

Kempton, den 28. Oktober 2011

# Design for all

**Gemeinsam - Grenzenlos - Gestalten**

Netzwerk Allgäu  




Hochschule Kempten  
University of Applied Sciences

## **Erfolgsfaktoren für Lebensraumentwicklung Projektideen und Podiumsdiskussion**

- Wiederbelebung eines Stadtteils: Quartiersprojekt des Bau- und Sparvereins Ravensburg

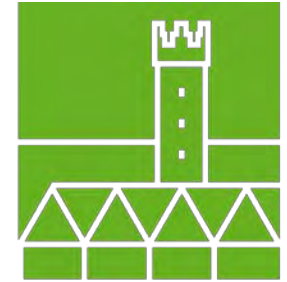
Marc Ulrich, Vorstand BSV Ravensburg



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Vorstellung BSV

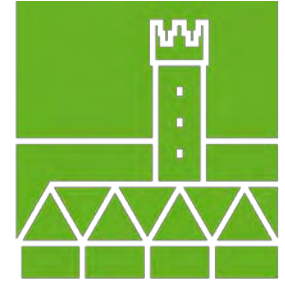
- Gründung 1903
- knapp 1.000 eigene Wohnungen
- WEG & Drittverwalter über 2.500 Wohnungen
- Bauträger/Makler/Projektentwickler
- Dienstleister „Rund um die Immobilie“
- Ziel: Wohnraumversorgung „Ein Leben lang“
- 16 Mitarbeiter davon 1 Azubi
- Bilanzsumme 25 Mio. €
- Eigenkapitalquote über 45%
- Investitionsvolumen jährlich ca. 3 Mio. €



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Ausgangslage 2007

- ☹ Instandhaltungsrückstau über 30 Mio. €
- ☹ Durchschnittsalter Mitglieder 58 Jahre
- ☹ 49,8% der Mitglieder über 60 Jahre
- ☹ 25,2% der Mitglieder mit Migrationshintergrund
- ☹ Soziale Vereinsamung älterer Mitglieder
- ☹ Zunehmende Anonymität im Quartier
- ☹ Demografischer Wandel
- 😊 Objekte in Quartieren gelegen
- 😊 Quartiere in guten Lagen



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Idee

### Stärkung der Genossenschaft durch Aufbau der Quartiersarbeit

- Aufbau nachhaltige Quartiersarbeit
  - ⇒ Alleinstellungsmerkmal in Ravensburg
- Erhalt der langjährigen „guten“ Mitglieder in Genossenschaft
  - ⇒ „Sicher wohnen ein Leben lang“
- Zufriedenheit, Lebensqualität steigern
  - ⇒ Förderung von Nachbarschaften
  - ⇒ Gebäudesanierung
- Mitgliederförderung durch Angebot von Serviceleistungen
  - ⇒ Mitgliederförderung erfolgt NICHT nur über geringe Mieten



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Umsetzung

### Stärkung der Genossenschaft durch Aufbau der Quartiersarbeit

- Aufbau Quartiersarbeit im Quartier Galgenhalde
  - ⇒ Musterprojekt
- Partner
  - ⇒ Stadt Ravensburg, Sozialer Auftrag
  - ⇒ Stiftung Liebenau, know-how
  - ⇒ Hochschule Ravensburg-Weingarten  
Prof. Dr. Kallfaß, Wissenschaft
  - ⇒ BSV, Wohnungsbestand



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

# Quartier Galgenhalde

- Klassischer Geschosswohnungsbau 50er/60er J.
- Letzter Mietwohnungsneubau 1993
- 271 Wohnungen im Quartier/43 Hauseingänge



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# Rahlentreff

- Zentrale Begegnungsstätte/Mitgliedertreff
- Ausgangspunkt Gemeinwesenarbeit
- Sozialstation St. Anna-Hilfe



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



## Rahmentreff

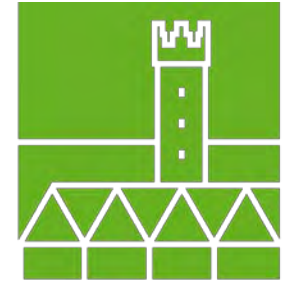
- Mittwochscaffee



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

## Rahmentreff

- Demenzzbetreuungsgruppe Regenbogen



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



### Regenbogen

Betreuungsgruppe  
für demenzkranke Menschen

- Entlastungsangebot für pflegende Angehörige
- 1:1 Betreuung (Fachkraft mit Ehrenamtlichen)
- Montags von 14:00 Uhr – 17:00 Uhr
- Gefördert nach § 45c SGB XI

## Rahmentreff

- Treffpunkt „Hauspaten“
  - Gruppe von derzeit 12 Personen (ehrenamtlich)
  - Ansprechpartner für Bewohner aber „kein Blockwart“
  - Bindeglied zwischen Mieter und Genossenschaft
  - Aufbau aktives Hilfenetz
  - Schulung durch Gemeinwesenarbeit



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

## Rahlentreff

- Treffpunkt „Initiativgruppe“

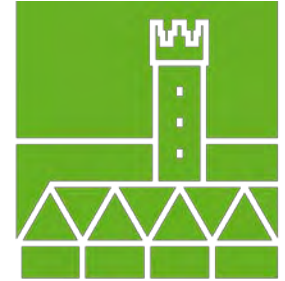
- Gruppe von 10-15 Personen (Jung und Alt)
- Bildung Teamgefühl
- Spontane Entstehung
- Organisation verschiedener Feste für Nachbarschaft
- Ideenschmiede für weitere Projekte
- Monatlicher Stammtisch



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

## Rahmentreff

- Sonstige Veranstaltung
  - Lesewelt Ravensburg
  - Ravensburger Spieltreff
  - Mutter-Kind-Gruppe
  - Tai Chi-Chuan / Qi Gong
  - Kinder Ferienspiele
  - Bücherflohmarkt



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

## Rahmentreff

- Gemeinwesenarbeit
  - Ansprechpartner vor Ort „Vertrauensperson“
  - Moderator/Mediator bei Streitigkeiten
  - klassische Sozialarbeit im Quartier
  - Unterstützung Hauspaten
  - Unterstützung Initiativgruppen
  - Schnittstelle zu BSV
  - Mitbestimmung bei Neuvermietung



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

# Rahlentreff

- Gemeinwesenarbeit



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

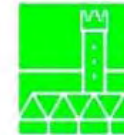
Gut betreut zu Hause



Liebenau – Leben im Alter  
gGmbH



Stiftung Liebenau

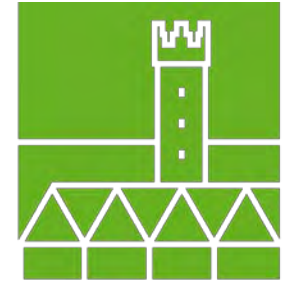


Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

Sicher wohnen ein Leben lang  
**Gut betreut zu Hause**

# Rahmentreff

- Gemeinwesenarbeit



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



## Der Optionsvertrag

- Erstbesuch
- einmalige Beratung über Hilfsangebote
- Vermittlung von Hilfen bei Krankheit oder bei Pflegebedarf
- einmalige Wohn- und Sicherheitsberatung
- regelmäßige Treffs und Informationen
- Monatsbeitrag: 9 Euro

## Der Betreuungsvertrag

- alle Leistungen des Optionsvertrages
- wöchentliche Besuche durch geschulte Mitarbeiter
- soziale Beratung und Betreuung (z. B. Unterstützung bei Behördenangelegenheiten)
- Vermittlung von Dienstleistungen
- schnelle Organisation von verlässlichen Hilfen in Notfällen
- Unterbringung in der Kurzzeit- oder Tagespflege
- bei Bedarf garantierte Heimaufnahme
- Monatsbeitrag: 48 Euro

## Zusätzliche Leistungen

Selbstverständlich steht eine ganze Palette von weiteren Leistungen zur Verfügung: ambulante Pflege, hauswirtschaftliche und handwerkliche Hilfen, Fahr- und Begleitsdienst, Einkaufshilfen und vieles mehr. Diese Leistungen werden gesondert nach Ihrem persönlichen Bedarf erbracht und berechnet.

## Rahmentreff

- Gemeinwesenarbeit



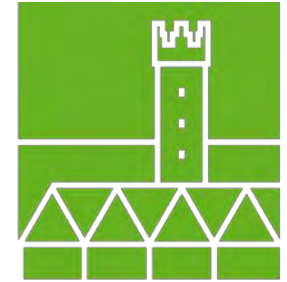
Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

### **Finanzierung über Projektpartner**

- 15.000,- €/Jahr = Stadt Ravensburg
- 15.000,- €/Jahr = Stiftung Liebenau
- 15.000,- €/Jahr = BSV
- Forschungsprojekt „Silqua“ bis 31.12.2011

# „Alte Waschküche“

- Erweiterungsfläche Rahlentreff
- Sommerfest
- Tischtennisgruppe



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# Wohnungssanierung

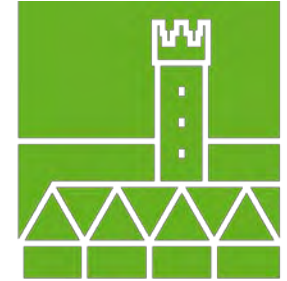
- Umbau EG-Wohnungen „seniorenfreundlich“
- ebenerdige Duschen, Haltegriffe
- Grundrissänderungen, Türverbreiterungen



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



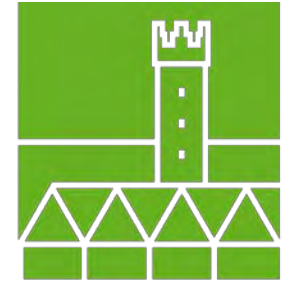
# Wohnungssanierung



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

# Senioren-Wohngemeinschaft

- Sanierung Mehrfamilienhaus zu Senioren-WG
- 5 Einheiten im EG (30-40m<sup>2</sup>)
- mit Betreuungskonzept



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# Senioren-Wohngemeinschaft



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**



# Senioren-Wohngemeinschaft



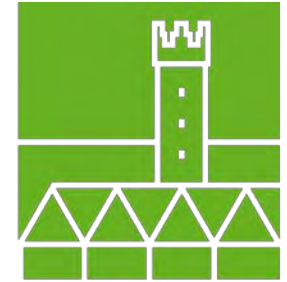
**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**



## Senioren-Wohngemeinschaft

- Energetische Komplettanierung
- Wohnungssanierung innen
- Grundrissänderungen
- Ausbau der alten Loggien zu Wohnfläche
- Anbau thermisch getrennte Balkone
- Treppenhaussanierung
- Neuanlage Außenanlage
- Erstellung von PKW-Stellplätzen
- Einbau Senioren-WG
- Umgestaltung Eingangssituation (barrierefrei)
- Einbau behindertengerechte Bäder

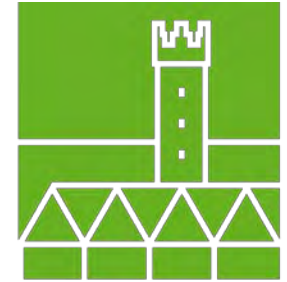
Miete Senioren-WG 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,60 €/m<sup>2</sup>



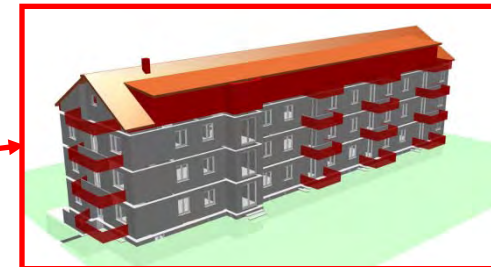
Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

# Umbau Mehrgenerationenhaus

- Ausbau Dachgeschoss
- Einbau Aufzüge, Grundrissänderung
- Energetische Modernisierung



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

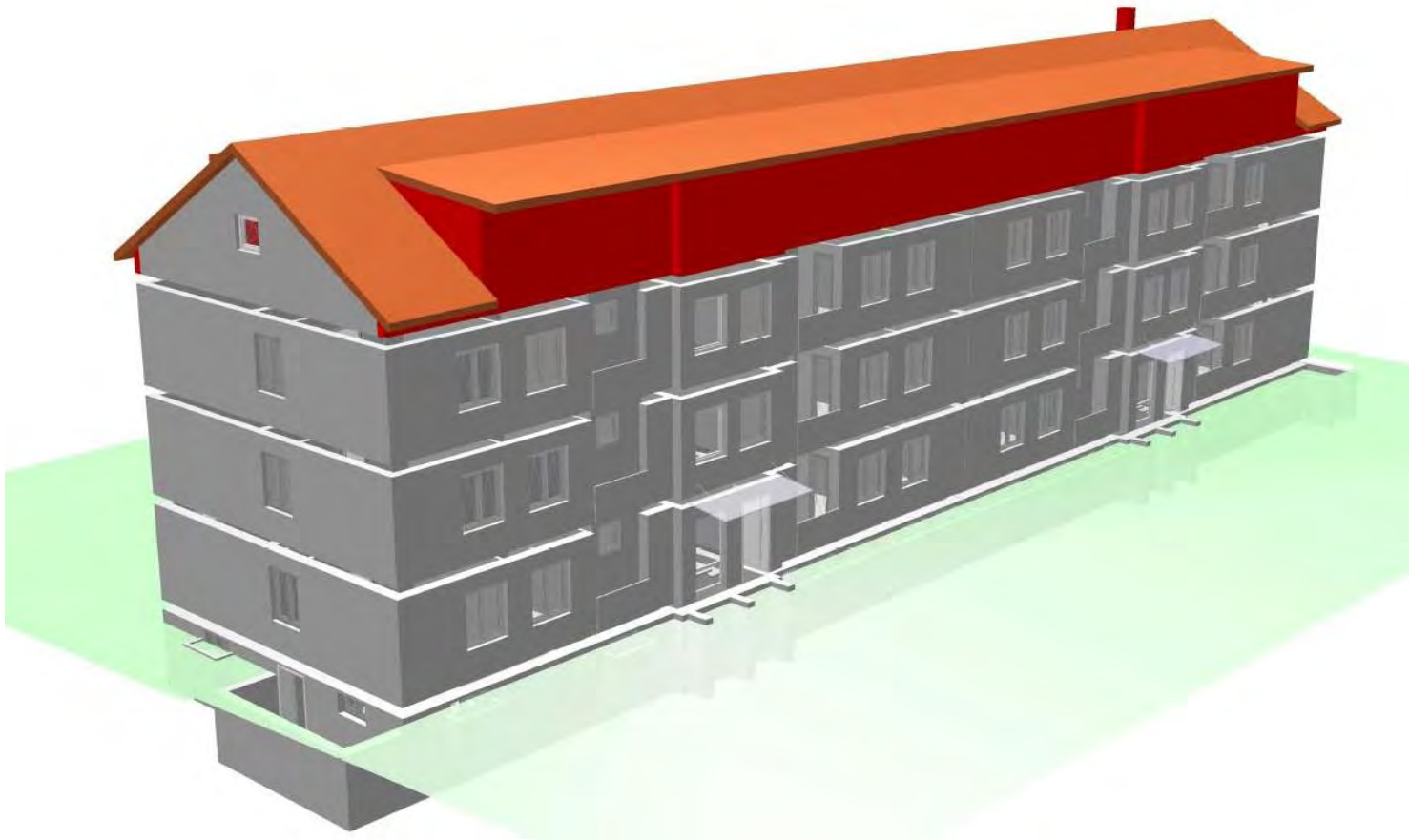


# Umbau Mehrgenerationenhaus

**2012**

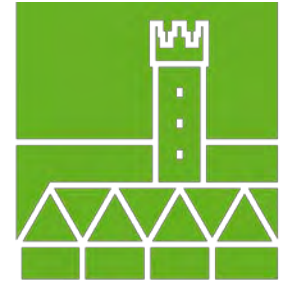


**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

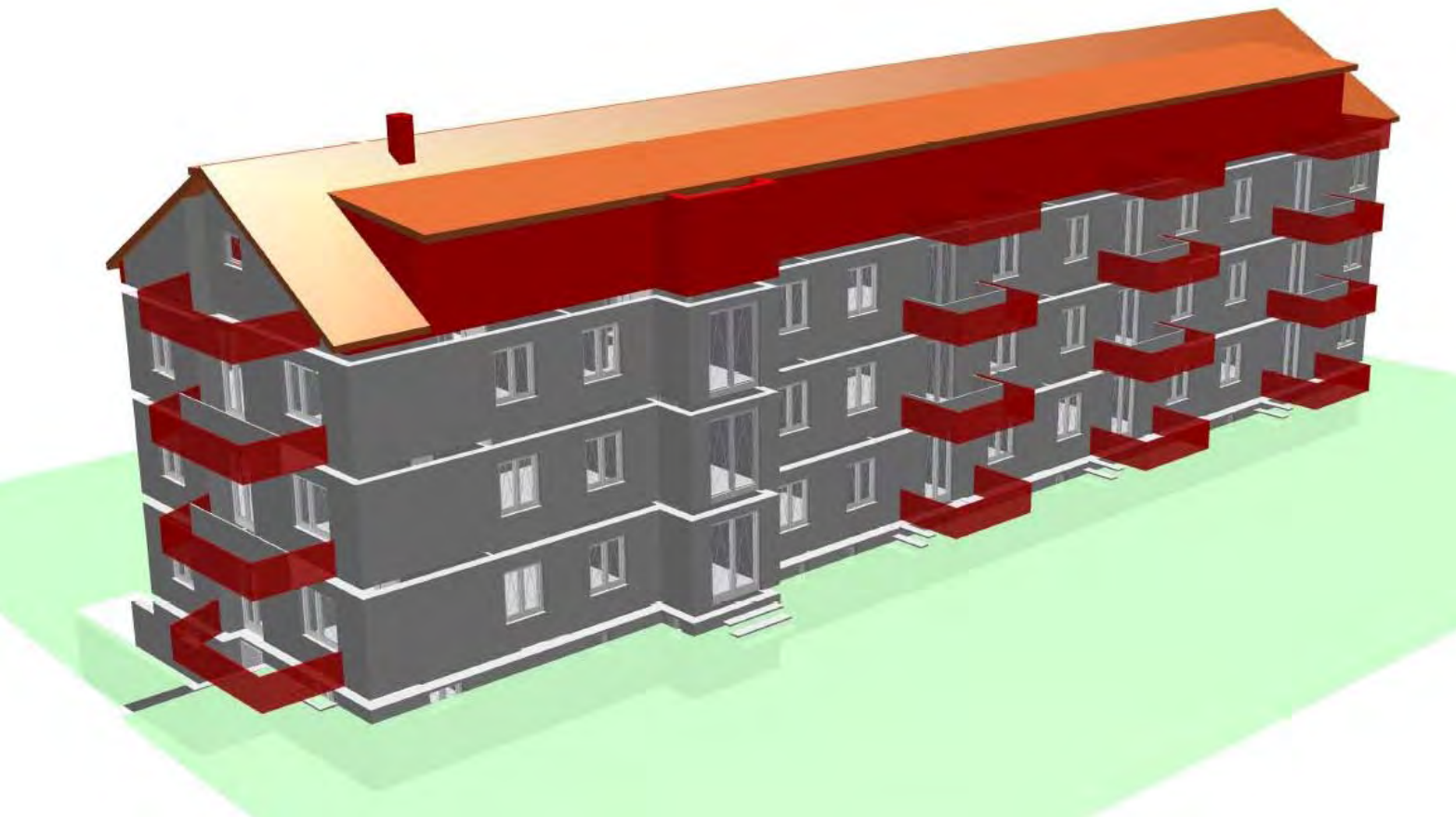


# Umbau Mehrgenerationenhaus

**2012**

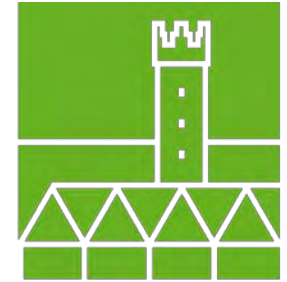


**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**



# Haus „St. Meinrad“ der St. Anna-Hilfe

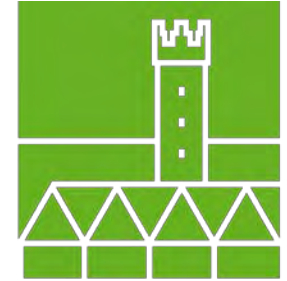
- Moderne Altenpflege im Quartier
- 70 Dauerpflegeplätze, 10 Kurzzeitpflegeplätze
- Bevorzugte Belegung mit eG-Mitgliedern



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



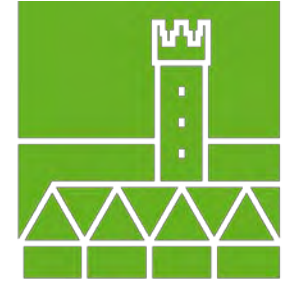
# Haus „St. Meinrad“ der St. Anna-Hilfe



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

# Einrichtung Testwohnung mit Sensoren

- Erprobung intelligenter Notrufsysteme
  - ⇒ AAL Ambient Assisted Living
- Sicherheit für zuhause und unterwegs



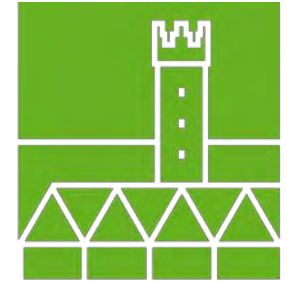
Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# Einrichtung Testwohnung mit Sensoren

## Projektpartner

- Stiftung Liebenau
- T-Systems
- scemetec automation
- BSV - Vermietung Musterwohnung an T-Systems

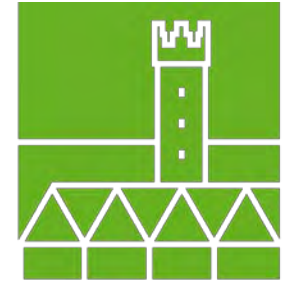


Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# Gebäudesanierung

- Bestandsentwicklung nach Portfolioanalyse
- Energetische Komplettisanierung
- Anpassung Gebäudeausstattung an Bedürfnisse



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



## Gebäudesanierung

- Energetische Komplettanierung
  - ⇒ KfW-85-Standard
- Verringerung vorhandener Barrieren
- Neugestaltung Hauseingang
- Sanierung Balkone, Treppenhaus, Außenanlage
- Schaffung PKW-Stellplätze

Gesamtkosten: 465.000,00 € ⇒ 880,00 €/m<sup>2</sup>

Modernisierungserhöhung: 2,00 €/m<sup>2</sup>

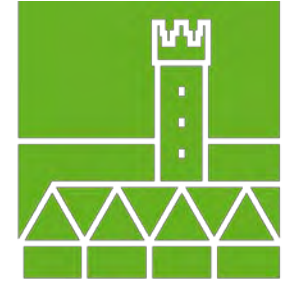


Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# „Planning for real“

- Neugestaltung Außenanlage
- Mitsprache Bewohner „Bürger mitnehmen“
- Verbesserung Wohnumfeld/Kommunikation



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



# „Planning for Real“

## Sommerfest 2011 in der Galgenhalde: „Planning for Real“

Kaum ein Stadtteil in Ravensburg hat so viel Grün zwischen den Wohnblöcken wie die Galgenhalde. Sie bietet ein außerordentlich angenehmes Wohnumfeld mit altem Baumbestand, Beeten, Büschen und großflächigen Wiesen. Einige der Gemeinschaftsflächen zwischen den Blöcken sollen nun gestaltet werden: Bänke zum Ausruhen, Spielgelegenheiten für Jung und Alt, nette Sitzgelegenheiten für ein kleines Picknick etc. sollen hier ihren Platz finden. In die Planung sollen die Anwohner mit einbezogen werden. Darum die Frage: Wie hätten Sie's denn gerne?



Ganz unter diesem Motto startete das Silqua-Team am Sommerfest 2011 in der Galgenhalde mit einem „Planning for Real“. Das ist ein Planungsverfahren, mit Hilfe dessen die Bewohnerinnen und Bewohner aktiv am Gestaltungsprozess ihres



Wohnumfeldes teilhaben können. Auf Tischen wurden Pläne der Grünflächen der Galgenhalde ausgelegt. Hier konnten nun kleine Modelle von Holzbänken mit und ohne Tisch, Schaukeln, Rutschen, Sandkästen, Boccia-Bahnen etc. beliebig aufgestellt werden. Vielfältige Ideen, Wünsche und Veränderungsvorschläge konnten damit gesammelt werden.

In einem ersten Rückblick der Veranstaltung hat sich schon gezeigt, dass es sinnvoll erscheint, die verschiedenen Grünbereiche mit Gerätschaften thematisch nach Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen zu gestalten. Diese Anregungen werden nun an den BSV weitergeleitet, der sie in seine Planung mit einarbeiten kann.



Ein Dank an die Teilnehmer.

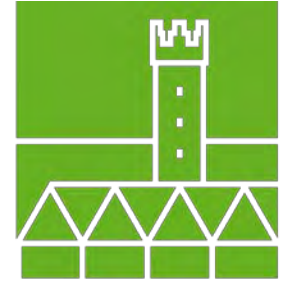
Es grüßt Sie,  
das Silqua-Team



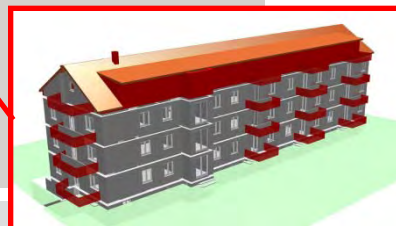
Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

# Quartiersentwicklung

- Mitgliederförderung, Stärkung Nachbarschaften
- Wohnraumversorgung „Ein Leben lang“
- Technische Gebäudesanierung



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG





**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

2010

**Zwischenbericht  
Altern und Versorgung im  
nachbarschaftlichen Netz  
einer Wohnbau-  
genossenschaft**

Prof. Dr. Sigrid Kallfass

Hochschule Ravensburg Weingarten | Doggenriedstraße | 88250 Weingarten

# Forschungsprojekt „Silqua“

## Daten zum Projekt

### Zuwendungsempfänger

Prof. Dr. Sigrid Kallfaß  
Hochschule Ravensburg-Weingarten  
Doggenriedstraße  
Postfach 1261  
88250 Weingarten

### Laufzeit des Vorhabens

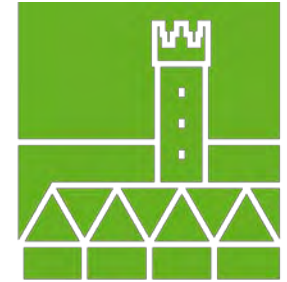
01.03.2009 bis 28.02.2012

### Berichtszeitraum

01.03.2009 bis 01.03.2010

### Projektpartner

Bau- und Sparverein Ravensburg eG (BSV)  
Liebenau – Leben im Alter gGmbH (Stiftung Liebenau)



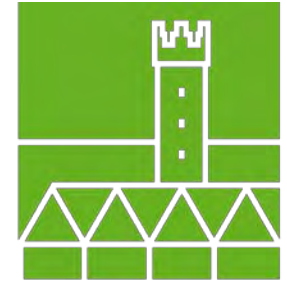
**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

## Zu 3.: Zielerreichung

Die Aussichten haben sich nicht geändert. Allerdings zeigt sich, dass das **Vorhaben Zeit braucht.** Da jedoch das Ziel nicht war, Nachbarschaft entwickelt zu haben, sondern die Frage, ob Nachbarschaft sich entwickeln lässt, im Mittelpunkt stand, können wir so weiterarbeiten wie bisher geplant, wobei die einzelnen Arbeitsschritte den Realitäten angepasst werden.

## Besonderheiten Quartierskonzept BSV

- Partnerschaftliche Zusammenarbeit der Kooperationspartner „win-win-Situation“
  - ⇒ Stadt Ravensburg: Sozialer Auftrag
  - ⇒ Stiftung Liebenau: gemeinnütziges Sozialunternehmen aber auch Dienstleister
  - ⇒ BSV: Mitgliederförderung



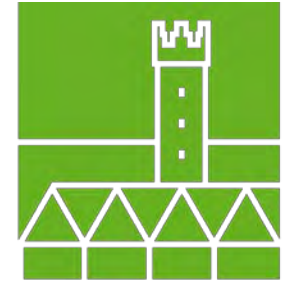
Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Ziel für Genossenschaft

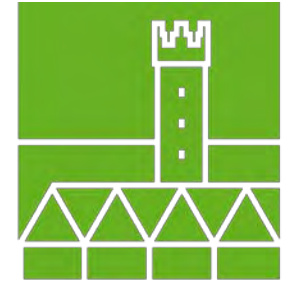
- Projekt ist Präventionsmaßnahme
  - ⇒ Verbleib in eigener Wohnung/im Quartier
  - ⇒ Einbindung in aktives Hilfenetz
- Gemeinwesenarbeit bereichert Stadtteilarbeit
  - ⇒ Weiterentwicklung vom eigenen Sozial-Arbeiter

## Erfahrungen

- Grundsatz „**nichts überstülpen**“ (nicht wir wollen etwas, sondern die Mitglieder/Bürger)
- **Multiplikatoren**, z.B. runder Tisch im Quartier, Vertreter aus Politik und Kirche
- **Öffentlichkeitsarbeit/Presse**
- **Ehrenamtliche**/bürgerschaftlich engagierte Personen suchen
- Professionelle fachliche **Begleitung durch Moderation**
- **Würdigung der Ehrenamtlichen** (Ausflüge, Feste, Fortbildungen)
- Wachsam sein für **Anregungen, neue Ideen**



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG



**Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!