



für den Sozial-, Schul- und Kultur-
ausschuss
-nichtöffentlich-

für den Kreistag
-öffentlich-

**Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen in der
Altenhilfe
- Modellhafte Quartiersentwicklung in Reutlingen Orschel-Hagen, Heilbronner Straße**

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis fördert die wissenschaftliche Begleitung für das Projekt „Quartiersentwicklung in Reutlingen Orschel-Hagen, Heilbronner Straße“ einmalig mit insgesamt maximal 30.000,00 EUR. Die Auszahlung erfolgt schrittweise entsprechend des Projektfortschrittes.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition: ca. 30.000,00 EUR	Anteil Landkreis: max. 30.000,00 EUR
Teilhaushalt: 4 Produktgruppe: 31.40	zur Verfügung stehende HH-Mittel: 30.000,00 EUR (Mittel werden in der 1. Änderungsliste des Haushalts- entwurfs 2012 zur Verfügung gestellt)

Die Gewährung eines Impulszuschusses in Höhe von maximal 30.000,00 EUR dient der wissenschaftlichen Begleitung und Evaluierung der geplanten Quartiersentwicklung in Reutlingen Orschel-Hagen, Heilbronner Straße.

Der Stadt und der Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (GWG) entstehen durch den längeren und umfangreicheren Planungsprozess weitere Kosten, die vom Landkreis nicht bezuschusst werden.

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.

Bisher wurden 135.000,00 EUR für zwei Projekte im ländlichen Raum bewilligt: 100.000,00 EUR für das Gemeinschaftliche Wohnen in Hohenstein-Bernloch und 35.000,00 EUR für die Quartiersentwicklung „Wohnpark Hülben-Schlehenäcker“. Über den Fortgang dieser Projekte wurde mit KT-Drucksache Nr. VIII-0354 ausführlich berichtet.

Für ein drittes Projekt hat nun die Stadt Reutlingen einen Antrag auf Fördermittel des Landkreises gestellt (Anlage 1).

Modellhaft soll in einem unter Beteiligung der relevanten Akteure abgestimmten Planungsprozess ein Nutzungs- und Erneuerungskonzept für das Gebiet „Heilbronner Straße“ erarbeitet werden, in dem soziale Belange, stadtplanerische Belange und Belange der Wohnungswirtschaft von Beginn an aufeinander abgestimmt werden. Ein so erarbeitetes Konzept soll als Grundlage für die Umsetzungsentwürfe der Architekten dienen, die durch die Eigentümerin, die Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (GWG), beauftragt werden. Hier wird grundlegend abgewichen von üblichen Vorgehensweisen, bei denen räumlich-bauliche Entwicklungsplanungen allein durch Gutachter und Gremien erfolgen. Aus den Erfahrungen mit diesem innovativen Vorgehen kann auch für andere Bau- und Sanierungsprojekte in Städten und Gemeinden des Landkreises profitiert werden.

Der beantragte Impulzzuschuss ist für die wissenschaftliche Begleitung und Evaluierung dieses Entwicklungsprozesses durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen vorgesehen. Das Evaluationskonzept ist als Anlage 2 beigefügt.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Ausgangssituation im Stadtteil – Problemstellung

Der Stadtteil Orschel-Hagen in Reutlingen wurde zwischen 1960 und 1970 errichtet. Damit wurde der damaligen Wohnungsnot begegnet und „bezahlbarer Wohnraum“ auch für Bürger/-innen/Familien mit geringem Einkommen geschaffen. Auf ca. 96 Hektar Fläche entstand ein Stadtteil, dem die damals neuesten städtebaulichen Erkenntnisse zugrunde lagen. So wurde auf wohnortnahe Infrastruktureinrichtungen geachtet; Schulen, Kindergärten, Einkaufszentrum mit Arztpraxen, Jugendhaus, Seniorentreff, Apotheke, Polizeiposten, Kirchen u. a. sind fußläufig erreichbar. Weil die Wohnsiedlung zudem aufgelockert angelegt, von Gärten und parkähnlichen Freiflächen durchzogen und geprägt ist, erhielt Orschel-Hagen auch den Namen „Gartenstadt“. Grundsätzlich ermöglicht dieses Umfeld für die Bewohner und Bewohnerinnen Lebensqualität in vielfältiger Weise.

Dennoch entspricht heute, 40 bis 50 Jahre später, die damalige „Modellstadt Orschel-Hagen“ nicht mehr aktuellen Wohnstandards. Bauphysikalische und konstruktive Mängel durch Einfachstbauweise, geringe gebäudetechnische und energetische Standards, zu kleine Räume und Wohnungen, mangelnde Barrierefreiheit u. a. stellen Defizite und Probleme dar, die die Vermietbarkeit der Wohnungen und deren Nutzbarkeit gerade auch mit Blick auf einen möglichst langen Verbleib von Senioren/-innen in der eigenen Häuslichkeit einschränken.

Handlungsbedarf besteht auch aufgrund des erfolgten Einwohnerverlustes (ca. 30 % seit Aufsiedlung) und des hohen Anteils älterer Bewohner/-innen. Während derzeit in der Stadt Reutlingen insgesamt der Anteil der über 65-Jährigen bei rund 20 % liegt, sind in Orschel-Hagen 31,6 % der Bewohner/-innen älter als 65 Jahre.

Um die Attraktivität des Wohngebiets auch künftig zu erhalten bzw. zu steigern, sollen in den nächsten Jahren weitreichende bauliche und räumliche Veränderungen und Erneuerungen im Stadtteil durchgeführt werden. Dies betrifft die geplante Süderweiterung von Orschel-Hagen, aber auch das Gebiet an der Heilbronner Straße.

Hier befinden sich 83 Mietwohnungen mit einfachsten Standards, die vorwiegend von älteren Menschen bewohnt werden. Diese sogenannten Altenwohnungen will die Eigentümerin, die GWG, in den kommenden Jahren durch neue Wohnungen mit aktuellen

Wohnstandards ersetzen, da eine Sanierung aufgrund der dort vorhandenen Bausubstanz nicht wirtschaftlich ist. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wird dabei auch auf eine bessere Ausgewogenheit der Generationen- und Milieumischung zu achten sein.

2. Zielsetzungen

Die geplanten Veränderungen werden Eingriffe in gewachsene Strukturen bewirken. Sie werden damit für die derzeitigen Bewohner/-innen eine große Herausforderung darstellen. Deshalb werden für die weitere Planung und Bebauung des Gebietes Heilbronner Straße folgende Fragestellungen und deren Beantwortung von besonderer Relevanz sein:

- Wie kann der Entwicklungsprozess für die heutigen Bewohner/-innen sozialverträglich und transparent gestaltet werden?
- Wie können auch bei räumlichen Veränderungen stützende soziale Netzwerke für die derzeitigen Bewohner/-innen wirksam bleiben oder neue Unterstützungsnetzwerke entstehen?
- Können Menschen, die aufgrund ihres Alters naturgemäß ein besonderes Bedürfnis nach Stabilität und Sicherheit haben, in Veränderungsprozesse so einbezogen werden, dass Veränderungen nachvollziehbar und akzeptierbar werden?
- Kann zur Erhöhung von Sozialverträglichkeit und Akzeptanz eine Neubebauung in Modulen oder Bauabschnitten angezeigt sein?

Neben Klärungen zu diesen Fragestellungen sollen mit Blick auf eine Neubebauung auch folgende Zielsetzungen einfließen:

- Schaffung von Wohnangeboten für „Jung und Alt“, die sich ergänzen, und in deren Rahmen Potenziale gegenseitiger nachbarschaftlicher Unterstützung nutzbar werden können (sozialverträgliche Quartiersentwicklung).
- Weitgehend barrierefreie Gestaltung des Quartiers im Innen- und Außenbereich (familien- und seniorenfreundlich).
- 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.
- Schaffung von Wohnraum, der an unterschiedliche Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen angepasst werden kann.
- 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 Potenzialen gegenseitiger Unterstützung der künftigen Bewohner/-innen erfolgen kann (z. B. durch Gemeinschaftsflächen im Außenbereich, Möglichkeiten von Räumen mit gemeinschaftlicher Nutzung).

3. Vorgehensweise

Die Quartiersentwicklung in der Heilbronner Straße soll als offener Prozess gestaltet werden, bei dem die genannten Fragestellungen und Zielsetzungen mit einfließen. Quartiersentwicklung ist generell durch hohe Komplexität gekennzeichnet und betrifft verschiedenartige, auch miteinander kollidierende Interessen und Ziele. Das geplante Vorgehen soll ermöglichen, dass soziale, stadtplanerische und wirtschaftliche Aspekte von Beginn an eingebracht und aufeinander abgestimmt werden können. Dies soll mit Unterstützung der wissenschaftlichen Begleitung durch eine Steuerung von Kommunikationsprozessen mit prozesshaften Rückkopplungen und Anpassung von Zielformulierungen erfolgen.

Bevor mit der Umsetzung begonnen wird, soll eine umfassende Analyse von Anforderungen an den Entwicklungsprozess aus den jeweiligen baulichen, technischen, stadtplanerischen, sozialen und ökonomischen Perspektiven erfolgen. Ein gemeinsam erarbeiteter und abgestimmter Anforderungskatalog soll sodann als Basis für das Nutzungs- und Erneuerungskonzept "Heilbronner Straße" dienen. Dieses Konzept wird Grundlage für die konkreten baulichen Umsetzungspläne der durch die GWG beauftragten Architekten werden, wobei fachliche Eingaben zu Machbarkeit und Gestaltungsvorschlägen seitens der Architekten bereits in der Konzeptentwicklung aufgegriffen werden sollen.

Die Projektleitung obliegt der GWG als Eigentümerin der Grundstücke und Wohnungen.

Zentrale Funktion für die Konzeptentwicklung wird eine übergeordnete Gruppe haben, in der neben der GWG das städtische Sozialamt sowie das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen und das Sozialdezernat des Landratsamtes eingebunden sind. Zusätzlich sollen, in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe, auch andere für den Entwicklungsprozess relevante Akteure mit einbezogen werden. Dies betrifft sowohl Gespräche mit Schlüsselpersonen im Stadtteil als auch mit den derzeitigen Bewohnern/-innen. Das Beteiligungsverfahren dient der Information und gibt die Möglichkeit, Vorstellungen und Wünsche zu äußern, um diese in der Konzeptentwicklung berücksichtigen zu können.

Wie der Projektbeschreibung (Anlage 2) zu entnehmen ist, sind optional weitere Projektbausteine, wie z. B. die Einbeziehung externer Experten, Exkursionen zu best-practise-Beispielen oder Werkstattgespräche für künftige Wohnungsinteressenten vorstellbar.

Aufgabe des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung als wissenschaftliche Begleitung wird dabei insbesondere sein, als neutraler Partner die Moderation und Evaluation der Prozesse zu übernehmen, für die Entscheidungsfindung relevante Informationen zu strukturieren, aufzuarbeiten und ggf. zu ergänzen. Das gesamte Verfahren wird dokumentiert.

4. Bewertung

Das beantragte Projekt erfüllt die Kriterien, die für die Förderfähigkeit neuer Wohnformen in der Altenhilfe vom Kreistag beschlossen wurden. Es sollen Wohnangebote für Senioren/-innen geschaffen werden, die einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglichen und somit die Selbstbestimmung im Alter stärken.

Das geplante Vorgehen, mit dem die Stadt gemeinsam mit der kommunalen Wohnbau-gesellschaft versuchen will, eine Quartierserneuerung sozialverträglich, städtebaulich qualitativ und wirtschaftlich tragfähig zu gestalten, ist modellhaft. Insbesondere soziale Belange sollen Berücksichtigung finden.

Da auch andere Städte und Gemeinden im Landkreis mit ähnlichen Problem- und Aufgabenstellungen bei Sanierungs- und Bauprojekten konfrontiert sind, ermöglicht die wissenschaftliche Begleitforschung, dass Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Projekt "Orschel-Hagen, Heilbronner Straße" für Stadt- und Gemeindeentwicklungen landkreisweit nutzbar gemacht werden können.