



# Ein Quartier für Jung und Alt

## Lebendige Nachbarschaft in Kirchheim/Teck

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG geht einem in die Jahre gekommenen Wohngebiet an die Substanz, saniert, baut neu, modernisiert. Doch neben dem schicken Gebäudeensemble in hoher Qualität – 2019 final eingeweiht – bekommt das Wohngebiet auch einen neuen sozialen Treffpunkt für Jung und Alt: das Quartiersprojekt wirRauner. Mit einem engagierten Partner, der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung, wurde hier ein nachbarschaftliches Konzept erfolgreich umgesetzt – und zur Freude der Anwohner täglich mit Leben erfüllt.



Kirchheim/Teck im Landkreis Esslingen, Eichendorffstraße 73: Boccia spielen, Strick- und Häkel-Treff, Gesundheitskurs, Spiele-Nachmittag kann man auf dem ausgehangenen Wochenplan am Fenster lesen – so langsam kehrt wieder ein bisschen Alltag ein, im Quartiersprojekt „wirRauner“. Sport und Bewegung, Hobby und Freizeit, Mittagessen in Gemeinschaft oder Nachbarschaftscafé sind einige der Themen, die in dieser Begegnungsstätte im Kirchheimer Wohngebiet Eichendorffstraße angeboten und mit Leben erfüllt werden. Auf mehr als 2.000 Angebote im Jahr kann das „wirRauner“ inzwischen verweisen – normalerweise, wenn nicht Corona wäre.

### ALTERS- UND FAMILIENGERECHT WOHNEN – BEZAHLBAR IN VERTRAUTER UMGEBUNG

Die demografische, soziale Entwicklung genossenschaftlichen Wohnens und sich daraus

ergebende Herausforderungen und Chancen standen im Mittelpunkt der Agenda „Wohnen 2020“ der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen. Die Ergebnisse einer Zukunftswerkstatt und Mitgliederumfragen flossen in das Projekt ein. Im Blick der Kreisbau: Eine neue Wohnform der Zukunft – energieeffizient, ressourcenschonend und rentabel sowie lebenswert, integrativ und barrierefrei. Neben den unterschiedlichen Ansprüchen genügenden Wohnungen wollte man auch Räume für ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander sowie eine soziale Vernetzung mit dem nahe gelegenen Seniorenheim, den Kirchen und Kindergärten schaffen. Ziel war, generationenübergreifende, bezahlbare Wohnräume mit einem gelungenen nachbarschaftlichen Konzept zu verknüpfen.

Vier Jahre wurde geplant, sechs Jahre gebaut – rund ein Jahrzehnt dauerte der Prozess



Das Gebiet hat eine Revitalisierung und Erneuerung erfahren. Neubau ergänzt die umfangreich modernisierten Gebäude im Gebiet.

der Stadtteilentwicklung „Rauner“: Von der Zukunftswerkstatt „Neues Wohnen“ der Stadt Kirchheim mit verschiedenen Akteuren der Kommunalpolitik (2008) über Mitgliederumfrage der Kreisbau und Ideenwettbewerb, den Zuschlag für den Entwurf des Architekturbüros Müller, Benzing und Partner aus Esslingen (2009/10), Baugenehmigung und Grundsteinlegung (2012) bis zum schrittweisen Bezug der Wohnungen (2014 – 2019). Es war ein besonderer Höhepunkt im 100. Jubiläumsjahr der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, als im Mai 2019 der umgestaltete Stadtteil Rauner feierlich eingeweiht wurde. Es ist das größte Bauprojekt, welches die Kreisbau in den vergangenen sechs Jahrzehnten entwickelt und realisiert hat.

#### ZUKUNFTSFÄHIGE MODERNISIERUNG VON ALTER WOHNBAUSUBSTANZ

„Ein Quartier für Jung und Alt ist hier entstanden, in dem man ‚gut alt werden kann‘. Ein Wohnen und Leben miteinander, nicht nebeneinander – das bietet die Kreisbaugenossenschaft ihren Mitgliedern hier an. Und das zu Nutzungsgebühren von 7,50 Euro bis 9,30 Euro je qm Wohnfläche“, erinnerte Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, bei der Einweihung stolz.

„Das Gebäude-Ensemble Eichendorffstraße 53 – 73 ist mit seinen Buchen-, Linden- und Eschenhöfen – seit dem Jubiläumsjahr der Genossenschaft 2019 – ein lebendiger Ort des Wohnens und der Begegnung“. Die In-

schrift auf den drei Stelen, die am Eingang des Wohngebietes errichtet wurde, charakterisiert das Anliegen des vollendeten Bauvorhabens.

Häuser und Wohnungen aus den 50er/60er Jahren des vorigen Jahrhunderts zukunftsfähig zu modernisieren oder neu zu bauen, Familien- und altengerechten Wohnraum zu schaffen verbunden mit Betreuungs- und Serviceleistungen – das war das Ziel. Dazu wurden von sechs bestehenden Gebäuden zwei Häuser abgebrochen und neu erbaut; die restlichen Gebäudekomplexe umfangreich modernisiert.

Das stolze Ergebnis: Aus ehemals 72 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.520 qm sind 95 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 7.522 qm entstanden. Erreicht wurde eine deutlich verbesserte Wohnqualität mit einer guten Mischung beim Wohnbestand. Dies alles bei nachhaltiger, ökologischer Bauweise und in überschaubarem zeitlichen Rahmen.

Das Gebäude-Ensemble umfasst jetzt 20 Zweizimmer-, 56 Dreizimmer-, 13 Vierzimmer- und 6 Fünzimmer-Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 56 Stellplätzen. Rund 18 Millionen Euro kostete das Projekt. Zudem wurden die Freiräume zwischen den Gebäuden gestalterisch aufgewertet, ein effizientes, modernes Energiekonzept z.B. durch Einsatz einer Holzpelletsheizung mit Gasunterstützung umgesetzt und Haustafeln mit digitaler Information installiert.

#### MEHR ALS EIN DACH ÜBERM KOPF

Die Umgestaltung eines Stadtteils mit dem Ziel einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität musste von Anbeginn die Frage beantworten, wie ein Neubau- und Sanierungsprojekt im Zeit- und Kostenrahmen zu bewältigen ist und zugleich den älter werdenden Bewohnern der möglichst lange Verbleib im privaten Wohnraum ermöglicht werden kann. Wie kann eine lebendige Nachbarschaft im Quartier organisiert, wie die Arbeit der Akteure aus Kommune, Wohnungsunternehmen, professioneller Pflege, bürgerschaftlichem Engagement und sozialer Einrichtungen zum Nutzen aller zusammengeführt werden?

Quartiersarbeit ist eine Form der Altenhilfe – und so hatten alle Beteiligten – Kreisbau, Architektenbüros, Baufirmen und Sozialpartner stets auch die Bedürfnisse der Bewohner des Quartiers im Blick. Um das anvisierte soziale Konzept für den „Rauner“ umzusetzen, wurde ein Kooperationsvertrag zwischen der Kreisbau mit der Paul Wilhelm von Keppeler-Stiftung, die das benachbarte Seniorenzentrum St. Hedwig betreibt, abgeschlossen. Fixiert wurden dabei in enger Kooperation Ziele und Inhalte, Projektsteuerkreis und -leitung sowie Fachbeirat als Gremien, Räumlichkeiten und Finanzierung z.B. des Quartiersmanagers.

Bereits im Sommer 2014 eröffnete im Erdgeschoss des ersten Neubaus die Begegnungsstätte „Treffpunkt wirRauner.“ Es entstand so im Herzen des Quartiers ein sozialer Anlauf-

punkt, ein Service- und Beratungsbüro für alle im Quartier und aus ganz Kirchheim. Zahlreiche Angebote, Kurse und Aktivitäten unterstützen ein soziales Miteinander der Bürgerschaft im Quartier und darüber hinaus.

### „WIRRAUNER“ IST ALLTAGSUNTERSTÜTZUNG IM NETZWERK DER KREISBAU

„Im gewohnten Umfeld gut alt werden“ heißt auch Austausch mit den Mitmenschen, gemeinsam etwas unternehmen, an Ausflügen und Veranstaltungen teilnehmen, sich gegenseitig unterstützen. Zugleich bieten sich Möglichkeiten, Netzwerke aufzubauen, zu pflegen und breit zu nutzen. All das bietet „wirRauner“.

Das Quartiersprojekt wird von der Kirchheimer Öffentlichkeit stark wahrgenommen, zunehmend als Kooperationspartner z.B. von Schulen und Kindergärten angefragt. Die Sozialstation Kirchheim als ambulanter Dienst konnte sich in den Räumlichkeiten des „Treffpunkt wirRauner“ etablieren, das Angebot wird ausgeweitet. Auch in punkto Hilfs- und Beratungsangeboten für Ältere bei Fragen zur Pflegbedürftigkeit und Unterstützung im Alltag ist der Treffpunkt zunehmend gefragt.

Zu den wesentlichen Merkmalen einer modernen Genossenschaft wie der Kreisbau gehört, ihre Mitglieder in wichtige Vorhaben mit einzubeziehen – beim Wohnungsbau wie bei der Arbeit des „wirRauner“. Die Angebote dort werden meist von ehrenamtlichen Personen durchgeführt, sind offen für alle Bewohner auch der ganzen Stadt. Bürgerschaftliches und nachbarschaftliches Mitwirken wird vielfältig gefördert und unterstützt die Arbeit des Treffpunktes.

Das Quartiersprojekt stellt zudem einen ersten Kundenkontakt zu den potentiellen Pflegekunden von morgen bzw. deren Angehörigen dar. Als Akteur im Stadtteil wird die Kepler-Stiftung als verantwortungsbewusster Träger in der Stadt wahrgenommen, ein Imagegewinn und zunehmende Bekanntheit bei den Kirchheimern sind positive Ergebnisse im Zuge des Projektes. Über Mund-zu-Mund-Information und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit werden Kirchheimer als Besucher des Quartiertreffs oder Anbieter von Kursen gewonnen.

„Soziales Denken und Engagement sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Getreu den genossenschaftlichen Werten ist ein gelebtes Miteinander von Jung und Alt im Wohngebiet für uns ein selbstverständlicher Baustein“,



Der Blick von oben zeigt die Dimension des Quartiers, das Wohnqualität und Zusammenhalt bietet

betont Kreisbau-Vorstandssprecher Bernd Weiler. Mit dem Quartiersprojekt „wirRauner“ hatte die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im vergangenen Jahr am bundesweiten Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ und 2020 beim LEA-„Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg“ teilgenommen. Bei Letzterem hatte die Jury unter insgesamt 222 Bewerbungen in den

drei Größenkategorien auszuwählen. Die Kreisbau gehörte in der Kategorie 2 (20 bis 149 Arbeitnehmer) zu den besten Fünf und bekam die Auszeichnung „Beispielhaftes Unternehmen 2020“ verliehen. „Wir freuen uns sehr über diese Anerkennung“, so Weiler, „und sind stolz darauf. Es ist für uns Ansporn, hier engagiert weiter zu machen.“