



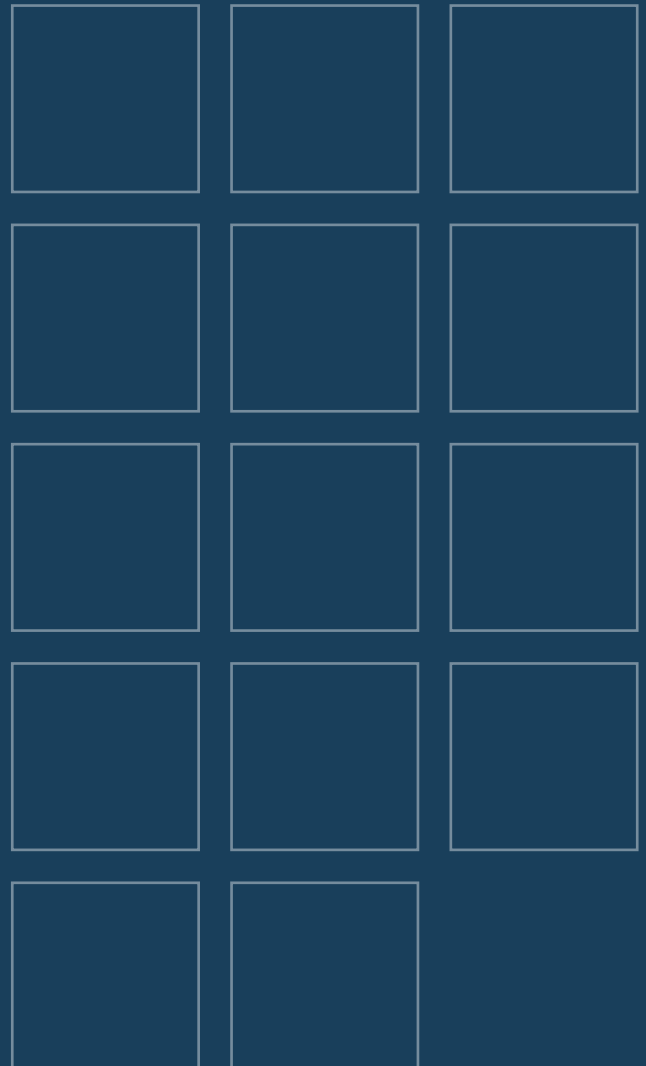
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 32/3

Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere

Projektsteuerung,
Trägerstrukturen und
Finanzierungsmodelle

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird betreut vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Liebe Leserin, lieber Leser,

ich freue mich sehr, Ihnen die dritte Ausgabe der ExWoSt-Informationen „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ präsentieren zu können.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Jahr 2007 mit der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ eine fachpolitische Initiative ergriffen, um das Zusammenleben in der Stadt zu einem öffentlichen Thema zu machen. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ (IFAS) ist ein wichtiger Baustein dieses Politikansatzes der Bundesregierung, mit der die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt inhaltlich ausgefüllt wird.

Das IFAS-Forschungsfeld steht am Ende der ersten „Halbzeit“. Viele Modellvorhaben sind bereits in der Bau- und Umsetzungsphase. Erste Hürden wurden genommen, unterschiedliche Lösungsansätze entwickelt, kommende Erfolge sind bereits erkennbar, und dies nicht zuletzt aufgrund eines regen Erfahrungsaustauschs zwischen allen Beteiligten im Forschungsfeld.

Dieser zielorientierte Erfahrungsaustausch zwischen den Projektbeteiligten in den Modellvorhaben und auch die Einbeziehung externer Experten, Wissenschaftler und Praktiker ist ein bedeutendes Erfolgsprinzip der ExWoSt-Forschungsfelder. Die in den städtebaulichen „Labors“ erprobten Maßnahmen, Methoden und Prozesse werden als Best-Practice-Methoden anderen Akteuren, Kommunen,

privaten Initiativen oder Investoren helfen, ähnliche Projekte in die Praxis umzusetzen.

Mit den vorliegenden ExWoSt-Informationen werden die Ergebnisse der dritten Erfahrungswerkstatt zusammengefasst, die im Februar 2008 in Ludwigshafen stattfand. In der Erfahrungswerkstatt haben neben den Akteuren der Modellvorhaben viele externe Experten und Praktiker wertvollen fachlichen Input eingebracht. Dieser Input stammte aus Projekten außerhalb des aktuellen Forschungsfeldes, die in diesem Heft vorgestellt werden.

Der Abgleich zwischen den Erfahrungen der Externen und der Forschungsbeteiligten ermöglichte eine reizvolle Erweiterung der Diskussionen, brachte zusätzliche Impulse von außen und verbesserte die Reflexion über das eigene Projekt und seine Erfolgsfaktoren.

Die Erfahrungswerkstatt hat gezeigt, dass die drei wesentlichen Einflussfaktoren

- Projektsteuerung,
- Trägerstrukturen und
- Finanzierungsmodelle

je nach Aufgabenstellung sehr unterschiedlich auf den Erfolg wirken. In jedem Projekt sind zu Beginn aus einer breiten Palette von Instrumenten die richtigen auszuwählen, um zu maßgeschneiderten Lösungen zu gelangen, die nachhaltig erfolgreich sind. Die Projektakteure haben hier gemeinsam weiteren Forschungsbedarf identifiziert. In den weiteren

Projektabschnitten liegt deshalb ein besonderer Fokus der Forschungsarbeit auf diesen Zusammenhängen.

Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis auf eine Veranstaltung im kommenden Herbst: Am 6. November 2008 findet in Braunschweig eine öffentliche Fachtagung im Rahmen des Forschungsfeldes statt. Auf dieser Konferenz werden nationale und europäische Fallstudien vorgestellt und diskutiert werden. Diese wurden im Rahmen des Forschungsfeldes parallel zu den laufenden Modellvorhaben auf ihre Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit untersucht und dienen ebenfalls als Impulsgeber für die Weiterentwicklung familien- und altengerechter Stadtquartiere.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, viel Spaß und Interesse beim Lesen dieser Ausgabe.

Iris Ammann

Ausgabe

32/3 - 06/2008

- 02 Vorwort**
- 04 Projektsteuerung, Trägerstrukturen und Finanzierungsmodelle**
- 06 Quartierbezogene Bewohnerarbeit in München**
- 08** Aus den Modellvorhaben: Trägerschaft, Rechtsformen und externe Kooperationspartner
- 09 Offene Bereiche in Gemeinschaftseinrichtungen**
- 11** Aus den Modellvorhaben: Finanzierungsmodelle und -strategien für den laufenden Betrieb
- 12 Kooperative Netzwerke und Foren für Bürgerengagement**
- 14** Aus den Modellvorhaben: Bürger gestalten mit – Neue Aufgaben für die Kommunen
- 15 Kooperationen fördern im Programm „Initiative ergreifen“**
- 17** Aus den Modellvorhaben: Neue Kooperationsformen mit Bürgern erproben!
- 18 Entwicklungsverfahren für unterschiedliche Zielgruppen**
- 20** Aus den Modellvorhaben: Projektsteuerung bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- 21 Gemeinschaftliche Wohnprojekte steuern und finanzieren**
- 23** Aus den Modellvorhaben: Dienstleistungen und unterstützende Strukturen in Wohnprojekten
- 24 Aktuelle Entwicklungen im Forschungsfeld**
- 24** Gemeinschaftseinrichtungen
- 25** Urbane Freiräume
- 26** Wohnen in Nachbarschaften
- 27** Ausblick
- 28 Impressum**

Projektsteuerung, Trägerstrukturen und Finanzierungsmodelle

Die 27 Modellvorhaben im Forschungsfeld befinden sich zurzeit mitten in der Projektumsetzung. Im Laufe der bisherigen Prozesse wurden vielfältige Erfahrungen zu den Themen Projektsteuerung, Trägerstrukturen und Finanzierungsmodelle in den Projekten gemacht. Mit der vorliegenden Ausgabe der ExWoSt-Informationen werden die Erfahrungen aus dem Forschungsfeld durch verschiedene Beiträge von externen Experten angereichert sowie die bisherigen Ergebnisse aus den einzelnen Modellvorhaben getrennt nach den drei Themenfeldern Gemeinschaftseinrichtungen, Urbane Freiräume und Wohnen in Nachbarschaften vorgestellt.

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen als Nukleus für den Aufbau lebenswerter Quartiere zu nutzen, ist Ziel in diesem Themenschwerpunkt des Forschungsfeldes. Das Spektrum der Projekte reicht von der kommunalen bis zur privatwirtschaftlichen Trägerschaft und Finanzierung. Kommunen, Wohnungswirtschaft und private Initiativen engagieren sich für ihre Stadtquartiere und schreiben den Gemeinschaftseinrichtungen dabei einen hohen Stellenwert zu. Sie stellen im Forschungsfeld häufig ein wertvolles Bindeglied zwischen Wohnen und öffentlichen Räumen dar. Gleichwohl ist der dauerhafte Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen gerade jenseits öffentlicher Fördermittel eine große Herausforderung für die Träger, denn die Arbeit steht stets im Spannungsfeld zwischen gemeinwohlorientierter Arbeit und wirtschaftlichen Erfordernissen. Insbesondere stellen sich Fragen nach der Verstetigung selbst tragender Strukturen sowie nach der dauerhaften Finanzierung des „offenen Bereiches“, der auch als das „Wohnzimmer“ des Stadtteils bezeichnet wird.

Die Projektsteuerung bei der Etablierung von Gemeinschaftseinrichtungen umfasst nicht nur die Organisation der Planungsprozesse, sondern auch die Sicherung der Alltagsarbeit. Hier besteht die Notwendigkeit der Anpassung an die sich wandelnden Bedingungen, wie Veränderungen von Lebensstilgruppen und Milieus. Die strategische Ausrichtung der Gemeinschaftseinrichtungen und ihre Rolle für die Quartiere müssen also stetig überprüft und neu verhandelt werden.

Die Stadt München verfolgt mit dem Programm „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“ den Ansatz, Quartiere durch Gemeinschaftseinrichtungen gezielt beim Aufbau tragfähiger nachbarschaftlicher Strukturen zu unterstützen, wie es der Beitrag von Andrea Sontheim beschreibt. Für den Ausbau aktiver Nachbarschaften scheint das in München praktizierte schrittweise und begleitete Entlassen der Bewohnerntreffs aus der Förderung erfolgreich zu sein. Die Entlassung aus der Förderung erfolgt nach einer Startphase von drei Jahren, in der auf der Basis von konkreten Zielvereinbarungen Bewohnerengagement für die Gemeinschaftseinrichtung aufgebaut wird.

In den Einrichtungen stellen die „offenen Bereiche“ das Herzstück und die Visitenkarte dar. Sie müssen eine Vielzahl von Aufgaben erfüllen, sind jedoch gleichzeitig der Bereich einer Gemeinschaftseinrichtung, der in Bau und Betrieb am schwierigsten zu finanzieren ist, da eine Eigenwirtschaftlichkeit nicht durch die Nutzung selbst zu erreichen ist. Welche Chancen und Risiken „offene Bereiche“ für Gemeinschaftseinrichtungen bieten und wie unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten einzuschätzen sind, thematisieren Gerd Dallmann und Dr. Elke Flake in ihrem Beitrag.

Urbane Freiräume

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird das Miteinander der Generationen außerhalb des traditionellen Familiennetzes immer bedeutsamer. Niedrigschwellige nachbarschaftliche Kontaktmöglichkeiten im Wohnumfeld der Stadtquartiere, die die Begegnung fördern und her-

ausfordern, sind daher eine wichtige Anforderung an die Gestaltung urbaner Freiräume. Gleichzeitig wird gerade in innerstädtischen Quartieren die Aneignung öffentlicher Räume für Kinder und die älteren Generationen nicht selten durch soziale Konflikte stark eingeschränkt. Hier stellt sich die Frage, wie Aneignung unterstützt werden kann, ohne Ausgrenzung zu fördern. Antworten sind nicht nur im baulich-gestalterischen Bereich zu suchen, sondern auch in den Verfahren zur Freiraumgestaltung, die darauf abzielen, dass Verantwortung für den öffentlichen Raum auch von den Nutzern selbst übernommen wird. Zur Beteiligung von Anwohnern an Planungsprozessen im öffentlichen Raum liegen bereits umfassende Erfahrungen vor. Neu sind Erkenntnisse, wie das initiierte Engagement kooperativ vernetzt, die Selbstorganisation gestärkt und die Verantwortung für den öffentlichen Raum verstetigt werden können. Positive Beispiele für die Netzwerkarbeit, die auch für bürgerschaftlich initiierte Freiraumprojekte relevant sind, stellt Erhard O. Müller vom Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement vor.

Mit der Gestaltung von Freiräumen für Jung und Alt entstehen neue Freiraumtypen, die zum Beispiel auf einer verstärkten Verzahnung mit kulturellen und künstlerischen Initiativen beruhen. Der öffentliche Freiraum wird damit nicht nur Bühne und Möglichkeitsraum, sondern auch durch neue Angebote von der Bürgerschaft konkret angeeignet. Dies erfordert Verfahren zur Kooperation zwischen den unterschiedlichen Ressorts Grün, Stadtplanung, Sport, Jugend, Familien und Kul-

tur. Für die kommunalen Verwaltungen als Träger städtischer Freiräume, aber auch für die Wohnungswirtschaft als Träger wohnungszugeordneter Freiräume entstehen neue Aufgaben der Projektsteuerung und -moderation, wenn Bürger öffentliche Freiräume mitgestalten. Öffentlich-private Kooperationen und strategische Partnerschaften sind hier Erfolg versprechend, brauchen aber auch die Unterstützung, Beratung und Moderation der Kommunen bzw. geeigneter Experten, wie die bisherigen Erfahrungen in den Modellvorhaben und den Freiraumprojekten im Landesprogramm NRW „Initiative ergreifen“ zeigen.

Wohnen in Nachbarschaften

Bei der Entwicklung von generationenübergreifenden Nachbarschaften bildet das Thema Wohnen einen Schwerpunkt, denn nur durch ein ausdifferenziertes Wohnangebot können verschiedene Nutzergruppen im

Quartier angesprochen werden. Als Initiatoren treten hier Kommunen, die Wohnungswirtschaft oder private Gruppen auf. Während Kommunen und die Wohnungswirtschaft im Rahmen einer langfristigen Stabilisierung der Nachbarschaften in der Regel die gesamte Quartiersentwicklung im Fokus haben, sind private Initiativen zunächst viel stärker auf das eigene Projekt orientiert und öffnen sich erst in einem zweiten Schritt zum Quartier.

In der Praxis geht die Quartiersentwicklung in beiden Fällen von der Initiierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für verschiedene Zielgruppen aus, die unterschiedliche Anforderungen an die Projektsteuerung, Trägerschaften, Rechtsformwahl sowie Finanzierungs- und Eigentumsmodelle stellen. Erste Ergebnisse hierzu liefert die Systematisierung der unterschiedlichen Projektarten, die in dem Beitrag von Rainer Kroll dargestellt wird: Dif-

ferenziert wird zwischen Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Wohnprojektgemeinschaften, Pflege-Wohngemeinschaften und Netzwerken).

Für Kommunen und die Wohnungswirtschaft wird es bei der Quartiersentwicklung in Zukunft wichtig sein, möglichst ein breites Spektrum verschiedener Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln. Das heißt auch, dass verschiedene Lösungswege im Hinblick auf die Eigentumsform, zusätzliche Dienstleistungsangebote und entsprechende Verträge mit Kooperationspartnern entwickelt werden sollten. So unterstützen Kommunen beispielsweise zunehmend Baugruppen durch entsprechende Projektsteuerung und -moderation, um Familien in der Stadt zu halten, und Wohnungsunternehmen gehen immer öfter Kooperationen mit ambulanten Diensten und anderen Dienstleistungsanbietern ein, um älteren Menschen das Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Ebenfalls neue Entwicklungstrends zeichnen sich bei Projekten ab, die von privaten Initiativen, Vereinen etc. initiiert werden. Wie der Beitrag von Harald Mollberg deutlich macht, entwickelt sich auch hier ein Umdenken in Richtung „Professionalisierung“. Beispielhaft wird dargestellt, wie eine externe Projektsteuerung in der Planungs-, Umsetzungs- und Wohnphase zu einer langfristig erfolgreichen Projektentwicklung führen kann, die darüber hinaus eine Öffnung und damit Ausstrahlung ins Quartier für Jung und Alt ermöglicht.



Zusammenhänge herstellen und Aktivitäten koordinieren – Projektsteuerung in Göttingen Grone.

Quartier- bezogene Bewohner- arbeit in München

Das Programm der „Quartierbezogenen Bewohnerarbeit“ der Landeshauptstadt München soll in einem präventiven Ansatz zur Stärkung der Stadtgesellschaft beitragen. Die Stadt München sieht Gemeinschaftseinrichtungen als Anker, um die Bewohnerinnen und Bewohner eines Stadtteils dazu zu befähigen, sich aktiv für eine Verbesserung ihres Wohnumfeldes, ihrer Lebensbedingungen sowie ihrer Alltagsituation einzusetzen. In München gibt es über das gesamte Stadtgebiet verteilt derzeit 27 Bewohnertreffs, davon acht in Selbstorganisation.

Andrea Sontheim ist tätig in der Steuerungsunterstützung des Sozialreferats Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München.

Ausgangssituation

Die Stadtgesellschaft wird mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Mit der Zunahme materieller Existenzrisiken für immer größere Teile der Bevölkerung wird die Integrationskraft der Stadt und insbesondere ihrer Stadtteile gefordert. Armut, Arbeitslosigkeit, Migration und abnehmende Mobilität führen zu verstärktem Konfliktpotenzial im unmittelbaren Umfeld der Nachbarschaft.

Vor allem Sozialwohnungsgebiete sind aufgrund der beschriebenen Entwicklungen tendenziell Gebiete mit sozialpolitischem Handlungsbedarf geworden. Soziale Kommunalpolitik kann mit der Stadtplanung, der Sozialverwaltung sowie Bildungsangeboten Rahmenbedingungen und Instrumente schaffen, die sozialen Austausch und gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen.

Das Wohnquartier als Zentrum des Lebensalltags insbesondere für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kann einen geeigneten und entwicklungsfähigen Ort sozialer Integration darstellen. Soziale Beziehungen und funktionierende Nachbarschaften sind aber nicht planbar und können nicht verordnet werden. Deshalb muss bei der Planung und Gestaltung der Wohnquartiere auf Möglichkeiten der sozialen Begegnung und des Miteinanders sowie einer Integration aller Bewohner geachtet werden.

Ziele und Arbeitsweisen quartierbezogener Bewohnerarbeit in München

In München werden – meist in Kooperation mit Wohnungsunterneh-

men – Räumlichkeiten geschaffen, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers kennen lernen können und das Entstehen von funktionierenden Nachbarschaften gefördert wird. Die sogenannten Bewohnertreffs können zur Freizeitnutzung, Gruppenarbeit, zu geselligen Zusammenkünften oder kulturellen Veranstaltungen genutzt werden. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt darauf, dass sich die Zielgruppe selbst für ihre Interessen stark macht, aktiv wird und sich bürgerschaftlich engagiert. Auch die Stärkung der lokalen Ökonomie und die Vernetzung mit vorhandenen Netzwerken, Angeboten und Dienstleistungen sind wichtig, um den Bürgerinnen und Bürgern so viele Ressourcen wie möglich zur Verfügung zu stellen. Die Aktivitäten und Angebote der Ehrenamtlichen in den Bewoh-

ner-treffs werden für mindestens drei Jahre von einer Fachkraft (Dipl.-Sozialpädagogen, Sozialarbeiter) unterstützt, gefördert und koordiniert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten nach dem Arbeitsprinzip Gemeinwesenarbeit, das sich durch folgende Punkte auszeichnet: Hilfe zur Selbsthilfe, Aktivierung, Ressourcenorientierung, Sozialraumorientierung, Alltags- und Lebensweltorientierung, ressort- und trägerübergreifende Kooperation, Methodenintegration, Bedarfsorientierung, Nachhaltigkeit und zivilgesellschaftliche Gemeinwesenentwicklung.

Nach drei Jahren Anschubfinanzierung wird geprüft, ob der Treff durch Ehrenamtliche aus dem Wohnquartier weitergeführt werden kann. Die Ehrenamtlichen werden für diese Aufgabe



Das Quartier Ackermannbogen in München bietet Raum für alle Generationen, nicht zuletzt durch den Bewohnertreff „Nachbarschaftsbörse“.

geschult und durch das sog. Raummanagement, das ebenfalls von der Stadt München finanziert wird, unterstützt. Diese Unterstützung umfasst die Übernahme des Mietvertrages, Verwaltungs- und Organisationsaufgaben, Übernahme von Reparaturen sowie Beratung und Unterstützung bei Konflikten zwischen den Ehrenamtlichen.

Ausstattung und Finanzierung

Bei der Finanzierung der quartierbezogenen Bewohnerarbeit handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt München. Bewohnertreffs werden überwiegend in Neubaugebieten mit einem Anteil geförderter Wohnungen von mindestens 170 Wohneinheiten, aber auch in bestehenden Sozialwohnungsgebieten mit besonderem sozialpolitischen Handlungsbedarf eingerichtet. In den Neubaugebieten gelingt es zunehmend, die Bewohnerarbeit in Public-Private-Partnership mit Wohnungsbaugesellschaften zu finanzieren. Das bedeutet, dass die Stadt die Personal- und Sachkosten finanziert; die Wohnungsbaugesellschaften überlassen die Räume zur mietfreien Nutzung und finanzieren die Erstausrüstung (Kücheneinrichtung, Möbel etc.).

Trägerschaft und Rechtsformen

Bis auf einen Bewohnertreff befinden sich alle Treffs in freier Trägerschaft. Träger der Bewohnertreffs sind zum Beispiel Wohlfahrtsverbände, Jugendhilfeträger und freie Träger aus den Bereichen Arbeit und Wohnen, Bildung, Umwelt und Agenda 21. Die Träger agieren in der Rechtsform eingetragener Verein (e.V.), gemeinnützige GmbH (gGmbH) bzw. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Externe Kooperationen

Das Programm der „Quartierbezogenen Bewohnerarbeit“ unterstützt die Bewohnertreffs in der Etablierung tragfähiger Strukturen. Hierzu gehört auch der Aufbau von vielfältigen Kooperationsbeziehungen. Die jeweiligen Kooperationsnetzwerke sind von der Situation und den Anforderungen der einzelnen Bewohnertreffs abhängig. Im Allgemeinen verfügen alle Bewohnertreffs jedoch über ein breites Netzwerk in das Quartier hinein. Die folgende Aufstellung vermittelt einen Eindruck über die Vielfalt der Kooperationsbeziehungen.

Programme und Projekte auf EU- und Bundesebene:

- EU-Projekte (Europäischer Sozialfonds ESF)
- Bundesprojekte (Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser, ExWoSt, Soziale Stadt, Lokales Kapital für soziale Zwecke LOS, Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit APUG etc.)
- Bundesweite Stiftungen (z.B. Bertelsmann-Stiftung) und bundesweite Aktionen, z.B. ARD-Themenwoche

Kooperationen auf städtischer (Verwaltungs-)Ebene:

- Stadtjugendamt (z.B. quartierbezogene Kinder-, Jugend- und Familienarbeit)
- Altenhilfe (bei den Bewohnertreffs im Rahmen des sog. „Bielefelder Modells“)
- Stelle für bürgerschaftliches Engagement
- Stelle für interkulturelle Arbeit

Kooperationen mit Unternehmen/lokale Ökonomie:

- Wohnungsunternehmen, Wohnbaugenossenschaften
- Sponsoring und Spenden (z.B. Unterstützung im Rahmen eines „sozialen Tages“)
- Second-Hand-Läden, Rad-Werkstatt, Tauschkreise

Kooperationen im Quartier:

- REGSAM (Regionalisierung Sozialer Arbeit in München)
- Bezirksausschüsse
- Quartiersmanagement in Soziale-Stadt-Gebieten
- Soziale Einrichtungen im Quartier (Mütter-/Familienzentren, Jugend- und Altenhilfeeinrichtungen, Kindertageseinrichtungen)
- Schulen und Bildungsträger
- Vereine und private Initiativen

Trägerschaft, Rechtsformen und externe Kooperations- partner

In den Modellvorhaben (MV) im Themenschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtungen zeichnen sich zur Trägerschaft und zu den Kooperationsformen der Gemeinschaftseinrichtungen in den Stadtquartieren neue Allianzen ab. In Abhängigkeit von den jeweiligen Projektinitiatoren entstehen unterschiedliche Konstellationen von Partnerschaften.

Kommunale Trägerschaft braucht Partner. Übernimmt die Kommune die Trägerschaft, so werden gleichzeitig enge Kooperationsbeziehungen zu anderen Akteuren aufgebaut. Kooperationsverträge mit jeweiligen sozialen Trägern oder bürgerschaftlichen Vereinen sichern ein breites Angebot und verankern die Einrichtung im Stadtteil (z.B. MV Offenburg, MV Ingelheim). Das Spektrum der Kooperationspartner reicht vom türkisch-islamischen Kulturverein oder Elternbeirat über das Seniorenbüro bis hin zu Bürgerinitiativen. Die Kommune findet ihre Partner aber auch in den Kirchen, wie im MV Sonneberg: Hier entwickeln evangelische Gemeinde und Kommune gemeinsam die Gemeinschaftseinrichtung. Werden Kooperationsbeziehungen formalisiert, so erfordert die Unterschiedlichkeit der beteiligten Akteure oftmals lange und schwierige Verhandlungen. Angestrebt wird von vielen Einrichtungen die Kooperation mit Schulen und mit lokalen Wirtschaftsunternehmen, die sich jedoch schwierig gestaltet, da diese Akteure den Gewinn einer Einbettung in quartiersbezogene Netzwerke oft noch nicht erkennen.

Wohnungswirtschaft initiiert generationenübergreifende Nachbarschaftsarbeit. Die Bedeutung der Nachbarschaftsförderung für Wohnzufriedenheit, soziale Gerechtigkeit und nicht zuletzt für ein positives Quartiersimage wird zunehmend von den Wohnungsunternehmen erkannt. Sie engagieren sich für die Quartiere, wodurch sie in vielen Modellvorhaben zu Unterstützern, Impulsgebern oder gar Initiatoren der Gemeinschaftseinrichtungen werden (MV Hamburg, MV München, MV Schwerin, MV Bremen). Hier sind insbesondere Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen wichtige Partner in der Schaffung lebenswerter Stadtquartiere.

Vereine sichern die Partizipation aller beteiligten Akteure, was sie für viele Modellvorhaben als Träger- und Rechtsform attraktiv macht. Die Ausgangsbedingungen in den Modellvorhaben sind jedoch sehr unterschiedlich. Im MV Bremen wird der Verein von einer Vielzahl der an der Entwicklung beteiligten professionellen Träger gebildet. Das breite Spektrum der eingebundenen Träger schafft

hier den Zugang zu den Zielgruppen vor Ort. Für die bürgerschaftlich organisierten Modellvorhaben (MV München, MV Düsseldorf) sichert der Verein ebenfalls die kontinuierliche Einbeziehung der Akteure – hier vor allem Ehrenamtliche aus dem Quartier. Die selbstständigen Trägervereine gewinnen für die einzelnen Aufgaben der Einrichtung Kooperationspartner und Fördergeber. Durch die lokale Verankerung des Trägervereins wird die nachbarschaftliche Identifikation und Unterstützung erleichtert.

Die Ziele bestimmen die Rechtsform. Als Rechtsform der lokalen Trägerschaft von Gemeinschaftseinrichtungen hat sich der eingetragene Verein (e.V.) bewährt, da je nach Ausrichtung und Schwerpunktsetzung der Einrichtungen die Grenzen zwischen ideeller Aktivität und gemeinnütziger Arbeit oftmals nicht genau zu ziehen sind. Teilweise wird der parallele Aufbau eines gemeinnützigen Fördervereins angestrebt, da einzelne Tätigkeitsschwerpunkte in Gemeinschaftseinrichtungen diese Kombination von Rechtsformen attraktiver erscheinen lassen.



Am runden Tisch im MV Bremen.



Der Spatenstich im MV Ingelheim wird für Diskussionen genutzt.



Schüler erstellen die Homepage zum MV Sonneberg.

Offene Bereiche in Gemeinschaftseinrichtungen

Die Landesarbeitsgemeinschaft Soziokultur (LAGS) berät in Niedersachsen Kulturschaffende und -einrichtungen vom großen Kultur- und Kommunikationszentrum bis zum Stadtteilkulturtreff, der mit den Gemeinschaftseinrichtungen im ExWoSt-Programm vergleichbar ist. Sie steht auch für die Beratung von Gemeinschaftseinrichtungen in Stadtquartieren zur Verfügung. In unterschiedlicher Ausprägung gibt es auch Beratungsangebote der anderen Landesverbände für Soziokultur, siehe auch www.soziokultur.de und www.soziokultur-niedersachsen.de

Elke Flake ist Regionalberaterin der LAG Soziokultur in Niedersachsen (LAGS); *Gerd Dallmann* ist Geschäftsführer der LAGS.

Schlüsselrolle offener Bereich

Offene Bereiche in Gemeinschaftseinrichtungen sind die Visitenkarte, das Herzstück der Einrichtung und haben eine Schlüsselfunktion für die Zugänglichkeit aller Bereiche des Hauses. Es lohnt sich also, ihnen in der Konzeption und der konkreten Umsetzungsplanung besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Hier verbergen sich zwei Risiken, auf die dieser Beitrag hinweisen will. Offene Bereiche sind die bezüglich der Anforderungen, die sie für einen gelungenen Betrieb stellen, am stärksten unterschätzten Bereiche. Die Vorstellung, ihre Nutzung würde sich aus einer gewissen Eigendynamik heraus von allein regeln und bräuchte keine weiteren konzeptionellen, gestaltenden oder betreuenden Vorkehrungen oder Aktivitäten, ist weit verbreitet. Die Menschen kommen herein, informieren sich selbstständig, begegnen sich, nehmen gegenseitig Rücksicht und nutzen den zur Verfügung stehenden Raum eigenständig nach ihren Bedürfnissen – so die weit verbreitete, irrtümliche Vorstellung.

Gleichzeitig sind offene Bereiche die bezüglich ihrer finanziellen Möglichkeiten am stärksten überschätzten Bereiche. Die Idee, man böte den Nutzern des Hauses ein paar kleine Getränke und Speisen, damit sie sich wohl fühlen, und man hätte dadurch gleichzeitig einen Deckungsbeitrag für andere Bereiche des Hauses, wie Veranstaltungen, Kurse oder Beratungsangebote, ist scheinbar nahe liegend, daher weit verbreitet und dennoch eine gefährliche „Falle“.

Charakterisierung

Wodurch zeichnen sich offene Bereiche im Idealfall aus? Wenn sie eine Schlüsselfunktion für die Zugänglichkeit aller Bereiche haben sollen, müssen sie zu den Öffnungszeiten der Einrichtung, egal in welchen Bereichen oder für welche Aktivitäten diese offen steht, offen sein. Sie sollten keine Schwellen errichten, sondern sich und damit die Einrichtung für alle potenziellen Nutzer zugänglich machen und anbieten. Das erfordert eine Aufenthaltsqualität für sehr unterschiedliche Nutzergruppen, ggf. auch gepaart mit einem gastronomischen Angebot. Offene Bereiche sind darüber hinaus eine Anlaufstelle für Informationen, insbesondere für die Vermittlung der Aktivitäten und Angebote des Hauses, wie etwa für Beratungsangebote, die nicht immer „selbsterklärend“ sind und oft der Ermutigung bedürfen. Hier werden ggf. auch Karten verkauft, Anmeldungen entgegengenommen und Raumfragen beantwortet.

Anforderungen

Die Anforderungen, die sich aus diesen vielfältigen Aufgaben für die Mitarbeiter in diesem Bereich her-

leiten, sind einerseits Managementherausforderungen, aber auch solche kommunikativen Charakters; hinzu kommen, wenn ein gastronomisches Angebot vorgehalten werden soll, auch kaufmännische Herausforderungen, auf die unten noch näher eingegangen wird. Dies legt das Fazit nahe: Die Visitenkarte des Hauses braucht eigentlich die qualifiziertesten (und teuersten?) Mitarbeiter, die die Einrichtung mit all ihren Facetten kompetent vertreten und die auf die unterschiedlichen Nutzergruppen mit angemessenen Formen der Kundenbindung eingehen können.

Hier stellt sich das Problem der Finanzierung, da öffentliche Geldgeber von der Zuschussfähigkeit dieses Tätigkeitsfeldes überzeugt werden müssen. Die Gastronomie als wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb und mögliches finanzielles Standbein dieses Bereiches will gut überlegt sein. Bevor man in diesem Feld aktiv wird, sollte man auf der Grundlage einer Drittelkalkulation den möglichen „Ertrag“, aber auch die möglichen Risiken kalkuliert haben. Es ist davon auszugehen, dass ein Drittel der entstehenden Kosten den Wareneinsatz betreffen, also den Einkauf



Fallstudie Nachbarschaftszentrum in Göttingen Grone: Offener Bereich mit Infothek.

der Getränke und Lebensmittel, die (in zubereiteter Form) in Verkauf oder Ausschank gebracht werden sollen. Ein weiteres Drittel entfällt auf die Personalkosten der Gastronomiemitarbeiter, und ein Drittel der Kosten sind Sonstiges wie Energie, Ausstattung, Reparaturen.

Vom Wareneinsatz her gedacht ergibt sich hieraus die Notwendigkeit eines dreifachen Aufschlages auf den Wareneinkauf; schon bei Getränken, wie z.B. Obstsaften oder Mineralwasser im Rahmen von Kinderveranstaltungen, ist dies den Nutzern gegenüber, die von einer Gemeinschaftseinrichtung ein niedrigpreisiges nicht-kommerzielles Angebot erwarten, oft schwer zu legitimieren. Noch schwieriger ist dies bei Speisen, bei denen dieser Aufschlag in der Regel nicht erzielt werden kann, sondern nur über eine Mischkalkulation mit höheren Aufschlägen bei Getränken.

Die Personalkosten bieten einen Anhaltspunkt für erforderliche Mindestumsätze. Bei einem Mindestlohn von 8 Euro/Stunde entstehen Bruttoarbeitgeberkosten von ca. 10 Euro/Stunde; das erfordert einen Mindestumsatz von 30 Euro pro Stunde und Beschäftigten, wenn eine Gastronomie wenigstens kostendeckend arbeiten soll. Bei einer mit zwei Personen (mit Küche oder Tischbedienung) besetzten Cafeteria beispielsweise wären in einer Acht-Stunden-Schicht folglich ca. 500 Euro einzunehmen. Unterhalb dieser Schwelle droht aus dem vermeintlichen „Goldesel Gastronomie“ eine finanzielle Belastung für die anderen Bereiche des Hauses zu werden. Auch eine Verpachtung

des gastronomischen Bereiches ist nur sinnvoll, wenn für den Pächter die hier aufgemachte Rechnung „aufgeht“. Träger, die einen solchen Schritt erwägen, um sich von diesem Bereich wegen seiner Risiken und seiner wirtschaftlichen Eigenlogik zu entlasten, müssen gleichzeitig gut überlegen, welche möglichen Interessenkonflikte sie sich ins Haus holen.

Ein rein ehrenamtlicher Betrieb eines gastronomischen Angebots und eines damit betriebenen offenen Bereichs mit den entsprechenden Erwartungen an Qualität und Kontinuität ist nur befristet praktikabel, da sich ehrenamtliches Engagement in solchen Fällen rasch „verbraucht“. Es braucht deshalb eine hauptamtliche Stütze zur Koordination und Sicherung der Kontinuität; dann kann auch ehrenamtlicher Einsatz projektbezogen möglich

und sinnvoll sein, etwa beim Tag der offenen Tür, bei Ausstellungseröffnungen oder anderen Sonderveranstaltungen.

Es gibt in dieser Frage keinen Königsweg; vielmehr geht es darum, intelligente Lösungen für den Einzelfall zu finden. Beispielsweise kommt eine Ergänzung der hauptamtlichen Kraft durch Ein-Euro-Jobs, Minijobs etc. in Frage; auch die Kooperation mit Ausbildungsträgern, die eine geförderte Ausbildung anbieten, ist eine denkbare Lösung.

Ein qualitativ gestalteteter offener Bereich erfordert also ein hohes Maß an Aufmerksamkeit in der Planung, an Kompetenz in der Umsetzung und an Kreativität in der wirtschaftlichen Betrachtung. Aber er ist es wert, denn er ist die Visitenkarte der Einrichtung.



Temporäre Nutzung eines Gruppenraumes als offener Bereich im MV Düsseldorf.

Finanzierungsmodelle und -strategien für den laufenden Betrieb

Die Grundfinanzierung der Modellvorhaben im Themenschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtungen steht in engem Wechselverhältnis zur jeweiligen Trägerschaft. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Modellvorhaben eine Mischkalkulation in ihren Finanzierungsmodellen praktizieren, die für eine höhere Stabilität sorgen soll. Eigenmittel zu erwirtschaften, hat für alle Modellvorhaben eine hohe Bedeutung.

Niedrige Fixkosten können in der Finanzierung eine entscheidende Rolle spielen. Dies wird in einigen Modellvorhaben beispielsweise über kostenfreie oder -günstige Räumlichkeiten gewährleistet (MV Bremen, MV Hamburg, MV Schwerin). Hier ist die Kooperation mit Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung.

Kommunale Finanzierung und eine größere finanzielle Autonomie der Gemeinschaftseinrichtung schließen sich nicht aus, wie das Offenburger Modellvorhaben zeigt. Hier wird mit der Einführung der Budgetierung die Stärkung der Eigenverantwortung des Stadtteil- und Familienzentrums im Umgang mit den Ressourcen verbessert, weil dieses innerhalb seines Finanzvolumens eigenverantwortlich seine Einnahmen und Ausgaben planen und abwickeln kann.

Bürgerschaftlich organisierte Gemeinschaftseinrichtungen brauchen solide betriebswirtschaftliche Konzepte an der Schnittstelle von Ehrenamt und Professionalität, wie sich an den Modellvorhaben Düsseldorf und München erkennen lässt. Das MV Düsseldorf hat zum jetzigen

Zeitpunkt eine langfristig tragfähige Betriebsperspektive auf der Basis von Jahreswirtschaftsplänen. Grundlage hierfür ist ein 50%iger Betriebskostenzuschuss der Stadt, die restlichen Mittel werden frei erwirtschaftet. Das Modellvorhaben München wurde von 2005 bis 2007 über kommunale Zuschüsse (Sach- und Personalmittel) finanziert. Als Anschlussfinanzierung konnte für drei Jahre ein 50%iger Mietkostenzuschuss sowie eine 400-Euro-Stelle verhandelt werden. Für das Aufrechterhalten des Service-Standards der Nachbarschaftsbörse ist jetzt mehr ehrenamtliche Mitarbeit erforderlich.

Refinanzierung durch Einnahmen spielt unabhängig von der Trägerschaft eine wichtige Rolle. Sind professionelle Träger in einer Gemeinschaftseinrichtung angesiedelt, so leisten sie einen Beitrag zu Betriebs- und Nebenkosten des offenen Bereiches (z.B. MV Sonneberg, MV Hamburg, MV Bremen). Einnahmen aus Vermietung von Räumlichkeiten und professionellen Teilbereichen (z.B. Mittagstischangebote) stellen für viele Modellvorhaben einen wichtigen Baustein im Finanzierungskonzept

dar (z.B. MV Ingelheim, MV Bremen, MV Hamburg, MV München). Der angestrebte Umfang der Einnahmen variiert jedoch abhängig von der Trägerform; so erbringen bürgerschaftlich oder privatwirtschaftlich getragene Projekte oft einen höheren Finanzierungsanteil über Vermietung als kommunal getragene Projekte.

Fördertöpfe und Sponsoring gezielt zu nutzen, bringt den Modellvorhaben nicht nur monetäre Vorteile. Sei es die Aufnahme in das Mehrgenerationenhausprogramm des Bundes (z.B. MV Ingelheim, MV Düsseldorf, MV Hamburg, MV Bremen) oder die Teilnahme an diversen fachlichen Wettbewerben und Ausschreibungen (z.B. MV Düsseldorf), die Modellvorhaben erzielen hierdurch nicht nur Zuschüsse zu Betriebs- oder Personalkosten, sondern erlangen auch ein hohes Ansehen, was wiederum beim Einwerben von Sponsorenmitteln und Spenden hilft (z.B. MV Düsseldorf, MV Bremen). Zum Aufbau selbst tragender Strukturen ist eine Finanzierung der hierfür notwendigen Schnittstelle jedoch oft nur über eine staatliche Förderung oder über dritte Geldgeber möglich.



Stadtteil- und Familienzentrum in Offenburg.



Das Café Rigoletto wirkt als Anker im MV München.



Die Wohnungsgenossenschaft SWG ist Entwickler des MV Schwerin.

Kooperative Netzwerke und Foren für Bürgerengagement

Der öffentliche Raum für alle Generationen ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal für lebendige, urbane Stadtquartiere. Dabei ist festzustellen, dass sich zunehmend private Initiativen auch für die Gestaltung ihres Wohnumfeldes und urbaner Freiräume in den Stadtquartieren einsetzen. Bürgerschaftliches Engagement stützt sich dabei vermehrt auf Netzwerke, um die Selbstorganisation zu unterstützen und auszubauen.

Erhard O. Müller vom Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement stellt kooperative und Teilhabe-Netzwerke vor, die als Plattform für die Interessenvertretung für Bürgerengagement dienen. Der Autor ist am 14. Mai 2008 überraschend verstorben.

Die fehlenden finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen gefährden die Instandhaltung und Aufrechterhaltung von öffentlichen, aber auch privat geführten Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen, Bädern, Bibliotheken, Kultur- und Bürgerhäusern). Gleichzeitig wächst der Bedarf an neuen Einrichtungen, Dienstleistungen und veränderter Wohnumfeldgestaltung, die den älteren Bewohnern, den veränderten Haushaltstrukturen und der Nationalitätenvielfalt gerecht werden.

Unter diesen Vorzeichen erfährt das bürgerschaftliche Engagement nicht nur einen faktischen und politischen Bedeutungszuwachs, sondern auch eine neue Ausrichtung. Es entwickelt sich zu einer Stütze kommunaler Entwicklung und Lebensqualität, wird zunehmend Teil der kommunalen und regionalen Entwicklungsstrategie und ergänzt Ansätze wie die der interkommunalen Zusammenarbeit. Kommunale Dienstleistungen und Einrichtungen werden künftig immer mehr unter Beteiligung von Vereinen, Privatpersonen, Unternehmen etc. realisiert und am Leben erhalten. Zur Unterstützung dieser Entwicklung bedarf es adäquater Rahmenbedingungen und Verwaltungsstrukturen.

Die Zahl der Kooperationen zwischen Kommunen, Ehrenamtlichen und Unternehmen wird wachsen. Sie reicht von sogenannten Public-Private-Partnership-Unternehmen bis zur Übernahme öffentlicher Einrichtungen durch Private oder Stiftungen.

Kooperative Netzwerke

Bei den betroffenen Akteuren wachsen das Bewusstsein und die Anstrengungen für eine verstärkte organisationsübergreifende Kooperation und Vernetzung. Insbesondere im Zusammenhang mit der (knapper werdenden) Ressourcenentwicklung wächst natürlich die Bereitschaft zur Kooperation – gerade auch zum Zweck von gemeinsamen Projektentwicklungen. Gleichzeitig verstärkt sich die Einsicht bei den professionellen Akteuren, dass eine zielgerichtete Kooperation und Vernetzung die gesellschaftspolitische Anerkennung und Aufwertung des Themas und damit die Legitimation und Effektivität der eigenen Arbeit befördert.

Dabei fordern die Akteure immer offensiver die notwendige Kompetenzpartnerschaft mit Politik und Administration ein, um die drei „strukturellen Säulen“ zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zu stärken: Vielfalt – Kontinuität – Kooperation.

In diesem Zusammenhang ist ein Trend zu beobachten, sich zwecks langfristiger Stärkung des Bürgerengagements zu strategischen Partnerschaften, Kooperationsverbänden oder lokalen/regionalen/landesweiten Netzwerken zusammenzuschließen. Das geht in die richtige Richtung, ist aber keineswegs als ein „Selbstläufer“ zu betrachten.

Vor diesem Hintergrund sind erfolgreiche Beispiele der Projektkooperation und Vernetzung stärker ins öffentliche Bewusstsein zu bringen und zudem Erfolgsfaktoren der Netzwerkarbeit analytisch klar zu benennen.

Positive Beispiele:

- Die Gründung von Bürgerstiftungen im Rahmen von Public-Private-Partnership
- Arbeitsgemeinschaften unter Einbeziehung von bürgerschaftlichem Engagement und Bürgerbeteiligungs-Know-how
- Kooperation mit Bildungsträgern vor Ort (Schulen, VHS)

„Public-Private-Partnership-Projekte“ wie z.B. Bürgerstiftungen können eine wichtige Rolle für die Finanzierung von Infrastrukturprojekten vor Ort spielen und den Spielraum gegenüber der Politik vergrößern.

Zum Beispiel: Bürgerstiftung

Die Gründung einer Bürgerstiftung kommt auch für die Unterstützung der Quartiersentwicklung infrage. Die Vorteile liegen auf der Hand: Stiftungen verfolgen langfristige Ziele, sind „solide“ und können als „Marketinginstrument“ eingesetzt werden. Sie eignen sich daher insbesondere zur Verstärkung von bürgerschaftlich getragenen Projekten. Gleichzeitig wird zum Wirtschaften ein Stiftungskapital benötigt. Um zu entscheiden, ob die Gründung einer Bürgerstiftung wirklich die geeignete Rechtsform ist, um das jeweilige Projekt zu verwirklichen, bedarf es eingehender Vorüberlegungen.

Teilhabe-Netzwerke als Grundvoraussetzung des Engagements

„Bürgerschaftlich Engagierte beanspruchen, sich mit ihren Kompetenzen und Erfahrungen in politische Entscheidungsprozesse einzubringen und mitentscheiden zu können.“ (Berliner Charta des Bürgerschaftlichen Engagements)

Der Anspruch der bürgerschaftlich Engagierten, an der Gestaltung ihres Gemeinwesens teilzuhaben, wächst. Der Grundansatz sollte daher lauten: Einer stärkeren Übernahme von sozialer Verantwortung durch die Bürgerschaft (wie sie zurzeit erfolgt) muss eine stärkere Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger an politisch-administrativen Entscheidungen gegenüber stehen.

Dafür bedarf es entsprechender Beteiligungsverfahren in allen Belangen, die die Bürger betreffen, vor allem aber in Haushaltsfragen. Was jedoch oft noch fehlt, ist die Bereitschaft der Verantwortlichen zur Aufnahme dieser „zweiten Säule“ der politischen Willensbildung und Entscheidungsfindung in unsere parlamentarischen und administrativen Strukturen. Denn eine wirkliche Teilhabe der Bürgerschaft erfordert erkennbare Verbindlichkeiten in Parlament und Verwaltung: Die Ergebnisse von Beteiligungsverfahren müssen glaubwürdig und formal legitimiert in den politischen Entscheidungsprozess einfließen.

Die erkennbare bürgerschaftliche Beeinflussbarkeit von politischen und Verwaltungs-Entscheidungen wird von den Bürgern sensibel registriert und als ein wichtiges Indiz für ihre Einbeziehung in die Gemeinwesenentwicklung wahrgenommen. Das bedeutet dreierlei:

1. Anerkennungskultur für Engagement seitens politischer Würdenträger bedeutet nicht nur die Ehrendadel für langjährige Verdienste, sondern auch eine neue Beteiligungskultur.

2. Dafür bedarf es besonderer Teilhabe- und Kommunikationsnetzwerke, innerhalb derer die engagierte Bürgerschaft, die Verwaltung und die Politik regelmäßig zusammenkommen, über die Probleme reden, die gegenseitigen Ansprüche formulieren und kennenlernen – und *gemeinsam* Lösungen finden. Wichtig dabei ist, dass eine regelmäßige Kommunikation „in Augenhöhe“ stattfindet.

3. Gerade Stadtentwickler und Community Organizer sollten sich verpflichtet fühlen, aufgrund ihres vorhandenen Erfahrungswissens eine vorantreibende Rolle bei

der Etablierung solcher Teilhabe-Netzwerke zu spielen.

Informationen zu Bürgerstiftungen:

- www.buergerstiftungen.de
- www.bertelsmann-stiftung.de
- www.aktive-buergerschaft.de
- www.die-deutschen-buergerstiftungen.de

Zur Partizipation:

- Newsletter des „Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement“ zur Partizipation

Zehn Schritte zur Gründung einer Bürgerstiftung

- 1) Zur Gründung einer Bürgerstiftung ist eine Machbarkeitsstudie, d.h. die Überprüfung der Realisierungschancen für eine Bürgerstiftung, zu empfehlen. Viele Informationen erhalten Sie von der Kommune, vom Stadtmarketing, der Handelskammer etc.. Kernfragen der Studie: Haben wir die Menschen, das finanzielle Potenzial und die Begeisterung, um eine Bürgerstiftung zu einem dynamischen Akteur in der Kommune werden zu lassen?
- 2) Der zweite Schritt ist dann die Entscheidung für eine Stiftungsgründung: Bevor Sie sich entscheiden, eine Bürgerstiftung zu gründen, sollten Sie unbedingt die Zielsetzung bzw. Motivation Ihrer Mitstreiter erforschen, d.h. klären, ob eine Stiftung tatsächlich die ideale Rechtsform für das Anliegen ist – oder ob nicht die Gründung eines Vereins schneller und effizienter zum Ziel führt.
- 3) Entwicklung der Ziele, des vorläufigen Leitbilds und des Satzungsentwurfs (in einem möglichst kleinen, homogenen Initiativkreis).
- 4) Parallel dazu geht es darum, weitere Gründungstifter zu werben. Die Gründungstifter sichern in einer schriftlichen Verpflichtungserklärung einen Geldbeitrag zur Gründung der Stiftung zu.
- 5) Der Satzungsentwurf wird mit der zuständigen Stiftungsbehörde und dem Finanzamt abgestimmt.
- 6) Die Gründungstifter bestimmen die Mitglieder des ersten Vorstandes sowie Stiftungsrates – und unterschreiben die Errichtungserklärung der Bürgerstiftung (Stiftungsgeschäft).
- 7) Für die Anerkennung der Bürgerstiftung werden Stiftungsgeschäft, Satzung und Vermögensnachweis der zuständigen Stiftungsbehörde vorgelegt. Sinnvoll ist auch die Vorlage einer vorläufigen Stellungnahme des Finanzamtes zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit der Stiftung (Anerkennungsurkunde).
- 8) Der Stiftungsvorstand beantragt bei der Stiftungsbehörde die „Vertretungsbescheinigung“, damit er z.B. das Bankkonto für die Stiftung einrichten kann (Einzahlung des Stiftungsvermögens).
- 9) Wenn die Stiftung als rechtsfähig anerkannt ist, sind die Stifter verpflichtet, das in dem Stiftungsgeschäft zugesicherte Vermögen auf die Stiftung zu übertragen.
- 10) Der Vorstand der Bürgerstiftung beantragt die Anerkennung der Gemeinnützigkeit bei dem zuständigen Finanzamt.

Bürger gestalten mit – Neue Aufgaben für die Kommunen

In den Modellvorhaben im Themenschwerpunkt Gestaltung urbaner Freiräume spielt die aktive Beteiligung und Mitwirkung bürgerschaftlicher Gruppen und lokaler Akteure in den Stadtquartieren eine tragende Rolle bei der Projektfindung, Projektumsetzung und auch im Betrieb der Freiräume. Die bisherigen Erfahrungen der Projektumsetzung in den Modellvorhaben zeigen schon jetzt, dass mit der generationenübergreifenden Gestaltung und den neuen Allianzen, die bei der Gestaltung urbaner Freiräume zwischen Bürgerschaft und Flächeneigentümern eingegangen werden, neue Aufgabenfelder für die Kommunen verbunden sind.

Anhand der bisherigen Erfahrungen in den Modellvorhaben sollten die Aufgaben der Verwaltung bei der Gestaltung urbaner Freiräume für alle Generationen auf unterschiedliche Handlungsfelder ausgerichtet werden.

In der Verwaltung wird eine Querschnitts- und projektbezogene Arbeit sowie Teambildung benötigt. Die Ressortstruktur in den Kommunen sowie die Trennung von Planen, Bauen und Pflege stellen besondere Herausforderungen für die Umsetzung komplexer Freiraumprojekte dar. Innerhalb der Verwaltung ist daher eine Projektsteuerung und -moderation notwendig, die die einzelnen Fachplanungen, Zuständigkeiten, Finanzierungen und Zeitabläufe synchronisiert. In den Modellvorhaben ist in der Regel eine Person in der Verwaltung benannt (z.B. MV Frankfurt, MV Berlin-Mitte, MV Fürstenfeldbruck). Um soziale und bauliche Prozesse in Übereinstimmung zu bringen, sind einige Modellvorhaben eine Projektkooperation zwischen den Fachämtern eingegangen (z.B. MV Kiel und MV Berlin-Mitte).

Prozessoffenheit und Flexibilität von Planung und baulichen Lösungen ist eine wichtige Voraussetzung bei der Umsetzung von generationenübergreifenden Freiraumprojekten. Mit den Modellvorhaben werden daher zumeist offene Prozesse der Umgestaltung der Freiräume angestoßen. Moderierte Arbeitsgruppen im Rahmen von Planungsworkshops oder Planungsstammtischen (z.B. MV Dessau, MV Magdeburg, MV Berlin-Mitte, MV Leipzig) bieten Raum für Beteili-

gung und Engagement. Flexible und offene Raumstrukturen, wie z.B. eine mobile Bühne im Stadtpark Dessau, sollen eine bedarfsgerechte Nutzung durch verschiedene Gruppen ermöglichen.

Projektkomplexität erfordert gute Projektsteuerung. Ein integrierter, prozessorientierter Planungsansatz, die Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement sowie die ressortübergreifende Kooperation in der Verwaltung erhöht die Komplexität der Projekte erheblich. Die Prozessmoderation zwischen Verwaltung, Projektakteuren und Bürgern wird in allen Modellvorhaben extern an qualifizierte Dienstleister vergeben. Der Moderations- und Steuerungsaufwand wird als hoch eingestuft. Erfolge zeigen sich, indem die Aktivierungsprozesse der Modellvorhaben positiv in die Quartiere hineinwirken und Bürgergruppen sich stark mit dem Projekt identifizieren (z.B. MV Berlin-Mitte, MV Sangerhausen).

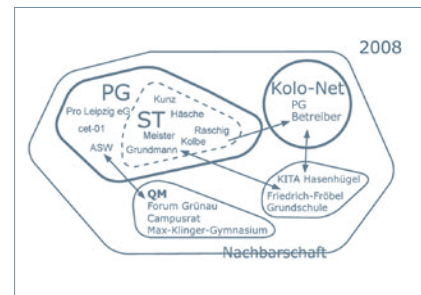
Transparente Entscheidungsstrukturen und klare Verantwortlichkeiten sind besonders bei bürgerschaftlich

mitgetragenen Projekten wichtig. Hierzu wurden in den Modellvorhaben regelmäßig tagende und für alle offene Gremien eingerichtet (z.B. Projektstammtisch im MV Leipzig, Jour fixe im MV Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg). Zentrale Projektentscheidungen werden in größeren Steuerungs- oder Lenkungsunden getroffen. Für die Projektkommunikation werden E-Mail-Verteiler, Flyer und Projekt-Webseiten genutzt. Wichtig ist es, die Leitungsebenen in Verwaltung und Politik möglichst direkt und zeitnah in wichtige Entscheidungen einzubeziehen, um deren Unterstützung abzusichern und Projektverzögerungen zu vermeiden.

Bürgerschaftlich getragene Projekte benötigen Unterstützung und Beratung. Ein kompetenter und engagierter Ansprechpartner in der Verwaltung ist eine Schlüsselmaßnahme. In der Stadt Dessau wird zum Beispiel für drei Jahre die Stelle eines Parkmanagers eingerichtet, der als „Kultur- und Parkhausmeister“ agieren und die Netzwerkbildung für die Parkbeispielung und für Pflegepatenschaften unterstützen soll.



Parkwerkstatt mit engagierten Bürgern in Dessau.



Steuerungsverfahren im Modellvorhaben Leipzig-Grünau.

Kooperationen fördern im Programm „Initiative ergreifen“

Das Städtebauministerium des Landes NRW unterstützt seit 2001 bürgerschaftlich getragene Projekte – hierzu gehören auch eine Reihe von Projekten, die sich auf den Freiraum beziehen. Das Programm richtet sich an bürgerschaftliche Gruppen und lokale Partnerschaften, unterstützt die Verknüpfung von bürgerschaftlichem Engagement mit Anliegen von Stadterneuerung, Stadt(teil)- und urbaner Freiraumentwicklung.

Joachim Boll ist Inhaber von startklar.projekt.kommunikation, das vom Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Management von „Initiative ergreifen“ beauftragt ist.

„Initiative ergreifen“ ist zwar ein Programm der Städtebauförderung und damit auch des Bauens, es soll aber bürgerschaftlichen Gruppen, die in die Träger- und Betriebsverantwortung einsteigen, helfen, eine solide mittel- und längerfristige Basis aufzubauen.

Rechts- und Organisationsformen

Bei den Projekten aus dem Programm „Initiative ergreifen“ kommt vom Verein über die GmbH bis hin zur (Bürger-)Stiftung fast die gesamte Bandbreite der Rechtsformen vor. Vereinskonstruktionen überwiegen, weil sie überschaubar, offen und relativ leicht zu gründen sind. Vereine haften mit ihrem Vereinsvermögen. Insofern steht bei größeren und unternehmerisch ausgerichteten Projekten die Frage nach der Gründung einer GmbH und der Aufbringung des Stammkapitals an. Stiftungen und Bürgerstiftungen sind nur dann interessant, wenn sehr langfristige Anliegen verfolgt werden. Sie haben ein sehr gutes Image für die Spenden- und Sponsorenakquisition. Allerdings sollte auch die Chance bestehen, längerfristig ein hohes Stiftungskapital aufzubauen. Bürgerstiftungen haben sich als eine Sonderform in den letzten Jahren breit entwickelt; über sie lässt sich neben großen Zustiftungen gerade durch viele kleinere Zustiftungen eine breite bürgerschaftliche Basis für Anliegen in einem örtlichen Gemeinwesen mobilisieren.

Die Erfahrung aus den inzwischen 60 Projekten verweist durchgängig auf den Vorrang des „Personensystems“ und ein möglichst breites Netzwerk von Engagierten vor Fragen der rechtlichen und steuerlichen Konkreti-

sierung. Ein Kern von Aktiven muss bereit sein, auf der „Vorstandsebene“ direkte Verantwortung zu übernehmen bis hin zu einer Projektgeschäftsführung. In deren Umfeld können dann auch Beiratskonstruktionen in einer Abstufung des Engagements das jeweilige Projekt stützen. Die Beteiligten müssen sich über die gemeinsamen Ziele verständigen. Letztlich lohnt es sich erst dann, rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen, die unterschiedlichen Rechtsformen zu bedenken und die für das jeweilige Projekt richtige zu erarbeiten.

Gemeinnützig-unternehmerisch organisierte Projekte

Unabhängig von der Rechtsform ist die gemeinnützig-unternehmerische Ausrichtung wichtig. Damit ist einerseits nicht nur die steuerliche Gemeinnützigkeit gemeint, sondern eine Haltung, die sich ausrichtet an gemeinschaftlichen Anliegen der örtlichen Stadtgesellschaft. Andererseits sollten im Kern der Aktiven organisatorische, bauliche, finanzielle und betriebliche Kompetenzen vorhanden sein. Gut aufgestellte Projekte haben die Kernfunktionen „Bauminister“ und „Finanzminister“ mit engagierten und erfahrenen Per-

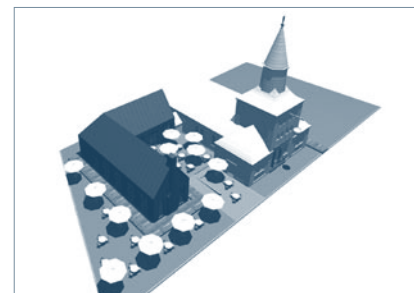
sonen besetzt. Sie arbeiten mit einem „Präsidium“ zusammen, deren Kompetenzen bei der glaubhaften Darstellung der Anliegen eines Projektes sowie in der Netzworkebildung und Kommunikation liegen. Eine so ausgerichtete „Vorstandskonstruktion“ muss den Alltag möglichst direkt steuern können. Derartige Verantwortungskonstellationen können personell vielfältig und breit angelegt sein; entscheidend ist das Einbringen von Kompetenzen und Verantwortung (und nicht das „Mitredenwollen“).

Neue Kooperationen und Partnerschaften Kommune – Bürgerschaft

Bei „Initiative ergreifen“ stehen die bürgerschaftlich organisierten Träger im Mittelpunkt. Viele Kommunen unterstützen diese aus der zweiten Reihe. Diese Umkehrung traditioneller Handlungsmuster der Kommunen ist noch nicht breit eingeübte Praxis, aber wichtig, um auf kommunaler Ebene die Handlungsfähigkeit zu erweitern. In vielen Projekten wird dies auf ganz unterschiedliche Art und Weise experimentell eingeübt. So können Kommunen z.B. ihr planerisches und bauliches Fach-Know-how oder organisatorische Erfahrungen z.B.



Kulturzentrum Ruhraue, Fröndenberg.



Begegnungszentrum Kirche Deusen, Dortmund.

aus dem Kulturmanagement einbringen; sie können insbesondere über die Stadtspitzen und deren gute Verbindungen Wege ebnen in Richtung privates Kapital bei der Aufbringung von Eigenanteilen bei Erstinvestition oder bei Unterstützungen im Betrieb. All dies setzt ein neues, nicht von der Haushaltssituation dominiertes Rollenverständnis voraus, das sich vom staatlichen Hoheitsverständnis löst und sich partnerschaftlich versteht.

Bei der Kooperation Kommune – bürgerschaftliches Projekt ist ein (!) Ansprechpartner vonnöten, der die oft verschlungenen Wege der Zuständigkeiten z.B. in der Kommune regelt. Ideal ist es, wenn diese Person auch in der Lage ist, die Projekte vom Anstoß bis zum stabilen Betrieb moderieren und begleiten kann. Dies setzt eine (personelle und sachliche) projektorientierte Kompetenz voraus.

Beratung – Qualifizierung – Begleitung

Eine der Besonderheiten des Programms „Initiative ergreifen“ ist die Begleitung durch einen Fachbeirat auf Landesebene und durch ein vom Land beauftragtes Management. Die Projektinitiativen werden schon bei der Projektentwicklung im Vorfeld einer möglichen Förderentscheidung beraten und qualifiziert. Ziel ist ein gut durchkonstruiertes Projekt auf den Ebenen Nutzungs-/Projektprofil, Bauen und Kostensicherheit, klare Träger- und Verantwortungsstrukturen, belastbares Betriebskonzept, tragfähiger Wirtschaftsplan, Finanzierung aus Förderung und Eigenanteil, Einbindung in örtliche Zivilgesellschaft und Kommune. Für Projekt-

träger und Kommune ist eine Lotsenfunktion durch das Förderverfahren von Bedeutung. Der Bauprozess mit seinen Kosten- und Finanzierungsschwankungen ist meist geprägt von den Schwierigkeiten, Bauen und Betrieb zusammen zu denken. Der Betriebseinstieg und die ersten ca. drei Jahre im Betrieb erfordern immer wieder Korrekturen und Anpassungen.

Erfahrungen, Empfehlungen

- Die Projekte bei „Initiative ergreifen“ entziehen sich klassischen Kategorisierungen. So lassen sich viele „urbane Freiraumprojekte“ nicht auf Themen der Freiraumplanung reduzieren, umgekehrt haben viele Bauprojekte weitgehende Bezüge zu Freiräumen. Gerade Mehrzielprojekte in all ihrer Vielschichtigkeit sind in der Lage, örtliches bürgerschaftliches Engagement zu entfalten und zu binden.

- Bürgerschaftliche Projekte müssen – wenn sie nicht nur kurzfristig wirken sollen – gemeinnützig-unternehmerisch angelegt sein. Hier hat sich in der „Initiativen-Szene“ in den letzten 15 bis 20 Jahren durchaus ein pragmatischer Paradigmenwechsel vollzogen.
- Vor jeder Konkretisierung von Rechtsform- und Steuerfragen muss ein verantwortliches Personensystem erkennbar werden, das ein Projekt und seine inhaltlichen Anliegen definiert.
- Auf der kommunalen Ebene werden neue Rollen und Handlungsoptionen jenseits kommunaler Haushaltspolitik und jenseits sektoraler Zuständigkeiten eingeübt. Partnerschaftliche Kooperation und projektorientiertes Handeln von „A bis Z“ sind zentrale organisatorische Ziele.



Jugendbauernhof Wessels, Herten: Umnutzung eines Bauernhofs als Kultur- und Bildungszentrum mit Landwirtschaft durch die Bürgerstiftung Herten.

Neue Kooperationsformen mit Bürgern erproben!

Die Modellvorhaben im Themenschwerpunkt Urbane Freiräume befinden sich mitten in der Projektumsetzung. Eine Frage beschäftigt nahezu alle Modellvorhaben: Wie gelingt es, Kooperationen der öffentlichen Verwaltung bzw. der Flächeneigentümer mit den aktivierten Bürgergruppen, Vereinen und lokalen Akteuren aus den Stadtquartieren zu festigen und über den Zuwendungszeitraum hinaus zu verstetigen? In einigen Modellvorhaben zeichnen sich bereits Lösungen für Kooperationen zwischen Verwaltung und Bürgergruppen bzw. lokalen Partnern ab. Erste Vereinbarungen werden auf den Weg gebracht. Viele Fragen sind jedoch noch zu beantworten.

Die Basis für die angestrebten Projektkooperationen ist in allen Modellvorhaben gleich: Bei einer öffentlichen Nutzung verbleibt die Pflege- und Unterhaltung und damit die Verkehrssicherung und Haftung im Regelfall bei den jeweiligen Eigentümern. In sieben Modellvorhaben sind die Kommunen als Körperschaft des öffentlichen Rechts Flächeneigentümer. In zwei Modellvorhaben sind die Projektflächen im privaten Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften. Beispiele öffentlich-privater Kooperationen für den Betrieb der Freiräume in den Modellvorhaben sind:

Kooperationen Kommune – Verein

In Magdeburg übernehmen der Bürgerverein und der Verein „Aktion Musik“ die Betreuung des künftigen Lesesezeichens und Stadtreghals in Salbke. Mit beiden Vereinen hat die Stadt als Eigentümer eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Der Bürgerverein bewirtschaftet die Bücherregale und organisiert alle weiteren Nutzungen.

Die Stadt Dessau gestaltet in Projektpartnerschaft mit der Stiftung Bauhaus Dessau den Stadtpark zu einem Inter-

kulturellen Generationenpark um. Ein Förderverein soll gegründet werden, der bürgerschaftliches Engagement für die Parkbespielung, Pflegepatenschaften, Sponsoring und Marketing bündeln und vernetzen soll. Zur Unterstützung der Netzwerkbildung richtet die Stadt für drei Jahre die Stelle eines Parkmanagers ein. In Berlin-Mitte kooperiert die Kommune eng mit der Initiative Nauener Neu, die dabei ist, einen Stadtteilverein zu gründen. Die Initiative, die sich u.a. mit „Dreck-Weg-Tagen“ für Sauberkeit und Ordnung am Nauener Platz einsetzt und damit dazu beigetragen hat, den Vandalismus am Platz deutlich zu reduzieren, soll die Pflege besonderer Bereiche, wie z.B. des Rosengartens, übernehmen. Um die Kooperation längerfristig abzusichern, sind Nutzungsvereinbarungen, Schulungsangebote, das Ausleihen von Arbeitsmitteln und kleinteilige Hilfestellungen und Beratung durch die Kommune im Gespräch.

Kooperation Wohnungseigentümer – Bürgergruppe – Kommune

Im Modellvorhaben Leipzig-Grünau wird ein Flächenbeirat für den Betrieb der Kolonnaden Alte Salzstraße gegründet. Der Flächenbeirat ist

als eigenverantwortlich arbeitendes Bürgergremium konzipiert, das sich aus den Mitgliedern des Kolonnaden-Stammtisches und weiterer Anwohner und Nutzer der Freifläche zusammensetzt. Er soll von der Wohnungsbaugenossenschaft Pro Leipzig z.B. durch die Bereitstellung finanzieller, technischer und organisatorischer Ressourcen unterstützt werden (eingesparte Pflegemittel).

Kooperation Kommune – Wohnungseigentümer – Verein/Bürgerstiftung

In Sangerhausen werden sowohl quartiersbezogene als auch stadtweite Kooperationen entwickelt. In Regie eines Mitbürgervereins wurde eine Koordinierungsstelle eingerichtet, über die die Kooperation mit den Akteuren und die Bürgeraktivierung für die Kumpel-Plätze läuft. Die kommunale Verwaltung unterstützt durch zeitliches und finanzielles Engagement die öffentliche Nutzung der privaten Flächen. Geplant ist, die Kooperation und Projektfinanzierung über die Gründung einer Bürgerstiftung zu verstetigen, um unter anderem die Idee des Kumpel-Platzes auch in anderen Stadtquartieren verwirklichen zu können.



Der Bürgerverein betreut das Lesecafé und Leseseichen in Magdeburg-Salbke.



Berlin-Mitte: Die Initiative Nauener Neu im Quartier unterwegs.



Sangerhausen: Kommune und Mitbürger Verein steuern das Projekt.

Entwicklungsverfahren für unterschiedliche Zielgruppen

In den letzten Jahren haben sich verschiedene Entwicklungsverfahren von gemeinschaftlichen Wohnprojekten etabliert. Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich von den Baugemeinschaften dahingehend, dass sie über die gemeinschaftliche Bauphase hinaus das Zusammenleben als Ziel verfolgen. Dennoch werden unterschiedliche Ziele bei den verschiedenen Projektarten deutlich, die tendenziell unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.

Rainer Kroll ist Geschäftsführer der wohnprojekt + beratung und entwicklung GmbH, Karlsruhe/Freiburg und Projektleiter für das Forum *Gemeinschaftliches Wohnen e.V.*

Es gibt verschiedene Projektarten gemeinschaftlichen Wohnens, die sich zum Teil im Hinblick auf die primären Zielgruppen unterscheiden:

Baugemeinschaften	Familien (mit jungen Kindern)
Gemeinschaftliche Wohnprojekte	Wohnprojekt- und Pflegewohngemeinschaften etc.
Wohnprojektgemeinschaften	50+ Generation
Pflege-Wohngemeinschaften	70+ Generation
Soziale Netzwerke	generationenübergreifend
Quartiersprojekte/Dorfprojekte	Integration aller Verfahren und Modelle nach Bedarf

Jede Projektart benötigt ein angepasstes Entwicklungsverfahren. Die verschiedenen Verfahren unterscheiden sich deutlich hinsichtlich Vorgehensweise, Aufwand und Inhalten. Gemeinsam ist allen der partizipative, d.h. dialogische und integrierende Ansatz. Im Folgenden sind die verschiedenen Projektarten und in diesem Zusammenhang stehende Zielgruppen beschrieben.

Baugemeinschaften

Zentrales Motiv der Gemeinschaft sind die Vorteile eines gemeinschaftlich organisierten Bauprozesses:

- Gute Nachbarschaften
- Mitwirkung in der Planung
- Kostengünstigkeit
- Besondere Konzepte (Ökologische Energiekonzepte, Integratives Wohnen etc.)
- Lebensgefühl einer selbstbewussten Generation

Das Verfahren zur Entwicklung von Baugemeinschaften ist mittlerweile ausgereift. Prozesse können sehr zeitsparend und effektiv durchgeführt werden (ab sechs Monate bis zum Baubeginn). Für alle Wohnprojekte mit einem umfangreichen Bauprozess liefert das Verfahren die Basis. Die Grenzen liegen in der Ausbildung über das Wohnen und die gute Nachbarschaft hinausgehender sozial leistungsfähiger Strukturen und in der Ansprache finanziell schlechter gestellter Zielgruppen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind in gleicher Weise geeignet, das Wohnen im Bestand zu fördern oder einfache Maßnahmen der Wohnungsanpassung bis zu umfangreichen Sanierungen und Umbauten zu integrieren oder sich in die Revitalisierung ganzer Stadtquartiere und Entwicklung gene-

rationenübergreifender Quartiere einzubringen. Es bilden sich sozial leistungsfähige Strukturen heraus, die ein zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen.

Wohnprojektgemeinschaften

Zentrales Motiv der Gemeinschaftsbildung sind die Vorteile individuellen Wohnens in Verbindung mit einem gemeinschaftlichen Zusammenleben:

- Bewusste Lebensgestaltung, gemeinsam mehr Möglichkeiten
- Wahlverwandtschaften – bewusste Gemeinschaftsgestaltung
- Gemeinsam statt einsam, Sorge vor der Einsamkeit im Alter
- Nachbarschaftshilfe

Pflege-Wohngemeinschaften

Zentrales Motiv ist die Vermeidung des Heimes:

- Selbstständigkeit, Selbst- und Mitbestimmung so lange wie möglich



Initiatoren des gemeinschaftlichen Wohnprojektes im MV Fürth.

- Wohnortnahe dezentrale Versorgung
- Größere soziale Kontrolle durch beteiligte Verwandte, Nachbarn
- Einbindung in externe lokale soziale Zusammenhänge

Soziale Netzwerke

Zentrales Motiv der Gemeinschaftsbildung ist das versorgte Wohnen zu Hause:

- Vernetzung in räumlicher Nachbarschaft und unter sozialer Zielsetzung
- Integration von bürgerlicher und professioneller Hilfe
- Wohnen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden
- Erhalt der gewachsenen sozialen Beziehungen
- Hilfe im Alltag

Quartiersprojekte/Dorfprojekte

Revitalisierung, Zukunftsfähigkeit im gewachsenen Quartier/Dorf

- Integration aller Verfahren und Zielgruppen
- Einbindung und Aktivierung sämtlicher relevanten lokalen Akteure

Innerhalb der Projektarten können durch inhaltliche Zielsetzungen, Kosten, Rechtsformwahl, Finanzierungs- und Eigentumsmodelle sowie angepasste Vorgehensweisen mehr oder weniger gezielt bis breit gestreut unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und integriert werden. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind im Hinblick auf die Eigentumsform, Dienstleistungen und entsprechende Kooperationspartner beispielhaft folgende Differenzierungen notwendig:

Wohnprojektgemeinschaften

- Fremdeigentum – Mietprojekte, Generalmieterprojekte
- Eigenes Eigentum – WEG-Projekte
- Gemeinschaftliches Eigentum – z.B. Genossenschaftsprojekte

Pflege-Wohngemeinschaften

- Ambulante oder stationäre Modelle

Netzwerke

Bürger-Bürger, Bürger/Profi-Bürger, Profi-Bürger

Die Generierung sozialer Leistungsfähigkeit braucht komplexere Formen der Projektsteuerung. Die drei Kernfragen zur Strukturierung des Entwicklungsprozesses sind:

Wie will ich leben in der Gemeinschaft?	Organisationsprojekt

Soziale Leistungsfähigkeit in gemeinschaftlichen Wohnprojekten betrifft die Frage nach der Entstehung und dauerhaften Bereitstellung konkreter Ressourcen, die über das Wohnen hinausgehen:

Mehr als Wohnen = zusätzliche Ressourcen verschiedener Qualität, z.B.:

menschliche:	gemeinschaftliche Aktivitäten, nachbarschaftliche Hilfe, soziale Aufmerksamkeit
finanzielle:	Unterstützung in Notsituationen, Reserve, „Töpfe“
organisatorische:	Vernetzung privater, gemeinschaftlicher, gemeinnütziger mildtätiger und gewerblicher Aktivitäten und Akteure
räumliche:	Gemeinschaftsräume und -einrichtungen
wirtschaftliche:	sparsamer Wohnbetrieb durch Selbstverwaltungsstrukturen, ökologische bürgernahe Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie energieoptimierter Bauweisen
baukulturelle:	qualitativ gute Ausstattung des öffentlichen und gemeinschaftlichen Raumes, städtebauliche und architektonische Qualität, öffentliche Sensibilisierung und Beteiligung

Zukunftsfähiges Wohnen ist gebunden an die Ausgestaltung zunehmend leistungsfähiger zivilgesellschaftlicher Strukturen. Neben den engagierten Bürgern sind insbesondere die Kommunen gefragt. Sie können die geeigneten Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen und ihre Bürger in vielfältiger Weise unterstützen. Einige Kommunen haben begonnen, durch gesteuerte Verfahren die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ihrer Gemeinde oder Stadt gezielt zu entwickeln.

Projektsteuerung bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Die Erfahrungen mit den ExWoSt-Modellvorhaben machen deutlich, dass es verschiedene Projektarten gibt, bei denen das Wohnen in Nachbarschaften selbst eine unterschiedliche Gewichtung hat. Ausschlaggebend bei den Projekten ist der Initiator (Kommune, Wohnungsunternehmen, private Initiative). Von daher leiten sich auch die Ziele im Hinblick auf das nachbarschaftliche Wohnen ab. Die Projektsteuerung fällt entsprechend der Projektarten unterschiedlich aus.

Die Entwicklung funktionierender Nachbarschaften bedarf sowohl baulicher Maßnahmen (Wohnraumanpassungen/Neubau) für unterschiedliche Zielgruppen wie auch des Aufbaus von Strukturen für gegenseitige Hilfe. Gelingen kann dies über Gemeinschaftseinrichtungen oder vorhandene Institutionen (z.B. Nachbarschaftsschule), die wiederum mit professionellen Dienstleistungsanbietern, Vereinen etc. zusammenarbeiten. In allen Modellvorhaben wird die Realisierung von Quartiersprojekten durch den Initiator angestrebt: die Zusammenführung von Einzelbausteinen über geeignete Nachbarschaftsstrukturen mit dem Ziel der „Gesamtentwicklung des Quartiers“. Integrativer Bestandteil von Quartiersprojekten können verschiedene gemeinschaftliche Wohnprojekte sein, die jeweils eine besondere Projektsteuerung benötigen.

Baugemeinschaften haben den geringsten Aufwand an Projektsteuerung. Hier geht es in erster Linie um die Planung und Durchführung des gemeinsamen Bauens. Das Ziel des gemeinschaftlichen Lebens steht nicht direkt im Vordergrund. Die Initiatoren sind vorrangig Kommunen, professionelle Projektsteuerer bzw. private Initiativen. Von dieser Projektart werden besonders Familien angesprochen (MV Braunschweig).

Bei Wohnprojektgemeinschaften steht das gemeinschaftliche Leben im Vordergrund. Die Initiative geht in der Regel von den Interessenten, v.a. aus der Generation 50+, aus. Es gibt relativ viele Interessenten, die Wohnprojektgemeinschaften umsetzen

wollen, jedoch scheitern sie bei fehlender professioneller Projektsteuerung oft in der Praxis. Hemmnis ist z.B. die Finanzierung, insbesondere der Gemeinschaftsflächen (MV Heidenheim). Mittlerweile werden verstärkt auch andere Akteure wie z.B. Wohnungsunternehmen aktiv. Wichtig ist, dass bei dieser Initiative die Zielgruppen in den Planungs- und Wohnprozess eingebunden werden (MV Ludwigshafen, MV Kassel, MV Arnstadt, MV Lübbenau). Denkbar ist auch, dass Wohnprojektgemeinschaften von Kommunen initiiert/unterstützt werden (MV Flensburg).

Pflege-Wohngemeinschaften sind eine mögliche Alternative zum Pflegeheim. Als Zielgruppe angesprochen werden Ältere (70+), für die ergänzende Dienstleistungen im Alltag bereits eine Rolle spielen. Initiator von Projekten für diese Gruppe sind vorrangig Wohnungsunternehmen. Sie sind projektsteuernd tätig, indem sie ihre Bestände verändern (z.B. Umbau von Stockwerken und Neubau von seniorengerechten Wohnanlagen) und mit Dienstleistungsanbietern Kontakt aufnehmen, entsprechende Verträ-

ge formulieren etc. (MV Kassel und MV Ludwigshafen).

Soziale Netzwerke können gemeinschaftliches Leben unterstützen. Eine weit verbreitete Projektart für alle Generationen dürfte in Zukunft das Wohnen mit „Sozialen Netzwerken“ bzw. einem Netzwerker sein. Dieser Ansatz ist für Ältere im Falle der Hilfsbedürftigkeit und für Familien, Singles und andere Haushaltstypen interessant, da alltägliche Unterstützungen die Organisation des Alltags erleichtern. Lösungsansätze zeigen Wohnungsunternehmen, indem sie die Initiierung und den Aufbau von Vereinen unterstützen (MV Kassel) oder einen Kümmerer einstellen (MV Ludwigshafen). Es gibt erste Projekte von Bauträgern, die diesem Gedanken bei der Realisierung ihrer Projekte Rechnung tragen und „Service-Stützpunkte“ im Quartier integrieren (Fallstudie Ratingen).



Geplanter Umbau für gemeinschaftliches Wohnen durch die WBG Arnstadt.



Gemeinschaftsraum der Alternativ Wohnen 2000 eG.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte steuern und finanzieren

Bundesweit gibt es eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Projekten, die auf das Engagement von Privatpersonen, Vereinen oder Initiativen zurückgehen. Nicht selten scheitern diese Projekte trotz großen Engagements der Beteiligten oder benötigen Jahre bis zur Umsetzung, so dass sich die Gruppenzusammensetzung im Prozess mehrfach ändert. Hemmnisse der Realisierung sind oft die fehlende Projektsteuerung insbesondere im Hinblick auf ein professionelles Finanzierungsmodell, das gegebenenfalls auch unterschiedliche Eigentumsformen ermöglicht.

Dr. Harald Mollberg ist Inhaber der Dr. Harald Mollberg GmbH, Kassel.

Das nachfolgende Projekt der Wohnungsbaugenossenschaft Alternativ Wohnen 2000 eG zeigt beispielhaft, dass der Einsatz eines Projektsteuerers bei der Initiierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zu positiven Ergebnissen geführt hat. Die Beratung der Genossenschaft sowohl in der Realisierungs-, Umsetzungs- und Wohnphase hat zu nachhaltigen Entscheidungen und zu einem dauerhaften Bestand des mittlerweile neunjährigen Projektes geführt. Des Weiteren konnte durch die professionelle Beratung die Sicherung des eingesetzten Kapitals der Genossenschaft (Genossenschaftseinlagen) und der angegliederten Wohnungseigentumsgemeinschaft gewährleistet werden. Das Projekt wäre ohne Beratung – insbesondere Finanzierungsberatung – vermutlich nicht entstanden.

Ambitioniertes gemeinschaftliches Wohnprojekt

Die Initiative für das gemeinschaftliche Wohnprojekt wurde von einem Verein gestartet. Folgende ambitionierte Ziele sind Bestandteil des Projektes:

- Wohnen von Jung und Alt
- Zusammenwohnen von Wohlhabenden und Hartz-IV-Empfängern
- Mischung von Familientypen: Einzelpersonen und Familien mit Kindern
- Integration behinderter Bewohner
- Mischung von selbstgenutztem Eigentum und Miete
- Mischung von zwei Eigentumsformen: WEG und Eigentum nach dem Genossenschaftsmodell

Professionelle Unterstützung bei der Finanzierung

Der Verein „Alternativ Wohnen in Kassel“ gründete im Jahr 1999 die Wohnungsbaugenossenschaft Alternativ Wohnen 2000 eG. Ziel war es, zwei Gebäude mit insgesamt 19 Wohneinheiten zu bauen. Die Mitglieder der Genossenschaft finanzierten zunächst in eigener Regie den Ankauf des Grundstücks inklusive der Nebenkosten zum Preis von 373.000 Euro, indem sie 118.000 Euro durch Genossenschaftsanteile und Darlehen der Genossen einbrachten. Dazu wurde ein Darlehen bei der Finanzierungsbank in Höhe von 256.000 Euro aufgenommen. Die Bank verlangte hierfür eine Grundschuld in Höhe von 256.000 Euro und zusätzlich acht persönliche Bürgschaften à 6.400 Euro. Somit standen der Bank Sicherheiten von 307.000 Euro für eine Finanzierung von 256.000 Euro zur Verfügung.

Zudem wünschte sich die Bank eine Erbpachtregelung zugunsten der neu gegründeten Genossenschaft.

Im weiteren Verlauf des Projektes lehnte die Bank die Finanzierung des Baus jedoch ab, da es nur einen relativ geringen Verkaufsstand an Eigentumswohnungen in Form der Wohneigentumsgemeinschaft gab. Zudem forderte die Bank mehr Eigenkapital und höhere Sicherheiten. Beides konnte nicht geboten werden.

Prozessoptimierung durch fachliche Beratung

Vor diesem Hintergrund wandte sich die Genossenschaft an einen Finanzplaner mit der Bitte um Unterstützung beim Aufbau eines Finanzierungskonzeptes. Gespräche mit der örtlichen Sparkasse führten zu einer Finanzierungszusage unter den folgenden Bedingungen:



Bewohnergruppe des gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Kassel.

- keine Erbpachtlösung
- Verkauf weiterer fünf Einheiten oder Vermietungen der Wohnungen durch die Genossenschaft nach dem ersten Förderweg (sozialer Wohnungsbau)

Nach Aussage der Stadt waren Fördermittel des ersten Förderweges ausgeschöpft. Das Projekt drohte zu scheitern. Durch Vermittlungsbemühungen des Finanzplaners unter Mithilfe der Sozialdezernentin im Rathaus gelang es, den Bürgermeister, den Kämmerer und das Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen zu überzeugen, Mittel des ersten Förderweges in Höhe von 215.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,5% p.a. zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Zusage der Stadt sagte die örtliche Sparkasse eine Finanzierung über 230.000 Euro zu. Zu diesem Zeitpunkt waren noch zwei Wohnungen nicht finanziert. Eine Unternehmerfamilie aus Kassel konnte für das Projekt gewonnen werden. Sie hat eine Wohnung gekauft, die vermietet wird. Die letzte verbleibende Wohnung wurde für die Genossenschaft über die Sparkasse frei finanziert. Der Wirtschaftsplan zur Gründung der Genossenschaft ergab ein positives Ergebnis und das Bauvorhaben konnte starten.

Erfolg durch Projektsteuerung in der Planungs- und Wohnphase

Die Gruppe war erfolgreich, weil Hilfe von fachkundigen Beratern genutzt wurde. In der Entstehungsphase wurde die Genossenschaft durch ein Finanzplanungsunternehmen unterstützt. Das Finanzierungsunternehmen ist gegenwärtig erneut von der Genossenschaft beauftragt. Es

wird ein Plan entworfen, der darstellen soll, wie die Genossenschaft sich nach Ende der Zinsfestschreibungen im Jahr 2010 und nach Kündigungen der Genossenschaftsanteile, welche durch die Genossenschaftsförderung gemäß § 17 Eigenheimzulagengesetz eingeworben wurden, finanzieren kann.

Unabhängig von den Finanzierungsfragen nutzt die Gruppe regelmäßig einen Supervisor zur Problembewältigung. Da das Projekt mittlerweile ca. neun Jahre besteht, hat die Gemeinschaft bereits einige Krisensituationen erlebt. So fanden Mieter- und Eigentümerwechsel statt, die die Integration neuer Mitbewohner in die Gemeinschaft mit sich brachten. Probleme ergaben sich auch, wenn Mieter der Sozialwohnungen die geforderten Genossenschaftseinlagen (100 Euro pro Quadratmeter) nicht bezahlen konnten. Hier musste nunmehr abgestimmt werden, ob man Wert auf den Bewohner legt und damit die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft schmälert oder ob dieses nicht gewünscht war. Außerdem kommt es zwischen den Bewohnern gelegentlich zu Auseinandersetzungen um Geldfragen aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Engagement im Wohnprojekt (z.B. Teilnahme an Gruppenaktivitäten wie Gartengestaltung, Gemeinschaftsflächenreinigung etc.).

Die Kosten der Beratung wurden zu Beginn im Rahmen der Projektentwicklung und im laufenden Betrieb nach Abstimmung unter den Bewohnern entweder aus Genossenschaftsguthaben oder aus Umlagen bezahlt.

Öffnung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes zum Quartier

Die Öffnung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes war von Beginn an ein Ziel der Gruppe. So bietet die Genossenschaft Alternativ Wohnen 2000 eG jeden dritten Sonntag im Monat in der Zeit von 16 bis 18 Uhr im sogenannten „Café Kästner“ Kaffee und Kuchen für jedermann zum Preis von 1 Euro an. Zweimal in der Woche kocht ein Bewohner für alle anderen Bewohner der Gemeinschaft und deren Gäste ohne Aufrechnung der Kosten.

Regelmäßig werden organisierte Besichtigungen für Interessierte an diesem Projekt durchgeführt. Das Projekt wird von Interviewern, Printmedien und Fernsehanstalten für Berichte aufgesucht. Universitäten kommen mit Studenten der Architektur und der Sozialwissenschaften zur Besichtigung.

Dienstleistungen und unterstützende Strukturen in Wohnprojekten

Die Trägerschaft in den Modellvorhaben steht in engem Verhältnis zu den jeweiligen Initiatoren und damit geplanten Dienstleistungen. Ein wesentlicher Unterschied ist zum Beispiel, ob diese über Ehrenamtliche oder professionelle Dienstleistungsanbieter erbracht werden. Im Themenschwerpunkt Wohnen hat sich gezeigt, dass die Bandbreite der Finanzierungsmodelle der unterschiedlichen Vorhaben sehr vielfältig ist.

Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften

Sie initiieren in der Regel Gemeinschaftseinrichtungen als Treffmöglichkeiten für Bewohner. Die Refinanzierung der Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Räumlichkeiten mit Küche) und eines zusätzlichen „Kümmers“ erfolgt oft über die Mieten. Teilweise übernehmen auch die Wohnungsunternehmen Kosten, weil dadurch eine hohe Fluktuation und Leerstände vermieden werden. Ziel ist es in der Regel, mittelfristig einen Verein aufzubauen, der nach einer Anschubfinanzierung durch das Unternehmen von den Bewohnern selber getragen wird (MV Kassel, MV Ludwigshafen). Für die Modellvorhaben Lübbenau und Arnstadt gibt es noch keine endgültige Lösung.

Pflegedienstleister als Kooperationspartner

Anders stellt sich die Situation dar, wenn Dienstleistungen insbesondere für ältere Menschen angeboten werden. Hier werden Kooperationsmodelle mit ambulanten Pflegedienstleistern erprobt. Während in Ludwigshafen die Wohnungen der Pflegebedürftigen weiterhin über das Wohnungsunternehmen vermietet und zusätzliche Dienstleistungsverträge mit den Bewohnern abgeschlossen werden, ist für Kassel ein Generalmietvertrag durch den ambulanten Dienst geplant. Die Spielräume, die möglich sind, ohne unter das Heimgesetz zu fallen, sollen im Rahmen der Modellvorhaben erarbeitet werden.

Kommunen als Vorfinanzierer

Kommunen übernehmen in der Regel keine Trägerschaft und direkte

Finanzierung von Zusatzkosten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, sondern bringen kommunale Leistungen ein. Beim Modellvorhaben in Braunschweig betrifft das die Koordinationsleistungen und die Vorfinanzierung der Wettbewerbsdurchführung, Projektkoordination und Moderationskosten. Letztere Kosten können über den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden. Des Weiteren werden hier Kontakte zu vorhandenen Institutionen (z.B. Schule) und Sponsoren hergestellt, die den Aufbau von nachbarschaftlichen Strukturen unterstützen.

Professionelle Unterstützung bei privaten Initiativen

Bei privaten Initiativen hängt der Aufbau eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sehr stark vom persönlichen Engagement und der Dynamik

der Gruppe ab. In der Regel gehören unterstützende Hilfeleistungen im Alltag und der Aufbau von Strukturen (Nachbarschaftsverein o.Ä.) zur Philosophie des Projektes. Trotz des oft großen ehrenamtlichen Engagements der Bewohner ist vor allem bei dieser Projektart eine professionelle Unterstützung bis hin zum Finanzierungsmodell besonders wichtig, wenn es um die langfristige Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen oder die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern geht. Die rechtlichen und finanziellen Bedingungen müssen bereits mit dem Kauf- oder Mietvertrag des Einzelnen fixiert werden (z.B. Übernahme von Gemeinschaftskosten pro m² oder Einzahlung in einen Sozialfonds), um einem späteren Scheitern aufgrund von Meinungsverschiedenheiten in der Gemeinschaft vorzubeugen.



Beratungsgespräch im Rahmen neuer Wohnformen im MV Ludwigshafen.

Aktuelle Entwicklungen: Gemeinschaftseinrichtungen

An dieser Stelle wird über die wichtigsten öffentlichkeitswirksamen Meilensteine in den 27 Modellvorhaben der drei Themenschwerpunkte im Jahr 2008 berichtet. Weitere Informationen zu den Modellvorhaben können online unter www.stadtquartiere.de oder teilweise auch direkt über die Projekt-Webseiten der Modellvorhaben abgefragt werden.

Online-Informationen aus den Modellvorhaben:

Düsseldorf – Hell-Ga: www.omnibus10.de

Ingelheim – MGH: www.mehrgenerationenhaus-ingelheim.de

München – NachbarschaftsBörse: www.nachbarschaftsboerse.org

Sonneberg – Wolkenrasen: www.statt-brache.gymnasium-sonneberg.de

Nachdem die Kosten für den Umbau des Waschhauses in **Bremen** nunmehr von allen Beteiligten abgesichert sind, steht dem Baubeginn nichts mehr im Wege. Im Sommer werden die Gründung des Trägervereins und des Fördervereins abgeschlossen werden. Parallel dazu werden die Bewohner zu Fragen der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung aktiviert.

Im Modellvorhaben Hell-Ga **Düsseldorf** wird im Frühsommer eine erste Zwischenbilanz hinsichtlich Struktur, Partnern und Inhalten des Internet-Portals gezogen. Anschließend wird über den öffentlichen Zugang zum Internet-Portal durch Info-Säulen und Info-Screens an bestimmten Punkten im Stadtteil entschieden. Bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Freiraumes am Stadtteilzentrum soll die erste Jahreshälfte 2008 für die Erarbeitung eines Anforderungsprofils genutzt werden.

Im Modellvorhaben **Erfurt** wurde im Januar 2008 eine offizielle Auftaktveranstaltung durchgeführt und ein dichter Zeitplan zur Projektumsetzung verabredet. Die Einrichtung eines vorübergehenden Bürgercafés

wurde eingeleitet. Die Umbaukonzeption für die Regelschule wird auf einer Stadtteilkonferenz im Sommer vorgestellt.

In **Hamburg** ist der Umbau des Gebäudes Elbschloss an der Bille für den Herbst 2008 vorgesehen. Auf Basis einer Befragung und eines Ideen-Marktes sollen nunmehr konkrete Nachbarschaftsangebote aus dem Quartier entwickelt werden.

Neben der Gewinnung von Ehrenamtlichen findet in **Ingelheim** nach Baubeginn und absehbarer Fertigstellung eine verstärkte Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit zur Verbreiterung der Basis für das Mehrgenerationenhaus statt. Bis Herbst 2008 werden Nutzungskonzepte konkretisiert und zahlreiche Aktionen durchgeführt.

Für die „Quartiersvernetzung am Ackermannbogen“ in **München** wurde die Einigung auf ein gemeinsames Internetportal im Stadtteil erreicht. Der anstehende Teilumbau der Tiefgarage kann, wenn die nachbarschaftlichen Zustimmungen für die Baugenehmigung vollständig sind, im August 2008 begonnen werden.

Für den letzten Baustein des Stadtteil- und Familienzentrums (SFZ) **Offenburg**, den Treff im Park, wurden die Bauarbeiten nach dem Jahreswechsel aufgenommen. Die Fertigstellung wird im September 2008 erwartet. Die Zusammenführung der einzelnen Gebäude in einem Multimedianeetz mit Glasfaserverkabelung wird genutzt, um das SFZ „virtuell zu erschließen“.

Nachdem die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung des Nachbarschaftstreffs in **Schwerin** geschaffen sind, werden Vorplanungen für die begleitenden Bausteine wie der multimedialen Vernetzung gestartet. Für den Dialog- und Beteiligungsprozess werden Interviews mit lokalen Schlüsselakteuren und aktivierende Milieustudien geführt, um das Nutzungskonzept bis zur Eröffnung im Juli 2008 zu vervollständigen.

Im Modellvorhaben **Sonneberg** wurde die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt und der Ev. Kirchengemeinde Sonneberg unterzeichnet. Der Baubeginn ist im April erfolgt. Parallel dazu erfolgt die weitere Konkretisierung des Nutzungskonzeptes mit allen Beteiligten.



Im MV Ingelheim erfolgte die Kernbohrung zur Beheizung mit Erdwärme.



Das MV Offenburg ist seit einem Jahr im Betrieb.



Die Partner der Projektentwicklung im MV Bremen.

Aktuelle Entwicklungen: Urbane Freiräume

Online-Informationen aus den Modellvorhaben:

Berlin – Wriezener Freiraum Labor: www.freiraumlabor.org

Berlin – Nauener Platz: www.nauenerneu.de

Dessau – Interkultureller Generationenpark: www.bauhaus-dessau.de
(Projekte | Stadtpark Dessau)

Magdeburg – Lesezeichen Salbke: www.Lesezeichen-Salbke.de

Frankfurt/M. – Spiel- und Begegnungsräume Nordend: www.wikimap.nordend.de

Sangerhausen – Kumpel-Plätze: www.kumpelplatz.de

Der Quartierspark in **Berlin-Friedrichshain** wächst mit den Modulen des Wriezener Freiraum Labors: Seit dem Frühjahr ist er für die Allgemeinheit zugänglich, das Multifunktionsspielfeld fertig gestellt, die Mauer vor der Schule geöffnet und ein Strom- und Wasseranschluss eingerichtet. Am 5./6. Juli 2008 informieren die Projektaktuelle beim Langen Tag der Stadtnatur über die Projektfortschritte im Park.

Seit Mai 2008 laufen in **Berlin-Mitte** die Bauarbeiten für die Freiraumumgestaltung auf dem Nauener Platz. Der Umbau wird von aktiver Öffentlichkeitsarbeit und Informationen im umliegenden Quartier begleitet. Unterschiedliche Akteure, v.a. Jugendliche, sollen in die Bauphase eingebunden werden.

In **Dessau** startete im Mai 2008 die zweite Auflage des Parksommers im künftigen Interkulturellen Generationenpark. In Aktionen und Workshops wird der Masterplan für den Park vorgestellt. Darüber hinaus dient er dazu, Patenschaften für die Pflege und Bespielung des Parks zu initiieren und das Netzwerk für den Stadtpark zu verstärken.

Die Stadt **Frankfurt/Main** hat im März 2008 den interaktiven Stadtteilplan WIKIMAP für die Spiel- und Begegnungsräume im Nordend in Betrieb genommen. Anlässlich der europäischen Woche der Mobilität findet am 20. September 2008 der Aktionstag „Straßen.Leben.Nordend“ statt. Mit temporären Straßensperrungen und der Bespielung eines Straßenbereiches sollen die neuen Formen der Nutzung der Verkehrsräume im Quartier erlebbar gemacht werden.

Fürstenfeldbruck feiert im August 2008 die Umgestaltung des Innenstadtquartiers im Rahmen des Modellvorhabens mit einem gemeinsamen Sommerfest auf dem Platz. Dabei werden die Werkplanungen für den Freiraum und die Gemeinschaftseinrichtung in der ehemaligen Knabenschule vorgestellt.

Im Mai 2008 veranstaltete die Stadt **Kiel** auf dem Gelände des künftigen Sport- und Begegnungsparks einen Eventtag als Stadtteilstoff für die Bewohner des Quartiers und informierte über erste Arbeitsschritte und Ideen. Das Programm bot viel praktisches Ausprobieren vor Ort. Temporäre In-

stallationen sollen über den Eventtag hinaus zur Entdeckung und Aneignung des Geländes anregen.

In **Leipzig** werden die Bauarbeiten für den ersten und zweiten Bauabschnitt zum Modellvorhaben Kolonnaden Alte Salzstraße im Juni abgeschlossen sein. Mit einem Eröffnungs-Mittsommerfest soll die Gemeinschaftsfläche den Anwohnern und lokalen Akteuren offiziell zur Nutzung übergeben werden.

Am 21. Juni 2008 ist in **Magdeburg-Salbke** Baubeginn und Grundsteinlegung für das Lesezeichen und Stadtregal. Diese wichtige Etappe wird im Rahmen eines Stadtteilstoffes gemeinsam mit den Anwohnern gefeiert. Parallel findet eine Fund-Raising-Aktion statt, um Finanzmittel für den Betrieb des Lesezeichens einzuwerben.

Beim „Schirmfest“ am 1. Mai 2008 in der Westsiedlung in **Sangerhausen** wurden die zum ersten Kumpel-Platz gehörenden Großsonnenschirme an die Anwohner zur eigenverantwortlichen Nutzung feierlich übergeben. Im Juni beginnen dann die Bauarbeiten am zweiten Kumpel-Platz in der Siedlung Othaler Weg.



Einladung zum Spatenstich der Kolonnaden in Leipzig.



Eröffnung des Kumpel-Platzes in der Westsiedlung Sangerhausens.



Parkführung durch das Wriezener Freiraum Labor in Berlin-Friedrichshain.

Aktuelle Entwicklungen: Wohnen in Nachbarschaften

Online-Informationen aus den Modellvorhaben:

Arnstadt – Gemeinsam statt einsam: www.wbg-arnstadt.de

Braunschweig – St. Leonhards Garten: www.braunschweig.de/st-leonhards-garten

Heidenheim – Dorf in der Stadt: www.dorf-in-der-stadt.de

Kassel – Quartierskonzepte: www.vw1889.de

Lübbenau – Vielfältiges Wohnen im Quartier Neustadt: www.luebbenau-bruecke.de

Ludwigshafen – Allengerechtes Wohnen in der Pflingstweide: www.pflingstweide.de

Im Januar 2008 hat die zweite Interessentenwerkstatt in **Arnstadt** stattgefunden. Bei der Veranstaltung wurde mit den Mietinteressenten vor allem das Thema „Gemeinschaft im Wohnprojekt“ diskutiert. Nach einer Exkursion zu Referenzprojekten im März stehen in den kommenden Monaten weitere Interessentenwerkstätten zur Konkretisierung des Konzeptes an. Bauphase und Einzug ist für 2009 geplant.

In **Braunschweig** wurde im April ein 14-tägiges Zeitfenster eröffnet, in dem sich die Bauinteressenten der Baugruppen für ein Grundstück bewerben können. Etwa 26 Baugruppen interessieren sich für die Stadthäuser und sieben Gruppen für den Geschosswohnungsbau. Für alle beteiligten Bauherren wurde ein verbindliches Handbuch erarbeitet, das Regelungen zu baurechtlichen und gestalterischen Aspekten sowie Empfehlungen hinsichtlich des Universal Designs und Mehrgenerationenwohnens enthält.

Der Öffentlichkeit wurde das Projekt im März 2008 im Stadtteil **Flensburg-Mürwik** vorgestellt. Im April eröffnete im Modellgebiet eine Anlaufstelle, die über die laufenden Entwicklungen im Quartier informiert sowie den Interessierten als Beratungsstelle für Wohnfragen dient. Des Weiteren fand im Frühjahr eine aktivierende Befragung statt, um die Belange und Wünsche der Bewohner differenziert abzufragen.

In **Fürth** laufen unter Einbindung der zukünftigen Nutzer die Vorbereitungen und Planungen für den Teilabbruch,

Umbau bzw. Neubau in der Theresienstraße. Die Fertigstellung des Rohbaus ist bis Winter 2008 geplant.

Bei der Stiftung „Dorf in der Stadt“ in **Heidenheim** sind Finanzierungsprobleme aufgetreten. Für die Realisierung des Gemeinschaftshauses muss ein neuer Träger gefunden sowie ein neuer Finanzierungsplan aufgestellt werden.

In **Kassel** wurde im Juli 2007 der Bauantrag für den Neubau von Pflegewohngemeinschaften und barrierefreien Wohnungen im Quartier gestellt. Parallel wurde ein Mietvertrag mit der AWO für die Pflegewohngruppen verhandelt sowie mit der VW 1889 ein Gesamt-Leistungspaket für die Untervermietung und Betreuungsleistungen der zukünftigen Mieter erarbeitet. Der Bau soll Anfang 2009 bezugsfertig sein.

Im November 2007 hat in **Lübbenau** die erste Planerwerkstatt mit Interessierten für das Mehrgenerationenhaus stattgefunden. Hierbei wurden die Arbeiten aktuellen Planungen vorgestellt und die Bedarfe der poten-

ziellen Mieter aufgenommen. Unter anderem wird in dem Haus eine Wohnung für eine Senioren-WG geplant. Der Baubeginn ist für Herbst 2008 anvisiert.

In **Ludwigshafen** gehen die Umbaumaßnahmen der „Stockwerke Generationen plus“ und „Stockwerke mit Pflegebedarf“ im Haus Noah in die Endphase. Auch die Concierge im Eingangsbereich und der Gemeinschaftsraum für alle im Haus stehen kurz vor der Fertigstellung. Seit Anfang Februar 2008 wurde eine Netzwerkerin eingestellt, die zusätzlich zur nachbarschaftlichen Hilfe Angebote (z.B. Hilfe im Haushalt) vermittelt. Im April 2008 sind die ersten Bewohner eingezogen.

Aufgrund von Problemen mit der Bausubstanz in den Bestandsgebäuden im Modellvorhaben **Oberhausen**, in denen das Projekt „Pro Wohnen“ umgesetzt werden sollte, wurde ein alternatives Objekt durch die Stadt Oberhausen zur Realisierung vorgeschlagen. Im kommenden Monat wird geprüft, ob die Gebäude für eine Umsetzung des Projektes geeignet sind.



Einbindung der Zielgruppen bei der Planung in MV Oberhausen.



Umbau im Bestand für gemeinschaftliche Wohnprojekte im MV Kassel.

Ausblick

Einsatz neuer Technologien im Stadtquartier

Mit den ausgewählten 17 Modellprojekten in Modellvorhaben und Fallstudien des Forschungsfeldes wird gezielt der Einsatz von innovativen Technologien im Kontext der jeweiligen Quartiersaktivitäten gefördert und untersucht. Die Konkretisierung und Einführung der Projektansätze wird fachlich durch das Gutachterteam StadtNT aus Aachen unterstützt.

Mit einem ersten Workshop im Februar 2008 in Ludwigshafen begann die intensive Phase der Umsetzung der beantragten Technologiemodule. Als ein thematischer Schwerpunkt wird derzeit in einem gemeinsamen Prozess die Erstellung einer innovativen Quartiersplattform vorangetrieben. Dabei wird eine übertragbare, praxiserprobte Internetplattform mit diversen Ausbaumodulen entwickelt werden. Auf Anregung der beteiligten Akteure wird der Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer „themenadäquat“ mit Unterstützung eines projektbezogenen „Wiki“ (unter: <http://caad.arch.rwth-aachen.de/stadtnt/>) und einer Mailingliste betrieben.

Europäische Fallstudien für familien- und altengerechte Stadtquartiere

Seit November 2007 läuft ein Sondergutachten zu europäischen Vergleichsprojekten in den drei Themenschwerpunkten des Forschungsfeldes. Das Gutachten wird von einer Arbeitsgruppe am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart unter Leitung von Prof. Dr. Johann Jessen erarbeitet.

Im Zentrum der Betrachtung stehen realisierte Projekte mit Quartiersbezug, die sich durch einen generationen- und fachressortübergreifenden, interdisziplinären Planungsansatz auszeichnen. Es sollen übertragbare Lösungswege und Strategien gefunden werden, wobei die jeweiligen landesspezifischen Rahmenbedingungen als Erklärungshintergrund dienen. Die Erkenntnisse ergänzen die in den nationalen Modellprojekten und Fallstudien gewonnenen Erfahrungen.

Aus 33 Vergleichsprojekten aus zehn europäischen Ländern, die in einem Zwischenbericht im Februar 2008 dokumentiert worden sind, wurden zwölf Projekte aus den Niederlanden, Großbritannien, der Schweiz, Österreich, Dänemark, Italien und Frankreich ausgewählt. Im weiteren Verlauf werden diese als Fallstudien vertiefend analysiert. Ein Expertenworkshop Ende Mai 2008 diente der Reflexion der bis dahin ausgearbeiteten Inhalte. Die Endergebnisse werden im November 2008 auf der fachöffentlichen Tagung in Braunschweig präsentiert.

Fachtagung „Stadtquartiere für Jung und Alt – Perspektiven aus Deutschland und Europa“

Am 6. November 2008 findet im Rahmen des Forschungsfeldes im Gewandhaus am Altstadtmarkt in Braunschweig die zweite öffentliche Fachtagung statt.

Tagungsthemen sind die Ergebnisse der Auswertung der nationalen und europäischen Fallstudien zu familien- und altengerechten Stadtquartieren. Experten aus dem In- und Ausland

berichten über ihre Erfahrungen mit der Quartiersentwicklung. In einer Podiumsrunde werden die Chancen und Ansätze generationenübergreifender Nachbarschaften diskutiert.

Region schafft Zukunft

Das IFAS-Forschungsfeld beteiligt sich seit Juli 2007 an dem Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Das Modellvorhaben konzentriert dazu die Fördermöglichkeiten der Programme und Initiativen des BMVBS räumlich auf zwei Modellregionen „Stettiner Haff“ und „Südharz-Kyffhäuser“ in den neuen Ländern, die sich mit den Folgen des demografischen Wandels besonders intensiv auseinandersetzen und hierfür ein zukunftsorientiertes integratives Handlungskonzept entwickelt haben. Mehr als 40 Einzelprojekte greifen regionale Potenziale auf und wirken den Folgen des demografischen Wandels aktiv entgegen. Im Rahmen des IFAS-Forschungsfeldes werden folgende Projekte unterstützt:

Südharz-Kyffhäuser:

- Helbra – Das Servicehaus/generationengemischtes Wohnen
 - Sangerhausen – Servicestützpunkt für alle Generationen
 - Sondershausen – Bürgerzentrum Cruciskirche
- Stettiner Haff:
- Eggesin – Kleinstadt für die dritte Generation

Nähere Informationen sind unter www.region-schafft-zukunft.de abrufbar.

Begleitforschung

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung, Bonn
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Dr. Manfred Fuhrich
Tel: +49(0)22899.401-2267
manfred.fuhrich@bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung ist eine Bundesober-
behörde im Geschäftsbereich des
Bundesministeriums für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung (BMVBS)

Forschungsassistenz

plan zwei
Stadtplanung und Architektur
Morgensternweg 17a
30419 Hannover
Tel.: 0511 / 279 495-3
Fax.: 0511 / 279 495-59
gemeinschaftseinrichtungen@plan-
zwei.com

Becker Giseke Mohren Richard
bgmr Landschaftsarchitekten
Prager Platz 6
10779 Berlin
Tel.: 030 / 214 59 59-0
Fax.: 030 / 214 59 59-59
berlin@bgmr.de

empirica
Qualitative Marktforschung, Stadt-
und Strukturforchung GmbH
Kaiserstraße 29
53113 Bonn
Tel.: 0228 / 914890
Fax.: 0228 / 217410
bonn@empirica-institut.de

**Herausgeber, Herstellung,
Selbstverlag und Vertrieb**
Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung, Bonn

Schriftleitung

Prof. Dr. Wendlin Strubelt
Dr. Hans-Peter Gatzweiler
Dr. Robert Kaltenbrunner

Bearbeitung

Dr. Manfred Fuhrich, BBR
Stephan Willinger, BBR
Lars-Christian Uhlig, BBR
Iris Ammann, BBR
Dr. Habermann-Nieße,
Bettina Schломka, plan zwei
Dr. Carlo W. Becker, Sven Hübner,
bgmr Landschaftsarchitekten
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,
Meike Heckenroth, empirica
Andrea Sontheim, Amt für Wohnen
und Migration München
Dr. Elke Flake, Gerd Dallmann, LAG
Soziokulturelle Zentren, Hannover
Erhard O. Müller, Bundesnetzwerk
Bürgerschaftliches Engagement,
Berlin
Joachim Boll, startklar.projekt.kom-
munikation, Dortmund
Rainer Kroll, wohnprojekt + beratung
und entwicklung GmbH, Karlsruhe/
Freiburg
Dr. Harald Mollberg, Dr. Harald Moll-
berg GmbH, Kassel

Gestaltung und Satz

plan zwei

Druck

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung, Bonn

Bildnachweis:

bgmr: S. 25
Dobberstein: S. 25
Drum: S. 6
empirica: S. 20, 26
Gymnasium Sonneberg: S. 8
Hanke: S. 15
Initiative Nauener Neu : S. 17
LUWOG GmbH: S. 23
Mehrgenerationenhaus Ingelheim: S. 8
plan zwei: S. 5, 8, 9, 10, 11
Rohland: S. 17
Rosenbusch: S. 18
Schmidt und Bremer: S. 17
Schnorbusch: S. 14, 25
Skorka: S. 14
Vollmer: S. 15, 16
Westermann: S. 25
WohnBund-Beratung NRW: S. 26
Wohnungsbaugenossenschaft
Alternativ Wohnen 2000 eG: S. 20, 21

Zitierhinweise

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (Hrsg.)
ExWoSt-Informationen „Innovatio-
nen für familien- und altengerechte
Stadtquartiere“ 32/3 - 06/2008

Nachdruck nur mit genauer Quellen-
angabe gestattet. Es wird um zu-
sendung von zwei Belegexemplaren
gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2008