



Abschlussdokumentation

# Sanierungsgebiet „Langenrain“

Modellgebiet „Singen-Langenrain“  
des Bund-Länder-Programms  
„Die Soziale Stadt“

Singen (Hohentwiel)





**SINGEN** 

**Abschlussdokumentation  
Sanierungsgebiet  
„Langenrain“**

im Modellgebiet „Singen-Langenrain“  
des Bund-Länder-Programms  
„Die Soziale Stadt“







## Liebe Singener Bürgerinnen und Bürger,



Das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ hat die richtungsweisenden Voraussetzungen dafür geschaffen, das zur Singener Südstadt gehörende Gebiet „Langenrain“ grundlegend zu verbessern. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die Neugestaltung des Wohnumfeldes und die innovativen Neubauten tragen zu dieser positiven Entwicklung bei. Den Zielsetzungen des Förderprogramms entsprechend gehen die nun tatsächlich umgesetzten Veränderungen über die stadtplanerischen und baulichen Verbesserungen hinaus. Dabei spielen vor allem die Projekte eine Rolle, die durch das Bundesmodellprogramm

„Lokales Kapital für soziale Zwecke“ auf den Weg gebracht werden konnten. Das Stadtteilzentrum „Lilje“ kann hier als Beispiel für die vielfältigen und interessanten Projekte in diesem Rahmen genannt werden.

Zusätzlich sind im Hinblick darauf weitere begleitende Maßnahmen im sozialen Bereich zu erwähnen. Diese konnten durch das besondere Engagement der Bewohner, der Wohnungsbaugesellschaften, des Kinderhauses, der Schulen und anderer Einrichtungen umgesetzt werden.

Somit war es möglich, die beiden Schwerpunkte „bauliche Verbesserung“ und „soziale Stabilisierung“ vorteilhaft zu verknüpfen. Allen an diesen Maßnahmen und Prozessen Beteiligten möchte ich daher an dieser Stelle für ihren Einsatz danken.

**Oliver Ehret**  
*Oberbürgermeister  
der Stadt Singen (Hohentwiel)*



# Inhalt

<b>01.</b> Vorbemerkung	6
<b>02.</b> Sanierungsgebiet Soziale Stadt - Langenrain	13
<b>03.</b> Investitionen	22
<b>04.</b> Neue städtebauliche Strukturen	26
<b>05.</b> Privatisierung	27
<b>06.</b> Quartiersmanagement	28
<b>07.</b> Bürgerbeteiligung	29
<b>08.</b> Fazit	30
<b>09.</b> Anhang	31
<b>10.</b> Impressum	36



# Vorbemerkung



Die Entstehung des Wohnquartiers Singen-Langenrain hängt mit der besonderen Stadtgeschichte Singens und der bis 1970 immer weiter steigenden Einwohnerzahl zusammen. Daher soll zu Beginn die Entwicklung Singens vom Dorf zur Stadt in groben Zügen dargestellt werden, um die übergeordneten städtebaulichen Rahmenbedingungen verständlich zu machen:

*Die Entwicklung Singens setzte mit dem Bau der Eisenbahnlinie im Jahr 1863 ein. Dabei spielt die Ansiedlung der schweizerischen Unternehmen Maggi (Lebensmittelfabrikation), Georg Fischer Aktiengesellschaft (die „Fitting“) und „Alcan - Aluminium-Walzwerke“ eine wesentliche Rolle.*

*Die Zweigniederlassung des Julius Maggi im „Gütterli-Haus“ bestand 1887 aus einem Verwalter und sieben Arbeiterinnen. Heute steht neben dem „Gütterli-Haus“ das repräsentative Fabrikgebäude der Firma Maggi, welches zusammen mit dem stadtbildprägenden Wasserturm unter Denkmalschutz steht.*

*1895 entstand in Singen der Zweigbetrieb der Eisen- und Stahlwerke in Schaffhausen. Bereits 1899 wurden über 1000 Fittingsorten angeboten. Die Produktion steigerte sich innerhalb kürzester Zeit, so dass die Zahl der Mitarbeiter stark gestiegen ist. Der Industriekonzern Georg Fischer stellt heute hoch be-*

*anspruchbare gegossene Komponenten für die Fahrzeugindustrie und Rohrleitungssysteme her.*

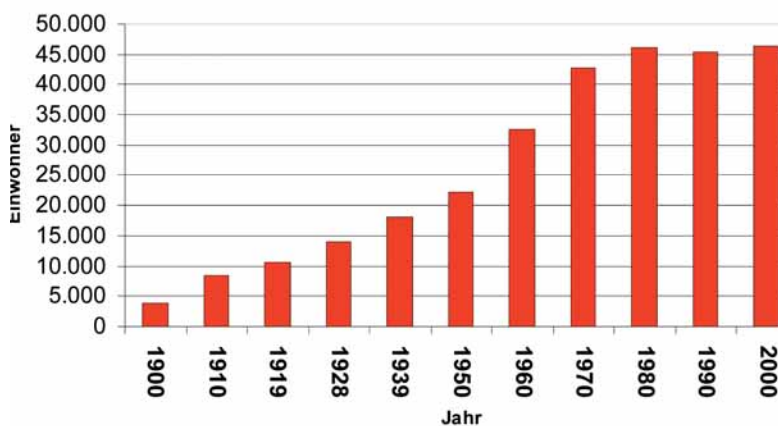
*Die 1912 als Filialbetrieb eines Schweizer Unternehmens gegründeten Aluminium Walzwerke sind heute ein Unternehmen von Welt-rang. Die Zahl der Beschäftigten der Alcan Singen GmbH liegt heute bei ca. 2000. Die Betriebe konnten die Produktion nach dem Zweiten Weltkrieg schnell wieder aufnehmen. Dabei entstanden zahlreiche neue Arbeitsplätze.*

*Durch weitere industrielle und gewerbliche Ansiedlungen stieg die Einwohnerzahl Singens weiterhin rasant an.*

So ist in den ersten fünfzig Jahren des vergangenen Jahrhunderts, von 1900 bis 1950, die Einwohnerzahl um 470 % gewachsen. In der zweiten Hälfte, von 1950 bis zum Jahr 2000, verdoppelte sich die Einwohnerzahl von 22.000 auf über 46.000 Personen. Seit den siebziger Jahren ist der rasante Anstieg zur Ruhe gekommen:

Die Bevölkerung Singens blieb seither relativ konstant bei ca. 45.000 Einwohnern.

**Einwohner der Stadt Singen von 1900 bis 2000  
(Wohnberechtigte)**



Bevölkerungswachstum in Singen von 1900 bis 2000



Das Gebiet „Langenrain“ im Jahr 1998 (vor Sanierungsbeginn)

Ein großer Teil der südlich der Bahngleise liegenden Flächen wurden in den 50er Jahren als Wohnviertel mit Schulen, Kirchen, Freizeitanlagen und auf Wachstum angelegten Erschließungsstraßen entwickelt, um Wohnraum für die zunehmende Bevölkerung zu schaffen. Das Wohnquartier Langenrain ist in diesem Zusammenhang entstanden und verdeutlicht in besonderer Weise die damit verbundenen strukturellen Probleme.



Vor Beginn der Sanierung



Der Langenrain liegt ganz am Südrand des Stadtgebiets und wird im wesentlichen von ab 1960 erbauten und in Zeilenbauweise errichteten Wohnungsbauten geprägt. Zielgruppe waren Geringverdiener und Heimatvertriebene sowie, im Hinblick auf die Einfachstwohnungen im westlichen Bereich, auch die Bevölkerungsgruppe ehemaliger Landfahrer (Jenische, Sinti, Roma).

Zu einem großen Teil asphaltierte und wenig ansprechende Freiflächen führten zu einem unbefriedigenden und verwahrlosten Erscheinungsbild des Quartiers. Häufig wurden die Freibereiche und monoton wirkenden Hofflächen zum „Holz machen“ oder zur Lagerung von alten Autos, Möbeln und Sperrmüll benutzt. Das bei der Zeilenbauweise übliche „Abstandsgrün“ bildete keine Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität.



Das Sanierungsgebiet „Langenrain“ in Singen vor dem Beginn der Sanierung

Die Einfachstwohnungen kurz nach der Fertigstellung







Rahmenplan von 1960

Die Anfänge des Quartiers „Langenrain“



1899



1919



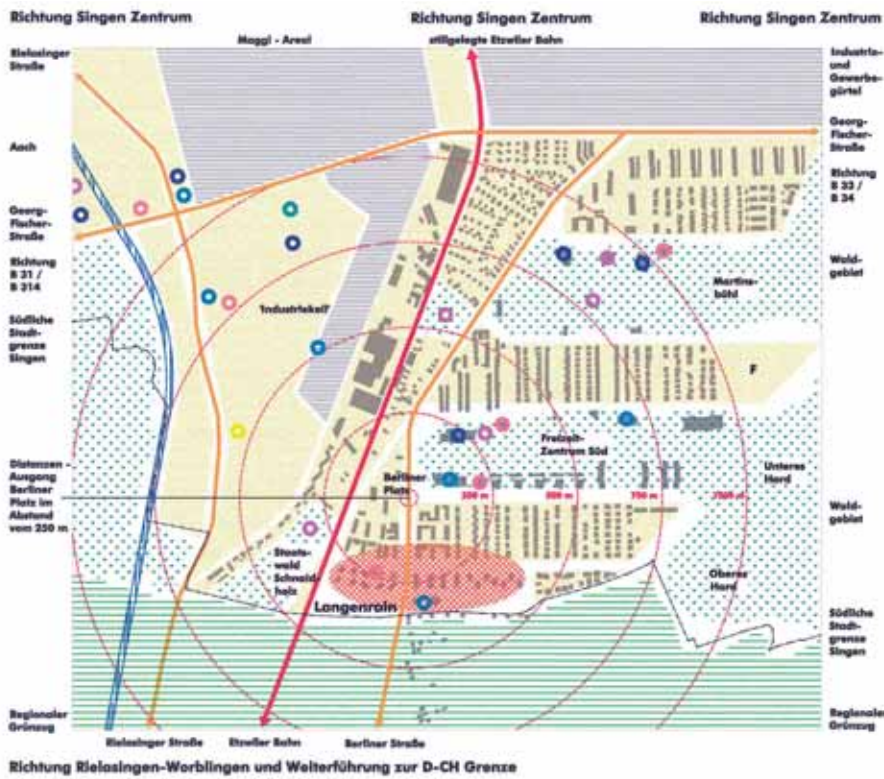
1949



1980





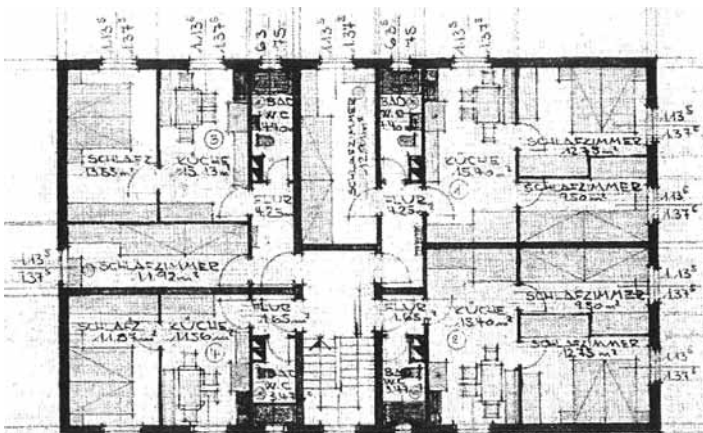


Stadt Singen  
 Städtebauliche  
 Rahmenplanung  
 'Langenrain'  
 Gesamstädtische  
 Bezüge 'Singen-Süd'

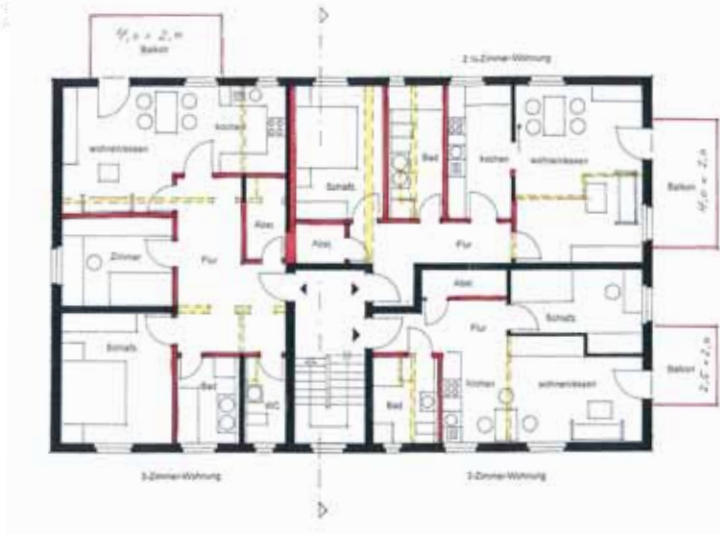
**Bestandsplan**



BDrö Both, Öhningen/Bodensee



Vor allem die Wohnungen im westlichen Bereich des Langenrains hatten ungünstige Grundrisse und konnten jeweils mit nur einem Holz- oder Öleinzelofer beheizt werden.



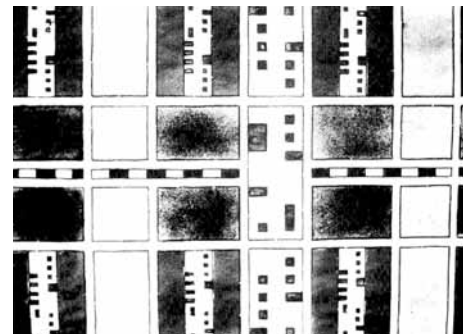
Grundrisse Langenrain 16 vor und nach der Sanierung



Stadtvision von Stadtbaudirektor Hannes Ott;  
Die senkrecht zur Straße stehenden Blöcke mit groß angelegten Straßenräumen entsprechen den städtebaulichen Strömungen der 60er Jahre



Der Langenrain in einer Aufnahme von 1967



Strukturplan für Verkehr, Industrie und Wohnanlagen von Stadtbaudirektor Hannes Ott

## Sanierungsgebiet

# Soziale Stadt Langenrain

Das Quartier Langenrain wurde 1999 in das Bundessanierungsprogramm „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ als Modellgebiet aufgenommen. Das Programm „Soziale Stadt“ soll durch die Verknüpfung von investiven und sozialen („nicht investiven“) Maßnahmen eine nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen und der sozialen Situation herbeiführen.

## Chronologie

1997	Studie empirica „Überforderte Nachbarschaften“
Oktober 1999	Antrag auf Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“
Dezember 1999	Bewilligung des Antrags durch das Regierungspräsidium Freiburg
Februar 2000	Gemeinderat beschließt die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
2000	Beginn der Abbrucharbeiten Langenrain 40 und 42
Januar 2001	1. Sitzung der Lenkungsgruppe und Starterkonferenz
Januar 2001	Quartiersmanager beginnt mit seiner Tätigkeit
Mai 2001	Beauftragung Energiekonzept
Juli 2001	Beginn der Modernisierung von Langenrain 2
Oktober 2001	Fertigstellung des Rahmenplans mit offener Bewohnerbeteiligung
November 2001	Workshop Wohnumfeldverbesserung
Mai 2002	Programm E&C, Entwicklung und Chancen junger Menschen
April 2002	Workshop, Weiterentwicklung des integrierten Handlungskonzeptes
2002	Freiwilliges Soziales Trainingsjahr FSTJ
2003	Einweihung Stadtteilzentrum „Lilje“
2002	Beginn der Modernisierung von Langenrain 16
März 2004	Spatenstich „smarte Häuser“
2003	Beginn der Modernisierung von Langenrain 6 und 14
2004	Beginn der Modernisierung von Langenrain 4 und 8
Dezember 2006	Ende Bewilligungszeitraum und Abschluss Baumaßnahmen





## 2.2 Städtebauliche und soziale Missstände

Die monotonen und gleichförmigen städtebaulichen Strukturen führten zu wenig ansprechenden Freiräumen. Die Straßenräume wirkten überdimensioniert und ungegliedert.

Das Umfeld wirkte unaufgeräumt und in einigen Bereichen verwahrlost. Der Anteil der versiegelten Flächen war sehr hoch. Der Zustand der Wohnungen, der Zuschnitt der Grundrisse und das Wohnumfeld führten zu städtebaulichen Missständen.

Das Image des Gebietes war problematisch. Wer damals eine Arbeitsstelle suchte, wurde häufig allein dadurch abgelehnt, dass er als Adresse „Singen-Langenrain“ angab.

Der Anteil der Ausländer lag im Jahr 1999 deutlich über dem Durchschnitt. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger war dreimal so hoch wie die für das Gebiet der Gesamtstadt geltende Zahl. Im Langenrain gab es eine große Zahl von Einpersonenhaushalten. Die Zahl der Arbeitslosen war überdurchschnittlich hoch.

Gebäude im Sanierungsgebiet (vor Sanierung, Langenrain West)

Die Wohnheime für Asylbewerber und für Bürgerkriegsflüchtlinge (vor Sanierung)





Überdimensionierte Straßenräume und Verwahrlosung vor der Sanierung





## 2.3 Rahmenplan

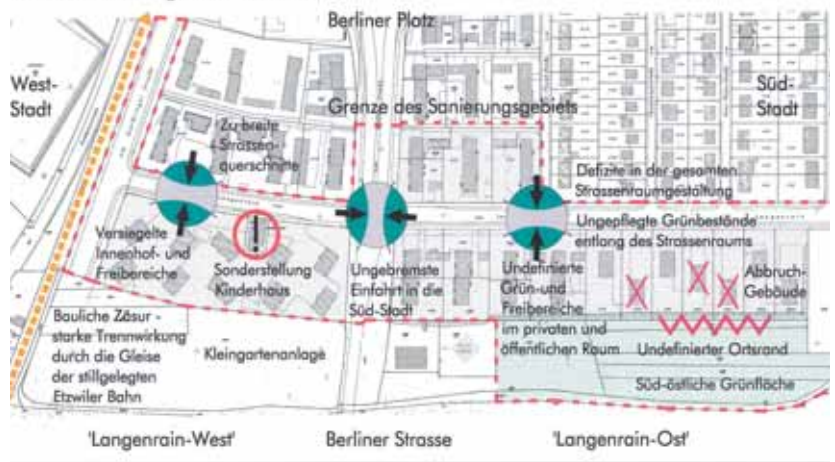
Der vom Büro Both im Oktober 2001 fertiggestellte Rahmenplan führte zu handlungsbezogenen Aussagen, die zum Teil über das Sanierungsgebiet hinausgehen und einen übergeordneten Bezug herstellen. Der Rahmenplan wurde nach dem Prinzip der „offenen Planung“ bearbeitet. Die Bewohner wurden zu Diskussionsrunden eingeladen, in welchen die das Gebiet besonders betreffenden Themen „Siedlung/Grün/Freiräume“, „Kultur/Soziales/Infrastruktur“ und „Verkehr/Einkaufen/Arbeiten“ behandelt wurden.

Der Rahmenplan diente während der gesamten Laufzeit des Sanierungsgebiets als Grundlage, welche bei Diskussionen zum Beispiel in der Lenkungsgruppe herangezogen wurden. Wichtige Entscheidungsgrundlagen zu Fragen wie zum Beispiel „Abriss und Neubau“ oder „Gestaltung des öffentlichen Raums“ wurden im Rahmenplan aufbereitet.

Die im Rahmenplan formulierten Zielsetzungen konnten zu einem großen Teil umgesetzt werden.

In diesem Plan werden Erweiterungsmöglichkeiten für das Kinderhaus, ein möglicher Standort für einen Jugendtreff und Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung dargestellt

### Ausgewählte Schwerpunkte im Bereich Langenrain Thema 'Siedlung/Grün/Freiräume'



Büro Both, Öttingen/Bodensee

Analyse des Ist-Zustandes







Abbildung: Variante 1



Abbildung: Variante 2



Abbildung: Variante 3,  
Grundlage für die Realisierung

## 2.4 Organisationsstrukturen

Um den Informationsfluss und die Koordination der einzelnen Maßnahmen zu ermöglichen, wurde eine Lenkungsgruppe ins Leben gerufen. Die Lenkungsgruppe hatte die Aufgabe, die im Rahmenplan formulierten Ziele im Detail weiterzuentwickeln und Informationen und Vorschläge zur Vorlage im Gemeinderat aufzubereiten („Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes“). Der Teil-

nehmerkreis der Lenkungsgruppe bestand aus den an der Sanierung Beteiligten und wurde je nach Bedarf um weitere Teilnehmer erweitert. So wurde zum Beispiel im April 2002 die Lenkungsgruppe zu einem ganztägigen Workshop ausgebaut, um mit einem sehr großen Teilnehmerkreis die aktuellen Zielsetzungen und Themenbereiche erörtern und präzisieren zu können.

Die Stadt Singen hat die städtische Wohnbaugesellschaft GWV mbH als Sanierungsbeauftragte eingesetzt. Im Besitz der GWV befindet sich ein großer Teil der Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Das Deutsche Institut für Urbanistik DIFU hat das Büro „empirica – Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH“ mit der Programmbegeleitung beauftragt.

## 2.5 Die am Sanierungsgebiet Beteiligten

- |   |   |
|---|---|
| • Stadt Singen, Fachbereich Bauen                                 | • difu, Deutsches Institut für Urbanistik |
| • Stadt Singen, Fachbereich Jugend, Soziales und Ordnung          | • Quartiersmanager                        |
| • Stadt Singen, Fachbereich Zentrale Aufgaben, Finanzen, Betriebe | • Baugenossenschaft Hegau eG              |
| • GWV städtische Wohnbaugesellschaft mbH Sanierungsbeauftragter   | • AWO, Arbeiterwohlfahrt                  |
| • Büro Both (Rahmenplan)  | • Johann-Peter-Hebel-Schule               |
| • Empirica, Berlin  | • Wessenbergschule                        |





## 2.7 Realisierung und Umsetzung

Ein großer Teil der im Rahmenplan für den Langenrain dargestellten Zielsetzungen konnten umgesetzt werden. So wurden zum Beispiel alle Gebäude im Sanierungsgebiet modernisiert und energietechnisch verbessert. Alle neu konzipierten Wohnungen verfügen nun über einen Balkon oder Freisitz. Ein Teil der in Zeilenbauweise errichteten Wohnblöcke wurde abgebrochen und durch eine neue Bebauung ersetzt. „Smarte Häuser“ gruppieren sich um Wohnhöfe,

bieten ein gutes Raumangebot zum Beispiel für junge Familien und schaffen neue städtebauliche Strukturen im Sinne einer gesunden Durchmischung. Das Wohnumfeld wurde neu gestaltet. Die asphaltierten Flächen wurden entsiegelt und im Zusammenhang damit konnten die Freibereiche in öffentliche, halböffentliche und private Flächen gegliedert werden. Die bisher asphaltierten oder mit sterilem Abstandsgrün belegten Flächen

wurden zu Mietergärten oder zu ansprechenden Außenanlagen verwandelt. Wie im Rahmenplan bereits verankert wurden die breiten Straßenquerschnitte durch neu geschaffene Baumquartiere reduziert. Damit wirkt der nun durch Bäume aufgelockerte und gegliederte Straßenraum ansprechender und trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.



Verbesserung des Wohnumfeldes durch Mietergärten und den Straßenraum gliedernde Baumquartiere









## Investitionen

Rund 4,1 Millionen Euro investierte die Baugenossenschaft Hegau in ihre Modernisierungsmaßnahmen. Die GVV, städtische Wohnbaugesellschaft mbH investierte 5,2 Millionen Euro in die Modernisierung von 8 Wohnhäusern im westlichen Langenrain und rund 6,2 Millionen Euro in den Neubau der 31 „smarten Häuser“. Ohne Zuschüsse durch Bund und Land wären diese Investitionen nicht ausgelöst worden. Die Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ liegen bei ca. 4,25 Millionen Euro.

Die Aufwertung des Wohnquartiers wirkt sich bis heute positiv für die gesamte Südstadt aus. So wurde zum Beispiel im Jahr 2007 der Neubau eines Nahversorgungszentrums ganz in der Nähe des Sanierungsgebiets fertiggestellt. In der Südstadt Singens können in Zukunft weitere neue Wohngebiete ausgewiesen werden, da sich das Image und das Umfeld dieses Bereichs verbessert und stabilisiert hat.





## 3.1. Einzelmaßnahmen

### 3.1.1. Modernisierung

Langenrain 1+3  
Langenrain 2  
Langenrain 4  
Langenrain 6  
Langenrain 8  
Langenrain 14  
Langenrain 16  
Langenrain 18 + 20  
Langenrain 26  
Langenrain 30 + 32  
Berliner Straße 11  
Berliner Straße 13  
Peter-Thumb-Straße 12 + 14

### 3.1.2. Ordnungsmaßnahmen

Langenrain 34  
Langenrain 36  
Langenrain 38  
Langenrain 40  
Langenrain 42  
Langenrain 44  
Berliner Straße 11 Nebengebäude







### 3.1.3. Beschreibung der Einzelmaßnahmen

Bei den Gebäuden im westlichen Bereich des Langenrain wurden die Grundrisse verändert und die Zahl der Wohnungen dadurch stark reduziert. Zum Beispiel waren im Gebäude Langenrain 2 früher 16 abgeschlossene Wohnungen. Nach der Zusammenlegung kleinerer Einheiten und der Neugestaltung der Grundrisse verfügt das Gebäude nun über 8 Wohnungen. Die neu geschaffenen und familienfreundlichen Wohnungen haben einen großzügigen Balkon und sind durch neue, wärmeschutzverglaste Fenster und Wärmedämmung leicht zu heizen. Bei fast allen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Wärmedämmung verbessert und es wurden neue Fenster eingebaut. Im Gebäude Langenrain 6 konnte mit dem Einbau einer behindertengerechten Wohnung auf die spezielle Situation eines Rollstuhlfahrers Rücksicht genommen werden. Bei Langenrain 8 blieben die Wohnungszuschnitte unverändert, um auch weiterhin kleine Wohnungen für Einpersonenhaushalte anbieten zu können.

Die Farbgebung der dem äußeren Erscheinungsbild nach ähnlichen Gebäude wurde so gewählt, dass mit der farbenfrohen Gestaltung Identifikationsmöglichkeiten geschaffen wurden. Das Farbkonzept trägt auch dazu bei, das Erscheinungsbild und das Image des Quartiers zu verbessern. So wurde zum

Beispiel beim Gebäude Langenrain 16 Abschied vom langweiligen Einheitsgrau genommen und eine orangerote Farbgebung gewählt. Dieses Gebäude bringt dadurch und durch die besondere Balkonkonstruktion eine besondere Wertigkeit in das Quartier.

Die Wohnungen im Gebäude Langenrain 4 wurden an Eigennutzer verkauft. Die Mischung von Mietern und Eigentümern trägt zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur im Gebiet bei.

Im Untergeschoss des Gebäudes Langenrain 14 befindet sich die Heizungsanlage, die alle Gebäude im westlichen Bereich des Langenrain versorgt. Die Heizung wird mit Holzpellets betrieben.

Die Gebäude im östlichen Bereich des Langenrain werden mit einer Holzhackschnitzelheizung mit Wärme versorgt. Diese Anlage befindet sich an der Überlinger Straße und versorgt noch weitere Gebäude in der näheren Umgebung. Beide Anlagen sind besonders umweltschonend und klimafreundlich.





### 3.1.4 Kinderhaus

Eine Spielstube für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren ist eines der vielfältigen Angebote, die der Kinderschutzbund in den Räumen des Kinderhauses geschaffen hat. Seit ein paar Jahren wird das Kinderhaus vom Kinderschutzbund und vom Stadtteilzentrum „Lilje“ gemeinsam genutzt. Im Rahmen der „Lilje“ finden Malkurse, Beratung für Hartz-IV-Empfänger und andere Aktivitäten statt. Auf diese Weise ergänzen sich die Aktivitäten des Kinderschutzbundes und des Stadtteilzentrums „Lilje“ vorteilhaft.

Der Künstler Antonio Zecca hat im Juni 2001 die Außenfassaden des Kinderhauses zusammen mit den Kindern und Jugendlichen des Quartiers Langenrain neu gestaltet. Dieses Kunstprojekt hatte zusammen mit anderen Aktionen des Künstlers Signalwirkung für die in den Folgejahren beabsichtigten Veränderungen.



vorher



nachher



## Neue städtebauliche Strukturen und „Smarte Häuser“

Im östlichen Bereich des Langenrain wurden die 1960 erbauten Wohnblöcke mit Einfachstwohnungen zum großen Teil abgerissen. Im Rahmenplan wurden die Grundlage für diese Vorgehensweise gelegt. Hier wurden die Vor- und Nachteile der Varianten „Erhalt des Bestandes in Kombination mit Neubauten“ oder „weitgehender Abriss und neue städtebauliche Strukturen“ abgewogen.

Realisiert wurden um Wohnhöfe gruppierte Einfamilienhäuser. Deren Anordnung und Lage auf dem Baugrundstück unterscheidet sich sowohl von der im Langenrain bisher vorkommenden Zeilenbauweise als auch vom konventionellen Einfamilienhausgebiet.

Die östliche Längswand eines „smarten Hauses“ befindet sich auf der Grundstücksgrenze des Nachbarn und die Stellplätze liegen jeweils zwischen den Gebäuden. Dadurch entstehen gut proportionierte Freiräume mit öffentlichen und halböffentlichen Bereichen. Die um zwei Wohnhöfe gruppierten 31 Häuser sind zweigeschossig und haben ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Grundstücksgröße liegt zwischen ca. 200m<sup>2</sup> und ca. 350m<sup>2</sup>.

Diese Neubaumaßnahme wurde von der GVV, städtische Wohnungsbau-gesellschaft durchgeführt.





## Privatisierung

Der Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen trägt zu einer stabilen Bewohnerstruktur bei. Bereits im Rahmenplan wurde auf den Zusammenhang zwischen kostengünstigem Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum und einer gesunden sozialen Durchmischung hingewiesen.

Beide großen im Sanierungsgebiet beteiligten Wohnungsbauunternehmen haben einen Teil der Wohnungen an Eigentümern verkauft. Das Gebäude Langenrain 4 kann hier als Beispiel dienen. Die ursprünglich 16 Einfachwohnungen wurden zusammengelegt und dadurch auf 10 reduziert. Die neu mit Balkonen und familienfreundlichen Grundrissen gestalteten Wohnungen wurden an Eigentümern verkauft.

Die Wohnungsbaugesellschaften GVV, städtische Wohnbaugesellschaft und die Baugenossenschaft Hegau haben mit dieser Vorgehensweise gute Erfahrungen gewonnen.



# Quartiersmanagement

Der Quartiersmanager hatte die Aufgabe, ein Bindeglied zwischen Bewohnern, Lenkungsgruppe, sozialen Trägern und Wohnungsbau-gesellschaften darzustellen. Weiterhin war er dafür zuständig, die zum Beispiel durch die Abbrüche notwendig werdenden Umzüge zu

organisieren und die Betroffenen zu betreuen.

Seine Aufgabe war es auch, beim Aufbau des Stadtteilzentrums mitzuwirken. Durch die guten Kontakte zu den Bewohnern war es dem Quartiersmanager in vielen Fällen möglich, bei der Umsetzung

der im Rahmenplan formulierten Zielsetzungen vor Ort und gemeinsam mit der Quartiersbevölkerung mitzuwirken. Die Tätigkeit wurde im Rahmen einer Anstellung beim Sanierungsbeauftragten GVV ausgeführt.

Raphael Schropp krepelt im Langenrain die Ärmel hoch – Aufgaben im Stadtteil neu verteilt

## Neuer Manager für die „Soziale Stadt“

Der neue Quartiersmanager im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Langenrain“ heißt Raphael Schropp. Er tritt die Nachfolge des aus Krankheitsgründen ausgeschiedenen Manfred Dötschel an. Mit ihm ändert sich auch die Aufgabenkonzeption des Quartiersmanagements und die Arbeitsverteilung der Lenkungsgruppe.

VON  
GUDRUN TRAUTMANN

Siegen – Raphael Schropp ist in der „Sozialen Stadt“ kein Unbekannter. „Die Leute kennen mich“, sagt er, „weil ich in dem Gebiet schon vier Häuser entrümpelt habe.“ Und auch dem Sanierungsleiter, der städtischen Wohnungsgesellschaft GVV, ist die Vita des neuen Quartiersmanagers nicht fremd. Raphael Schropp war schon Ende 2000, als die Stelle ausgeschrieben wurde, mit seiner Bewerbung im engeren Kreis der Kandidaten. Nun hat die Stadt bei der Wiederbesetzung der Stelle auf die alte Bewerberliste zurückgegriffen und den Albrecht-Mann engagiert.

Mit der Neuvergabe der Vor-Ort-Beauftragung ändert sich aber auch der Aufgabebereich des Quartiersmanagers. War der Vorgänger Manfred Dötschel noch wesentlich in die Gestaltung des Rahmens für die Soziale Stadt einbezogen, so geht es mittlerweile noch mehr um die praktische Umsetzung des in den vergangenen zwei Jahren erarbeiteten Handlungskonzeptes. Das zeichnet sich unter anderem auch an den Bürozeiten des Quartiersmanagers ab. Raphael Schropp wird immer nachmittags von 14 bis 19 Uhr im Langenrain anwesend sein. Der selbstständige Unternehmer, der sein Entrümpelungsunternehmen nicht ganz aufgeben will, arbeitet bei der GVV nur Teilzeit. In seiner Hand liegt in erster Linie das Umzugsmanagement. Etwa 40 bis 50 Umzüge stehen noch aus. Da muss mit den Bewohnern eine Menge verhandelt werden.



Der neue Quartiersmanager im Langenrain ist nicht neu in der „Sozialen Stadt“. Raphael Schropp hat schon früher bei Umzügen geholfen. Er kennt die Stimmung im Gebiet.

BILD: SABINE TESCHÉ

wickelt. Er will schon heute, also lange vor dem Umzug, mit den Mietern zusammen Ordnung in Keller und Speicher bringen. „Die Häuser sollen wohnlicher werden“, sagt er und hat schon einen Container bestellt.

Und dann hat er angeregt, die Abfuhrtermine der gelben Säcke von Montag auf einen anderen Wochentag zu verlegen. „Am Samstagabend denkt im Langenrain niemand daran, die

cke mit Müll vollgestopft. Schropp kann sich in solchen Kellerräumen viel besser kleine Werkstätten vorstellen. Doch solche Ideen müssen mit der Lenkungsgruppe und vor allem mit der GVV abgesprochen werden.

Schropp hat sich noch andere Dinge überlegt, die erst besprochen werden müssen. Als gelernter Koch mit 13 Jahren Berufserfahrung würde er gerne mit den Bewohnern im Langenrain

nicht immer besser sein“, sagt er und hat sich auch schon gefragt, ob nicht die Siegener Tafel hier mitmachen würde.

Doch zuerst will Raphael Schropp mit seinem Büro wieder anziehen. Das soll im Langenrain 10 entstehen, direkt neben der Wohnung, in der die Jugendlichen nun endlich ihre kleine Computerrstation bekommen. Damit ist das Problem des fehlenden Treffs

Der neue Quartiersmanager ist eher ein Mann der Tat, als einer der großen Entwürfe. Das überlässt er anderen. Da ist zum einen die Chefin für Sanierungsfragen Gundula Fischer bei der GVV, die künftig die Quartiersversammlungen leiten wird. Da ist auch noch die neutrale Gesellschaft Empirica, die die Lenkung des gesamten Entwicklungsprozesses im Langenrain übernimmt. Er hat sich daran gewöhnt

## Bürgerbeteiligung

Die Bewohner des Gebiets konnten frühzeitig in die Planungsprozesse einbezogen werden. Die Starterkonferenz am 10. Januar 2001 mit ca. 200 Teilnehmern war der Auftakt für die im Anschluss an diese Veranstaltung stattfindenden Themenrunden. An diesen Runden nahmen jeweils ca. 15 Interessierte teil. Die Ergebnisse wurden in

den Rahmenplan und in die dort verankerten handlungsbezogenen Aussagen eingearbeitet.

In Bürgerveranstaltungen wurden die Bewohner über die weitere Vorgehensweise informiert und in die Lösungsfindung einbezogen. So gab es zum Beispiel „Treppenhausgespräche“, bei welchen die Bewohner über den Stand der

Planung und die damit verbundenen nächsten Schritte informiert wurden. Parallel zu diesen Veranstaltungen war es Aufgabe des Quartiersmanagers, die Anliegen der Bewohner wahrzunehmen und in die Lenkungsgruppe einzubringen.





## Fazit

Das Gebiet hat sich in seinem Erscheinungsbild, in seiner Bewohnerstruktur und in seinem Image vorteilhaft verändert. Die Modernisierungsmaßnahmen und Neugestaltung des Wohnumfeldes tragen wesentlich dazu bei, dass das ursprünglich vorhandene negative Image weitgehend ins Positive verwandelt werden konnte. Der östliche Bereich mit den smarten Häusern ist mit dem durch Reihenhäuser geprägten angrenzenden Gebiet zusammengewachsen. Der westliche Bereich wurde durch die Modernisierungsmaßnahmen, Mietergärten und durch die großzügigen Außenanlagen aufgewertet.

Die Veränderungen wurden auch durch die Projekte ausgelöst, die durch das Bundesmodellprogramm „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ auf den Weg gebracht werden konnten. Dazu gehören vor allem auch das Stadtteilzentrum „Lilje“ und die von diesem Zentrum ausgehenden Angebote und Projekte. (Siehe Abschlussdokumentation „Lokales Kapital für Soziale Zwecke“, Juli 2008)

Mit den über das Programm „Soziale Stadt“ bereitgestellten Fördermitteln war es möglich, die Investitionsbereitschaft der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu wecken und damit grundlegende und nachhaltige städtebauliche Verbesserungen im Sanierungsgebiet auszulösen.



Das Sanierungsgebiet „Langenrain“ kann als Modell für den zeitgemäßen Umgang mit den städtebaulichen Strukturen der Nachkriegszeit dienen. Die Zeilenbauweise mit dem von den Bewohnern nicht nutzbaren und oft steril wirkendem Abstandsgrün und dem großen Anteil an versiegelten Flächen kann durch differenzierte Neugestaltung der Freiräume weiterentwickelt werden. Dabei spielen Mietergärten, Spielmöglichkeiten für Kinder, die Gliederung und Gestaltung von überdimensionierten Straßenräumen eine wesentliche Rolle.

Der Rückbau der in Zeilenbauweise errichteten gleichförmigen Wohnblöcke in Teilbereichen durchbricht die vorhandene großmaßstäbliche städtebauliche Struktur, so dass abwechslungsreiche, angemessene und maßstäbliche Raumbildungen entstanden sind.



# Anhang

## Übersicht über Ausgaben und Zuschüsse SSP-Programm „Soziale Stadt-Langenrain“

Finanzbedarf  
4.382.580,19 €

Anteil Stadt 40 %  
1.753,032,19 €

Zuschuss Bund, Land 60%  
2.629.548,00 €

Die durch das Sanierungsgebiet ausgelösten privaten Investitionen liegen ein Vielfaches über den aufgewendeten Zuschüssen. Dadurch wurde eine nachhaltige, über die Grenzen des Sanierungsgebiet hinausgehende wirtschaftliche Entwicklung ausgelöst.



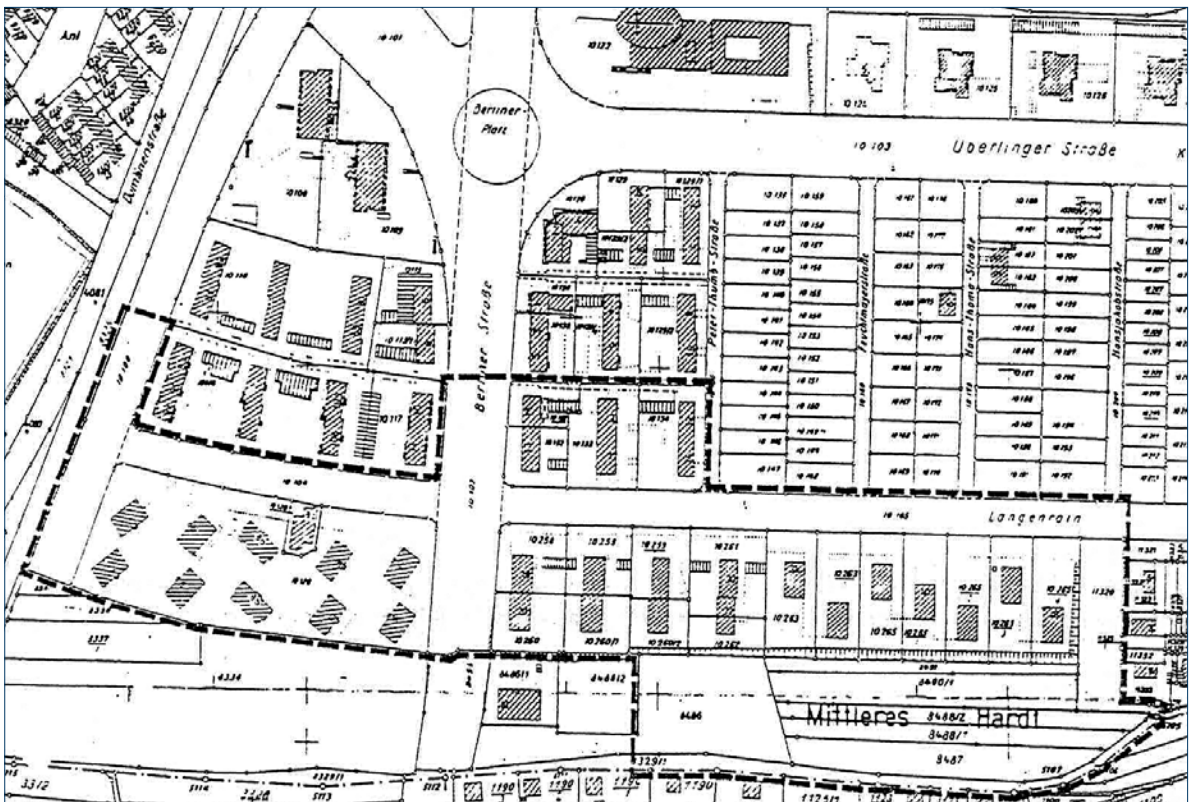
Luftbild 2006

Neubaumaßnahme „Smarte Häuser“





Sanierungsgebiet Langenrain im Zusammenhang mit der Südstadt



Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch



Entwurf der Außenanlagen / Landschaftsarchitekten Thomas Gnädinger und Thomas Mutter







Schwarzplan der Stadt Singen

Das Quartier Langenrain



# Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg: Bauherrenpreis 2000-2006

## Anerkennung

**Bauherrin:**  
GVV Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Singen mbH  
Julius-Bührer-Straße 4  
78244 Singen

**Architekten:**  
Einfamilienhäuser:  
Wolfgang Riede  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Julius-Bührer-Straße 4  
78244 Singen

**Mehrfamilienhäuser 10-16:**  
Mangold und Thoma  
Freie Architekten  
Wehrdstraße 7  
78224 Singen

**Mehrfamilienhäuser 2-8:**  
Wintter und Wintter  
Freie Architekten  
Lindenstraße 1  
78224 Singen

**Landschaftsarchitekten:**  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Gnädinger  
Freier Garten- und  
Landschaftsarchitekt  
Trottengasse 7  
78224 Singen

**in Arbeitsgemeinschaft mit**  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Mutter  
Freier Garten- und  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Riederhüttenweg 16  
86529 Schrobenhausen

## Landeswettbewerb des Wirtschaftsministeriums und der Architektenkammer Baden-Württemberg

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
Sanierungsgebiet Langenrain – Soziale Stadt**

**Langenrain**  
78224 Singen

Die städtebaulichen Eingriffe haben dem Siedlungsgebiet mehr Vielfalt gegeben – Vielfalt der Bauformen und damit Vielfalt der Bewohner. Der Altbaubestand (Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise) erhielt neue Grundrisse, die heutigen Wohnbedürfnisse entsprechen, die angefügten Balkone schaffen nutzbare Außenräume, Wärmedämmmaßnahmen sind selbstverständlich und verbinden sich mit einem frischen und freundlichen Gesicht. Einige Altbauten sind abgerissen. Hierdurch ist Platz geschaffen für Einfamilienhäuser, die flächensparend sind und zugleich alle Anforderungen an ein modernes, offenes Haus erfüllen. Sogar das Auto findet „vor der Haustür“ Platz und wird gestalterisch geschickt eingebunden.

Die Jury  
Stuttgart, den 10. Oktober 2007



Dr.-Ing. Eckart Rosenberger  
Vizepräsident der Architektenkammer  
Baden-Württemberg  
und Vorsitzender des Preisgerichts



Ernst Pfister, MdL  
Wirtschaftsminister des  
Landes Baden-Württemberg



**Architektenkammer  
Baden-Württemberg**



**Baden-Württemberg**  
WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

# Impressum

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Dokumentation vorwiegend die männliche Sprachform verwendet.

## Redaktion

Stadt Singen  
Fachbereich Bauen  
Abteilung Stadtplanung

Tilo Brügel  
Telefon 0 77 31 / 85 340  
stadtplanung.stadt@singen.de

Julius-Bührer-Straße 2  
78224 Singen (Hohentwiel)

## Bildnachweis

Stadt Singen  
empirica, Berlin  
Städtische Wohnbaugesellschaft Singen GW  
Baugenossenschaft Hegau  
Thomas Gnädinger  
Veröffentlichung Hannes Ott, Bohlingen 2008  
Sabine Tesche, Singen  
u. a.

## Textquellen

Städtische Wohnbaugesellschaft Singen GW  
empirica, Berlin

## Layout und Druck

DESIGNUM, Radolfzell  
Agentur für  
Corporate Design  
www.designum.de

Singen, Februar 2009

