

IfSR

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

Hülben – Wohnpark Schlehenäcker

Evaluierung des Modellprojektes

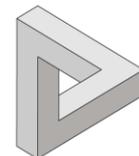
Auftraggeber: Gemeinde Hülben

Gefördert aus dem Impulsprogramm des Landkreises Reutlingen

Stand: 11.09.2017

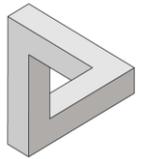


Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer
Schelmenwasen 4-8
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/786 303-3
E-Mail: ifsr@hfwu.de



Inhalt

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Ziele des Projektes Wohnpark Schlehenäcker.....	5
3	Evaluierungsprozess	6
4	Bisheriger Projektverlauf.....	9
5	Evaluierung des Projektes und Hinweise zur Übertragbarkeit.....	21
	5.1 Effektivität und Effizienz der Projektsteuerung.....	21
	5.2 Zielführende Kommunikation für das Projekt	22
	5.3 Lösungsorientiertes städtebauliches, architektonisches und soziales Konzept	24
	5.4 Etablierung einer Quartiersgemeinschaft.....	28
6	Ausgewählte generelle Empfehlungen zur Entwicklung von gemeinschaftsorientierten Wohnquartieren.....	29



1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hülben hat im Jahr 2008 beschlossen, für die weitere Gemeindeentwicklung eine umfassende **Gemeindeentwicklungsplanung** zu erarbeiten und in diesen Prozess die Bürgerschaft weitestgehend einzubeziehen.

Das Thema „**Wohnen in Hülben**“ stellt einen Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung dar. Die Gemeinde möchte ihr Angebot an Wohnbauplätzen auf unterschiedliche Weise attraktiver gestalten. Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und den sich verändernden Ansprüchen an Lebensräume ergeben, sollen hierbei ebenso berücksichtigt werden, wie die Verbesserung bzw. Weiterentwicklung bestehender Wohnraumangebote. Der Gemeinderat der Gemeinde Hülben hat im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung beschlossen, sich im Wesentlichen auf die Innenentwicklung zu konzentrieren und bis auf weiteres keine klassischen Neubaugebiete zu erschließen.

Entsprechend der definierten Gemeindeentwicklungsplanung sollen im Rahmen des Entwicklungsschwerpunktes „Wohnen in Hülben“:

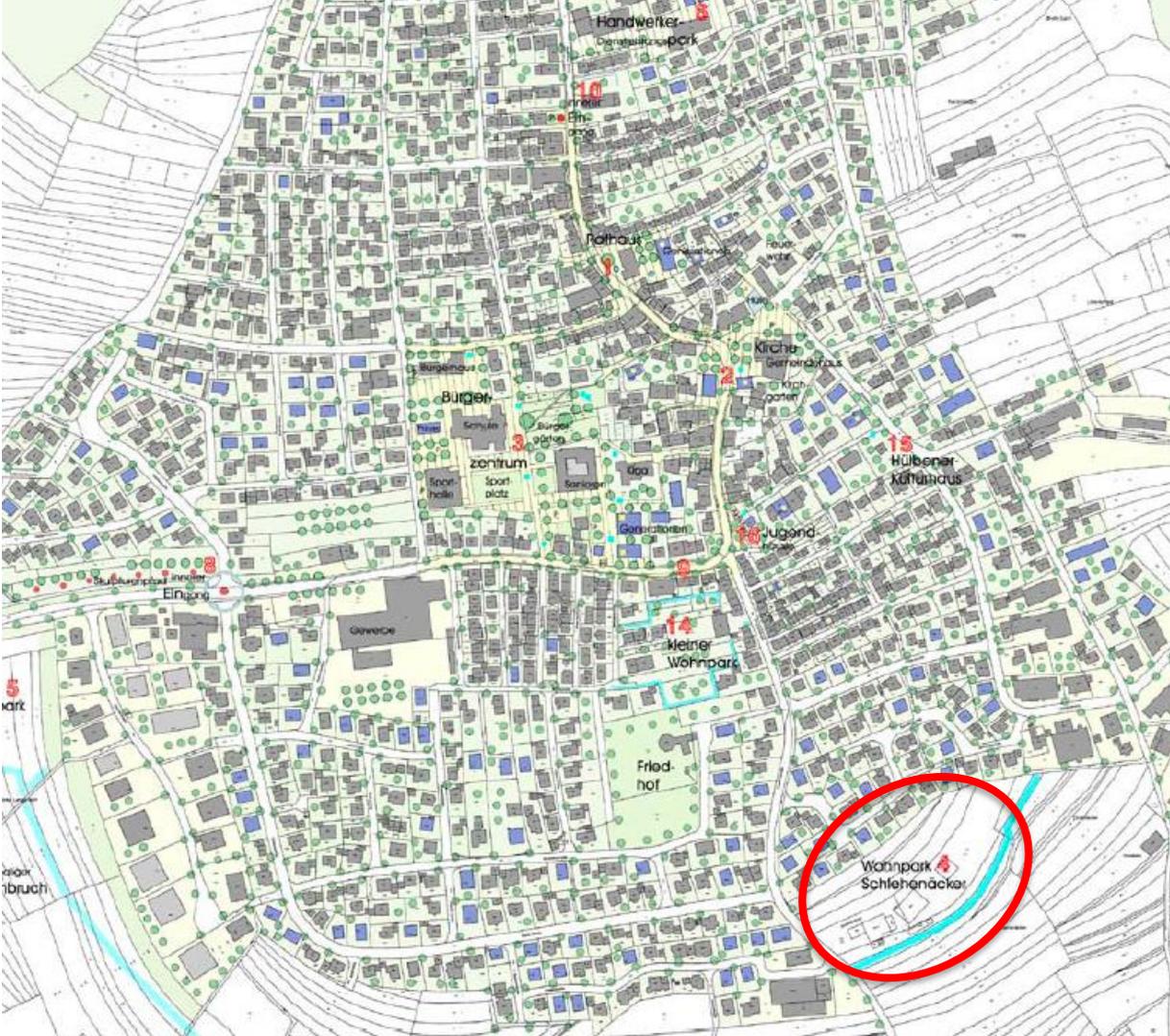
- Neubaugebiete nach möglichen Verbesserungen überprüft,
- zentrale Altlagen im Rahmen einer weiteren Ortskernsanierung reaktiviert bzw. erneuert und die vorhandenen Bausubstanzen erforderlichenfalls modernisiert,
- schlechte Bausubstanzen abgebrochen und durch zeitgemäße Nutzungen (z.B. für Generationenwohnen,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

werden.

Zudem sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den Eigentümern von erschlossenen, unbebauten Grundstücken den Verkauf oder eine eigene Bebauung erleichtern.

Zu den Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik gehört es aus Sicht der Gemeinde Hülben auch, den Anforderungen, die sich aus den Folgen der demografischen Entwicklung ergeben, gerecht zu werden. So sollen u.a. innovative Wohnmodelle gefördert werden, die dazu beitragen, soziale Netzwerke zu etablieren, das bürgerliche Engagement und die Identifikation mit Hülben zu stärken.

Die Realisierung eines Wohnparks mit kooperativen, differenzierten Wohnformen soll diesen Zielen dienen. Da sich dieser Wohnpark in der bestehenden Ortsmitte aus Platzgründen nicht realisieren ließ, hat die Gemeinde die **aufgegebene Hofstelle** im Bereich Schlehenäcker mit ca. 1,7 ha Grundstücksfläche erworben.



Lage des Wohnparks Schlehenäcker



2 Ziele des Projektes Wohnpark Schlehenäcker

Zu Beginn des Entwicklungsprozesses wurden folgende Ziele für den Wohnpark Schlehenäcker seitens der Gemeinde formuliert:

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

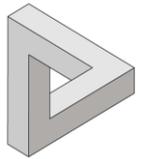
- Generationenwohnen
- entwicklungsfähige Grundrisse, die soziale Veränderungen unterstützen
- barrierefreie Erschließungen im öffentlichen Raum
- kindgerechte Lebensräume
- bezahlbarer Wohnraum auch für junge Familien

Zudem sollen Siedlungsformen entwickelt werden, die nachbarschaftliches Leben ermöglichen und bürgerschaftliches Engagement unterstützen (z.B. Quartiersbildungen). Hierbei hat die Gemeinde folgende Aspekte genannt:

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

Mit dieser Programmstellung soll der Wohnpark Schlehenäcker als gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier eine realistische Standortalternative für Haushalte im ländlichen Raum darstellen, die bisher auf klassische Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern oder auf Wohnprojekte in zentralen Orten ausgewichen sind. Damit soll die Umsetzung generationenübergreifender, anspruchsvoller Wohn- und Nachbarschaftsvorstellungen ermöglicht werden.

Damit eine zeitnahe Aufsiedlung erfolgt, hat die Gemeinde beschlossen, Bauverpflichtungen zur Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist mit den Käufern oder den Alteigentümern zu vereinbaren. Bei Grundstücksverkäufen der Gemeinde beträgt die Frist 2 Jahre, bei Alteigentümern 10 Jahre, in einem Fall 5 Jahre.



3 Evaluierungsprozess

Der Modellcharakter der Entwicklung des Wohnparks Schlehenäcker rief 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 hervor.

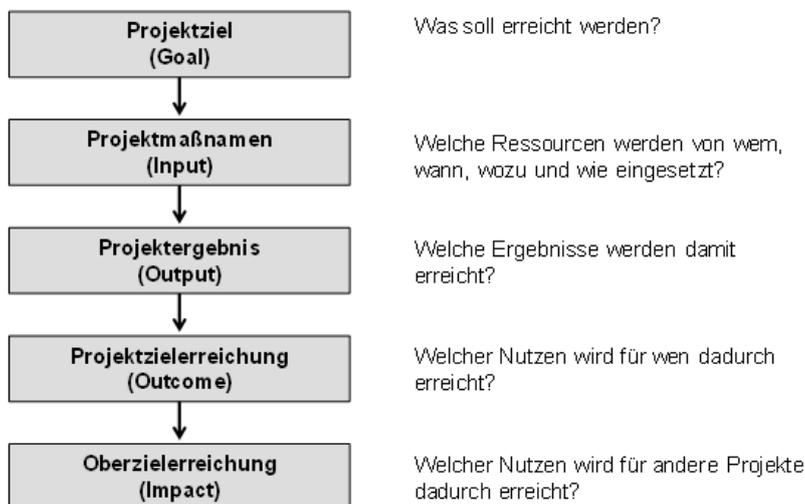
Der Begriff Evaluierung steht für eine systematische, objektive Dokumentation und eine fachliche Bewertung des Evaluierungsgegenstands im Hinblick auf bestimmte Fragen. Hierzu werden systematische Bewertungsmethoden eingesetzt, die dazu dienen, die Erreichung eines vorab festgelegten Ziels eines Projektes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

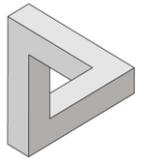
Auf dieser Grundlage wird das in einem Projekt erreichte Ergebnis eines jeden Arbeitsschrittes festgehalten und der dadurch erzielte Nutzen im Hinblick auf die gesetzten Ziele bewertet. Schließlich wird die Übertragbarkeit der Ziele, des Konzeptes und des Vorgehens auf andere Projekte überprüft. Hierzu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

Übliches Vorgehen in einem Evaluierungsprozess:

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

Klassisches Vorgehen: Evaluierung ex post

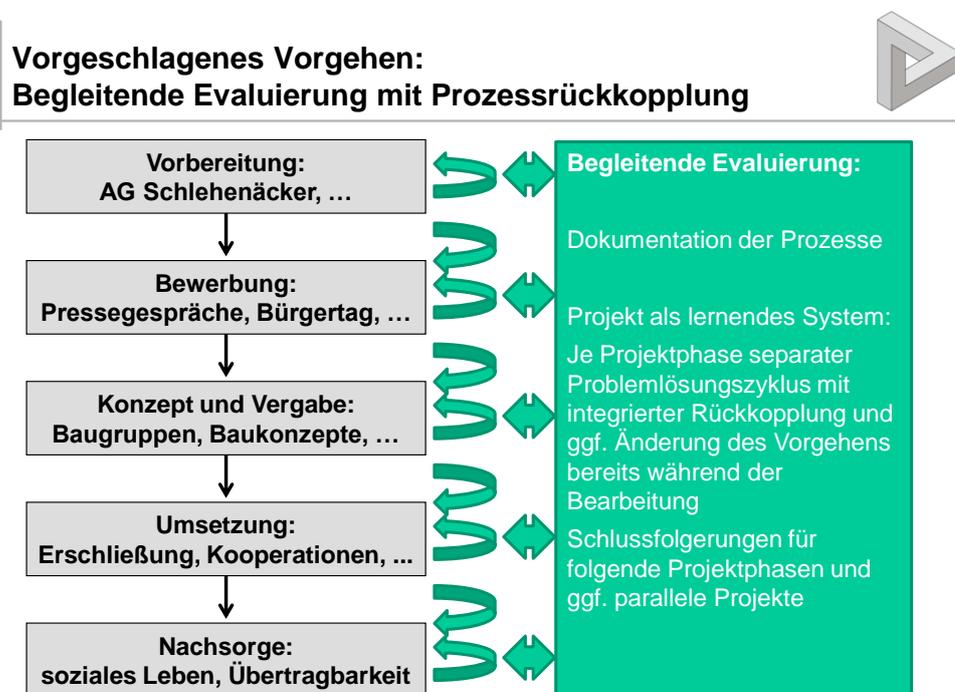




Im Sinne einer Kontrolle der Zielerreichung und einer Prozessoptimierung eines Projektes selber sowie möglicher Folgeprojekte sollte hier bereits während der Projektlaufzeit eine Steigerung der Effizienz und der Rationalisierung von Entscheidungsabläufen erreicht werden, indem eine projektbegleitende Evaluierung durchgeführt wurde. Durch diese begleitende Bewertung und Reflexion des Projektablaufs sollte eine kontinuierliche Verbesserung bzw. eine dynamische Anpassung und Entwicklung der Prozessabläufe ermöglicht werden.

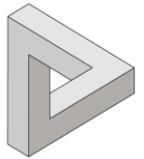
Begleitende Evaluierung mit Prozessrückkopplung

Eine begleitende Evaluierung konzipiert den Evaluierungsprozess zeitlich parallel zu der Durchführung des 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.



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

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



Einen wesentlichen Baustein der begleitenden Evaluierung stellt die Projektnachsorge dar. Der Erfolg eines Projektes ist nicht nur über die bauliche Umsetzung zu definieren. Ebenso relevant ist das Erreichen der sozialen Ziele des Projektes. Um dies zu überprüfen, sind Interviews oder Workshops mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ca. ein Jahr nach dem Bezug ihres neuen Heims hilfreich.

Evaluierungsergebnis

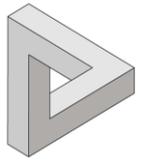
Ein wesentliches Ergebnis eines hier skizzierten begleitenden Evaluierungsprozesses kann in einer erfolgreichen Projektdurchführung liegen mit einem effektiven und effizienten Ressourceneinsatz und in einem hohen Zielerreichungsgrad.

Andere Gemeinden, die ähnliche Wohnprojekte durchführen möchten, sollen von den Erfahrungen des Modellprojektes Schlehenäcker durch die Erstellung einer Projektdokumentation mit abgeleiteten, generellen Empfehlungen für die Entwicklung gemeinschaftsorientierter Wohnquartiere profitieren können. Gemeinschaftsorientierte Wohnquartiere werden dabei nicht als Sonderprojekte betrachtet, sondern als eine Ergänzung der städtebaulichen Zielsetzungen einer Gemeinde um dem demografischen Wandel und sozialen Herausforderungen gerecht werden zu können.

Die Zielsetzungen der Gemeinde, das anspruchsvolle städtebauliche Konzept sowie die angestrebte weitreichende Partizipation von Gemeindemitgliedern und Neubürger/innen besitzen sowohl inhaltlich als auch auf den Prozess bezogen 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.

Steuerung

Zur inhaltlichen Begleitung und Steuerung wurde von der Gemeindeverwaltung eine Aktionsgruppe Schlehenäcker gegründet. Diese wurde je nach anstehenden Themen um Vertreterinnen und Vertreter des Landratsamtes und des IfSR Themen sowie bei Bedarf um weitere Externe erweitert.

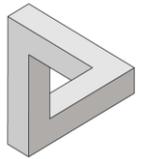


4 Bisheriger Projektverlauf

2008

Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Hülben zum „Wohnpark Schlehenäcker“ (Juli 2008) auf dem Areal einer ungenutzten Hofstelle, Grundstückssicherung durch die Gemeindeverwaltung





2009

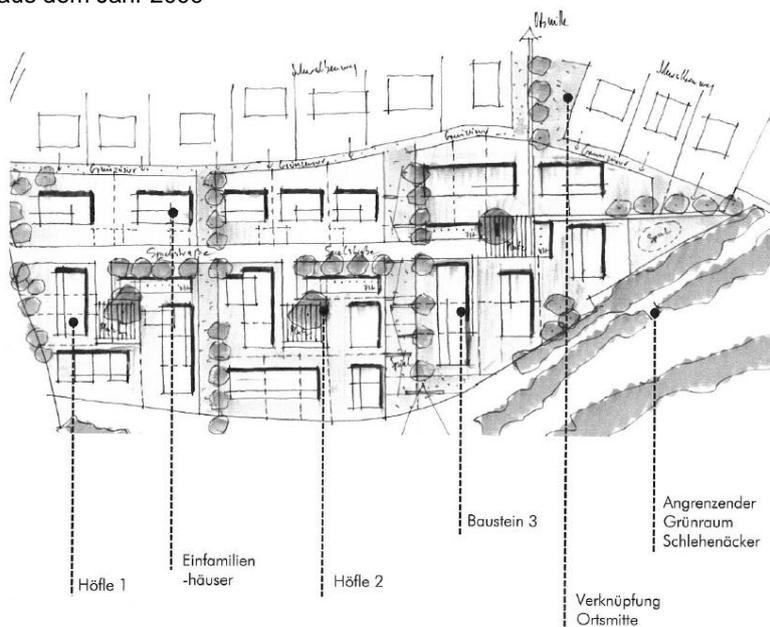
Durchführung einer Mehrfachbeauftragung (Mitte 2009).
Eingereicht wurden drei Konzepte. Entscheidung des
Auswahlgremiums (Bürgermeister, Gemeinderäte, Amtsleiter,
Fachplaner und Vertreter des Landratsamtes) für das Konzept
des Planungsbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen.

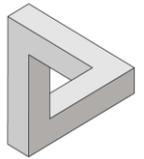
Öffentliche Vorstellung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung
und Erörterung mit den Anwohnern im Schwalbenweg

Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfs auf Basis der
Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung



Städtebaulicher Entwurf Schlehenäcker in Hülben
Freie Architekten Hähnig und Gemmeke, Tübingen
aus dem Jahr 2009





2010

Öffentlichkeitsarbeit im Amtsblatt der Gemeinde und in der lokalen und regionalen Presse

Konstituierung und Treffen AG Schlehenäcker am 25.10.2010, Themenschwerpunkt: Interessentengespräche

Planung und Partizipation (Bürgerbeteiligung, Runde Tische)

Schlehenäckerfest am 03.10.2010

Keutlinger General-Anzeiger

Freitag, 15. Januar 2016

ÜBER DIE ALB

24.09.2010 - 08:00 Uhr

ENTWICKLUNG - In den Hülbener »Schlehenäckern« soll ein generationenübergreifendes Projekt entstehen. Am 3. Oktober wird informiert und gefeiert

Zukunftsfähiges Wohnen

Von Andreas Fink

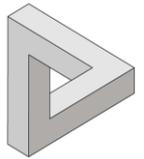
HÜLBEN. Unerhört. Ein generationsübergreifendes Wohnprojekt, wie man es aus Freiburg und Tübingen kennt, in einem Alldorf, keine dreitausend Seelen stark. Gibt's nicht? Gibt's doch! In Hülben wird seit drei Jahren ein generationsübergreifendes Wohnprojekt diskutiert. In den »Schlehenäckern« am südlichen Ortsrand ist ein Baugebiet der etwas anderen Art geplant. Hier soll nicht mehr Einfamilienhaus neben Einfamilienhaus hochgezogen werden. Rund um grüne »Höfle« herum sind Wohnungen »für Menschen von Null bis hundert« geplant, wie es Bürgermeister Siegmund Ganser ausdrückt. Mit wenig Zäunen und viel Raum zum Austausch.



Eine kleine Gemeinde geht neue Wege, die bisher nur große beschritten haben. Hülbens Bürgermeister Siegmund Ganser (links) betrachtet zusammen mit Stadtplaner Wolfgang Kuhn und der Tübinger Architektin Anette Hähmig (Büro Hähmig & Gemmeke, Tübingen) den Entwurf des Wohnprojektes »Schlehenäcker«. FOTO: Andreas Fink

Neuland auf dem Land

Die Hülbener betreten Neuland. »Im ländlichen Raum hat sich bislang noch niemand an so eine Sache gewagt«, sagt der Verwaltungs-Chef. »Herkömmliche Bauplätze haben wir zu Genüge«, so Ganser, »mit den 'Schlehenäckern' denken wir weiter.« Eine Antwort auf Fragen der Zeit, wie Stadtplaner Wolfgang Kuhn betont, der mit der Gemeinde und der



2011

Treffen AG Schlehenäcker am 26.01.2011,
Themenschwerpunkte: Rückblick und Vorschau, soziale Aspekte
Gespräche der Gemeinde mit zahlreichen interessierten Familien
aus Hülben

Homepage www.schlehenaecker.de online gestellt (März 2011)

Verkauf der Grundstücke im Höfle 2 an zwei Familien aus Hülben
mit Bauverpflichtungen zur Bebauung innerhalb von 5 bzw. 10
Jahren

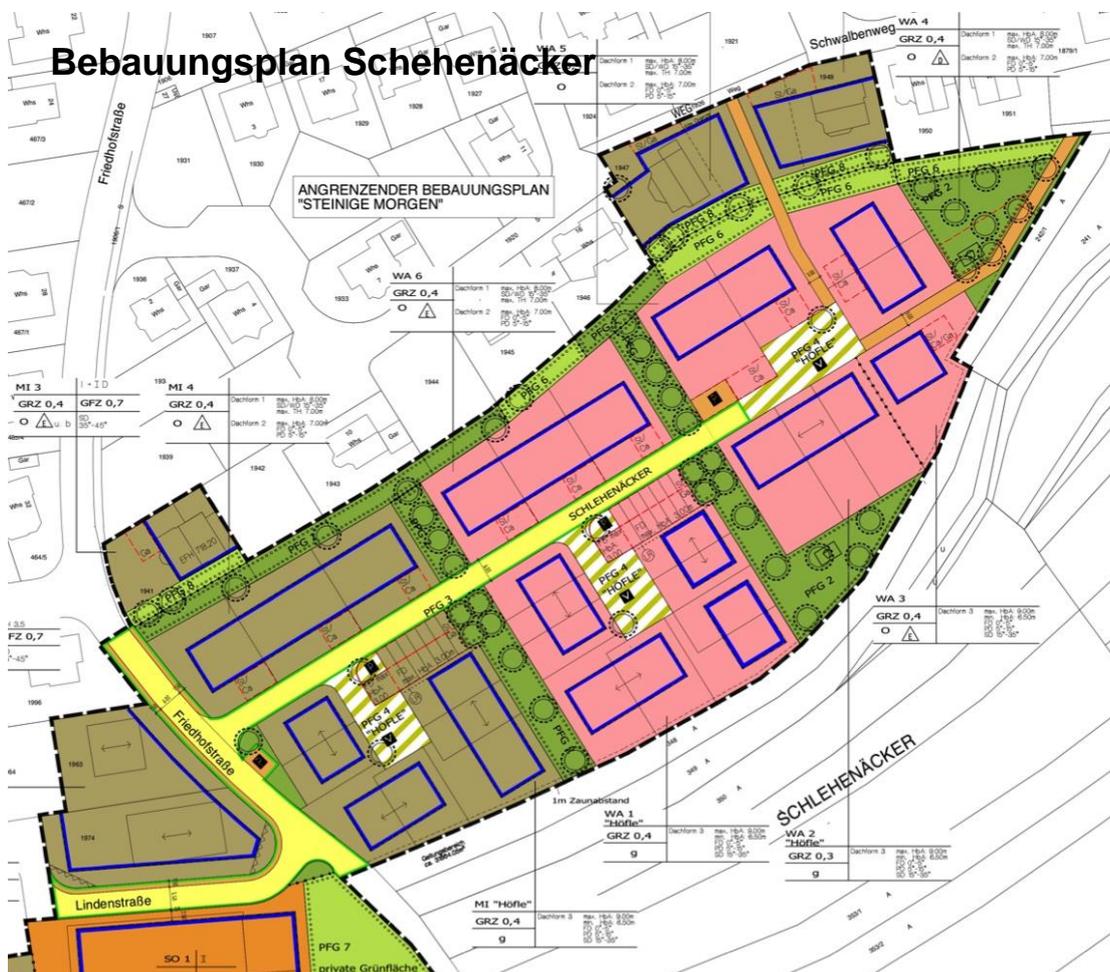
Aufstellung des Bebauungsplans (Februar – Oktober 2011)

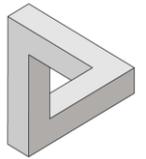
Die Festsetzungen entwickeln den städtebaulichen Entwurf
weiter. Dem Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern wird
verstärkt Rechnung getragen.

Treffen AG Schlehenäcker am 12.09.2011,
Themenschwerpunkte: Bauinteressenten, Vermarktung/Bauträger

Petitionen von Anwohnern gegen den Bebauungsplan (v.a.
wegen Gebäudehöhen und Flachdächern), diese wurden
abgewiesen

Werbung und Öffentlichkeitsarbeit





2012

Treffen AG Schlehenäcker am 02.02.2012,
Themenschwerpunkte: Bauplatzvergaben, Lockerung der
Bebauungsvorgaben, Aufgabe der ursprünglichen Idee eines
Quartiersarchitekten

Erschließung des Gebietes Schlehenäcker (Frühjahr – Herbst)

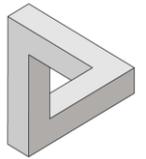
Verkauf von Bauplätzen: Aufgrund der Nachfrage wurden Doppel-
und Reihenhausbauplätze in Bauplätze für freistehende
Einfamilienhäuser umgewandelt. Die Bereiche Höfle 1 und 2
waren hiervon ausgenommen. In den beiden Höfle sollen
weiterhin nur Mehrgenerationshäuser, Reihenhäuser und
Doppelhäuser entstehen.

Beginn der Bebauung



Höfle 1 und 2





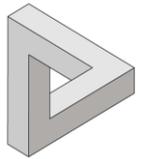
2013

Treffen AG Schlehenäcker am 18.04.2013,
Themenschwerpunkte: Vermarktungsstrategie Höfle 1,
Entscheidung: kein Quartiersarchitekt

Treffen AG Schlehenäcker am 09.12.2013, Themenschwerpunkt:
Vermarktung Höfle 1

Rege Bautätigkeit





2014

Treffen AG Schlehenäcker am 16.01.2014, Themenschwerpunkt:
Vermarktungskonzept Höfle 1

Treffen AG Schlehenäcker am 17.04.2014, Themenschwerpunkt:
Vermarktungskonzept Höfle 1

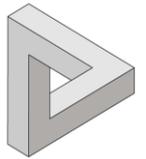
Neuer Webauftritt www.schlehenaecker.de und Werbung im
Internetportal Immoscout 24 und bei www.neue-wohnformen.de
(ab Herbst 2014)

„**Kennenlertreffen**“ auf Einladung der Gemeinde im
Gemeindesaal am 18.12.2014 zur Information weiterer
Interessenten

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://schlehenaecker.de/>. The page title is "Projekt Schlehenäcker | Mehrgenerationen Wohnen in Hülben". The browser's address bar and search engines (Yahoo!, Google Maps, Wikipedia, Beliebt, YouTube) are visible. The website content includes:

- DAS PROJEKT ÜBER HÜLBEN LAGE**: A sidebar menu with links for "Kontakt", "Impressum", "Datenschutzerklärung", and "Haftungsausschluss".
- Fang mich doch!**: A colorful illustration of children and adults with speech bubbles. The text includes: "Ich liebe die Kinder, wir sind aber auch froh wenn ihre Eltern sie abholen.", "Ich habe Marmelade gekocht, die könnt ihr nachher mitnehmen.", "rung zum Neufen, die Kinder fallen heute Abend ins Bett.",
- LIEBE SENIOREN**: A text block describing a housing concept for seniors and young adults. It mentions a quarter of 3-4 houses and the convenience of having children nearby. It ends with "eigenen leben in >".
- DAS WAHRZEICHEN VON HÜLBEN**: A text block featuring a large image of a pair of glasses on a grassy field. The text says: "ist die Brille. Sie finden Sie an einem herausragenden Standort in Hülben. Ich kenne keinen schöneren Blick über >".
- LIEBE ELTERN,**: A text block starting with "angenommen, man böte Ihnen ein Haus in einem Quartier von 6 - 7 Häusern an. Ihr Haus, Ihr Garten und doch wären Ihre Nachbarn keine". Above this text is another illustration with speech bubbles: "Hier passen 8 Augen auf meine Kinder auf, was will ich mehr?", "Brauchst Du etwas aus der Apotheke?", "Kommt ihr zum Abendessen Eure Eltern ko etwas später!".

© 2014 | ExitUnit Werbung



2015

Treffen AG Schlehenäcker am 19.05.2015, Themenschwerpunkt:
Vergabe von zwei Grundstücken im Höfle 1

Verkauf eines Grundstücks an den christlichen Verein
„Rechowot“ für den Bau eines Gemeinschaftshauses sowie eines
Grundstücks für Wohnzwecke an eine Familie, die Mitglied in dem
Verein ist (Doppelhausgrundstücke) im Höfle 1

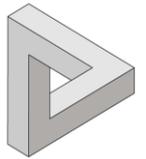
Verkauf des größten Grundstücks für ein Haus mit 3 Wohnungen

Gespräche und Ideen für weitere Bebauungen

Durch Internetportal Immoscout24 meldete sich u.a. ein
interessierter Architekt, der eine Baugemeinschaft initiieren wollte
und auf der Suche nach Mit-Akteuren war. Nach einigen
Bemühungen und Gesprächen wurde dieses Projekt mangels
Nachfrage nicht weiterverfolgt.

Besprechung mit Landkreis Reutlingen, Sozialdezernat, und der
Gemeinde Hülben zum Projektstand am 22.07.2015





2016

Zwischenbericht zur Evaluierung im Januar 2016

Bewohner-/Haushaltsbefragung im Wohnquartier Schlehenäcker
im Sommer/Herbst 2017

Bau eines Gemeinschaftshauses des christlichen Vereins
„Rechowot“ sowie eines Wohnhauses durch eine Familie, die
Mitglied in dem Verein ist (Doppelhausgrundstücke) im Höfle 1,
Bild unten.

Verkauf des Doppelhausbauplatzes neben dem bereits
errichteten Doppelhaus im Nordosten.

Nachbarschaftsfest am 09.09.2016



Ergebnisse Bewohner-/Haushaltsbefragung Wohnquartier Schlehenäcker Hülben

Personenanzahl in HH	Arbeitsorte	Ort KiGa/Schule	Herzug	HH-gründung	Vorherige Wohnorte	Beweggründe für Schlehenäcker	Gemeinsame Aktivitäten	Was gefällt besonders gut	Was gefällt nicht	Hinweise, Vorschläge, Wünsche	Tag Befragung (2016)
5	Schweiz Stuttgart	Urach Hülben Stuttgart	2014	ja	Schweiz Hülben	Familie im Ort, Freunde im Ort Nähe zur Natur Wenige baurechtl. Vorgaben für eigenes Grundstück Freunde hierher gezogen	Nachbarschaftsfest am 09.09., WhatsApp-Gruppe, zufrieden und offen	Viele Kinder in allen Altersgruppen, immer was los	Ansiedlung Vereinsheim	Enge Bauvorschriften für Höfe befremdlich für Hülben	24.08.
2	Hülben (seit Umzug) Münsingen		2014	nein	Neckartenzlingen	Freunde im Ort Hülben als Gemeinde Nähe zur Natur Grundstückspreis	Nachbarschaftsfest gewünscht	Ruhige Ortsrandlage	Pflege der Grünanlagen, zu schnelles Fahren in der Spielstraße (Postbote, LKW, Anwohner)		06.08.
4	Nürtingen	Hülben Hülben	2013	nein	Hülben	Familie im Ort, Freunde im Ort Nähe zur Natur	Nachbarschaftsfest wiederholen	Spielstraße, Ruhe	Pflege der Grünflächen, „Trailer-Park“ (häufiges Abstellen von Wohnwagen im öffentlichen Raum)	Schild Spielstraße sichtbarer platzieren	17.10.
3	Leutkirch Neckartenzlingen	Hülben	2015	nein	Hülben, Leutkirch Nürtingen	Familie im Ort, Freunde im Ort Grundstückspreis Verkehrsberuhigt Verfügbarkeit Grundstück	Gutes Miteinander, Verkehrsberuhigung, Ortsrandlage, Vielfalt an Haustypen (kein Wohnsilo), Bauverpflichtung sinnvoll	Viele junge Familien, Verkehrsberuhigung, Ortsrandlage, Vielfalt an Haustypen (kein Wohnsilo), Bauverpflichtung sinnvoll	Es wird zu schnell gefahren, enge Bauvorschriften für Carport, zu viele Befreiungen erforderlich z.B. für Lichtsicht, Retentionskonzept nicht schlüssig	Höfe-Bebauung soll in attraktiver Form erfolgen, Orientierung an guten Beispielen in anderen Orten	06.08.
4	Heilbronn Kirchheim	Hülben Hülben	2013	nein	Hülben	Familie im Ort, Freunde im Ort Nähe zur Natur Wenige baurechtl. Vorgaben Grundstückspreis	Nachbarschaftsfest, aber noch kein Termin	Retentionsflächen lockern auf	Es wird zu schnell gefahren	Schild Spielstraße sichtbarer platzieren	06.08.
2	Schönaich Frickenhausen		2013	nein	Schemmerberg	Nähe zur Natur Verfügbarkeit Grundstück		Ortsrandlage, Ruhe	Entwässerungskonzept nicht ausgereift, Ansiedlung Vereinsheim, Änderungen B-Pl.	Pflege öffentlicher Grünflächen bzw. andere Bepflanzung	19.10.
3	Hülben Münsingen	Hülben	2013	ja	St. Johann	Konzeption Nähe zur Natur Wenige baurechtl. Vorgaben Nähe z. Arbeitsort Attraktiver als andere Gebiete	Gemeinsames Grillen, Aktivitäten auf Spielplatz	Ruhige Lage, Verkehrsberuhigung, Spielplätze, Natur	Schrittgeschwindigkeit wird nicht eingehalten, Wendeplatte wird zugeparkt	Verkehrsberuhigung	06.08.
5	Kirchheim Dettingen/T.	Esslingen, Reutlingen, Bad Urach	2014	nein	Hülben	Familie im Ort, Freunde im Ort Hülben als Gemeinde Konzeption Mitgliedschaft Rechowot	Kinderspielplätze Begrüßungsfest für Asylbewerber in der Straße	Ruhe	Busverbindungen in Richtung Norden	Busverbindungen in Richtung Norden ausbauen	06.08.
4	Sindelilingen	Hülben	2015	nein	Hülben	Familie im Ort Hülben als Gemeinde Verkehrsberuhigung	Nachbarschaftsfest in Überlegung, Spielplatz als Treffpunkt	Verkehrsberuhigung	Dimension des geplanten Nachbargebäudes	Spielplatz für größere Kinder nicht sehr ansprechend, z.B. fehlt Spielturm und Klettermöglichkeit; Dino-Spielplatz gelungen	06.08.

Allgemeine Ergebnisse und Hinweise aus der Befragung:

Alle 9 befragten Haushalte sind Hauseigentümer. Alle Haushalte haben geantwortet, dass ihnen das besondere Konzept für das Wohnquartier schon vor dem Herzug bekannt gewesen sei.

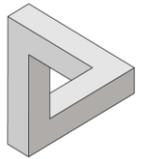
7 Haushalte hatten bereits Bindungen zu Hülben; 2 Haushalte nicht, für sie war vor allem die Lage des Gebietes ausschlaggebend.

Von einigen Bewohnern wird bemängelt, dass in der Spielstraße zu schnell gefahren wird und vorgeschlagen, das Schild Spielstraße sichtbarer zu platzieren.

Ein Nachbarschaftsfest war seit einiger Zeit in der Überlegung der Bewohner, aber noch nicht konkret geplant. Die Bewohner haben sich dann während der Befragung kurzfristig abgestimmt und sehr zeitnah ein Nachbarschaftsfest am 09.09.2016 durchgeführt, das wiederholt werden soll. Da die Befragungen vor und nach dem Nachbarschaftsfest durchgeführt wurden, unterscheiden sich die Hinweise zum Thema Nachbarschaftsfest.

Vorläufige Schlussfolgerungen:

Der Zuzug einer Reihe von Haushalten wurde durch bestehende verwandtschaftliche oder freundschaftliche Kontakte in Hülben befördert. Die Bewohner schätzen vor allem die ruhige Lage. Es ist eine gute Nachbarschaft entstanden. Das städtebauliche Konzept des Wohnquartiers hat dies durch die als Begegnungszone gestaltete Erschließungsstraße unterstützt.



2017

Evaluierungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde Hülben und des Landkreises Reutlingen, Sozialdezernat, am 11.04.2017.
Hinweise seitens der Gemeinde:

- Ein Projektsteuerer wäre wichtig gewesen.
- Die großen gestalterischen Spielräume (Gebäudetypen, Dachformen, etc) wurden von den Käufern überwiegend als Chance gesehen und genutzt.
- In Hülben besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser, aber wenig Nachfrage nach Reihenhäusern.
- Auch bei der zukünftigen Baulandentwicklung wird die Gemeinde die Grundstücke aufkaufen bzw. die Grundstücke mit Bauverpflichtungen belegen, damit keine Baulücken entstehen.

Bebauung des letzten noch nicht bebauten Grundstücks für ein Einzelhaus am Eingang des Wohnquartiers (Privateigentum einer Alteigentümerin)

Bau eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen für generationsübergreifende Nutzung einer Familie

Verkauf der Doppelhausbauplätze im Höfle 2

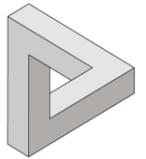
Laufende Gespräche für die noch nicht verkauften Grundstücke im Höfle 1 mit einem Massivhaus-Anbieter

Bewohner, die bei der Bewohner-/Haushaltsbefragung befragt wurden, haben im Nachgang noch folgende Punkte genannt: Bisher sei die Bebauung qualitativ hochwertig und angepasst erfolgt. Inzwischen seien zwei Gebäude mit geringerem gestalterischen Anspruch sowie ein im Vergleich zu den anderen Gebäuden überdimensioniertes Gebäude entstanden. Es wird aufgrund der Bauschilder von Massivhaus- und Fertighaus-Anbietern befürchtet, dass in den Höfle weitere Gebäude mit geringerem gestalterischen Anspruch entstehen.

Nachbarschaftsfest im September 2017

Vorstellung Projektevaluierung am 11.10.2017 im Kreistag





Zusammenfassung: Aktueller Stand der Bautätigkeiten/Grundstücksvergabe im Wohnpark Schlehenäcker im Sommer 2017

Im Wohnpark Schlehenäcker sind bisher 10 Einzelhäuser, ein Doppelhaus und eine Doppelhaushälfte gebaut worden.

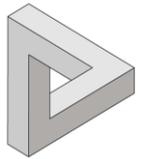
In den beiden Höfle sollen weiterhin nur Mehrgenerationshäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Die Frist für die Bebauung der Grundstücke im Höfle 2, welche von einem Alteigentümer erworben wurden, beträgt 10 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans (28.11.2011). Die Frist endet somit im Jahr 2021. Bei den anderen, bereits verkauften Grundstücken im Höfle 2 muss bis Oktober 2017 mit dem Bau begonnen werden (Die Frist wurde um ein Jahr verlängert).

Die Erwerber, die nicht Alteigentümer waren, haben eine Frist von 2 Jahren bis zum Baubeginn, gerechnet ab Vertragsschluss, einzuhalten. Diese Frist wurde bisher immer eingehalten.



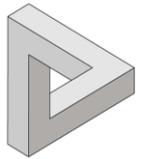
Lageplan, Stand Sommer 2017



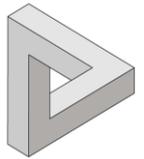
5 Evaluierung des Projektes und Hinweise zur Übertragbarkeit

Das IfSR bewertete anhand einzelner **Kriterien** die Bewältigung der Herausforderungen und die Übertragbarkeit der Ergebnisse und der Vorgehensweise für weitere Wohnquartierprojekte, die gemeinschaftsorientiert ausgerichtet sind.

Kriterium	5.1 Effektivität und Effizienz der Projektsteuerung
Herausforderung	Das Projekt beinhaltet städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Aufgabenstellungen.
Lösungsansatz	Das Projekt erfordert einen verbindlichen organisatorischen Rahmen inkl. Projektsteuerung.
Ergebnis	<p>Für das Projekt wurde zu Projektbeginn eine Aktionsgruppe Schlehenäcker eingerichtet mit Vertretern von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Hülben: Verwaltung, Gemeinderat, Bürgertisch • Vertreter Landkreis: Sozialdezernat (nicht durchgehend) • Beratern (Stadtentwicklungsgesellschaft Steg, Planungsbüro Hähning und Gemecke, Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen IfSR) (nicht durchgehend) <p>Im Mittelpunkt der Arbeitsgruppe standen und stehen Beratung und Reflexion der Aktivitäten, Beratung zum Bebauungsplan, Beratung zum Planungsprozess, Klärung der Modalitäten zur Grundstücksvergabe, Initiativen zur Umsetzung, Begleitung und Beratung sozialer Aktivitäten (späterer Bewohner), Beratung zu gemeinsamen Planungen, allg. Kommunikation.</p>
Einschätzung / Evaluation (was hat sich bewährt, was nicht?)	<p>Die Treffen der Aktionsgruppe fanden zu Beginn häufig, im weiteren Verlauf des Projektes nur sporadisch und in nicht konstanten Zusammensetzungen statt. Teilweise wurden die Treffen sehr kurzfristig anberaumt. Im Rahmen der Treffen konnten Themen gemeinsam erörtert, Vorschläge entwickelt und Arbeitsschritte vereinbart werden.</p> <p>Die vereinbarten Arbeitsschritte konnten nicht immer in vollem Umfang abgearbeitet werden. Die Bearbeitung eines solchen ambitionierten Projektes bindet enorme Zeitkapazitäten über einen langen Zeitraum in einem hohen Umfang. Dies stellt gerade für die Verwaltung kleiner Gemeinden eine große Herausforderung dar.</p>
Übertragbarkeit	<p>Die Etablierung einer Aktionsgruppe oder Arbeitsgruppe mit den beteiligten Akteuren ist auch für ähnliche Projekte sinnvoll. Nach Möglichkeit sollte eine Terminvorschau erfolgen, damit eine ausreichende Vorbereitung und Präsenz bei den Treffen gewährleistet ist.</p> <p>Ein Projektverantwortlicher sollte benannt und mit einem ausreichenden Zeitbudget ausgestattet werden. Der Projektverantwortliche sollte auch Controlling-Aufgaben übernehmen.</p>



Kriterium	5.2 Zielführende Kommunikation für das Projekt
Herausforderung	Das Projekt bedarf einer umfangreichen Information und Kommunikation.
Lösungsansatz	Die Aktionsgruppe wurde für die interne Kommunikation eingerichtet. Darüber hinaus wurden innerhalb der Aktionsgruppe die von der Gemeinde auszuführenden Kommunikationsmaßnahmen nach außen erörtert.
Ergebnis	<p>Es erfolgten verschiedene Maßnahmen der Kommunikation nach außen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schlehenäckerfest (03.10.2010) • Homepage Schlehenäcker (ab März 2011) • Pressearbeit (Reutlinger Generalanzeiger, Ermstalbote, Amtsblatt, u.a.) • Werbung in Internetportalen (seit Herbst 2014)
Einschätzung / Evaluation (was hat sich bewährt, was nicht?)	<p>Insgesamt erfolgten zahlreiche Kommunikationsmaßnahmen.</p> <p>Bei den meisten Anfragen nach Grundstücken im Wohnpark Schlehenäcker stand das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier nicht im Mittelpunkt.</p> <p>Die Kommunikation kann hinsichtlich der Stetigkeit und Zielgruppenansprache verbessert werden.</p> <p>Durch verstärkte Direktkontakte und Erfahrungsaustausche mit Bauträgern und Architekten mit einem Schwerpunkt im gemeinschaftlichen Bauen könnten zusätzliche Impulse entstehen.</p> <p>Es existieren inzwischen zahlreiche Internet-Plattformen für Baugemeinschaften, auf denen das Projekt noch zusätzlich vorgestellt werden kann.</p> <p>Ein umfassendes Kommunikationskonzept für ein solches Projekt bindet personelle und finanzielle Kapazitäten, die gerade kleinere Gemeinden schnell überfordern können.</p>
Übertragbarkeit	<p>Neben den klassischen Kommunikationsmaßnahmen wie Pressearbeit, Internetpräsenz sollte bei solchen Projekten der direkte Kontakt zu Bauträgern und Architekten mit einem Schwerpunkt im gemeinschaftlichen Bauen aufgenommen werden.</p> <p>Die div. Internet-Plattformen für Baugemeinschaften können sehr preiswert oder sogar unentgeltlich genutzt werden.</p> <p>Es müssen ausreichend Personalkapazitäten für ein solches Projekt bereitgestellt werden.</p>



Es gibt aktuell zahlreiche Projekte des gemeinschaftlichen Bauens, auch im ländlichen Raum, beispielsweise in Leutkirch. Ein Erfahrungsaustausch mit Akteuren anderer Projekte kann hilfreich sein.



Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

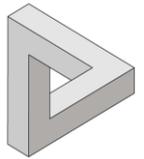
Beispiel für ein Internet-Portal für Baugemeinschaften

Startseite Baugemeinschaft Stadtentwicklung Netzwerk Über uns

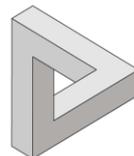
Hausprojekte  

alle **A** B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Beitragstitel	Ort	Baujahr	Architektur	Link
Baslerstr. 38	Freiburg	2011	Amann, Burdenski, Munkel	www.amannburdenskimunkel.de/
Baugemeinschaft "vis-à-vis"	Freiburg-Vauban	2005-2006	preßerveit.architekten	www.presserveit.de
Baugemeinschaft EN FAMILIE	Tübingen	2012-2014	Manderscheid Partnerschaft, Stuttgart Lucia Landenberger Projektsteuerung, Tübingen	www.lucia-landenberger.de/projekte/
Baugemeinschaft Licht+Luft	Tübingen	2012-2013	Wamsler Architekten, Markdorf Lucia Landenberger Projektsteuerung, Tübingen	www.lucia-landenberger.de/projekte
Baugemeinschaft Prager Straße	Potsdam	2012		
Blau	79100 Freiburg	2010	Dipl.Ing.(fn) Architekt Winfried Kuhs, Freiburg	www.architekt-kuhs.de
Eureka	Freiburg Vauban	2005	Hansen Architekten	www.meinhard-hansen.de/
WIR wohnen anders	Dortmund	2010	Post • Welters, Architekten BDA	www.post-welters.de/neuewohnformen/realisiert.htm



Kriterium	5.3 Lösungsorientiertes städtebauliches, architektonisches und soziales Konzept
Herausforderung	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachbarschaftliches Wohnen, Generationenwohnen – Entwicklungsfähige Grundrisse, die soziale Veränderungen unterstützen – Gute Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen (unterschiedlich große Hauseinheiten, kleinere Grundstücke/Erwerbskosten) – Bezahlbarer Wohnraum auch für junge Familien – Gute Erreichbarkeit/Akzeptanz der Versorgungslagen (z.B. attraktive, deutliche Fußwege(hin)führungen), Anknüpfung an das bestehende Wegenetz – Freiräume mit wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung – Barrierefreie Erschließungen im öffentlichen Raum, kindgerechte Lebensräume, Gemeinschaftsflächen für den Aufenthalt aller Altersgruppen, Kinderspielmöglichkeiten und Aktivitäten usw.
Lösungsansätze	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrfachbeauftragung zum Städtebau mit konkreten und abgestimmten Zielvorgaben – Mitwirkung der Interessenten am Bebauungsplanverfahren – Bebauungsplan, der gemeinschaftsorientiertes Wohnen fördert – Berücksichtigung der vorgenannten Ziele bei der Verkehrserschließung – Beratung der Bauherren und Baugruppen (bspw. Quartiersarchitekt)
Ergebnis	<p>Im Rahmen des Bebauungskonzeptes und der Erschließung wurden die vorgenannten Ziele berücksichtigt. Es wurde eine gute Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen (für unterschiedlich große Hauseinheiten) festgelegt. Die Bildung kleiner Grundstücke senkt die Erwerbskosten und kommt jungen Familien und Schwellenhaushalten zugute.</p> <p>Freiräume mit wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung prägen den Wohnpark Schlehenäcker. Es besteht eine gute Fußwegverbindung in die Ortsmitte. Kindgerechte Lebensräume, Gemeinschaftsflächen für den Aufenthalt aller Altersgruppen, Kinderspielmöglichkeiten und weitere Aktivitäten sind entstanden. Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs als Aufenthaltsfläche besitzt Optimierungspotenzial.</p> <p>Die bisherige Nachfrage stammte zu einem großen Teil von jungen Familien aus Hülben. Der Zuzug einer Reihe von Haushalten wurde durch bestehende verwandtschaftliche oder freundschaftliche Kontakte nach Hülben befördert. Wie auch sonst in Hülben üblich, bestand die Nachfrage vor allem nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund wurden auf Grundstücken, auf denen Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen waren, freistehende Einzelhäuser zugelassen.</p> <p>Das größte, nördlich des Spielplatzes gelegene Grundstück wird derzeit bebaut. Es ist eine generationsübergreifende Nutzung einer Familie vorgesehen.</p>



Für Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser besteht weiterhin eine Nachfrage, aber kein Angebot mehr.

Für die Bereiche der Höfle sieht das Bebauungskonzept vor, dass:

- in den beiden Höfle weiterhin nur Mehrgenerationshäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig sind und
- nur innerhalb der Gebäude oder auf Stellplätzen am Rande der Höfle Kraftfahrzeuge abgestellt werden dürfen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen große gestalterische Spielräume bei der Bebauung zu. Die Grundstückskäufer haben die Spielräume genutzt (v.a. Gebäudetypen, Dachformen).

Da die Frist für die Bebauung der Grundstücke im Höfle 2 für einen Alteigentümer 10 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans (28.11.2011) beträgt, werden diese Grundstücke voraussichtlich erst mittelfristig bebaut werden.

Einschätzung /
Evaluation
(was hat sich
bewährt, was
nicht?)

Durch den Wohnpark Schlehenäcker ist ein quantitativ und qualitativ erweitertes Grundstücksangebot entstanden. Durch dieses Angebot konnten Bleibe- und Rückkehrentscheidungen junger Familien aus Hülben unterstützt werden.

Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach kooperativen Wohnformen nicht so hoch ist, wie erwartet bzw. erhofft. Bisher kam noch keine Wohnform für Seniorinnen/Senioren zustande. Diese Nutzergruppe fragt eher zentralere Standorte nach.

Es werden v.a. klassische freiflächenbezogene Wohnformen nachgefragt. Aufgrund der Nachfrage wurden im Wohnprojekt Schlehenäcker vermehrt freistehende Einzelhäuser zugelassen.

Formale Vergabekriterien der Gemeinde wurden nicht definiert. Aus Sicht der Gemeinde sind diese nicht erforderlich, da für die einzelnen Grundstücke nicht mehrere Interessenten vorhanden sind.

Es sollte überprüft werden, inwieweit die Festsetzungen im Bebauungsplan zum ruhenden Verkehr in den Höfle den Wünschen der Interessenten entsprechen.

Das Thema Mietwohnungen wurde mehrfach im Rahmen der Aktionsgruppe diskutiert. Bisher hat sich diesbezüglich noch kein Ansatz ergeben.

Es ist festzustellen, dass seitens der Bauherrschaften bei der Planung der Gebäude in der Regel auf Barrierefreiheit geachtet wurde. Ein generationsübergreifendes Wohnprojekt einer Familie ist im Entstehen. Darüber hinaus gibt es keine Erkenntnisse, dass die Gebäude über entwicklungsfähige Grundrissen verfügen, die soziale Veränderungen in besonderem Maße berücksichtigen.

Die Grundstückskäufer haben die Spielräume des Bebauungsplans genutzt (v.a. Gebäudetypen, Dachformen). Derzeit ergibt sich dadurch eine „bunte Mischung“, die eine gewisse Attraktion darstellt. Es stellt sich allerdings die Frage, ob das heterogene Bild langfristig auf Akzeptanz stößt. Moniert wurde von Bewohnern, dass ein Gebäude mit einer Nicht-Wohnnutzung entstanden sei. Inzwischen seien zwei Gebäude mit geringerem gestalterischen Anspruch entstanden. Es wird aufgrund der Bauschilder



von Massivhaus- und Fertighaus-Anbietern befürchtet, dass in den Höfle weitere Gebäude mit geringerem gestalterischen Anspruch entstehen.

Es ist eine gute Nachbarschaft entstanden. Das städtebauliche Konzept des Wohnquartiers hat dies durch die als Verkehrsberuhigter Bereich gestaltete Erschließungsstraße unterstützt. Von den Bewohnern wird bemängelt, dass in der sog. Spielstraße zu schnell gefahren wird. Die Ausgestaltung der Spielstraße (eine lange Gerade, Pflasterbelag nur am Anfang und in den Höfle, ansonsten Asphaltbelag) lädt zum zügigen Fahren ein.

Da die Frist für die Bebauung von Grundstücken von Alteigentümern recht lange sind, erfolgt die Bebauung verzögert.

Eine Exkursion zu bereits bestehenden oder geplanten gemeinschaftsorientierten Wohnquartieren wird weiter vorgeschlagen.

Die im ursprünglichen Konzept angestrebte Beteiligung von Interessenten am Bebauungsplanverfahren wurde nicht durchgeführt.

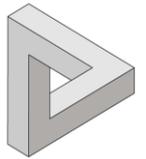
Seitens der Interessenten/Grundstückseigentümer stand eine gemeinsame Planung für ein gemeinschaftsorientierten Wohnquartiers nicht im Vordergrund.

Übertragbarkeit

Der Bebauungsplan für ein gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier sollte einerseits wesentliche „Leitplanken“ festsetzen.

Andererseits sollte er die Wünsche der Nachfragenden zur Gestaltung des Wohnraums und der öffentlichen und privaten Freiräume berücksichtigen. Ein Lösungsansatz kann es sein, Bauinteressierte bereits während der Planungsphase einzubinden. Um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes besser umzusetzen kann eine unabhängige Bauberatung angeboten werden. Diese erfordert allerdings entsprechenden Personaleinsatz.

Die funktionalen und gestalterischen Qualitäten des öffentlichen Raums (Begegnungszonen, Spielplätze, etc.) sind wesentliche Faktoren für gemeinschaftsorientierte Wohnquartiere.



Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht nur im Wohnpark Schlehenäcker der vorwiegend nachgefragte Gebäudetyp, sondern in der gesamten Gemeinde Hülben.



Freiräume mit wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung prägen den Wohnpark Schlehenäcker. Es besteht eine gute Fußwegeverbindung in die Ortsmitte.

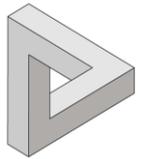


Kindgerechte Lebensräume, Gemeinschaftsflächen für Aufenthalt, Kinderspielmöglichkeiten und weitere Aktivitäten sind im Wohnpark Schlehenäcker entstanden





Kriterium	5.4 Etablierung einer Quartiersgemeinschaft
Herausforderung	Schaffung einer Quartiersgemeinschaft innerhalb des Wohnquartiers
Lösungsansätze	Gemeinsames Planen und Bauen, kommunikationsfördernde Bautypen (Eingangsbereiche zu gemeinsamen Freiräumen), attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, nachbarschaftsbezogene, Kinderspielmöglichkeiten, Treffen zum Kennenlernen
Ergebnis	<p>Bislang wurden 10 Einzelhäuser, ein Doppelhaus und eine Doppelhaushälfte gebaut. Die Spielstraße, die Höfle und die Kinderspielplätze sind geeignete öffentliche Räume für gemeinsame Aktivitäten im Quartier.</p> <p>Die Bewohner sind derzeit junge Familien, die überwiegend aus Hülben stammen. Diese waren teilweise bereits vor dem Umzug in den Wohnpark Schlehenäcker in das Ortsleben integriert. Vor diesem Hintergrund bestand nur ein begrenztes Interesse am Aufbau einer Wohnquartiersgemeinschaft in dem Gebiet.</p> <p>In den Schlehenäckern ist eine Wohnform angestrebt, die von den üblichen Wohnformen im Ort abweicht. Laut Aussage einer Bewohnerin wurden die Bewohner der Schlehenäcker teilweise in der Bevölkerung Hülbens etwas belächelt, allerdings habe sich dadurch ein größerer Zusammenhalt im Quartier entwickelt.</p> <p>Ende 2014 hat die Gemeinde Hülben zu einem Kennenlertreffen eingeladen. 2016 wurde von den Bewohnern ein Nachbarschaftsfest durchgeführt, das nun jährlich ausgerichtet werden soll. Weitere gemeinsame Aktivitäten gibt es vor allem zwischen einzelnen Familien im Quartier.</p> <p>Der Begriff „Wohnpark Schlehenäcker“ der auch der Identitätsbildung dienen sollte, hat sich bislang nicht durchgesetzt.</p>
Einschätzung / Evaluation (was hat sich bewährt, was nicht?)	<p>Die Qualität des öffentlichen Raums und die Nachbarschaft werden von den Bewohnern des Wohnparks Schlehenäcker nach bisherigen Rückmeldungen positiv bewertet.</p> <p>Das jährliche Nachbarschaftsfest kann einen Beitrag zur weiteren Quartiersgemeinschaftsbildung leisten, insbesondere auch für neue Bewohner.</p> <p>In Folge der Bebauung der Höfle 1 und 2 kann eine deutlich intensivere Quartiersgemeinschaft entstehen, als dies derzeit der Fall ist.</p>
Übertragbarkeit	<p>Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums kann wesentlich zur Etablierung einer Quartiersgemeinschaft beitragen.</p> <p>Darüber hinaus ist aber auch die Organisation von gemeinsamen Aktivitäten wichtig. Kennenlertreffen und später Nachbarschaftsfeste sind dabei eine zielführende Möglichkeit. Sie sollten frühzeitig und regelmäßig stattfinden.</p> <p>Bzgl. gemeinsamer Planungs- und Bauprozesse zur Bildung einer Quartiersgemeinschaft haben sich in Hülben keine übertragbaren Erkenntnisse ergeben.</p>



6 Ausgewählte generelle Empfehlungen zur Entwicklung von gemeinschaftsorientierten Wohnquartieren

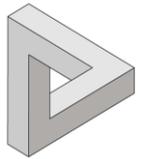
Der demografische und gesellschaftliche Wandel stellt neue Anforderungen an das Wohnen: Der Wunsch nach Individualität und Selbstbestimmung, aber auch nach Gemeinschaft und gegenseitiger Hilfe haben an Bedeutung gewonnen. Dabei gewinnt die Entwicklung von gemeinschaftsorientierten Wohnquartieren sowohl im Siedlungsbestand als auch bei der Schaffung neuer Wohnbaugebiete zunehmend an Bedeutung.

Bei der Entwicklung solcher gemeinschaftsorientierten Wohnquartiere wird empfohlen folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Projektorganisation**
Ein Projektverantwortlicher mit einem ausreichenden Zeitbudget und Kompetenzen sollte benannt werden. Eine fachliche Begleitung ist ebenfalls sinnvoll.
- **Kommunikation**
Neben den klassischen Kommunikationsmaßnahmen wie Pressearbeit, Internetpräsenz sollte der direkte Kontakt zu Bauträgern und Architekten mit einem Arbeitsschwerpunkt im gemeinschaftlichen Bauen gesucht werden. Die diversen Internet-Plattformen für Baugemeinschaften können sehr preiswert oder sogar unentgeltlich genutzt werden.
- **Beteiligung**
Häufig kommt die zukünftige Bewohnerschaft aus derselben Gemeinde und dem näheren Umfeld. Interessenten können so frühzeitig angesprochen und in den Planungsprozess eingebunden werden. Eine Arbeitsgruppe mit späteren Bewohnerinnen und Bewohnern kann etabliert werden.
- **Zieldefinition**
Es sollten konkrete Ziele für das Wohnquartier und den Entwicklungsprozess kommunalpolitisch und konsensual definiert werden, bevor die Entwurfsphase anläuft.
- **Bebauungskonzept**
Die funktionalen und gestalterischen Qualitäten des öffentlichen Raums (Begegnungsbereiche, Spielplätze, etc.) sind wesentliche Faktoren für das Gelingen gemeinschaftsorientierter Wohnquartiere.

Als wesentliche Erfolgsfaktoren beim Bebauungskonzept haben sich herausgestellt:

- Wettbewerb der Ideen: Konkurrierende Verfahren zum Städtebau mit konkreten und abgestimmten Zielvorgaben
- Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen entsprechend einem schlüssigen städtebaulichen Konzept
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, evtl. einkommensabhängige Grundstückspreise mit sozialen Komponenten



- Von guten Beispielen lernen: Besuch von gelungenen gemeinschaftsorientierten Wohnquartieren
 - Berücksichtigung der Wünsche der Nachfragenden zur Gestaltung des Wohnraums und der öffentlichen Freiräume
 - Attraktive Gemeinschaftsflächen für den Aufenthalt aller Altersgruppen, Kinderspielmöglichkeiten und weitere Aktivitäten
 - Ausgestaltung der Erschließungsstraßen als Begegnungsbereiche
 - Kommunikationsfördernde Elemente (bspw. Eingangsbereiche der Häuser zu gemeinsam genutzten Freiräumen ausrichten)
 - Barrierefreie Erschließung im öffentlichen Raum
 - Freiräume mit wenig Beeinträchtigungen durch Parkierung
 - Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte für ältere Menschen sind zentrale Lagen mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung.
- **Baulandmanagement der Kommune**
Durch ein Baulandmanagement sollte die Kommune dämpfenden Einfluss auf die Preisgestaltung bei Einkauf und Verkauf von Grundstücken nehmen.
Durch Verpflichtungen zur Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist sollte die Kommune eine zeitnahe Bebauung fördern.
 - **Quartiersgemeinschaft**
Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums kann wesentlich zur Etablierung einer Quartiersgemeinschaft beitragen. Darüber hinaus ist aber auch die Organisation von gemeinsamen Aktivitäten wichtig. Kennenlernetreffen und spätere Nachbarschaftsfeste sind dabei eine zielführende Möglichkeit. Sie sollten frühzeitig und regelmäßig stattfinden. Seitens der Gemeinde sollten zu Beginn organisatorische Unterstützung geleistet werden, bis selbsttragende Strukturen entstanden sind.