

## ALLEngerecht Wohnen und Leben

### *Erfolgsrezept kommunal initiierte Bürgerbeteiligung*

*Thomas Hauer • Alexander Grünenwald*

Kommunal initiierte Beteiligungsprozesse im Kontext der Entwicklung gemeinschaftsorientierter Wohn- und Quartiersprojekte spielen, neben nutzer/innenseitigen Initiativen, in der Projektpraxis eine immer größere Rolle. Insbesondere erhöhen sie – aus ganz unterschiedlichen Gründen – signifikant die Chancen der erfolgreichen Umsetzung. Nachfolgend soll anhand von zwei Praxisbeispielen gezeigt werden, wie kommunales Engagement in diesem Kontext konkret aussehen kann und was das für die Projektumsetzung und damit verbundene Prozesse bedeutet.

### Allengerecht Wohnen Burgrieden

Burgrieden ist eine kleine Gemeinde (ca. 3500 EW) unweit von Ulm. Dort machte man sich auf Verwaltungsseite zu Beginn der 2010er Jahre zunehmend Gedanken zur künftigen Wohn- und Lebenssituation vor allem älterer Bürgerinnen und Bürger und führte deshalb eine Umfrage unter der »50+ Bewohnerschaft« durch, mit dem Ziel, die konkreten Wünsche, Vorstellungen und Bedürfnisse dieser Personengruppe insbesondere im Bereich Wohnen und sozialer Infrastruktur zu erfassen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchung, die wie alle vergleichbaren Formate vor allem das Problem zeigte, dass Menschen sich in der Regel nur das wünschen, was sie kennen oder zu kennen glauben, entstand die Idee, auf einer zentralen Liegenschaft in der Ortsmitte – neben dem neuen Rathaus- und einem Einzelhandelskomplex – ein »altengerechtes« Wohnprojekt zu realisieren. Allerdings kam dieses Projekt über erste Vorüberlegungen zunächst nicht hinaus – insbesondere da die Gemeinde auf Grund ihrer Größe durch das Raster professioneller Investoren aus dem Wohn-/Pflegebereich fiel.

Nach der Teilnahme an einer Tagung der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) zum Themenkomplex Gemeinschaftlich Wohnen wandte sich der Ortsbürgermeister der Stadt im Jahr 2012 dann an die BWK mit der Bitte, doch einmal nach Burgrieden zu kommen, um gemeinsam zu überlegen, ob ein von Seiten der Kommune mit initiiertes, gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt auf dem fraglichen Grundstück nicht ggf. eine bessere, d.h. zeitgemäßere Option darstellen würde, um den von Seiten der Bürgerschaft artikulierten Wünschen zu entsprechen. Deshalb wurde zunächst der Vorschlag gemacht, mit der Verwaltungsspitze und wichtigen Multiplikator/innen am Ort im Rahmen einer WohnBus-Tour mehrere realisierte Projektbeispiele in anderen Kommunen zu besichtigen, um klar zu machen, welchen großen Gestaltungsspielraum es jenseits eines klassischen Altenwohnprojektes oder gar eines betreuten Wohnens tatsächlich auch für kleinere Kommunen gibt. Gespräche auf Augenhöhe mit den jeweiligen Akteuren vor Ort sollten die Begleitgruppe entsprechend sensibilisieren. Diese Besichtigungstour darf in der Rückschau tatsächlich als wirkungsvoller »Projektkatalysator« gelten, denn

in der Exkursionsgruppe herrschte bereits am Ende der Veranstaltung schnell Einigkeit, auch in Burgrieden solle ein alternativer Weg jenseits von betreutem Wohnen eingeschlagen werden. Die Gemeinde wurde anschließend ermutigt, den Bogen noch etwas weiter zu spannen, um statt sich auf das altengerechte Wohnen zu fokussieren, eher ein ALLEngerechtes Quartiersprojekts in den Fokus zu nehmen. Im Oktober 2012 fand schließlich eine erste öffentliche Auftaktveranstaltung statt. In einem sich daran anschließenden Planungsworkshop mit Verwaltung, Multiplikator/innen und interessierten Bürger/innen wurde dann auf Grundlage des oben bereits erwähnten Methodenkatalogs – insbesondere mit Hilfe sogenannter Toolkarten – ein maßgeschneidertes Projektformat für Burgrieden entwickelt, dessen Umfang und gestalterischer Ansatz weit über das hinausreichen, was mit Hilfe konventioneller Planungsmethoden oder eines Wettbewerbs erreichbar gewesen wäre.



Foto 1: Luftbild Projektareal Burgrieden, © Gabriele Ganai

Im Mittelpunkt stehen bei dieser Methodik zunächst einmal Einzelmaßnahmen – die sogenannten Tools. Diese sind bedarfsorientiert meist in mehrere Kategorien eingeteilt (z.B. Bauen & Wohnen, Services & Dienstleistungen, Infrastruktur & Freiraum usw.) und beschreiben in kompaktem Format – meist gekoppelt mit einem konkreten Praxisbeispiel – einzelne Projektelemente, die sich an anderer Stelle bereits bewährt haben. Dabei geht es zunächst einmal nicht darum, ob sich einzelne Maßnahmen ggf. gegenseitig ausschließen, in der Zusammenschau widersprüchlich sind oder in konkreten Kontext unrealistisch erscheinen mögen – der Fantasie und Kreativität werden bewusst keine Grenzen gesetzt.

Die Workshopteilnehmer/innen werden außerdem gebeten, die Tools unabhängig von ihrer jeweiligen Rolle in der Gruppe zu bewerten – also nicht als Bürgermeister/in, Verwaltungsmitarbeiter/in oder Interessent/in, sondern einfach als Bürger/in und auf jeweiliger Augenhöhe. Die Tools werden dann in dieser Planungsrunde vorgestellt und anschließend von allen Teilnehmer/innen diskutiert und gemeinsam bewertet. Außerdem können die Teilnehmer/innen sogenannte Jokertools mit eigenen Ideen einbringen. Erste städtebauliche Konzeptwürfe griffen die am höchsten bewerteten Tools dann auf und mündeten in ein Rahmenkonzept mit mehreren Projektbausteinen sowie ersten Beispielgrundrissen. Da die Gemeinde das Projekt in Eigenregie zusammen mit der Bürgerschaft umsetzen wollte, behielt sie in dieser kritischen Projektphase frei vom Einfluss von Investoren stets die volle Gestaltungshoheit sowohl baulich als auch bezüglich Rechtsformen und Trägerschaft.



Bild 2: Burgrieden, Festzug mit der Modellzeichnung, © Konrad Ganai

Damit wurde nicht nur die bauliche und konzeptionelle Qualität nachhaltig gesichert, sondern auch sehr früh ein Höchstmaß an Identifikation aller beteiligten Akteure mit dem Ergebnis erreicht, während sich zusätzlich auch deutlich ambitionierte Projektziele umsetzen ließen.

Auf dieser Basis entstand in Burgrieden aus dem Workshop heraus u.a. die Idee eines zentralen, lichtdurchfluteten Atriumbaus als Zentrum des neuen Quartiers, dessen Erdgeschoss-Zone großzügige Gemeinschaftsflächen, ein Quartiersbüro als zentrale Anlaufstelle und eine betreute Wohngemeinschaft beherbergen sollte, umgeben von weiteren drei Baukörpern mit mehr als 30 weiteren Wohnungen. Insgesamt fast 50 Einheiten. Die Zwischenergebnisse der Planung wurden der Dorfföfentlichkeit in regelmäßigen Abständen präsentiert, aber auch keine Gelegenheit ausgelassen, das gemeinsam Erreichte ausgiebig zu feiern. So wurde eine Modellzeichnung des Projekts z.B. im Rahmen eines Dorffestes auf einem Festwagen unter dem Jubel der Einwohnerschaft durch Burgrieden kutschiert. (vgl. Foto)

Auf diese Weise konnte bereits in der Planungsphase eine weitgehende Identifikation der Burgriedener Bürgerinnen und Bürger mit ihrer neuen Ortsmitte erreicht werden. Nur so war es möglich alle Wohneinheiten – lange vor Beginn des Immobilienbooms – ausschließlich an Bürger/innen vor Ort zu verkaufen, sei es an Selbstnutzer/innen oder private Investoren, die die Einheiten wiederum an finanzschwächere Personen vermieten und das gute Gefühl hatten, mit ihrem eingesetzten Kapital etwas Gutes und Sichtbares vor Ort zu unterstützen.

Die Kosten der Genehmigungsplanung und Moderation – insgesamt mehr als 400.000 Euro – gingen dabei auf Risiko der Gemeinde, die sich mit der Burgriedener Bürgerstiftung zunächst zur »Burgrieden plant GmbH« zusammengeschlossen hatte, die mit Baubeginn in die »Burgrieden baut GmbH« überführt wurde. Ein Vorgehen, das nur auf Grund der hohen Resonanz auf Seiten der Bürgerschaft und des enormen persönlichen Engagements des Bürgermeisters und seiner Frau, sowie des Stiftungsvorsitzenden möglich war.

Von einem Architekturbüro wurden für die Ausschreibung des Gesamtprojekts auf der Basis eines Kooperativen Verfahrens die Planunterlagen vorbereitet, mehrere Generalunternehmer (GU) zur Abgabe eines Angebots eingeladen und mit diesen im Dialog über Planungsoptimierungen verhandelt und schließlich ein Realisierungs-partner ausgewählt. So konnte das ebenfalls nicht unerhebliche Risiko der Bauphase für die Gemeinde effektiv abgepuffert werden. Gleichzeitig reinvestierte die Gemeinde den mit dem Grundstücksverkauf erzielten Gewinn direkt in das Projekt und erwarb einerseits die betreute Pflege-Wohngruppe, andererseits ein langjähriges Nutzungsrecht der Gemeinschaftsflächen im Projekt für Veranstaltungen der Gemeinde. Eine entscheidende Stärkung der Eigenkapitaldecke und wichtig für das Erreichen der kritischen Verkaufsgrenze, um 2014 schließlich mit den Bauarbeiten starten zu können.

Der Vertrieb der Wohnungen erfolgte zu dieser Zeit ausschließlich über die lokale Volksbank bzw. über den Vorsitzenden der Bürgerstiftung der – wie auch der Bürgermeister – selber eine Wohnung im Projekt erwarb. Die Frau des Bürgermeisters wiederum übernahm die Federführung bei der Implementierung von KoRa (Kontakt & Rat) – dem zentralen Anlaufpunkt im Quartier. So war es möglich, in Burgrieden in Rekordzeit ein ortsbildprägendes Quartiersprojekt zu realisieren, das bereits während der Planungszeit die ersten Preise erhielt, so z.B. im Landeswettbewerb »So wollen wir Wohnen« und zusätzlich in das Förderprogramm »Gemeinschaftlich wohnen – selbstbestimmt leben« des BMFSFJ aufgenommen wurde. Die Einweihung und der Bezug des Pro-

jekts erfolgten schließlich im Sommer 2016. Vermietung und Verwaltung der gesamten Anlage obliegen der Bürgerstiftung, die für drittfinanzierte Wohnungen auch eine Mietgarantie übernimmt.



Bild 3: Richtfest Burgrieden, © BWK

### Eigene Haustür, gemeinsames Dach

In der Gemeinde Untergruppenach (ca. 7.800 EW) in der Nähe von Heilbronn ist ganz aktuell ein ähnlicher Beteiligungsprozess Grundlage eines Planungs- und Bauvorhabens unter der Überschrift »Eigene Haustür – Gemeinsames Dach«. Hierbei entstehen auf einer attraktiven kommunalen Liegenschaft in fußläufiger Entfernung zum Ortskern ebenfalls in einem gemeinschaftsorientierten Kontext 10 Wohneinheiten zwischen 47 und 120m<sup>2</sup>. Auch bei diesem Projekt war der damalige Ortsbürgermeister, der 2015 eine Fortbildungsveranstaltung der BauWohnberatung besucht hatte und uns darauf hin einlud, unsere Toolkartenmethodik zunächst im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderates einmal näher vorzustellen, die treibende Kraft bei der Initiierung des Projekts. Ende 2016 artikuliert der Bürgermeister dann erneut den Wunsch, auf Grundlage des ihm aus dem vorangegangenen Workshop bekannten Methodenapparats und im Rahmen eines moderierten Beteiligungsverfahrens das oben genannte Wohnprojekt gemeinsam mit Gemeinde und Bürgerschaft zu entwickeln und umzusetzen.

Auch hier wurde die Ortsöffentlichkeit zunächst mit Hilfe einer Pressekampagne und einer öffentlichen Auftaktveranstaltung inklusive einer Ausstellung des FGW (Forum gemeinschaftlich Wohnen e.V.) mit bundesweit beispielhaften Modellprojekten für die Thematik sensibilisiert, verbunden mit der Einladung, sich aktiv am weiteren Planungs- und Diskussionsprozess zu beteiligen. Im Rahmen mehrerer Veranstaltungen und Workshops wurden ebenfalls in Kooperation mit einem Architekturbüro in den folgenden 12 Monaten dann mehrere Planungsvarianten für das Grundstück entwickelt und zur Diskussion gestellt, gleichzeitig aber auch unterschiedliche Ansätze zur Gestaltung des künftigen sozialen Miteinanders diskutiert, die wiederum in Form von Toolkarten aufbereitet wurden. Der Prozess verlief also vergleichbar wie in Burgrieden, war und ist hier aber durch eine noch stärkere Einbindung der künftigen Nutzer/innen gekennzeichnet.



Bild 4: Interessent/innentreffen Untergruppenbach, © BWK

Klar war in Untergruppenbach hierbei von vorne herein, dass das Projekt im Hinblick auf Finanzierung und Rechtsform eher konventionell auf Grundlage einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angelegt sein würde und sich die Gemeinde zunächst nicht über die Genehmigungsplanung und die Beauftragung der Moderation hinaus engagieren würde. Der in der Zwischenzeit neu gewählte Ortsbürgermeister konnte sich dem Projekt ebenfalls sofort inhaltlich voll zuordnen und übernahm hier nahtlos die engagierte Rolle seines Vorgängers.

Teil des erweiterten Planungsprozesses war allerdings auch hier die Suche nach einem aufgeschlossenen Generalunternehmer (GU) als Realisierungspartner, der bereit war, sich auf ein moderiertes Verfahren einzulassen und die tatsächliche bauliche Umsetzung auf Basis der gemeinsam mit den künftigen Bewohner/innen entwickelten Planung mitzutragen. Nach intensiven Vorgesprächen mit mehreren interessierten Firmen erhielt hier am Ende ein alteingesessener Familienbetrieb aus Heilbronn und Anbieter schlüsselfertiger Wohnkonzepte den Zuschlag durch den Gemeinderat.

Mittlerweile befindet sich die Planung in der Endphase und die Baugenehmigung sollte spätestens zum zweiten Quartal 2019 vorliegen. Der weitere Moderationsprozess bis zum Einzug findet dann baubegleitend statt und konzentriert sich auf die zukünftigen Nutzer/innen. Im Mittelpunkt der geplanten Veranstaltungen werden deshalb vor allem Fragen des künftigen Zusammenlebens stehen, d.h. wie sich jede/r Einzelne in die Gemeinschaft einbringen kann und möchte. Gleichzeitig werden während der Bauzeit die Interessen der künftigen Bewohnerschaft gegenüber dem Realisierungspartner durch die Moderation vertreten.



Bild 5: Visualisierung Untergruppenbach, © BWK

## Fazit

In beiden vorgestellten Projektbeispielen erwies sich die Koppelung von Bürgerbeteiligung mit innovativen Planungs- und Moderationsmethoden in Verbindung mit hoch engagierten politischen und gesellschaftlichen Akteuren vor Ort als entscheidender Erfolgsfaktor für die erfolgreiche Umsetzung. Gleichzeitig konnte durch die frühzeitige Einbindung der Bevölkerung ein höchst mögliches Maß an Identifikation der Bürgerschaft mit dem jeweiligen Projekt erreicht werden. Schließlich bieten die Projekte den Bewohner/innen zusätzlichen Mehrwert nicht nur in Form attraktiver Gemeinschaftsflächen – in Burgrieden ein großzügiger, hervorragend ausgestatteter Multifunktionsraum und attraktive Quartiersfreiflächen, in Untergruppenbach künftig ein Gemeinschaftsraum mit Freibereich und Nassräumen, der auch als Gästeapartment verwendet werden kann. Außerdem wurde im Begleitprozess aktiv auch die Bereitschaft zu bürgerschaftlichem Engagement und Ehrenamt gefördert mit daraus resultierenden attraktiven Angeboten, die nicht nur ins Projekt selbst hineinwirken, sondern von denen auch das Quartiersumfeld profitiert.

Entscheidende Voraussetzung für diese Erfolge sind die professionelle Begleitung dieses Prozesses und eine gewisse Risikobereitschaft auf Seiten der Kommune oder eines kommunalen Wohnbauträgers. Diese zeigt sich vor allem darin, in der Projektstartphase kostenseitig in Vorleistung zu treten und das Moderationsverfahren bzw. die Entwurfsplanung ggf. vorzufinanzieren, da die Summen, die hier – insbesondere bei größeren Projekten – im Raum stehen, eine private Initiativgruppe überfordern.

Die hohe Erfolgsquote solcher Projektformate und ihre Beispielhaftigkeit führen im Umkehrschluss zu einer finanziellen Entlastung aller Beteiligten, weil Prozesse beschleunigt und Reibungsverluste reduziert werden können, aber auch keine Gewinnerwartungen bedient werden müssen. Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Faktor: Bereits während der Planungsphase konnte z.B. das Projekt in Burgrieden mehrere Preise gewinnen und wurde zusätzlich auf Grund des innovativen Ansatzes in ein finanziell gut ausgestattetes Bundesförderprogramm aufgenommen.

## Anmerkungen

---

*Dieser Beitrag wurde erstmalig im eNewsletter Netzwerk Bürgerbeteiligung in der Ausgabe 04/2018 vom 17.12.2018 veröffentlicht.*

## Autoren

---

**Dr. Thomas Hauer**, Jahrgang 1970, Studium der Angewandten Kulturwissenschaften, Literatur, Philosophie und Mediävistik. 2000 Promotion zum Dr. phil. an der Universität Karlsruhe. Freiberufliche Tätigkeit als Textredakteur. Publikation mehrere Bücher. Seit 2005 Wissenschaftlicher Mitarbeiter der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) mit Schwerpunkt Konzeption, Gruppenmoderation, Veranstaltungsorganisation und Pressearbeit.

**Alexander Grünenwald**, Dipl.-Ing. Arch., Jahrgang 1949, Architekturstudium, Wissenschaftliche Mitarbeit am Institut für Gebäudeplanung Uni Karlsruhe. 1980 Gründung Gruppe 4 Plus, ab 1998 Büro Grünenwald+Heyl. Architekten. Seit 1998 Geschäftsführung der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK), seit Jan. 2013 1.Vorsitzender Deutscher Werkbund BW, Mitglied im Bundesverband Baugemeinschaften e.V. Arbeitsschwerpunkte: Innovative soziale Wohnprojekte und integrale, prozessorientierte Planungsmethoden.

**Die BauWohnberatung Karlsruhe**, kurz BWK, ist seit mittlerweile mehr als 20 Jahren im Bereich der Initiierung, Begleitung, Moderation aber auch Evaluierung und Beforschung von Planungs- und Umsetzungsprozessen im Bereich des gemeinschaftsorientierten und neuen Wohnens tätig. (vgl. hierzu z.B. auch [www.i3-community.de](http://www.i3-community.de))

In dieser Zeit konnte die BWK ein umfangreiches Instrumentarium von Arbeits- und Moderationsmethoden entwickeln (Stichwort Toolkartenmethode), die in den vergangenen Jahren sowohl in Fachkreisen als auch mit Laien sowie in unterschiedlichsten Projektkonstellationen erfolgreich erprobt und eingesetzt werden konnten.

### **Kontakt**

BauWohnberatung Karlsruhe

Alexander grünenwald & Dr. Thomas Hauer

Ludwig-Marum-Straße 38

76185 Karlsruhe

Tel.: 0721 59 727 18

E-Mail: [info@i3-community.de](mailto:info@i3-community.de)

Web: [www.i3-community.de](http://www.i3-community.de)

### **Redaktion**

Stiftung Mitarbeit

Redaktion eNewsletter Wegweiser Bürgergesellschaft

Eva-Maria Antz, Ulrich Rüttgers

Ellerstr. 67

53119 Bonn

E-Mail: [newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de](mailto:newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de)