



**Impulsprogramm zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen der  
Altenhilfe; Abschlussbericht des Projekts „Wohnpark Schlehenäcker, Hülben,,  
Mitteilungsvorlage**

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss vorgesehen.

**Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

--

**Sachdarstellung/Begründung:**

**I. Kurzfassung**

Im Rahmen des Impulsprogramms zur Förderung modellhafter Projekte neuer Wohnformen der Altenhilfe wurden für die wissenschaftliche Begleitung des Projekts „Wohnpark Schlehenäcker, Hülben“ Landkreismittel in Höhe von 35.000,00 EUR zur Verfügung gestellt (siehe KT-Drucksachen Nrn. VIII-0198 vom 27.09.2010 und VIII-0198/1 vom 11.10.2010).

Der „Wohnpark Schlehenäcker“ ist Teil einer umfassenden Gemeindeentwicklungsplanung in Hülben, wobei nach Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes die Chance genutzt werden sollte, „die Schlehenäcker“ am Ortsrand durch ein Wohnprojekt „Nachbarschaftliches – sowie Generationenübergreifendes Wohnen“ in die Gemeinde zu integrieren. Es sollten im ländlichen Raum Siedlungsformen geschaffen werden, die Gestaltungsfreiräume sowie nachbarschaftliches Leben für die (zukünftigen) Bewohner ermöglichen und eine Neuinterpretation alter, bewährter Dorfstrukturen – auch mit Blick auf die demographische Entwicklung – vorsehen. Aus diesem innovativen Vorgehen sollten auch Erkenntnisse für Entwicklungsplanungen in anderen Städten und Gemeinden im Landkreis gewonnen werden, da diese ebenso vor Herausforderungen stehen, neue Wohngebiete zukunftsfähig zu gestalten.

Es ist mehr entstanden als ein ganz normales Wohngebiet im ländlichen Raum. In den "Höfle", die den Kern des Projektes bilden, sind Mehrgenerationen- und Doppelhäuser sowie ein Gemeinschaftshaus entstanden. Es werden dort auch weiterhin keine Einzelhäuser gebaut. Die Quartiersgemeinschaft bildet sich weiter, die Voraussetzungen dafür (Gemeinschaftsflächen, Spielstraße) sind vorhanden.

Im September 2011 wurde der Kreistag über den Zwischenstand des Projektverlaufs informiert (KT-Drucksache Nr. VIII-0354). Das mit der wissenschaftlichen Begleitung und Evaluierung des Entwicklungsprozesses beauftragte Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen – Geislingen (IfSR) hat nunmehr den Abschlussbericht vorgelegt (siehe Anlage).

## **II. Ausführliche Sachdarstellung**

### **1. Ausgangssituation und Ziele**

Die Gemeinde Hülben hat im Jahr 2008 beschlossen, eine umfassende Gemeindeentwicklungsplanung zu erarbeiten und in diesen Prozess die Bürgerschaft weitgehend einzubeziehen. Dabei soll das Angebot an Wohnbauplätzen in unterschiedlicher Weise attraktiver gestaltet werden. Zum einen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den Eigentümern von erschlossenen, unbebauten Grundstücken den Verkauf oder die eigene Bebauung erleichtern. Des Weiteren sollen Umsetzungsmöglichkeiten unterstützt werden, um Kernziele der kommunalen Wohnungspolitik der Gemeinde Hülben zu realisieren. Hierzu gehören:

- Berücksichtigung von Anforderungen, die sich aus der demographischen Entwicklung ergeben
- Bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungsbau für alle Generationen
- Gestaltung von Lebens- und Freiräumen für Familien, Kinder und Senioren; Gemeinschaftsflächen
- Barrierefreie und verkehrsberuhigende Erschließungen im öffentlichen Raum
- Förderung von Wohnmodellen, die dazu beitragen, soziale Netzwerke zu etablieren und nachbarschaftliches Miteinander zu stärken
- Schaffung von Wohnformen, die die Identifikation mit dem Wohnumfeld und der Gemeinde stärken
- Ermöglichung entwicklungsfähiger Grundrisse, flexibler Raumaufteilung in unterschiedlichen Gebäuden, die eine Anpassung an sich verändernde Bedarfe auch in Zukunft zulassen und soziale Veränderungen unterstützen.

Im Bereich der Schlehenäcker am Ortsrand von Hülben wurde eine aufgegebene Hofstelle mit ca. 1,7 ha Grundstücksfläche von der Gemeinde erworben und damit die Umsetzung des Wohnparks Schlehenäcker mit kooperativen und differenzierten Wohnformen ermöglicht.

### **2. Umsetzung und Projektverlauf**

#### **2.1. Projektsteuerung**

Um die Projektsteuerung zu unterstützen, wurde zu Projektbeginn die Aktionsgruppe Schlehenäcker eingerichtet, bestehend aus Vertretern der Gemeinde Hülben (Verwaltung, Gemeinderat, Bürgertisch), des Landkreises (Sozialdezernat) sowie als Berater (eine Stadtentwicklungsgesellschaft, ein Planungsbüro und das IfSR). Aufgaben der Aktionsgruppe waren insbesondere: Beratungen und Reflexion zum Bebauungsplan und zum Planungsprozess, Klärung der Modalitäten der Grundstücksvergabe, Beratung zu Kommunikationsmaßnahmen für und über das Projekt, Beratung der Initiierung und Begleitung von sozialen Aktivitäten der (künftigen) Bewohner des Baugebiets.

#### **2.2. Konzept**

Die Planungen sahen zunächst ein differenziertes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhausbau und Mehrgenerationenhäuser vor. In Anlehnung an die Bauweise in alten, bewährten Dorfstrukturen waren dabei Kernelemente 3 Wohnquartiere („Höfle“) mit jeweils einem gemeinschaftlichen Außenbereich, der vom Verkehr freigehalten wird.

Im Verlauf des Umsetzungsprozesses wurde deutlich, dass Nachfrage vor allem nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser bestand. Deshalb wurden

auf Grundstücken, auf denen Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen waren, vermehrt freistehende Einzelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudeflächen zugelassen. Die Einzelhäuser sind bis auf ein Einzelhaus, das derzeit erbaut wird, bereits fertig erstellt und bezogen. Des Weiteren wird das größte Grundstück derzeit mit einem Gebäude mit 3 Wohnungen bebaut und ist von einer Familie zur generationenübergreifenden Nutzung vorgesehen.

Für die Bebauung der Höfle sind weiterhin nur Mehrgenerationen-, Reihen- oder Doppelhäuser zulässig. Im Höfle 1 wurde von einem christlichen Verein ein Gemeinschaftshaus erstellt und ein Wohnhaus wurde von einer Familie, die Mitglied in dem Verein ist, erbaut. Ein weiterer Bauplatz für ein Doppelhaus ist bereits verkauft; ebenso erfolgte der Verkauf eines Doppelhausbauplatzes in Höfle 2.

Freiräume mit wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung prägen den Wohnpark Schlehenäcker. Kindgerechte Lebensräume und Gemeinschaftsflächen für den Aufenthalt aller Altersgruppen sind entstanden. Es besteht eine gute Fußweganbindung in die Ortsmitte von Hülben.

### 2.3. Kommunikation

Im Projektverlauf erfolgten zahlreiche Kommunikationsmaßnahmen: Schlehenäckerfest, Einrichtung der Homepage Schlehenäcker, Pressearbeit, Werbung in Internetportalen.

### 2.4. Etablierung einer Quartiersgemeinschaft

Bisher wurden 10 Einzelhäuser, ein Doppelhaus und eine Doppelhaushälfte gebaut. Die Bewohner sind derzeit junge Familien, die überwiegend aus Hülben stammen bzw. in Hülben Verwandte oder Freunde haben. Die Familien waren teilweise bereits vor dem Umzug in den Wohnpark in das Gemeindeleben integriert.

Die Spielstraße, die Höfle und der Kinderspielplatz sind geeignete öffentliche Räume für gemeinsame Aktivitäten im Quartier.

Ende 2014 hat die Gemeinde zu einem Kennenlernetreffen der (künftigen) Bewohner eingeladen. 2016 wurde von den Bewohnern erstmals ein Nachbarschaftsfest im Wohnpark Schlehenäcker organisiert, das nun jährlich ausgerichtet werden soll. Weitere gemeinsame Aktivitäten gibt es zwischen einzelnen Familien im Quartier.

## 3. Ergebnisse der Evaluierung des Projektes und Hinweise zur Übertragbarkeit

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

### 3.1. Kriterium: Effektivität und Effizienz der Projektsteuerung (Seite 21 des Abschlussberichts)

Die Unterstützung der Projektsteuerung eines derartigen Projekts durch eine Arbeitsgruppe – wie die Aktionsgruppe Schlehenäcker – hat sich als sinnvoll erwiesen und ist auch für ähnliche Projekte geeignet. Die Umsetzung dieser Arbeitsform über einen langen Zeitraum (im Projekt Schlehenäcker von 2010 bis 2017) und die Komplexität der Aufgabenstellung bindet jedoch große Zeitkapazitäten. Dies stellt insbesondere für kleine Gemeinden eine große Herausforderung dar. Hinsichtlich der Übertragbarkeit sollte deshalb berücksichtigt werden, dass ein Projektverantwortlicher benannt werden sollte, der mit ausreichendem Zeitbudget ausgestattet wird. Der Projektverantwortliche sollte auch Controlling-Aufgaben übernehmen. Eine fachliche Begleitung eines derart komplexen Projekts ist ebenfalls sinnvoll.

3.2. Kriterium: Zielführende Kommunikation für und über das Projekt  
(Seiten 22 und 23 des Abschlussberichts)

Für die Umsetzung eines derartigen Projektes ist ein umfassendes Kommunikationskonzept sinnvoll. Die hierfür erforderlichen personellen und finanziellen Kapazitäten können jedoch gerade für kleine Gemeinden eine sehr große Herausforderung sein. Bei Übertragung auf ähnliche Projekte ist – neben den klassischen Kommunikationsmaßnahmen wie Pressearbeit und Internetpräsenz – der direkte Kontakt zu Bauträgern und Architekten mit einem Schwerpunkt im gemeinschaftlichen Bauen zu empfehlen. Außerdem sollte die Nutzung spezieller Internet-Plattformen für Baugemeinschaften sowie ein Austausch mit Akteuren, die bereits mit derartigen Projekten Erfahrung haben, in Betracht gezogen werden. Es müssen ausreichende Personalkapazitäten mit entsprechendem Zeitbudget bereitgestellt werden, um ein umfassendes Kommunikationskonzept durchzuführen.

3.3. Kriterium: Lösungsorientiertes städtebauliches, architektonisches und soziales Konzept  
(Seiten 24 bis 27 des Abschlussberichts)

Durch den Wohnpark Schlehenäcker konnten Bleibe- und Rückkehrentscheidungen junger Familien unterstützt werden. Zudem wurde der Zuzug einiger Haushalte durch bestehende verwandtschaftliche oder freundschaftliche Kontakte befördert.

Für Hülben hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach kooperativen Wohnformen nicht so hoch ist, wie erwartet bzw. erhofft wurde. Es wurden insbesondere die klassischen freistehenden Einfamilienhäuser nachgefragt. Wohnformen speziell für Senioren kamen bisher nicht zustande. Eines der Häuser im Bau ist allerdings speziell zur Nutzung von mehreren Generationen vorgesehen; hier können die Chancen generationenübergreifenden Wohnens, die durch Projekt ermöglicht wurden, genutzt werden. Auch das Gemeinschaftshaus des christlichen Vereins stellt eine besondere Belebung des Quartiers dar. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass eine abschließende Bewertung noch nicht möglich ist, da bisher nicht alle Höfle bebaut sind.

Die im ursprünglichen Konzept angestrebte Beteiligung von Interessenten am Bebauungsplanverfahren wurde nicht durchgeführt. Seitens der Interessenten/Grundstückseigentümer stand eine gemeinsame Planung für ein gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier nicht im Vordergrund.

Hinsichtlich der Übertragbarkeit der Erfahrungen sollte für ähnliche Projekte in Betracht gezogen werden, eine unabhängige Bauberatung anzubieten, um die Zielsetzungen eines gemeinschaftsorientierten Konzepts ggf. besser umsetzen zu können. Dies wäre allerdings mit entsprechendem Personaleinsatz verbunden.

Begegnungsräume, Spielplätze, verkehrsberuhigte Zonen, wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung etc. – die zeigen die Erfahrungen im Wohnpark Schlehenäcker – sind wesentliche Faktoren für gemeinschaftsorientierte Wohnquartiere.

3.4. Kriterium: Etablierung einer Quartiersgemeinschaft  
(Seite 28 des Abschlussberichts)

Nach den Rückmeldungen – insbesondere auch aus der erfolgten Bewohnerbefragung durch das IfSR – werden die Qualität des öffentlichen Raums mit seinen Begegnungsmöglichkeiten und die Nachbarschaft des Wohnparks Schlehenäcker positiv bewertet. Das jährliche Nachbarschaftsfest kann einen Beitrag zur weiteren Entwicklung einer Quartiersgemeinschaft leisten, insbesondere auch zur Integration

neuer Bewohner beitragen. Wenn die vollständige Bebauung der Höfle 1 und 2 und der Einzug der dortigen Bewohner erfolgt sind, kann eine deutlich intensivere Quartiersgemeinschaft entstehen.

Hinsichtlich der Übertragbarkeit der Erfahrungen für ähnliche Projekte sind folgende Aspekte für die Etablierung einer Quartiersgemeinschaft bedeutsam:

- Die Schaffung eines öffentlichen, barrierefreien Raums mit Aufenthaltsqualität – wie in den Schlehenäckern.
- Darüber hinaus ist die Organisation gemeinsamer Aktivitäten wichtig. Kennenlernetreffen, später Nachbarschaftsfeste sollten frühzeitig und regelmäßig stattfinden.
- Bis selbsttragende Strukturen geschaffen sind, sollte seitens der Gemeinde zu Beginn organisatorische Unterstützung hinsichtlich des Aufbaus gemeinsamer Aktivitäten geleistet werden.