittel trägt das IfSR. Ein Arbeitstag entspricht mind. 8 Arbeitsstunden einer wissenschaftlichen Arbeitskraft, ergänzt durch Leistungen einer Verwaltungskraft oder studentischen



Hilfskraft. Weitere Tätigkeiten können nach Absprache auf Stundenbasis übernommen werden (80,-- € je Stunde zzgl. USt.).

## Evaluierung Hülben - Wohnpark Schlehenäcker Kalkulation IfSR



18.08.2010

<b>Arbeitspakete Personalaufwand</b>	<b>Aufwand Tage</b>	<b>Aufwand €</b>
Klärung Aufgabenstellung, Projektsteuerung	1	640,00
Evaluierung der Arbeit der AG Schlehenäcker (Annahme: 4 Sitzungen)	4	2.560,00
Evaluierung der Projektmaßnahmen (Effektivität und Effizienz der Ressourcenverwendung)	2	1.280,00
Evaluierung der Gespräche mit Bauherren und Baugruppen	2	1.280,00
Evaluierung der Architektengespräche	2	1.280,00
Evaluierung der Grundstücksvergaben (Kriterien, Adäquatheit Zielgruppen)	2	1.280,00
Evaluierung des Projektmanagements (inkl. Aufbau- und Ablauforganisation des Projektes)	3	1.920,00
Evaluierung des Partizipationsprozesses (wie wird wer wann eingebunden)	2	1.280,00
Evaluierung der Öffentlichkeitsarbeit	1	640,00
Evaluierung der Bewohnerzufriedenheit (Interviews oder Workshop)	2	1.280,00
Evaluierung der Zielerreichung	2	1.280,00
Evaluierung der Übertragbarkeit (Erfolgsfaktoren, Hemmnisse, Sondereinflüsse)	2	1.280,00
3 Ergänzende Abstimmungsgespräche vor Ort mit dem Auftraggeber	1,5	960,00
Estellung eines Leitfadens	3	1.920,00
Erstellung einer abgestimmten kompakten Dokumentation des Evaluierungsprozesses	3	1.920,00
Vorstellung der Projektergebnisse im Gemeinderat Hülben sowie im Kreistag Reutlingen	1	640,00
<b>Summe Personalmittel</b>	<b>33,5</b>	<b>21.440,00</b>
<b>Sachaufwendungen</b>		
Sachaufwendungen pauschal		500,00
Kalkulation Reisekosten		500,00
<b>Summe Sachmittel berechnet</b>		<b>0,00</b>
<b>Gesamtsumme kalkuliert netto</b>		<b>21.440,00</b>
zzgl. 19% USt.		4.073,60
<b>Summe Angebot inkl. USt.</b>		<b>25.513,60</b>

### Abschlussbericht und Vorstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in einem kompakten Abschlussbericht und in einem Leitfaden gebündelt und dem Auftraggeber übergeben. Die Vorstellung der Ergebnisse in ausgewählten Gremien erfolgt in Abstimmung mit der Auftraggeberschaft.



**Projektteam:**

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis (Projektleitung)

Dipl.-Betr.wirt (FH) Michael Weber

Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer

Bei Bedarf erfolgt eine fachbezogene Ergänzung des Teams aus dem Netzwerk des IfSR.

Eine sorgfältige und fachlich einwandfreie Bearbeitung durch das IfSR in Abstimmung mit dem Auftraggeber sichern wir Ihnen im Falle einer Beauftragung an dieser Stelle verbindlich zu.

Für Rückfragen und ergänzende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alfred Ruther-Mehlis



## Kurzprofil IfSR

Leitung:	Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Organisation:	An der Hochschule und in ihrem Umfeld mit Bezug zur räumlichen Entwicklung Tätige arbeiten unter dem organisatorischen Dach des IfSR projektbezogen zusammen.  Das IfSR ist über einen Kooperationsvertrag mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen verbunden und kann in diesem Rahmen auf die Ressourcen der Hochschule zugreifen.
Gründungsdatum:	22.12.2003
Zielsetzung:	Die Komplexität räumlicher Entwicklungen nimmt laufend zu. Demgegenüber sind die meisten Ansätze für Planungen und Beratungen nach wie vor projekt- statt prozessbezogen und disziplinär-sektoral statt transdisziplinär-lösungsbezogen. An der Hochschule Nürtingen-Geislingen und in ihrem Umfeld ist das Wissen für umfassende Entwicklungsansätze vorhanden. Das IfSR aktiviert und vernetzt dieses Wissen problembezogen und entwickelt dieses weiter.
Aktuelle Aufgaben:	Gewerbeentwicklung, Standortberatung, Revitalisierung von Brachflächen, Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung, Flächenmanagement, strategische Entwicklungsplanung.