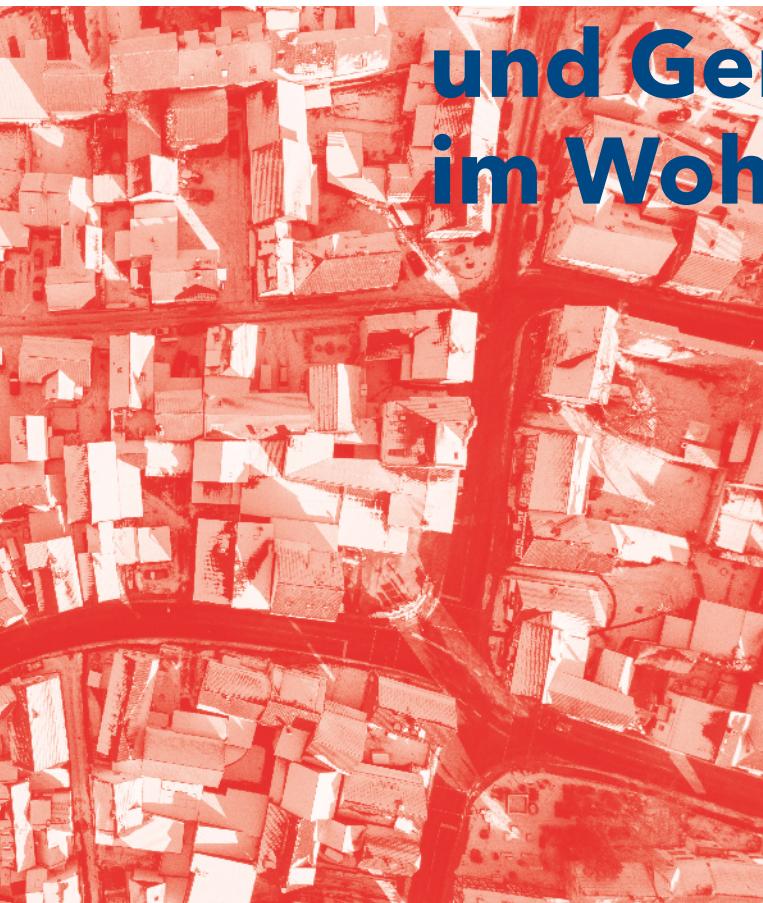




2. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau



∧
*Miteinander
der Generationen
im Quartier*
∨

INHALT

Seite:

- 2** → **Einleitung - 2. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau**
- 6** → **Wie es gelingen kann, zukunftsweisende Quartiere zu entwickeln**
Gespräch mit Prof. Dr. Constanze A. Petrow und Dr. Robert Kaltenbrunner
- 14** → **Vernetzung und Nachbarschaften von Beginn an**
»Konsortiale Quartiersentwicklung« am Beispiel des Prinz Eugen Parks in München
- 20** → **Nachbarschaftshilfe weiter entwickelt - die »sorgende Gemeinschaft«
im ländlichen Gillenfeld**
»Wohnen und Leben im Florinshof«
- 22** → **Besonderheiten der Gemeinwesenarbeit in ländlichen Räumen**
Dr. Maren Heincke
- 25** → **Wie sich die »jungen Alten« neu erfinden: Utopien und Pioniergeist sind gefragt!**
Neue Lebens- und Wohnkonzepte für »junge Alte«
- 30** → **Standorte der 21 Beiträge**
- 32** → **Ideenpool für lebenswerte Quartiere**
- 35** → **Ausgezeichnete und nominierte Beiträge**
- 68** → **Anhang: Informationsquellen, Jury, Kooperationspartner**



Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

eine funktionierende Nachbarschaft bedeutet Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt. Soziale Dienstleistungen in der näheren Umgebung erleichtern es Bürgerinnen und Bürgern, auch im hohen Alter in ihren gewohnten vier Wänden zu bleiben und am Leben im Quartier teilzuhaben – vor allem dann, wenn auch Architektur und Städtebau von vornherein die Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigen.

Daraus wird klar: Funktionierende Nachbarschaften entstehen nicht zufällig. Was aber sind ihre Voraussetzungen? Wer initiiert und trägt sie? Welche Ideen fördern das Zusammenleben im Sinne von Gemeinschaft und Inklusion? Und welche baulichen Maßnahmen unterstützen diese Ideen?

Um Antworten und gute, übertragbare Konzepte zu finden, hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Kooperation mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale

Brennpunkte Hessen e.V., der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen und der Nassauischen Heimstätte den »Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« ausgelobt. Die zweite, vom Hessischen Ministerium für Soziales und Integration unterstützte Runde stand unter dem Motto »Miteinander der Generationen im Quartier«.

Diese Dokumentation präsentiert beispielhafte Projekte aus unserem Bundesland. Sie zeigen, worauf es bei lebenswerten Quartieren ankommt, welche Potenziale Alt- und Neubauten bieten, welchen Beitrag Freiräume leisten. Ich danke den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Wettbewerbs und allen Anderen, die sich um gute Lösungen des Miteinanders der Generationen bemühen.

Ich wünsche eine anregende Lektüre.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

2. HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU

Miteinander der Generationen im Quartier

Lebenswerte Quartiere für alle Generationen

Quartiersentwicklungen und Wohnungsbauten müssen einer alternden und vielfältigeren Bevölkerung, neuen Lebensentwürfen und dem Bedürfnis nach Nachbarschaft, nach Gemeinschaft und Inklusion gerecht werden. Sie sollen adäquate Wohnformen und eine hohe Lebensqualität innerhalb und außerhalb der Gebäude bieten und dadurch auch in Zukunft attraktiv bleiben.

Dies wird vielfach als Zielvorstellung und Anspruch für künftige Quartiere, aber auch in bestehenden Quartieren oder Wohnsiedlungen formuliert. Dabei geht es nicht nur um urbane Viertel oder Siedlungen, auch gewachsene Ortskerne im ländlichen Raum sind Quartiere, in denen Innovation im Wohnungsbau gefragt sind.

Gestaltung von Lebensqualität in Quartieren

Bei der Anpassung von bestehenden Quartieren an die sich wandelnden Anforderungen der Bewohner*innen werden innovative Ansätze häufig von diesen selbst in Zusammenarbeit mit weiteren engagierten Akteuren entwickelt. In neu entstehenden Quartieren hingegen bilden sich Nachbarschaften, Wohnumfeld- und Lebensqualität erst langsam heraus. Einige Gebäude sind u.U. schon bezogen, der Freiraum ist noch nicht endgültig gestaltet, erste Initiativen von Bewohner*innen, die die Gemeinschaft und das Zusammenleben der Generationen in einem attraktiven Umfeld im Blick haben, entstehen gerade.

Innovation und Gemeinsinn werden ausgezeichnet

Nach dem 1. Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau im Jahr 2018, setzt der vom Land Hessen im Sommer 2020 zum zweiten Mal ausgelobte Wettbewerb hier thematisch an. Gesucht wurden Ideen und Konzepte für ein zukunftsweisendes und attraktives Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters, mit unterschiedlichen Lebensstilen und unterschiedlicher Herkunft, mit und ohne Behinderungen. Zudem sollten die Ideen der Weiterentwicklung und Umgestaltung von Wohnquartieren auf andere Orte und Projekte übertragbar sein.

Im Idealfall wird durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Durchmischung von Quartieren erhöht, z.B. durch unterschiedliche Wohnformen, aber auch das soziale Miteinander belebt, wie durch attraktive Service-Angebote und nicht zuletzt das Wohnumfeld für Alle attraktiver gestaltet. Angesichts der aktuellen Herausforderungen durch die Coronapandemie haben insbesondere Qualitäten im Freiraum erheblichen Einfluss auf Lebensqualität und das soziale Zusammenleben im Quartier.

Viele alte Menschen wollen und sollen so lange wie möglich im gewohnten häuslichen Umfeld bleiben können. Das gelingt erfahrungsgemäß besser, wenn die gegenseitige Unterstützung von Generationen und gesellschaftlichen Gruppen Zeit hatte zu entstehen und zu wachsen oder aber das Engagement der Bewohner*innen gebündelt wird.

Betrachtungsebene bei der Ausschreibung des Preises war somit immer das Quartier bzw. die Nachbarschaft, nicht ein Einzelgebäude. Wichtig war dem Auslober, dass die Ideen und vorgeschlagenen Maßnahmen innovativ sind, modellhaften Charakter haben und umsetzbar sind, z. B. durch private oder gemeinnützige Träger wie auch von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Unternehmen.

Von Bedeutung war darüber hinaus, auf welche Art und Weise die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden sollen, z. B. durch ungewöhnliche Konstellation und Art der Zusammenarbeit von Akteuren, welche Instrumente, Verfahren, Finanzierungsmodelle und Trägerschaften dabei eine Rolle spielen werden.



Welche Maßnahmen sind denkbar?

Im Quartier sollen unterschiedliche Formen des Zusammenlebens angeboten werden.

Bauformen und Bauweisen von Gebäuden erlauben variable Wohnformen und vielgestaltige Nutzflächen.

Dies kann z. B. erreicht werden durch

- ◆ Gemeinschaftlich nutzbare Räume, Werkstätten und Begegnungsorte,
- ◆ Coworking-Flächen, Flächen für Kunst und Kultur, Freizeit u. v. m.
- ◆ Räume für Pflege und Betreuung
- ◆ Barrierefreie und altersgerechte Umgestaltungen, Integration von Universal Design

Die Qualitäten des Freiraums werden erhöht, das **Wohnumfeld** für Alle attraktiver und die Bedürfnisse der Bewohnerschaft berücksichtigt. Dies fördert den sozialen Zusammenhalt im Quartier.

Möglich wird dies z. B. durch

- ◆ Generationengerechte und klimatisch vorteilhafte Gestaltung von Freiräumen mit Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten
- ◆ Schaffung von Wegebeziehungen und Erhöhung der Durchlässigkeit von Grundstücken
- ◆ Ermöglichung gemeinschaftlichen Gärtnerns
- ◆ Integration alternativer Mobilität

Die **gegenseitige Unterstützung von Generationen** und gesellschaftlichen Gruppen sowie ein am Gemeinwesen orientiertes Leben werden gestärkt. Das Engagement der Bewohner*innen wird gebündelt und alten Menschen ermöglicht, so lange wie möglich im gewohnten häuslichen Umfeld zu bleiben.

Fördern kann man dies z. B. durch

- ◆ Neue attraktive Serviceangebote, Pflege- und Assistenzkonzepte und innovative Versorgungsmodelle
- ◆ Digitale Angebote und Teilhabe
- ◆ Das Teilen von Raum und Ressourcen
- ◆ Angebote für eine generationengerechte Mobilität

Die eingereichten Bewerbungen wurden anhand folgender Kriterien bewertet:

Förderung bzw. Unterstützung von

- ◆ Mehrgenerationen-Wohnen und vielfältigen Wohnformen im Quartier
- ◆ Altersgerechtem und selbstbestimmtem Leben und Wohnen im Quartier
- ◆ Netzwerken und Gemeinsinn im Quartier
- ◆ Partizipatorische Planungsprozesse
- ◆ Quartiers- und Freiraumqualitäten im weiten Sinne
- ◆ Modellcharakter und Innovationsgrad
- ◆ Umsetzbarkeit und Übertragbarkeit der quartiersbezogenen Vorhaben, z. B. durch private oder gemeinnützige Träger, Wohnungsbauunternehmen

Teilnahmebedingungen, Preisgeld und Auszeichnungsverfahren

Die vorgeschlagenen Ideen und Maßnahmen durften noch nicht umgesetzt und mussten für einen Ort in Hessen geplant sein mit dem Ziel, ihre Wirkung in einem oder mehreren bestehenden oder derzeit entstehenden Wohnquartieren oder Wohnsiedlungen zu entfalten. Bei neu entstehenden Quartieren war die Verfügbarkeit der Liegenschaft Voraussetzung.

Beiträge konnten bis zum 2. Oktober 2020 sowohl von Trägern, Vereinen, Verbänden, Bürger*innen bzw. Projektinitiativen, von kirchlichen Organisationen sowie von Kommunen eingereicht werden.

Preisgeld und Auszeichnungsverfahren

Der Preis ist mit 75.000 Euro Preisgeld ausgestattet. Damit möchte das Land die weitere Ausarbeitung und Konkretisierung der Ideen und vorgeschlagenen Maßnahmen unterstützen und so zu deren späterer Verwirklichung im Quartier beitragen.

Das Wettbewerbsverfahren war zweistufig aufgebaut. In einer ersten Stufe bewarben sich die Teilnehmer*innen anhand eines kurzen Konzeptsteckbriefs.

In einer ersten Jurysitzung im Dezember 2020 wurden neun Wettbewerbsbeiträge für die zweite Phase nominiert, in der die Wettbewerbsbeiträge und insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen, die aus Sicht der Einreichenden Priorität haben, detaillierter dargestellt wurden.

Tag der Auslobung: [06. August 2020](#)

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge (Stufe 1):
02. Oktober 2020

Abgabe der Vertiefung der nominierten Beiträge (Stufe 2): 27. Januar 2021

Zwei Nominierte haben ihre Beiträge auf Empfehlung der Jury nach der ersten Wettbewerbsphase freiwillig zusammengefasst, denn beide Einreichungen kamen aus der gleichen Kommune und verfolgten inhaltlich vergleichbare Ziele. Daher lagen der Jury in der zweiten Wettbewerbsphase insgesamt acht Beiträge zur Prüfung vor. Aus diesen Beiträgen wurden in der zweiten Jurysitzung am 23. Februar 2021 die Preisträger ausgewählt.



Fachbeiträge →



WIE ES GELINGEN KANN, ZUKUNFTSWEISENDE QUARTIERE ZU ENTWICKELN

Gespräch mit Prof. Dr. Constanze A. Petrow und Dr. Robert Kaltenbrunner

Geführt haben das Interview die für die Redaktion der vorliegenden Publikation Verantwortlichen Andrea Schwappach und Benjamin Pfeifer.

PFEIFER: Wo mehrere Häuser gleichzeitig entstehen oder ein Stadtviertel umgebaut wird, fällt der Begriff des Quartiers. Was ist eigentlich ein Quartier?

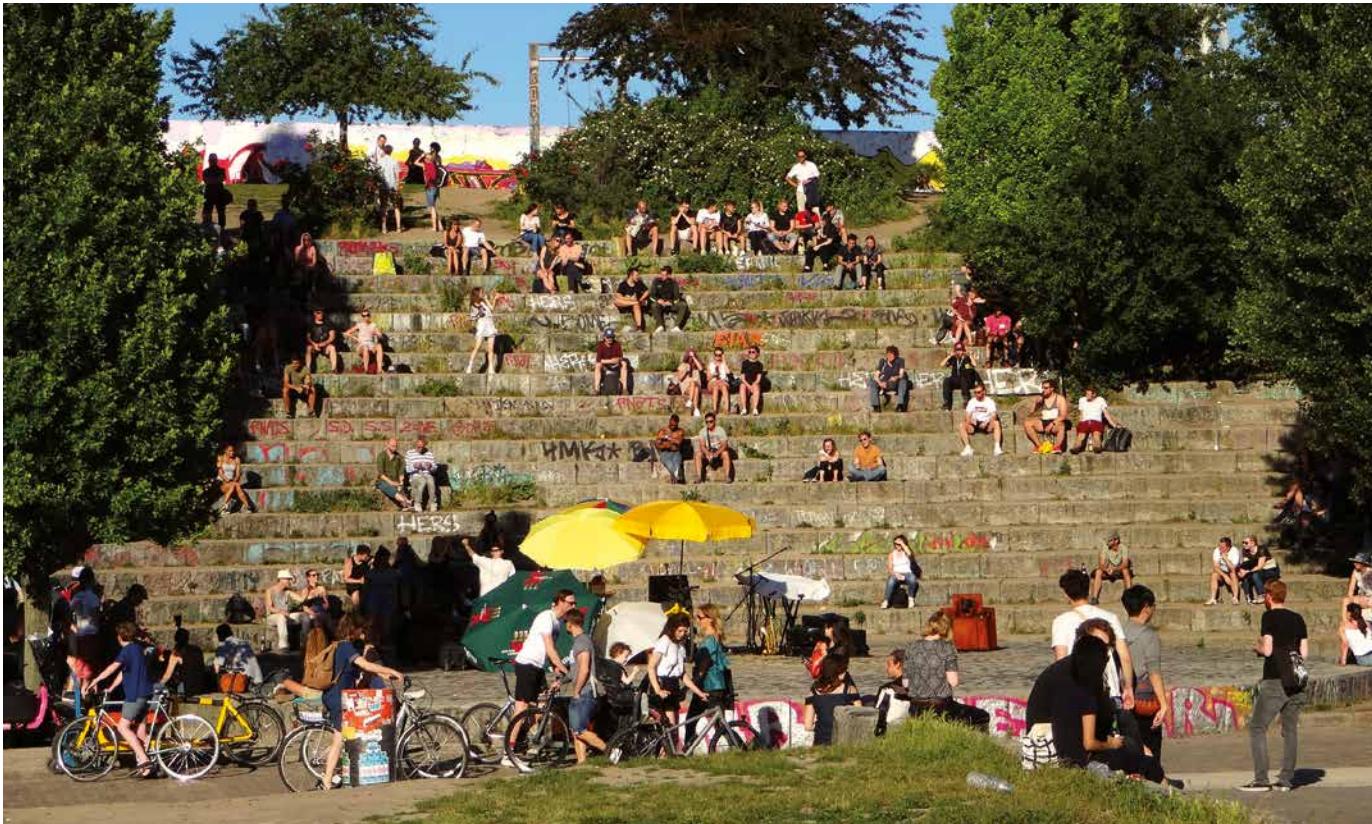
PETROW: Tatsächlich ist zu beobachten, dass die Immobilienbranche versucht, mit dem Quartiersbegriff ein Qualitätslabel zu etablieren. Doch die Frage bleibt, was ein Quartier ausmacht und warum dieser Begriff inflationär benutzt wird. Es gab eine Zeit, da wurde alles als Park bezeichnet, bis hin zum Gewerbepark. Das hat sicher etwas damit zu tun, dass bestimmte Begriffe positiv besetzt sind. Als ich vor zwölf Jahren von Berlin-Mitte nach Bornheim Mitte in Frankfurt am Main gezogen bin, habe ich mir den Kopf zerbrochen, warum das eine ein Quartier ist und das andere nicht. Berlin-Mitte ist nach meiner Auffassung

nur in Teilbereichen ein Quartier, denn hier leben größtenteils Menschen ähnlichen Alters und Herkunft. Im Frankfurter Stadtteil Bornheim dagegen bevölkern gleichermaßen junge und ältere Menschen die Straßen und treffen sich auf ein Schwätzchen. Das hat sicher auch mit der hessischen Kultur und Mentalität zu tun. Für die Lebensqualität in einem Quartier ist die Mischung der Leute und eine gewachsene Identität ganz wichtig. Durch den Fall der Mauer und den Umbruch verloren die Quartiere in Berlin-Mitte ihre Identität. Die Gebäude wurden saniert, kleine Läden schlossen und gleichzeitig hat sich die Bevölkerung fast komplett ausgetauscht. Dadurch hat der Stadtteil sein Herz verloren. Ein Quartier braucht ein Herz, eine Lebensader, einen Ort, wo alle hingehen, sich — treffen, wo es Angebote des täglichen Bedarfs und Gastronomie gibt – wo Leben auf der Straße ist!

PFEIFER: Würden Sie sagen, dass das Quartier eine genuin städtische Einheit ist?

PETROW: Ich würde vielleicht sogar so weit gehen, dass es etwas mit Großstadt zu tun hat, doch findet sich Urbanität sicher auch in Kleinstädten. Zumindest braucht es eine bestimmte Dichte: in der Bevölkerung wie auch in der Bebauung.





PFEIFER: Herr Kaltenbrunner, Sie beschäftigen sich in Ihrem Buch »Die Stadt der Zukunft« intensiv mit den Qualitäten von Quartieren. Können Sie Frau Petrow zustimmen, was den Begriff des Quartiers betrifft?

KALTENBRUNNER: Ja, die Wahrnehmungen von Frau Petrow teile ich. Allerdings ist das mit den Begriffsdefinitionen so eine Sache. Ob nun Quartier, Kiez und auch Höfe: Jedes größere Neubaugebiet im innerstädtischen Kontext wird so tituliert. Das weckt bildreiche Assoziationen und unterstützt die Vermarktung. Allerdings bleibt auch in der Fachliteratur unklar, was ein Quartier ist. Es gibt den berühmten amerikanischen Stadtforscher George Galster, der mit seiner Aussage den Nagel auf den Kopf getroffen hat, »dass das Quartier ohne jeden Zweifel eine sozial-räumliche Organisationsform sei, die größer als ein Haushalt, aber kleiner als eine Stadt ausfalle.« Und dann sagt er, dass der Konsens genau da aufhöre. Also wissenschaftlich ist es mitnichten klar, was ein Quartier ist. Doch der Begriff setzt positive Bindungskräfte frei: sowohl in der Fachszene als auch bei Bewohnern.

PFEIFER: Wenn es also schwer ist, den Begriff des Quartiers territorial zu fassen – »mehr als ein Haushalt, aber kleiner als das Stadtviertel« – ist es eine Frage der sozialen Mischungen, so wie Frau Petrow es beschrieben hat?

KALTENBRUNNER: Ja, doch fehlen mir noch Zwischenschritte. Ich würde sagen, dass das Quartier so etwas wie das grundsätzliche Ordnungsmodul des städtischen Lebens ist. Es ist sowohl baulich-räumliche Einheit wie soziales Feld, in dem Menschen interagieren. Und da spielen dann Nachbarschaften, Bekanntschaften und Freundschaften als Formen sozialer Verbindlichkeit eine Rolle. Neue Wohnformen und nachbarschaftliche Zusammenhänge setzen oft einen gewissen Grad an Homogenität voraus – im Kontext gewünschter sozialer Mischung also ein Spannungsfeld und eine gewisse innere Ambivalenz. Wenn Sie Nachbarn in Ihrem Haus haben, die ähnlich leben und denen sie sich verbunden fühlen, würden Sie wahrscheinlich denen den Schlüssel geben oder die Katze versorgen lassen, wenn Sie in den Urlaub fahren, und nicht dem Tätowierten, der drei Kampfhunde in der Wohnung hält. Ich würde am Ende auch dazu kommen, dass soziale Mischung wichtig ist, aber vor platten Aussagen oder Prämissen, die man einfach so unterstellt, warnen. Manches muss man hinterfragen.

PETROW: Soziale Mischung ist ja erst einmal nur ein Begriff. Wo beginnt sie überhaupt oder wo endet sie? Was ich für entscheidend halte, ist die Altersmischung, die das Leben in einem Quartier durch bestimmte Tagesrhythmen und Aktivitäten im öffentlichen Raum prägt. Vermutlich würden sich nicht einmal Stadtsoziologen darauf festlegen wollen, wann eine soziale Mischung als gelungen zu bezeichnen ist.



8

KALTENBRUNNER: Entscheidend für die Qualität eines Quartiers ist die Mesoebene, zwischen der Mikroebene des individuellen Wohnens und der Makroebene von Städten oder ganzen Gesellschaften. Auf dieser Mesoebene geschieht das, was für das Gelingen von Stadtleben von entscheidender Bedeutung ist.

SCHWAPPACH: Bezug nehmend auf den Begriff der Höfe: Ist das eine Typologie, die aus der dörflichen Struktur landwirtschaftlicher Höfe stammt und übertragen wird auf urbane Wohnformen? Und ist nicht vielleicht der gesellschaftliche Zusammenhalt einer Dorfgemeinschaft vergleichbar mit dem Idealbild eines Quartiers?

KALTENBRUNNER: Ich glaube, das geht in die Richtung. Da passt auch der dritte Begriff Kiez dazu, wo man sich zumindest vom Sehen kennt und auf vieles Bekanntes stößt, ohne dass es gleich familiär ist oder diese Verbindlichkeiten gibt. Ich glaube, dass das auch entscheidend ist für ein gelingendes Stadtleben. Die Sehnsucht nach Höfen bildet sich auch in den größeren Wohnungsbauprojekten in Berlin ab. Allerdings läuft man schnell Gefahr, »Gated Communities« zu bauen. Hier wird die Sehnsucht bedient, unter seinesgleichen zu sein. Das Dörfliche, das hätte man dann gern im bildungsbürgerlichen Kontext, wo finanzielle Sorgen weniger eine Rolle spielen und die Sicherheit und Geborgenheit der Kinder gewährleistet ist.

PETROW: Ich bin nicht davon überzeugt, dass die Höfe vom Dorf kommen. In der Gründerzeit hat man eng

aufeinander in hintereinander liegenden Höfen gelebt. Vielleicht ist das Thema der Höfe schon damals in die Städte gekommen und wird immer wieder neu interpretiert.

SCHWAPPACH: Was würden Sie sagen: Wie kann gute Stadtentwicklung und die Schaffung lebenswerter Stadtteile heute gelingen?

PETROW: Seit sich die Stadt- und Architekturkritikerin Jane Jacobs in den 1960er Jahren für den Erhalt und die behutsame Erneuerung vorhandener Stadtstrukturen eingesetzt hat, wissen wir, unter welchen Bedingungen ein Stadtviertel gut funktioniert. Dass eine Generation von Planern und Architekten zwischenzeitlich vergessen hat, wie das geht, glaube ich nicht. Dennoch scheinen beim Blick auf Quartiere, die in den letzten Jahren entstanden sind, einige grundlegende Qualitätsmerkmale abhanden gekommen zu sein, wie räumliche Überdimensionierungen und leblose Erdgeschosszonen zeigen. Auch viele Landschaftsarchitekten definieren Urbanität rein formal: Urban sei viel Beton, wenn überhaupt Bäume, dann im Raster gepflanzte, versiegelte Böden, harte Kanten. Diese extrem formalen Vorstellungen von Urbanität basieren auf fragwürdigen planerischen Leitbildern, doch dienen sie nicht den Menschen, die dort leben und sich aufhalten. Es reicht also nicht, einen modisch-minimalistischen Park zu bauen und die Leute kommen so oder so, weil öffentliches Grün vielerorts Mangelware ist. Wenn sich Planer und Beteiligte den Fragen stellen, was so ein Ort bieten und leisten könnte, wären unsere Parks und öffentlichen Räume sicher vielschichtiger und lebendiger.

KALTENBRUNNER: Zur Ehrenrettung der Planer und im Hinblick auf die Bauherrn und weitere Entscheider: Bei der ganzen Diskussion sind die ökonomischen Zusammenhänge nicht außer Acht zu lassen. Auch fehlt Neubauprojekten oft noch die Patina und das lebensweltliche Flair. Die Neuheit und Sterilität müssten kontrastiert werden durch ein vielfältiges, ein buntes und vielleicht auch ein widersprüchliches Alltagsleben, das mit der Zeit kommt. Wenn man sich Bilder aus der Erbauungszeit des gründerzeitlichen Berlins mit den breiten Straßenachsen oder auch der heute pittoresken Hufeisensiedlung von Bruno Taut anschaut, dann fragt man sich, ob man da wohnen wollte. Doch nach 20 Jahren, wenn die Bäume größer werden und sich das Leben eingeschliffen hat, erscheinen die meisten dieser Gebiete anders als zu ihrer Entstehungszeit. Wenn man ehrlich ist, muss man allen Neubaugebieten eine Wachstumszeit zubilligen. Es zeigt sich also, dass die Kritik von Jane Jacobs immer noch gilt: Es braucht Zeit, damit Nachbarschaften entstehen und sich Stadtleben entfalten kann. Der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann hat mal gesagt, dass Urbanität nicht das Ergebnis bewusster planerischer Entscheidungen sei, sondern das Ergebnis einer Entwicklung, an der eine Vielzahl ganz unterschiedlicher Akteure und Initiativen mit ihren jeweiligen Interessen beteiligt sind. Urbane Orte entstehen also in einem vielschichtigen Prozess und, spitz formuliert, behindert Planung solche Prozesse eher, als sie zu befördern. Als Architekt und Planer glaubt man immer, eine wichtige Rolle bei der Gestaltung unserer Umwelt zu spielen, doch sollte man auch Demut an den Tag legen und die eigenen Einflussmöglichkeiten nicht überschätzen. Planer müssen ein Gespür dafür entwickeln, was die zukünftigen Nutzer sich wünschen und brauchen und müssen die Investoren davon überzeugen, dies unabhängig von deren Vorstellungen umzusetzen. Es geht also nicht darum, alles vom eigenen gesellschaftli-

chen Erfahrungshorizont, Milieu und Nutzungsverhalten abzuleiten, sondern die Menschen in den Blick zu nehmen, für die Wohnungen, Parks und Infrastruktur gebaut werden. So kann etwa eine flexibel nutzbare Erdgeschosszone ein »Surplus« für das Gemeinwohl sein, statt als »cash cow« die Renditeerwartungen der Investoren zu erfüllen. Und auch wenn geschwungene Wege durch einen Park oder eine Grünfläche toll aussehen in der Plangrafik, wollen Menschen in ihrem Alltag zumeist den kürzesten Weg nehmen, und wenn der über eine wunderbare Rasenfläche führt, bilden sich Trampelpfade, die viel ausgeprägter sind als die festgelegten Wege.

PETROW: Deshalb ist es auch nicht die alles verändernde, heilsbringende Lösung, privaten Investoren und Projektentwicklern die Gestaltung öffentlicher Räume, Parks und Gebäude zu übertragen. Private haben aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten kein Interesse daran, dass ihre Flächen intensiv genutzt werden. Deshalb gehören öffentliche Freiräume, so wie Schulen und andere Gemeinwohleinrichtungen, in die öffentliche Hand!

PFEIFER: Damit sind wir beim Thema der Freiraumgestaltung. Was ist eigentlich öffentlicher, was halb-öffentlicher und was privater Raum? Was macht einen gelungenen öffentlichen Raum aus?

PETROW: Da gibt es kein allgemein gültiges Rezept. Grundsätzlich würde ich sagen, geht es nicht allein um öffentliche Räume, sondern um unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade, die für das Quartier und die dort lebenden Menschen wichtig sind. Zum Halböffentlichen würde ich auch das Gemeinschaftliche zählen, wie beispielsweise Community Gardening. Auf der Quartiersebene ist es wichtig Orte zu schaffen, die zum Bleiben einladen. Das klingt simpel, vielleicht die Hälfte der Freiräume in den Städten lässt diese Qualität jedoch vermissen und ist nicht oder nur schlecht gestaltet. Keiner nutzt lieblos hingestellte Bänke an einer Straßenkreuzung. Sicher ist es eine Frage des Budgets und der Ausstattung der kommunalen Grünflächenämter. Wenn eine beliebte, stark genutzte und dadurch völlig »überweidete« Grünfläche wie das Frankfurter Mainufer alle Ressourcen bindet, bleibt nichts übrig für andere Freiräume in den Quartieren. Was ermöglicht also eine Gestaltung, die auf die inhärenten Qualitäten eines Ortes und auf die gesamte Bandbreite der Nutzer- und Altersgruppen eingeht? Gibt es Schattenplätze? Gibt es gute Sitzmöglichkeiten? In welchem räumlichen Verhältnis stehen die Kinderspielmöglichkeiten zu den Aufenthaltsmöglichkeiten der Eltern? Diese Art der Alltagsqualitäten, die für die Menschen wichtig sind, doch



mit deren Beantwortung Planer nur selten Wettbewerbe gewinnen – die müssen zurück in die Wahrnehmung der Entscheidungsträger!

PFEIFER: Sind gelungene Stadt- und Freiräume also jene, die ungezwungene Begegnungen ermöglichen?

KALTENBRUNNER: Aktive Begegnung ist vielleicht schon zu viel der Erwartung. Der einfache Aufenthalt als Komplementär zur Wohnung oder zum Büro, das Draußensein, das Sehen und Gesehen werden oder beobachten und teilhaben können, ohne dass ich mich aktiv einbringen oder mit jemandem reden muss, sind elementare Qualitäten öffentlicher Räume.

Dazu noch zwei Bemerkungen: Einerseits gibt es die Modeerscheinung steinerner Plätze, die keine kostspielige und aufwändige Pflege nach sich ziehen, und andererseits rangieren die Grünflächenämter in der Hierarchie immer hinter dem Tief- und Hochbau und leiden unter dieser untergeordneten Rolle. Wenn einem ganzen Berufszweig nicht die angemessene Bedeutung zugesprochen wird, dann fehlen hier auch die kreativen und fähigen Köpfe, die für ihre

Aufgaben brennen. Da gibt es also Wechselwirkungen zwischen dem Anspruch an die Gestaltung und der möglichen Umsetzung. Eine Stadtverwaltung muss sich als Anwalt des Gemeinwohls sehen: Es geht darum, innerhalb der Stadt vielerlei Räume zur Verfügung zu stellen. Wie ein öffentlicher Raum genutzt wird, ist eng damit verknüpft, wie er empfunden wird. Um Orte für die Öffentlichkeit attraktiv zu machen, braucht es mehr als eine formal-ästhetische Planung, denn auf zugigen oder kunstvoll drapierten Plätzen wird das kaum passieren.

PFEIFER: Das Deutsche Architekturmuseum zeigt aktuell eine Ausstellung über das städtische Grün. Es geht um vertikale Gärten, Fassadenbegrünung, grüne Dachterrassen und mehr. Die Stadt soll grün werden. Hilft dieser Ansatz, das Klima in unseren Städten zu verbessern?

PETROW: Meiner Meinung nach sind wir nicht mehr auf der Ebene des Wünschenswerten, sondern der Notwendigkeit angekommen. Der Klimawandel veranlasst uns, Stadt anders zu denken. Zur Klimaanpassung müssen wir sie tatsächlich massiv begrünen. An erster Stelle stehen Bäume, die ohnehin zum Stadtbild gehören, zur räumlichen Wirkung beitragen und Schatten spenden. Wenn man die Fassaden und Dächer begrünt, ist das gut und nützlich, doch nicht vergleichbar mit der Wirkung von Bäumen. Wir merken es, wenn wir im Hochsommer an Orten entlanggehen, wo mangels Schatten die Hitze steht. Die Städte müssen in den kommenden Jahren viel mehr ins Grün-Budget investieren. Selbstverständlich kann das auch durch Begrünung von Gebäuden passieren. Doch im

Wesentlichen geht es um die Orte, die Menschen nutzen können. Es geht nicht nur darum den einen großen Park, sondern Pocket-Parks in die Quartiere zu bringen, also durch viele kleine Orte das Grün auf struktureller Ebene in die Stadt einzuweben. Selbstverständlich gehört das Thema auch in die Innenstädte, wo das Zusammenspiel von Grün und Stein neu zu verhandeln ist. Ohne neues Geld und nachhaltige Investitionen wird das nicht gelingen.

Nach meiner Meinung sind wir nicht mehr auf der Ebene der Bedürfnisse, sondern der Notwendigkeit angekommen. Der Klimawandel veranlasst uns, Stadt anders zu denken. Zur Klimaanpassung müssen wir sie tatsächlich massiv begrünen.

Constanze A. Petrow

KALTENBRUNNER: Noch pathetischer könnte man sagen: Man könnte die Dialektik von Stadt und Land neu definieren. Ich weiß nicht, ob es neues Geld braucht, sondern vielleicht eine Umschichtung vorhandener Gelder. Bei der Frage der Klimaanpassung ist das Grün unverzichtbar. Doch ich sehe es als Bestandteil jedweder Form von Stadtentwicklung. Fassadenbegrünung mag da eher ein Modehype sein, der in subtropischen Städten wie Singapur seine Berechtigung hat. In anderen Klimazonen, wie hier in Deutschland erscheint es mir eher fragwürdig, da die baukonstruktiven Voraussetzungen und auch die Pflegeintensität viel höher sind. Doch das Wichtige sind geschützte Plätze und Mikro-Pocket-Parks im Umfeld der Wohnungen. Angesichts der Klimawende ist es eine Frage der Notwendigkeit innerstädtisches bzw. urbanes Wohnen attraktiv zu gestalten, um den urban sprawl – die Zersiedelung unserer Landschaften – aufzuhalten!

PFEIFER: Herr Kaltenbrunner, in Ihrem Buch beziehen Sie sich auf den dänischen Architekten und Stadtplaner Jan Gehl, der konkrete Vorschläge für das Zusammenleben der Generationen entwickelt hat. Wie kann das im Quartier gelingen?

KALTENBRUNNER: Jan Gehl ist ein wichtiger Protagonist – etwas mehr Consultant als Planer, doch als solcher extrem wichtig. Seinen Ansatz, den er mit dem Motto »Leben zwischen Häusern« umschreibt, mit großzügigen Gehwegen und einer Orientierung am Fahrrad, verdient unbedingt Unterstützung. Es gibt kein Gesetz, dass Eingänge oder Treppenhäuser reine Funktionsräume sein müssen, in denen sich niemand begehen möchte. Gleiches gilt für den potenziell öffentlichen Raum – sei es der erweiterte Bürgersteig bzw. Vorgarten, der Innenhof oder die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden – der nicht exklusiv den Bewohnern vorbehalten sein muss. Die von Jan Gehl geprägte Formel »8/80« steht symbolisch für eine Planung, die sich gleichermaßen an jungen und alten Menschen, eben von acht bis 80 Jahren, ausrichtet.

PETROW: Eigentlich haben wir das wirklich entscheidende Thema noch gar nicht angepackt, nämlich die Mobilitätswende. Wenn wir generationsübergreifendes Wohnen im Quartier wollen, dann geht es um eine Verteilungsgerechtigkeit von Räumen. Und darum, dass alte Menschen mit einer ganz anderen Geschwindigkeit genauso sicher im Quartier leben wie junge Menschen und nicht permanent um Autos herum laufen müssen. Diese Dominanz des Autos muss aufhören und der Straßenraum allen zur Verfügung gestellt werden. Man sollte also intelligent prüfen, wo Räume für welche Geschwindigkeiten entstehen.

KALTENBRUNNER: Ich stimme Ihnen völlig zu. Wenn man einen Hebel für eine veränderte Stadtwirklichkeit sucht, liegt er in der Mobilitätsfrage. Aber gerade in Deutsch-

land, als Autobauer-Nation, ist die Frage der Mobilität mit irrationalen Gefühlen verbunden, wie schon die Diskussion um ein Tempolimit auf den Autobahnen zeigt. Aber ich denke auch, man muss über die gerechte Nutzung der Stadträume reden. Selbst in Städten wie Kopenhagen, wo es einen starken Fahrradverkehr gibt, sind die überwiegenden Flächenanteile dem Auto vorbehalten. Und dann muss man sehen, dass die parkenden Autos das ganz große Problem sind, mehr noch als der fließende Verkehr. Sie verbrauchen städtische Flächen, die für Wohnen, Grün und andere Nutzungen zur Verfügung stehen müssten. Insofern bin ich sehr dankbar für die Pop-up-Fahrradwege, die in der Pandemiezeit geschaffen wurden, weil auf ihnen



mittlerweile so viele Fahrradfahrer unterwegs sind, dass man zu bestimmten Zeiten als Zwanzigster an der Ampel steht und erst in der nächsten Grünphase über die Kreuzung kommt. Ich glaube auch, dass die Mobilitätsfrage entscheidend ist, aber auch die gerechte Verteilung der Räume. Doch welche Räume und Wege sind damit gemeint? Das Mobilitätsbedürfnis der Kleinfamilie, wo der Mann

der Ernährer der Familie und der berufliche Pendelverkehr vom Haus zur Arbeit entscheidend war, ist überholt. Heute gilt es, das feinmaschige Netz von Wegen innerhalb der Stadt so zu nutzen, dass alle Menschen – zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Auto – sicher, bequem und effizient von A nach B kommen.

PETROW: Wir waren vorhin bei der Privatisierung des öffentlichen Raumes. Christa Müller, die Frontfrau des Urban Gardenings in Deutschland, hat mal gesagt: Sein Auto im öffentlichen Raum abzustellen, das ist Privatisierung des öffentlichen Raums. Diese Aussage würde in der breiten Bevölkerung auf Unverständnis stoßen, doch genauso ist es. Insofern bin ich froh, dass Mobilitätswende und Klimawandel jetzt hier ankommen, sodass wir in eine neue Phase der Stadtentwicklung eintreten, ohne die Stadt neu zu bauen, sondern indem wir die bestehende Stadt umbauen und umdeuten.

PFEIFER: Die Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo geht bei der Verkehrswende voran: Jedes Jahr sollen zwei Prozent der Stellplätze in der Stadt wegfallen. Wie sehen Sie diese Initiative, was sind erfolgsversprechende Maßnahmen der Politik?

PETROW: Wir wissen ja eigentlich alle, dass das Anwohnerparken viel zu billig ist. Berlin ist sogar Spitzenreiter mit 30 Euro. Dafür kann man ein ganzes Jahr in seiner Nachbarschaft parken. Es gibt Berechnungen, wie teuer es ist, einen Parkplatz im öffentlichen Raum zu finanzieren. Das macht die öffentliche Hand. Die wichtigste Stell-schraube sollte also sein, das erst mal unattraktiver zu machen, die Kosten neu zu verteilen und das Geld von den Verursachern zu holen.

KALTENBRUNNER: Ich glaube, man muss einfach mal Ross und Reiter benennen. Kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum sind eine Art der Subvention. Aber es ist natürlich schwierig, eine Subvention, die gefühlt immer schon gewährt wurde, auf einmal wegzunehmen. Deswegen habe ich viel Sympathie für den Pariser Ansatz, die Stellflächen pro Jahr um zwei Prozent zu reduzieren. Die Politik wäre aber gut beraten, dafür dann etwas anzubieten, was in der kollektiven Wahrnehmung als etwas Besseres gilt. Das würde die Akzeptanz fördern.

PETROW: Ich warte eigentlich immer darauf, dass eine deutsche Stadt mal sagt: Wir treiben es jetzt

auf die Spitze und sind Vorreiter in Deutschland. Ein deutsches Kopenhagen. Die Rezepte sind ja alle da. Wenn also eine Stadt, im Sinne des Gemeinwesens, Gesundheit und Lebensqualität an erste Stelle rückt und alle politischen, wirtschaftlichen und sozialen Entscheidungen danach ausrichtet. Frankfurt könnte das, anders als Berlin, seiner Größe nach sein.

PFEIFER: Zum Abschluss unseres Gesprächs habe ich noch zwei Fragen. Erstens: Was bleibt von Corona und wie verändert die Pandemie in Zukunft unsere Stadtentwicklung? Zweitens: Stellen Sie sich vor, wir schreiben das Jahr 2035 - Wie sieht das gelungene Stadtquartier aus?

PETROW: Ich würde behaupten, erst durch die Pandemie haben viele Leute verstanden, was das Wohnen in einem Quartier wirklich bedeutet. Natürlich gibt es große Unterschiede zwischen denen, die ein Auto oder ein Fahrrad haben. Dann gibt es die Alten, die überhaupt nicht mehr rauskommen. Die Wahrnehmung, ob das eigene Quartier Lebensqualität hat oder nur der Ort ist, wo ich ständig rein- und rausfahre, weil ich immer nur auf Achse bin, aber hier kaum lebe, hat sich geschärft. Es hat zudem bewirkt, dass die Mobilität in der Stadt anders bewertet wird – Stichwort Pop-up-Radwege – wie auch generell die Qualität und Erreichbarkeit von Grün- und Freiräumen. Wir sollten die Herausforderungen der Pandemie als Chance begreifen und noch mehr daraus machen!



KALTENBRUNNER: Ich glaube mit den Lockdowns hat die Stadtgesellschaft gelernt, wie wichtig der Freiraum ist, der öffentliche Raum und das Grün. Als Komplementär zur Wohnung, die unter Homeoffice-Bedingungen, Kindererziehung und Alltagsbewältigung an die Grenzen gekommen ist. Das ist lehrreich. Ich glaube nicht, dass alle unsere Bestrebungen zur Stadtentwicklung, die in den letzten Jahren entwickelt wurden, jetzt obsolet sind. Es wird auch ein retardierendes Element in der Stadtgesellschaft geben und Begegnungen werden – sobald das unter hygienischen oder sonstigen Gegebenheiten möglich ist – wieder aufleben. Ich glaube auch, dass die Städte bei uns einfach besser dastehen als in anderen Weltregionen. Weil wir doch viele gute Ansätze haben. Aber auffällig ist – und das baut eine Brücke zum Zukunftsthema – dass die Digitalisierung eine wahnsinnige Veränderung der Gesellschaft in sich birgt. Man sollte aufpassen, dass die Weichen richtig gestellt werden. Ich glaube, dass viele der Tools entscheidend sein können: im partizipativen Sinne, für die Verkehrslenkung, als Hilfsmittel für die Stadtentwicklung

und für die Stadtverwaltung. Ich habe allerdings keine Vorliebe für die suggestiven Bilder, die mit einer Superschnellbahn, Hochhäusern und viel Stadtgrün eine idealisierte Zukunft zeichnen. Das empfinde ich als naiv-schönmalerische Vorstellung des Urbanen. Ich denke eher, dass die Stadt auch in zwanzig, dreißig Jahren ähnlich aussehen wird wie heute und sich die Lebensumstände nicht großartig ändern werden. Viele der technischen Voraussetzungen, auch bei der Digitalisierung, sind im räumlichen Sinne eher unsichtbar und verändern die Urbanität nicht von Grund auf. Nach wie vor glaube ich, dass unsere wichtigste Aufgabe ein guter Umgang mit dem Bestand ist. Das knüpft an den Einstieg unseres Gesprächs an, dass Neubauviertel viel überzeugender werden, wenn sie angebunden sind an ältere, bereits funktionierende Strukturen – wir also im Sinne der Fortschreibung der Geschichte anbauen, weiterbauen und weiterentwickeln. Statt Tabula rasa braucht es meiner Meinung nach »Authentizitätsanker«, denn das freie Feld ist nicht immer die beste Voraussetzung, um alles richtig und gut zu machen.



Dr. Constanze A. Petrow

ist Landschaftsarchitektin, Professorin für Freiraumplanung und Gesellschaft sowie Co-Leiterin des Studienbereichs »Landschaftsarchitektur« der Hochschule Geisenheim. Sie war wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Bauhaus-Universität Weimar und der TU Darmstadt sowie Gastdozentin an der Virginia Tech in Alexandria/Washington D.C.

Sie forscht und publiziert zu den soziokulturellen Dimensionen der Landschaftsarchitektur, der sozialen Leistungsfähigkeit städtischer Freiräume, den Anforderungen an die Freiraumentwicklung vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels sowie zum Thema Freiraumgestaltung und kollektive Erinnerung. Sie ist Mitglied im Städtebaubeirat der Stadt Frankfurt am Main und im Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Marburg.

Dr. Robert Kaltenbrunner

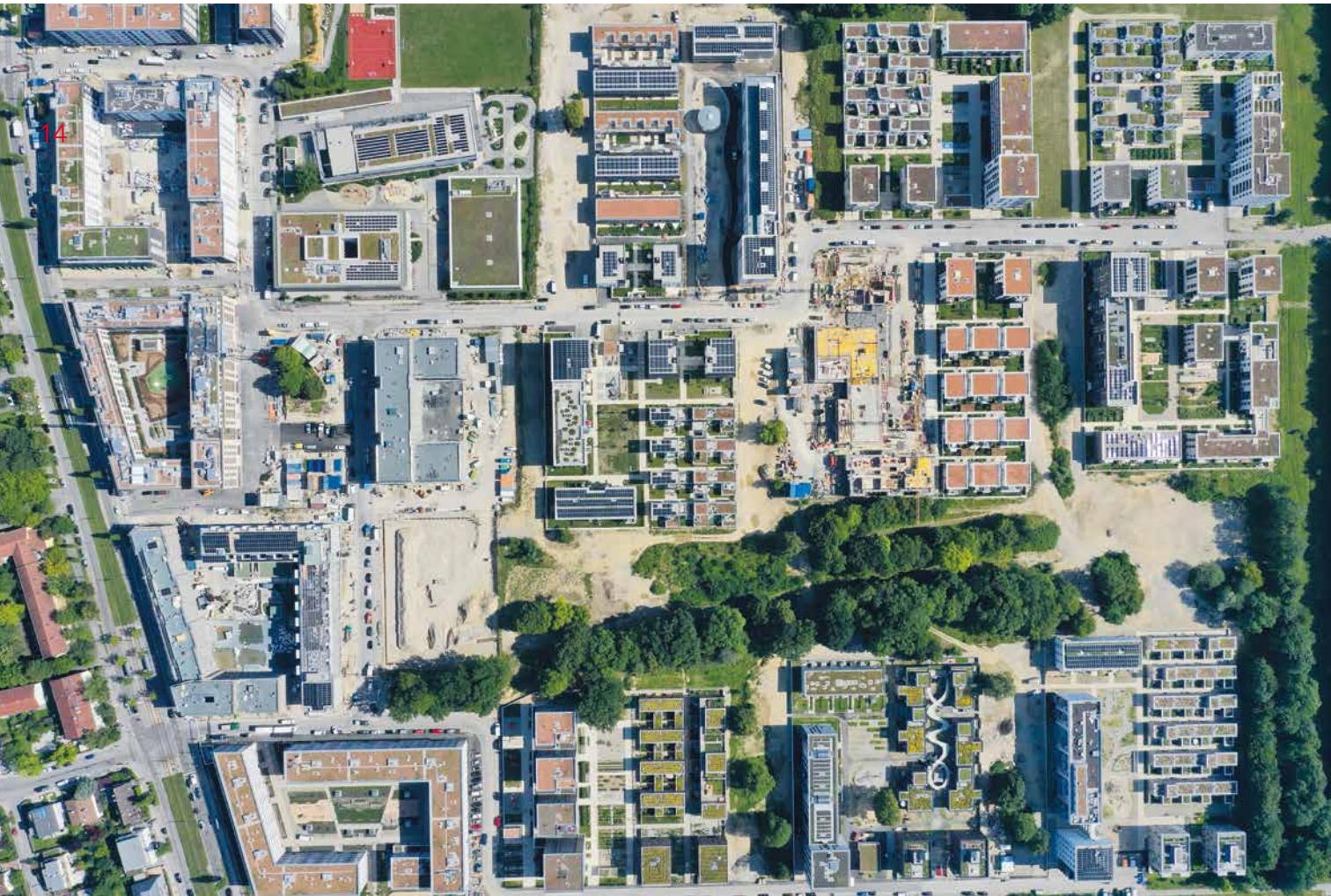
ist gelernter Architekt und Stadtplaner und war von 1990 bis 1999 bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Berlin als Projektgruppenleiter für städtebauliche Großvorhaben tätig. Seit 2000 leitet er die Abteilung »Bau- und Wohnungswesen« im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR in Bonn und Berlin), die an der Schnittstelle zwischen Politik, Forschung und Praxis agiert. Er ist u.a. Mitherausgeber der Zeitschrift »Informationen zur Raumentwicklung« und Mitglied im Wissenschaftlichen Kuratorium von »Forum Stadt« der Stadt Esslingen und hat zahlreiche Beiträge zu verschiedenen urbanistischen Themen veröffentlicht.





VERNETZUNG UND NACHBARSCHAFTEN VON BEGINN AN

»Konsortiale Quartiersentwicklung«
am Beispiel des Prinz Eugen Parks in München



Quartier

Die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne in Münchens 13. Stadtbezirk Bogenhausen wurde von der Landeshauptstadt München 2005 erworben. Auf dem 30 Hektar großen Gelände entsteht seit 2017 ein neues Stadtquartier mit etwa 1.800 Wohnungen für ca. 4.500 Bewohner*innen und der dazugehörigen sozialen Infrastruktur mit Grundschule und Kindertageseinrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen. Die Baumaßnahmen mit Parkgestaltung werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.

Als Grundlage der Planung diente der erste Preis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes, den GSP Architekten aus München mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, ebenfalls aus München, für sich entschieden. Auf dem ungenutzten Gelände hatte sich bereits ein Biotop entwickelt mit großem alten Baumbestand.

Der Siegerentwurf sah deshalb vor, kompakte Baufeldcluster mit unterschiedlichen Gebäudetypologien – von der Teppichsiedlung bis zum 7-geschossigen Turmhaus – mitten ins Grün zu setzen.

Fünf Baufelder mit 570 Wohneinheiten wurden als ökologische Mustersiedlung in Holzbaweise errichtet, derzeit Deutschlands größte Holzbausiedlung.

Gemäß des wohnungspolitischen Handlungsprogramms »Wohnen in München VI« wurden die Grundstücke nach der »Münchner Mischung« an städtische Wohnungsbaugesellschaften (35%), private Investoren (9%) und bestandhaltende Wohnungsunternehmen (12%) sowie Baugemeinschaften (14%) und Genossenschaften (23%) vergeben. Sie erstellen einen Mix aus Eigentums- (23%) und Mietwohnungen (77%), davon 50% gefördert.



Akteure

Landeshauptstadt München

Im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes »Perspektive München«, mit seinen Leitlinien zur wirtschaftlichen, sozialen, räumlichen und ökologischen Entwicklung der Stadt, sind im Prinz Eugen Park neue und innovative Ansätze im Siedlungs- und Wohnungsbau umgesetzt worden. Diese betreffen nicht nur bauliche und planerische, sondern insbesondere auch soziale Zielsetzungen mit Schwerpunkt Nachbarschaftsbildung.

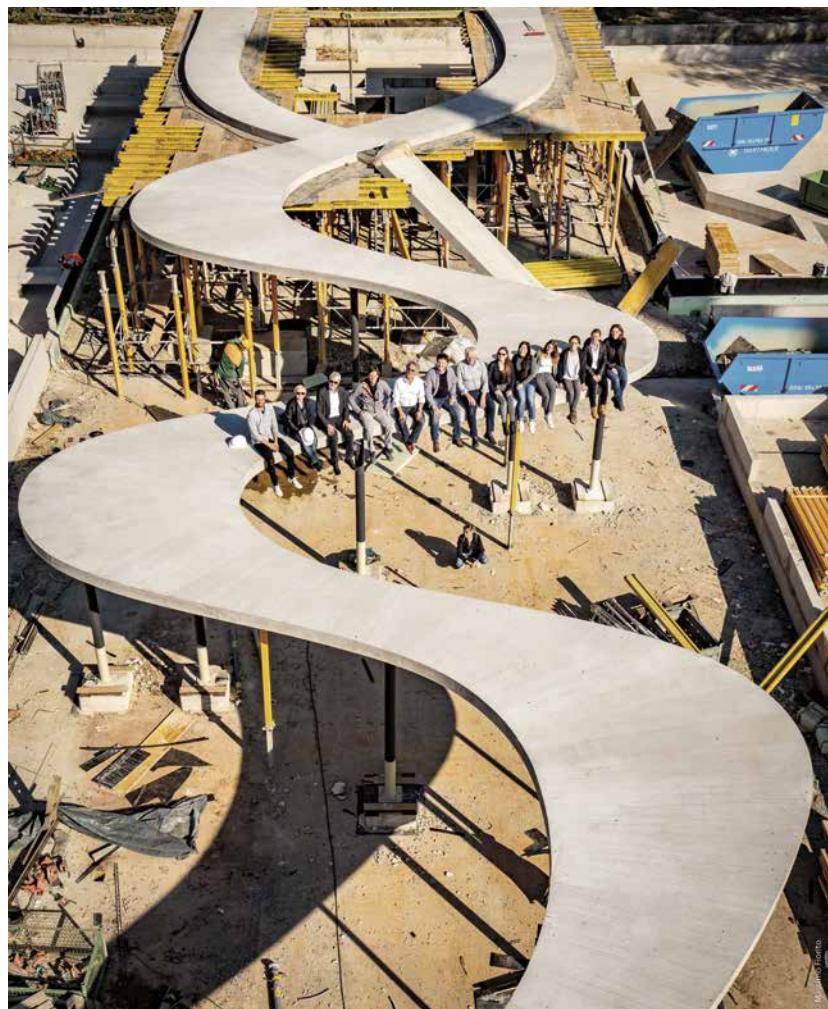
Die Stadt München hat durch planerische Voraussetzungen, definierte Rahmenbedingungen und Anreize Grundlagen geschaffen, die es den Bauherren ermöglichten, Zielsetzungen mitzutragen und umzusetzen. So vergab sie

beispielsweise die Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern in Rahmen einer Konzeptvergabe, in der sie von den Bauherren in ihren Bewerbungen unter anderem Angebote an das Quartier und Mobilitätsbausteine verlangte. Diese einzelnen Bausteine konnten in der Folge durch das Konsortium der Bauherren abgestimmt und zu schlüssigen Quartierskonzepten weiterentwickelt werden. Durch die Vergabe von 40% der Grundstücke an Wohnprojekte – selbstorganisierte Baugemeinschaften und Genossenschaftsprojekte, die von den späteren Bewohner*innen mitgeplant und entwickelt werden – konnten knapp die Hälfte der späteren Quartiersbewohner*innen frühzeitig miteingebunden und beteiligt werden.

16

^
*Information,
 Vernetzung und
 Austausch sind
 die Grundlage
 für Engagement.*

Natalie Schaller



Bauherren

Alle 21 Bauherren des Quartiers haben sich auf freiwilliger Basis zusammengeschlossen. Das Konsortium der Bauherren fungiert in der Realisierungsphase als Bindeglied zwischen den Zielsetzungen der Stadtplanung und den Wünschen und Anforderungen der späteren Bewohner*innen.

Ihre Zielsetzungen zur Entwicklung eines lebendigen, lebenswerten Quartiers haben sie in einer »Charta der Quartiersvernetzung« zusammengefasst, hier ein Auszug:

—> Bedarfsgerechte Quartierskonzepte
Abgestimmte Konzepte, beispielsweise für Raumnutzung und Mobilität durch Austausch der Bauherren mit Politik und Verwaltung sowie frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen.

—> Raum für Gemeinschaft
Herstellung von Räumlichkeiten für eine kleinteilige soziale, kulturelle und kommerzielle Infrastruktur, die den zukünftigen Bewohner*innen und weiteren Interessierten zur Nutzung offensteht.

—> Nachbarschaft mitgestalten
Frühzeitiges Kennenlernen und Vernetzen der neuen Nachbar*innen sowie Förderung der Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohner*innen bis hin zur Unterstützung des Aufbaus einer Quartiersorganisation.

Die Arbeit des Konsortiums, das für die Interessen der neuen Quartiersbewohner*innen eintritt und diese frühzeitig miteinbezog, hatte schließlich einen entscheidenden Anteil daran, dass diese gemeinsamen Ziele auf privater Ebene umgesetzt und realisiert werden konnten.

Bewohner*innen

Letzen Endes sind es jedoch die Bewohner*innen selbst, die das Quartiersleben prägen und die Chance genutzt haben, ihr Quartier und ihre Nachbarschaft mitzugestalten. Viele engagieren sich für das Quartiersleben und bringen sich in vielfältiger Weise ein, beispielsweise in



einem der Arbeitskreise, bei der Quartierszeitung »Prinzenpost« oder bei der Organisation und Durchführung von Stadtteilsten. Sie bieten Kurse oder nachbarschaftliche Aktivitäten in einem der Gemeinschaftsräume an oder engagieren sich als Mitglieder der Quartiersgenossenschaft oder im Quartiersrat.

Nachbarschaft mitgestalten

Information

Die Grundlage für Beteiligung bildet Information. Zunächst wurde eine Website www.prinzeugenpark.de und ein Newsletter eingerichtet, welche alle notwendigen Informationen für die (zukünftige) Bewohnerschaft bündeln. Das schwarze Brett des Quartiers bildet die Plattform www.nebenan.de, die für den Prinz Eugen Park bereits vor Bezug genutzt werden konnte.

Mitmachen

Vernetzung und Austausch sind wiederum die Grundlage für Engagement. Bereits ein Jahr vor Bezug der ersten Häuser wurde das erste Vernetzungstreffen organisiert, Umfragen erstellt, Arbeitsgruppen initiiert, Ideen und Anregungen aufgenommen und zum Engagement motiviert. Für später hinzukommende Bewohner*innen wurden Willkommensflyer gestaltet, die über die Besonderheiten und Mitgestaltungsmöglichkeiten informieren sowie zu regelmäßigen Informationsterminen für Neubewohner*innen einladen.

Selbstorganisation

Als wesentliches Element der Selbstorganisation wurde ein Quartiersrat eingerichtet. Er besteht aus gewählten Bewohner*innen aus jedem Bauprojekt sowie aus Vertreter*innen der Arbeitskreise und der Quartiersgenossenschaft GeQo eG. Er versteht sich als Informationsschnittstelle, Meinungsplattform und bietet den Bewohnenden die Möglichkeit, sich über ihre Ideen und Anliegen auszutauschen. Er vertritt die Interessen und Positionen der Bewohnerschaft des gesamten Quartiers auch nach außen.

Quartierszentrale und -genossenschaft

Die Arbeit des Konsortiums war von Beginn an ausgelegt auf die langfristige Einrichtung eines Quartiersmanagements, welches idealerweise durch die Bewohner*innen des Quartiers selbst getragen wird. Aus dem Arbeitskreis Quartiersorganisation heraus wurde die Quartiersgenossenschaft GeQo eG gegründet, die heute das Management übernommen hat. Sie ist die erste Anlaufstelle für alle Bewohner*innen im Quartier. Die Genossenschaft pflegt die Website www.prinzeugenpark.de, vermittelt Dienstleistungen und bietet Verleihgegenstände, verwaltet die Gemeinschaftsräume und Kursangebote im Quartier, fördert die Vernetzung und den Austausch der Nachbar*innen, veranstaltet Feste und nachbarschaftliche Aktivitäten, betreibt das Nachbarschaftscafé und die Mobilitätszentrale.

Die Finanzierung des Quartiersmanagements ist ein Beispiel für die konsortiale Zusammenarbeit. Es wird getragen durch einen Zuschuss der Stadt für bewohnerbezogene Quartiersarbeit, eine freiwillige monatliche Verwaltungspauschale der Eigentümer und die Genossenschaftsbeiträge der Bewohner*innen.

Im Herbst 2020 wurde die Quartierszentrale eröffnet, das Herzstück des Quartiers. Sie ist zentraler Anlauf- und Servicepunkt für die vielfältigen Belange der Wohnbevölkerung. Zugleich soll sie ein Ort der niederschweligen Begegnung und Vernetzung werden. In der

Quartierszentrale finden sich die Büro- und Serviceräume der GeQo eG, ein Bewohner*innencafé sowie die Mobilitätszentrale des Quartiers.

Raum für Gemeinschaft

Über das Quartier verteilt gibt es bzw. wird es eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen geben, die teilweise den Hausgemeinschaften, zum Großteil jedoch für das ganze Quartier und die Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Sie können über die Website für private Feiern, Kindergeburtstage, für Kurse, Seminare und Veranstaltungen und vor allem für nachbarschaftliche Aktivitäten gebucht werden. Es gibt unterschiedlich große Räume für verschiedene Zwecke – von der Nachbarschaftsküche, dem Musikübungsraum bis hin zur Kreativwerkstatt. Zudem werden Coworking Spaces und Gästeapartments angeboten. Die unterschiedlichen Größen und Nutzungsmöglichkeiten der Räume wurden im Vorfeld durch die Bauherren abgestimmt. Hierbei wurden Wünsche und Anregungen der Bewohner*innen aufgenommen. Eine in die Website integrierte Buchungsplattform und ein gemeinsames elektronisches Schließsystem erleichtern die Raumverwaltung und Zugänglichkeit.

Mobilitätskonzept

Aus den vielen einzelnen Mobilitätsbausteinen, welche die Bauherren in ihrer Grundstücksbewerbung angeboten hatten, wurde in Abstimmung mit der Stadt ein stimmiges Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit Vorrang für Fußgänger und Zweiräder. Die effiziente und flexible Nutzung des Parkraumes in den Tiefgaragen macht Stellplätze im Straßenraum entbehrlich. Durch kurze Wege im Quartier, eine gute Nahversorgung und Erreichbarkeit von Kinderbetreuungs- und Kulturinstitutionen fällt es leicht, auf den eigenen PKW zu verzichten, insbesondere dann, wenn gut verfügbare Carsharing- und attraktive Alternativangebote zur Verfügung stehen. Im Prinz Eugen Park wird langfristig eine breite



Palette an Mobilitätsmitteln angeboten, wie E-Bikes und Lastenräder, Fahrradanhänger und Carsharing-PKWs. Ergänzt wird das Angebot durch eine Fahrradwerkstatt, die sich auch um die Wartung der Leihräder kümmert. Die Quartiersgenossenschaft kümmert sich langfristig um die Aufrechterhaltung des Mobilitätsangebots im Quartier.

Konsortiale Entwicklung

Die stattbau münchen GmbH wurde vom Konsortium der Bauherren mit der Koordination und Umsetzung der gemeinsamen Zielsetzungen beauftragt.

Der Auftrag endete im Juli 2020. Die Quartiersgenossenschaft GeQo eG führt nun die Quartierentwicklung auf der Ebene der Bewohner*innen fort. Einiges, was sich die Bauherren

zum Ziel gesetzt hatten, ist noch nicht zu 100% abgeschlossen oder befindet sich in einer Pilotphase. In vielen Fällen wurde Neuland betreten, insbesondere was Koordination und Abstimmung anbelangt, wie auch technische Umsetzung und rechtliche Regelungen.

Eine Quartiersentwicklung ist ein langer Prozess – von der ersten Idee bis zur Belebung durch die Bewohner*innen. Es ist nicht selbstverständlich, dass Zielsetzungen, die in der Phase der städtebaulichen Planung getroffen wurden, in der baulichen Umsetzung durch die verschiedenen Bauherren weitergetragen und umgesetzt wie auch in der Wohnphase durch Bewohner*innen anerkannt und wertgeschätzt werden.

Im Prinz Eugen Park ist dies in einem konsortialen Prozess in besonderer Weise gelungen.

Natalie Schaller

Studium der Architektur an der TU München. Seit 2014 geschäftsführende Gesellschafterin der stattbau münchen GmbH, die im Auftrag der Stadt München die »mitbauzentrale münchen« - Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen – betreibt. Für das Konsortium Prinz Eugen Park koordinierte die stattbau die Quartiersentwicklung des neuen Stadtviertels. Schwerpunktmäßige Themenfelder sind gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, Wohnprojekte, Mobilitätskonzepte und Nachbarschaftsentwicklung in Quartieren.



NACHBARSCHAFTSHILFE WEITER ENTWICKELT - DIE »SORGENDE GEMEINSCHAFT« IM LÄNDLICHEN GILLENFELD

»Wohnen und Leben im Florinshof«

20

Gillienfeld ist eine Gemeinde mit rund 1.500 Einwohnern im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz. Der Anteil älterer Menschen steigt dort wie vielerorts seit Jahren, auch stehen immer mehr Gebäude im Ort leer und die Versorgung der Bevölkerung verschlechtert sich. Im Jahr 2009 wurde eine Befragung der Bürger*innen durchgeführt, in der viele Menschen den Wunsch äußerten, im Ort auch alt werden zu können. Allerdings seien sie dann zunehmend auf Hilfe und pflegerische Unterstützung angewiesen.

Parallel verfolgt die Gemeinde seit einigen Jahren eine Strategie der Innenentwicklung und rief dazu eine eigene Arbeitsgruppe ins Leben. Aus dieser Arbeitsgruppe heraus, die aus Teilen des Gemeinderats besteht, wurde 2014 die »Genossenschaft am Pulvermaar - Eine sorgende Gemeinschaft eG« gegründet. Ziel der Genossenschaft ist es, ihren Mit-

gliedern möglichst lange das Wohnen in vertrauter Umgebung zu ermöglichen und das Miteinander zu stärken. Genossenschaften sind per se nicht renditeorientiert, Überschüsse kommen wieder der Gemeinschaft zugute, es besteht lebenslanges Wohnrecht. Ideell geht es auch um Eigenverantwortung und die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder der Genossenschaft und der Bürger*innen in Gillienfeld.

Unmittelbar im Ortskern wurden schließlich die beiden Gebäude des »Florinshofs« auf einer ehemaligen Brachfläche errichtet. Benachbart liegt das kleine Backhaus aus Naturstein, das in die Gestaltung eines kleinen öffentlichen Platzes, der als Treffpunkt dient, integriert wurde. Rückwärtig geht der Blick auf die alte Feuerwache und eine Minigolfanlage. Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Friseur, Arzt, Zahnarzt und Apotheke sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Das Gebäudeensemble geht auf einen Landeswettbewerb im Jahr 2014 in der Reihe »Mehr Mitte bitte« zurück, die das Ziel verfolgt, innerörtliche Wohn- und Lebensräume zu erhalten bzw. wiederherzustellen und gleichzeitig das attraktive Ortsbild, welches zu einem guten Lebensumfeld für die Menschen beiträgt, zu bewahren.

Der Siegerentwurf sah insgesamt zwölf barrierefreie 1- und 2-Zimmerwohnungen und eine 3-Zimmerwohnung zwischen 50 qm und 85 qm sowie einen Gemeinschaftsraum vor. Die Wohnungen haben geschützte Loggien, die vom Nachbargebäude abgewandt angeordnet wurden. Die Erschließungsflächen im Gebäude konnten gering gehalten werden, so dass anteilig großzügigere Wohnflächen entstan-




Wohnen im Florinshof ist für die älteren Menschen mit einem großen Angebot an Hilfen im Alltag, an Beratung und Aktivitäten verknüpft. Dahinter steht ein Netzwerk aus lokalen Vereinen, Caritasverband Westeifel, einer Physiotherapiepraxis, der Pfarrgemeinschaft, der Genossenschaft, der Ortsgemeinde u.v.a.


den. Eine Gewerbeeinheit im straßenseitigen Erdgeschoss wurde vom Caritasverband Westeifel e.V. bezogen. Zusätzlich wurden 13 PKW-Stellplätze geschaffen. Die Entwicklung des Projekts Florinshof wurde von mehreren Bürgerversammlungen begleitet. Im Jahr 2019 konnten die Wohnungen bezogen werden.



Die Bewohner*innen legen 40 % der Baukosten der jeweiligen Wohnungen als Einlage in die Genossenschaft. Diese Einlage wird nach dem Ende der Nutzung zurückgezahlt. Das monatliche Nutzungsentgelt beträgt zunächst 5,10 Euro/qm ohne Nebenkosten. Nach drei Jahren steigt es auf 6,50 Euro/qm.

Mit dem Wohnen ist im Florinshof ein Netzwerk weiterer Akteure mit ihren Angeboten verknüpft. Lokale Vereine, der Caritasverband Westeifel, eine Physiotherapiepraxis, die Pfarrgemeinschaft, die Genossenschaft mit ihrer Koordinierungsstelle und die Ortsgemeinde u.a. bieten für die älteren Menschen Beratung zu Vorsorge und Betreuung, Training für Gedächtnis und Bewegung, Angebote für Demenzerkrankte, Besuche und Gespräche, aber auch Mobilitätshilfen und Fahrdienste, Ausflüge und andere Aktivitäten an und betreiben auch ein Bewohner-Café. Für kleine handwerkliche Hilfen, Arztgänge oder Einkäufe steht der Verein »Bürger für Bürger« bereit. In der Genossenschaft sind ca. 30 Ehrenamtliche aktiv.

Das Selbstverständnis als sorgende Gemeinschaft im Ort zeigt sich zudem darin, dass sich auch Schule und Kindergarten dem dörflichen Lebensraum geöffnet haben und Teil der Gemeinschaft sind. Bis das Angebot der Koordinierungsstelle im Bewusstsein der Bürger*innen angekommen war, dauerte es eine Weile. Inzwischen wird die schnelle und unkomplizierte Hilfestellung sehr geschätzt.

Das Leuchtturmprojekt Florinshof erfährt mittlerweile überregionale Aufmerksamkeit, die das generationenübergreifende Engagement der »sorgenden Gemeinschaft« bestätigt und es für alle Bürger*innen und interessierten Gäste sichtbar macht.

Die ländliche Gemeinde Gillenfeld bzw. die Genossenschaft hat somit durch Eigeninitiative und die Kooperation lokaler Akteure ein neues Wohnangebot mit einem umfangreichen Service für ältere Mitbürger*innen geschaffen, welches in das Dorf- und Vereinsleben des Orts gut eingebettet ist.

BESONDERHEITEN DER GEMEINWESENARBEIT IN LÄNDLICHEN RÄUMEN

Für stark alternde Gesellschaften sind neue gemeinschaftliche Wohnprojekte in ländlichen Räumen soziale Experimentierfelder.

Dr. Maren Heincke

Heterogenität ländlicher Räume

22

Es gibt eine große Vielfalt geographischer, sozialer und wirtschaftlicher Einstufungskriterien für »Ländliche Räume«. Insgesamt sind die ländlichen Räume in Deutschland sehr heterogen und unterliegen unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken. Das Spektrum reicht von hohem Zuzug in den Stadtregionen bis hin zu starker Schrumpfung in den peripheren Gebieten.

Viele ländliche Räume sind zunehmend von den beiden Megatrends »Demografischer Wandel« sowie »Defizite der technischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur« geprägt.

Die Zahl an Hochbetagten auf dem Land steigt überdurchschnittlich an. Dadurch ergeben sich perspektivisch enorme gesamtgesellschaftliche Herausforderungen hinsichtlich des Unterstützungsbedarfs z.B. bei körperlichen Behinderungen oder Demenzerkrankungen.

Gleichzeitig sinkt die Einwohnerzahl in vielen Dörfern. Gut gebildete junge Menschen – insbesondere dynamische Frauen – wandern berufsbedingt ab. Zurück bleiben größtenteils Ältere und schlechter Qualifizierte.

Es entstehen sich selbst verstärkende Abwärtsspiralen bei der Daseinsvorsorge (Kitas, Mobilität, Bildung, schnelles Internet, medizinische Versorgung, alters-

gerechter Wohnraum etc.) sowie Konflikte zwischen »etablierten dörflichen Gruppen«, »Zugezogenen« und »Randgruppen«.

Von stärkerer Armutsgefährdung oder sozialer und kultureller Exklusion sind vor allem Ältere, alleinerziehende Frauen, Menschen mit Behinderung, Migranten sowie Kinder und Jugendliche in sozialen Problemlagen betroffen. Es besteht außerdem die Gefahr, dass aufgrund zusätzlicher Generationenkonflikte der soziale Zusammenhalt zunehmend schwindet.

Aber pauschale Zerrbilder der ländlichen »Modernisierungsverlierer« stimmen so nicht. Es gibt höchst erfolgreiche ländliche Regionen mit hohem endogenen Potential, stabilen Ökonomien, Kreativität, Krisenfestigkeit sowie sich individualisierenden und pluralisierenden Lebensformen.

Ländliche Gemeinwesenarbeit

Ländliche Gemeinwesenarbeit (GWA) basiert auf einer gründlichen lokalen bzw. regionalen Sozialraumanalyse. Ein Ziel ist es, eine höhere Resilienz von ländlichen Kommunen und Regionen zu erreichen.

GWA verfolgt einen integrierten Ansatz und kann deshalb sowohl persönliche, materielle, infrastrukturelle, institutionelle als auch immaterielle Ressourcen im Wohn- und Lebensumfeld der Menschen unterstützen.

Dabei müssen die Veränderungen der traditionellen dörflichen Hilfs- und Ehrenamtsstrukturen berücksichtigt werden. Viele engagierte Dorfbewohner*innen haben mehrere ehrenamtliche Funktionen und kommen dadurch an ihre Belastungsgrenzen.

Zu beachten ist in Dörfern außerdem das starke Spannungsverhältnis zwischen sozialer Hilfe und sozialer Kontrolle samt Anpassungsdruck.

Hinzu kommt, dass es in den Verwaltungen von Dörfern bzw. ländlichen Kleinstädten oft einen Mangel an personellen GWA-Kapazitäten bzw. GWA-Fachwissen gibt. Ländliche GWA muss zudem zielgruppen- und ressortübergreifend die gesamte dörfliche Gemeinschaft ansprechen.

Ländliche GWA ist stark auf bereits etablierte Netzwerke, kooperierende Institutionen und die Positionierung kommunaler Schlüsselakteure und Entscheidungsträger angewiesen und zielt zudem auf eine Erweiterung der Akteure (z. B. Kommune, Vereine, Lokalpolitik, Kirchen, Sozialeinrichtungen, LEADER-Management, Unternehmen, Wirtschaftsförderung, Kulturinitiativen).

Die bürgerschaftliche Beteiligungskultur und das Sozialkapital sind in den Dörfern sehr unterschiedlich ausgeprägt. Nach wie vor bestehen häufig eine hohe Orts- und Heimatverbundenheit, kurze soziale Wege und tatkräftige Nachbarschaftshilfe. Das lokal überschaubare Wissen über Problemlagen und Handlungsoptionen bietet große Lösungspotenziale.

Im Idealfall gibt GWA Impulse, Bürger*innen zur aktiven Mitgestaltung wichtiger Lebensbereiche zu aktivieren und so Eigeninitiative, Mitverantwortung und Konfliktbewältigung zu stärken. Dadurch werden positive Lebensveränderungen erreicht, Demokratiefähigkeit und Gemeinnutz werden erhöht.

Chancen ergeben sich auch durch die Verfügbarkeit von Freiräumen und freien Gebäudebeständen für neue Wohnmodelle, Gemeinwesenzentren, öffentliche Plätze oder Gemeinschaftsgärten. Solche »Sozialen Orte« bieten niederschwellige, milieuübergreifende Begegnungsmöglichkeiten.



Neue Wohnprojekte auf dem Land

Als ein Ergebnis und ein Baustein von GWA können auch in ländlichen Räumen neue gemeinschaftliche, altersübergreifende Wohnprojekte entstehen. Bei diesen Wohnprojekten stehen sowohl Selbstbestimmung als auch Gemeinschaftsleben im Vordergrund. Es sind soziale Experimentierfelder für stark alternde ländliche Gesellschaften.

Ziel ist es, möglichst lange die Selbstbestimmung im Alter zu erhalten. Weil alte Menschen auf dem Land eine hohe sozioökonomische und kulturelle Heterogenität sowie ein breites Spektrum an Fähigkeiten bzw. Einschränkungen aufweisen, gelingt dies u. a. durch die Förderung ihrer Ressourcen, ihrem Verbleib im vertrauten Umfeld, durch Hilfe auf Basis von Gegenseitigkeit, z. B. durch Bürgervereine, aber auch durch das Nutzen der Chancen, die die Digitalisierung bietet. Selbstbestimmung im Alter wird also gefördert durch einen Mix von Unterstützungsstrukturen aus Hilfsmitteln im Alter, altersgerechtem Umbau, haushaltsnahen Dienstleistungen, häuslicher Pflege, digitaler Medizin, ehrenamtlichen Fahrdiensten etc.

Trotzdem stellt sich für viele alte Menschen die Frage nach dem altersgerechten Wohnumfeld. In vielen Dörfern leben verwitwete alte Frauen in Altersarmut, können viel zu große Hofreiten weder ausreichend heizen noch renovieren und sind ohne PKW immobil. Aus Angst und Scham nehmen sie oft ihnen zustehende finanzielle staatliche Unterstützungsangebote nicht an.

Für solche alte Menschen bieten barrierefrei geplante Wohnprojekte Alternativen zum Alleinleben oder zur Heimunterbringung. Aber auch für Alleinerziehende, Singles etc. sind Wohnprojekte interessant.

Oft gibt es Gemeinschaftsräume, Begegnungs- und Betätigungsmöglichkeiten in gemeinsamen Gärten oder Innenhöfen etc. Neben der sozialen Komponente spielen häufig ebenso ökologische Aspekte eine große Rolle (Energieeinsparung, Materialrecycling, Carsharing etc.)

Die Projektträger bei ländlichen Wohnprojekten sind vielfältig – Genossenschaften, Wohlfahrtseinrichtungen, kommunale bzw. privatwirtschaftliche Projektentwickler etc.

Das Spektrum neuer Wohnformen ist auch auf dem Land breit. Es reicht von Mehrgenerationenhäusern, Bauernhöfen, ambulant betreuten Senioren-WGs, Hausgemeinschaften mit professionellen Arbeitsräumen bis hin zu größeren Ökodörfern.

Ein gutes Beispiel für die Kombination aus dörflicher Innenentwicklung, sorgender Gemeinschaft, Genossenschaft und seniorengerechtem Wohnen ist das Dorf Gillenfeld in der Eifel.



Dr. Maren Heincke

Dr. Maren Heincke ist Agraringenieurin und Referentin für den Ländlichen Raum im Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau. Außerdem ist sie Mitglied der Kammer für Nachhaltige Entwicklung der EKD.

Zunehmend bieten im Rahmen der Sozialen Landwirtschaft auch landwirtschaftliche Betriebe zeitweise oder dauerhafte Betreuungs- oder Wohnangebote für Senioren an. Der Grundsatz ist, alten Menschen möglichst große Mitwirkungsmöglichkeiten und Mitarbeit in Küche, Garten oder Tierhaltung zu ermöglichen.

Das Land Hessen unterstützt und bewirbt gute Beispiele der gemeinschaftlichen Dorffinnenentwicklung in unterschiedlicher Form. Zu nennen sind:

- ◆ Wettbewerbe wie der 11. Hessische Demografie-Preis 2021 oder der 37. Wettbewerb »Unser Dorf hat Zukunft«
- ◆ EU-Förderprogramme wie LEADER (Neuaufstellung ab 2021)
- ◆ mehrjährige Dorfentwicklungsprozesse (IKEK)
- ◆ Broschüre »Landleben – ja bitte«

Es gibt zudem gute Projektdatenbanken, z. B. auf der Website »Land hat Zukunft«, im Aktionsplan »Starkes Land – Gutes Leben«, bei der hessischen Servicestelle »Vitale Orte 2030« sowie bei der Deutschen Vernetzungsstelle Ländliche Räume.

Ausblick

- ◆ Gemeinwesenbezogene Arbeit in ländlichen Räumen und alternative Wohnformen werden perspektivisch an Bedeutung gewinnen.
- ◆ Dahinter stehen die großen Transformationsherausforderungen des Demografischen Wandels, der Digitalisierung, der sich abzeichnenden negativen ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sowie der notwendigen Anpassungsleistungen an die globalen Klima- und Ressourcenkrisen.
- ◆ Demokratie lebt von Respekt und Beteiligung. Dörfer sind dafür wichtige Übungsfelder.

Informationsquellen zum Weiterlesen sind auf Seite 69 genannt.

WIE SICH DIE »JUNGEN ALTEN« NEU ERFINDEN: UTOPIEN UND PIONIERGEIST SIND GEFRAGT!

Neue Lebens- und Wohnkonzepte für »junge Alte«

Gesellschaftlich und individuell wissen wir schon lange, dass uns der demografische Wandel mit Macht erreicht hat. Die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes sprechen eine eindeutige Sprache:


*Ergebnisse der
Bevölkerungsfortschreibung
zeigen, dass die Zahl der
65-Jährigen und Älteren
seit 1991 von 12 Millionen
auf 18 Millionen
im Jahr 2019 deutlich
gestiegen ist.*

Da jüngere Geburtsjahrgänge zugleich sinkende Personenzahlen aufweisen, stellen die über 65-Jährigen im Zeitverlauf auch einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Dieser stieg von 15% im Jahr 1991 auf 22% im Jahr 2019.«¹

Dies zieht für alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens eine nachhaltige Veränderung nach sich. Die Themen sind bekannt: Rentensicherheit, Pflegebetreuung, Alterssicherung, Gesundheitssystem, Arbeits- und Wohnungsmarkt, Lebensformen im Alter.²

Es gibt nicht »Die Alten«

Besonders herausfordernd ist es, dass alle namhaften Altersforscher*innen von einer ausgeprägt heterogenen Gruppe sprechen. Es gibt also nicht ‚die Alten‘, vielmehr existieren vielfältige Lebens- und Wohnformen mit unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen (Bildung, Einkommen, Gesundheit, Gleichberechtigung zwischen den Geschlechtern). Ebenso spiegeln sich die spätestens seit den 1980er Jahren einsetzenden gesellschaftlichen Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen in der Vielfalt von Lebensstilen der Menschen in ihrer dritten Lebensphase wider.

Und es gibt wenig bis gar keine Modelle des Älterwerdens für die Generation der Babyboomer, obgleich wir heute im Durchschnitt fast 10 bis 12 Jahre länger leben als unsere Eltern und dies mit noch steigender Tendenz. Wer 1956 geboren wurde, hatte als Frau bei der Geburt eine Lebenserwartung von 85 Jahren und als Mann von 81 Jahren.³ Oder, mit einer etwas anderen Blickrichtung, hat ein heute 65-jähriger Mann in Deutschland noch durchschnittlich 16 Jahre vor sich und eine 65-jährige Frau durchschnittlich noch fast 20 Lebensjahre. Mit diesen Entwicklungen steigt ebenso die Anzahl der Hochbetagten (Personen über 85 Jahren). Seit 1991 verzeichnen wir hier einen Anstieg um 50 Prozent auf 2,4 Millionen Menschen.⁴

Und wenn Sie sich die Frage stellen: »Wie nehme ich heute eine 65-jährige Frau im Vergleich zu meiner Mutter im gleichen Alter wahr?« Dann lässt vermutlich nicht nur der veränderte

Habitus die heute 65-jährige Frau deutlich jünger erscheinen. Tatsächlich entspricht auch der Gesundheitszustand einer heute 65-jährigen Person etwa dem einer 55-jährigen im Jahr 1970.⁵

Gesundheit, Selbstverantwortung, Proaktivität, Generativität, soziale Beziehungen und Autonomie sind zentrale Themen der Altersforschung, weil sie den Prozess des Älterwerdens bestimmen. Ausgehend davon haben die Babyboomer erstmals die Chance, echte Gestalter*innen ihrer dritten Lebensphase zu werden, jedoch ohne dass es dafür bereits Vorbilder gibt.

Damit sind die zwischen 1943 und 1966 Geborenen gewissermaßen Pionier*innen des eigenen, länger anhaltenden Älterwerden-Prozesses. Prof. Hans Werner Wahl bestätigte kürzlich im Podcast »Gelassen älter werden« das Wechselspiel zwischen den darin liegenden Möglichkeiten und den damit verbundenen Ambivalenzen, die naturgemäß durch die körperlichen und kognitiven Veränderungen Bedeutung erlangen.

26

Vielfältige Lebensstile und Bedürfnisse

Ambivalenzen werden jedoch auch deshalb wirksam, weil unsere Gesellschaft immer noch von abwertenden Altersstereotypen durchzogen ist, auch wenn sich in manchen Lebensstilen der jungen Alten zunehmend eine Resilienz dagegen einstellt. So spricht Matthias Horx von den sogenannten »Free Agern«, »Golden Mentoren« und den »Forever Youngstern«. Fast 10 Millionen Menschen stehen für diese drei Lebensmodelle. Sie repräsentieren die Megatrends »Silver Society«, »Wissenskultur« und »Gesundheit«.⁶

Damit einher geht die Vision einer Kultur des Pro Aging in unserer Gesellschaft. Und so schreibt Matthias Horx folgerichtig: »Die Pro-Aging-Gesellschaft lebt von der Aufwertung und Wiederentdeckung der Altersweisheit, von

der Anzapfung des krisenerprobten, mit existenzieller Erfahrung angereicherten Lebens- und Weltwissens der Alten. Auch die Free-Ager von morgen sind keine »Alten«, sondern eine Innovationsquelle zweiter Ordnung: Befreit von der traditionellen Alters-Verkrustung und von der aktuellen Jugend-Fixierung, können sie neue Wege in die Zukunft weisen, bei denen der Reichtum der Vergangenheit nicht ausgeklammert, sondern konstruktiv remodeliert wird.«⁷

Und genau darum geht es: Die »jungen Alten« wollen sich proaktiv beteiligen und beteiligt werden, sie wollen Verantwortung übernehmen, sie wollen neue Lebens- und Wohnkonzepte mitentwickeln. Damit verbunden ist der Wunsch nach einer sinnvollen Aufgabe, jedoch auch die Bereitschaft Sozialräume mitzugestalten.

So reichten z.B. die rund 30 Stühle im Raum nicht aus, so groß war das Interesse an einer Veranstaltungsreihe zu generationsübergreifenden Wohnprojekten in der Volkshochschule in Marburg kurz vor der Pandemie. Und wer war vorrangig anwesend: die Generation der Babyboomer!

Allen drei von Horx beschriebenen Lebensstilen ist gemeinsam, dass sie die Familie und Verwandte als wichtigen Bezugspunkt sehen und den Austausch unter Gleichgesinnten schätzen. Dies sollte bei Wohnprojekten in Form von Gemeinschaftsräumen oder auch Besucherappartements Entsprechung finden. So können die Kinder mit den Enkeln zu Besuch kommen und dem Wunsch nach Kommunikation und Begegnung wird Rechnung getragen.

1 Statistisches Bundesamt, 12.03.2021

2 Die Babyboomer gehen in Rente, Körber Stiftung, 2018

3 Sterbetafel Statistisches Bundesamt, 2019

4 Statistisches Bundesamt, 12.03.2021

5 Die Babyboomer gehen in Rente, Körber Stiftung, 2018

6 Zukunftsinstitut, Lebensstile 2020, 2020

7 Aus Pro-Aging - Die Alten machen uns jung - Zukunftsinstitut

8 Wohnen und Leben in der Silver Society geht weit über barrierefreie Konzepte hinaus, Christiane Varga, 2016

Free Ager, Goldene Mentoren und Forever Youngster

Die Free Ager sind besonders der Natur verbunden und ihnen kommen gemeinschaftliche Grünanlagen mit Gartenmöglichkeiten entgegen. Zudem sind sie besonders regional ausgerichtet und bevorzugen Produkte aus der näheren Umgebung. Sie wünschen sich ein gesundes Umfeld und sind tendenziell umweltbewusst. Viele von ihnen sind der Idee gemeinschaftlicher Wohn- und Lebensprojekte offen gegenüber eingestellt.

Die Golden Mentoren wünschen sich im Besonderen Kultur, Kunst und intellektuellen Input. Ihnen gefällt deshalb eher eine gewisse Urbanität mit erreichbaren Angeboten von Volkshochschulen bis hin zu Universitäten. Berufliche Aktivitäten bis weit über 70 sind keine Seltenheit.

Sie beteiligen sich besonders gerne an Veranstaltungen, bei denen sie ihren Bedürfnissen nachgehen können. Gleichzeitig lieben sie ihre Souveränität und Eigenständigkeit. Daneben bevorzugen sie auch häufiges und längeres Reisen, was jedoch nicht unbedingt bedeutet, dass sie kleinere Wohnungen präferieren, zumal sie mehrheitlich über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen.

Die Forever Youngster stellen ihre eigene Gesundheit in den Mittelpunkt. Somit ist ihnen ihre Ernährung und ihr seelisches Wohlbefinden extrem wichtig. Dabei sind sie regional und bioorientiert. Sie negieren fast ihr Älterwerden und halten sich gerne unter ihresgleichen auf. Entsprechend orientieren sie sich häufig an »modernen«, zeitgemäßen Wohnstilen und -formen und umgeben sich gerne auch mit jüngeren Menschen in ihrem direkten Wohnumfeld.

Generationenkompatibel statt altengerecht

Ein guter Teil der eingereichten und ausgezeichneten Projekte des »2. Hessischen Preises für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« zeigt auf, dass es einer »Utopienwelle der Pionier*innen« und der Unterstützung ganz unterschiedlicher gesellschaftlicher Akteure bedarf, um vielfältige Wohnformen und Wohnkonzepte für die Zukunft auf den Weg zu bringen.

Christiane Varga bringt es auf den Punkt: »In Zukunft geht es um mehr als um »altersgerechtes« Wohnen. Das Credo lautet: generationenkompatibel statt altengerecht. Darauf basiert eine Entwicklung, die sich immer stärker

abzeichnet und den künftigen Freeager-Generationen modernes, modulares und gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht: Das Prinzip des »Co-Housing« widerlegt das Klischee des alleinlebenden, hilfsbedürftigen Seniors, der einsam in seiner vollautomatisierten Umgebung lebt. Vergleicht man die Alleinlebenden-Quoten der Über-

65-jährigen über die Jahre hinweg, leben heute nur noch ein Drittel von ihnen allein, vor 20 Jahren waren es noch 41 Prozent.«⁸

Neben den bekannten Metaebenen des »gut und gelassen Älterwerdens« gibt es im Kontext der dritten Lebensphase ganz individuelle und persönliche Bedürfnisse und Motivationen, die nach Meinung aller Altersforscher*innen beim Älterwerden in den Fokus rücken. Dazu gehört u.a. eine reflektierende Auseinandersetzung mit den eigenen Lebensentwürfen verbunden mit der Antizipation subjektiver Zukunftsträume. Schlichte, an sich selbst gerichtete Fragen, wie die folgenden, können dabei als Türöffner für echte Ermöglichungsräume wirken: »Wie gestalte ich meine Jahre in der dritten Lebensphase? Was will ich gerne noch erleben? Wie

Heute leben von den
Über-65-jährigen nur
noch 33 % alleine,
vor 20 Jahren waren
es noch 41 %.

Resümee

will ich meine Zukunft proaktiv beeinflussen? Welche Fähigkeiten und Ressourcen habe ich in meinem Leben entwickelt? In welchem Wohnumfeld will ich leben? Wie gestalte ich meine Wohnung mit fortschreitendem Altern?»

Die große Zahl der Babyboomer mit ihrem gesellschaftlichen Einflusspotenzial bietet eine große Chance, neue und positive Altersbilder zu kreieren. Damit einher werden ebenfalls Impulse und konkrete Ideen für neue gemeinschaftliche Wohnformen entstehen, die den generationsübergreifenden Herausforderungen Rechnung tragen werden. Die hier vorgestellten und ausgezeichneten Projekte geben einen guten Eindruck, wie viel Potenzial in den einzelnen Sozialräumen vorhanden ist.

Bertram Kasper

58 Jahre und arbeitet als Dipl. Supervisor, Business Coach, Krisencoach. Er begleitet Menschen bei Übergangsprozessen. Er setzt sich als Autor, Blogger und Podcaster pro aktiv mit dem Älterwerden auseinander. In seinem Podcast »Gelassen älter werden, der 60+ Podcast für Menschen in der dritten Lebensphase“ interviewt er Wissenschaftler*innen, Autor*innen und Menschen des öffentlichen Lebens.

Seine Vision: Eine Pro Aging Kultur in unserer Gesellschaft!

www.gelassen-aelter-werden.de



Literatur:

Die Babyboomer gehen in Rente, Körber Stiftung, 2018

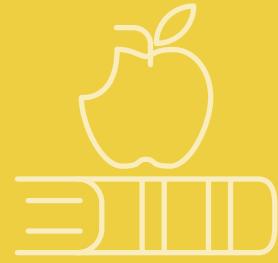
Die Lebensstile 2020, Zukunftsinstitut, 2020

Die neue Psychologie des Alterns, Hans-Werner Wahl, 2017

Pro-Aging - Die Alten machen uns jung - Zukunftsinstitut, 2017

Wandel des dritten Lebensalters, Francois Höpflinger, 2019

Wohnen und Leben in der Silver Society geht weit über barrierefreie Konzepte hinaus: Erfolgreiche Wohnmodelle müssen die Bedürfnisse von Alt und Jung integrieren, Christiane Varga, 2016

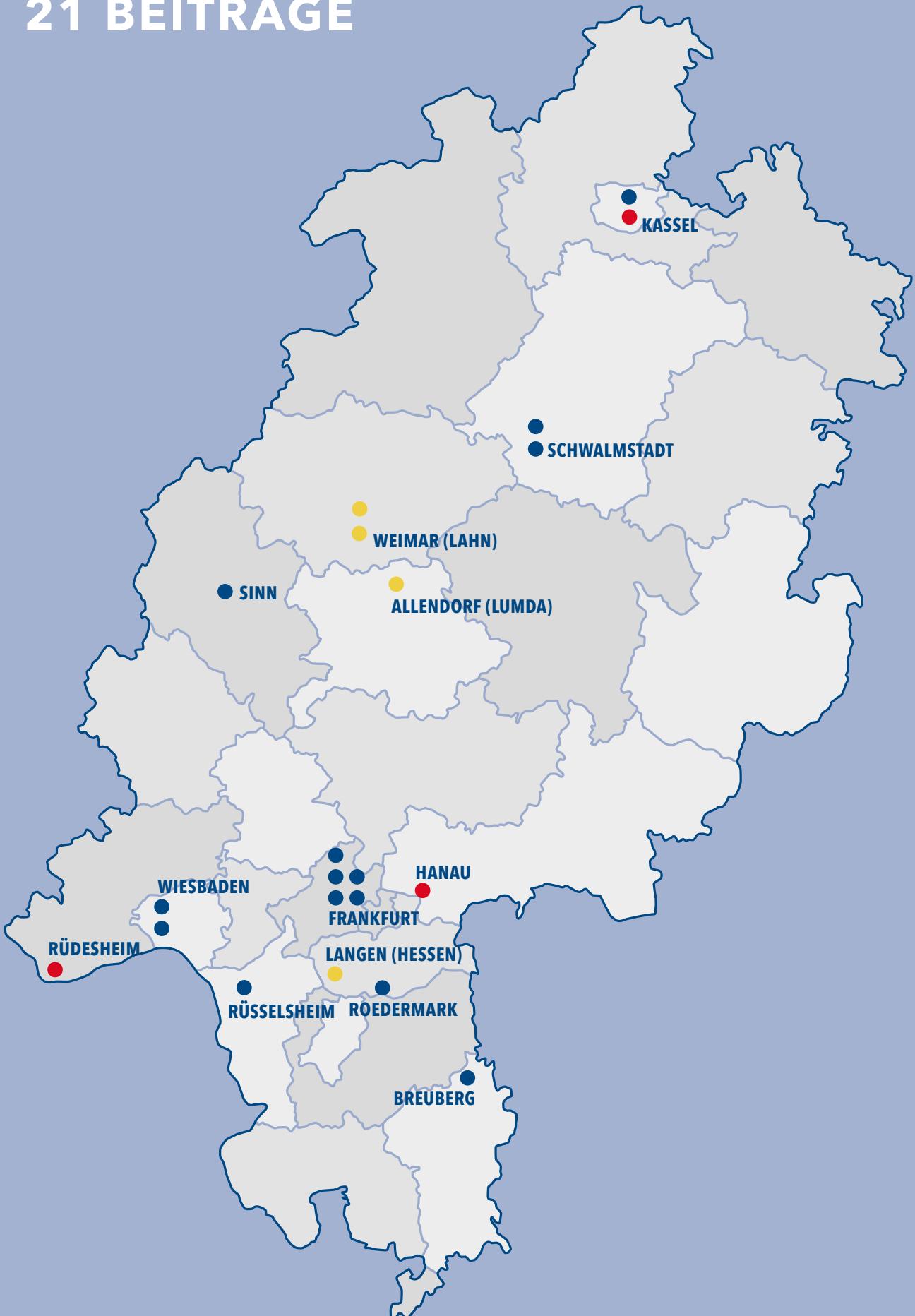


Übersicht Beiträge und Ideen →



STANDORTE DER 21 BEITRÄGE

30



PROJEKTLISTE

Kommune	Projektname	Preis	
ALLENDORF	Hand in Hand - Neue Altstadt	1. PREIS	→ S. 36
BREUBERG	Inklusiver Dorfladen	PHASE 1	
FRANKFURT A. MAIN	Henri-Dunant-Siedlung / Projekt DR. 8 plus	PHASE 1	
	Leben in der Akademie der Arbeit	NOMINIERT	→ S. 60
	Mietbauhaus Hilgenfeld	PHASE 1	
	Hausprojekt Kollé Griesheim	PHASE 1	
	Grünes Zimmer Sachsenhausen	PHASE 1	
HANAU	Hafenquartier / Kunst und Kultur am Hafen	ANERKENNUNG	→ S. 48
KASSEL	Martini-Quartier / Quartiersmitte im Bereich des historischen Sudhauses	ANERKENNUNG	→ S. 52
	Feldlager / B12 - Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens e.V.	PHASE 1	
LANGEN	Anna-Sofien-Höfe	1. PREIS	→ S. 40
RÖDERMARK	Zusammen ist man nicht allein	PHASE 1	
RÜDESHEIM	Campus Freistil / Inklusives Wohnprojekt	ANERKENNUNG	→ S. 56
RÜSSELSHEIM	Böllenseesiedlung	PHASE 1	
SCHWALMSTADT	Begegnungsstätte Altenhilfe Treysa e.V.	PHASE 1	
	Gemeinsam ins Alter / Senior:innenwohnanlage mit Gemeinschaftshaus	PHASE 1	
SINN	Midde im Dorf / Begegnungsstätte Edingen	PHASE 1	
WEIMAR*	Projektverbund Gut Wohnen im Alter in Weimar *(Ortsteilübergreifende Wohnkonzepte mit Infrastrukturangeboten / Neue Dorfmitte Wenkbach)	1. PREIS	→ S. 44
WIESBADEN	Alt-Klarenthal u. nördliches Klarenthal / KlarA stadt.land.gut	NOMINIERT	→ S. 64
	Kastel Housing Area	PHASE 1	

Legende:

* in Phase 2 zusammengefasst

IDEENPOOL FÜR LEBENSWERTE QUARTIERE

In der folgenden Liste sind alle Ideen aus beiden Wettbewerbsphasen stichwortartig aufgelistet, die in den eingereichten Beiträgen zum Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau genannt worden sind. Sofern die Stichworte in den in der vorliegenden Broschüre vorgestellten Projekten aufgegriffen werden, ist dies in der zweiten Spalte vermerkt.

	Maßnahmen im Wohnumfeld	Ort
 PLÄTZE, BEFESTIGTE FLÄCHEN	Quartiersmitte/ Dorfplatz mit Angeboten	Kassel, Wiesbaden
	Gestaltung des Innenhofs (einer Hofreite)	Weimar, Wiesbaden
	Markt(platz), Wochenmärkte	Allendorf
	Sitzgelegenheiten für alle Generationen	Allendorf
	Überdachte Außenflächen	Allendorf
	Aktivierung der Vorgartenzone	In Phase 1 genannt
	Inklusiver Spielplatz	Hanau
	Spielplatz	Allendorf
 GRÜN	Gastronomische, kulturelle Angebote im Freien	Kassel, Wiesbaden
	Zusammenfassung privater Freiflächen zu einem Bürgergarten für Alle	Allendorf
	Mietergärten für EG-Wohnungen	Langen
	Freiflächengestaltung mit Hochbeeten, Blumen- und Staudeninseln, Kräuterbeete u. a.	Langen, Wiesbaden
	Schatten durch Bäume	Allendorf
	Streuobstwiesen	Wiesbaden
	Essbarer Stadtgarten	Frankfurt
	Landwirtschaftliche Nutzung von Freiflächen/ Nutzgarten mit Gemüse und Streuobst	Rüdesheim, Wiesbaden
 FUNKTIONALITÄT, ORGANISATION	Barrierefreie Freiflächen	Bei sehr vielen Projekten genannt
	WLAN-Hotspots im öffentlichen Raum	Allendorf
	Beleuchtungskonzept	Hanau
	Zusammenlegung von privaten Liegenschaften	Allendorf
	Vertragliche Vereinbarungen zur quartiersbezogenen Nutzung privater Grundstücksflächen und EG-Zonen	Kassel
 MOBILITÄT	Mobilitätszentrale mit E-Mobilen, Rollstühlen und Rollatoren sowie Lastenrädern	Langen
	Radverkehrsinfrastruktur inklusive Stellplätze	Allendorf, Langen, Wiesbaden
	Ladestation E-Mobilität	Allendorf, Langen, Wiesbaden
	Verkehrsberuhigte Zone	Allendorf
 TIERE	Tierhaltung/ Hühnerställe für alle Bewohner*innen	Hanau

	Maßnahmen in und an Gebäuden	Ort / Verweis
 GRÜN	Bewohnergärten auf dem Dach	In Phase 1 genannt
	Fassaden- und Dachbegrünung	Frankfurt
 GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARE RÄUMLICHKEITEN	Gemeinsam nutzbare Dachterrasse	Langen
	Inklusiver Treffpunkt	Rüdesheim
	Gemeinschafts-/Veranstaltungsraum, Begegnungsstätte (Quartier/Öffentlichkeit)	Bei sehr vielen Projekten genannt
	Bibliothek	Allendorf
	Seminar- und Schulungsraum (Quartier/Öffentlichkeit)	Wiesbaden
	Gemeinschaftsküche	Allendorf, Wiesbaden
	Gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt	Frankfurt, Wiesbaden
	Gästeapartment	Wiesbaden, Langen
 WOHNUNGS-ANGEBOT	Sanierung und Neunutzung historischer Hofreiten, Scheunen und ehemaliger landwirtschaftlicher Gehöfte für neue/altersgerechte/generationenübergreifende Wohnkonzepte	Allendorf, Weimar, Wiesbaden
	Umbau und Aufstockung Bürgerhaus für Mehrgenerationenwohnen	Weimar
	Wohnform »Wohnen+Arbeiten«	Wiesbaden
 FUNKTIONALITÄT, ORGANISATION	Schnelles Internet in jedes Haus	Allendorf
	Gestaltung von Innenräumen und Gebäuden für an Demenz Erkrankte, z.B. Farbkonzept	Langen
	Flexible Raumgestaltung	Bei sehr vielen Projekten genannt
	Pop-up-Nutzungen im Gebäude	Frankfurt, Wiesbaden
	Durchführung eines Planungswettbewerbs für Neubauten im Quartier	Weimar
 BETREUUNG UND PFLEGE	Pflegestützpunkt für die Bewohnerschaft	Langen, Rüdesheim
	Anbieten von »Betreutem Wohnen«	Rüdesheim
	Pflegeapartment	Langen
	Tagespflegeeinrichtung	Allendorf, Rüdesheim, Weimar
 KUNST UND KULTUR, BILDUNG, VERSORGUNG	Galerie, Ausstellungen in EG-Zone	Kassel, Wiesbaden
	Ateliers für Künstler in EG-Zone	Hanau
	Café (Quartier/Öffentlichkeit)	Bei sehr vielen Projekten genannt
	Gastronomische Angebote (in Kooperation mit einem sozialen Träger) in EG-Zone	Kassel, Frankfurt
	Quartiers-/Dorfläden	Weimar, in Phase 1 genannt
 ARBEITEN	Coworking Spaces	Allendorf
	Integration gewerblicher Nutzungen	Frankfurt, Wiesbaden

		Angebote ohne räumliche Verankerung	Ort
 MOBILITÄT		Ausleihe und Ausprobieren von E-Mobilen, Rollatoren und Rollstühlen	Langen
		Mobilitätskonzept	In Phase 1 genannt
 PFLEGE, HILFEN, GESUNDHEIT UND BETREUUNG		Haushaltsnahe Dienste (Einkäufen, Gartenpflege etc.)	Rüdesheim, Weimar
		Medizinische Dienste	Allendorf
		Fitnessangebote (für Ältere)	Allendorf
		Soziale Dienste	Bei sehr vielen Projekten genannt
		Kinderbetreuung durch Senioren	Allendorf
 FUNKTIONALITÄT, ORGANISATION		Implementierung Ehrenamt, Aufbau ehrenamtlicher Netzwerke	Bei sehr vielen Projekten genannt
		Quartiersplattform, informelle Kommunikationsplattform, Ausbau der digitalen Vernetzung und Kommunikation	Kassel, Langen
		Tauschbörsen, Repaircafé/Upcycling, Flohmarkt	Wiesbaden, in Phase 1 genannt
		Sharing-Angebote (Fahrzeuge, Werkzeug etc.)	Langen, Wiesbaden
		Implementierung Quartiersmanager	Weimar
		Gründung einer Genossenschaft zur Übernahme quartiersbezogener Aufgaben (einschl. Grunderwerb)	Allendorf, Kassel, Wiesbaden
 KUNST UND KULTUR, BILDUNG, VERSORGUNG		Außerschulischer Lernort (Quartier/Öffentlichkeit)	Wiesbaden
		Kurse aller Art	Bei sehr vielen Projekten genannt
		Beratung energieeffiziente Umgestaltung von Gebäuden	Allendorf
		Kulturelle Veranstaltungen	Bei sehr vielen Projekten genannt
		Mittagstisch für Bewohnerschaft/Bürgerschaft des Ortes/Quartiers	Frankfurt, Weimar, Wiesbaden
		Verwertung der Ernte im Quartier	Rüdesheim, Wiesbaden

Ausgezeichnete und nominierte Beiträge →

35

1. PREIS

Auszeichnungen mit einem Preisgeld zu jeweils 20.000 Euro erhielten die Beiträge aus

- ◆ ALLENDORF (LUMDA): Hand in Hand - Neue Altstadt
- ◆ LANGEN: Anna Sofien Höfe
- ◆ WEIMAR (LAHN): Gut Wohnen im Alter

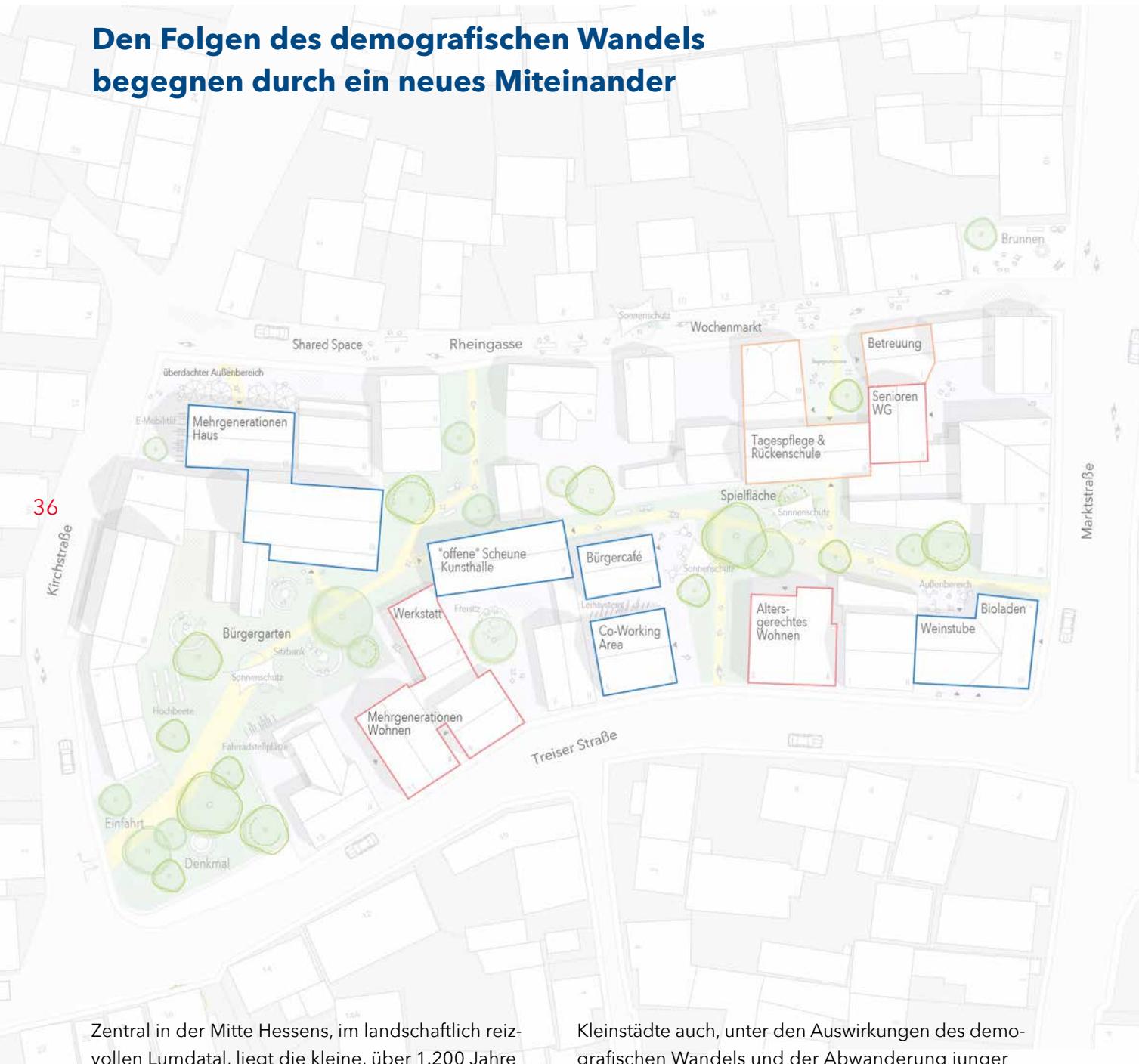
ANERKENNUNG

Eine Anerkennung mit einem Betrag von jeweils 5.000 Euro erhielten die Beiträge aus

- ◆ HANAU: Hafenquartier
- ◆ KASSEL: Martini Quartier
- ◆ RÜDESHEIM: Campus Freistil

HAND IN HAND IN DER NEUEN ALTSTADT ALLENDORF (LUMDA)

Den Folgen des demografischen Wandels begegnen durch ein neues Miteinander



Zentral in der Mitte Hessens, im landschaftlich reizvollen Lumdatal, liegt die kleine, über 1.200 Jahre alte Stadt Allendorf (Lumda). Die aktuell rund 4.200 Einwohner zählende Kommune profitiert von der Nähe zu Marburg und Gießen: In weniger als einer halben Stunde Fahrtzeit Richtung Nordwesten bzw. Südwesten erreicht man die beiden Universitätsstädte. Doch trotz seiner geografischen Lage und guten Anbindung leidet Allendorf, wie viele andere

Kleinstädte auch, unter den Auswirkungen des demografischen Wandels und der Abwanderung junger Menschen. In Folge der fehlenden Anreize und Angebote für Jugendliche und junge Familien sowie der Überalterung der verbleibenden Bewohnerschaft, die weniger mobil und konsumfreudig ist, gerät das Alters- und Sozialgefüge in ländlichen Regionen häufig aus dem Gleichgewicht, die Versorgungsinfrastruktur beginnt zu bröckeln.



Impulse für neue Formen des Zusammenlebens

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, standen Ursachenforschung und mögliche Lösungsansätze in den zurückliegenden Jahren mehrmals auf der Agenda des Stadtparlaments und des damaligen Gewerbevereins. Allerdings blieb die erhoffte Umsetzung hinter den Erwartungen zurück. Die ehrgeizigen Ziele und Visionen konnten nicht in konkreten Umbauprojekten realisiert werden und gerieten in Vergessenheit. 2019 erinnerte ein persönliches Erlebnis einer Allendorfer Bürgerin an die bereits diskutierten Themen und motivierte sie, selbst aktiv zu werden. Ihr Vermieter-Ehepaar hatte die längste Zeit seines Lebens auf dem familieneigenen Hof im Zentrum Allendorfs gelebt, bis der Mann starb und die nun alleinstehende Frau in ein Altenpflegeheim zog, wo sie ebenfalls bald verstarb. Die Frage, ob ein altersbedingter Umzug in ein Pflegeheim alternativlos ist, wie auch weitere Fragestellungen regte eine Gruppe engagierter Bürger*innen, Anwohner*innen und Grundstückseigentümer*innen an, erste Ideen für einen zukunftsfähigen, sozial-ökologischen Stadtumbau Allendorfs zu entwickeln. Sie verfolgten gemeinsam das Ziel weiter, neue Modelle des generationsübergreifenden Zusammenlebens zu entwerfen und dabei gleichzeitig dem besorgniserregenden Leerstand zu begegnen. Unterstützung fand die Gruppe beim TransMIT Zentrum für integrales Bauen, das eng mit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) zusammenarbeitet. Auf Basis skizzenhaft zusammengetragener Grundlagen, zu denen neben

den stadträumlichen Strukturen und Zusammenhängen auch die unterschiedlichen Abhängigkeiten und formulierten Wünsche der Anlieger*innen, Bewohner*innen und Interessenvertreter*innen gehörten, erarbeitete die Hochschule mit ihren Studierenden vielfältige Ansätze. Im Ergebnis ging aus der wissenschaftlich begleiteten, intensiven Zusammenarbeit ein ökologisches, ökonomisches und soziales Konzept hervor, das in Allendorf breite Zustimmung fand.

37

Auf der Suche nach Lösungen für den Umbau eines Quartiers

Die aktive Projektinitiative konzentrierte sich fortan auf ein zentral gelegenes Quartier, das an der Ortsdurchfahrt der Treiser Straße liegt, nördlich von der Rheingasse begrenzt wird und auf die Kirch- und Marktstraße stößt. Mit Wohnhäusern, ehemaligen Stallungen, Scheunen und Nebengebäuden ganz unterschiedlicher Form, Gestalt und Zustands ist es eines dieser typisch dörflichen bzw. kleinstädtischen Quartiere, wie sie jeder kennt. Sehr heterogen in der Baustruktur und eher unauffällig hat es dennoch das Potenzial, zum grünen Herzen des Ortes und zum Treffpunkt aller Allendorfer zu werden. Voraussetzung dafür sind zum einen grundstücksübergreifende Maßnahmen im Freiraum und zum anderen Anpassung, Umbau und Umnutzung der vorhandenen Gebäude. Diese sollen vom Umbau und der Umnutzung bisher privat genutzter Wohnhäuser und Scheunen bis hin zur vernetzten Freiraumgestaltung ohne Zäune reichen – einem Bürgergarten für alle Allendorfer.

Von der Vision zum realen Testfeld

Mit der Idee, einen möglichst großen Teil der Bestandsgebäude aus dem Privatbesitz zu lösen und in eine genossenschaftliche Organisationsform zu überführen, eröffnen sich neue Chancen der Umnutzung und funktionalen Ergänzung des Quartiers. Im ersten Schritt sollen Grundstücksgrenzen verschwinden und neue Wegeverbindungen geschaffen werden. Mit dem darauf folgenden, sukzessiven Umbau der Häuser und Scheunen zu altersgerechten Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen und Tagespflege möchte die Initiative auf die veränderten Lebens- und Klimabedingungen eingehen. Erste Entwurfszeichnungen und Visualisierungen vermitteln, welches Potenzial im Gebäudebestand und den sich dazwischen aufspannenden Freiflächen steckt. Vorgesehen ist nicht nur eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote, sondern es sollen auch Orte bürgerschaftlichen Engagements, Flächen zur Coworking Nutzung wie auch für Service- und Dienstleistungen, ein Café, eine Weinstube und ein Bioladen entstehen. Den Ideen sind kaum Grenzen gesetzt, doch werden sie in Allendorf an ihrer Qualität und dem Nutzen für die zukünftigen Bewohner*innen, die Gewerbetreibende*r und die Besucher*innen gemessen.

38

Zentrales Anliegen des geplanten Modellprojekts ist ein neues Miteinander: Das »Hand in Hand« aller aktiv daran Mitwirkenden für einen neuen Lebensraum, der bunt, lebendig und einladend ist. Dank ihrer Offenheit und ihres Kooperationswillens erhielt die Initiative auch Zustimmung und Unterstützung durch die Politik. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ermöglichte es, Mittel für die weitere Planung in den städtischen Haushalt einzustellen.

Den Bestand weiterbauen

Das Ausmaß der geplanten Maßnahmen wird deutlich, wenn man die heutige Realität mit den vorgelegten Plänen vergleicht: In den insgesamt 17 Wohnhäusern – Scheunen und Nebengebäude nicht eingerechnet – leben heute noch 22, vornehmlich ältere Menschen und nur fünf Kinder. Auf einer Grundfläche von rund 6.400 qm sind in den letzten zwei Jahrhunderten Häuser und Nebengebäude mit nutzbaren Flächen von rund 3.600 qm errichtet worden. Dies sind nicht nur auch heute noch materielle Werte, sondern hier gilt es, eine Kultur und ortsgeliebte Identität zu bewahren, die kein Neubaugebiet ersetzen kann.

Sicher ist es für junge Paare und Familien meist leichter »auf der grünen Wiese« ein neues Einfamilienhaus zu bauen, das den persönlichen Wünschen und Bedürfnissen wie auch bautechnisch und energetisch modernsten Standards entspricht. Mit dem daraus resultierenden »Donut Effekt« wird allerdings das Wohnen immer weiter an den Rand der Ortschaften verlagert und in den historischen Kernen leben immer weniger Menschen. Infolgedessen droht dort Leerstand und Verfall.

Als Genossenschaft Stadterneuerung denken und umsetzen

In Allendorf (Lumda) sind mit dem Zusammenschluss relevanter Schlüsselakteure und der Unterstützung aus der Politik bereits wichtige Schritte auf dem Weg zu einer nachhaltigen Innenentwicklung und Stärkung bestehender Nachbarschaften getan. Die unkonventionellen Ideen der Impulsgeber könnten mit der altersgerechten Umgestaltung zweier Wohn-





^
*Die Jury schätzt den Ansatz
 der quartiersbelebenden
 Innenentwicklung, der im
 Übrigen dazu geeignet scheint,
 dem sogenannten Donut-Effekt
 entgegenzuwirken.*
v

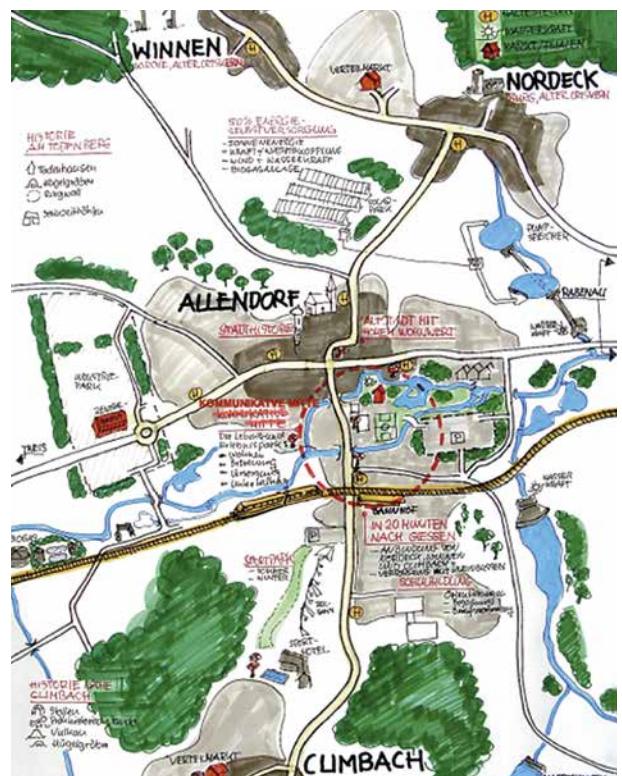
häuser in der Treiser Straße 9 und 11 ihre erste bauliche Umsetzung finden. Die beiden Eigentümerfamilien sind bereit, ihre privaten Wohnhäuser zeitnah so umzubauen und umzunutzen, dass sie den Anforderungen älterer Menschen gerecht werden oder als Mehrgenerationenhäuser Jung und Alt unter einem Dach vereinen. Alternativ können sich die beiden Familien auch vorstellen, ihre Liegenschaften in eine noch zu gründende Genossenschaft einzubringen und damit zum Vorbild für weitere Haus- und Grundstückseigentümer im Quartier zu werden. So könnten die jeweiligen Grundstücks- und Immobilienwerte dem freien Markt entzogen werden, gleichzeitig erhalten die vormaligen Eigentümer Genossenschaftsanteile in Höhe ihres eingebrachten Vermögens.

Als Agrar-, Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften hat diese Form kollektiver Verbände auf dem Land eine lange Tradition. Sie stärkt die Marktstellung ihrer Eigentümer gegenüber Handel und Industrie. Wohnbaugenossenschaften sind dagegen bisher vornehmlich in Städten und Siedlungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten aktiv. Für die Allendorfer Initiative liegt der maßgebliche Mehrwert einer genossenschaftlich organisierten Gemeinschaft einerseits darin, eine verlässliche Grundlage für den umfassenden Umbau des Quartiers zu schaffen und andererseits dauerhaft fair kalkulierte Mieten zu sichern. Nach dem Erwerb der Grundstücke und Gebäude für ihre Mitglieder, gehören die Modernisierung, der Abschluss von Nutzungsverträgen, die Bewirtschaftung der Wohnungen wie auch die Einrichtung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen wie Läden und Räumen für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen zu den Aufgaben der genossenschaftlichen Selbstverwaltung. Da nicht davon auszugehen ist, dass das gesamte Quartier Genossenschaftseigentum wird, setzen die Fürsprecher dieses Modells auf ein kooperatives Zu-

sammenwirken und stehen jenen Eigentümern, die ihre Häuser und Grundstücke behalten und selbständig umbauen wollen, beratend zur Seite.

Der Bürgergarten

Insgesamt sollen mindestens 25 neue Mietwohnungen, insgesamt sogar bis zu 40 neue Wohnungen im Planungsgebiet geschaffen werden. Doch liegt das Augenmerk nicht allein auf dem Umbau der Wohnhäuser. Das alles verbindende Ziel ist es, eine große Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers zu schaffen, mit gemeinschaftlich gestalteten Grün- und Freiflächen, Spiel- und Sitzgelegenheiten, dem so genannten Bürgergarten. Neue Wegeverbindungen werden dazu beitragen, dass sich auch ältere Menschen und Kinder sicher und barrierefrei abseits der Straßen bewegen können. Als funktionaler und gesellschaftlicher Anker soll zudem ein Mehrgenerationenhaus das kommunikative Herz des Quartiers und Treffpunkt für alle Allendorfer werden.



ANNA-SOFIEN-HÖFE IN LANGEN

**Mehrgenerationenwohnen nicht nur als
gesellschaftliches, sondern auch als infrastrukturelles
Thema - innovative und nachhaltige
Mobilität für Alle**



Bezahlbarer Wohnraum in der Metropolregion FrankfurtRheinMain

Die heute rund 38.000 Einwohner zählende Stadt Langen blieb von den verheerenden Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs ebenso wenig verschont wie ihre beiden großen Nachbarstädte Frankfurt am Main und Darmstadt. Um dem massiven Wohnungsmangel nach dem Krieg zu begegnen, begann 1949 eine Gruppe von Menschen mit Steinen aus dem Steinbruch und selbst geschlagenem Bauholz, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Sie legten damit den Grundstein der Baugenossenschaft Langen eG. Heute sichert diese mit einem Wohnungsbestand von mehr als 1.800 Wohnungen ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion Frankfurt-RheinMain.

Genossenschaftliche Prinzipien: Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe

Die größte Herausforderung, vor der Traditionsgenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und andere Bestandshalter aktuell stehen, sind notwendige Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung. Allein die »Wohnraummacher« der Baugenossenschaft Langen eG investieren in den nächsten gut 10 Jahren rund 80 Millionen Euro in die bauliche und energetische Sanierung, um die Umwelt zu entlasten, Heizkosten zu sparen und ihren Mieter*innen mehr Komfort zu bieten. Dazu kommen Investitionskosten für den Neubau, denn bei vielen Beständen aus den Nachkriegsjahren stellt sich die Frage, ob sie zu erhalten oder Ersatzneubauten die ökonomisch und ökologisch sinnvollere Alternative sind.

Dies war der Fall bei neun Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren im nördlichen Stadtgebiet von Langen. Eine umfassende Modernisierung erwies sich aufgrund erheblicher Mängel als nicht finanzierbar. Nach dem Grundsatz »Wenn schon Neubau, dann richtig!« wurde daraufhin gemeinsam mit dem Büro Dörfer Grohnmeier Architekten ein Entwurf für eine komplette Neuplanung erarbeitet. Parallel dazu war es wichtig, ein Konzept zur Unterstützung der Bestandsmieter*innen beim erforderlichen Umzug wie auch bei der Neuvermietung nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu entwickeln. Im Juni 2019 wurde

die Mieterschaft zu einem Termin vor Ort eingeladen und über die Pläne informiert. Neben einer Entschädigung wurden den Mieter*innen Ersatzwohnungen im Bestand der Genossenschaft zugesichert, aber es gab auch bereits Einige, die interessiert sind, nach Fertigstellung der Neubauten wieder zurück in das Quartier zu ziehen.

So war der Weg frei, das rund 10.000 qm große Grundstück auf Basis eines sich vom Bestand grundlegend unterscheidenden stadträumlichen und architektonischen Entwurfs neu zu bebauen. Anstelle der neun Vorgängerbauten, die in fünf geordneten Ost-West-Reihen quer zur Anna- und Sophienstraße standen, folgt die neue Bebauung dem Straßenverlauf. Innerhalb des Baublocks sorgt eine weitere Gebäudezeile dafür, dass drei langgestreckte, begrünte Innenhöfe entstehen. Für diese Höfe wurde bereits eine vielgestaltige Freiraumplanung mit Rückzugsbereichen, Kommunikationsräumen und Treffpunkten, Hochbeeten für gärtnerisch Interessierte u.v.m. erarbeitet. Eine städtebauliche Akzentuierung erfährt das Ensemble durch ein Punkthaus an der Nordostecke. Hier werden neben Wohnungen, die an die besonderen Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl angepasst sind, auch zwei Gästewohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse geschaffen, die allen Mietern*innen der Baugenossenschaft zur Verfügung stehen.

Ganzheitlicher Ansatz: ein Quartier für Alle

Während die Vorgängerbauten allein dem Wohnen dienten und die baulichen Standards der 1950er Jahre kaum noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wurden, werden die 146 neuen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen nach heute mustergültigen sozialen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Maßstäben errichtet und ergänzt durch eine gemeinschaftsbildende Infrastruktur. Sämtliche geplanten Maßnahmen und Angebote sollen sich jedoch nicht auf die Miethöhe auswirken. Zu den wichtigsten Themen gehören dabei die unterschiedlichen Möglichkeiten, Barrieren abzubauen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität und


*Mit den geplanten Maßnahmen kann nach Auffassung
 der Jury der Genossenschaftsgedanke der
 Selbsthilfe und Solidarität in der Bewohnerschaft
 wiederbelebt werden.*




42

Unterstützungsbedarf die gleichen Chancen eines selbstbestimmten Lebens zu geben wie allen Anderen auch. Aufgrund des demografischen Wandels ist zu erwarten, dass der Anteil der Rentner*innen, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, um ein Vielfaches ansteigen wird. Fachleute sprechen in dem Zusammenhang von der »grauen Wohnungsnot«. Der Bedarf an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen ist also groß – das Nachrüsten eines Aufzugs im Bestand oft nicht möglich und wenn doch, dann kostentreibend. Umso wichtiger ist der bedarfsgerechte Neubau! Mit dem Bau der 146 barrierefreien Wohnungen in den neuen »Anna-Sofien-Höfen« leistet die Baugenossenschaft Langen hierzu einen wichtigen Beitrag, erneuert dabei einen guten Teil ihres Wohnungsbestands und schafft neben 46 zusätzlichen Wohneinheiten ein ganz neues, modernes und integratives Quartier im bestehenden Stadtgebiet von Langen.

Mobilitätszentrale im Quartier

Herzstück des Quartiers wird ein Punkthaus an der Ecke der Sophien- und Westendstraße sein. In die Räumlichkeiten des Erdgeschosses wird das »Begegnungszentrum Haltestelle« einziehen und sein bisheriges Angebot ausweiten. Der gemeinnützige Verein hatte sich 2017 zum Ziel gesetzt, Menschen den Zugang zu neuer Mobilität zu erleichtern – im Besonderen zu E-Mobilen. Seit der Gründung hat sich die Zusammenarbeit zwischen der »Haltestelle«

und der Baugenossenschaft Langen kontinuierlich weiterentwickelt. Die Idee im neuen Quartier der »Anna-Sofien-Höfe« eine integrierte Mobilitätszentrale einzurichten, in der E-Mobile, Rollatoren und Rollstühle ausprobiert und ausgeliehen werden können, war auch Anlass für die Bewerbung um den 2. Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn. Zeitgleich mit der Bewerbung weitete sich die Perspektive der beteiligten Akteure und rückte weitere soziale Themen in den Fokus.

Kooperationspartner »Haltestelle« als zentrale Anlaufstelle für Senior*innen.

In Langen verfolgen die Initiatoren*innen das Ziel, Mobilitätszentrale, Café, Veranstaltungsort sowie Service- und Pflegestützpunkt zu bündeln und damit nicht zuletzt auch als Begegnungszentrum für das erweiterte Quartier eine wichtige Rolle zu übernehmen. Durch ein Netzwerk von festen Ansprechpartner*innen der »Haltestelle« und der Baugenossenschaft Langen und zusammen mit der Mieterschaft sowie weiteren Ehrenamtlichen sollen niedrigschwellige Angebote geschaffen werden, welche soziale Quartiersarbeit und gemeinsame Aktivitäten von Beginn an fördern. Zudem sollen im Bereich des »Betreuten Wohnens zu Hause« neben der professionellen ambulanten Pflege auch Hilfe im Haushalt, Gesprächs- und Gruppenangebote sowie psychosozialer Beistand vermittelt werden.

Geplant ist, zwei Pflegefachkräfte im Quartier zu verankern und so der Pflege ein persönliches Gesicht zu verleihen. Da gerade Menschen mit Pflegebedarf häufig von Mobilitätseinschränkungen betroffen sind, können durch die Nähe der Pflege zur Mobilitätszentrale ganz neue Formen der Aktivierung angeregt und organisiert werden. So können beispielsweise Ehrenamtliche oder Nachbarn*innen Menschen mit Demenz oder körperlichen Einschränkungen einladen, gemeinsam auf dem Dreiradtandem zu fahren, um ihre Nachbarschaft zu erkunden. Das Projekt soll dazu beitragen, die Schwere von Einschränkungen besser zu akzeptieren und wieder Spaß an dem zu gewinnen, was noch möglich ist, wie etwa gemeinsam mit anderen etwas zu unternehmen und mobil den eigenen Interessen zu folgen.

Lebendig, nachhaltig, durchdacht

Um von Anfang an die Identität und den Zusammenhalt im Quartier zu stärken, plant der Vorstand der Baugenossenschaft zeitnah zum Bezug der »Anna-Sofien-Höfe« eine fachlich moderierte Zukunftswerkstatt. Auch wenn es bereits einige Ideen von Seiten der Initiatoren gibt, möchten diese die Mietergemeinschaft, den Förderverein Haltestelle, das Sozialmanagement und weitere Akteursgruppen einbeziehen und dazu einladen, selbst aktiv zu werden. Bei der weiteren Planung und Verstetigung von Nachbarschaftsprojekten helfen neben informellen Treffen im Begegnungszentrum oder Café zudem digitale Haustafeln in den Hauseingängen, die altbekannten schwarzen Bretter zu ersetzen. Über ein großes Touchdisplay können alle Bewohner*innen dezentral über Neuigkeiten, Handwerkertermine, Fahrpläne und andere relevante Themen informiert werden, wie auch untereinander Informationen austauschen und teilen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, eigene Nachbarschaftsfeste im neuen Quartier zu organisieren, unabhängig von den Treffen der Mieter*innen und von den Festen, zu denen das Sozialmanagement der Baugenossenschaft regelmäßig einlädt. Auch soll es weitere Angebote im Bildungs-, Freizeit- und Sportbereich geben, die beispielsweise in Kooperation mit der Volks- und Musikschule oder der Arbeiterwohlfahrt inklusiv für alle Langener Bürger*innen angeboten werden. Zu den offerierten Schulungsangeboten wird auch das geplante Fahr- und Verkehrssicherheitstraining der Mobilitätszentrale »Haltestelle« gehören. Neben der Beratung zu

Mobilitätsalternativen, die je nach Lebensphase und -situation von Carsharing und E-Lastenfahrrädern bis zu E-Mobilen, multifunktionalen Rollatoren und Rollstühlen reicht, soll generationenübergreifend älteren wie jüngeren Nutzer*innen ein umfassendes Training mit E-Fahrzeugen ermöglicht werden. Das Projekt »E-Mobile im Quartier« ist ein geeigneter Ansatz, Inklusion und Gemeinschaft nicht nur als gesellschaftliches, sondern auch als infrastrukturelles Thema zu begreifen – zugunsten innovativer und nachhaltiger Mobilitätsformen.

Die Idee der Genossenschaft als eine freiwillige Vereinigung von Menschen mit gleichen Interessen, die individuelles Engagement und Selbstbewusstsein fördert und soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation ermöglicht, findet in den »Anna-Sofien-Höfen« zeitgemäße Antworten: auf Fragen wie es sich in jedem Alter gut wohnen lässt, wie Nachbarschaftshilfe gelingen kann, welche energetischen Standards zum Klimaschutz und welche neuen Formen der Fortbewegung zur Mobilitätswende und Teilhabe bei Beeinträchtigung beitragen können. Die Traditionsgenossenschaft formuliert in Langen den Anspruch, die Mieter*innen über einen langen Zeitraum ihres Lebens zu begleiten.

43



PROJEKTVERBUND GUT WOHNEN IM ALTER IN WEIMAR

Nicht nur Alltagsversorgung und Servicedienste werden neu gedacht, sondern Hofreiten umgestaltet, im Dorfkern behutsam Neubauten ergänzt und ein Bürgerhaus »umgekrepelt«.




**Die Vorhaben bewirken
in mehreren Ortsteilen
von Weimar eine sukzessive
demografiegerechte, integrative
und generationenübergreifende
Weiterentwicklung von
dörflichen Strukturen.**




Gemeinsam Identität stiften und Zukunft gestalten

Die Gemeinde Weimar (Lahn) entstand Anfang der 1970er Jahre im Rahmen der Gebietsreform. Seit dieser Zeit sind viele dieser Dorfgemeinschaften bestrebt, unter Wahrung ihrer örtlichen Traditionen eine neue gemeinsame Identität zu finden. So verfolgt in Weimar eine ortsteilübergreifende Initiative das Ziel, sukzessive eine demografiegerechte, integrative und generationenübergreifende Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen in mehreren Ortsteilen von Weimar zu erreichen. Die historischen Ortskerne von Niederweimar und Niederwalgern liegen dabei knapp vier Kilometer voneinander entfernt und die Wehrkirche von Wenkbach markiert auf halber Strecke die »Neue Dorfmitte«.

Ein gutes Leben im Alter - ein gutes Leben in Gemeinschaft

Ein neues Wohnumfeld zu suchen, das den sich verändernden Bedürfnissen im Alter gerecht wird, ist für viele Menschen kaum möglich oder vorstellbar. Ob aus wirtschaftlichen oder aus Gründen der tiefen Verbundenheit mit dem vertrauten Wohnort - den Erinnerungen, die an das Haus oder die Wohnung geknüpft sind: Die meisten Menschen trennen sich nur schweren Herzens von Vertrautem und wenige wagen den Schritt in eine neue Wohnform. Leichter fällt die Entscheidung, wenn zumindest die Nähe zum angestammten Wohnort oder Quartier und damit zum gewohnten Umfeld bleibt.

Daher wurde im Rahmen des kommunalen Aufgabenbereichs »Älter werden in der Gemeinde Weimar« 2019/2020 ein Altenhilfekonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen erarbeitet. Das Bemühen der Gemeinde Weimar, ein tragfähiges Konzept für »ein gutes Leben im Alter« zu entwickeln, stützt sich dabei auf mehrere Säulen.

So sollen etwa bedarfsgerechte und auch neuartige Wohnungsangebote für ältere und alte Menschen geschaffen werden. Dies soll vor allem durch Umgestaltung von Bestandsgebäuden geschehen, wie leerstehende Hofreiten in Niederwalgern und Wenkbach oder das sanierungsbedürftige Bürgerhaus in Niederweimar, aber auch durch ergänzende Neubauten. Alle diese Liegenschaften sollen zugunsten »eines gutes Lebens im Alter« saniert und umgebaut werden.

Wesentliche Bestandteile des Gesamtkonzepts sind zudem die Sicherung bzw. der Ausbau der Alltagsversorgung durch Servicedienste und entsprechende infrastrukturelle und institutionelle Maßnahmen, insbesondere für ältere und behinderte Menschen. Die geplanten Maßnahmen können - und das ist das Besondere in Weimar - teils durch die betreuten Menschen der »Hofgemeinschaft für heilende Arbeit« in Kehna im Rahmen der Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) erbracht werden. Auf diese Weise wird nicht nur die Alterseinsamkeit durch mehr soziale Einbindung gemindert, sondern gleichzeitig die Integration behinderter Menschen in das soziale Versorgungsnetzwerk gestärkt.

Kommune, gemeinnützige Träger und private Eigentümer kooperieren

Die Wiederbelebung von gefährdeten dörflichen Ortskernen mit ihrer charakteristischen Bebauung hat in Weimar Tradition: Seit 1996 engagiert sich die »Hofgemeinschaft für heilende Arbeit« in dem Dorf Kehna, wo heute Menschen mit Unterstützungsbedarf, ihre Begleiter*innen und die Dorfbewohner*innen zusammenleben und arbeiten. Die besonderen Bedürfnisse und Fähigkeiten der Menschen mit Behinderung geben dabei dem Leben der Gemeinschaft seine besondere Prägung. Diese gelebte Alltagskultur des integrativen Miteinanders, selbstverständlichen Teilens und sich gegenseitig Helfens hat sich positiv auf das – zunächst zurückhaltende und bisweilen skeptische – übrige Dorf ausgewirkt. Heute werden nicht nur Dorffeste und Jubiläen miteinander gefeiert, sondern tragen regelmäßige Treffen, kulturelle Veranstaltungen und Lesezirkel dazu bei, dass auch die älteren Dorfbewohner*innen, die zum Teil Aufgaben übernommen haben, agil bleiben und gut integriert sind.

46

Die Hofgemeinschaft in Kehna stellt zwischenzeitlich mehr als die Hälfte der rund 90 Dorfbewohner*innen und ist zugleich der einzige Arbeitgeber im Ort. Sie versteht sich als Teil des Dorfs und die Menschen fühlen sich hier zuhause. Am Beispiel der Hofgemeinschaft in Kehna lässt sich zudem gut nachvollziehen, wie große ländliche Hofreiten behutsam umgebaut und sowohl für Handwerk als auch Wohnen neu genutzt werden können.

Nach Abschluss der 20 Jahre währenden Ausbau- und Bautätigkeit in Kehna möchte die Hofgemeinschaft noch einmal etwas Neues wagen und ein inklusives, generationenübergreifendes Projekt initiieren und umsetzen. Die Vermittlung zweier Hofreiten einschließlich einer dazwischenliegenden, bebaubaren Wiese im Ortskern von Wenkbach durch den Bürgermeister der Gemeinde Weimar gab den Anstoß und war ein Glücksfall für die Hofgemeinschaft. Hier entsteht nun die »neue Dorfmitte Wenkbach«.

Derartige Projekte möchte die Gemeinde Weimar aber nicht nur in Kooperation mit der Hofgemeinschaft realisieren. An weiteren wichtigen Schlüsselstandorten sind es private Eigentümer, die in

Kooperation mit der Gemeinde ähnliche Ziele verfolgen und Wohnangebote mit gemeinschaftlichem Charakter und Serviceangeboten schaffen werden. Zu nennen ist z.B. in Niederweimar die Projektidee »Tagespflege und Seniorenwohnungen« oder eine Wohnanlage, die betreutes Wohnen mit einem freiwilligen »Rund-um-Versorgungspaket« bieten wird. Das Vorhaben ist eng verbunden mit einem Pflegeheim in der Nachbarschaft.

Aktivierung kommunaler Liegenschaften durch Umbau und Erneuerung

Das zentrale kommunale Vorhaben im Ortskern von Weimar zielt auf den Umbau des Bürgerhauses in Niederweimar ab, das sanierungsbedürftig und in seiner jetzigen Form nicht mehr zeitgemäß ist. Modellhaft können mit diesem Projekt Strategien aufgezeigt werden, wie öffentliche Gemeinschaftshäuser mit Hilfe funktionaler Ergänzungen wieder an Attraktivität gewinnen und wirtschaftlich weiterbetrieben werden können. Das große Hallenbauwerk soll durch eine moderne, 3-geschossige Wohnanlage flankiert und mit Hilfe zusätzlicher Nutzungen im Erdgeschoss wiederbelebt werden. Vorgesehen ist hier die Integration neuer Betreuungsräume für die benachbarte Grundschule, eines Mittagstischangebots für die Schüler*innen wie auch für Bürger*innen. Auch Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffen, sportliche Aktivitäten und eine Gastronomie sind geplant. Zusätzlich soll die lokale, durch ehrenamtliches Engagement der Bürgerschaft getragene Organisation »Bürgerhilfe« hier eine zentrale, gut erreichbare Anlauf- und Beratungsstelle erhalten.

Mit Hilfe dieser vielfältigen Nutzungsmischung kann das öffentliche Gebäude und die vorgelagerte Grünfläche wieder zum Treffpunkt für Jung und Alt



werden. Neben dem unmittelbaren Ziel der Stärkung und Belebung des Ortskerns von Niederweimar, hofft die Gemeinde durch den ergänzenden Bau von seniorengerechten Wohnungen an dieser Stelle, derzeit untergenutzte Einfamilienhäuser an anderer Stelle für junge Familien zu gewinnen.



Vorbildlicher Umgang mit baukulturellem Erbe im Dorf

Dass dörfliche Strukturen mit ihrer historisch bedingten räumlichen und baulichen Nähe und Dichte die besten Voraussetzungen bieten für ein neues Miteinander der Generationen, mag zunächst überraschen. Wenn schon keine mehrköpfigen Familien mehr die historischen Wohnhäuser oder die Hofreiten mit Wohnhaus und Stallungen nutzen und Straßen, Gassen und Plätze rund um den Markt und die Kirche beleben, dann können generationenübergreifende Wohngemeinschaften zu einer Revitalisierung der alten Bausubstanz beitragen und in den geschützten Hofanlagen ein neues Zuhause finden. Die Lagegunst historischer Dorfkerne fördert auch heute den Austausch und die gesellschaftliche Teilhabe.

Die Umnutzung und Sanierung historischer Hofreiten und leerstehender Wirtschaftsgebäude für neue Wohnformen einschließlich der Integration von wichtigen Funktionen für die Gemeinschaft und von Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, ist eine anspruchsvolle architektonische wie städtebauliche Aufgabe. Der Erfahrungsschatz aus Kehna ist dabei äußerst wertvoll. Um die räumliche und baukulturelle Qualität der Neubauten zu garantieren, die in der Mitte Wenkbachs geplant sind, beabsichtigt die Hofgemeinschaft einen Planungswettbewerb auszuloben.

Langfristiges Projektmanagement

Um den Erfahrungsaustausch zu fördern und die weitere Projektarbeit zu steuern, wurde auf Initiative der Gemeindeverwaltung hin 2019 ein »Runder Tisch – Gut Leben im Alter in Weimar« eingerichtet.

Unter Einbindung aller Beteiligten, also Projektträger, Gemeindevertreter*innen, Bürgerhilfe und weitere Gemeinwesen-Akteure, wurden gemeinsam die Grundlagen verhandelt und gegenseitiges Vertrauen aufgebaut. Ziel ist es, die Gesamtkonzeption für Nachbarschaftshilfen, Tagespflege, gemeinsamen Mittagstisch und weitere Angebote weiter auszuarbeiten. Weiterhin soll eine Projektsteuerung zur Begleitung und baulichen Erstberatungen aller Akteure, zur Recherche von Fördermitteln etc. implementiert werden.

Um die Impulse und Ergebnisse aus diesen Runden in die Öffentlichkeit zu bringen wie auch ein erstes sichtbares Zeichen der angestrebten Veränderungen zu setzen, wurde beschlossen, ein öffentliches Café in »der neuen Mitte in Wenkbach« einzurichten. Auch wenn das Café aufgrund der Corona-Pandemie bisher nicht realisiert werden konnte: Anknüpfend an die Tradition der Dorfgaststätte, die einerseits dem zwanglosen Austausch zwischen Bewohner*innen und andererseits zielorientierten Verhandlungen Raum gibt, bleibt die Einrichtung neuer Orte der Kommunikation und der sozialen Integration ein Grundpfeiler der weiteren Entwicklungen.

Bei allen geplanten Maßnahmen folgt die Gemeinde Weimar ihrem Grundsatz, die Innenentwicklung zu priorisieren. Das Wohnen wie auch soziale und soziokulturelle Funktionen werden in den historischen Ortskernen wieder sichtbar ihren Platz finden, Leerstände beseitigt werden und weiterer Flächenfraß an den Ortsrändern minimiert. Zudem hat die Gemeinde erkannt, dass ohne Kooperationen und einen intensiven Dialog die ambitionierten Vorhaben nicht umzusetzen sein werden.

HAFENQUARTIER HANAU

Mit Kunst und Kultur zu mehr Gemeinschaft und Nachbarschaft im Alltag einer bunt gemischten Mieterschaft.



48

Architektur und stadträumliche Einbindung des Hafenviertels

Das innenstadtnahe Hafenviertel von Hanau liegt heute getrennt von der restlichen Stadt hinter einer vierspurigen Bundesstraße und einem breiten Bahndamm. Zur Zeit seiner Erbauung war der zentrale Hafenplatz Endpunkt auf einer Achse historisch bedeutender Innenstadtplätze. Der zentrale Gebäudekomplex des Hafentors aus dem Jahr 1927 diente dem Zweck, arbeitsplatznahen Mietraum in kleinen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen für die im

Hafen Beschäftigten zur Verfügung zu stellen. Entsprechend wurde die von neoklassizistischen Arkaden gerahmte Tordurchfahrt zum Hafen mit zwei Kolossalfiguren als ein »Denkmal der Arbeit« gestaltet.

Die Baugesellschaft Hanau GmbH als Eigentümerin hat das Potenzial des Hafenviertels erkannt und möchte es im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder als Leuchtturmprojekt weiterentwickeln.

Kunst und Kultur am Hafen - Kulturimmobilie Hafentor

Die repräsentative, zu Beginn der Umstrukturierungsmaßnahme stark sanierungsbedürftige Wohnanlage fasst mit drei Gebäudeflügeln im Norden den Hafentorplatz und zieht sich mit einer vierten langgestreckten Häuserzeile die Westerburgstraße entlang bis zur Canthalstraße.

Im Jahr 2015 wurde begonnen, die Anlage grundlegend zu sanieren und ein neues Nutzungskonzept zu entwickeln. Da in Folge des Strukturwandels nicht mehr, wie einst Arbeiter*innen die Hauptmieter*innen waren, galt es zu definieren, welche Personengruppen hier zukünftig ihr Zuhause finden sollten. Die Baugesellschaft Hanau zielte mit dem Leitbild »Kunst und Kultur am Hafen« darauf ab, hier neben der bunt gemischten Bewohnerschaft auch Kulturschaffende und Kreative aus unterschiedlichen Kulturkreisen anzusiedeln. Mit unkonventionellen Mietvereinbarungen wurden Anreize geschaffen, um das Hafentor in eine »Kulturimmobilie« zu verwandeln und damit das Quartier nachhaltig zu verändern.

Dauerhaft günstige Mieten durch Eigenleistung

Zu Beginn des Projekts stand ein Drittel der insgesamt 160 Wohneinheiten leer. Die Zugänge zu den Häusern lagen entlang der lauten und stark befahrenen Westerburgstraße und der bauliche Zustand war außen wie innen schlecht. Zunächst entschied die Baugesellschaft Hanau, die Hauseingänge auf die ruhigere Gebäuderückseite zu verlegen, die Balkone zu erneuern, die Fassade zu streichen und im Inneren einige Entkernungen und Rohbauarbeiten vorzunehmen. Um die Bestandsmieter*innen zu schützen und potenziellen neuen Bewohner*innen die Chance zu geben, eine vergleichbar günstige Miete zu zahlen, wurden die 1 bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von 37 qm bis 95 qm den Interessent*innen zum Selbstausbau angeboten. Die neuen Mieter*innen übernahmen die meist stark renovierungsbedürftigen Wohnungen zu einem Mietpreis ab 3,50 EUR/qm und sanierten sie nach eigenen Vorstellungen.



Solidarität und Unterstützung für Menschen in Not

49

Fünf Jahre nach Beginn der Sanierung des denkmalgeschützten Hafentorquartiers leben hier unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen recht gut nebeneinander: Die langjährigen Bestandsmieter*innen neben neu Zugezogenen und Künstler*innen. Um den Zusammenhalt weiter zu stärken und Begegnungen, Integration, Kunst und Kultur zu ermöglichen, wurden im Rahmen des Förderprogramms »Sozialer Zusammenhalt« eine Reihe von sozialen Einrichtungen und freien Trägern dabei unterstützt, im Hafentorquartier Angebote zu schaffen – zumal jeweils ein Teil der Wohnungen im Hafentorquartier ohnehin durch unterschiedliche karitative Organisationen angemietet und zugunsten von Personengruppen genutzt wird, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen hätten. So hilft beispielsweise die Stiftung Lichtblick der evangelischen Marienkirche zu Hanau Menschen in schwierigen Lebenssituationen, der Verein für Sozialpädagogisches Management betreut junge Erwachsene, deren Lebenslage bisher wenig aussichtsreich war und die Obdachlosenbehörde gibt Menschen in gefährdeten Wohnsituationen und geflüchteten Menschen im Hafentorquartier ein Zuhause. Hinzu kommen der Verein LebensGestaltung e.V., der psychisch und

seelisch erkrankte Menschen versorgt und das Behinderten-Werk Main-Kinzig, das mehrere geistig behinderte Menschen im Hafengebäude betreut. Damit auch ältere Bestandsmieter*innen möglichst lange selbstständig in ihren Wohnungen leben können, hilft die Sozialberatung der Baugesellschaft Hanau diesen Mieter*innen bei sozialen, finanziellen oder gesundheitlichen Problemen und unterstützt bei der Beantragung von Leistungen der Sozialhilfe, Krankenkasse und Pflegeversicherung. Nach Möglichkeit werden ambulante oder stationäre Pflege und hauswirtschaftliche Hilfen wie auch Essen auf Rädern organisiert sowie Bäder bei Bedarf barrierefrei umgebaut.

^
*Gemeinsame Tierhaltung
 und Ateliers im Erdgeschoss
 als belebende Elemente der
 Quartiersgestaltung sind aus
 Sicht der Jury innovativ.*
v

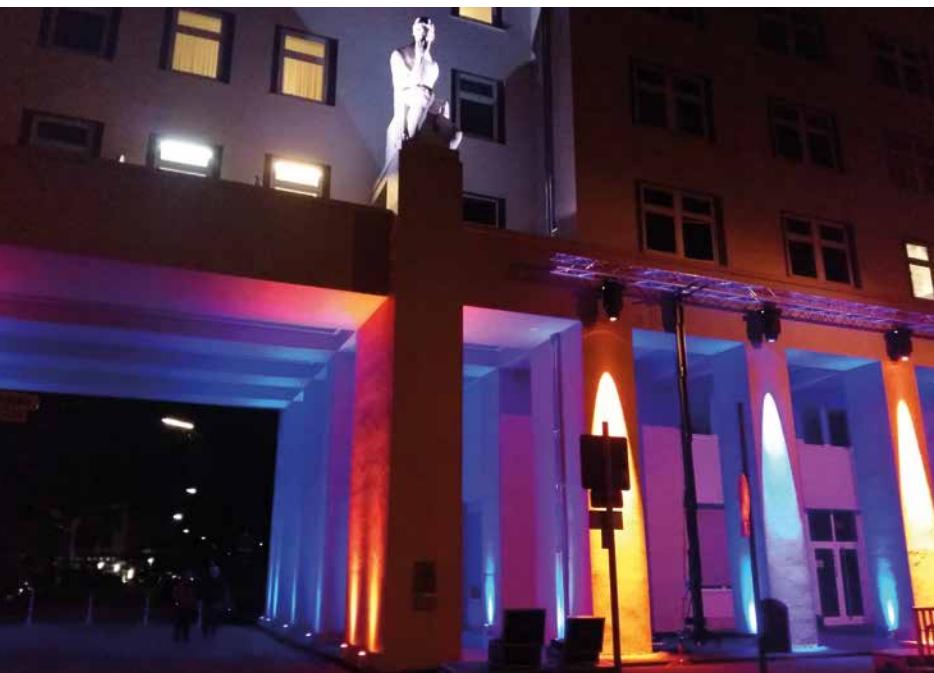
50

Kunst und Kultur aktivieren den öffentlichen Raum und machen diesen attraktiv

Mit der Verlegung der Hauseingänge von der vierspurigen, stark befahrenen Westerburgstraße auf die grüne Rückseite der Gebäude wurden die ersten Impulse für eine vitale und gemeinschaftsbildende Wohnumfeldgestaltung gegeben. Die alten, nicht mehr genutzten Hauseingänge wurden zu »Kunstvitrienen«, die nun den öffentlichen Raum beleben und für Fußgänger*innen wie auch Vorbeifahrende ein »Hingucker« sind.

Ein Lichtkünstler entwickelte zudem ein Beleuchtungskonzept für das Hafentor. Der Bereich um das Hafentor, der Durchgang des Torbogens und der davor gelegene Hafenplatz werden hell beleuchtet. Die von oben herab gerichteten Leuchtstrahler erhöhen die soziale Kontrolle, tragen zum Sicherheitsgefühl der Bewohner*innen bei und machen auf das Hafenviertel aufmerksam. Die Farbwahl ist variabel und kann passend zu verschiedenen Anlässen gewählt werden.

Passend zu diesen Installationsarbeiten entstehen in der Erdgeschosszone am Hafenplatz elf Künstlerateliers, die sich mit bodentiefen Schaufenstern zum Platz hin öffnen. Attraktiv ist auch hier der günstige Mietpreis ab 1,60 EUR/qm zum Selbstausbau. Die ersten Künstler*innen werden ab Sommer 2021 einziehen und mit ihren kreativen Aktivitäten, Ausstellungen oder anderen öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen weitere Impulse geben. Es wird ein offenes Atelier für Kunst, Theater und Begegnung sowie ein offenes Atelier für Malerei und Objektkunst eingerichtet. Darüber hinaus ein Atelier für Goldschmiedekunst und das eines bekannten Hanauer Comiczeichners. Auch ein jüdisches Zentrum für Menschlichkeit und Toleranz wird im Hafenviertel einziehen.



Orte der Begegnung für alle

Räumliche und inhaltliche Ergänzung finden die Kunstinterventionen zukünftig in der zum »Hafencafé Ankerplatz« umgebauten, ehemaligen Hafenkneipe. Unterstützt durch das Behinderten-Werk Main-Kinzig und den Verein LebensGestaltung e.V. entsteht hier ein Ort der Begegnung für alle Bewohner*innen und Menschen aus dem näheren Sozialraum des Hafens. Angefangen bei offenen Treffs, um weitere Projekte zu konzipieren und vorzubereiten, bis hin zu Ausstellungen, Literaturvorstellungen, Büchertausch, Theater, Musik oder gemeinsam Kaffee trinken – hier kann alles stattfinden, was Raum braucht und dem gegenseitigen Austausch dient. Auch das Quartiersbüro als Anlauf- und Beratungsstelle für die Bewohnerschaft und Vermittlerin für die Nutzung des Gemeinschaftsraums, der allen Bewohner*innen gleichermaßen zu Verfügung steht, wird hier Räumlichkeiten beziehen.

Hühner erobern die Stadt

Für die weitere Gestaltung der Außenanlagen des Hafenuartiers gibt es eine Reihe von Konzeptideen und auch schon konkrete Planungen. So wurde als letztes das Projekt »Hühner erobern die Stadt« umgesetzt, das sich bereits in einer anderen Liegenschaft der Baugesellschaft Hanau bewährt hatte. Das Projekt ist einmalig in Deutschland und bietet Jung wie Alt die Möglichkeit eines erfüllenden Zeitvertreibs, der zudem viele positive Nebeneffekte hat. Nicht nur haben Tiere nachweislich einen positiven Einfluss auf das Wohlbefinden, auch wirkt die artgerechte Haltung von Hühnern der Massentierhaltung entgegen, lehrt Verantwortungsgefühl und fördert die sinnvolle Verwertung von Biomüll, denn Hühner können beachtliche Mengen davon vertilgen. Und dass die Mieter*innen für ihr Engagement hochwertige, frische Eier aus eigener Erzeugung bekommen, trägt ganz nebenbei zu mehr Ernährungsbewusstsein bei.



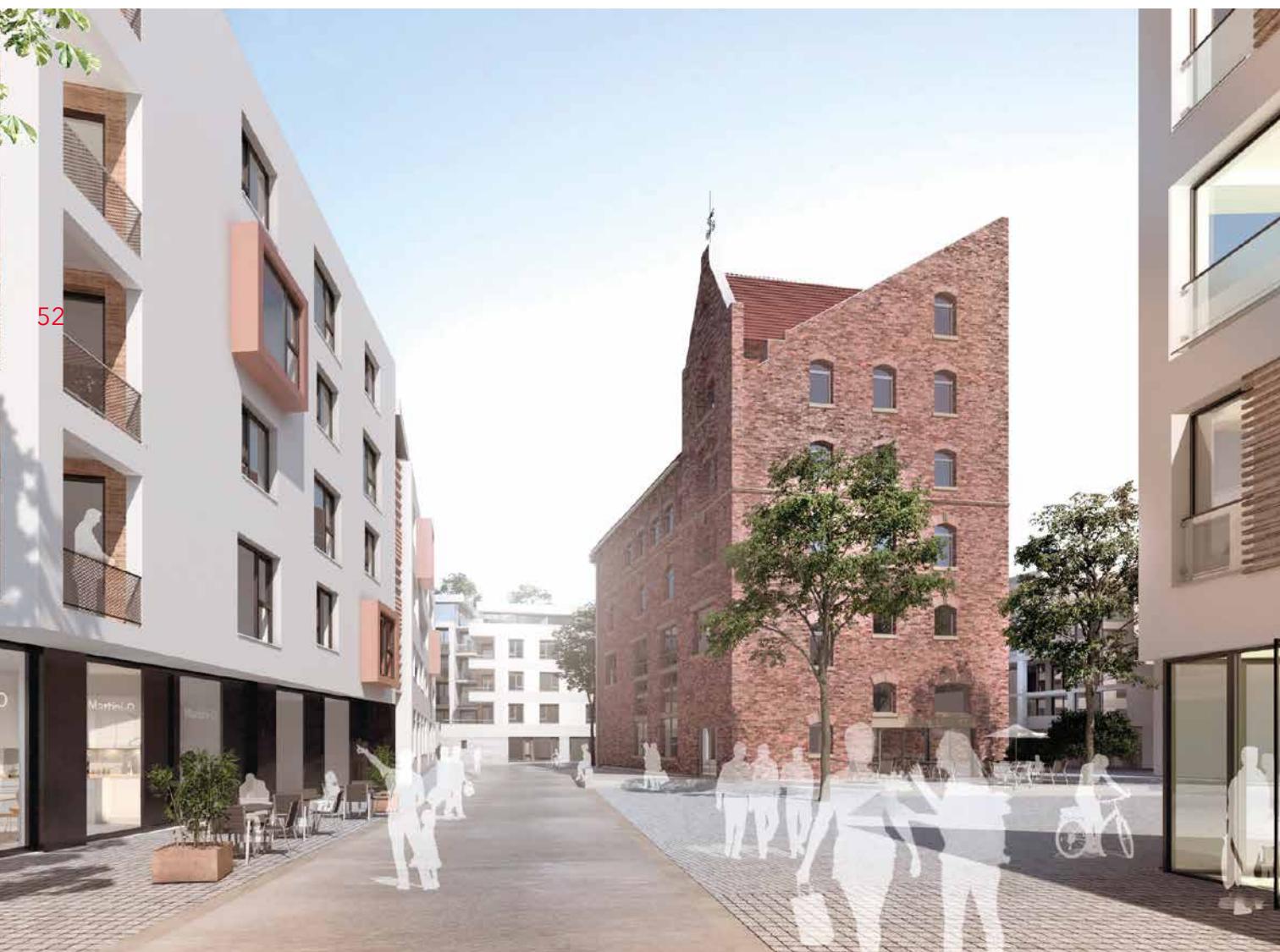
Ein Freizeitplatz für Alle

Ein weiterer Schwerpunkt des gesamten Vorhabens ist es, einen »Freizeitplatz für Alle« zu errichten: sowohl als Treffpunkt, der das Wohnumfeld attraktiver macht und Nachbarschaft fördert, wie auch als inklusiver Spielplatz und Sozialraum, der frei von Hindernissen zu gemeinsamen Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten einlädt. Wichtig ist es, neben Kindern und deren Eltern, Jugendlichen und Senior*innen auch Menschen mit Beeinträchtigung, unabhängig von deren Alter und Fähigkeiten, aktiv zu integrieren und allen die gleichen Möglichkeiten zum Spielen und Zusammensein zu bieten. Mit Hilfe einer Arbeitsgruppe »AG Inklusiver Freizeitplatz« sollen Ideen gesammelt und über die Gestaltung und Ausstattung des Platzes entschieden werden. In der ersten Ideensammlung finden sich Sitzcken mit unterfahrbaren Tischen zum Verweilen und Spielen, eine barrierefreie Boule-Bahn, eine erhöhte »Baumelbank«, die die Gelenke entlastet und die Durchblutung fördert und Spielgeräte für Menschen mit und ohne Behinderung. So soll es für Rollstuhlfahrer etwa ein in den Boden eingelassenes Karussell und Trampolin sowie eine Holzhängebrücke geben. Die Baugesellschaft Hanau will mit dem inklusiven Freizeitplatz einen Raum gestalten, den alle Mitglieder der Gesellschaft, so weit möglich ohne besondere Assistenz nutzen können.

MARTINI-QUARTIER KASSEL

**Ein Labor für eine vernetzte, vielfältige, urbane
Gemeinschaft erhält eine Quartiersmitte rund
um das historische Sudhaus**

52

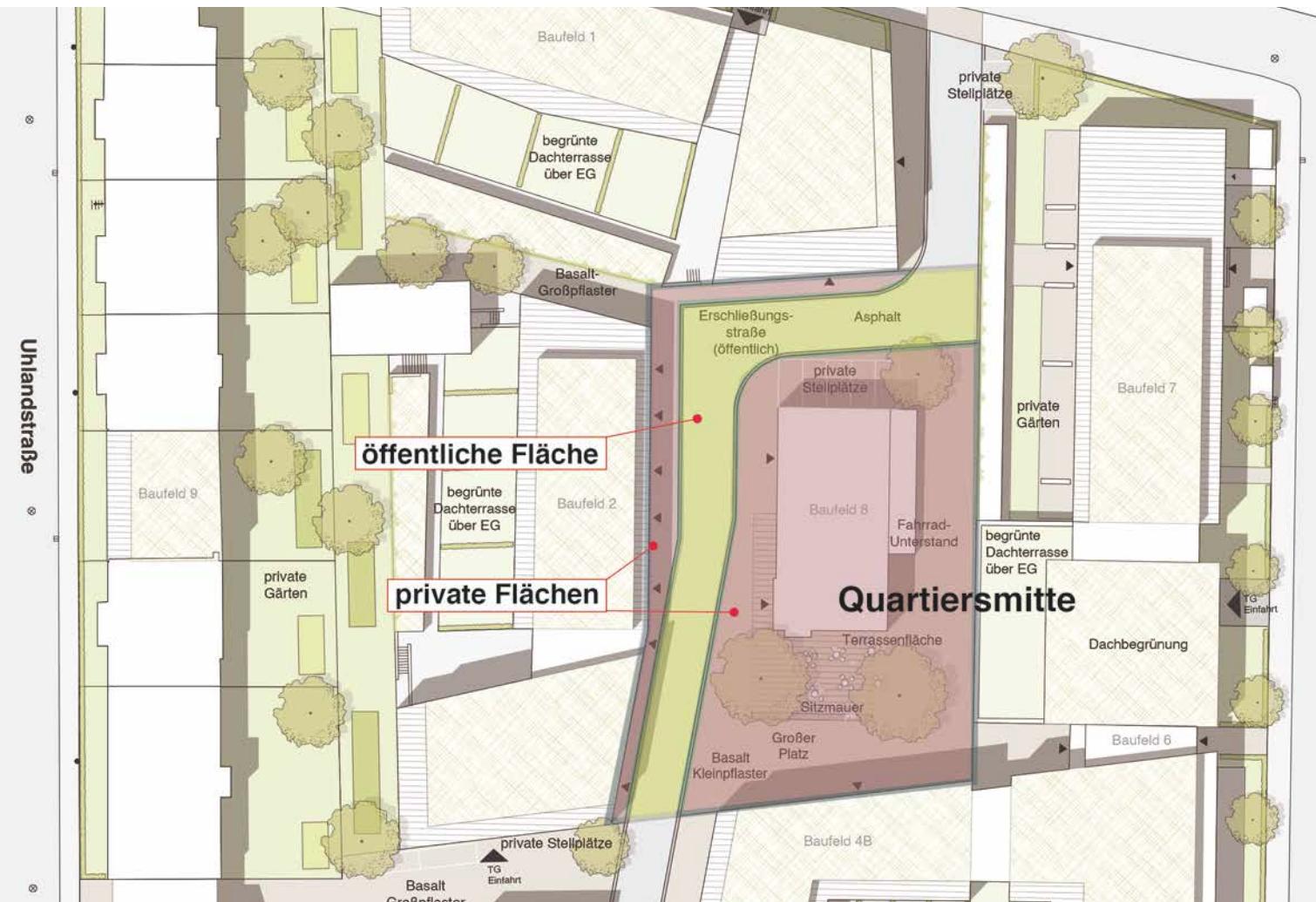


Stadtreparatur im »Vorderen Westen«

Kassels »Vorderer Westen« gehört zu den begehrtesten Quartieren der nordhessischen Großstadt. Der kleinste und gleichzeitig bevölkerungsreichste Stadtteil konnte trotz vieler kriegsbedingter Wunden seinen einzigartigen Charakter bewahren. Begrünte Straßen und gut gestaltete Plätze laden zum Bummeln und Verweilen ein, es gibt ein reichhaltiges Angebot an Läden, Kneipen und Gastronomie. Kino, Stadtteilparks und Hauptbahnhof sind gut zu Fuß erreichbar und der Stadtteil ist mit mehreren Tramlinien und Bussen hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Entlang breiter Gehwege reihen sich gut erhaltene gründerzeitliche Wohnhäuser mit kunstvoll gestalteten Fassaden des Historismus, Jugend- und Heimatstils wie auch Häuser der Nachkriegsmoderne und Genossenschaftswohnbauten und -anlagen aus unterschiedlichen Zeiten. Im »Vorderen Westen« zu wohnen, ist beliebt. Die Chance hier im Rahmen einer städtebaulich anspruchsvollen Innenentwicklung ein neues, gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, kann also als seltene Chance und als Glücksfall bezeichnet werden.

Von der Brauerei zum neuen Quartier: ein erfolgsversprechendes Nachnutzungsmodell

In Kassel stand Martini bis 2015 für die Traditionsbrauerei, die Adolf Kropf, ein gebürtiger Bayer, 1859 gründete. Nach massiven Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg, Wiederaufbau, Aufgabe der Privatbrauerei und Übernahme wurden sämtliche Produktionsprozesse verlagert und die Brauerei geschlossen. Zunächst plante die Einbecker Brauhaus AG als letzte Eigentümerin die Umnutzung und den Umbau der Produktions- und Lagerhallen zu einem Brauhaus oder einer deutlich verkleinerten Hausbrauerei mit Biergarten, erweitert durch Gastronomie und Unterhaltungsangebote. Doch schien den mit der Untersuchung und Konzeptentwicklung beauftragten Stadtplanern und Architekten von Bankert Linker Hupfeld und foundation 5+ weitaus mehr Potenzial in dem Areal zu stecken. Im Vergleich unterschiedlicher Szenarien zur Umnutzung des 1,5 Hektar großen Areals gewann der radikalste Vorschlag am Ende die Sympathie des Brauerei-Vorstands. Die Idee, den Braubetrieb komplett aufzugeben und damit nicht zuletzt auch immissionsbedingte Konfliktfelder zu befrieden, machte den Weg frei für eine stadträum-



Die Kooperation der verschiedenen Akteure legt bereits in der Planungs- und Bauphase das Fundament für Identität und Netzwerke.

liche und funktionale Neuentwicklung des gesamten Standortes. Ziel war es nun, ein gemischtes Quartier zu schaffen, das attraktiv, vielfältig und kompakt ist.

Im harmonischen Nebeneinander unterschiedlicher Wohn- und Arbeitsformen – Wohnraum für Studierende, für Menschen mit Behinderung, für Junge wie Ältere, für Singles, Paare und Familien sowie einer Kita, Büros, Gewerbeflächen und Gastronomie – sollten alle Facetten einer lebendigen und gut gestalteten Nachbarschaft Berücksichtigung finden: ansprechende Architektur, Freiraumgestaltung, Ökologie, Klimaanpassung, soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote und vieles mehr.

54

Trotz hoher baulicher Dichte wurde eine gute Freiraumqualität durch Begrünung und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen angestrebt. Bedingt durch die Baugrundverhältnisse mit bis zu 20 Meter tief in den Muschelkalkfels hinein gebauten, mehrgeschossigen, historischen Kelleranlagen, die denkmalgeschützt und vor Bewitterung zu schützen sind, um ihre Standfestigkeit nicht zu gefährden, bleibt die zu entsiegelnde Fläche gering.

Konzeptvergabe als Chance für Gruppen und gemeinnützige Akteure

Das Projekt besteht aus insgesamt neun einzelnen Baufeldern, die von unterschiedlichen Wohnungsbau-Akteuren bebaut werden. Der Nährboden für diese Vielfalt wurde bereits in der frühen Phase der Projektentwicklung geschaffen. Statt die Grundstücke meistbietend zu verkaufen, wurden die Bau-Akteure gezielt ausgewählt. Niemand musste sich einem Konkurrenzkampf oder Bieterverfahren nach Preisgebot unterziehen, sondern bekam vor Kauf des Grundstücks ausreichend Zeit für die Entwicklung des jeweiligen Projekts. Das Verfahren wurde durch die eigens gegründete MQ PEG – Martini-Quartier Projektentwick-

lungsgesellschaft – gesteuert und moderiert. Dank dieses intensiven Kooperationsprozesses bekamen Träger eine Chance, deren Anliegen es ist, Angebote für besondere Wohnbedarfe oder benachteiligte Personen und Gruppen zu schaffen, die sie auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt am vorliegenden Standort ansonsten kaum gehabt hätten: Vom geförderten Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderung, das durch die Initiative von Eltern mit schwerbehinderten erwachsenen Kindern initiiert wurde, über Apartments für Studierende, die als barrierefreie Variowohnungen auch zugunsten einer altersgemischten Bewohnerschaft umgenutzt werden können, bis hin zu klassisch geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen. Zusätzlich konnten auch Baugruppen, Genossenschaften und Eigentümergemeinschaften berücksichtigt werden. Ein wichtiger Faktor für eine gelungene Quartiersentwicklung ist ein ausgewogenes Mischungsverhältnis. Für das Projekt wurde ergänzend die – bislang nicht realisierte – Idee der Gründung einer Quartiersgenossenschaft als übergeordnete Organisationsform entwickelt.

Doch auch Formgebung, Fügung und Ausgestaltung tragen zur Qualität des Viertels bei. Die Vielfalt, Dichte und Lebendigkeit, die den Charme und die Attraktivität des Stadtteils »Vorderer Westen« ausmachen, haben das Projekt von Anfang an inspiriert und getragen. Mit dem Projekt Martini-Quartier wird der nördliche Stadtteilrand des »Vorderen Westens« gestärkt, der bislang wenig gewachsene Struktur und Orientierung hatte.

Durch die Vornutzung der Brauerei fehlte diesem Siedlungsbereich bislang die räumliche und emotionale Mitte. Rund um das markante historische Sudhaus soll nun ein solcher Ort entstehen, der sowohl den neuen wie auch den Bewohner*innen aus den benachbarten Quartieren als attraktiver Treffpunkt dienen kann.



Die Quartiersmitte - Gestaltung des Wohnumfelds als Nachbarschaftsinitiative

Bis auf das zentral gelegene denkmalgeschützte, historische Sudhaus mit ca. 1.200 qm Nutzfläche und das Verwaltungsgebäude an der Ecke Kölnische und Hardenbergstraße wurden 2017 alle verbleibenden Bauten auf dem Gelände abgerissen. Die ersten »Pioniere« der zukünftig ca. 500 Bewohner*innen leben schon auf dem Gelände: Die 20 Wohnungen der Baugemeinschaft L19 an der Hardenbergstraße, die von einem lokalen Bauträger errichteten 35 Eigentumswohnungen entlang der Emmerichstraße wie auch die 18 Apartments für Menschen mit und ohne Behinderung im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Brauerei sind seit Juli 2020 bezogen.

Für das bauliche Kernstück und das Sudhaus übernehmen die Architekten und Planer des Martini-Quartiers als Baugemeinschaft die Verantwortung, sanieren es denkmalgerecht und bauen es zum Bürogebäude um. Für das Erdgeschoss und die platzartigen Freiräume vor dem Bau soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden, das als sozio-kultureller Anker wirkt und die Quartiersmitte belebt. Idee und Gegenstand der Bewerbung ist es, gastronomische

Angebote mit der Funktion des Quartierstreiffs, Kultur- und Veranstaltungsortes zu verbinden. Dies soll nicht zuletzt im Austausch und enger Abstimmung mit den Bewohner*innen des Martini-Quartiers entschieden werden.

Neben der neuen Quartiersmitte sind auch alle Erdgeschossflächen entlang der Hauptverkehrsachse der Kölnischen Straße sowie jene, die die diagonal durchs Quartier am Sudhaus vorbeiführende innere Erschließungsstraße säumen, öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Von Läden des täglichen Bedarfs, wie etwa einem Bäcker, über gastronomische Angebote und Dienstleistungen bis zur Gemeinschaftsküche im Genossenschaftshaus und einem Multifunktionsraum für soziale und kulturelle Angebote – all das soll in den ebenerdig zugänglichen Erdgeschossen der verschiedenen Wohnhäuser Platz finden.

Die Erschließungsflächen werden so zum Freiraum, in dem sich Nutzungen überlagern können. Innerhalb des Quartiers und v.a. rund um das Sudhaus wird eine autofreie Aufenthaltszone zum Spielen, Treffen und für kulturelle Aktivitäten entstehen, die sich ausgehend vom Erdgeschoss in den öffentlichen Raum hinein fortsetzt.

CAMPUS FREISTIL RÜDESHEIM

Eine intelligente Mischung verschiedener Service- und Hilfsangebote unterstützt eine inklusive, generationenübergreifende Gemeinschaft.



Der perfekte Ort für inklusives, generationenübergreifendes Wohnen

Umrahmt von Weinbergen zieht seit 2020 eine kleine, am östlichen Ortsrand von Rüdesheim am Rhein gelegene Gruppe von Wohngebäuden die Blicke auf sich. Die Anlage grenzt an ein bestehendes Einfamilienhaus-Wohnviertel, an das Asbach-Gelände und den Friedhof an. Das Ensemble besteht aus sieben holzverkleideten Kuben mit flach geneigten Dächern, die in gestaffelter Abfolge und jeweils leicht gedreht zueinander auf einem Hanggrundstück errichtet wurden. Ebenerdige Anbindungen, sowohl in Richtung Rüdesheim wie auch an das weitverzweigte Netz von Wander- und Wirtschaftswegen durch die Landschaft des Rheingaus, u. a. auch in Richtung der Hochschule in Geisenheim, laden zum Spazieren ein. Als Modellprojekt, das seinesgleichen sucht, finden sich vom programmatischen Konzept bis zur baulichen Planung, Umsetzung und weiteren Ausgestaltung des Projekts »Campus Freistil« eine ganze Reihe von Anregungen für ähnliche Vorhaben.

Besonders hervorzuheben sind dabei das außerordentliche Engagement der Bauherren, die fachlich herausragende Begleitung und der innovative Ansatz des »Poolings« zugunsten eines inklusiven, generationenübergreifenden Lebens. Innerhalb einer einheitlich gestalteten Gesamtanlage wurden nicht nur ganz unterschiedlich gestaltete und den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen für Menschen mit Behinderung, Senior*innen, Familien und Studierende geschaffen. Auch können alle Bewohner*innen von der Mischung und Kombination unterschiedlicher Service- und Hilfsangebote profitieren. Für diese Art von Kombinationen sind bisher keine gemeinnützigen Trägerschaften bekannt, obwohl viele dieser Menschen sehr ähnliche Bedarfe haben und voneinander profitieren können.

Verlässliche Hilfsstrukturen schaffen

In einer Zeit, in der verlässliche Familienstrukturen oft fehlen, viele Menschen vereinzelt leben und die derzeitige Corona-Krise offenbart, was es bedeutet, auf sich gestellt zu sein, ist Einsamkeit im Alter und mit Behinderung eine relevante gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Verlässliche Hilfsstrukturen, die dies auffangen könnten, gibt es in den meisten



Fällen nicht. Diese Erkenntnis gewannen 2015 auch die privaten Initiatoren. So entstand als Antwort auf die Novelle des Bundesteilhabegesetzes »die Eingliederungshilfen für Menschen mit Behinderungen aus dem »Fürsorgesystem« herauszuführen und zu einem modernen Teilhaberecht weiterzuentwickeln«, die Idee zum Wohnprojekt »Campus Freistil«. Der Impuls, bewusst keine in sich geschlossene Betreuungseinrichtung, sondern ein generationenübergreifendes Quartier zu bauen, fand Unterstützung von Seiten der Stadt Rüdesheim und weiterer Kooperationspartner. Die Stadt half, indem sie sich bereit erklärte, das Vorhabengrundstück, das ursprünglich zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen war, an die Bauherren zu verkaufen, nachdem der Bau der Kindertagesstätte aus politischen Gründen verworfen wurde. Das Grundstück liegt direkt gegenüber der Rheingau Werkstätten Rüdesheim für Menschen mit Behinderung, die durch das Sankt Vincenzstift betrieben werden.

57

Unter sieben Dächern vereint

Nach zwei intensiven Jahren der Planung und zwei weiteren Jahren Baustelle steht das nahezu vollständig privat finanzierte Vorhaben kurz vor der Fertigstellung und dem Einzug der Bewohner*innen. Entstanden ist ein Ensemble aus sieben in Holzbauweise errichteten Häusern, die durch ein teilweise in den Hang eingegrabenes Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Die Vielseitigkeit des Projekts lässt sich anhand der unterschiedlichen Wohnungstypen ablesen: Neben 20 barrierefreien Eigentums-

wohnungen für Senior*innen zwischen 69 qm und 78 qm, drei barrierefreien Penthäusern à 135 qm, drei Mietwohnungen à 135 qm für studentische Wohngemeinschaften sowie vier Wohnungen für junge Paare, Singles oder Kleinfamilien, gibt es zwei ambulant versorgte Wohngemeinschaften für je fünf Menschen mit geistiger/körperlicher Behinderung und Pflegebedarf sowie vier kleine Apartments, die von Eltern mit Behinderung und ihren Kindern bewohnt werden und eingebunden sind in eine stationäre Einrichtung der Jugendhilfe.

Dass gerade in der klar strukturierten Architektur der Darmstädter Architekten Waechter + Waechter viele Möglichkeiten zur Anpassung und Veränderung stecken, beweist folgendes Beispiel: Ein Haus, das für das Zusammenleben Studierender vorgesehen war, wird nunmehr an junge Paare und Kleinfamilien vermietet, die längerfristig im Quartier leben möchten. Die räumlichen Gegebenheiten sind so flexibel, dass aus einer anfänglich als Studentenwohngemeinschaft genutzten Wohnung auch eine »PflegeWG« für hochgradig pflegebedürftige Senior*innen entstehen kann, in der eine Pflegekraft oder ein Hospizdienst rund um die Uhr anwesend ist. Dank der modularen Bauweise kann also auf sich wandelnde Bedarfe wie auf individuelle Bedürfnisse eingegangen bzw. flexibel reagiert werden. Dieses Modell ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter oder auch bei schwerer Behinderung inmitten einer gemischten Quartiersgemeinschaft.

58

Nachbarschaftshilfe und gemeinwohlorientierte Vereinsarbeit

Das Konzept barrierefreien Wohnraums für Senior*innen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen in autarken Eigentumswohnungen sowie kleine Wohngemeinschaften für Menschen mit erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf mit vermietbarem Wohnraum für Studierende, junge Paare und Familien zu kombinieren, ebnet den Weg hin zu mehr nachbarschaftlicher Hilfe und gegenseitiger Unterstützung. Die Studierenden und andere Bewohner*innen des Campus können freiwillige Dienste oder entlohnte Teilhabehilfen als niederschwellige Nachbarschaftshilfe anbieten oder im Bedarfsfall selbst in Anspruch nehmen. Das Ideal einer lebendigen, aufeinander bezogenen Gemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt, findet Raum innerhalb und auch außerhalb der Häuser. So lädt die barrierefrei zugängliche Hofebene, um die sich die sieben Häuser wie um

einen »internen Marktplatz« gruppieren, zum Verweilen ein. Bei der Gestaltung des Außengeländes sind die Wünsche und Ideen der Bewohner*innen gefragt. Die bisherigen Vorschläge reichen von Patenschaften für Hoch- und Kräuterbeete, Blumen- und Staudeninseln bis zu einem Nutzgarten mit Gemüse und Streuobst auf der rund 2.000 qm großen Freifläche, die sich südlich des Gebäudeensembles anschließt. Die geernteten Zutaten können einen Beitrag zu gemeinschaftlichen Kochaktionen im »Inklusiven Treffpunkt« leisten.

Dieser wird – quasi als Schnittstelle zwischen Campus Freistil und der Stadt Rüdesheim – vom Verein »Rüd Aktiv e.V.« betrieben. Der Treffpunkt ist das Herzstück des Campus Freistil und gleichzeitig die Verbindung zur umliegenden Nachbarschaft und der Stadt als Ganzes. Hier werden Angebote für und mit den Bürgern Rüdesheims gemacht. Die inklusive Ausrichtung des gemeinnützigen Vereins »Rüd Aktiv e.V.« trägt zum Austausch zwischen Senioren*innen, Menschen mit Behinderung und Bürger*innen aus der Nachbarschaft bei. Auf dem Programm stehen die unterschiedlichsten Aktivitäten wie auch Beratungs- und Schulungsangebote. Im Corona-Lockdown wurde beispielsweise ein Projekt initiiert, das den Teilnehmenden die Handhabung und den Umgang mit digitalen Medien näherbringt und unmittelbar hilft, an digitalen Veranstaltungsformaten teilzunehmen.

Strukturierte Tagesgestaltung und zusätzliche therapeutische Angebote

Parallel zum »Inklusiven Treffpunkt« wird zudem tagsüber zwischen 8.00 und 16.00 Uhr eine strukturierte Tagesgestaltung für zwölf Senior*innen mit Behinderung angeboten. Aufgrund der deutschen Geschichte gibt es solcherlei Angebote bisher kaum, denn erst langsam steigt die Zahl der nach 1945 geborenen Menschen mit geistiger Behinderung. Die von der Scivias Caritas gGmbH organisierte und betreute »Gestaltung des Tages« für Senior*innen mit und ohne Behinderung nutzt wiederum die Räumlichkeiten des großen Gemeinschaftsraums in der Gartenebene, den sich abends und an den Wochenenden die zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung teilen. Zukünftig sollen auch Senior*innen, die zum Beispiel an Demenz erkrankt sind, in die strukturierte Tagesgestaltung integriert werden und können so auch von den zusätzlichen therapeutischen Angeboten profitieren.



*Menschen mit Behinderung, Senior*innen, Familien und Studierende: Das Projekt integriert ganz unterschiedliche Zielgruppen und deren Bedürfnisse in einem architektonisch beachtenswerten ›Campus‹.*

59

»Pooling« und Perspektivwechsel

Neben der Förderung der sozialen und kulturellen Teilhabe ist gerade auch die gleichwertige Wohnqualität für Menschen mit Behinderung ein wichtiger Aspekt der Integration. Im Campus Freistil leben alle der rund 60 Bewohner*innen selbstbestimmt und können frei entscheiden, welche der gemeinschaftlichen Strukturen und angebotenen Dienstleistungen sie nutzen wollen. Dies gilt im besonderen Maße für die Menschen mit Behinderung, die innerhalb der barrierefreien Wohngemeinschaften keine stationäre, sondern intensiv ambulante Betreuung und Versorgung finden. Mit Hilfe einer Koordinierungsstelle werden die Bedarfe aller Bewohner*innen mit schweren Behinderungen sowie die der übrigen Nutzer*innen mit leichteren Behinderungen oder Pflege- und Unterstützungsbedarf zusammen mit den altersbedingt entstehenden Hilfebedarfen ermittelt. Die daraus ableitbaren Leistungsansprüche führen durch dieses

gezielte »Pooling« zu einer Kostenersparnis. So konnte – und dies ist eine Besonderheit – eine 24 Stunden besetzte Pflegestelle für den Campus eingerichtet werden, die per Notrufsystem für Alle bei Bedarf erreichbar ist. Jeder kann hier in gewohnter Umgebung alt werden – muss also nicht aufgrund des Alter oder Gesundheitszustands sein Zuhause verlassen.

Im Campus Freistil ist der Perspektivwechsel, den die UN-Behindertenrechtskonvention seit langem anmahnt und dessen Umsetzung fordert, vollzogen worden: von der Ausgrenzung zur Inklusion, von der Einrichtungs- zur Personenzentrierung, von der Fremd- zur Selbstbestimmung, von der Betreuung zur Assistenz, vom Kostenträger zum Dienstleister, von der Defizitorientierung zur Ressourcenorientierung. Mit seinem Engagement wird sich der Campus zu einem Anziehungspunkt für Menschen aus dem benachbarten Quartier und aus der ganzen Stadt entwickeln.

EHEMALIGE AKADEMIE DER ARBEIT IN FRANKFURT-BOCKENHEIM

**Schaffung eines lebendigen Lebensumfelds
mit Strahlkraft ins Quartier**



60

Fast hundert Jahre lang bildete der Campus Bockenheim den Hauptstandort der Frankfurter Goethe-Universität. Entgegen der Namensgebung zählt der 1914 gegründete, gut zwei Kilometer westlich der Innenstadt gelegene Campus genau genommen zum Westend. Mit dem Umzug der geisteswissenschaftlichen Fakultäten an den seit 2001 bezogenen Campus Westend und der naturwissenschaftlichen an den Campus Riedberg, wird der alte Standort schrittweise aufgegeben. Früh setzte die Diskussion um eine Nachnutzung des Areals an, für das bald eine überzeugende Vision entwor-

fen wurde: Mit einem »Kulturcampus« sollte an der Schnittstelle von Westend und Bockenheim ein neues zentrumsnahes Modellquartier entstehen, das die Ansiedlung renommierter Kultureinrichtungen mit bezahlbarem Wohnraum verbindet. Bereits bestehende Einrichtungen wie das Senckenberg Naturmuseum sollen um neu angesiedelte wie die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst, das Ensemble Modern oder die Forsythe Company (heute: Dresden Frankfurt Dance Company) erweitert werden.



^
*Die Umgestaltung der
 Liegenschaft soll dazu
 beitragen, im umgebenden
 Quartier u. a. Selbsthilfe-
 kompetenz, Solidarität und
 Gemeinschaft aufzubauen.*
v

Bereits 2011 erwarb die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding weite Teile des Areals vom Land Hessen. Obwohl die Diskussion um die Ausgestaltung des Kulturcampus noch im Gange ist, wurden erste Baumaßnahmen schon realisiert: So bebaute die ABG die nördliche Spitze des Areals mit drei über Eck geführten Wohnhäusern im Passivhausstandard, die eine städtebauliche Kante zum Carlo-Schmid-Platz und der Bockenheimer Warte bilden. Nur wenige Meter südlich davon befindet sich entlang der Gräfstraße das Philosophicum, einst Sitz der philosophischen Fakultät. Der 80 Meter lange, schmale Riegelbau zählt zu den Hauptwerken des Funktionalismus und wurde Ende der 1950er Jahre von Ferdinand Kramer errichtet. Nach Jahren des Leerstands befand sich das denkmalgeschützte Gebäude in so schlechtem Zustand, dass bereits der Abriss diskutiert wurde. Der Erhalt ist nicht zuletzt der »Projektgruppe Philosophicum« zu verdanken, die den Umbau zu einem experimentellen und gemeinschaftlichen Wohnprojekt forcierte. Dies war der erste Versuch, selbstverwaltetes Wohnen auf dem zukünftigen Kulturcampus zu realisieren. Er konnte letztlich – auch weil es das Verfahren der Konzeptvergabe noch nicht gab und die Initiative den Kaufpreis nicht aufbringen konnte – nicht realisiert werden. Das Philosophicum wurde schließlich an einen privaten Investor verkauft und 2016 – denkmalgerecht saniert und um einen Neubau ergänzt – als Studierenden- und Apartmenthaus wiedereröffnet.

Gemeinschaftliches Wohnen auf dem Kulturcampus

Nur vier Jahre später startete die Gruppe »AdAptiv« – ein Kollektiv mit etwa 75 Mitgliedern aus Frankfurt und Umgebung – einen neuen Anlauf für ein selbstveraltetes Wohnprojekt auf dem ehemaligen Campus Bockenheim. Im Rahmen eines Konzeptverfahrens erhielt die Initiative Ende 2020 den Zuschlag für den Umbau und die Aufstockung der ehemaligen Akademie der Arbeit an der Ecke von Merton- und Gräfstraße, die unmittelbar südlich an das Philosophicum anschließt. Nach Ablauf einer sogenannten Anhandgabe – dem Zeitraum, in dem Pläne für eine Liegenschaft konkretisiert werden müssen – kann das Gebäude voraussichtlich 2022 erworben werden. In dieser Zeit will AdAptiv die Finanzierung sichern, die Detailplanung beginnen und das Konzept weiter schärfen. Der Boden wird von der Stadt Frankfurt im Erbbaurecht vergeben – ein grundsätzlich begrüßenswertes Verfahren, allerdings könnten die aktuell hohen Erbpachtzinsen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erschweren. Im Zuge der Umwandlung des alten Campus Bockenheim zu einem Kultur- und Wohnquartier kommt somit dem Vorhaben von AdAptiv eine wichtige Rolle zu.

AdAptiv plant ein multidimensionales Wohnprojekt mit bis zu 90 Bewohner*innen – 50 davon in sogenannten Cluster-Wohnungen, 40 in Wohngemeinschaften und anderen



Wohnformen wie etwa einer Demenz-WG. Es sollen ausschließlich bezahlbare und barrierefrei zugängliche Mietwohnungen entstehen. Die heterogene Bewohnerschaft umfasst mehrere Generationen. Je ein Drittel der Bewohnerschaft soll unter 30, zwischen 30 und 50 und über 50 Jahre alt sein, unabhängig vom sozialen und kulturellen Hintergrund: Alleinstehende und Familien, Berufstätige, Rentner*innen, Auszubildende und Studierende. Der intergenerationelle und inklusive Ansatz spiegelt sich in einer Vielfalt von gemeinsamen Aktivitäten, die vom Essen über Salonabende und Feste bis hin zum Urban Gardening reichen. Auch die geteilte Grundversorgung spielt eine wichtige Rolle und umfasst eine gegenseitige Unterstützung bei Kinderbetreuung, Einkäufen, Kochen und Reparaturen.

Eine Brücke ins Stadtquartier

Im Sinne der europäischen Stadt wird Dichte hier nicht nur (aber auch) baulich verstanden, sondern als Mannigfaltigkeit unterschiedlicher Nutzungen und Aktivitäten mit vielfältigen Bezügen zum öffentlichen Raum. Der hohe Anspruch an ressourcenschonendes und nachhaltiges Planen und Bauen drückt sich in einem reduzierten Wohnflächenanteil von nur 37qm (inkl. Gemeinschaftsflächen) pro Person aus. Das Konzept der »Wohncluster« ermöglicht eine intensive Nutzung des städtischen Grund und Bodens. Leben, Wohnen, Arbeiten und Kultur werden in einem Haus miteinander verknüpft. Die Initiative will hiermit einen Beitrag dazu leisten, dass sich »das Leben in der Stadt wieder an den Menschen ausrichtet«.

Zu diesem Zweck soll im Rahmen des Projekts ein Quartiersverein (»Quartiersanker«) gegründet werden, der Anwohner*innen und lokale Akteure

einbezieht und sich insbesondere um die Gestaltung der Schnittstellen von Haus und Quartier bemüht. Darunter fallen baulich der Sockelbereich, bestehend aus dem Souterrain mit Fenstern und dem Hochparterre, mit Großküche (»AdA-Kantine«), der als Begegnungsgarten konzipierte Hof sowie die Außenanlagen entlang der beiden Straßen. Im urbanen Sockel sind mit Coworking Spaces, Popup-Stores, Galerien, Werkstätten oder Veranstaltungsräumen wiederum Nutzungen denkbar, die – in unterschiedlichen Graden – mit dem öffentlichen Raum und dem Quartier in Kommunikation treten können. AdAptiv schlägt hier bewusst eine Brücke ins Stadtquartier, statt sich nur nach innen zu richten.

Innerhalb des öffentlich bzw. halböffentlich genutzten Sockelbereichs kommt der Kantine besondere Bedeutung zu. Als Dreh- und Angelpunkt des Projekts bietet sie den Bewohner*innen nicht nur eine kostengünstige Versorgung an, sondern richtet sich mit kulturellen Angeboten auch an bereits aktive Vereine und Gruppen in der Nachbarschaft und im Stadtteil. Nach den Plänen von AdAptiv könnte die Kantine zudem in Kooperation mit sozialen Trägern betrieben werden und an die gegenwärtige Zwischennutzung als solidarische Quartierskantine anknüpfen – entweder als Lehrküche für junge Menschen und Geflüchtete oder auch als Inklusionsbetrieb. Der ökologische Anspruch von AdAptiv, eine Vernetzung mit dem Frankfurter Ernährungsrat und dem Umweltamt anzustreben, spiegelt sich auch in der Herkunft der Lebensmittel aus Initiativen der solidarischen Landwirtschaft, dem Urban Gardening wider und den Konzepten zur »essbaren Stadt«. Die aktuell nur über den Hof zugängliche Kantine soll über einen neuen Eingang an der Mertonstraße mit großzügigen Fassadenöffnungen einen direkten Bezug zur Straße erhalten.



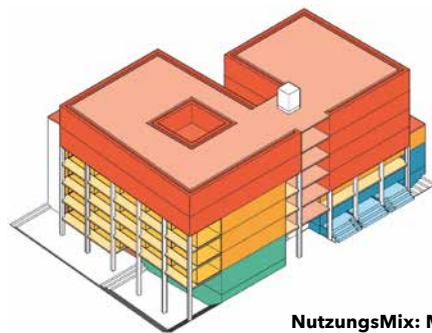
Grüne Vernetzung

Im rückwärtigen Begegnungsgarten soll eine Außen-gastronomie Platz finden, die über die offenen Grün-züge des Campusgeländes und in direkter Nach-barschaft zu Philosophicum und Studierendenhaus (heute »Offenes Haus der Kulturen«) Teil des öffent-lichen Raums wird. Der Begegnungsgarten bietet darüber hinaus vielfältige Anknüpfungspunkte vom Quartierstreffpunkt über Mehrgenerationenprojekte bis hin zur Ernährungsbildung. Um sich mit den Grün-räumen des Campusgeländes sinnvoll verbinden zu können, soll auf Zäune und Abgrenzungen jeder Art bewusst verzichtet werden.

Neben dem multifunktionalen Garten werden auch die weiteren Freiflächen von AdAptiv aufwändig begrünt und unter Einbeziehung des historischen Baumbestands als Gemüsegarten, Spielplatz oder für Sitzgelegenheiten genutzt. Auch die Fassadenflächen selbst wurden in das Freiflächenkonzept integriert: Letztlich sollen alle Oberflächen des Gebäudes, von den Fassaden bis zum Dach, intensiv begrünt werden und damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Die entlang der geplanten breiten Laubengänge – ein weiteres Element des in den Außenraum verlagerten gemeinschaftlichen Wohnens – angeordneten vertikalen Gärten sollen für Urban Gardening genutzt werden. Auch der Dach-garten bietet Raum für Begegnung und Kommunika-tion, wird darüber hinaus aber auch von einer Imkerin zur Haltung von Honigbienen genutzt.

Als ökologisch-soziales Leuchtturmprojekt möchte AdAptiv mit einem eigens entwickelten Mobilitäts-konzept die Verkehrswende im Stadtteil vorantreiben und auf das Auto weitgehend verzichten. Ressourcen wie Lastenfahräder, Rikschas sowie gegebenenfalls Carsharing werden mit dem Teilen von Zeit und nach-barschaftlicher Hilfe zusammengedacht.

Das Wohnprojekt AdAptiv zeichnet sich durch eine außergewöhnliche und ambitionierte Kombination von bezahlbarem, gemeinschaftlichen Wohnen mit innovativen Ansätzen in Richtung Quartier aus. Soziale Teilhabe und Ökologie werden in Einklang gebracht. Der Gedanke einer integrierten Stadt-entwicklung wird hier auf der Ebene des einzelnen Wohnprojekts aufgegriffen.



Nutzungsmix: Maxi

Wgs und andere Wohnformen	
Clusterwohnen	
gemeinschaftliche Bereiche	
Doppelnutzung Gewerbe / gem. Bereiche	
Gewerbe	

KLARA STADT.LAND.GUT IM WIESBADENER HOFGUT KLARENTHAL

**Ein Impulsgeber für neue Wohn- und Arbeitsformen,
für neue Alltags-Mobilität, neue Nachbarschaften
sowie neue Trägerstrukturen**

64



Am Übergang zwischen Stadt und Landschaftsraum

Wer sich Wiesbaden von Süden oder Osten nähert, sieht die Stadt im Talkessel und dahinter die bewaldeten Hänge des Taunus. Am östlichen Stadtrand, im Übergang zum Stadtwald, liegt die Großsiedlung Klarenthal, gebaut ab 1964 nach den Plänen des ehemaligen Frankfurter Stadtbaurats und späteren Leiters

der Planungsabteilung der Neuen Heimat, Ernst May. Wie viele Trabantenstädte dieser Zeit, so leidet auch Klarenthal - wenn auch eher geringfügig - heute unter strukturellen und sozial-gesellschaftlichen Problemen. Benachbart zur Großsiedlung, in der mehr als 10.000 Menschen leben, liegt der Straßenzug »Alt-Klarenthal«, der sich entlang der Außenmauern des vor rund 700 Jahren gegründeten Klosters und heutigem Hofgut Klarenthal den



Das Projekt liefert nach Auffassung der Jury zahlreiche innovative Ideen für eine zukunftsfähige Quartiersbildung.



Hang hinauf zieht. Während die kleine Nachbarschaft der etwa zehn Einfamilien- und Doppelhäuser wenig gemeinsam hat und sich kaum Leben auf der Straße zeigt, kommen hier dennoch täglich mehrere Hundert Schüler*innen vorbei. Denn seit 2008 hat sich, mitten im Grünen, auf dem Gelände der ehemaligen Gartenakademie, ein privater Kita- und Schulcampus etabliert, in gemeinwohlorientierter Trägerschaft.

Das benachbarte heutige Hofgut Klarenthal beherbergt seit Anfang der 2000er Jahre die Wiesbadener Jugendwerkstatt (WJW) als Pächterin, die v.a. Ausbildungsmöglichkeiten für Jugendliche anbot und zeitweise ein Restaurant betrieb. Umstrukturierungen führten dazu, dass das Hofgut nun in großen Teilen leer steht.

Begegnungsort und urbanes Labor

Das heutige Ensemble, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet, besteht aus einer L-förmigen Hofanlage, deren ehemalige Ställe den großen Hof zur Straße hin abschirmen. Hinter einer kleineren, baufälligen Scheune, die den Hof Richtung Osten abgrenzt, öffnet sich der Blick über die Streuobstwiesen und den Wellritzbach talabwärts nach Wiesbaden. Zwei weitere, frei stehende Gebäude gehören zu der Gesamtanlage: eine repräsentative, doch stark sanierungsbedürftige Villa an der südöstlichen Grundstücksecke und ein brauner Backsteinbau in der Zentralachse des Wirtschaftshofs.

In Reaktion auf den Leerstand hat sich 2020 die bürgerschaftliche Initiative »KlarA stadt.land.gut« gegründet, die das Ziel verfolgt, das Hofgut zu einem Vorzeigeprojekt genossenschaftlichen Wohnens und Arbeitens wie auch zu einem kulturellen und sozialen Begegnungsort zu machen. Mit dem Anspruch einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten und gene-

rationenverbindenden Umnutzung will die Gruppe gleichzeitig zukunftsfähige Modelle des Zusammenlebens erproben. Das Projekt versteht sich als Impulsgeber für neue Wohn- und Arbeitsformen, für neue Alltagsmobilität, neue Nachbarschaften in Klarenthal sowie für neue Trägerstrukturen.

Die Instandsetzung, Erweiterung und Etablierung einer dauerhaft tragfähigen Nutzung setzt Engagement und Fachkompetenz voraus. Die Initiative »KlarA stadt.land.gut« geht aus der Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG hervor, die Erfahrung in der Sanierung und Bewirtschaftung einer großen denkmalgeschützten Immobilie mitbringt und sich mit weiteren Engagierten aus den Bereichen Bildung, Kultur und Gastronomie zusammenschließen konnte.

Wie man dem historischen Ort gerecht werden und das Kleinod vor den Toren Wiesbadens mit neuem Leben füllen kann – das wollen die Initiator*innen mit Hilfe weiterer Unterstützer*innen aufzeigen und realisieren! Der experimentelle Charakter des Vorhabens wird vom ersten geplanten Schritt an deutlich: Das Hofgut soll nach Möglichkeit zeitnah als Teil der Stadt für die Nachbarschaft und weitere Besucher geöffnet werden, um hier ein urbanes Labor für ganz unterschiedliche Themen und Fragestellungen zu etablieren. Zwischennutzungen und Pop-up Formate sehen u.a. eine kleine Gastronomie vor, die Anlaufstelle, Treffpunkt und Diskussionsort für die zukünftige Nutzung des Hofguts sein soll und ein ungezwungenes Informationsangebot bietet. Über den Frühling und Frühsommer 2021 sind Veranstaltungen, Workshops und Demonstrationen zu Mobilitätsalternativen (Lastenräder, Elektro-Mobile, Carsharing) oder eine Tiny-house-Ausstellung geplant. Theater, Kunst und kleine Konzerte zeigen Optionen für dauerhafte Angebote für den Fall auf, dass das Projekt realisiert wird.

Ein neues Nutzungskonzept für das Hofgut Klarenthal

Um den Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohner*innen und Altersgruppen gerecht zu werden, sollen langfristig einerseits ganz verschiedene Wohnungstypen realisiert werden und andererseits Gemeinschaftsräume, -flächen und -einrichtungen ein Plus an Lebensqualität über die eigenen vier Wände hinaus bieten. Der eigentliche Wohnraum kann – angepasst an den baulichen Bestand und die verfügbaren Bauflächen auf dem Gelände – ganz unterschiedliche Gestalt annehmen. Ob eine Familie, ein Paar oder eine alleinstehende Person lieber in einer barrierefreien Wohnung, in einer Wohngemeinschaft oder in einem individuellen Tiny House leben möchte – die Gebäude und Freiräume bieten eine hohe Flexibilität bei den Nutzungsmöglichkeiten und machen das Projekt robust gegenüber Veränderungen und Krisen. So soll es auf dem Hofgut Klarenthal möglich sein, die Wohnsituation den Lebensphasen anzupassen und dauerhaft hier wohnen zu bleiben – unabhängig vom Alter und Gesundheitszustand.

Darüber hinaus erlaubt das Anwesen mit seinen Haupt- und Nebengebäuden im Bestand und auf den potenziellen Erweiterungsflächen, Wohnen und Arbeiten innovativ und kleinräumig zu verknüpfen. Neben Büros, Ateliers und Werkstätten, die das Wohnen ergänzen, bietet das Gebäudeensemble genug Raum, um es sowohl als Kulturzentrum für Theater, Lesungen, Konzerte und Ausstellungen als auch als Eventlocation für private und öffentliche Veranstaltungen zu etablieren.

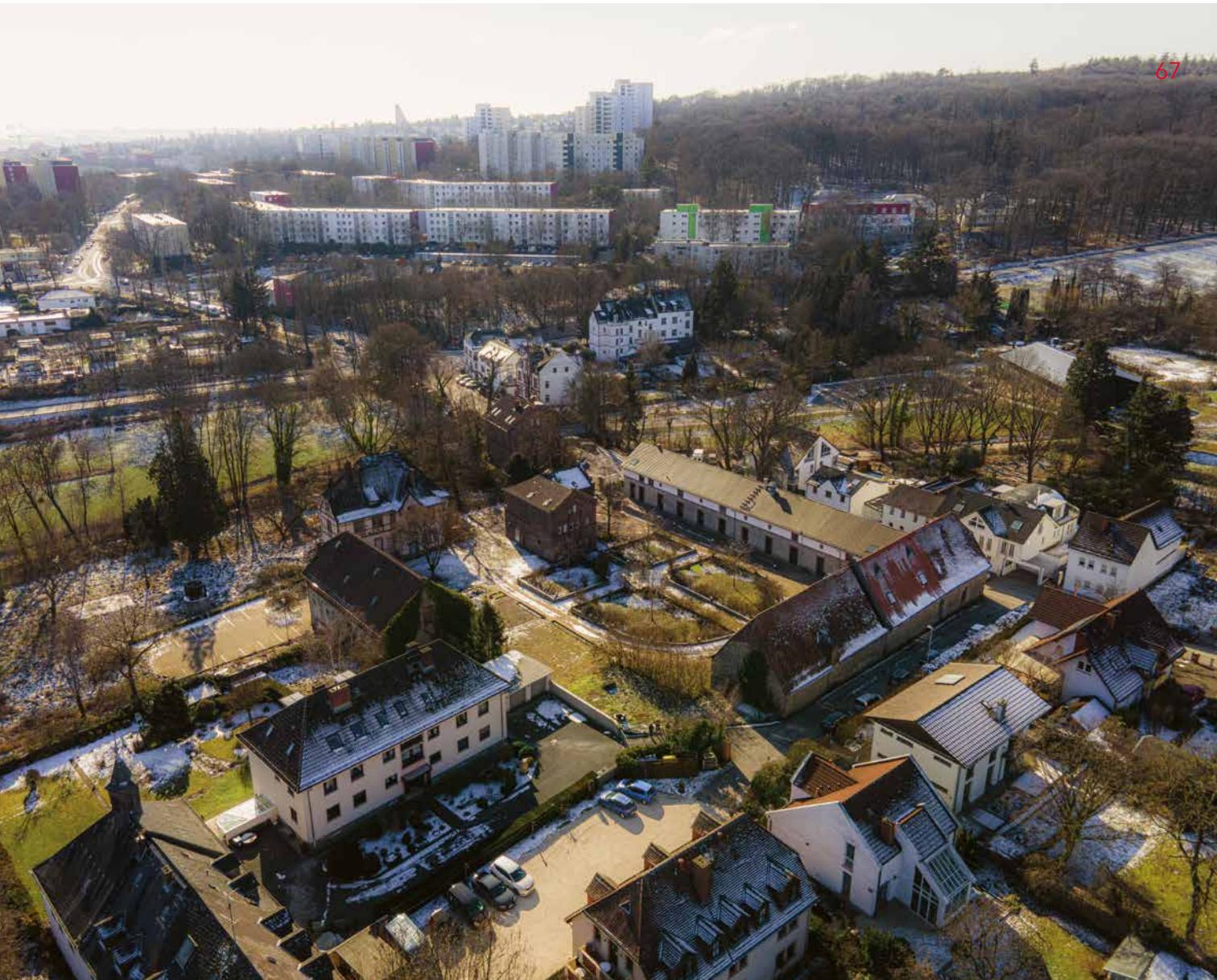
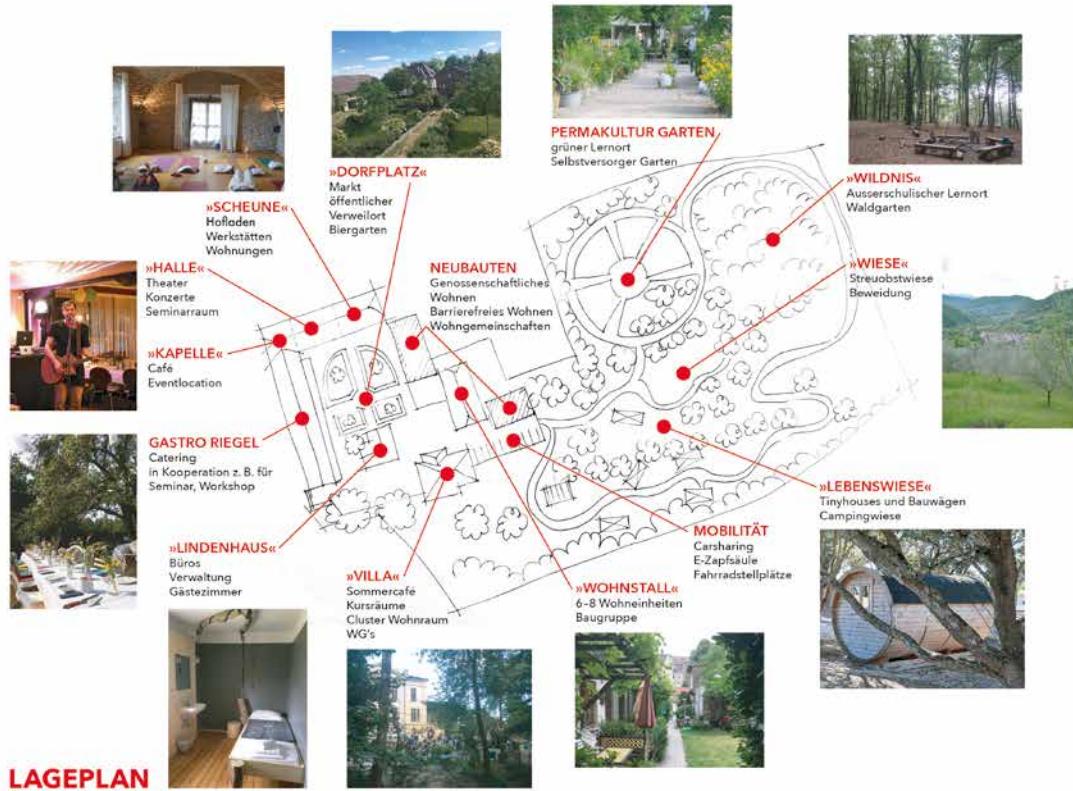
Der Hof bildet dabei zukünftig als öffentlich zugänglicher und grüner Dorfplatz das Zentrum für die Bewohner*innen und Gäste.

Experimentieren, gemeinsam Lernen und Zukunft gestalten

Angefangen bei der Sanierung, Restaurierung und dem denkmalgerechten Neu- und Umbau der Gebäude bis hin zu Mobilität, Energie- und Wasserhaushalt – der bewusste Umgang mit endlichen Ressourcen und der umgebenden Natur ist die bestimmende Entscheidungs- und Handlungsmaxime der potenziellen neuen Pächter des Hofguts Klarenthal. Der Vorbildfunktion des Bauvorhabens und dem Wandel hin zu einer klimafreundlichen Lebensweise wird dabei ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Frage der Alltagsmobilität wird z.B. eines der Schlüsselthemen der zukünftigen Nutzung des Hofguts sein, da kaum Stellplätze für private Pkws zur Verfügung stehen werden.

Als Wohn-, Arbeits- und Lernort könnte das Hofgut zukünftig nicht nur rund 60 Bewohner*innen, sondern allen daran interessierten Menschen die Gelegenheit bieten, neue alltagstaugliche Modelle des generationenübergreifenden Zusammenlebens zu erproben, gemeinwohlorientiert zu wirtschaften, umweltfreundliche Mobilitätsmodelle zu testen und einen Teil der Selbstversorgung über die Anlage von Permakulturflächen und die Wiederherstellung benachbarter Streuobstflächen zu sichern. Das Leben in und mit der Natur böte zahlreiche Anknüpfungspunkte der weiteren Freiraumgestaltung, des Naturschutzes und der Kooperationen – vom Schülercamp über Erlebnispädagogik für Klassen aus dem Stadtteil, Wildnis- und Naturpädagogik bis hin zu Permakultur-Workshops und Gesundheitscoaching für Erwachsene.

Für dieses verantwortungsvolle Vorhaben ist ein längerer Planungs- und Bauprozess absehbar, der Engagement, Dialogbereitschaft und Experimentierfreude von allen Beteiligten – den Initiator*innen, der Nachbarschaft und der Landeshauptstadt Wiesbaden – erfordert, um das Hofgut Klarenthal wieder zu einem lebendigen Ort der Begegnung zu machen!



Anhang →

INFORMATIONSQUELLEN ZUM WEITERLESEN:

→ Seite 26

Dr. Maren Heincke: »Besonderheiten der Gemeinwesenarbeit in ländlichen Räumen«

Bundesprogramm Ländliche Entwicklung (BULE) BMEL - Bundesprogramm ländliche Entwicklung
www.landatlas.de

Siebter Altenbericht der Bundesregierung 2017
»Sorge und Mitverantwortung in der Kommune - Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften«
www.siebter-altenbericht.de/der-siebte-altenbericht

Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume
www.netzwerk-laendlicher-raum.de

HMUKLV: Land hat Zukunft
www.land-hat-zukunft.de

Georg-August-Universität Göttingen, Prof. Claudia Neu: Das Soziale-Orte-Konzept.
www.sofi-goettingen.de/de/projekte/das-soziale-orte-konzept-neue-infrastrukturen-fuer-gesellschaftlichen-zusammenhalt/projektinhalt

Die mobile Seniorenberatung - Deutsche Blindenstudienanstalt e.V.
www.blista.de/seniorenberatung

Hessische Regionalforen (LEADER in Hessen)
www.hessische-regionalforen.de

Gemeinwesenarbeit in Hessen
www.gemeinwesenarbeit-hessen.de

Stephan Beetz und Andrea Gaede: Über die Idee von Gemeinwesenzentren
www.trafo-programm.de/1988_themen/2744_begegnungsorte/2780_uber-die-idee-von-gemeinwesenzentren

Seniorinnen und Senioren auf dem Bauernhof
blogs.hawk-hhg.de/vivage

Genossenschaft am Pulvermaar
<https://genomaar.de/genossenschaft/ziel>

Verbandsgemeinde Daun: WEGE - Wandel erfolgreich gestalten! Resiliente Dörfer
https://www.vgv-daun.de/vg_daun/Der%20WEGE-Prozess/Resiliente%20D%C3%B6rfer/

JURY

Annelie Bopp-Simon

Vizepräsidentin Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

—

Eine Stimme:

Brigitte Lerch

Referentin Altenhilfe und Betriebswirtschaft
Caritasverband für die Diözese Mainz e.V.

Uwe Seibel

Referent für Gemeinwesenarbeit, Allgemeine Sozialarbeit, Teilhabeprojekte und Armutslindernde Dienste
Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen

—

Prof. Dr. Constanze Petrow

Institut für Freiraumentwicklung
Hochschule Geisenheim University (HGU)

—

Angela Reisert-Bersch

Leitung Kompetenzzentrum Sozialmanagement und Marketing
Nassauische Heimstätte

—

Ulla Schauber

Stadtstrategen Weimar

—

Carsten Uhl

Referent Wohnungsbau und Wohnungsrecht
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

—

Christina Walling

Referatsleiterin Seniorinnen und Senioren
Hessisches Ministerium für Soziales und Integration

—

Fabienne Weihrauch

Geschäftsführung und Referentin für soziale Stadtteilentwicklung und Gemeinwesenarbeit
Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V.

70

KOOPERATIONSPARTNER

architekten- und
stadtplanerkammer
hessen



BILDNACHWEISE

- Umschlag: alle Fotos © Jonas Schwappach,
(oben) **Hafenquartier Hanau;**
(unten) **Luftbild Allendorf (Lumda);**
(Rückseite) **Straßenecke Allendorf (Lumda)**
- S. 1: Foto © HMWEVW
- S. 3: Foto © Gemeinschaft in Kehna,
Hofreite Dorfstraße 18, Wenkbach
- S. 5: Illustration (oben) © Nathalie Meyer,
Hofgut Klarenthal Wiesbaden;
Foto (Mitte) © Jonas Schwappach,
Campus Freistil, Rüdeseim,
Foto (unten) © Torsten Becker;
Mainufer, Frankfurt am Main
- S. 6: Foto © HA Hessen Agentur GmbH,
Wohnprojekt Blücherstraße Wiesbaden
- S. 7: Foto © Prof. Dr. Constanze Petrow,
Mauerpark, Berlin
- S. 8: Foto © Torsten Becker,
Mainufer Frankfurt
- S. 9: Foto © Torsten Becker,
Radfahrer*innen Frankfurt
- S. 11: Foto © HA Hessen Agentur GmbH,
BUGA Heilbronn
- S. 12: Foto © Andrea Schwappach,
Mainkai Frankfurt
- S. 13: Foto (oben) © Hoffotografen, Berlin;
Foto (unten) © privat
- S. 14: Foto © stattbau münchen GmbH,
Luftbild Prinz Eugen Park
- S. 15: Foto © Lukas Vallentin, **Holzbausiedlung
Baugemeinschafts team³**
- S. 16: Foto © Massimo Fiorito, **Laubengang
Baugemeinschaft Gemeinsam Groesser**
- S. 17: Foto © Heidi Reber,
Stadtteilfest Prinz Eugen Park 2018
- S. 19: Foto (oben) © Heidi Reber, **Lastenrad;**
Foto (unten) © stattbau münchen GmbH
- S. 20: Foto © HA Hessen Agentur GmbH,
Florinshof Gillenfeld
- S. 21: Foto © HA Hessen Agentur GmbH,
Florinshof Gillenfeld Hof
- S. 23: Foto © HA Hessen Agentur GmbH,
Rotenburg an der Fulda
- S. 24: Foto © Dr. Maren Heincke
- S. 28: Foto © Rainer Waldinger
- S. 30: Übersichtskarte Projekte © hesh.de
- S. 36: Lageplan © Projekt »Hand in Hand«
Allendorf (Lumda)
- S. 37: Foto © Jonas Schwappach,
Straßenecke Allendorf (Lumda)
- S. 38: Foto © Jonas Schwappach,
Hofsituation Allendorf (Lumda)
- S. 39: Visualisierung (oben) und Übersichts-
plan (unten) © Projekt »Hand in Hand«
Allendorf (Lumda)
- S. 40: Luftbild © Jonas Schwappach,
Baustelle Anna-Sophien-Höfe, Langen
- S. 42: Ansichtszeichnung © Dörfer Grohnmeier
Architekten im Auftrag der Baugenos-
senschaft Langen eG,
Anna-Sophien-Höfe, Langen
- S. 43: Ausschnitt Lageplan/Freiflächenkonzept
© Dörfer Grohnmeier Architekten im
Auftrag der Baugenossenschaft Langen
eG, **Anna-Sophien-Höfe, Langen**
- S. 44: Luftbild © Jonas Schwappach,
Wenkbach
- S. 45: Foto © Gemeinschaft in Kehna,
**Straßenansicht Marburger Straße 23,
Wenkbach**
- S. 46: Foto © Jonas Schwappach,
Bürgerhaus Niederweimar
- S. 47: Foto © Gemeinschaft in Kehna,
**Gartenansicht Marburger Straße 23,
Wenkbach**
- S. 48: Foto © Jonas Schwappach,
zentraler Hafenplatz, Hanau
- S. 49: Foto © Baugesellschaft Hanau GmbH,
**neue Hauseingänge / Gartenseite
Hafenquartier, Hanau**
- S. 50: Foto © Baugesellschaft Hanau GmbH,
**Beleuchtungstest Lichtinstallation am
zentralen Hafenplatz**
- S. 51: Foto © Jonas Schwappach, Gartenseite
Hafentor mit Hühnerställen
- S. 52: Visualisierung © MQ Projektentwick-
lungsgesellschaft mbH,
Platz vor dem historischen Sudhaus
- S. 53: Ausschnitt Lageplan © MQ Projekt-
entwicklungsgesellschaft mbH,
Martini Quartier Kassel
- S. 55: Foto © Jonas Schwappach,
Martini-Quartier Kassel
- S. 56: Foto © Jonas Schwappach,
Campus Freistil Rüdeseim
- S. 57: Foto © Campus Freistil GmbH Co. Im-
mobilieng KG Rüdeseim
- S. 59: Luftbild © Jonas Schwappach
Campus Freistil Rüdeseim
- S. 60: Foto © Jonas Schwappach,
Eingangsansicht AdA, Frankfurt
- S. 61: Foto © Jonas Schwappach,
Straßenansicht AdA, Frankfurt
- S. 62: Grafik © AdAptiv e.V.,
Generationenvielfalt bei AdAptiv
- S. 63: Foto © Jonas Schwappach,
Gartenansicht AdA, Frankfurt;
Grafik © AdAptiv e.V.,
Nutzungsmix bei AdAptiv e.V.
- S. 64: Illustration © Nina Wronka,
KlarA Neubauten Wiesbaden
- S. 67: Illustration (oben) © Nina Wronka;
Luftbild (unten) © Jonas Schwappach,
Hofgut und Großsiedlung Klarenthal

ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

72

IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Texte und Interviews

Andrea Schwappach, Architektin, architour.de,
Frankfurt am Main
Benjamin Pfeiffer, Architekt, Frankfurt am Main

Redaktion

Andrea Schwappach, architour.de
Susanne Piesk, HA Hessen Agentur GmbH
Xenia Diehl, HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz

hesh.de, Wiesbaden

Druck

Druckerei Lokay e. K. Reinheim

Auflage

500

Stand

Wiesbaden, Juni 2021

Download

www.wohnungsbau.hessen.de
natureOffice.com | DE-344-825080
INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU



