

Titel des Modellvorhabens:

**„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“
- Vielfältiges Wohnen im Quartier Neustadt -**

Themenschwerpunkt:

Attraktives Wohnen von Familien – Nachbarschaften von Jung und Alt

Projekträger:

WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Alexander-von-Humboldt-Straße 1, 03222 Lübbenau / Spreewald



Berichtsart:

Endbericht

Autor/Autorin: **Projektbüro LÜBBENAUBRÜCKE**

c/o Büro Dr. Othmer

Dr. Jürgen Othmer, Editha Bäumer

Friedrich-Ebert-Straße 87, 14467 Potsdam

Datum:

30. Oktober 2009



ExWoSt

Forschungsfeld: "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere"

Inhalt 1. Zwischenbericht

Teil 1	KURZBESCHREIBUNG DES MODELLVORHABENS UND ZUSAMMENFASSUNG DER FORSCHUNGSERGEBNISSE.....	4
1	Das Projekt	4
1.1	Projektbeschreibung	4
1.2	Projektbausteine ExWoSt.....	5
2	Bewertung im Hinblick auf die Forschungsfragen.....	6
2.1	Fokus 1: Projekttyp	6
2.2	Fokus 2: Zielgruppen	6
2.3	Fokus 3: Anforderungen	9
2.3.1	Bauliche Aspekte	9
2.3.2	Soziale und organisatorische Aspekte	11
2.3.3	Technologische Aspekte.....	11
2.3.4	Rechtliche Aspekte	12
2.4	Fokus 4: Träger-/ Eigentumsstrukturen, Kooperationspartner, Akteure.....	13
2.5	Fokus 5: Finanzierung	14
2.6	Fokus 6: Prozess	15
2.6.1	Entwicklungs- und Planungsphase.....	15
2.6.2	Umsetzungsphase	16
2.6.3	Nutzungsphase	17
2.7	Unter welchen Bedingungen sind die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben übertragbar?	18
2.8	Zusammenfassende Handlungsempfehlungen.....	18
2.9	Projektausblick.....	19
Teil 2	AUSFÜHRLICHE BERICHTERSTATTUNG	20
3	Einführung	20
3.1	Ausgangssituation	20
3.2	Projektbeschreibung	21
3.3	Einordnung in den Quartierskontext	22
3.3.1	Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Struktur.....	22
3.3.2	Sozialstruktur	23

3.3.3	Besonderheiten des Quartiers.....	25
3.3.4	Ansätze zur Quartiersentwicklung	25
	Stadtstruktur	26
	Städtebauliche Problem- und Entwicklungsbereiche	27
4	Die Projektbausteine	31
4.1	Baustein 1 "Kooperation und Kommunikation"	31
4.1.1	Ziele	32
4.1.2	Stand der Umsetzung.....	32
4.1.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	32
4.2	Baustein 2 "Du - Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach"	33
4.2.1	Ziele	33
4.2.2	Stand der Umsetzung	33
4.2.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	34
4.3	Baustein 3 "Haus der Harmonie"	35
4.3.1	Ziele	35
4.3.2	Stand der Umsetzung	36
4.3.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	36
4.4	Baustein 4 "Zeitlos-Spiele-Park"	36
4.4.1	Ziele	37
4.4.2	Stand der Umsetzung	37
4.4.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	37
4.5.1	Ziele	38
4.5.2	Stand der Umsetzung	38
4.5.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	38
4.6	Baustein 6 "Haus für Kinder und Senioren"	39
4.6.1	Ziele	39
4.6.2	Stand der Umsetzung	40
4.6.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick	40

Teil 1 KURZBESCHREIBUNG DES MODELLVORHABENS UND ZUSAMMENFASSUNG DER FORSCHUNGSERGEBNISSE

1 Das Projekt

1.1 Projektbeschreibung

In der Stadt Lübbenau/Spreewald wurde im Rahmen des Aufbaus der „Energieresion Lausitz“ in den 1950er Jahren ein eigener Stadtteil mit ca. 7.000 Wohnungen für die Beschäftigten im Tagebau und in den Kraftwerken aufgebaut (1957-86).

Durch die Veränderungen der wirtschaftlichen Grundlagen Anfang der 90er Jahre entstanden gravierende soziale, infrastrukturelle und städtebauliche Beeinträchtigungen.

Durch gemeinsame Anstrengungen der Wohnungsunternehmen und der Stadt wurde ein für Brandenburg beispielhafter Stadtumbauprozess initiiert. Zur schwerpunktmäßigen Stärkung generationsübergreifender und kommunikativer Wohn- und Freizeitangebote wurde dieses Modellvorhaben durchgeführt.

Die einzelnen Module liegen in fußläufiger Verbindung zueinander innerhalb des Zentrums der Neustadt und bilden das Quartier zwischen dem EKZ Roter Platz und Kolosseum.

Die Module 2 - 6 sind erfolgreich bis Herbst 2009 fertig gestellt worden. Alle Objekte werden von den geplanten Zielgruppen gut angenommen, die Mietobjekte sind vollständig vermietet. Die bisherige Resonanz der jeweiligen Nutzer oder Bewohner ist durchgängig positiv und bestätigt damit die Erfordernis der Realisierung neuer Ideen in der Wohnungswirtschaft und im Städtebau.



Bild 1 :Luftbildaufnahme mit Darstellung Quartiereinordnung in die Gesamtstadt Lübbenau/Spreewald

1.2 Projektbausteine ExWoSt



Bild 2: Lage der Module im Quartier

Modul 1, Kooperation und Kommunikation

Die Vernetzung der beteiligten Akteure, die Öffentlichkeitsarbeit und die Dokumentation erfolgten durch das Projektbüro der LÜBBENAUBRÜCKE.

Modul 2, Du – Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach

Generationsübergreifendes Wohnen im Mehrfamilienhaus mit die Kommunikation fördernden Angeboten für die Mieter.

Modul 3, Haus der Harmonie

Ein Haus für Freizeit u. gemeinsame Veranstaltungen mit Gemeinschaftsküche und Quartiersbücherei sowie Gewerbeflächen für Dienstleister.

Modul 4, Zeitlos – Spiele – Park

Eine Grünanlage mit Spiel- und Fitnessgeräten für Aufenthalt und Freiluftaktivitäten in der Nachbarschaft.

Modul 5, Behindertengerechtes Wohnen im sozialen Verbund

Wohnungsangebote für bewegungseingeschränkte Personen, um im gleichen Mehrfamilienhaus wohnen zu können wie nicht behinderte Menschen.

Modul 6, Haus für Kinder und Senioren

Wohnungsangebote mit mobiler Bedarfsbetreuung durch das diakonische Werk in Verbindung mit einer Tagesbetreuung von Kinder- und Jugendlichen und umfangreichen sozialen Beratungsangeboten.

2 Bewertung im Hinblick auf die Forschungsfragen

2.1 Fokus 1: Projekttyp

Wer hat das Projekt mit welchem Ziel und Strategieansatz initiiert?

Wie lässt sich das Quartier, in dem das Projekt stattfindet, typologisieren?

Initiiert wurde das Projekt auf Anregung des Projektbüros der LÜBBENAUBRÜCKE (LB) in Zusammenarbeit mit der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH. Eine Unterstützung erfolgte durch das Referat 20 (Integrierte Stadtentwicklung) des MIR.

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Quartiers und Kennzeichnung der Projektfläche

Projektziel ist, die bisherigen umfangreichen u. erfolgreichen Maßnahmen im Stadtumbau durch die Lübbenauer Wohnungsunternehmen und der Stadt Lübbenau mit gezielten Schwerpunktprojekten zur Verbesserung der innerquartierlichen Kommunikation zusätzlich zu stabilisieren. Gleichzeitig sollen, aufgrund der zunehmenden starken Überalterung des Stadtteils, Vorsorgemaßnahmen initiiert werden, um durch zusätzliche Angebote / Aufforderungen ältere Bürger und gesellschaftliche Randgruppen zu aktivieren. Die Kommunikation innerhalb und zwischen den Generationen soll intensiv forciert werden. Vereinsamung vorbeugen durch Einbindung in soziale und gesellschaftliche Prozesse und Abläufe sowie Motivierung für ehrenamtliche, kommunikative Aufgaben.

Typisierung: Komplexe Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen (3 - 5) industriell errichteten Wohngebäuden in Plattenbauweise der 50er bis 70er Jahre. Infrastruktur prinzipiell intakt mit: Schulen, Kindergärten, 2 Einkaufszentren, Einzelhandel, medizinisches Zentrum (Poliklinik), Freizeiteinrichtungen (Spreeweltenbad, Sportstadion mit Trendsportanlage). Der Stadtteil (Immobilien und Außenanlagen) ist zu 70% auf gehobenem Niveau saniert. Der Leerstand im (voll)sanierten Bestand ist unter 3%, das Gebiet wird nachgefragt, teilweise Zuzug von außerhalb Lübbenaus).

2.2 Fokus 2: Zielgruppen

Wie lassen sich die Zielgruppen, die mit dem Projekt angesprochen werden, in Bezug auf Alter, Haushaltsstruktur, Wohnstatus und Milieuzugehörigkeit beschreiben?

Welche spezifischen Lebensinteressen der unterschiedlichen Zielgruppen (z.B. altersbedingte Unterschiede) spielen im Hinblick auf das Wohnen, die Freiräume bzw. die Gemeinschaftseinrichtungen eine Rolle? (je nach Themenschwerpunkt zu beantworten)

Welche Strategien haben sich als erfolgreich erwiesen, um bestimmte Zielgruppen zu erreichen und welche Schwierigkeiten sind aufgetreten?

Welche Potenziale können die Zielgruppen in die Gestaltung lebenswerter Stadtquartiere einbringen?

Modul 2: Du – Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach
Str. der Jugend 13 - 15

Angesprochene Zielgruppen sind: Familien mit Kindern; Paare, Alleinstehende, Behinderte in jedem Alter u. jeden sozialen Hintergrunds. Menschen, denen soziale Bindungen und

zwischenmenschliche Kontakte im täglichen Leben wichtig sind und die gleichzeitig bereit sind, sich persönlich dafür zu engagieren. Haushalte 1 - 4 Personen, Alter 30 – 90 Jahre.

Zu berücksichtigen sind unterschiedliche Lebensinteressen der Gruppen der Berufstätigen, der Rentner und der Behinderten. Wohnungsnahe Parkplätze, niveaufreie automatische Zugänge, Entspannungsmöglichkeiten in der Grünanlage werden entsprechend unterschiedlich bewertet.

Auswertung der Mieterbefragung vom Workshop „Eingezogen und was nun?“ siehe Anlage.

Als erfolgreich haben sich nach einer allg. Vermarktung (Mieter- u. Regionalzeitung) mit Nennung der Besonderheiten des Hauses im nächsten Schritt Einzelgespräche mit potentiellen Interessenten herausgestellt. Dadurch konnten Mieter gezielt beraten und für ihre Mitarbeit in der Hausgemeinschaft motiviert werden. Mietinteressenten, die eindeutig erkennen ließen, dass sie sich ausschließlich nur der Wohnung oder des Aufzugs wegen für das Haus und nicht für die Gemeinschaft interessierten, wurden abgewiesen (außergewöhnliche Aufgabe für Mieterbetreuer). Im weiteren Verlauf wurden mit ernsthaften Mietinteressenten im Rahmen von Planerwerksstätten Grundriss-, Ausstattungs- und Gestaltungslösungen diskutiert. Mit zunehmendem Konkretisierungsgrad entwickelt sich auch die Mietergemeinschaft. Beim Richtfest freute man sich bereits Bekannte zu treffen in „seinem Haus“. Die Mehrzahl der Mieter kannte sich vorher nicht (s. Übersicht). Der neu entstehende soziale Verbund in diesem Haus strahlt als Schneeballeffekt aus auf das Quartier.

Die 36 Wohnungen sind komplett vermietet an (u. a. 2 Rollstuhlfahrer):

- 3 Familien mit einem Kind,
 - 1 Familie mit zwei Kindern,
 - 2 Familien mit 3 Kindern,
 - 1 junges Paar unter 30 Jahre,
 - 7 Mietparteien zwischen 40 und 60 Jahren,
 - 22 Mietparteien dürfen ihren Rentenalltag in diesem Haus genießen.
-
- 19 Mietparteien sind von anderen Vermietern zur WIS gezogen, um dieses besondere Wohnungsangebot nutzen zu können,
 - 9 von anderen Vermietern in Lübbenau,
 - 4 aus dem Umland von Lübbenau,
 - 4 aus anderen Bundesländern,
 - 2 aus anderen Landkreisen.

Erfahrungen aus der Nutzung und eine Resonanz der Nutzer liegen noch nicht vor. Eine begleitende Betreuung und Beobachtung erscheint wesentlich.

Modul 3: Haus der Harmonie

Angesprochene Zielgruppen sind: Kinder, Jugendliche, Senioren, Familien, Interessensgruppen. Ziel ist, den Mietern eine Möglichkeit der regelmäßigen und gezielten Kommunikation innerhalb privater Gruppen außerhalb ihrer Wohnung anzubieten (Clubhauscharakter ohne Bewirtschaftung).

Private Feiern bis 40 Personen, Vorträge, unterhaltsame und sportliche Freizeitgestaltung sind möglich. Eine semiprofessionelle Küche ist ebenfalls anzumieten und ermöglicht private Feiern, Kochkurse und generationsübergreifende Koch- und Speiseabende.

Eine kleine Clubbibliothek (aus privaten Spenden) mit Spielmöglichkeit für Brettspiele steht ebenfalls zur Verfügung. Das Angebot des Hauses richtet sich an alle Bürger Lübbenaus. Die Räume können von Bürgern zu Selbstkosten (vergleichbar anderer Angebote in der Stadt) angemietet werden. Zur Unterhaltsfinanzierung sollen diese Räume auch ergänzend gewerblich vermietet werden.

Das Haus wurde am 12. September 2009 eröffnet. Buchungen für private Feiern liegen bereits für die nächsten Monate vor. Die Vermietung der Räume erfolgt über die nun ebenfalls im EG des Hauses ansässige Dienstleistungsagentur der WIS mbH, die Spreewiesel. Die geplante fachliche Betreuung der Küche durch die ehrenamtliche Cateringgruppe der LÜBBENAUBRÜCKE ist vorläufig nicht realisierbar, da der zeitliche Aufwand als nicht leistbar eingeschätzt wird.

Erfahrungen aus der Nutzung und eine Resonanz der Nutzer liegen noch nicht vor. Eine begleitende Betreuung und Beobachtung erscheint wesentlich.

Modul 4: Zeitlos – Spiele – Park

Angesprochene Zielgruppen sind: Ältere Mieter und deren „Enkel“. Der Park steht generell allen Lübbenausern offen, die auf kurzem Wege u. ohne Aufwand Fitnessübungen im Freien machen wollen. Die Nutzer kommen zu Fuß und teilweise mit dem Fahrrad. Durch die zentrale Lage im Quartier kommen viele Neugierige zum Gucken. Die Akzeptanz der Anlage ist über alle Generationen hinweg erfreulich groß und erstreckt sich über den gesamten Tag.

Eine aufwendige Einweihung im Juni d. J. und gute Presseberichte in Lübbenauer Medien haben zur Vermarktung beigetragen. Das zeitweilige Angebot der Betreuung und Anleitung zu Übungen von Fitnesstrainern ist weiterhin geplant.

Anfängliche Störungen der Anwohner durch die teils lautstarke Anwesenheit Jugendlicher in den Abendstunden konnten durch einen 24 Stunden Wachdienst beendet werden. Zwischenzeitlich wird der dauerhafte Wachdienst zu Gunsten einzelner Kontrollgänge weiter eingeschränkt. Tagsüber ist derzeit (noch) eine Aufsicht (1 Euro Job) im Einsatz.

Diese Nutzung der ehemaligen Brachfläche stellt eine deutliche Bereicherung der Lebensqualität in der Neustadt dar.

Modul 5: Behindertengerechtes Wohnen im sozialen Verbund Str. der Jugend 31 - 33

Angesprochene Zielgruppen sind: Einzelpersonen und Paare mit körperlichen Behinderungen, die mit nicht behinderten Angehörigen oder Freunden gemeinsam integriert in einem „normalen“ Mietwohnhaus wohnen wollen und nicht in einer heimähnlichen Einrichtung. Das Angebot richtet sich an alle selbständig lebenden Altersgruppen mit unterschiedlicher sozialer Herkunft

Besondere Schwierigkeiten sind nicht bekannt, nach kurzer Anlaufphase konnten die zentral gelegenen 24 Zwei- u. Drei-Zimmer-Wohnungen gut vermietet werden. Das Haus wurde im Dez. 2007 fertig. Die ältesten Bewohner sind um 80 Jahre, das jüngste Paar um 20 Jahre alt. Von den 35 Mietern sind zwei Mieter an den Rollstuhl gebunden, drei Mieter sind gehbehindert. Eine vergleichbare Wohnraumnachfrage besteht weiterhin.

Durch die Integration von Menschen mit Bewegungseinschränkungen in Standardgeschosswohnungsbauten wird der Umgang mit diesen Menschen normal und alltäglich. Gegenseitiges Verständnis und Akzeptanz werden gefördert.

Modul 6: Haus für Kinder und Senioren (Diakonie)

Angesprochene Zielgruppen sind: Kinder für die Betreuung in der Tagesgruppe, Familien und Einzelpersonen für die Familien- und Erziehungsberatung sowie Migranten. Das Angebot der fünf barrierefreien 2-Zimmerwohnungen ist gut nachgefragt, eine besondere Vermarktung war nicht erforderlich. Seit Fertigstellung des Objektes im Herbst 2008 hat sich eine stabile und lebensfrohe Gemeinschaft zwischen den Einzelmietern der Wohnungen und den Kindern in der Tagesgruppe herausgebildet.

Gartenfeste, Geburtstage und viele Einzelaktionen finden im Haus (Tagesgruppe o. Wohnung) und im gemeinsamen Garten generationsübergreifend statt. Sowohl von der sozialen Betreuung als auch von den Mietern kommen begeisterte Rückmeldungen über die „neu“ entdeckte Gemeinsamkeit.

Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten, das gesamte Projekt lief nach der inhaltlichen Änderung vom Internat zum Haus für Kinder und Senioren beispielhaft ab.

Durch das Leben unter einem Dach sind die Senioren offener und lebensdynamischer geworden, für die Kinder ist dieser familiäre und vertraute Kontakt eine stabilisierende Hilfe im eigenen Problem behaftetem familiären Umfeld. Die zunehmend positive Grundeinstellung überträgt sich über persönliche Kontakte in das Quartier.

2.3 Fokus 3: Anforderungen

2.3.1 Bauliche Aspekte

Welche baulichen und gestalterischen Aspekte und welche Raumkonzepte (funktionale Ausrichtung, Anordnung, Dimensionen etc.) erweisen sich als bedeutend, welche als hinderlich für den Erfolg des Projektes und insbesondere des generationenübergreifenden Ansatzes?

Welche wesentliche Entwurfs- und Gestaltungsidee wird mit dem Projekt verfolgt?

Wie wirken sich unterschiedliche Interessen der Zielgruppen auf die baulich-räumlichen Lösungen und die Gestaltung aus?

Welche Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten erweisen sich als geeignet, um ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Generationen und unterschiedlichen Lebensstilgruppen zu fördern?

Welche Bedeutung hat die Lage des Projektes im Quartier und in wie weit sind die baulich-räumliche und gestalterische Einbindung und die funktionalen Wechselbezüge zwischen den Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlichen Räumen und den Wohnangeboten relevant?

Besonderheiten in baulichen Erfordernissen, außer den spezifischen Anforderungen der jeweiligen Zielgruppen, haben sich nicht herauskristallisiert.

Wesentlich ist, dass den jeweiligen besonderen Bedürfnissen (Wünschen) der gewünschten Zielgruppe bevorzugt Rechnung getragen wurde (Pflichtprogramm).

In Vorgesprächen mit der Zielgruppe, Planerwerkstätten, aus Kenntnis der Vermieter und aus Kenntnis der jahrelangen Quartiersarbeit konnte dieses erreicht werden.

In der Vorbereitung der Modellvorhaben wurde versucht mit den Hauptakteuren das „Pflichtprogramm“ mit spezifischen Neuerungen / Attraktionen zu erweitern. Die behutsame Mischung zwischen Erfüllung der Primäranforderungen und dem Angebot von Neuem hat sich als belastungsfähig und attraktiv herausgestellt.

Generationsübergreifende Gestaltung von „Räumen“ ist problemlos möglich, wenn individuelle Rückzugsmöglichkeiten bestehen bzw. Grundvorstellungen der einzelnen Generationen erfüllt sind.

Die Besonderheiten der Wohnungs- / Freizeitangebote sollten an der Architektur der öffentlichen Bereiche, den Farben, der Gestaltung der Eingänge und in den Außenanlagen erkennbar sein, sowohl für die eigenen Nutzer (Stolz sein) als auch für Mitbürger (Neugierig machen).

Außergewöhnliches, Neues oder nicht Übliches steigert die Attraktivität des Quartiers. Neuerungen müssen zwingend vermittelt werden und vermittelbar sein! Die bestehende Gewöhnung von Bürgern in Lübbenau an Modellprojekte und an Pilotvorhaben ist eine gute Voraussetzung für Neues.

Die Einbindung der Modellprojekte in das Quartier und eine einfach wahrnehmbare Vernetzung ist wesentliche Voraussetzung für das Gelingen des Gesamtansatzes. Wechselbezüge sind erkennbar darzustellen und deutlich zu machen. Hier ist der Quartiersmanager (oder ein vergleichbarer Ansprechpartner) gefordert.

Detailaspekte Modul Du – Ich – Wir:

- die Idee gezielt mehrere Generationen unter einem Dach wohnen zu lassen fand bereits bei der Vorstellung des Projektes hohen Zuspruch,
- bevorzugt wurde später die Zuordnung zu Aufgängen, Familien mit Kindern über Wohnungen älterer Mieter finden kaum Akzeptanz (Lärmbelästigung, Verschmutzung im Treppenhaus, Gerätschaften i. Trhs.), diese Aspekte haben sich behutsam durch die Äußerung von Bedenken herausgestellt, Nähe ist eindeutig gewünscht aber nicht mit allen Konsequenzen,
- die frühe mieterseitige Idee einer Wohngemeinschaftsetage musste später mangels Nachfrage wieder geändert werden,
- bevorzugt werden 3-Raumwohnungen ohne Durchgangszimmer mit Balkon und Aufzug,
- gute Nachfrage nach DG-Wohnungen, aber max. 100 m²,
- bevorzugt wird i.d.R. das 1.OG bei Aufzug auch höhere Geschosse, Nachfrage EG und Hochparterre schlechter (Sicherheit, Lärm, Aussicht),
- Gemeinschaftsflächen innerhalb der Aufgänge werden positiv bewertet, zentrale Gemeinschaftsflächen, z. B. gemütliche Lobby im Eingangsbauwerk für das ganze Haus fanden keinen Zuspruch (zu lange Wege, zuviel Öffentlichkeit, nicht gewünschte soz. Kontrolle),
- bei dem allg. guten Standard der Wohnungsunternehmen gab es außer Wünschen nach Barrierefreiheit keine auffälligen Sonderwünsche,
- Ablehnungsgründe von potentiellen Mietern waren:
 - keine eigenen Parkplätze am Haus,
 - Mietpreis zu hoch,
 - Generationswohnen zu unruhig,
 - spezielle zu kostenintensive Ausstattungswünsche im Bad.

2.3.2 Soziale und organisatorische Aspekte

Welche sozialen und kulturellen Anforderungen stellen sich im Hinblick auf den generationsübergreifenden Ansatz? Wie wirken sich unterschiedliche Interessen der Zielgruppen aus?

Wie werden die Umsetzung und die Organisation der Nutzung des Projektes auf diese Anforderungen ausgerichtet?

Welche sozialen und kulturellen Angebote und Aktivitäten tragen zum Erfolg bei?

Wo liegen Hemmnisse?

Diese Aspekte sind ansatzweise bereits unter Punkt 2.3.1 dargelegt.

Zur Sicherstellung eines sozial und kulturell breiten generationsübergreifenden Ansatzes ist die intensive Kommunikation und individuelle Ansprache der unterschiedlich sozial aufgestellten Gruppen erforderlich.

Jegliche Angebote / Initiativen sozialer und kultureller Natur sind geeignet, den vernetzenden Ansatz zum Erfolg zu führen (von der Bastelstunde bis zum wissenschaftlichen Vortrag).

Die in Lübbenau bereits bestehende gute Vernetzung der Wohnungsunternehmen und einzelner Initiativen über die LÜBBENAUBRÜCKE stellt eine gute Basisstruktur für weitere Projekte und AGs dar. Die Netzarbeit der vergangenen Jahre zahlt sich an dieser Stelle aus.

Erfahrungen aus der Nutzung aller Module und eine Resonanz der Nutzer liegen noch nicht ausreichend vor. Eine begleitende Betreuung und Beobachtung erscheint wesentlich.

Detailaspekte Modul Du - Ich - Wir:

- die Mieter erwarten von dieser Wohnform eine gute Kommunikation im Haus und Hilfe im Alter (siehe auch Ergebnisse der Mieterbefragung in der Anlage),
- den Mietern (36 Parteien) stehen in drei Aufgängen 7 Gemeinschaftsräume unterschiedlicher Größe und Lage zur Verfügung,
- die Nutzung der Gemeinschaftsräume obliegt der Mietergemeinschaft im Aufgang (ggf. mit zurückhaltender Betreuung des Vermieters),
- die Ausstattung Möblierung, Bücher, Spiele, etc. sind durch die Mietergemeinschaft zu realisieren (Unterstützung des Vermieters nur im Ausnahmefall),
- in der Außenanlage sind Teile der Beete in der Verantwortlichkeit der Mieter,
- der Umfang der Mitarbeit der Mieter in der Hausgemeinschaft ist noch in der Entwicklung, die Mieter sind erst im Oktober eingezogen, durch den Vermieter und die LÜBBENAUBRÜCKE erfolgt eine weitere zurückhaltende moderierende Betreuung, ein zweiter Mieterworkshop ist auf Vorschlag der Mieter für März / April 2010 geplant.

2.3.3 Technologische Aspekte

Welche technologischen Innovationen unterstützen die erfolgreiche Umsetzung?

Wie wird die Akzeptanz und Nutzung innovativer Technologien bezogen auf die Zielgruppen und die Hauptakteure in den Stadtquartieren (Kommune, Wohnungswirtschaft, private Institutionen und Initiativen) bewertet?

Wo liegen die Grenzen des Einsatzes neuer Technologien?

Technische Innovationen haben in begrenztem Umfang eine hohe Akzeptanz. Moderne IT Anschlüsse (ü. Kabel), Wechselsprechanlagen, Aufzüge gehören zur üblichen Ausstattung.

Elektronische Sonderausstattungen zum Thema Sicherheit stoßen wegen der zusätzlichen Nebenkosten u. teilweise wg. des (unerwünschten) Kontrolleffektes bei den Mietern eher auf Ablehnung, dazu gehören z.B. Eingangsüberwachungen mit der Kamera. Die Akzeptanz von mietergestützten Facility-Systemen (Optimierung von Bewirtschaftungsprozessen, Online Dialog Mieter-Vermieter über Schäden und Termine regionale Informationsplattform) ist nach bisherigen Erfahrungen aufgrund der mieterseitigen Anforderungen (PC-Ausstattung, mangelnde Medienkompetenz) gering. Erfolge solcher Systeme setzen u. a. voraus, dass die Wohnungsunternehmen entsprechend agieren und reagieren. Dem Mieter müssen Vorteile vordergründig bewusst werden, die Ausstattung der Haushalte mit entsprechenden Geräten und das techn. Grundverständnis der Nutzer müssen gewährleistet sein.

Aus Sicht des Verfassers sind derartige Systeme aber zukünftig durchaus realisierbar und vorteilhaft. Ein diesbezügliches Modellprojekt SINN 2002, Wohnen und Leben im Informationszeitalter – eine Chance für den Stadtumbau, wurde in den Jahren 2001-2003 in Lübbenau durchgeführt (e-home Brandenburg). www.luebbenaubruecke.de Workshop 5

Die Akzeptanz des Einsatzes regenerativer Energien ist hoch solange deren Verwendung nicht zu höheren Nebenkosten führt.

Bei dem Einsatz von Photovoltaikanlagen (ca. 200 m² auf dem Dach des Projektes Haus für Kinder und Senioren) stellt sich das Problem der damit entstehenden Gewerbesteuerpflicht bei Wohnungsunternehmen. Die Anlage musste im vorliegenden Fall verpachtet werden.

2.3.4 Rechtliche Aspekte

Welche rechtlichen und fachlichen Aspekte begünstigen oder erschweren die Gestaltung attraktiver Stadtquartiere für Jung und Alt in der Planung, Umsetzung, Nutzung und im Betrieb?

Welche Lösungsansätze werden verfolgt, welche Handlungserfordernisse werden gesehen (adressatenbezogen Bund/ Länder/ Kommunen/ Wohnungswirtschaft)?

Unkoordiniertes Handeln der örtlichen Wohnungsunternehmen untereinander und gegenüber der Kommune kann die erfolgreiche Realisierung von zukunftsgerichteten Modellvorhaben gefährden. Die Realisierung von Pilotprojekten muss gemeinsam gewollt sein. Nicht unmittelbar beteiligte Partner können dadurch mit eigenen Projekten oder mit indirekter Unterstützung zum Gelingen beitragen.

Bei eigentumsrechtlichen u. ggf. planungsrechtlichen Problemen kann kooperatives Handeln einen Lösungsansatz hervorbringen z. B. gemeinsame Übertragung von Grundstücken an die Kommune – diese überlässt wieder an die Wohnungsunternehmen zur gemeinsamen Nutzung im Quartier.

Handlungserfordernisse bestehen in Bezug auf eine bessere Abstimmung bzw. Koordination von Förderprojekten zwischen Land, Bund und Investitionsbanken, um innovative Planungen außerhalb der Rahmenbedingungen der Regelförderung umzusetzen.

Land, Bund und Organisationen der Wohnungswirtschaft sollten bei der Bereitstellung von Förderungen vernetztes und interdisziplinäres Handeln, ggf. Kooperationsprojekte an den Standorten zur Voraussetzung machen.

- 2.4 Fokus 4: Träger-/ Eigentumsstrukturen, Kooperationspartner, Akteure
- Welche Träger- und Eigentumsstrukturen existieren und welchen Einfluss haben sie auf die Projektentwicklung und -umsetzung? Wie ist das Wechselverhältnis zu beschreiben? Inwieweit haben Träger- und Eigentumsstrukturen Einfluss auf den Quartiersbezug des Projektes?*
- Welche projektinternen und –externen Kooperationsformen und Akteurskonstellationen sind für das Projekt von besonderer Bedeutung?*
- Welche privaten Akteure und Initiativen befördern die Projektentwicklung, -umsetzung und den Betrieb?*

Welche Rechtsform wird für das Trägermodell gewählt? Welche Vor- und Nachteile des Trägermodells ergeben sich in der Praxis?

Eigentümer aller Immobilien dieses Modellprojektes ist die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH als Projektträger.

Als Betreiber im Haus für Kinder und Senioren fungiert das diakonische Werk.

Das Haus der Harmonie wird von den im EG ansässigen Spreewieseln, ein Dienstleistungsunternehmen als Tochtergesellschaft der WIS mbH betrieben und verwaltet.

Die Nutzung des Hauses für Veranstaltungen soll in enger Zusammenarbeit mit dem Projektbüro der LÜBBENAUBRÜCKE und in gegenseitiger Ergänzung mit dem Kulturzentrum Lübbenau Gleis 3 erfolgen.

Das Grundstück für den Zeitlos –Spiele - Park stellte die Sparkasse der Stadt zur Verfügung. In Zusammenarbeit von WIS, GWG und Stadt konnte der Park realisiert werden. Den laufenden Betrieb sichert die Kommune ab.

Als externe Kooperation und als Netzwerkinitiator fungiert das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Kooperationsprojekt LÜBBENAUBRÜCKE. Hier wurden im Vorfeld Probleme erörtert und Lösungsmöglichkeiten gemeinsam von den Wohnungsunternehmen und der Kommune entwickelt. Soweit erforderlich wurden weitere öffentliche Einrichtungen, z.B. Ver- und Entsorger, einbezogen.

Nachteile der o. g. Trägerstrukturen sind bisher nicht erkennbar.

Detailaspekte Modul Du - Ich - Wir:

- die Nutzung und Nutzungsordnung der Gemeinschaftsflächen obliegt den Mietern des Hauses bzw. primär des Aufgangs, der Vermieter beabsichtigt grundsätzlich keine Einflussnahme,
- die gemeinsame Nutzung des Gartenpavillons (Grill, etc.) obliegt der Mietergemeinschaft,
- in den Mietverträgen ist außer den allg. Regelungen zu Gemeinschaftsflächen keine zusätzliche Formulierung enthalten, anderweitige vertragliche Vereinbarungen sind nicht vorgesehen,
- eine Vereinsgründung oder ähnliches ist nicht geplant und wird derzeit von den Mieter nicht angestrebt (übertrieben)
- Ziel der begleitenden Moderation ist es, unterschiedliche Interessensgruppen innerhalb der Mieterschaft zu etablieren

Detailaspekte Modul Haus für Kinder und Senioren:

- die Wohnungen werden vom Hauseigentümer WIS vermietet (das diakonische Werk hatte daran kein Interesse),
- die Bewohner haben herkömmliche Mietverträge,
- zusätzliche Kosten für Betreuung fallen nur bei Inanspruchnahme seitens des diakonischen Werkes an.

2.5 Fokus 5: Finanzierung

Wie wird das Projekt finanziert (mit/ohne öffentliche Förderung)? Falls das Projekt subventioniert wird, ist es so angelegt, dass es langfristig ohne Subventionen weiterlaufen kann? Ist eine Übertragbarkeit ohne Subventionen möglich?

Welche Finanzierungsbausteine erweisen sich für die bauliche Umsetzung als grundlegend?

Welche Finanzierungsbausteine sind zur Absicherung des Betriebes von Bedeutung?

Die Finanzierung der Hochbauprojekte ist grundsätzlich wirtschaftlich auskömmlich angelegt. Die Refinanzierung soll dauerhaft ohne Subventionen erfolgen.

Im Haus der Harmonie gehen die Beteiligten derzeit davon aus, dass durch die gewerbliche Vermietung des EGs und die temporäre gewerbliche Vermietung der Gemeinschaftseinrichtungen im 1.OG mind. die Betriebskosten erwirtschaftet werden können, um ein ebenfalls subventionsfreies Gebäude zu gewährleisten.

Die Anlage des Projektes Zeitlos - Spiele - Park erfolgte gemeinsam durch die Lübbenauer Wohnungsunternehmen und die Stadt Lübbenau.

Die Stadt Lübbenau hat sich bereit erklärt, die Betriebskosten für Wartung und Pflege der Anlage zu übernehmen.

Bei der Finanzierung der einzelnen Module hat sich herausgestellt, dass die ursprünglich kalkulierten Mittel (Eigenanteil und Förderung) aufgrund der außerordentlich stark gestiegenen Baupreise nicht auskömmlich sind. Für die Realisierung des Moduls 2 mussten zusätzliche Mittel bereitgestellt werden. Dieses erfolgte u. a. aus den Fördermitteln des Moduls 4.

Detailaspekte Modul Du - Ich - Wir:

- die Gemeinschaftsflächen (Flure und sonst. Allgmeinflächen) finanzieren sich über die Miete, ein Nutzerentgelt wird nicht erhoben,
- die Betriebskosten (Strom) und die Reinigungskosten (gehört zur Flureinigung) sind ebenfalls in der Grundmiete enthalten,
- die Kaltmiete liegt zwischen 4,60 – 5,00 €/m²,
- eine separate Nutzung der Räume durch Dritte ist nicht vorgesehen.

2.6 Fokus 6: Prozess

Welche Bedeutung wird dem Prozess der Planung, Umsetzung und Nutzung im Hinblick auf den Projekterfolg beigemessen? Welche Verfahren der Projektsteuerung und -moderation haben sich bewährt bzw. wie lassen sie sich optimieren?

Ein transparenter und offener sehr kommunikativ angelegter Verfahrensprozess ist Voraussetzung für ein erfolgreiches Projekt. Das gilt gleichermaßen für alle Phasen! Für alle Schritte sollte ein angemessener zeitlicher Vorlauf sichergestellt werden. Die sehr frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Politik, Mieter, Verwaltung) informiert, macht neugierig, motiviert Mitmacher und schafft Akzeptanz. Die intensive Kommunikation aller Beteiligten ist elementar. Modellvorhaben können nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit erfolgreich realisiert werden.

Eine übergreifende moderierende Projektsteuerung ist wichtig, um bei allen Detailproblemen der Einzelvorhaben den roten Faden und das ursprüngliche Ziel nicht zu verfehlen. Die externe Moderation ist zur Sicherstellung der Kommunikation unter den Hauptakteuren wichtig. Der dafür erforderliche Aufwand kann von den Akteuren üblicherweise nicht geleistet werden.

Der Planungsansatz muss frühzeitig mit zukünftigen Nutzern, Betreibern, Vermietern erörtert und qualifiziert werden. Bei der Umsetzung bedurfte es der permanenten Begleitung der Ideengeber und Initiatoren des jeweiligen Modellprojektes. Kernidee und Zielstellung des Modellansatzes fallen im laufenden Prozess schnell den Vorgaben Zeit- und Kostenkürzung zum Opfer.

Ggf. ehrenamtliche Kräfte sind sehr frühzeitig für die neuen Ideen zu begeistern und zu eigenem Engagement zu motivieren.

In der Startphase benötigen die Modellvorhaben i.d.R. eine verstärkte Betreuung, um die Inhalte zum Laufen zu bringen. Die Begleitung und Beobachtung der Vorhaben über einen Zeitraum von zwei Jahren, um selbständiges Funktionieren zu gewährleisten bzw. Fehler zu beseitigen, ist dringend erforderlich.

2.6.1 Entwicklungs- und Planungsphase

In welchem Verfahren wurde die Entwurfs- und Gestaltungsidee entwickelt?

Wie kann bereits in der Entwicklungs- und Planungsphase der generationenübergreifende Ansatz des Projektes befördert werden?

Wie können bürgerschaftliche Kompetenzen und bürgerschaftliches Engagement gewinnbringend für generationenübergreifende Projekte aktiviert und gestärkt werden?

Welche Verfahrensaspekte sind wichtig für den Erfolg des Projektes, welche Hemmnisse treten auf?

Siehe auch Ausführungen unter 2.4 und 2.6

Mit dem innovativen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kooperationsprojekt LÜBBENAUBRÜCKE wurde der Stadtumbauprozess bereits 1999 übergreifend und gemeinsam begonnen und wird seitdem gemeinsam umgesetzt.

Vor dem Hintergrund dieses Kooperationsprojektes sind Ideen für neue, das Quartier stärkende Vorhaben konzipiert worden. Aus der Empfindung aller Beteiligten heraus waren bei der Umsetzung des Stadtumbauprogramms „soziale Lücken“ entstanden. Mit Hilfe dieses Modellvorhabens sollen diese teilweise kompensiert oder beseitigt werden.

Grundlage zu den Inhalten war ein Brainstorming von Vertretern der Vermietung, der Technik, der Stadtplanung, der LÜBBENAUBRÜCKE und der Geschäftsleitung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Bereits in dieser Diskussion war bei jeder Projektidee die Frage, wie kann dieses Projekt strukturiert werden, damit es Generationen verbindend funktioniert.

Durch bisherige Erfahrungen aus der Vermietung und der Stadtteilarbeit waren Wünsche und Bedürfnisse der Bürger und einzelner Initiativen größtenteils bekannt.

Die frühzeitige Vermittlung der Ziele und Inhalte von neuen Projekten (Transparenz) sowie ein glaubhafter offener Prozess in der Umsetzung (Vertrauensvorschuss) reichen aus um die Quartiersentwicklung aktiv positiv zu beeinflussen.

Entscheidend ist, jede Altersgruppe im Stadtteil / Quartier mit altergruppenspezifischen Angeboten zum MITMACHEN zu versorgen und das Engagement zu fördern. Es geht nicht um „Bespaßen“, sondern um persönliches möglichst dauerhaftes Einbringen, um aktives Leben im Stadtteil zu stabilisieren.

Altersspezifische Angebote können über öffentliche Veranstaltungen, Mieter- oder Stadtteilfeeste, über direkte Aktivitäten in altersspezifischen Initiativen und Einrichtungen (Vorstellung von Projekten im Seniorenclub, in der Schule, etc.), oder über persönliche Ansprache der Zielgruppe (Anschreiben, Einladungen an Mieter) erfolgen.

In Zusammenarbeit mit der LÜBBENAUBRÜCKE haben sich auch thematische Workshops und Bastelangebote zur Präsentation von Ideen bewährt.

Zielgruppen wurden u.a. durch die Mieterzeitung der WIS und durch Publikationen in den Stadtnachrichten erreicht.

2.6.2 Umsetzungsphase

Wie kann in der Umsetzungsphase der generationenübergreifende Ansatz des Projektes und die Begegnung unterschiedlicher Milieus befördert werden?

Welche Verfahrensaspekte sind wichtig für den Erfolg des Projektes, welche Hemmnisse treten auf?

Ist eine Steuerung der Umsetzungsphase (für einen gewissen Zeitraum) notwendig?

Abgestimmtes, stetiges und übergreifendes Handeln der zentralen Akteure vermitteln Glaubhaftigkeit und sind wesentliche Voraussetzungen für das erfolgreiche Umsetzen / Beleben der Projekte.

Die regelmäßige übergeordnete Kommunikation und Moderation mit vielen Akteuren und allen Hauptbeteiligten ist wichtig, um Anlaufschwierigkeiten gemeinsam zu beseitigen und neue Bürger/ Akteure für die Projekte zu gewinnen.

Initiativprojekte innerhalb der Modellprojekte (Module) müssen beispielhaft realisiert und angeboten werden. Dabei sind unterschiedliche Zielgruppen mit ihren individuellen Interessenschwerpunkten zu ggf. individuellen, prinzipiell zu gemeinsamen Veranstaltungen einzuladen. „Kennen-Lern-Prozesse“ entstehen bei Quartiers- und Hausfesten, bei Quartiers-

u. Stadtführungen, bei Angeboten für Kinder (mit u. ohne Eltern). Ziel ist, Berührungsängste abzubauen, Akzeptanz zu schaffen, Vertrauen zu entwickeln.

An die Stadtteilarbeit der Wohnungsunternehmen und der LÜBBENAUBRÜCKE wird angeknüpft. Ggf. soll eine zusätzliche Mitarbeiterin besondere Aufgaben im Quartier zur Belebung und Vernetzung der Module wahrnehmen. Siehe auch Ausführungen unter 2.6.

Eine zusätzliche Arbeitsgruppe wurde für das ExWoSt Projekt nicht gebildet. Bestehende Vernetzungen innerhalb des Projektes LÜBBENAUBRÜCKE decken das ab. Die Moderation des Prozesses erfolgte durch den Projektleiter (Dr. Othmer). Die sog. Projektträgerrunde mit den Vertretern der Projektträger WIS, GWG, Stadt fungiert als Lenkungsgruppe für übergeordnete Entscheidungen. Darüber hinaus wurden und werden mit dem gleichen Moderator Arbeitsgespräche und Mieterworkshops durchgeführt. Bei primär wohnungswirtschaftlichen und baulichen Schwerpunkten werden diese durch die Wohnungsunternehmen allein oder gemeinsam mit dem Moderator, in diesem Fall gleichzeitig, in der Funktion des Stadtplaners durchgeführt.

2.6.3 Nutzungsphase

Wie kann eine Verstetigung der Projekterfolge und der Kooperationen in der Nutzungsphase erreicht und abgesichert werden?

Wie gelingt es, die Flexibilität für wechselnde Nutzungen und Anforderungen zu sichern?

Umsetzungsphase und Nutzungsphase hängen unmittelbar zusammen, siehe auch Ausführungen unter 2.6.2.

Eine erfolgreiche Umsetzungsphase vorausgesetzt, überträgt sich die „Euphorie“ oder Skepsis in die Nutzungsphase. Eine kontinuierliche Begleitung der Projekte im Sinne „smart coaching“ ist erforderlich. Durch die Beobachtung und leichte Einflussnahme kann Fehlentwicklungen frühzeitig gegengesteuert und positive Entwicklungen können forciert werden.

Zur langfristigen Stabilisierung der Projekte ist deren Selbständigkeit erforderlich. Sofern die Entwicklung der Projekte innerhalb der ersten zwei Jahre stabil verläuft, ist die begleitende und kontinuierliche Übertragung auf ehrenamtlich tätige Gruppen möglich und sinnvoll. Die Funktionsfähigkeit der Gruppen ist von Vermieterseite bzw. vom Quartiersmanagement im Auge zu behalten. Hilfestellung für diese Gruppen sollte im Hintergrund vorhanden sein. Lobbyentwicklungen innerhalb der Gruppen sollten vermieden werden.

Ehrenamtlich tätige Gruppen gibt es zwischenzeitlich in vielfältiger Form (s. Anhang Schaubild Stadtforum). Die Gruppen haben sich durch gemeinsames Interesse oder durch Anregung von außen (Stadt oder LB) gefunden. Die Initiativen werden von den Wohnungsunternehmen und vom Verein Freunde der LÜBBENAUBRÜCKE (LB) in Teilbereichen unterstützt bzw. „moderierend gefördert“. Eine Verstetigung ist dadurch gewährleistet. Ehrenamtliche AGs in Verbindung mit den ExWoSt Modulen konnten sich in der kurzen Zeit noch nicht bilden. Ggf. entwickeln sich zusätzlich Interessensgruppen zum Zeitlos - Spiele - Park oder im Mehrgenerationswohnen. In Verbindung mit der Küche im Haus der Harmonie sind unter der Federführung der bestehenden Cateringgruppe der LB diverse gemeinschaftliche Kochaktionen geplant. Derzeit ist „gemeinsames Kochen am Mittwoch“ in der Testphase. Seitens der WIS, den Spreewieseln und der LB werden verschiedenste

Aktivitäten forciert. Eine Aussage, wo ein zunehmendes Interesse zu einer Stabilisierung führen wird, ist noch nicht erkennbar.

2.7 Unter welchen Bedingungen sind die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben übertragbar?

Generell sind die Handlungserkenntnisse aus dem Modellprojekt Lübbenau umfassend übertragbar. In Abhängigkeit der Rahmenbedingungen an anderen Standorten kann nur die Erkenntnis vernetzte Kommunikation oder ggf. mehrere Erfahrungen übertragen werden.

Wesentliche Voraussetzung ist eine ausreichend breite und mehrjährig stabile Kommunikationsebene zwischen / unter den Akteuren und den Bürgern und der feste Wille für die Aufgaben, eine gemeinsame Lösung (Kompromiss) für das Quartier / die Stadt / die Bürger zu finden.

Sofern vergleichbare Strukturen nicht vorhanden sind, kann versucht werden, in Verbindung mit exemplarischer Umsetzung einiger hier genannter Beispiele, die Grundlagen für gemeinsames Handeln zu schaffen.

2.8 Zusammenfassende Handlungsempfehlungen

a) Vertrauen und positives Denken aufbauen bei den Bürgern = Mieter,

b) Standortidentität forcieren und entwickeln,

Kann erreicht werden durch transparentes, offenes, nachvollziehbares und stetiges Handeln der Hauptakteure. D.h. Wohnungsunternehmen, Kommune und Stadtteilbüros / Gebietsbeauftragte, etc.

c) permanente Kommunikation aller Beteiligten,
das heißt angebunden sein an Bürger und Mieter über Mieterzeitungen, Sprechstunden, Themenabende, Workshops, Foren, etc.

d) Randgruppen nicht dauerhaft vernachlässigen,
diese sind kontinuierlich oder schwerpunktartig durch gruppenspezifische Veranstaltungen in den Kommunikations- u. Entwicklungsprozess einzubinden.

e) interdisziplinäres Netzwerk der Hauptakteure,
um langfristig einen abgestimmten und glaubhaften städtebaulichen und sozialen Prozess sicherzustellen.

2.9 Projektausblick

Der gesamte Nutzungsprozess im Quartier erfordert die Moderation und die Beobachtung über einen Zeitraum von 2 - 3 Jahren.

Dieses muss über ein unmittelbar den Modulen zugeordnetes Quartiersmanagement oder integriert in das bestehende Quartiersmanagement erfolgen.

Bei generationsübergreifenden Angeboten sind Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Die ggf. erforderliche inhaltliche Anpassung von Projektschwerpunkten und deren Erweiterung muss durch die Hauptakteure im Quartier erfolgen.

Um abschließende Erkenntnisse des Modellvorhabens zu erhalten, ist die Evaluierung erforderlich.

Teil 2 AUSFÜHRLICHE BERICHTERSTATTUNG

3 Einführung

3.1 Ausgangssituation

Die Stadt Lübbenau/Spreewald war zu DDR Zeiten durch die Energieregion Lausitz geprägt. Durch Ansiedlung der Kraftwerke und den weiteren Aufschluss der Tagebaue hatte Lübbenau einen überproportionalen Zuzug, innerhalb weniger Jahre waren Tausende von Wohnungen entstanden. Bis in die 80er Jahre hinein wurden in der Neustadt 7.000 Wohnungen gebaut. In der 1.Hälfte der 80er Jahre wohnten allein in der Neustadt knapp 20.000 Menschen (Lübbenau gesamt ü. 23.000).

Nach der Wende wurden die Kraftwerke und Tagebau überwiegend stillgelegt, die Arbeitsplätze gingen verloren. In der Folge wanderten viele Arbeit suchende Menschen ab. Andere blieben ohne Arbeit zurück.

In der Folge standen viele Wohnungen leer die Infrastruktur zerfiel.

Der feste Wille der örtlichen Wohnungsunternehmen und der Stadt, die Probleme der zerfallenden Stadt und des Stadtumbaus gemeinsam anzupacken, führte 1999 zur Gründung des Kooperationsprojektes LÜBBENAUBRÜCKE.

Erklärtes Ziel ist es, einen Gesamtstandort mit nachhaltig hoher Wohn- und Lebensqualität für Einwohner und Touristen zu schaffen, die Standortidentität, Infrastruktur und regionale Wirtschaft zu stärken. Vor diesem Hintergrund sind in den vergangenen Jahren erfolgreiche Stadtumbauprojekte realisiert und viele Bürger für ihre Stadt motiviert worden.

Beispielhafte Gebäudegestaltungen, ein hochwertiges Wohnumfeld und ein umfassendes Stadtteilmanagement führen dazu, dass die Bürger wieder stolz auf ihre Stadt / ihren Stadtteil sind und gerne dort leben. Besonders wird die Standortidentität durch Anerkennung von Gästen und den Erhalt von diversen Preisen für beispielhafte Bauvorhaben und außergewöhnliche Außenanlagen gestärkt.

Bedingt durch die zunehmende Überalterung der Neustadt (ca. 40% der Einwohner sind um oder über 60 Jahre alt) sind Maßnahmen erforderlich, die der Vereinsamung im Alter und dem Erstarren gesellschaftlichen Lebens vorbeugen.

Zur Förderung der Kommunikation und des Generationen übergreifenden gesellschaftlichen Engagements und Dialogs im Stadtteil sind Aktivitäten und Angebote in den kommenden Jahren zu forcieren. Durch die zunehmende Etablierung ehrenamtlicher Tätigkeit in unterschiedlichsten Bereichen (Gesundheit, Geschichte, Jugend, Stadtgestaltung, Kunst, etc.) werden diese Bemühungen unterstützt.

Im November ist der Titel „Aktivste Stadt Deutschlands“ an die Lübbenauer verliehen worden. Vorausgegangen war ein 3-tägiger Wettbewerb vieler Lübbenauer aller Altersgruppen mit 160.000 Aktivitäten, das entspricht 9 Aktivitäten/Einwohner. Die Faszination dieser Veranstaltung und der Gewinn haben viele Bürger motiviert sich stärker für ihre Stadt und gemeinschaftliche Belange zu engagieren.

3.2 Projektbeschreibung

Im Lübbenauer ExWoSt - Projekt wurden in fünf Einzelprojekten Vorhaben realisiert, die Generationen vernetzenden Charakter haben. Ziel ist, mit Initiativprojekten bürgerschaftliches Engagement zu stärken und Menschen in Lübbenau in einen Dialog zu bringen. Dieser Ansatz geht über das Quartier hinaus und erstreckt sich auf die Gesamtstadt. Die Projekte wurden in der Entstehung bereits gemeinsam beplant und in der Nutzung durch das bestehende und ggf. zu ergänzende Quartiersmanagement gemeinsam betrachtet. Übergreifende, die Projekte jeweils ergänzende, Angebote sind geplant und teilweise in Vorbereitung.

Mittelfristiges Ziel ist es, dass sich die Module in ihren Angeboten und der erhofften Akzeptanz in der Bevölkerung ergänzen. Der für Lübbenau in Vorbereitung befindliche Freizeitführer (Hrsg. LÜBBENAU BRÜCKE) wird dazu eine vernetzende Darstellung leisten.

Das Modul 1, Kooperation und Kommunikation, setzte auf das bereits bestehende Gebietsmanagement auf, intensivierte die projektrelevanten Kontakte, koordiniert übergeordnet die Projekte und Projektbeteiligten. Soweit erforderlich, soll darüber auch nach 2009 eine Projektbegleitung erfolgen.

Das Modul 2, Du – Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach, generationengerechtes Wohnen für Jung und Alt mit und ohne Kinder.

Ziel ist/war es, wieder die ansatzweise vorhandenen Vorteile einer Großfamilie kennen zu lernen. Jungen Menschen Qualitäten des Alters, der Erfahrung näher zu bringen und älteren Menschen helfen jung zu bleiben, sich für Kinder zu engagieren und gemeinsame Freizeitgestaltung zu forcieren.

Das Modul 3, Haus der Harmonie, greift den Bedarf nach privaten Treffpunkten auf und schafft Angebote zum Lesen, Kochen, Klönen, Bilden, usw..

In diesem Projekt sollen gezielt Veranstaltungen platziert werden, die Generationen übergreifend, Stadtteil übergreifend und motivierend (Spaß in der Gemeinschaft) sind.

Es wurde angestrebt, die Nutzung dieser Einrichtung überwiegend in die Hände ehrenamtlicher Tätiger zu legen. Die Realisierung dieser Absicht konnte nicht voll umgesetzt werden.

Die Dienstleistungsagentur der WIS, die Spreewiesel sind in das EG des Gebäudes eingezogen und haben den internen organisatorischen Part des Hauses und der Angebote übernommen.

Das Modul 4, Zeitlos – Spiele – Park, schafft Anreize im unmittelbaren Wohnumfeld in freier Natur Sport und Bewegung zu erfahren. Diese Anlage wurde auf einer grünen Brachfläche realisiert. Durch die zentrale Lage im Quartier ist der Park von den anderen Modulen gut erreichbar. Angeboten werden: Kleines Spielfeld für Ballspiele, Ruhezonen, eine Bocciapflanze, Schach u. Mühle an Tischen, Bewegungsgeräte, Barfussbereiche, Balancebalken, Riesenschaukel und Kleinkindersandkasten. Das vielseitige Angebot soll die Bürger über gemeinsame Freizeitgestaltung zum Miteinander motivieren. Das Angebot richtet sich vorzugsweise an ältere Bewohner (und Kleinkinder in Begleitung).

Das Modul 5, Behindertengerechtes Wohnen im sozialen Verbund schafft Angebote für modernes Wohnen mit behinderten gerechter und konventioneller Ausstattung im gleichen 4-geschossigen Gebäude mit Aufzug. Körperlich behinderte Mieter können altersu-

nabhängig im gleichen Haus leben wie Verwandte oder Freunde. Soziale Pflegedienste in unmittelbarer Umgebung unterstützen das Angebot.

Das Modul 6, Haus für Kinder und Senioren bietet neben fünf, im EG angeordnete, Wohnungen für betreutes Wohnen ein vielfältiges Angebot des Diakonischen Werkes. Dazu gehören ein Tagesheim für verhaltensauffällige Kinder, Familienberatungsstellen, der Stützpunkt der häuslichen Krankenpflege und Gemeinschaftseinrichtungen für alle Nutzer des Hauses. Ein attraktiv gestalteter Garten mit therapeutischen Spielmöglichkeiten rundet das Angebot ab.

Im 2. Bauabschnitt ist die Umnutzung des Nachbargebäudes zu einem Internat für Schüler der weiteren Umgebung geplant.

3.3 Einordnung in den Quartierskontext

3.3.1 Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Struktur

In welchem Bereich der Stadt ist das Projekt angesiedelt und wie ist das umgebende Stadtquartier zu beschreiben (Größe, Baustruktur, Nutzungsstruktur)?

Wie ist die Lage des Projektes im Quartier zu beschreiben?

Mit welchen Infrastrukturangeboten (soziokulturelle Angebote, Einkaufen, Freizeiteinrichtungen, etc.) ist das Quartier ausgestattet? Welche Angebote liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt?

(Aufnahme einer Abbildung mit Lageplan des Projekts im Quartier)



Bild 3: Darstellung mit den einzelnen Modulen im Quartier Neustadt

Das Quartier ist Teil der Lübbenauer Neustadt diese liegt südlich der Lübbenauer Altstadt auf der anderen Seite der Bahnlinie. Die Neustadt umfasst eine Gebietsgröße von ca. 120 ha und ist als Siedlung des komplexen Wohnungsbaus in der Zeit 1957- 1984 errichtet worden.

Der Stadtteil wurde als selbständige Stadt mit vollständiger Infrastruktur errichtet. Verknüpfungen zur Altstadt bestanden kaum. Die Bewohner dieses Stadtteils kamen aus allen Bezirken der DDR um hier eine Wohnung und Arbeit zu finden und hatten – und haben teilweise noch heute – einen geringen Bezug zum Spreewald.

Von den ursprünglich 6.838 Wohnungen beider Wohnungsunternehmen sind bis 2010 1.311 Wohnungen abgerissen. In den nächsten 20 Jahren werden voraussichtlich weitere 1.000 Wohneinheiten abgerissen werden müssen. Mittelfristig bis langfristig wird sich die Neustadt bei ca. 4.500 WE stabilisieren. Die Rückbau- und Abrissstrategie sieht Entkernungsabrisse zur Verbesserung des Wohnumfeldes im zentralen Teil und konzentrierte Abrissmaßnahmen vom Stadtrand her vor. Zwischenzeitlich sind bis auf einen Teilbereich alle inneren Abrissmaßnahmen abgeschlossen, der weitere Abriss erfolgt am Stadtrand.

Das ExWoSt Quartier (s. Abb.3) liegt im Entstehungskern der Neustadt (Baujahr 1957 - 67), und somit für heute und zukünftig im Zentrum der Neustadt Lübbenau. Die Bebauung ist überwiegend 3- bis 4-geschossig, in Teilen durch Rückbau 2-geschossig. Es handelt sich vorrangig um Wohnbebauung mit Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen, im unmittelbaren ExWoSt- Quartier befinden sich ca. 870 WE. Ein 13-geschossiges Hochhaus (Spreewaldhaus) zwischen dem EKZ Roter Platz und dem Haus der Harmonie (Modul 3) ist saniert und verfügt nunmehr über attraktive kleine Wohnungen und Apartments. Aufgrund besonderer Service- und Dienstleistungsangebote in diesem Haus wird es vorzugsweise von älteren Menschen nachgefragt.

Die weitere Umgebung des Quartiers (bis max. 15 min. Fußweg) bietet eine vollständige Infrastruktur. Dazu zählen u. a. 2 Einkaufszentren, Einzelhändler, Serviceagentur, Ärztezentrum, KITAS, Seniorenwohnungen, Schulen, Jugendclub, Sport- und Freizeitstadion, Spreeweltenbad (Freizeitbad) sowie attraktive Grünanlagen.

Das bisherige Angebot an soziokulturellen Einrichtungen im Quartier wurde und wird durch das Haus der Harmonie, das diakonische Werk und den Zeitlos - Spiele - Park dauerhaft verbessert.

3.3.2 Sozialstruktur

Welche Bevölkerungs- und Sozialstruktur charakterisiert das Quartier?

Welche Entwicklungstrends gibt es? (ggf. Veranschaulichung der Ausgangssituation / des Entwicklungstrends in einer Grafik / kurzen tabellarischen Übersicht)

Gibt es Probleme zwischen unterschiedlichen Gruppen oder Nutzungsmängel? Welche Orte bilden Identifikationspunkte für das Quartier?

Die Bevölkerungsstruktur im Quartier des Forschungsfeldes ist sozial und altersmäßig durchmischt. In unmittelbarer Umgebung der Module 2 - 5 überwiegt der Anteil älterer Bürger ohne Kinder. In den angrenzenden Bereichen wohnen Familien mit Kindern. In das Modul Du - Ich - Wir sind fünf Familien mit Kindern eingezogen. Spezifisch für Lübbenau ist der große Anteil älterer Bürger in der Stadt. Der Hauptteil dieser Bevölkerungsgruppe wiederum wohnt in der Neustadt. Die Ursache liegt in der Historie der Neustadt. Dieser Stadtteil ist in den 1950er Jahren mit Entwicklung des Tagebaus und Kraftwerkstandortes entstanden.

Der frühere starke Abwanderingstrend hat sich deutlich abgeschwächt und ist einer geringen Zuzugstendenz gewichen. Altersbedingt nimmt die Bevölkerung aber noch weiter ab. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird in Lübbenau weiter steigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird von 2 Personen/Haushalt heute, auf voraussichtlich 1,7 -1,75 Personen/Haushalt 2020 sinken.

Die Mehrzahl der ehemaligen Kraftwerker und Tagebauer ist in guter wirtschaftlicher Situation im Vorruhestand bzw. in Rente. Diese Bevölkerungsgruppe dominiert das Quartier und kann die Mieten in der Größenordnung bis 5 €/m² bezahlen. Sozial schwächere Familien oder Einzelpersonen wohnen in Einzelfällen auch hier, vorzugsweise aber eher am Rand der Neustadt in den teilmodernisierten Wohnungen.

Zur langfristigen Stabilisierung des Quartiers ist weiterhin ein ausgewogener Mietermix durch Zuzug oder Umzug anzustreben. Probleme zwischen unterschiedlichen sozialen Schichten oder gesellschaftlich politische Differenzen sind bisher nicht aufgetreten.

Gravierende Probleme zwischen den Bewohnern des Quartiers sind bisher nicht aufgetreten. Generationen übergreifender und generationsspezifische Treffpunkte sind zukünftig verstärkt zu etablieren.

Das Spreewaldhaus (Apartmenthaus/Servicewohnen), die parkähnlichen Außenanlagen mit Klöneckchen, der neue Zeitlos - Spiele - Park und die beiden Einkaufsstandorte bilden stabile Identifikationspunkte. Man wohnt gerne hier und ist häufig auch stolz darauf.

Die Stadt Lübbenau ohne Ortsteile hat 12.310 Einw. (12/2008). Davon wohnen 9.432 Einw. im Stadtteil Neustadt. Einschl. aller Ortsteile hat Lübbenau 17.031 Einw. (12/2008).

Die folgend abgebildete Grafik von 2006 zeigt, dass die Kurve der Abnahme der Bevölkerung annähernd den tatsächlichen Zahlen entspricht.

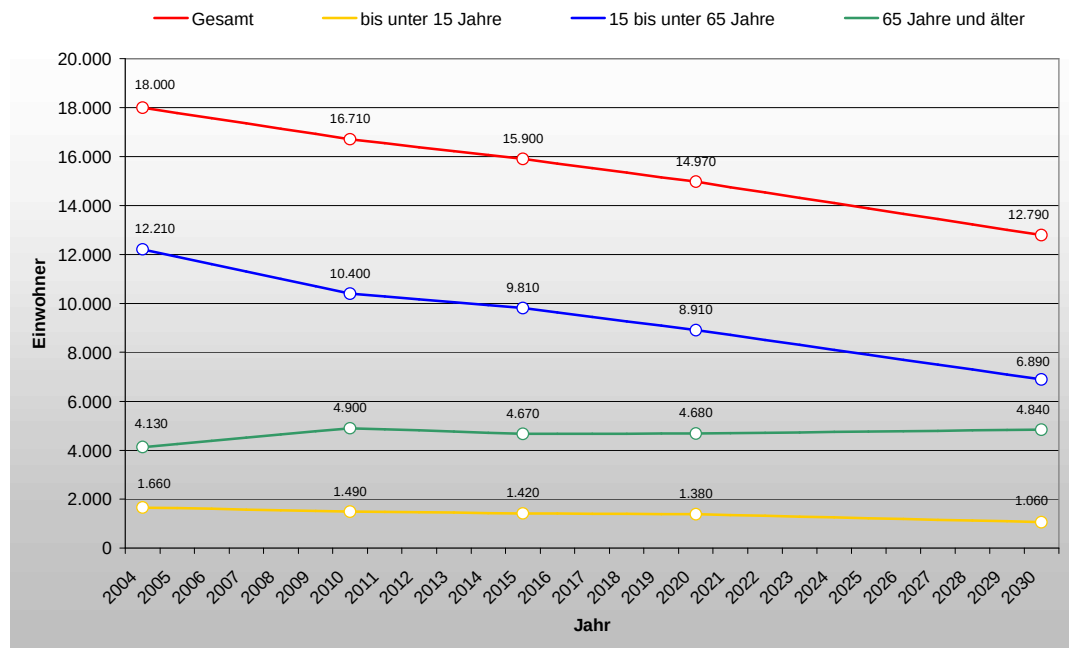


Abb. 5: Bevölkerungsprognose für Lübbenau/Spreewald, gesamt und nach Altersgruppen
Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Stand: März 2006

3.3.3 Besonderheiten des Quartiers

Welche Stärken/ Schwächen lassen sich für das Quartier beschreiben?

Worin unterscheidet sich das Quartier von anderen, besonders von den unmittelbar benachbarten Stadtquartieren in seiner Entwicklung?

Als Stärke bildet sich zunehmend der hohe Wohn- und Freizeitwert in Verbindung mit einer guten allg. Infrastruktur und einer überdurchschnittlich guten medizinischen Versorgung in der ganzen Neustadt heraus. Diese Vorteile sind besonders gut innerhalb des ExWoSt - Quartiers wahrnehmbar.

Eine städtebauliche Schwäche der gesamten Stadt ist die bisher noch unzureichende Verbindung und Vernetzung der Stadtteile Altstadt und Neustadt. Der Charakter der Doppelstadt ist weiterhin ausgeprägt. Städtebauliche Einzelprojekte zielen zunehmend darauf ab, diesen Missstand zu verbessern, benötigen aber in der Regel einen langen Zeitraum bis die Maßnahmen spürbar werden.

Das Modul 3 „Haus der Harmonie“ soll ebenfalls dazu beitragen, nicht nur unterschiedliche Generationen sondern auch Altstädter und Neustädter an einen Tisch zu bekommen. Eine weitere Schwäche ist der bisher unzureichende Zuzug von jungen Familien bzw. Familien mit Kindern. Zur Verbesserung dieser Situation ist der Anreiz von Lübbenau im Allgemeinen und von der Neustadt im Besonderen zukünftig noch zu steigern.

Das Quartier des Forschungsfeldes unterscheidet sich außer von den hochwertigen Grünanlagen und guten umgebenden Infrastrukturangeboten nur unwesentlich von den unmittelbar angrenzenden Quartieren.

Zusammen mit den benachbarten Quartieren umfasst das dauerhaft zu Wohnzwecken zu konsolidierende Gebiet ca. 65 ha und bildet den Kern der Neustadt. Die Wohnungsdichte beträgt hier ca. 70 WE/ha.

Lediglich einige Quartiere am Stadtrand weisen durch teilweise hohen Leerstand und teilweise soziale Probleme einen deutlich abweichenden Charakter auf.

3.3.4 Ansätze zur Quartiersentwicklung

Gibt es eine Gesamtstrategie/ ein Leitbild für die Entwicklung des Quartiers?

Ist das Projekt Bestandteil einer übergeordneten Planung (Stadtentwicklungskonzept, Stadtteilentwicklungskonzept oder ähnliches raumrelevantes Fachkonzept)? Wenn ja, beschreiben Sie diese bitte kurz.

Werden derzeit im Quartier städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen oder Stadterneuerungsprojekte realisiert oder sind in Planung?

Seit 1998 gibt es Gesamtstrategien für die Neustadt und auch für die Altstadt von Lübbenau. Für die Neustadt sind ein Neustadtkonzept, ein integriertes Stadtumbaukonzept, ein integriertes Handlungskonzept erstellt worden. Als Zusammenfassung für die Gesamtstadt ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK (Mai 2007) erarbeitet worden. Dieses wird mit Stand Nov. 2009 das 2. Mal fortgeschrieben. Für die Altstadt und einige Ortsteile wurden Sanierungskonzepte erstellt.

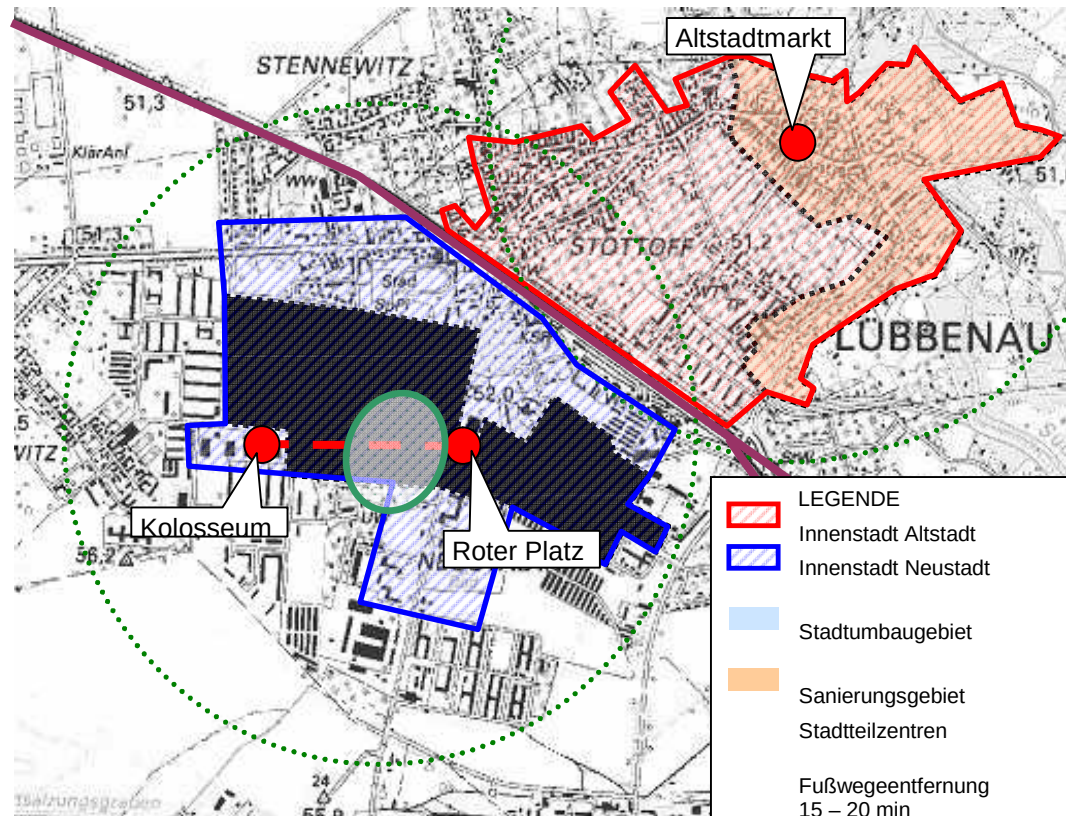


Abb. 5: Übersichtsplan mit Darstellung der Projektfläche (grün) im Quartier und die Lage in der Gesamtstadt

Die Zusammenfassung im INSEK beschreibt die geplante konzeptionelle Entwicklung der Gesamtstadt. Im INSEK sind detailliert die städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen und Strategien für den Standort Lübbenau enthalten. In diesem Konzept ist der Stadtteil Neustadt insbesondere das Quartier des Forschungsfeldes als dauerhaft zu stabilisierendes attraktives Wohnquartier mit komplexen Wohnangeboten verankert.

Auszug aus dem INSEK (Okt. 2009) Absatz 2.2 Stadtentwicklung:

Stadtstruktur

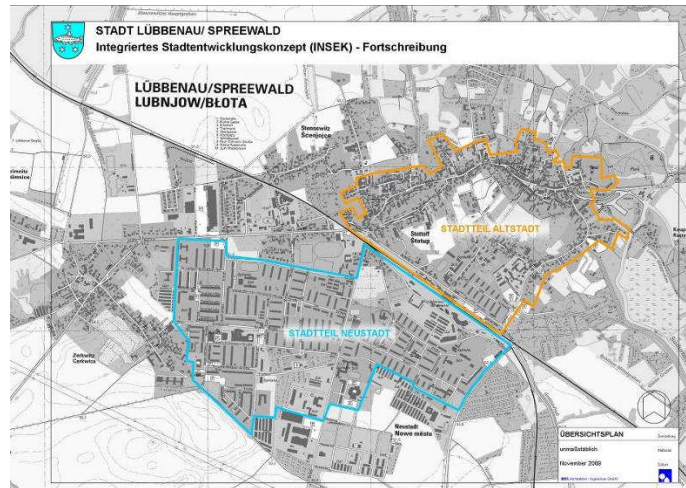
Die Stadt Lübbenau/Spreewald lässt sich grob in 6 Strukturbereiche gliedern:

- (1) die im Wesentlichen 'altstädtisch geprägten' Bereiche nördlich der Bahnlinie,
- (2) die Neustadt (ab 1957) mit Geschoßbebauung,
- (3-5) die noch dörflich geprägten Ortsteile Zerkwitz, Krimnitz und Lehde sowie
- (6) die gewerblich strukturierten Bereiche südlich der Neustadt, die mit dem ehemaligen Kraftwerksgelände in die OT Groß Klessow und Boblitz hineinreichen.

Da von diesen Bereichen das eigentliche Stadtgebiet (Alt- und Neustadt) maßgeblich vom Stadtumbau betroffen ist, beschränkt sich die Beschreibung auf diese Stadtteile.

Die Stadtstruktur Lübbenaus präsentiert sich als eine sog. „Doppelstadt“ mit zwei prägnanten Stadtteilen, der Altstadt und der Neustadt. Beide Stadtteile werden empfindlich durch die Bahnanlage voneinander getrennt.

Abbildung 1: Siedlungsstruktur Lübbenau/Spreewald



Im Norden dieser Zäsur liegt die weitgehend ursprünglich gebliebene Altstadt mit ihrer historischen, kleinteiligen und gemischt genutzten Bebauung. Sie markiert das natürlich gewachsene Siedlungsgebiet und den touristischen Schwerpunkt Lübbenaus.

Südlich der Bahn befindet sich die erst Anfang der 60-er Jahre entstandene Neustadt. Sie ist ein Stadtteil mit überwiegenden Gebäuden des Geschosswohnungsbaus, mit einer gut ausgestatteten sozialen und technischen Infrastruktur sowie mit einem vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangebot

Städtebauliche Problem- und Entwicklungsbereiche

Die städtebaulichen Problembereiche konzentrieren sich hauptsächlich in der Neustadt auf:

- die Randbereiche der Neustadt
- der Übergangsbereich zwischen Altstadt und Neustadt.

Randbereiche der Neustadt

Vor allem die Randbereiche der Neustadt sind von Wohnungs- und Gebäudeleerständen betroffen. Die Situation ergibt sich aus den typischen städtebaulichen Defiziten des Geschosswohnungsbaugebietes sowie einer Überalterung der Bewohner. Schließungen von Infrastruktureinrichtungen sind häufig Konsequenzen dieser Entwicklung und verschlechtern die Standortverhältnisse. Die im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes und in separaten teilräumlichen Konzepten formulierte Strategie, wie:

- mittelfristiger Erhalt langfristig vakanter Wohnstandorte in teilsaniertem Zustand und angemessener Wohnqualität,
- umfangreiche Wohnumfeldmaßnahmen nur bei einer dauerhaften Nachnutzung,
- Sukzessiver flächiger Rückbau von u. in den Randbereichen

wird in den davon betroffenen Quartieren seither konsequent umgesetzt. Im Vergleich zum Kerngebiet, in dem die Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen sind, konzentrieren sich die zukünftigen Anstrengungen auf die Stadtrandgebiete. Beispielhafte und erfolgreich realisierte Maßnahmen in den Kernquartieren bilden dafür ein tragfähiges Fundament.

Übergangsbereich zwischen Altstadt und Neustadt

Der Bereich der zwischen Altstadt und Neustadt liegt, ist durch zwei Elemente gekennzeichnet:

- die Bahnanlagen, welche die Stadt faktisch zweiteilt und wesentlich für den Charakter Lübbenaus als Doppelstadt verantwortlich ist
- und
- die Freiflächen (jetzige Brachflächen), die Grundlage zur Verbindung der Stadtteile werden können.

Die flächenmäßige deutliche Teilung der Stadt erfordert umfangreiche Maßnahmen und erhöhte Aufwendungen um die Stadtteile städtebaulich und sozial miteinander zu verbinden. Bisher eingeleitete Maßnahmen und Projekten zeigen, dass mit gemeinsamen Anstrengungen mittelfristig eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann.

Wesentliche Konflikte sind:

- Die Wohngebiete in unmittelbarer und mittelbarer Nähe werden durch die Lärmimmissionen entwertet. Bei einem weiter zunehmenden Bahnverkehr wird dies noch extremer.
- Die Verbindung zwischen Altstadt und Neustadt ist durch die Schließzeiten oft unterbrochen und wird durch einen zunehmenden Bahnverkehr weiter verschlechtert.
- Erhebliche Wartezeiten nach langen Schließzeiten auf den städtischen Straßen (untergeordnete Straßeneinmündungen)
- Erschwerte Notfalleinsätze innerhalb der Altstadt (keine Querungsmöglichkeit für Notarzt, Feuerwehr u.ä. bei geschlossenen Schranken)
- Die Neustadt entwickelte sich, unterstützt durch die Bahnzäsur, als eigenständiger Stadtteil (Wohnstadt) ohne Verbesserungen zum historischen Ursprung Lübbenaus und für das Zusammenwachsen der Stadt.

Die beabsichtigte niveaufreie Verkehrslösung der Deutschen Bahn AG im Zusammenhang mit der Schließung von Bahnübergängen soll zu keiner unverhältnismäßigen Verschlechterung der Situation führen und als Chance für die weitere Entwicklung des Bereiches genutzt werden.

Das Leitziel, den Bereich mit seinen Gebäuden und Freianlagen als Scharnier zur Verbindung von Alt- und Neustadt zu entwickeln, wird seit mehreren Jahren kontinuierlich verfolgt. Das reicht von der Revitalisierung ehemaliger Bahngebäude bis zu Maßnahmen im Umfeld. Der Bahnhof Lübbenaus ist nunmehr die Kunstpension „Spreewelten“ und die Bahnhofskantine das regional bekannte sozio-kulturelle Zentrum „Kulturhof“. Der Gebäudekomplex mit Verwaltungsgebäude, Magazin, Werkstatt und Wasserturm wurde in diesem Jahr aufwendig zum „GLEIS 3 Kulturzentrum Lübbenaus“ umgebaut (Maßnahme noch nicht abgeschlossen). Durch Sanierung und Umnutzung der denkmalwerten historischen Bahngebäude entsteht eine einzigartige Kulturinsel. Die Grundidee durch Aufwertung und Etablierung neuer Funktionen ein attraktives Ziel für die Bürger beider Stadtteile in deren Mitte zu bieten, nimmt zunehmend Gestalt an.

Das Gesamtvorhaben bündelt auf einem relativ kleinen Raum eine Vielzahl städtebaulicher Ziele:

- Herstellung einer funktional erlebbaren Verbindung zwischen Alt- und Neustadt in der geographischen Mitte Lübbenaus. Ein Scharnier zwischen den Stadtteilen
- Nachnutzung eines nicht mehr benötigten Bahngebäude als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung,
- Integration und Konzentration von Vereinen und weiterer Institutionen zur Förderung zivilgesellschaftlichen Engagements und nachhaltigen Stadtentwicklung,

- Funktionale und räumliche Vernetzung und Verknüpfung von unterschiedlichen Angeboten zur Optimierung der Zusammenarbeit/Abstimmung und der Wege/Abläufe,
- Gute Erreichbarkeit insbesondere für nicht mobile Bevölkerungsgruppen durch zentrale Lage als Beitrag zur Chancengleichheit und Verkehrsvermeidung (Umwelt)

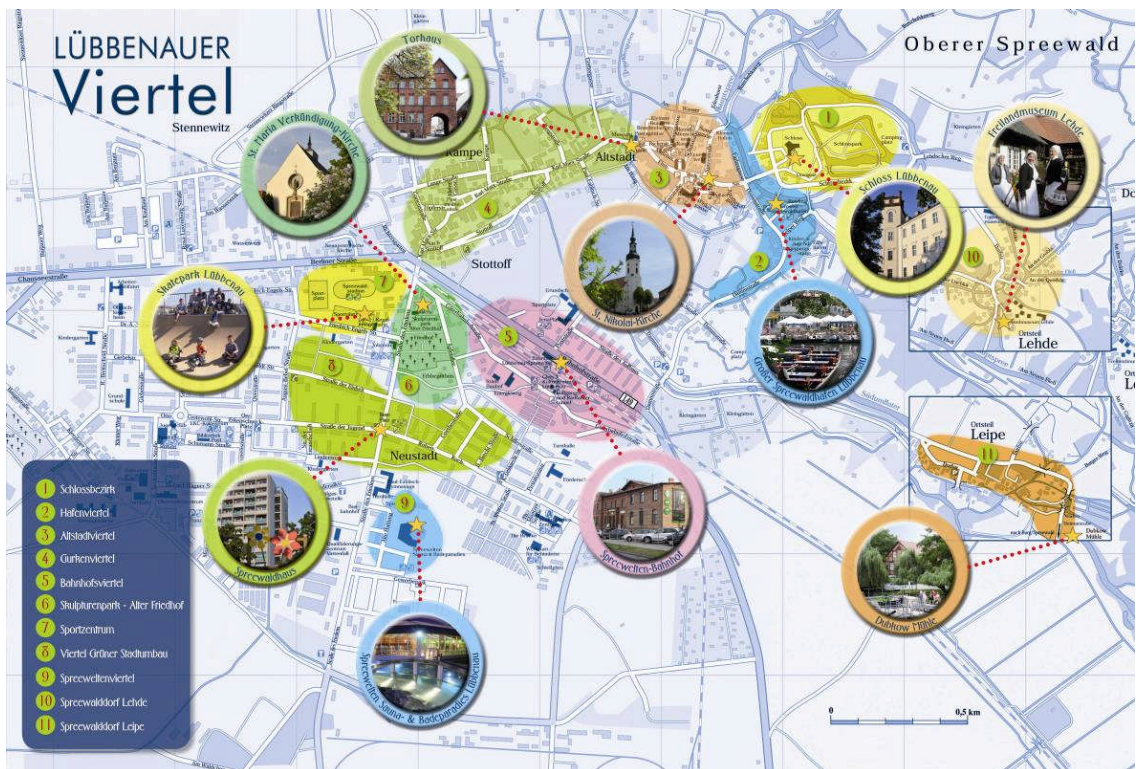
Mit der Bewerbung zur Landesgartenschau 2013 ist vor dem Hintergrund des INSEK eine beispielhafte Konzeption zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brache mit ehemaligen Bahnanlagen vorgestellt worden.

Obwohl Lübbenau den Zuschlag für die Gartenschau nicht erhalten hat, werden die Kernmaßnahmen dieser Konzeption sowohl im Gelände als auch an den integrierten Gebäuden umgesetzt.

So heißt es dazu in den LAGA- Bewerbung: „Lübbenau schützt das Klima. Wir konzentrieren uns auf den Einsatz regenerativer Energien, zum Beispiel der Solarthermie oder der bereits realisierten Photovoltaik im Haus für Kinder u. Senioren.

Im Rahmen der Stadtmarketinginitiative „Wir für Lübbenau“ ist mit touristischem Schwerpunkt ein Stadtviertelkonzept entwickelt worden, dass die Besonderheiten und attraktiven Punkte der Stadt räumlich verortet.

Abbildung 2: Das Viertel-Konzept



Von den 11 Vierteln übernimmt das Bahnhofsviertel mit dem Tunnel die Scharnierfunktion zwischen der Alt- und Neustadt.

Das ExWoSt Quartier befindet sich im Viertel 8 „Grüner Stadtumbau“ mit dem Spreewaldhaus (Hochhaus) als Leuchtturm

Parallel zu der Sanierung und Umnutzung der Gebäude wurde durch eine attraktive Wegeverbindung, dem „Energieweg“, die Neustadt besser angebunden. Dieser mit ehemaligen Isolatoren gestaltete Weg bildet die Grundlage für die ebenfalls auf der Brachfläche geplante Freilichtausstellung zu den Themen Tagebau und Kraftwerk. Der Besucher wird vorbei oder über den Skulpturenpark „Alter Friedhof“ in das Zentrum der Neustadt geleitet. Auf Seite der Altstadt gewährleisten die attraktive Umnutzung des Bahnhofs und die sanierte Poststraße die gute Vernetzung mit dem Kirchplatz.

Ende Auszug INSEK

Die Vorhaben und Projekte des Konzeptes werden kontinuierlich weiter umgesetzt. Durch ein permanentes Monitoring und eine übergeordnete Arbeitsgruppe (Projekträger der LÜBBENAUBRÜCKE) wird die Fortschreibung dieser Gesamtstrategie sichergestellt.

Die übergeordnete Arbeitsgruppe besteht seit 1999 und ist ein Zusammenschluss der Wohnungsunternehmen und der Stadt. Dieses wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Kooperationsprojekt LÜBBENAUBRÜCKE (LB) wird extern moderiert und legt durch einen permanenten Kommunikationsprozess gemeinsam Ziele und Strategie fest.

Die LB unterhält ebenfalls das Bürgerbüro zur Vermittlung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses an die Bürger. Gleichzeitig werden durch dieses Büro kulturelle und soziale Veranstaltungen und Projekte für den Stadtteil und zunehmend für die Gesamtstadt initiiert.

Detailaspekte Projektbüro LÜBBENAUBRÜCKE (LB):

- die LB ist ein ideeller Zusammenschluss der Wohnungsunternehmen und der Stadt (seit 1999),
- seit 2002 besteht ein Förderverein, Freunde der LB e.V. (derzeit 60 priv. u. gewerbl. Mitglieder),
- zur Moderation der Projekträger und für Öffentlichkeitsarbeit in der Stadtentwicklung ist seit 1999 ein ext. Moderator beauftragt, dieser wird anteilig über das Honorar des Gebietsbeauftragten (Förderprogramm soziale Stadt) und über eine Grundfinanzierung der Projekträger (anteilig nach Wohnungsbestand) honoriert, Grundlage ist eine jeweils mehrjährige vertragliche Bindung,
- die Betriebskosten für den Bürobetrieb in Lübbenau, Öffentlichkeitsarbeit, etc. werden aus dem Förderprogramm soziale Stadt finanziert (max. 10.000 €/a),
- Einzelprojekte und Veranstaltungen werden aus Mitteln des Fördervereins kofinanziert,
- Mitarbeiter des Projektbüros der LB werden temporär aus öffentlichen Fördermitteln, ansonsten anteilig vom Förderverein und anteilig von der Stadt finanziert,
- teilweise stehen dem Projektbüro Mitarbeiter von der Agentur für Arbeit oder dem Jobcenter sowie Praktikanten zur Verfügung,
- zusätzliche projektbezogene Verträge werden bei zusätzlichen Leistungen für Modellvorhaben, Veranstaltungen, Konzepterstellungen mit einem Wohnungsunternehmen oder der Stadt abgeschlossen (teilweise Arbeitsgemeinschaften), in Einzelfällen fungiert der Verein als Auftraggeber und Antragsteller für Zuschüsse oder Fördergelder.

4 Die Projektbausteine

Berichterstattung zu den ExWoSt-Modulen des Modellvorhabens

4.1 Baustein 1 "Kooperation und Kommunikation"



Abb. 6 Information der Projektträger und Vertreter der Stadtverordnetenversammlung ü. ExWoSt



Abb. 7 Fachgespräch mit beteiligten Planern und Vertretern des Planungsamtes der Stadt

4.1.1 Ziele

Die kontinuierliche Begleitung des ExWoSt Projektes von der Planung über die Umsetzung bis zur Nutzung. Moderation, Projektsteuerung und Dokumentation werden bzw. wurden als wichtigste Aktivitäten vor Ort erachtet. Ergänzend sind/waren der wissenschaftliche Austausch und der externe Input von anderen Projekten und externen Beratern erwünscht.

4.1.2 Stand der Umsetzung

Erfolgreiche Durchführung von Workshops/Werkstätten/Publikationen vor Ort, u. a.:

- Planerwerkstatt 2007 zum Projekt Du – Ich – Wir ,
- Workshop zum Zeitlos - Spiele - Park Frühjahr 2008, ext. Berater Prof. Schmidt,
- Stadtforum Frühjahr und Herbst 2008 zur Bürgerinformation,
- Darstellung der Module zum Lindenfest 09/2008 (Stadtteilstadt), Vorentwurf Zeitlos – Spiele - Park als Diskussionsplan für die Bürger,
- Herausgabe eines allg. Flyers zu den ExWoSt Projekten (s. Anlage),
- Herausgabe eines speziellen Flyers zum Projekt Du – Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach,
- Kontinuierliche Betreuung und Moderation der beteiligten Partner vor Ort,
- Presseveröffentlichungen in regionalen und überregionalen Organen (z. B. Lausitzer Rundschau u. a.),
- Präsentationen bei öffentlichen Veranstaltungen, z. B. Beratungen, Veranstaltungen der LB und zu den einzelnen Modulen/Teilprojekten, z. B. zur Eröffnung des Zeitlos – Spiele - Parks, Eröffnung des Gleis 3-Kulturzentrum Lübbenau,
- Webpräsenz des Lübbenauer Modellvorhabens und der einzelnen Module/Teilprojekte,
- das Projektbüro LB als Bürgerbüro mit ständiger Präsenz und als Ansprechpartner für alle Belange des Stadtumbaus (Infotafeln ExWoSt Projekte),
- ständige Kommunikation und Kooperation aller Beteiligten im Planungs- und Realisierungsprozess,
- Durchführung eines Mieterworkshops (Okt. 2009) nach Einzug im Modul 2 Du - Ich - Wir,
- Durchführung eines Nutzertreffens zum Modul 3 Haus der Harmonie nach Einzug.

4.1.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Die bisher erforderlichen Maßnahmen und Aktivitäten konnten erfolgreich durchgeführt werden. Ohne das bereits bestehende Stadtteilmanagement wären die erforderlichen Leistungen zur Projektsteuerung und Moderation auf Grundlage der für dieses Modul geplanten Mittel nicht möglich.

Die Etablierung der neuen Ideen bei der Bevölkerung ist nur mit großem und kontinuierlichem Aufwand erreichbar.

Das Interesse der beteiligten Planer an der Mitwirkung im Sinne innovativer Ansätze, neuer Lösungen und Dokumentation des Prozesses ist teilweise nur mäßig da dadurch zusätzlicher Aufwand entsteht.

Die Aktivitäten wurden in erforderlichem Umfang fortgesetzt. Zielgruppen für die einzelnen Module wurden bereits im Vorfeld angesprochen, während der Realisierungsphase intensiviert.

Die Fortführung der Betreuung der Module ist, soweit dieses wirtschaftlich möglich ist, geplant.

4.2 Baustein 2 "Du - Ich – Wir, Nachbarschaften unter einem Dach"



Abb. 8: Modul 2 Westseite, Blick vom Zeitlos-Spiele-Park im September 2009

4.2.1 Ziele

Das „*Mehrgenerationenwohnhaus*“ ist das zentrale Modul des ExWoSt Projektes und Generationen übergreifender Kristallisationspunkt. Das Haus liegt unmittelbar neben dem Zeitlos-Spiele-Park und räumlich sehr zentral zwischen dem Haus der Harmonie, dem behindertengerechten Wohnen im sozialen Verbund und den anderen Projektmodulen. Der Geschosswohnungsbau mit 3 Aufgängen und 36 WE wurde umgebaut und zusätzlich zur Förderung von Nachbarschaften mit 7 Kommunikations- Gemeinschaftsräumen ergänzt.

Zusammensetzung der Mieter s. Seite 7

Mit diesem Projekt soll innerhalb eines familiengerechten Stadtquartiers auch im Gebäude und innerhalb des Wohnumfeldes gemeinsam alterunabhängiges und alterübergreifendes Wohnen und Leben intensiviert werden.

4.2.2 Stand der Umsetzung

Zu diesem Projekt wurde im November 2007 eine Planerwerkstatt (s. *Anlage*) durchgeführt. Potentielle Mieter und am Forschungsfeld interessierte Bürger konnten in einer mehrstündigen Veranstaltung Informationen über alle Module und speziell zu diesem Projekt erhalten. Anregungen interessierter Mieter wurden diskutiert und teilweise in die Planungen übernommen.

Die Ergebnisse flossen in die weitere Planung ein. Durch umfangreiche Gespräche mit dem Wohnungsunternehmen, den Planern und einzelnen Mietern kristallisierte sich eine realisierbare Lösung heraus. Die Ausschreibung dieser Planung ergab gegenüber der Kalkulation im Modellvorhaben und gegenüber der Kostenschätzung des Bauvorhabens gravierende Abweichungen, ca. 500 T€ Mehrkosten (ca. 25%). Ursache war die erhebliche

Baupreissteigerung in 07/ 08. Durch die Kostenüberschreitung wurde eine umfangreiche Umplanung erforderlich. Der ursprünglich geplante Baubeginn für Herbst 2008 musste verschoben werden.

Im Rahmen der Umplanung mussten großzügige architektonische Lösungen der Eingangsbauwerke, Verglasungen der Aufzüge, großzügige Gestaltungen öffentlicher Bereiche und Ausbaustandards reduziert werden. Die ursprünglich neben den Aufzügen geplanten geschossweisen Kommunikationsbereiche mussten teilweise entfallen (s. Anlagen). Als Gemeinschaftsraum ist im Aufgang 1 (Nr.13) jetzt ein für das ganze Haus nutzbarer Aufenthaltsraum/Begegnungsfläche mit 20 m² im Dachgeschoss entstanden.

Entstanden sind:

- 4 Vier – Zi. Wohnungen mit ca. 99 m²,
- 14 Drei – Zi. Wohnungen mit 76 - 94 m²,
- 18 Zwei –Zi. Wohnungen mit 44 -66 m².

Die 2-Zi. Wohnungen entsprechen teilweise dem Charakter der Einliegerwohnung und ermöglichen z.B. einer älteren Person das Wohnen in der Nähe der Familie.

Im Aufgang 2 (Nr. 14) sind die Kommunikationsbereiche neben dem Aufzug auf jeder Etage erhalten geblieben.

Im Aufgang 3 (Nr.15) sind Aufenthaltsräume/ Begegnungsflächen mit jeweils 17 m² im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss vorhanden.

Für die zusätzlich geplante Wohngruppe (Senioren WG) konnten leider keine ausreichenden Interessenten gefunden werden. Da das Leerstandsrisiko zu groß war, wurden auch hier konventionelle Wohnungen geplant.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung wurde das Bauvorhaben umgesetzt. Der Bauherr hatte zur Finanzierung des Projektes den Eigenanteil der Mittel aufgestockt (ca. 200 T€). Das war im September bezugsfertig und ist voll vermietet. Die Außenanlagen werden im November fertig.

Anfang Oktober wurde vom Moderator der erste Mieterworkshop unter dem Motto „Eingezogen – was nun?“ durchgeführt.

4.2.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Ergebnisse zum Vorhaben liegen noch nicht vor. Über Probleme zur Realisierung wurde unter 4.2.2 berichtet.

Das Interesse der Mieterschaft an der Zielsetzung dieses Moduls ist hoch. Ergebnisse des Workshops und von Umfragen finden sich im Anhang.

4.3 Baustein 3 "Haus der Harmonie"



Bild 9: Modul 3 Eröffnung des neuen Treffpunktes im September 2009

4.3.1 Ziele

Der kommunikative Schwerpunkt innerhalb der Module ist das Haus der Harmonie. Die Intensivierung des Dialogs mit älteren Menschen und deren aktive Einbindung in gesellschaftliches Leben werden in Lübbenau zunehmend wichtiger. Der Ausbau von Kommunikationsstandorten zum Entgegenwirken gegen die fortschreitende Vereinsamung und somit zur sozialen Standortstabilisierung ist wichtig. Durch fehlende öffentliche oder private Einrichtungen (Stadtteilcafe, „Eckkneipen“) stehen u. a. der zukünftig sehr großen Zahl älterer Bürger in der Neustadt keine bzw. sehr wenig selbst bestimmbare Treffpunkte zur Verfügung. Mit der neuen Gemeinschaftseinrichtung wird ein grundsätzlich für alle Generationen interessantes Angebot geschaffen. Im Vordergrund steht das Ziel, die ältere Bevölkerung zu mobilisieren und einen Treffpunkt zu bieten, der aktives gesellschaftliches, Generationen übergreifendes Leben fördert. Aufgrund der realisierten Angebote soll ein Kommunikations-Schneeballeffekt auslösen, der alle Generationen einschließt: Ein Clubhaus in dem, nach Spreewälder Tradition gemeinsam entwickelt, vorbereitet, gekocht und gemeinsam gegessen wird. Angebote zum Lesen, klönen, bilden, fit machen, tanzen, usw. vervollständigen den „Clubcharakter“.

Entspannungs- und Wohlfühlangebote motivieren Senioren „Ihren“ Club aufzusuchen. Traditionen können mit Kreativität an jüngere Generationen weitergegeben werden. Ein Haus „um die Ecke“ mit Angeboten für die ganze Familie steigert nachhaltig die Wohn- u. Lebensqualität am Standort.

4.3.2 Stand der Umsetzung

Das Objekt ist komplett fertig. Alle Einrichtungen werden bereits umfangreich genutzt. Für die Räumlichkeiten im OG und für die Küche liegen bis 2010 bereits Anmeldungen vor. Die Cateringgruppe der LÜBBENAUBRÜCKE (ehrenamtliche AG) arbeitet an einer regelmäßigen Kochveranstaltung für Bürger (Mittwochskochen). Für 2010 sind Kochkurse und traditionelles Spreewaldkochen in Vorbereitung. Für die Küche konnte als Berater der Chefkoch des örtlichen 4 Sterne Hotels gewonnen werden. Mit ihm sind bereits erste Kochkurse angedacht.

Das EG wird durch die Dienstleistungsgesellschaft der WIS die Spreewiesel, einen Optiker und ein Dentallabor genutzt. Das OG steht für die Bürger zur Verfügung. Die Spreewiesel haben die Organisation des Hauses übernommen. Hier sind ein Clubraum (für ca. 20 Personen), ein Veranstaltungsraum (für ca. 40 Personen), eine Clubküche und eine kleine Bücherei eingerichtet. Die Räume sollen tagsüber überwiegend unentgeltlich der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Für private oder gewerbliche Nutzungen sind Kostendeckungsbeiträge für die Betriebskosten geplant.

Durch die ansprechende Farb- und Lichtgestaltung konnte im gesamten Haus eine private harmonische Atmosphäre erreicht werden.

4.3.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Weitere Erkenntnisse zum Vorhaben liegen noch nicht vor. Für die Zukunft ist es wichtig, einen dauerhaft tragfähigen Mittelweg zwischen optimalem Angebot für die Bürger und wirtschaftlichem Betrieb zu erreichen.

4.4 Baustein 4 "Zeitlos-Spiele-Park"



Bild 10: Modul 4 Zeitlos – Spiele - Park im September 2009

4.4.1 Ziele

Zur Stabilisierung des sozialen Netzes in der Neustadt zur altersunabhängigen Förderung der Gemeinschaft und in Ergänzung zum Haus der Harmonie ermöglicht der Zeitlos - Spiele - Park die aktive körperliche Betätigung älterer Bürger durch altersspezifische Fitness- und Freizeitangebote im Freien. Eingebettet in das Wohnumfeld und in Spielanlagen für Kinder ermöglicht dieser Park aktive Freizeit „vor der Haustür“ allein oder besser gemeinsam. Das Konzept des Zeitlos – Spiele - Park soll Generationen übergreifend dazu ermuntern, sich an frischer Luft in Park-Atmosphäre zu bewegen. Durch speziell entwickelte Geräte sollen sowohl jüngere als auch ältere Mieter angesprochen werden. Auch „bewegungsscheue“ Mitbürger sollen motiviert und zum Mitmachen animiert werden. Nicht Leistung, sondern Spaß an der Bewegung, eigene Fitness verbessern und Gesundheit fördern sind die Ziele.

Dieser Fitness- und Spiele- Park befindet sich neben dem Modul 2. In unmittelbarer Nähe befinden sich die anderen Module, schulische Einrichtungen, Mietwohnungen für Familien und Senioren sowie die Reihenhäuser und Stadtvillen.

4.4.2 Stand der Umsetzung

Der Park ist fertig gestellt und wurde im Juni 2009 eingeweiht. Die Akzeptanz durch Bürger unterschiedlichen Alters ist groß. Mann hält sich gerne hier auf. Das angrenzende griechische Restaurant soll seitens der Stadt motiviert werden durch eine erweiterte Terrasse und zielgerichtete Angebote die Qualität des Standortes zu steigern.

4.4.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Von der Einrichtung der Anlage sind die Akteure zwischenzeitlich sehr überzeugt. Ursprüngliche Lärmbelästigungen durch Jugendliche in den Abend- und Nachtstunden konnten durch eine dauerhafte Betreuung (teilweise 24 h) beseitigt werden. Derzeit kontrolliert ein Wachschutz sporadisch.

Für die Aktivierung der Bürger sind Fitnessangebote von örtlichen Fitnessstudios und dem Spreeweltenbad geplant.

Die fertige Anlage begeistert Kinder und Erwachsene gleichermaßen und vervollständigt die Gesamtgestaltung des Stadtparks in diesem Quartier.

4.5 Baustein 5 "Behindertengerechtes Wohnen"



Bild 11: Modul 5, im September 2009

4.5.1 Ziele

Für das stabile soziale Netzwerk ist die Einbindung aller Bevölkerungsgruppen wichtig. Dem Wohnen der Gruppe körperlich Behinderter (altersunabhängig) wird bisher zu wenig Rechnung getragen.

Attraktive, zentral gelegene behindertengerechte Wohnungen zusammen mit „normalen“ Mietwohnungen bauen Befindlichkeiten und Berührungängste ab. Für körperlich Behinderte jeden Alters soll die Möglichkeit geschaffen werden in der Familie oder mit Freunden zusammen in einem Haus oder in einer Wohnung zusammen zu leben. In Verbindung mit sozialen Quartiersdiensten und -angeboten werden die Grundlagen für das Miteinander intensiviert.

Dieses Angebot kann im Bedarfsfalle auch in Verbindung mit dem in unmittelbarer Nähe liegendem Internat Haus für Kinder und Senioren genutzt werden. Für kommunikative Freizeitaktivitäten der Bewohner stehen die gegenüberliegenden Außenanlagen des Moduls 2 (Nachbarschaften unter einem Dach), Angebote des Moduls 3 (Haus der Harmonie) und das Modul 4 (Zeitlos-Spiele-Park) als Angebot zur Verfügung.

4.5.2 Stand der Umsetzung

Das Projekt ist seit Ende 2007 fertig gestellt und bezogen.

4.5.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Das Haus ist voll vermietet.

Die Altersbandbreite der Mieterstruktur reicht von jugendlich bis 80 Jahre. Es wohnen drei gehbehinderte und zwei an den Rollstuhl gebundene Mieter im Haus. Vier Mietparteien kennen sich bereits aus einer früheren Hausgemeinschaft und sind nun gemeinsam umgezogen.

Die Ausstattung der behindertengerechten Wohnungen und des Hauses ist so, dass sich Rollstuhlfahrer in der Wohnung und im Haus, als auch außerhalb ohne fremde Hilfe selbstständig bewegen können.

Beide Aufgänge des Hauses werden über einen großzügigen Windfang (Kommunikations-treff), einen Aufzug (Durchlader) und Laubengänge erschlossen. ein Bedarf bestanden hat. Die nahezu selbständig entstandene M

Die Nachfrage zeigt, dass für die Einrichtung eines solchen Gebäudes ieterstruktur ist ein Erfolg des Projektes ein Beleg dafür, dass soziale Vernetzungen bei entsprechenden Angeboten funktionieren.

4.6 Baustein 6 "Haus für Kinder und Senioren"



Bild 12: Modul 6 Ansicht Hofbereich mit Photovoltaikanlage, September 2009

4.6.1 Ziele

Schaffung eines dauerhaften Sitzes für die Arbeit des diakonischen Werkes in Verbindung mit generationsübergreifenden Wohn- und Betreuungsangeboten.

In einem weiteren Bauabschnitt kann ggf. das ebenfalls auch angestrebte Internat realisiert werden. Durch das Gymnasium als zukünftige Ganztagschule und teilweise extreme Fahrzeiten der Schüler aus der Umgebung sind zusätzliche Betreuungsangebote für Schüler und Jugendliche erforderlich. Zur sozialen Durchmischung und Stabilisierung des Quartiers ist der Aufbau eines Internates in Verbindung mit einem privaten Betreuungsnetzwerk geplant (Gastfamilien). Das diakonische Werk als Hauptnutzer des ersten Bauabschnitts bietet sich als Kooperationspartner für das Internat an.

4.6.2 Stand der Umsetzung

Das Gebäude des ExWoSt Projektes wurde im Oktober 2008 fertig gestellt und bezogen.

Der fertig gestellte Komplex wird durch das diakonische Werk wie folgt genutzt:

Im Erdgeschoss sind 5 Wohnungen für temporär betreuungsbedürftige ältere Menschen sowie ein Stützpunkt für die häusliche Krankenpflege untergebracht.

Im Obergeschoss sind Gruppen- und Einzelräume mit Tagesheimcharakter für sozial auffällige Kinder sowie Beratungsräume für Familien- und Lebensberatungen geschaffen.

Der Garten und die neu geschaffene Terrassenanlage stehen sowohl den Kindern als auch den Senioren zur gemeinsamen und gleichzeitigen Nutzung zur Verfügung.

Im Tagesheim werden Kinder im schulpflichtigen Alter betreut, die auf Grund ihrer Familien- oder Lebenssituation Schwierigkeiten mit sich und ihrer Umwelt haben und nicht ausreichend in ihr soziales Umfeld integriert sind.

Für diese Kinder sind unterschiedliche Therapie- Spiel- und Kuschelräume vorhanden.

Die Gestaltung des Gartens wurde mit therapeutischen Spielangeboten und Natur-Erforschungsbereichen, für diese Zielgruppe und gleichzeitig für die Senioren hergerichtet.

Durch die gemeinsame Nutzung eines Hauses, der Therapieeinrichtungen und insbesondere des Außenbereiches wird das Verständnis zwischen jung und alt entwickelt und ausgebaut. Die Diakonie hat bereits nach kurzer Betriebszeit des Hauses festgestellt, dass zwischen den hier wohnenden älteren Mietern und den Kinder der Tagesbetreuung eine für beide Seiten erfreuliche und gewinnbringende Freundschaft entstanden ist. Bei den älteren Personen und den physisch beeinträchtigten Kindern ist gleichermaßen eine Verbesserung der Kommunikation und des Sozialverhaltens festzustellen.

Als beispielhafte Demonstration für den Umgang mit energiesparenden Bauweisen und den Einsatz regenerativer Energien ist für das Objekt die geplante Photovoltaikanlage realisiert worden. Der geplante Einsatz hoch wärmender Dämmstoffe (Vakuumdämmung) konnte wg. zu hoher Kosten nicht realisiert werden.

Die Photovoltaikanlage wurde auf ca. 200 m² Dachfläche realisiert.

- Jahresenergieertrag	21.360 kWh/a
- Jahresertrag pro kWp	870 kWh/kWp*a
- Vermiedene Emission 20 Jahre	CO ₂ 444 t
	SO ₂ 444 kg
	NOx 770 kg

4.6.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Das Modul wurde erfolgreich realisiert. Die frühzeitige Abstimmung der Nutzung / Planung mit dem Nutzer (diakonisches Werk) war für alle Beteiligten ein Gewinn, die fertigen Räume entsprechen genau dem Bedarf.

In der Beratung werden auch ehrenamtliche Helfer eingesetzt. Dadurch entsteht ein dauerhafter Kontakt zu den Bewohnern des Hauses und des Quartiers.

Der neue Ort und das ansprechende Gebäude wird positiv und zunehmend besonders durch Migranten in Lübbenau wahrgenommen.

Die Diakonie erwägt, den generationsübergreifenden Charakter der Arbeit im Hause durch Veranstaltungen auch auf das Quartier zu übertragen. Bei anhaltender Nachfrage ist die Einrichtung von Mutter und Kind Gruppen sowie die Erweiterung des Angebotes von Tagesgruppen für Kinder angedacht.

Um langfristig stabilisierende Fakten im Quartier zu schaffen ist die Abstimmung des Leistungsangebotes und die Zusammenarbeit aller im Quartier bzw. in Lübbenau mit Sozialarbeit befassten Initiativen wichtig.

*Aufgestellt: Dr. J. Othmer
Potsdam, den 30.10.2009*