



**Wohn- und Quartiersprojekt
Holwedestraße**

Wohn- und Quartiersprojekt Holwedestraße

Projektskizze (Stand September 2020)

Einleitung

Die Gesellschaft verändert sich. Familienzusammenhänge lösen sich auf, und die Zahl der Singlehaushalte nimmt ständig zu. Vor allem steigt der Anteil an alten Menschen deutlich; sie möchten nicht vereinsamen und bei Pflegebedürftigkeit oft auch nicht in ein Heim wechseln. Daher müssen neue Wege des Zusammenlebens gefunden werden: Dazu gehören neue Wohnformen und neue Formen der gegenseitigen Unterstützung, aber auch der professionellen Hilfe.

Die Niedersächsische Ministerin für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, Frau Dr. Reimann, schreibt der Arbeitsgruppe dazu: „Mit dem Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter fördert mein Ministerium sowohl investive als auch nichtinvestive Projekte, die ein weitestgehend selbständiges Leben älterer Menschen in einem häuslichen Wohnumfeld auch bei Hochaltrigkeit und Pflegebedürftigkeit ermöglichen. Gefördert werden insbesondere die Schaffung alters- und pflegegerechter Wohnumfeldbedingungen einschließlich der erforderlichen Beratungsstrukturen und die Entwicklung von Handlungsstrategien zum Aufbau von Netzwerken im Quartier.“ Das Projekt Holwedestraße passt genau in das Konzept des Ministeriums. Daher wünscht Frau Dr. Reimann der Arbeitsgruppe viel Erfolg.

Quartiersentwicklung und Sozialraumbezug

Die Entwicklung von Quartierszentren wird nach sozialen und städtebaulichen Erkenntnissen in der heutigen Gesellschaft immer wichtiger. Quartierszentren öffnen sich bewusst in den Stadtteil, wirken in ihn hinein und stärken das soziale Gefüge. Die Wohnungsbaugesellschaften haben diesen Bedarf bereits erkannt. Die städtische Nibelungen Wohnungsbau GmbH entwickelt zum Beispiel zur Zeit in Braunschweig ein derartiges Zentrum am Alsterplatz für ein Neubaugebiet. Aber auch in den bestehenden Stadtteilen werden diese Quartiersstützpunkte besonders erforderlich. Viele freie Flächen gibt es in der dicht bebauten Stadt Braunschweig nicht mehr dafür.

Aufgrund seiner Größe und guten Lage ist der nach der Verlagerung des Krankenhauses frei werdende Standort an der Holwedestraße besonders gut geeignet. Die Stadt Braunschweig hat in ihrer Broschüre vom November 2015 ([Link Gemeinschaftlich Wohnen Stadt Braunschweig](#)) erklärt, dass u.a. auf diesem Gelände Gemeinsames Wohnen eine wünschenswerte Perspektive sei.

Die Klinik ist in mehreren Alt- und Neubauten untergebracht. Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Es soll den Kern der Anlage mit unterschiedlichen neuen Wohnformen bilden. Hier soll eine Gruppe Gemeinsam Wohnen – möglichst Mehrgenerationenwohnen –, eine Servicewohngruppe, eine Wohnpflegegruppe und eine Studierendenwohngruppe einziehen. Inklusionsprojekte, sozialer, bezahlbarer Wohnraum, Werkstätten und soziale Einrichtungen sollen im Verbund mit anderen Trägern in weiteren Gebäuden geschaffen werden. Auf den Grundstücken stehen mehrere schützenswerte Altgebäude, die in einer Mischung aus Alt und Neu zur Entstehung eines urbanen Stadtquartiers beitragen können. Zwischen alten Bäumen ist ein Spazierweg entlang der Oker geplant.

Der Verein „Quartiersprojekt Holwede“

Aus einer Arbeitsgruppe des Netzwerks Gemeinsam Wohnen und Praxisvertreter*innen sozialer Einrichtungen sowie aus dem kirchlichen Bereich hat sich 2019 der Verein Quartiersprojekt Holwede gebildet um dem inhaltlichen Anliegen auch einen formalen Rahmen zu geben.

- Das Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig fördert selbstorganisierte Wohnprojekte und unterstützt sie bei der Realisierung.
- Praxisvertreter aus Wohlfahrt und Kirche bringen Erfahrungen aus schon bestehenden und innovativen gemeinschaftlicher Wohnformen und aus Projekten zur Pflege und Betreuung im Alter ein.
- Vertreter bestehender und geplanter Wohnprojekte bringen ihre Erfahrung und ihr Interesse in das Projekt Holwedestraße ein.

Das Wohnprojekt

Gemeinschaftliches Wohnen

Immer mehr Menschen möchten in Gemeinschaft mit anderen Menschen leben, die sich füreinander verantwortlich fühlen, die aufeinander neugierig sind und die gemeinsam den Alltag bewältigen möchten. Der Alltag von Jung und Alt wird durch Mehrgenerationenwohnen deutlich erleichtert. Die Alten profitieren von den Jungen durch kleine Hilfen, Geborgenheit, Sicherheit und dem Aufgehobensein in der „Großfamilie“ sowie ganz nebenbei dem Erlernen neuer Technik(en); die Jungen profitieren von der Erfahrungen der Alten und der Zeit, die sie zur Verfügung haben, z.B. bei der Bewältigung des Alltags, bei Kinderbetreuung, etc.

Mit Blick auf die vielfältige kulturelle Struktur des Viertels richtet sich das Wohnprojekt auch an Menschen mit unterschiedlich geprägten Biographien und kulturellem Hintergrund. Durch die Verbindung des kollektiven Wohnens mit sozialen und Freizeitfunktionen können sich alle als Teil einer Gemeinschaft erleben. Es braucht Strukturen, die ein solches Leben sowohl in den Gebäuden als auch im Außenraum zulassen (vgl.: Mathias Müller u.a., aus „Together! Zur Renaissance des Gemeinschaftlichen in der zeitgenössischen Architektur der Stadt“). Nur so kann negativen Auswirkungen des städtischen Lebens wie Anonymität und Vereinsamung entgegengewirkt werden.

Vorgesehen sind Wohneinheiten für Einzelpersonen, Paare und Familien. Es sollen Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Wohn- Pflegegemeinschaft, Service-Wohnen und selbstorganisiertes Wohnprojekt eingebunden werden. Angegliedert wird zudem eine Studierenden-WG, deren Funktion im Projekt an anderer Stelle beschrieben wird.

Gemeinschaft entwickelt sich in erster Linie innerhalb der einzelnen Projektteile. Darüber hinaus wird aber auch eine Hausgemeinschaft angestrebt, die auf mehreren Grundlagen aufbaut:

- Gemeinsame Aktivitäten und regelmäßige Versammlungen aller Hausbewohner zur Regelung gemeinschaftlicher Belange
- Kulturelle Veranstaltungen und Feste, die auch für das Quartier geöffnet sind
- Die selbst organisierte Verwaltung gemeinschaftlich genutzter Räume und Flächen im Haus (Gästewohnung, Versammlungsraum mit Küche, Garten, Werkstatt, etc.), Hausmeisterdienste.
- Freiwillige Unterstützungsleistungen von Hausbewohnern für hilfsbedürftige Hausbewohner

Wohn- Pflegegemeinschaft

Die Wohn- Pflegegemeinschaft verknüpft bis zu 9 kleine, in sich abgeschlossene Individualbereiche von ca.30 m² mit Wohn- Schlafräum, Bad und Balkon/Terrasse mit einem großen Gemeinschaftsbereich (60 – 80 m² mit Wohnküche und behindertengerechten Toiletten) zu einer in sich geschlossenen Einheit für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf, bis hin zur Schwerstpflege. Die Wohnküche dient als Treffpunkt und kommunikatives Zentrum für die Mieter dieser Wohngemeinschaft.

Die Mieter selbst bestimmen den Alltag in der Wohngemeinschaft und wirken – so weit wie möglich – beim organisatorischen Ablauf der Hilfeleistungen mit. Entscheidend ist die Nutzung der noch vorhandenen Kompetenzen, wobei nicht das Ergebnis sondern der Weg dorthin im Vordergrund steht. Im Gegensatz zum Pflegeheim sind die Bewohner der Wohn-Pflegegruppe weiterhin Mieterinnen und Mieter der eigenen Wohnung und haben grundsätzlich die Möglichkeit der freien Wahl ihres Pflegedienstes. Eine 24 Stunden Präsenz ermöglicht in familiärer Atmosphäre eine vergleichbare Versorgungssicherheit wie in stationären Pflegeheimen.

Service-Wohnen

Service-Wohnen ist eine Wohnform, die eine sehr selbständige Lebensführung in Kombination mit einem hohen Maß an Sicherheit und Verfügbarkeit von Hilfe- und Betreuungsangeboten erlaubt. Dieses Ziel wird erreicht, indem die Bewohner bestimmte Grundleistungen kontinuierlich in Anspruch nehmen und bei Bedarf auf zusätzliche Wahlleistungen zurückgreifen können.

Für diese Wohnform interessieren sich in erster Linie Personen mit absehbaren Unterstützungsbedarf, die Barrierefreiheit und zusätzliche Sicherheit suchen. Die im Folgenden aufgeführten Serviceleistungen gestatten es den Bewohnern zugleich, die Angebote des Quartiersprojekts in verschiedenen Bereichen in Anspruch zu nehmen:

- Wohnen: Hilfen bei Haushaltsführung und Selbstversorgung, Beratung in behördlichen Angelegenheiten, Unterstützung bei Auseinandersetzungen mit Nachbarn.
- Sicherheit: über ein Notrufsystem mit Rufbereitschaft rund um die Uhr.

- Gesundheit/Pflege: Sozial-, Gesundheits- und Ernährungsberatung, Beratung zur Kranken- und Pflegeversicherung; Vermittlung ambulanter Leistungen, Vor-Ort-Sprechstunde.
- Teilhabe: Freizeitaktivitäten, Hilfe in pers. Krisensituationen, Fahr- und Begleitdienste, Gruppenangebote (Kochen, Spielgruppen, Gymnastik), Gemeinsamer Mittagstisch.

Nutzen für alle Hausbewohner

Hausgemeinschaft und einzelne Projektteile lassen sich konzeptionell nicht voneinander trennen, denn alle Module des Wohn- und Quartiersprojekts bedingen sich wechselseitig und bauen aufeinander auf. Die Wohn- Pflegegemeinschaft ist in die Hausgemeinschaft integriert, und für alle Angehörige der Hausgemeinschaft bedeutet die bloße Existenz der Wohn- Pflegegruppe eine wichtige Absicherung von altersspezifischen Lebensrisiken.

Das gesamte Projekt zielt auf eine Balance zwischen Gemeinschaft bzw. Versorgungssicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner einerseits und ihrer Selbständigkeit bzw. Selbstbestimmung andererseits.

Nachhaltigkeit spielt eine wichtige Rolle bei der Entwicklung des Projektes. Ökologische, wirtschaftliche und soziale Belange sind die Säulen für eine nachhaltige Lebensgestaltung.

Für das Projekt wird ein integratives Konzept mit innovativen Lösungsansätzen entwickelt. Dazu gehört eine effiziente Energieversorgung zur Verminderung des Ressourcenverbrauchs wie auch der Einsatz von umweltfreundlichen Baumaterialien, die bei Um- und Neubau zum Einsatz kommen werden (ein Passivhaus-Standard wird angestrebt). Abfallvermeidung, Wiederverwertung sowie die gemeinsame Nutzung von Ressourcen (Gegenstände, Fahrzeuge, Räume und Zeit) sollen den Alltag mitbestimmen.

Organisation Quartierszentrum

Eine Öffnung des Projekts und seine Anbindung an das Quartier sind unter anderem über folgende Wege denkbar:

- Betrieb eines Cafés, Bistros, Restaurants (möglichst in Selbstverwaltung)
- Betreuungsangebote für alle Generationen (Krippe, Kita, Jugendtreff, Begegnungsstätte für Senioren, ...)
- Freizeit und Aktivitätsangebote (u.a. Garten der Begegnung)
- Ansiedlung von Dienstleistern wie z.B. Friseur, Fußpflege oder Physiotherapie
- Beratung und Selbsthilfeprojekte, Qualifizierungsmaßnahmen
- Werkstätten, Kleinhandwerk, Waschsalon
- Stromtankstellen für E-Autos, E-Fahrräder
- Car-Sharing, Fahrrad-Sharing
- Kultur- und Kunstprojekte (Atelier- und Kunsthaus)
- Anlaufpunkt für bürgerschaftliches Engagement
- Interkultureller und intergenerationeller Austausch

- Anbindung an bestehende Netzwerke (Stadtteilkonferenz/Quartiersmanagement)
- Kooperation mit bestehenden Quartiersangeboten
- Koordinations-/Beratungsstelle zur Versorgung des Quartiers mit allen verfügbaren Leistungen

Die Entwicklung der Organisation bedarf personeller und sachlicher Ressourcen, die ihre Entstehung, Erhaltung und kontinuierliche Verbesserung unterstützen und sicherstellen.

Ehrenamt und Qualifizierung

Neben professionellen Diensten für die Fachpflege kommt die wechselseitige Unterstützung der Hausbewohner in Frage sowie Hilfen durch Anwohner aus der Nachbarschaft denn es sind nicht alle Hausbewohner pflegebedürftig, und die, die Unterstützung benötigen, bedürfen dieser in unterschiedlicher Weise. Auf diese Weise wird für das Wohn- und Quartiersprojekt ein vielfältiger Hilfemix angestrebt:

- Unterstützung durch die Familie bei Personen mit Wurzeln im Quartier
- Selbsthilfepotenzial der Bewohnerinnen und Bewohner
- Ehrenamt und Studierenden-WG
- arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, Praktikanten
- Qualifizierung von Assistenzkräften für Betreuung und Pflege
- Professionelle Pflegedienste

Für Pflege- und Betreuungsaufgaben, die professionelle Kenntnisse erfordern, kommt *ambet* als erfahrener Anbieter sehr vielfältiger sozialpflegerischer Dienste in Frage. Doch können Hausbewohner darüber hinaus auch die Dienste anderer Anbieter in Anspruch nehmen. Ebenfalls als Helfer in Betracht kommen Studierende. Anreiz für die Studierenden ist zum einen die damit verbundene Beschäftigungsgelegenheit, andererseits besteht Bedarf an studentischen Wohnplätzen in Braunschweig.

Die Rolle der Stadt Braunschweig

Die Stadt hat für den gesamten Wallring ein Entwicklungskonzept erarbeitet (Anlage 1), der Bereich Holwedekrankenhaus wird in dieser Planung miteingefasst. Der anliegende Plan zeigt die Fläche, die dem Netzwerk für eine Alt- oder Neubaunutzung angeboten wird (Anlage 2). Die Verlagerung des Krankenhauses soll voraussichtlich 2023 erfolgen. Vier Jahre vorher will die Stadt einen Architektenwettbewerb ausschreiben und anschließend einen Bebauungsplan erarbeiten. Der Verein Holwedestraße schlägt vor, dass sein Programm für das Quartierszentrum Bestandteil der Ausschreibung wird. Gemäß Angebot der Stadt sollen die Flächen für das Holwedeprojekt zum Verkehrswert verkauft werden.

Wenn die Stadt ihre Absichten, strategisch und gestalterisch die Wohnraumentwicklung in Braunschweig voranzutreiben ernst nimmt, sollte sie ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern im Gegenteil erwerben, um ihren Einfluss ausüben zu können. Für Vorhaben wie das Quartierszentrum sollte dann eine Vergabe per Erbpacht erfolgen; dies ist zum einen sinnvoll in sozialer Hinsicht und zum anderen nachhaltig für die Einnahmen der Stadt.

Selbstverständlich sollen auch Förderungsmittel eingeworben werden, die bei der Gesamtfinanzierung helfen. Auch wird eine Teilfinanzierung des Projektes über seine Bewohner angestrebt (z.B. Sozialgenossenschaften). Angestrebt ist ein Mix verschiedener Miethöhen vom sozialen Wohnungsbau bis hin zu frei finanziertem Wohnraum.

Zusammenfassung und Ausblick

Dieses Wohn- und Quartiersprojekt Holwedestraße zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus:

- Das Quartier gibt Antworten auf die demografische Entwicklung.
- Das Projekt schafft Identität und fördert Eigen- und Mitverantwortung im Quartier, es stellt Wechselwirkungen her.
- Ein enger Quartiersbezug bringt für Hausbewohner und Anwohner konkrete Vorteile.
- Ein sich selbst organisierendes Netzwerk schafft trag- und zukunftsfähige Hilfestrukturen und hält diese dauerhaft aufrecht.
- Die Einbeziehung von Hilfs- und Unterstützungsleistungen unter An- und Hausbewohnern trägt zur Entwicklung eines Hilfemixes vom Ehrenamt bis hin zu qualifizierten Unterstützungsleistungen bei.
- Das Projekt begegnet durch Qualifizierungsangebote dem zunehmenden (Fach-) Kräftemangel in der Betreuung und Pflege.
- Wohn- Pflegegemeinschaft und Service-Wohnen ermöglichen es den Hausbewohnern bis hin zur Schwerstpflege in ihrem vertrauten und überschaubaren Umfeld zu bleiben.

Der Verein Quartiersprojekt Holwede ist davon überzeugt, dass das Konzept für viele Menschen attraktiv ist, weil es den Selbstbestimmungsgedanken mit dem Gemeinschaftsgedanken verbindet und auf diese Weise viele Schwächen der vollstationären Versorgung vermeidet. Auf jeden Fall muss das Vorhaben durch einen Projektkoordinator begleitet werden.

Der Verein hat hiermit ein erstes Konzept erarbeitet, das im Rahmen der Weiterentwicklung noch differenzierter und konkreter ausgebildet werden muss. (Anlage 3).

Für den Erfolg dieses Quartierprojektes ist es wichtig, dass eine enge Verzahnung mit schon bestehenden Angeboten im Quartier erfolgt und Doppelstrukturen oder ein Verdrängen bestehender und bewährter Strukturen vermieden wird. Dies bezieht auch eine Bestandsaufnahme bestehender Einrichtungen und die Definition des Quartiers ein.

Nach Festlegung zentraler Eckpunkte des Projektes werden weitere Schritte in der Klärung von Rechtsformen und baurechtlichen Fragen sowie die Ermittlung von Fördermöglichkeiten für bauliche Maßnahmen, Ausstattung, Modellmittel und Betrieb des Quartierprojektes folgen. Ein wichtiger Schritt hierfür ist die Vorlage einer Machbarkeitsstudie, die die Umsetzung der konzeptionellen Vorstellungen vor dem Hintergrund der baulichen Gegebenheiten überprüft und auch erste Aussagen zu Kosten und möglichen Finanzierungswegen aufzeigt.

In der letzten Sitzung vor den Sommerferien 2019 hat der Rat die Verwaltung beauftragt einen Bedarfsplan Nachbarschaftszentren zu erarbeiten. Viele Vorschläge in der Ratsvorlage stimmen mit dem Konzept für das Holwedeprojekt überein, sodass es sich anbietet auch in diesem Zusammenhang das Projekt als Modellvorhaben anzusehen.



Planungsziele

1. Art der baulichen Nutzung

- am stärksten geschützte Wohnbereiche (ohne Einzelhandel, ohne Gastronomie)
- entlang der Wallstraßen und innerhalb der Okerumflut
- stärker geschützte Wohnbereiche (ohne Einzelhandel aber ausnahmsweise mit Klein-gastronomie) - entlang der Umflutgräben aber außerhalb der Okerumflut
- Wohnbereiche, die offen sind für nicht störende gewerbliche Nutzungen - am wenigsten eingeschränkt
- Öffnung der Nutzungen entlang der Magistralen und der den Wallring kreuzenden Straßen
- Sondernutzungen der Solitäre

FB 61 Stadtplanung und Umweltschutz Abteilung 61.1 Stadtplanung Stand Februar 2010



Planungsziele

2. Maß der baulichen Nutzung

- straßenbegleitende, villenartige Bebauung - überwiegend II-geschossig - entlang der Wallstraßen und innerhalb der Okerumflut
- straßenbegleitender Geschosswohnungsbau in offener Bauweise - überwiegend III-geschossig - außerhalb der Okerumflut und im Übergang zur Innenstadt
- Solitäre - überwiegend IV-V-geschossig und höher
- Geschossbauten auch in geschlossener Bauweise - überwiegend III-IV-geschossig entlang der Magistralen und der den Wallring kreuzenden Straßen

FB 61 Stadtplanung und Umweltschutz Abteilung 61.1 Stadtplanung Stand Februar 2010

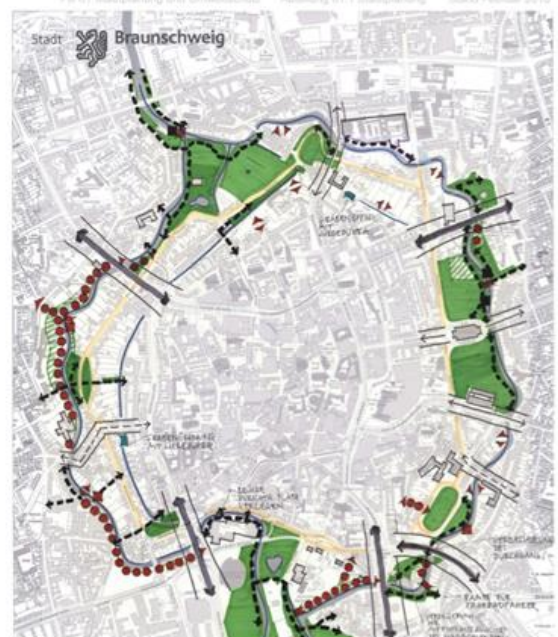


Planungsziele

3. Grünflächen

- vorhandene öffentlich zugängliche Grünflächen
- beabsichtigte öffentlich zugängliche Grünflächen
- zu sichernde private Grünflächen - von Bebauung frei zu halten

FB 61 Stadtplanung und Umweltschutz Abteilung 61.1 Stadtplanung Stand Februar 2010



Planungsziele

4. Öffentliche Grünflächen und Wegeführung

- vorhandene öffentlich zugängliche Grünflächen
- ◆◆◆ vorhandene Wege
- beabsichtigte Fußwege mit neu herzustellenden Grünflächen
- ⤴ anzustrebende Wegeverbindung
- ⌘ beabsichtigte Fußgängerbrücke
- vorhandene Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser
- beabsichtigte Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser

61 FB Stadtplanung und Umweltschutz Abteilung 61.1 Stadtplanung Stand Februar 2010



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Holwedeklinik

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015





WOHN-UND QUARTIERS-
PROJEKT HOLZVEDESTR.

1. PLANUNGSSKIZZE APRIL 2018

ZUERST
WILHELM-DIE
HISTORISCHE
GEBÄUDE
NEUBAU