

Fallstudie Potsdam: Haus der Generationen und Kulturen

Das Projekt

Kontext

Mit den Baumaßnahmen für das im Südosten Potsdams gelegene Wohngebiet „Schlaatz“ wurde 1980 begonnen. 1987 erst kurz vor der Wende fertig gestellt, verlor das Wohngebiet nach dem Zusammenbruch der DDR rapide an Einwohnern und wurde zum Sanierungsfall. Insbesondere im letzten der drei Bauabschnitte leben überdurchschnittlich viele Haushalte mit Transfereinkommen. 1997 wurde der Schlaatz in das Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ aufgenommen. Seit dem Jahr 2000 standen auch Fördermittel aus dem Förderprogramm „ZiS 2000 – Zukunft im Stadtteil“ für das Wohngebiet zur Verfügung. Schwerpunkte der in diesem Zusammenhang durchgeführten Maßnahmen lagen in der baulichen Verbesserung der sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur sowie der Aufwertung des Wohnumfeldes und der ökologischen Qualitäten im Stadtteil.

Durch das integrierte Handeln aller Akteure vor Ort und mit Unterstützung der Förderprogramme konnte die Situation im Quartier inzwischen stabilisiert werden. Die Wohnzufriedenheit ist gestiegen, das Image des Schlaatz hat sich verbessert und der hohe Leerstand im Wohngebiet konnte reduziert werden. Die sozialen Probleme

des Stadtteils konnten jedoch nur begrenzt behoben werden. 2007 wurde der Stadtteil deshalb in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ aufgenommen.

Konzept

Der „Haus der Generationen und Kulturen“ wurde in einer leer stehenden, ehemaligen Seniorenfreizeitstätte der AWO am Milanhorst 9 eingerichtet. Initiiert wurde das Projekt von der Eigentümerin des Wohnkomplexes Milanhorst, der GEWOBA. Träger ist der aus dem Wohnungsunternehmen heraus gegründete Verein „Soziale Stadt Potsdam e.V.“.

In dem Nachbarschaftstreff stehen ein großer Raum für Feste und Veranstaltungen sowie vier kleinere Räume für Beratung und Kleingruppenarbeit zur Verfügung. Das Angebot des Nachbarschaftstreffs konzentriert sich auf konkrete und niedrigschwellige Angebote, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren und mit den Akteuren vor Ort gemeinsam geplant und durchgeführt werden. Die Angebote reichen von der Nachbarschaftshilfebörse über ein Arbeitslosenselbsthilfenetzwerk bis hin zu einem Internetcafé für Senioren. Auch generationenübergreifende Projekte in Form von Patenschafts- und Mentoringprogrammen sind Teil des Konzeptes.

Angaben zum Projekt



Kontakt:

Haus der Generationen und Kulturen
Milanhorst 9
14478 Potsdam
Mail: info@milanhorst-potsdam.de
Tel.: +49 (0)331 - 55 04 169
www.milanhorst-potsdam.de

Projekttyp:	Umnutzung soziale Infrastruktur
Nutzfläche:	300 m ²
Träger:	Verein – gegründet durch Wohnungsunternehmen
Akteure:	GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, Verein „Soziale Stadt Potsdam e.V.“, Pro Potsdam GmbH, Stadt Potsdam, Bewohner
Zielgruppen:	Quartiersbevölkerung, Schwerpunkt Migranten, Arbeitslose
Angebotsprofil:	niedrigschwellige, selbstorganisierte Begegnungsangebote
Planung:	Dr. Valentina Todorowa, Berlin



Angaben zum Quartier

Schlaatz

Einwohner:	ca. 8 700	
Lage im Stadtgebiet:	südöstlicher Stadtrand, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt	
Quartierstyp:	Großsiedlung 1980er Jahre/Plattenbau – randstädtisch	
Sozialstruktur:	Kinder und Jugendliche	14 %
	Menschen über 65 Jahre	12 %
	Einwohner mit Migrationshintergrund	k.A.
	Transfereinkommen	k.A.
Nutzungen:	überwiegend Wohnen, punktuell soziale Infrastruktur	

Finanzierung

Rund 180 000 Euro wurden für den Umbau der ehemaligen Seniorenfreizeitstätte eingesetzt. Die Sanierung wurde von der GEWOBA finanziert und mit Mitteln aus dem Landesprogramm „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) gefördert, das mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und des Europäischen Sozialfonds (ESF) aufgelegt und durch das Land Brandenburg und die Kommunen kofinanziert wurde.

Der Betrieb der Einrichtung wird von der „Pro Potsdam GmbH“, einem Zusammenschluss aller städtischen Unternehmen, die sich mit Stadtentwicklung, Neubau, Wohnen und Immobilienentwicklung befassen und dem auch die GEWOBA angehört, gefördert. Die Förderung soll als Anschlag in den ersten zwei bis drei Jahren des Betriebes gewährt werden. In dieser Zeit soll in Kooperation zwischen dem Trägerverein und dem Wohnungsunternehmen ein weitgehend selbsttragendes Finanzierungskonzept entwickelt und aufgebaut werden.

Aspekte der generationen- und zielgruppenübergreifenden Nutzung

In dem von zahlreichen ethnischen Gruppen, einer hohen Anzahl von Haushalten mit Transfereinkommen und überdurchschnittlich vielen jungen wie auch älteren Bewohnern geprägten Quartier soll das „Haus der Generationen und Kulturen“ als Mittler zwischen den sehr unterschiedlichen Interessenlagen fungieren. Im Mittelpunkt stehen dabei der Dialog und die Annahme der

Hauptakteure, dass Menschen, wenn sie befähigt werden, miteinander ins Gespräch zu kommen, Verständnis füreinander auf- und Vorurteile gegeneinander abbauen können.

Die Angebote des Hauses der Generationen und Kulturen werden sowohl von Migranten unterschiedlicher Herkunft wie auch von Deutschen gut angenommen. Viele Migranten haben zunächst das Interesse, sich innerhalb ihrer „communities“ zu treffen. Die Zusammenführung der unterschiedlichen Kulturen gelingt über themenbezogene Projekte, die von breitem Interesse sind, wie beispielsweise Gesundheitsprojekte. Auch das Miteinander der Generationen wird bisher weniger im Alltag der Einrichtung praktiziert, als vielmehr im Rahmen intergenerativer Projekte, die u. a. in Kooperation mit Schulen organisiert werden.

Wechselbeziehungen Wohnen – Freiflächen – Gemeinschaftseinrichtungen

Das Haus der Generationen und Kulturen liegt direkt an dem zentralen Grünzug, der das Quartier fußläufig erschließt, und ist so trotz seines dezentralen Standortes gut zu erreichen. Für punktuelle Veranstaltungen wird das Freiraumangebot mitgenutzt. Für die niedrigschwelligen, von familiärer Atmosphäre geprägten Nutzungsangebote der Einrichtung ist die Erweiterung der Nutzung in den Freiraum allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Fokus Ehrenamtliches Engagement: Vorhandenen Potenzialen Struktur und Richtung geben

Im Jahr 2006 wurde von der GEWOBA eine Mieterbefragung durchgeführt, in der unter anderem die Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement abgefragt wurde. Der Anteil derjenigen, die ein großes Interesse an ehrenamtlicher Tätigkeit bekundeten, lag im Schlaatz bei 16 % und damit deutlich höher als in anderen, weniger sozial belasteten Stadtteilen (Stadtdurchschnitt 9 %). Als mögliche Tätigkeitsbereiche wurden vor allem nachbarschaftliche Themen wie Betreuungsleistungen, Veranstaltungen, Sport, Grünpflege und Nachbarschaftshilfe genannt. Mit der Einrichtung des Nachbarschaftstreffs am Milanhorst verfolgte die GEWOBA das Ziel, diese Potenziale in der Bewohnerschaft zu aktivieren und geeignete Strukturen zu schaffen, die dem Ehrenamt auf einfachster Ebene Richtung und Nachhaltigkeit geben.

Die dem Konzept der Einrichtung zugrunde liegende Aktivierungsstrategie setzt vor allem auf die persönliche Ansprache. Chancen für das Zugehen auf die Bewohner bieten Anlässe, die sich aus der Wohnungsverwaltung ergeben, wie Schlichtungsgespräche mit Mietern oder Hausversammlungen. Nach eineinhalb Jahren des Betriebes der Einrichtung konnten einzelne Bewohner gewonnen werden, die in Eigenverantwortung regelmäßige Angebote im Nachbarschaftstreff organisieren. Hinzu kommt das punktuelle Engagement weiterer Bewohner bei Aktionen und Festen der Einrichtung. Die persönliche Ansprache als Konzept der Stabilisierung einer Gemeinschaftseinrichtung und der Aktivierung ehrenamtlichen Engagements erweist sich als richtiger, aber auch aufwändiger Weg.

Generationen und Kulturen
treffen sich am Milanhorst
(Foto: Soziale Stadt Potsdam e.V.)



Fokus Trägermodell/Betriebskonzept: Nachbarschaftsarbeit als wohnungs- wirtschaftliches Instrument

Der Nachbarschaftstreff Milanhorst wurde von der GEWOBA als Wohnungsunternehmen initiiert und aufgebaut. Der Ausgangspunkt für das soziale Engagement ist ein kaufmännischer Fokus. Die Argumente sind:

- Hohe Mieterzufriedenheit bindet die Mieter an ihr Quartier.
- Die Aktivierung ehrenamtlicher Teilhabe schafft neben dem ideellen auch einen konkreten wirtschaftlichen Nutzen, wenn bestimmte Dienstleistungen nicht teuer eingekauft werden müssen.
- Stabile nachbarschaftliche Strukturen erhöhen Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit – der Aufwand zur Werterhaltung verringert sich und Investitionen werden gesichert.
- Soziales Engagement stiftet Vertrauen und prägt ein positives Unternehmens-Image.

Einen weiteren Hintergrund lieferte eine Analyse der GEWOBA, die ergab, dass sich etwa 40 % aller Kontaktaufnahmen von Mieterseite auf Nachbarschaftskonflikte beziehen. Die Notwendigkeit der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders sowie einer Anlaufstelle zur Konfliktschlichtung wurde damit eindrucksvoll belegt.

Zunächst war geplant, die Trägerschaft für den Nachbarschaftstreff an einen freien sozialen Träger zu übertragen, der die Einrichtung in eigener wirtschaftlicher Verantwortung führt. Zur materiellen Unterstützung des Betriebes sollte eine vergleichsweise geringe Miete erhoben werden. Darüber hinaus wollte die GEWOBA Leistungen des Trägers – wie z. B. Konfliktschlichtungen bei Nachbarschaftsstreitigkeiten oder Grünflächenpflege – in Anspruch nehmen. Über den Bezug und die Vergütung der Leistungen wurde eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Träger abgeschlossen, die die Abnahme der Leistungen in einem definierten finanziellen und zeitlichen Rahmen garantierten. Das so erwirtschaftete Geld sollte für die Miete und Personalkosten eingesetzt werden. Weitere Mittel sollten über Projektförderungen und Sponsoren akquiriert werden. Dieses wirtschaftliche Konzept erwies sich – zumindest in der Anfangsphase – als nicht tragfähig.

Ein Jahr nach Eröffnung des Nachbarschaftstreffs wurde aus dem Zusammenhang des Wohnungsunternehmens selbst ein neuer Trägerverein gegründet. Den Vorstand des Vereins bilden leitende Mitarbeiter der GEWOBA, die Geschäftsführung liegt beim Leiter des Nachbarschaftstreffs. Die Pro Potsdam GmbH, deren Tochtergesellschaft die GEWOBA ist, fördert den Betrieb des Nachbarschaftstreffs durch direkte finanzielle Zuschüsse. Ergänzende Finanzierungsanteile werden über Projektförderungen akquiriert.

Der eigenständige Träger in Form eines Vereins wurde gewählt, um die Entwicklung eines eigenen, von der GEWOBA unabhängigen Profils zu ermöglichen. Mittelfristiges Ziel des Vereins ist es, Dienstleistungen auch für andere Wohnungsunternehmen anzubieten und darüber die eigenwirtschaftliche Tragfähigkeit sicherzustellen.

Fokus Kooperationen: Wohnungswirtschaftliche Kontakte für Gemeinschaftseinrichtungen nutzen

Die Idee zur Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs am Milanhorst basiert auf einer Analyse des Stadtteils Schlaatz unter sozialen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten, die von dem Arbeitskreis „Stadtspuren“ in Auftrag gegeben wurde. In diesem Arbeitskreis haben sich – ohne die Wettbewerbssituation auf dem Wohnungsmarkt aufzuheben – die fünf Potsdamer Wohnungsgenossenschaften sowie das kommunale Wohnungsunternehmen GEWOBA zusammengeschlossen, um im Sinne einer sozialen Wohnungswirtschaft einen gemeinsamen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Anlass zur Gründung des Arbeitskreises war 1997 die Vorbereitung des Großereignisses Bundesgartenschau Potsdam (BUGA) im Jahr 2001. Auch nach der BUGA wurde die Zusammenarbeit fortgesetzt. Seit dem Jahr 2002 beteiligen sich die Unternehmen des Arbeitskreises „Stadtspuren“ aktiv am Wettbewerb Stadtumbau Ost. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurden die Wohnungspolitischen Leitlinien für die Stadt entwickelt. Gemeinsam werden Konzepte für attraktive Wohngebiete erarbeitet, wie z. B. für den Stadtteil Schlaatz.

Von seinem großen Partner im Hintergrund, der Pro Potsdam GmbH, profitiert der Nachbarschaftstreff nicht nur in finanzieller Hinsicht. Deren Netzwerke der Öffentlichkeitsarbeit werden auch zur Belebung der Gemeinschaftseinrichtung eingesetzt, indem Kooperationspartner wie Sportvereine,



Ein großer Raum für Veranstaltungen und Feste ...

... als Anlass für den Austausch der Generationen und Kulturen (Foto: Soziale Stadt Potsdam e.V.)

multikulturelle Projekte und soziale Träger in das Haus gebracht und angeregt werden, dort eigene Angebote zu machen.

Gemeinsam mit den anderen Einrichtungen und Vereinen im Stadtteil wurden frühzeitig Abstimmungsgespräche zu den geplanten Nutzungen geführt, um Doppelungen zu vermeiden und Kooperationen zu vereinbaren. Der Nachbarschaftstreff soll sich als Begegnungs-, Beratungs- und „Wohlfühlort“ profilieren. Die Förderung nachbarschaftlicher Kommunikation, Integrationshilfen, Mediation und Konfliktmanagement sind Leistungen und Angebote, die von Seiten der GEWOBA in das Anforderungsprofil für die Einrichtung eingebracht wurden.

Erfahrungen aus Potsdam

Mit seinen niedrigschwelligen Angeboten leistet der Nachbarschaftstreff einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Nachbarschaft am Milanhorst. Mit dem auf Beziehungsarbeit basierenden Aktivierungskonzept gelingt es, Bewohnergruppen anzusprechen, die im Allgemeinen nur schwer Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen finden.

Diese besondere Form der Förderung der interkulturellen, generationenübergreifenden Integration wird von der GEWOBA als wichtige Aufgabe im Rahmen der Quartiersentwicklung und damit auch im Rahmen der eigenen Bestandspflege angesehen, der sich das Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund des Rückgangs öffentlicher Förderung selbst annimmt. Sozialmanagement wird dabei auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet. Die Erfahrungen mit dem Nachbarschaftstreff am Milanhorst haben allerdings verdeutlicht, dass der Aufbau nachbarschaftlicher und selbsttragender Strukturen einen langen Atem und finanzielle Unterstützung – zumindest in einer Anschubphase – braucht.