



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

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss vorgesehen.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

--

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Im Rahmen des Impulsprogramms zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen in der Altenhilfe wurden für die wissenschaftliche Begleitung der „Quartiersentwicklung in Reutlingen Orschel-Hagen, Heilbronner Straße“ Landkreismittel in Höhe von 30.000,00 EUR als Impulszuschuss zur Verfügung gestellt (siehe KT-Drucksache Nr. VIII-0398 vom 15.11.2011).

Aus diesem innovativen Vorgehen sollten auch Erkenntnisse für andere Bau- und Sanierungsprojekte in Städten und Gemeinden des Landkreises gewonnen werden, da auch diese vor Herausforderungen stehen, Quartiersentwicklung und Bauvorhaben vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zu gestalten.

Das beauftragte Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (IfSR) hat nunmehr den Abschlussbericht für den Projektzeitraum 2012 bis 2014 vorgelegt (siehe Anlage). Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Projekt

Zu Projektbeginn befanden sich im Gebiet „Orschel-Hagen, Heilbronner Straße“ 83 Mietwohnungen mit einfachsten Standards, deren Mieter/innen im Durchschnitt 73 Jahre alt waren.

Zielsetzung des Projektes war, für das Gebiet „Heilbronner Straße“ ein Nutzungs- und Erneuerungskonzept zu erarbeiten, in dem lebenslaufgerechtes, barrierefreies und gene-

rationengemischtes Wohnen ermöglicht wird, bezahlbarer Wohnraum für Senioren/innen erhalten bleibt und mit einer besseren Ausgewogenheit der Generationen- und Milieumischung die Attraktivität des Quartiers nachhaltig gesteigert wird.

Hierzu wurde modellhaft unter Beteiligung der relevanten Akteure ein abgestimmter Planungsprozess durchgeführt, in dem soziale Belange, stadtplanerische Belange und Belange der Wohnungswirtschaft von Beginn an aufeinander abgestimmt wurden. Damit wurde grundlegend von üblichen Vorgehensweisen abgewichen, bei denen räumlich-bauliche Entwicklungsplanungen allein durch Gutachter und Gremien erfolgen. Die Projektleitung sowie die Entscheidungen zur Umsetzung der Maßnahmen oblagen der GWG-Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (GWG) als Eigentümerin der Grundstücke und Wohnungen (siehe Übersicht auf Seite 7 des Abschlussberichts).

Hohe Priorität hatte dabei, im Wohngebiet Generationenmischungen sowie eine Mischung von Menschen mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zu ermöglichen und dabei die wirtschaftliche Machbarkeit zu gewährleisten. In der Projektlenkungsgruppe waren neben der GWG Vertreter/-innen der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung und des Sozialdezernats des Landkreises eingebunden. In der Arbeitsgruppe darüber hinaus noch Interessierte aus der Orschel-Hagener Bürgerschaft.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Mietwohnungen und die Anwohnerschaft wurden frühzeitig informiert, beteiligt und persönlich angesprochen. Während des gesamten Prozesses erfolgte eine intensive zugehende Beratung und Unterstützung durch Fachkräfte der Abteilung für Ältere der Stadt Reutlingen. Die Sanierungsplanung wurde an den Belangen der Mieter ausgerichtet. So hat die GWG beispielsweise frühzeitig Ersatzwohnungen für die Bauphase zur Verfügung gestellt und die Sanierung abschnittsweise durchgeführt.

2. Ergebnisse

Das IfSR hat anhand geeigneter, nachvollziehbarer Kriterien die Projektergebnisse und die Übertragbarkeit der Vorgehensweise bewertet.

Das Vorgehen bei der Quartiersentwicklung für die Heilbronner Straße hat sich als sehr erfolgreich erwiesen. Dem durchaus erheblichen Aufwand an personellen und zeitlichen Ressourcen – bedingt durch den Abstimmungsbedarf zwischen den verschiedenen Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Stadtplanung, Sozialverwaltung und Vertreter/-innen der Orschel-Hagener Bürgerschaft sowie durch die individuelle Beratung der betroffenen Bewohner/-innen – steht eine Optimierung der Planungsergebnisse gegenüber. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Erfordernisse konnte die Bewohnerschaft – auch die Älteren und Hochaltrigen – so in den Veränderungsprozess eingebunden werden, dass dieser für sie nachvollziehbar und akzeptierbar wurde.

Es werden Wohnangebote für „Jung und Alt“ geschaffen, barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie auch solche mit günstigem Mietpreis. Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens sind vorgesehen. Das neue Quartier ist auf eine Stärkung nachbarschaftlicher Kontakte angelegt und ermöglicht für Senioren/-innen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit und Stärkung ihrer selbstständigen Lebensführung. Dieses Ergebnis – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Machbarkeit – ist auch dem hohen Engagement aller Projektbeteiligten geschuldet.

Wesentliche Erfahrungen und Erkenntnisse des Projekts können für Bau- und Sanierungsprojekte landkreisweit nutzbar gemacht werden. Voraussetzung für die Übertragbarkeit ist der Wille und das aktive Engagement zur frühzeitigen Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt- und Sozialplanung sowie zur Einbeziehung der Bürgerschaft. Abgestimmte Vorgehensweisen erfordern eine enge Zusammenarbeit zwi-

schen den Beteiligten sowie frühzeitige Einbeziehung und transparente Information der Bürgerschaft. Durch die Erfahrung derartiger Kooperation können alle Beteiligten auch für künftige Projekte profitieren. Frühzeitige Abstimmungen ermöglichen nachhaltige und zukunftsfähige Quartiersentwicklungen – besonders vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung.

Eine Externe Moderation ist bei ähnlichen Projekten sehr sinnvoll, insbesondere in Städten und Gemeinden, die noch unerfahren mit frühzeitiger sektorenübergreifender Zusammenarbeit sind. Hierzu können die Erfahrungen, die die Altenhilfefachberatung des Landkreises aus dem Projekt „Heilbronner Straße“ gewinnen konnte, gerne genutzt werden.

Das IfSR kommt in der Gesamtwürdigung (Seiten 22 und 23 des Abschlussberichtes) zu folgenden zentralen Ergebnissen:

- Aufgrund der interdisziplinären Projektstruktur mit der frühzeitigen Beteiligung von Betroffenen und geringen Vorerfahrungen in zielorientierter, projektbezogener Zusammenarbeit zwischen Bestandsverwaltung / Bauplanung bei der GWG und zwischen Sozialplanung / Stadtplanung bei der Stadtverwaltung wurde das Vorgehen vor Ort als komplexes, vielschichtiges Projekt wahrgenommen.
- Die gemeinsamen Zieldiskussionen und Zielvereinbarungen waren grundlegend wichtig. Die Klärung gemeinsamer Projektziele erforderte zu Projektbeginn einen erhöhten Zeiteinsatz. Dies wurde jedoch im weiteren Verlauf durch eine dadurch ermöglichte sehr zielgerichtete Arbeit wieder überkompensiert.
- Als kritischer Moment wurde insbesondere der Beginn des Prozesses und die damit verbundenen folgenden Fragestellungen eingeschätzt: Lohnen sich die Anstrengungen? Erhält die projektentwickelnde interdisziplinäre Arbeitsgruppe ausreichend Rückhalt bei ihren jeweilig übergeordneten - der eigenen Organisation und Fachdisziplin verpflichteten - Entscheidungsträgern? Der erforderliche Rückhalt und damit eine weit reichende Verbindlichkeit konnte durch die enge Zusammenarbeit und die offene Informationspolitik schnell erreicht und beibehalten werden.
- Durch die institutionelle Kompetenz sowie die enge Zusammenarbeit des Leiters der Bestandsverwaltung (Projektleiter bei der GWG) und der Leiterin der Abteilung für Ältere (Projektinitiatorin seitens der Stadtverwaltung) konnten unerwartete Hürden gemeistert werden. Erfolgsentscheidend war an dieser Stelle, dass die wesentlichen Beteiligten den Quartiersentwicklungsprozess durch die Vordiskussionen zu „ihrem“ Projekt gemacht haben. Dadurch konnten die Beteiligten ein gemeinsames Ziel und einen gemeinsamen Willen zur Umsetzung entwickeln.
- Trotz unterschiedlicher Interessenlagen wurde deutlich, dass die Beteiligten ihre Ziele am besten erreichen können, wenn es gelingt, die Projektentwicklung innerhalb der jeweiligen Fachdisziplin und innerhalb ihrer jeweiligen Linienorganisationen verlässlich so zu kommunizieren, dass die übergeordneten Entscheidungsträger am selben Strang ziehen, ohne das Projekt durch überzogene Erwartungen zu überfrachten: Teilziel-Konflikte, aber Gesamtziel-Harmonie.
- Wesentliche Bedeutung für die Sozialverträglichkeit des Prozesses ist auch der intensiven fallbezogenen Unterstützung älterer Menschen beizumessen. Hier kommt insbesondere der proaktiven und aufsuchenden individuellen Fachberatung, die mit

den ggf. erforderlichen Unterstützungsangeboten vernetzt ist, eine große Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang gab es bereits zuvor eine personell eng verzahnte Zusammenarbeit bei der Mieterbetreuung zwischen der Abteilung für Ältere der Stadt Reutlingen und der GWG.

– Übertragbarkeit

Insgesamt kann für das Vorgehen ein hohes Maß an inhaltlicher und organisatorischer Übertragbarkeit festgestellt werden. Im Stadtgebiet von Reutlingen selbst gibt es weitere Siedlungsbereiche mit ähnlichen Herausforderungen, auf die das Vorgehen übertragen werden könnte. Darüber hinaus gibt es generell in den Städten und Gemeinden des Landkreises Siedlungsbereiche, die Ansätze für ein solches inhaltliches Vorgehen bieten. Dies trifft auch auf kleinere Gemeinden zu. Ausgewählte Anwendungsfelder für eine inhaltliche Übertragbarkeit könnten sein:

- Großsiedlungen, die vor allem in den Städten des Landkreises vorhanden sind.
- Siedlungen im demografischen Wandel (1950er/60er Jahre)
- Durchgreifende Ortskernerneuerung
- Projekte zu besonderen Wohnformen

Voraussetzungen für die Übertragbarkeit in organisatorischer Hinsicht sind neben den personellen und fachlichen Kapazitäten auch Verlässlichkeit, transparente Strukturen und der Wille der obersten Leitungsebene, die Verzahnung von Wohnungsunternehmen sowie kommunaler Stadt- und Sozialplanung voranzubringen. Durch die Erfahrung derartiger Abstimmungsprozesse und Zusammenarbeit können die Beteiligten jedoch auch für künftige Projekte profitieren.

Für die Stadt Reutlingen ist die entwickelte Prozessarchitektur auch für andere Gebiete anwendbar.

Eine externe Unterstützung ist bei ähnlichen Projekten, insbesondere in Städten und Gemeinden, die noch keine Erfahrungen mit derartigen Prozessen haben, voraussichtlich erforderlich. Evtl. könnten Serviceleistungen und/oder Beratungsangebote seitens des Landkreises erfolgen.

- Zentrale Bedeutung für die Effektivität des Abstimmungsprozesses hatte auch eine fachlich kompetente externe Prozessbegleitung, die auf die Abstimmung unterschiedlicher Interessen und die Lösung von Zielkonflikten hinwirkt. Inwieweit dies für andere Vorhaben erforderlich ist, hängt davon ab, inwieweit bereits Kooperationsstrukturen etabliert und erprobt sind.
- Damit auch andere Städte und Gemeinden im Landkreis von den sehr positiven Erfahrungen dieses Projektes profitieren können, ist darüber hinaus die Bereitschaft der jeweiligen Akteure erforderlich, sich aktiv auf einen frühzeitigen Abstimmungsprozess hinsichtlich wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und sozialer Belange einzulassen. Dieser ist zwar anfänglich zeitaufwendig; die damit optimierbaren Planungsergebnisse werden sich jedoch letztlich für alle Bereiche positiv auswirken. Die sektorübergreifende Zusammenarbeit, die dauerhaft gestärkt wird, und die frühzeitige Einbindung der Bürger/innen in diese Prozesse hat sich als sehr effektiv und effizient erwiesen, Rahmenbedingungen zu gestalten, die für Senioren/innen und weitere Betroffene einen möglichst langen Verbleib in einem häuslichen Umfeld ermöglichen und ein generationenübergreifendes Zusammenleben unterstützen.