



Seit Oktober 2022 befindet sich das „Quartier am Wiener Platz – Quartier für alle“ in Stuttgart-Feuerbach im Bau. Das Neue Heim hat – gefördert von der Landeshauptstadt Stuttgart – das soziale Quartiersmanagement übernommen und ist Ankerinvestor im Baufeld Süd

## Das Neue Heim denkt Wohnen, Versorgungsinfrastruktur und Kommunikation im Quartier generationenübergreifend zusammen

### Nicht auf das Alter fokussiert

Der demografische Wandel und die Bedürfnisse selbstbestimmter Senioren haben „Wohnen im Alter“ zu einem wichtigen gesellschaftlichen Thema gemacht. Alternativen zu herkömmlichen Alten- und Pflegeheimen sind unter anderem mit Mehrgenerationenhäusern und betreutem Wohnen längst Realität. Doch ist der reduzierte Blick auf das Wohnen im Alter nicht eine verkürzte Sichtweise? Sollten wir nicht vielmehr durch intelligente Quartiersentwicklungen Synergien entstehen lassen, die jeder Generation und unterschiedlichen Lebensentwürfen eine optimale Teilhabe und Versorgungsstruktur in allen Lebensphasen ermöglichen?

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG aus Stuttgart-Rot, die in diesem Jahr ihr 75-jähriges Bestehen feiert, stellt genau diese Fragen und findet Antworten. Ausgehend von der Tatsache, dass ihre älter werdenden Mitglieder teilweise in nicht sinnvoll sanierungsfähigen Gebäuden der 1950er-Jahre wohnten, waren vor rund 15 Jahren innovative Konzepte unter Beibehaltung der genossenschaftlichen Ziele gefragt. Es galt, gute Lösungen für einen der genossenschaftlichen Hauptzwecke – das lebenslange Wohnrecht der Mitglieder – zu entwickeln und umzusetzen. In einem kontinuierlichen Lernprozess hat die Genossenschaft inzwischen wertvolle Meilensteine erreicht und zahlreiche Entwicklungen für generationengerechte, resiliente und zukunftsfähige Quartiere angestoßen und verwirklicht.

## MEHR ALS NUR BARRIEREFREIHEIT

Als die Genossenschaft sich beispielsweise in Stuttgart Giebel 2011 für den sukzessiven Abriss und Neubau der Zeilenbauten in der Mittenfeldstraße aus den 1950er-Jahren entschied, begann sie damit, das Wohnen im Quartier ganz neu zu denken. Mit dem Blick auf die Bestandsmieter war das „Wohnen im Alter“ schon ein zentrales Thema, denn die in der Genossenschaft alt gewordenen Senioren sollten möglichst lange selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden bleiben können. Von Anfang an bestand aber auch der Plan, junge Paare, Familien und ältere Menschen in jedem neuen Gebäude zu mischen. Mit der entsprechenden

Mieterauswahl wurde die Grundvoraussetzung für eine generationenübergreifende sorgende Nachbarschaft geschaffen.

„Ein Ansatz war es, geeigneten Wohnraum für die älteren Bewohner zu schaffen und damit den Mietern, die teilweise schon seit 1956 in Giebel leben, ein neues und sicheres Zuhause zu geben“, erzählt Vorstand Rüdiger Maier. „Deshalb bauten wir hier moderne, barrierefrei zugängliche Wohnungen und vermieden alles, was die Zugänglichkeit im Haus oder der Wohnung erschwert. Davon profitieren natürlich Senioren, aber auch die Mieter jeden Alters. Gleichzeitig war bereits klar, dass der passende Wohnraum allein nicht ausreichen wird, um den Bedürfnissen der Menschen gerecht zu werden, zum Beispiel, wenn sie nur noch wenig Kontakte haben, einsam sind oder Unterstützung benötigen.“

Vor diesem Hintergrund entstand in einem der neuen Gebäude eine Hausarztpraxis, neben der zusätzlich ein Pflegezimmer für die zeitweise ambulante Pflege von Mietern – zum Beispiel nach einem Krankenhausaufenthalt – möglich ist. Schnell fand auch das Thema Inklusion Raum in der Mittenfeldstraße, wo die Diakonie Stetten seit 2018 zwei integrative Wohngemeinschaften für geistig behinderte Menschen betreibt. Mit Abschluss der Baumaßnahme 2024 werden darüber hinaus zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften für Senioren den Betrieb im Quartier aufnehmen.

## GUTE SOZIALSTRUKTUREN ENTWICKELN

Mit den Erfahrungen in Giebel verfestigte sich die Einsicht, dass gutes Wohnen im Alter sich eben nicht einfach auf die Gruppe der Senioren reduzieren lässt. Denn von den hier geschaffenen Versorgungsangeboten profitieren genauso behinderte Menschen sowie jeder Nachbar, der unabhängig vom Alter eine kurzzeitige ambulante Pflege oder Unterstützung braucht.

„Bei unseren weiteren Quartiersentwicklungen strebten wir zunehmend Lösungen an, die ein gutes nachbarschaftliches Leben für alle ermöglichen sollen“, erläutert Gisbert Renz, technischer Vorstand des Neuen Heims. „Geeigneter Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben im Alter passt in der Regel auch für jeden anderen Mieter. Genauso wichtig aber ist die Gestaltung eines unterstützenden sozialen Umfelds sowohl mit Pflege- als auch mit Begegnungsmöglichkeiten für alle Quartiersbewohner.“

„Eine solche Entwicklung kann allerdings eine Genossenschaft allein nicht leisten. Sie ist nur mit der Vernetzung verschiedener Partner und Akteure im Quartier möglich“, ergänzt Martin Gebler, Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung beim Neuen Heim. „In Stuttgart-Rot sind wir beispielsweise mit unseren Kooperationspartnern – der Baugenossenschaft Zuffenhausen, der FLÜWO Bauen Wohnen eG sowie dem Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg mit



In Stuttgart Giebel betreibt die Diakonie Stetten e. V. zwei inklusive Wohngemeinschaften für behinderte Menschen. Das Neue Heim etablierte mit verschiedenen Partnern weitere Versorgungsangebote für die Quartiersbewohner



Im Quartier „Am Rotweg“ ist das WohnCafé in der Prevorster Straße in kurzer Zeit zu einem beliebten Treffpunkt für Bewohner aller Generationen geworden

der Else-Heydlauf-Stiftung – 2019 mit dem Konzept WohnquartierPlus (WQ+) gestartet, in dem eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit im Quartier erreicht werden soll.“ Mehr als 20 Prozent der Bewohner in Rot sind über 65 Jahre alt. Entsprechend zielte dieses Konzept zunächst allein durch die demografische Struktur stark auf die Gruppe der Senioren mit zunehmendem Unterstützungsbedarf ab, bezog aber sehr schnell alle Bewohnergruppen mit ein. Bezeichnend in diesem Zusammenhang: Das im Quartier etablierte Unterstützungsangebot der Else-Heydlauf-Stiftung mit Notruf, Beratungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten nennt sich „ViA“, wobei das Kürzel ursprünglich für „Vertrauen im Alter“, mittlerweile aber für „Vertrauen im Alltag“ steht.

### WOHNCAFÉS FÜR ALLE

Eher seniorenfokussiert war anfänglich auch die Idee des WohnCafés als kommunikativer Begegnungsort gegen die Einsamkeit. Doch schon in der Umsetzung zeigte sich schnell, dass das 2022 eröffnete Café in der Prevorster Straße wesentlich mehr zu bieten hat. Neben der Tagespflege und einer inklusiven WG im gleichen Gebäude finden im Café von der Krabbelgruppe über Kochworkshops für Kinder bis hin zur Seniorengymnastik ganz unterschiedliche Veranstaltungen statt. Gleichzeitig fungiert der attraktive Ort als zwangloser Treffpunkt für eine Kaffeepause. „Wir haben schnell erkannt, dass wir das Thema WohnCafé generationenübergreifend und

quartiersbezogen angehen müssen“, so Martin Gebler, der auch für die strategische Quartiersentwicklung in der Genossenschaft verantwortlich ist. „Die Angebote richten sich an alle Bewohnergruppen. Zudem kann jeder Stadtteilbewohner selbst Angebote in diesem Umfeld initiieren und wird bei der Umsetzung unterstützt.“

Ohnehin wird Beteiligung im Quartier „Am Rotweg“, das 2021 als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) ernannt wurde, großgeschrieben. Mit dem Reallabor Wohnen und der offenen Laborbühne hatten interessierte Bürger zwei Jahre lang die Möglichkeit, sich über die Entwicklungsprozesse im Quartier zu informieren und aktiv teilzuhaben. Inzwischen verbinden gemeinsame Aktivitäten – so mit Projekten zur Mobilität im Quartier oder Urban Gardening – die Bewohner aller Generationen in einem nachbarschaftlichen Miteinander.

### NEUE WOHNFORMEN FÜR ALLE

Die vielschichtigen Erkenntnisse bei der zeitgemäßen Umgestaltung gewachsener genossenschaftlicher Quartiere beflügeln auch die Entwicklung ganz neuer Stadtteile. So wurde dem Neuen Heim als Ankerinvestor des Baufelds Süd 2019 das „Quartier am Wiener Platz“ in Feuerbach nach einer Konzeptvergabe der Landeshauptstadt übertragen. Die Neukonzeption der Industriebrache am Feuerbacher Bahnhof zu einem innovati-

ven, nachhaltigen und multifunktionalen Quartier ist als Netzvorhaben ebenfalls Teil der IBA'27.

Am Wiener Platz schafft das Neue Heim derzeit in mehreren Baulosen diverse Wohnformen für unterschiedliche Einkommen und für verschiedene Bedürfnisse, ergänzt durch eine Tagespflege, eine Kita sowie weitere Versorgungs- und Freizeitangebote. Mit einem bunten, lebendigen Mix von Menschen und Wohnformen soll dieses Quartier, das seit Oktober 2022 im Bau ist, verschiedene Gesellschaftsgruppen beheimaten. Neben diesen Angeboten begleitet das Neue Heim auf diesem Areal ein weiteres innovatives Modellprojekt. Die sogenannte Mieterbaugemeinschaft wird weitgehend selbstorganisiertes Wohnen im Gebäude umsetzen und ebenfalls diesen genossenschaftlichen Gedanken ins Quartier transportieren. Neben Wohneinheiten für Singles, Paare und Familien werden hier Cluster-Wohnungen und Wohnraum für Studierende gebaut. Herzstück der Gemeinschaft ist ein Waschsalon mit Kreativbereich, der Treffpunkt für die Hausgemeinschaft und die Bewohner des Quartiers werden soll.

Das Areal am Wiener Platz bietet ein hohes Potenzial für den Aufbau eines funktionierenden Gemeinwesens, das verschiedenen Bevölkerungsgruppen – Senioren und Studierenden, Familien, Singles und Paaren – gutes Wohnen mit gesellschaftlicher Teilhabe

bietet. Eine gute Voraussetzung für generationsübergreifendes, inklusives und nachbarschaftliches Miteinander.

## ZUKUNFTSWEISENDE LERNEFFEKTE

„Generationentaugliche Quartiersentwicklungen sind kontinuierliche Lernprozesse“, fasst Martin Gebler die Erfahrungen des vergangenen Jahrzehnts zusammen. „Was wir in Giebel erfahren und gelernt haben, haben wir in die folgenden Konzepte in Feuerbach, Freiberg und Stuttgart-Rot einbezogen und weiterentwickelt. Daneben lernen wir – beispielsweise durch Exkursionen zu Leuchtturmprojekten sowie durch eine hohe Beteiligungskultur in den Quartieren – immer weiter dazu, sodass sich das Wohnen in diesen Prozessen immer wieder neu an die Bedürfnisse der dort lebenden Menschen anpassen kann. Für das „Wohnen im Alter“ heißt das: Wir hatten und haben dieses Thema immer im Blick, sind aber weit davon entfernt, dieses isolär zu sehen.“

Grundsätzlich ist es von zentraler Bedeutung, sich Fragen jenseits einer senioren-gerechten Wohnungsausstattung zu stellen. Dabei geht es darum, was baulich wie infrastrukturell in der Nahversorgung, der sozialen Entwicklung, der Beteiligung und der Kommunikation anzubieten ist, um letztendlich einen Mehrwert für alle Bewohner zu erzielen. Mit diesen Perspektiven betrachtet das Neue Heim alle Punkte gleichzeitig. „Wir denken alle Facetten mit im Quartier von der Terrassenschwelle bis hin zur Einsamkeit“, betont Gebler. „Denn dann sehen wir, wie sich die Dinge ergänzen und durch die Ergänzungen Synergien entstehen. Wenn wir über Wohnen richtig nachdenken und alle quartierspezifischen Aspekte dabei einbeziehen, dann löst sich „Wohnen im Alter“ als Spezialthema auf. Denn dann haben alle Menschen – junge, alte, mit Behinderung oder mit Migrationshintergrund – einen guten Platz im Quartier.“



Die große Bandbreite der Leistungen von Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG zeigt der Imagefilm hinter diesem QR-Code.

Akteurinnen eines Teilnehmungsworkshops zur Erarbeitung eines gemeinsamen Quartierleitbilds präsentieren das Ergebnis vor dem „Quartier am Wiener Platz“

