



Quelle: Volkswohnung

Das Rintheimer Feld - Programmgebiet der Sozialen Stadt - ist eine typische Großsiedlung der 1950er bis 1970er Jahre - und mittlerweile ein Paradebeispiel für integrierte Stadtteilentwicklungsstrategien.

## Quartiersentwicklung

### Partizipation wirkt Wunder

Die Volkswohnung GmbH aus Karlsruhe hat in ihrem Wohngebiet Rintheimer Feld jungen Menschen ermöglicht, die Räume eines ehemaligen Polizeipostens in „ihren“ Jugendtreff umzuwandeln und am Umbau mitzuwirken. Mit dem Konzept, Bewohner in die sozialen Belange ihres Quartiers einzubeziehen, geht das städtische Immobilienunternehmen neue Wege. Und im Falle des neuen Jugendtreffs gab es nur Gewinner.



**Ulrike Jocham**  
freie Autorin, Stuttgart

Bewohner in die sozialen Belange ihres Viertels einzubeziehen, fördert das Miteinander, wie ein Beispiel aus Karlsruhe zeigt: Im Quartier Rintheimer Feld - seit 2008 Fördergebiet des Bundes-Länder-Programms Soziale Stadt - wurde nicht nur von Partizipation geredet, sondern der Begriff auch mit Leben gefüllt. Bedeutsam hierbei ist,

dass Wohnungsunternehmen und Quartiersakteure nicht die ohnehin artikulations- und durchsetzungsstarken Gruppen einbezogen haben, sondern so genannte „Problemjugendliche“ - mit Erfolg!

#### Ausgangssituation

Im Rintheimer Feld gab es häufig Streit zwischen älteren und jüngeren Quartiersbewohnern. Viele erwachsene Stadtteilbürger nahmen die jungen Menschen als störend wahr, die dort „untätig herumlungerten“. Vermehrt auftretende verbale Rangeleien und Streitigkeiten zwischen den Generationen führten zu zahlreichen Beschwerden bei der Volkswohnung und zu Polizeieinsätzen

im Quartier. Auch für die Jugendlichen war die Situation unbefriedigend: Von den erwachsenen Stadtteilbürgern als „negativ“, „schlecht“ oder „böartig“ wahrgenommen zu werden. Keine Wertschätzung zu erfahren, verstärkte ihr auffälliges Verhalten. Zusätzlich fehlte im Rintheimer Feld eine Anlaufstelle für junge Menschen. Im Jahr 2008 ließ die Volkswohnung ihren kompletten Gebäudebestand analysieren und führte darüber hinaus eine repräsentative Mieterbefragung durch. Aus den Ergebnissen entwickelte sie ein Quartierskonzept und einen zehn Punkte umfassenden Masterplan, der neben der Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands - die Mehr-

familien- und Hochhäuser werden seit 2009 nach Dringlichkeit energieeffizient saniert – weitere Ziele für das Gebiet beschreibt. Er sieht u. a. vor, Senioren darin zu unterstützen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Aber auch eine gemischte Mieterstruktur im Quartier, passende Wohnungsangebote für junge Familien und die Aufwertung der Grünflächen stehen auf der Prioritätenliste. Hinzu kamen beispielsweise die Eröffnung eines Mieterservice-Büros vor Ort und die Schaffung neuer Begegnungsräume. Und zu guter Letzt war das Partizipationsprojekt Teil des Quartierskonzeptes, bei dem Jugendliche am Umbau und der Gestaltung „ihres“ neuen Treffpunkts beteiligt wurden.

### Partizipationsprojekt

Für Reiner Kuklinski, Geschäftsführer der Volkswohnung, war es wichtig, die Wünsche der Jugendlichen für den neuen Aufenthaltsraum nicht nur theoretisch zu kennen, sondern sie bei der Planung und Ausführung auch praktisch zu beteiligen. „Wenn wir unsere Mieter bei Veränderungsprozessen gleich zu Beginn ins Boot holen, können sie einen Bezug zum neu Entstehenden entwickeln, und wir als Wohnungsunternehmen erleben deut-

## WOHNGEBIET RINTHEIMER FELD

Im Rintheimer Feld, einer der sechs Großwohnsiedlungen im Bestand der Volkswohnung, besitzt die Gesellschaft rund 1.000 Wohnungen in 30 Mehrfamilien- und Hochhäusern, die in den Jahren 1954 bis 1974 errichtet wurden. Das Wohngebiet in allen Bereichen fit für die Zukunft zu machen, ist Ziel der Volkswohnung mit dem Quartierskonzept Rintheimer Feld. Damit sollen über die energetische Modernisierung hinaus auch die Anziehungskraft der günstig gelegenen Siedlung für die Bewohner und die Perspektive der Liegenschaften bezüglich Leerstand und Mietpreis langfristig gesichert werden. Das Quartierskonzept umfasst auch Themen wie das Einrichten von Begegnungsräumen für Jung und Alt sowie die Einbindung von Jugendlichen in soziale Belange des Quartiers.

Polizeipostens am Staudenplatz erwerben, der sich hervorragend für die Umnutzung eignete.

### Planungsphase mit Informationsfluss

Die Volkswohnung kooperierte mit verschiedenen Unternehmen und drei sozialen Institutionen – dem Kinder- und Jugendhaus Oststadt sowie dem Beo-Netzwerk (beide vom Stadtjugendausschuss e.V. Karlsruhe) und der Kompetenzagentur, die sozial benachteiligten Jugendlichen bei der Integration in den ersten Arbeitsmarkt zur Seite steht. Auch der Bürgerverein Rintheim, der sich bereits 2006 für die Schaffung eines Jungentreffs eingesetzt

die Jugendlichen ernst zu nehmen und die in den Planungstreffen besprochenen Schritte bis zum nächsten Termin auch einzuhalten. Wir wollten ihnen vermitteln: Ihr werdet gebraucht, und die Zusammenarbeit mit euch liegt uns am Herzen“, berichtet Schubert.

Das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt, das sich ebenfalls als Partner am Projekt beteiligte, ermöglichte den mitwirkenden Jugendlichen u. a., die aktuellen Projektentwicklungen im „Arbeitskreis kulturelles und soziales Miteinander“ regelmäßig vorzustellen – angesichts der „belasteten“ Vorgeschichte stellt die kontinuierliche Informa-



Quelle: Volkswohnung

Die Jugendlichen konnten sich bereits während der Planungsphase mit Vorschlägen einbringen – schließlich ging es um „ihren“ Jungentreff.



Quelle: Volkswohnung

Kochkurse im Jungentreff – gesunde und schmackhafte Gerichte zubereiten.



Quelle: Volkswohnung

Jugendliche mit Enthusiasmus beim Mauerdurchbruch, der die Umbauarbeiten symbolisch einläutete.

lich weniger Widerstände. Wir wollen, dass die Mieter sich wohlfühlen und die Möglichkeit zur Mitbestimmung erhalten“, sagt er.

Um auch die ortsansässigen Vereine und Organisationen mit der Beteiligungsidee vertraut zu machen, lud die Volkswohnung sie im April 2009 zu einem Runden Tisch ein. Es kamen u. a. Vertreter des Bürgervereins Rintheim, der mitwirkenden Organisationen der Sozialen Stadt, des Kinder- und Jugendhauses Oststadt sowie der Polizei. Jürgen Schubert, Sozialmanager der Volkswohnung, stellte das Projekt vor. Mitten im Wohnviertel konnte das städtische Immobilienunternehmen im März 2010 dann die Räumlichkeiten eines ehemaligen

hatte, brachte sich immer wieder mit Anregungen ein. Es entstand ein enges Netzwerk, das alle vorhandenen Ressourcen geschickt bündelte.

Jürgen Schubert übernahm die Projektsteuerung und koordinierte die Zusammenarbeit. Die Volkswohnung brachte ihr technisches und kaufmännisches Know-how in den Umbau ein und investierte rund 60.000 €. Die jungen Menschen konnten Vorschläge machen, welche Wände abgerissen, wo neue Fenster eingesetzt oder wie die unterschiedlichen Räume farblich gestaltet werden sollen. In gemeinsamen Gesprächen mit den Fachleuten der Volkswohnung erarbeiteten sie dann die Lösungen. „Besonders wichtig bei diesem Prozess war,

tion der Bürger im Quartier ein wichtiges, akzeptanzförderndes Element dar. Auch der engagierte Mieterbeirat der Volkswohnung unterstützte das Partizipationsprojekt und informierte die anderen Mieter über die unterschiedlichen Schritte beim Bau des neuen Treffpunktes.

### Tatkräftige Unterstützung beim Bau

Ein Mauerdurchbruch am 9. Juni 2010 läutete die Umbauarbeiten symbolisch ein: Stellvertretend für die anderen Jugendlichen im Rintheimer Feld machten vier der freiwilligen Helfer den Zugang zur Baustelle frei. An diesem Ereignis nahmen neben allen beteiligten Organisationen auch ▶



Quelle: Volkswohnung



Sind die Jugendlichen in ihrem Treff selbst verantwortlich, achten sie sehr auf Sauberkeit und Ordnung.

wichtige Vertreter der Stadtverwaltung und der lokalen Politik teil. Hierbei konnten die jungen Menschen in einer lockeren Atmosphäre die zuvor speziell ausgesuchten Handwerksbetriebe kennenlernen und einen Bezug zu den unterschiedlichen Gewerken aufbauen. Neun verschiedene Betriebe - von der Rohbaufirma über Sanitär- und Elektroinstallateure bis hin zu Malern und Fliesenlegern - wählte die Volkswohnung vor dem Hintergrund aus, dass sie den Leitgedanken des Projektes mittragen, die Jugendlichen nach Interesse und Fähigkeiten an den Bauarbeiten zu beteiligen. Insgesamt 1.700 Stunden bauten rund 20 Jugendliche ehrenamtlich mit. Dafür ernteten sie große Anerkennung und wurden - vielfach zum ersten Mal - als Personen wahrgenommen, die etwas

leisten können. Zusätzlich erhielten sie einen sogenannten „Quali-Pass“, den ihnen der Karlsruher Baubürgermeister Michael Obert anlässlich der feierlichen Eröffnung persönlich überreichte. Zwei Jugendliche konnten sich auf der Baustelle sogar soweit bewähren, dass sie einen Ausbildungsplatz in einem mitwirkenden Handwerksunternehmen erhielten.

#### Zwischenbilanz des Partizipationsprojekts

Ende 2010 war es dann so weit und der Jugendtreff am Staudenplatz konnte eröffnet werden. Der Aufwand seitens der Volkswohnung war enorm, aber der Rückblick auf die vergangenen zwei Jahre überzeugt: Im Rintheimer Feld herrscht mittlerweile ein sehr gutes Miteinander. Ausdruck davon ist: Heute initiieren Alt und Jung aus eigener Motivation gemeinsame Aktivitäten. So haben beispielsweise der Mieterbeirat und der Jugendtreff einen Flohmarkt organisiert, dessen Erlös zusammen mit einer Spende der Volkswohnung den Jugendlichen zu einer dreitägigen Reise nach Frankreich verhalf. Im Herbst 2011 fanden in den neuen Räumlichkeiten erstmals Kochkurse statt: Unter Anleitung des „Vereins der Köche Karlsruhe e.V. 1898“ lernten die Jugendlichen, anstelle von Fastfood gesunde Alternativen zuzubereiten. Aufgrund der Identifikation mit „ihrem“ Treffpunkt achten die jungen Menschen nun enorm auf Ordnung und Sauberkeit der Räume und gehen äußerst pfleglich mit der Ausstattung um. Als man ihnen den Jugendtreff nach einem knappen halben Jahr zum ersten Mal ohne sozialpädagogische Aufsicht überließ, war die Überraschung groß: Die Räume wurden sauberer verlassen, als sie es vorher waren! Jürgen Schubert berichtet: „Im Rintheimer Feld sind die Beschwerden über die Jugendlichen fast

auf null zurückgegangen, und auch der Verwaltungsaufwand hat sich erheblich reduziert. Die Mieter fühlen sich inzwischen wieder sicherer, das Image des Quartiers hat sich deutlich gebessert und das Wohnumfeld an Qualität gewonnen.“ Für die herausragende Jugendarbeit gab es sogar drei Auszeichnungen: den Jugendpreis der Stadt Karlsruhe „Mensch - gut gemacht!“ sowie zwei Preise innerhalb des Kooperationsprojekts „Ideen Initiative Zukunft“ des dm-Marktes und der Deutschen UNESCO-Kommission. Solche Anerkennungen stehen Wohnungsunternehmen natürlich auch in der Außendarstellung und Öffentlichkeitsarbeit gut zu Gesicht.

Insgesamt ein spannendes Projekt, das zum Nachahmen anregt und das ohne die engagierte Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern kaum so erfolgreich gewesen wäre. ■

#### VOLKSWOHNUNG GMBH

Als größter Vermieter in Karlsruhe und eines der großen kommunalen Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg bietet die Unternehmensgruppe Volkswohnung Karlsruher Bürgern seit 90 Jahren bezahlbaren Wohnraum.

**Gegründet:** 1922

**Wohneinheiten:** rd. 12.700

**Verwaltete WE:** rd. 1.500

**Gewerberäume:** rd. 140

**Sanierungsinvestitionen:**  
rd. 15 Mio. € jährlich

**Bilanzsumme Konzern (31.12.2011):**  
630 Mio €

**Mitarbeiter (31.12.2011):** 268

**Auszubildende (31.12.2011):** 8

**Internet:** www.volkswohnung.com