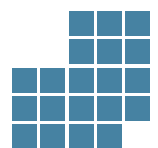


Stadtquartiere für Jung und Alt – eine Zukunftsaufgabe

Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld
„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



ExWoSt



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Werkstatt: Praxis

In der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgewählte, praxisorientierte Ergebnisse aus der Ressortforschung

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Bearbeitung

plan zwei Architektur und
Stadtplanung, Hannover
Dr. Klaus Habermann-Nieße
Kirsten Klehn
Bettina Schlomka

bgmr – Becker Gieseke Mohren Richard
Landschaftsarchitekten, Berlin
Dr. Carlo W. Becker
Sven Hübner

empirica GmbH
Qualitative Marktforschung, Stadt- und
Strukturforschung, Bonn
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Meike Heckenroth

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn

Dr. Manfred Fuhrich,
Referat I 2 – Stadtentwicklung

Stephan Willinger, Lars-Christian Uhlig,
Referat I 7 – Baukultur, Architektur, Städtebau

Iris Ammann,
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft,
Soziale Absicherung

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

stadtquartiere@bbr.bund.de
Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 71

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

ISSN 1436 - 0063 (Schriftenreihe)
ISBN 978-3-87994-971-7

Werkstatt: Praxis Heft 71
Berlin 2010

Vorwort

Die Städte in Deutschland lebenswert für alle Generationen zu gestalten ist ein zentrales Anliegen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Bedarfsgerechte Wohnräume und hohe städtebauliche Qualitäten leisten einen wesentlichen Beitrag, die jahrzehntelange Abwanderung aus den Städten zu reduzieren und die Stärkung urbaner Lebensformen für Jung und Alt zu fördern.

Die Stadtquartiere sind die entscheidende Handlungsebene, um zukunftsfähige Städte zu gestalten. Nur im Zusammenspiel von Wohnungen, der sozialen und privaten Infrastruktur und öffentlichem Raum entwickeln sich attraktive Standorte. Diese Ansprüche können jedoch nur interdisziplinär, integrierend und Fachpolitiken übergreifend umgesetzt werden.

„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ erweisen sich in denjenigen Quartieren als erfolgreich, in denen vielfältige und attraktive Angebote ein Zusammenleben der verschiedenen Generationen und Lebensformen unterstützen.

Mit dieser Ausgabe der Werkstatt: Praxis liegen nun die Gesamtergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ vor. Seit dem Jahr 2006 wurden in insgesamt 27 Modellvorhaben in den Handlungsschwerpunkten Wohnen/Nachbarschaften, Freiraum und Gemeinschaftseinrichtungen innovative Projekte auf unterschiedlichen Maßstabsebenen durchgeführt. Die hier dokumentierten Ergebnisse geben anderen Akteuren, seien es Kommunen, Wohnungsunternehmen oder private Unternehmen und Initiativen neue Impulse, zukunftsfähige Projekte in ihren Stadtquartieren anzustoßen und umzusetzen.

Die präsentierten Forschungsergebnisse veranschaulichen sehr eindrucksvoll, welche Strategien für eine familien- und altengerechte Quartiersentwicklung sinnvoll sind. Sie stellen die Anforderungen von Familien und älteren Menschen in den Mittelpunkt

und zeigen Ansatzpunkte und Angebotsbausteine auf, die für die Entwicklung eines familien- und altengerechten Quartiers benötigt werden.

In den Modellvorhaben sind hoch engagierte Akteure zusammengekommen – Kommunen, Wohnungsunternehmen, Dienstleister und nicht zuletzt die Bewohner – und haben ihr Stadtquartier so weiterentwickelt, dass für alle Beteiligten ein Mehrwert entstanden ist. Gerade Privatunternehmen, die sich an der Wirtschaftlichkeit orientieren müssen, haben erkannt, dass es sich lohnt, innovative, nachfragegerechte Konzepte umzusetzen und dadurch positive Impulse in den Quartieren gesetzt.

Der Schlüssel in vielen Projekten lag darin, die lokale Zivilgesellschaft, insbesondere die direkt betroffenen Bewohner in ihrem Engagement zu unterstützen und zu stärken, ihren Interessen und Talenten Raum zu geben. Im Quartier wurden die Menschen eingebunden und lokale Verantwortungsgemeinschaften durch neue Kooperationen gebildet.

In den Modellvorhaben wurden neue Wege beschritten aber auch bekannte Ansätze innovativ weiter entwickelt. Es sind nicht nur attraktive Wohngebäude, Gemeinschaftseinrichtungen und Freiräume entstanden. Vielmehr wurden durch die engagierten lokalen Akteure Stadtquartiere mit eigenem Charakter geprägt. Im Ergebnis sehen die Quartiere dem demographischen Wandel optimistisch entgegen.

Wir hoffen, dass diese Veröffentlichung mit ihren einschlägigen Erfahrungen und vielfältigen Ideen weitere Impulse für neue Projekte setzen.

Für das BBSR-Projektteam



Iris Ammann

Inhalt

Kurzfassung	1
Summary	4
TEIL I – ERGEBNISSE	7
1 Einführung	8
1.1 Das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“	8
1.2 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	10
1.3 Stadtquartiere als Handlungsebene	11
1.4 Die Themenschwerpunkte des Forschungsfeldes	12
1.5 Die Modellvorhaben – Städtebauliche Labors für die Praxis	14
2 Querschnittsbezogene Ergebnisse	16
2.1 Strategien für eine familien- und altengerechte Quartiersentwicklung	16
2.2 Wo sind die Ansatzpunkte? Raum- und Entwicklungspotenziale in den Quartieren aufgreifen	18
2.3 Was brauchen Familien und ältere Menschen? Angebotsbausteine für ein familien- und altengerechtes Quartier entwickeln	22
2.4 Räume für Jung und Alt! Bauliche Gestaltung generationenübergreifender Projekte	25
2.5 Lokale Verantwortungsgemeinschaften aufbauen! Kooperationen für das Quartier	30
2.6 Die Menschen vor Ort einbinden! Partizipation in der Projektentwicklung und -umsetzung	33
2.7 Nachhaltigkeit der Projekte sichern! Strategien zur Verstetigung	36
TEIL II – BERICHTE AUS DEN THEMENSCHWERPUNKTEN	39
1 Themenschwerpunkt A : Gemeinschaftseinrichtungen	40
1.1 Gemeinschaftseinrichtungen im Kontext der Quartiersentwicklung	40
1.2 Generationenübergreifende Aneignung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen	42
1.3 Anforderungen an generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen	44
1.4 Eigentumsformen, Trägermodelle und Akteurskonstellationen	51
1.5 Grundlagen der Finanzierung	55
1.6 Prozesssteuerung und Planungskultur	58
1.7 Handlungsempfehlungen – Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier	61
2 Themenschwerpunkt B: Gestaltung urbaner Freiräume	64
2.1 Urbane Freiräume im Kontext der Quartiersentwicklung	64
2.2 Generationenübergreifende Aneignung und Nutzung von Freiräumen	68
2.3 Anforderungen an generationenübergreifende Freiräume	71
2.4 Trägermodelle und Akteurskonstellationen	78
2.5 Grundlagen der Finanzierung	79
2.6 Prozesssteuerung und Planungskultur	81
2.7 Handlungsempfehlungen – Gestaltung urbaner Freiräume	84
3 Themenschwerpunkt C: Attraktives Wohnen im Quartier	87
3.1 Wohnnachbarschaften im Kontext der Quartiersentwicklung	87
3.2 Generationenübergreifende Nutzung von Wohnangeboten	91
3.3 Anforderungen an generationenübergreifende Wohnnachbarschaften	93
3.4 Eigentumsformen, Trägermodelle und Akteurskonstellationen	102
3.5 Grundlagen der Finanzierung	104
3.6 Prozesssteuerung und Planungskultur	106
3.7 Handlungsempfehlungen – Attraktives Wohnen im Quartier	109

DOKUMENTATION DER MODELLVORHABEN

auf beigefügter CD

Abbildungen

Teil I	ERGEBNISSE
S. 1	Entwicklungsträger Bornstedter Feld
S. 3	Andreas Meichsner, Berlin
S. 15	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR
S. 16:	rockinger und schneider landschaftsarchitektur gbr, München/ Planungsbüro Skorka, Neuried
S. 17 – 1:	Stadt Offenburg
S. 17 – 2:	Stadt Erfurt
S. 18:	empirica, Berlin
S. 19 – 1:	plan zwei, Kirsten Klehn, Hannover
S. 19 – 2:	plan zwei, Hannover
S. 20 – 1:	Logo: complizen, Berlin, Tore Dobberstein
S. 20 – 2:	bgmr Landschaftsarchitekten, Sven Hübner, Berlin
S. 21 – 1:	plan zwei, Hannover
S. 21 – 2:	Stadt Braunschweig
S. 22 :	empirica, Berlin
S. 23 – 1:	StadtStrategen, Weimar
S. 23 – 2:	LUWOG GmbH - Das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
S. 24:	Olaf Bülow, Dessau
S. 25:	Roswitha Kurnei, Berlin
S. 26 – 1:	Joachim Glanz , Berlin
S. 26 – 2:	Bauhaus Dessau, Martin-Brück
S. 27 – 1:	MitBürger e. V. Sangerhausen, Marion Rohland
S. 27 – 2:	Stadt Sonneberg, Heidi Losansky, Sonneberg
S. 28 – 1:	plan zwei, Hannover
S. 28 – 2:	bgmr Landschaftsarchitekten, Sven Hübner, Berlin
S. 29:	rockinger und schneider landschaftsarchitektur gbr, München/ Planungsbüro Skorka, Neuried
S. 31 – 1:	plan zwei, Hannover
S. 31 – 2:	raum + prozess, Hamburg
S. 32:	Stadt Sonneberg
S. 33:	MitBürger e. V. Sangerhausen, Marion Rohland
S. 34 – 1:	Susanne Walz, Berlin
S. 34 – 2:	WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
S. 35 – 1:	raum + prozess, Hamburg
S. 35 – 2:	bgmr Landschaftsarchitekten, Carlo W. Becker
S. 36:	KARO*, Leipzig/ Architektur und Netzwerk, Magdeburg
S. 37 :	LUWOG GmbH - Das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
S. 38:	Ralf Porzelt, Berlin

Teil II	BERICHTE AUS DEN THEMENSCHWERPUNKTEN
----------------	---

S. 40 – 1, 2:	plan zwei, Hannover
S. 41:	Ackermannbogen e. V., München
S. 43 – 1:	HellGa e. V., Düsseldorf
S. 43 – 2:	plan zwei, Hannover
S. 44:	Ackermannbogen e. V., München
S. 45 – 1:	Ackermannbogen e. V., München
S. 45 – 2:	HellGa e. V., Düsseldorf
S. 46, 47:	plan zwei, Hannover
S. 49:	Ackermannbogen e. V., München
S. 50:	plan zwei, Hannover
S. 51:	Stadt Sonneberg
S. 52:	raum + prozess, Hamburg
S. 54:	Rolf Diehl, Bremen

- S. 55: plan zwei, Hannover
- S. 56: Ackermannbogen e. V., München
- S. 59: Stadt Sonneberg
- S. 62: Baugenossenschaft freier Gewerkschafter - BGFG eG, Hamburg
- S. 64-66: alle Grafiken: bgmr Landschaftsarchitekten, Berlin
- S. 67 – 1: Susanne Ahner, Berlin
- S. 67 – 2: tx-Architekten, Berlin
- S. 68: Bauhaus Dessau, Martin-Brück
- S. 69 – 1, 2: Olaf Bülow, Dessau
- S. 71 – 1: KARO*, Leipzig/ Architektur und Netzwerk, Magdeburg
- S. 71 – 2: MitBürger e. V. Sangerhausen
- S. 72 – 1,2: bgmr Landschaftsarchitekten, Carlo W. Becker, Berlin
- S. 73: Planersocietät Dortmund, Anja Schlamann
- S. 74 – 1: bgmr Landschaftsarchitekten, Sven Hübner, Berlin
- S. 74 – 2: Planersocietät Dortmund, Michael Frehn
- S. 75, 76: bgmr Landschaftsarchitekten, Sven Hübner, Berlin
- S. 77 – 1: Grafiken: realities:united, Berlin
- S. 77 – 2: Bauhaus Dessau, Martin-Brück
- S. 79 – 1: Remmele, Berlin
- S. 79 – 2: KARO*, Leipzig/ Architektur und Netzwerk, Magdeburg
- S. 80: Rolf Martin, Wuppertal
- S. 81: bgmr Landschaftsarchitekten, Sven Hübner, Berlin
- S. 82: MitBürger e. V. Sangerhausen, Marion Rohland
- S. 83: rockinger und schneider landschaftsarchitektur gbr, München/ Planungsbüro Skorka, Neuried
- S. 84: MitBürger e. V. Sangerhausen, Dietrich Wächter
- S. 85 – 1: WG Pro Leipzig eG, Bianca Beier
- S. 85 – 2: Bauhaus Dessau, Elisabeth Kremer
- S. 86: KARO*, Leipzig/ Architektur und Netzwerk, Magdeburg
- S. 91: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel
- S. 92: WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
- S. 93: LUWOG E GmbH - Das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
- S. 94: ft+architekten, Braunschweig
- S. 95 – 1: empirica, Berlin
- S. 95 – 2: LUWOG E GmbH - Das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
- S. 96: empirica, Berlin
- S. 98 - 1,2: LUWOG E GmbH - Das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen
- S. 99: WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
- S. 101: Stadt Braunschweig
- S. 113: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel
- S. 102/ 103: Projektbüro der Lübbenaubrücke, Dr. Jürgen Othmer, Potsdam
- S. 105: Stadt Flensburg
- S. 106, 108: StadtStrategen, Weimar
- S. 110: StadtStrategen, Weimar

Kurzfassung

Die Lebensqualität und Attraktivität der Städte zu stärken und sie vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zukunftsfähig zu gestalten, ist zentrales Anliegen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Wenn immer mehr ältere Menschen die Städte bewohnen und gleichzeitig Familien mit Kindern Stadtbewohner bleiben sollen, müssen die Stadtquartiere so entwickelt werden, dass sie für alle Generationen nutzbar sind. Wie können aber diese nicht immer homogenen Interessen zusammengebracht werden? Die Sicherung funktionsfähiger Stadtquartiere und die Anpassung des städtischen Wohnens an die Bedürfnisse von Kindern und älteren Menschen rücken damit in den Fokus des politischen Handelns. In diesem Zusammenhang hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ initiiert.

Ziel des Forschungsprojektes war es, die generationenübergreifende Gestaltung von Stadtquartieren anhand von ausgewählten Modellvorhaben in der kommunalen Praxis zu überprüfen. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie innerstädtische Wohnquartiere als Wohnort und Erlebnisraum für alle Generationen lebenswert gestaltet und durch bauliche Maßnahmen an die sich wandelnden demografischen und sozialen Anforderungen angepasst werden können. Auf der Ebene der Stadtquartiere wurden Nachbarschaft fördernde und die Generationen zusammenführende Handlungsansätze erprobt sowie deren interdisziplinäre, integrierende und Fachpolitiken übergreifenden Umsetzungsstrategien überprüft. In diesem Zusammenhang wurden auch innovative Projektansätze unter besonderer Berücksichtigung neuer Technologien unterstützt.

Im Forschungsprojekt wurden in den zentralen Themen- und Handlungsfeldern „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier“, „Gestaltung urbaner Freiräume“ und „Wohnen in Nachbarschaften“ 27 Modellvorhaben ausgewählt und mittels einer Projektzuwendung in ihrem Aufbau unterstützt. Als „städtebauliche Labors“ wurden die Modellvorhaben über einen Zeitraum von drei Jahren kontinuierlich wissenschaftlich begleitet. Gemeinsame Werkstätten ermöglichten den Erfahrungsaustausch zwischen



den Modellvorhaben und einen fachlichen Input zu relevanten Themen der Projektentwicklung und -umsetzung. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Erfahrungen aus der Untersuchung der Modellvorhaben in den drei Themenschwerpunkten dargestellt und querschnittsorientiert ausgewertet.

Lebenswerte Stadtquartiere für Jung und Alt

Ergänzt wurde das Forschungsvorhaben durch die Analyse von insgesamt 30 nationalen Fallstudien sowie durch einzelne thematische Sondergutachten. Außerdem wurden europäische Vergleichsprojekte für familien- und altengerechte Stadtquartiere in allen drei Themenfeldern ausgewertet und dokumentiert. Ein weiteres Sondergutachten überprüfte die Möglichkeiten der Nutzung neuer Technologien für die Quartiersentwicklung. Die Studienergebnisse führten dazu, dass in weiteren Modellvorhaben die Potenziale neuer Technologien insbesondere durch den Aufbau von Nachbarschaft aktivierenden Quartiersplattformen erprobt wurden. Auch Lösungsansätze für den systematischen Abbau von Barrieren in Stadtquartieren wurden im Rahmen eines Sondergutachtens untersucht.

Mit Abschluss des Forschungsprojektes wird deutlich, dass mit den Modellvorhaben und Fallstudien eine Vielfalt innovativer Wege beschritten wurde, um Stadtquartiere zu entwickeln und zu stärken, die für Jung und Alt vielfältige Angebote und Lebensqualitäten bieten. Neben vielen Einzelaspekten zur Herausbildung lebenswerter Stadtquartiere hat sich aber auch die Erkenntnis bestätigt, dass die drei Themenschwerpunkte – Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen und Freiräume – nicht nur für sich betrachtet, sondern zusammengedacht werden müssen. Letzt-

lich bilden integrierte Quartierskonzepte, die entscheidende Grundlage für zukunftsweisendes Handeln. Integriertes Handeln meint dabei nicht nur die horizontale Verknüpfung unterschiedlicher Fachdisziplinen, sondern auch die vertikale Vernetzung der Akteure und Planungsebenen.

Dabei ist es notwendig, die spezifischen Potenziale von Stadtquartieren im Sinne der Entwicklung lokaler Identitäten herauszuarbeiten und zu stärken, um Stadtquartiere für alle Generationen attraktiv zu gestalten. Stabile und vielfältige, differenzierte und unterscheidbare Stadtquartiere bilden eine wichtige Grundlage für den Zusammenhalt der Städte.

Im Forschungsprojekt zeigte sich, dass ein vielfältiges und differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, qualitätvollen öffentlichen Räumen und Gemeinschaftsangeboten für alle Stadtteilbewohner die Grundlage für attraktive, lebenswerte und zukunftsfähige Stadtquartiere liefert. In einer sich wandelnden Gesellschaft sind dazu offene, multifunktionale Raum- und Gestaltungskonzepte anzubieten, die variable Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und an wechselnde Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer angepasst werden können.

Hinsichtlich der konkreten Nutzung liefern die Modellvorhaben Beispiele dafür, wie die räumliche Bündelung kommunikativer Angebote in Gemeinschaftseinrichtungen, Freiräumen und Wohnanlagen den Kontakt untereinander fördern kann. Gleichzeitig sind auch Rückzugsbereiche erforderlich, um Nutzungskonflikte zwischen den Generationen vorzubeugen. Wenn unterschiedliche Lebens- und Gestaltungsvorstellungen aufeinandertreffen, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen generationenübergreifenden und interessen gebundenen Angeboten im Quartier anzustreben.

Eine frühzeitige und differenzierte Beteiligung der Bewohner und zukünftigen Nutzer in der Planung und Umsetzung unterstützt die Qualität von Stadtteilprojekten. Mit den Modellvorhaben wurden beispielhafte Verfahren angewendet. Die bisherigen Erfahrungen aus den unterschiedlichen Prozessen zeigen, dass hierdurch Aneignung und Identifikation gefördert und die Grundlage für die Aktivierung und Verstetigung bürgerschaftlichen Engagements gebildet werden kann. Kommunen, Verwaltungen und Wohnungsunternehmen sind daher aufgefordert, das Bewohnerengagement in den Quartieren

zu unterstützen, um die Fähigkeiten der Bewohner für den Quartierszusammenhalt zu nutzen. In diesem Selbstverständnis erweist es sich als sehr hilfreich, wenn Verwaltungen und Planer über ihre Kernkompetenz hinaus auch zu Moderatoren und Ratgebern im Planungs- und Umsetzungsprozess werden.

Viele Modellvorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass sie aus der Kooperation der Akteure im Quartier im Sinne lokaler Verantwortungsgemeinschaften entstanden sind. Dadurch wurden die Qualität und Reichweite von Projekten für Jung und Alt verbessert. Wichtige Voraussetzungen für eine projektbezogene Zusammenarbeit sind eindeutige Zuständigkeiten, transparente Entscheidungen und Abläufe sowie feste Ansprechpartner auf allen Seiten. Dabei können intermediäre Akteure, die die fachliche Beratung sowie Moderations- und Steuerungsaufgaben übernehmen, unterstützend wirken.

In den Modellvorhaben hat sich herausgestellt, dass Bürger nicht nur mitreden, sondern auch gestaltend ihr Stadtquartier prägen wollen. Sie sind häufig bereit, in Projekten hohe Verantwortung zu übernehmen, wenn es um ihr Wohn- und Lebensumfeld geht. In den Projekten haben Kommunen und lokal verantwortliche Akteure dieses wertvolle Potenzial aufgegriffen und unterstützt, indem sie bürgerschaftliche Initiativen als Verhandlungs- und Kooperationspartner auf „Augenhöhe“ akzeptieren. Durch die Unterstützung eines eigenverantwortlichen Handelns der Bürger kann der daraus entstehende Wert für das Quartier erschlossen werden.

Zur weiteren Qualifizierung der Arbeit in den Modellvorhaben wurden technologische Innovationen erprobt. Die im Forschungsprojekt aufgebauten Stadtteilportale im Internet sind nicht nur als ein zunehmend wichtiges Medium der Repräsentation und Weitergabe von Informationen, sondern mit ihren interaktiven Elementen auch als Möglichkeit begriffen worden, selbstorganisierte Projekte und stadtteilbezogene Dienstleistungen zu fördern. Über den Einsatz ressourcenschonender Technologien und intelligenter Haustechnik wurden Erkenntnisse gewonnen, wie selbstorganisierte Nutzung unterstützt, der Anteil der Betriebskosten reduziert und damit nicht zuletzt die wirtschaftliche Tragfähigkeit nachbarschaftlicher Angebote gesichert werden kann. In einzelnen freiraumbezogenen Modellprojekten wurden intelligente Beleuchtungssysteme genutzt, um den öffentlichen Raum zu

gestalten und das subjektive Sicherheitsempfinden zu verbessern. Das Forschungsprojekt belegt, dass Informationstechnologien und technologische Innovationen für die Stärkung der Quartiersidentität und für die Unterstützung von Quartiersprojekten genutzt werden können.

Im Forschungsprojekt wurden Gemeinschaftseinrichtungen gefördert, die Raum für Engagement und die vielfältigen Netzwerke im Quartier schaffen. Es zeigt sich, dass eine generationenübergreifende Ausrichtung flexible Anpassungsmöglichkeiten an sich verändernde Bedarfe im Stadtteil eröffnet, personelle Ressourcen bündelt und damit die Finanzierungschancen für nachbarschaftliche Angebote verbessert. In einzelnen Modellvorhaben konnten Kernangebote der sozialen Infrastruktur, wie Schulen oder Kindertagesstätten, zu zentralen Treffpunkten im Quartier weiterentwickelt werden. Die kreative Nutzung vorhandener Raumressourcen erleichtert die Entwicklung und den Aufbau neuer Projekte und Angebote. Die Modellvorhaben liefern ein Beispiel dafür, dass durch die Öffnung für alle Generationen Gemeinschaftseinrichtungen zukunftsfähig werden.

In den Modellvorhaben für urbane Freiräume wurden hohe Ansprüche an eine zeitgemäße Gestaltung und an dialogorientierte Prozesse zur Produktion von Freiräumen für Jung und Alt gestellt. Es stellte sich heraus, dass ein enges Zusammenspiel von gutem planerischen und fachlichen Handwerk gefragt ist, um qualitätvolle Angebote zu schaffen. Urbane Freiräume, die Begegnung und Austausch ermöglichen sollen, gewinnen darüber hinaus an Qualität, wenn prozessorientierte und ergebnisoffene Planungsverfahren gewählt werden, die zum Ziel haben, Lösungen gemeinsam mit den Bewohnern und den Akteuren vor Ort auszuhandeln und zu entwickeln. Im Quartierskontext betrachtet zeigen die Modellvorhaben auf, wie urbane Freiräume die Alltagsräume und -wege im Quartier qualifizieren und Möglichkeitsräume für die vielfältige Aneignung schaffen können. Gerade dort, wo die Wechselbezüge zu den Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnnachbarschaften qualitativ herausgearbeitet wurden, konnten neue Nutzungsqualitäten erschlossen werden.

Die Modellvorhaben für das nachbarschaftliche Wohnen machen deutlich, dass die Qualität von Stadtquartieren mit einem differenzierten Angebot an Wohnungen und Nachbarschaften steigt. Im Forschungsfeld

konnten Initiatoren wie Wohnungsunternehmen, Bauträger und private Akteure erfolgreich agieren, wenn sie in ihrem Engagement von der Kommune unterstützt wurden. Quartiersbezogene Entwicklungskonzepte, ämterübergreifende Zusammenarbeit, die Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie die Anhandgabe von Grundstücken für Baugruppen oder innovative Projekte bieten gute Voraussetzungen für Nachbarschaften von Jung und Alt. Darüber hinaus waren die frühzeitige Einbindung der Bewohner und weiterer Kooperationspartner (z. B. ambulante Dienste) Voraussetzung, um nachfragegerechte Wohnangebote mit unterstützenden Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen.

Insgesamt haben die Modellvorhaben eine Vielzahl innovativer Strategien und Handlungsansätze für die Entwicklung zukunftsfähiger Stadtquartiere aufgezeigt. Patentrezepte gibt es jedoch nicht. Es sind integrierte im lokalen Kontext entwickelte Konzepte erforderlich, die auf den städtebaulichen Stärken und den gesellschaftlichen Kompetenzen der Akteure und Bewohner im jeweiligen Stadtquartier aufbauen und diese einbeziehen. Gelingt es, mit solchen Konzepten attraktive urbane Freiräume, ein differenziertes nachbarschaftsorientiertes Wohnangebot und eine generationengerechte soziale Infrastruktur im Zusammenhang zu entwickeln – und dazu hat das Forschungsfeld viele innovative Bausteine geliefert – dann können Stadtquartiere als attraktive Lebensräume in hohem Maße zum Zusammenhalt und zur Attraktivitätssteigerung der Städte beitragen.



Akteure aus den Modellvorhaben bei der Bilanzveranstaltung in Berlin im April 2010

Summary

Strengthening the quality of life and the attractiveness of cities, and designing them for future within the context of demographic change is a key concern of the German federal government's national urban development policies. If cities are to become a home for increasing numbers of elderly people, while at the same time families with children are to remain urban residents, urban neighbourhoods have to be developed so that they can be used by a variety of generations. But how can these various interests, which are not always homogenous, be brought together? The establishment of functioning neighbourhoods and the adaptation of urban living to the needs of both children and older people has thus become the focus of political activity. In this context, the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs (BMVBS) and the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) co-initiated the research programme Innovations for Appropriate Urban Neighbourhoods for Families and the Elderly.

The goal of this research project was to examine the intergenerational design of urban neighbourhoods based on selected model projects at the municipal level. The programme focused on the question of how inner city residential areas can be designed as a place for all generations to live and experience life, and of how building measures should be adapted to meet changing demographic and social demands. Approaches at the level of urban districts which support neighbourhoods and bring different generations together were tested and their interdisciplinary, integrative, and cross-sectoral implementation strategies reviewed. Within this context, innovative project approaches were also supported that had a particular focus on new technologies.

For the research project 27 model projects were selected within the following three main topics and fields of action: Community Centres in the Quarter, Design of Urban Open Spaces, and Attractive Living in the Quarter. Project organization and setup was supported through a project grant. As the model projects were 'urban development laboratories,' they were continuously monitored on a scientific basis for a period of three years. Joint workshops allowed for an exchange of experience between the model projects as well as for professional input

concerning relevant topics of project development and implementation. In this report experience gained in an investigation of model projects in the three main topics is presented and evaluated in a cross-sectional manner.

The research project was complemented by an analysis of a total of 30 national case studies as well as by special reports on select themes. Moreover, comparative European projects concerned with family and elderly-friendly urban quarters in all three subject areas were selected and documented. An additional special report investigated the possibilities of using new technologies for neighbourhood development. The results of the studies led to the testing of the potential of new technologies in additional model projects, particularly through the setting up of community platforms that activated neighbourhood initiatives. A further special report investigated approaches to the systematic dismantling of barriers in urban quarters.

With the completion of the project it has become clear that the model projects and case studies have explored a variety of innovative approaches for developing and strengthening urban neighbourhoods so that they offer both young and old a wide variety of opportunities and a high quality of life. In addition to many individual aspects of developing liveable urban neighbourhoods, there was further confirmation of the fact that the three main topics – housing, community facilities, and open space – should not be considered in isolation from each other, but must also be viewed as a whole. Integrated neighbourhood concepts ultimately form the fundamental basis for future-oriented action. Integrated action not only means the horizontal linking of different disciplines, but the vertical networking of actors and different levels of planning as well.

In doing so, it is necessary to work out and strengthen the specific potential urban quarters have in the sense of developing of local identities, in order to make such urban areas attractive for all generations. Urban neighbourhoods that are stable and diverse, as well as differentiated and distinct, form a foundation for the cohesion of cities.

The research project showed that a diverse and sophisticated supply of different types of accommodation, quality public space, and community services for all urban residents

provide the basis for attractive, liveable, and future-oriented urban districts. In a changing society, flexible and multifunctional spatial and design concepts must be developed that open up a variety of uses and can be adapted to the changing requirements of different users.

With regard to the implementation of ideas, the model projects provide examples of how a spatial bundling of communicative services in community facilities, open space areas, and housing complexes can promote contact among residents. At the same time, however, areas for retreat and relaxation are also crucial in order to prevent conflicts of interest between generations. When different ideas about living and design meet head-on, it is important to attempt to strike a balance between cross-generational services and those that are only of interest to one generation within a neighbourhood.

The early and differentiated participation of residents and future users in planning and implementation phases improves the quality of urban neighbourhood projects. In the model projects best practice methods were used. Experience with the various processes to date shows that in doing so, acceptance and identification with the project were promoted and the basis for the activation and perpetuation of civic engagement was established. Municipalities, local administrations, and housing associations are therefore called on to support residents' engagement in urban areas in order to take advantage of their abilities to maintain solidarity in neighbourhoods. With this mission in mind, it has also proven to be very helpful when local authorities and planners, in addition to their core competencies, serve as moderators and advisors during the planning and implementation process.

Many model projects are characterised by the fact that they arose from the cooperative efforts of actors in neighbourhoods in the sense of local communities of responsibility. This ensured that the quality and scope of projects for young and old was improved. Key requirements for project-related cooperation are clearly defined responsibilities, transparent decisions and procedures, and fixed contact persons on all sides. To this end, intermediate actors who give professional advice and take over moderation and control tasks can play a supportive role.

Through the model projects it became obvious that citizens not only want to talk

about their neighbourhoods, but that they also want to play a role in shaping them as well. They are often willing to take on great responsibility in projects with regard to their housing and living environments. The municipalities and locally responsible actors involved in the projects have taken advantage of and supported this valuable potential by accepting civic initiatives as equal negotiating and cooperation partners. Supporting citizens as they take on responsibility allows for the value of a neighbourhood to be accessed and developed.

Technological innovations were tested in order to further qualify the work undertaken in the model projects. The web portals developed for the urban districts in the research projects should not only be supported as an increasingly important medium for the representation and sharing of information. Through the use of their interactive elements they should also be conceived as a possible forum for promoting self-organised projects and neighbourhood services. Through the use of resource-saving technologies and intelligent housing technology, knowledge was gained about how to support self-organised utilisation, reduce the proportion of operating costs, and as a consequence secure the economic viability of neighbourhood services. In some of the open space-related model projects intelligent lighting systems were used to design public space and to improve the subjective feeling of security. The research project shows that information technologies and technological innovations can be used to strengthen local identity and to support projects within a neighbourhood.

Community facilities were funded in the research project in order to create open space for both local engagement and the numerous networks within a neighbourhood. It became clear that an intergenerational approach allowed for a flexible adaptation to the changing needs within a neighbourhood and bundled personal resources, thus improving the opportunities to finance local services. In several model projects core social infrastructure services, such as schools and day care centres, were developed into central meeting areas within the neighbourhood. The creative use of existing spatial resources facilitated the development and setting-up of new projects and services. By opening them up to all generations, the pilot projects provide an example of how community facilities can be developed in a future-oriented manner.

In the model projects concerned with urban open space, great importance was given to the development of contemporary designs that were based on dialogue-oriented processes in order to create open space for both young and old. It became apparent that a strong link between good planning and expert ability was necessary in order to create high-quality results. Urban open space that allows for people to meet and communicate with one another also benefits when process-oriented and open-ended planning procedures are used that have the goal of finding solutions by working together with local residents and actors. Seen within the context of a neighbourhood, the model projects illustrate how urban open space improves overall spatial and circulation-related conditions within an area, creating the conditions necessary for its acceptance by local residents. New qualities of use can be developed where the interrelationships between community facilities and residential neighbourhoods have been qualitatively worked out.

The model projects concerned with neighbourhood housing clearly show that the quality of urban districts increases when they have a diverse range of neighbourhoods and types of accommodation. During the research, initiators as well as housing associations, property developers, and private actors were able to successfully operate when their enthusiasm was supported by

the community. Neighbourhood-related development concepts, inter-agency cooperation, the creation of a legal framework, and assessment procedures for building associations and innovative projects all offer the best prospects for creating neighbourhoods that are suitable to both young and old. In addition to this, the early involvement of residents and other cooperation partners (e.g. ambulatory services) were prerequisites for the creation of demand-driven accommodation that is integrated in a neighbourhood structure.

On the whole, the model projects identified a large number of innovative strategies and approaches for the development of future-oriented urban neighbourhoods. There are no 'one-size-fits-all' approaches, however. Integrated concepts developed within local context are necessary. These concepts need to build upon and include particular urban assets as well as the social competences of actors and residents within each particular urban district. If such concepts are used to develop attractive urban open space, a differentiated and neighbourhood-oriented supply of housing, and an intergenerational social structure – and this field of research has delivered many innovative components to this end – urban neighbourhoods, as attractive environments, can then play an important role in increasing the coherence and attractiveness of cities.

Teil I – Ergebnisse

1 Einführung

1.1 Das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Die Lebensqualität und Attraktivität der Städte zu stärken und sie vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zukunftsfähig zu gestalten, ist zentrales Anliegen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Der Städtebauliche Bericht der Bundesregierung aus dem Jahre 2004 stellte diese Bedeutung der Städte als Lebenswelt aller Generationen in den Vordergrund: „Der demographische Wandel und Binnenwanderungen führen zu erheblichen Veränderungen bei Bevölkerung und Arbeitsplätzen, bei Kaufkraft und Realsteueraufkommen und haben Einfluss auf die städtische Größe und Dichte. Die Urbanität, der gesellschaftliche Zusammenhalt, die wirtschaftliche Leistungskraft und die kulturelle Substanz vieler Städte werden vor große Herausforderungen gestellt. (...) Unter den geänderten demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und -quartiere unerlässlich. Die Integration der Zuwandernden, die Schaffung sozial stabiler Stadtquartiere und die Anpassung des städtischen Wohnens an die Bedürfnisse von Kindern und älteren Menschen rücken damit noch stärker in den Mittelpunkt des politischen Handelns.“

In diesem Kontext hat der Bund das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ auf der Grundlage der Aussagen des Koalitionsvertrages von 2005 ins Leben gerufen: „Zur Bewältigung des demographischen Wandels und der Migration wollen wir mit Modellvorhaben Städte dabei unterstützen, Wohnquartiere kinder- und familienfreundlich zu gestalten und die Infrastruktur barrierefrei und altengerecht umzubauen.“ Ziel ist eine ... dem Prinzip der Nachhaltigkeit Rechnung tragende ... ganzheitliche Politik: „Familie umfasst alle Generationen“⁽¹⁾.

Das Forschungsfeld stellt die folgenden drei zentralen Kriterien in den Mittelpunkt der Betrachtung:

- die Handlungsebene Stadtquartier
- Nachbarschaft stärkende und Generationen zusammenführende Handlungsansätze

- interdisziplinäre, integrierende und Fachpolitiken übergreifende Umsetzungsstrategien.

Im Sinne städtebaulicher Labors sollten die Umsetzung einer generationenübergreifenden Gestaltung von Stadtquartieren in der kommunalen Praxis durch ausgewählte Modellvorhaben gefördert und die Erfahrungen der Modellvorhaben und weiterer Fallstudien für eine interdisziplinäre Politikberatung wissenschaftlich ausgewertet werden. Die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung erfolgte in den drei Themenschwerpunkten „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier“, „Gestaltung urbaner Freiräume“ und „Wohnen in Nachbarschaften“. Gleichzeitig waren die Bearbeitung und die Veranstaltungen des Forschungsfeldes querschnittsorientiert ausgerichtet, um auch ressortübergreifende Ergebnisse zu generieren.

Für das Forschungsprojekt wurden aufgeteilt in die drei Themenschwerpunkte bundesweit 27 Modellvorhaben ausgewählt, die mittels einer Projektzuwendung in ihrem Aufbau unterstützt und kontinuierlich in der Entwicklung begleitet wurden. Gemeinsame Erfahrungswerkstätten der Modellvorhaben und eine kontinuierlich weiterentwickelte forschungsinterne Internetseite ermöglichten, im Austausch unter den Projekten die praktischen Umsetzungserfahrungen zu reflektieren und die Projekte weiter zu qualifizieren. Neben den Modellvorhaben wurden 30 Fallstudien als Referenzprojekte untersucht⁽²⁾.

Die praxisbezogenen Erkenntnisse aus den Modellvorhaben und Fallstudien wurden durch folgende parallel erarbeitete Sondergutachten ergänzt:

- In sieben europäischen Ländern wurden themenübergreifende Vergleichsprojekte für familien- und altengerechte Stadtquartiere aufgesucht und dokumentiert.
- Die Chancen und Grenzen der Nutzung neuer Technologien für die Quartiersentwicklung thematisierte ein weiteres Sondergutachten. Die Ergebnisse führten dazu, dass die Umsetzung vielversprechender Technologiebausteine in einzelnen Modellvorhaben und Fallstudien zusätzlich gefördert wurde. Einen Schwerpunkt bildete dabei die Entwicklung einer Quartiersplattform, die die quartierbezogene Kommunikation und

(1)
BT Drucksache 15/5710, Berlin 2005, S. 2

(2)
Weiterführende Informationen zu den Modellvorhaben und Fallstudien sowie zu den Veröffentlichungen im Forschungsfeld befinden sich unter:
www.stadtquartiere.de

Folgende übergeordnete Forschungsleitfragen wurden der wissenschaftlichen Auswertung zugrunde gelegt:

- Welche spezifischen Lebensinteressen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, insbesondere hinsichtlich des Verhältnisses der Generationen und der Geschlechtergerechtigkeit, erweisen sich als besonders relevant bezüglich Wohnung, Stadtquartier und Stadt?
- Welche konkreten Anforderungen an die räumliche Umwelt stellen die unterschiedlichen Altersgruppen an das Wohnen, an die Freiräume und an die Infrastruktur?
- Welche räumlichen Auswirkungen zeigen ausgewählte Fachplanungen auf den Handlungsebenen des Quartiers, des Wohnumfeldes, der Gebäude und der Wohnung?
- Welche raumwirksamen Interessensgegensätze und Nutzungskonflikte ergeben sich zwischen unterschiedlichen Altersgruppen?
- Welche innovativen Lösungsansätze erweisen sich als vorbildlich für die Schaffung lebenswerter Stadtquartiere und für das Zusammenleben aller Generationen?
- Wie können Stadtquartiere, Infrastruktur, Freiräume, Wohngebäude und Wohnungen dauerhaft lebenswert ausgerichtet werden, so dass den unterschiedlichen Lebensphasen entsprochen werden kann und sie sich wandelnden Anforderungen anpassen können?
- Welche Wechselbezüge zwischen Wohnen, Freiraum und Gemeinschaftseinrichtungen sind wesentlich für ein nachbarschaftliches Zusammenleben?
- Welche Akteure und Trägerschaften (Wohnungsunternehmen, soziale Träger, Unternehmen, Vereine, Private) erweisen sich als förderlich für die Sicherung und Schaffung lebenswerter Stadtquartiere?
- Welche Kooperationsformen und Verfahren begünstigen einen dauerhaften Interessensausgleich von Jung und Alt im Stadtquartier?
- Wie kann die Vernetzung von räumlicher Planung und anderen Fachplanungen so erfolgen, dass hieraus nachhaltig lebenswerte Stadtquartiere erwachsen?

den Aufbau nachbarschaftlicher Netze unterstützen soll.

- Ein drittes Sondergutachten untersuchte den Handlungsbedarf und die Lösungsansätze für den systematischen Abbau von Barrieren in Stadtquartieren. Im Mittelpunkt stehen die Wechselwirkungen zwischen baulich-räumlichen Aspekten, sozialen Strukturen und individuellen Einstellungen, die Barrieren erzeugen können.
- Eine weitere Betrachtungsebene eröffnete das Projekt „Innovationen für Stadtquartiere der Zukunft“, das in Kooperation mehrerer Hochschulen umgesetzt wurde. Im interdisziplinären Erfahrungsaustausch von Studenten verschiedener Planungs-, Städtebau- und Landschaftsarchitektur-Lehrstühle wurden ausgehend von den konkreten Rahmenbedingungen der Modellvorhaben des Forschungsfeldes Visionen für zukünftige Stadtquartiere entwickelt.

- Aufbauend auf der Erfahrung, dass Jugendliche im Rahmen der Modellvorhaben nur schwer anzusprechen und zu aktivieren waren, wurde im Sommer 2009 der Programmbaustein „Jugendliche im Stadtquartier“ geschaffen. Modellhaft wurden hier Strategien erprobt, wie Jugendliche aktiv in Prozesse der Stadt- und Quartiersentwicklung eingebunden werden können.

Die Zwischen- und Endergebnisse des Forschungsfeldes wurden in fachöffentlichen Tagungen 2007 in Berlin, 2008 in Braunschweig und 2010 in Berlin präsentiert. Publikationen zum Forschungsfeld sind bisher erschienen in den Schriftenreihen des BMVBS und BBSR/BBR Werkstatt: Praxis³ und ExWoSt-Informationen (32/1-5) sowie in Form von BMVBS/BBSR-Sonderpublikationen. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse des Forschungsfeldes über eine Wanderausstellung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

(3) Dokumentationen der Fallstudienuntersuchung:

Attraktives Wohnen im Quartier
http://www.bbr.bund.de/cln_015/nn_23486/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft59.html

Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier
http://www.bbr.bund.de/cln_015/nn_23486/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft60.html

Gestaltung urbaner Freiräume
http://www.bbr.bund.de/nn_21888/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft61.html

1.2 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Der wirtschaftliche und demografische Wandel stellt die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen. Hinter dem räumlichen Nebeneinander und der Gleichzeitigkeit von Wachstums- und Schrumpfräumen als grundsätzliche Herausforderungen stehen eine Vielzahl von Einflussfaktoren, die die Städte und die Stadtgesellschaft prägen. Einerseits sind Städte Kristallisationspunkte der ökonomischen Entwicklung, sie sind als ökologisch sinnvolle Siedlungsform zu bewerten und sind Orte der sozialen und ethnischen Integration. Andererseits sucht man heute auch nach einer neuen Balance zwischen ökonomischem Wachstum und nachhaltiger Entwicklung, zwischen baulicher Expansion und Bewahrung des historischen Erbes, zwischen sprunghafter Entwicklung der räumlichen Mobilität und Neubewertung von Nachbarschaft. Es geht um Strategien und neue Instrumente mit dem Ziel, die wirtschaftliche Prosperität von Städten zu sichern, ohne deren urbane Qualitäten zu gefährden. Vor dem Hintergrund der finanziell angespannten Lage müssen sich die Städte und Kommunen aus vielen Bereichen der Daseinsvorsorge zurückziehen oder ihre Leistungen einschränken. Auch wenn Investitionen häufig noch möglich sind, so fehlt es vielerorts an Mitteln, um den nachhaltigen Betrieb, die Unterhaltung und Pflege von Gemeinschaftseinrichtungen oder öffentlichen Freiräumen sicherzustellen. Allerdings spiegelt gerade das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume die Wertschätzung der Kommunen ihren Stadtquartieren gegenüber wider und wird von den Bewohnern⁴ als Zeichen wahrgenommen.

In den Städten werden heute ökologische Herausforderungen neu formuliert: Klimawandel, Verkehrsemissionen, Freiflächenmangel, reduzierte Artenvielfalt, usw. Der Wunsch nach Ressourceneffizienz und Klimaschutz entsteht aus einer sich verstärkenden Erwartungshaltung. Das Leben in urbanen Quartieren soll eine gesunde und intakte Umwelt nicht ausschließen, sondern ganz selbstverständlich mit einschließen.

Parallel – und zum Teil in Verbindung damit – verstärken sich soziale und kulturelle Differenzierungen: die Unterschiede zwischen arm und reich, gebildet und ungebildet sowie einheimisch und fremd nehmen zwischen Städten und Stadtteilen dynamisch zu – zum Teil bis hin zur Gefährdung der urbanen Integrationskraft (vgl. www.

nationale-stadtentwicklungspolitik.de). Zukünftige Strategien werden noch deutlicher darauf abzielen müssen, aus diesen Differenzierungen in der Stadtgesellschaft Chancen im Sinne einer kreativen, vielfältigen und lebendigen Stadt abzuleiten.

Drei Themen, die im Kontext der Debatte um eine Nationale Stadtentwicklungspolitik entwickelt wurden, spiegeln die Herausforderungen städtischer Entwicklung wider, die für das Forschungsfeld prägend sind:

- Aus der Erkenntnis heraus, dass weder Staat noch Wirtschaft allein die anstehenden gesellschaftlichen Prozesse bewältigen können und eine aktive Mithilfe der Bürgergesellschaft erforderlich ist, stellt sich die Frage, in welchem Umfang sich Bürger für ihre Stadt aktivieren lassen.
- Da sich die Stadt aus dem sozialen Zusammenhalt ihrer Bewohner konstituiert und dieser Zusammenhalt die Chance und Herausforderung für gesellschaftliche Teilhabe ist, stellt sich angesichts des gesellschaftlichen Wandels die Aufgabe, Möglichkeiten zu schaffen sowie Prozesse anzustoßen und zu verstetigen, die dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt zu bewahren.
- Darüber hinaus entsteht städtische Identität und die Identifikation der Stadtbürger mit ihrer Stadt und ihrem Stadtteil vor allem dort, wo sich das bauliche Umfeld am Menschen und seinen Bedürfnissen orientiert. Mit einer Baukultur unter dem Thema „Städte besser gestalten“ wird eine Chance gesehen, der immer wiederkehrenden These der Unwirtlichkeit der Städte zu begegnen.

Zentrales Anliegen des Forschungsfeldes war es, innerstädtische Quartiere als Wohnort und Erlebnisraum lebenswert zu gestalten und durch bauliche Maßnahmen den gewandelten Anforderungen anzupassen. Ein Ziel ist es dabei, die räumlichen Bedingungen dafür zu schaffen, dass Familien in den Städten wohnen bleiben oder wieder zurückkehren. Dies gilt in gleicher Weise für die zahlenmäßig zunehmenden älteren Menschen, die die urbanen Qualitäten städtischer Quartiere schätzen oder wiederentdecken. Es geht letztlich darum, attraktive Lebenswelten im urbanen Kontext für alle Generationen zu sichern und zu stärken. Das Forschungsfeld versteht sich als Beitrag des Wohnungs- und Städtebaus, die Herausforderungen des demografischen Wandels offensiv anzunehmen.

(4) Aus stilistischen Gründen werden geschlechtsspezifische Formulierungen verwendet, gemeint sind immer ausdrücklich Frauen und Männer.

1.3 Stadtquartiere als Handlungsebene

Das Forschungsfeld basiert auf dem Ansatz, dass die Stadtquartiere für die Mehrzahl der Stadtbewohner den Lebensmittelpunkt bilden und daher eine wesentliche Ausgangsbasis für eine familien- und altengerechte Stadtentwicklung darstellen. Vor allem Familien und ältere Menschen nutzen in ihrer alltäglichen Lebensorganisation die kurzen Wege und vielfältigen Verflechtungen in gemischten Stadtquartieren. Aus dem demografischen Wandel ergibt sich demnach eine potenzielle Nachfrage nach dem Leben in solchen Quartieren. Dieser steht nicht immer eine entsprechende Attraktivität der Quartiere gegenüber. Der Begriff „Attraktivität“ umfasst dabei sowohl Wohnformen, die der zunehmenden Diversifizierung der Lebensstile gerecht werden können, als auch Aspekte der Nutzbarkeit, Aneignung und Gestaltung öffentlicher Räume sowie das Vorhandensein infrastruktureller Angebote für unterschiedliche Bewohner- und Nutzergruppen.

Damit stellt sich den Kommunen die Aufgabe, diese besonderen Qualitäten in den Stadtquartieren herauszustellen und zu entwickeln, um einerseits den Anforderungen mittlerer und gehobener Einkommensgruppen an lebensfähige Stadtquartiere gerecht zu werden und andererseits die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere zu forcieren, so dass Stadtteile in der inneren und äußeren Wahrnehmung als „attraktive Stadtquartiere“ wahrgenommen werden.

Die Handlungsebene „Stadtquartier“ zielt auf das Aufgabenfeld einer integrierten Stadtteilentwicklung. Hier liegt der Ausgangspunkt für das Forschungsfeld. Er ist verknüpft mit der übergeordneten Ebene der Stadtentwicklung, die ihrerseits wegen der anhaltenden Suburbanisierung auch im stadtreionalen Kontext zu reflektieren ist. Jedes Stadtquartier ist als Teil eines komplexen Stadtgefüges zu betrachten. Dabei entstehen Konkurrenzen, aber auch wechselseitige Abhängigkeiten und positive Effekte. Letztlich entscheiden erlebbare Qualitäten des Wohnens, der Freiräume und der Infrastruktur über die Attraktivität von Stadtquartieren. So betrifft die Handlungsebene „Stadtquartier“ sowohl die konzeptionelle Dimension im stadtentwicklungspolitischen Zusammenhang als auch die baulich-konkrete Umsetzung in Einzelmaßnahmen.

Lebendige Nachbarschaften in lebenswerten Stadtquartieren sind Ausdruck urbaner Attraktivität. Die räumliche Umwelt und die persönlichen Beziehungen im Stadtquartier bilden den Mikrokosmos der Stadtgesellschaft. Neben funktionsfähigen Zentren bilden intakte Wohngebiete die Grundlage für ein attraktives Stadtquartier. Deren Heterogenität und die dort zu findende Vielfalt der Lebensstile ist charakteristisch für das Leben in der Stadt und doch nicht immer konfliktfrei zu gestalten. Angesichts des demografischen Wandels bildet auf der lokalen Ebene gerade der Interessensausgleich zwischen den Generationen eine große Herausforderung.

Mit dieser Haltung wurde im Forschungsprojekt eine Position eingenommen, die sich deutlich abgrenzt von Thesen im Stadtdiskurs, die behaupten, dass durch ortsunabhängige virtuelle Netzwerke, gepaart mit der Flexibilisierung und Mobilisierung der Arbeitswelt, ein massiver Bedeutungsverlust der Stadtquartiere anzunehmen sei.⁵

Stadtquartiere haben eine Eigenlogik⁶. Städte sind nicht allein das Produkt übergeordneter Prozesse, sondern haben ihre spezifischen lokalen Besonderheiten, die es zu identifizieren gilt. Werden die Eigenlogiken der Stadtquartiere, die u.a. aus ihren historisch gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen, den öffentlichen Angeboten, den kulturellen Praktiken und Prozessen und den sozialen Netzwerken resultieren, in den Vordergrund gestellt, können Ansatzpunkte für die passgenaue Stärkung der Stadtquartiere entwickelt werden.

Das Forschungsfeld verfolgt dementsprechend mit der Aufwertung des baulich-räumlichen Kontextes der jeweiligen Stadtquartiere, der Aktivierung der Stadtbewohner und unterschiedlichen Nutzergruppen für die Quartiersentwicklung und mit dem Aufbau von Erneuerungsstrategien in enger Kooperation mit der Stadtteilgesellschaft eine mehrdimensionale Strategie. Im Rahmen dieser Strategie – und das wurde im Forschungsfeld intensiv diskutiert und erforscht – geht es darum, die Wohnungsbestände an den Wandel anzupassen, den öffentlichen Raum unter Partizipation der Stadtbewohner aufzuwerten und Gemeinschaftseinrichtungen für die Stärkung des lokalen Gemeinwesens aufzubauen. Vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Quartiersbetrachtung bildete die Notwendigkeit der Stabilisierung von Nachbarschaft sowie der Mobilisierung des lokalen Sozialkapitals dabei einen wichtigen Aspekt.

(5) vgl. Sebastian Beck, Thomas Perry: Studie Soziale Segregation – Nebeneinander und Miteinander in der Stadtgesellschaft. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 3. Hrsg.: vhw, Berlin 2008, S. 115-122

(6) Helmuth Berking, Martina Löw (Hrsg.): Die Eigenlogik der Städte – Neue Wege der Stadtforschung. – Frankfurt 2008

1.4 Die Themenschwerpunkte des Forschungsfeldes

Themenschwerpunkt A, „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier“

Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier tragen dazu bei, den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren sicherzustellen. Durch sie können nachbarschaftliche Kontakte und soziale Netze gestärkt werden. Damit steht der Beitrag von Gemeinschaftseinrichtungen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts, zur Herausbildung eines eigenständigen Stadtlebens und zur Bildung einer positiven Quartiersidentität im Fokus. Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier können nicht losgelöst von ihrem Kontext, dem jeweiligen Stadtquartier mit seinen spezifischen Anforderungen, entwickelt werden. Demnach erfordern unterschiedliche Ausgangssituationen, Bedarfe und Potenziale von Stadtquartieren vielfältige konzeptionelle Antworten.

Darüber hinaus ist von Bedeutung, dass auf der Ebene der Quartiere die Veränderungen der Lebensstile, Haushaltstypen und Milieus ganz besonders zum Ausdruck kommen. In einer Gesellschaft sich verringernder Haushaltsgrößen und zunehmender Individualisierung ist eine Gleichzeitigkeit von hoher Kommunikationsdichte und erheblicher Kontaktarmut zu beobachten. Einerseits wird es deshalb notwendig gesellschaftliche Kontakte aufrechtzuerhalten, die in traditionellen Familienstrukturen eher selbstverständlich gegeben waren, andererseits führt die Intensität und die Vielfalt des städtischen Lebens zu starken Rückzugstendenzen. In dieser Abgrenzung liegt die Ursache für eine hohe Nachfrage gesellschaftlicher Gruppen nach einer neuen, nachbarschaftlichen Orientierung. Wenn die Tragfähigkeit der Familie nachlässt, suchen insbesondere ältere Menschen für ihre soziale Versorgung soziale Kontakte, Hilfeleistungen und Kommunikationsmöglichkeiten. Doch auch Alleinerziehende oder Paare mit Kindern sind verstärkt auf soziale Dienstleistungen und Netzwerke über die Versorgung mit Kindergartenplätzen oder Schulen hinaus angewiesen. Damit stellt sich die Aufgabe, in Stadtquartieren für die Ansprüche der unterschiedlichen Bewohnergruppen ein ausreichend differenziertes Angebot an sozialen Dienstleistungen und Netzwerken bereitzuhalten.

In den Stadtquartieren lässt sich jedoch eine Verringerung der Teilnahmebereitschaft an

Aktivitäten zur Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilkultur, Stadtteilidentität und lokaler Demokratie beobachten. Auf diese Weise geht die konkret örtliche Basis als Partner für soziale Stabilisierung, Integration und Kooperation verloren. In der Folge sind Kommunen immer mehr aufgefordert, vor Ort lokale Partnerschaften aufzubauen und in den Stadtteilen Kooperationspartner zu gewinnen, die sich mit ihnen zusammen aktiv für die Entwicklung lebenswerter Stadtquartiere einsetzen. Für die Kommunen stellt sich die Frage, ob es gelingen kann, vor dem Hintergrund sich reduzierender Handlungsspielräume eine neue lokale „Governance-Strategie“ zu entwickeln, die Kooperationspartner für die Sicherung von Gemeinschaftseinrichtungen gewinnt.

Themenschwerpunkt B, „Gestaltung urbaner Freiräume“

Alterung, Wachstum, Schrumpfung, Internationalisierung sowie Individualisierung der Bevölkerung prägen die künftige Entwicklung der Städte. In den großen deutschen Städten wird bereits jede zweite Wohnung von nur einer Person bewohnt. Damit erfahren die urbanen, öffentlich zugänglichen Freiräume im Wohnumfeld einen Bedeutungszuwachs, denn sie sind Orte beiläufiger Kommunikation und Interaktion der Stadtbewohner. Für Familien wird die „Stadt der kurzen Wege“ für die Organisation der differenzierten Lebensstile immer wichtiger. In der Konkurrenz zum Wohnen im Grünen müssen in den innerstädtischen Quartieren jedoch Freiräume in hoher Qualität verfügbar und nutzbar sein. Hierzu zählt auch, dass Straßen und Wege trotz hoher verkehrlicher Bedeutung barrierefrei und verkehrssicher sein müssen, um zum Aufenthaltsort zu werden.

Öffentliche Räume in den Stadtquartieren sind Orte des Alltags, und zwar eines Alltags, der mit zahlreichen anderen Menschen geteilt werden muss. Als Bühne der Stadtgesellschaft können Freiräume zu Orten der Begegnung werden, gleichzeitig sind sie aber auch Plattform für soziale Prozesse und Verhaltensweisen, die zur Ausgrenzung von Bewohnergruppen führen können. Urbane Freiräume in den Stadtquartieren werden so zum Indikator dafür, inwieweit das Miteinander auch in innerstädtischen Quartieren mit heterogener Bevölkerungsstruktur möglichst konfliktfrei „funktioniert“. Hier stellt sich die Frage, wie die Aneignung und ein sicheres Gefühl im Freiraum unterstützt

werden können, ohne Ausgrenzung zu fördern. Antworten hierzu wurden nicht nur im baulich-gestalterischen Bereich gesucht, sondern auch in den Verfahren der Gestaltung, Organisation und Nutzung der Freiräume.

Über altersspezifische Anforderungen hinaus beeinflussen unterschiedliche Lebensstile und Milieus das Interesse und die Anforderungen an öffentliche Räume. Es entstehen neue Freiraumtypen, zum Beispiel gemeinsam mit kulturellen und künstlerischen Initiativen. Gleichzeitig ändert sich das Verständnis, wie Freiraumangebote in den Stadtquartieren geschaffen und qualifiziert werden. Freiraum wird von vielen Akteuren transformiert, schrittweise angeeignet, bespielt und in der Nutzung immer wieder verändert. Neue Akteure der Zivilgesellschaft mischen sich in die Stadtproduktion ein und gestalten die Prozesse aktiv mit. Öffentliche Freiräume, die integraler Bestandteil des Alltags der Quartiersbewohner sind, stellen dabei eine niedrighelwellige Plattform für solche neuen Interessen am Stadtquartier dar. Freiraum wird so zum Bestandteil einer integrierten und prozessualen Stadtentwicklung im Dialog der Stadtakteure. Daher war eine wichtige Fragestellung in Hinblick auf die untersuchten Projekte, wie und durch welche Verfahren die Beteiligung von Bürgern in der Planung weiterentwickelt werden kann in einen dialogorientierten Prozess des Verhandeln zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, der Verwaltung und der lokalen Politik.

Für die Einrichtung, Umgestaltung, Unterhaltung und Pflege öffentlicher Räume ist zu klären, wer in welcher Form an den jeweiligen Verfahrensschritten im Prozess beteiligt werden und wie langfristiges Engagement für die öffentlichen Räume und damit für das Stadtquartier gefördert werden kann. Neu ist hierbei die Fragestellung, wie das initiierte Engagement generationsübergreifend vernetzt und die Verantwortung für den öffentlichen Raum verstetigt werden kann.

Themenschwerpunkt C „Attraktives Wohnen im Quartier“

Die Stadtquartiere setzen den Rahmen für das Leben in Nachbarschaften. Sie sind der Ort, an dem sich die Qualitäten des Wohnens mit generationenübergreifender Kommunikation herausbilden. In ihnen liegt das Potenzial, nachbarschaftliche und soziokulturelle Kontakte zu schaffen. Auch wenn die

Entwicklung der Städte und Stadtteile mit sozialer Segregation und soziokultureller Differenzierung immer wieder Kontaktarmut und Abgrenzung erzeugt, stellt sich die Frage, wie die Stabilisierung der Stadtquartiere als ein Element der Sicherung der Lebensqualität der Stadt zu erreichen ist. Die positive Wahrnehmung soziokultureller Vielfalt setzt voraus, dass den Stadtbewohnern die Möglichkeit gegeben wird, sich in ihren Milieus in der Stadt einzurichten. Wenn Stadtkritik und Stadtflucht mit dem Bedürfnis zu Abgrenzung und Andersartigkeit begründet werden, müssen beim Wohnen in den Stadtquartieren selbst Möglichkeiten zum „sich Einrichten“ angeboten werden. Die Frage nach den tatsächlichen Qualitäten der Quartiere für ein familien- und generationengerechtes Wohnangebot ist zu beantworten.

Auf der Ebene der Stadtquartiere kann an den konkreten Alltagsbedürfnissen der Bewohner angesetzt werden. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit kleinen Kindern und für ältere Bewohner, weil diese im hohen Maße auf Angebote und Kontakte im nahen Umfeld angewiesen sind, um ihren Alltag zu bewältigen. Lassen sich Wohnquartiere so organisieren, dass sich Möglichkeiten der gegenseitigen und generationenübergreifenden Unterstützung im Alltag bieten? Jede Form der nachbarschaftlichen Vernetzung setzt ein Kennenlernen voraus, das wiederum Anlässe und einen Raum braucht. Es stellt sich die Frage, inwieweit in Stadtquartieren ein ausreichend differenziertes Angebot für familien- und altengerechte Wohnwünsche bereitgehalten werden kann. Dabei ist herauszuarbeiten, welche Qualitätsziele für unterschiedliche Lebensstilgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Zukunft prägend sein werden und welche Akteurskonstellationen notwendig sind, um entsprechende Wohnangebote zu realisieren.

Die Chancen der öffentlichen Hand, die Stadtteile zu stärken, liegen in der Mobilisierung lokaler Ressourcen und der Aktivierung von Kooperationen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Oftmals wirkt jedoch die unternehmerische Annahme einer eingeschränkten Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Bestand als Hemmnis für die Projektentwicklung. Im Forschungsfeld wurden Modellvorhaben realisiert, die durch das Mobilisieren von privatem Kapital und bürgerschaftlichem Engagement in einem hohen Maße Beiträge zur Aufwertung von Stadtquartieren leisten. Grundlage hier-

für waren vor allem die Erarbeitung von integrierten Konzepten, die Zusammenarbeit verschiedener Akteure, der Aufbau von innovativen Beteiligungsformen und das Einbeziehen intermediärer Träger.

1.5 Die Modellvorhaben – Städtebauliche Labors für die Praxis

Mit dem Start des Forschungsfeldes im Jahr 2006 wurden über einen öffentlichen Projektauftrag 27 Modellvorhaben in den drei Themenschwerpunkten „Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier“, „Gestaltung urbaner Freiräume“ und „Wohnen in Nachbarschaften“ als „städtebauliche Labors“ ausgewählt, die über drei Jahre wissenschaftlich begleitet und analysiert wurden. Von ihrer Realisierung wurden besondere Impulse für

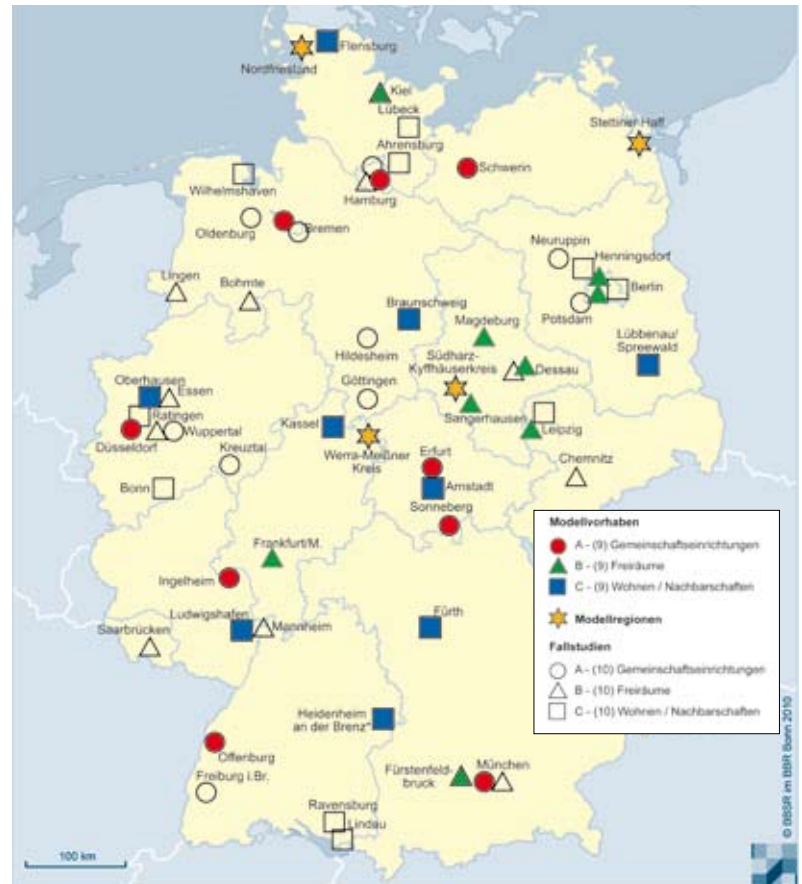
Themenschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtung im Quartier		
01.	Bremen – Familien- und Quartierszentrum Neue Vahr Nord	http://meinevahr.de
02.	Düsseldorf – Hell-Ga – Zentrum für Familien und Generationen	www.hell-ga.de
03.	Erfurt – Stadtteilzentrum Roter Berg	
04.	Hamburg – Nachbarschaftszentrum „Elbschloss an der Bille“	www.elbschloss-an-der-bille.de
05.	Ingelheim – Mehrgenerationenhaus Ingelheim-West	www.mehrgenerationenhausingelheim.de
06.	Offenburg – Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt	www.offenburg.de
07.	München – Nachbarschaftsbörse Ackermannbogen	www.nachbarschaftsboerse.org
08.	Schwerin – Nachbarschaftszentrum Wuppertaler Straße	www.wupper53.de/
09.	Sonneberg – Multifunktionales Zentrum Wolkenrasen	www.wolke14.com
Themenschwerpunkt Gestaltung urbaner Freiräume		
10.	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg – Wriezener Freiraum Labor	www.freiraumlabor.org
11.	Berlin-Mitte – Nauener Platz - Umgestaltung für Jung und Alt	www.nauenerneu.de
12.	Dessau-Roßlau – Interkultureller Generationenpark	www.stadtpark-dessau.de
13.	Frankfurt a. M.-Nordend – Spiel- und Begegnungsräume	www.frankfurt.de , www.wikimap.nordend.de
14.	Fürstenfeldbruck – Quartiersmitte Niederbronnerplatz	www.lebenfindetinnenstadt.de
15.	Kiel – Sport- und Begegnungspark Ostufer	www.parkinbewegung.de
16.	Leipzig-Grünau – Kolonnaden Alte Salzstraße	www.kolonnadengarten.de
17.	Magdeburg-Salbke – Lesezeichen und Stadtrejal	www lesezeichen-salbke.de
18.	Sangerhausen – Kumpel-Plätze	www.kumpelplatz.de
Themenschwerpunkt Attraktives Wohnen im Quartier		
19.	Arnstadt – Gemeinsam statt einsam – Generationenwohnen in Arnstadt-Ost	www.wbg-arnstadt.de
20.	Braunschweig – St. Leonhards Garten	www.st-leonhards-garten.de
21.	Flensburg – Mürwik Alt und Jung – Generationenübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau	www.muermik-jungundalt.de
22.	Fürth – Allengerechtes Wohnen	
23.	Heidenheim - Dorf in der Stadt	
24.	Kassel – Quartierskonzepte der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG	www.die1889.de
25.	Ludwigshafen – Allengerechtes Wohnen in der Pflingstweide	www.luwoqe.de/213.html
26.	Lübbenau – Vielfältiges Wohnen im Quartier Neustadt	www.luebbenaubruecke.de
27.	Oberhausen – Pro-Wohnen – Internationales Wohnen	www.tackenberg-online.de

die Entwicklung lebenswerter Stadtquartiere erwartet. Durch die Auswertung der Erfahrungen aus dem Prozess sollten übertragbare Strategien aufgezeigt, gleichzeitig aber auch die Restriktionen und Hemmnisse bei der Planung, Umsetzung und in der Nutzung der Projekte verdeutlicht werden. Ziel ist, dass zukünftig andere Projekte sowohl von den Erfolgen als auch von den Schwierigkeiten der „Vorreiter“ lernen können.

Ausgewählt wurden Projekte, die einen generationsübergreifenden, integrierten Gesamtansatz verfolgten und sich auf das Quartier als Ganzes bezogen. Die Übertragbarkeit der geplanten Strategien war ein weiteres wichtiges Kriterium. Die Modellvorhaben sollten ein breites Spektrum von Quartierstypen und aktuellen Aufgabenstellungen der Quartiersentwicklung abdecken. Bezogen auf den Innovationsgehalt wurden unterschiedliche Aspekte zur Beurteilung herangezogen. Zum einen ging es um zukunftsweisende baulich-räumliche Lösungen. Einen weiteren Fokus bildeten Verfahrensaspekte im Hinblick auf ressortübergreifendes Handeln und die Beteiligung der zukünftigen Nutzer. Von besonderem Interesse waren dabei kooperative Projekte, die unter Einbindung unterschiedlicher lokaler Akteure entwickelt wurden. Von Bedeutung waren auch wirtschaftliche Modelle der Realisierung und Verstetigung, die vor dem Hintergrund sinkender kommunaler Handlungsspielräume als zukunftsfähig erachtet werden konnten. Ein wesentlicher Aspekt bildete die Unterstützung zivilgesellschaftlichen Engagements.

Im vorliegenden Bericht werden unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 dieser Einführung genannten zentralen Forschungsfragen die Erkenntnisse aus der Erforschung der Modellvorhaben präsentiert. Eine praxis- und querschnittsorientierte, übergreifende Zusammenfassung der Ergebnisse liefert das folgende Kapitel 2. Die Erkenntnisse bezogen auf die einzelnen Themenschwerpunkte werden detailliert in Teil II des Berichtes dargestellt.

Auf der CD in der Anlage zu dieser Publikation finden Sie die „Dokumentation der Modellvorhaben“. Die 27 Modellvorhaben des Forschungsfeldes werden dort in Form von jeweils vierseitigen Projektsteckbriefen mit ihren besonderen Projektschwerpunkten dokumentiert und die spezifischen Erfahrungen und Übertragbarkeiten herausgestellt.



Die räumliche Verteilung der Modellvorhaben und Fallstudien des Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ im Bundesgebiet

2 Querschnittsbezogene Ergebnisse

2.1 Strategien für eine familien- und altengerechte Quartiersentwicklung

Integrierte Gesamtstrategien bilden die Grundlage für den Entwicklungsprozess von Stadtquartieren für Jung und Alt. Auch wenn es eine Vielzahl unterschiedlicher Handlungsansätze, aufbauend auf der jeweiligen Ausgangssituation und den gesteckten Zielvorstellungen gibt, so helfen übergreifende Strategien, den Prozess hin zu einer familien- und altengerechten Quartiersentwicklung zu steuern, zu überprüfen und die Ergebnisse für andere Quartiere übertragbar zu machen.

Ziele und Handlungsansätze mit allen Akteuren vereinbaren

Die Initiative für eine generationengerechte Quartiersentwicklung kann von unterschiedlichen Akteuren, wie z. B. Kommunen, Wohnungsunternehmen, privaten Investoren, Vereinen oder Initiativen ausgehen. Für die konkrete Zielformulierung und Identifizierung von Handlungsansätzen jedoch ist die Beteiligung möglichst vieler Akteure im Quartier, wie beispielsweise Kirchengemeinden, Schulen oder Gewerbetreibende, notwendig. Sinnvoll ist es zunächst, die Interessen der verschiedenen Akteure zu ermitteln. Basierend auf dieser Status-quo-Recherche können dann gemeinsame Leitlinien und entsprechende Ziele und Handlungsfelder abgestimmt werden. Wichtig ist, dass dabei nicht nur die „Profis“ beteiligt sind, sondern auch Bewohner – vorhandene wie auch zukünftige – ihre Vorstellungen einbringen können. Das kann in Form von schriftlichen, telefonischen sowie Online-Befragungen oder aber auch in Form von Quartiersveranstaltungen und -konferenzen erfolgen.

In Braunschweig wurden bei der Überplanung einer innerstädtischen Brachfläche neben den verschiedenen Ressorts in der Verwaltung ebenfalls die zukünftigen Baugruppen mit einbezogen. Damit die Gestaltungsregeln im Neubaugebiet auch bei den beteiligten Baugruppen auf Akzeptanz stoßen, hat die Stadt die Vorstellungen der Bauherren anhand von Fragebögen abgefragt und diese bei den Planungen berücksichtigt.

www.braunschweig.de/stleonhardsgarten/fragebogen.html

Integriertes Handlungskonzept für das Quartier erarbeiten

Integrierte Entwicklungskonzepte, die an die Stelle sektoraler Planungen treten, bilden eine wichtige Grundlage für interdisziplinäre Handlungsansätze. Integriertes Handeln meint dabei nicht nur die horizontale Verknüpfung unterschiedlicher Fachdisziplinen, sondern auch die vertikale Vernetzung der Akteure und Planungsebenen. Integrierte Handlungskonzepte sollten von strategisch ausgerichteten Handlungsfeldern ausgehen, die dann in einzelnen Projektlösungen vor Ort münden. Die Verantwortung für die einzelnen Projekte kann auf eine Vielzahl von Schultern verteilt werden, solange Zeithorizonte festgeschrieben sind und eine Gesamtsteuerung gesichert ist. Integrierte Handlungskonzepte sind als Teil einer prozessualen Entwicklung zu verstehen und müssen im Dialog unter den Akteuren, Nutzern und Fachexperten im Laufe der Umsetzung erstellt, überprüft und fortgeschrieben werden.

In einem mehrjährigen Diskussionsprozess wurde in Fürstenfeldbruck unter breiter Beteiligung von Stadtteilakteuren und der lokalen Politik ein Entwicklungskonzept für das Quartier rund um den Stadtkern ausgearbeitet. Dies bildet die Basis für die Realisierung von Einzelprojekten, wie der Verlegung der Grundschule, der Umnutzung leer stehender Gebäude zu einem Mehrgenerationenhaus bis zum Neubau von familien- und altengerechten Wohnungen.

www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/li_modelvorhaben_verwinfo.html



Planungsworkshops mit dem Stadtrat (Fürstenfeldbruck)

Ressortübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung intensivieren

Durch die vielfältigen Ansatzpunkte und Aufgaben, die mit der Entwicklung von Quartieren für Jung und Alt zusammenhängen, werden die Zuständigkeiten vieler Ressorts der öffentlichen Verwaltung berührt. Beispielsweise sind die Ressorts Stadtentwicklung, Stadtplanung, Hochbau, Grün, Soziales, Bildung, Kultur, Jugend und Senioren betroffen. Es ist deshalb notwendig, das Denken und Handeln in Ressorts zu überwinden, die öffentlichen Ressourcen – in Form von Personal, Finanzen und Fördermitteln – zu bündeln und gemeinsam an einer quartiersbezogenen Zielstellung und Umsetzung zu arbeiten. Wichtig ist, dass ein Ressort die Federführung übernimmt und dass verbindliche Ansprechpartner in jedem Ressort benannt werden. Von Fall zu Fall ist zu entscheiden, ob die ressortübergreifende Zusammenarbeit durch die Einbindung externer Akteure, die im Quartier eine wichtige Rolle spielen, ergänzt werden soll.

In der Stadt Offenburg wurden zur Verwirklichung von wichtigen kommunalen Projekten fachbereichsübergreifende Lenkungsgruppen eingerichtet. Die Lenkungsgruppe „Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt“ bestand z. B. aus Vertretern der beteiligten Fachabteilungen und dem mit der Umsetzung beauftragten Architekturbüro. Die Grundsätze einer kooperativen Zusammenarbeit von internen und externen Partnern wurde in einem diskursiven Prozess als Leitbild erarbeitet.

www.offenburg.de/html/leitbild_der_abteilung.html



Das Offenburger Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt - fachbereichsübergreifenden entwickelt

Brücken bauen zwischen Verwaltung und Quartiersebene

Wenn es gelungen ist, ein Integriertes Handlungskonzept zu erarbeiten und ressortübergreifend in der Verwaltung zu agieren, so muss weiterhin sichergestellt werden, dass bei allen Einzelentscheidungen, die die Quartiersentwicklung betreffen, die vereinbarten Entwicklungsziele berücksichtigt werden. Um Einfluss im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu nehmen, sollte auch dem lokalen Interesse in Fragen der Quartiersentwicklung eine Stimme und Handlungskompetenz gegeben werden. Diese Kompetenzen können z. B. in Form eines „Quartiersbeauftragten“ gebündelt werden, der gleichzeitig Schnittstelle zwischen Quartier und Verwaltung ist. Diese Rolle kann von einem verwaltungsinternen Mitarbeiter oder einem Externen übernommen werden. Wichtig ist, dass die ressortübergreifende Zuständigkeit gegeben ist.

Mit der Entwicklungskonzeption „Integriertes Sozialraummanagement Großwohnsiedlung Nord“ hat die Stadt Erfurt die Funktion des „Planungsraummanagers“ eingeführt, der als Bindeglied zwischen dem Stadtteil und der planenden Verwaltung agiert und dessen Aufgabe es ist, den integrierten Planungsansatz in Bezug auf den Stadtteil abzusichern.

www.erfurt.de/ef/de/rathaus/sv/veroeffentl/stadtentwicklung/32667.shtml



Bewohnerversammlung in Erfurt - der „Planungsraummanager“ trägt die Anliegen der Bewohner in die Verwaltung

2.2 Wo sind die Ansatzpunkte? Raum- und Entwicklungspotenziale in den Quartieren aufgreifen

Stadtquartiere befinden sich in einer ständigen Entwicklung. Demografischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Wandel bringt Veränderungen mit sich, an die die Stadtteile angepasst werden müssen und die für die Stadtteile genutzt werden sollten. Die Aufgaben sind je nach Region und Quartierstyp unterschiedlich, dennoch lassen sich im Hinblick auf die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen Raum- und Entwicklungspotenziale identifizieren. Diese sollten als Ansatzpunkte der Quartiersentwicklung besonders in den Blick genommen werden, wenn es darum geht, Quartiere für alle Generationen zu entwickeln.

Bestandsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre – nicht nur energetisch sanieren, sondern zukunftsweisende Wohnangebote entwickeln

Viele Stadtquartiere aus den 1950er bis 1970er Jahren befinden sich im Umbruch. Neben einem baulichen Anpassungsbedarf, steigt oft auch der Handlungsdruck weil sich Einwohnerstrukturen über die Jahre einseitig entwickelt haben. Vor diesem Hintergrund ist es sowohl unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen als auch demografischen Gesichtspunkten sinnvoll, integrierte Konzepte zur Entwicklung dieser Quartiere zu erarbeiten. Das Wohnangebot auf Nachbarschaften für Jung und Alt auszurichten, ist dabei eine wichtige Zielsetzung. Bausteine hierfür sind die Integration zielgruppenspezifischer Wohnformen und nachbarschaftlicher Wohnprojekte, z. B. als Stockwerkwohngemeinschaften sowie die Bereitstellung von Räumen für Service- und Dienstleistungen oder für den Aufbau von Nachbarschaftsnetzwerken im Quartier.

In einem Hochhaus der 1970er Jahre in Ludwigshafen hat das Wohnungsunternehmen LUWOGЕ neue Wohnformen für verschiedene Zielgruppen realisiert. Das Konzept bietet zum einen die Möglichkeit des Zusammenwohnens von Senioren mit Pflegebedarf im „Stockwerksverbund“ bis hin zum Betreuten Wohnen in einer Gemeinschaftswohnung. Zum anderen entstand eine Stockwerksgemeinschaft für Familien, die Generation 50plus und Alleinstehende, die in einer „Wahlverwandtschaft“ zusammenleben wollen (zehn Wohnungen zzgl. Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche).

www.luwoqe.de/213.html

Generationenmischung bzw. -wechsel auch in Ein- und Zweifamilienhausgebieten aktiv gestalten

Eine besondere Herausforderung der Quartiersentwicklung wird sich in den kommenden Jahren in Ein- und Zweifamiliengebieten der 1960er und 1970er Jahre stellen. Diese sind von einer einseitigen demografischen Entwicklung besonders betroffen. Zogen damals vor allem Familien mit Kindern in die Gebiete, leben die Privateigentümer dort heute im Rentenalter als Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Die Häuser und vor allem das Umfeld entsprechen ihren aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen in vielen Punkten nicht mehr. Gleichzeitig sind diese baulich und sozialstrukturell gealterten Gebiete auch für junge Familien wenig attraktiv. Die kleinteilige Eigentümerstruktur macht es besonders schwierig, strategische Gesamtkonzepte und Handlungsansätze zum Umgang mit den Problemlagen zu entwickeln. Ziel muss es sein, Wohnangebote und das Wohnumfeld altengerecht zu gestalten, Dienstleistungs- und Serviceangebote aufzubauen, gleichzeitig aber auch junge Familien für die Quartiere zu gewinnen. Hierzu müssen Wohnungsunternehmen und Investoren ebenso wie private Eigentümer ins Boot geholt werden. Instrumente zur Aktivierung, Steuerung und Beratung sind zu entwickeln. Kommunen sind gefragt, hier eine steuernde Funktion zu übernehmen.

Auf der Basis einer detaillierten Gebietsanalyse wurden in Flensburg für den Stadtteil Mürwik Zielvorstellungen und verschiedene Steuerungsinstrumente entwickelt. Vor Ort wurde z. B. die Kontaktstelle Wohnen eingerichtet, die sowohl als Außenstelle der Verwaltung als auch als Anlauf- und Beratungsstelle u.a. für die Eigentümer in Mürwik sowie für alle anderen Akteure im Quartier dient.

<http://muerwik-jungundalt.de/>



Strategien für die typischen Probleme der Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1960/70er Jahre gesucht (Flensburg)

Mit dem Rückbau neue Qualitäten etablieren

In Stadtquartieren mit rückläufigen Einwohnerzahlen im Osten wie auch im Westen der Bundesrepublik ist der Rückbau zentrales Thema der Stadtteilentwicklung. Neben der Anpassung des Wohnungsangebotes sollte vor allem das Etablieren neuer Wohnumfeldqualitäten und generationenübergreifender Angebote dabei das maßgebende Ziel sein. Dort, wo Gebäudehöhen reduziert oder große Wohnkomplexe durch Teilabbruch in überschaubare Einheiten aufgelöst werden, sollte darüber nachgedacht werden, wie die verbleibenden Wohnungen für Familien und alte Menschen besonders qualifiziert werden können – sei es durch besondere Grundrissqualitäten, Wohnformen oder Service- und Begegnungsangebote. Wenn eine bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen mittel- bis langfristig nicht in Sicht ist, erhält die Freiraumentwicklung bei der Neubestimmung von Stadträumen ein besonderes Gewicht. Unter dem Motto „Fläche sucht Nutzer“ können in Kooperation mit lokalen Akteuren individuell geprägte, aber gemeinschaftlich nutzbare Freiräume entwickelt werden, die sich gerade im Kontrast zum rückgebauten Umfeld als urbanisierte Orte abzeichnen und die als Begegnungs- und Identifikationspunkte dienen können.

In der Leipziger Großsiedlung Grünau wurde - initiiert durch die Wohnungsbaugenossenschaft Pro Leipzig eG - eine durch Rückbau entstandene Brachfläche als Stadtteilgarten gestaltet und zur selbst organisierten Nutzung den Bewohnern zur Verfügung gestellt. Im Schweriner Plattenbaugebiet Neu Zippendorf wurden in einem auf zwei Geschosse zurück gebauten Gebäudekomplex eine Gästewohnung und ein Nachbarschaftszentrum mit generationenübergreifenden Angeboten eingerichtet.

www.kolonnadengarten.de



Gemeinschaftsgarten in Leipzig-Grünau

Räume in untergenutzten Infrastruktureinrichtungen zum Aufbau generationenübergreifender Angebote nutzen

In vielen Stadtteilen sind angesichts der demografischen Entwicklung zielgruppenbezogene Infrastruktureinrichtungen untergenutzt oder werden auf mittlere Sicht nicht mehr benötigt. Schulen, Kindertagesstätten ebenso wie Altenbegegnungsstätten bieten freie Kapazitäten für neue, zeitgemäße Angebote im Quartier. Die Nutzung dieser Räume erleichtert die Entwicklung generationenübergreifender Angebote. Über eine provisorische Nutzung lassen sich zügig und kostengünstig erste Angebote einrichten, die eine Basis bilden, um die Bewohnerschaft zu aktivieren, zusätzliche Bedarfe im Stadtteil zu ermitteln und weiterführende Konzepte zu entwickeln. Das Zusammenfassen von Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen in einer Einrichtung bündelt personelle Ressourcen und ermöglicht ein flexibles Reagieren auf die sich wandelnden Bedarfe im Stadtteil. Kernangebote der sozialen Infrastruktur, wie Schulen oder Kindertagesstätten, die durch quartiersbezogene Angebote inhaltlich und räumlich erweitert und für alle Generationen geöffnet werden, können zu wichtigen Anlaufstellen und Treffpunkten im Quartier werden.

Im Hamburger Stadtteil Dulsberg wurde die Gesamtschule durch Einrichtung eines Cafés und Mitnutzung der Aula als Veranstaltungsraum für den Stadtteil geöffnet.

www.dulsberg.de/kulturhof/



„Kulturhof“ in der Gesamtschule Dulsberg (Hamburg)

Entwicklungspotenzial kirchlicher Einrichtungen einbeziehen

Vor dem Hintergrund sinkender Mitgliedszahlen wurden in den letzten Jahren viele kirchliche Einrichtungen aufgegeben. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Für eine stadtteilorientierte Gemeinschaftsnutzung bieten sich kirchliche Einrichtungen, die nicht selten an profilierten Standorten in den Zentren der Stadtquartiere liegen, besonders an. Die Möglichkeit der quartiersbezogenen Nachnutzung ehemals kirchlich genutzter Gebäude sollte deshalb frühzeitig in strategische Überlegungen zur Quartiersentwicklung einbezogen werden. Eine offene Diskussion zu diesem Thema in Gang zu setzen, kann sich als schwierig erweisen, wenn das Thema mit Verlustängsten besetzt ist. Deshalb ist es wichtig, zu verdeutlichen, dass durch die Synergieeffekte kooperativer Entwicklungsansätze auch die Position der Kirche im Stadtteil neu gestärkt werden kann. Das Düsseldorfer Mehrgenerationenhaus HellGa nutzt die Räume eines ehemaligen Gemeindezentrums. Der frische Wind, der mit dem von Bürgerinnen des Stadtteils getragenen Projekt einzog, hat auch zu positiven, neuen Entwicklungen in der benachbarten Kirche geführt.

Durch Mehrfachnutzung Freiräume schaffen

Durch die Mehrfachnutzung vorhandener Infrastruktur lassen sich nicht nur neue Räume für Gemeinschaftseinrichtungen, sondern auch neue Freiraumangebote für das Quartier erschließen. Schulhöfe und Sportplätze bieten als große Areale besondere Potentiale für die Freiraumnutzung. Häufig sind aber gerade Sportareale wenig in den Stadtgrundriss integriert und funktional einseitig geprägt. Durch ihre Einbindung in das Wege- und Freiraumsystem und Öffnung für die Allgemeinheit und für informelle Sportarten können neue Wohnumfeldqualitäten generiert werden. Dabei sind nicht nur bauliche, sondern auch organisatorische Aspekte, wie beispielsweise die Frage, wer außerhalb des regulären Betriebes das Gelände kontrolliert und ggf. abschließt, zu berücksichtigen. Hier sind lokale Verantwortlichkeiten sicherzustellen. Erprobungsphasen mit temporären, reversiblen Nutzungen können hilfreich sein, um Lösungen für Mehrfachnutzungen zu finden.

Statt Brache – kreative Potenziale für Transformationsprozesse nutzen

Die Umstrukturierung von technischer Infrastruktur-, Industrie- und Gewerbeflächen hinterlässt immer wieder Nutzungsbrachen in Form leer stehender Gebäude und ungenutzter Freiflächen. Nicht selten nutzen junge, kreative Milieus die Chance und entwickeln in solchen Transformationsräumen Nischen für ihre Entfaltung und eignen sich die Räume an. Dabei können neue Nutzungsideen und Freiraumtypen entstehen, von denen nicht nur die Initiatoren selbst profitieren, sondern auch der Stadtteil insgesamt. Über kreative, kooperative Formen der Herstellung und des Betriebs werden so Mehrwerte für das Quartier geschaffen. Durch die Zusammenarbeit auf Augenhöhe können Kommunen und andere Stadtteilakteure diesen Mehrwert sichern.

Auf dem Gelände des ehemaligen Wriezener Bahnhofs in Berlin-Friedrichshain entwickelt eine Gruppe von Raumpionieren mit hohem Engagement einen neuartigen Park. Ein Jugendverein legt einen Sport-Parcours an, Community-Gärten entstehen und die benachbarte Schule richtet ein Grünes Klassenzimmer ein. Ein alter Lokschiuppen wird zum neuen Mittelpunkt des Parks.

www.freiraumlabor.org



Ein Lokschiuppen als Gemeinschaftshaus (Berlin)



In Kiel Gaarden wird mit dem Programm „Park in Bewegung“ ein großes Sportplatzareal der 1970er Jahre schrittweise zu einem offenen Sport- und Begegnungspark entwickelt. Mit der baulich-räumlichen Verknüpfung der Freiraumpotentiale geht auch eine verstärkte Kooperation der Vereine und sonstigen Akteure einher. Zur weiteren Parkentwicklung wurde eine Interessengemeinschaft der Akteure gegründet.

www.parkinbewegung.de

Stadt- und Ortsteilzentren als Kernangebote in Quartieren für Jung und Alt stärken

Die Zentren der Stadtquartiere haben mit ihrer Nutzungs- und Angebotsmischung eine besondere Bedeutung für die lokale Identität, die lokale Ökonomie und die Nahversorgung der Bewohner. Sie sichern das Prinzip der kurzen Wege und damit urbane Wohnqualität. vielerorts sind sie allerdings von leer stehenden Ladenflächen und mangelnder Attraktivität der öffentlichen Räume geprägt. Hier ist die Kooperation öffentlicher und privater Akteure gefragt, um kreative Strategien für die Belebung und qualitative Aufwertung sowohl von Gebäuden als auch von Freiräumen zu erreichen.

Der zunehmende Leerstand und die Klagen der Einzelhändler veranlassten die Betreiberinnen des Mehrgenerationenhaus HellGa im Düsseldorfer Stadtteil Garath aktiv zu werden. In einem leer stehenden Ladenlokal wurde ein zusätzlicher Anlaufpunkt eingerichtet, der u.a. die Vermittlung von Dienstleistungen des Mehrgenerationenhauses sowie einzelne regionale Produkte anbietet.

<http://www.hell-ga.de/5402809cd30b6f903/index.html>



Schaufenster des vom Mehrgenerationenhaus HellGa betriebenen Stadteilladens (Düsseldorf)

Flächen für innovative Projekte vorhalten

Flächensicherung und Bodenvorratspolitik als kommunale Steuerungsinstrumente der Stadtentwicklung sollten auch auf Quartiers-ebene eingesetzt werden, um generationenübergreifende Ansätze zu fördern. Die Entwicklung neuer Projekte auf eigenen Flächen ermöglicht es den Kommunen, besonderen Einfluss auf Qualitätskriterien zu nehmen und Akteure der Quartiersentwicklung, die auf dem freien Markt weniger Durchsetzungskraft entfalten, zu unterstützen. So kann die Kommune beispielsweise die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die Bereitstellung von Grundstücken und die Unterstützung der Gründungsberatung für private Initiativen wesentlich befördern.

In Braunschweig St. Leonhards Garten hat die Stadt vor dem Hintergrund der Erfahrungen, dass innerstädtische Grundstücke von Investoren gekauft und verdichteter Geschosswohnungsbau für die Generation 50+ gebaut wird, nicht an den meistbietenden Bauträger veräußert, sondern ein aufwendiges Planungs- und Steuerungsverfahren durchgeführt, bei dem vorrangig private Baugruppen Grundstücke erwerben konnten.

www.braunschweig.de/stleonhardsgarten/



Geplante Bebauung der Brachfläche durch Baugemeinschaften (Braunschweig)

Neue Aufenthaltsqualitäten durch Umgestaltung von Straßenräumen

Gerade in verdichteten Innenstadtquartieren und Ortsmitten sind der Aufenthalt, die Benutzbarkeit und die Sicherheit auf Straßen, Wegen und Plätzen nicht selten durch Verkehrslärm, hohe Fahrgeschwindigkeiten, Parkraumbedarf und eine monofunktional ausgerichtete Gestaltung eingeschränkt. Neuere Konzepte setzen statt auf Verkehrsverlagerung vor allem auf die Organisation eines Mit- und Nebeneinanders der verschiedenen Verkehrsteilnehmer und erschließen so neue Aufenthaltsqualitäten. In der Stadt Bohmte wurde beispielsweise bei der Gestaltung des Straßenraumes nach dem Konzept „Shared Space“ die Trennung der verschiedenen räumlichen Funktionen im Verkehrsraum aufgehoben und das bauliche Leitsystem auf ein Minimum reduziert. Durch eine einheitliche und durchgängige Gestaltung des Straßenraums von Hauswand zu Hauswand ist es in Kooperation mit privaten Eigentümern gelungen, neue Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten in der Ortsmitte zu schaffen (www.bohmte.de).

2.3 Was brauchen Familien und ältere Menschen? Angebotsbausteine für ein familien- und altengerechtes Quartier entwickeln

Die räumliche Nähe einer Vielfalt von Versorgungs- und Infrastrukturangeboten gehört aus der Sicht von Familien und älteren Menschen zu den entscheidenden Vorteilen des Lebens in der Stadt. Um Quartiere tatsächlich familien- und altengerecht zu gestalten, braucht es allerdings mehr. Ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, qualitätvolle öffentliche Räume und Gemeinschaftsangebote für Jung und Alt machen Stadtquartiere attraktiv, lebenswert und zukunftsfähig für alle Generationen.

Wohnangebote für alle Nachfragegruppen schaffen

Ein differenziertes Wohnangebot ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für das Neben- und Miteinander unterschiedlicher Generationen im Quartier. Bei der Entwicklung von Quartieren für Jung und Alt ist es deshalb wichtig, sich an den Bedarfen der unterschiedlichen Nachfrager im Hinblick auf Grundriss, Wohnumfeld und Servicequalitäten zu orientieren. Insgesamt gilt, dass Wohnungen/Häuser möglichst flexible Grundrisse (z. B. Größe und Zuordnung der Zimmer) vorhalten sollen, die entsprechend der Nachfrager bzw. der Lebenssituation der Haushalte veränderbar sind. So ist für Familien neben der Größe der Wohnung vor allem die Anzahl der Zimmer von hoher Bedeutung. Mit Kindern sind zudem die Anbindung an eine wenn auch kleine, private Freifläche und großzügige Abstellmöglich-

keiten im hausnahen Bereich besonders wichtig. Und um den Alltag besser organisieren zu können, sind Anfahrtsmöglichkeiten zur Wohnung sowie verkehrssichere Wege gewünscht. Ältere Bewohner bevorzugen Wohnungen im Geschoss, wobei eine Person mindestens zwei Zimmer und Paare drei und mehr Zimmer beanspruchen. Auch hier sind veränderbare Grundrisse sinnvoll, wie z. B. die Verbindung von zwei Zimmern durch Schiebetüren, die bei längerer Krankheit „offene Räume“ ermöglichen und eine höhere Flexibilität der Nutzung. Für eine möglichst lange Selbständigkeit sind schwellenfreie Zugänge, ein Aufzug sowie ergänzende Serviceleistungen im Umfeld von Bedeutung.

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG in Kassel konnte durch den Umbau von Bestandswohnungen zu Maisonette-Wohnungen Familien als Nachfrager gewinnen. Familien sehen in Maisonette-Wohnungen den Vorteil v. a. im Schallschutz und der größeren Privatheit auf zwei Ebenen. Parallel baut die Genossenschaft auf einer Brachfläche einen seniorengerechten Neubau mit einem ambulanten Dienst als Kooperationspartner.

www.die1889.de



Gartenzugang und kleine private Freiflächen werten Bestandswohnungen in Kassel-Kirchditmold auf

Demenzwohngruppe als Alternative zum Heimaufenthalt

Für die Zukunft müssen Lösungen gefunden werden, die Quartiersbewohnern ermöglichen – trotz einer Demenzerkrankung – in der angestammten Nachbarschaft leben zu können. Durch ambulant betreute Wohngruppen für Demenzkranke können Heimaufenthalte verhindert und die Bewohner professionell unterstützt werden. Sie können weiterhin im Familienverbund im Quartier leben. Pflegende Angehörige werden entlastet.

Wohnungsunternehmen können durch Umbau von leer stehenden Wohnungen oder Gewerbeeinheiten entsprechende Wohnangebote schaffen. Als Lösung ist z. B. die Gründung eines Vereins, der die Wohnungen vom Wohnungsunternehmen mietet, denkbar. Hohe bauliche Auflagen und Anforderungen, wie im Heimgesetz vorgesehen, können so vermieden werden. Der Verein schließt mit den Bewohnern separate Mietverträge ab. Bei einer Anzahl von mind. 12 bis 14 Mietern ist die Präsenz eines 24-Stunden-Dienstes möglich, der die Rund-um-die-Uhr-Betreuung übernimmt.

Im Duncker-Viertel in Leipzig wurde nach diesem Modell der Verein „Zusammen Zuhause e. V.“ durch den ambulanten Dienst gegründet. Der Verein mietet umgebaute Gewerbeeinheiten in den Wohnungsbeständen der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Neubau und Bestand ermöglichen

Die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten hat in den vergangenen Jahren vor allem in den Städten zugenommen. Dies geschieht vielfach in Form von Baugruppen. In diesen schließen sich engagierte Bürger zusammen. In der Regel sind es Haushalte mit ähnlichen Lebens- und Wohnvorstellungen. Durch die gemeinschaftliche Planungs- und Realisierungsphase entstehen oft enge Netzwerke und neue Organisationsstrukturen, die nicht selten über das geplante Objekt ins Quartier wirken und damit eine stabilisierende Wirkung entfalten. Diese positive Ausstrahlung geht nicht nur von Projekten im privaten Eigentum aus. Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Mietwohnungsbau können ebenfalls Quartiere aufwerten und stabile Mieterstrukturen stützen. Dazu ist die Offenheit für gemeinschaftliche Wohnprojekte seitens der Wohnungsunternehmen Voraussetzung, da von einem höheren Planungsaufwand auszugehen ist (v. a. durch individuelle Absprachen). Sinnvoll sind eine frühzeitige Zusammenarbeit mit den Interessengruppen und die Berücksichtigung ihrer Bedarfe (z. B. Gemeinschaftsräume, Grundrisse) sowie die transparente Darstellung der finanziellen Aspekte, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten. Die höheren Planungskosten sind aus Sicht der Unternehmen oft eine Investition in die Stabilität und Attraktivitätssteigerung des Quartiers.

In Arnstadt ging die Initiative für ein gemeinschaftliches Wohnen von einer Interessengruppe aus, die sich an das Wohnungsunternehmen gewandt hat. Das Wohnungsunternehmen griff die Idee auf, weil damit Leerstand bzw. Fluktuation im Bestand vermieden werden können und gefestigte Gruppen ein erhöhtes Engagement für das gesamte Quartier aufbringen.



Das Wohnungsunternehmen stellt beim Tag der offenen Tür die neuen Wohnangebote vor (Arnstadt)

Professionelle und nachbarschaftliche Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen ausbauen

Quartiersbezogene haushaltsnahe Dienstleistungsangebote unterstützen das Prinzip der kurzen Wege und erleichtern die alltägliche Lebensführung für Familien und ältere Menschen. Zu einem wünschenswerten Dienstleistungsspektrum gehören je nach Bedarfslage im Quartier beispielsweise flexible Kinderbetreuung, Einkaufshilfen, Gesundheitsdienste oder ein Mittagstisch. Die Dienstleistungsangebote können im Quartier durch die Kommune oder andere Akteure – wie zum Beispiel Wohnungsunternehmen – organisiert werden. Der Initiierung von Angeboten muss eine gute Analyse der Bedarfe vor Ort vorausgehen. Nur so können passgenaue Angebote – in Kooperation mit Servicedienstleistern oder Ehrenamtlichen – bereitgestellt werden.

Die LUWOG in Ludwigshafen hat einen ambulanten Dienstleister als Partner gesucht, weil viele ältere Menschen im Bestand wohnen bleiben wollten. Mit dem Dienstleister wurden Verträge abgeschlossen, die die geltende Gesetzgebung (Pflegeversicherung/Heimvertrag) berücksichtigen. Wichtig ist eine rechtliche Beratung, damit in solchen Situationen keine Heimverträge abgeschlossen werden müssen.

www.luwo.de/213.html



Kinderbetreuung im Haus entlastet Familien (Ludwigshafen)

Selbstorganisierte Freizeit- und Bildungsangebote in generationenübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen fördern

Quartiersbezogene Bildungs- und Freizeitangebote bereichern das Stadtteilleben, fördern Stadtteilidentität und generationenübergreifende Begegnung. Nicht zuletzt tragen sie dazu bei, die Teilhabechancen insbesondere für Bewohnergruppen, die in ihrem Aktionsradius eingeschränkt sind – sei es aus physischen Gründen, wie bei älteren Menschen oder aus sozialen und finanziellen Gründen, wie bei sozial benachteiligten Familien – zu verbessern. Hier liegen besondere Potenziale im freiwilligen bürgerschaftlichen Engagement, die zum Aufbau eines an den Interessen der Bewohner orientierten, abwechslungsreichen Angebotes genutzt werden sollten. Voraussetzung hierfür ist, dass in Gemeinschaftseinrichtungen Kompetenzen und Ressourcen für die damit verbundenen Motivations-, Koordinations- und Managementaufgaben bereitstehen.

Die Nachbarschaftsbörse im Münchener Neubauquartier Ackermannbogen bietet ein breites Spektrum von Bildungs- und Freizeitangeboten, die fast ausschließlich von Bewohnern des Stadtteils organisiert werden. Ebenfalls auf der Basis von bürgerschaftlichem Engagement wird ein großer Hausdurchgang als „Spiel- und Kulturpassage“ genutzt, hier finden Konzerte, Theateraufführungen und andere kulturelle Veranstaltungen statt.

<http://www.ackermannbogen.de/wiki/Nachbarschaftsboerse>

Niedrigschwellige Begegnungsmöglichkeiten und -anlässe schaffen

Nachbarschaftliches Zusammenleben unterschiedlicher Generationen entsteht in Zeiten zunehmender Anonymisierung und Individualisierung immer weniger selbstverständlich. Es müssen Räume zur Verfügung gestellt und Anlässe zur Begegnung geschaffen werden. Vor allem Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch Freiräume bieten sich als Treff- und Kommunikationsräume im Quartier für unterschiedliche Generationen an. Begegnung braucht aber nicht nur Räume, sondern auch Gelegenheiten. Stadtteilsterben und kulturelle Events sprechen eine Vielzahl unterschiedlicher Zielgruppen verschiedenen Alters an. Aber auch kleine Projekte, wie z. B. Lesepatenschaften oder Pflanzaktionen im Freiraum fördern das Miteinander der Generationen.

Der jährlich stattfindende Parksommer im Generationenpark Dessau mit über 60 zumeist bürgerschaftlich organisierten Veranstaltungen zu den Themenbereichen Kultur, Fitness, Feste, Kulinarisches und Tanzen im Park bietet Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Ein Parkmanager der Stadt ist Ansprechpartner, Organisator und Programmgestalter.

www.stadtpark-dessau.de



Begegnungsmöglichkeiten beim Parksommer in Dessau

Nachbarschaftsschule als Ort vielseitiger Freizeit- und Bildungsangebote

Schulen als fest verankerte Institutionen im Stadtteil und „neutrale Orte“ bieten sich als Freizeit- und Bildungsort für alle Bewohner des Stadtteils an. Mit dem Konzept „Nachbarschaftsschule“ werden nicht nur Kinder, sondern auch Erwachsene und dabei vor allem ältere Menschen an die Einrichtung gebunden. Angebote, wie Hausaufgabenbetreuung, gemeinsamer Mittagstisch, Computerkurse, Sprachunterricht und Nähkurse, können zu einem intensiven Miteinander im Quartier führen und gleichzeitig zu einer Symbiose zwischen Schule und Nachbarschaftstreff, von der beide gleichermaßen profitieren. Benötigt werden dazu Räumlichkeiten, die als Gemeinschaftstreff dienen. Darüber hinaus können neben dem eigentlichen Treff viele Räume der Schule auch für andere Angebote genutzt werden. In Lindau wurde beispielsweise ein Nachbarschaftstreff in leer stehende Klassenzimmer einer Schule integriert. Er ist sowohl durch die Gebäude der Schule, aber auch durch einen separaten Eingang zu erreichen. Die Einrichtung einer Küche ermöglicht z. B. einen Mittagstisch und ein Frauenfrühstück für das gesamte Quartier (<http://www.treffpunkt-zech.de>).

Sowohl nutzungsoffene als auch gruppenspezifische Aufenthaltsräume im Freiraum gestalten

Eine generationenübergreifende Freiraumgestaltung soll den vielfältigen Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzer- und Altersgruppen gerecht werden. Da sich die Bedürfnisse an Freiraumnutzung wandeln und unterschiedliche Nutzungen – zeitgleich oder auch nacheinander – ermöglicht werden sollen, müssen urbane Freiräume die Möglichkeit für verschiedene Formen der Aneignung und Nutzung eröffnen. Plätze und Promenaden oder andere Freiraumtypen, die für unterschiedliche Generationen multifunktional nutzbar sind, jedoch keine bestimmten Nutzungen zwingend vorschreiben, werden diesen Ansprüchen gerecht. Darüber hinaus sind differenzierte, bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen, wie Kleinkinder (Spielplätze), Jugendliche (Trefforte) oder ältere Menschen (Ruhezonen) erforderlich. Insofern ist auf Quartiersebene darauf zu achten, dass sowohl Angebote, die nutzungs offen gestaltet sind und Menschen zusammenbringen, als auch gruppenspezifische Bereiche, die einen Rückzug ermöglichen, vorhanden sind.

Auf dem neu gestalteten Nauener Platz in Berlin-Mitte sind die Teilräume so gestaltet und angeordnet, dass sie möglichst von allen Altersgruppen als Ort der Kommunikation, des Rückzugs, der Kontemplation und als Treffpunkt interpretierbar und erlebbar sind. Eine bequeme, attraktive Platzmöblierung sowie multifunktionale Bewegungselemente regen alle Generationen zur Nutzung an.

www.nauenerneu.de



Bewegungsgeräte in der Erprobung - Angebote für Jung und Alt auf dem Nauener Platz (Berlin)

2.4 Räume für Jung und Alt! Bauliche Gestaltung generationenübergreifender Projekte

Die Ansprüche der unterschiedlichen Generationen und Nutzergruppen an den Gebrauchswert und die Gestaltung ihres Lebensumfeldes im Stadtquartier sind vielfältig. Angesichts begrenzter räumlicher und finanzieller Ressourcen sind innovative Gestaltungsansätze und Angebote gefragt,

- die flexible Nutzungen ermöglichen und räumliche, bauliche sowie funktionale Synergien im Stadtquartier nutzen und verstärken,
- die einfach sind und möglichst ohne aufwendige Umbauten auskommen,
- die signifikant für den jeweiligen Ort sind und für die Bewohner und beteiligten Akteure eine hohe Identifikationswirkung haben,
- die einen Ausstrahlungseffekt haben, indem sie ein positives Image vermitteln und privates Engagement fördern.

Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnnachbarschaften und urbane Freiräume integriert gestalten

Die Lage sowie die räumliche und funktionale Einbindung bestimmen maßgeblich die Attraktivität und den Gebrauchswert von Gemeinschaftsräumen. Mit den Alltagswegen der Bewohner vernetzte Räume in der Nähe zu Versorgungszentren und zum öffentlichen Nahverkehr fördern zufällige Begegnungen, ermöglichen beiläufige Informationen und verstärken die räumliche Präsenz der Angebote. Die funktionale und gestalterische Verbindung von Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnnachbarschaften und Freiräumen schafft darüber hinaus wertvolle Nutzungssynergien. Hierdurch kann der Aktionsradius der Bewohner und Nutzer auf benachbarte Räume und Angebote erweitert werden. Maßnahmen zur Verbindung von Innen- und Außenräumen bzw. halböffentlichen und öffentlichen Räumen sind beispielsweise abgestimmte Raum-, Beleuchtungs- und Erschließungskonzepte von Freiräumen und Gebäuden. Bei der Konzeptfindung sollte allerdings frühzeitig berücksichtigt werden, dass die integrierte Gestaltung von Raumnutzungen auch zu Nachbarschaftskonflikten führen kann.

Mit der Umgestaltung des Nauener Platzes in Berlin-Mitte wurde eine gestalterische und funktionale Einheit zwischen dem öffentlichen Raum und dem daran gelegenen Haus der Jugend hergestellt. Durch die Verlegung des Haupteinganges, die Vorplatzgestaltung und den Umbau der Cafétterasse am Spielplatz ergeben sich vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten und Synergien.

www.nauenerneu.de/



Der neugestaltete Platz vor dem Haus der Jugend (Berlin)

Sicherheitsaspekte bei der Quartiersgestaltung berücksichtigen

Das Gefühl der Sicherheit ist eine zentrale Voraussetzung, damit die Alltagsräume und -angebote in den Stadtquartieren von allen Altersgruppen angstfrei genutzt werden können. Gerade in öffentlichen Räumen sind Maßnahmen gefragt, die Zugänglichkeit und Belebung, soziale Kontrolle und Übernahme von Verantwortlichkeit fördern. Durch die bauliche Gestaltung sollten hierzu die wesentlichen Voraussetzungen (Übersichtlichkeit, Beleuchtung etc.) geschaffen werden. Sichtbezüge zu belebten Orten und die räumliche und funktionale Verknüpfung von Freiräumen und Gemeinschaftseinrichtungen tragen zu mehr sozialer Kontrolle bei.

Insbesondere bei der baulichen Gestaltung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes

ist auf Sicherheitsaspekte aus Sicht der Familien und Älteren zu achten. Hierbei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Keine öffentliche Zugänglichkeit zu Wohnungen, die für Ältere im Erdgeschoss angesiedelt sind.
- Den für Familien vorgesehenen Wohnhäusern halb-private und halb-öffentliche Bereiche zuordnen und abgestuft differenzieren (Möglichkeit, dass Kinder nach und nach die Welt erobern) sowie Einrichtung von verkehrsfreien Quartiersplätzen mit Einsehbarkeit von den Wohnungen.

Eine wichtige Voraussetzung für Aneignung, Verantwortlichkeit und mehr gefühlte Sicherheit ist auch ein guter baulicher Zustand. Daher ist frühzeitig in der Projektentwicklung mit zu bedenken, wie die nachhaltige Pflege und Unterhaltung baulicher Lösungen sichergestellt werden kann.

In Dessau wurde für die Planung und Umgestaltung eines als unsicher empfundenen Stadtparks ein Sicherheitstisch mit relevanten Akteuren eingerichtet. Entstehen sollen einsehbare Freiräume und Wege sowie eine interaktive Beleuchtung (mitlaufende Ausleuchtung, je mehr Passanten, desto stärker die Ausleuchtung). Ein vom Parkmanager organisiertes Sommerprogramm und Patenschaften sorgen für Begegnungsanlässe und mehr Verantwortung.

www.stadtpark-dessau.de



Interaktive Parkbeleuchtung in Dessau

Lichtkonzepte für mehr Attraktivität und Sicherheit

Innovative Beleuchtungskonzepte zielen darauf ab, durch Art und Anordnung der Leuchten und Lichtsteuerung atmosphärische Räume zum Wohlfühlen zu schaffen, die Raumwahrnehmung zu steigern und Interaktion zu fördern. Beispiele hierfür sind das In-Szene-Setzen von interessanter Architektur, Raumteilen oder besonderen Pflanzungen in Freiräumen. Lichtlinien und besonders ausgeleuchtete Teilräume im Freiraum machen charakteristische Merkmale des Gebietes auch in den Abend- und Nachtstunden erkennbar und fördern Orientierung und Überschaubarkeit. Vandalismussicherheit sowie niedrige Betriebskosten und Wartungsfreundlichkeit sind auch mit neuen Beleuchtungsvarianten vereinbar. Beispielhaft wurden Lichtkonzepte in Berlin-Mitte (Kombination von Lichtlinie und Handlauf) und Fürstenfeldbruck (blendfreies atmosphärisches Licht) umgesetzt.

Weiterführende Informationen zum Thema Sicherheit im öffentlichen Raum und in Wohnquartieren siehe:

- Werkstatt: Praxis Heft 61, Gestaltung urbaner Freiräume
- Handreichung zur Förderung der Kriminalprävention im Städtebau, Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit, www.ms.niedersachsen.de/master/C3311269_N4831283_L20_DO_l674.html

Räumliche Voraussetzungen für Nähe und Distanz der Generationen schaffen

Aufgrund der teilweise gegensätzlichen Interessen der Generationen kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten generell konfliktfrei möglich ist. Soweit die räumlichen Voraussetzungen es zulassen, ist es daher sinnvoll, neben den Begegnungsräumen auch eigene Nutzungsbereiche für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Hierdurch kann ein ausgewogenes Verhältnis von Nähe und Distanz von Jung und Alt unter einem Dach, in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Freiraum ermöglicht werden. Ideal ist ein Raum- und Angebotskonzept, das offene Räume und Angebote für die Begegnung und das Sehen und Gesehenwerden anbietet und verträgliche Nutzungen kombiniert, wie Spielgelegenheiten für kleinere Kinder mit Aufenthalts- und Nutzungsangeboten für Erwachsene und ältere Menschen. Gleichzeitig sollten aber auch notwendige separate Angebote für schwierig zu integrierende Interessen wie Aktions- und Gestaltungsräume für Jugendliche bereitgestellt werden. Bei Wohnprojekten lassen sich Konflikte zwischen verschiedenen Generationen mit unterschiedlichem Lebensalltag durch eine gebäudebezogene Trennung der Wohnangebote für Familien und Ältere vermeiden.

Um die Interessen der Jugendlichen zu berücksichtigen, die auf dem kleinen Kumpel-Platz in Sangerhausen nicht mit verwirklicht werden konnten, wurde an geeigneter Stelle im Quartier ein Dirtbike-Gelände bereitgestellt, auf dem Aktionen und eine Mitmachbaustelle möglich sind.



Raum für die Jugendlichen: Dirtbike-Gelände in Sangerhausen

Durch multifunktionale Gestaltung Spielräume für vielfältige Nutzung eröffnen

Angesichts der vielfältigen Interessen und Bedarfe der unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen eröffnet die multifunktionale Gestaltung urbaner Freiräume sowie der Räumlichkeiten von Gemeinschaftseinrichtungen breite Nutzungsoptionen, insbesondere wenn der zur Verfügung stehende Raum begrenzt ist. Platzartig gestaltete Freiräume mit belastbaren Belägen, intensiv und flexibel nutzbaren Rasenflächen und Ausstattungselementen ermöglichen eine vielfältige Aneignung. So gestaltet können Plätze, Parks und Promenaden gleichermaßen Plattform für Feste und Kulturveranstaltungen, Spiele und Bühne für das Sehen und Gesehenwerden sein. Durchgängig gestaltete Verkehrsflächen können zugleich für die Warenauslage, als Bestuhlungsfläche für Außengastronomie oder als Begegnungsraum genutzt werden. Multifunktionale Stadtmöbel können sowohl zum Sitzen, Liegen als auch zum Spielen einladen. In Gemeinschaftseinrichtungen ermöglichen flexible Trenn- bzw. Faltschichten und mobile Einrichtungsgegenstände die multifunktionale Nutzbarkeit von Räumen. In Abhängigkeit vom angestrebten Nutzungsspektrum sind besondere Anforderungen an bautechnische Details wie Bodenbeläge und Schalldämmung zu beachten. Multifunktionalität stellt jedoch auch Anforderungen an die organisatorische Seite, denn der Auf- und Abbau vor und nach dem Nutzerwechsel muss durch Personalkräfte oder in Selbstorganisation sichergestellt werden.

Die Stadt Sonneberg hat in dem neuen Stadtteilzentrum „Wolke 14“ eine Multifunktionshalle gebaut, in der durch mobile Einbauten vom Gottesdienst bis zum Fußballturnier eine breite Nutzungspalette eröffnet wird. In Fürstenfeldbruck wurde der Quartiersplatz mit einer Bühne ausgestattet, die je nach Bedarf als „Lümmelplatz“ für Jugendliche, als Spielmöglichkeit für die angrenzende Schule oder als Veranstaltungsbühne genutzt werden kann.



Eine multifunktionale Halle für kulturelle Veranstaltungen, Sport und Gottesdienste (Sonneberg)

Zugangsbarrieren vermeiden und abbauen

„Zugänglichkeit für alle“ ist die entscheidende Grundlage für eine generationenübergreifende Nutzung der Alltags- und Begegnungsräume in den Stadtquartieren. Die bauliche Barrierefreiheit ist nicht nur für ältere Menschen und Menschen mit Handicap, sondern an vielen Punkten auch aus der Sicht von Familien mit Kindern wichtig. Bei Umnutzungsprojekten lässt sich Barrierefreiheit nicht vollständig oder nur unter hohem Aufwand herstellen. Wo erforderlich sollten Kompromisslösungen in jedem Fall unter Beteiligung und in Abstimmung mit Betroffenen gefunden werden. Darüber hinaus sind auch andere Nutzungsbarrieren zu beachten, die sich z. B. aus dem kulturellen Hintergrund einzelner Zielgruppen ergeben. So sind großzügig verglaste Gemeinschaftsräume aufgrund ihrer Einsehbarkeit für muslimische Frauen nicht nutzbar, wenn nicht auch ein wirksamer Sichtschutz angeboten wird.



Der helle, offene Gemeinschaftsraum in Offenburg wird wegen der starken Einsichtigkeit von Migrantinnen nicht genutzt

Bauliche Voraussetzungen für die selbstorganisierte Nutzung und Aneignung schaffen

Selbstorganisierte Angebote und Aktivitäten bereichern das Angebotsspektrum von Gemeinschaftseinrichtungen und urbanen Freiräumen, beleben die Interaktion der Generationen und stärken die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtquartier. Solche Angebote können angesichts knapper werdender Ressourcen der öffentlichen Haushalte auch zur Entlastung beitragen. Die selbstorganisierte Nutzung erfordert entsprechende Rahmenbedingungen auf der baulichen Seite. In Gemeinschaftseinrichtungen stellt die separate Erschließbarkeit und Zugänglichkeit einzelner Räume auch außerhalb regulärer Nutzungszeiten einen wichtigen Aspekt dar. In den Freiräumen ist eine bedarfsgerechte und benutzerfreundliche Ausstattung erforderlich, damit z. B. gärtnerische Projekte, Pflegepatenschaften und die gemeinschaftliche Nutzung für Feste, Kulturveranstaltungen und Nachbarschaftstreffs möglich werden. Auch Lagerflächen, die für bestimmte Angebote zur Verfügung stehen, erleichtern die Nutzung in Selbstorganisation und sind wesentliche Voraussetzungen für qualifiziert nutzbare Gemeinschaftseinrichtungen und Freiräume.



Spinde für Gartengeräte erleichtern Selbstorganisation im Freiraum (Leipzig)

Barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen im Bestand

Neben dem altengerechten Neubau sowie Angebotsergänzungen im Bereich Demenz- und Pflegewohngruppen ist zu prüfen, inwieweit der Wohnungsbestand rentabel so umstrukturiert werden kann, dass ältere Bewohner in ihrem Quartier wohnen bleiben können. Im Geschosswohnungsbau betrifft dies z. B. den Anbau eines Fahrstuhls, aber auch bauliche Maßnahmen in den Wohnungen – bevorzugt im Erdgeschoss. Ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, Umbaumaßnahmen an DIN-Normen zu orientieren, gibt es viele einfache, kostengünstige Lösungen, z. B. Haltegriffe in der Dusche oder von der Wohnung zum Balkon, die alten Menschen den Alltag in der eigenen Wohnung wesentlich erleichtern (Literatur: vdw Niedersachsen Bremen (Hrsg.): Ältere Mieter im Wohnungsbestand – Handbuch zur altenfreundlichen Modernisierung und zum Aufbau wohnbegleitender Dienstleistungen. – Hannover 2008). Die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG in Kassel finanzieren über den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e. V. drei Sozialarbeiterinnen, die auch zur Aufgabe haben, ältere Menschen dahingehend zu beraten, wie ihre Wohnungen altengerecht verändert bzw. umgebaut werden können.

Intelligente Buchungs- und Schließsysteme

Intelligente Buchungs- und Zugangssysteme sind eine zentrale Voraussetzung, um in Gemeinschaftseinrichtungen flexible Nutzungsoptionen zu erschließen. Im Mehrgenerationenhaus HellGa in Düsseldorf wurde erfolgreich ein innovatives Schließsystem erprobt, das neue Möglichkeiten einer elektronischen Zugangskontrolle und -steuerung bietet. Das System erlaubt die flexible Festlegung von Berechtigungsprofilen. Die Nutzer können über ein Codierungsgerät am Eingang der Gemeinschaftseinrichtung die entsprechend der via Internet vorgenommenen Buchung befristeten Zugangsberechtigungen für bestimmte Räume auf ihren Schlüssel laden. Die notwendige Stromversorgung zum Datenaustausch und zur Prüfung der Berechtigung kommt vom Schlüssel und ermöglicht so einen problemlosen Einsatz der Zylinder an den verschiedensten Einsatzorten, Nachrüstungen sind ohne großen Aufwand möglich.

Infrastruktur für Eigeninitiativen in öffentlichen Freiräumen

Die selbstorganisierte Nutzung von Freiräumen kann u.a. erleichtert werden durch

- Versorgungsstationen für Strom und Wasser,
- Unterstellmöglichkeiten für Geräte, Spiele, Freiraummobiliar, Gartenwerkzeuge, Festzubehör,
- flexibel nutzbare Bühnen mit entsprechender Grundausstattung,
- Toiletten.

Betriebskosten für die technische Infrastruktur können durch die Anlage von Tiefbrunnen für die Gartenbewässerung oder die Solarstromgewinnung gemindert werden. In Kooperation mit Stadtteileinrichtungen sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Bühnenzubehör, Mobiliar etc. für größere Feste und Veranstaltungen ausleihen zu können. Für technische Anlagen sind ggf. vor Ort für Wartungsarbeiten und für den Nutzerzugang Kümmerer erforderlich. Neben den Stadtteileinrichtungen kommen auch Kioskbetreiber, Vereine etc. in Frage.



Eine Bühne als Sitzgelegenheit, Spielplatz und Veranstaltungsort (Fürstenfeldbruck)

2.5 Lokale Verantwortungsgemeinschaften aufbauen! Kooperationen für das Quartier

Die Herausforderungen der Quartiersentwicklung können in Zukunft nur gemeistert werden, wenn viele unterschiedliche Akteure auf Stadtebene zusammenarbeiten. Gerade die Umsetzung eines generationenübergreifenden Ansatzes berührt die Interessen vieler. Durch die Kooperation der Akteure in ihrem Quartier im Sinne lokaler Verantwortungsgemeinschaften lässt sich die Qualität und Reichweite von Projekten für Jung und Alt verbessern. Die zentralen Akteure – Kommunen, Wohnungsunterneh-

men und bürgerschaftliche Initiativen – aber auch andere Stadtteilakteure, wie Schulen, Kirchen oder soziale Träger, müssen ihr Rollenverständnis erweitern, neue Aufgaben übernehmen und ihr Handeln stärker auf den Stadtteil als Ganzes orientieren. Nicht zuletzt gehört auch ein wenig Risikobereitschaft dazu, neue, kooperative Wege zu gehen. Es bedeutet, gewohnte Verfahrensabläufe in Frage zu stellen, Entscheidungs- und Gestaltungsmacht mit anderen zu teilen und sich auf den Weg zu machen, auch wenn noch nicht klar ist, wo man ankommt. Dies birgt die Chance, Impulse zu setzen, Partner zu gewinnen, Entwicklungen in Gang zu bringen und Neues aufzubauen.

Partner der Quartiersentwicklung

Kommunen: Neue Ressourcen erschließen, Qualität sichern

In der Mobilisierung lokaler Ressourcen liegen große Potenziale. Aufgrund knapper werdender finanzieller Handlungsspielräume, aber auch mit dem Ziel, neue Qualitäten zu ermöglichen, gewinnt die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kooperationspartnern, die sowohl wirtschaftliche, wie auch inhaltliche Verantwortung in der Quartiersentwicklung übernehmen, für Kommunen immer mehr an Bedeutung. Sie werden zu Steuerern einer nachhaltigen Gesamtentwicklung. Ihre Aufgabe wird es zunehmend, geeignete Projekte zu initiieren, aufzugreifen und zu unterstützen, anstatt diese selbst umzusetzen. Dabei sind sie gefragt, ihre fachlichen Kompetenzen, ihre organisatorischen Erfahrungen, z. B. bei der Akquisition von Fördermitteln, und ihre Verbindungen in der Stadtgesellschaft zur Unterstützung auch von nicht öffentlich getragenen Projekten einzusetzen. Dies setzt ein neues partnerschaftliches Rollenverständnis voraus und erfordert projektorientiertes Handeln.

Wohnungsunternehmen: Den ganzen Stadtteil in den Blick nehmen, um Wohnqualität zu sichern

Um die Qualität ihres Wohnungsbestandes zu sichern und die Mieterstruktur stabil zu halten, müssen Wohnungsunternehmen sich zukünftig neuen Aufgabenfeldern stellen. Es geht darum, nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern, neue Wohnformen sowie Service- und Dienstleistungen anzubieten und ehrenamtliches Engagement in der Mieterschaft zu aktivieren. Dabei sind Wohnungsunternehmen immer mehr gefordert, das Quartier insgesamt als Lebens- und Wohnort ihrer Mieter in den Blick zu nehmen und sich auch über ihren eigenen Bestand hinaus für die Stadtteile zu engagieren. Um eine positive Quartiersentwicklung in ihrem Sinne zu befördern, sollten Wohnungsunternehmen sich als Kooperationspartner der Kommunen in den Prozess einbringen und die Zusammenarbeit mit sozialen Dienstleistern sowie anderen Stadtteilakteuren suchen.

Bürgerschaftliche Initiativen: Lebensqualität gestalten

Viele Bürger wollen nicht nur mitreden, sondern gestaltend ihr Stadtquartier prägen. Sie sind bereit, in Projekten hohe Verantwortung zu übernehmen, um ihr Wohnumfeld lebenswert zu gestalten und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern. Aber auch sie brauchen Partner – vor allem um Projekte voranzubringen, Entscheidungen herbeizuführen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit ihrer Projekte zu sichern. Es kommt darauf an, Netzwerke im Stadtteil zu pflegen, politischen Rückhalt im Quartier und möglichst auch auf höherer Ebene zu festigen, Mut aufzubringen, neue Sicht- und Herangehensweisen gegenüber etablierten Kooperationspartnern, wie Kommunalverwaltungen, Wohnungsunternehmen etc., einzubringen, aber auch langen Atem zu haben, um nicht an der Trägheit vorhandener Strukturen zu scheitern. Kommunen und lokal verantwortliche Akteure sollten das wertvolle Potenzial freiwilligen Engagements aufgreifen und unterstützen, indem sie bürgerschaftliche Initiativen als Verhandlungs- und Kooperationspartner auf „Augenhöhe“ akzeptieren.

Soziale Träger: Auf sich wandelnde Bedarfe reagieren

Auch soziale Träger müssen in ihrer Arbeit und konzeptionellen Planung auf die mit dem gesellschaftlichen und demographischen Wandel verbundenen Veränderungen, sowohl in der Nachfrage nach sozialen Dienstleistungen als auch den dafür zur Verfügung stehenden öffentlichen und privaten finanziellen Ressourcen, reagieren. Um adäquate, wirtschaftlich tragfähige Angebote aufzubauen, müssen sie sich neue Partner im Stadtteil suchen und ein neues, dienstleistungsorientiertes Aufgabenverständnis entwickeln.

Ziele gemeinsam klar definieren

Die unterschiedlichen Motivationen, Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen der einzelnen Akteure bedingen zum Teil unterschiedliche Herangehensweisen und Zielsetzungen für ein Projekt. Um qualitative Ergebnisse vor dem Hintergrund nicht immer gleicher Interessenlagen zu erreichen, ist es wichtig, zu Beginn des Prozesses der konkreten Definition und Vereinbarung gemeinsamer Zielsetzungen und Qualitätsanforderungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Verbindliche Zielvereinbarungen können im Lauf der Projektentwicklung den „roten Faden“ bilden, an dem Entscheidungen zu Inhalten und Verfahrensschritten gemessen werden können.

Transparenz und Kontinuität in der Projektentwicklung sichern

Neben den gemeinsamen Zielen ist auch die Vereinbarung verbindlicher Formen der Zusammenarbeit wichtig. So sollten feste Ansprechpartner für das Projekt auf der Seite jedes Kooperationspartners benannt werden, die in den Organisationen bzw. Kommunen, die sie vertreten, erforderliche Klärungen herbeiführen und Zuständigkeiten regeln. Die personelle Kontinuität dieser Ansprechpartner ist gerade in längeren, komplexen Prozessen der Projektentwicklung von hoher Bedeutung. Eine Projektsteuerungsgruppe, in der die beteiligten Akteure sich regelmäßig treffen, Informationen austauschen und die erforderlichen Entscheidungen treffen, ist eine entscheidende Grundlage für eine gleichberechtigte, transparente und konstruktive Zusammenarbeit.



Kooperationspartner am runden Tisch (Bremen)

Professionelle Prozessorganisation sicherstellen

Kooperative Projektentwicklungsprozesse sind komplex. Auf vielen unterschiedlichen Ebenen müssen gemeinsame Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden – in Bezug auf Finanzierung, Verfahrensschritte, bauliche Details und organisatorische Fragen. Hier ist es wichtig, dass jemand den Faden in der Hand behält. Nicht selten sind die Projektvertreter der einzelnen Kooperationspartner noch mit vielfältigen anderen Aufgaben belastet. Häufig ist es deswegen sinnvoll, die Prozessorganisation als eigenes Aufgabenfeld zu definieren und extern zu vergeben. Solche externen „intermediären“ Akteure übernehmen Moderations- und Steuerungsaufgaben und bringen eigene Fachkompetenzen in den Prozess ein. In ihrer unabhängigen Position sind sie gleichzeitig wichtige Vermittler zwischen den zum Teil unterschiedlichen Interessen, Herangehensweisen und Erwartungen der verschiedenen Akteure.

Im Hamburger Stadtteil Hamm-Süd wurde initiiert durch die Wohnungsgenossenschaft BGGG ein Verwaltungsgebäude zu einem generationenübergreifenden Nachbarschaftszentrum umgenutzt. An der Projektentwicklung waren viele Kooperationspartner aus dem Stadtteil beteiligt. Die Begleitung des Prozesses durch ein externes Planungsbüro als neutraler Moderator bildete eine wichtige Grundlage für die konstruktive Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure.

www.elisabeth-kleber-stiftung.de/projekte/



Das Team für die Projektentwicklung des Nachbarschaftszentrums „Elbschloss an der Bille“ (Hamburg)

Über schriftliche Vereinbarungen Verbindlichkeit herstellen

Der Abschluss formalisierter Kooperationsvereinbarungen, in denen die Aufgaben der einzelnen Kooperationspartner sowie Formen der Zusammenarbeit und Entscheidungsfindung im Planungs- und Realisierungsprozess und später auch im Nutzungsalltag geregelt sind, hat sich als hilfreich für eine kooperative Projektentwicklung, insbesondere in der Kooperation von privaten und öffentlichen Akteuren erwiesen. Wenn Arbeitsteilungen, Verantwortungen u. Ä. schriftlich festgehalten werden sollen, werden sie in einer Gruppe verbindlicher diskutiert – auch schwierige Fragen müssen geklärt werden. Dabei geht es weniger um rechtlich einklagbare Verträge, als vielmehr um die Selbstverpflichtung der Akteure auf konkrete Rahmenbedingungen der Kooperation, auf die die Partner sich im Konfliktfall berufen können, um konstruktive Lösungen herbeizuführen.

Das Stadtteilzentrum „Wolke 14“ im Sonneberger Stadtteil Wolkenrasen wurde von der Stadt in Kooperation mit der örtlichen Kirchengemeinde entwickelt und gebaut. In einem Kooperationsvertrag wurden die Grundsätze der finanziellen und personellen Zusammenarbeit im Rahmen der Realisierung sowie des späteren Betriebs des Multifunktionalen Zentrums verbindlich geregelt.

www.wolke14.com



Kooperationspartner ziehen an einem Strang (Sonneberg)

Kompetenzen bündeln durch Kooperation – bedarfsgerechte Trägermodelle stadtteilbezogen entwickeln

Angesichts geringer werdender kommunaler Handlungsspielräume müssen neue Trägermodelle für quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen entwickelt werden. Durch unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure werden Synergien erschlossen, wird die Lebendigkeit, Vielfalt und Passgenauigkeit des Angebotes der Gemeinschaftseinrichtungen gefördert und zivilgesellschaftliches Engagement für die Stadtteilentwicklung gewonnen. Beispiele reichen von der Öffentlich-Privaten-Partnerschaft über die Zusammenarbeit von Kommune, sozialem Träger und/oder der Wohnungswirtschaft bis zur Kooperation mehrerer sozialer Träger. Zwischen dem informellen partnerschaftlichen Verbund und vertraglich gebundenen Kooperationen werden vielfältige Formen der Zusammenarbeit praktiziert. Hier gibt es kein Patentrezept. Im Detail sind Lösungen vor dem Hintergrund der quartierspezifischen Rahmenbedingungen gemeinsam mit den relevanten Akteuren im Stadtteil zu entwickeln. Das Zusammenwirken mehrerer Akteure für eine Einrichtung kann eine breitere Akzeptanz im Stadtteil und in der Stadtgesellschaft sicherstellen, die besonders in der Projektentwicklung unterstützend wirkt. Die Zusammenarbeit mehrerer gleichberechtigter Akteure kann allerdings auch zu mangelnder Handlungsfähigkeit führen, wenn Zuständigkeiten und Verantwortungen nicht eindeutig geregelt sind. Im Bremer Stadtteil Neue Vahr wird Kooperation groß geschrieben: Raumressourcen von drei verschiedenen Eigentümern – Räume der Kirchengemeinde, ein altes Waschhaus im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens und eine in Privatbesitz befindliche alte Sparkassenfiliale – werden zu einem Quartierszentrum zusammengefasst und von einem Trägerverein betrieben, den sechs Partner, von der Stadt Bremen selbst über die Kirchengemeinde bis zu privaten Pflegedienstleistern, gemeinsam gegründet haben.

2.6 Die Menschen vor Ort einbinden! Partizipation in der Projektentwicklung und -umsetzung

Um Quartiersprojekte zu qualifizieren, ist die Ansprache der Bewohner als Experten für ihr Lebensumfeld ein wichtiges Instrument. Damit Bürger und lokale Akteure sich produktiv in die Quartiers- und Wohnumfeldgestaltung mit einmischen und gemeinsam über die Zukunft der Stadtquartiere verhandeln können, bedarf es neuer Strategien und struktureller Voraussetzungen. Beteiligung braucht die Bereitschaft mit anderen zu reden, zusammenzuarbeiten und den Ausgleich zu suchen. Sie braucht aber auch Spontaneität, Kreativität, Verbindlichkeit und Ressourcen in Form von Zeit und Geld. Und nicht zuletzt sollte Beteiligung Spaß machen! Unter Moderation und fachlicher Begleitung von externen Experten können so gemeinsam mit den Bewohnern und Nutzern bedarfsgerechte und innovative Lösungen für das Quartier entwickelt werden.

Partizipation im Stadtquartier als Herausforderung annehmen

Als Bottom-up-Initiative mischen sich einzelne Bürger oder Gruppen – häufig ungefragt – in Gestaltungsprozesse der Stadtquartiere ein. Sie fordern nicht nur Informationen, sondern umfangreiche Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten im Stadtquartier. Für Wohnungsunternehmen, Verwaltung und Politik im ersten Moment häufig als Last empfunden, stellt sich die aktive Mitwirkung der Quartiersbewohner in vielen Fällen als eine Chance für die Stärkung der Stadtquartiere dar, weil hohe Identifikation und Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement entstehen. In anderen Fällen wird Beteiligung als Strategie der Kommunen und Wohnungsunternehmen in Form von Top-down-Prozessen initiiert, da der Wert einer aktiven Quartiersbürgerschaft erkannt wird. Bewohner, Initiativen und Gewerbetreibende werden aufgefordert, sich aktiv in die Quartiersentwicklung einzubringen. Die Ansprache und Gewinnung von Mitstreitern für das Stadtquartier erfordert einen intensiven und zeitaufwendigen Prozess. Die geeigneten Verfahren müssen in Abhängigkeit von den Zielgruppen und den Fähigkeiten und Möglichkeiten der aktiven Gruppen entwickelt werden.

In Sangerhausen wurden von den Anwohnern quartiersbezogen zwei Kumpelplätze konzipiert und realisiert. Projektmotor war der Mitbürger e. V., eine Initiative zur Gründung einer regionalen Bürgerstiftung, die die Interessen und Mitwirkungsmöglichkeiten aktiv einsetzte und auch zum Sprachrohr in Richtung Politik und Verwaltung wurde.

www.kumpelplatz.de



Anwohner und ihre Ideen für den Kumpel-Platz in Sangerhausen

Entscheidungen und Prozesse transparent machen

Motivation sich zu beteiligen, entsteht nur dort, wo deutlich wird, dass damit etwas bewegt werden kann. Um Vertrauen in das Projekt zu erzeugen und Möglichkeiten der Einflussnahme zu verdeutlichen, ist eine hohe Transparenz im Planungs- und Umsetzungsprozess wichtig. Daher ist ein guter Informationsfluss von Beginn an anzuraten. Die Entscheidungswege müssen bis in den Umsetzungsprozess hinein offengelegt und begründet werden. Eine vertrauenswürdige Atmosphäre stellt eine wesentliche Voraussetzung dar, um Skepsis, die häufig auf mangelnden oder schlechten Erfahrungen beruht, zu überwinden, die Bereitschaft zur Mitwirkung zu verstetigen und die Akzeptanz für Sachzwänge und Modifikationen zu erhöhen. Eine hohe Transparenz an Informationen ermöglicht es Interessierten, auch nachträglich einzusteigen. Rückmeldungen zur Weiterverarbeitung und zur Umsetzung der Anregungen aus der Beteiligung zeigen, dass Einflussnahme möglich ist.

Internetgestützte Projektplattformen nutzen

Der Einsatz internetgestützter Plattformen und Foren erweist sich als hilfreich, um den Informationsfluss über Aktuelles zu verbessern, Kommunikation über das Projekt und das Quartier anzuregen und Entscheidungen transparent zu machen. Internetplattformen können so zu einem Gedächtnis und Werkzeug des Prozesses für alle Beteiligten werden. Die Projektseite www.schusterplatz.de bildet beispielsweise das zentrale Medium für den Informationsaustausch zur Umgestaltung und zum Betrieb des Schusterplatzes im Quartier Wuppertal-Ölberg. Neuigkeiten, Termine, Aktionen und allgemeine Informationen zum Projekt und zur weiteren Platzgestaltung können hierüber für alle Interessierten stets aktuell verfügbar gemacht werden.

Beteiligungskonzepte für unterschiedliche Zielgruppen entwickeln

Einzelne Bevölkerungsgruppen sind nur schwer über klassische Beteiligungsverfahren zu erreichen. Dazu gehören vor allem Ältere, Kinder, Jugendliche und Migranten. Sie müssen zur Partizipation ermutigt und motiviert werden. Sie sollten an ihren Orten im Quartier und anhand von Themen, die für sie besonders wichtig sind, „abgeholt“ werden. Die Ansprache in ihren Lebenswelten und mit geeigneten Methoden erfordert in der Regel professionelle Unterstützung. In vielen Projekten hat sich gezeigt, dass eine Investition in die Beteiligung auch eine Investition in die Nachhaltigkeit der Projekte ist. Wenn es gelingt, die Quartiersbevölkerung in der Breite einzubinden, entsteht ein Verantwortungsbewusstsein für das Stadtquartier. Damit steht nicht mehr allein das gebaute Projekt im Mittelpunkt, sondern auch der Weg dahin und die Verstetigung von Beteiligung werden zum Ziel.

Am Nauener Platz in Berlin wurde die Strategie der zielgruppenspezifischen Ansprache und Beteiligung kreativ entwickelt. Forschungsrundgänge, Soundwalks, Fantasiereisen, Bürgerversammlungen, Kaffeerunden und ein eigens für den Nauener Platz entwickeltes Brettspiel „Der fantastische Kiez“ gehörten zu dem ungewöhnlichen Methodenspektrum, mit dem viele unterschiedliche Menschen im Stadtteil erreicht wurden.



Planungswerkstatt mit Jugendlichen (Berlin)

Schlüsselpersonen als Multiplikatoren einbinden

Die gezielte Ansprache von Schlüsselpersonen in den Stadtquartieren ist effektiv, weil über diese Multiplikatoren ein großer Kreis an Interessierten erreicht werden kann. Vor allem in der Startphase kann hierdurch Vertrauen und Interesse geschaffen werden. Eine wichtige Funktion für die Ansprache haben Multiplikatoren, die lokal verankert und vernetzt sind, wie Vertreter und Mitglieder von Vereinen, Interessengruppen, sozialen Einrichtungen, Verbänden, Ortsbeiräten, aber auch aktive Bürger und Unternehmen im Quartier. Die ausschließliche Ansprache von Schlüsselpersonen kann allerdings auch dazu führen, dass nicht organisierte Gruppen wie z. B. Jugendliche oder Ältere nicht erreicht werden. Daher bedarf es in der Regel vielfältiger Beteiligungsformen.

In Oberhausen-Tackenberg, wurden über die Moschee und türkische Schlüsselpersonen v. a. ältere Migranten gewonnen, an Informationsabenden zum Thema „Pendlerwohnungen“ teilzunehmen. Die Veranstaltungen wurden in der Moschee in türkischer Sprache abgehalten. Nur so konnten die Bedarfe und Finanzierungsmöglichkeiten der älteren türkischen Haushalte analysiert werden.

www.tackenberg-online.de



Schlüsselpersonen schaffen Zugang zu Migranten (Oberhausen)

Vielfalt der Methoden und Instrumente nutzen und erproben – Beteiligung als lernender Prozess

Beteiligung sollte als lernender Prozess gestaltet werden, der hinsichtlich seiner Ziele und Inhalte ständig überprüft und weiterentwickelt wird. Die Methoden und Instrumente sollten vielfältig sein und aus der konkreten Situation heraus entwickelt werden. Verschiedene Methoden werden miteinander kombiniert und für den jeweiligen Ort und auf die besonderen Akteurskonstellationen bezogen. Dabei ist zu beachten, dass für die Vorbereitung und Durchführung Zeit benötigt wird. Fördermittelfreigabe, Genehmigungsplanungen und politische Entscheidungsprozesse benötigen Zeiträume, die den Bürgern im Stadtquartier nur begrenzt vermittelbar sind. Möglichkeiten der Beschleunigung sollten frühzeitig ermittelt und genutzt werden.

Das Konzept für die Beteiligung der Bewohner an der Entwicklung der generationenübergreifenden Gemeinschaftseinrichtung „Elbschloss an der Bille“ im Hamburger Osterbrookviertel basierte auf einer Milieustudie. Bewußt wurde daraufhin auf niedrigschwellige Beteiligungsformate zwischen Fest- und Werkstattatmosphäre gesetzt, um auf das Projekt aufmerksam zu machen und Interesse an der Mitgestaltung des Nachbarschaftszentrums zu wecken.

www.elbschloss-an-der-bille.de



Informationen zur Planung für das „Elbschloss an der Bille“ auf dem Spielplatzfest (Hamburg)

Gute Fachplanung mit kommunikativen Kompetenzen wird benötigt

Wenn größere Projekte realisiert werden sollen, muss eine sachgerechte Fachplanung erarbeitet werden. Konkurrierende Werkstattverfahren mit mehreren Planungsbüros, die die Möglichkeit für Rückfragen und diskursive Zwischentappen vorsehen, sind für komplexe Projekte besonders geeignet, um im Dialog mit den beteiligten Akteuren zu einer möglichst optimalen Gestaltungslösung zu gelangen. In ergebnisoffenen Planungsprozessen übersetzt der Planer die Kritik, Wünsche und die abstrakten Ideen der Bewohner in konkrete Planungskonzepte, häufig auch mit Alternativlösungen, die dann in den gemeinsamen Entscheidungsprozess einfließen. Gerade bei der Entwicklung von familien- und altenfreundlichen Nachbarschaften können so die verschiedenen Bedarfe unterschiedlicher Nutzer- und Bewohnergruppen „eingefangen“ und aufeinander abgestimmt werden, ohne dass die Vorstellungen einzelner Interessengruppen dominieren. Damit ist ein neues Aufgaben- und Rollenverständnis des Planers und eine neue Planungskultur definiert: Im Vordergrund von bürgerorientierten Planungen steht die Moderation von Ideen und Bedürfnissen, die schrittweise in eine baulich-gestalterische Lösung übersetzt werden. Das Wissen der Quartiersbewohner wird zu einer Erkenntnisquelle für die Entwurfsentwicklung.

In Kiel Gaarden wurde ein diskursives und kooperatives Werkstattverfahren zur Konzeptfindung für den Sport- und Begegnungspark durchgeführt, in dem von den eingeladenen Büros unterschiedliche Konzeptvarianten entwickelt wurden. In einem Diskussionsprozess wurden Ziele geschärft und eine Verständigung über das Konzept erreicht. Eine professionelle Moderation war dabei unabdingbar.

www.parkinbewegung.de



Anwohner und ihre Ideen für den Kumpel-Platz in Sangerhausen

2.7 Nachhaltigkeit der Projekte sichern! Strategien zur Verstärkung

Mit den Projekten zur familien- und altersgerechten Gestaltung der Stadtquartiere werden Bewohner aller Generationen mobilisiert und eine Vernetzung der Akteure angestoßen, um Synergien für die Quartiersentwicklung zu nutzen. Die Einbindung zivilgesellschaftlichen Engagements hat angesichts der Herausforderungen des demografischen Wandels gerade in generationenübergreifenden Projekten eine besondere Bedeutung. Es geht darum, die öffentliche Hand in bestimmten Bereichen der Daseinsvorsorge zu entlasten und das in der wachsenden Gruppe der Älteren schlummernde Potenzial für freiwilliges Engagement zu aktivieren. Anfänglich erhalten die Projekte häufig von allen Seiten eine hohe Aufmerksamkeit, Beratung und Unterstützung. Damit die sozialen Prozesse, Bündnisse und Netzwerke nicht mit der Fertigstellung der baulichen Hüllen bzw. der Übergabe der Angebote an die Nutzer „verhungern“, sind bereits in der Projektentwicklung Strategien zu entwickeln und Strukturen aufzubauen, die das Zusammenleben von Jung und Alt auf längere Sicht alltagstauglich machen und das Engagement der beteiligten Akteure verstetigen. Für die Entwicklung von generationenübergreifenden Nachbarschaften sind dies wichtige Ziele, da sich unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen in erster Linie über bestehende Angebote (z. B. Trefforte) und Organisationsformen (z. B. Vereine für Bewohner) kennenlernen und Vertrauen aufbauen.

Frühzeitige Aneignung und Erprobung bindet Engagement

Lange Entwicklungs- und Bauzeiten hemmen die Verstetigung von Engagement. Das Interesse und die Verantwortlichkeit aktiver Gruppen kann durch Möglichkeiten der frühzeitigen Aneignung und Teilhabe gefestigt und gebunden werden. Hier sind kreative Ideen gefragt, wie temporäre bauliche Maßnahmen und Aktionen, die das Ausprobieren und die Nutzung bereits vor der Fertigstellung von Wohngebäuden, Freiräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen möglich machen. Solche Maßnahmen können auch dazu dienen, ungewohnte Gestaltungslösungen zu veranschaulichen, Zielkonflikte mit anderen Fachpolitiken und Interessengruppen aufzulösen und die Machbarkeit von Projekten zu überprüfen.

In Magdeburg Salbke wurde die Idee für eine Bibliothek mit Stadtregal im Freiraum entwickelt. Eine temporäre Intervention als „Stadt auf Probe“ hat nachhaltig dazu beigetragen, bei den Bürgern einen gemeinsamen Projektgeist für die Realisierung und den Betrieb einer Freiraumbibliothek und eines Stadtregals zu schaffen.

www.lesezeichen-salbke.de



Wände aus Bierkästen - Erprobung des Lesezeichens (Magdeburg)

Verantwortlichkeit von Privaten als Anschlag nutzen

Die Kommunen werden in Zukunft immer weniger Aufgaben für das Gemeinwohl übernehmen. Umso wichtiger ist es, dass in Nachbarschaften Verantwortlichkeiten aufgebaut werden, die nicht von öffentlichen Geldern abhängig sind. Gerade Wohnungsunternehmen und Bauträger haben zudem einen Mehrwert durch stabile Nachbarschaftsstrukturen, aber auch Initiativen, Vereine und etablierte Institutionen (z. B. Schulen) können quartiersbezogene Verantwortlichkeiten übernehmen und Strukturen unterstützen. Diese beginnen bei der Bereitstellung von Räumlichkeiten für alle Generationen und reichen über das Sponsoring von Sachmitteln bis zur Finanzierung von Personal im Quartier. Wohnungsunternehmen, die z. B. Netzwerker einstellen, profitieren in der Regel auch davon, wenn diese die gesamte Quartiersentwicklung, die Bündelung der Aktivitäten vor Ort und die Unterstützung der Quartiersbewohner im Auge haben.

In Ludwigshafen-Pfingstweide hat das Wohnungsunternehmen LUWOGGE Räume für die Bewohner des Quartiers eingerichtet und eine Netzwerkerin eingestellt. Durch eine Vereinsgründung soll das Engagement im Quartier gebündelt und langfristig ohne professionelle Unterstützung weitergeführt werden. Durch die gestiegene Wohnzufriedenheit und den Imagegewinn profitiert auch das Wohnungsunternehmen von dieser Anschubmaßnahme.

www.luwoege.de/213.html

Gründung einer Stiftung und Auflage eines Stadtteiffonds

In den Niederlanden gibt es das Konzept der „Betreuten Wohnzonen“. Es wird in bestehenden und neuen Stadtquartieren umgesetzt. Über eine Stiftung, in der alle wichtigen Akteure (z. B. lokale sowie auf Seniorenwohnungen spezialisierte landesweite Wohnungsbaugesellschaften und verschiedene Pflegedienstleister) vertreten sind, werden alle gebietsbezogenen Posten finanziert, die nicht in die Verantwortlichkeit einzelner Akteure fallen. Für die Finanzierung „weicher Faktoren“, z. B. ein Netzwerker, wären solche Stiftungs- und Finanzierungsmodelle in Deutschland zu prüfen (weitere Informationen: BBSR (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt – Europäische Fallstudien. Schriftenreihe: „Werkstatt: Praxis“ Heft 63, Bonn 2009).

Bürgerschaftliches Engagement unterstützen

Die Nutzergruppen in den Stadtquartieren ändern sich, und mit ihnen ihre Wünsche an den öffentlichen Raum, an Gemeinschaftseinrichtungen und an das Zusammenleben in Nachbarschaften. Bürgerschaftliches Engagement ist zeitlich begrenzt und auch nur in einem bestimmten Maß belastbar. All dies erfordert Strategien zur Verstetigung sozialer Prozesse in den Stadtquartieren. Um Engagement zu festigen ist frühzeitig darauf zu achten, dass

- Netzwerke gebildet werden,
- die Projekte durch die Leitungsebene in Politik, Verwaltung und in den Wohnungsunternehmen Anerkennung finden,
- feste, kommunikationsfähige Strukturen wie Vereine, Beiräte und Bürgerstiftungen aufgebaut werden,
- Unterstützung durch Beratung, Qualifizierung und Begleitung gesichert wird.

Es ist hinreichend bekannt, dass bürgerschaftliches Engagement nicht nur Anerkennung, sondern oft auch Anleitung, orga-

nisatorische Hilfe und finanzielle Unterstützung benötigt. Hierfür müssen frühzeitig die Grundstrukturen entwickelt werden, die oft nicht gänzlich ohne kommunale Unterstützung möglich sind.

In Lübbenau wird das Stadtteilbüro Lübbenaubrücke von der Stadt und zwei Wohnungsunternehmen vor Ort gemeinsam finanziert. Das Büro bündelt alle baulichen als auch sozialen Aktivitäten im Stadtteil und dient als Ansprechpartner und Verbindung zur Stadt für Bürger und Ehrenamtliche.

www.luebbenaubruecke.de/



Experten- und Bürgergremien für die Quartiersentwicklung (Lübbenau)

Bürgerfonds

Bürgergruppen, die sich aktiv für den Werterhalt von Gemeinschaftseinrichtungen und öffentlichen Freiräumen einsetzen, können durch einen Bürger- oder Quartiersfonds besonders motiviert und unterstützt werden. Mit solchen Fonds erhalten sie die Möglichkeit, in einem beschränkten Rahmen, aber selbstbestimmt über Schwerpunktsetzungen und Prioritäten der Projektentwicklung zu entscheiden. Solche Projekte erzeugen eine hohe Identifikation und Wertschätzung. Bürgerfonds werden bereits in Programmgebieten der Sozialen Stadt und von einigen Wohnungsunternehmen eingesetzt. Der Einsatz der Mittel reicht von kleineren Anschaffungen über Feste und Stadtteifflyer und -zeitungen bis hin zu Honoraren. Die Finanzierung eines Bürgerfonds könnte aus den eingesparten Mittel für Unterhaltung und Bewirtschaftung erfolgen. Ein solches Modell könnte auch für Kommunen eine zukunftsweisende Strategie sein, wobei hier außerhalb von Programmgebieten der Sozialen Stadt haushaltstechnisch besondere Wege zu entwickeln sind. Das Wohnungsunternehmen Pro Leipzig hat für den Gemeinschaftsgarten Kolonnaden Alte Salzstraße in Leipzig-Grünau einen Fonds eingerichtet, der in etwa der Höhe der eingesparten Pflegemitteln für die Grünfläche entspricht (ca. 3.000 Euro). Der Kolonnaden-Beirat, der sich aus Anwohnern zusammensetzt, kann eigenverantwortlich entscheiden, ob neue Ausstattungselemente, Bepflanzungen oder auch das Sommerfest davon mitfinanziert werden. Von diesem Verfügungsfonds profitieren alle Beteiligten und das Stadtquartier.

Folgekosten bereits bei der Planung berücksichtigen

Bei der Planung müssen bereits frühzeitig die Folgekosten und deren Finanzierung mit einbezogen und Lösungen entwickelt werden. Zum vorausschauenden Planen gehört daher auch ein Bewirtschaftungs- und Betreiberkonzept, das die bauliche Unterhaltung und Pflege und auch die organisatorischen Betriebskosten einbezieht. Für jeden einzelnen Kooperationspartner muss dargestellt werden, welche zusätzlichen finanziellen Belastungen auf ihn zukommen. Die Kommunikation und der Abgleich zwischen Projektplanung und Betrieb muss daher frühzeitig und intensiv geführt werden, ohne dass dabei innovative Ideen auf der Strecke bleiben.

Grenzen erkennen – öffentliche Einrichtungen und Räume als öffentliche Aufgaben wahrnehmen

Das Übertragen von Verantwortung an die Bewohner für die Pflege und Unterhaltung von öffentlichen Räumen und Einrichtungen hat Grenzen. Initiativen und Einzelper-

sonen können bestimmte Leistungen, wie z. B. Grünflächenpflege, Müllentsorgung, bauliche Unterhaltung oder die Verkehrssicherungspflicht im öffentlichen Raum nicht dauerhaft und nachhaltig übernehmen. Um die Nachhaltigkeit solcher Projekte zu sichern, bleiben die Städte und Kommunen in diesen Bereichen in der Regel in der Verantwortung. Die Teilung von Verantwortung jedoch, indem beispielsweise Pflegepatenschaften oder die Organisation von Festen und Aktionen von privaten Akteuren und Initiativen übernommen werden, führt zu einer nachhaltigen Qualitätssteigerung für das Quartier.

Der vom Bezirksamt neu angelegte Nauener Platz in Berlin wird durch die Initiative „Nauener Neu!“ über die Standardpflege des Bezirksamtes hinaus, z. B. im Rahmen von „Dreck-weg-Tagen“, mit gepflegt. Angeleitet wird die Initiative von einem Kümmerer, der für seine Aufwendungen einige Stunden vom Bezirksamt bezahlt bekommt. Gleichzeitig übernimmt das Haus der Jugend bestimmte Service- und Betreuungsfunktionen.

www.nauenerneu.de

Initiative „Nauener Neu!“ – mit dem Initiativenfahrrad auf „Werbetour“ im Quartier (Berlin)



Teil II – Berichte aus den Themenschwerpunkten

1 Themenschwerpunkt A : Gemeinschaftseinrichtungen

1.1 Gemeinschaftseinrichtungen im Kontext der Quartiersent- wicklung

Im Mittelpunkt des Interesses des Themenschwerpunktes A stehen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die ein Angebot an alle Bevölkerungsgruppen darstellen und insbesondere einen generationenübergreifenden Ansatz verfolgen. Die Rahmenbedingungen, unter denen die Entwicklung oder der Ausbau der Gemeinschaftseinrichtungen stehen, differieren je nach Region, Stadt und Quartierstyp. Der Wandel von gesellschaftlichen Strukturen, insbesondere der wirtschaftliche und demografische Wandel, ist eine der prägenden Rahmenbedingungen für die Profilierung sozialer Infrastruktur. Diese Prozesse spielen sich in den Quartieren je nach ihrer eigenen Entwicklungsgeschichte, ihren baulichen Voraussetzungen und der sozialen Situation der Bewohner unterschiedlich ab.

Typen von Gemeinschaftseinrichtungen

Nachbarschaftszentrum, Bürgerhaus, Stadtteiltreff, Mehrgenerationenhaus, Haus der Kulturen und Generationen, Nachbarschaftsbörse, Bewohnertreff, Haus der Familie und Community Center – die Namen der untersuchten Projekte im Forschungsfeld sind so vielfältig wie die Einrichtungen selbst. Sie unterscheiden sich stark in ihrer Größe und ihrem Angebotsprofil. Entsprechend differenziert ist ihre Bedeutung im Stadtteil und ihr Beitrag zur Herausbildung lebenswerter Stadtquartiere zu bewerten. Die baulichen Voraussetzungen und sozialen Rahmenbedingungen des Quartiers, die Motivation der Handelnden und die Akteurskonstellation als Hintergrund der Projektinitiierung und -entwicklung prägen entscheidend die baulich-räumliche Ausformung wie auch die inhaltliche Ausrichtung.

Unter baulich-räumlichen Gesichtspunkten wurden sowohl Neubau (Sonneberg, Ingelheim), wie auch Umbauprojekte (Düsseldorf, Hamburg) untersucht. Sowohl größere zentrale Institutionen mit 1.000-2.000 m² Nutzfläche als auch kleinere, niedrighschwellige, eher auf eine kleinräumige Nachbarschaft ausgerichtete Einrichtungen wurden in den Fokus genommen. Neben solchen in solitären Gebäuden wurden auch Räume für

die Nachbarschaft betrachtet, die in Wohnprojekten als wohnungsergänzendes Raumangebot von privaten Projektgruppen oder Wohnungsunternehmen zur Nutzung für den Stadtteil geöffnet wurden (München, Schwerin) sowie Gemeinschaftsangebote, die in offenen Stadtteileinrichtungen, wie beispielsweise Schulen, temporär oder dauerhaft eingerichtet wurden (Erfurt). Auch Gemeinschaftseinrichtungen, die in einem Verbund von Räumen in unterschiedlichen Gebäuden arbeiten, wurden untersucht (Offenburg, Bremen).

Inhaltlich reicht das Spektrum von Einrichtungen, die in erster Linie ein breites Raumangebot für soziale und kulturelle Angebote im Stadtteil bereit stellen, bis zu solchen die Angebote zur allgemeinen Nachbarschaftsförderung machen und ein jeweils eigenes Spektrum zielgruppenspezifischer Dienstleistungs- und Beratungsangebote stadteilnah vorhalten. Wichtiger Baustein ist bei den meisten der untersuchten Projekte, dass sie Raum für offene Begegnung bieten und aktiv offene Nachbarschaftsangebote und selbst organisierte Initiativen unterstützen.



Unterschiedliche Typen von Gemeinschaftseinrichtungen: Das zentrale Nachbarschaftszentrum im Quartier Hamm-Süd in Hamburg und der auf eine kleinräumigere Nachbarschaft bezogene Treff „Wuppertaler Straße“ in Schwerin



Ein dritter, den Charakter der Einrichtung entscheidend prägender Faktor ist die Trägerschaft. Im Forschungsfeld vertreten waren Institutionen, die von einem Träger geführt werden, der auch das inhaltliche Angebot gestaltet (Düsseldorf, Ingelheim, Offenburg, Schwerin). Andere Einrichtungen werden von einem Träger oder Trägerzusammenschluss geführt, der sich weitgehend auf die Koordination der Raumnutzung beschränkt und in denen die unterschiedlichen Nutzer ihr spezifisches inhaltliches Angebot selbstständig bzw. in Kooperation miteinander gestalten (Bremen, Hamburg, Sonneberg, Erfurt, München). Zielgruppenspezifische Dienstleistungs- und Beratungsangebote stehen dabei im Vordergrund. In unterschiedlichen Konstellationen und Kooperationen sind Kommunen, soziale Organisationen, bürgerschaftlich getragene Vereine oder Wohnungsunternehmen als Akteure im Trägerspektrum vertreten.

Ziele und Wirkungen im Rahmen der Quartiersentwicklung

Die Akteure vor Ort verbinden mit ihren Gemeinschaftseinrichtungen zumeist ein Bündel an Zielen, das je nach Situation des Quartiers und Rolle der zentralen Akteure eine unterschiedliche Ausprägung erhält. Dennoch gibt es Zielsetzungen, die übereinstimmend in fast allen Projekten angestrebt werden.

Übergreifende Ziele sind:

- die Aufwertung des Quartiers durch die bauliche Aufwertung, die Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Situation wie auch einen Image- und Identitätsgewinn
- die Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung durch den Ausgleich von Defiziten in der Versorgung mit sozialer Infrastruktur sowie die Anpassung bestehender, oft zielgruppengebundener Infrastruktureinrichtungen an gewandelte Ansprüche im Stadtteil auf dem Wege der Umstrukturierung zu multifunktionalen und zielgruppenoffenen Einrichtungen
- das Bündeln von Ressourcen, indem bestehende Träger ihre Angebote räumlich miteinander verknüpfen und inhaltlich aufeinander abstimmen und so Synergieeffekte generieren

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen ist das Spektrum der Funktionen und Aufgaben, die Gemeinschaftseinrichtungen

übernehmen können, vielfältig. Die zentralen Aufgabenfelder, mit denen die oben genannten Ziele erfüllt werden sollen, sind:

- Förderung von Nachbarschaft und Integration
- Netzwerkknoten im Stadtteil
- Beratungs- und Bildungsangebote vor Ort
- Kultur- und Freizeitangebote im Stadtteil
- Haushaltsnahe Dienstleistungen – Unterstützung im Alltag
- Aktivierung des freiwilligen bürgerschaftlichen Engagements

Mit diesen Aufgaben und Funktionen kommt den Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil eine entscheidende Rolle zur Stärkung der Lebensqualität in den Stadtquartieren und damit zur Erreichung der mit den Gemeinschaftseinrichtungen verfolgten Ziele für die Quartiersentwicklung zu. Insbesondere für Familien und alte Menschen trägt das wohnungsnahes Angebot, das die Gemeinschaftseinrichtungen bereithalten, zur Erleichterung des Alltags und zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Als Treffpunkt für die Nachbarschaft und Kristallisationspunkt für Stadteileben und Kultur leisten sie darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Quartiersidentität. Der besondere Beitrag der Gemeinschaftseinrichtungen für lebenswerte Stadtquartiere für alle Generationen liegt in ihrer Mehrdimensionalität und ihrer Offenheit als Netzwerkknoten. Von der Betreuung einzelner Bewohner(gruppen) dehnt sich der Handlungsradius auf das Quartier aus.



Gemeinschaftseinrichtungen tragen dazu bei, Image und Identität der Quartiere zu stärken (München)

1.2 Generationenübergreifende Aneignung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

Die Offenheit für alle Gruppen ist eine wichtige Grundlage zielgruppen- und generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen. Programmatisch wird sie auch von allen untersuchten Modellvorhaben und Fallstudien verfolgt. Zwischen der Struktur der Quartiersbevölkerung insgesamt und der Struktur tatsächlicher und potenzieller Nutzergruppen gibt es allerdings Differenzen. Zum einen, weil gar nicht jede mögliche Nutzergruppe im Stadtteil ein Interesse an der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung hat, zum anderen aber auch, weil die Ansprache einzelner Gruppen leichter ist als die anderer. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es nicht immer eine einfache Aufgabe ist, das Miteinander der Generationen und Kulturen zu befördern. Punktuell, in einzelnen Projekten oder zu bestimmten Anlässen, gelingt es erfolgreich. In der Alltagspraxis ist allerdings eher ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzergruppen in den Gemeinschaftseinrichtungen zu beobachten.

Bedürfnisse der Bewohner- und Nutzergruppen nach Angeboten sozialer Infrastruktur

Welche Bedürfnisse, auf die Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier eine Antwort geben können, haben die unterschiedlichen Quartiersbewohner? Eine grobe Differenzierung nach Nutzergruppen wie Eltern, Senioren, Frauen, Männer, Kinder oder Jugendliche liefert eine erste Orientierung. Das Ausmaß und die Art der Anforderungen an quartiersbezogene soziale Dienstleistungen und Nachbarschaftsangebote sind allerdings auch geprägt von der Stellung im Lebenszyklus sowie von der individuellen Positionierung in Lebenswelten und Milieus. Diese Faktoren haben zum einen Auswirkungen auf die Nachfrage nach bestimmten Angeboten und Situationen, zum anderen aber auch auf die Art und den Umfang der möglichen Leistungen (Selbsthilfe, Netzwerknüpfung etc.), die die jeweiligen Menschen erbringen können.

Die Hauptnutzergruppen und ihre Bedarfe

Grob lassen sich die wichtigsten Nutzergruppen in den untersuchten Fallstudien und Modellvorhaben und ihre Bedürfnisse im Zusammenhang mit Gemeinschaftseinrichtungen folgendermaßen zusammenfassen:

- Stadtteilbewohner und -bewohnerinnen, die nachbarschaftliche Kontakte oder wohnortnahe Freizeit-, Bildungs- und Beratungsangebote suchen
- Eltern, die Kontakt und Austausch mit anderen Eltern suchen, die als Unterstützung im Alltag und zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf wohnortnahe, flexible Kinderbetreuungsangebote benötigen oder die familienspezifische soziale Beratungen, Hilfestellung bei der Erziehung u. Ä. nachfragen, und hier insbesondere Alleinerziehende, die in Gemeinschaftseinrichtungen Unterstützung zur Bewältigung ihres Lebensalltages suchen und finden
- Senioren, die gesundheitlich fit sind und nach dem Ausscheiden aus dem Beruf neue Betätigungsfelder und wohnortnahe Freizeitangebote suchen oder die in höherem Alter Kontaktmöglichkeiten, Freizeitangebote, spezifische Beratungsangebote oder Hilfe zur Bewältigung des Alltags in Form von haushaltsnahen Dienstleistungen benötigen, um auch im Alter selbstbestimmt im Stadtteil wohnen zu können
- Jugendliche, die Freizeit- und Sportangebote, Treffmöglichkeiten mit anderen Jugendlichen sowie Bildungs- und Beratungsangebote auf dem Weg zum Beruf suchen
- Kinder, die spezifische Spiel-, Freizeit und Bildungsangebote suchen
- Migranten, als Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner
- Familien mit ihren spezifischen Bildungs- und Beratungsbedarfen

Offenheit für die Bedürfnisse und Potenziale der Quartiersbewohner

Aktive Gruppen sind in der Lage, ihre besonderen Bedürfnisse und Wünsche zu artikulieren oder sogar selbstorganisiert in dem Raumangebot der Gemeinschaftseinrichtungen zu befriedigen. Speziellere Bedarfe unterstützungsbedürftiger Bewohnergruppen, wie geschützte Freizeitangebote für Mädchen mit Migrationshintergrund oder eine Selbsthilfegruppe für arbeitslose Männer, werden durch intensive Kontakte und lokale Beobachtungen evident. Genauere Bedarfsabschätzungen durch gezielte Analysen, wie Milieustudien u. Ä., könnten in vielen Fällen hilfreich sein, um das Angebot von Gemeinschaftseinrichtungen passgenau auf die Bedürfnisse im Quartier auszu-

richten. Sie sind jedoch zeit- und kostenaufwändig und nur für einen befristeten Zeitraum gültig. Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration vielfältiger Nutzergruppen ist eine Aktivierungsstrategie im Zeitraum des Umbaus oder Aufbaus der Einrichtung. Die Potenziale der Bewohnerschaft sollen geweckt und eine grundsätzliche Offenheit und Bereitschaft signalisiert werden, auf von Nutzern geäußerte oder in der Alltagsarbeit im Stadtteil beobachtete Bedarfe mit neuen Angeboten oder der Anpassung vorhandener Angebote zu reagieren.

Möglichkeiten und Grenzen der gruppenübergreifenden Ansprache

Explizit werden von fast allen Gemeinschaftseinrichtungen Eltern, Senioren, Frauen, Männer, Kinder, Jugendliche und Migranten als Nutzergruppen benannt. Trotz der formulierten Zielsetzung einer breiten Ansprache aller ist das Spektrum der Gruppen, die eine Einrichtung tatsächlich nutzen, sehr unterschiedlich.

Rückzugsbereiche für Jugendliche schaffen

Es gibt Bewohnergruppen, deren Ansprache und Integration in die Gemeinschaftseinrichtung von fast allen Modellvorhaben und Fallstudien als schwierig eingeschätzt wird. Die Gruppe der Jugendlichen ist für viele Einrichtungen nur schwer zu erreichen. Dies wird von den lokalen Akteuren mit dem Streben nach Abnabelung und dem Bedürfnis nach individueller Entfaltung in räumlicher Distanz seitens der Jugendlichen begründet. Mehrere Projekte reagieren hierauf in der baulichen Konzeption, indem sie Rückzugsräume für Jugendliche schaffen. Dort, wo den Jugendlichen innerhalb einer Gemeinschaftseinrichtung solche eigenen, abgegrenzten und durch sie zu gestaltende Bereiche zur Verfügung stehen, lassen auch sie sich eher in die Gemeinschaft der Generationen integrieren.



Eltern suchen in Gemeinschaftseinrichtungen Kontakt und Austausch mit anderen Eltern (Düsseldorf)

Zugangsbarrieren erkennen und abbauen

Darüber hinaus können soziale Hürden den Zugang für bestimmte Nutzergruppen erschweren. Sie liegen z. B. in der Entwicklungsgeschichte einer Einrichtung oder der Art des Trägers ebenso begründet wie in der Lage im Quartier und in anderen baulichen Aspekten. So spricht ein kirchlicher Träger Haushalte mit anderem religiösen Hintergrund weniger selbstverständlich an oder bürgerliche Milieus finden nur schwer Zugang zu einer in einem sozial stigmatisierten Umfeld gelegenen Einrichtung. Um solche sozialen Hürden abzubauen, sind vor dem spezifischen Hintergrund der betroffenen Einrichtung individuelle Strategien zur Gewinnung weiterer Nutzergruppen zu entwickeln. Das Einbinden von Kooperationspartnern, die das Vertrauen der anvisierten Gruppen haben und eine Brücke bilden können, hat sich in diesem Zusammenhang als wichtige Unterstützung erwiesen.

Auf schwer aktivierbare Bewohnergruppen zugehen

Einzelne Bewohnergruppen, beispielsweise aus migrantischen Milieus, sind über die klassischen Formen der Aktivierung und Informationsvermittlung nur schwer zu erreichen. Schwierigkeiten liegen in sprachlichen und oder kulturellen Barrieren, die einer aktiven Teilhabe von Migranten entgegenstehen. Förderlich für die Einbindung von Migranten sind muttersprachliche Schlüsselpersonen oder Multiplikatoren. Hier haben sich Methoden, die auf dem Prinzip „Besuch statt Einladung“ basieren, bewährt. Dies kann bedeuten, dass Schlüsselpersonen aus den entsprechenden Milieus ihre Gruppe zu sich nach Hause einladen und ein Vertreter der Gemeinschaftseinrichtung hinzukommt oder dass Jugendliche an den Orten, an denen sie sich vorrangig aufhalten, aufgesucht und angesprochen werden.



Jugendliche streben nach Abnabelung und brauchen dafür eigene Rückzugsräume (Hamburg)

1.3 Anforderungen an generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen

Baulich-räumliche Aspekte

Die baulich-räumliche Ausprägung sowie der Standort von Gemeinschaftseinrichtungen haben entscheidenden Einfluss auf ihre Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die unterschiedlichen Bewohnergruppen und damit auch für die generationenübergreifende Nutzung. Die Erfahrungen der Modellvorhaben und Fallstudien zeigen Vor- und Nachteile verschiedener Muster räumlicher Einbindung und unterschiedlicher baulicher Konzepte hinsichtlich des Nutzungs- und Raumprogramms.

Zentraler Standort stärkt die Bedeutung im Quartier

Ein Standort, eingebunden in die Alltagswege der Bewohner, in der Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten, privaten Dienstleistungsangeboten und zum öffentlichen Nahverkehr stärkt die Bedeutung von Gemeinschaftseinrichtungen als Treffpunkt im Stadtteil. Zufällige Begegnungen und beiläufige Information über die Angebote der Einrichtungen werden möglich. Die räumliche Präsenz rückt die Einrichtung ins Bewusstsein der Stadtteilbewohner, die das Angebot nicht alltäglich nutzen, und unterstützt die identitätsprägende Wirkung der Gemeinschaftseinrichtung.

Dezentrale Einrichtungen erfordern erhöhten Aktivierungsaufwand

Für Gemeinschaftseinrichtungen, deren inhaltliche Konzeption auf den Stadtteil als

Ganzes ausgerichtet ist, erschwert ein peripherer Standort die Verankerung im Bewusstsein der gesamten Quartiersbevölkerung. Die räumliche Kombination mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann ein Argument für einen peripheren Standort sein. In jedem Fall erfordert der Standortnachteil besondere Aktivitäten in der Öffentlichkeitsarbeit.

Freiräume erweitern Handlungsspielräume

Die Mitnutzung angrenzender oder in der Nähe der Einrichtung gelegener Freiräume erlaubt bei gutem Wetter die Erweiterung der Räumlichkeiten nach außen und eröffnet so neue, zusätzliche Nutzungsoptionen. Die Möglichkeit der Öffnung der Einrichtung nach außen schafft zusätzliche Öffentlichkeit für die Einrichtungen. Aneignung und Belebung des Freiraums werden dadurch gleichzeitig gefördert. Insbesondere bei Gemeinschaftseinrichtungen, die in enger räumlicher Beziehung zu Wohnanlagen angesiedelt sind, kann eine zu intensive Nutzung der Außenräume allerdings auch Konflikte erzeugen. Hier sind in moderierten Aushandlungsprozessen für die Nachbarschaft tragfähige Lösungen zu entwickeln (München).

Vor- und Nachteile integrierter Standorte

Die direkte Nähe zu Wohngebäuden fördert ähnlich wie ein zentraler Standort die alltägliche Nutzung und Aneignung von Gemeinschaftseinrichtungen. Am deutlichsten ist diese Nähe bei solchen Einrichtungen gegeben, die in umgenutzten Wohnungen bzw. im Erdgeschoss von Wohngebäuden angesiedelt sind. Gerade in sozial bela-

Ein Hausdurchgang wird als Theaterraum genutzt (München)



steten Wohnungsbeständen, insbesondere in Hochhauskomplexen, kann die Ansiedlung einer Gemeinschaftseinrichtung durch die soziale Kontrolle, die diese mit sich bringt, stabilisierend wirken. Häufig wirkt sich allerdings das diesen Wohnkomplexen anhaftende negative Stigma auch auf die Gemeinschaftseinrichtung aus. Es entstehen dadurch Zugangsschwellen für andere Milieus. Nicht selten führt darüber hinaus die Nähe zu Wohnnutzungen zu Konflikten aufgrund von Lärmbelastung. Diese wurden in den untersuchten Projekten durch Einschränkungen in der Nutzung – Verzicht auf private Feiern, größere Veranstaltungen, abendliche Nutzung u. Ä. – sowie durch besondere Lärmschutzmaßnahmen z. B. an Fenstern und Lüftungsanlagen gelöst.



Die integrierte Lage sorgt für Lebendigkeit, birgt aber auch Konfliktpotenzial, gerade in Bezug auf Lärm (München)

Vorhandene Raumpotenziale nutzen

Die Umnutzung vorhandener Gebäude oder Räume für generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen ist ein zentrales Thema, da in vielen Stadtteilen angesichts der demografischen Entwicklung insbesondere zielgruppenbezogene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zunehmend unterausgelastet sind. Schulen, Kindertagesstätten, und Altenbegegnungsstätten gehören zu den Raumangeboten, in denen sich durch freie Kapazitäten Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen bietet. Ein zunehmend in den Fokus rückendes Thema bildet in diesem Zusammenhang die Nachnutzung ehemals kirchlich genutzter Gebäude. Vor dem Hintergrund sinkender Mitgliederzahlen wurden in den letzten Jahren bereits viele kirchliche Gemeindezentren aufgegeben. Für eine stadtteilorientierte Gemeinschaftsnutzung bieten sich diese kirchlichen Einrichtungen, die nicht selten an profilierten Standorten in den Zentren der Stadtquartiere liegen, besonders an (Düsseldorf).

Neben untergenutzten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind es leer stehende Wohnungen und die „klassischen“ Nutzungsbrachen, wie ehemalige Fabrik- und Kasernengebäude, in denen Gemeinschaftseinrichtungen einen Ort finden.

Wichtige Argumente sprechen für die Nachnutzung leer stehender Gebäude:

- Die Nachnutzung ist wirtschaftlich leichter zu vertreten, wenn die Bausubstanz für die Umnutzung geeignet ist.
- Für den Stadtteil bedeutende, das Ortsbild prägende Gebäude können erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Nicht mehr benötigte Räumlichkeiten stehen sofort zur Verfügung. Eine zumindest provisorische Nutzbarkeit für die generationenübergreifende Arbeit kann relativ kurzfristig mit überschaubaren Mitteln hergestellt werden.

Die Nutzung vorhandener Räume entspricht zudem dem sukzessiven Prozess des Auf- und Ausbaus von Gemeinschaftseinrichtungen, der nicht selten von einer zunächst kleinen Initiative der Nachbarschaftsarbeit ausgeht, deren Raumbedarf sich noch nicht abschließend bestimmen lässt. Die Raumforderungen steigen in der Regel mit dem Erfolg der Arbeit. Auf der anderen Seite entwickelt sich das Angebotspektrum in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten. Ein schrittweiser Erweiterungsbedarf des Raumangebotes lässt sich entweder im Bestand realisieren oder die lokalen Rahmenbedingungen erlauben einen Neubau, der im Entwurf endgültige Größenvorgaben zu definieren hat.

Die untersuchten Projekte zeigen, dass die Umnutzung unterschiedlicher Gebäudetypen als Gemeinschaftseinrichtungen im Grundsatz möglich ist. Die räumlichen Vorgaben wirken allerdings Rahmen setzend und bestimmen die Optionen der inhaltlichen Arbeit mit. Das Raumprogramm ist



Im Düsseldorfer Stadtteil Garrath wurde in den Räumen eines kirchlichen Gemeindezentrums ein Mehrgenerationenhaus aufgebaut

nicht immer optimal auf die tatsächlichen Bedarfe abzustimmen. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen setzen hier teilweise zusätzliche Grenzen (vgl. S. 49, Rechtliche Aspekte). Auch sind nicht alle Grundrissanforderungen in allen Umnutzungstypen zu erfüllen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass, z. B. durch stadtteilbezogene Kooperationen mit anderen Einrichtungen, kreative Lösungen für die verschiedenen Bedarfe zu finden sind.

Integration in vorhandene Einrichtungen erfordert Rücksichtnahme

Neben Umnutzungen kompletter nicht mehr genutzter Gebäude bieten sich auch die Teilumnutzung oder Mitnutzung von Räumlichkeiten anderer Einrichtungen sozialer Infrastruktur im Stadtteil an, um Räume für die gemeinschaftliche, generationenübergreifende Stadtteilnutzung zu erschließen. So kann beispielsweise die Integration von Gemeinschaftseinrichtungen in Schulgebäude zahlreiche Synergieeffekte auslösen, die auch die Schule als „Lernort für Alle“ aufwertet. Im Sinne einer Öffnung der Schule für den Stadtteil bietet sich angesichts sinkender Schülerzahlen und damit frei werdender Raumkapazitäten vielerorts die Angliederung von Gemeinschaftseinrichtungen an (Erfurt). Um ein möglichst reibungsloses Nebeneinander von Schul- und Stadtteilnutzung zu gewährleisten, sind jedoch bauliche und organisatorische Voraussetzungen zu berücksichtigen. So sind die separate Erschließung und eine klare räumliche Trennbarkeit für Stadtteilnutzungen von den schulischen Nutzungen wichtig, um die öffentliche Nutzbarkeit der Gemeinschaftsräume unabhängig von Schulzeiten und definierten Hausmeisterstundenkontingenten zu ermöglichen.

Bei Neubau Wandlungsfähigkeit mitdenken

Der Neubau von Gemeinschaftseinrichtungen ermöglicht eine optimale Ausrichtung des Raumprogramms auf die vorhandenen Nutzungsbedarfe. Raumgrößen sowie -zuordnungen können passgenau entwickelt werden. Die Beteiligung der zukünftigen Träger und Nutzer im Planungsprozess ist eine wichtige Grundlage, um auf der Basis eines umfassend abgestimmten Raumprogramms die Gestaltungsoptionen einer Neubaulösung in Hinblick auf eine bessere Nutzbarkeit auszuschöpfen. Ein Neubau stellt allerdings auch eine endliche und abgeschlossene Lösung dar, die nicht



Im Stadtteil Roter Berg in Erfurt wurde ein Nachbarschaftstreff in ungenutzten Teilen einer Schule eingerichtet (oben: vor dem Umbau; unten: der neue Zugang)



zuletzt aufgrund des hohen finanziellen Einsatzes dem Anspruch gerecht werden muss, nachhaltig nutzbar zu sein. Um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten und es zu ermöglichen, auf unvorhergesehene oder sich wandelnde Bedarfe zu reagieren, ist eine flexible Grundrisskonzeption eine entscheidende Voraussetzung.

Die inhaltliche Konzeption einer Einrichtung und ihre räumliche Ausprägung stehen in engem Wechselverhältnis. Fragen des Raumangebotes und der Grundrissanordnung sind bedeutend, um eine generationenübergreifende Nutzung zu ermöglichen bzw. zu befördern. Es geht darum, mit einer Einrichtung alle Generationen anzusprechen und Raum für verschiedene Ziel- und Nutzergruppen sowie für generationenübergreifende Angebote und Aktivitäten bereitzustellen.

Offener Raum für Begegnung wird zum „Wohnzimmer“ des Stadtteils

Vor der Entwicklung gemeinsamer Aktivitäten steht zunächst die Begegnung von Jung und Alt. Sie ist der erste Schritt zu gegenseitigem Verständnis und einem Miteinander der Generationen. Räume für offene, spontane und ungezwungene Begegnung haben deshalb eine Schlüsselrolle in Gemeinschaftseinrichtungen, die alle Gene-

rationen ansprechen sollen. Als besonders geeignet hat sich die Lage eines solchen „offenen Bereiches“ in Zuordnung zum Eingang der Einrichtung gezeigt. Ein offenes Foyer, beispielsweise in Kombination mit einem niedrigschwelligem gastronomischen Angebot, bietet Möglichkeiten für spontane Besuche unabhängig von der Nutzung sonstiger Angebote oder Dienstleistungen (Ingelheim). Dieser offene Bereich ist die Visitenkarte des Hauses und hat damit auch eine Schlüsselfunktion für die Zugänglichkeit anderer Bereiche. Gleichzeitig soll er Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen bieten.

Veranstaltungsraum fördert generationenübergreifende Begegnung und stärkt die Bedeutung im Quartier

Neben der spontanen, zufälligen Begegnung ist die Zusammenführung unterschiedlicher Ziel- und Nutzergruppen über Veranstaltungen wie Stadtteilstefen oder kulturelle Ereignisse ein wichtiges Instrument der Gemeinschaftseinrichtungen zur Förderung generationenübergreifender Begegnung. Öffentliche Veranstaltungen dienen auch der Bekanntmachung und Etablierung einer Gemeinschaftseinrichtung im Stadtteil und stärken ihre Bedeutung als identitätsprägender Ort im Quartier. Ein größerer Veranstaltungsraum ist daher ein weiteres zentrales Element im Raumprogramm. Als gut geeignet hat sich eine Größe zwischen 60 und 140 m² erwiesen. Ein großer Raum ist allerdings im Unterhalt kostspielig, wenn er nur punktuell für besondere Veranstaltungen genutzt werden kann. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sollten also von vornherein in der räumlichen Konzeption mitgedacht werden.

Multifunktionalität eröffnet Spielräume für vielfältige Nutzung

Die nutzungsoffene Gestaltung der Räumlichkeiten einer Gemeinschaftseinrichtung eröffnet, insbesondere wenn der zur Verfügung stehende Raum begrenzt ist, breitere Nutzungsoptionen angesichts der vielfältigen Bedarfe der unterschiedlichen anzusprechenden Bewohnergruppen. Flexible Trenn- bzw. Faltschichten und mobile Einrichtungsgegenstände sind Elemente, die die multifunktionale Nutzbarkeit von Räumen ermöglichen. In Abhängigkeit von der Breite des angestrebten Nutzungsspektrums entstehen besondere Anforderungen an bautechnische Details wie Bodenbeläge und Schalldämmung. Zu beachten ist, dass die Multifunktionalität zusätzliche Anforderungen auf der organisatorischen Seite stellt,



Das offene Café im Eingangsbereich ist Treffpunkt für alle Generationen und lädt zum spontanen, unverbindlichen Besuch ein (Ingelheim)

z. B. muss der Auf- und Abbau vor und nach dem Nutzerwechsel durch Personalkräfte oder in Selbstorganisation sichergestellt werden (Sonneberg).

Grundlagen für selbst organisierte Nutzung schaffen

Die Förderung selbst organisierter Nutzungen nimmt vor dem Hintergrund knapper personeller Ressourcen, aber auch um Aneignung zu unterstützen, einen hohen Stellenwert ein. Auf der baulichen Seite sind hierfür entsprechende Voraussetzungen zu schaffen. Einen wichtigen Aspekt stellt die separate Erschließbarkeit und Zugänglichkeit einzelner Räume auch außerhalb regulärer Nutzungszeiten dar. Darüber hinaus sind durch räumliche Zuordnungen und intelligente Schließsysteme flexible Nutzungsoptionen zu ermöglichen (Düsseldorf).

Räumliche Voraussetzungen für Nähe und Distanz der Generationen

Die unterschiedlichen Generationen haben vielfältige Vorstellungen zur Nutzung und Gestaltung von Räumlichkeiten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten generell konfliktfrei möglich ist. Soweit die räumlichen Voraussetzungen es zulassen, ist es sinnvoll, eigene Nutzungsbereiche für



Über ein Codierungsgerät am Eingang der Gemeinschaftseinrichtung werden die entsprechend der via Internet vorgenommenen Buchung befristeten Zugangsberechtigungen für bestimmte Räume auf den Schlüsseln geladen (Düsseldorf)

unterschiedliche Nutzergruppen bereitzustellen, um so ein ausgewogenes Verhältnis von Nähe und Distanz von Jung und Alt unter einem Dach zu ermöglichen.

„Barrierefreiheit“ ist die Basis generationsübergreifender Einrichtungen

Barrierefreiheit ist auf der baulich-technischen Seite nicht nur für ältere Menschen, sondern an vielen Punkten auch aus der Sicht von Familien mit Kindern wichtig. Auch wenn sich bei Umnutzungsprojekten Barrierefreiheit teilweise nur unter hohem Aufwand herstellen läßt, ist sie als Voraussetzung für die Nutzung durch alle Generationen erforderlich. Daneben sind auch weitere Nutzungsbarrieren zu beachten, die sich z. B. aus dem kulturellen Hintergrund einzelner Bewohnergruppen ergeben. Beispielsweise sind großzügig verglaste Gemeinschaftsräume aufgrund ihrer Einsehbarkeit für muslimische Frauen oft nicht nutzbar, wenn nicht auch ein wirksamer Sichtschutz angeboten wird.

Küche – zentraler Funktionsraum im Zwiespalt zwischen Gastro- und Projektanforderungen

Küchen haben in den meisten Gemeinschaftseinrichtungen eine sehr hohe Bedeutung. Gemeinsames Kochen und Essen fördert Austausch und Begegnung der Kulturen und Generationen. Neben dem Kochen von und für Laien gibt es auch professionelle Anforderungen. Hohe Nachfrage findet in vielen Gemeinschaftseinrichtungen ein Mittagstischangebot. Ist das Essensangebot als Gastronomieangebot einzustufen, muss eine Gewerbeküche eingerichtet werden, für die besondere Nutzungs- und Hygienevorschriften gelten. Damit entstehen extrem hohe Kosten in der Ausstattung und die Nutzbarkeit für kleinere Kursangebote wird aufgrund der Hygieneanforderungen in Frage gestellt. Empfehlenswert scheint das in einem Projekt erprobte „Kochstudiomodell“. Es erlaubt die Einrichtung einer Küche, die atmosphärisch eher einer Wohnküche entspricht, aber auch für professionelle Zwecke genutzt werden kann. Über einen „Hygieneplan“ wird sichergestellt, dass die Küche vor der Inbetriebnahme für professionelle Angebote von einer Fachkraft entsprechend gereinigt wird.

Organisatorische und soziale Aspekte

Um eine kontinuierliche und qualitätvolle Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

zu gewährleisten, ist ein hoher Koordinations- und Managementaufwand erforderlich. Dieser umfasst die technische und organisatorische Seite des Betriebes ebenso wie die Organisation des inhaltlichen Angebotes und der Nutzung.

So viel Selbstorganisation wie möglich, so viel Professionalität wie nötig

Knapper werdende öffentliche Finanzierungsspielräume führen dazu, dass kontinuierlich verlässliche Personalmittel für Gemeinschaftseinrichtungen in immer geringerem Maße zur Verfügung stehen und hohe Anforderungen an den Aufbau „selbsttragender Strukturen“ gestellt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass auch in bürgerschaftlich organisierten Projekten, die von viel freiwilligem Engagement getragen werden, Management- und Koordinationsaufgaben nicht auf rein ehrenamtlicher Basis zu leisten sind (München). Ein hoher (professioneller) Organisationsgrad kann jedoch häufig eine „passive“ Konsumhaltung der Nutzer zur Folge haben, die eher zum Kunden denn zum Gestalter der Gemeinschaftseinrichtung werden. In diesem Spannungsfeld sind vor Ort geeignete Modelle zwischen verantwortlicher Einbindung freiwilligen Engagements und Sicherung von Kontinuität und dauerhafter Qualität durch professionelle Arbeit zu entwickeln.

Nebeneinander der Generationen und Milieugruppen als Basis für das Miteinander

Aus den Fallstudien und Modellvorhaben wird deutlich, dass in höherem Maße das tolerierende Nebeneinander als das Miteinander der Generationen im Alltag der Gemeinschaftseinrichtungen stattfindet. Die Chance auf ein – wenn auch nur temporäres oder zufälliges Miteinander – wird jedoch in allen Gemeinschaftseinrichtungen bewahrt und als ein zentraler Ankerpunkt der Nutzung gesehen. Nicht die intergenerativen Angebote sorgen in der Mehrheit für Austausch zwischen den Generationen und unterschiedlichen Milieugruppen, sondern die Begegnungen und Auseinandersetzungen, die „beiläufig“ entstehen. Das für alle Generationen ansprechende Angebotsspektrum bietet jedoch den Schlüssel für eine Nutzung durch viele verschiedene Gruppen.

Aushandlungsprozesse müssen kontinuierlich stattfinden

Das ausgewogene Verhältnis von Nähe und Distanz einzelner Nutzergruppen und Ge-

nerationen zueinander ermöglicht einen reibungsarmen Betrieb im Sinne des generationenübergreifenden Ansatzes. Raum- und Zeitmanagement sowie eine verlässliche Kommunikationsebene und moderierte Aushandlungsprozesse helfen, Konfliktpotenzial durch unverträgliche Nutzungen zu minimieren bzw. Konflikte zu lösen.

Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements als Managementaufgabe

Mit der gesellschaftlichen Diskussion um die Stärkung bürgerschaftlichen Engagements zur Entlastung sozialstaatlicher Systeme ist der Anspruch an die Nutzung der ehrenamtlichen Potenziale in Gemeinschaftseinrichtungen gestiegen. Das Spektrum der möglichen Einsatzbereiche reicht von der punktuellen Unterstützung von Aktionen über regelmäßige organisierte Angebote bis zur selbstständigen Übernahme von Verantwortungsbereichen im Rahmen der Geschäftsführung.

Offenheit und Transparenz

Damit Personen, die sich engagieren wollen, ihren Platz finden können, muss die Offenheit für freiwilliges Engagement nach außen signalisiert werden. Mögliche Einsatzbereiche, Erwartungen und Rahmenbedingungen für die Mitarbeit müssen transparent dargestellt werden (Düsseldorf, München).

Anerkennung schafft Motivation

Anerkannt und ernst genommen zu werden, ist eine wichtige Motivation für freiwilliges Engagement. Der Beitrag, den engagierte Bürger zum Betrieb einer Gemeinschaftseinrichtung leisten, ist deswegen im Alltag der Einrichtungen immer wieder herauszustellen. Angemessene Formen der Anerkennung müssen gefunden und gepflegt werden. Diese reichen von der ideellen Anerkennung als di-



Mit einem Infostand wirbt der Trägerverein der Nachbarschaftsbörse am Ackermannbogen in München neue Mitglieder

rekte persönliche Anerkennung und Ehrung bis zu materieller Anerkennung über Sachleistungen (z. B. kostenfreie Nutzung der Angebote der Gemeinschaftseinrichtung) oder finanziellen Aufwandsentschädigungen.

Technologische Aspekte

Der Einsatz und die Erprobung neuer Technologien werden als besonderes Ziel und Querschnittsthema im Rahmen des Forschungsfeldes verfolgt. Wie können durch den Einsatz von neuen Technologien die Attraktivität und generationenübergreifende Nutzbarkeit sowie der effektive, nachhaltige und Kosten sparende Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen gefördert werden? Diese übergreifende Fragestellung prägt den Technologieeinsatz im Themenschwerpunkt A. Die entsprechend eingesetzten Technologiebausteine lagen in den Modellvorhaben und Fallstudien in drei übergeordneten Einsatzbereichen:

- Einsatz innovativer Informations- und Kommunikationstechnologien zur Förderung nachbarschaftlicher Netze, z. B. Stadtteilportal, Quartiersintranet;
- Technologiegestützte Dienstleistungsangebote für das Quartier, z. B. Leistungsdrehscheibe, Bildschirmkommunikation für mobilitätseingeschränkte Menschen im Quartier;
- Innovative Technologien zur Optimierung des Betriebes, z. B. Geothermie, schlüsselfreier Zugang per biometrischem Code.

Die praktische Erprobung neuer Technologien bezog sich dabei zum einen auf die Anwendungsreife und Handhabbarkeit der Module, zum anderen aber auch auf die Akzeptanz bei den unterschiedlichen Bewohnergruppen¹.

Rechtliche Aspekte

Viele formelle Rahmensetzungen durch Gesetzes- und andere Rechtsgrundlagen beeinflussen die Entwicklung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen. Im Hinblick auf bauliche Lösungen sowie auf organisatorische Aspekte und Finanzierungsstrategien sind sie bei der Umsetzung neuer und innovativer Ansätze nicht immer förderlich.

Rechtliche Hemmnisse bei der Umsetzung innovativer baulicher Lösungen

Die Umnutzung oder provisorische Nutzung von für andere Zwecke erbauten Räumlich-

(1) Über die Ergebnisse des Sondergutachtens „Quartiersentwicklung und neue Technologien“ wird berichtet in: BBR (Hrsg.): Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere: Quartiersentwicklung und neue Technologien. ExWoSt-Informationen Nr. 32/2, Bonn 2007
Download unter: http://www.bbsr.bund.de/cdn_016/nn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/InnovationenFamilie-Stadtquartiere/05_Veroeffentlichungen.html



Bauordnungsrechtliche Auflagen brachten Herausforderungen mit sich - am Ende war es trotzdem soweit: aus Tiefgarage wird Kreativgarage (München)

keiten sowie die Schaffung multifunktionaler und flexibler Grundrisskonzepte wird teilweise durch bauordnungsrechtliche Auflagen erschwert. Der „erforderliche Stellplatznachweis“ (insbesondere in verdichteten Lagen), die „notwendige“ Zahl der Toilettenräume oder besondere brandschutzrechtliche Anforderungen verhindern in manchen Fällen, dass unter qualitativen Aspekten wünschenswerte Lösungen umgesetzt werden und tragen darüber hinaus zu Kostensteigerungen bei, die die Projektrealisierung infrage stellen können (München). Eine frühzeitige intensive und konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Bauordnungsämtern, kann dazu beitragen, Handlungsspielräume zugunsten der sinnvollsten, kostengünstigsten Lösung auszuloten. In vielen Projekten werden Fragen des Immissionsschutzes berührt. Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen für öffentliche und halböffentliche Zwecke, an- und abfahrende Besucher sowie Veranstaltungen im öffentlichen Raum verursachen Lärmbelastungen, die insbesondere in integrierten Lagen in der Nähe zu Wohngebäuden zu Problemen führen können. Lösungsansätze sind hier allerdings weniger über rechtliche Klärungen als vielmehr über Aushandlungsprozesse im Dialog mit den Betroffenen zu entwickeln.

Rechtliche Aspekte im Betrieb

Von zentraler Bedeutung für die Förderung nachbarschaftlicher Begegnung und die Belebung von Gemeinschaftseinrichtungen sind gastronomische Angebote. Der Mittagstisch oder das Stadtteilcafé werden häufig mit Hilfe von Arbeitsfördermaßnahmen oder von den Nutzern selbst organisiert. Hierbei können wettbewerbsrechtliche Aspekte Bedeutung erhalten, wenn privatwirtschaftliche Dienstleister durch die in der Regel gemeinnützig ausgerichteten Angebote der Gemeinschaftseinrichtungen ihre wirtschaftlichen Interessen tangiert sehen. Auch haushaltsnahe Dienstleistungsangebote von Gemeinschaftseinrichtungen können hiervon betroffen sein. Der Dialog mit Betroffenen bzw. Kritikern sollte frühzeitig gesucht werden, um zu für alle akzeptablen Lösungen zu kommen.

Rechtliche Grundlagen von Förderprogrammen als Rahmenbedingung der Finanzierung

Öffentliche Förderprogramme, wie z. B. die Städtebauförderung, sind zum Teil noch sehr stark auf Kommunen als handelnde Akteure ausgerichtet. Bei der Entwicklung neuer Trägermodelle können sich daraus Schwierigkeiten in Bezug auf die Inanspruchnahme dieser Fördermittel ergeben. So sind Projekte, die in öffentlich-privater Partnerschaft entwickelt werden, nicht in gleichem Maße förderfähig, wie rein kommunale Projekte. Auch die komplexen Projektentwicklungsverfahren, die die Kooperation unterschiedlicher Akteure erfordern und in denen ein endgültiges Trägermodell erst sukzessive entwickelt wird, sind mit den Rahmenbedingungen öffentlicher Förderprogramme häufig schwer in Übereinstimmung zu bringen (Bremen). Eine stärkere Ausrichtung von Förderprogrammen und -richtlinien auf die Anforderungen vielfältiger Akteurskonstellationen, Projektentwicklungsverfahren und Trägermodelle kann die Umsetzung innovativer Lösungen befördern.

1.4 Eigentumsformen, Trägermodelle und Akteurskonstellationen

Eigentumsformen, Trägermodelle und Rechtsformen

Die Modellvorhaben und Fallstudien im Themenschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtungen bilden ein weites Spektrum an unterschiedlichen Trägermodellen und Akteurskonstellationen in der Entwicklung und im Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen ab. Mit ihren Erfahrungen zeigen sie neue Wege jenseits der „klassischen“ Trägerschaftsmodelle für Gemeinschaftseinrichtungen auf, bei denen die Kommune oder ein sozialer Träger allein die Verantwortung für eine Einrichtung übernimmt. In der Gesamtschau wird deutlich, dass es nicht ein ideales Trägermodell gibt, sondern dass die Trägermodelle vor dem Hintergrund der jeweiligen Rahmenbedingungen und Akteurskonstellationen dem angestrebten Projekttyp entsprechend zu entwickeln sind. Entscheidend für den Erfolg ist in hohem Maße eine gute Kooperationsbasis der beteiligten Akteure.

Rollenwandel der Kommunen

Kommunen können durch ihre langjährigen, umfangreichen Erfahrungen mit der Errichtung und dem Betrieb von zielgruppenspezifischen Einrichtungen sozialer Infrastruktur auf breite fachliche und organisatorische Kompetenzen zurückgreifen. Aufgrund knapper werdender finanzieller Handlungsspielräume, aber auch aus inhaltlichen Erwägungen gewinnt die Zusammenarbeit mit verschiedenen Kooperationspartnern, die sowohl wirtschaftliche, wie auch inhaltliche Verantwortung in der Errichtung und im Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen übernehmen, immer mehr an Bedeutung (Sonneberg). In vielen Fällen übernimmt die Kommune zwar noch die Verantwortung für die Herstellung und bleibt Eigentümerin der Objekte und Räumlichkeiten, die sie dann jedoch an andere Träger vermietet oder verpachtet. Dies hat den Vorteil, dass die baulich-räumliche Ausformung und Qualität aus kommunaler Sicht bestimmt werden kann. Immer häufiger übernehmen aber auch andere Akteure die Funktion des Bauherrn und Eigentümers von Gemeinschaftseinrichtungen. Kommunen entwickeln sich vom Hauptverantwortlichen zu Unterstützern und Förderern der Entwicklung von Gemeinschaftseinrichtungen. Dort, wo diese mit öf-

fentlicher Förderung unterstützt wird, bleibt es die Aufgabe der Kommunen, qualitative Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in den Prozess einzubringen und deren Umsetzung abzusichern. Darüber hinaus sind die Kommunen gefragt, ihre fachlichen Kompetenzen, ihre organisatorischen Erfahrungen, z. B. bei der Akquisition von Fördermitteln, und ihre Verbindungen in der Stadtgesellschaft zur Unterstützung auch von nicht öffentlich getragenen Gemeinschaftseinrichtungen einzusetzen. Dies erfordert ein neues partnerschaftliches Rollenverständnis und projektorientiertes Handeln, das in den Kommunen noch nicht überall zur selbstverständlichen Praxis gehört.

Erfahrungen und Kompetenzen sozialer Träger

Neben den Kommunen spielen soziale Träger in Form von Wohlfahrtsverbänden oder anderen sozialen Organisationen nach wie vor eine wichtige Rolle als Träger und Betreiber von Gemeinschaftseinrichtungen. Das Informations-, Fortbildungs- und Service-Netzwerk, das die großen Wohlfahrtsverbände ihren Mitgliedsorganisationen bieten, wirkt unterstützend im Alltagsbetrieb und erweitert die Handlungsspielräume der Einrichtungen.

Kirche als erfahrener, etablierter Partner vor Ort

In vielen Stadtteilen blicken die Kirchen mit ihren Gemeindezentren bereits auf eine lange Tradition der gemeinwesenorientierten Arbeit zurück. Sie verfügen zum einen, über häufig zentral gelegene Raumressourcen im Quartier und haben zum anderen Zugang zu

Kirche und Kommune kooperieren beim Bau des Multifunktionalen Zentrums in Wolkenrasen - die Projektpartner beim ersten Spatenstich (Sonneberg)



einem festen Stamm von Gemeindemitgliedern und Bewohnergruppen im Quartier. Sie sind damit wichtige Partner, wenn es um die Organisation und Trägerschaft von Gemeinschaftseinrichtungen geht. Aufgrund finanzieller und personeller Einschnitte, die viele Gemeinden angesichts des Mitglieder-rückgangs zu bewältigen haben, sind auch sie vielfach auf der Suche nach neuen Allianzen auf Quartiersebene (Bremen).

Wohnungswirtschaft übernimmt neue Aufgaben

Wohnungsunternehmen engagieren sich zunehmend für quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen mit dem Ziel, ihren Wohnungsbestand attraktiv zu halten und die Sozialstruktur zu stabilisieren. Der Schwerpunkt ihres Engagements liegt darin, Räumlichkeiten für die nachbarschaftsorientierte Nutzung bereitzustellen bzw. herzurichten (Hamburg). Hier sind sie als wichtige Kooperationspartner zu sehen. Ihre wirtschaftlichen und baulich-technischen Kompetenzen bilden ein großes Potenzial zur Unterstützung des Aufbaus von Gemeinschaftseinrichtungen. In besonderen Fällen geht das Engagement von Wohnungsunternehmen auch so weit, dass sie die Verantwortung für den Betrieb der Einrichtungen übernehmen. Zum Teil steht im Unternehmen hierfür die Kompetenz im Bereich Sozialmanagement zur Verfügung. Nicht selten gründen Wohnungsunternehmen eigene Vereine als Träger für soziale Maßnahmen (Schwerin) oder sie geben die inhaltlichen Aufgaben an einen externen sozialen Träger weiter. Dabei sind die Anforderungen an die Arbeit der jeweiligen Gemeinschaftseinrichtung mehr oder minder stark von wohnungswirtschaftlichen Interessen (z. B. Übernahme von Dienstleistungen wie Nachbarschaftsschlichtungen) geprägt.



Der Vorstand der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG präsentiert das Konzept für das neue Nachbarschaftszentrum im Quartier (Hamburg)

Bürgerschaftliches Engagement mit hoher Verantwortungsbereitschaft

Das bürgerschaftliche Engagement beschränkt sich nicht auf die Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen im Alltagsbetrieb. Auf der Basis einer stark ausgeprägten Quartiersidentität sind Stadtteilbewohner zum Teil bereit – mit entsprechender öffentlicher Unterstützung – die Verantwortung für den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen insgesamt zu übernehmen (München). Der Quartiersbezug dieser Einrichtungen ist durch die Verankerung des Trägers im Quartier in der Regel besonders hoch. Für bürgerschaftliche Träger ist der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen allerdings kein Alltagsgeschäft. Dies sorgt auf der einen Seite für eine häufig außerordentliche Motivation und Kreativität, aus der neue unkonventionelle inhaltliche wie auch organisatorische Konzepte erwachsen. Auf der anderen Seite bedeutet dies aber auch, dass bestimmte Kompetenzen, die bei professionellen Trägern bereits vorhanden sind, erst erworben werden müssen. Diese Lernprozesse stellen gerade in der Entstehungsphase einer Einrichtung eine zusätzliche hohe Belastung dar. In der Regel übernimmt ein Kern von Aktiven – zum Teil vergütet, aber immer auch zu großen Anteilen ehrenamtlich – die Hauptverantwortung in der Geschäftsführung. Dies ist einerseits sinnvoll, um Handlungsfähigkeit zu gewährleisten, macht andererseits den reibungslosen Betrieb aber auch abhängig von bestimmten Schlüsselpersonen. Die Frage der langfristigen Absicherung dieses hohen individuellen Engagements ist in den meisten Projekten noch zu beantworten.

Kompetenzen bündeln durch Kooperation

Viele Gemeinschaftseinrichtungen werden nicht von einem Akteur allein, sondern in Kooperation mehrerer Akteure entwickelt und betrieben. Nicht selten werden Einrichtungen von einem Verbund sozialer Träger geführt. Es geht darum, Synergien zu erschließen, die sich durch die räumliche Nähe unterschiedlicher Arbeitsschwerpunkte einzelner Träger ergeben. Um die lokale Verankerung und den Quartiersbezug einer Einrichtung zu sichern, suchen insbesondere überregional tätige Träger die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren. Die Zusammenarbeit zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen und sozialem Träger bietet sich als weiteres Kooperationsmodell vor dem Hintergrund gemeinsamer

Interessen insbesondere in sozial belasteten Quartieren an. Das Zusammenwirken mehrerer Akteure für eine Einrichtung kann eine breitere Akzeptanz im Stadtteil und in der Stadtgesellschaft sicherstellen, die in der Projektentwicklung unterstützend wirkt (Bremen). Gleichzeitig zeigt die Erfahrung der Projekte aber auch, dass die Zusammenarbeit mehrerer gleichberechtigter Akteure zu mangelnder Handlungsfähigkeit führen kann, wenn Zuständigkeiten und Verantwortungen nicht eindeutig geregelt sind.

Kein Königsweg in Sicht

Wie sieht das ideale Trägermodell für generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen aus? Auf diese Frage gibt es keine eindeutige Antwort. Die erfahrenen Träger von Gemeinschaftseinrichtungen, wie die Kommunen und soziale Träger, bringen viele Kompetenzen mit, die andere sich erst erarbeiten müssen. Die Kreativität bürgerschaftlichen Engagements setzt dagegen wichtige Impulse wo Kommunen und andere Träger sich zurückziehen oder noch nicht angekommen sind und sichert die lokale Verankerung der Projekte. Allein um die Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung der Stadtquartiere auf eine breitere Basis zu stellen, werden zukünftig private und bürgerschaftliche Akteure – im Sinne lokaler Verantwortungsgemeinschaften – für den Aufbau und die Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen gewonnen werden müssen. Das spricht für die Kooperation mehrerer Akteure, die gleichzeitig eine breite Akzeptanz für die Einrichtungen sichern kann. Für gemeinsames erfolgreiches Handeln sind allerdings klare, überschaubare Strukturen und Verantwortlichkeiten die Voraussetzung.

Interne und externe Kooperationspartner und -formen in der Projektentwicklung und im Betrieb

Die Aktivierung und Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure ist eine wichtige Voraussetzung, um den vielfältigen Anforderungen und Aufgaben generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen in der Projektentwicklung und im Betrieb gerecht zu werden. Damit nicht viele Köche den Brei verderben, sollten Formen der Kooperation gemeinsam aktiv gestaltet werden.

Kooperationen in der Projektentwicklung und -realisierung

Die in den Modellvorhaben und Fallstudien erprobten Akteurskonstellationen in

der Projektentwicklung und -realisierung sind vielfältig. Die Formen der Zusammenarbeit reichen vom informellen partnerschaftlichen Verbund bis zur vertraglich gebundenen Kooperation. In den Projekten wurden verschiedene Instrumente und Verfahren erprobt, die zur Absicherung einer erfolgreichen Kooperation unabhängig von der konkreten Akteurskonstellation beitragen können. Entscheidende Voraussetzung ist immer ein gemeinsames Interesse an der Problemlösung vor Ort.

Zu Beginn des Prozesses Ziele gemeinsam definieren

Die unterschiedlichen Motivationen, Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen der einzelnen Akteure bedingen zum Teil unterschiedliche Herangehensweisen und Zielsetzungen für ein Projekt. Um qualitätvolle Ergebnisse vor dem Hintergrund nicht immer gleicher Interessenlagen zu erreichen, hat es sich als sinnvoll erwiesen, zu Beginn des Prozesses der konkreten Definition und Vereinbarung gemeinsamer Zielsetzungen und Qualitätsanforderungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Formen der Zusammenarbeit klären

Neben den gemeinsamen Zielen ist auch die Vereinbarung verbindlicher Formen der Zusammenarbeit wichtig. So sollten feste Ansprechpartner für das Projekt auf der Seite jedes Kooperationspartners benannt werden, die in den Organisationen bzw. Kommunen, die sie vertreten erforderliche Klärungen herbeiführen und Zuständigkeiten regeln. Die personelle Kontinuität dieser Ansprechpartner ist gerade in längeren, komplexen Prozessen der Projektentwicklung von hoher Bedeutung. Eine Projektsteuerungsgruppe, in der die beteiligten Akteure sich regelmäßig treffen, Informationen austauschen und die erforderlichen Entscheidungen treffen, ist Grundlage für eine gleichberechtigte, transparente und konstruktive Zusammenarbeit (Hamburg).

Kooperationsvereinbarungen abschließen

Der Abschluss formalisierter Kooperationsvereinbarungen, in denen Verantwortung und Aufgaben der einzelnen Kooperationspartner sowie Formen der Zusammenarbeit und Entscheidungsfindung im Planungs- und Realisierungsprozess geregelt sind, hat sich als hilfreich für eine kooperative Projektentwicklung, insbesondere in der Kooperation von privaten und öffentlichen Ak-

teuren erwiesen (Sonneberg). Dabei geht es weniger um rechtlich einklagbare Vereinbarungen als vielmehr um die Selbstverpflichtung der Akteure auf konkrete Rahmenbedingungen der Kooperation, auf die die Partner sich im Konfliktfall berufen können, um konstruktive Lösungen herbeizuführen.

Ziele öffentlicher Förderung absichern

Dort, wo Wohnungsunternehmen, soziale Träger oder bürgerschaftliche Akteure über öffentliche Förderung unterstützt werden, müssen Formen für die dauerhafte Absicherung der mit der Förderung verbundenen Qualitätsziele gefunden werden. Dies betrifft zunächst konkrete Verpflichtungen, die über grundbuchliche Festschreibungen oder Verträge festgehalten werden. Die Erfahrung der Projekte zeigt, dass darüber hinaus ein Qualitätsmanagement im Prozess ein wichtiges Instrument zur Absicherung der zwischen öffentlicher Hand und privatem Träger vereinbarten Qualitätsziele ist. Insbesondere für bürgerschaftliche Träger ist eine konstruktive Beratung und Begleitung durch in diesem Bereich erfahrene Projektmanager eine wichtige Unterstützung in der Umsetzung (Düsseldorf).

Vielfältige Kooperationen zur Qualifizierung der Alltagsarbeit

Im Alltagsbetrieb ist für die Gemeinschaftseinrichtungen ein großes Spektrum von Kooperationspartnern bedeutend. Soziale Dienste, Bildungsträger, Schulen, Stadtteilinitiativen, Kirchen, Quartiersmanagement aber auch Geschäftsleute und die

lokale Politik gehören zu den wichtigsten Kooperationspartnern. Soziale Dienste und Bildungsträger ergänzen das inhaltliche Angebot der Einrichtungen mit ihren Bildungs- und Beratungsangeboten. Die Zusammenarbeit mit anderen Akteuren reicht vom regelmäßigen Informationsaustausch über gemeinsame Veranstaltungen und Projekte bis zur gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit. Zielgruppenspezifische Einrichtungen, wie Senioreneinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendzentren sind wichtige Partner, wenn es um die gezielte Ansprache einer bestimmten Bewohnergruppe geht. Die Einbindung der lokalen Politik ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Ihre Unterstützung ist bedeutend, wenn es um Grundsatzentscheidungen zum Aufbau der Einrichtung, die Akquisition von Fördermitteln und Sponsorengeldern geht, und sie sorgt für eine breite Akzeptanz der Einrichtung im Stadtteil.

Beirat ermöglicht Mitwirkung und sorgt für Transparenz

Um die wichtigsten Kooperationspartner kontinuierlich in die Planungen und Entwicklungen einzubinden und ihnen Möglichkeiten der Mitwirkung im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Angebotes zu eröffnen, wurde in mehreren untersuchten Projekten ein Beirat eingerichtet. Ein solches Gremium hat sich an vielen Stellen bewährt, indem es Transparenz für Fördergeber herstellt, die Grundlage für eine breite Akzeptanz bei lokalen Akteuren legt und neue fachliche Impulse für die Arbeit der Gemeinschaftseinrichtung liefern kann.

Private und öffentliche Träger entwickelten gemeinsam das Konzept für das Familien- und Quartierszentrums Neue Vahr Nord (Bremen)



1.5 Grundlagen der Finanzierung

So verschieden wie die Trägermodelle der untersuchten Gemeinschaftseinrichtungen sind auch die Konzepte für die Finanzierung sowohl des Baus wie auch des Betriebes. Nur selten ist ein Akteur in der Lage, die finanzielle Verantwortung für eine Einrichtung komplett zu übernehmen. Insofern lässt sich überall ein in Abhängigkeit von der jeweiligen Akteurskonstellation und Gebietskulisse unterschiedlicher Mix an Finanzierungsbausteinen vorfinden. In der Gesamtschau wird deutlich, dass bei der Finanzierung des Baus von Gemeinschaftseinrichtungen der öffentlichen Hand nach wie vor eine hohe Verantwortung zukommt. Im Betrieb der Einrichtungen ist das Spektrum der Finanzierungsquellen sehr viel breiter angelegt.

Finanzierung von Planung und Bau

Die Herrichtung von Räumlichkeiten für Gemeinschaftseinrichtungen und auch ergänzender Freiräume (vgl. auch Teil II, Themenschwerpunkt B, Kapitel 2.5) erfordert beim Neubau wie auch beim Umbau vorhandener Bausubstanz einen relativ hohen investiven Mitteleinsatz. Das erforderliche Finanzvolumen wird von dem jeweiligen Bauherrn zu unterschiedlichen Anteilen über Eigenmittel, Darlehen sowie öffentliche Förderung akquiriert. In den untersuchten Beispielen sind überwiegend Kommunen und Wohnungsunternehmen die handelnden Akteure. Aber auch Stiftungen, bürgerschaftliche Träger oder Privatpersonen übernehmen Verantwortung für den Bau von Gemeinschaftseinrichtungen und zeigen kreative Finanzierungswege auf.

Stiftung als Modell zum Einwerben von Eigenkapital

Fehlende Eigenmittel bilden insbesondere für bürgerschaftliche Träger die erste Hürde



Ohne öffentliche Förderung wäre es vielerorts nicht möglich, neue Gemeinschaftseinrichtungen zu errichten (Ingelheim)

in der Finanzierung. Stiftungen mit ihrem zweckgebundenen Stiftungsvermögen verfügen über besondere Möglichkeiten bei der Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen. In Übertragung der Erfahrungen aus den Fallstudien könnte das Modell der Bürgerstiftung, in die Stadtteilbewohner und andere Förderer Kapital eingeben, gerade bürgerschaftlichen Trägern eigene Handlungsspielräume in der Finanzierung eröffnen.

Private Förderdarlehen als alternative Finanzierungsquelle

Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftlich handelnde Akteure müssen neben unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen auch Fremdmittel in Form von Darlehen in ihre Finanzierung einbeziehen, die dann über die Miete refinanziert werden. Um die Mieten im Sinne der sozialen Nutzung der Einrichtung gering zu halten, versuchen gemeinnützige soziale oder bürgerschaftliche Träger, alternative Darlehensgeber zu finden, die bereit sind, durch Bereitstellung von Kapital zu relativ geringen Zinssätzen den Betrieb der Einrichtung zu unterstützen. Modelle, die allerdings in bürgerlich geprägten Stadtteilen vor dem Hintergrund einer besonderen Quartiersidentität eher in Frage kommen, sind die Einwerbung von Direktkrediten aus dem Stadtteil oder die erhöhte Genossenschaftseinlage zur Finanzierung der Gemeinschaftsräume in genossenschaftlichen Wohnprojekten (München). Laufzeiten und Kündigungsfristen für solche Darlehen bzw. Einlagen sind allerdings mit Blick auf eine langfristig stabile Finanzierungsbasis zu gestalten.

Öffentliche Förderung ist nach wie vor essenziell

In sechs von neun Modellvorhaben sowie in der Mehrheit der Fallstudien wird die Herrichtung der Räumlichkeiten öffentlich gefördert. Mittel aus den Städtebauförderprogrammen des Bundes bilden eine der zentralen Finanzierungsgrundlage. Bedeutend für in benachteiligten Quartieren umgesetzte Projekte sind vor allem die Programme „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ sowie „Stadtumbau West“. Die hierüber abgedeckten Finanzierungsanteile liegen in den einzelnen Projekten bei 50 bis 80 %. Daneben wurden in einzelnen Projekten Fördermittel aus unterschiedlichen Landesprogrammen wie z. B. dem Programm „Initiative ergreifen“ des Landes NRW in Anspruch genommen.

Sonderzuwendungen und -förderungen bringen Anerkennung und unterstützen weitere Finanzakquisition

Sonderzuwendungen und -förderungen, wie z. B. die Förderung im Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus haben die Anerkennung und Bedeutung der Projekte gestärkt. Solche Förderungen geben wichtige Impulse, die für die Akquisition weiterer Finanzierungsanteile aber auch für die grundsätzliche Unterstützung der lokalen Politik und der Verwaltung der Kommunen hilfreich sind.

Finanzierungsbausteine für den Betrieb

Um eine erfolgreiche Arbeit von Gemeinschaftseinrichtung im Sinne der jeweiligen, quartiersbezogenen Aufgaben zu ermöglichen, sind je nach Größe und Typ der Einrichtung in nicht unerheblichem Maße Personal-, Sach- sowie Raum- und Betriebskosten zu finanzieren. Eine auskömmliche Grundversicherung dieser laufenden Kosten durch Kommunen oder andere Akteure wird heute nur noch in wenigen Fällen bereitgestellt. Die Projekte müssen daher für die Finanzierung der Betriebskosten einen jeweils individuellen, kreativen Mix aus unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen entwickeln.

Projektförderungen kreativ nutzen

Die vielfältige inhaltliche Arbeit in den Gemeinschaftseinrichtungen wird in zahlreichen Fällen über die kreative Akquisition von Mitteln in dem zur Verfügung stehenden Strauß von Sonderprogrammen und Projektförderungen zu unterschiedlichen Themen, wie beispielsweise Beschäftigungs-, Gesundheits- oder Integrationsförderung, ermöglicht. Gerade in Quartieren, die zu den Programmgebieten der Sozialen Stadt gehören, stehen viele ergänzende Förderprogramme, wie das ESF-Programm „Stärken vor Ort“, zur Verfügung, die von Gemeinschaftseinrichtungen für die Finanzierung von Projekten genutzt werden. Es ist wichtig Fördermittel einzuwerben, um das Angebotsspektrum der Einrichtungen entsprechend der Bedarfe im Stadtteil auszurichten und zu erweitern. Dies erfordert aber auch einen hohen organisatorischen Aufwand, der nicht unerhebliche Personalkapazitäten der Geschäftsführung in Anspruch nimmt.

Finanzielle Eigenständigkeit durch eigene Einnahmen fördern

Die Refinanzierung durch eigene Einnahmen hat im Rahmen der Betriebskonzepte

der untersuchten Projekte einen sehr unterschiedlichen Stellenwert. Überall dort, wo die eigenwirtschaftliche Tragfähigkeit der Einrichtung angestrebt wird – und dies betrifft insbesondere bürgerschaftlich getragene Projekte – haben eigene Einnahmen eine sehr hohe Bedeutung. Die Vermietung von Räumen ist eine der Quellen für eigene Einnahmen. Je nach Größe und Typ der Einrichtung werden Räume dauerhaft an Kooperationspartner vermietet oder temporär für einzelne Veranstaltungen oder Projekte Nutzern aus dem Stadtteil oder anderen Akteuren zur Verfügung gestellt. Für die Stadtteilnutzung stellen die meisten Einrichtungen ihre Räume allerdings zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung. Durch Dienst- und Serviceleistungen der Gemeinschaftseinrichtungen, wie Mittagstischangebote, Kleiderkammern o. Ä. lassen sich Einrichtungen nicht finanzieren. Gleichwohl schaffen auch geringe Einnahmen Spielräume für chronisch unterfinanzierte Bereiche, wie beispielsweise die Öffentlichkeitsarbeit.

Gastronomie – Einnahmequelle oder zu finanzierendes Kommunikationsangebot?

Der „offene Bereich“ ist das Herzstück vieler generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen. Ziel und Wunsch vieler Einrichtungen ist es, diesen durch ein Gastronomieangebot zusätzlich zu beleben. Gleichzeitig wird die Chance gesehen, hierüber eigene Einnahmen zu erwirtschaften. Dies erweist sich allerdings zumeist als falsche Hoffnung. Selbst dort, wo ein professioneller eigenwirtschaftlicher Gastronomiebetrieb im Zusammenhang mit einer Gemeinschaftseinrichtung tragfähig ist, kann dieser kaum bzw. nur geringfügige Finanzierungsbeiträge für die Einrichtung insgesamt leisten. Insbesondere in sozial belasteten Stadtteilen lässt sich über ein kon-



Über den Verkauf von selbstgebackenem Kuchen werden eigene Einnahmen erwirtschaftet - wenn auch nur in geringem Maße (München)

tinuierliches Caféangebot nur in seltenen Fällen mehr als der benötigte Wareneinsatz, Energiekosten etc. finanzieren, da Preise, die über den Selbstkosten liegen, das Budget der Bewohner in der Regel übersteigen. Die personelle Betreuung kann unter diesen Bedingungen nur ehrenamtlich oder über Arbeitsfördermaßnahmen sichergestellt werden. Bei der Konzeption eines teilweise öffentlich geförderten Gastronomieangebotes ist auch die Frage der Konkurrenz zu gewerblichen Anbietern im Stadtteil zu thematisieren (vgl. S.49 f, Rechtliche Aspekte).

Lokale Wirtschaft als Kooperationspartner gewinnen

Von den Beiträgen, die Gemeinschaftseinrichtungen insbesondere in sozial belasteten Quartieren im Rahmen der sozialen Stabilisierung sowie der Image- und Identitätsbildung nach innen und außen leisten, profitieren in der Regel die privatwirtschaftlichen Akteure in den Stadtteilen, wie die Wohnungswirtschaft, Einzelhändler, Firmen u. Ä. in nicht unerheblichem Maße. In mehreren Modellvorhaben hat sich vor diesem Hintergrund vor allem die Wohnungswirtschaft engagiert und die Nachbarschaftsarbeit durch kostenfreie oder -günstige Bereitstellung von Räumlichkeiten oder auch direkte finanzielle Zuschüsse unterstützt. Voraussetzung ist zum einen ein kooperatives Verhältnis zur lokalen Wirtschaft sowie zum anderen die öffentlichkeitswirksame Darstellung der Leistungen von Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen der Quartiersentwicklung.

Sponsoren eröffnen zusätzliche Handlungsspielräume

Sponsorenmittel und Spenden sind Finanzierungsquellen, die zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen. Voraussetzung für ihre Akquisition ist unter anderem eine aktive Öffentlichkeitsarbeit für die Einrichtung, die die Erfolge und Leistungen nach außen transparent macht. Das Einwerben von Sponsorenmitteln kann, wenn es als professionelles „Fundraising“ betrieben wird, zu einer bedeutenden Finanzierungsquelle werden. Allerdings sind hierfür entsprechende Kompetenzen und ein hoher Zeitaufwand erforderlich.

Freiwilligenengagement – keine feste Größe, aber wichtige Ressource

Ohne das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern des Stadtteils wären viele Angebote

und Leistungen von Gemeinschaftseinrichtungen nicht möglich. Das Spektrum der Aktivitäten reicht von eigenen Kursangeboten über die Unterstützung von Veranstaltungen und Aktionen, Cafébewirtschaftung, Putz- und Hausmeisterdiensten bis zur Übernahme geschäftsführender Aufgaben. Freiwilliges Engagement stellt eine wichtige Ressource dar, die die Attraktivität und Lebendigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen stützt. Es ist allerdings nicht als feste Größe in das Betriebskonzept zu integrieren. Bürger engagieren sich zunächst aus eigenem Antrieb und eigenem Interesse. Aus diesem Grund ist mit diskontinuierlichen Aktivitäten zu rechnen. Häufig bezieht sich das Engagement auf bestimmte Lebensabschnitte. Das außerordentliche freiwillige Engagement bedarf positiver Resonanz und Anerkennung im Alltag und kann zu einer wichtigen Grundlage von Gemeinschaftseinrichtungen werden.

Selbsttragende Strukturen als wirtschaftliches Ziel?

Vor dem Hintergrund sinkender öffentlicher Handlungsspielräume wird der Aufbau „selbsttragender Strukturen“ als Ziel in vielen Projekten angestrebt. Förderungen des Betriebes sind aus diesem Grund oftmals nur für eine Anschubphase von wenigen Jahren angelegt. Die Chancen, eine eigenwirtschaftliche Tragfähigkeit tatsächlich zu erreichen, sind in hohem Maße abhängig von den sozialen Rahmenbedingungen des Quartiers. Eigene Einnahmen aus Kultur- und Freizeitangeboten, Vermietung und Gastronomie sind ebenso wie ein hohes, kontinuierliches freiwilliges Engagement, wenn überhaupt nur in gut situierten Milieus zu realisieren. Nach Einschätzung vieler Einrichtungen bleibt selbst bei einem hohen Anteil freiwilligen Engagements ein Bedarf an professionell abzusichernden Koordinations- und Unterstützungsleistungen, für den Finanzierungsquellen zu finden sind. Zur Zeit hat das Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser des Bundesministeriums für Familie, Senioren Frauen und Jugend hier eine entscheidende Bedeutung als Basisfinanzierung vieler generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen. Dieses Förderprogramm unterstützt die Einrichtungen allerdings nur zeitlich befristet. Die Zukunft der Mehrgenerationenarbeit dieser Einrichtungen nach Ende der fünfjährigen Förderung ist noch offen.

1.6 Prozesssteuerung und Planungskultur

Generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen brauchen Partner und berühren die Interessen vieler. Schon bei Entwicklung, Planung und Bau sowie im späteren Alltagsbetrieb resultieren daraus besondere Anforderungen an Prozesssteuerung und Partizipationskultur. Hier gibt es starke Parallelen zu den Prozessanforderung bei der Gestaltung urbaner Freiräume und bei privat initiierten Wohnnachbarschaften für Jung und Alt (vgl. Teil II – Berichte aus den Themenschwerpunkten, Kapitel 2.6 und 3.6)

Planungsphase

In der Planungsphase geht es zum einen darum, sich geeigneter Verfahren und Instrumente zu bedienen, um die Einbindung und angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen betroffenen Akteure und Interessen zu gewährleisten. Zum anderen ist es wichtig, möglichst frühzeitig auch die Menschen im Stadtteil anzusprechen, um die Einrichtung im Bewusstsein der Quartiersbewohner zu verankern, die Anforderungen der späteren Nutzer in die Planung einbeziehen zu können und die Grundlage für Aneignung, Identifikation und Engagement zu legen. Dabei geht es dann vor einem unterschiedlichen professionellen Hintergrund darum, eine gemeinsame Sprache vor allem mit den engagierten Bürgern zu finden.

Unterschiedliche strukturelle Rahmenbedingungen der beteiligten Akteure berücksichtigen

Die unterschiedlichen am Projekt beteiligten Akteure, wie Kommunen, Wohnungsunternehmen oder bürgerschaftliche Initiativen – seien sie in einer initiierenden Rolle oder als Unterstützer der Entwicklung tätig – unterliegen ihren jeweils eigenen Handlungslogiken. Eine Unkenntnis der prinzipiellen Entscheidungswege kann zu Unstimmigkeiten und Frustration in der Projektentwicklung führen. So bestimmen in öffentlichen Verwaltungen unterschiedliche Hierarchieebenen und Ressortzuständigkeiten die Entscheidungsprozesse. In den von Wohnungsunternehmen getragenen Projekten wird die Grundsatzentscheidung für die Einrichtung der Infrastruktur in der Regel durch die Vorstandsebene mit dem Ziel getroffen, dass das Unternehmen seinen eigenen Beitrag zur Stärkung der Quartiersidentität formulieren möchte und nicht zuletzt auch wirtschaftliche Vorteile durch

bessere Vermietbarkeit im Quartier erzielt werden. Bürgerschaftliche lokale Initiativen orientieren sich in der Projektentwicklung in erster Linie am Interesse für ein gemeinschaftliches Projekt. Die innere Konstitution bürgerschaftlich organisierter Initiativen schreitet oft noch im Planungsprozess der Gemeinschaftseinrichtung voran. Vor dem Hintergrund dieser unterschiedlichen Rahmenbedingungen ist eine Voraussetzung für gute Zusammenarbeit, dass auf Seiten jedes Akteurs ein für das gesamte Projekt zuständiger Ansprechpartner bestimmt wird, der das Projekt in personeller Kontinuität mit ausreichend zeitlichen Ressourcen ausgestattet begleitet.

Ressortübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung

Mit ihren vielfältigen Aufgaben und Funktionen berühren Gemeinschaftseinrichtungen die Zuständigkeiten vieler unterschiedlicher Fachressorts innerhalb öffentlicher Verwaltungen. Hochbau, Stadtentwicklung, Soziales, Bildung, Kultur, Jugend, Senioren, Schule – diese und noch weitere Ressorts sind betroffen, wenn es um die Entwicklung und den erfolgreichen Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen geht, unabhängig davon, ob ein Projekt von der Kommune selbst getragen oder externe Träger in ihrer Arbeit unterstützt werden sollen. Im Sinne der Förderung generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen ist es deshalb wichtig, das Denken in Ressorts zu überwinden und die öffentlichen Ressourcen unterschiedlicher Fachgebiete in gemeinsamen Projekten zu bündeln (Offenburg). Die Handlungsbedarfe reichen von der Akquisition von Fördermitteln unterschiedlicher Ressorts bis zur Zusammenführung von Personal unterschiedlicher Fachgebiete, wie beispielsweise Gemeinwesenarbeit und Jugendarbeit, im Betrieb der Einrichtung. Projektbezogene, ressortübergreifende Arbeitsgruppen, sind hilfreich, um die Kompetenzen unterschiedlicher Fachgebiete zusammenzubringen und erleichtern Abstimmungsvorgänge in den Verwaltungen. Ähnliche Erfahrungen wurden bei der Entwicklung urbaner Freiräume gemacht.

Durch Einbindung der Akteure vor Ort Projekte frühzeitig im Quartier verankern

Die Einbindung der Akteure und Bevölkerung vor Ort ist die Basis einer erfolgreichen Projektverankerung. Unabhängig vom Initiator der Projektentwicklung besteht das Ziel,

eine Gemeinschaftseinrichtung zu schaffen, die in vielen Quartieren zum Bestandteil, zur Heimat, zum Wohnzimmer und Mittelpunkt des Stadtteillebens wird. Um diesem hohen Anspruch der Verankerung gerecht zu werden, ist eine Transparenz in der Planungsphase, die durch regelmäßige Information über laufende Prozesse und über die Einbindung Interessierter in den Planungsprozess hergestellt werden kann, essenziell. In der Planungsphase offenbaren sich so oft schon die ersten Schlüsselpersonen für die spätere Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung, die als Multiplikatoren ins Quartier hinein wirken können. Der Aufbau eines Netzwerkes im Quartier bereits in der Planungsphase sorgt für Transparenz und schafft Akzeptanz für das Projekt.

Potenziale lokaler Akteure nutzen

Die Berücksichtigung der Kenntnisse der „Fachleute vor Ort“, ob Bewohner oder im Quartier Beschäftigte, befördert die Passgenauigkeit der baulichen, wie auch inhaltlichen Konzeption. Planungsworkshops, themenbezogene Bürgerarbeitsgruppen u. Ä. sind geeignete Instrumente für die Beteiligung lokaler Akteure, erreichen jedoch nicht unbedingt alle potenziellen Nutzergruppen. Für die gezielte Ansprache einzelner Bewohnergruppen sind im lokalen Kontext geeignete Instrumente, wie z. B. aktivierenden Befragungen mit persönlicher Ansprache über Schlüsselpersonen, zu entwickeln.

Umsetzungsphase

Der Weg von der Projektidee bis zur Eröffnung der Gemeinschaftseinrichtung ist lang. In der Phase zwischen Planung und Nutzung, der Umsetzung des Bauvorhabens, tritt oft Stille in der Kommunikation des Projektes nach außen ein. Die wichtige Öffentlichkeitsarbeit fällt in dieser Phase oft hinter die Aufgabe einer mehr oder weniger zügigen Projektrealisierung zurück. Auch in der Umsetzungsphase ist es jedoch wichtig, die Akteure vor Ort mitzunehmen und zu begleiten, damit eine Einrichtung von Anfang an angenommen wird und die Aktivierungserfolge der Planungsphase gesichert werden.

Projektgruppen der beteiligten Akteure in der Bauphase fortführen

Die Planungsbeteiligung endet nicht mit der Fertigstellung der Entwurfsplanung, da es erfahrungsgemäß zu Veränderungen und Konkretisierungen des Entwurfes kommt



und Details der Ausstattung zu klären sind. Die Fortführung von Projektgruppen oder anderen Beteiligungsgremien hat sich als bedeutend erwiesen, um auch die Entscheidungen in der Umsetzungsphase eng an den Nutzerbedürfnissen auszurichten.

Im Umsetzungsprozess Offenheit erhalten und Öffentlichkeit schaffen

Öffentlich zelebrierte Projektfortschritte wie Spatenstich, Grundsteinlegung und Richtfest schaffen Öffentlichkeit und sorgen für eine Anteilnahme der Bevölkerung am Projekt. Kunstaktionen in der Bauphase und Selbsthilfeeinsätze bei der Einrichtung unterstützen die Aneignung durch die zukünftigen Nutzer.

Provisorische Angebote sichern aktivierte Potenziale und werben für die Einrichtung

Im gemeinsamen Planungsprozess werden viele gute Ideen für attraktive Angebote in der Gemeinschaftseinrichtung entwickelt. Um zu verhindern, dass die Aktivierungserfolge und Motivation in der relativ langen Zeit vom Baubeginn bis zum Bezug der Einrichtung verloren gehen, ist es sinnvoll nach provisorischen Umsetzungsmöglichkeiten für einzelne Angebote in vorhandenen Räumen zu suchen. Die vorläufigen Angebote verdeutlichen plastisch den Nutzen der Einrichtung und werden so zu wichtigen Bausteinen der Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt (Hamburg).

Nutzungsphase

Die Projektentwicklung hört nicht mit der Nutzungsphase auf. An zukunftsweisende Gemeinschaftseinrichtungen besteht der Anspruch, auf sich wandelnde Bedarfe im

Im Stadtteil Wolkenrasen lockte das öffentlich gefeierte Richtfest viele Interessierte auf die Baustelle (Sonneberg)

Stadtteil zu reagieren und sich in Prozesse der Quartiersentwicklung einzubringen. Inwieweit die in den Modellvorhaben verfolgten Ansätze und Strategien sowie die baulichen Lösungen dafür gute Voraussetzungen geschaffen haben, wird erst vor dem Hintergrund längerer Nutzungserfahrungen zu beurteilen sein. Auf jeden Fall sind auch in der Nutzungsphase hohe Anforderungen an Qualitätssicherung, Flexibilität und Offenheit im Betrieb zu stellen.

Qualitätssicherung in der Nutzung

Die dauerhafte Qualität der Angebotsstruktur in Bezug auf die Rolle der Gemeinschaftseinrichtung im Quartier zu sichern, ist eine Anforderung, die laufend besteht und der sich die Gemeinschaftseinrichtungen stellen müssen. Diese Notwendigkeit resultiert aus dem stetig voranschreitenden demografischen und sozialen Wandel, der sich auf Quartiersebene in sich verändernden Bevölkerungszusammensetzungen und Bedarfen der Bewohner manifestiert. Instrumente zur Qualitätssicherung können auf institutioneller Ebene Beiräte sein, in denen verschiedene Quartiersakteure vertreten sind. Evaluationen der Arbeit durch die Nutzer der Gemeinschaftseinrichtung sowie durch Personen von außerhalb (Schlüsselpersonen auf Quartiers- und kommunaler Ebene) können Impulse für notwendige Veränderungen geben.

Mitarbeiter auf sich wandelnde Nutzungsanforderungen vorbereiten

In der Nutzungsphase zeigt sich erst die tatsächliche Inanspruchnahme der neuen Gemeinschaftseinrichtungen. Für den dann erfolgenden Wechsel an Anforderungen sind die Mitarbeiter der Einrichtung „mitzunehmen“. Eine ausgewogene Mitarbeiterführung der Leitung ist erforderlich, die auch im Team Gemeinschaftlichkeit sicherstellt (Unternehmensführung, Coaching etc.).

Ein Ohr am Stadtteil

In der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung bilden sich schnell feste Strukturen von Angebotsspektrum und Nutzergruppen, die die Einrichtung als ihren Ort definieren. Um dem Ziel gerecht zu werden, ein Ort für alle im Quartier zu sein, ist es notwendig, in regelmäßigen Abständen allen Bewohnern – auch denjenigen, die nicht regelmäßig die Einrichtung nutzen – die Möglichkeit zum „Sich einmischen“ zu eröffnen. Dies kann beispielsweise über ein Nutzerplenum,

Stadtteilkonferenzen oder Zukunftswerkstätten geschehen.

Markenbildung anstreben, um Wahrnehmbarkeit und Identitätsbildung zu fördern

Durch eine wirksame Außendarstellung und Profilierung im Zusammenspiel von Lage, baulicher Gestaltung und Name können die Wahrnehmbarkeit von Gemeinschaftseinrichtungen im Quartierskontext und darüber hinaus auf gesamtstädtischer Ebene gefördert und Identitätsbildung ermöglicht werden. Dem Namen, gegebenenfalls zusammen mit einem Logo, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Er sollte kurz und prägnant sein und Offenheit für alle signalisieren. Insbesondere bei Gemeinschaftseinrichtungen, die in Kooperation mehrerer Träger und Institutionen betrieben werden, ist es wichtig einen Namen zu finden, mit dem sich jeder Einzelne identifizieren kann, der auf der anderen Seite aber nicht zu einer Überrepräsentanz Einzelner führt.

Erfahrungen aus dem Betrieb für zukünftige Projektentwicklungen nutzbar machen

Fördern die baulich-räumlichen und inhaltlichen Konzepte tatsächlich die generationenübergreifende Aneignung? Welche langfristigen Impulse für die Quartiersentwicklung wurden gesetzt? Sind die Träger- und Betriebskonzepte geeignet, die nachhaltige Nutzung zu sichern? Kann das in den partizipativen Planungsprozessen geweckte bürgerschaftliche Engagement verstetigt werden? Mit der genauen Kenntnis der Erfolgsfaktoren und Probleme des Betriebes, die zumeist bereits in der Konzeptionsphase angelegt sind, können wichtige Rückschlüsse für die zukünftige Projektentwicklung und -förderung abgeleitet werden.



Die Gemeinschaftseinrichtung wird als Marke im Stadtteil verankert (Sonneberg)

1.7 Handlungsempfehlungen – Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier

Durch Gemeinschaftsangebote die Lebensqualität im Stadtteil für alle Generationen verbessern

Stadtteilbezogene Raumangebote für Kommunikation und Begegnung, haushaltsnahe Dienstleistungsangebote sowie Freizeit-, Bildungs- und Kulturangebote unterstützen das Prinzip der kurzen Wege und erleichtern die alltägliche Lebensführung für Familien und ältere Menschen. Sie tragen so dazu bei, Stadtteile attraktiv und lebenswert für alle Generationen zu gestalten.

Gemeinschaftseinrichtungen als Netzwerkknoten für die Quartiersentwicklung nutzen

Durch ihre kontinuierliche Präsenz und die über die verschiedenen Angebote geknüpften Kontakte zu Bewohnern und anderen Akteuren im Stadtteil können Gemeinschaftseinrichtungen zu einem wichtigen Knotenpunkt im Akteurs- und Informationsnetzwerk des Stadtteils werden. Dies legt nahe, dass sie neben ihrem eigentlichen „Kerngeschäft“ eine wichtige Rolle als „Kümmerer“ für die Quartiersentwicklung übernehmen können. Aus einer solchen Aufgabenverknüpfung können jedoch Interessenskonflikte und Konkurrenzsituationen entstehen, denen durch klare Aufgabenformulierung und Mandatsvergabe vorzubeugen ist.

Begegnung als Basis für Annäherung und gegenseitiges Verständnis der Generationen intensivieren

Das Miteinander der Generationen im Alltagsleben zu verwirklichen, ist ein hoher Anspruch. Unterschiedliche Bedürfnisse, Einstellungen und Zeitrhythmen lassen manche Generationen, z. B. Jugendliche und Senioren, nur schwer miteinander in einen verständnisvollen Kontakt kommen. Gemeinschaftseinrichtungen können als sozialer und materieller Raum eine verbindende Rolle übernehmen, um Schwellenängste abzubauen, Konflikte auszuhandeln und Gemeinsamkeiten zu entdecken. Dabei ist die Freiwilligkeit der Begegnung eine wichtige Voraussetzung.

Stadtteilbezogene Infrastruktur durch Anbindung von Gemeinschaftsangeboten zukunftsfähig gestalten

Die Zusammenfassung von Angeboten und Dienstleistungen für unterschiedliche Be-

wohnergruppen in einer Einrichtung bündelt personelle Ressourcen und ermöglicht ein flexibleres Reagieren auf die sich wandelnden Bedarfe im Stadtteil. Kernangebote der sozialen Infrastruktur, wie Schulen oder Kindertagesstätten, die durch quartiersbezogene Angebote inhaltlich und räumlich erweitert und für alle Generationen geöffnet werden, können zu wichtigen Anlaufstellen und Treffpunkten im Quartier werden.

Vorhandene Ressourcen zum Ausbau sozialer Infrastruktur nutzen

In vielen Stadtteilen sind vorhandene zielgruppenbezogene Infrastruktureinrichtungen untergenutzt oder werden auf mittlere Sicht nicht mehr benötigt. Die Nutzung solcher vorhandenen Raumressourcen erleichtert die Entwicklung und den Aufbau von Gemeinschaftseinrichtungen. Über eine provisorische Nutzung lassen sich zügig und kostengünstig erste Angebote einrichten, die eine Basis bilden, um die Bewohnerschaft zu aktivieren, weitere Bedarfe im Stadtteil zu erheben und aufbauende Konzepte zu entwickeln. Nicht nur in räumlicher, sondern auch in inhaltlicher Hinsicht sollte an Vorhandenes angeknüpft werden, indem gegründete Netzwerke genutzt und etablierte Akteure eingebunden werden, wenn es um die Entwicklung generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen geht.

Mit offenen Grundrisskonzepten vielfältigen Anforderungen gerecht werden

Offene, multifunktionale Raum- und Gestaltungskonzepte sind ein wichtiges Instrument, um den vielfältigen Anforderungen, die auf der baulich-räumlichen Ebene aus dem generationenübergreifenden Ansatz resultieren, gerecht zu werden. Die Multifunktionalität sichert die langfristige Wandelbarkeit der Raumnutzung.

Durch nutzergruppenbezogene Aneignungsmöglichkeiten und Rückzugsbereiche das Miteinander der Generationen erleichtern

Die allein auf Nutzungsoffenheit ausgerichtete Gestaltung kann Aneignung erschweren und garantiert noch nicht die tatsächlich generationenübergreifende Nutzung. Neben nutzungsoffenen Bereichen, sollten nutzergruppenbezogene Aneignungsmöglichkeiten angeboten werden. In Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen des einzelnen Projektes können eigene räumliche Rückzugsbereiche für einzelne Bewohnergruppen eine wichtige Basis sein, um Nut-

zungskonflikten zwischen den Generationen vorzubeugen.

Verlässliche Kooperation der Akteure im Stadtteil aufbauen

Die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure ist eine wichtige Voraussetzung, um den vielfältigen Anforderungen und Aufgaben generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen in der Projektentwicklung und im Betrieb gerecht zu werden. Die Vorsorge für stadtteilorientierte Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Aufgabenfeld, das viele angeht und an dem sich lokale Verantwortungsgemeinschaften aus Wohnungswirtschaft, sozialen Organisationen sowie Bürgerinnen und Bürgern bilden können. Die Grundlage für gemeinsames erfolgreiches Handeln sind allerdings klare, überschaubare Strukturen und Verantwortlichkeiten auf Seiten aller Akteure.

Bedarfsgerechte Trägermodelle stadtteilbezogen entwickeln

Angesichts geringer werdender kommunaler Handlungsspielräume müssen neue Trägermodelle für quartiersbezogene Gemeinschaftseinrichtungen entwickelt werden. Durch unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure wird die Lebendigkeit, Vielfalt und Passgenauigkeit des Angebotes der Gemeinschaftseinrichtungen gefördert und zivilgesellschaftliches Engagement für die Stadtteilentwicklung gewonnen. Hier gibt es kein Patentrezept. Um die Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung der Stadtquartiere auf eine breitere Basis zu stellen,

sind private und bürgerschaftliche Akteure für den Aufbau und die Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen zu gewinnen. Das spricht für die Kooperation mehrerer Akteure, die gleichzeitig eine breite Akzeptanz für die Einrichtungen sicherstellen. Im Detail sind Lösungen vor dem Hintergrund der quartiersspezifischen Rahmenbedingungen gemeinsam mit den relevanten Akteuren im Stadtteil zu entwickeln.

Professionelle Basis zur Koordination des Betriebes absichern

Der Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen funktioniert auf der Basis einer individuellen, in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen des Quartiers zu ermittelnden Balance zwischen freiwilligem, persönlichem Engagement und professionellen Leistungen. Gerade ehrenamtliche Strukturen erfordern professionell sichergestellte Koordinations- und Unterstützungsleistungen. Deren Grundfinanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für qualitätvolle Arbeit. Darüber hinaus zeigt sich, dass Projekte die inhaltlichen Handlungsspielräume erheblich erweitern können, wenn ein individueller, kreativer Mix aus unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen entwickelt wird, der über Projektförderungen und eigene Einnahmen bis hin zu Sponsorenmitteln reicht.

Bürgerschaftliches Engagement gezielt unterstützen

Mit der gesellschaftlichen Diskussion um den Bedarf nach Stärkung bürgerschaftlichen Engagements zur Entlastung sozi-

Generationen übergreifende Gemeinschaftseinrichtungen als Kristallisationspunkt im Quartier (Hamburg)



alstaatlicher Systeme hat das Ehrenamt an Bedeutung gewonnen. Eine möglichst frühzeitige breite Beteiligung der Bewohner und zukünftigen Nutzer unterstützt die Passgenauigkeit der Einrichtungen, fördert Aneignung und Identifikation. Sie bildet die Grundlage für die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und die Übernahme von Verantwortung. Um Potenziale und Ressourcen für die Einrichtungen selbst, aber auch für den Stadtteil insgesamt zu erschließen, wird die Unterstützung und Aktivierung des freiwilligen bürgerschaftlichen Engagements mehr und mehr zur strategischen Aufgabe. Bürgerschaftliches Engagement bezieht sich heute nicht alleinig auf die „Beteiligung“ an einem von höheren Instanzen konzipierten Projekt. Vielmehr sind es immer wieder die Bürger selbst, die den Impuls für Entwicklungen geben. Eine Unterstützung dieser Kräfte kann dabei schon im Ausräumen von Vorbehalten, beispielsweise im Verwaltungshandeln, gegenüber bürgerschaftlichen Initiativen bedeuten.

Ressortübergreifendes Handeln als Element der Alltagspraxis begreifen

Mit ihren vielfältigen Aufgaben und Funktionen berühren Gemeinschaftseinrichtungen die Zuständigkeiten unterschied-

licher Fachressorts innerhalb öffentlicher Verwaltungen sowie die Belange verschiedener sozialer Träger und Institutionen. Im Sinne der Förderung generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen, ist es deshalb wichtig, das Denken in Ressorts zu überwinden und die öffentlichen Ressourcen unterschiedlicher Fachgebiete – in Form von Personal, Finanzen und Fördermitteln – in gemeinsamen Projekten zu bündeln und so sowohl den Aufbau wie auch den Betrieb generationenübergreifender Gemeinschaftseinrichtungen zu unterstützen.

Förderprogramme auf neue Herausforderungen der Quartiersentwicklung ausrichten

Förderprogramme – auf kommunaler, wie auf Bundesebene – sollten flexibel gestaltet werden, um sich verändernden Anforderungen an Projektstrukturen gerecht zu werden. Dies bedeutet, dass Mittel nicht nur zur Investition in Bau und Ausstattung eingesetzt werden, sondern auch in Köpfe und Prozesse investiert wird. Neue Trägerformen und öffentlich-private Partnerschaften sollten besonders berücksichtigt werden. Mit Förderung verbundene Leistungsanforderungen sollten so gestaltet sein, dass sie Offenheit für kreative Entwicklungsprozesse einbeziehen.

2 Themenschwerpunkt B: Gestaltung urbaner Freiräume

2.1 Urbane Freiräume im Kontext der Quartiersentwicklung

Die demografischen, städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen in den Stadtquartieren der untersuchten Modellvorhaben sind unterschiedlich. In Abhängigkeit vom jeweiligen Quartierskontext differieren auch die Konzepte für die Gestaltung urbaner Freiräume. In vielen Stadtquartieren ist der Anteil älterer und in Einzelhaushalten lebender Menschen hoch. Besonders in verdichteten Innenstadtquartieren fehlen oft attraktive Angebote für Familien im Wohnumfeld. Diese Bevölkerungsgruppen sind im Alltag auf die vernetzte Stadt mit kurzen Wegen und auf ein attraktives Wohnumfeld mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten angewiesen. In schrumpfenden Stadtquartieren nimmt die Bedeutung von Freiräumen als Qualitätsmerkmal und stabilisierender Faktor für Nachbarschaften und Quartiere zu. In sozial schwachen Quartieren werden vor allem öffentliche Orte und Angebote der gleichberechtigten Kommunikation und Interaktion der Stadtbewohner benötigt. Besonders in verdichteten Stadtquartieren werden Freiräume zunehmend mehrfach „codiert“, indem sich Nutzungen und Nutzungsansprüche vielfältig überlagern. Einzelne Gruppen und Milieus suchen nach Räumen für die Selbstdarstellung, die Inszenierung und die Aneignung. Es werden verstärkt Gestaltungsprozesse nachgefragt, die auf eine aktive Beteiligung und Mitwirkung der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen ausgerichtet sind. Dies hängt auch mit dem sich wandelnden Verständnis zusammen, wie Freiraumangebote in den Stadtquartieren geschaffen und qualifiziert werden. Freiraum wird von vielen Akteuren transformiert, schrittweise angeeignet, bespielt und in der Nutzung immer wieder verändert. Neue Akteure der Zivilgesellschaft mischen sich in die Stadtproduktion ein. Dies erforderte in den Modellvorhaben Prozesse, die ein aktives Mitgestalten ermöglichen. Freiraum kann so zum Bestandteil einer integrierten und prozessualen Stadtentwicklung im Dialog der Stadtakteure werden.

Aus den vielfältigen Anforderungen an die Gestaltung urbaner Freiräume in den Stadtquartieren ergibt sich der Fokus des Themenschwerpunktes B. Er liegt vor allem auf

den Freiräumen der Wohnnachbarschaften und ist auf quartiersbezogene Wege, Plätze und Parks ausgerichtet, die für die Organisation des Alltages, die Begegnung, Kommunikation und die Aneignung wichtig sind.

Typen von urbanen Freiräumen

Die Bandbreite der Freiraumtypen in den Modellvorhaben reicht von neu gestalteten Stadtplätzen und Parks, über die Transformation von Infrastrukturf lächen zu urbanen Freiräumen, bis zu selbstorganisierten Gemeinschaftsfreiräumen im Wohnumfeld. Der jeweilige Quartierskontext und auch übergeordnete Stadtentwicklungskonzepte haben die unterschiedlichen Freiraumkonzepte mit bestimmt. In einigen Projekten haben darüber hinaus Partnerschaften und Kooperationen mit bürgerschaftlichen Initiativen und lokal verankerten Akteuren die Konzeptentwicklung beeinflusst.

Umgestaltung von Plätzen und Parks in gründerzeitlichen Stadtquartieren



In gründerzeitlichen Innenstadtquartieren stand besonders die Umgestaltung der Plätze und Parks im Fokus der Freiraumentwicklung, da diese nicht mehr zeitgemäß gestaltet, zugewachsen und nur monofunktional nutzbar waren. Für zentral gelegene Plätze und Parks ist es ein wichtiges Thema, geeignete Gestaltungslösungen und Angebote für die zahlreichen unterschiedlichen, zum Teil konkurrierenden, Ansprüche zu finden. In den untersuchten Projekten wurden Plätze und Parks zu alltäglichen Orten, die Angebote zum Aufenthalt, Spielen, Treffen und zur Aneignung für alle Generationen bieten. Offen und transparent gestaltete Freiräume, neue Promenaden, Bühnen und besonders gestaltete Aufenthaltsbereiche ermöglichen

das Sehen und Gesehenwerden und die Selbstdarstellung für die unterschiedlichen Gruppen und Milieus im Stadtquartier. Generationenübergreifende Bewegungs- und Möblierungselemente und eine geeignete Raumgestaltung bieten sowohl für ältere Menschen Aufenthalts- und Aneignungsmöglichkeiten, als auch für Kinder und Jugendliche Spiel- und Treffmöglichkeiten (Berlin-Mitte, Dessau, Fürstenfeldbruck).

Neue Freiräume und Angebote durch Umstrukturierung von Infrastrukturflächen



Mit der Umstrukturierung von Infrastrukturflächen, wie Sportarealen oder Bahnflächen, wurden in einigen Projekten neue Freiraumqualitäten in Innenstadtquartieren geschaffen. Wege erschließen bisher nicht oder nur unzureichend erlebbare Räume und werden teilweise so gestaltet, dass sie selbst zur Attraktion und zu einem Anziehungspunkt werden (rollfähige Beläge, Spiel- und Aufenthaltsangebote an Wegen, Erwachsenenspielplätze). Durch informelle Nutzungsangebote wurden bzw. werden bisherige Barriereräume zu neuen urbanen Zielorten transformiert und in das System der öffentlichen Stadträume integriert. Dabei wurden Allianzen mit Vereinen, Initiativen, Kunst, Kultur und sozialen Einrichtungen genutzt, um nachgefragte Freizeit- und Kulturangebote für die Begegnung zu entwickeln. Junge, kreative Milieus nutzen solche Transformationsräume, um Nischen für die Entfaltung und die Aneignung zu entwickeln, wie Community-Gärten, Sportparcours, Chillout-Zonen. Es entstanden aber auch Angebote für andere Nutzergruppen,

wie Schulgärten oder Gemeinschaftseinrichtungen in ehemaligen Industriegebäuden (Kiel, Berlin-Friedrichshain).

Umgestaltung von Straßenräumen für Mehrfachnutzungen



Die Benutzbarkeit öffentlicher Räume wird vielerorts durch Verkehrslärm, hohe Fahrgeschwindigkeiten, Parkraumbedarf und eine monofunktional ausgerichtete Straßenraumgestaltung eingeschränkt. Neuere Konzepte setzen statt auf Verkehrsverdrängung vor allem auf die Organisation eines verträglichen Mit- und Nebeneinanders der verschiedenen Verkehrsteilnehmer. Die Spanne der Umgestaltungen von Straßenräumen ist groß. Bei dem Konzept „Shared Space“ (Fallstudie Bohmte) wurde das bauliche Leitsystem auf ein Minimum reduziert und so die herkömmliche Trennung der verschiedenen räumlichen Funktionen im Verkehrsraum aufgehoben. Andere Konzepte wie in den Modellvorhaben Frankfurt a. M. und Fürstenfeldbruck wollten den Straßenraum kleinteilig verändern. Zusätzlich eingebrachte Möblierungselemente, wie beispielsweise Bänke, Stühle oder ein Bücherschrank, sorgen für mehr Aufenthaltsqualität. In Spiel- oder so genannten Begegnungszonen erhalten Aufenthalt und Spiel immer oder zu bestimmten Zeiten Vorrang vor den Verkehrsfunktionen. Zufahrtsbereiche und private Zugänge wurden umorganisiert und so gestaltet, dass Wege verbunden bzw. verkürzt wurden und dass kleine Quartiersplätze entstanden, die dem Aufenthalt und der Begegnung dienen.

Individuell und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume in schrumpfenden Quartieren



In schrumpfenden Stadtquartieren des Geschosswohnungsbaus, in denen eine bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen mittel- bis langfristig nicht in Sicht ist, erhält die Freiraumentwicklung bei der Neubestimmung von Stadträumen ein besonderes Gewicht. Unter dem Motto „Fläche sucht Nutzer“ wurden in Kooperation mit lokalen Akteuren gemeinschaftlich nutzbare Freiraumtypen entwickelt, die sich durch ihre Gestaltung als Begegnungs- und Identifikationsorte deutlich vom sonstigen Wohnumfeld abheben. Es entstanden Gemeinschaftsgärten zum Gärtnern, Treffen und Feiern in der Nachbarschaft (Leipzig), von Bürgern gestaltete Nachbarschaftsplätze und -treffs (Sangerhausen) und eine Freiluftbibliothek mit Bühne auf einem ehemaligen Anger einer Ortsmitte (Magdeburg). In den untersuchten Projekten verbleiben die Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand und der Wohnungsunternehmen, die Aneignung dagegen bleibt – im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten – zumeist der Kreativität und den Aktivitäten der Bewohner überlassen. Es wurden Lösungen entwickelt, die in der Pflege und Unterhaltung kostengünstig sind, damit die Folgekosten bei abnehmender Einwohnerzahl die Wohnungswirtschaft und Kommunen nicht zu sehr belasten.

Ziele und Wirkungen im Rahmen der Quartiersentwicklung

Die untersuchten Freiraumprojekte sind Mehrzielprojekte. Mit den Modellvorhaben sollten im Freiraum niedrigschwellige Begegnungs- und Nutzungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Darüber hinaus ging es darum, die Aneignung, Verantwortungsübernahme und die Selbstorganisation durch bürgerschaftliche Initiativen zu fördern. Mit den Modellvorhaben sollten soziale Prozesse angestoßen und Nutzungssynergien zu Ge-

meinschaftseinrichtungen und Wohnnachschaften hergestellt werden. Die Initiatoren solcher Umgestaltungsprozesse mit komplexer Wirkung auf die Quartiersentwicklung sind unterschiedlich. Bei einigen Projekten kam die wesentliche Initiative von engagierten Bürgern, Vereinen oder sozialen Einrichtungen aus dem Quartier selbst und wurde von Wohnungsunternehmen und/oder den Kommunen unterstützt und mitgetragen. Andere Projekte wurden im Top-down-Prinzip durch die Stadtverwaltung angestoßen. Lokale Akteure und Bewohner sind dann erst während des Prozesses eingebunden worden. Als wesentliche Ziele und Wirkungen im Rahmen der Quartiersentwicklung lassen sich unterscheiden:

Anlässe und Angebote für die Begegnung und für den Aufbau sozialer Netze schaffen

Über die Freiraumgestaltung und begleitende Prozesse in der Planung und Benutzung hinaus sollten Anlässe geschaffen werden, um miteinander ins Gespräch zu kommen, sich zu treffen und um sich über Alltägliches auszutauschen. Im Mittelpunkt standen dabei die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten, der Aneignungsmöglichkeiten, die Atmosphäre in den Freiräumen sowie deren Zugänglichkeit und Sicherheit (Dessau, Frankfurt a. M.).

Alters- und geschlechtergerechte Platz- und Freiflächenumgestaltung

Besonders in Stadtquartieren mit starker Segregation von Bevölkerungsgruppen führen Nutzungskonkurrenzen zwischen unterschiedlichen alters-, kultur- und geschlechtsspezifischen Gruppen häufig dazu, dass schwächere Gruppen aus den Freiräumen verdrängt werden. In einem solchen Kontext zielten die Projekte auf die Entschärfung von Nutzungskonflikten und Verdrängungsprozessen ab. Durch geeignete Beteiligungsformen und Freiraumangebote sollten vor allem auch die benachteiligten Gruppen wie Kinder, Mädchen und Senioren gezielt angesprochen und in der Freiraumaneignung gestärkt werden (Berlin-Mitte).

Impulse für die Quartiersentwicklung geben, Synergien anregen und nutzen

Insbesondere Kommunen zielten darauf ab, mit der Aufwertung von öffentlichen Räumen sichtbare Zeichen für das gesamte Quartier zu setzen. Die untersuchten Projekte zeigen, dass Initiativen im öffentlichen Raum dazu beitragen können, in einer Zeit



Der von den Anwohnern gestaltete Kumpel-Platz „Am Bergmann“ knüpft an die Tradition der Sangerhausener Westsiedlung an

stagnierender Investitionen Negativtrends entgegenzuwirken und eine positive Ausstrahlung und Wertschätzung des Quartiers zu erzeugen. Die Investitionen im öffentlichen Freiraum fördern damit ein positives Image, das auch privates Engagement im Umfeld nach sich zieht (Fürstenfeldbruck, Kiel).

Stärkung der Identifikation mit dem Quartier

Vor allem in sozial benachteiligten und im Umbruch befindlichen Quartieren sollte mit den Freiraumprojekten, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtquartier gestärkt werden. Die Projektinitiatoren, meist Kommunen gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und Bürgerinitiativen, setzen dabei nicht nur auf Lösungen im baulich-gestalterischen Bereich. Anwohnern und lokalen Akteuren sollte in einem bestimmten Rahmen auch Verantwortung für den öffentlichen bzw. gemeinschaftlich genutzten Raum übergeben werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Identifikation mit dem Quartier erheblich steigt, wenn die Bewohner die Raumproduktion ihres Wohnumfeldes aktiv mit in die Hand nehmen. Deutlich wurde jedoch auch, dass Nachbarschaften mit den angestrebten Aufgaben, wie z. B. Pflegepartnerschaften für Gemeinschaftsräume, auch überfordert werden können (Leipzig, Sangerhausen, Magdeburg).

Neue Formen der Produktion von urbanen Freiräumen austesten

Einige bürgerschaftlich initiierte Projekte verfolgten den experimentellen Ansatz, neue

Formen der Aneignung und Bewirtschaftung von öffentlichem Raum zu testen. Die Zwischennutzer, die in schrumpfenden Städten die Stadtbrachen mit vielen kreativen Ideen und Engagement als neue Freiräume besetzen und aufwerten, sind die Pioniere für diese neue Produktion von Raum. Dabei sollte die frühere Planungsbeteiligung von Bürgern von einem dialogorientierten Prozess des Aushandelns zwischen Bewohnern, Initiativen und Verwaltung abgelöst werden. Nach dem Prinzip „Privat schafft Öffentlichkeit“ wurden öffentlich-private oder privat-private Kooperationen angestrebt, die die Basis für den Betrieb öffentlich nutzbarer Freiräume bilden sollen (Berlin-Friedrichshain).



Im Wriezener Freiraum Labor produzieren junge, kreative Gruppen im dialogorientierten Prozess einen Park auf einer Bahnbrache (Berlin-Friedrichshain)

2.2 Generationenübergreifende Aneignung und Nutzung von Freiräumen

Die Freiräume, die in den Modellvorhaben entstanden sind, sollen grundsätzlich für alle Gruppen zugänglich und nutzbar sein. Bei der Projektentwicklung lag ein besonderer Schwerpunkt auf Freiraumangeboten, die Anreize für möglichst alle Generationen bieten. Die Nachfrage unter den Bewohnern und Nutzern in den Stadtquartieren zeigt in der Zusammenschau, dass die Interessen an der Nutzung und Aneignung von Freiräumen maßgeblich vom jeweiligen Lebensalter und der Lebensphase und auch von der Zugehörigkeit zu Milieus und Lebensstilen mitbestimmt werden. Eine weitere zentrale Erkenntnis ist, dass zahlreiche Interessen und Anforderungen generationenübergreifend sind. Für die Gestaltung urbaner Freiräume ist es daher wichtig, Angebote zu schaffen, die einerseits Synergien kongruierender Interessen verstärken und die andererseits – soweit an einem Ort realisierbar – ein verträgliches Neben- oder Nacheinander gegensätzlicher Interessen ermöglichen.

Bedürfnisse der Bewohner- und Nutzergruppen nach Freiraumangeboten

In einigen Modellvorhaben wurden gezielt die spezifischen Anforderungen, Interessen und Möglichkeiten der unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen für die Konzeptentwicklung von urbanen Freiräumen ermittelt. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht (siehe S. 70) wurden die Erkenntnisse aus den unterschiedlichen Beteiligungsverfahren der Modellvorhaben zusammengeführt. In der Gegenüberstellung werden sowohl die Gemeinsamkeiten

Im umgestalteten Park in Dessau finden alle Nutzergruppen geeignete Angebote und Möglichkeitsräume



als auch die vom Alter und der jeweiligen Lebensphase abhängigen Unterschiede der Nutzungsinteressen deutlich. Darüber hinaus zeigt die Übersicht auch die Potenziale und Restriktionen auf, die bei der Ansprache und der Aktivierung der jeweiligen Gruppen im Gestaltungsprozess zu berücksichtigen waren.

Zu den generationenübergreifenden Interessen zählen insbesondere:

- Mobilität und Verweilen im öffentlichen Raum (Zugänglichkeit und Barrierefreiheit)
- Austausch und soziale Prozesse (Nähe/Distanz, Beobachten, Anonymität, Identifikation)
- Anlässe und Angebote für Spiel, Bewegung und Aufenthalt
- Aneignung von Freiflächen, konkrete Nutzungsangebote
- Naturgenuss und Entspannung
- Kulturangebote und Mitmach-Aktionen
- Verfügbarkeit von Toiletten

Weitere generationenübergreifend benannte Interessen sind ein guter Pflegezustand und ein hohes Maß an gefühlter Sicherheit in den Freiräumen. Regelmäßig gepflegte, saubere und sichere Plätze, Parks, Wege und Grünanlagen wurden von vielen Gruppen gleichermaßen als wichtige Qualitätskriterien im Hinblick auf die Nutzbarkeit, Attraktivität und Wertschätzung von öffentlichen Freiräumen angeführt. Initiativen wie „Dreck-Weg-Tage“, Pflegepatenschaften und Pflanzaktionen in den Modellvorhaben deuten dabei ein sich wandelndes Verständnis der Verantwortlichkeiten an: Bürgerschaftliches Engagement ergänzt hier – im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten – öffentliches Handeln.

Möglichkeiten und Grenzen der gruppenübergreifenden Ansprache

Um die Begegnung und Interaktion der unterschiedlichen Generationen und Nutzergruppen im Freiraum zu fördern, wurden in den untersuchten Freiraumprojekten unterschiedliche Strategien verfolgt. Bewohner- und Nutzergruppen anzusprechen.

Gemeinsame Interessen nutzen und durch Freiraumgestaltung stärken

Bewohner verschiedener Generationen wünschen sich, Freiräume so zu gestalten, dass sich dort Menschen aus unterschied-

lichen Altersgruppen gerne und gemeinsam aufhalten und in einer Atmosphäre hoher Sicherheit unterschiedliche und frei wählbare Möglichkeiten der Betätigung haben. In den Projekten wurden die positiven Synergien zwischen den Interessen und Ansprüchen der unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen frühzeitig in der Projektentwicklung herausgefiltert und durch geeignete Angebote und Ausstattung im Freiraum verstärkt. Beispiele sind Angebote zum ungezwungenen Treffen, zum Sehen und Gesehenwerden und Möglichkeiten zur gemeinsamen Aneignung, Bewegung und kulturellen Nutzung von Freiräumen. In den Projekten wurden auch Spiel- und Bewegungsangebote entwickelt und bereitgestellt, die so gestaltet sind, dass sie für unterschiedliche Altersgruppen attraktiv sind und Anreize zur gemeinsamen Nutzung bieten.

Weitere Gruppen durch Selbstorganisation, Vernetzung und Begegnungsanlässe gewinnen

In der Ideen- und Konzeptentwicklung der untersuchten Freiraumprojekte wurde versucht, zunächst möglichst alle Alters- und Nutzergruppen anzusprechen. Im Prozessverlauf bildeten sich jedoch oft relativ homogene Gruppen heraus, die sich intensiv an der Umsetzung der Freiraumgestaltung beteiligen. Einige Projekte bauen daher darauf, dass das Spektrum der Nutzergruppen durch Selbstorganisation, Vernetzung und durch gemeinsame Projektarbeit und Patenschaften in der Betriebsphase der Freiräume erweitert werden kann. Inwieweit diese Strategie erfolgreich ist, kann erst die Auswertung der weiteren Nutzungsphase der Projekte zeigen, da die meisten Projekte erst kurz vor Abschluss der Untersuchung fertig gestellt worden sind.

Bürger, Vereine und Initiativen als Kümmerer gewinnen

In den Stadtquartieren gibt es eine Reihe von Gruppen, die bereit sind, sich für öffentliche Freiraumprojekte und für das Quartier zu engagieren. Ein großes Potenzial bildet die Gruppe der aktiven Menschen im Alter von 50+ Jahren. Diese Gruppe identifiziert sich besonders mit dem Wohnumfeld, hat Zeit und sucht häufig nach sinnvollen Möglichkeiten, um sich in der Nachbarschaft für die Gemeinschaft einzusetzen. Desweiteren engagieren sich Menschen als Einzelpersonen oder eingebunden in Initiativen und Vereine aus dem kreativen Milieu und dem Bildungsbürgertum. Sie suchen Freiräume



Das Schachspielen und der Salsa-Tanzwettbewerb im Rahmen des jährlichen Parksommers sind nachgefragte Angebote im Stadtpark Dessau



zur Selbstverwirklichung und für gesellschaftliche Kontakte oder sind mit ihrem Wohneigentum, durch ihre Familiensituation oder über Netzwerke mit dem Quartier verbunden.

Vorhandene Nachbarschaften festigen

Um die Bindung an das Wohnquartier zu festigen und eine höhere soziale Verantwortung für den öffentlichen Freiraum zu erreichen, sprachen einige Freiraumangebote gezielt die Bewohnergruppen aus den Nachbarschaften des Projektes an. Beispiele sind die Anlage selbstorganisierter Gemeinschaftsgärten im Wohnumfeld (Leipzig) oder kulturelle Angebote, wie Freiraumbibliotheken (Magdeburg) oder Bühnen und Equipment für Feste und Kulturprogramme (Fürstenfeldbruck). Auch durch eine Freiraumgestaltung und Anlässe, die an die örtlichen Traditionen anknüpfen, wie der Kumpel-Platz in der Bergmannsiedlung in Sangerhausen, können gezielt Ortsverbundene erreicht werden.

Spezielle Angebote für Jugendliche schaffen

Bei der Ansprache aller Altersgruppen zeigte sich, dass besonders die Gruppe der Jugendlichen schwierig einzubinden ist und dass dem Miteinander und der Akzeptanz der unterschiedlichen Alters- und Lebensstil-

Tabelle 1: Anforderungen und Interessen unterschiedlicher Alters- und Bewohnergruppen an Freiraumangebote, gruppenspezifische Potenziale und Restriktionen für die Freiraumgestaltung und Aktivierung von Gruppen

Alters/ Bewohner- gruppen	Anforderungen, Interessen an Freiraumangeboten	Restriktionen / Potenziale für die Freiraumgestaltung und Aktivierung von Gruppen
Klein-/ Schulkinder	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsnahe Angebote für Spiel, Bewegung, Neugier, Verstecken/Rückzug und soziale Kontakte • Nutzungsoffene, gestaltbare Flächen, Gelegenheiten für Abenteuer • Rollfähige Beläge • Übersichtlichkeit, Eindeutigkeit, Sicherheit (z. B. keine Dealer, Junkies, Alkoholiker) • Verfügbarkeit von Toiletten 	Restriktionen: <ul style="list-style-type: none"> • Kinderspiel findet immer stärker im institutionalisierten, betreuten Rahmen und zu Hause statt • Nutzung von Schulhöfen ist z. T. durch rigide Öffnungszeiten eingeschränkt Potenziale: <ul style="list-style-type: none"> • Kinder können spielerisch für die Mitarbeit bei der Ideenfindung und Umsetzung aktiviert werden
Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeiten zum Treffen und unter sich sein („Chillen“, wenig kontrollierte Plätze) • Möglichkeiten zum Sehen und Gesehen werden • Treffs mit konkreten Nutzungsangeboten (z. B. Bühne, MP3-Lounge, Bar mit Liegestühlen) • Informelle Bewegungs- und Sportangebote (z. B. Beachvolleyball, Rollsportflächen) 	Restriktionen: <ul style="list-style-type: none"> • Meist hohe Gruppendynamik und Mobilität • Starke Präsenz (Belebung/Verdrängung!) • Infragestellen und (spielerische) Überschreitung von Regeln und Verboten • In der Beteiligungsphase schwer erreichbar, z. T. gut zu motivieren, für Mitarbeit bei der Umsetzung Potenziale: <ul style="list-style-type: none"> • Einführung Event- und Lebensstilkultur
Erwachsene/ Singles	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturelle Angebote (z. B. Freiluftbibliothek, Bühne) • Schach- und Boulespielen, Picknicken, Tanzen, Musikmachen • Joggen, Walken • Ausstattungselemente für Bewegung und Wellness • Infrastruktur zum Unterbringen von Geräten, Stühlen etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interesse am Projekt, z. T. mit hohem Engagement in der Projektbegleitung und -umsetzung (v. a. Bildungsmilieu) • oft mit Vereins-/Netzwerkbindungen • Erneuerung, Einführung neuer Freizeitstile • Vermittlung zwischen alten und neuen Werten
Familien	<ul style="list-style-type: none"> • Spielangebote in der Nachbarschaft mit Angeboten für Begleitpersonen • Sichere Verkehrsräume • Akzeptanz von Kinderlärm • Kulturelle Angebote • Spiel- und Liegewiesen (sauber!) • Mobiler Spielwagen, Kinderfarm • Verfügbarkeit von Toiletten 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Zeit, verbleibende Zeit wird mit Freunden und in der Familie verbracht
Bevölkerung mit Migrations- hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> • Vor den Hauseingängen sitzen/treffen, Schachspielen, Tanzen • Im Freien sitzen und Grillen • Wiesen zum Betreten • Bühne für Veranstaltungen • Gepflegte Grünanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • z. T. hohe Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement, Pflegeeinsatz im Freiraum, Organisation von Veranstaltungen (v. a. bei Migranten der zweiten Generation) • z. T. starke Familienaktivitäten • öffentliche Kultur des sich Treffens, Spielens und Feierns
50 – 60+	<ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaftliche Aneignung des Wohnumfeldes (ehrenamtlich) • Kulturelle Angebote (z. B. Freiluftbibliothek, Stadtregal, Bühne) • Naturgenuss (Gepflegte Pflanzflächen, Staudenbeete), Spazieren gehen, nachbarschaftliche Kontakte • Bänke, Ruhezonen • Flächen zum gemeinsamen Gärtnern • Bewegungs- und Sportangebote • Verfügbarkeit von Toiletten 	Restriktionen: <ul style="list-style-type: none"> • Verfall von Gemeinschaften und die andere Werteorientierung der jüngeren Generationen führen z. T. zu Desinteresse am Wohnumfeld Potenziale: <ul style="list-style-type: none"> • verfügbare Zeit • Zuverlässigkeit in der kontinuierlichen Projektarbeit • Angebote für Familien und Kinder werden mitgedacht • Verantwortlichkeitsgefühl im Sinne von Sauberkeit, Ordnung, Pflegezustand • Weitergabe von Traditionen, Wissen und persönlichen Erinnerungen, handwerkliches Geschick • Impulse für eine sich wandelnde Alterskultur durch die „neuen/aktiven Alten“, zunehmende Präsenz im öffentlichen Raum
70 - 80+	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreiheit, Übersichtlichkeit, Eindeutigkeit, Sicherheit auf Wegen und in Freiräumen • geeignete Bewegungsmöglichkeiten • Ruhe- und Rastplätze an Alltagswegen (Sitzhöhen ab 48 cm, Armlehnen) • Verfügbarkeit von Toiletten 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der mit dem Alter zunehmenden körperlichen Einschränkungen ergeben sich spezifische Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume („Langsame“ Räume)

gruppen Grenzen gesetzt sind. Außerdem sind Jugendliche durch ihre hohe Mobilität und die Bedeutung, die sie zentralen Orten außerhalb des eigenen Stadtquartiers beimessen, weniger ortsgebunden. Anreize für Jugendliche sind Freiräume im Quartier, die eine selbstorganisierte Gestaltung, Bewegung und das Treffen und den Austausch ermöglichen (z. B. Sportparcours, Chillout-Zone, Schülergarten, WLAN im Freiraum; Berlin-Friedrichshain). Da sich die spezifischen Interessen Jugendlicher nach Bewegung und Aktion, oft nicht in unmittelbarer Nähe zu Angeboten für andere Altersgruppen verwirklichen lassen, werden in einigen Projekten geeignete Angebote, wie z. B. eine Dirtbike-Bahn, an anderer Stelle im Quartier geschaffen (Sangerhausen).

Mitmachaktionen für Kinder und Jugendliche

Mitmachaktionen und -baustellen sind eine Möglichkeit, gerade Kinder und Jugendliche zur Mitgestaltung zu motivieren. Solche Mitmachaktionen und -baustellen müssen gut vorbereitet und fachlich begleitet werden. Weiterhin sind Aspekte wie Unfallschutz, Versicherung, Kinder- und Jugendarbeitsschutzgesetze und Gewährleistung zu berücksichtigen. In der Regel führt dies zu einem Mehraufwand in der Vorbereitung und Betreuung. Der Erfolg liegt aber in der höheren sozialen Bindung, in der Kommunikation der Quartiersbewohner und der erhöhten Identifikation mit dem Freiraum im Quartier.



Die Freiraumbibliothek Magdeburg-Salbke lockt mittlerweile nicht nur Interessierte aus der Nachbarschaft an

2.3 Anforderungen an generationenübergreifende Freiräume

Baulich-räumliche Aspekte

Lage, Einbindung und baulich-räumliche Konzeption bestimmen wesentlich die Nutzbarkeit und Attraktivität von Freiräumen im Stadtquartier. Hinsichtlich der baulich-räumlichen Konzeption sind vor allem Gestaltungsansätze gefragt, die

- die vielfältigen Ansprüche der Generationen und Nutzergruppen zu einer guten baulichen Gestaltung mit hohem Gebrauchswert zusammenführen,
- flexible Nutzungen ermöglichen und räumliche, bauliche und funktionale Synergien im Stadtquartier nutzen und verstärken,
- einfach sind und möglichst ohne aufwändige Umbauten auskommen,



Aktionsbereiche für Jugendliche benötigen eigene Freiräume und lassen sich nicht immer in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Ruhe- und Aufenthaltsbereichen verwirklichen - von Jugendlichen mitgestaltete Dirtbike-Bahn in Sangerhausen

- signifikant für den jeweiligen Ort sind und eine hohe Identifikationswirkung haben,
- ein positives Image vermitteln und privates Engagement fördern.

Die folgenden Grundprinzipien baulicher und räumlicher Lösungen bilden einen Ideenpool für die gute Gestaltung urbaner Freiräume für Jung und Alt.

Zentrale Lage und integrierte Freiraumgestaltung fördert die urbane Nutzung

Zentral gelegene und in das alltägliche Wegesystem eingebundene Freiräume fördern die Begegnung und erhöhen den Gebrauchswert von Gemeinschaftsräumen. Auch die integrierte Gestaltung gemeinschaftlich genutzter Außen- und Innenräume ist eine wichtige Voraussetzung für die Aneignung und Nutzung urbaner Freiräume. Exemplarische Maßnahmen, um Freiräume und Gemeinschaftseinrichtungen gestalterisch und funktional aufeinander abzustimmen und Bezüge im Wohnumfeld zu stärken sind:

- abgestimmte Raumkonzepte und Zugänge von Gebäuden, wie Vorplätze, Caféterrassen zum Freiraum (Berlin-Mitte), Unterstellmöglichkeiten für Freiraummobiliar, -spiele, -werkzeuge (Leipzig) und die Mitbenutzung von Toiletten in Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnnachbarschaften
- Funktionsergänzungen zu öffentlichen Räumen auf privaten Grundstücken, wie ein Bewegungsgarten im Seniorenstift, ein Wegerecht oder Sitzbereiche, die für die Allgemeinheit nutzbar sind (Fürstfeldbruck)

In Freiräumen sowohl Gemeinschaft als auch Abgrenzung ermöglichen

Die urbanen Freiräume für Jung und Alt in den Stadtquartieren sollten Gemeinschaft



Eine differenzierte Freiraumplanung ermöglicht unterschiedlichen Nutzergruppen das Neben- und Miteinander und ...

und auch Abgrenzung ermöglichen. In größeren Parks und auf Plätzen ist es zumeist gelungen, sowohl Angebote zur Annäherung und Kommunikation als auch für das störungsfreie Nebeneinander und Nacheinander der Generationen (Aktion/Ruhe und Beobachtung) im räumlichen Zusammenhang zu organisieren (Dessau). Dagegen reichen kleine Plätze und Freiräume allein oft nicht aus, um Angebote für alle Altersgruppen ohne Konflikte an einem Ort zu realisieren. Lösungen können ergänzende Angebote in der räumlichen Nachbarschaft von Plätzen, z. B. im Straßenraum oder auf privaten Grundstücken sein (Fürstfeldbruck), oder auch möglichst räumlich/funktional vernetzte Angebote an anderer Stelle im Stadtquartier (Sangerhausen).

Möglichkeiten zum Sehen und Gesehenwerden schaffen

Übersichtlich gestaltete Freiraumsituationen und räumlich und visuell verbindende Gestaltungselemente (wie durchgängige Wege, Promenaden, Plätze, Wiesen, Baumhaine und niedrige Hecken und Anpflanzungen) schaffen räumlichen Zusammenhalt, ermöglichen ungezwungenen Sichtkontakt sowie Begegnungen (Kiel). Das „Sehen und Gesehenwerden“, kann auch gefördert werden, indem Angebote für unterschiedliche Altersgruppen im räumlichen Zusammenhang gestaltet werden. Beispielsweise sollten zu Spielgelegenheiten für Kinder zusätzliche Angebote für Erwachsene entstehen. Hierzu zählen attraktive und bequeme Sitzgelegenheiten, Bewegungs- und Spielangebote sowie auch gastronomische Angebote, die den Aufenthalt und die Benutzung auch für Begleitpersonen und auch für ältere Menschen attraktiv gestalten (Berlin-Mitte).



... die integrierte Gestaltung von Platz und Gemeinschaftseinrichtung schafft Nutzungssynergien (Berlin-Mitte)

Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten bei der Gestaltung

Offene, übersichtlich gestaltete Freiräume sind darüber hinaus eine wichtige Voraussetzung, um das Gefühl von Sicherheit und Angstfreiheit im öffentlichen Raum zu fördern. Belebte Freiräume und Sichtbezüge zu Wohnhäusern, Gemeinschaftseinrichtungen und zu öffentlichen Straßen tragen zu mehr sozialer Kontrolle bei. Für verstellte Grünräume und Plätze, wie sie vielerorts anzutreffen sind, erfordert dies zunächst ein „Aufräumen“ und Roden von Gehölzbeständen und die Beseitigung bzw. Öffnung von Wällen und sonstigen Sichtbarrieren. Solitäräume oder Baumhaine können durch Aufastung in die Gestaltung integriert werden. Belagswechsel, niedrige Mauern und Sitzstufen ermöglichen räumlich gegliederte, überschaubare Freiräume. Um Konflikte bei einer umfassenden Beseitigung von Gehölzen zu entschärfen, empfiehlt es sich, die Ziele und Maßnahmen zur Umgestaltung frühzeitig transparent zu machen und zu kommunizieren, beispielsweise im Rahmen von Planungsspaziergängen (Dessau).

Mehrfachnutzung schafft Freiräume

Durch die Mehrfachnutzung vorhandener Infrastrukturf lächen kann das Freiraumangebot in verdichteten Innenstadtkvartieren sinnvoll ergänzt werden. Sie reicht von der Öffnung von Schulhöfen und Sportplätzen für die Allgemeinheit und für informelle Sportarten bis zur Mitnutzung der Straßefahrbahn für den Aufenthalt und zum Spielen. Organisatorische Aspekte, wie beispielsweise die Frage, wer außerhalb des regulären Betriebes von Schulen und Sportflächen das Gelände abschließt und kontrolliert und das Festhalten an gewohnten Nutzungsrechten (Parkierungszonen im Straßenraum, Belegungsrechte von Vereinssportflächen), hemmen oft eine Mehrfachnutzung. Lösungen können lokale Kümmerer und Ansprechpartner sowie zeitlich beschränkte Nutzungen sein. Gute Erfahrungen wurden auch mit temporären Maßnahmen gemacht, die das Ausprobieren bereits vor der Fertigstellung des Freiraums ermöglichen, die ungewohnte Gestaltungslösungen veranschaulichen und Anreize zum Mitmachen schaffen (Kiel).

Freiraum für gleichberechtigte Nutzung des Verkehrsraums schaffen

Einige Freiraumprojekte verfolgten das Ziel, Straßenräume so umzugestalten, dass sie möglichst gemeinschaftlich und gleich-



berechtigt für die Bewohner nutzbar sind. Dabei sollte der Durchgangsverkehr nicht verlagert werden, um die notwendige Frequenz für urbanes Leben zu erhalten. Nach dem Prinzip Shared Space wurde in der Fallstudie Bohmte die herkömmliche Trennung der verschiedenen räumlichen Funktionsbereiche im Verkehrsraum aufgehoben und das bauliche Leitsystem auf ein Minimum reduziert. Dieser umfassende Gestaltungsansatz ist nicht überall umsetzbar. Das Modellvorhaben Frankfurt zeigt, dass auch durch einfache Umgestaltungsmaßnahmen und temporäre Maßnahmen Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Straßenraum geschaffen werden können und so die räumliche und funktionale Dominanz des Autoverkehrs vermindert werden kann.

Barrierefreie Wege und Zugänge sind Voraussetzung für Begegnung

Hohe Bordsteine, zugeparkte Gehwege, starke Geländeneigungen, Treppen und unübersichtliche Zugänge zu Freiräumen können schwer oder nicht passierbare Barrieren darstellen. In einigen Freiraumprojekten, wie z. B. in Fürstfeldbruck oder der Fallstudie Hamburg, wurden vorbildliche Lösungen gefunden, um durchgängige Wegesysteme zu entwickeln und die Orientierung und Zugänglichkeit zu verbessern. Beispielhafte Maßnahmen sind:

- der Lückenschluss und das Aufeinanderbeziehen wichtiger Wegeverbindungen
- ausreichend dimensionierte Wege mit geh- und rollfreundlichen Belägen
- die niveaufreie und gestalterische Anbindung von Wegen, Plätzen und angrenzenden Straßen

Die deutlich sichtbar markierte Begegnungszone lässt eine Mehrfachnutzung von Straßenräumen im Frankfurter Nordend zu

- Querungshilfen an Straßen, wie Vorstreckungen des Bürgersteiges oder besonders gestaltete Fahrbahnübergänge
- Orientierungspunkte an Zugängen, klar ablesbare Wegführungen
- eine qualitätsvolle Beleuchtung von Hauptwegen und Zugangsbereichen
- örtlich angepasste Lösungen, um starke Geländeneigungen und Treppen passierbar zu machen (im Idealfall Rampen mit maximal 6 % Neigung)

Multifunktionale und nutzungs offene Räume

Freiräume mit harten, belastbaren Belägen, offenen Rasenflächen und mit attraktiven Sitzgelegenheiten eignen sich auf vielfältige Weise für die Aneignung durch alle Generationen. Multifunktional und nutzungs offen gestaltete Verkehrsflächen, Stadtplätze und Promenaden können so gleichermaßen als Plattform für Feste und Kulturveranstaltungen, zum Spielen mit Rollgeräten oder als Cafégarten genutzt werden. Kombiniert mit Licht, interessanter Architektur und/oder Relikten historischer Nutzungen kann an solchen Orten eine besondere Atmosphäre entstehen. Solche Freiräume in den Quartieren sind wichtige Quartiersbühnen für das Sehen und Gesehenwerden und die Begegnung. Ergänzend zu den multifunktionalen und nutzungs offenen Räumen müssen in den Stadtquartieren auch Nutzungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen ausdifferenziert werden.

Sitzmöbel für Alt und Jung

Aufenthaltsqualität und Gebrauchswert städtischer Freiräume werden stark mitbestimmt von der Qualität, Anzahl und Anordnung von Sitzmöglichkeiten. Sie sollten in ausreichender Zahl an Wegen und in nicht zu großen Abständen zur Verfügung stehen.



Der Christuskirchplatz in Essen ist multifunktional gestaltet: Marktplatz, Spielfläche und Treffpunkt



Flexible Sitzmöglichkeiten für die Pause im Straßenraum (Frankfurt a. M.)

Eine generationenübergreifende Nutzung fördern Sitzmöbel, die

- Sitzflächen aus warmen Materialien wie Holz oder Kunststoff aufweisen,
- in Sitzhöhe und Neigung der Rückenlehne ausreichenden Sitzkomfort auch für ältere Menschen bieten,
- Blickbezüge und Kommunikation ermöglichen und
- einen freien Platz neben der Bank für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen und Spielmöglichkeiten für Kinder in direkter Nähe aufweisen.

Erforderlich sind auch unkonventionelle Sitzmöglichkeiten, bei denen die Interaktion im Vordergrund steht, wie Plattformen, Skulpturen oder dreh- oder schwenkbare Sitzmöbel. Hilfreich ist die Bemusterung und das Ausprobieren verschiedener Sitzmöbel und die gezielte Entwicklung geeigneter Sitzmöbel mit einem Hersteller.

Generationenübergreifende Angebote

Weitere Ausstattungsmerkmale und Angebote, die zur generationenübergreifenden Nutzung und Begegnung anregen sind:

- Orte zum Treffen und Promenieren
- Plätze für Feste und Events (z. B. Spiel-, Sport-, Grillfest, Bouleturnier), ggf. mit Bühne
- Rundwege mit verschiedenen Stationen und unterschiedlicher Atmosphäre (Sonne/Schatten, Ruhe/Aktivität)
- Flächen zum gemeinsamen Aneignen, zum Pflanzen und Gärtnern
- Wasser als Gestaltungs- und Spielelement
- Flächen für Kultur- und Bewegungsangebote (z. B. Sportwiese)

- Bewegungs- und Spielgeräte für Jung und Alt
- Aktionsbereiche für Jugendliche
- Klanginstallationen (z. B. Hörsofa, Audio-ring)

Geräte, die auch Erwachsene und ältere Menschen dazu ermuntern, sich zu bewegen und an speziell entwickelten Geräten zu trainieren, werden verstärkt nachgefragt. Nach den ersten Erkenntnissen aus dem Forschungsfeld werden die Akzeptanz und Benutzung gefördert, wenn die Auswahl, der Standort und das räumliche Konzept für solche Geräte in den Gesamtprozess der Freiraumgestaltung integriert und gemeinsam mit den künftigen Nutzern entwickelt werden. Schwellenängste können durch geeignete Angebote, wie Treffs zur regelmäßigen gemeinsamen Benutzung, Probebenutzung mit Anleitung und durch eine ansprechende Beschilderung vermindert werden (Berlin-Mitte, Fürstenfeldbruck).

Infrastruktur für Eigeninitiativen in öffentlichen Freiräumen

Die selbstorganisierte Nutzung von Freiräumen, wie für Bürgergärten oder Kulturangebote, kann insbesondere erleichtert werden durch:

- Versorgungsstationen für Strom und Wasser
- Unterstellmöglichkeiten für Geräte, Spiele, Freiraummobiliar, Gartenwerkzeuge, Festzubehör
- flexibel nutzbare Bühnen mit entsprechender Grundausstattung
- die Verfügbarkeit von Toiletten

Betriebskosten für die technische Infrastruktur können durch die Anlage von Tiefbrunnen für die Gartenbewässerung oder die Solarstromgewinnung gemindert werden. In Kooperation mit Stadtteileinrichtungen sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Bühnenzubehör, Mobiliar etc. für größere Feste und Veranstaltungen ausleihen zu können. Für technische Anlagen sind ggf. vor Ort für Wartungsarbeiten und für den Nutzerzugang Kümmerer erforderlich (Stadtteileinrichtungen, Kioskbetreiber, Vereine etc.). Bei der Anlage von Gärten für die selbstorganisierte Nutzung und Pflege in öffentlichen Räumen ist zu bedenken, dass diese unter Umständen eine Einfriedung zum Schutz vor unerwünschten Nutzungen, wie Hundenauslauf, benötigen. Hier bieten sich z. B. Einfriedungen aus niedrigen Na-



tursteinmauern oder stabile Weidenzäune mit unverschlossenen Toren an, die den besonderen Charakter der Gärten signalisieren, gleichzeitig aber auch die Zugänglichkeit und Einsehbarkeit für die Allgemeinheit weiterhin gewährleisten (Leipzig).

Ein Gartenzimmer und Spinde für Gartengeräte erleichtern die Selbstorganisation des Gemeinschaftsgartens (Leipzig)

Organisatorische und soziale Aspekte

Bauliche und gestalterische Lösungen bilden die Plattform für die Begegnung der Generationen in urbanen Freiräumen. Ergänzend sind soziale und organisatorische Maßnahmen notwendig, um Begegnung, Interaktion und bürgerschaftliche Selbstorganisation herauszufordern und zu erleichtern.

Soziale Verantwortung herstellen und Vorbehalte mindern durch Beteiligung

Indem die Quartiersbewohner in die Entwicklung, Umsetzung und den Betrieb von Freiräumen eingebunden werden, wird die Akzeptanz und Wertschätzung gegenüber dem öffentlichen Freiraum und dessen Ausstattung erhöht. Die Bewohner wissen um die Arbeit und den Wert, wenn sie selbst an der Gestaltung beteiligt sind. Damit ergibt sich eine höhere Verbindlichkeit, die auch dazu beiträgt, Vandalismus vorzubeugen. Durch die Übernahme von persönlicher Verantwortung im Gestaltungsprozess können auch Ängste gegenüber den „falschen“ oder „unbekannten“ Nutzern überwunden oder vermindert werden.

Begegnungsanlässe im Freiraum schaffen

Um die Begegnung von Menschen unterschiedlicher Kulturen und Lebensformen sowie unterschiedlichen Alters zu fördern sind wiederkehrende Anlässe wichtig, wie beispielsweise:



Gemeinsame Feste wie die Eröffnung der Kolonnaden in Leipzig bedeuten Anerkennung und schaffen Begegnungsanlässe

- Mitmachprojekte wie Bau-, Kunst- und Pflanzaktionen
- Kultur- und Bewegungsangebote (Konzerte, Theater, Lesen, Buchverleih, Tanzen, Sport)
- Feste, Events (Kiezfest, Parksommer, Kinderfeste, Sportfeste)

Die Erfahrungen der untersuchten Freiraumprojekte zeigen, dass die Teilnahme und die gemeinsame Projektarbeit und Organisation die zwanglose Kontaktaufnahme und Interaktion erleichtern. Als hilfreich für die Pflege und Festigung der Nachbarschaftsbeziehungen hat sich die Einrichtung offener, regelmäßiger Treffs zum Austausch erwiesen.

Organisatorische Voraussetzungen für Bürgerengagement im Freiraum

Bürgerschaftlich organisierte Freiraumprojekte sind auf eine Vernetzung in das Quartier ausgerichtet und leisten oft einen großen Teil der Kommunikations- und Koordinationsarbeit in Selbstorganisation. Daher haben solche Projekte eine große Multiplikations- und Initialwirkung für Stadtquartiere. Die Vernetzung im Quartier und das Engagement in Kooperationsprojekten erfordern auf der anderen Seite auch eine Unterstützung und Professionalisierung bürgerschaftlicher Initiativen.

Bürgerschaftliche Initiativen unterstützen

Bürgerschaftliches Engagement in öffentlichen Freiräumen benötigt eine Begleitung und Unterstützung durch Kommunen und Wohnungsunternehmen. Notwendig sind vor allem:

- eine öffentlichkeitswirksame Anerkennung

- Ansprechpartner/Projektverantwortliche in der Verwaltung
- Beratung und Unterstützung (z. B. moderierte Workshops, Projektgespräche)
- die Etablierung von Beiräten
- die Bereitstellung finanzieller Hilfen (Sachmittel-/Bürgerfonds) und das Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten

Kommunen und Wohnungsunternehmen können auch die Professionalisierung und Verselbständigung von Ehrenamt fördern, indem sie Arbeitsmittel bereitstellen oder auch Qualifizierungen anbieten in den Bereichen geschäftsführende Koordination, Öffentlichkeitsarbeit und Redaktion (Kiezzeitung, Internetseite), Einwerben von Fördergeldern sowie Ansprache und Pflege von Sponsoren.

In Kooperationsprojekten sind Team- und Projektgeist gefragt

Neben der Bereitstellung „harter“ fachlicher Kompetenzen durch die Kommunen und Wohnungsunternehmen sind auch Querschnitts- und projektorientierte Beratungskompetenzen gefragt. Statt Zuständigkeits- und Ressortdenken ist für die Entwicklung und Umsetzung von Kooperationsprojekten ein Projektverständnis notwendig, das Kompetenzen im Bereich Motivation, Moderation und Teamfähigkeit erfordert. Für den Erfolg solcher Projekte ist mit entscheidend, alle Partner an den Tisch zu bringen, gezielt zu moderieren und das Projekt voranzutreiben.

Bürgerengagement durch Netzwerke und Strukturen verstetigen

Für die Verstetigung von bürgerschaftlich getragenen Projekten, sind der Aufbau und die Pflege von Netzwerken im Quartier notwendig, um die Entwicklung und den Betrieb von Projekten durch Patenschaften und Sponsoring „gängig“ zu machen. Bei „Mehrfachprojekten“ mit vielen Akteuren und Partnern sind auch auf der Bürgerseite verantwortliche Ansprechpartner gefragt. Für die Finanzierung können feste Strukturen, wie ein Verein, hilfreich sein. Um Sponsoren zu werben und zu betreuen, werden Personen benötigt, die für Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beziehungspflege zuständig sind.

Technologische Aspekte

Im Themenschwerpunkt Freiraum wurden folgende Teilaspekte im Rahmen des Son-

dergutachtens „Neue Technologien“ vertiefend untersucht:

- Ressourceneffizienz durch Solarstromgewinnung
- Umgang mit verlärmten Räumen durch aktive Klangelemente und passive Lärmbeeinflussung (Sound-Scape-Ansatz)
- Kommunikationsförderung durch WLAN-Vernetzung im Freiraum und internetgestützte Quartiersplattformen

Ergänzend wurde in den Modellvorhaben folgenden Fragen zur Attraktivitätssteigerung von Freiräumen nachgegangen:

Mehr Sicherheit durch Technologieeinsatz?

Im Modellvorhaben Dessau wurde untersucht, inwieweit der Technologieeinsatz das subjektive Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum verbessern kann. Deutlich wurde, dass Video-Überwachung und vergleichbare Sicherheitstechnologien das subjektive Sicherheitsempfinden nicht verbessern. Notwendig sind dagegen integrierte, fachübergreifende Lösungen und die offensive Diskussion mit den relevanten Gruppen und Akteuren im Stadtquartier. Gute Erfahrungen wurden mit einem „Sicherheitstisch“ unter Schirmherrschaft des Bürgermeisters gemacht. Die wesentlichen Akteure und Verwaltungsstellen beraten hier Strategien und Maßnahmen, um die Sicherheit zu verbessern. Auf der baulichen und organisatorischen Ebene sind Maßnahmen Erfolg versprechend, die dazu beitragen, den öffentlichen Raum aufzuwerten, ihn zu beleben und die soziale Kontrolle zu verstärken. Technologien können z. B. in Form von Beleuchtungskonzepten einen Beitrag leisten.

Behagliche Stadtmöbel durch neue Materialien?

Technologische Aspekte spielen auch beim Einsatz neuer Materialien für Stadtmöbel eine Rolle. Für eine hohe Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen sind Sitz- und Möbelemente mit flexiblen, bequemen Beschichtungen, Bezügen oder Polstern nachgefragt, die gute haptische Oberflächeneigenschaften aufweisen (warm und weich). Trotz dieser von verschiedenen Altersgruppen gewünschten Eigenschaften, müssen diese stabil gegen Vandalismus sowie UV- und witterungsbeständig sein. Die Recherche geeigneter neuartiger Materialien im Modellvorhaben Berlin-Mitte ergab jedoch, dass der weiche, elastische Charakter von Materialien im Widerspruch zur Vandalismussicherheit bzw.

Strapazierfähigkeit steht. Bis auf ein Kunststoffgranulat der Firma Polytan wurde kein Material gefunden, das den Belastungen im öffentlichen Freiraum standhalten würde. Das Granulat kann mit einem speziellen Kleber beispielsweise auf Betonsitzflächen aufgebracht werden, so dass diese schwer zerstörbar sind. Eine Reparatur ist möglich. Als hartes plastisches Kunststoffmaterial zur Herstellung von Sitzmöbeln, das ausreichend nutzungsresistent und formvariabel ist, sind Fiberglass-GFK-Kunststoffe der Firma swissfiber und der Corian-Verbundwerkstoff der Firma Corian geeignet. Allerdings schränkt der relativ hohe Materialpreis die Einsatzmöglichkeit im öffentlichen Raum ein.

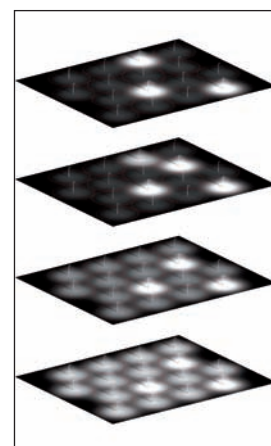
Rechtliche Aspekte

Informelle Verfahren begünstigen die Projektumsetzung

Die informelle Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Institutionen im Quartier und lokalen Akteuren hat sich als wichtiger Erfolgsfaktor für die Projektumsetzung erwiesen. Hierbei entstehen Planungen mit einer hohen Verbindlichkeit. Damit „Prozesse von unten“ und demokratisch legitimierte Politik zueinander finden, müssen die Entscheidungswege und das Mitspracherecht frühzeitig gemeinsam definiert werden (Fürstfeldbruck, Sangerhausen).

Nutzungsvereinbarungen klären Interessenlagen

Wenn Private im öffentlichen Raum agieren oder öffentliche Nutzungen auf privaten Grundstücken vorgesehen sind, haben sich Nutzungs- oder Gestattungsvereinbarungen als erfolgreiche Instrumente bewährt. Hierin werden u.a. die Art der Nutzung, Vereinba-



Die interaktive Beleuchtung (siehe Grafik oben) im Stadtpark Dessau fördert die Belebung und das Sicherheitsgefühl in den Abendstunden



rungen zum Betrieb (Pflege, Unterhaltung, Benutzung) und Versicherungs- und Haftungsfragen geregelt (Berlin-Friedrichshain, Leipzig).

Verkehrssicherungspflicht als Hürde für informelle Freiraumnutzungen

Die Übernahme von Patenschaften oder Organisationsleistungen durch Initiativen und Akteure im öffentlichen Raum wird durch die Haftungsregelung für die Verkehrssicherungspflicht eingeschränkt. Hiernach hat derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, die Pflicht, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern. Wenn Bürgerinitiativen im öffentlichen Raum gestaltend und pflegend aktiv werden und Verantwortung übernehmen, wie beispielsweise in Bürgergärten oder für ein Terrain für Geländefahrten mit dem Fahrrad (Dirtbike-Bahn), stellt sich die Frage, welche Regelungen zur Absicherung getroffen werden können, damit bürgerschaftliches Engagement nicht überfordert und damit verhindert wird. Hilfreich ist die Kooperation mit Vereinen, die ein beschränktes Haftungsrisiko übernehmen können (wie z. B. in Magdeburg). Dies gelingt jedoch nur, wenn entsprechende Organisationen als verantwortliche Partner zur Verfügung stehen. In Modellvorhaben, wo die Voraussetzungen für eine Kooperation mit einer Körperschaft nicht gegeben waren, konnten Projekte nur realisiert werden, wenn die Unterhaltungsträgerschaft weiterhin von der öffentlichen Hand übernommen wurde (Sangerhausen, Berlin-Friedrichshain).

2.4 Trägermodelle und Akteurskonstellationen

Trägermodelle und Rechtsformen

Neue Teilöffentlichkeiten im öffentlichem Raum

In den untersuchten Freiraumprojekten liegen Eigentum und Trägerschaft in der Hand der Kommune oder der Wohnungsunternehmen. Neu sind Konstellationen, in denen Initiativen oder Einzelpersonen die Mitgestaltung öffentlich nutzbarer Freiräume übernehmen. Es entstehen im öffentlich nutzbaren Raum neue Teilöffentlichkeiten, die pflegen, umgestalten und die Flächen bespielen. Diese Gruppen von Raumpionieren, Anwohnerinitiativen oder Interessengemeinschaften sind meist nur informell organisiert. Die Trägerschaft auf Grundlage von Vertrauen und schriftlichen Vereinbarungen hat sich in vielen Projekten als eine äußerst stabile Basis gezeigt. Mit der Zunahme des bürgerschaftlichen Engagements im öffentlichen Raum werden solche informellen Zusammenschlüsse immer wichtiger. Die nachhaltige Zusammenarbeit mit den Paten, Beiräten, Stammtischen oder Modulakteuren gelingt über Kommunikation.

Kooperationspartner und -formen in der Projektentwicklung und im Betrieb

Öffentlich-private Kooperationen in der Projektentwicklung

Für das kulturelle Bespielen, die Aneignung und Mitgestaltung von Freiräumen durch unterschiedliche Gruppen bedarf es ressortübergreifender Kooperationen und Allianzen (Grün, Soziales, Kultur) zwischen der Verwaltung und privaten Partnern und Akteuren. Die Konstellationen der Akteure und die Partnerschafts- und Kooperationsmodelle in den untersuchten Projekten sind vielschichtig. Neben den Kommunen bzw. Wohnungsunternehmen als Flächeneigentümern treten als Projekt- oder Kooperationspartner Stiftungen, Vereine, private Büros, soziale Träger, Bildungseinrichtungen, Kirchengemeinden und mit zunehmender Bedeutung informelle Zusammenschlüsse von Bürgergruppen auf.

Gemeinsame Vereinbarung von Projektzielen und Verfahrensschritten

Die Vereinbarung über Ziele, Konzept und die einzelnen Verfahrensschritte zu Beginn des Projektes hat sich als erfolgreich erwie-

sen, um die verschiedenen Akteure und die unterschiedlichen Herangehensweisen auf eine gemeinsame Linie festzulegen. Auch für die Qualitätssicherung des Projektes im Verlauf der Projektumsetzung ist eine solche schriftlich festgehaltene Vereinbarung hilfreich. Informelle, unter den Akteuren kommunizierte Vereinbarungen haben sich in der Regel als tragfähig und geeigneter als vertragliche Regelungen erwiesen.

Kooperationen im Betrieb

Die Verstetigung in die Betriebsphase hinein, muss durch geeignete Kooperationsformen bereits in der Planungsphase vorbereitet werden. Informelle Zusammenschlüsse wie Interessengemeinschaften, Beiräte, Patenschaften und Stammtische, die von den Gruppen selbst organisiert werden, haben sich als tragfähig erwiesen. Eine Unterstützung der Initiativen durch die Verwaltung oder Wohnungsunternehmen durch Parkmanager wie in Dessau, Koordinatoren wie in Kiel oder durch einen Bürgerfonds wie in Leipzig sind dabei hilfreich und wirken als Erfolgsfaktoren für das Projekt.



Selbstorganisierte Freiraumprojekte im öffentlichen Raum wie dieser Gartenclaim in Berlin-Friedrichshain benötigen Nutzungssicherheit



Der Bürgerverein erhält vom Wohnungsunternehmen den Schlüssel für das Büchercafé (Magdeburg)

2.5 Grundlagen der Finanzierung

Der wirtschaftliche und demografische Wandel erfordert in den Städten und Gemeinden Investitionen in die Anpassung der städtischen Infrastruktur. Gleichzeitig wird in vielen Städten erheblich im Grünbereich eingespart, wobei die Pflege und Unterhaltung besonders betroffen ist. Kooperative Modelle mit öffentlichen und privaten Partnern gewinnen in diesem Kontext an Bedeutung.

Finanzierung von Planung und Bau

Sonderzuwendung fördert innovative Ansätze und gibt Impulse für Investitionen

Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben zeigen, dass die Ausrichtung der Sonderzuwendung auf innovative bauliche Lösungen und Verfahren zum Generationenübergreif wichtige Impulse für weitere Investitionen in die Quartiersentwicklung befördern, z. B. durch die Neuausrichtung angrenzender Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnnachbarschaften.

Die partizipative und ressortübergreifende Planung und Umsetzung erfordert Mittel und Ressourcen

Wenn bürgerschaftliche Initiativen in den Gestaltungsprozess von der Planung bis zum Betrieb mit eingebunden werden sollen, ist für die Aktivierung, Begleitung und Betreuung ein erhöhter zeitlicher und fachlicher Aufwand erforderlich. Außerdem benötigen Freiraumprojekte, die auf eine Quartiersentwicklung ausgerichtet sind, eine gute Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation. Dieser Aufwand muss bereits zu Projektbeginn ausreichend mit einkalkuliert und abgesichert werden. Ein zentrales Hemmnis ist, dass sich dieser Mehraufwand nicht oder nur unzureichend über die klassischen Planungsleistungen für Freiräume abbilden lässt und die Kosten nicht ausreichend in den Ansätzen für den investiven Mitteleinsatz der Kommunen vorgesehen sind. Auch fehlen in der Verwaltung vielfach die zeitlichen und fachlichen Ressourcen für eine umfassende Projektsteuerung komplexer Freiraumprojekte mit generationen- und quartiersübergreifendem Ansatz. In der bisherigen Praxis erfordern zusätzliche Abstimmungsprozesse daher die Freistellung personeller Ressourcen zu Lasten anderer Aufgabenbereiche.

Privat-öffentliche Kooperationen als Chance für die Freiraumentwicklung

Eine privat-öffentliche Mischfinanzierung kommt insbesondere dann in Frage, wenn sich die Interessen der privaten wirtschaftlichen Akteure und der öffentlichen Hand decken. Beispiele hierfür sind die Bereitstellung privater Sitzmöbel in Geschäftsstraßen für die Allgemeinheit (Frankfurt), die Überlassung von Rückbauflächen (Leipzig) oder von Privatwegen für die allgemeine Nutzung (Fürstenfeldbruck) oder auch die Bereitstellung von Räumen für Anwohnerinitiativen (Magdeburg). Für privat-öffentliche Kooperationen sind drei Grundvoraussetzungen wichtig:

- ein gemeinsamer Grundkonsens zwischen den Beteiligten über die Rahmenbedingungen (dies setzt eine Koordination der verschiedenen Ämter und der Privaten voraus)
- eine Mitwirkungsmöglichkeit der Bürger und Interessengruppen
- ein gemeinsam verabredetes Finanzierungsmodell

Privat-öffentliche Kooperationen können sehr effizient für die Projektumsetzung sein, da privat wirtschaftende Akteure meist weit reichende Entscheidungsspielräume haben und daher rasch und flexibel auf die Wünsche und Interessen der beteiligten Akteure reagieren können. Gleichzeitig ist durch das wirtschaftliche Interesse die Verbindlichkeit und Verlässlichkeit hoch (Leipzig).

Der eigenverantwortliche Mitteleinsatz in Bürgerprojekten erhöht die Verantwortung und Wertschätzung für das Geschaffene (Fallstudie Schusterplatz, Wuppertal)



Finanzspielräume schränken die Einführung besonderer Ausstattungselemente ein

Vor dem Hintergrund des Kostendrucks auf die kommunalen Haushalte und aufgrund fehlender Ressourcen bei der Pflege und Unterhaltung bestehen bei der Einführung besonderer Ausstattungselemente erhebliche Vorbehalte. In einigen Projekten mussten daher zum Teil deutliche Abstriche von dem Programm für die Freiräume gemacht werden, das sich aus den Beteiligungsverfahren ergeben hat. Ein Lösungsansatz kann die Entwicklung eines Betreiberkonzeptes für besondere innovative Ausstattungen sein, das unabhängig von der Verwaltung funktioniert (z. B. Freiluftbibliothek Magdeburg).

Finanzierungsbausteine für den Betrieb

Aus der bisherigen Erfahrung der Freiraumprojekte können folgende Ansätze zur Finanzierung der Betriebskosten benannt werden:

Nachhaltige Gestaltungsansätze mindern Folgekosten

Eine „robuste“ und möglichst multifunktional nutzbare Grundstruktur der Freiräume ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Pflege und Unterhaltung. Durch den Einsatz hochwertiger, robuster Materialien und den Verzicht auf pflegeintensive Pflanzungen wie Staudenbeete, Hecken und Gehölzflächen kann der Aufwand von Pflege und Unterhaltung minimiert und Vandalismus vorgebeugt werden.

Bürgerschaftliche Eigenleistung als qualitative Größe

Die Grundpflege der öffentlichen Freiräume wird weiterhin eine Kernaufgabe der Grünflächenämter bleiben. Die Bespielung der Freiräume jedoch, sowie die Organisation und die Durchführung von Veranstaltungen und Festen oder die Übernahme von Patenschaften für Bäume oder besondere Ausstattungselemente kann von den Bewohnern übernommen werden. Die Integration des bürgerschaftlichen Engagements ist mit einem organisatorischen Aufwand verbunden, der zusätzliche Arbeit für die Kommunen schafft. Die Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement kann jedoch zu einer Qualitätssteigerung im Stadtquartier führen, die von mehr Identität bis zu geringeren Schäden durch Vandalismus reicht. Dieser Mehrwert lässt sich allerdings kaum monetär bewerten.

Bürgerfonds zur Verstetigung von bürgerschaftlichem Engagement

Die Verstetigung bürgerschaftlich mitgetragener Freiraumprojekte erfordert eine finanzielle und materielle Unterstützung. In Leipzig wird ein solches Fondsmodell für den bürgerschaftlichen Betrieb des Freiraumes erprobt. Dort übernehmen aktive Anwohner die Funktion eines „Flächenbeirates“ für den neu geschaffenen Nachbarschaftsgarten. Der Flächenbeirat erhält von der Wohnungsbaugenossenschaft einen Verfügungsfonds in Höhe der Pflegekosten, die ohnehin für den Freiraum erforderlich sind, um diesen eigenverantwortlich für die Pflege- und Unterhaltung einzusetzen. Außerdem können Räume, Ausstattung und Geräte der Wohnungsbaugenossenschaft für organisatorische Arbeiten mitbenutzt werden. Als Anreiz für die Überlassung der Fläche für die öffentliche Nutzung verzichtet die Kommune auf öffentliche Abgaben für das private Grundstück.



Anwohner betreuen und pflegen den Gemeinschaftsgarten in der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau und erhalten hierfür einen Verfügungsfonds vom Wohnungsunternehmen

„Freiraum-Plus“ durch Sponsoring

Aufgrund der knappen Mittel in den öffentlichen Haushalten, setzen einige Modellvorhaben auf eine Zusatzfinanzierung über Sponsoren. Sponsoren sollen vor allem für die „Bespiegelung“ von Freiräumen (Feste, Kulturveranstaltungen) und für die Einrichtung und den Betrieb besonderer Ausstattungselemente geworben werden (z. B. Betriebskosten für die Beleuchtung und den Bühnenbetrieb in Magdeburg). Auch der Einsatz von Werbeflächen für Sponsoren wird als Baustein für die Finanzierung von Betriebskosten erprobt (Magdeburg).

2.6 Prozesssteuerung und Planungskultur

Der Freiraum als „Möglichkeitssphäre“ und Ort der Stadtgesellschaft erfordert neue Formen der Planung und Prozesssteuerung. Die Erfahrungen der Modellvorhaben zeigen, dass ein für alle Generationen lebendiger und urbaner Freiraum nicht allein durch die Tätigkeit einer Kommune oder eines Wohnungsunternehmens entsteht, sondern das Gemeinschaftswerk aller Beteiligten ist: Nutzer, Anlieger, Politik, Ämter verschiedener Ressorts der Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Landschaftsarchitekten und -planern. In den Modellvorhaben wurde die Beteiligung der Quartiersbewohner und der lokalen Akteure in ihrer Zielsetzung deutlich erweitert. Beteiligung dient nicht allein der Information, Legitimation und Optimierung der Planung und Umsetzung für den öffentlichen Raum, sondern vielfach auch der Selbstbemächtigung (Empowerment) des Quartiers durch die Bewohner.

Eine neue Planungskultur für urbane Freiräume bedeutet, die kreativen Energien und den Pioniergeist von Bewohnern, lokalen Akteuren und Planern zu nutzen und zu aktivieren. Damit sich solche Kreativität und solches Empowerment entfalten kann, sind Spielräume erforderlich. Für Kommunen und Wohnungsunternehmen ergeben sich hieraus neue Herausforderungen und auch Chancen für die Steigerung der Attraktivität der Stadtquartiere.

Planungsphase

Interessen ermitteln und aushandeln, Mitwirkung fördern!

Verfahren, bei denen die Quartiersakteure, Initiativen, Verwaltung und Politik zusammen kommen und die den unterschiedlichen Gruppen Möglichkeiten zum Austausch bieten, um so das Spektrum der Interessen festzustellen, sind eine wesentliche Voraussetzung für eine zeitgemäße Planungskultur. Im Dialog wurden in den Modellvorhaben die Grundlagen für die Freiraumgestaltung erarbeitet sowie die Voraussetzungen für eine „gesteuerte“ Aneignung entwickelt. Die Erfahrungen zeigen, dass ein hoher Grad an Eigenverantwortlichkeit dann entsteht, wenn die zukünftigen Nutzer des Freiraums am Entstehungsprozess teilhaben und von der Ideenfindung bis zur Umsetzung eingebunden werden. Dies schafft Vertrauen und stärkt die Verantwortungsbereitschaft für den Ort.



Empowerment von Bürgern ist Teil der Baukultur in den Stadtquartieren (Sangerhausen)

Planung durch dialogorientierte Verfahren

Im Forschungsfeld sind verschiedene dialogorientierte Planungsfahren erfolgreich erprobt worden. Bei der Planung von unten (Sangerhausen, Berlin-Friedrichshain, Leipzig, Magdeburg) wurden Bürgergruppen und Initiativen durch Planungsspaziergänge, Planungstammtische und Workshops mit fachlicher Unterstützung und Anleitung in die Lage versetzt, ihr Wohnumfeld möglichst selbstständig mit zu planen und mit zu gestalten. Integrierende Verfahren und eine Prozesssteuerung und -koordination sorgten dafür, dass Bürgerideen mit den Vorstellungen von Verwaltung und Politik rückgekoppelt und zusammengeführt wurden.

Ein moderiertes Beteiligungsverfahren mit auf die unterschiedlichen Nutzer- und Altersgruppen abgestimmten Werkstätten und Aktionen haben in Berlin-Mitte zu einer sehr differenzierten Freiraumplanung geführt. Das Prinzip der selbstbildenden Formen, das in Fürstfeldbruck angewendet wurde, kann bei Bürgerbeteiligungs- und Projektentwicklungsverfahren förderlich sein, die auf einen intensiven Dialog mit interessierten Eigentümern, Betroffenen und aktiven Gruppen setzen. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass sich Kooperationsstrukturen insbesondere dort herausbilden und verstärken, wo Bereitschaft und Interesse zur Mitwirkung gezeigt werden. Durch den damit entstehenden Rückkoppelungseffekt von sich verstärkenden Aktivitäten kann ein stabiles Netz von Kooperationspartnern zur Projekt- und Quartiersentwicklung erwachsen. Konkurrierende Werkstattverfahren mit mehreren Planungsbüros, die die Möglichkeit für Rückfragen und diskursive Zwischentappen vorsehen, sind für komplexe Frei-

raumprojekte geeignet, um im Dialog mit den beteiligten Akteuren zu einer möglichst optimalen Gestaltungslösung zu gelangen (Dessau, Kiel).

Gute Fachplanung mit kommunikativen Kompetenzen wird benötigt

Beim Umgang mit der festgestellten Interessenvielfalt unterschiedlicher Akteure und Altersgruppen kommt den Planern und insbesondere den Landschaftsarchitekten eine wesentliche Funktion zu. In ergebnisoffenen Planungsprozessen übersetzt der Planer oder Landschaftsarchitekt die Kritik, Wünsche und die abstrakten Ideen der Bewohner in konkrete Planungskonzepte, die dann in den gemeinsamen Entscheidungsprozess einfließen. Damit ist ein neues Aufgaben- und Rollenverständnis des Planers oder Architekten und eine neue Planungskultur definiert: Im Vordergrund von bürgerorientierten Planungen steht die Moderation von Ideen und Bedürfnissen, die schrittweise in eine baulich-gestalterische Lösung übersetzt werden. Es gilt, Konzepte zu entwickeln, die durch vielfältige Handlungsoptionen überzeugen, und die die richtige Balance zwischen generationenbezogenen Angeboten und komplexen Mehrfachnutzungen finden. Das Wissen der Quartiersbewohner über die Stärken und Schwächen ihrer Freiräume wird zu einer wichtigen Erkenntnisquelle für die Entwurfsentwicklung.

Komplexe Freiraumprojekte brauchen eine professionelle Steuerung

Mehrdimensionale Freiraumprojekte in Stadtquartieren erfordern eine qualifizierte und kontinuierliche Projektsteuerung, die den Gesamtprozess strukturiert und koordiniert und die die Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik und Initiativen und Bürgern herstellt. Als Vermittler zwischen den zum Teil unterschiedlichen Interessen, Herangehensweisen und Erwartungen der verschiedenen Akteure haben sich externe, also nicht unmittelbar an die Verwaltung angebundene neutrale Vermittlungsinstanzen bewährt.

Bei ressortübergreifenden Freiraumprojekten ist auch innerhalb der kommunalen Verwaltung eine Prozesssteuerung erforderlich, die die Koordination innerhalb der Verwaltung und zur politischen Ebene gewährleistet. Wichtig ist die durchgängige Projektbetreuung durch eine oder mehrere Personen, die von der Ideenfindung bis in den Betrieb reicht. Auch bei einem Wech-

sel von Projektzuständigkeiten und Verantwortlichkeiten, z. B. im Übergang von der Planungs- in die Umsetzungsphase, können so Konzepte und Entscheidungen sowohl in Richtung Verwaltung und Politik als auch in Richtung der lokalen Akteure weitertransportiert werden.

Gruppenspezifische Ansprache

Um die Interessen der unterschiedlichen Gruppen und Milieus in den Stadtquartieren zu erfassen, müssen diese auf differenzierte Weise angesprochen werden. Für Ältere sind aufsuchende Verfahren notwendig. Kinder werden eher spielerisch in die Verfahren integriert. Einige Jugendliche sind über Jugendeinrichtungen, Schulen oder Vereine zu erreichen, andere können am ehesten über Mitmachaktivitäten beim Bauen aktiviert werden. Gut erreichbar sind wiederum die Gruppen, die bereits eine eigene Organisationsstruktur haben. Vor dem Hintergrund der Heterogenität der Alters- und Nutzergruppen sind gruppenspezifische Ansprachen erforderlich und erfolgreich. Um Ideen für alle Beteiligten zu vermitteln ist eine einfache, klare Plansprache erforderlich. Beispielsweise haben sich dreidimensionale Modelle als anschauliches Informationsmedium in vielen Projekten bewährt. Die Vorstellungen für mögliche Gestaltungsoptionen können auch gefördert werden, indem Freiflächen im Prozess der Entstehung bereits „vorab“ nutz- und erlebbar gemacht werden, beispielsweise durch temporäre Installationen sowie Mitmachaktionen und -baustellen.

Die gezielte Ansprache von Schlüsselpersonen in den Stadtquartieren ist effektiv, weil über diese Multiplikatoren ein großer Kreis an Interessierten erreicht werden kann. Die ausschließliche Ansprache von Schlüsselpersonen kann allerdings auch dazu führen, dass bestimmte Gruppen wie z. B. Jugendliche oder Ältere nicht erreicht werden, weil diese in den Stadtquartieren keine Organisationsstrukturen ausgebildet haben.

Aktive Beteiligung bedarf der qualifizierten Moderation

Die Aktivierung und aktive Einbindung von Bewohnern bei der Mitgestaltung des Wohnumfeldes erfordert aufgrund der Unterschiedlichkeit der Bewohner- und Nutzergruppen mit ihren jeweiligen Ansprüchen und Beteiligungsmotiven eine gute und qualifizierte Moderation und Begleitung der Konzeptfindung. Sie muss:

- jeden Bürger, jeden Anspruch und jedes Motiv ernst nehmen und entsprechenden Raum zur Selbstdarstellung einräumen
- dem Entstehungsprozess die Zeit einräumen, die er braucht um alle Akteure auf dem gesamten Weg mitzunehmen
- die Konzeptfindung als gemeinsamen Lernprozess verstehen, der nachvollziehbar und transparent die anfängliche Vielzahl der Interessen Schritt für Schritt zu einem integrierten Entwurf führt
- die Erfahrung des Miteinanders im Prozess stärken („Probesitzen“, Fest zum Spatenstich)
- soweit möglich den Beteiligten Arbeitsfelder anbieten (Modellbau, Projektpräsentation vor Dritten)
- den Prozess zu jedem Zeitpunkt offen für neue Beteiligte halten

Transparenz in den Entscheidungen

Für das Vertrauen in das Projekt ist eine hohe Transparenz im Planungsprozess wichtig. Die Entscheidungswege müssen bis in die Umsetzungsphase hinein offen gelegt und begründet werden. Eine vertrauenswürdige Atmosphäre stellt eine wesentliche Voraussetzung dar, um die Skepsis in der Startphase zu überwinden, die Bereitschaft zur Mitwirkung zu verstetigen und die Akzeptanz für bauliche Lösungen zu erhöhen, wenn sie von der ursprünglichen Idee begründet abweichen müssen. Eine hohe Transparenz an Informationen ermöglicht Interessierten auch nachträglich einzusteigen.



Planungsworkshops mit Experten und lokalen Akteuren haben sich bewährt, um gemeinsam innovative Lösungen für eine generationenübergreifende Gestaltung des Freiraums zu entwickeln (Fürstenfeldbruck)

Umsetzungsphase

Beteiligung ist auch in der Umsetzungsphase erforderlich

In vielen Projekten endet mit der Entwurfsphase auch der Beteiligungsprozess. In der Phase vom Entwurf bis zum Baubeginn entstehen durch Genehmigungs- und Ausschreibungsverfahren und auch durch lange Laufzeiten der politischen Entscheidungsprozesse Verzögerungen, die für Bürger nicht immer nachvollziehbar sind und Ungeduld hervorrufen. Außerdem kommt es im Rahmen der oben beschriebenen Verfahrensschritte häufig zu Veränderungen des ursprünglichen Konzepts, die ohne Rückkoppelung mit den lokalen Akteuren und den Bewohnern schnell zur Enttäuschung bei den Beteiligten führen, bis dahin, dass das gesamte Ergebnis infrage gestellt wird. Es ist daher wichtig, dass die Entscheidungen und Lösungswege auch nach der Konzeptfindung kommuniziert und mit den beteiligten Akteuren reflektiert werden. Dies erfordert eine höhere Flexibilität und eine bessere Bezugnahme der Verwaltungsverfahren auf bürgerschaftliche Prozesse.

Nutzungsphase

Finanzmittel zur eigenverantwortlichen Prioritätensetzung

Wenn Bürger eines Stadtquartiers die Entscheidungskompetenz über den Einsatz von Finanzmitteln haben, erfolgt eine intensive Diskussion über Ziele und Prioritäten. Im Rahmen des Quartiersmanagements werden solche eigenverantwortlichen Entscheidungsprozesse über die Verteilung von Finanzmitteln im Quartier bereits praktiziert. Die bisherigen Erfahrungen aus einigen Freiraumprojekten bestätigen, dass die intensive Auseinandersetzung über die Weiterentwicklung der Freiräume dazu führt, dass bei den Beteiligten ein hohes Bewusstsein für die Kosten und den Wert des Freiraumes und seiner Ausstattung entsteht.



Ein Kunstobjekt für den Kumpel-Platz – Bürger, Planer und Künstler sitzen Probe (Sangerhausen)

2.7 Handlungsempfehlungen – Gestaltung urbaner Freiräume

Freiräume funktional und sozial einbinden

Der urbane Freiraum soll zum Ort der offenen Kommunikation im Stadtquartier werden und somit Treffpunkt der Quartiersbewohner aller Generationen. Wichtig ist daher, dass der Freiraum für die Nachbarschaften offen und mit den Gemeinschaftseinrichtungen verknüpft ist. Wenn der öffentliche Freiraum als erweiterter Aktionsraum für das Wohnen der Quartiersbewohner verstanden und angenommen wird, wird er zum integralen Bestandteil des Quartierslebens.

Anpassungsfähigkeit und Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten gewährleisten

In den Stadtquartieren treffen unterschiedliche Lebenshaltungen und Ansprüche der Bewohner an die Freiraumnutzung aufeinander. Das Prinzip der „Nähe auf Distanz“ bildet eine wichtige Voraussetzung für Akzeptanz und Toleranz. Urbane Freiräume sollten daher nicht nur die Begegnung, sondern auch das räumliche Nebeneinander unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen ermöglichen. Multifunktionale Freiräume, die Nutzungen zulassen, aber nicht zwingend vorschreiben, werden den vielfältigen Ansprüchen besonders gerecht. Daneben ist ein differenziertes Angebot für die unterschiedlichen Gruppen, wie Kleinkinder, Jugendliche oder Ältere erforderlich. Insofern sollte eine Balance zwischen Nutzungsoffenheit und gruppenspezifischen Angeboten gefunden werden.

Begegnungsräume im Alltag schaffen

Für die Qualifizierung bestehender Stadtquartiere sind kleine und innovative Lösungen gefragt, die für die Bewohner einen Mehrwert für den alltäglichen Gebrauch öffentlicher Räume mit sich bringen. Attraktive Angebote für Jung und Alt lassen sich hier durch die Mehrfachnutzung vorhandener Infrastrukturfächen, wie Schul-, Sportflächen und Straßenräume, die Aktivierung von Brachflächen und privaten Freiräumen, die barrierefreie Gestaltung von Wegen und Freiräumen sowie durch die bessere Vernetzung und pointierte Ausstattung von Aufenthaltsbereichen entwickeln. Teilweise erfordern solche Angebote auch organisatorische Maßnahmen. In diesen Fällen ist zu berücksichtigen, dass frühzeitig durch geeignete Verfahren lokale Kümmerer und verantwortliche Ansprechpartner eingebunden werden.

Expertenwissen im Stadtquartier aktivieren

Mit dem Wissen und den Erfahrungen der Quartiersbewohner über ihr Wohnumfeld kann das Alltagsleben in den Stadtquartieren passgenau und bedarfsgerecht aufgewertet und angenehmer gestaltet werden. Um die Bewohner des Stadtquartiers zu aktivieren, ist eine adäquate Form der Ansprache und Beteiligung der unterschiedlichen Gruppen, die erreicht und eingebunden werden sollen, notwendig. Auch die Einbeziehung von Schlüsselpersonen und Multiplikatoren im Quartier sind hierbei von großer Bedeutung.

Prozessuale Planung einsetzen

Die frühere Bürgerbeteiligung in Form von Befragung und Information wandelt sich in einen dialogorientierten Prozess des Verhandeln zwischen den Bewohnern und Initiativen einerseits und der Verwaltung und lokalen Politik andererseits. Wichtige Aufgaben für die Kommunen, Verwaltungen und die Wohnungsunternehmen sind daher die Förderung prozessualer Entwicklungen in den Quartieren und die Unterstützung des Diskurses der Stadtgesellschaft. Mit dieser neuen Planungskultur ändert sich auch die Rolle der Verwaltung und der Planer, sie werden verstärkt zum Moderator und Ratgeber in diesen Prozessen.

Eigenverantwortung und -initiativen unterstützen, lokale Kooperationen fördern

Private Initiative gewinnt in den Stadtquartieren zunehmend an Bedeutung. Vereine, gemeinnützige Organisationen, Kultur- und Anwohnerinitiativen mischen sich aktiv und kreativ in die Gestaltung von Freiräumen ein, übernehmen Patenschaften oder die „Bespielung“ von Freiräumen. Um solches Engagement in der Projektentwicklung öffentlicher Freiräume zu verstetigen, bedarf es der Unterstützung durch die Verwaltung und Projektträger. Wichtige Aufgaben für die Kommunen und Wohnungsunternehmen sind die professionelle Prozessbegleitung, die fachliche Beratung, Moderations- und Steuerungsaufgaben und die Schaffung verbindlicher Rahmenbedingungen. Bei komplexen Projekten sind für den Erfolg „Entwicklungsagenten“ notwendig, die Schnittstellen herstellen.

Spielräume für bürgerschaftliches Engagement bereitstellen

Bürgerschaftliches Engagement in den Quartieren braucht neue Verankerungen,



Bezüge und auch eigene Entscheidungsspielräume. Ein Bürger- oder Quartiersbudget, das eigenverantwortlich im Dialog mit den Bewohnern eingesetzt werden kann, ist ein möglicher Ansatz um Entscheidungsspielräume zu ermöglichen und Identifikation mit dem Geschaffenen zu fördern.

Interdisziplinäre Entwicklung von Projekten im Freiraum in die Praxis überführen

Die Projektentwicklung im Freiraum ist ein interdisziplinärer Vorgang von der Ideenfindung und -konkretisierung bis zur Umsetzung und rechtlichen Absicherung. Wenn Freiräume nicht nur Grünräume, sondern auch Orte des kulturellen Bespielens und des Verknüpfens unterschiedlicher sozialer Gruppen sein sollen, bedarf es einer ressortübergreifenden Kooperation (Grün, Soziales, Kultur). Ein Koordinator in der Verwaltung, der die Aktivitäten ressortübergreifend initiiert und koordiniert und dabei gleichzeitig die Vernetzung zu den Initiativen und Bürgern im Quartier herstellt, ist dabei von besonderer Bedeutung.

Mit dem regelmäßig tagenden Kolonnaden-Stammtisch ist es in Leipzig gelungen, das Expertenwissen der Anwohner zu aktivieren und bürgerschaftliches Engagement dauerhaft in einen Beirat für den Gemeinschaftsgarten zu überführen

Der Parkmanager koordiniert die Angebote im Generationenpark Dessau und ist ständiger Ansprechpartner für die lokalen Initiativen und Paten



Die Rolle der Grünflächenämter stärken

Für die urbanen Stadträume, wie Parkanlagen oder größere Plätze, sind in der Regel die städtischen Grünflächenämter zuständig. Die Analyse der untersuchten Freiraumprojekte zeigt jedoch, dass – abgesehen von wenigen Ausnahmen – nicht die Grünflächenämter die Initiatoren der Prozesse zur Aufwertung der Stadtquartiere sind. Der Anstoß wird häufig von den Stadtplanungs- oder Sozial- und Kulturämtern gegeben oder der Impuls kommt von örtlichen Initiativen oder Vereinen im Quartier. Um sich auf die neueren Entwicklungen angemessen einzustellen, müssen viele Grünflächenämter ihr Aufgabenverständnis vom Bauen und Pflegen von Freiräumen erweitern. Allerdings stellen die Grünflächenämter, die die Kooperation mit der Stadtgesellschaft als Aufgabenstellung bereits praktizieren, schnell

fest, dass ihre personellen und finanziellen Ressourcen sehr begrenzt sind. Daher werden für die Gestaltung urbaner Freiräume in den Stadtquartieren neue Schwerpunktssetzungen in den städtischen Haushalten und in der Organisationsstruktur der Ämter erforderlich.

Durch Freiraumentwicklung das Image und den Wert der Stadtquartiere steigern

Mit der Gestaltung attraktiver urbaner Freiräume im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld für Jung und Alt können Kommunen und Wohnungsunternehmen Zeichen setzen. Hiervon profitieren alle Seiten gleichermaßen: durch eine steigende Identifikation der Bürger mit ihren Quartieren, eine geringe Fluktuationsrate, einen abnehmenden Vandalismus und durch eine höhere Sicherheit im Stadtquartier.



Mit dem Lesezeichen in Magdeburg-Salbke ist ein sichtbares Zeichen für Bürgerengagement im öffentlichen Raum entstanden

3 Themenschwerpunkt C: Attraktives Wohnen im Quartier

3.1 Wohnnachbarschaften im Kontext der Quartiersentwicklung

Der Rückgang der Bevölkerung bei gleichzeitig veränderter Altersschichtung hat Auswirkungen auf die Lebensqualität und das Zusammenleben vor Ort in den Städten, Gemeinden und Wohnquartieren. Familien finden in den Städten häufig kein adäquates Wohnungsangebot, älteren Menschen fehlt zunehmend die Unterstützung im Alltag und ganze Stadtquartiere verlieren an Qualität. Im Themenschwerpunkt C „Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften für Jung und Alt“ steht die Entwicklung von attraktiven Wohnnachbarschaften, die einen generationenübergreifenden Ansatz verfolgen, im Mittelpunkt.

Typen generationenübergreifender Nachbarschaften

Die Motivationen und Voraussetzungen, eine generationenübergreifende Nachbarschaft zu entwickeln, sind vielfältig und führen zu unterschiedlichen strategischen Ansätzen. Insgesamt lassen sich vier Haupttypen unterscheiden, weitgehend abhängig vom Initiator.

Generationenübergreifende Wohnprojekte initiiert von privaten Initiativen

Bei generationenübergreifenden Wohnprojekten, die privat initiiert werden, handelt es sich – je nach Größe der Gruppe – um einzelne Häuser bzw. um kleine Mehrgenerationennachbarschaften. Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens von Jung und Alt unter einem Dach in der Nachbarschaft wird i. d. R. von einer Kerngruppe geplant und realisiert. Obwohl der Grundgedanke des gemeinschaftlichen Wohnens oft auf eine übergreifende Nachbarschaft orientiert ist, werden nur einzelne Häuser realisiert. Dies ist für eine private Gruppe einfacher zu organisieren und zu finanzieren (Fallstudie Lübeck). Die Öffnung zur Nachbarschaft ist zumeist erklärtes Ziel und wird spätestens in der Nutzungsphase „gelebt“.

In der Regel sind die privaten Gruppen überwiegend an zentralen innerstädtischen Standorten interessiert. Hier stehen sie aber oft in Konkurrenz zu finanzstarken Investoren. Nicht selten werden privaten Initia-

tiven „nicht rentable“ – oft auch randstädtische – Grundstücke angeboten, für die sich kein Investor findet (Fallstudie Ahrensburg). Eine Alternative zu Neubauprojekten ist der Umbau von innerstädtischen Bestandsgebäuden. Private Initiativen kommen hier zum Zuge, weil entweder die Verkäufer einen „sozialen Anspruch“ verfolgen (Fallstudie Bonn) oder die leer stehenden Gebäude aufgrund von Lage und Bausubstanz schwer veräußerbare Immobilien sind.

Generationenübergreifende Nachbarschaften initiiert von Wohnungsgesellschaften/Wohnungsgenossenschaften

Typisch für generationenübergreifende Nachbarschaften, die von Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften initiiert werden, sind Entwicklungen im Bestand. Vielfach handelt es sich um Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre, deren Wohnangebote heute nicht mehr nachfragegerecht sind. Die Gebiete umfassen oft mehrere hundert Wohneinheiten. Bei dieser Art von Mehrgenerationennachbarschaften werden über Umbaumaßnahmen (z. B. Grundrissveränderungen, Aufstockungen) und ergänzenden Neubau die Rahmenbedingungen für ein Nebeneinander von Jung und Alt geschaffen. Weil es sich bei dem Initiator um einen professionellen Akteur handelt, ist die Spannweite der unterschiedlichen Wohnangebote und damit der Nachfrager, die erreicht werden, deutlich breiter als bei den privaten Initiativen. Die Gebiete werden so umstrukturiert, dass z. B. Demenz-Wohngemeinschaften, Pflegegruppen, Ältere mit und ohne Einschränkung der Mobilität, Behinderte und junge Familien angesprochen werden (Kassel, Ludwigshafen, Arnstadt, Lübbenau). Ergänzend werden Initiativen, die einem guten nachbarschaftlichen Miteinander dienen, stimuliert und gefördert.

Generationenübergreifende Nachbarschaften initiiert von Kommunen

Die Thematik generationenübergreifender Nachbarschaften rückt zunehmend in den Fokus der Kommunen. Mit der Initiierung und Unterstützung von generationenübergreifenden Maßnahmen wird vor allem den stadtentwicklungspolitischen Zielen Rechnung getragen, die Attraktivität von Nachbarschaften zu erhalten, sie zu stabilisieren

und einseitigen demografischen Entwicklungen in Quartieren entgegenzuwirken.

Kommunen initiieren generationenübergreifende Nachbarschaften – ähnlich wie die Wohnungsunternehmen – in größeren zusammenhängenden Wohnquartieren. Das können z. B. Bestandsquartiere sein, die in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine sehr einseitige Entwicklung aufgefallen sind. Dies kann beispielsweise der hohe Anteil älterer Menschen (Flensburg), Migranten (Oberhausen) oder sozial Schwächerer (Fürth) sein. Generationenübergreifende Nachbarschaften werden aber auch auf größeren innerstädtischen Brachflächen initiiert (Braunschweig). Bei den Grundstücken handelt es sich um Brachen in Folge des Strukturwandels. Die Kommune übernimmt eine steuernde Aufgabe. Das betrifft insbesondere das Erarbeiten eines integrierten Konzeptes mit verschiedenen Fachressorts und Akteuren sowie das Zusammenbringen von Privatinitiatoren, die durch Überzeugungsarbeit animiert werden, in Umstrukturierungen im Bestand bzw. ergänzenden Neubau zu investieren.

Generationenübergreifende Nachbarschaften initiiert von Bauträgern

Auch private Bauträger treten ab einer bestimmten Größe von Wohnprojekten als Initiatoren von familien- und altenfreundlichen Quartieren auf. Insbesondere bei größeren Brachflächen, die zunächst einmal als Wohnstandort profiliert werden müssen und noch keine eigene „Adresse“ haben, wird versucht, durch eine „Nachbarschaft“ ein eigenes Image zu entwickeln. Zu diesem Zweck werden verschiedene Angebotssegmente in der Wohnanlage bedient, um Familien mit Kindern wie auch Ältere anzusprechen (Fallstudie Ratingen).

Ziele und Strategien im Rahmen der Quartiersentwicklung

Je nach Initiator der Mehrgenerationennachbarschaft stehen unterschiedliche Zielvorstellungen und Strategien im Vordergrund des Projektes.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen auf nachbarschaftliche Hilfe

Bei privaten Initiativen ist zwischen Baugemeinschaften/Baugruppen und Wohnprojektgemeinschaften zu unterscheiden.

Die zentralen Motive von Baugemeinschaften/Baugruppen sind vor allem die

organisatorischen und finanziellen Vorteile eines gemeinschaftlichen Projektes:

- Mitwirkung an der Planung (v. a. Grundriss und Ausstattung)
- Mitbestimmung der Konzepte (Energie- und Technikkonzepte, Gartenkonzept, Gemeinschaftsbereiche etc.)
- finanzielle Vorteile als Bauherr ohne Bauträger

Bei Wohnprojektgemeinschaften steht vielmehr eine „Lebensphilosophie“ hinter den Projektansprüchen. Zentrale Motive bei den Beteiligten sind die Vorteile individuellen Wohnens in Verbindung mit einem gemeinschaftlichen Zusammenleben:

- Gruppen-/Wahlgemeinschaft
- Unterstützung im Alltag/Nachbarschaftshilfe als erklärtes Ziel
- Entscheidung für Gemeinschaftsflächen/Kommunikationsräume

Bei beiden Projektarten sind es in der Regel die zukünftigen Bewohner, die das Projekt initiieren, weitere Interessierte in den Prozess einbinden und von Beginn an gemeinsame Zielvorstellungen formulieren (Heidenheim). Diese sind bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten deutlich stärker auf die Gemeinschaft und das Miteinander ausgerichtet. Das Engagement des Einzelnen für den gemeinschaftlichen Prozess wird zum Teil „eingefordert“ (Fallstudie Ahrensburg) und die Bewohner bauen Strukturen für Nachbarschaftshilfen auf (Fallstudie Lübeck). Die Vorstellungen des Miteinander schlagen sich in diesen Projekten oft auch in der baulichen Struktur und den Eigentumsverhältnissen nieder: typisch sind offene Gärten für alle im Gemeinschaftseigentum, nur kleine private Rückzugszonen oft im Sondernutzungsrecht sowie große Gemeinschaftsflächen im Haus und im Außenbereich.

Wohnungsunternehmen sind zunehmend offen für gemeinschaftliche Wohnprojekte. In der Regel treten Gruppen, die im gleichen Haus oder zumindest in der Nähe im Nachbarschaftsverbund mieten wollen, an die Wohnungsunternehmen heran. Viele Wohnungsunternehmen reagieren positiv, obwohl der Gruppenprozess zeitintensiver und in der Regel auch finanziell aufwendiger ist, sehen sie in gemeinschaftlichen Wohnprojekten (z. B. generationenübergreifendes Wohnen, Frauenwohnprojekte etc.) „Ankerprojekte“ die positive Impulse ins Quartier ausstrahlen können (Kassel, Arnstadt).

Durch private Gemeinschaftswohnprojekte werden Quartiere aufgewertet

Von privat initiierten Gemeinschaftswohnprojekten, die in der Planungs- und Bauphase oft erst auf die Gruppe und deren Bedarfe selbst fokussiert sind, können ebenfalls Impulse für das Quartier ausgehen. Durch zusätzliche Angebote für die erweiterte Nachbarschaft in Form von Räumlichkeiten und Veranstaltungen können Stadtquartiere aufgewertet werden. Kommunen unterstützen zunehmend privat initiierte Projekte, da sie sich durch die gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekte neben der sozialen Stabilisierung der Nachbarschaft oft auch eine besondere städtebauliche Qualität u. a. durch eine nachfragegerechte und hochwertige Architektur versprechen.

Wohnungsunternehmen entwickeln langfristige Strategien für ihre Bestände

Eigentümer von größeren Beständen beobachten, dass sich aufgrund der demografischen Veränderungen in den letzten Jahren in ihren Wohngebieten die Mieterstrukturen einseitig entwickeln: Vor allem junge Haushalte und Familien wandern ab und überwiegend ältere Bewohner bleiben im Bestand wohnen. Zum Teil existieren bereits Leerstände bzw. ist eine solche Entwicklung absehbar zu befürchten (Arnstadt, Lübbecke). Vor diesem Hintergrund werden Wohnungsunternehmen aktiv und entwickeln Gesamtkonzepte für die Initiierung einer Nachbarschaft für Jung und Alt. Sie verändern ihre Bestände häufig durchgreifend mit dem Ziel, das Wohnen langfristig so attraktiv zu gestalten, dass die Wohnungen trotz Abnahme der Zahl der Haushalte, auf eine ausreichende Akzeptanz bei unterschiedlichen Nachfragern stoßen. Ausschlaggebend sind wirtschaftliche Gesichtspunkte, die Vermietbarkeit soll langfristig gesichert und der Verwaltungsaufwand reduziert werden. Mithilfe der Entwicklung einer Mehrgenerationennachbarschaft und damit der Ansprache unterschiedlicher Nutzergruppen sollen die Quartiere stabilisiert werden.

Aufgrund der Größe der Wohnquartiere ist es möglich, das Wohnangebot zu differenzieren. Typische Veränderungen in den Quartieren sind:

- Zusammenlegung von Wohnungen für Familien (sowohl auf einer Etage als auch in Form von Maisonette-Wohnungen)
- Grundrissveränderungen (offen gestaltete Wohnungen: z. B. Übergang von der

Küche zum Wohn- und Essbereich, größere Badezimmer)

- Modernisierungen (neue Küchen und Sanitäranlagen)
- Anbau von Balkonen, Realisierung von Dachterrassen und Gauben
- Zuordnung von privaten Gärten
- Abriss von Substandardwohnungen oder Garagen
- Ergänzender Neubau für Familien
- Schwellenarme Neubauten für Ältere

Fokussieren die Wohnungsunternehmen besondere Maßnahmen auf einzelne Wohnprojekte, so haben sie in der Regel ebenfalls die Gesamtentwicklung des Quartiers im Blick. Zu solchen Maßnahmen zählt beispielsweise die Realisierung von Einsteigerwohnungen für junge Haushalte oder die Integration von Sonderwohnformen wie z. B. einer Demenz-Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige oder Pflegewohngruppen (Kassel, Ludwigshafen). Oft wird dadurch ein gemeinsames Wohnen von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen in einer Nachbarschaft ermöglicht. Im Sinne einer Gebietsentwicklung werden die baulichen Maßnahmen ergänzt durch ein Angebot an Service- und Dienstleistungen sowie den Aufbau von Nachbarschaftsnetzwerken im Quartier, z. B.:

- Einstellung eines „Kümmerers“/Quartiersmanagers
- Kooperationen mit Dienstleistungsanbietern
- Integration eines Pflegekerns
- Unterstützung/Förderung eines Nachbarschafts(hilfe)vereins

Kommunen steuern gesamtstädtische Entwicklungsstrategien

Die Abwanderung junger Haushalte und die Überalterung von Quartieren sind Trends, die die knappen öffentlichen Kassen der Kommunen in Zukunft noch stärker belasten werden. Tritt die Kommune als Initiator einer generationenübergreifenden Nachbarschaft auf, so verfolgt sie in der Regel eine Strategie, mit der auch die gesamtstädtische Entwicklung verbessert werden soll. Das betrifft z. B. das Halten bzw. Gewinnen von jungen Familien, die sonst in das Umland gezogen wären. Des Weiteren soll ermöglicht werden, dass ältere Menschen durch ein entsprechendes Wohn- und Dienstleistungsangebot sowie den Aufbau sozialer

Netzwerke, eigenständig und sicher in ihren angestammten Quartieren wohnen bleiben können und nicht bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit gezwungen sind, in Einrichtungen der Altenhilfe zu ziehen. Neben dem Ziel gesamtstädtisch stabile Nachbarschaften zu entwickeln, spielen somit die fiskalischen Aspekte (Steuern, Ausnutzung der vorhandenen statt neuer Infrastruktur, Vermeidung von hohen Kosten für Ältere z. B. im Fall von Pflegebedürftigkeit und in diesem Zusammenhang Sozialhilfe) für die Kommunen eine strategische Rolle.

Im Fokus der Kommune liegen dabei sowohl Bestandsquartiere, die sich aufgrund des demografischen Wandels einseitig entwickelt haben, als auch Neubauprojekte z. B. auf innerstädtischen Brachflächen. Insbesondere bei Brachflächen, die neu überplant werden, wählen die Kommunen immer häufiger die Leitlinie „attraktives Wohnen für Familien und Ältere“. Grund dafür ist, dass die Kommunen schon seit Jahren im Hinblick auf die Nachfragegruppe Familie in starker Konkurrenz zum Umland stehen (Preis-Leistungs-Verhältnis bei Eigentum). Bei vielen Städten ist es aus Finanzgründen oft notwendig, attraktive innerstädtische Grundstücke an Bauträger zu verkaufen. Diese streben eine reine Gewinnmaximierung an und realisieren dann hochpreisigen Geschosswohnungsbau mit dem Fokus auf die Zielgruppe 50+. Der Verkauf des für die Familienphase gebauten/erworbenen Hauses im Umland bzw. am Stadtrand ermöglicht die Finanzierung einer Stadtwohnung. Um diesen einseitigen Entwicklungen entgegenzuwirken, müssen die Kommunen für die Entwicklung von innerstädtischen Grundstücken die Prozesssteuerung übernehmen (Wettbewerb, Bewohnerbeteiligungsverfahren, etc.). Das betrifft sowohl die Festlegung rechtlicher Rahmenbedingungen als auch das Zusammenbringen verschiedener (Privat-)Initiatoren. Diese werden durch Überzeugungsarbeit animiert, in Wohnangebote für alle Generationen zu investieren, um attraktive Quartiere für Jung und Alt zu schaffen. Immer häufiger unterstützen Kommunen auch privat initiierte generationenübergreifende Wohnprojekte, z. B. durch die Anhandgabe von Grundstücken sowie Beratungsleistungen. Die privaten Gruppen schaffen häufig hohe städtebauliche Qualitäten und haben bei einer Öffnung zum Quartier eine

stabilisierende Wirkung auf die Nachbarschaft (Braunschweig).

Kommunen greifen zudem steuernd in die Entwicklung von Bestandsquartieren ein, wenn sehr homogene Strukturen entstehen und damit zukünftige Probleme für die Kommune absehbar sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um Wohnquartiere, die aufgrund ihrer Baustruktur durch eine homogene Bevölkerungsstruktur dominiert werden. Dies können zum Beispiel folgende Quartierstypen sein:

- Innerstädtische Altbaugelände, nicht saniert => hoher Anteil sozial schwacher Haushalte und Migranten (Oberhausen)
- Geschosswohnungsbaugebiete der 1950er und 1960er Jahre => starke Überalterung der Wohnbevölkerung
- Hochhaussiedlungen der 1970er Jahre => hoher Anteil sozial schwacher Haushalte
- Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre => hoher Anteil älterer Menschen (Flensburg)

Bauträger planen die Quartiersentwicklung „aus einem Guss“

Bauträger sehen die Entwicklung von Wohnquartieren für Jung und Alt als einen Prozess, der von der Planung über die Realisierung bis zur Vermarktung „wie aus einem Guss“ umgesetzt wird. Ziel ist eine problemlose Vermarktung der Wohneinheiten und gute Rendite. In der Ausdifferenzierung des Wohnangebotes für unterschiedliche Nachfragergruppen wird dabei eine Risikominimierung gesehen. Neben einem ausdifferenzierten Wohnangebot für unterschiedliche Nachfrager werden zum Teil auch Räume für Serviceangebote und gemeinschaftliche Freiräume in die Planung einbezogen und über den Verkauf mitfinanziert. Für viele Nachfrager ist z. B. die Gästewohnung im Quartier oder ein Servicepoint ein Mehrwert, der das Projekt attraktiver macht. Die Umsetzung solcher Projekte zeigt, dass sich generationenübergreifende Ansätze für private Bauträger hinsichtlich der realisierbaren Rendite „rechnen“ und von den Nachfragern angenommen werden, weil die Ausdifferenzierung des Angebotspektrums eine attraktive Alternative im Vergleich zu homogenen Neubaugebieten darstellt (Fallstudie Ratingen).

3.2 Generationenübergreifende Nutzung von Wohnangeboten

Nachfragegruppen generationenübergreifender Nachbarschaften

Ob von einer generationenübergreifenden Nachbarschaft Familien, junge Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder, ältere Paare oder Alleinstehende angesprochen werden, hängt im Wesentlichen vom Standort und den Bestandsgebäuden bzw. den neu geplanten Angeboten ab. Hierbei spielen das Image des Quartiers, die Möglichkeiten der Wohnformen (Miete/Dauerwohnrecht/Eigentum etc.) und der Angebotstyp (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus, Sonderwohnformen) eine entscheidende Rolle. Entsprechend der Rahmenbedingungen in einer Nachbarschaft werden unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen und bei der Umsetzung der Planungen unterschiedliche Erfahrungen gesammelt.

Für Familien sind spezielle Wohnangebote notwendig

Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungen mit eigentumsähnlichen Qualitäten. Letzteres gilt allerdings nur, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Wohneinheiten pro Gebäude handelt. Wichtig sind für Familien mit kleinen Kindern sichere Freiräume im hausnahen Bereich. Bei Geschosswohnungen stoßen insbesondere die Erdgeschosswohnungen mit Gartenteil auf hohe Akzeptanz oder Wohnungen mit großen Balkonen bzw.

Dachterrassen. Darüber hinaus wünschen sich Familien bestimmte Infrastrukturangebote im Quartier, hierzu zählen beispielsweise Kindergarten und Schule.

Für Familien ist der organisatorische und finanzielle Nutzen relevant

Familien sind in der Regel nicht auf eine Nachbarschaft fixiert. Sie treffen ihre Standortentscheidung in Abhängigkeit von den (finanzierbaren) Wohnangeboten und dem Image des Stadtteils. In Bezug auf gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Familien überwiegend sehr pragmatisch eingestellt. Werden Projekte „familienfreundlich“ geplant und ergibt sich dadurch ein organisatorischer oder finanzieller Nutzen, so werden diese auch von Familien angenommen. Typisch sind Baugruppenprojekte, bei denen mehrere Familien gemeinsam als Bauherren auftreten (Braunschweig). Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass jüngere Haushalte in gemeinschaftlichen Wohnprojekten aller Generationen in einem Haus kaum Vorteile für sich sehen. Die Angst vor Konflikten (Kinderlärm/Ruhezeiten etc.) schreckt Familien oft ab, mit Älteren in ein Haus zu ziehen. Dazu kommt die „Zeitarmut“ bei Familien, die oft im Gegensatz zum hohen Engagement der Älteren in diesen Projekten steht und die damit einhergehende Befürchtung nicht genügend Einfluss auf Entscheidungen nehmen zu können. Erfolgreicher sind Projekte, die als „Familienprojekte“ starten und sich auch für andere Altersgruppen öffnen. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Mietwohnungsbau hat sich gezeigt, dass Familien in der Regel kurzfristig nach einer



Der erste Spatenstich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt wird feierlich gesetzt (Kassel)

neuen Wohnung suchen und insbesondere bei entspannten Wohnungsmärkten nicht bereit sind, einen Entwicklungs- und Realisierungsprozess, der mindestens ein Jahr dauert, zu begleiten (Arnstadt).

Ältere Haushalte wollen im angestammten Quartier bleiben

Für ältere Haushalte spielt dagegen der Wunsch, in der angestammten Wohngegend zu bleiben, gegenüber der Wohnform eine wesentliche Rolle. Zu große Wohnungen oder Barrieren wie Treppen und Schwellen werden deshalb oft – so lange wie möglich – in Kauf genommen. Bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen im Quartier bevorzugen ältere Haushalte Geschosswohnungen, möglichst mit Aufzug im Haus und privatem Rückzugsraum wie Balkon oder kleinem Garten. Mit zunehmendem Alter spielt der Sicherheitsaspekt für Ältere eine wichtigere Rolle. Die Ausstattung des Quartiers mit Angeboten der Nachbarschaftshilfe oder professionellen Dienstleistungen im Krankheits- oder Pflegefall gewinnen an Bedeutung (Kassel).

*Gruppe der älteren Migrant*innen ist zu berücksichtigen*

Aufgrund der sich verändernden Familienstrukturen auch in Migrant*innenhaushalten stellt sich ebenfalls in Quartieren mit einem hohen Anteil an Migrant*innen die Frage, welche Infrastrukturangebote und Wohnangebote diese Haushalte im Alter benötigen. Obwohl viele Migrant*innen der ersten Generation aus Gesundheitsgründen bzw. wegen der Gesundheitsversorgung und ihrer in Deutschland lebenden Kinder bis zum Lebensende in Deutschland bleiben möchten, pendeln sie oft noch bis ins hohe Alter zwischen ihrem Heimatland (z. B. der Türkei) und Deutschland. Die Wohninteressen sind je nach individueller Verweildauer im Herkunftsland (zwi-

schen wenigen Wochen und über einem halben Jahr) sehr unterschiedlich. Das Ergebnis einer Umfrage unter Pendlern in Oberhausen macht deutlich, dass diese Nachfragegruppe bei relativ geringem Renteneinkommen Mietwohnungen zwischen 150 Euro (allein stehende Person) und maximal 300 Euro (Ehepaar) sucht (Oberhausen).

Private Gruppenwohnprojekte suchen überwiegend Projekte im Eigentum

Bei Privatinitiativen – insbesondere mit einem hohen Anteil jüngerer Haushalte – wird in der Regel die Bildung von Wohneigentum als Ziel verfolgt. Vereinzelt sieht die Gruppe die Gründung einer eigenen Genossenschaft als Alternative. Deutlich seltener ist der Fall, dass sich Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt suchen, bei einer Wohnungsgesellschaft bzw. Wohnungsgenossenschaft um ein entsprechendes Mietangebot bemühen. Dies wird damit begründet, dass es bisher zu wenig Signale seitens der Wohnungsunternehmen gibt, die davon ausgehen, dass sich der planerische und bauliche Mehraufwand wirtschaftlich nicht niederschlägt. In der Praxis zeigt sich aber, dass dort, wo sich Wohnungsunternehmen auf Gruppenprozesse einlassen und damit gute Erfahrungen machen, Schneeballeffekte hervorgerufen werden (Kassel).

Bedürfnisse der vorhandenen Nachfragegruppen nach Wohnangeboten

Die Anforderungen an die Wohnungen, das direkte Wohnumfeld und die Nachbarschaft variieren nicht nur in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten, sondern auch von den Bedürfnissen im jeweiligen Lebensabschnitt. Dies betrifft v. a.:

- Haustyp
- Größe der Wohnung
- Grundriss
- Ausstattung der Häuser (z. B. Fahrstuhl, Schwellenfreiheit, Gegensprechanlage, Videoüberwachung, Kellerräume)
- Zuordnung der Wohnungen zu privaten Freiräumen (u. a. Gärten, Dachterrassen, Balkone)
- Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (u. a. Privatheit, Lärmempfindlichkeit, Sicherheit)
- Wohnform (Miete oder Eigentum)
- Wohnumfeld (u. a. Kinderfreundlichkeit, Image)



Das Projekt Internationales Wohnen präsentiert sich auf dem Stadtteilstift (Oberhausen)



Gemeinschaftsräume werden zum Kristallisationspunkt im Haus Noah (Ludwigshafen)

- Angebote an Infrastruktur und Dienstleistungen (u. a. Kindergarten, Kindertagesstätte, Schule, Pflegekerne, ambulante Dienste)

Unabhängig von der jeweiligen Lage und Ausstattung des Wohnangebotes existieren entsprechend dem zur Verfügung stehenden Einkommen der Nachfrager unterschiedliche finanzielle Rahmenbedingungen. Während in Projekten, die von Wohnungsunternehmen initiiert werden überwiegend Mieter leben, sind die Nachfrager privater Initiativen, von Bauträgerprojekten oder der Kommune überwiegend Eigentümer. Laut Erfahrungen spielt für die Akzeptanz von Wohnangeboten für verschiedene Generationen in einer Nachbarschaft das Prinzip der „Nähe auf Distanz“ eine große Rolle. Die Mischung von unterschiedlichen Generationen in einem Haus ist in den meisten Fällen kritisch und wird sowohl von Älteren als auch Jüngeren mit hohem Konfliktpotenzial bewertet. Darüber hinaus ist die Integration von Jung und Alt und das Miteinander in der Nachbarschaft abhängig von zusätzlichen Einrichtungen, also Kristallisationspunkten im Quartier und einer entsprechenden Gestaltung des Wohnumfeldes. Es müssen Gelegenheiten geboten werden, um ein Miteinander „zu üben“. Vor diesem Hintergrund spielen Gemeinschaftsräume oder -einrichtungen eine wichtige Rolle für den Erfolg des Projektes.

3.3 Anforderungen an generationenübergreifende Wohnnachbarschaften

Bauliche Aspekte

Das Miteinander der verschiedenen Generationen ist im Allgemeinen leichter zu organisieren, wenn die verschiedenen Wohnangebote für Jung bzw. Alt nicht in einem Gebäude angeboten werden, sondern als ein Nebeneinander in der Nachbarschaft organisiert sind. Daher müssen die baulichen Anforderungen in einer Nachbarschaft den unterschiedlichen Nutzerinteressen entsprechen, wobei gleichzeitig darauf zu achten ist, dass es eine Wechselwirkung – im Sinne des Generationenzusammenlebens – gibt.

Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfeld von Familien

Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit ergeben sich bei Familien ähnliche Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld, die sich durch die Familiensituation und damit Alltagstauglichkeit ergeben.

Bei Familien haben die Größe der Wohnungen (Anzahl der Zimmer) sowie der Zugang zu Freiflächen (privat/halb-privat) eine zentrale Bedeutung. Des Weiteren ist es für Familien wichtig, dass Kinder/Jugendliche sich relativ „frei“ entfalten dürfen und nicht permanenten Regelements in der Wohnung, im Haus und im Freiraum unterworfen sind.

Ansprüche von Familien an die Wohnung:

- Größe der Wohnung/Einfamilienhaus: mindestens vier Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an eine private Freifläche (z. B. Küche, Wohnzimmer und kleiner Garten oder großer Balkon direkt angrenzend)
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung sowie im Eingangsbereich (Kinderwagen, Fahrräder, Spielsachen etc.)
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto sowie hausnahe Abstellmöglichkeit des Autos

Anforderungen von Familien an das Wohnumfeld:

- Verkehrssichere Wege
- Hausnahe sichere Aufenthaltsflächen für kleine Kinder mit Blickkontakt zu den Wohnungen
- Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld
- Sauberkeit im Wohnumfeld
- Quartiersplätze für ältere Kinder (eigenständige Eroberung der Nachbarschaft)
- Erreichbarkeit von Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten etc.
- Image des Quartiers/der Nachbarschaft

Familiengerechte Wohnungen lassen sich durch Umbau im Bestand realisieren

Den Anforderungen von Familien kann sowohl in Bestandsquartieren als auch im Neubau entsprochen werden. In Geschosswohnungsbauquartieren aus den 1920er bis 1960er Jahren werden durch Umbau von Bestandswohnungen moderne Familienwohnungen geschaffen. Der Mangel an großen (Miet-)Wohnungen für Familien wird z. B. durch das Zusammenlegen von kleinen Wohnungen ausgeglichen, u. a. auch Maisonette-Wohnungen. Oft wird zusätzlich der öffentliche Raum neu gestaltet und es entstehen privat nutzbare Gärten in den Erdgeschosszonen (Kassel).

Die Generationendurchmischung in Einfamilienhausgebieten der 1960er/1970er Jahre ist von Bedeutung

Viele Einfamilienhausgebiete der 1960er und 1970er Jahre stehen vor einem Generationenwechsel. Oft sind jedoch unrealistisch hohe Erwartungen an den Verkaufswert der Immobilien oder fehlende Wohnalternativen in der angestammten Nachbarschaft für die Alteiligentümer Hemmnisse auszuzie-

hen. In der Folge kommt es dazu, dass ältere Besitzer – allein stehend oder als Paar – ihre Immobilie nicht verkaufen und trotz eingeschränkter Mobilität in großen Häusern mit Garten wohnen bleiben und keine jungen Familien nachziehen. Um in diesen Nachbarschaften eine Gebietsentwicklung zu unterstützen, gewinnen die Beratung der Alteiligentümer (Flensburg) sowie das Angebot an alternativen Wohnangeboten (schwellerer Geschosswohnungsbau) in attraktiver Lage (Nähe zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen) an Gewicht.

Ergänzende Neubauangebote für Familien sind notwendig

Wohnquartiere im Bestand mit einseitiger Bau- und Bewohnerstruktur können durch die Nachverdichtung mit Neubauangeboten für Familien gestärkt werden. Eine typische Bauform, die häufig in Mittel- und Großstädten realisiert wird, ist das „städtische Reihenhaus/Townhouse“. Die relativ geringen Grundfläche und kleinen Gärten (Finanzierbarkeit) werden oft durch die Anzahl der Geschosse und eine Dachterrasse kompensiert. Das Townhouse spricht insbesondere Familien an, die gerne urban leben (Braunschweig). Für diese Nachfrager ist der Bautyp eine Alternative zum Haus im Grünen.



Stadhäuser auf einer innerstädtischen Brachfläche (Braunschweig)

Bauliche Ansprüche älterer Bewohner - Selbstständiges Wohnen muss auch bei eingeschränkter Mobilität möglich sein

Für ältere Bewohner ist es von zentraler Bedeutung, dass ein selbstständiges Leben in der angestammten Nachbarschaft auch bei eingeschränkter Mobilität möglich ist. Die Anforderungen, die ältere Menschen an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld stellen, sind somit in erster Linie weitgehende Schwellenfreiheit, Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld

ohne bauliche Hindernisse sowie Dienstleistungen nach Bedarf:

- Wohnungen im Geschoss, mindestens zwei Zimmer, z.T. Dreizimmerwohnungen (für Paare)
- Schwellenarme Zugänglichkeit von den Wohnungen zum Wohnumfeld und umgekehrt
- Aufzug im Geschosswohnungsbau
- Große Eingangssituation im Geschosswohnungsbau: Briefkästen sowie Sitzmöglichkeiten im Innenbereich und ggf. Servicestützpunkt
- Evtl. Integration einer Hospizwohnung (Sterbebegleitung mit Familie und Freunden und professionelle Unterstützung)

Beispielhaft werden für ältere Menschen folgende Wohnangebote geplant:

Neubau: barrierefreie Wohnungen

In vielen Quartieren werden barrierefreie Neubauwohnungen für ältere und behinderte Menschen nach DIN 18025, Teil 1 und 2 errichtet (Kassel). Dies ist vor allem notwendig, wenn der altersgerechte Umbau von Bestandsgebäuden aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar ist. Durch Abriss und Neubau oder ergänzenden Neubau (Nachverdichtung) kann das Wohnangebot im Quartier erweitert und dadurch älteren Menschen der Verbleib in der angestammten Nachbarschaft ermöglicht werden (Kassel). Die höheren Kosten für die Realisierung eines barrierefreien Neubaus (ca. 20%) werden über entsprechend höhere Mieten refinanziert.

Bestand: barrierearme und behindertengerechte Wohnungen

Wenn sich der Umbau von „normalen Wohnungen“ zu barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen rechnet, ist auch dies ein Lösungsansatz, der von Wohnungsunternehmen verfolgt wird. Bauliche Lösungen bieten sich beispielsweise bei Geschosswohnungsbauten mit Fahrstuhl an (Ludwigshafen) oder bei Gebäuden, die über einen Laubengang erschlossen werden. Der nachträgliche Anbau eines Fahrstuhls ermöglicht mobilitätseingeschränkten Bewohnern ihre Wohnung ohne Barrieren zu erreichen. Fahrstühle, die als Durchlader konzipiert sind, ermöglichen den Bewohnern mit Rollstuhl oder Rollator ihr Ziel ohne zu wenden zu erreichen (Lübbenau). Oft sind aber auch nur kleine Alltagshilfen notwendig, um älteren



Die barrierefreie Gartengestaltung kommt Kindern ebenso wie Senioren entgegen (Lübbenau)

Menschen das Leben in der angestammten Wohnung zu erleichtern. Hierzu gehören beispielsweise Haltegriffe an der Toilette oder an der Schwelle zum Balkon sowie eine Sitzmöglichkeit in der Dusche.

Bestand: Stockwerksgemeinschaften

Ein weiteres Wohnkonzept sind Stockwerksgemeinschaften in Bestandsgebäuden. Durch das Zusammenlegen von zwei Stockwerken z. B. in Hochhäusern der 1970er Jahre können mehrere Wohnungen zuzüglich Gemeinschaftsflächen in einer Einheit angeboten werden. Die privaten Wohneinheiten auf mehreren Etagen ermöglichen durch den vorhandenen Fahrstuhl und barrierefreien Umbau ein barrierefreies Wohnen in der eigenen Wohnung mit Kochnische und Sanitäreinrichtung. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum mit einer Gemeinschaftsküche, die von allen Bewohnern genutzt werden können (Ludwigshafen). Das Angebot wird vor allem von Menschen im Alter von über 50 Jahren angenommen. Diese Nutzergruppe wünscht sich, dass durch das frühe Einziehen in eine neue Wohnform im dritten Lebensabschnitt, das notwendige Netzwerk des Miteinanders entstehen kann,

Treffen im Gemeinschaftsraum: Bewohner der Stockwerksgemeinschaft im Haus Noah (Ludwigshafen)



auf dem basierend ein gemeinschaftliches Leben und Wohnen im Alter funktionieren soll. Bei Bedarf an nachbarschaftlichen, hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Leistungen können gemeinsam Dienstleister beauftragt werden. Bei einer entsprechenden Bewohnerklientel bietet sich auch ein Dienstleistungsanbieter (z. B. ambulanter Dienst) in der Erdgeschosszone für das gesamte Haus an.

Bestand: Altengerechter Umbau von Erdgeschosswohnungen

Ein barrierefreies Wohnangebot für ältere Menschen kann auch mit dem Umbau von Erdgeschosswohnungen in Geschosswohnungsbauten ohne Aufzug realisiert werden. Zur Überwindung von Stufen im Eingangsbereich kann beispielsweise der Anbau von Rampen beitragen.

In Wohnquartieren ist auf die Integration von Sonderwohnformen zu achten

Auch bei zunehmender Immobilität und steigendem Hilfebedarf, bleibt bei älteren Menschen der Wunsch in der gewohnten Umgebung – am liebsten bis zum Tode – wohnen zu bleiben. Die Integration von besonderen Wohnformen in das Wohnquartier kann diesen Ansprüchen Rechnung tragen. Beispielhaft für entsprechende Angebote sind die ambulant betreute Pflegewohngruppe (Kassel, Ludwigshafen) oder Demenz-Wohngruppen (Fallstudie Leipzig). Hierbei sind jedoch rechtliche Aspekte zu berücksichtigen (vgl. S. 99 ff).

Generationenübergreifendes Wohnen unter einem Dach als Nischenprodukt

Parallel zu den räumlich getrennten spezifischen Wohnangeboten für Ältere oder

Familien werden in Nachbarschaften für Jung und Alt ebenfalls „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ für alle Generationen angeboten (Kassel, Lübbenau, Arnstadt). Hierbei handelt es sich in der Regel um „normale Wohnungen“ (z.T. schwellenfrei) mit privater Freifläche/Balkon, die durch Räume und Flächen, die von der Hausgemeinschaft und/oder dem Quartier gemeinsam genutzt werden können, ergänzt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass diese Idee sowohl bei Bestandsveränderungen als auch im Neubau überwiegend von der Generation 50+ getragen wird. Dennoch ist es sinnvoll, den Wohnungsmix im Haus so zu gestalten, dass sowohl Familien als auch Ein- und Zweipersonenhaushalte entsprechende Angebote finden. Familien stoßen oft erst in der Bauphase zu den Projekten (insbesondere Mietwohnungsbau), da sie in der Regel viel kurzfristiger ein neues Wohnangebot suchen als ältere Menschen.

Bauliche Gestaltung im Spannungsfeld unterschiedlicher Nutzerinteressen: Nähe und Distanz der Generationen sind abzuwägen

In der Praxis hat sich die Strategie „Nähe auf Distanz“ bewährt. Bei einigen Wohnprojekten werden Mehrgenerationenhäuser geplant, in denen Alt und Jung gemeinsam in einem Wohngebäude wohnen können. Bereits in der Planungsphase zeigt sich, dass dieses gemeinschaftliche Wohnen in einem Haus kaum Nachfrager findet. Insbesondere bei Familien finden diese Konzepte weniger Akzeptanz. Durch eine gebäudebezogene räumliche Trennung der Wohnangebote für Familien und Ältere lassen sich Konflikte zwischen verschiedenen Generationen mit unterschiedlichem Lebensalltag vermeiden.

Mit einem Neubau wird das Quartier um barrierefreie Wohnungen und Pflegewohngruppen ergänzt (Kassel)



Begegnungsräume und Anlässe schaffen

Um statt eines Nebeneinanders ein Miteinander zu ermöglichen, ist es notwendig, neben den baulichen Qualitäten im Quartier Strukturen aufzubauen und Räume zu bieten, die Anlässe zur Kommunikation und für Kontakte ermöglichen. Ergänzende Gemeinschaftsflächen und -angebote für Jung und Alt fördern als Kristallisationspunkte das generationenübergreifende Zusammenleben. Hierbei reicht das Angebot von Räumlichkeiten allein nicht aus. Um einen Austausch und ein Miteinander der Generationen zu fördern, müssen konkrete Anlässe geschaffen werden, z. B. ein offener Mittagstisch für alle Generationen. Aber auch Außenraumgestaltungen fördern das Miteinander, wie etwa attraktive Trefforte, die auf dem Weg zu Alltagsversorgungseinrichtungen gekreuzt werden. Ein wichtiges Prinzip für ein Miteinander im Außenraum ist die Aufteilung der hausnahen Freiflächen in private, den Häusern direkt zugeordnete oder halbprivate und gemeinschaftliche Freiflächen (Lübbenau).

Ein „Plus“ an Gemeinschaft darf nicht ein „Minus“ an Privatheit implizieren

Die Erfahrungen zeigen, dass potenzielle Mieter/Käufer in gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf private Rückzugsräume und überschaubare Eingangssituationen zugunsten von Gemeinschaftsflächen nicht verzichten wollen. Z. B. finden Wohnungen ohne Balkon zugunsten von gemeinschaftlichen Laubengängen mit Aufenthaltsbereichen keine Akzeptanz (Arnstadt). Ebenso wird der Verzicht auf kleine überschaubare Eingangssituationen an Mehrspännern (6 bis 8 Wohneinheiten pro Eingang) zugunsten eines zentralen Eingangsbereichs mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Hausgemeinschaft von den potenziellen Nachfragern nicht als Mehrgewinn bewertet (Lübbenau).

Organisatorische und soziale Aspekte*Unterschiedliche Ansprüche der Generationen an das Miteinander*

Neben baulichen Ansprüchen an die Wohnung und das Wohnumfeld haben Familien und ältere Menschen ebenfalls konkrete Vorstellungen in Bezug auf organisatorische und soziale Aspekte im Alltag.

Familien schätzen beispielsweise die Nachbarschaft von anderen Haushalten in einer gleichen oder ähnlichen Lebenssituation. Gegenseitige Unterstützungsleistungen,

z. B. bei der Kinderbetreuung im Notfall oder Absprachen von Fahrgemeinschaften zur Schule, zu Nachmittagsveranstaltungen oder zum Einkaufen erleichtern die Organisation im Alltag. Demgegenüber spielt die gegenseitige Hilfe zwischen Jung und Alt (noch) eine relativ geringe Rolle. Netzwerke zwischen den Generationen gewinnen zunehmend an Bedeutung, wenn konkrete Möglichkeiten des Kennenlernens und Miteinanders bestehen. Hierzu müssen Anlässe und Räume im Quartier angeboten werden (z. B. Integration eines Nachbarschaftscafés, das von den Bewohnern in Selbstverwaltung betrieben wird).

Ältere Menschen haben besondere Anforderungen an das Wohnquartier. Sie suchen den Kontakt zu anderen, um im Alter nicht allein sein zu müssen und sie haben Interesse an gemeinschaftlichen Aktionen. Sie möchten gerne in einer Mehrgenerationennachbarschaft zusammen wohnen, weil durch jüngere Bewohner das Quartier belebter und vielfältiger ist und sie in eventuellen Not-situationen auch auf Hilfeleistungen von Jüngeren zurückgreifen können. Viele Ältere äußern auch den Wunsch, sich für Familien engagieren zu wollen. In vielen Quartieren hat sich gezeigt, dass die Initiierung eines Mittagstisches für Jung und Alt, ein erfolgreicher Ansatzpunkt sein kann, um das Miteinander der Generationen zu stärken. Insbesondere Schulen eignen sich als Treffort für offene Angebote, da diese nicht nur von Schülern, Eltern und Lehrern, sondern auch älteren Quartiersbewohnern als „neutraler“ Ort gesehen werden. Gleichzeitig bieten Schulen durch bestehende Räumlichkeiten und Fachkompetenz die Möglichkeit für Spin-off-Effekte. Neben der Einbindung von Ehrenamtlichen bei der Organisation des Mittagstisches entwickeln sich oft Folgeangebote wie eine Hausaufgabenbetreuung, Lesepatenschaften, Spielnachmittage, Computerkurse für ältere Menschen etc. (Fallstudie Lindau). Durch die Vielzahl an Aktiven und Angeboten entstehen Brücken zwischen den Generationen und darüber hinaus typische informelle Unterstützungen im Alltag (z. B. Einkaufshilfen und Besucherdienste einerseits sowie Kinderbetreuung durch Ältere andererseits). Dieses Potenzial gilt es, in Nachbarschaften zu mobilisieren, denn in Anbetracht des demografischen Wandels gehen die familiären Unterstützungen zurück und gleichzeitig steigen die Preise für Dienstleistungen – aufgrund von Angebotsengpässen bei steigender Nachfrage – überproportional. Angesichts der knappen öffentlichen

Mittel reicht es zukünftig nicht mehr aus, sich allein auf die staatlichen Hilfeleistungen zu verlassen. Dabei geht es neben der Initiierung informeller Hilfen um die verschiedenen Formen der Organisation wohnungsnaher Dienstleistungen, die dem Wunsch der Älteren, möglichst selbstständig auch im Alter zu wohnen, entgegenkommen.

Frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner verhilft zum Erfolg

Wenn die zukünftigen Bewohner rechtzeitig am Planungsprozess beteiligt werden, z. B. bei der Gestaltung der Räumlichkeiten Mitspracherecht haben, so wird die Akzeptanz und Identifikation deutlich erhöht. Zum einen geht es um die Mitbestimmung von Grundrissen und Ausstattung und zum anderen auch um die freie Wahl der Nachbarschaften, die für den generationenübergreifenden Ansatz von Bedeutung ist (Arnstadt, Lübbenau).

Professionelle Netzwerker für den Aufbau gegenseitiger Unterstützungsstrukturen

Kommunen und Wohnungsunternehmen unterstützen den nachbarschafts- und generationenübergreifenden Aufbau von Netzwerken. So schaffen sie über den Einsatz von Netzwerkern bzw. Quartiersmanagern – häufig im Rahmen des Programms Soziale Stadt – Strukturen für die Organisation der gegenseitigen Hilfe. In der Regel ist die personelle Unterstützung eines professionellen Netzwerkers zeitlich begrenzt (Ludwigshafen). Die Netzwerker können als Moderator zwischen verschiedenen Bewohnergruppen, Initiator von Projekten sowie als Vermittler zwischen weiteren professionellen Dienstleistungsanbietern agieren. Der Kontakt zu

den Bewohnern erfolgt in der Regel direkt, z. B. in Treffpunkten, über Bewohnerbefragungen oder Informationsveranstaltungen.

Nachbarschaftshilfevereine brauchen professionelle Unterstützung

Oft werden Nachbarschaftshilfevereine gegründet, die das Ziel verfolgen, eine generationenübergreifende Unterstützung in der Nachbarschaft zu organisieren. Wichtig sind hierbei Organisationsstrukturen, die langfristig Bestand haben und eine kontinuierliche Arbeit garantieren. Nur auf Basis von freiwilliger Eigeninitiative ist dies oft nicht zu erreichen. Es ist notwendig, dass die Vereine z. B. durch ein Wohnungsunternehmen finanziell und auch organisatorisch unterstützt werden. Über den Verein können unterschiedliche Aufgaben im Quartier abgedeckt werden, z. B. eine zugehende Wohnberatung, Veranstaltungen und Freizeitangebote oder die Organisation von Alltagshilfen. In der Regel wirken die Vereine über die Mitglieder und deren Engagement in die einzelnen Stadtteile hinein.



Professionelle Dienstleistungsangebote in der Wohnung erleichtern den Alltag (Ludwigshafen)

Nachbarschaftsfeste eignen sich, um verschiedene Generationen zusammenzubringen (Ludwigshafen)



Integration von Bewohnerengagement

Der Aufbau von Netzwerken über Nachbarschaftshilfevereine oder eine Plattform im Internet setzt auf das Engagement und die Potenziale der Bewohner. Bei den privat initiierten Projekten gelingt die Beteiligung der Bewohner, weil diese Projekte von Beginn an auf die Gemeinschaft orientiert sind und die Unterstützung des generationenübergreifenden Miteinanders ein Ziel ist. Die Bewohner begleiten gemeinsam die Entstehung des Projektes und sind nicht selten in die einzelnen Phasen von Planung und Umsetzung mit einbezogen. Dadurch können sie auch Gemeinschaftsflächen und das Wohnumfeld entscheidend mitgestalten und eine Bindung an das Quartier entwickeln, die als eine Voraussetzung für freiwilliges Engagement gilt.

Technologische Aspekte

Technologische Ansätze, die das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen im Quartier fördern, beziehen sich in erster Linie auf die Verbesserung der „Information“ und „Kommunikation“ untereinander. Als besonders erfolgreich hat sich bisher die Einrichtung von Quartiersplattformen erwiesen. Die Bandbreite reicht hier von der Quartiersplattform als Kommunikations- und Informationsmedium bis hin zur web-basierten Serviceplattform, die das Abrufen und Anbieten von Serviceleistungen im Quartier ermöglicht.

Einsatz innovativer Informations- und Kommunikationstechnologien zur Förderung nachbarschaftlicher Netzwerke

Eine Quartiersplattform kann als unterstützendes Kommunikations- und Informationsmedium dienen. Über die Plattform können sowohl Interaktionen innerhalb des Redaktionsnetzwerks, innerhalb des Nutzernetzwerks, zwischen Redaktions- und Nutzernetzwerk sowie zwischen Redaktionsnetzwerk und Dritten laufen. Die Plattform dient allen Interessierten, die sich informieren und an den neuen Angeboten partizipieren, bzw. sich einbringen möchten. Eingebettet in die Organisation eines Wohnungsunternehmens, eines Bewohnertreffs oder eines Nachbarschaftsvereins soll das Portal einen festen Platz im Stadtleben einnehmen. Hier werden Informationen, Galerien, Foren, Angebots-/Leihbörsen, Veranstaltungen, Stadtteil-News eingestellt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Einbindung der Bewohner als zukünftige Nutzer in die Entwicklung und den Aufbau dieser Produkte sinnvoll ist, um eine hohe Akzeptanz und vor allem Anwenderfreundlichkeit zu garantieren (Ludwigshafen, Kassel).

Zugang für viele im Quartier gewähren

Der Aufbau einer Quartiersplattform sollte einhergehen mit dem Angebot eines Internetzugangs für alle Menschen im Quartier. Zum Beispiel in Form eines Internetcafés oder über Computerkurse erhalten auch ältere Menschen, sozial Schwache (auch Kinder und Jugendliche) oder Bildungsferne, die sonst keinen Zugang zum Internet haben, die Möglichkeit, dessen Anwendungsbereiche kennen zu lernen und Vorteile zu nutzen.

Technologiegestützte Dienstleistungsangebote für das Quartier

Quartiersbezogene Dienstleistungsangebote werden zunehmend auch über das Inter-



net recherchiert und abgerufen. Die Nutzung des Computers ist aber noch nicht für alle Altersgruppen selbstverständlich. Neu in der Anwendung ist eine Methode, durch die die Möglichkeit besteht, sich über den Fernseher ins Internet einzuloggen. Über die Fernbedienung werden alle Funktionen des so genannten „Smart-Living“ gesteuert. Darüber hinaus lassen sich über die „Smart-Home-Lösung“ Wohnfunktionen steuern und Sicherheitsanwendungen nutzen, wie z. B. Temperaturregulierungen, Rauchmelder, Sturzsensoren und Notrufsystem (Fallstudie Hennigsdorf).

Rechtliche Aspekte

Im Hinblick auf die Initiierung und Umsetzung von Mehrgenerationennachbarschaften gibt es eine Vielzahl von rechtlichen Bestimmungen. Hier muss je nach Initiator unterschieden werden, welche Aspekte in der Planungs- und Umsetzungsphase eine besondere Relevanz und gesonderten Klärungsbedarf haben.

Unterschiedliche rechtliche Konstellationen im Prozess bei Privatinitiativen

Bei Privatinitiativen wie beispielsweise Baugruppen ergeben sich für die unterschiedlichen Projektphasen alternative Rechtsformen. In der Planungsphase stellt sich insbesondere die Frage, wie eine Verbindlichkeit der Interessierten für das Projekt gewährt werden kann. I. d. R. wird für diese Phase eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet, da spätestens mit dem Kauf des Grundstücks die rechtlichen Verhältnisse fixiert sein müssen. Für die Umsetzungsphase ist es notwendig, geeignete Partner im Hinblick auf die Bauausführung

Stadtteillfeste bieten Anlass zur Begegnung und werden häufig vom Bewohnerengagement getragen (Oberhausen)

und Bauleitung sowie Finanzierung zu suchen und damit sind weitere Rechtsformen notwendig. Mögliche Alternativen sind:

- Kooperation mit einem oder mehreren Architekten
- Einbindung eines Projektsteuerers
- Gründung einer Stiftung (Stiftung als Bauträger)
- Gründung einer Genossenschaft

Darüber hinaus muss für die Nutzungsphase – nach Fertigstellung des Objektes – eine Rechtsform für die Eigentumsform der Wohnungen gewählt werden. Dies ist wichtig für die einzelnen Eigentümer, um bei einem möglichen Auszug aus dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, unabhängig agieren zu können. In den meisten Fällen wird das Bauobjekt gemäß dem Wohneigentumsgesetz unterteilt und es entsteht eine Rechtsgemeinschaft laut WEG. Für die geplanten Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen muss zudem das Sondereigentum geklärt werden. Für die ergänzenden Nachbarschaftshilfestrukturen werden i. d. R. Vereine gegründet, über die die Mitsprache der Bewohner und die gegenseitige Hilfe organisiert werden (Fallstudie Bonn).

Rechtliche Lösungen für die Nutzungsphase bei Projekten initiiert von Wohnungsunternehmen

Es kommt zunehmend vor, dass sich Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Quartiersentwicklung mit unterschiedlichen Organisationsformen für das bürgerschaftliche Engagement auseinandersetzen. Hierbei treten rechtliche Fragen auf, wie z. B., ob ein Verein oder eine Stiftung gegründet wird, um eine unabhängige Aktivierung ehrenamtlichen Engagements und Möglichkeiten der Finanzierung sozialer Aktivitäten zu schaffen. Wird ein Verein gegründet, zeigt sich, dass die Bewohner eher bereit sind, sich für einen Verein zu engagieren als für ein Wohnungsunternehmen. Hierzu trägt auch die Möglichkeit der Mitbestimmung des Vereinsgeschehens in der Mitgliederversammlung bei. Die Rechtsform des Vereins ermöglicht zudem das Ausstellen von Spendenbescheinigungen und die Beantragung öffentlicher Fördergelder. Die strikte Trennung zwischen Verein und Wohnungsunternehmen hat weiterhin den Vorteil, dass auch Quartiersbewohner, die nicht in den Beständen des Wohnungsunternehmens leben, Mitglied werden können und ermöglicht ein stadtteilbezogenes Handeln (Kassel). Ein Nachteil des

Vereins ist eine relativ starre Struktur, das betrifft z. B. Kasse, Protokollführung etc. Außerdem bedeutet die Abkoppelung des Vereins von dem Wohnungsunternehmen, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Informationen zwischen Verein und Vermieter fließen können (z. B. soziale Problemlagen).

Die Rechtsform einer Stiftung kann eine Alternative zum Verein sein. Bei kleineren Projekten bietet sich die Gründung einer unselbständigen Stiftung an, die an eine bestehende Stiftung angegliedert wird. Es können sich die Interessenten eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in einem gemeinnützigen Verein zusammenschließen, um sich im Rahmen des Stiftungsmodells als Mieter weitestgehend selbst zu organisieren und den integrierten Anwohnerreffpunkt für das Quartier mit zu verwalten.

Die Integration ambulant betreuter Pflegegruppen in ein Quartier (Neubau oder Bestand) kann durch die Kooperation von Wohnungsunternehmen und ambulanten Pflegedienst realisiert werden. Um nicht unter das Heimgesetz zu fallen, sind hier klare Absprachen mit der jeweiligen Heimaufsicht notwendig. In Hessen wurde eine Lösung gefunden: Das Wohnungsunternehmen schließt einen (langfristigen) Mietvertrag mit dem ambulanten Dienst ab, der wiederum schließt einzelne Mietverträge mit den Mietern ab. Zusätzlich existiert ein sog. „Gesellschaftervertrag“ in dem das Binnenverhältnis der Wohngruppenmitglieder geklärt wird. Beide Verträge sind miteinander gekoppelt. Die Pflegeleistungen und die hauswirtschaftliche Unterstützung können von den Bewohnern frei gewählt und als Wahlleistung finanziert werden (Kassel). Angestrebt wird eine Vermietung an Personen, deren Hilfebedarf so groß ist, dass eine 24-Stunden-Präsenz gegeben ist, die über den Grundservice abgedeckt wird.

Wohnungsunternehmen können ebenfalls Wohnangebote für Demenzkranke im Quartier schaffen (z. B. durch Umbau von leer stehenden Wohnungen oder Gewerbeeinheiten). Eine Lösung ist die Gründung eines Vereins, der die Wohnungen vom Wohnungsunternehmen mietet. So können hohe bauliche Auflagen und Anforderungen, wie im Heimgesetz vorgesehen, vermieden werden. Der Verein schließt mit den Bewohnern separate Mietverträge ab (Fallstudie Leipzig). Bei einer Anzahl von mind. 12 bis 14 Mietern ist eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung durch einen Pflegedienstleister möglich. Der ambulante Dienst kann durch Personalauf-

stockung von der Wohngruppe aus Dienste für das gesamte Quartier anbieten.

Weitere rechtliche Aufgaben stellen sich z. B. bei der Regelung von:

- Zuständigkeiten für die gemeinschaftlichen (Raum-) Angebote
- Verankerung in künftigen Mietverträgen
- Absicherung gegenüber Auflagen der Heimaufsicht
- Verfassung eines Kooperationsvertrages mit einem Pflegedienstanbieter
- Regelung der Belegungsrechte, z. B. in Pflegewohngemeinschaften mit dem Pflegedienstanbieter oder den Bewohnern
- Aufteilung der Aufgabenfelder und Kooperationsverpflichtungen zwischen Netzwerker, Concierge und DRK-Präsenz etc.

Zur Klärung dieser Fragen ist es notwendig, dass sich die Initiatoren rechtzeitig um fachlichen (rechtlichen) Beistand bemühen.

Zum Teil haben Großeigentümer wie Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften noch einen Teil ihrer Wohnungen in der Bindung. Dadurch besteht für die Unternehmen nur in einem eingeschränkten Maße die Möglichkeit, die Entwicklung des Quartiers zu steuern. Im Interesse einer stärkeren Durchmischung der Nachfragegruppen und Schaffung von neuen Wohnangeboten im Bestand, um insbesondere in Quartieren mit einseitiger Alters- oder Bevölkerungsstruktur zusätzliche Nachfragegruppen ansprechen zu können, kann eine vorzeitige Ablösung der Kredite oder eine Übertragung der Belegungsbindung auf Bestandsgebäude in anderen Quartieren sinnvoll sein. Oft wird dieser Weg gewählt, um auch an einkommensstärkere Haushalte vermieten zu können.

Einflussmöglichkeiten in Planungs- und Umsetzungsphasen durch die Kommune

Plant die Kommune, eine Quartiersentwicklung zu steuern, ohne dass sie selber als Investor auftritt, stellt sich vor allem die Frage, welche rechtlichen Möglichkeiten während des Planungsprozesses und der Umsetzungsphase bestehen, um auf die Entstehung einer generationenübergreifenden Nachbarschaft Einfluss zu nehmen. Über einen sehr medienwirksamen und offenen Planungsprozess (Architektenwettbewerb, frühzeitige Einbindung potenzieller Bau-

herren, Ansprache von Baugruppen, Symposium) kann die Idee der Mehrgenerationennachbarschaft mit unterschiedlichen Wohnangeboten publik gemacht werden. Darüber hinaus ist es möglich, durch die Einbindung von Experten und eines Gestaltungsbeirates eine intensive Auseinandersetzung mit den von der Kommune gesteckten Zielen während der städtebaulichen Rahmenplanung, der Bauleitplanung und in den Detailplanungen (Haustypen) zu forcieren. Besonders anschaulich ist die Veröffentlichung eines Handbuchs mit Planungsbeispielen und Gestaltungsregeln für die zukünftigen Bauherren durch die Kommune (Braunschweig). Deutlich weniger Möglichkeiten des Einflusses hat die Kommune darauf, inwieweit die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier durch die zukünftigen Bewohner mitgetragen und vor allem mitfinanziert werden. Insbesondere, wenn es sich um die Entwicklung einer Mehrgenerationennachbarschaft mit vielen Einzeleigentümern handelt, ist hier eine professionelle Steuerung notwendig.



Ein Handbuch mit Planungsbeispielen veranschaulicht die von der Kommune aufgestellten Gestaltungsregeln für das Baugebiet (Braunschweig)

3.4 Eigentumsformen, Trägermodelle und Akteurskonstellationen

Eigentumsformen und Trägermodelle

Abhängig davon, wer als Initiator eines Projektes auftritt und die Verantwortung für die Entwicklung übernimmt, ergeben sich sehr unterschiedliche Konstellationen und Ansätze in Bezug auf Eigentumsform, Trägerschaft und Akteursmodell, die zum Erfolg eines Projektes beitragen.

Eigentumsstrukturen für Wohnangebote

Wohnnachbarschaften sind nicht immer einheitliche Gebiete mit einer homogenen Eigentümerstruktur. Vor allem innerstädtische Quartiere oder Siedlungen die durch kleinteilige Baustrukturen geprägt sind, decken ein breites Spektrum unterschiedlicher Eigentumsformen ab:

- überwiegend Einzeleigentümer, nur vereinzelt (z.T. private) Großeigentümer
- Einzeleigentümer als WEG
- Stiftung als Eigentümer eines Gebäudekomplexes und Vermieter
- Eigentümer größerer Bestände (Wohnungsgenossenschaft bzw. Wohnungsgesellschaft), die Bewohner sind Mieter

Trägerstrukturen für Gemeinschaftsangebote

Im Hinblick auf die Trägerstrukturen bei ergänzenden Gemeinschaftsangeboten in Quartieren für Alt und Jung (z. B. Nachbarschaftstreff) bestehen unterschiedliche Lösungsansätze:

- Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften behalten die entsprechenden Einrichtungen im Eigentum und vermieten die Räume an Bürgervereine oder Dritte.
- Stiftung tritt als Träger auf, die Pflege- und Wohnbereiche werden über die Mieter finanziert, die Gemeinschaftsbereiche über die Bewohner, die in der WEG oder im Nachbarschaftsverein organisiert sind.
- Nachbarschaftsverein ist der Eigentümer von Gemeinschaftsflächen und auch Gewerbeflächen und verpachtet diese.
- An Institutionen, wie z. B. eine in der Nachbarschaft bestehende Schule, werden weitere Einrichtungen und Angebote angebunden.

Kooperationsformen in Projektentwicklungen und im Betrieb

Kommunal gesteuerte Quartiersentwicklung – Kooperation innerhalb und außerhalb der Verwaltung notwendig

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für eine Nachbarschaft ist die Einrichtung einer ämterübergreifenden Lenkungsgruppe in Kooperation mit wichtigen Akteuren von vor Ort (z. B. Wohnungsunternehmen und Schulen). Es ist ein Zusammenspiel aller Beteiligten erforderlich, die je nach ihren Kompetenzen und Kapazitäten entsprechende Beiträge für die Gebietsentwicklung leisten. Neben den Vertretern aus Verwaltung und Politik sowie professionellen Akteuren bedarf es der Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess. Setzen Kommunen über ein solches Verfahren Entwicklungsprozesse für Nachbarschaften in Gang, kann die generationenübergreifende Quartiersentwicklung sehr erfolgreich sein. Gleichzeitig bedarf diese Organisationsstruktur, die auf eine Strategie „von unten“ Wert legt, eines höheren Personalaufwandes und damit in der Regel einer finanziellen Unterstützung. Bisher wurden diese Steuerungsverfahren der Gebietsentwicklung im Rahmen von Bundesländer-Programmen finanziert (Fürth). Dazu gehören die Förderprogramme „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“.

Die Kommune als Kooperationspartner privat initiierten Wohnprojekte tätig

Für die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnprojektes benötigen private Initiativen vor allem genügend Zeit für die Konsolidierung einer Interessens- und Planungsgemeinschaft. Die Projekte scheitern oft bereits in einem frühen Stadium, weil kein geeignetes Grundstück gefunden wird oder die Finanzierung zu komplex ist.



Gemeinsame Begehung der beteiligten Akteure im Quartier (Lübbenau)

Kommunen können hier durch Beratungen und Hilfen z. B. bei der Grundstücksakquise oder der Erstellung von Finanzierungsplänen unterstützend tätig sein. Hilfreich sind auch entsprechende Anhandgaben von Grundstücken. Die Initiative erhält dadurch die Möglichkeit, innerhalb einer Frist die erforderlichen Bau- und Finanzierungspläne aufzustellen (Heidenheim).

Alt werden im Quartier: Kooperationen mit Sozialträgern und ambulanten Pflegediensten sinnvoll

Bei generationenübergreifenden Wohnprojekten, die ihren Schwerpunkt auf Selbst- oder Nachbarschaftshilfe legen, gibt es im Bereich der möglichen Unterstützungsleistungen Grenzen. Die gegenseitige Hilfe in privat initiierten Gemeinschaftsprojekten funktioniert in der Regel über ein freiwilliges Engagement. Der Gedanke der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit wird oft zu Beginn eines Projektes vernachlässigt. Der Nachteil daran ist, dass beim ersten Auftreten von eingeschränkter Mobilität bei den Bewohnern keine schnellen Lösungen gefunden werden können und die Bewohner in der Folge „unfreiwillig“ wegziehen müssen. Wenn der Verbleib der Bewohner in einem Wohnprojekt/einer Nachbarschaft auch im Falle der Pflegebedürftigkeit gewährleistet werden soll, ist eine kontinuierliche professionelle Unterstützung notwendig. Deshalb müssen geeignete Kooperationspartner und Rechtsverträge gefunden werden (Kassel, Ludwigshafen). Der Erfolg eines Projektes basiert

dabei oft auf einer starken Kooperation zwischen dem Wohneigentümer und einem Sozialträger bzw. Dienstleistungsanbieter.

Kooperationen mit professionellen Dienstleistern eingehen und Sonderwohnformen initiieren

Immer häufiger gehen Wohnungsunternehmen Kooperationen mit ambulanten Dienstleistern ein. Die Wohnungsunternehmen sehen einen Vorteil darin, durch das Angebot von Sonderwohnformen oder wohnungsnahen Dienstleistungen ältere Mieter im Bestand zu halten. Die Zusammenarbeit erfolgt z. B. durch die Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten für die Integration des ambulanten Dienstes in einem bestimmten Haus oder Quartier. Nicht selten werden die Bestände auch für Sonderwohnformen (Wohngruppen für Demenzkranke, Pflegewohngruppen, Wohnen im Stockwerkverbund) umgebaut oder durch altengerechte Neubauten ergänzt. Die Kooperation wird aber auch von den ambulanten Diensten als Vorteil bewertet, sie können ihr Angebotspektrum weiterentwickeln und auf die Bedarfe eines gesamten Quartiers abstimmen. Die Leistungen gehen dann oft über die „klassischen“ Pflegeleistungen hinaus und schließen wohnungsnahen Dienstleistungen (Einkaufshilfe, Begleitservice, Fahrdienste, Haushaltshilfe, etc.) mit ein. Dieser „erweiterte“ Service von ambulanten Diensten in Kombination mit einer 24-Stunden-Präsenz stärkt die Entwicklung von Quartieren für alle Generationen.



Unterschiedliche Experten und Akteure werden über Gesprächsrunden eingebunden (Lübbenau)

3.5 Grundlagen der Finanzierung

In Abhängigkeit vom Initiator der generationenübergreifenden Nachbarschaften werden sehr unterschiedliche Finanzierungsmodelle gewählt. Mit Ausnahme der ExWoSt-Forschungsgelder wurden in den Projekten überwiegend private Gelder für die Planung und den Bau investiert (private Initiatoren, Wohnungsunternehmen, Bauträger). Der Betrieb von Gemeinschaftsflächen wird oft durch eine Mischfinanzierung über Eigenmittel, Fördermittel und Drittmittel finanziert.

Finanzierung von Planung und Bau

Finanzierung privater Initiativen klären

Die Privatinitiativen finanzieren ihre Projekte in der Regel mit Eigenmitteln. D. h. die Wohnungen werden als Eigentum erworben und von den Käufern frei finanziert. Sie werden selbst genutzt oder gekauft und zur Vermietung zur Verfügung gestellt. Die Schwierigkeit besteht oft beim Grundstückskauf und der Umsetzung in einzelnen Phasen im Hinblick auf die Zwischenfinanzierung des Projektes. Die Banken sind sehr vorsichtig bei gemeinschaftlich orientierten Projekten und nur wenige vergeben Kredite für Baugemeinschafts- bzw. Wohngruppenprojekte, da die „normalen Sicherungsmechanismen“ wie die Beleihung über das Grundbuch in den frühen Phasen des Projektes noch nicht greifen können. Ein Problem für die Banken bzw. Bauherren ist, dass die einzelnen Bauherren (z. B. in einer GbR) gesamtschuldnerisch belangt werden können. Ein alternatives Konstrukt kann die Gründung einer Stiftung, die die Bauherrenrolle (ohne Gewinnabsicht) übernimmt, sein (Heidenheim).

Gemeinschaftsflächen bei privaten Initiativen von Beginn an „mitkalkulieren“

Einer intensiven Planung bedarf es bei der Klärung der Kosten für gemeinschaftliche Einrichtungen. Das betrifft sowohl die Investitionsmaßnahmen als auch die später anfallenden laufenden Kosten. Erfolgreich sind die Projekte, die in der Planungs- und Kaufphase die Finanzierung der Gemeinschaftsflächen geregelt haben. Als eine Lösung wird die Grundfinanzierung über den Quadratmeterpreis der Wohnungen gesehen. Je nach Umfang der geplanten Gemeinschaftsflächen und der sozialen Infrastruktur fällt der Gemeinschaftsanteil am Kaufpreis unterschiedlich hoch aus. Analog dazu werden

Gemeinschaftsflächen in Mietobjekten von Wohnungsunternehmen in der Regel über die Miete refinanziert und die laufenden Betriebskosten anteilig auf die Einzelmietler umgelegt. Die Lösung, dass eine Stiftung die Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen aus Spenden finanziert, ist keine uneingeschränkt übertragbare Lösung für weitere selbst initiierte Projekte.

Zahlungsfähigkeit der Nachfragegruppe bei Baumaßnahmen berücksichtigen

Bei Projekten, die von Wohnungsunternehmen oder Bauträgern initiiert werden, steht die Frage der Rentabilität an erster Stelle: Wie ist das Verhältnis der Investitionen im Vergleich zu einer realisierbaren Mieterhöhung oder dem Verkaufspreis? Die Wohnungsgesellschaften/Wohnungsgenossenschaften finanzieren ihren Bestandsumbau oder Neubau mit dem Ziel, die Ausgaben über die Miete zu refinanzieren. Auch die laufenden Kosten einschließlich der Gemeinschaftsflächen werden durch eine wirtschaftliche Miete gedeckt. Vor diesem Hintergrund werden vor den Umbaumaßnahmen oft intensive Gespräche mit den Mietern geführt, um deren individuelle Zahlungsfähigkeit zu prüfen und die baulichen Veränderungen entsprechend zu kalkulieren (Arnstadt, Kassel).

Wohnungsunternehmen beraten zur Kostenübernahme für altengerechte Umbaumaßnahmen

Viele Wohnungsunternehmen beraten ältere Mieter, die hilfs-/pflegebedürftig werden, zur Wohnungsanpassung im Alter. Oft sind Bestandswohnungen ohne großen Kostenaufwand nachrüstbar (z. B. Haltegriff für ca. 50 Euro, um Schwellen im Bad bzw. zum Balkon zu überwinden). Umbaumaßnahmen, die für eine altengerechte Nachrüstung notwendig sind, werden (fallbezogen) in Teilen von den Pflegekassen übernommen und können entsprechend abgerechnet werden. Wichtig ist, dass es für die Strategie der punktuellen Nachbesserung für Ältere im Bestand von Wohnungsunternehmen einen Ansprechpartner in der Verwaltung gibt, der über ein entsprechendes Know-how verfügt. Eine Beratung von Senioren kann auch seitens der Kommune angeboten werden. Insbesondere in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre besteht ein hoher Beratungsbedarf seitens der Eigentümer, sowohl hinsichtlich frühzeitiger Informationen über mögliche altengerechte Umbaumaßnahmen und deren Kosten als auch hinsichtlich alternativer Wohnformen im Alter (Flensburg).

Kommunen übernehmen Entwicklung und Steuerung

Die Kommunen geben i. d. R. keine Sondermittel für die Initiierung von generationenübergreifenden Nachbarschaften, sondern übernehmen vielmehr die Planung der Vorhaben und die Steuerung des Prozesses. Bei Neubauprojekten, die die Kommune steuert, geht die Stadt lediglich in Vorleistung. Die Finanzierung von Wettbewerbsdurchführung, Projektkoordination, Moderationskosten etc. kann über den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden. Dies betrifft auch geplante Zusatzeinrichtungen (Gemeinschaftsflächen), die über den Verkauf bzw. entsprechende Grundstückspreise refinanziert werden.

Kommunen übernehmen quartiersbezogene Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsleistungen

Kommunen können mit den vorhandenen Kapazitäten und Instrumenten durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsangebote die Entwicklung von generationenübergreifenden Nachbarschaften fördern (Oberhausen, Flensburg). Die Angebote sollten sich sowohl an die Bewohner der Quartiere (Bestandsveränderungen im Alter, Beratung von Migranten bei Bauvorhaben etc.) richten, als auch an Investoren, Wohnungsunternehmen etc., die konkrete Vorhaben im Quartier verfolgen.



Informationsveranstaltung der Stadt Flensburg zur generationengerechten Weiterentwicklung des Stadtteils Mürwik

Programmgebiete der „Sozialen Stadt“ und des Stadtumbaus werden gefördert

Für Quartiere, die aufgrund ihrer baulichen und sozialen Struktur im Vergleich zur Gesamtstadt benachteiligt sind, stellen Kommunen in der Regel Förderanträge im Rahmen der Städtebauförderung. Über den kommunalen Eigenanteil hinaus (40 %

der förderfähigen Kosten), erfolgt hier eine ergänzende Finanzierung aus den Bundes-Länder-Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau West, Stadtumbau Ost aber auch aus Länderprogrammen oder EU-Mitteln. Förderfähig sind sowohl Voruntersuchungen und Konzepte, Beteiligungsverfahren als auch bauliche Maßnahmen, wie z. B. der Umbau und die Einrichtung einer Gemeinschaftseinrichtung.

Finanzierungsbausteine im Betrieb

Verbindliche Finanzierungsform für die Nutzungsphase bei privaten Initiativen wählen

Schwierig kann die Finanzierung der Nebenkosten von Gemeinschaftsbereichen sowie von Personal während der Nutzungsphase werden, wenn dies nicht bereits beim Kauf der Wohnung vertraglich geregelt wurde. Eine Möglichkeit ist, die laufenden Kosten über Vereinsbeiträge zu finanzieren. Eine Vereinsgründung alleine reicht jedoch nicht aus. Es bedarf einer stärkeren Verbindlichkeit. Beispielsweise kann über eine Teilungserklärung jeder Bewohner bzw. jeder Haushalt verpflichtet werden, dem Verein beizutreten und einen entsprechenden Finanzierungsbeitrag zu leisten (Fallstudie Bonn).

Mittel zur Finanzierung von Nachbarschaftstreffs und von Vereinen bündeln

Zur Absicherung des Betriebs von Nachbarschaftstreffs oder der Vereinskosten übernehmen die Wohnungsunternehmen in der Regel eine Kofinanzierung und werben zusätzliche Mittel ein. Neben den Mitgliederbeiträgen bei Vereinen werden z. B. Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds akquiriert und Spenden gesammelt (Kassel). Bei Vereinen können weitere Mittel durch die Einnahmen aus Alltagshilfen eines Nachbarschaftsnetzwerkes oder Mobilen Sozialen Dienstes, Ausflugsfahrten und Vermietung von Räumen erwirtschaftet werden.

Exkurs: Rentabler Mehrwert nachbarschaftsübergreifender Investitionen

Bisher existieren keine Rechenmodelle für eine Quartiersrendite, die den Mehrwert durch generationenübergreifende Maßnahmen für Nachbarschaften systematisch berechnen können. Die LUWOG hat gemeinsam mit dem IWU (Darmstadt) ein „Calculation Model“ zur Beurteilung von Investitionsentscheidungen entwickelt. Mit

Moderierte Gruppenprozesse helfen bei der Zielfindung und Projektentwicklung (Arnstadt)



diesem softwaregestützten Managementinstrument werden zur Beurteilung von Investitionsentscheidungen sämtliche wichtigen Einflussfaktoren berücksichtigt und gewichtet. Abgesehen von wirtschaftlichen Kennzahlen gibt es weitere Faktoren wie Image, Infrastrukturerhöhung, Fluktuationsrate, Mietdauer etc., die die Vermiet- und Vermarktbarkeit von Wohnungen beeinflussen, monetär aber in einer ersten Betrachtung nur schwer messbar sind. Werden die Investitionen der LUWOG in ein 1970er Jahre Hochhaus zzgl. Ausbau eines Bewohnertreffs und die Anbindung eines Pflegedienstansbieters, die dem gesamten Stadtteil zu Gute kommen, gemessen, so wird seitens des Wohnungsunternehmens die Investition als durchaus wirtschaftlich eingeschätzt.

3.6 Prozesssteuerung und Planungskultur

Planungsphase

In der Planungsphase liegt ein besonderer Schwerpunkt in der gezielten Ansprache der unterschiedlichen Nachfragegruppen und der Steuerung der Mehrgenerationennachbarschaft. Die Planungen, die sich aus den Bedarfen der Nachfrager ergeben haben, sind im Hinblick auf die baulichen Ausführungen (Umbau von Bestandsgebäuden, Neubau) in der Regel „Alltagsgeschäft“ und nur bei Sonderwohnformen (z. B. Pflegewohngruppen) mit neuen Herausforderungen verbunden.

Private Initiativen benötigen einen Projektsteuerer

Die Erfahrung zeigt, dass eine professionelle Begleitung der Projekte von der Akquise bis zur Nutzungsphase sinnvoll ist. Das betrifft v. a. die Beratung bei rechtlichen Aspekten (z. B. welche Eigentumsform geeignet ist) und der Finanzierung (z. B. Vorfinanzierung, Finanzierung der Gemeinschaftsbereiche) sowie der Steuerung der Planungs- und Bauphase (Bindeglied zu den ausführenden Gewerken). Die professionelle Begleitung ist auch notwendig, um den Gruppenprozess zu moderieren und gegebenenfalls als Mediator bei Konflikten unter den Beteiligten oder zwischen den Beteiligten und Auftragnehmern zu agieren.

Projekte sollen durch Öffentlichkeitsarbeit und transparente Verfahren unterstützt werden

Die Kommune hat bei Neubauprojekten die Möglichkeit in der Planungsphase den Pro-

zess zu steuern und damit bestimmte Zielgruppen anzusprechen. In erster Linie kann dies über eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sowie einen transparenten und bürger-nahen Planungsprozess geschehen. Hierzu zählt beispielsweise die Durchführung von mehrstufigen Wettbewerbsverfahren, eine besondere Einbindung von Sachverständigen und Experten (begleitende Expertengremien mit Architekten, Planer etc.) sowie eine regelmäßige öffentliche Darstellung der Ergebnisse und Einbindung der Interessierten (Ausstellung, moderierte Beteiligungsverfahren etc.) (Braunschweig).

Akteure sind vor Ort einzubinden

Die Kommune hat aber auch in Bestandsquartieren die Möglichkeit, durch einen Steuerungsprozess bestimmte Nutzergruppen zu erreichen. Durch die enge Zusammenarbeit von Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Akteuren vor Ort (u. a. weitere Eigentümer, Vertreter von Vereinen, religiösen Institutionen, Multiplikatoren) kann die Kommune unterschiedliche Nachfragegruppen ansprechen und in den Planungsprozess einbinden. In der Regel können über die Zusammenarbeit mit Multiplikatoren und einen sensiblen Umgang mit den Nutzergruppen Interessierte gewonnen werden, die an dem Prozess partizipieren und ihre Bedürfnisse und Vorstellungen einbringen (Oberhausen).

Mieterbedürfnisse sollten ernst genommen werden

Bei Wohnungsunternehmen lebt ein Teil der Nachfragegruppe bereits in den Beständen des Unternehmens. Die Ansprache dieser Haushalte ist in der Regel „relativ einfach“, wenn auch zeitintensiv. Typische Methoden der Ansprache reichen von Informationsveranstaltungen über Planungsworkshops bis hin zu Einzelgesprächen vor dem Hintergrund der geplanten Umbauleistungen (v. a. Abfrage finanzieller Möglichkeiten einzelner Haushalte). Die Unternehmen berücksichtigen die Mieterwünsche v. a. bei den Grundrissplanungen. Aus Sicht der Unternehmen ist für den Erfolg des Projektes die Haltung, die das Unternehmen den Interessenten gegenüber hat, besonders wichtig. Wenn die Bedarfe der Nachfrager ernst genommen werden und in den Planungsprozess einfließen, können sie im Gegenzug auf Verständnis für Rahmensetzungen rechnen, die aus finanzieller und technischer Sicht notwendig sind (Arnstadt, Lübbenau).

Quartiere sind für neue Nachfragegruppen zu profilieren

Viel aufwendiger ist es für Wohnungsunternehmen, die „Ergänzungsgruppe“ (in der Regel Familien) zu gewinnen. Es ist schwierig für Wohnungsgesellschaften die Zielgruppe, die bisher nicht im Quartier wohnt, anzusprechen. Oft muss das Gebiet für diese Nachfrager erst „profilieren“ werden, z. B. durch den Aufbau eines neuen Images (intensive Öffentlichkeitsarbeit). Solange die Zielgruppe als Nachfrager nicht auftritt, ist die Umstrukturierung des Bestandes für die angestrebte Nutzergruppe mit einem gewissen Risiko verbunden. Haben sich Unternehmen durch innovative Angebote bereits einen Namen gemacht und sind bekannt dafür, dass sie eine hohe Bereitschaft haben, auch neue Wohnformen zu realisieren, treten vermehrt auch Gruppen an die Unternehmen heran. Diese (Initiativ-) Gruppen suchen gemeinschaftliche Miet-Wohnprojekte (Kassel).

Klare Vereinbarungen mit Kooperationspartnern treffen

Wichtig für die Umsetzungs- und Nutzungsphase ist, dass in der Planungsphase nicht nur die Nutzergruppe festgelegt wird, sondern auch die „passenden Angebote“, insbesondere im Hinblick auf die Wohnangebote und ergänzenden Dienstleistungen. Hierzu sind Vereinbarungen mit Kooperationspartnern im Quartier zu formulieren (z. B. Wohnungsunternehmen, ambulante Dienste) (Ludwigshafen). Oft ist es sinnvoll, sich von Beginn an nicht auf einen Kooperationspartner zu beschränken, sondern mehrere Kooperationspartner aufzufordern, sich im Wettbewerb zu stellen. Klare Zielformulierungen in der Planungsphase sind auch notwendig, damit in der Umsetzungsphase z. B. vernünftige Verträge zustande kommen, die für beide Partner keine Enttäuschung bedeuten (z. B. Verträge mit ambulanten Pflegediensten). Darüber hinaus hat sich als erfolgreich bewährt, bei mehreren Akteuren eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zu verabreden. Das betrifft z. B. Informationsflyer oder auch die Namen von geplanten Einrichtungen. Wenn z. B. die Kooperationspartner aus der Altenpflege kommen, besteht oft die Gefahr, dass bei Informationsveranstaltungen die Informationsmaterialien bzw. die Benennung der entsprechenden Einrichtung zu stark das Wohnen von Älteren in den Mittelpunkt stellt und der generationenübergreifende Aspekt sowie der Quartiersbezug vernachlässigt wird. Durch

einen höheren Zeit- und Abspracheaufwand in der Planungsphase können unnötige Mühen oder Wege (z. B. durch falsches Image) vermieden werden (Kassel).

Umsetzungsphase

Die bauliche Umsetzung generationenübergreifender Wohnnachbarschaften birgt in der Regel keine großen Herausforderungen. Wesentlich aufwendiger sind die Steuerungsprozesse mit den beteiligten Nachfragegruppen und Kooperationspartnern, um eine generationenübergreifende Nachbarschaft zu realisieren.

Steuerungsprozesse benötigen einen erheblichen Aufwand

Die Realisierung von Nachbarschaften für Jung und Alt benötigen einen höheren Aufwand der Prozesssteuerung. Dies betrifft Projekte, die von Kommunen, Wohnungsunternehmen und privaten Initiativen initiiert werden gleichermaßen, da neben den baulichen Anforderungen für unterschiedliche Nachfragegruppen auch Strukturen und Organisationsformen für ein Miteinander der Generationen aufgebaut werden sollen.

Die Findungsprozesse sind zu moderieren

Der Findungsprozess von Mietern für gemeinschaftliche Wohnprojekte, wie z. B. Haus- oder Stockwerksgemeinschaften, ist aus Erfahrung erfolgreicher, wenn eine professionelle Moderation die Koordination und Gruppenbildung unterstützt. Neben Einzelgesprächen, in denen die potenziellen Interessenten bezüglich ihrer Intentionen und Vorstellungen befragt werden, sind oft ebenfalls Kennenlern- und Vorstellungsrunden mit den bereits bestehenden Gruppen notwendig.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte profitieren von einer externen Moderation und Steuerung (Arnstadt)



In der Umsetzungsphase ist Flexibilität notwendig

Es hat sich als vorteilhaft erwiesen, die baulichen und inhaltlichen Konzepte möglichst lange flexibel zu halten. Durch die intensive Einbindung der zukünftigen Bewohner durchlaufen die Planungen in der Umsetzungsphase mehrere Überarbeitungsphasen. Dies betrifft vor allem die Grundrissgestaltung und Ausstattung der einzelnen Wohnungen aber auch die Ausführungen der Gemeinschaftsbereiche.

Neue Wohnangebote sind zu kommunizieren

Werden im Stadtquartier neue Wohnformen (u. a. auch Sonderwohnformen) realisiert, so muss dieser Prozess von Beginn an kommuniziert werden. Neue Wohnangebote, wie z. B. Wohnen im Stockwerkverbund und Pflegewohngruppen oder gemeinschaftliches Wohnen im Bestand müssen gut beworben werden, um die entsprechenden Zielgruppen zu erreichen. Eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Informationsveranstaltungen, Einzelgespräche, Messestände etc.) ist notwendig (Ludwigshafen).

Ein positives Image in der Planungsphase befördert Erfolge in der Umsetzungsphase

Insbesondere bei der Entwicklung größerer Nachbarschaften ist es wichtig, nicht nur die zukünftigen Bewohner rechtzeitig in die Planungsphase einzubinden, sondern den Prozess parallel durch eine professionelle Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, damit ein positives „Image“ für das Projekt/Quartier entsteht. Durch einen Imagegewinn ist die Chance gegeben, weitere notwendigen Akteure (z. B. Investoren) für die Realisierung ergänzender Angebote zu gewinnen. Es reicht jedoch nicht aus, lediglich früh die potentiellen Interessenten anzusprechen, die Ansprache muss auch über die entsprechenden – zur Zielgruppe passenden – Wohnangebote erfolgen.

Nutzungsphase

Ergänzender Neubau zur Stabilisierung des Wohnquartiers

Umstrukturierungen im Bestand sind nicht immer (rentabel) möglich, so dass oft ein ergänzender Neubau, sei es für Familien oder für Ältere (schwellerfrei) oder zur Integration besonderer Wohnformen (wie z. B. Pflegegruppen) als sinnvolle Alternative gewählt wird. Die neuen Wohnangebote in den Modellvorhaben werden zu einem Großteil

von den Quartiersbewohnern selbst angenommen, die weiterhin im Quartier leben möchten, weil sie sich in ihrer Umgebung wohl fühlen. Diese Bewohner sind gleichzeitig Multiplikatoren für die gesamte Imageaufwertung bzw. für die Gewinnung von anderen Bewohnern für das Quartier.

Kleine gemeinschaftliche Wohnprojekte können große Auswirkungen auf das gesamte Quartier haben

Ein wichtiges Ergebnis im Forschungsfeld ist, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte, auch wenn es sich nur um eine kleine Einheit handelt, durchaus eine Ausstrahlungskraft auf das ganze Quartier haben können. Durch die starke Einbindung der zukünftigen Bewohner in der Planungs- und Umsetzungsphase und Berücksichtigung ihrer Interessen, besteht eine starke Identifikation mit dem Projekt in der Nutzungsphase. Das betrifft zum einen das Zusammenleben in der Gruppe, zum anderen aber auch das Engagement für das Quartier. Oft werden ausgehend von dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt Initiativen gestartet, die dem gesamten Quartier zugute kommen (Kassel).

Etablierte Strukturen in einzelnen Wohnhäusern können sich auf das gesamte Quartier auswirken

Die Etablierung von festen Strukturen durch Räumlichkeiten und Personal (z. B. Netzwerker) in der Umsetzungsphase ist eine wichtige Voraussetzung für das Miteinander der Bewohner in der Nutzungsphase. Auch wenn die Räumlichkeiten in einem Haus verortet sind, kann durch eine professionelle Moderation und Netzwerkarbeit nicht nur die Hausgemeinschaft sondern die gesamte Nachbarschaft angesprochen werden und von den Angeboten profitieren. Die Erfahrungen zeigen, dass durch die Einbindung der Akteure im Quartier und Institutionen (z. B. Schule) verschiedene Generationen und unterschiedliche Nachfragegruppen von dem Angebot profitieren können.

3.7 Handlungsempfehlungen – Attraktives Wohnen im Quartier

Ausdifferenzierte Wohnangebote im Quartier schaffen

Ein ausdifferenziertes Wohnangebot im Quartier im Eigentum und zur Miete ist die Grundvoraussetzung für eine Nachbarschaft für alle Generationen. Um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen und gleichzeitig junge Familien in den Städten zu halten, müssen die unterschiedlichen Wohnansprüche von Familien und älteren Menschen im Quartier berücksichtigt werden. Hierbei spielen nicht nur die Größe und der Grundriss der Wohnung, sondern auch die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Ausstattung des Quartiers mit sozialer Infrastruktur eine wesentliche Rolle.

Alle Akteure im Quartier sind gefordert den Quartiersansatz zu stärken

Die Initiierung von generationenübergreifenden Nachbarschaften liegt als Aufgabe bei allen Akteuren im Quartier. Wohnungsunternehmen, Bauträger, Kommunen sowie private Initiativen sind als Anbieter von Wohnungen (zur Miete und im Eigentum) gefordert, entsprechend der Bedarfe der Nachfrager ihr Wohnangebot und zusätzliche Dienstleistungen auszurichten. Dabei darf es nicht um die Entwicklung von Einzelprojekten gehen, die Öffnung zum Quartier und dessen Gesamtentwicklung muss jeweils im Fokus stehen. Um den mittel- bis langfristigen Erfolg zu gewähren, sind ein gemeinsames Quartierskonzept sowie die Begleitung durch eine Lenkungsgruppe ratsam.

Professionelle Steuerung und externe Beratung organisieren

Eine professionelle Prozessbegleitung ist ein wichtiger Baustein für den Erfolg von generationenübergreifenden Wohnprojekten und Quartieren. Während Wohnungsunternehmen und Bauträger in der Regel über eigene Ressourcen verfügen, um die Entwicklung von Wohnquartieren und Projekten zu steuern, benötigen vor allem private Gruppen eine Unterstützung von außen. Gerade bei den zahlreichen organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Entscheidungen, die im Rahmen eines komplexen Entwicklungsprozesses getroffen werden müssen, ist eine kompetente Beratung notwendig. Diese kann sowohl von privaten Büros, aber auch von kommunaler Seite angeboten werden.

Quartiersentwicklung als fortlaufenden Prozess verstehen

Bei der Entwicklung oder Aufwertung von größeren zusammenhängenden Quartieren, die von Wohnungsunternehmen, Bauträgern oder Kommunen initiiert werden, ist der Einsatz von professionellen Netzwerken oft in der anschließenden Nutzungsphase von großer Bedeutung. Die Netzwerker übernehmen Steuerungs- und Organisationsaufgaben, z. B. beim Aufbau und der Verstetigung nachbarschaftlicher Unterstützungsstrukturen. Insbesondere Quartiere mit wirtschaftlichen und sozialen Hemmnissen (z. B. Quartiere der Sozialen Stadt) bedürfen einer längerfristigen Unterstützungsstruktur.

Unterstützung durch geeignete Kooperationspartner nutzen

Die Einbeziehung von einem bzw. mehreren Partnern wie ambulanten Pflegediensten kann das generationenübergreifende Miteinander im Wohnprojekt und Quartier entscheidend fördern. Bei geeigneter Wahl des Standortes und der Konzeption können angebotene Dienstleistungen quartiersübergreifend abgerufen werden. Gleichzeitig eignen sich bestehende Einrichtungen und Institutionen, wie z. B. Schulen als Kristallisationsorte im Quartier. Aufgrund der dort vorhandenen professionellen Organisationsstruktur bieten sich ideale Anknüpfungspunkte für weitere Angebote und die Ausweitung freiwilligen Engagements.

Hohes Engagement der Kommunen ist gefordert

Private Initiativen sind mit dem langen und komplexen Planungs- und Umsetzungsprozess oft überfordert. Darüber hinaus verfügen sie im Unterschied zu klassischen Bauträgern oftmals über ein geringeres Budget in der Planungs- und Umsetzungsphase (Verhandlung der Gruppen mit den Banken bzgl. der Darlehen ist schwieriger). Die Kommune kann bei der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes unterstützend wirken, indem die kommunalen Handlungsspielräume, z. B. durch die Bereitstellung von Grundstücken für private Initiativen, ausgeschöpft werden und das Projekt auch ideell stark mitgetragen wird. Aber auch Bauträger und Wohnungsunternehmen können bei der Initiierung generationenübergreifender Nachbarschaften stark durch kommunales Engagement in Form von Steuerung unterstützt werden. Die Unterstützung der Kommune liegt dabei vor allem in einer engen ressort- und ämterübergreifenden Zusammenarbeit sowie der Schaffung geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen.

Einbindung der Bewohner fördern

Die Einbindung der (zukünftigen) Bewohner in die Konzeptionsentwicklung fördert die Identifikation und die Bindung an das Quartier. Es ist wichtig, dass den Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt wird, ihre individuellen Vorstellungen vom Wohnen einzubringen und Einfluss auf ihr Wohnum-

Nachbarschaftliches Leben im Quartier prägt Wohnqualität (Arnstadt)



feld zu nehmen. Eine gemeinsame Arbeit stärkt zudem ein Gesamtverantwortungsgefühl für das Wohnprojekt und das Quartier. Durch den Aufbau von Netzwerken, die über die Initiierungs- und Umsetzungsphase des Wohnprojektes hinaus tragfähig sein sollten, können Unterstützungsleistungen im Alltag mit und für die Bewohner organisiert werden. Angesichts der zukünftig wachsenden Nachfrage nach Alltagshilfen sowohl durch Ältere als auch durch Familien mit Kindern trägt eine nachbarschaftlich organisierte und auf Gegenseitigkeit beruhende Unterstützungsstruktur auch zur finanziellen Entlastung der Kommunen bei. Vor allem bei der Entwicklung von größeren Wohnquartieren ist hierfür eine professionelle Aktivierung und Beteiligung der Bewohner und die Bündelung vorhandener Potenziale freiwilligen Engagements erforderlich.

Gemeinschaftliches Wohnen unter einem Dach nicht zum Dogma machen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und generationenübergreifende Nachbarschaften ermöglichen eine Vielfalt von unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens von Jung und Alt. Familien engagieren sich aus finanziellen und organisatorischen Gründen oft in Baugruppen, während ältere Haushalte zunehmend an gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten partizipieren. Der Wunsch, im Alter nicht allein zu sein spielt hierbei eine bedeutende Rolle. Das Leben im Quartier für Jung und Alt setzt nicht voraus, dass alle Generationen unter einem Dach wohnen. Oft wird die „Nähe auf Distanz“ bevorzugt und über gemeinsame Aufenthalts- und Trefforte die Begegnung ermöglicht.