



**Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen der
Altenhilfe
- Zwischenbericht
Mitteilungsvorlage**

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss vorgesehen.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

--

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Im Rahmen der Fortschreibung der Kreispflegeplanung hat der Kreistag am 16.10.2006 beschlossen, vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel modellhafte Projekte neuer Wohnformen in der Altenhilfe mit einem Impulszuschuss zu unterstützen (siehe KT-Drucksachen Nr. VII-279 bis VII-279/2).

Für die Förderfähigkeit von Projekten wurden konkrete Kriterien festgelegt. Hierzu zählen insbesondere:

- es handelt sich um ein modellhaftes Projekt, was es in dieser Form bisher im Landkreis nicht gibt
- die Erfahrungen aus den Projekten müssen übertragbar sein
- es wird ein weiteres Wohnangebot für ältere Menschen geschaffen
- das Heimgesetz findet keine Anwendung
- dem Wunsch von Senioren/-innen nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmung wird Rechnung getragen
- soziale Belange werden berücksichtigt
- im Rahmen des neuen Wohnangebots sollen – bei Eintritt von Hilfe- bzw. Pflegebedarf – vernetzte ambulante Hilfen möglich sein.

Für ein erstes Projekt in Hohenstein wurden 100.000,00 EUR als Investitionskostenförderung bewilligt. Über das Projekt wurde mit KT-Drucksache Nr. VII-0485 berichtet.

Ein weiteres Projekt wird in Hülben unterstützt. Hierfür hat der Kreistag in seiner Sitzung am 25.10.2010 insgesamt 35.000,00 EUR zur Verfügung gestellt, mit denen insbesondere die wissenschaftliche Begleitforschung finanziert wird (vgl. KT-Drucksachen Nr. VIII-0198 und VIII-0198/1).

Mit dieser KT-Drucksache wird über den Fortgang der Projekte berichtet. Weiterhin wird über ein Projekt in der Stadt Reutlingen informiert, das derzeit in Planung ist.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Allgemeines

Als Hintergründe für die genannte Entscheidung des Kreistages für ein Impulsprogramm sind folgende Eckpunkte zu nennen:

- Der quantitative Bedarf an stationären Pflegeplätzen im Landkreis Reutlingen ist bis auf Weiteres als gedeckt anzusehen.
- Der demografische Wandel stellt auch den Landkreis Reutlingen vor neue Herausforderungen, Wohnen und Leben im Alter sich verändernden Bedarfen anzupassen. So wird nach der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2030 der Anteil der über 60-Jährigen an der Bevölkerung im Landkreis bei rd. 35 % liegen. Insbesondere bei den Hochbetagten (85 Jahre und älter) – und damit bei der Gruppe mit der höchsten Wahrscheinlichkeit an Pflegebedarf – wird mit einer erheblichen Zunahme gerechnet. Gleichzeitig ist durch Veränderung von Lebensbedingungen (mehr Single-Haushalte, Zunahme an kinderlosen alten Menschen, höhere berufliche Flexibilitätsanforderungen an erwerbstätige „Kinder“, veränderte Lebensplanung bei Frauen) eine tendenzielle Abnahme des häuslichen Pflegepotentials zu erwarten – besonders auch was die alleinige Übernahme von Pflege durch Angehörige anbelangt.
- Berücksichtigt man ferner den klaren Wunsch der meisten Menschen, im häuslichen Rahmen im Alter zu leben und einen Pflegeheimaufenthalt nach Möglichkeit zu vermeiden, sollte der bisherige Grundsatz der Kreispflegeplanung „ambulant vor stationär“ konsequent weiterverfolgt werden.
- Die steigende Problematik des Mangels an Pflegekräften sowie Grenzen der Finanzierbarkeit professioneller Pflege weisen in dieselbe Richtung.

Deshalb ist es sinnvoll, Wohn- und Lebensformen zu unterstützen, die im Alter einen möglichst langen Verbleib in der Häuslichkeit und bei Eintreten von Hilfe- bzw. Pflegebedürftigkeit einen Hilfe-Mix zwischen ambulanten professionellen Hilfen, Hilfestellung durch Verwandte und nachbarschaftlichem-/bürgerschaftlichem Engagement ermöglichen. Dabei geht es auch um Vielfalt von Wohnformen, da - entsprechend der Entwicklung in der Gesellschaft allgemein - Vorstellungen und Bedarfslagen der Bürger/-innen zum Leben und Wohnen im Alter facettenreicher werden.

Um hier die Bedarfe zu decken und Bürger/-innen in ihrer Selbstverantwortung für die Gestaltung ihres Lebens im Alter zu stärken, wird es künftig um einen weiteren Ausbau verschiedenartiger Angebote gehen. Die Städte und Gemeinden haben sich hier bereits in vielfältiger Weise auf den Weg gemacht. Es wird von großer Bedeutung sein, von den Erfahrungen anderer zu lernen, erprobte Wohnformen und „best-practise-Beispiele“ aufzugreifen und für die eigene Stadt-/Gemeindeentwicklung nutzbar zu machen. Dies bie-

tet die Chance, dass die Städte und Gemeinden ihren Vorsorgeauftrag für ihre älter werdende Bevölkerung möglichst effektiv und effizient wahrnehmen können.

2. Gemeinschaftliches Wohnen in Hohenstein

Das „Gemeinschaftliche Wohnen“ ist Teil der – zentral im Ortskern von Bernloch gelegenen – „Seniorenwohnanlage im Adler“, in dem weiterhin ein „Betreutes Wohnen“ und ein „Bürgertreff“ untergebracht sind. Das „Gemeinschaftliche Wohnen“ ist ein abgeschlossener Wohnbereich bestehend aus zehn barrierefreien 1-Zimmer-Appartements mit jeweils eigener Küchenzeile, eigenem Bad und Terrasse sowie zusätzlich einem großzügigen Gemeinschaftszimmer mit Wohnbereich und einer komplett ausgestatteten Küche und einem gemeinsam nutzbaren Außenbereich.

Jeder einzelne Bewohner hat mit dem Generalmieter des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ - dem Servicehaus Sonnenhalde - einen Mietvertrag abgeschlossen. Die Bewohner/-innen werden durch eine professionelle Ansprechpartnerin, die Alltagsbegleiterin, unterstützt, die vier Stunden täglich im Haus präsent ist.

2.1 Rahmenbedingungen der Förderung

Für das Gemeinschaftliche Wohnen in Hohenstein-Bernloch bewilligte der Kreistag einen Impulszuschuss als Investitionskostenförderung in Höhe von 100.000,00 EUR (siehe KT-Drucksache Nr. VII-0485).

Beim „Gemeinschaftlichen Wohnen“ in Hohenstein handelt es sich um ein Pilotprojekt, da diese Wohn- und Lebensform im ländlichen Raum bisher einzigartig ist.

Ziel ist es, Erfahrungen mit diesem Angebot zu sammeln, diese auszuwerten, und die daraus gewonnenen Erkenntnisse für die Fortentwicklung neuer Wohnformen im Alter nutzbar zu machen.

Das Projekt ist deshalb vom Generalmieter des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ entsprechend der Konzeption und in Abstimmung mit der Altenhilfefachberatung des Landkreises zu evaluieren.

2.2 Das Konzept des „Gemeinschaftlichen Wohnens“

Die konzeptionellen Überlegungen, die dieser Wohnform im Alter – und entsprechend auch dem Förderantrag - zugrunde liegen, sollen hier nur in den Kernpunkten wiederholt werden:

- Das „Gemeinschaftliche Wohnen“ ist als Angebot für Senioren/-innen angelegt – nicht jedoch für eine Zielgruppe mit einem bestimmten Krankheitsbild.
- Es sollen Menschen angesprochen werden, die im Alter nicht allein leben wollen, die gleichzeitig Wert auf Rückzugsräume und Selbstbestimmung legen.
- Durch die Vermeidung von Vereinsamung kann eine Erhöhung der Lebensqualität für den Einzelnen erzielt werden. Diese und die - mit dem Leben in einer Gemeinschaft verbundenen - Anforderungen und Aktivitäten dienen letztlich auch der Gesundheitsprävention.
- Durch die konzeptionell verankerte Alltagsbegleitung erhalten Menschen mit Hilfe- und Strukturierungsbedarfen in der Alltagsgestaltung die geeignete Unterstützung. Die verlässliche Präsenz der Alltagsbegleiterin bietet Sicherheit,

regelmäßige Ansprache, Unterstützung in der Lösung von alltäglichen Problemen sowie im Zusammenleben der Gemeinschaft.

- Tritt Pflegebedürftigkeit ein, kann ein ambulanter Pflegedienst – eigener Wahl – in Anspruch genommen werden. Diese Wohnform stellt eine Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im ambulanten Bereich dar. Das Heimgesetz findet keine Anwendung.
- Für die Abdeckung von Unterstützungsbedarfen im Alter wird ein Hilfe-Mix aus Selbsthilfe, gegenseitiger Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft, durch Angehörige, professionelle Hilfen und bürgerschaftliches Engagement angestrebt.
- Die baulichen-/räumlichen Gegebenheiten sollen so gestaltet sein, dass die konzeptionellen Ziele und Anforderungen möglichst optimal unterstützt werden.
- Es soll Wohnraum mit altersgerechter Ausstattung zu einem relativ günstigen Mietpreis zur Verfügung gestellt werden.

2.3 Erfahrungen und erste Zwischenergebnisse

Das „Gemeinschaftliche Wohnen“ war Mitte August 2009 bezugsfertig. Es kann damit über nunmehr 2 Jahre Projektlaufzeit berichtet werden.

Als Zwischenbericht sollen bisherige Erfahrungen und erste Auswertungen zu den folgenden Aspekten dargestellt werden:

- Belegung
- Gemeinschaft/Gruppe
- vernetzte Unterstützung
- Lebensqualität für den Einzelnen

2.3.1 Belegung

Über das „Gemeinschaftliche Wohnen“ wurde in vielfältiger Form – Öffentlichkeitsveranstaltungen, Presse, Gespräche etc. – informiert. Die Gemeinde war hier sehr aktiv. Das anfänglich rege Interesse der Bevölkerung vor Ort schlug sich jedoch nicht in einer schnellen Belegung der Wohnungen nieder. Bis Ende 2010 lag der Belegungsstand des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ fast durchgängig bei vier Bewohnern/-innen, wobei auch noch ein Wechsel innerhalb der Bewohnerschaft zu verkraften war.

Seit Jahresbeginn 2011 hat sich die Zahl der Bewohner/-innen auf sieben erhöht; aktuell ist eine achte Bewohnerin eingezogen. Es kann damit seit einem halben Jahr von einer Stabilisierung der Wohn- und Gruppensituation gesprochen werden.

Die Senioren/-innen im „Gemeinschaftlichen Wohnen“ sind im Altersspektrum zwischen 60 und 80 Jahren. Einer der Bewohner/-innen hat bereits zuvor in der Gemeinde Hohenstein gelebt; die anderen Bewohner/-innen sind in die Gemeinde zugezogen. Bei zwei von ihnen leben die Kinder im Ort (Familienzusammenführung).

Zentrale Fragestellungen in Zusammenhang mit der Belegung sind:

- Welche Gründe können für die Belegungsprobleme identifiziert werden?
- Wie kann die Belegungssituation weiter verbessert werden?
- Welche Lernerfahrungen lassen sich für künftige Projekte ableiten?

Als wesentliche Lernerfahrung kann abgeleitet werden, dass es für ein Pilot-/Modellprojekt sehr wichtig ist, gezielt und frühzeitig Multiplikatoren, die zu potentiellen Bewohnern/-innen Kontakt haben, durch persönliche Einladungen - z. B. für runde Tische - „mit ins Boot“ zu holen, Bedenken aufzugreifen und nach Möglichkeit für das Projekt zu gewinnen. Dies scheint gerade auch im ländlich strukturierten Raum von besonderer Wichtigkeit.

Es ist von folgenden weiteren Wirkfaktoren auf die Belegungssituation auszugehen:

- Erforderliche präzise Darstellung der Besonderheit einer neuen Form des Wohnens und Lebens im Alter in Werbematerialien. Hier wurde zwischenzeitlich „nachgebessert“.
- Aufgrund des doch begrenzten Potentials möglicher Bewohner/-innen in kleinen Gemeinden (alte Menschen leben dort häufiger bei Angehörigen und/oder im eigenen Haus), sollte ein besonderes Wohnangebot grundsätzlich landkreisweit bekannt gemacht werden. Auch hier werden künftig die Anstrengungen verstärkt.
- Im ländlichen Raum stellt sich allgemein die Problematik von altersgerechter Infrastruktur hinsichtlich öffentlichem Nahverkehr, Kulturangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Bei ansonsten allgemeiner Zufriedenheit der Bewohner/-innen des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ mit dem Wohnen im „Haus im Adler“ (siehe unten) wird diese Frage thematisiert.

Die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind sicherlich auch ein Kriterium für die Entscheidung für oder gegen einen Wohnort. Deshalb sollte bei Wohnangeboten für ältere Menschen im ländlichen Raum bereits konzeptionell mitbedacht werden, wie Bewohner/-innen in ihren kulturellen- und Flexibilitätsbedürfnissen unterstützt werden können.

Konkret wurden im „Gemeinschaftlichen Wohnen“ die Bedürfnisse der Senioren/-innen vom Betreiber so aufgegriffen, dass künftig 2 mal monatlich gemeinsame „Einkaufs-/Ausflugsfahrten“ in die Stadt Reutlingen oder nach Münsingen stattfinden.

2.3.2 Gemeinschaft/Gruppe

Ein wesentlicher Auftrag der Alltagsbegleiterinnen ist, das Gemeinschaftsleben zu unterstützen und zu stärken sowie auch bei Konflikten untereinander vermittelnd tätig zu werden.

Von den Präsenzkräften wird berichtet, dass sie anfänglich mit großem Engagement regelmäßige Aktivitäten für die Gemeinschaft vorplanten. Sie erstellten Wochenpläne, inklusive gemeinsamer Gestaltung von Festtagen und Feiern. Dies war sehr unterstützend gemeint, auch um den Bewoh-

nen/-innen den Einstieg in die Gemeinschaft zu erleichtern.

Hier wurde von den Bewohnern/-innen sehr deutlich signalisiert, dass gemeinsame Aktivitäten und Gruppenregeln nur akzeptiert werden, wenn Sie von den Einzelnen gewünscht und der Gruppe mitgetragen werden.

Sehr großer Wert wird auf Selbstbestimmung und Abwehr von Fremdbestimmung gelegt.

Während anfänglich das gemeinschaftliche Wohnzimmer kaum genutzt wurde und auch Feste nicht gemeinsam gefeiert wurden, treffen sich die Bewohner/-innen nunmehr praktisch täglich zur Kaffeezeit in ihrem Wohnzimmer. Dies ist jedoch kein Zwang und es ist auch Alltag, dass Einzelne mal nicht dabei sind. Auch Feste werden teilweise gemeinsam vorbereitet und gefeiert.

Die Gemeinschaft hat sich gefestigt; es sind Freundschaften entstanden.

Zu den regelmäßigen Aktivitäten in der Gemeinschaft gehören weiterhin:

- 1 x monatlich Gruppenbesprechungen
- 1 x wöchentlich Gymnastik
- der Wochenputz für die Gemeinschaftsräume
- 1 x monatlich ein Musikangebot
- sowie bisher 1 x monatlich und künftig 2 x monatlich Einkaufsfahrten nach Reutlingen oder Münsingen

Als zentrale Erkenntnisse können festgehalten werden:

- Für (alte) Menschen ist sehr wichtig, ihre Selbstbestimmung zu erhalten.
- Dies berücksichtigend, sollte sich die Aufgabe der Alltagsbegleitung mehr darauf beschränken, Anregungen für (gemeinschaftliche -) Aktivitäten zu geben und Möglichkeiten zu eröffnen.
- Wesentliche Funktion von Alltagsbegleitung im Rahmen einer solchen Wohnform ist darüber hinaus, den einzelnen darin zu stärken, eigene Bedürfnisse und Ideen in die Gemeinschaft einzubringen sowie sich auf Bedürfnisse, Eigenarten und Vorstellungen anderer einzulassen, auch manches zu tolerieren und – bei unterschiedlichen Vorstellungen Kompromisse bzw. gemeinsam Lösungen zu finden. Dies erfordert entsprechende Kompetenzen bei der Präsenzkraft.
- Die Entwicklung einer Gemeinschaft braucht Zeit und Kontinuität. „Gemeinschaft“ kann nicht „verordnet“ werden, das Gefühl von Zugehörigkeit, die Übernahme von Eigenverantwortung für die Gestaltung einer Gemeinschaft muss sich entwickeln (dürfen); der Prozess kann auch mit Krisen verbunden sein. Wichtige Aufgabe der Präsenzkraft ist, diese Entwicklungsprozesse zu begleiten und zu unterstützen, dass das Leben in der Gemeinschaft von den jeweiligen Bewohnern/-innen gestaltet und getragen wird.

2.3.3 Vernetzte Unterstützung

Nur ein(e) Bewohner/-in des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ hat derzeit eine Pflegestufe. Der Pflegebedarf wird dabei über einen ambulanten Dienst abgedeckt. Des Weiteren wird von einigen „Essen auf Rädern“ genutzt.

Darüber hinaus leistet die Alltagsbegleiterin vielfältige Unterstützung im „Vorfeld von Pflege“. Sie wird von den Bewohnern/-innen intensiv genutzt für alle Fragen der Alltagsorganisation, Unterstützung hinsichtlich Arzt-/Therapiebesuchen, Antragstellungen jeder Art, persönliche Gespräche, auch bei Konflikten zwischen Bewohnern. Die Alltagsbegleitung sieht mit als erste, wenn es einem Bewohner nicht gut geht und Abhilfe unterstützen.

Auch Angehörige kommen ins Haus, wobei nicht einmal die Hälfte der Bewohner/-innen Familienkontakt hat. Manchmal kann die Alltagsbegleitung auch bei familiären Konflikten hilfreich werden.

Das "Bürgerschaftliche Engagement" ist durch den Bürgertreff direkt im Haus präsent. Neben punktuellen Angeboten – Musikangebot, Vorträge, Grillen u.a. – organisieren bürgerschaftlich Engagierte jeweils 1 x monatlich ein Cafe und einen Mittagstisch für alle Einwohner/-innen von Hohenstein. Dies wird auch von Bewohnern/-innen des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ genutzt.

Hier entstehen Kontakte zwischen Bewohnern/-innen des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ und anderen Bewohnern der Gemeinde, die eine Einbindung in das weitere Gemeindeleben – z. B. durch gemeinsame Teilnahme am Landfrauenfrühstück – nach sich ziehen können.

Das "Bürgerschaftliche Engagement" stellt eine wichtige „Brücke“ zwischen den Bewohnern/-innen des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ und dem weiteren Gemeindeleben dar. Es trägt zur Integration des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ und seiner Bewohner/-innen in die Gemeinde bei. Weitere Entwicklungen in diese Richtung gilt es auch künftig zu unterstützen.

Die Vernetzung eines ambulanten Hilfe-Mix hat sich bisher als tragfähig erwiesen. Der Alltagsbegleitung kommt dabei eine wichtige (auch koordinierende) Funktion zu. Da Pflegedürftigkeit bei Bewohnern/-innen bisher noch nicht in größerem Umfang aufgetreten ist, wurden keine Erfahrungen mit Vernetzung von Hilfen bei großem Hilfebedarf gemacht.

2.3.4 Lebensqualität für den Einzelnen

Nach Einschätzung der Alltagsbegleiterinnen wirken sich die Gemeinschaft und die regelmäßige Alltagsbegleitung deutlich positiv auf die Lebensqualität der Senioren/-innen aus. Seit Stabilisierung der Gruppensituation wird die Gesamtzufriedenheit als hoch eingeschätzt. Hier spielt auch die höhere Personenzahl und damit veränderte Gruppenstruktur eine Rolle.

Hervorgehoben werden die Kompetenzsteigerungen bei einzelnen Bewohnern/-innen – dies betrifft die größere Offenheit, Steigerung von Kommunikationsfähigkeit und Toleranz. Laufende Anregungen und auch Anforderungen, die sich aus dem Zusammenleben und seiner Gestaltung ergeben, wirken sich positiv auf die geistig-/seelische Gesundheit aus.

2.4 Zusammenfassende Zwischenbewertung

Das „Gemeinschaftliche Wohnen“ in Hohenstein-Bernloch beginnt sich als eigenständiges Wohnangebot für Senioren im ländlichen Rahmen zu etablieren.

Aufgrund der Erfahrungen kann bereits jetzt festgehalten werden, dass von dieser Wohnform die Senioren/-innen vielfältig profitieren.

Schwierigkeiten in der Anlaufphase sind für Pilotprojekte generell nicht ungewöhnlich.

Hier gilt es aus Erfahrungen zu lernen und geeignete Konsequenzen zu ziehen. Diese Erfahrungen können dann auch einem „Gemeinschaftlichen Wohnen“ andernorts zugute kommen.

Abschließend soll noch ein letzter Aspekt angesprochen werden:

In der Seniorenwohnanlage im Adler befindet sich auch ein „Betreutes Wohnen“ mit insgesamt acht Eigentumswohnungen mit jeweils zwei bis drei Zimmern. Bis vor kurzem waren nach den jetzt zwei Jahren Inbetriebnahme erst drei dieser Wohnungen veräußert und belegt. Dies führte auch dazu, dass das Haus nach außen hin nicht so „belebt“ wirkte. Wenn man sich eines Vergleichs bedient, „setzt sich jeder von uns lieber in ein volles Restaurant als in ein leeres. Da ist vermutlich das Essen besser.“

In diesem Zusammenhang ergaben sich Fragestellungen, ob für ein „Betreutes Wohnen“ in einer kleinen Gemeinde wirklich der Bedarf vorhanden ist. Schon das Kuratorium Qualitätssiegel Baden-Württemberg für „Betreute Wohnanlagen“ betont die Relevanz eines urbanen Rahmens für „Betreutes Seniorenwohnen“.

Aktuell ist jedoch auch hier eine positive Entwicklung erkennbar: Zwei weitere Wohnungen wurden belegt. Auch dies zeigt, dass es gerade auch im ländlichen Raum Zeit braucht, bis neue Angebote von der Bevölkerung angenommen werden.

Die Seniorenwohnanlage stellt insgesamt eine Bereicherung für die Infrastruktur der Gemeinde dar. Dies ist insbesondere durch die Kombination von „Gemeinschaftlichem Wohnen“, „Bürgertreff“ und „Betreutem Wohnen“ – wie geplant – gelungen.

3. Hülben – Wohnprojekt Schlehenäcker

Über das Projekt „Wohnpark Schlehenäcker“ kann noch nicht so ausführlich berichtet werden, da man an einem sehr viel früheren Stand des Entwicklungsprozesses ist.

Der „Wohnpark Schlehenäcker“ ist Teil einer umfassenden Gemeindeentwicklungsplanung, bei der die Bürgerschaft weitestgehend eingebunden wird. Nach Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes am Ortsrand von Hülben wird die Chance genutzt, den Ortsrand durch ein Wohnprojekt „Nachbarschaftliches- sowie Generationenübergreifendes Wohnen“ in die Gemeinde zu integrieren.

In drei Wohnquartieren – Höfle – gruppiert um einen gemeinschaftlich genutzten Außenbereich, soll ein Mehrgenerationenwohnen sowie kooperative Bauformen für Baugemeinschaften entstehen, die nachbarschaftliches Leben und – Unterstützung ermöglichen. Die Vorteile des ländlichen Raums sollen dabei mit Aspekten modernen Städtebaus verbunden werden.

3.1 Rahmenbedingungen der Förderung

Für den „Wohnpark Schlehenäcker, Hülben“ bewilligte der Kreistag einen Impulszuschuss in Höhe von 35.000,00 EUR (siehe KT-Drucksachen Nr. VIII-0198 und VIII-0198/1). Dieser soll insbesondere Kosten der Evaluierung mit abdecken. Unabhängige Projektbegleitung und Evaluation erfolgt durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen. Der Nutzen für das Projekt ist darin zu sehen, dass laufende Rückkopplungen in den Prozess einfließen und damit Lernerfahrungen bereits für die Fortentwicklung des Projektes nutzbar gemacht werden können.

Im Rahmen der wissenschaftlichen Begleituntersuchung sollen zudem Handlungsempfehlungen für die Umsetzung ähnlicher Vorhaben erarbeitet werden. Durch die geplante Projektdokumentation mit praxisorientiertem Leitfaden werden auch andere Gemeinden von den Erfahrungen des Modellprojekts „Wohnpark Schlehenäcker“ für die eigenen Gemeindeentwicklungsplanungen profitieren können.

Die erste Rate des Impulszuschusses in Höhe von 20.000 EUR wurde für die Begleitung der ersten Projektphase abgerufen. Es ist eine Auszahlung der Mittel entsprechend dem Projektfortschritt vereinbart.

3.2 Kernpunkte der Konzeption

- Neuinterpretation alter Dorfstrukturen
- kooperatives - /nachbarschaftliches Wohnen
- Mehrgenerationen-Wohnen im ländlichen Raum
- Schaffung von Räumen für Austausch und gegenseitige Unterstützung
- Netzwerkbildung der künftigen Bewohner/-innen untereinander ist ausdrücklich erwünscht.
- Quartiersentwicklung – Integration von „Jung und Alt“ ins Quartier und in die Gemeinde
- gezielte Berücksichtigung des demografischen Wandels
- Wohnraum für Familien, Kinder, Senioren – barrierefrei
- Gestaltungsfreiräume für Bauinteressenten /Baugemeinschaften
- Flexible Raumaufteilungen in den unterschiedlichen Gebäuden, damit auch zukünftig Anpassungen an sich verändernde Bedarfe möglich bleiben.

3.3 Bisheriger Projektverlauf im Überblick und erste Erfahrungen

Das Projekt „Schlehenäcker“ wurde in vielfältiger Weise der Bevölkerung bekannt gemacht, unter anderem im Rahmen des Schlehenäckerfests im Oktober 2010. Die Einbeziehung der Bürger – auch der Anwohner des Gebiets - erfolgte frühzeitig, bereits vor Vorliegen des ersten Bebauungsplanentwurfs.

Die Besonderheiten des Konzepts für den „Wohnpark Schlehenäcker“ führten zu intensiver Auseinandersetzung der Hülbener mit den Themen „demografischer Wandel“, „Zusammenleben zwischen Jung und Alt“, „nachbarschaftliche(s) Leben

und Unterstützung“ – eine Diskussion, die über den „Wohnpark Schlehenäcker“ hinaus Wirkung zeigen wird. Koordinierend wurde die „Aktionsgruppe Schlehenäcker“ eingesetzt, die sich seit ihrer konstituierenden Sitzung im Oktober 2010 mehrfach traf.

Seit November 2010 sind zahlreiche Einzelgespräche mit potentiellen Bauinteressenten geführt worden. Ziel ist, nach Möglichkeit zusammenpassende Bauinteressenten bzw. Baugemeinschaften zu finden. Dies ist eine besondere – auch zeitintensive - Herausforderung für die Planer eines solchen Projektes. Schließlich sollen Bedürfnisse und Vorstellungen der Bauherren nicht zu weit voneinander abweichen, damit sowohl hinsichtlich Umsetzung des Bauprojekts als auch für das spätere nachbarschaftliche Leben gute Voraussetzungen gegeben sind.

Es ist ein koordinierender (Quartiers-) Architekt vorgesehen, um bei mehreren Bauherren innerhalb der – und für die einzelnen „Höfle“ die Bedürfnisse und Vorstellungen „unter einen Hut zu bringen“. Auf eine solche neutrale, fachlich – kompetente, vermittelnde Funktion kann bei einem solchen Projekt nicht verzichtet werden, auch damit das Gesamtkonzept „im Auge behalten wird“.

Ein solches generationenübergreifendes Projekt schließt mit ein, dass die künftigen Bauherren einen gewissen Planungs- und Gestaltungsspielraum erhalten. Dies bezieht sich sowohl auf die Gestaltung der einzelnen Gebäude, inklusive Dachformen, wie auch des zentralen Platzes im Außenbereich und auf die Gemeinschaftsflächen. Neu am Konzept ist damit auch, dass die einzelnen Bauplätze noch nicht endgültig zugeschnitten sind. Hier gilt es einen Weg zwischen Flexibilität für die künftigen Bauherren und möglichen Erfordernissen konkretisierter Bauplanung zu finden. Ein Teil potentieller Bauherren wünscht nämlich konkretere Bauplanung, da sie wissen wollen, worauf sie sich einlassen.

Das Bebauungsplanverfahren hat sich um ca. vier Monate verzögert, unter anderem wegen Klärungsbedarfen mit Anliegen und Eingaben der Anwohner des Areals. Ende Juli 2011 erfolgte der Satzungsbeschluss. Einige Anwohner haben inzwischen eine Petition beim Landtag von Baden-Württemberg eingereicht. Dadurch ist mit weiteren Verzögerungen zu rechnen.

Für das mittlere Höfle ist die Gemeinde sehr konkret mit Interessenten im Gespräch, die ein generationen- und nachbarschaftsübergreifendes Wohnen umsetzen wollen. Im ersten Höfle ist eine junge Hülbener Familie an der Realisierung eines Doppelhauses interessiert.

3.4 Zwischenbewertung

Insgesamt entwickelt sich das Projekt entsprechend seinen Zielsetzungen. Zeitverzögerungen lassen sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht vermeiden.

4. Projekt "Entwicklungsprozess Heilbronner Straße in Reutlingen-Orschel-Hagen"

Die Stadt Reutlingen plant die Beantragung eines Impulszuschusses für ein Modellvorhaben „Entwicklungsprozess Heilbronner Straße in Reutlingen-Orschel-Hagen.“. Dies wäre dann das dritte Projekt im Rahmen des „Impulsprogramms zur Förderung neuer Wohnformen in der Altenhilfe“. Der Impulszuschuss soll für die wissenschaftliche Begleitung und Evaluierung des Entwicklungsprozesses durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen genutzt werden.

Ein Antrag wurde noch nicht gestellt. Im Folgenden wird über das Projekt in den Kern-

punkten informiert.

4.1 Ausgangssituation

Im Reutlinger Stadtteil Orschel-Hagen in der Heilbronner Straße ist die GWG Eigentümer sogenannter Altenwohnungen mit einfachsten Standards. Nach Einschätzung der GWG kommt aufgrund der dort vorhandenen Bausubstanz keine Sanierung in Betracht, so dass über einen Abriss und Neubau nachgedacht wird. Ziel muss es insgesamt sein, die Attraktivität des Standorts „Orschel-Hagen“ zu steigern und damit die Zukunftsfähigkeit nachhaltig zu sichern. Dies steht auch im Focus der Überlegungen von Stadtverwaltung und Wohnungsbau hinsichtlich der geplanten Süd-Erweiterung von Orschel-Hagen.

4.2 Ziele des Projekts

Abriss und Neubau der Wohnungen sollen als offener Prozess gestaltet werden, in dem von Beginn an auch folgende Ziele einfließen sollen:

- Schaffung von Wohnangeboten für „Jung und Alt“, die sich ergänzen, und in deren Rahmen Potentiale gegenseitiger nachbarschaftlicher Unterstützung nutzbar werden können (sozialverträgliche Quartiersentwicklung)
- Weitgehend barrierefreie Gestaltung des Quartiers im Innen- und Außenbereich (familien- und seniorenfreundlich)
- Mit Blick auf Senioren – Schaffung von Wohnraum, der den möglichst langen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit erlaubt
- Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größe für verschiedene Zielgruppen (Senioren, Familien, Singles, Menschen mit geringem Einkommen und solche, die höhere Mieten zahlen können)
- Auch kleinere Wohnungen mit einfacher Ausstattung und relativ geringem Mietpreis vorsehen
- Prüfung von Förderungsmöglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens – z. B. durch Integration neuer Wohnformen – wie Wohngemeinschaft für Ältere
- Klärung, wie hinsichtlich des Neubauprojekts eine Stärkung der Nachbarschaft sowie Gemeinschaft (Identifikation mit Quartier und Stadtteil!) und Nutzung von Potentialen gegenseitiger Unterstützung der künftigen Bewohner/-innen erfolgen kann (z. B. durch Gemeinschaftsflächen im Außenbereich, Möglichkeiten von Räumen mit gemeinschaftlicher Nutzung)
- Klärung von Möglichkeiten und Grenzen der Berücksichtigung von Wünschen und Bedürfnissen bei Bürger/-innen/Bewohner/-innen
- Transparente Information von Bewohnern/-innen/Bürgern/-innen

4.3 Chancen des Projekts

- Modellhafte Gestaltung der Entwicklung durch Abstimmung sozialer Belange, stadtplanerischer Belange und Belange der Wohnungswirtschaft durch Steuerung von Kommunikationsprozessen mit prozesshaften Rückkopplungen und Anpassung von Zielformulierungen

- Modellhafte Stadtteil-/Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der Belange älterer Bürger/-innen – gemeinsam mit einer großen Wohnbaugesellschaft - mit dem Ziel, die Erfahrungen aus dem Modellvorhaben für andere Bau- und Sanierungsprojekte nutzbringend zu generieren.