EWB
Esslinger Wohnungsbau GmbH

# Workshop: Soziale Infrastruktur II

## Zur Entwicklung des Tobias-Mayer-Quartiers

**25.07.2022, 17:00 bis 19:30 Uhr**
**WohnCafé Am Schönen Rain**
**Am Schönen Rain 32, 73732 Esslingen**

## Was fand statt?

Am Montag, den 25. Juli 2022 fand im WohnCafé am Schönen Rain der zweite Workshop „Soziale Infrastruktur in Hohenkreuz" statt. Aufbauend auf den Ergebnissen des ersten Workshops zur Entwicklung im Tobias-Mayer-Quartier sollten Anforderungen und Bedarfe der sozialen Infrastruktur im Quartier – insbesondere anhand des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs – reflektiert und diskutiert werden. Hierzu war Lina Streeruwitz vom Siegerbüro Studio VlayStreeruwitz digital zugeschalten, um dem Teilnehmendenkreis ihren Entwurf mit Blick auf die Potenziale für die Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur vorzustellen. Geladen waren Akteure aus sozialen Einrichtungen vor Ort, Kirchen, aus Bürgerausschüssen, Wohnprojekten sowie von der Projektträgerin.

## Ablauf und Teilnehmende

Die Veranstaltung begann mit einer kurzen Vorstellungsrunde aller Anwesenden. Dr. Sven Fries, der als Moderator durch die Veranstaltung führte, gab anschließend das Ziel der Veranstaltung, zentrale Themen für das weitere Bebauungsplanverfahren zu sammeln, vor und stellte anschließend die zentralen Ergebnisse des ersten Workshops zur sozialen Infrastruktur in Hohenkreuz vor. Anschließend übergab er das Wort an Lina Streeruwitz für den ersten Input zum Entwurf. Im Anschluss daran hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit für Rückfragen, was zu detaillierten Ausführungen zu einzelnen Inhalten des Entwurfs führte. Anschließend stellte die AlWo 1, das erste Mietshäusersyndikat-Projekt in Esslingen, die eigene Wohnprojekt-Initiative, ihren aktuellen Planungsstand, Anknüpfungspunkte für die soziale Infrastruktur sowie anstehende Themen in der Projektplanung vor. Außerdem gab es Raum für die Projektträgerin EWB, das Umzugsmanagement fürs Quartier vorzustellen. Abschließend sollten, auf die Inhalte der Beiträge aufbauend, Schlussfolgerungen für die Weiterentwicklung bestehender sowie die Entwicklung neuer Strukturen für die soziale Infrastruktur in Hohenkreuz und insbesondere für das Tobias-Mayer-Quartier abgeleitet werden.

**Teilnehmende aus folgenden Institutionen:**

Esslinger Wohnungsbau GmbH

AlWo 1

Studio VlayStreeruwitz

Rudolf-Sophien-Stift (WohnCafé)

Bürgerausschuss St. Bernhardt, Kennenburg, Wiflingshausen

Bürgerausschuss Wäldenbronn, Hohenkreuz, Serach, Obertal

CVJM Esslingen Jugendtreff Nord

Evangelisches Pfarramt St. Bernhardt

Stadtberatung Dr. Sven Fries

## Inputs und Diskussion

### Input 1: Soziale Infrastruktur in Architektur und Städtebau, Lina Streeruwitz

Lina Streeruwitz präsentierte den Entwurf ihres Büros für das Tobias-Mayer-Quartier und hob dabei insbesondere die Rolle und Potenziale der im Entwurf angelegten Freiräume und EG-Zonen für die Entwicklung sozialer Strukturen im Quartier hervor. Insbesondere durch die Verbindung des neu geschaffenen zentralen Grün- und Freiraums (Gartenfeld) mit gemeinschaftlichen Nutzungen in den Erdgeschossen können der Öffentlichkeit viele unterschiedliche Qualitäten zur Verfügung gestellt werden.

Das gelingt im Entwurf durch:

- die städtebauliche Neuordnung der Gebäude am Quartiersrand
- die dadurch entstehende freie Mitte, inkl. gemeinschaftlichem Gartenfeld und Boulevard (Palmstraße)
- die EG-Zonen mit ihrer Anordnung rings um und Orientierung hin zur freien Mitte
- die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten durch die Grundrisse und Geschosshöhen im EG

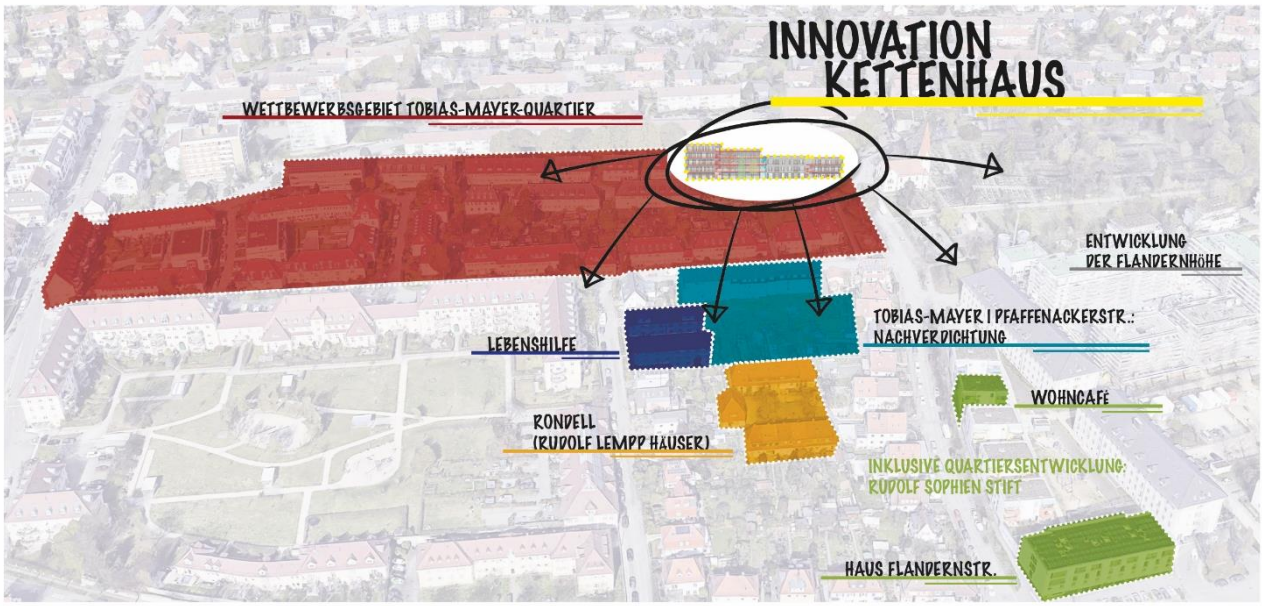
Die Nutzungen sind dadurch keineswegs festgelegt. Denkbar sind Kindergärten und/oder Kitas, Gemeinschaftsräume für Feste und Gruppenaktivitäten, Treffpunkte für Jung und/oder Alt, Werkstätten, Cafés, Kultureinrichtungen oder aber auch Garten(-feld)zugänge für Sonderwohnformen im EG (z.B. Cluster-Wohnungen).

## Nachfragen und Vertiefungen

**Bauabschnitte**
Auf Nachfrage aus dem Plenum erläuterte Robert Binder (EWB) die Abfolge der Bauabschnitte. Die Bauabschnitte reagieren demnach auf das *sozialverträgliche Umzugsmanagement* der EWB. Der 1. Bauabschnitt steht fest und erstreckt sich von der Kirche St. Bernhardt in Richtung Nordwesten bis etwa auf Höhe Einmündung Pfaffenackerstraße. Die weiteren Abschnitte sind abhängig von der Entwicklung des Umzugs- und Baustellenmanagements, z.B. seien keine zwei Baustellen gleichzeitig rechts und links an einem Straßenabschnitt vorgesehen.

**Kettenhaus**
Auf Nachfrage aus dem Plenum ging Lina Streeruwitz genauer auf den Entwurf und die Besonderheiten des Kettenhauses ein. Das Kettenhaus verbindet vier Punkthäuser durch Lauben- und Mittelgänge zu einem zusammenhängenden Haus. Beispielsweise gemeinsam genutzte Erschließungen und Räume fördern automatisch Kommunikation, Gemeinschaft und Nachbarschaft. Die unterschiedlich eingerückte Anordnung der Gebäude an den Verbindungswegen ermöglicht verschiedene Wohnungstypologien und -formen auf engem Raum und in direkter Nachbarschaft. Hinzu kommen Gemeinschaftsflächen, z.B. auf Dachterrassen oder in der EG-Zone. Auch hier sind die Nutzungsbausteine im EG (im Entwurf z.B. Stadtteil-Bibliothek) noch im Zusammenwirken u.a. mit den künftigen Nutzer*innen zu klären.

**Input 2: AlWo 1, Marco Götz**




2017 als Verein gestartet, versammelt die Projektinitiative aktuell 40 Personen, die sich für alternative Wohnformen interessieren, gemeinsam leben möchten und aktiv zu einem belebten, kommunikativen Miteinander und Umfeld im Quartier beitragen möchten. Dadurch wird ein Maximum an Gemeinschaft angestrebt, bei gleichzeitig geringen Individualflächen. Für das Wohnprojekt, das im Kettenhaus beheimatet sein wird, wünschen sich die „AlWos“ eine Architektur, die automatisch in Alltagssituationen – im Treppenhaus, auf dem Weg zum Fahrradabstellplatz oder im wohnungsnahen Freiraum – kommunikative (Begegnungs-)Orte erzeugt. Dabei setzen sie intern und extern auf eine intensive, konsensorientierte Diskussions- und Entscheidungskultur. Mehrere Arbeitskreise beschäftigen sich bei AlWo 1 mit Fachthemen und bringen diese zur Abstimmung in ein gemeinsames Plenum.

AlWo 1 ist bereit und freut sich darauf, Nutzungen für die Quartiersgemeinschaft mitzutragen (z.B. Werkstätten (je nach Know-how), Repair-Café, unkompliziertes Bereitstellen und Teilen von Flächen) und möchte damit einen Beitrag zur sozialen Sicherung im Quartier leisten.

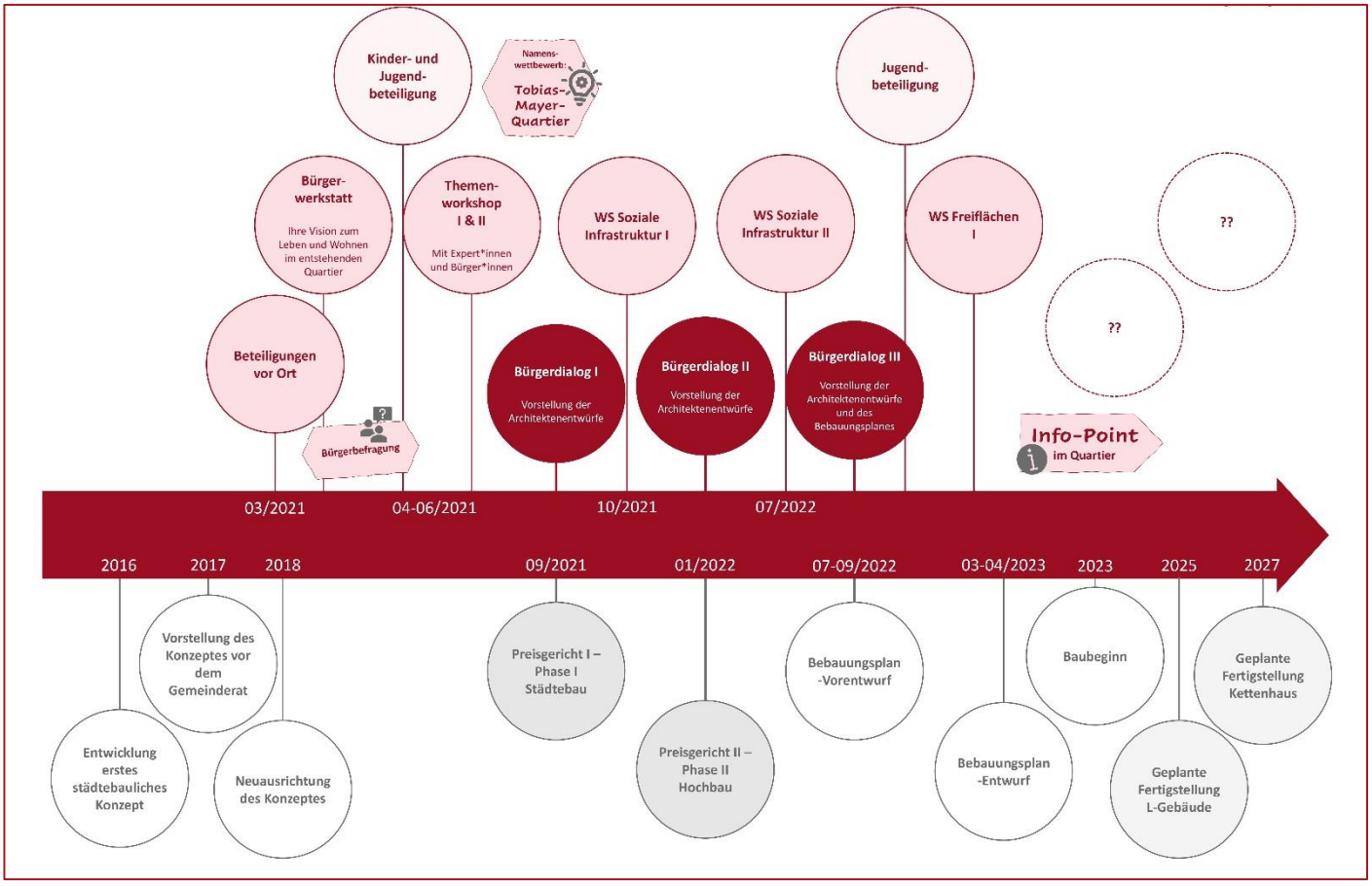
Als Herausforderung für die Gruppe wird die langsame Entwicklung des Projekts gesehen. Bei einer Vor-Ort-Begehung wurde das direkte Gespräch mit Anwohnenden im bestehenden Quartier gesucht, die Gruppe vorgestellt, offen über die Gleichzeitigkeit der geplanten Neubebauung und dem drohenden (oder feststehenden) Wegzug gesprochen und sich auf eine (zumindest zeitweilige) Nachbarschaft eingestimmt.

AlWo 1 möchten als künftige Nutzer*innen und Bewohnende des Quartiers den eingeschlagenen Weg weitergehen und sich intensiv im Prozess engagieren. So wird auch die Entwicklung der EG-Nutzungen als Prozess im Prozess angesehen und weiterhin ergebnisoffen verfolgt und mitgestaltet.

Anstehende Themen für AlWo 1:

- Bodenübertrag von EWB bis Ende des Jahres
- Gründung der GmbH
- Angliederung an Mietshäuser-Syndikat
- Fördermittelakquise

## Input 3: Beteiligungsprozess, Dr. Sven Fries




Dr. Sven Fries stellte den Anwesenden anhand der Prozessgrafik den bisherigen und weiteren Beteiligungsprozess im Tobias-Mayer-Quartier vor, dessen Verzahnung mit dem Bebauungsplanverfahren und konkrete Maßnahmen und Schritte, wie das „Grüne Wohnzimmer“ als Info-Point zum Projekt im Quartier.

## Nachfragen und Vertiefungen

### Verkehr und Mobilität

Der Vortrag über den Beteiligungsprozess und die Verzahnung der unterschiedlichen thematischen Schwerpunkte ließen Fragen und weitere Themen zur Beteiligung und zum B-Plan-Verfahren aufkommen. Thematisiert wurde u.a. die Verkehrsberuhigung bzw. Umwidmung der Palmstraße zum Boulevard inmitten des Gartenfeldes. Daraus ergebe sich die Anschlussfrage, ob und wann die Tobias-Mayer-Straße entsprechend für den Begegnungsverkehr ausgebaut werde. Weitere Rückmeldungen dazu stellten in Frage, ob ein solcher Ausbau tatsächlich zwingend nötig wäre, insbesondere in Hinblick auf und als Fingerzeig für einen Wandel der Mobilität hin zu nachhaltigeren Mobilitätsformen. Hierbei spielt insbesondere das Thema Radwege eine Rolle.

Zusammengefasst wird das Thema „Mobilität und Verkehr” als drängend erachtet und bedarf in der zukünftigen Auseinandersetzung über die Entwicklung des Quartiers vermehrt Aufmerksamkeit. Dabei müssen die Themen sensibel angegangen und auf unterschiedliche Anforderungen und Wünsche der Bürgerschaft eingegangen werden.

**Info-Point am „Grünen Wohnzimmer”**

Anschließend wird durch Sven Fries die Idee eines Info-Points als niedrigschwelliges Informations- und Beteiligungselement vorgestellt. Dabei wird von Erfahrungen und beispielhaften Bespielungen aus anderen Projekten berichtet und anschließend eine offene Diskussionsrunde zu möglichen Standorten im Quartier und zu Nutzungsformen eröffnet.

Das Prinzip stößt dabei grundsätzlich auf Zuspruch und wird in erster Linie als Ort zum Verweilen und Informieren gesehen. Auch die Möglichkeit einer „Konfrontation” der Öffentlichkeit mit neuen Themen der Quartiersentwicklung wird gesehen.

Potenzielle Standorte werden in der Runde gesammelt und diskutiert. Als mögliche Standorte werden Abrissgrundstücke, Plätze, die „anecken“, ein Parkplatz an der Tobias-Mayer-Straße, die Grünfläche bei der „Tasche“, der Weinladen (Kurze Straße) und entlang der Wäldenbronner Straße vorgeschlagen. Insbesondere letzterer wird aufgrund ihrer Zentralität als passend erachtet.

Die Standorte werden zeitnah geprüft und das Gespräch mit der Stadt hinsichtlich schnellstmöglicher Genehmigungen gesucht. Der Info-Point soll bestenfalls im September ins Quartier kommen.

### Input 4: Sozialverträgliches Umzugsmanagement, Gaby Hollek

Gaby Hollek, Leiterin Sozialmanagement bei der EWB, stellt das sozialverträgliche Umzugsmanagement der Projektträgerin vor. Dabei steht insbesondere der direkte Austausch mit den Menschen im Quartier im Vordergrund. Bereits seit 2017 werden Vor-Ort-Besuche, Wohnungsbegehungen und Gespräche mit den Bewohner*innen in Bestandswohnungen durchgeführt. Dabei werden Wohnstandards und -bedarfe ermittelt und es wird über mögliche Umzugsperspektiven gesprochen. Anschließend werden einzelfallspezifisch Lösungen und Verfügbarkeiten geprüft.

Bisher stößt das Umzugsmanagement damit auf breite Zustimmung und Wohlwollen. Die meisten Bewohner*innen sind froh, dass sich im Quartier etwas tut und dass eine positive Perspektive besteht. Die Suche nach adäquaten und v.a. leistbaren Alternativen und Lösungen stellt sich jedoch als zunehmend schwierig dar.

## Schlussfolgerungen für die Soziale Infrastruktur in Hohenkreuz, Plenum

### Kita-Bedarfsplanung

Es wird angeregt zu prüfen, ob es ausreicht, wenn die Kita erst im 3. Bauabschnitt kommt, insbesondere vor dem Hintergrund aktuell bereits ausgelasteter Kontingente im Viertel. Die EWB sieht dies nach bisherigem Kenntnisstand als unkritisch. Die AlWo 1 kann sich eine Beteiligung an Kita-Bedarfen vorstellen, beispielsweise durch das (temporäre) Bereitstellen von Flächen. Es lässt sich festhalten, dass für die weitere Planung eine Kita-Bedarfsplanung benötigt wird.

### Wohnungsmix

Der angestrebte Wohnungsmix wurde von Teilnehmenden ebenfalls als wichtig erachtet und eine Mischung aus gefördertem Wohnraum und freifinanzierten Wohnungen gefordert. Die EWB konnte in diesem Bereich noch keine Zahlen nennen, sieht jedoch für beide Segmente Bedarf und strebt eine „gesunde Mischung“ an.

Im Plenum wurde außerdem diskutiert, dass eine Mischung der Wohnsegmente innerhalb der Gebäude (anstelle einer haus- oder blockweisen Aufteilung) Konflikten und Ausgrenzungsängsten/-tendenzen vorbeugen kann.

## Ausblick

Bürgerdialog am 20. September 22, 18:30 Uhr in der Alten Kelter:

- Fokus: Bebauungsplan-Verfahren inkl. Anwesenheit der Architekt*innen
- Charakter einer Informationsveranstaltung
- Inhalte zu Verkehr/Mobilität können möglicherweise aufgegriffen werden

Aufgrund der Nachfrage aus dem Plenum wird sich das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries intensiv damit auseinandersetzen, ob die Veranstaltung hybrid stattfinden wird. Die zusätzlichen Anforderungen einer hybriden Veranstaltung müssen gemeinsam mit der Auftraggeberin und potenziellen Dienstleistern geprüft werden. Insbesondere ist mit zusätzlichem finanziellem und organisatorischem Aufwand zu rechnen.

Förderung: Lücken:Nutzen für die AlWo 1/Kettenhaus; Entscheidung am Folgetag

Weitere Beteiligung:

- In Absprache mit der EWB und inhaltlich synchron zu Themen der Architekt*innen: Wann machen welche Themen Sinn?
- Jugendbeteiligung und Themenauswahl befinden sich in der Planung

Zum Abschluss wurde nochmal die Prozesshaftigkeit der behandelten Themen und Fragestellungen hervorgehoben und für einen entsprechenden Transport der Beteiligungs-Inhalte in die Bürgerausschüsse geworben.

# Impressum

## Inhaltliche Verantwortlichkeit

Esslinger Wohnungsbau GmbH
Mettinger Straße 135
73728 Esslingen

vertreten durch Geschäftsführer Hagen Schröter

Telefon: 0711 931884-0
E-Mail: Info@ewb-es.de
www.ewb-es.de

Ust-Id-Nr.: DE145164558
Registergericht: AG Stuttgart
Register-Nr.: HRB 210007

## Projektsteuerung

Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries
Standort Baden-Württemberg
Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern

Telefon: 0711 - 30 09 09-41
E-Mail: info@neues-in-hohenkreuz.de
www.stadtberatung.info

STADT·BERATUNG
Dr. Sven Fries