

Freiburg i. Br., 02.06.2020

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Ablauf der Exkursion	3
3	Teilnehmerliste	4
4	Mehrgenerationenwohnen „Am Albgrün“	5
5	Pflege und Wohnen Alte Mälzerei	9
6	Fazit und Ausblick	13
7	Anhang.....	14

Erstellt von



Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH
Jechtinger Str. 9
79111 Freiburg

www.kommunalkonzept-gmbh.de

Donata Göstemeyer
Sybille Hurter
Verena Kramer

sowie Herrn Manfred Peter
(Projektgruppe MGH Rück II)

1 Einleitung

Die Gemeinde Waldbronn plant im Neubaugebiet Rück II ein „Mehrgenerationenhaus Rück II“. Es ist vorgesehen, im Mehrgenerationenhaus eine Kindertageseinrichtung mit sechs Kindergartengruppen unter zu bringen. Die Gemeinde kann sich unterschiedliche weitere Belegungen aller Generationen vorstellen und möchte mit den Bürger_innen von Waldbronn die Grundlage für ein solches Konzept erarbeiten. Dabei geht es nicht nur darum, mehrere Generationen unter ein Dach zu bringen, sondern auch mit Gemeinschaftsräumen und gemeinsamen Angeboten einen Grundstein für ein vielfältiges Quartiersleben zu legen.

Zur finanziellen Unterstützung des Vorhabens der Gemeinde Waldbronn konnten Fördergelder aus „Quartiersimpulse. Beratung und Umsetzung von Quartiersprojekten vor Ort“ für einen Bürgerbeteiligungsprozess akquiriert werden.

Als Auftakt der Bürgerbeteiligung fand am 23.01.2020 ein Bürgerworkshop im Kurhaus von Waldbronn statt (die Dokumentation ist auf der Website der Gemeinde einzusehen). Ziel war es, zunächst allgemein zum Thema Mehrgenerationenwohnen mit integriertem Kindergarten zu informieren und im Anschluss daran Meinungen, Bedenken und Ideen auszutauschen, zu vertiefen und zu dokumentieren.

Die Exkursion vom 11.02.2020 bot dann die Möglichkeit, zwei bereits bestehende Projekte in Karlsruhe kennenzulernen. Herr Manfred Peter von der Projektgruppe zeichnete sich für die Vorbereitung und Organisation der Exkursion verantwortlich. Die ganztägige Exkursion führte zunächst zum Quartier „Am Albgrün“ und danach zur zweiten Einrichtung, dem Quartiershaus „Alte Mälzerei“. Die vorliegende Dokumentation hat zum Ziel die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungswerte aus der Exkursion allen interessierten Bürger_innen am Projekt „Mehrgenerationenhaus Rück II“ zugänglich zu machen.

Im Anschluss an den Beteiligungsprozess wird der Gemeinderat die Ergebnisse als Grundlage für weitere Entscheidungen verwenden und in das geplante EU-weite Vergabeverfahren einfließen lassen. Bei dem Vergabeverfahren sollen ein Träger und Investor für das Mehrgenerationenprojekt gefunden werden, die sich gleichzeitig auch bereit erklären, zivilgesellschaftliches Engagement in Bezug auf die Quartiersarbeit mit einzubinden. Dabei sollen Bedürfnisse und Bedarfe der zukünftigen Bewohner_innen berücksichtigt und in das Konzept eingeflochten und anschließend das Quartier mit Leben gefüllt werden.

2 Ablauf der Exkursion

9:30 Uhr – Treffpunkt am Rathaus Waldbronn

10:00 Uhr – Besichtigung Quartier „Am Albgrün“ in Karlsruhe/Grünwinkel

12:30 Uhr – Mittagspause

14:00 Uhr – Besichtigung „Alte Mälzerei“ in Karlsruhe/Oststadt

ca. 17:00 Uhr – Ende

3 Teilnehmerliste

Herr Masino	Bürgermeister
Herr Reiser	Sachgebietsleitung Stadtplanung, Liegenschaften
Frau Hurter	Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH
Herr Peter	Projektgruppe MGH Rück II
Frau Merly	Projektgruppe MGH Rück II
Frau Vogel	interessierte Bürgerin
Herr Thinius-Hüser	interessierter Bürger
Herr Hunkemöller	interessierter Bürger
Frau Günter-Warth	interessierte Bürgerin
Herr Christ	interessierter Bürger

Die Zahl der Exkursionsteilnehmer_innen wurde aus Praktikabilitätsgründen auf 10 – 12 Personen beschränkt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger durften sich direkt bei der Gemeinde anmelden. Die zuvor festgelegte Teilnehmerzahl wurde nicht überschritten.



4 Mehrgenerationenwohnen „Am Albgrün“

Merkmale des Quartiers

- Architektur: 7 mehrstöckige Gebäude (3-5 geschossig)
- Gebäudeflächen: ca. 10.000 m² Wohn und Gewerbefläche
- Bewohner_innen: ca. 250
- Nutzungen: ca. 100 Wohneinheiten, Gesundheitshaus, Café und Kita
- Freiflächen: gemeinschaftliche Grünflächen, Spielplatz und Grillstelle zwischen den Gebäuden
- Baukosten: insgesamt 28 Mio. €
- Besonderheiten: Barrierefreiheit in den Gebäuden, drei Gemeinschaftsräume und zwei Gästewohnungen, Energieerzeugung durch Pellets und Fernwärme

Entstehungsgeschichte

Dieses bundesweit bisher einmalige Mehrgenerationen-Wohnprojekt wurde im November 2007 von der Stadt Karlsruhe initiiert. Mit einem konkreten Baugrundstück in Aussicht wurden mit Bürger_innen erste Ideen entwickelt und zwei Jahre später in einer Planungswerkstatt mit Architekt_innen konkretisiert. Ab 2010 stand fest, dass insgesamt sieben Häuser entstehen sollen. Das künftige Zusammenleben wurde gemeinsam in einem regen Beteiligungs- und Austauschprozess entwickelt und währenddessen regelmäßig der Öffentlichkeit vorgestellt. Parallel zur Bauphase, die 2013 begann, fanden weiter Veranstaltungen und Unternehmungen statt, bei denen die künftigen Bewohner_innen ihre Gemeinschaft bereits aufbauen und auch Kontakte in das neue Wohnviertel knüpften. Anfang 2016 konnten dann alle Gebäude bezogen werden.

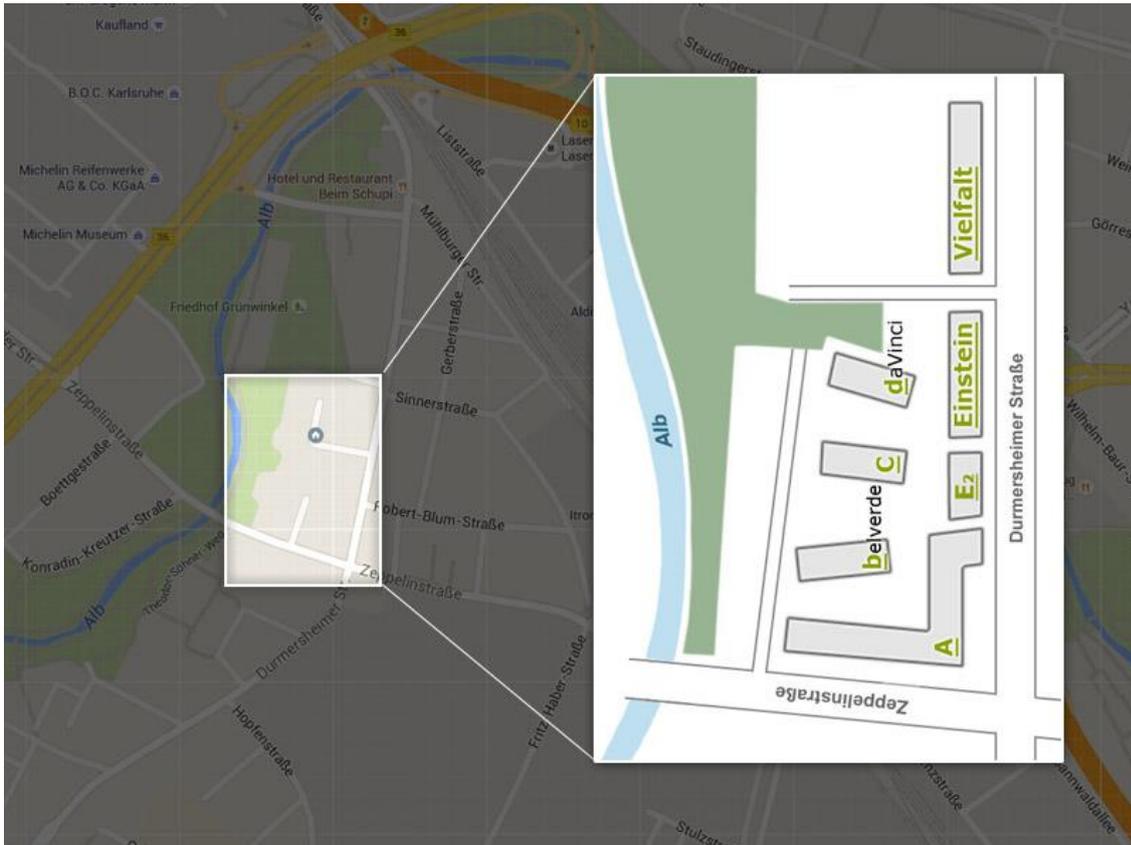
Organisations- und Rechtsformen

Der 2016 gegründete Albgrün-Verein e.V. bildet die Grundlage für die Organisation des Zusammenlebens. Der Anspruch ist dabei, alle Generationen und unterschiedliche Lebensentwürfe zu integrieren, das Wohn- und Lebensumfeld selbstbestimmt und umweltbewusst zu gestalten und individuelle Freiheiten mit einer lebendigen Gemeinschaft zu verbinden. In einer Vielzahl von Arbeitsgruppen engagieren sich die Bewohner_innen für soziale, kulturelle und ökologische Themen.

Für das Zusammenwohnen der vielfältigen Lebensformen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten waren mehrere Rechtsformen nötig. So entstanden einige Baugruppen, in denen Eigentümer_innen sich zusammenschlossen, eine Mietergemeinschaft für die Mietwohnungen der kommunalen Wohnbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH und eine Wohnungsbaugenossenschaft. Für die Liegenschaftsverwaltung wurden die Albgrün Verwaltung GbR und die Eiswiesen GbR ins Leben gerufen.

Wohnformen und weitere Nutzungen

Als besondere Wohnformen entstanden eine Rollstuhl-WG, eine Senioren-WG und zwei Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften. Weitere Einrichtungen auf dem Gelände sind ein Café, eine Kinder-Krippe und ein Gesundheitshaus. Der Gemeinschaftsraum kann durch die Ausstattung mit Küche und Toilette sowie der Möblierung auch durch externe Gruppen und Personen genutzt werden.



Lageplan des Quartiers (Quelle: <https://www.am-albgruen.de/das-projekt/standort/>)



Blick auf einige Häuser des Mehrgenerationenwohnen Am Albgrün (Eigenes Foto)



Der Zugang zu den Wohnungen (Eigenes Foto)



Mehrzweck- / Versammlungsraum (Eigenes Foto)



Vorstellung des Projektes bei einem Frühstück im Gemeinschaftsraum (Eigenes Foto)

5 Pflege und Wohnen Alte Mälzerei

Merkmale des Gebäudekomplexes

- Architektur: ein fünfstöckiges Gebäude
- Gebäudeflächen: ca. 15.400 m² Gesamtfläche
- Bewohner_innen: ca. 120
- Nutzungen: 7 Hausgemeinschaften mit insg. 100 Pflegeplätzen, 15 barrierefreie, größtenteils rollstuhlgerechte Wohnungen für betreutes Wohnen mit Wohnberechtigungsschein, Arztpraxis, Bäckerei mit Café, Kita mit 6 Gruppen
- Freiflächen: 2 Hausgemeinschaften haben Zugang zu begrünten Dachterrassen
- Investitionsvolumen: ca. 20 Mio. €
- Besonderheiten: Türsystem, das meldet, wenn weglaufgefährdete Menschen das Haus verlassen möchten, kostenloses WLAN

Entstehungsgeschichte

Im Jahr 2014 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für einen bisher nicht genutzten Teil des Geländes der Brauerei Hoepfner durchgeführt. Ziel der Stadt war es, auf der Fläche in mehreren Bauabschnitten ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Nachdem im Dezember 2016 der Bauantrag gestellt wurde, entstand im 1. Bauabschnitt während einer zweijährigen Bauphase die moderne Pflegeeinrichtung „Pflege und Wohnen Alte Mälzerei“. Das bauliche Konzept wurde dabei in Abstimmung mit den drei Mieter_innen, der Heimstiftung Karlsruhe, dem Kita-Betreiber Pro-Liberis und dem Bäckereibetreiber Hatz entwickelt. Im September 2019 wurde das Gebäude auf dem Hoepfner-Areal in der Karlsruher Oststadt eröffnet.

Organisations- und Rechtsformen

Die Alte Mälzerei befindet sich auf dem Gelände der Brauerei Hoepfner, die als Vermieterin des Gebäudes auftritt. Mieter_innen sind die Heimstiftung, Pro-Liberis und die Bäckerei Hatz. Die Heimstiftung Karlsruhe bietet im Raum Karlsruhe Einrichtungen für Senior_innen, Kinder- und Jugendhilfe, Unterstützung für wohnungslose Personen, sowie einen ambulanten Pflegedienst an. In der Alten Mälzerei erfolgt die Betreuung der Pflegebedürftigen und die Gestaltung des Alltags durch Pflegefachkräfte, Alltagsassistent_innen und Präsenzkräfte. Die 15 Wohnungen für betreutes Wohnen sind teilweise Eigentums- und teilweise Mietwohnungen. Die Kombination der verschiedenen Einrichtungen und Angebote unter einem Dach soll es erleichtern, soziale und nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen und zu erhalten. Aus diesem Grund arbeitet die Heimstiftung unter anderem mit lokalen Vereinen, Institutionen und Kirchengemeinden zusammen. Bürger_innen des Stadtteils sind eingeladen, ihre Ideen einzubringen und eigene Projekte zu starten.

Wohnformen und weitere Nutzungen

In der Pflegeeinrichtung gibt es 7 Hausgemeinschaften, die jeweils aus bis zu 15 Einzelzimmern mit eigenem Duschbad mit Toilette, sowie aus einem Gemeinschaftsbereich mit großer Wohnküche, Wohnzimmer und Balkon bestehen. Zwei Hausgemeinschaften sind speziell für Menschen mit Demenz ausgerichtet und bieten unter anderem einen Zugang zu großzügigen, begrünten Dachterrassen. Eine weitere Besonderheit ist die Hausgemeinschaft für Junge Pflege. Hier leben Menschen im Alter von 18-50 Jahren, die einen pflegerischen Unterstützungsbedarf haben. Im Quartiershaus befinden sich außerdem eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen, eine Arztpraxis und eine Bäckerei mit Café, Mittagstisch und Terrasse.



Außenansicht Quartiershaus Alte Mälzerei (Eigenes Foto)



Diese Einrichtungen sind Teil des Quartierhauses (Eigenes Foto)



Die 7 Hausgemeinschaften und die Verwaltung sind farblich gut unterscheidbar (Eigenes Foto)



Blick auf die Dachterrasse, die von zwei Hausgemeinschaften zugänglich ist (Eigenes Foto)



Austausch mit den leitenden Vertreter_innen der Pflegeeinrichtung (Eigenes Foto)



Nach dem gemeinsamen Austausch darf die Pflegeeinrichtung besichtigt werden (Eigenes Foto)

6 Fazit und Ausblick

Das gemeinsame abschließende Fazit der Exkursion ist, dass beide Projekte sich nicht ohne weiteres mit dem Vorhaben in Waldbronn vergleichen lassen. Es wird deutlich, dass jedes Projekt auf seine Weise einzigartig ist und aus gewachsenen unterschiedlichen Bedarfen heraus entstanden ist.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede zum „MGH Rück II“ Waldbronn:

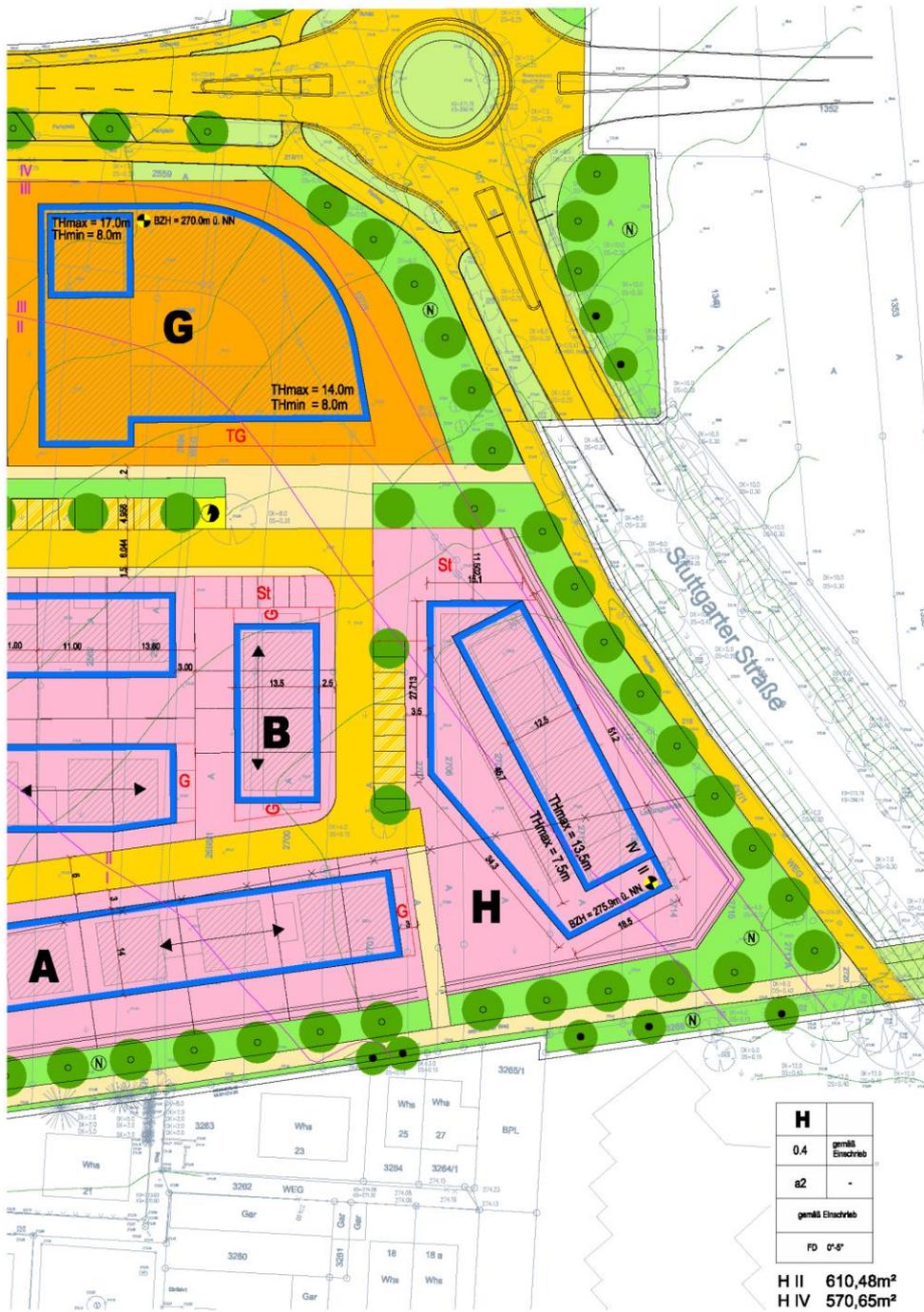
- **Projekt „Am Albgrün“**
Sehr viel selbstorganisiert, starkes Engagement der Bewohner_innen.
Unterschiede: Viel größer (sieben Häuser), kein Fokus auf Senior_innen sondern generell auf Vielfalt der Bewohnerschaft, verschiedene Rechtsformen
Gemeinsamkeit: Von Beginn an und während des Entstehungsprozesses viel Beteiligung der Bürger_innen, initiiert durch die Stadt Karlsruhe.
- **Projekt „Alte Mälzerei“:**
Von der Heimstiftung Karlsruhe organisiert => eher Angebot/Service, nicht viel selbstständige Organisation durch Bewohner_innen.
Das Mehrgenerationenhaus besteht erst seit einem Jahr, daher gibt es noch keine Aussagen und nennenswerte Erfahrungen im Zusammenleben von Senior_innen und Kita-Kindern, das Potential dazu wird jedoch erkannt und soll behutsam entwickelt werden
Unterschiede: größeres Gebäude und Grundstücksfläche.
Gemeinsamkeiten: ein Gebäude, Senior_innen und 6 gruppige Kindertagesstätte kombiniert.

Dies bedeutet für Waldbronn, dass sich aus den besuchten Projekten Inspirationen und Möglichkeiten für das geplante MGH Rück II ableiten lassen. Es macht deutlich, dass im vorliegenden geplanten Projekt ein Schritt Richtung Zukunft gegangen wird und jeder Interessierte aus der Gemeinde Waldbronn gefragt ist, seine Bedarfe und Bedürfnisse in diesem Zusammenhang zu äußern, damit diese im weiteren Prozess beleuchtet werden.

Diese Dokumentation zeigt auf, dass das geplante Mehrgenerationenhaus in Waldbronn im Vergleich um einiges kleiner ausfallen wird, was Gebäude und Freiflächen angeht. Daher ist es umso wichtiger den drängendsten Bedarfen und Bedürfnissen aus dem gesammelten „Strauß der Möglichkeiten“ der Bürgerbeteiligung zur Realisation zu verhelfen und dieses auch entsprechend zu kommunizieren, dass nicht alle Wünsche verwirklicht werden können. Des Weiteren sollte die Gestaltung des Zusammenlebens und die Einbindung von Waldbronner Vereinen und Gruppen, aber auch der Kindertagesstätte im Haus vornehmlich in den Händen der zukünftigen Hausgemeinschaft liegen. Am Ende soll ein vielfältiges Quartier aus der Bürgerschaft getragen mit dem Mehrgenerationenhaus Rück II als lebendigem Mittelpunkt entstehen.

7 Anhang

Vorläufige Flächenermittlung MGH Rück II



Baufeld H Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“

Grundstücksfläche	2.599 m ²	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 = 40 % = 1.039,60 m ²	
Mit Tiefgarage innerhalb des Baufensters Überschreitung bis max. 0,8 möglich		
Baufenster IV VG	570,65 m ²	
Baufenster II VG	610,48 m ²	1.181,13 m ²
Geschoßfläche	3.220,50 m ²	
Art der baul. Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet)	Wohnen und Anlagen für soziale Zwecke (KiGa) zulässig	
Höhenabwicklung:	untere Bezugshöhe 275,90 m üNN	
TH max im II - gesch. Bereich	7,5 m	
TH max im IV – gesch. Bereich	13,5 m	
Bauweise (abweichend) a2	offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) Gebäuelänge max. 60 m	
Dachform	Flachdach (0 – 5 °)	

Die maximal mögliche Geschoßfläche wurde mit 3.220,50 m² errechnet (Summe aller nutzbaren Grundflächen über alle vier Geschosse).

Bei dem vergleichbaren sechsgruppigen Kindergarten Waldschatz in Waldbronn wurden insgesamt ca. 1.000 m² an Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikflächen gebaut.

Wenn man diesen als Vergleich heranzieht, würden somit für die **Wohnungen und Gemeinschaftsflächen des Mehrgenerationenhauses ca. 2.200 m²** verbleiben.

Erstellt von:
Klaus Reiser
Gemeinde Waldbronn
Bauleitplanung/Liegenschaften
Marktplatz 7
76337 Waldbronn
Tel.: 07243/609280