

WOHNEN IN ALLEN LEBENSPHASEN

Bericht zur Nachuntersuchung
der Pilotprojekte aus dem Modellvorhaben WAL
des Experimentellen Wohnungsbaus

Materialien zum Wohnungsbau

Inhalt

Vorwort

1. Einführung

1.1	Modellvorhaben „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“	6
1.2	„Wohnen in allen Lebensphasen“ – eine Annäherung	8
1.3	Merkmale und Anforderungen von Lebensphasen	12
1.4	Orte eines „Wohnen in allen Lebensphasen“	12
1.5	Nachuntersuchung WAL – das Arbeitsprogramm	14

2. Steckbriefe der Projekte

2.1	Augsburg Spitalgasse Mehrgenerationenwohnen im historischen Gebäude	18
2.2	Bamberg Andreas-Hofer-Straße Miteinander Wohnen	20
2.3	Bobingen Dr.-Lehner-Straße Flexibles Wohnen für alle Lebensphasen	22
2.4	Hof Am Sigmundgraben Vielfalt in einem Gebäude	24
2.5	München Pertisaustraße Alle(s) unter einem Dach	26
2.6	Neu-Ulm Wilhelmstraße Große Angebotsvielfalt durch gute Vernetzung	28
2.7	Nürnberg Dresdener Straße 50 plus oder mit körperlicher Beeinträchtigung	30
2.8	Oberammergau Am Rainenbichl Private Initiative mit sozialem Anspruch	32
2.9	Regensburg Schlesierstraße Nachverdichtung mit integrativem Ansatz	34
2.10	Rödental Schlesierstraße Partnerschaftlich organisierte Quartierslösungen	36
2.11	Straubing Sedanstraße Ausdifferenzierung unterschiedlicher Wohnformen	38
2.12	Würzburg Ludwigkai Vielfalt aus Alt und Neu im Baulichen und im Sozialen	40

3. Thematische und inhaltliche Vertiefung

3.1	Die Bewohnerperspektive	42
3.2	Städtebauliche Einbindung der Wohnanlagen	46
3.3	Die Modellprojekte vom Einzelgebäude bis zum Quartier, von der Modernisierung bis zum Neubau	48
3.4	Konzepte der sozialen Unterstützung und professionellen Betreuung bei Bedarf	50
3.5	Begegnungs- und Kommunikationsbereiche	54
3.6	Freiflächengestaltung	58
3.7	Erschließungssysteme	60
3.8	Grundrisse für alle Lebensphasen	68
3.9	Barrierefreie Gestaltung	74
3.10	Bewohnerzusammensetzung und Belegungsmanagement	78
3.11	Wirtschaftlichkeit	80

4. Thesen und Empfehlungen

4.1	Anpassungsfähigkeit von Wohnungen	83
4.2	Zukunftsfähigkeit im Bestand	84
4.3	Quartiersbezogene Betrachtung	85
4.4	Bauliches und Soziales	86
4.5	Maßstäblichkeit und Zonierung	87
4.6	Belegungsmanagement	88

5. Anhang

5.1	Normen, Richtlinien und Fördergrundlagen	90
5.2	Verwendete Literatur	92
5.3	Weiterführende Literatur	93
5.4	Impressum	96

Bayern.
Die Zukunft.

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die älter werdende Gesellschaft ist neben der aktuellen Zuwanderung eine der wesentlichen Herausforderungen für den Wohnungsbau in Bayern. Es ist erfreulich, dass wir heute die Aussicht auf ein längeres Leben haben, aber wir müssen uns in vielen Bereichen darauf einstellen.

Es ist für die meisten Menschen wichtig, auch im fortgeschrittenen Alter in der vertrauten Umgebung und in der eigenen Wohnung bleiben zu können – auch dann, wenn der Bedarf an Unterstützung zunimmt. Ziel der bayerischen Wohnungspolitik ist es, mit einem angemessenen Wohnangebot die Voraussetzung für eine frei bestimmte Lebensgestaltung zu schaffen, auch wenn körperliche Einschränkungen eintreten oder die geistige Fitness nachlässt.

Das Modellvorhaben „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ wurde bereits im Jahr 2005 vom Experimentellen Wohnungsbau der Obersten Baubehörde initiiert, um für die besonderen Anforderungen des altengerechten Wohnens geeignete Wohnkonzepte zu entwickeln und zu realisieren. Es ist dem großen Engagement aller beteiligten Akteure zu verdanken, dass zwölf Pilotprojekte nach den Zielen des Modellvorhabens WAL umgesetzt werden konnten und inzwischen seit mehreren Jahren im laufenden Betrieb sind.

Nach Abschluss des Modellvorhabens erfolgte eine umfangreiche Nachuntersuchung, deren Ergebnisse nun in Form dieser Broschüre vorliegen. Planern, Bauherren, Trägern sozialer Dienstleistungen, sozial ehrenamtlich Tätigen, aber auch Entscheidungsträgern in der Politik soll diese Publikation praxisnahe Hinweise für Planungs- und Umsetzungsstrategien bei zukünftigen vergleichbaren Aufgabenstellungen bieten.



Joachim Herrmann

Bayerischer Staatsminister des Innern,
für Bau und Verkehr
Mitglied des Bayerischen Landtags



Gerhard Eck

Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr
Mitglied des Bayerischen Landtags

EINFÜHRUNG

1.1 Modellvorhaben „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“

Für die meisten Menschen ist es wichtig, im Alter aktiv und vital zu sein und den Alltag selbst gestalten zu können. Dazu gehört auch, in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Quartier mit den aufgebauten sozialen Beziehungen alt werden zu können. Mit der steigenden Zahl älterer Menschen und der zunehmenden Lebenserwartung nimmt aber die Zahl derer zu, die bauliche Hindernisse wie Treppen oder Schwellen immer schwerer überwinden können oder im Alltag Unterstützung benötigen, bis hin zu einer ggf. auch vorübergehenden Betreuung oder Pflege.

Das barrierefreie Bauen berücksichtigt, dass nicht alle Menschen bei guter Gesundheit alt werden, ermöglicht weitgehend selbstbestimmtes Wohnen auch bei zunehmender Gebrechlichkeit und erleichtert eine ggf. notwendige Betreuung im eigenen Zuhause. Wohnhäuser mit minimierten Barrieren, ausreichende Bewegungsflächen und ein hindernisfreies, sicheres Wohnumfeld sind nur einige Aspekte, die hierbei eine Rolle spielen. Damit garantiert die Barrierefreiheit einen hohen und altersunabhängigen Wohnwert für verschiedenste Lebenssituationen.

2004 initiierte die Oberste Baubehörde im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus das Forschungsprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen“. Dieser Aufgabenbereich des Ministeriums nimmt sich im Rahmen von wissenschaftlichen Untersuchungen und modellhaften Baumaßnahmen Themen an, die für die Zukunft des Wohnens wichtig sind. Neben technisch akzentuierten Fragen sind dies auch Herausforderungen, die sich aus dem Wandel in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung, sozialen Veränderungen oder Weiterentwicklung von Lebensstilen ergeben. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zehn Mehrfamilienhäuser unter Einbindung der Nutzer hinsichtlich ihrer Eignung für sich im Laufe eines Lebens ändernde Wohnbedürfnisse analysiert. Die Erkenntnisse flossen in die Ziele des im darauf folgenden Jahr begonnenen Modellvorhabens „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ ein. Zentrale Zielsetzung der Auslobung zum Modellvorhaben war es, „beispielhafte Wohnkonzepte zu entwickeln und umzusetzen, die auf unterschiedliche Weise den demografischen Veränderungen gerecht werden“ und „anpassungsfähige Lösungen bieten, die für den langen Zeitraum des aktiven Alters Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind“. Mit verschiedensten Wohnungsgrößen und -formen sollte die „Möglichkeit zum Umzug innerhalb einer Wohnanlage eröffnet werden“. Umzusetzen waren „Wohnprojekte mit unterschiedlichen Altersgruppen oder Wohngruppen in einem Wohnumfeld mit durchmischter Altersstruktur.“ Barrierefreiheit war sowohl für die Wohnungen im Neubau als auch für das Wohnumfeld zu gewährleisten. Mit dieser Forderung ging der Experimentelle Wohnungsbau deutlich über die zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Anforderungen und die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen hinaus. Im Bestand galt es, bauliche Schwellen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu reduzieren. Erwartet wurden nicht nur Neubaulösungen. Gerade auch mit Um- und Ausbauten oder der Modernisierung von bestehenden Gebäuden sollten die Programmziele erreicht werden. Neben den baulichen Komponenten waren „wirtschaftliche Konzepte zu gegenseitiger Hilfestellung, Betreuung und

Service“ Bestandteil der WAL-Zielsetzungen. Nachbarschaftlich organisierte und professionelle Unterstützungs- und Pflegeangebote für den Bedarfsfall sollten für die Bewohnerinnen und Bewohner die Voraussetzung schaffen, so lange wie möglich im eigenen Zuhause leben zu können.

Mit Zuschüssen des Freistaats Bayern unterstützte Architektenwettbewerbe und Plangutachten sowie in einem Fall auch eine vorbereitende Sozialstudie waren bei allen Projekten Instrumente der Qualitätssicherung in der Konzeptphase. Die fachliche Begleitung der Projekte durch die Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung und durch den Experimentellen Wohnungsbau der Oberste Baubehörde gewährleistete eine zielgerichtete Umsetzung der WAL-Maßgaben im Rahmen der Wirtschaftlichkeitskriterien des geförderten Wohnungsbaus. Den Akteuren des Modellvorhabens wurden in vier gemeinsamen Treffen weiterführende Informationen vermittelt sowie die Möglichkeit zu vertieftem Erfahrungsaustausch gegeben.

Elf Neubauten und Modernisierungen wurden zwischen 2009 und 2011 realisiert, ein Neubauquartier wurde zwischen 2012 und 2014 gebaut. Bei einigen Standorten entstanden und entstehen weitere Bauabschnitte auch nach Abschluss der offiziellen Projektlaufzeit. Die Maßnahmen zeigen das breite Spektrum möglicher Lösungen für den städtischen Maßstab wie für den ländlich geprägten Raum. Ein dreizehntes Projekt in Kaufbeuren wurde nach den Zielen des Modellvorhabens geplant und umgesetzt. Letztlich entschied sich die Bauherrin aufgrund einer Nachfrage von Mieterhaushalten mit zu hohem Einkommen gegen eine staatliche Wohnraumförderung. Dieses Projekt ist daher nicht Bestandteil der Nachuntersuchung.

Die Pilotprojekte haben die Spielräume der Aufgabenstellung in vielfältigster Weise genutzt und spiegeln dabei gleichzeitig regionale Besonderheiten sowie Anforderungen aus dem direkten sozialen und baulichen Umfeld wider. Vom Umbau eines historischen Gebäudes bis zum zeitgemäßen Ersatzneubau reicht die Bandbreite baulicher Vorhaben. Anpassungsfähige Maisonette-Grundrisse, variantenreiche Etagenwohnungen und Senioren-Wohngemeinschaften bieten Wahlmöglichkeiten für alle Lebenssituationen. Die Möglichkeiten der Anpassung eines Wohnhochhauses aus den 1960er Jahren in einem Gebiet mit hoher Wohnungsnachfrage wird ebenso ausgelotet wie die Chancen, die ein Neubau auf einem innerörtlichen Umwandlungsgrundstück gegen drohende Abwanderungstendenzen bieten kann. Die sozialen Konzepte reichen von informeller gegenseitiger Unterstützung über selbstorganisiertes ehrenamtliches Engagement bis zu im Rahmen dieses Modellvorhabens aufgebauten Quartierskonzepten durch die Wohnungsunternehmen oder Einbindung in kommunale Senioren- und Pflegenetzwerke. Auch die Finanzierung kann sich sehen lassen: Für den Bau bzw. die Modernisierung der insgesamt 562 Wohnungen wendete der Freistaat Bayern fast 38 Mio. Euro Wohnungsbaufördermittel auf.

Zwei Jahre nach Abschluss des Modellvorhabens beauftragte der Experimentelle Wohnungsbau die Büros Dirtheuer und Salm & Stegen mit der Nachuntersuchung der zwölf WAL-Wohnanlagen, die sowohl die baulichen Lösungen wie auch die sozialen Angebote der Pilotprojekte umfasst und Empfehlungen für den Wohnungsbau formuliert, der die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensphasen berücksichtigt.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Experimenteller Wohnungsbau

München, Juni 2016

1.2 „Wohnen in allen Lebensphasen“ – eine Annäherung

Betrachten wir das Wohnen der Generationen in ihrer Vielfalt, könnte der Leitsatz „Wohnen in allen Lebensphasen“ die wesentliche Grundlage für unser Planen und Bauen sein.

Im Gegensatz zu früher ziehen heute immer mehr Menschen um, wenn die Wohnung am falschen Ort liegt, zu groß, zu klein, zu eng, zu wenig komfortabel oder einfach nicht anpassungsfähig ist. Auch die Miethöhe oder gesundheitsbedingt erforderliche Anpassungen können einen Umzug erforderlich machen. Die Bereitschaft für einen Wohnungs- oder gar Ortswechsel sinkt jedoch mit zunehmendem Alter (u.a. Teti et al. 2013, S. 3). Treten körperliche Einschränkungen auf, wird ein Umzug immer beschwerlicher und es werden Ängste hervorgerufen, wenn die vertraute Umgebung verlassen werden muss.

Die höhere Lebenserwartung und das gesteigerte Bewusstsein für die Qualität einer frei bestimmten Zeit als nicht mehr berufstätiger Mensch führen zu einem Wandel der Wertigkeit des Alters. Ein Wohnen im Heim wird von den meisten Menschen nur noch als letzter Ausweg im Falle von sehr starken körperlichen und geistigen Einschränkungen gesehen. Das aktive Alter wird für Viele zum Lebensziel. Die eigene finanzielle Vorsorge und die persönliche Gestaltung des Alters rücken immer mehr in den Vordergrund. Ältere Menschen schätzen freie Wahlmöglichkeiten der eigenen Versorgung und damit eine möglichst langandauernde Selbstbestimmtheit.

Der demografische Wandel in Bayern

Der demografische Wandel in Bayern wird im Demografie-Leitfaden der Bayerischen Staatsregierung mit fünf Aussagen beschrieben:

- ▶ wir bekommen weniger Kinder
- ▶ wir werden älter
- ▶ wir werden langfristig weniger
- ▶ wir leben öfter alleine
- ▶ wir werden „bunter“

(Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Die niedrige Geburtenhäufigkeit von durchschnittlich 1,34 Kindern pro Frau in Bayern führt zusammen mit der zunehmenden Lebenserwartung zu einer Alterung der Bevölkerung. Hiervon sind alle Gebiete in Bayern jedoch mit unterschiedlicher Intensität betroffen. Bis zum Jahr 2032 rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung mit einem Anstieg des bayernweiten Durchschnittsalters von heute 43,3 auf dann 46,5 Jahren.

Der durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu erwartende Bevölkerungsrückgang wird in Bayern noch bis zum Jahr 2031 durch positive Wanderungsgewinne und eine steigende Lebenserwartung aufgefangen. Ferner rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung gegenüber 2014 damit, dass die Einwohnerzahl in Bayern bis zum Jahr 2034 noch um geschätzte 5 % wachsen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es regional starke Unterschiede gibt. Vor allem die größeren Verdichtungsräume sowie einige ländliche Gebiete im zentralen Südbayern können mit weiteren Bevölkerungszuwächsen rechnen. Für den ländlichen Raum insgesamt und vor allem die Gebiete im Norden und Osten Bayerns werden eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert, die dort in erster Linie auf ein Geburtendefizit zurückzuführen ist.

Als Ergebnis der sich verändernden Bevölkerungsstruktur verändern sich auch die Altersstruktur der Erwerbstätigen und die Haushaltsstrukturen. Überlagert wird diese Entwicklung durch ein Ausdifferenzieren unterschiedlichster Lebensstile, was schließlich eine Nachfrage nach ganz neuen Wohn- und Arbeitsformen nach sich zieht.

Seit dem Beginn der statistischen Aufzeichnungen durch die statistischen Ämter des Bundes und der Länder Ende der 1950er Jahre werden die Haushalte in Deutschland tendenziell kleiner. Die Auswertungen aus dem Jahr 2011 zeigen einen deutlichen Rückgang der Zahl der Familien (hierzu werden Zweigenerationen-Haushalte gezählt, in denen Eltern mit mindestens einem minderjährigen Kind leben; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011, S. 30). Der Anteil der Einpersonen-Haushalte an den Privathaushalten steigt fast überall kontinuierlich. Alleinlebende und Alleinerziehende nehmen zu und werden vermehrt preiswerten Wohnraum suchen. Lebensformen sind nicht mehr so langlebig wie früher. Das private Leben verläuft immer mehr in unterschiedlichen Phasen: Single, Familie, Alleinerziehend, Patchwork etc. Menschen mit Behinderung fordern ihr Recht auf Selbstbestimmung, ebenso wie ältere Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchten, ob alleine, als betreute Wohngemeinschaft oder aktive Senioren-WG. Auch das Arbeitsleben sowie die Arbeitszeiten und Arbeitsformen differenzieren sich aus und haben Folgen für die Ansprüche an das häusliche Umfeld (abtrennbare Bereiche für Homeoffice, flexible technische Ausstattung, Mehrfachnutzung von Räumen etc.).

Mehr als ein Drittel aller Privathaushalte waren 2011 in Bayern Einpersonen-Haushalte. Zusammen mit den Zweipersonen-Haushalten lag der Anteil 2011 bei 72 Prozent (Statistisches Bundesamt 2012). Rund acht Prozent aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt und ein Fünftel aller Haushalte besteht ausschließlich aus Senioren (Zensus 2011).

Wie sich die Anteile in den zwölf Projektstandorten des Modellvorhabens zusammensetzen, zeigt folgende Tabelle im Überblick:

Projektstandorte	Bevölkerung 2011	Geburtenrate pro 1000 EW 2011	Sterberate pro 1000 EW 2011	natürliche Bevölkerungssaldo 2011	Anzahl Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm 2011	private Haushalte insgesamt 1987	private Haushalte insgesamt 2011	Anteil der Einpersonenhaushalte an den Privathaushalten 1987	Anteil der Einpersonenhaushalte an den Privathaushalten 2011	Anteil alleinerziehende Elternteile 2011	Anteil Haushalte mit ausschließlich Senioren 2011
Augsburg	269.402	8,36	1,05	-567	145.240	75,1	116.776	138.889	42%	47%	7%	22%
Bamberg	70.712	8,15	1,21	-280	42.109	78,9	33.261	39.018	42%	48%	8%	20%
Bobingen	16.409	8,11	0,96	-24	7.272	100,4	5.157	6.844	25%	28%	7%	22%
Hof	44.511	7,57	1,46	-313	27.994	82,6	23.906	23.577	37%	45%	8%	26%
München	1.364.920	10,88	0,79	4006	765.681	70,8	652.904	732.793	50%	50%	6%	19%
Neu-Ulm	153.300	3,36	0,34	-2	78.162	96,9	19.630	72.748	34%	34%	8%	21%
Nürnberg	490.850	9,33	1,12	-910	271.737	76,3	235.304	254.871	42%	47%	7%	22%
Oberamergau	5.108	5,68	1,27	-36	2.912	86,6	2.171	2.562	35%	39%	10%	29%
Regensburg	136.352	9,01	0,97	-92	84.004	72,5	63.950	80.275	48%	53%	6%	16%
Rödental	13.197	7,27	1,16	-57	6.534	100,4	4.816	5.901	25%	32%	9%	23%
Straubing	44.642	7,53	1,34	-260	24.136	86,9	17.921	21.825	36%	43%	9%	22%
Würzburg	124.449	8	1,12	-405	75.729	74,5	63.524	71.221	48%	52%	6%	18%

Tabelle | Ausgewählte statistische Vergleichszahlen
Quelle | Statistisches Bundesamt Zensus 2011 u. 1987

Planungen im Wohnungsbau für eine ältere und buntere Gesellschaft müssen sich daher heute vermehrt mit umfassenderen Ansprüchen auseinandersetzen. Gleichzeitig sollten auch die verschiedenen Stufen des Älterwerdens berücksichtigt werden. Wohnungsgrundrisse sollten anpassungsfähiger sein und unterschiedlichen Aktivitätsstufen gerecht werden. Eine selbstbewusstere ältere Generation wird bei der Gestaltung der eigenen Wohnung und des eigenen Umfelds mitwirken wollen.

Noch bis Mitte der 1960er Jahre bestimmte das Raumbedürfnis der „Normalfamilie“ die Grundlage des Wohnungsbaus. Im Laufe der Jahre haben sich das Geburtenverhalten, das Familienleben und damit die Haushaltsstrukturen insbesondere der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund grundlegend verändert. Mit dem Nachzug von Familienangehörigen der in Bayern lebenden Migranten wurde entgegen dem allgemeinen Trend die Bildung von Mehrpersonen-Haushalten gefördert (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011, S. 30). Wenn sich die Prognosen bewahrheiten, haben wir in 20 Jahren ein breit gefächertes Bild unterschiedlichster Haushaltsstrukturen, die mit dem aktuellen Verständnis für den Wohnungsbau nicht mehr zur Deckung gebracht werden können. Die Grundriss- und Gebäudekonzepte unserer Wohnungen, insbesondere bei Gebäuden aus den 1950er bis zu den späten 1990er Jahren (ca. 60% des Wohnungsbestandes in Westdeutschland und ca. 40% in Ostdeutschland), können durch ihre geringe Anpassungsfähigkeit kein altengerechtes Wohnen ermöglichen oder nur mit großem Aufwand umgestaltet werden.

Das Ausdifferenzieren der Haushaltsstrukturen in Verbindung mit der strukturellen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung (demografischer Wandel) waren in den vergangenen Jahren die wesentlichen Ursachen für verstärkte Aktivitäten unterschiedlichster Fachdisziplinen für neue Wohnkonzepte. Neben der Herausforderung, die Wohnungsanzahl aufgrund der Migration nach Bayern deutlich zu erhöhen, wird ein zukunftsfähiger Wohnungsbau dieser Ausdifferenzierung gerecht werden müssen. Die richtige Wohnung, die alle Bedürfnisse gleichwertig befriedigt, wird es nicht geben. Es geht vielmehr darum, bestimmte Grundvoraussetzungen zu erfüllen, die den Bewohnern einen möglichst langen und angenehmen Verbleib in ihrer Wohnung ermöglichen. Dabei geht es bspw. um die Anzahl der Zimmer und die Flexibilität bei der Umnutzung oder gar Abtrennung einzelner Räume wenn Kinder etwa ein- oder ausziehen oder ein Partner pflegebedürftig wird. Natürlich können nicht alle Wohnungen gleichermaßen ausgestattet werden. Vornehmliches Ziel von Modellprojekten, Forschungsvorhaben und Förderprogrammen war und ist es, Herangehensweisen, Organisationsmodelle und Bauformen herauszuarbeiten, die ein selbstbestimmtes Leben in nachbarschaftlich unterstützenden, zum Teil großfamilienähnlichen Strukturen ermöglichen (Prinzip der inneren Nähe bei äußerer Distanz, Zusammenleben unter Betonung der Autonomie jedes Einzelnen).

Zwischen 2005 und 2015 wurden bundesweit zahlreiche Einzelprojekte mit Zielstellungen wie u.a. „Mehrgenerationenwohnen“, „generationenübergreifendem Wohnen“, „gemeinschaftlichem Wohnen“, „Seniorenwohnen“ oder „Wohnen im Generationenverbund“ realisiert. Mit dem bayerischen Modellvorhaben „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ wurden bereits im Jahr 2004 konkrete Zielvorgaben für ein altersgerechtes und quartiersbezogenes Wohnen und Leben entwickelt und Interessenten gesucht, die bereit waren, die Zielvorgaben im Rahmen eines Modellprojektes umzusetzen. Das Modellvorhaben zielte erstmalig darauf ab, in zwölf ausgewählten Projekten über das damals für den geförderten Wohnungsbau vorgeschriebene Maß der Barrierefreiheit hinaus zu gehen und neben flexiblen Grundrissen ein altersgerechtes Umfeld mit sozialen Unterstützungsangeboten zur Verfügung zu stellen. Ganz im Sinne des Experimentellen Wohnungsbaus und eines Modellvorhabens wurde die Entwicklung beispielhafter Wohnkonzepte gefördert, die mit verschiedenen Ansätzen dem demografischen Wandel und der damit einhergehenden Ausdifferenzierung der Nachfrage begegnen.

In den zwölf Modellprojekten wurde diese Herausforderung auf ganz unterschiedliche Weise bearbeitet. Neben der baulichen Umsetzung der genannten Ziele bspw. in Form anpassungsfähiger Grundrisslösungen (z.B. Bobingen, Hof), neuer Wohnformen (z.B. Straubing), rollstuhlgerechter Lösungen (z.B. Neubau in Würzburg) und informeller Kontaktzonen (z.B. Rödental, Augsburg) wurde oftmals die Nachbarschaft zu bestehenden sozialen Einrichtungen gesucht (z.B. München, Neu-Ulm, Augsburg). Hier können die Bewohner der Modellprojekte auf eine bereits bestehende Angebotsstruktur zurückgreifen, sei es auf der vertraglichen Grundlage einer explizit vereinbarten Kooperation (z.B. Würzburg) oder angesichts der ohnehin bestehenden offenen Strukturen der Einrichtungen (bspw. Neu-Ulm).

1.3 Merkmale und Anforderungen von Lebensphasen

Lebensphasen unterscheiden sich durch qualitative Merkmale. Verändern sich soziale oder ökonomische Rahmenbedingungen so stark, dass sich auch individuelle Abhängigkeiten verändern, würde man von einem Lebensabschnittswechsel sprechen. Dabei ist die Dauer einer Lebensphase nicht genau zu bestimmen. Sie kann individuell sehr unterschiedlich sein und z.B. mit dem Beginn und dem Ende einer Ausbildung, einer Partnerschaft oder eines Beschäftigungsverhältnisses einhergehen. Die Familiengründung und die Trennung von einem Partner sowie finanzieller Auf- und Abstieg stehen für den Wechsel einer Lebensphase. Hinzu kommen auch körperliche Beeinträchtigungen, die nicht nur durch das Alter, sondern beispielsweise auch durch einen plötzlichen Unfall zu einer Einschränkung der Mobilität führen und damit eine neue Lebensphase markieren können.

Häufig haben diese Veränderungen und die daran anschließenden Lebensphasen veränderte individuelle Ansprüche zur Folge. Die Ansprüche an den eigenen Wohnraum, die Wohnumgebung, die Nachbarschaft und das Viertel sind dabei nur einige. Auch ökonomisch können sich die Ansprüche verändern. Neben Größe, Zuschnitt und Barrierefreiheit der Wohnungen ist vor allem ein den jeweiligen ökonomischen Verhältnissen anpassbares Wohnraumangebot wichtig. Die ökonomische Spannweite unterschiedlicher Lebensphasen ist hoch und nicht immer vorhersehbar, so dass ein auf einen engeren Rahmen an Einkommensverhältnissen abgestimmter geförderter Wohnungsbau oft nicht alle Bereiche und Veränderungen abdecken kann. Planerisch und baulich können anpassungsfähige Grundrisslösungen entwickelt werden. Diese reichen von flexibel nutzbaren Individualräumen, Umgestaltungsmöglichkeiten innerhalb einer Wohnung bis hin zu aufwändigen Lösungen wie dem Zuschalten oder Abtrennen eines Schaltraumes. Diese flexibel zurechenbaren Wohnungsbereiche bedeuten einen erhöhten Verwaltungs- und Organisationsaufwand z.B. bei der Abrechnung von Nebenkosten und nicht immer treffen hier Angebot und Nachfrage zeitlich zusammen.

Wohnen in allen Lebensphasen bedeutet, den Menschen angesichts einer veränderten Lebenssituation einen Wohnungswechsel ohne Wohnortwechsel anbieten zu können. Um dies im Portfolio eines Wohnungsunternehmens bewerkstelligen zu können, bedarf es eines individuellen und quartiersbezogenen Belegungsmanagements. Zusammen mit den Kommunen und den Trägern der Wohlfahrtspflege ist es wichtig, quartiersbezogene Lösungsansätze zu entwickeln.

1.4 Orte eines „Wohnen in allen Lebensphasen“

Für ältere Bewohner und für Familien mit kleinen Kindern sind die eigene Wohnung und das unmittelbar angrenzende Quartier oder der Stadtteil zentrale Lebensmittelpunkte. Der bauliche Zustand der eigenen Wohnung, die Lage der Wohnung im Gebäude mit Zugang und Erschließung sind weitere Aspekte einer Bewertung; Lift und/oder Treppenhaus, hell oder dunkel, Spännererschließung oder Laubengang, eng und geschlossen oder offen und einladend. Die direkt zugeordneten Freibereiche, die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen, die innere Organisation der Wohnung und die Gestaltung und Ausstattung der Sanitärräume können bei einer Wohnungssuche ausschlaggebend sein. Für viele Menschen – mit eingeschränkter Mobilität – sind die eigenen vier Wände ein wichtiger Rückzugsraum. Nutz- und Bewegungsflächen sollten sorgsam aufeinander abgestimmt sein. Insbesondere die Privatheit im Freien und die Gestaltungsmöglichkeit eigener Freibereiche haben einen hohen Stellenwert für alle Bewohner.

Weitere wichtige infrastrukturelle Komponenten können Orte sein, an denen sich Bewohner zufällig treffen. Das sind die in den Modellprojekten vorhandenen Gemeinschaftsräume, Begegnungszonen und Innenhöfe. Soziale Kontakte und nachbarschaftliche Beziehungen sind keine unmittelbare Konsequenz räumlicher Nähe. Sie können aber, wie die WAL-Projekte aufzeigen, durch geeignete räumliche Konzepte gefördert werden. Die informellen Kontakt- und Zwischenzonen im Haus und der Wohnanlage sollten so gestaltet sein, dass sie zur Vertrautheit und zu sozialen Kontakten beitragen, ohne diese zu erzwingen.

Nachbarschaft ist ein weiterer wichtiger Baustein für ein zufriedenes „Wohnen in allen Lebensphasen“. Dabei ist Nachbarschaft einerseits sozial zu verstehen als ein Kontakt und Austausch zwischen Menschen, die in räumlicher Nähe wohnen. Andererseits ist Nachbarschaft ein gebauter Zustand, der in seiner Funktionalität durch infrastrukturelle und soziale Kriterien beeinflussbar wird. Insbesondere in großstädtischen und innerstädtischen Räumen verliert das soziale Hilffsystem der Großfamilie angesichts der bereits beschriebenen demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen zunehmend an Bedeutung. Neben den professionellen und halbprofessionellen Pflege- und Hilfsdienstleistern tragen vor allem ehrenamtliche und nachbarschaftliche Strukturen und Netzwerke zur Stabilisierung der Sozialstruktur und zur Versorgungssicherheit bei. Die Struktur einer Nachbarschaft ist ganz entscheidend für das persönliche Wohlbefinden und die Wohnzufriedenheit ihrer Einwohner. Auch das Viertel oder der Stadtteil als eine Dimension der Nachbarschaft, bestimmen durch die Gestaltung, bauliche Dichte und infrastrukturelle Angebotsvielfalt mit, wie groß die Wohnzufriedenheit ist.

Neben den baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten können auch soziale Kriterien eine Nachbarschaft stark beeinflussen. Hierzu zählen bspw. Nationalität, Alter, sozialer Status, kulturelle Herkunft, Bildungsgrad oder auch Gesundheitszustand. Je homogener eine Gruppe von Menschen in Bezug auf diese Kriterien in einer Nachbarschaft zusammenlebt, desto höher sind in der Regel Kommunikation, Austausch, Hilfe, Interaktion und Vertrauen. Die Herausforderung im Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ besteht darin, Nachbarschaften auch in heterogenen Bewohnerstrukturen zu fördern.

Soziale Unterstützungsangebote tragen dazu bei, den individuellen Lebensumständen einer heterogenen Nachbarschaft gerecht zu werden. In unterschiedlichen Lebensphasen kann es wichtig sein, zwischen individuellen Bedürfnissen der Bewohner zu vermitteln. So wie bei Gebäuden bauliche Anpassungen durchgeführt werden, erfordern soziale Veränderungen im Leben von Menschen gegebenenfalls eine Begleitung. Dieses erfordert nicht immer ein professionelles Quartiersmanagement oder eine ständige sozialpädagogische Unterstützung. Die Bewohnerzusammensetzung und die Spannweite der Lebensphasen bestimmen letzten Endes den Grad und die Intensität der erforderlichen Unterstützung.

1.5 Nachuntersuchung WAL – das Arbeitsprogramm

Ziel der Nachuntersuchung ist eine bewertende Betrachtung der zwölf Projekte hinsichtlich ihrer baulichen Umsetzung und der sozialen Unterstützungsangebote.

Für die Nachuntersuchung wurde ein Methodenmix aus quantitativen und qualitativen Erhebungsmethoden angewendet. Zunächst wurden zur besseren Annäherung an das Modellvorhaben grundlegende Materialien wie Pläne, Konzeptionen, Daten, Dokumentationen und Publikationen ausgewertet. Prinzipielle Lösungsansätze der einzelnen Planungskonzepte wurden auf allgemeine Anforderungen und deren Übertragbarkeit im Wohnungsbau überprüft.

Mit Hilfe standardisierter Datenblätter und der amtlichen Statistik wurden die wichtigsten Daten und Informationen zu den jeweiligen Modellprojekten zusammengetragen. Im Rahmen telefonischer Interviews mit den Planern und Architekten der Objekte wurden die Datenblätter komplettiert und ergänzende bautechnische Informationen gesammelt.

Zweiter wesentlicher Untersuchungsschritt war eine schriftliche Befragung aller Haushalte in den Modellprojekten. Neben der Abfrage von sozioökonomischen Daten richteten sich die Fragen vor allem auf die Aspekte „Wohnzufriedenheit“ und „Unterstützungsangebote“. Ziel war es, mittels verschiedener Fragen zu diesen Aspekten ein Stimmungsbild zu erhalten. Methodisch lag der Schwerpunkt im Fragebogen auf einer größeren Anzahl von Aussagen, durch die bestimmte Wohn- und Lebenssituationen beschrieben wurden und denen die Befragten zustimmen oder sie ablehnen konnten.

Ein weiterer wichtiger Baustein waren Ortsbegehungen in jedem Modellprojekt. Hier wurden die jeweiligen Maßnahmen, ihr Umfeld, die Nachbarschaft, und das Quartier erkundet. Gleichzeitig konnten dabei auch dort lebende Menschen in informellen Gesprächen kennengelernt werden. Teilweise ist es gelungen, die Besuche jeweils auf Tage zu legen, an denen bspw. ein Seniorencafé, Nachbarschaftstreff, gemeinsamer Mittagstisch oder ähnliches stattgefunden haben. In informeller Runde konnte das Modellprojekt in Form von Kaffeetischgesprächen unverbindlich zum Gesprächsthema gemacht werden. So war es in diesen Fällen möglich, eine Innen- und zum Teil auch eine Außenperspektive (bei Teilnahme von Nachbarn) auf die Modellprojekte zu bekommen. Ferner wurden bei den Ortsbegehungen die Fragebögen der Haushaltsbefragung zusammen mit einem vorfrankierten Rückumschlag persönlich in die Briefkästen der Wohnanlagen eingeworfen. In den meisten Fällen wurde der Fragebogen durch ein Unterstützungsschreiben der Wohnungsgesellschaften begleitet.

Abgerundet wurde das methodische Vorgehen schließlich durch zehn Expertengespräche mit ausgewählten Vertretern der Wohnungsgesellschaften/Bauherren sowie der an die Projekte angegliederten sozialen Einrichtungen/Träger. In den Interviews ging es u.a. darum aufzuzeigen, welche ursprünglich formulierten Zielstellungen und Erwartungen an die jeweiligen Projekte erreicht werden konnten und welche nicht. Hintergründe und Ursachen wurden erfragt und mit den Gesprächspartnern kritisch diskutiert.

STECKBRIEFE DER PROJEKTE

Auf den folgenden 24 Seiten werden die zwölf Modellprojekte unter verschiedenen Schwerpunkten steckbriefartig vorgestellt. Dabei werden die wesentlichen Fakten in immer gleicher Form zusammengefasst. Ein kurzer Text betont die aus Sicht der Nachuntersuchung spezifischen Schwerpunkte der einzelnen Projekte.

Der Bauherr und die für den Neubau bzw. die Modernisierung zuständigen Architekten und Planer werden genannt. Es werden Angaben zur Bewohnerzusammensetzung und dem System der sozialen Unterstützung gemacht. Die für die Maßnahmen eingesetzten Förderprogramme werden benannt. Mit der Angabe des Durchschnittsalters sowie dem Alter des jüngsten und des ältesten Bewohners soll ein Eindruck vermittelt werden, welche Lebensphasen ganz konkret in den einzelnen Vorhaben anzutreffen sind. Es gibt Projekte mit einer im Vergleich zum Durchschnitt jüngeren Bewohnerschaft und Projekte mit einer deutlich älteren Bewohnerschaft.

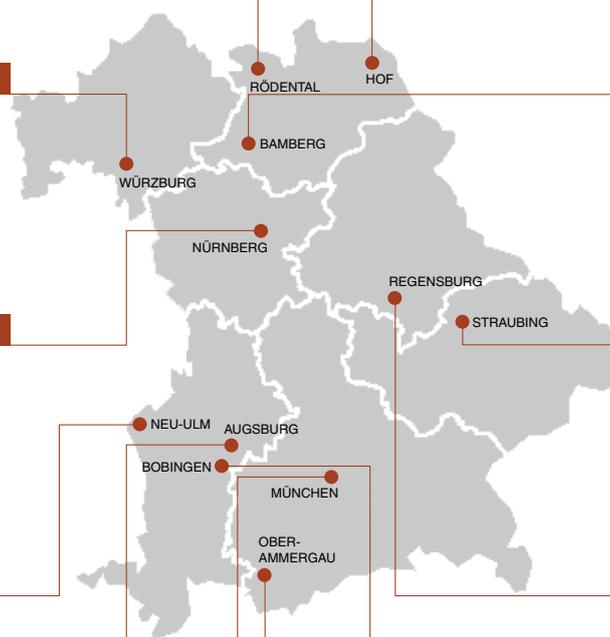
Zudem ist den Steckbriefen zu entnehmen, wie die Wohnungszusammensetzung und -anzahl in den jeweiligen Projekten ist. Angaben zu sonstigen Einrichtungen (u.a. Gemeinschaftsraum) und zu den jeweiligen für die Barrierefreiheit einschlägigen DIN-Normen geben Auskunft über den Ausstattungsgrad der Wohnanlagen.

Zu berücksichtigen ist, dass die zum Erstellungszeitpunkt gültigen DIN-Normen für die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung DIN 18025 Teil 1 und DIN 18025 Teil 2 (rollstuhlgerecht) zum 1. Juli 2013 durch die DIN-Norm 18040 Teil 2 „Wohnungen“ mit den zwei Standards „barrierefrei nutzbar“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ (R) ersetzt wurden.

Abgerundet werden die Steckbriefe durch anschauliche Fotos und beispielhafte Pläne.

MODERNISIERUNGEN

NEUBAUTEN



Legende



Modernisierung



Neubau



Modernisierung und Ergänzung



Ersatzbau



Ergänzung



2.1 Augsburg | Spitalgasse

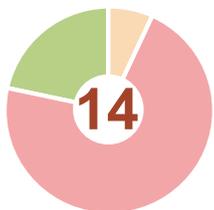
Mehrgenerationenwohnen im historischen Gebäude



zentrale Lage
gute Infrastruktur
Freizeitangebote



Modernisierung



Gemeinschaftsraum



1-Zi.-Whg. 1



2-Zi.-Whg. 10



3-Zi.-Whg. 3



14 WE DIN 18025-2

Bauherr

Paritätische Hospitalstiftung, vertreten durch die Stadt Augsburg

Planung

Gebäude | meier plus architekten, Augsburg

Freianlagen | TOPOTEK1, Berlin

Fertigstellung

2009

Bewohner

Durchschnittsalter 43 Jahre

jüngster Bewohner 2 Jahre

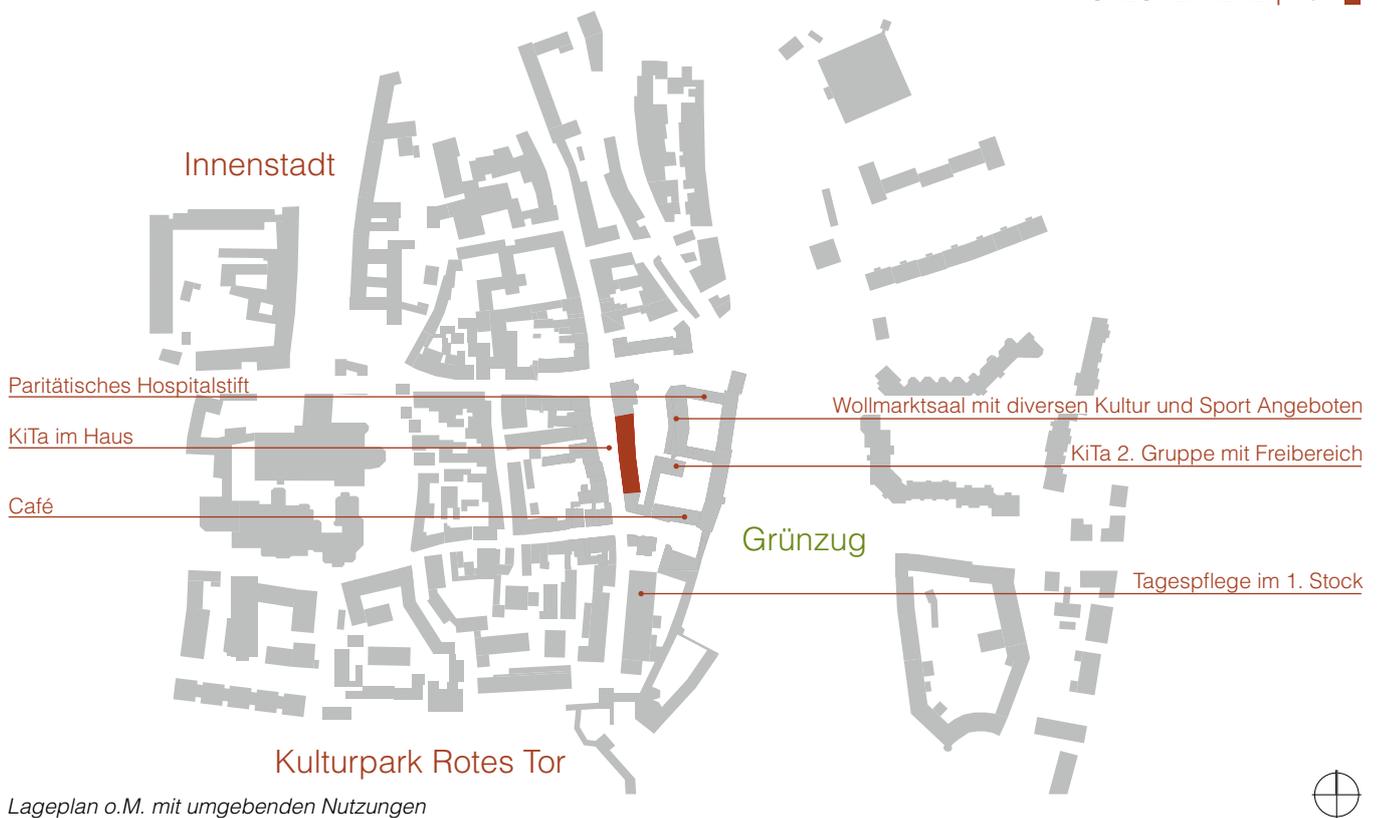
ältester Bewohner 85 Jahre

System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflege
- ▶ Kooperation mit benachbartem Pflegeheim
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Freianlagen-Wettbewerb
- ▶ Denkmalbezogener Zuschuss der Bayerischen Landesstiftung
- ▶ Förderung im Programm Kinderkrippen/-tagesstätten



Bereits im Jahr 1999 gab es erste Planungen für eine Umnutzung des früheren Westflügels des ehemaligen Dominikanerinnenklosters. Die Idee des Modellvorhabens „Wohnen in allen Lebensphasen“ schien dem Bauherrn an dieser Stelle am geeignetsten.

Ein reichhaltiges Kultur- und Nahversorgungsangebot in unmittelbarer Umgebung bietet für Bewohner aller Altersstufen viele Vorteile. Durch die Lage im Altstadtgebiet müssen jedoch auch Einschränkungen wie z.B. vorhandene Schwellen in Kauf genommen werden. Lärmbelästigungen durch benachbarte Lokale oder Straßen können durch die neue Grundrissorganisation mit dem als Puffer ausgebildeten, straßenseitigen Erschließungsflur abgemildert werden.

Eine Besonderheit des Projekts ist die im gleichen Gebäude im Erdgeschoss untergebrachte Kindertagesstätte. Zwischen der KiTa und dem Eingangsbereich der Wohnanlage befindet sich ein Gemeinschaftsraum, der sowohl von der Kinderbetreuung als auch von den Bewohnern genutzt wird. Diese nicht ganz konfliktfreie Situation gehört zum Alltag der verdichteten Nutzung. Gemeinsam durchgeführte Aktionen (bspw. Vorlesen) helfen Reibungen abzubauen und gegenseitiges Verständnis zu stärken.

Eine der wesentlichen Forderungen des Modellvorhabens war das Schaffen von schwellenlosen Eingängen und einer barrierefreien Erschließung. Der Bestand mit teilweise gravierenden Höhenunterschieden und die gleichzeitig durch den Denkmalschutz gestellten Anforderungen führten zu sehr aufwendigen bautechnischen Lösungen. So musste z.B. das zu schützende Gewölbe während der Bauphase aufgehängt werden, um das Einbringen einer durchgängigen Bodenplatte zu ermöglichen.



Umbaumaßnahmen zur Erreichung der Barrierefreiheit



2.2 Bamberg | Andreas-Hofer-Straße

Miteinander Wohnen



städtebaul. integrierte Lage

Bauherr

Joseph-Stiftung, Bamberg

Planung

Gebäude | M. Jakob, Joseph-Stiftung, Bamberg
Freianlagen | Ammermann u. Döhler, Bamberg



Neubau

Fertigstellung

2009

Bewohner

Durchschnittsalter 64 Jahre

jüngster Bewohner 7 Jahre

ältester Bewohner 90 Jahre



System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflege
- ▶ Kooperation mit benachbartem Pflegeheim
- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister



Gemeinschaftsraum



2-Zi.-Whg. 21



3-Zi.-Whg. 7



4-Zi.-Whg. 1

Förderung

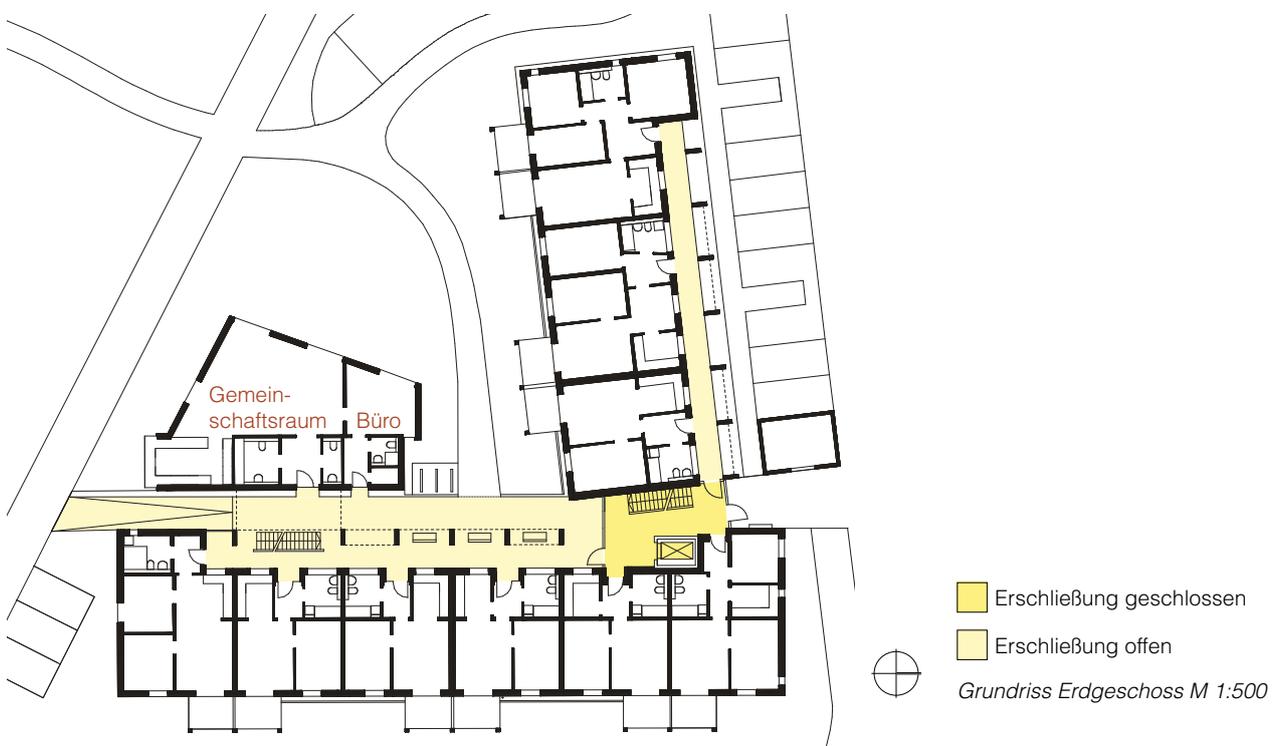
- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zur Sozialstudie



2 WE DIN 18025-1
27 WE DIN 18025-2

Das Haus „Miteinander“ repräsentiert den Gedanken, dass durch gemeinschaftliches Wohnen und ein bedarfsgerechtes Dienstleistungsangebot ein selbstbestimmtes Wohnen bis zum Tode möglich sein kann. Das Projekt zeigt aber auch, dass eine eher homogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft mit ähnlichen Interessen und Alltagsgewohnheiten dem gemeinschaftlichen Wohnansatz dienlich ist.

Auf der Fläche der Wohnanlage stand zuvor das Seniorenzentrum der Caritas, welches auf dem Nachbargrundstück neu errichtet werden konnte. Nach dem Abriss des alten Pflegeheims konnte mit dem WAL-Projekt ein das Seniorenheim ergänzendes Wohnangebot geschaffen werden. Die Wohnanlage gehört zu der vom Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg in Kooperation mit der Joseph-Stiftung durchgeführten Initiative „In der Heimat wohnen – ein Leben lang“ (vgl. S. 52).



Wohnanlage mit Freiflächen und Gemeinschaftsraum



2.3 Bobingen | Dr.-Lehner-Straße

Flexibles Wohnen für alle Lebensphasen



städtebaul. integrierte Lage
Bahnhofsnahe
Soziale Stadt Gebiet

Bauherr

WBL – Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen

Planung

Gebäude | Bielenski + Breu Architekten, Hohenwart, Paar

Fertigstellung

2009 | 2015

Bewohner

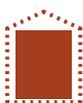
Durchschnittsalter	41 Jahre
jüngster Bewohner	1 Jahre
ältester Bewohner	79 Jahre

System sozialer Unterstützung

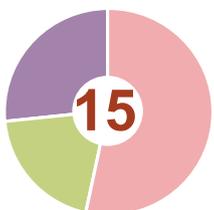
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



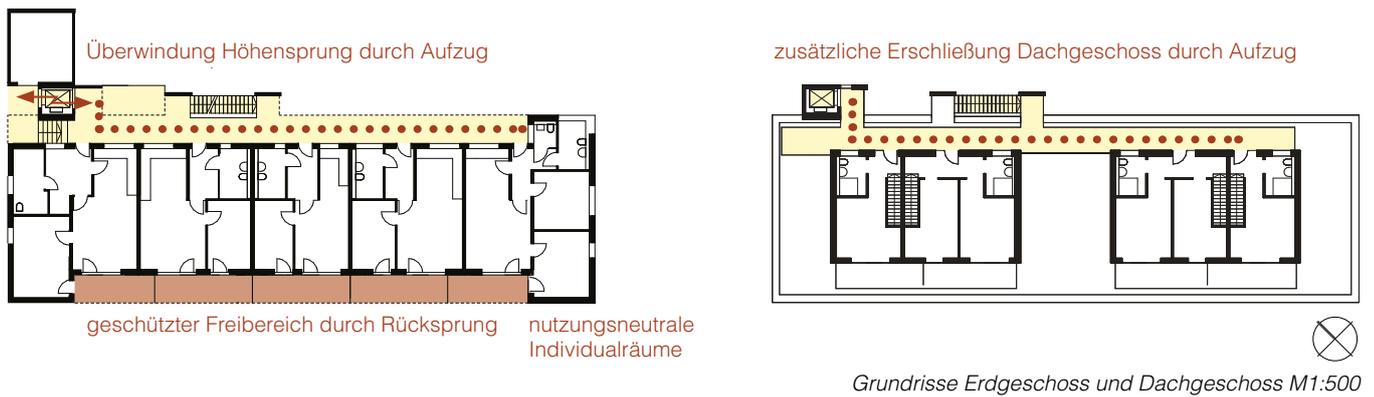
Ersatzbau



2-Zi.-Whg.	8
3-Zi.-Whg.	3
4-Zi.-Whg.	4



1 WE DIN 18025-1
14 WE DIN 18025-2



Das Ziel des Modellprojektes war es, das Zusammenleben der Generationen zu fördern. Erreicht wird dies durch eine ausgewogene und flexible Wohnungsmischung sowie die barrierefreie Erschließung aller Geschosse. Alle Ebenen können mit Aufzug und Laubengang rollstuhlgerecht erreicht werden. Dies gilt auch für das obere Geschoss der Maisonetten. Eine Abtrennung zur separaten Nutzung für z.B. einen pflegebedürftigen Familienangehörigen kann dadurch ermöglicht werden, wurde aber bisher noch nicht umgesetzt. Im nahezu baugleichen zweiten Bauabschnitt, der derzeit errichtet wird, soll der Aufzug jedoch aus Kostengründen nicht mehr bis zum obersten Geschoss führen.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitte führen zu einer recht durchmischten und viele Lebensphasen berücksichtigenden Bewohnerschaft (Senioren, Alleinstehende, Familien, Menschen mit Einschränkungen), unter der ein gutes Nachbarschaftsverhältnis besteht.

Die Umgebung des Wohngebäudes in der Dr.-Lehner-Straße ist durch Geschossbauten und Einfamilienhäuser geprägt. Es befindet sich keine Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. elf Minuten erreichbar.

In direkter Nachbarschaft der Wohnanlage liegt das Gebäude des Regenbogen e.V.s Bobingen. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich die Räume des „Regenbogen Treffs“. Hier werden regelmäßig Vater-Mutter-Kind-Gruppen und Musikurse angeboten. Die Räumlichkeiten des „Regenbogen Treffs“ können auch privat oder für Kurse externer Veranstalter angemietet werden.



Die Kombination aus Aufzug und Laubengang ermöglicht eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Ebenen



2.4 Hof | Am Sigmundgraben

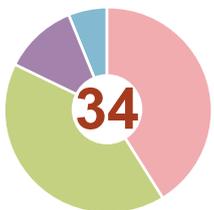
Vielfalt in einem Gebäude



zentrale Lage
gute Infrastruktur
Freizeitmöglichkeiten



Neubau



Gemeinschaftsraum



2-Zi.-Whg. 14



3-Zi.-Whg. 14



4-Zi.-Whg. 4



5-Zi.-Whg. 2



6 WE DIN 18025-1
28 WE DIN 18025-2

Bauherr

Stadterneuerung Hof GmbH, Hof

Planung

Gebäude | H2M Architekten + Stadtplaner GmbH, Kulmbach
Freianlagen | Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, München

Fertigstellung

2011

Bewohner

Durchschnittsalter 53 Jahre

jüngster Bewohner 7 Jahre

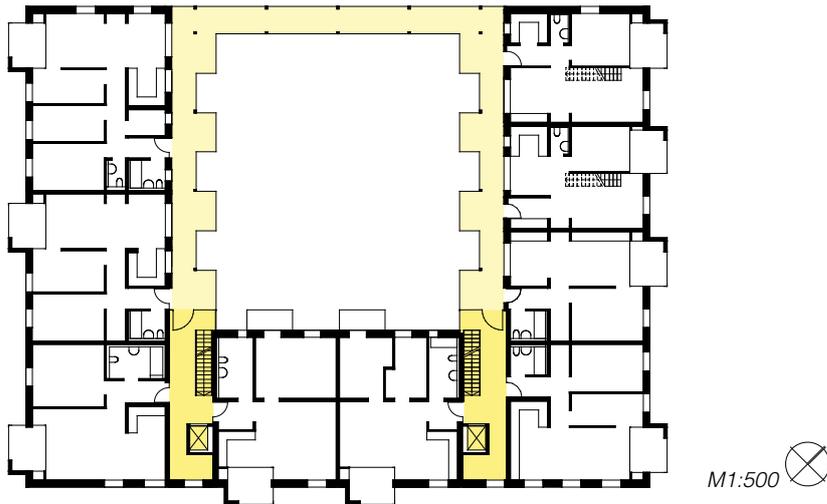
ältester Bewohner 92 Jahre

System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit benachbartem Pflegeheim
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



Grundriss 2. Obergeschoss



Erker

Das Projekt umfasst viele unterschiedliche Wohnungstypen, von denen sechs auch rollstuhlgerecht ausgestattet sind. Eine barrierefrei erreichbare Tiefgarage komplettiert das Angebot.

Die Erschließung durch Laubengänge mit Verbindungsstegen wurde bewusst in den Innenhof verlegt, um den Gemeinschaftsgedanken zu stärken. Dessen offene Gestaltung ermöglicht eine zusätzliche Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Die Aufweitungen am Laubengang dürfen von den Bewohnern der daranliegenden Wohnungen genutzt werden. Nur wenige Wohnungen verfügen über private Balkone. Alle Wohnungen haben nach außen orientierte verglaste Erker.



Freibereich im Innenhof mit Kleinkinderspielplatz



2.5 München | Pertisaustraße

Alle(s) unter einem Dach



städtebaul. integrierte Lage
starke Lärmbelastigung
Soziale Stadt Gebiet

Bauherr
GEWOFAG, München

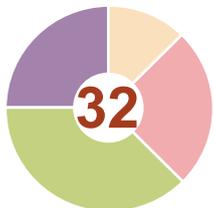
Planung
Gebäude | Projektgemeinschaft Richarz + Strunz, München
Freianlagen | realgrün Landschaftsarchitekten, München



Modernisierung

Fertigstellung 2011

Bewohner
k.A.



System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflege
- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister



Gemeinschaftsraum



1-Zi.-Whg. 4



2-Zi.-Whg. 8



3-Zi.-Whg. 12



4-Zi.-Whg. 8



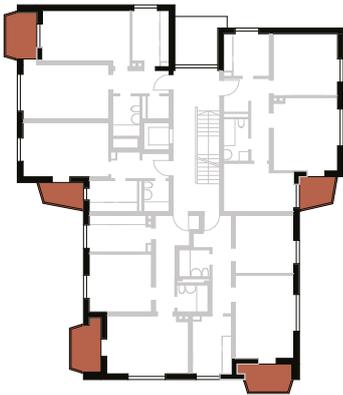
Wohngemeinschaft

Förderung

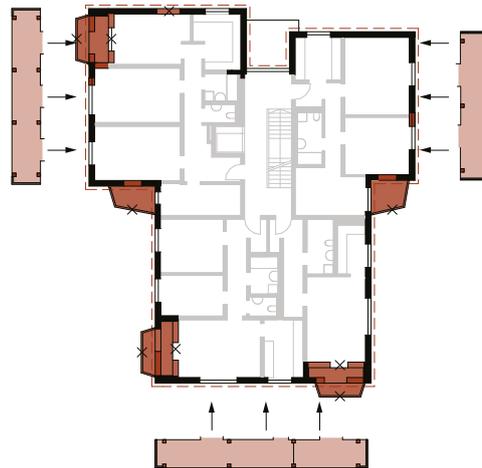
- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



32 WE nahezu DIN 18025-2



Bestand Grundriss 1. - 4. Obergeschoss
 3 in das Gebäude einschneidende Balkone
 2 in Ecken gehängte Balkone



Modernisierung Grundriss 1. - 4. Obergeschoss
 alte Balkone werden entfernt
 neue Balkone werden an 3 Seiten angehängt



Im städtebaulichen Kontext einer Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit und seiner Lage am Mittleren Ring hat sich das neugeschossige Gebäude aus dem Jahr 1963 als „Leuchtturmprojekt“ für eine modellhafte Modernisierung angeboten.

Die besondere Herausforderung war es, den Bestand mit seinen vorhandenen Einschränkungen in Bezug auf Energiestandard, Schallschutz und Barrierefreiheit auf den neuesten Stand zu bringen. Durch das teilweise Zusammenlegen der zuvor vorhandenen 45 kleinen Wohnungen konnten größere Drei- bis Vierzimmerwohnungen, eine therapeutische Wohngemeinschaft, ein Conciergezimmer mit Gemeinschaftsraum und Räumlichkeiten für das Projekt „Wohnen im Viertel“ (vgl. S. 52) der GEWOFAG entstehen. Qualitätsmerkmal des Gebäudes sind heute nach der Sanierung u.a. die nachträglich angebauten großzügigen, verglasten Loggien mit sehr guten Energie- und Schallschutzeigenschaften.

Eine Besonderheit des Projektes ist die im Erdgeschoss des Gebäudes untergebrachte therapeutische Wohngemeinschaft (TWG), in der sechs Männer mit somatischen Störungen unter Betreuung durch die Wohnhilfe e.V. zusammenleben.



Gemeinschaftsraum



neugeschossiger Baukörper



2.6 Neu-Ulm | Wilhelmstraße

Große Angebotsvielfalt durch gute Vernetzung



städtebaul. integrierte Lage
gute Infrastruktur
Nähe Bahnhof
Soziale Stadt Gebiet

Bauherr

NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm

Planung

Gebäude | urban3 Architekten, Stuttgart



Modernisierung

Fertigstellung

2011

Bewohner

Durchschnittsalter

34 Jahre

jüngster Bewohner

2 Jahre

ältester Bewohner

83 Jahre



System sozialer Unterstützung

- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ Bayerisches Modernisierungsprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb

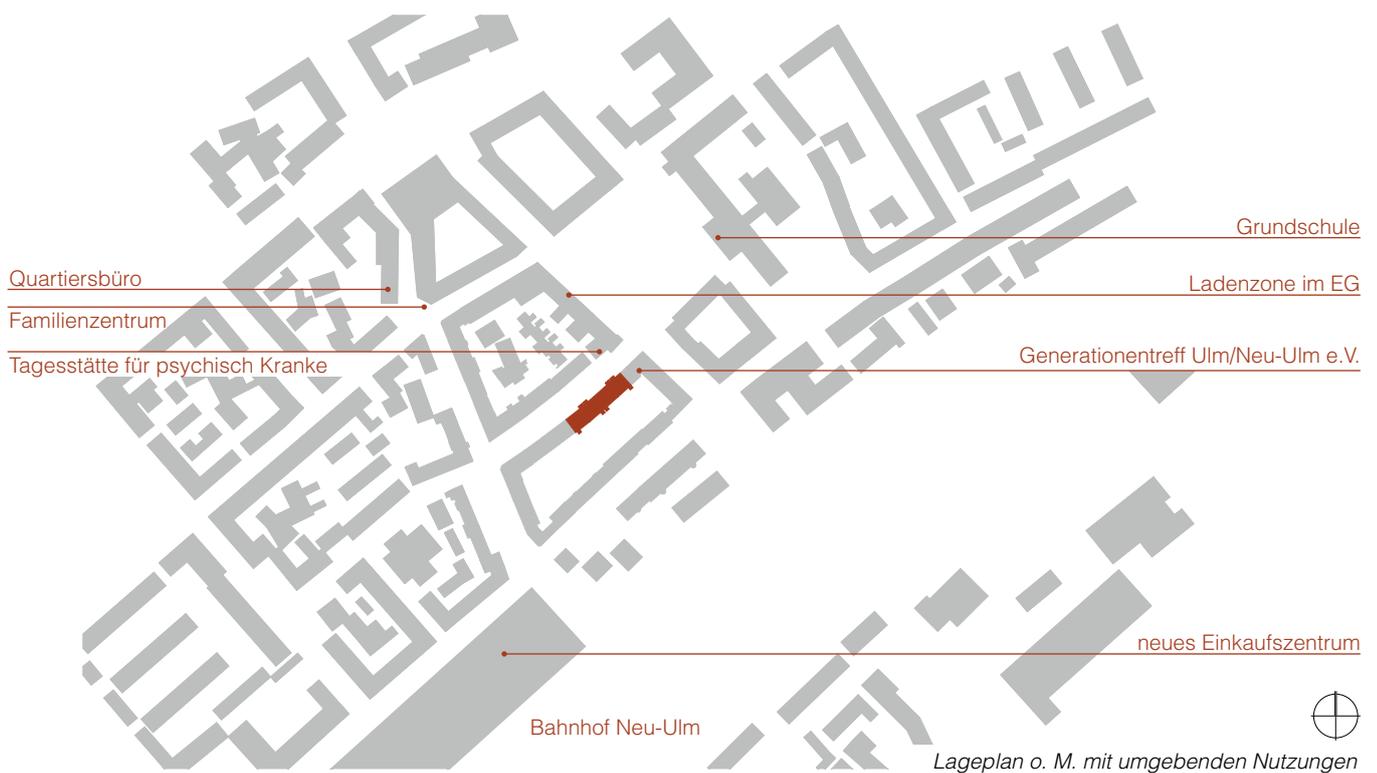


3-Zi.-Whg. 18

4-Zi.-Whg. 4



22 WE nahezu DIN 18025-2



Das Modernisierungsprojekt zeigt auf, dass bei einer im unmittelbaren Wohnumfeld bestehenden ausgeprägten sozialen Infrastruktur und einer guten Vernetzung der Einrichtungen, Dienstleister und Angebote untereinander keine explizite Unterstützungsstruktur für eine spezielle Wohnanlage erforderlich ist. Der Quartiersgedanke steht im Vordergrund und wird begleitend durch die Städtebauförderung und das Programm „Soziale Stadt“ unterstützt. Unterschiedliche Förderstrukturen greifen hier in besonders guter Weise ineinander. Die Angebotsvielfalt stärkt die wechselseitige Kommunikation und fördert so die soziale Sicherheit und Stabilität des ganzen Viertels.

Innerhalb der Anlage wohnen Mieter in den unterschiedlichsten Lebenssituationen (Menschen mit Mobilitätseinschränkung, Familien, Senioren, Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinstehende, Alleinerziehende).



Nebeneinander von privaten Gärten und Gemeinschaftsbereich im Innenhof der Wohnanlage



2.7 Nürnberg | Dresdener Straße

50 plus oder mit körperlicher Beeinträchtigung



städtebaul. integrierte Lage
Soziale Stadt Gebiet

Bauherr

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Planung

Gebäude | Grabow Hofmann Architektenpartnerschaft, Nürnberg
Freianlagen | WGF Objekt Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg



Modernisierung
Ergänzung

Fertigstellung

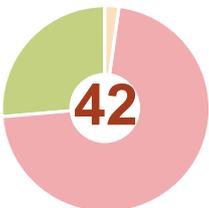
2009

Bewohner

Durchschnittsalter 70 Jahre

jüngster Bewohner k.A.

ältester Bewohner k.A.



System sozialer Unterstützung

- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister



Gemeinschaftsraum



1-Zi.-Whg. 1



2-Zi.-Whg. 30



3-Zi.-Whg. 11

Förderung

- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Plangutachten



40 WE DIN 18025-2
2 WE DIN 18025-1

Eine komplette Erneuerung und Verbreiterung der bereits vorhandenen Laubengänge in Kombination mit neuen Aufzügen ermöglicht die barrierefreie Erschließung aller Geschosse der drei Zeilenbauten aus den 1950er Jahren.

Der neue Laubengang schafft durch die mit Wänden abgetrennten Lufträume vor den Wohnungen in den Obergeschossen einen Puffer zwischen öffentlichen und privaten Bereichen und dient durch seine großzügige Ausformung als Kontaktzone. Im Erdgeschoss überwinden Rampen das vorhandene Sockelgeschoss.

Die durch Zusammenlegung und Erweiterung entstandenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen (davon zwei rollstuhlgerecht) sowie eine Gästewohnung im Bestand werden durch dreigeschossige Erweiterungsbauten, die ebenfalls durch den Laubengang erschlossen werden, ergänzt. Hier befindet sich zusätzlich zu weiteren Zwei- und Dreizimmerwohnungen ein Gemeinschaftsraum. In diesem finden regelmäßig von den Bewohnern selbstorganisierte Veranstaltungen statt. Ergänzt wird die Eigeninitiative der Bewohner durch die Koordinatorin des Seniorennetzwerkes, die als freischaffende Organisatorin im Auftrag der wbg Nürnberg GmbH stundenbasiert das gemeinschaftliche Wohnen unterstützt.



Grünbereich zwischen zwei Baukörpern



Abstellräume im Bereich der Dresdener Straße dienen als Lärmschutz



2.8 Oberammergau | Am Rainenbichl

Private Initiative mit sozialem Anspruch



Ortsrandlage
Busverbindung



Ersatzbauten

Bauherr

Familie von Deym, München

Planung

Gebäude | Breining + Buchmaier Architekten, München
Freianlagen | Landschaftsarchitektur Heide-Marie Eitner, München

Fertigstellung

2012 | 2015

Bewohner

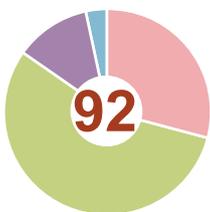
Durchschnittsalter 39 Jahre
jüngster Bewohner 4 Jahre
ältester Bewohner 91 Jahre

System sozialer Unterstützung

- im Rahmen des zweiten Bauabschnitts vorgesehen

Förderung

- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



Gemeinschaftsraum

	BA1	BA2
2-Zi.-Whg.	12	15
3-Zi.-Whg.	24	27
4-Zi.-Whg.	8	3
5-Zi.-Whg.		3



2-Zi.-Whg.

12 15



3-Zi.-Whg.

24 27



4-Zi.-Whg.

8 3



5-Zi.-Whg.

3



92 WE DIN 18025-2

Der bauliche Zustand der in den 1960er Jahren errichteten Altbauten war nicht mehr sanierungsfähig, so dass nur eine Neubebauung in Betracht kam. Von den ursprünglich 66 Wohnungen konnten zum Projektstart ca. 15 Wohneinheiten zur Umsetzung des Neubauprojekts freigemacht werden. Hierzu wurden den betroffenen Mietern Hilfestellung für den Umzug innerhalb der Siedlung angeboten und organisiert. Die leerstehenden Wohnungen stellten aus „strategischer“ Sicht eine Grundvoraussetzung dar, die baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dies gestattete eine schrittweise Umsetzung:

- ▶ Abbruch von vier Gebäuden
- ▶ Ersatz durch vier Neubauten
- ▶ Umzug der Bestandsbewohner in die Neubauten
- ▶ Abbruch der letzten Gebäude
- ▶ Neubau des zweiten Bauabschnitts

Mit dem finanziellen und sozialen Engagement eines privaten Investors wird eine aus der öffentlichen Mietbindung gefallene veraltete Wohnanlage neu errichtet. Die Wohnanlage soll den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf bieten, sondern ihnen auch ein Angebot für ein gemeinschaftliches Wohnen unterbreiten.

Trotz Hanglage ist eine barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen möglich. Lediglich die barrierefreie Zugänglichkeit der Obergeschosse ist momentan nicht in allen Häusern gegeben. Diese lässt sich jedoch durch das von vornherein eingeplante Nachrüsten von Aufzügen an der vorhandenen Laubengängerschließung realisieren.

Winkelförmig angeordnete zweigeschossige Anbauten an die vier Zeilenbauten des ersten Bauabschnitts ermöglichen weitere barrierefreie Erdgeschosswohnungen. Zusätzlich entstehen im Zusammenspiel mit den Nebengebäuden vier geschützte Höfe, in denen jeweils ein Kleinkinderspielplatz untergebracht ist.



verkehrsberuhigte Erschließungsstraße

2. Bauabschnitt mit Gemeinschaftshaus





2.9 Regensburg | Schlesierstraße

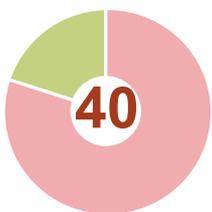
Nachverdichtung mit integrativem Ansatz



Stadttrandlage
gute Infrastruktur



Ergänzung



Gemeinschaftsräume



2-Zi.-Whg. 32



3-Zi.-Whg. 8



8 WE DIN 18025-1
32 WE DIN 18025-2

Bauherr

Stadtbau GmbH Regensburg

Planung

Gebäude | büning + kerschbaum Architekten, München

Freianlagen | grabner + huber landschaftsarchitekten partnerschaft, Freising

Fertigstellung

2009

Bewohner

Durchschnittsalter ca. 52 Jahre

jüngster Bewohner k.A.

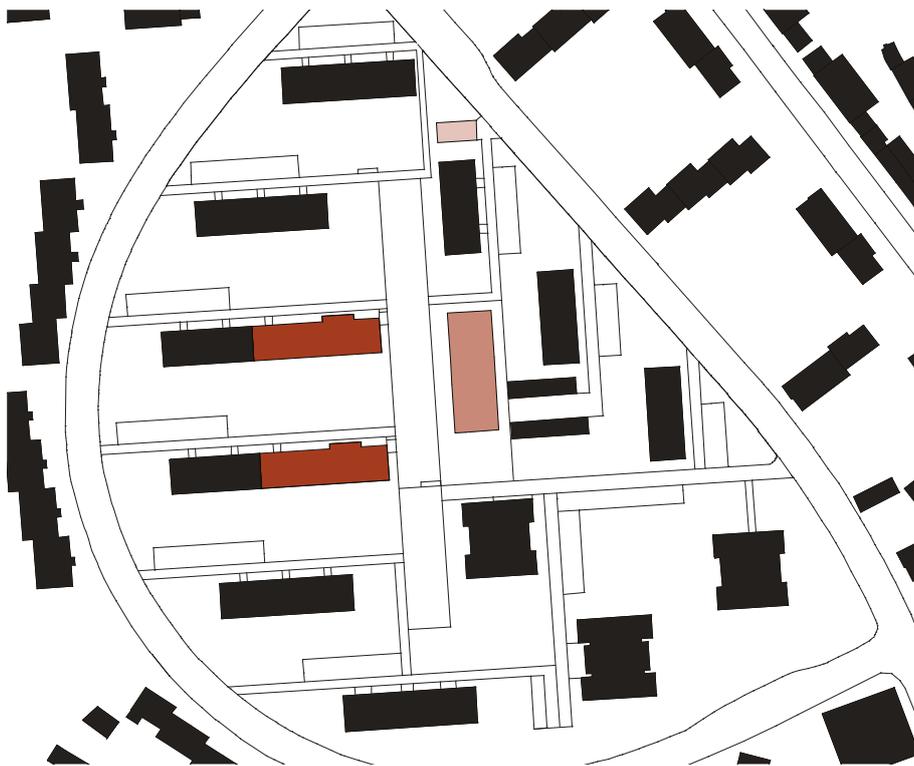
ältester Bewohner 83 Jahre

System sozialer Unterstützung

- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



- Neubau als Ergänzung
- Gemeinschaftshaus mit Krabbelstube
- Tiefgarageneinfahrt



M 1:2500

Lageplan mit Nutzungen

Die Besonderheit des Projektes ist in der Ergänzung des Wohnungsspektrums durch die zwei Anbauten zu sehen. Mit der Neubebauung konnte der bestehende Grünbereich neu strukturiert und gleichzeitig barrierefrei erreichbarer Wohnraum geschaffen werden. Gestaltungsprägend ist der großzügige Anger über der neuen Tiefgarage mit zahlreichen Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Dieses Angebot wird auch von Bewohnern und Kindern aus der Umgebung intensiv genutzt.

Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über großzügige Balkone. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss stehen den Bewohnern Terrassen zur Verfügung.

Grüner Anger mit Spielflächen und Gemeinschaftshaus





2.10 Rödental | Schlesierstraße

Partnerschaftlich organisierte Quartierslösungen



städtebaul. integrierte Lage
gute Infrastruktur



Modernisierung

Bauherr

WBG – Wohnungsgesellschaft d. Landkreises Coburg mbH, Coburg

Planung

Gebäude | Architekturbüro Wallner, München

Freianlagen | Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, München

Fertigstellung

2009 | 2011 | 2013 | 2016

Bewohner

Durchschnittsalter 57 Jahre

jüngster Bewohner 4 Jahre

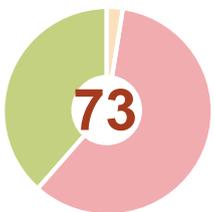
ältester Bewohner 89 Jahre

System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflege
- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ 1. - 3. Bauabschnitt Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ 4. Bauabschnitt Bayerisches Modernisierungsprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



Gemeinschaftsraum



1-Zi.-Whg. 2



2-Zi.-Whg. 43



3-Zi.-Whg. 28

BA 1-3

10 WE DIN 18025-1

24 WE DIN 18025-2

28 WE nahezu DIN 18025-2





Das Projekt verdeutlicht, dass ein Wohnen in allen Lebensphasen auf Quartiersebene gut funktionieren kann. Neben dem Quartiersbezug zeigt das Beispiel auch, dass für eine nachhaltige Umsetzung des Lebensphasen-Ansatzes Wohnungsgesellschaft, soziale Träger und die Kommune als Interessengemeinschaft zusammen Verantwortung übernehmen müssen, um neben den baulichen Investitionen auch eine soziale Unterstützung langfristig finanziell sichern zu können. Neben der politischen und wirtschaftlichen Einsicht, dass das Bauliche ohne das Soziale nicht funktioniert, wurden in Rödental innovative Wege entwickelt, beides zusammen zu planen, umzusetzen und zu finanzieren.

Die Modernisierung wird in vier Abschnitten umgesetzt, wobei der letzte Bauabschnitt zum Publikationszeitpunkt noch nicht fertiggestellt ist. Hier soll eines der beiden Gebäude abgebrochen und eine neue Nutzung ermöglicht werden.



*intensiv genutzter
Gemeinschaftsraum*



2.11 Straubing | Sedanstraße

Ausdifferenzierung unterschiedlicher Wohnformen

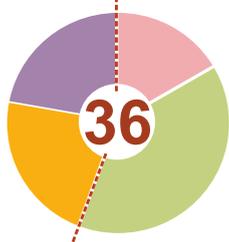


Zentrale Lage



Ersatzbauten

2. BA | 1. BA



2-Zi.-Whg. 6

3-Zi.-Whg. 14

4-5-Zi.-Whg. 8

Senioren WG 2
(à vier 2-Zi.Whg)

1.-2. Bauabschnitt

2 WE DIN 18025-1 möglich

10 WE DIN 18025-2

12 WE DIN 18025-2 möglich



Bauherr

Städtische Wohnungsbau GmbH, Straubing

Planung

Gebäude | wwa wöhr heugenhauser architekten, München

Fertigstellung

2008 | 2011 | 2014

Bewohner

Durchschnittsalter 47 Jahre

jüngster Bewohner 4 Jahre

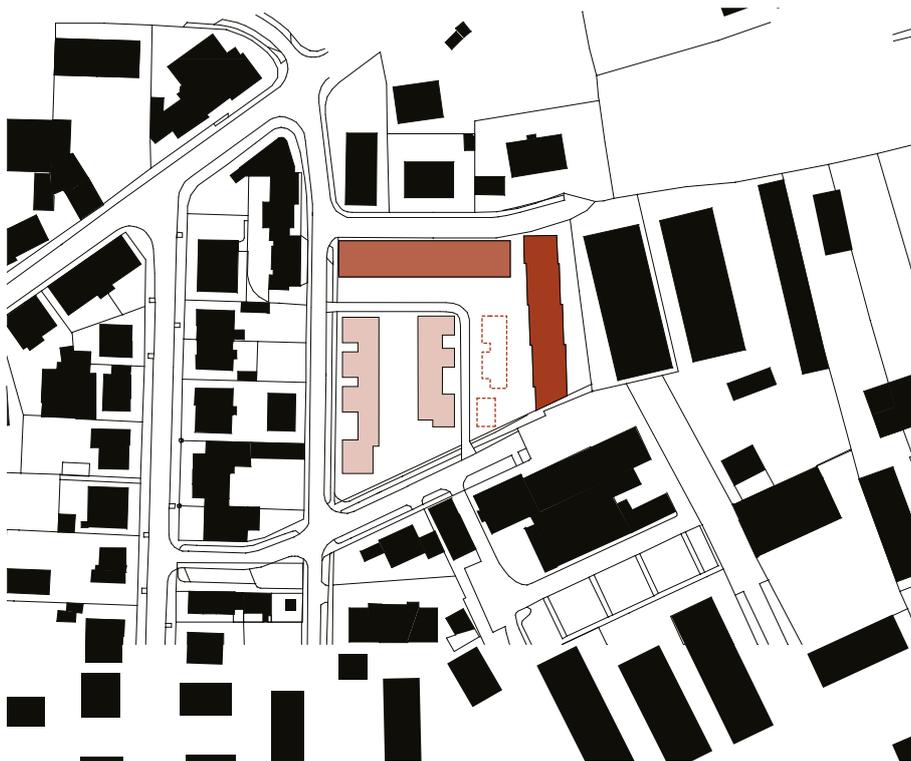
ältester Bewohner 91 Jahre

System sozialer Unterstützung

- ▶ Betreuung durch sozialpädagogische Fachkraft
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote

Förderung

- ▶ 1. und 2. Bauabschnitt Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



- BA 1 mit frei finanzierten Wohnungen im Dachgeschoss
- BA 2 mit Senioren WG
- BA 3 Stadthäuser
- Stadthäuser zugunsten eines großzügigen Quartiersplatzes nicht ausgeführt

M 1:2500

Lageplan mit Bauabschnitten.

Das Projekt ist ein Beispiel dafür, wie mit der großen Erfahrung einer fürsorglichen Wohnungsgesellschaft ein Wohnen in allen Lebensphasen ermöglicht werden kann. Die Ausdifferenzierung der Wohnungsgrößen, Wohnungszuschnitte und Finanzierungsformen sowie eine angemessene Maßstäblichkeit sind entscheidende Faktoren, eine demografisch und sozial durchmischte Nachbarschaft entstehen zu lassen. Neben diesen harten Faktoren ist insbesondere die soziale Unterstützung in der Anfangszeit durch eine sozialpädagogische Fachkraft als Erfolgsgarant zu erwähnen.

Das Quartier liegt in ruhiger Lage unweit der Innenstadt.

Die Wohnanlage wurde in drei Bauabschnitten errichtet. Im ersten Bauabschnitt entstand ein viergeschossiges Gebäude mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die durch einen Aufzug in allen Geschossen barrierefrei erschlossen sind. Ein Teil der Wohnungen im 1. Bauabschnitt ist so gestaltet, dass sie auf Mieterwunsch z.B. durch den Einbau bodengleicher Duschen barrierefrei nach DIN 18025-2 umgestaltet werden können. Penthauswohnungen im Dachgeschoss sind frei vermietet und gewährleisten dadurch nicht nur eine soziale Durchmischung, sondern auch die Finanzierbarkeit des Projekts. Im zweiten Bauabschnitt wurde ein dreigeschossiger Riegel errichtet, in dessen Erdgeschoss zwei gut funktionierende Seniorenwohngemeinschaften untergebracht sind. Die nicht barrierefrei erreichbaren Obergeschosse bieten größere Maisonettewohnungen für Familien. Im letzten Bauabschnitt wurden Stadthäuser für den freien Verkauf errichtet.

Durch die Vielfältigkeit des Angebots an Wohnformen für verschiedene soziale Bevölkerungsschichten und unterschiedliche Lebensabschnitte entsteht eine bunte, gut funktionierende Bewohnerstruktur. Die Anwohner wurden frühzeitig informiert. Durch die phasenweise Realisierung des Projektes war es möglich, dass Anwohner direkt aus einem der Altbauten in den ersten neu gebauten Abschnitt umziehen konnten und so heute noch Mieter der ersten Stunde im Quartier anzutreffen sind.



Gemeinschaftsbereich der Seniorenwohngemeinschaft im BA 2



2.12 Würzburg | Ludwigkai

Vielfalt aus Alt und Neu im Baulichen und im Sozialen



städtebaul. integrierte Lage

Bauherr

Stadtbau Würzburg GmbH



Modernisierung
Ergänzung

Planung

Gebäude | GKP Architekten, Würzburg (BA1+3)
Stadtbau Würzburg mbH (BA 2)
Marcus Rommel Architekten, Stuttgart (BA 4)

Fertigstellung 2010 | 2011 | 2012 | 2016

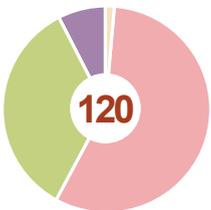
Bewohner k.A.

System sozialer Unterstützung

- ▶ Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflege
- ▶ Kooperation mit benachbartem Pflegeheim
- ▶ ehrenamtlich/nachbarschaftlich organisierte Angebote
- ▶ in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene soziale Dienstleister

Förderung

- ▶ 1. und 2. Bauabschnitt Bayerisches Modernisierungsprogramm
- ▶ 3. und 4. Bauabschnitt Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- ▶ Zuschuss des Experimentellen Wohnungsbaus zum Wettbewerb



Gemeinschaftsraum



1-Zi.-Whg. 1



2-Zi.-Whg. 66



3-Zi.-Whg. 44



4-Zi.-Whg. 9



3. und 4. Bauabschnitt
35 WE DIN 18025-2
5 WE DIN 18025-1

Mit der Mischung aus Ersatzneubau und Bestandssanierung konnte ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden, das unterschiedlichen Ansprüchen in verschiedenen Lebenslagen gerecht wird. So finden neben den Bestandsmietern Familien mit Kindern, aber auch Personen mit Mobilitätseinschränkungen in der Wohnanlage ein Zuhause. Durch die Aktivitäten der neuen Nachbarn werden Alteingesessene angeregt, mitzumachen. Das Projekt ist ein Beispiel dafür, wie eine Vielfalt aus Alt und Neu - im baulichen wie im sozialen Sinne - eine gewisse Neugier entstehen lässt, durch die Kommunikation und Gemeinschaft angeregt werden. Dass das Ganze positiv empfunden wird, ist auch dem Einsatz einiger engagierter Bewohner sowie dem Hausmeister und der Mieterbetreuung zu verdanken.

Im Innenhof der Wohnanlage, dem eine wichtige kommunikative Funktion zukommt, wurde ferner ein Tisch für gemeinsame Veranstaltungen fest montiert.

Die Umsetzung erfolgte in mehreren Abschnitten und in unterschiedlichen Standards. Der letzte Bauabschnitt, in dem auch ein Gemeinschaftsraum Platz finden soll, wurde noch nicht fertiggestellt.

Auch im privaten Freibereich der einzelnen Wohnungen wurden unterschiedliche Standards verwirklicht. Die Gebäude am Ludwigkai erhielten zum einen Erker, die sich zum Main hin öffnen und eine qualitätvolle Aussicht bieten, und zum anderen großzügige neu errichtete Balkone zum Innenhof. Die Wohnungen des Neubaus an der Sonnenstraße haben zum Hof hin ebenfalls Balkone. Das in einfachem Standard modernisierte Wohngebäude in der Rückertstraße ist ohne Balkone ausgeführt.



Whiteboard als ungezwungenes Kommunikationsmittel der Bewohner

Innenhof mit Gemeinschaftsflächen



THEMATISCHE UND INHALTLICHE VERTIEFUNG

3.1 Die Bewohnerperspektive

Bei der Nachuntersuchung des Modellvorhabens „Wohnen in allen Lebensphasen“ war es neben der Analyse baulich-architektonischer Aspekte wichtig, die in den Objekten lebenden Menschen quasi als „Alltagsexperten“ zu befragen. Eine schriftliche Befragung aller Haushalte verfolgte den Zweck, einen Einblick in die Lebenswelt der jeweiligen Projekt-Bewohner zu erhalten und deren Perspektive auf ein Wohnen in allen Lebensphasen zu erfahren.

Die schriftliche Befragung der Haushalte thematisierte aus diesem Grund folgende Aspekte:

- ▶ Daten zu bzw. über die Bewohner selbst (bspw. Geschlecht, Alter, Einkommen, Haushaltsgröße etc.)
- ▶ Wohnzufriedenheit der Bewohner
- ▶ Akzeptanz der sozialen Unterstützungsangebote und Intensität der sozialen Kontakte innerhalb der Wohnanlage

Den Befragten wurde ein vertraulicher Umgang mit den Daten zugesichert. Die personenbezogenen Daten sowie die geäußerten Meinungen und Einstellungen wurden nur aggregiert ausgewertet. Einzeldaten wurden nicht an Dritte weitergegeben.

Von den 478 befragten Haushalten haben insgesamt 171 geantwortet, was einer Rücklaufquote von 36 % entspricht. 53 % der antwortenden Bewohner gaben an, das Modellvorhaben zu kennen, rund ein Viertel hatte schon einmal davon gehört und lediglich 14 % haben mit dem Fragebogen zum ersten Mal davon gehört.

Lebensphasen

Der Alltagsblick und die Perspektive der Bewohner auf wesentliche Aspekte eines Wohnen in allen Lebensphasen wurde durch das Zusammenfassen mehrerer inhaltlich zusammengehöriger Antworten ausgewertet.

Die Modellprojekte sollen Wohnraum- und Unterstützungsangebote für Menschen in den unterschiedlichsten Lebensphasen bereit stellen können. Ob innerhalb einer Wohnanlage des Modellvorhabens zum Befragungszeitpunkt Bewohner zusammenleben, die sich in ganz unterschiedlichen oder eher ähnlichen Lebensphasen befinden, wurde anhand folgender Merkmale untersucht:

- ▶ Wohnsituation (allein lebend, verheiratet, Kinder etc.)
- ▶ veränderte Lebensumstände nach Einzug (Geburt, Tod, Auszug, Einzug, Hilfebedürftigkeit etc. eines Haushaltsmitgliedes)
- ▶ berufliche Situation (Vollzeit, Teilzeit, Minijob, Rentner etc.)
- ▶ Einkommenssituation sowie
- ▶ Alter

Die Antworten zu diesen Merkmalen wurden zu einem Index „Spannweite der Lebensphasen“ verdichtet. Hierfür wurden zunächst die Häufigkeitsverteilungen der Antworten zu oben genannten Aspekten angesehen. Wiesen die Antworten eine hohe Spannweite auf – also bspw. sehr unterschiedliche Alters- oder Einkommensangaben – dann wurde dies mit einem hohen Indexwert (2) belegt. Bei einer geringen Spannweite der Antworten wurde

ein niedriger Indexwert vergeben (0). Mittlere Spannweiten erhielten eine 1 als Indexwert. Schließlich wurden die Indexwerte aller fünf Aspekte zu einem Gesamtindex aufsummiert. Der Index „Spannweite der Lebensphasen“ zeigt im Grunde auf, ob in einem Modellprojekt eher Bewohner leben, die in vielen und ganz unterschiedlichen Lebensphasen sind (alt, jung, alleinstehend, familiär, getrennt, beschäftigt, ohne Arbeit, wohlhabend, ärmlich, gesund, eingeschränkt etc.) = hoher Indexwert, oder eher eine homogene Zusammensetzung der Haushalte vorzufinden ist (überwiegend finanziell abgesicherte Senioren oder nahezu nur Familien mit Kindern oder überwiegend Alleinstehende etc.) = niedriger Indexwert.

Die Spannweite der Lebensphasen unterscheidet sich in den Modellprojekten sehr erheblich und wird durch die absolute Bewohnerzahl der jeweiligen Modellprojekte mit bestimmt. Sie wird aber durch die Zahl der Haushalte in den Modellprojekten nicht umfassend erklärt. Zusätzlich spielen individuelle Schwerpunktsetzungen, spezifische Zielgruppenausrichtungen und Vermarktungsstrategien in den Modellprojekten eine Rolle und sind mitentscheidend für die Heterogenität der Bewohnerstrukturen. Das Modellprojekt Nürnberg beispielsweise richtete die Vermarktung auf die Zielgruppe „50plus“ und Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung aus. Diese enge Ausrichtung ist in einem niedrigen Indexwert der Lebensphasen ablesbar.

Würzburg als das größte Modellprojekt weist auch die größte Spannweite der Lebensphasen auf. Neben der Größe des Modellprojektes ist dies ein Resultat der bewussten Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen sowie der Ausrichtung auf verschiedene Einkommensklassen. Das Nebeneinander von Bestandssanierung und Neubau mit rollstuhlgerechten Wohnungen trägt zur Vielfalt der Lebensphasen im Modellprojekt Würzburg zusätzlich bei.



Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheit entzieht sich als Größe einer unmittelbaren Messbarkeit. So klar der Begriff der Wohnzufriedenheit auf den ersten Blick erscheint, so unterschiedlich sind die Bedeutungszuweisungen. Wohnungsbezogene Aspekte spielen genau so eine Rolle wie das unmittelbare und mittelbare Wohnumfeld. Hinzu kommen Aspekte der Nachbarschaft und des sozialen Zusammenhalts innerhalb einer Wohnanlage. In der schriftlichen Befragung wurde die Zufriedenheit mit diesen Aspekten ebenso erfragt, wie Verhaltens-tendenzen bezüglich der Neigung zum Umzug innerhalb der Wohnanlage und die Neigung, die Wohnanlage interessierten Freunden und Bekannten zu empfehlen.

Die Wohnzufriedenheit kann in allen Modellprojekten insgesamt als hoch bezeichnet werden, mit wenigen Ausreißern in Richtung einer eher durchschnittlichen Wohnzufriedenheit (bspw. im Modellprojekt München). Aufgrund der Komplexität des Begriffs Wohnzufriedenheit ist die Suche nach Ursachen für eine hohe oder niedrige Wohnzufriedenheit schwierig. Bei der Betrachtung des Zusammenhangs ausgewählter Merkmale zeigt sich jedoch, dass Aspekte der Familien- und Seniorenfreundlichkeit und die Intensität der sozialen Kontakte die Wohnzufriedenheit entscheidend beeinflusst. Mitbestimmend für die hohe Wohnzufriedenheit dürfte sein, dass sich immerhin drei Viertel der antwortenden Haushalte ganz bewusst für einen Zuzug in eine der Wohnanlagen entschieden haben. Als Gründe werden u.a. angeführt:

- ▶ Barrierefreiheit
- ▶ eine gute Lage
- ▶ Hilfsbedürftigkeit

Soziale Unterstützung

Ein zentrales Anliegen des Modellvorhabens ist es, neben einem altersgerechten Wohnraum und Wohnumfeld auch ein soziales Umfeld mit bedarfsgerechten Angebotsstrukturen für möglichst viele Lebensphasen auszugestalten. Neben den professionellen und halbprofessionellen Hilfsdiensten zählen vor allem auch nachbarschaftliche und ehrenamtlich ausgebildete Hilfestrukturen zu den wichtigen Rahmenbedingungen.

Teilweise entstanden bzw. bestanden erste Kontakte zwischen den Bewohnern und zu den halb-professionellen und professionellen Hilfsdiensten bereits vor der Baufertigstellung. Eine Bestandssanierung und die Übernahme der Bestandsmieter bzw. eine intensive Einbindung der künftigen Mieter (so weit möglich) und potenzieller Träger im Vorfeld der Baumaßnahme tragen zu einer hohen sozialen Sicherheit bei (zum Beispiel im Modellprojekt Oberammergau). Ferner konnte die Befragung bestätigen, dass die räumliche Nähe zu sozialen Einrichtungen der klassischen Pflege wie in Hof, Würzburg, Augsburg und Bamberg oder zu nachbarschaftlichen Hilfestrukturen in den Städtebauförderungs-Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ wie in Neu-Ulm und München eine soziale und pflegerische Unterstützung im Bedarfsfall absichern. Die Angaben der Haushalte zur Inanspruchnahme sozialer Angebote spiegeln genau dieses Spektrum der Unterstützung wider.

Die Kombination aus einer hohen Spannweite der Lebensphasen, einem barrierearmen Wohnraum und Wohnumfeld sowie einem breiten Spektrum sozialer Unterstützungsangebote würde der Idealvorstellung des Modellvorhabens am nächsten kommen. Gemessen an den Antworten der Bewohnerbefragung ist dieses am ehesten in Würzburg und Augsburg der Fall.

Stimmungsbild

Das Stimmungsbild der befragten Bewohner kann im Grundtenor als positiv dargestellt werden. Es wird der Eindruck vermittelt, dass in den Modellprojekten zwar individuelle und zum Teil ganz spezifische Schwerpunktsetzungen vorgenommen wurden, aber insgesamt bei allen Maßnahmen eine deutlich höhere Fürsorge im Umgang mit den Bewohnern an den Tag gelegt wird, als im Wohnungsbau sonst üblich. Dieses gilt sowohl für die Neubauprojekte als auch für die Bestandssanierungen. Die über die Antworten der offenen Fragen geäußerte Kritik bezieht sich häufig auf persönliche Befindlichkeiten und bautechnische Details (wie bspw. Öffnungsrichtung von Türen, Höhe und Anordnung von Armaturen oder die Beweglichkeit von Schiebetüren). Positiv wird indes die große Sorgfalt bei der Herstellung der Barrierefreiheit und bei der Berücksichtigung individueller Ausstattungswünsche herausgestellt, was sich schließlich in der dargestellten Wohnzufriedenheit und Seniorenfreundlichkeit abbildet.

Zitate der Bewohner

„Barrierefreiheit ist mir sehr wichtig, mit dem Rollator kann ich noch gut das Haus verlassen“

„Es ist toll was im Gemeinschaftsraum alles geboten wird, gehe selber aber nicht hin.“

„Die Wohn- und Parkanlagen sind sehr gut gestaltet, es gibt schöne Spazierwege“

„Ich kann jetzt ein zufriedenes Leben führen mit netten Nachbarn in einer ruhigen Umgebung.“

„Zentrale Lage, guter Service, komfortable Parkplatzsituation“

„Man fühlt sich gut aufgehoben hier. Möchte bis zum Ende hier Wohnen bleiben“

„Es besteht ein hoher Wohlfühlfaktor in Wohnung und Anlage. Ich würde mir noch ein Kinderbetreuungsangebot wünschen.“

„Der Mix aus Generationen und Kulturen gefällt uns sehr gut. So können Erfahrungen und Erlebnisse geteilt werden, wovon jeder etwas lernen kann.“

3.2 Städtebauliche Einbindung der Wohnanlagen

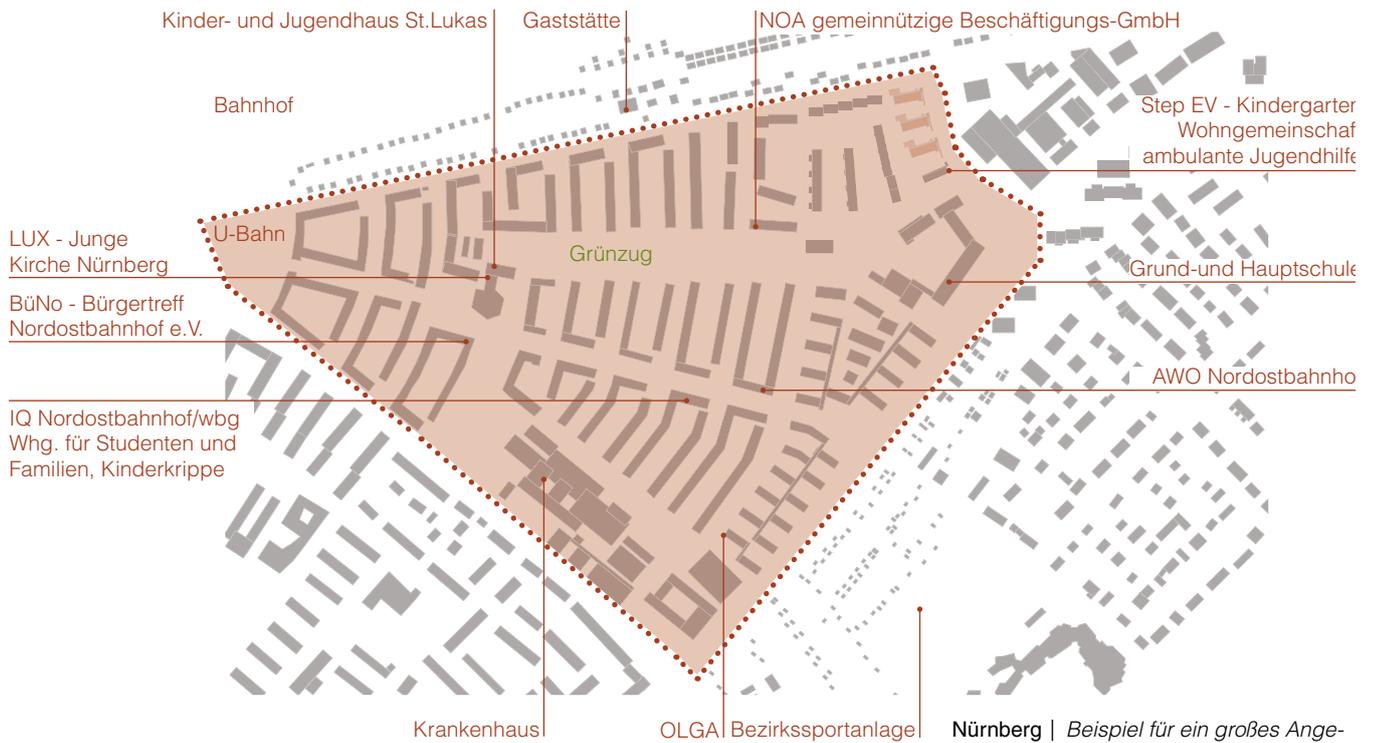
Die WAL-Modellprojekte liegen überwiegend in nutzungsgemischten, integrierten und gewachsenen Stadtvierteln. Lediglich die Projekte in Oberammergau, Nürnberg, Bamberg und Bobingen haben eine reduzierte Nutzungsvielfalt in ihrer unmittelbaren Umgebung. Die städtebauliche Einbindung, der Anschluss an die Infrastruktureinrichtungen und das Wohnumfeld sind wesentliche Kriterien bei der Beurteilung der Wohnqualität aus Sicht der Bewohner. Ältere Menschen, die sich nochmals für einen Umzug entscheiden, wählen meist bewusst einen Wohnstandort in zentraler Lage mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und einem guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe von Versorgungseinrichtungen führt zu einer höheren und ggf. auch längeren Selbstständigkeit. Gerade in Lebensphasen, in denen die Mobilität eingeschränkt ist – hierzu zählt auch die Zeit mit kleinen Kindern –, ist man auf eine nahegelegene Versorgung angewiesen. Aber auch der aktive Alleinlebende schätzt ein reichhaltiges Angebot in unmittelbarer Umgebung – auch wenn hier meist Freizeitangebote oder die Nähe zum Arbeitsplatz im Vordergrund stehen.



Regensburg | Barrierefrei erreichbare Nahversorgungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung erhöhen die Wohnqualität

Die Option, durch eine gute Versorgungsstruktur und die Nähe zum Arbeitsplatz auf den kostenintensiven Unterhalt eines Autos zu verzichten, ist gerade für Menschen mit geringerem finanziellen Spielraum eine wichtige Möglichkeit, ihren Lebensstandard zu verbessern.

Für ein Wohnen in allen Lebensphasen sind nutzungsgemischte integrierte Wohnlagen zu bevorzugen. Den vielfältigen Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensphasen kann hier mit einem vielfältigen Angebotsspektrum begegnet werden, in dem kulturelle und identitätsstiftende Bezugspunkte oftmals bereits vorhanden sind. Unterschiedliche Haus- und damit Wohnungstypen gestatten es, differenzierte Raum- und Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Ferner besteht in diesen nutzungsgemischten und integrierten Stadtvierteln eine höhere soziale Dichte als bspw. in reinen Wohngebieten. Die Anzahl und Qualität möglicher sozialer Kontakte werden so deutlich erhöht und verbessern die Grundlagen für nachbarschaftliche Hilfen.



Nürnberg | *Beispiel für ein großes Angebot an sozialen Einrichtungen im Einzugsgebiet eines schon seit 12/2000 bestehenden Sanierungsgebiets „Soziale Stadt“*

Vier der zwölf Modellvorhaben (Bobingen, München, Neu-Ulm und Nürnberg) befinden sich in Fördergebieten des Bund-Länder Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Die Vorhaben profitieren von den Investitionen, die im Rahmen des Programms in den vergangenen Jahren in die dortige städtebauliche, gestalterische, infrastrukturelle und soziale Aufwertung getätigt wurden. Zumeist bestehen dort ein engmaschiges Netz sozialer Einrichtungen und eine gute Verknüpfung zwischen den verschiedenen Angeboten. Die Angebotsvielfalt stärkt die wechselseitige Kommunikation und fördert so die soziale Sicherheit und Stabilität eines ganzen Viertels. Die Bewohner der WAL-Wohnanlagen können davon profitieren.

Neu-Ulm | *Familienzentrum mit vielfältigem Angebot an Kursen und Kontaktmöglichkeiten*



3.3 Die Modellprojekte vom Einzelgebäude bis zum Quartier, von der Modernisierung bis zum Neubau

Ein Leitgedanke der WAL-Projekte war u.a. die große Bandbreite von möglichen Lösungsansätzen aufzuzeigen. Neben der Unterscheidung von Modernisierungs- und Neubauprojekten lassen sich quartiersbezogene und Einzelobjekt bezogene Ansätze erkennen.

Die Größenordnungen der Projekte reichen von dem kleinsten Projekt in Augsburg (14 WE) bis zur größten Anlage in Würzburg (120 WE). Auch darin zeigt sich, wie vielschichtig der WAL-Gedanke vom Einzelgebäude bis zum Quartier umgesetzt wurde.

Es gibt Projekte, die sich überwiegend mit dem Bestand auseinandersetzen und gute Lösungen für eine Modernisierung aufzeigen, wie z. B. Augsburg, Neu-Ulm, München und Rödental. Als Mischform lassen sich die Vorhaben in Regensburg oder Nürnberg aufführen, bei denen Gebäudeteile angebaut wurden. Das Projekt in Würzburg verbindet die Modernisierung vieler Gebäude mit dem Hinzufügen von Neubauten. Reine Neubauprojekte sind schließlich in Bamberg, Bobingen, Hof, Oberammergau und Straubing zu besichtigen.



Modernisierung

Bei reinen Modernisierungsprojekten wie z.B. in Augsburg, Neu-Ulm, München und Rödental wird in der Umsetzung deutlich, wie innerhalb einer vorgegebenen Gebäudehülle der Bestand trotz vorhandener Einschränkungen durch Bausubstanz, finanzielle Mittel und Denkmalschutz an die Anforderungen für ein Wohnen in allen Lebensphasen angepasst werden kann.



Modernisierung und Ergänzung

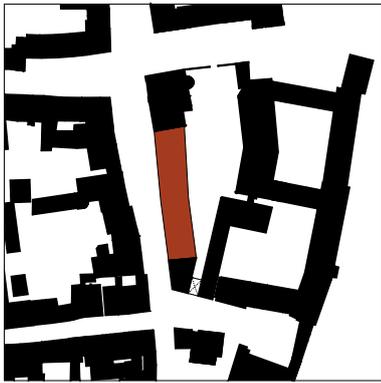
Durch Ergänzungsbauten können in bestehenden Strukturen umfassende barrierefreie Angebote geschaffen werden, die einem vorhandenen Quartier neue Impulse geben. In Nürnberg sorgt ein Anbau an den Bestand sowie ein Lift mit erneuertem Laubengang für eine Erweiterung des Nutzungsangebots. In Würzburg werden Neubauten errichtet, die einen Ausgleich zu den ursprünglich vielen Kleinwohnungen darstellen, so dass nach Abschluss aller Baumaßnahmen ein breites Wohnungsangebot mit insgesamt 120 Wohneinheiten zur Verfügung steht. Eine sorgfältige Freiflächengestaltung des Innenhofs erhöht die Akzeptanz der Nachverdichtungsbauten. Eine bauliche Ergänzung anderer Art ist das Projekt in Regensburg. Hier erfolgte eine Nachverdichtung mit direktem Anbau an den Bestand.



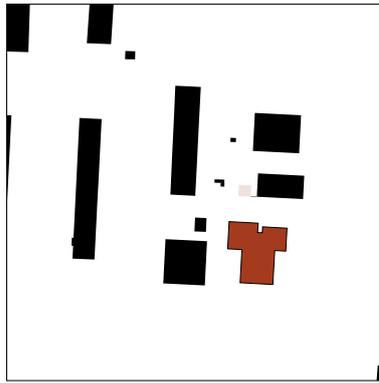
Neubau

Die WAL-Neubauprojekte in Bamberg, Bobingen, Hof, Straubing und Oberammergau unterscheiden sich im Hinblick auf die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen und hinsichtlich der Gebäude- und Grundrisstypologien. In Straubing und Oberammergau bieten größere Quartiere als eigenständige Siedlungen 36 bzw. 91 Wohneinheiten.

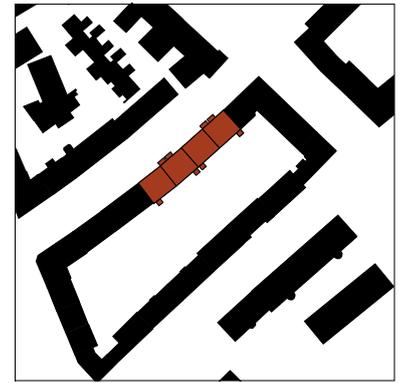
Das Projekt in Hof kombiniert ebenfalls in kleinerem Maßstab verschiedenste Wohnungstypen und verbindet diese über einen gemeinschaftlichen Innenhof miteinander.



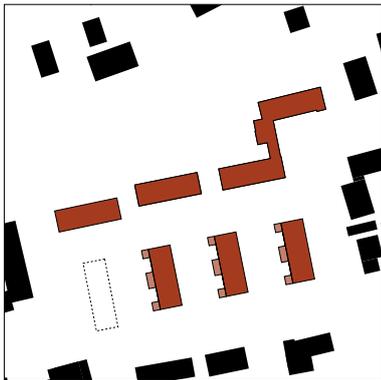
Augsburg 14 WE
Modernisierung



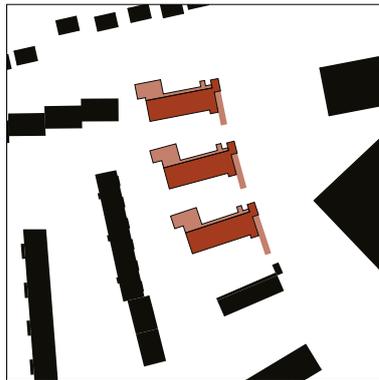
München 32 WE
Modernisierung



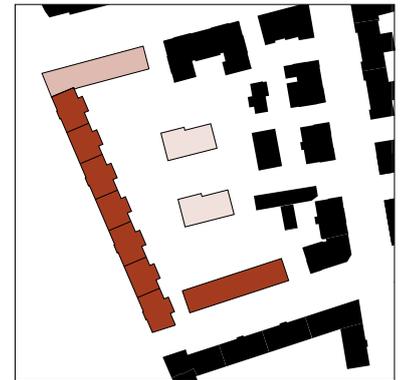
Neu-Ulm 22 WE
Modernisierung



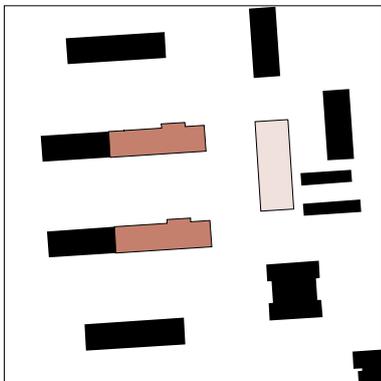
Rödental 73 WE
Modernisierung und z.T. kleine Anbauten



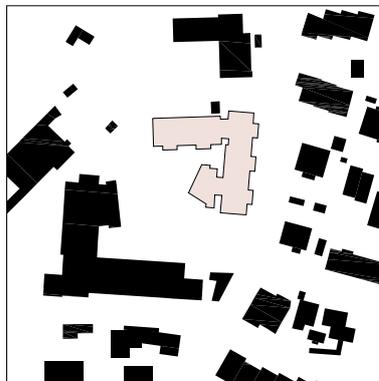
Nürnberg 42 WE
Modernisierung und Ergänzung



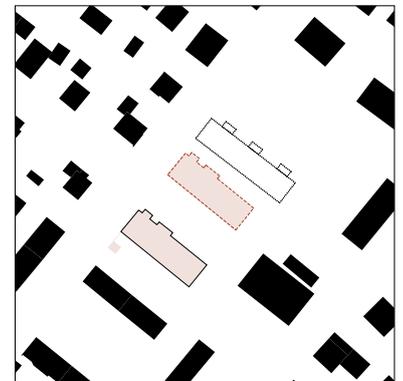
Würzburg 120 WE
Modernisierung, Ersatz und Ergänzung



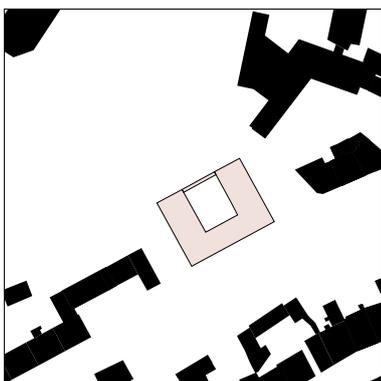
Regensburg 40 WE
Ergänzung



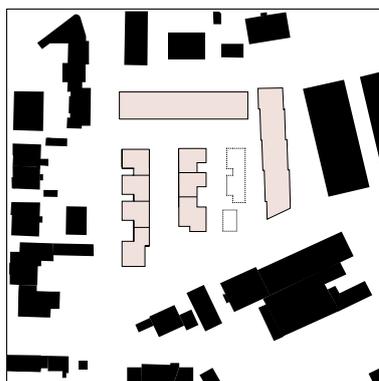
Bamberg 29 WE
Neubau



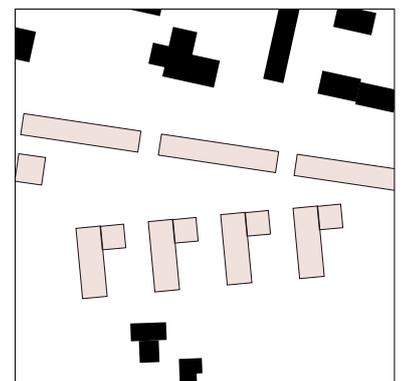
Bobingen 15 WE (+15 WE 2. BA)
Neubau



Hof 34 WE
Neubau



Straubing 36 WE
Neubau



Oberammergau 92 WE
Neubau

Übersicht der Projekte

- Modernisierung
- Modernisierung + Ergänzung (Neubau)
- Ersatzneubau
- Neubau

3.4 Konzepte der sozialen Unterstützung und professionellen Betreuung bei Bedarf

Die soziale Unterstützung und professionelle Hilfe bei Bedarf kann dann als gut bezeichnet werden, wenn sie eine bestehende bzw. entstehende Nachfrage befriedigen kann. Insofern gibt es kein „Patentrezept“ für ein „optimales“ Unterstützungskonzept. Ziel des Modellvorhabens ist es, die baulichen Maßnahmen durch nachbarschaftliche Hilfen oder bei Bedarf abrufbare professionelle Unterstützung im täglichen Leben oder im Krankheitsfall zu ergänzen.

Die Nachfrage nach Angeboten und Leistungen ist in den Projekten ebenso vielfältig wie die Angebote selbst. Die Nachfrage ergibt sich aus der Bewohner- und Haushaltsstruktur. Dort, wo Familien mit Kindern wohnen, besteht eine Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen. Dort, wo alleinstehende ältere Menschen wohnen, ergibt sich eine Nachfrage nach tageszeitgestaltenden Beschäftigungen. Je nach Intensität der Nachfrage erfolgt eine nachbarschaftliche/ehrenamtliche, halb-professionelle oder professionelle Ausgestaltung des Angebotes. Die Kinderbetreuung kann bspw. durch eine „Leihoma“ bzw. einen „Leihopa“, eine Tagesmutter oder eine Betreuungseinrichtung erfolgen. Ein Freizeitangebot für ältere Bewohner kann selbstorganisiert, durch externe Dienstleister oder professionelle Träger der Wohlfahrtspflege erfolgen.

Das System sozialer Unterstützung setzt sich in den Modellprojekten aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Organisatorisch:

- ▶ professionelle ambulante Pflegedienste
- ▶ bestehende Konzepte der Wohnungsgesellschaften in Kooperation mit einem Träger
- ▶ soziale Beratung und Betreuung
- ▶ (vertragsgebundene) Kooperationen mit Dritten
- ▶ ehrenamtliche Angebote
- ▶ gemeinschaftliche Aktivitäten
- ▶ nachbarschaftliche Hilfen

2. Inhaltlich:

- ▶ medizinisch-gesundheitliche Pflege
- ▶ fürsorgliche Hilfen
- ▶ freizeitgestaltende Angebote

3. Räumlich:

- ▶ innerhalb des Projektes (Innenhof, Gemeinschaftsraum, Wohnung, Erschließungsbereiche)
- ▶ außerhalb des Projektes (Stadtteilzentrum, Quartiersbüro, Seniorentreff, Pflegeheim etc.)

4. Finanziell:

- ▶ unentgeltlich
- ▶ gegen Unkostenbeitrag / Entschädigungspauschale
- ▶ (Mitglieds-) beitragsfinanziert
- ▶ leistungsbezogen (bspw. Pflegeversicherung, Familiengeld, Betreuungsgeld etc.)
- ▶ in Trägerschaft (bspw. Caritas, ASB, AWO, BRK)

Das grundsätzliche Anliegen eines altersgerechten Wohnens besteht in dem Wunsch der Mieter, möglichst lange – über mehrere Lebensphasen hinweg – selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung wohnen und leben zu können. Dies bedeutet für viele ältere Mieter auch, möglichst lange auf professionelle Hilfs- und Pflegedienste verzichten zu können. Dennoch gehört das Angebot ambulanter Pflegedienste auch in den WAL-Wohnanlagen zum klassischen Spektrum einer professionellen Betreuung im Bedarfsfall. Zu den professionellen Angeboten und Hilfen zählen auch regelmäßige und unregelmäßige Sprechstunden sozialer Fachkräfte. Der professionellen Betreuung ist oftmals eine halb-professionelle oder auch ehrenamtlich-nachbarschaftliche Hilfe zur Seite gestellt. Angebote Dritter in Kooperation mit den Bewohnern, bspw. zu Sturzprophylaxe und Demenz (Rödental), Gedächtnistraining (Bamberg) oder Gymnastik (Augsburg), beugen oft einer klassischen Betreuung vor. Ferner fördern sie den nachbarschaftlichen Zusammenhalt, der teilweise sogar soweit ausgeprägt ist, dass sich Nachbarn bei kurzzeitigem Pflegebedarf untereinander aushelfen (Bamberg, Hof).



Bandbreite der nachbarschaftlichen Unterstützungsmöglichkeiten

Neben fallbezogenen und spezifischen Angeboten bestehen in einigen Wohnanlagen übergeordnete Wohn- und Lebenskonzepte. Die Konzepte zielen darauf ab, den Menschen das Leben in der gewohnten Umgebung möglichst lange zu ermöglichen. Hierfür haben die Dienstleister oftmals in Kooperation mit weiteren Trägern der Wohlfahrtspflege und der Kommune ein Angebotsspektrum aufgebaut, welches den Verbleib im angestammten sozialen Umfeld ermöglicht, auch bei einem Wechsel von Lebensphasen.



Wohnen in Maßen bis zur Pflege (Paritätische Hospitalstiftung Augsburg)

Das Konzept „Wohnen in Maßen“ verfolgt das Ziel, älteren Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die Bewohner können bei Bedarf auf soziale Unterstützung zurückgreifen (zubuchbare Wahlleistungen) und wenn es gar nicht mehr anders geht, auch in ein benachbartes Pflegeheim umziehen.

In der Heimat Wohnen – ein Leben lang (Caritas u. Joseph-Stiftung Bamberg)

Ziel der Konzeption ist es, ein sicheres und selbstbestimmtes Wohnen in der Heimat ein Leben lang zu ermöglichen. Durch die bedarfsgerechte Verbindung von barrierefreiem Wohnraum mit professionellen Dienstleistungen wird dies sichergestellt. Ein Koordinator führt die unterschiedlichen Personen und Organisationen zusammen und fördert den Aufbau von Netzwerken und ehrenamtlichen Aktivitäten, so dass ein soziales Miteinander mit Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten in einer lebendigen Nachbarschaft entstehen kann.

Wohnen im Viertel (GEWOFAG München)

Das Projekt „Wohnen im Viertel“ beinhaltet grundlegend den Gedanken, ein Leben lang – also in allen Lebensphasen – selbstbestimmt in einem Quartier wohnen und leben zu können. Es bietet den GEWOFAG-Mietern im jeweiligen Viertel eine Versorgungssicherheit auch im Notfall – rund um die Uhr, ohne Betreuungspauschale. Sowohl Gebäude- und Wohnungsbestand als auch Wohnumgebung sollen soweit es geht für Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf angepasst werden. Die umfangreichen sozialen und pflegerischen Unterstützungsangebote im Viertel und innerhalb der Wohnanlage sowie die vertraute Nachbarschaft sichern eine Daseinsgrundversorgung, wie sie für alle Lebensphasen erforderlich ist.



Die ausgewählten und dargestellten Konzepte decken sich in vielen Punkten mit den Zielstellungen des Modellvorhabens, da sie einen ganzheitlichen und quartiersbezogenen Ansatz verfolgen. Ein Wohnen in allen Lebensphasen erfordert schließlich mehr als eine barrierefreie Wohnung. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern wird ein umfangreiches Netzwerk professioneller, halb-professioneller und ehrenamtlicher bzw. nachbarschaftlicher Hilfen aufgespannt und kontinuierlich gepflegt. Eine Absicherung im Krankheitsfall sowie ein freiwillig und ganz nach individuellen Bedürfnissen annehmbares Angebotsspektrum wird so gewährleistet.

Auch wenn keine vergleichbare Konzeption wie zuvor dargestellt als Grundlage vorhanden ist, so ist doch die Ausgestaltung der sozialen Unterstützung in dem Modellprojekt in Rödental erwähnenswert. Dort ist es gelungen, die Kommune als Mitfinanzierer einer sozialen Betreuungs- und Koordinationskraft zu gewinnen. Durch die Arbeit der sozialen Fachkraft kann eine Einbindung und Vernetzung örtlicher Initiativen und Aktivitäten gewährleistet werden. Neben der Kommune finanzieren das Gesundheits- und das Sozialministerium die halbe Personalstelle mit. Die Wohnungsgesellschaft stellt kostenfrei einen Gemeinschaftsraum für soziale Angebote zur Verfügung.

Hieraus kann folgende allgemeine Erkenntnis abgeleitet werden:

In den meisten Vorhaben hat sich herausgestellt, dass ein regelmäßiges Beratungsangebot (Sprechstunde) nicht in dem Maße nachgefragt wurde, wie es für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich wäre. Regelmäßige Angebote erzeugen eine höhere Verbindlichkeit, die bei älteren Bewohnern und Bewohnern mit höherer Zeitverfügbarkeit gerne angenommen und eingehalten wird. Jüngere, berufstätige und ausländische Bewohner schrecken eine Regelmäßigkeit häufig eher ab. Sie kommen lieber zu einmaligen und eher unverbindlichen Angeboten. Insofern wurden die fachkräftebezogenen professionellen Unterstützungsangebote in vielen Modellprojekten auf eine individuellere, z.T. auch einzelfallbezogene und aufsuchende Hilfe umgestellt oder in ihrer Zahl der Arbeitsstunden reduziert (München, Bamberg, Straubing). Zumeist arrangieren sich die Bewohner irgendwie mit ihren Sorgen und Problemen, ohne dass eine Wohnungsgesellschaft dies aktiv begleitet. Erst durch den direkten aufsuchenden Kontakt durch die sozialpädagogische Fachkraft werden der Alltag und die Schwierigkeiten der Menschen erkennbar und damit auch bearbeitbar. Die Arbeitsstunden der sozialen Fachkräfte schwanken zwischen 18 Stunden pro Monat und 24 Stunden pro Woche. Das Aufgabenspektrum der Personen reicht von der Einzelfallhilfe über klassische Mietschulden- und Konfliktberatung bis hin zur Organisation und Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen. Als eine Art „clearing-Stelle“ besitzen die Fachkräfte das Wissen und die Kontakte, zunächst die Probleme und Schwierigkeiten zu identifizieren und dann in einem großen Netzwerk Lösungsansätze zu vermitteln.

In einigen Vorhaben gehören zu diesem großen Netzwerk Kooperationen mit benachbarten Pflegeheimen (Augsburg, Bamberg, Hof, Würzburg). Diese haben ein unterschiedlich umfangreiches Angebot. Von der Möglichkeit am Mittagessen teilzunehmen über freizeitorientierte Angebote wie Strick- oder Spielnachmittage bis hin zu konkreten Hilfsdiensten wie Wäscheservice, Kurzzeit- oder Tagespflege.

3.5 Begegnungs- und Kommunikationsbereiche

Ein Anliegen des Modellvorhabens bestand u.a. darin, das System sozialer Unterstützung auch durch nachbarschaftliches Vertrauen zu stärken. Hierfür wurden in vielen Projekten verstärkt Begegnungs- und Kommunikationsbereiche umgesetzt.

Grundsätzlich lassen sich folgende Orte der Begegnung unterscheiden:

- ▶ Gemeinschaftsräume
- ▶ Begegnungsflächen im Gebäude
- ▶ Innenhöfe, Gärten und Vorzonen

Inhaltlich lassen sich diese Orte dadurch abgrenzen, dass es eher informelle und zwanglose Begegnungszonen und formelle Begegnungsmöglichkeiten wie z.B. Gemeinschaftsräume gibt. Offene Gemeinschaftsbereiche, wie z.B. in Augsburg und Rödental können fließend in informelle Kontaktzonen wie z.B. Erschließungsbereiche integriert werden.

Gemeinschaftsräume

Bis auf Bobingen, Neu-Ulm und Straubing sind bei allen Projekten Gemeinschaftsräume in sehr unterschiedlicher Größe und Funktion vorgesehen. In Oberammergau und Würzburg werden diese erst im letzten Bauabschnitt fertiggestellt und konnten nicht in die Untersuchung miteinbezogen werden.

Die meist abgeschlossenen Gemeinschaftsräume bedürfen, sofern sie nicht eine wesentliche Funktion übernehmen (wie z.B. Mittagstisch o.Ä.), erfahrungsgemäß einer professionellen und stetigen Bespielung sowie Verwaltung (wie bspw. in Rödental, München, Bamberg, Regensburg). Den Bewohnern müssen die Angebote gut vermittelt werden, damit sie auch in Anspruch genommen werden. Eine funktionale Ausstattung (Küche, Technik etc.), um vielfältige Veranstaltungen durchzuführen aber auch um größere Aktivitäten (z.B. Geburtstagsfeiern etc.) aus der eigenen Wohnung auslagern zu können, ist wünschenswert und bei allen Projekten mit Gemeinschaftsraum umgesetzt.

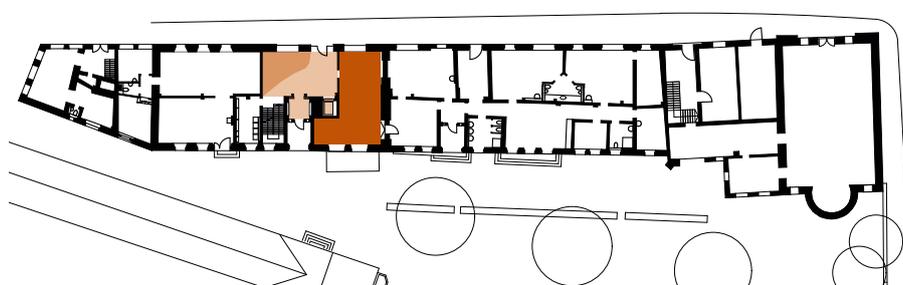
Bei den Gemeinschaftsräumen ist die Größe und Lage innerhalb der Wohnanlage zu beachten. Sie sollten der Bewohnerzahl und der Wohnanlage angemessen sein. So ist z.B. der ca. 37 m² große Gemeinschaftsraum in Nürnberg für 42 Wohneinheiten vollkommen ausreichend. In Hof ist der mit ca. 80 m² relativ große Raum für externe und interne Nutzungen vorgesehen.



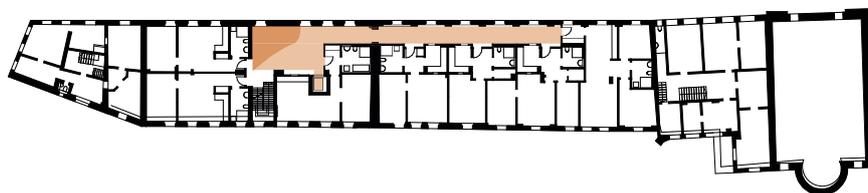
Hof | Blick durch den großzügigen Gemeinschaftsraum im EG der Wohnanlage Richtung Innenhof; Belegung durch Dritte

Begegnungsflächen im Gebäude

Informelle Zonen, wie Erschließungsbereiche (Zugangsbereiche, Treppenhäuser und Aufzüge) ermöglichen zufällige und zwanglose Begegnungen und schaffen so Raum für eine freiwillige Intensivierung der Kontakte. Eine großzügige Gestaltung dieser Flächen, wie bei den Projekten in Rödental, Augsburg und Bamberg kann dies unterstützen. Diese Ausgestaltungsmöglichkeiten sind in erster Linie abhängig von der Wahl des Erschließungskonzepts (Laubengang, Spänner etc. vgl. 3.7. Erschließungssysteme). Laubengangerschließungen laden meist mehr zu Kommunikation ein. Diese Form der Erschließung wurde häufig bei Neubauprojekten realisiert. Spännertreppenhäuser finden sich überwiegend bei bestehenden Gebäuden. Gerade bei Modernisierungen sind die für spontane Treffen der Bewohner zur Verfügung stehenden Flächen räumlich beschränkt. Dennoch konnte bei den Projekten in Augsburg und Rödental durch größere Umbaumaßnahmen eine höhere Qualität der Begegnungsflächen im Gebäude erreicht werden.



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

- Gemeinschaftsraum - formeller Kontaktbereich - organisiert gemeinsam genutzt mit Kindergarten - Eintragung in Liste notwendig*
- Gemeinschaftsbereich informell - spontane oder geplante Treffen möglich*
- Kontaktzonen für informelle und spontane Gespräche*
-

Augsburg | Grundrisse o. M.



Augsburg | *großzügig gestaltete Erschließungsbereiche mit informellen Treffmöglichkeiten*

Begegnungsflächen in Innenhöfen, Gärten und Vorzonen

Neben den Angeboten in den Gebäuden trägt eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes dazu bei, dass die Mieter sich dort aufhalten und mit den Nachbarn ins Gespräch kommen. Mit Ausnahme des Projekts in Augsburg, das auf Grund seiner Lage den tagsüber öffentlich zugänglichen Wollmarkthof als Freibereich mitnützt, haben alle Wohnanlagen gemeinsame, meist halböffentliche Freibereiche. Hier wird auf die Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen geachtet. Die Anlage von Kinderspielplätzen (Straubing, Hof, Regensburg, Neu-Ulm, Oberammergau, Rödental) oder generationenübergreifenden Spielgeräten bzw. -flächen (Hof, Bamberg, Nürnberg) fördert die Kommunikation in der Nachbarschaft. In Rödental und Hof wurden gemeinsam nutzbare Bereiche, wie Mietergärten und Pflanzbeete angelegt, um den Kontakt unter den Bewohnern zu intensivieren. Auch untergeordnete Bereiche wie Fahrradstellplätze und Müllhäuschen schaffen bei entsprechender Gestaltung einfache Möglichkeiten für informelle Kontakte, wie das Projekt in München erkennen lässt. Hier sollen Sitzplätze im Bereich des Hauszugangs die Kontaktaufnahme unter den Bewohnern fördern.

Freibereiche dienen auch als Anknüpfungspunkt zur Umgebung. So treffen sich z.B. in Straubing und Regensburg Kinder aus der Nachbarschaft auf den neu angelegten Spielplätzen, so dass auch quartiersübergreifend Kontakte entstehen können.

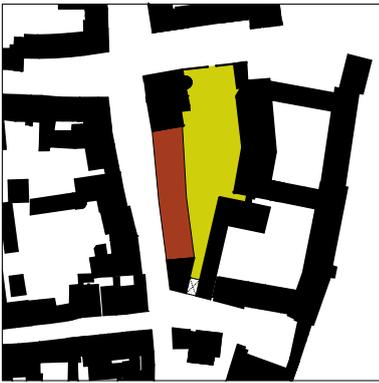
Intensive soziale Kontakte zwischen allen Bewohnern oder Bewohnergruppen sind nicht selbstverständlich. Umso wichtiger ist es, das richtige Maß und die richtige Maßstäblichkeit formeller und informeller Begegnungsbereiche herzustellen.



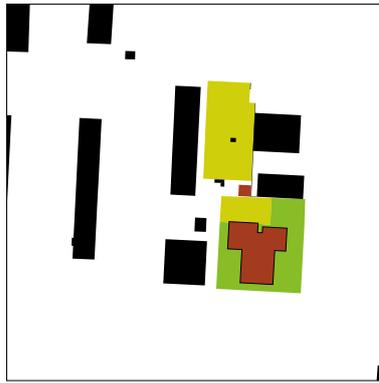
München | Sitzplätze im Erschließungsbereich

Regensburg | Der großzügige Anger dient allen Generationen als Treffpunkt

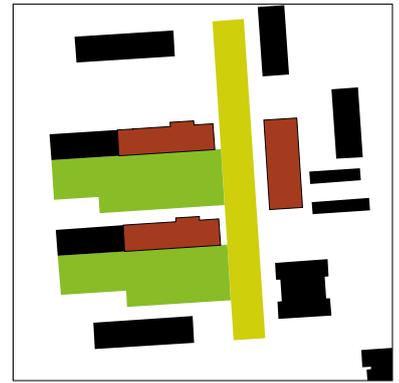




Augsburg Der Wollmarkthof dient quartiersübergreifend als Treffpunkt und Veranstaltungsort.



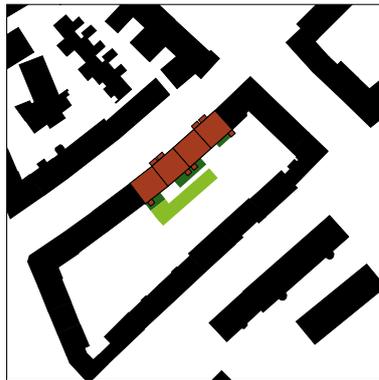
München Vorzonen mit Müllhäuschen und Bänken dienen ebenso wie der nahegelegene Spielplatz als Treffpunkt.



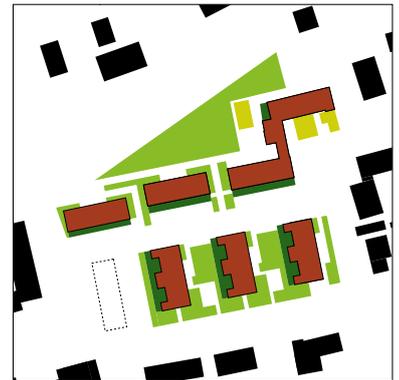
Regensburg Der grüne Anger dient quartiersübergreifend als Treffpunkt. Die halböffentlichen Bereiche reichen direkt an die Gebäude heran.



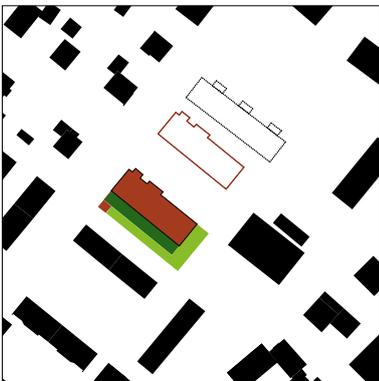
Bamberg Der gemeinschaftliche Freibereich erstreckt sich zwischen Wohnanlage und Pflegeheim. Im EG gibt es schmale Freibereiche für die Whng.



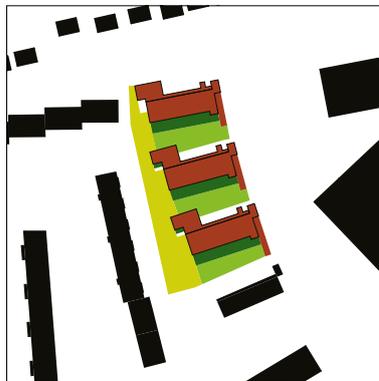
Neu-Ulm Durch die Verlegung der Erschließung entsteht ein aktivierter Kontaktbereich mit kleinen Privatgärten und gemeinsamen Flächen.



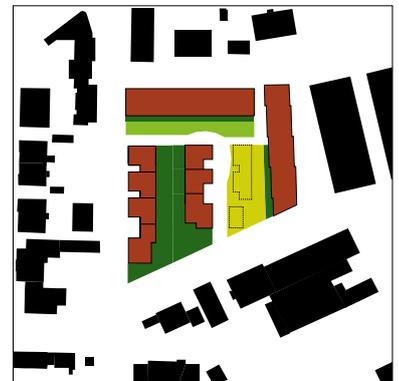
Rödental Differenziert gestaltete und barrierefrei angelegte Freianlagen mit einer ansprechenden Zonierung privater Gärten.



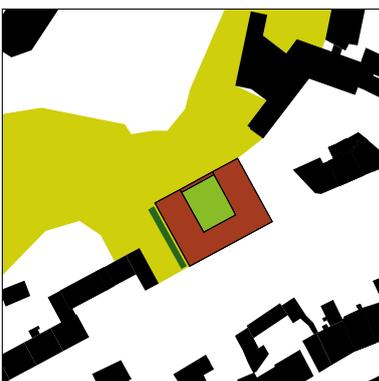
Bobingen Private Freibereiche gehen fließend in gemeinsame Freibereiche über. Abgrenzungen werden individuell gestaltet.



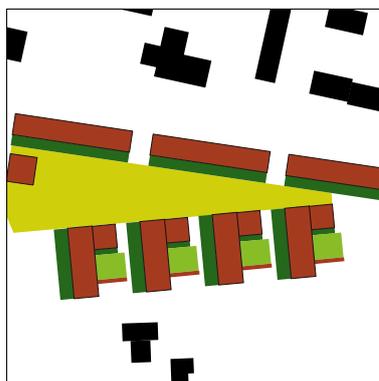
Nürnberg Priv. u. halböffentliche Bereiche werden durch eine Schuppenzone abgeschirmt. Eine Grünfläche m. Sitz- u. Spielbereichen verbindet die Gebäude.



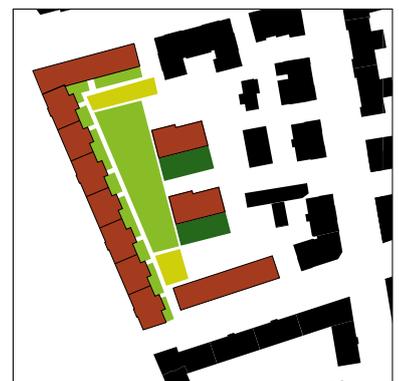
Straubing Ein intensiv genutzter Spielplatz ersetzt das ursprünglich geplante Gemeinschaftshaus.



Hof Der Innenhof mit Spielfläche öffnet sich zu den weitläufigen Grünanlagen an der Saale.



Oberammergau Ein großzügiger Anger wird nach Fertigstellung des 2. BA die Wohnanlage zusammenfassen.



Würzburg Der Innenhof dient als Treffpunkt und wird im 4. BA durch einen Gemeinschaftsraum ergänzt.

Übersicht der Abstufungen in den Freibereichen der Projekte

Grün öffentlich

Grün halböffentlich

Grün privat

3.6 Freiflächengestaltung

Der Außenraum um die Gebäude erfüllt mehrere Aufgaben. Hier erfolgt zunächst die Erschließung des Hauses, der Straßenraum leitet über vom öffentlichen Raum zu halböffentlichen Zonen bis zur Privatheit. Vor allem in den halböffentlichen Bereichen erleben die Bewohner, ob eine ausreichende Zonierung sorgsam geplant wurde.



Bobingen | *Schutz der privaten Bereiche durch Höhengsprung*



Regensburg | *Fließender Übergang vom halböffentlichen Raum zum privaten Terrassenbereich*

Einfache Abgrenzungen bspw. durch Vegetation erzeugen eine klare Gliederung der Räume und schaffen das Angebot, private Bereiche individuell gestalten zu können. Die Beispiele in Straubing oder Oberammergau zeigen eine mögliche Gestaltung dieser Übergangszonen.

Oberammergau | *Kleiner, intimer Gemeinschaftsbereich zwischen den Winkelhäusern*



In Bobingen ermöglicht z.B. ein Geländesprung eine Abtrennung der privaten Freibereiche zur Umgebung. Die Gartenbesitzer befinden sich dadurch in der psychologisch angenehmeren Beobachterposition. Der Niveauunterschied wird durch den vorgestellten Aufzug barrierefrei überwunden.

Eine weitere Aufgabe von Freiflächen gerade im innerstädtischen Bereich ist es, Erholung zu ermöglichen. Terrassen und Balkone sind private Bereiche, die den Wohnungen direkt zugeordnet sind und die nach Möglichkeit vor Einblicken geschützt werden sollten. Die Wohnqualität wird besonders im Bereich der Erdgeschosswohnungen von diesen Übergangszonen bestimmt. Gerade wenn der Kontakt unter den Bewohnern intensiviert werden soll, ist es wichtig, Rückzugsmöglichkeiten anzubieten, deren Öffnungsgrad individuell gesteuert werden kann. Bewohner mit Rückzugsbedürfnis reagieren durch schützende Bepflanzung ihrer Terrassenbereiche, bei anderen fehlt diese vollständig und sie orientieren sich zum öffentlichen Raum. Der Umgang mit den Übergangszonen ist in den verschiedenen Kulturen unterschiedlich und sollte daher immer die Möglichkeit bieten, selbst gestaltet werden zu können.

Im Bereich der Senioren-Wohngemeinschaften in Straubing wird für jede Einheit ein kleiner, individuell gestaltbarer Terrassenbereich angeboten, der durch Schuppen von den benachbarten Wohnungen abgeschirmt wird. Dieser wird von den Bewohnern intensiv genutzt und bepflanzt. Ergänzt wird der individuelle Rückzugsbereich durch eine für alle Wohngemeinschaften nutzbare Grünfläche. Die Freiflächen bieten so gleichermaßen die Möglichkeit zum individuellen Rückzug wie zum selbst gesteuerten Kontakt (teilweise Pflanzen als Abtrennung, teilweise ohne Abtrennung zum Gemeinschaftsbereich). Gleichzeitig bietet der gemeinschaftliche Grünbereich einen Puffer zum halböffentlichen Innenhof mit Spielplatz.

Straubing | *Hier kann der Grad der Öffnung selbst gesteuert werden.
(teilweise Pflanzen als Abtrennung, teilweise ohne Abtrennung zum Gemeinschaftsbereich)*



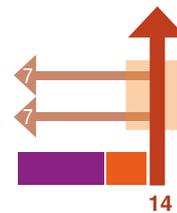
3.7 Erschließungssysteme

Der Weg zur Wohnung muss mehreren Faktoren gerecht werden. Im Vordergrund steht eine möglichst barrierefreie, sichere und wirtschaftliche Erschließung der Wohnungen. Die Erschließungsbereiche erfüllen darüber hinaus auch eine soziale Funktion. Hier begegnen sich Nachbarn und Kontakte werden „zwischen Tür und Angel“ geknüpft (vgl. Begegnungsbereiche). Der informelle und zufällige Charakter dieser Kontakte bietet Potenzial für eine aktive und gut funktionierende Nachbarschaft. Je nach Erschließungssystem von der Spänner- bis zu einer laubengangartigen Erschließung ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten der Ausgestaltung.

Spänner

Mit Ausnahme von Nürnberg (bestehende Laubengangerschließung) und Augsburg (neues Erschließungssystem durch umfassende Umbaumaßnahmen) werden die Modernisierungsprojekte als Spännertyp erschlossen. Bei den Neubauten werden nur der Ersatzbau in Würzburg (BA3) und der Neubau des 1. Bauabschnitts in Straubing als klassischer Spännertyp erschlossen. In Regensburg, Straubing (BA2) und Oberammergau findet sich eine abgewandelte Form mit querliegendem Treppenhaus, wobei in Straubing (BA2) und Oberammergau der Erschließungsbereich offen gestaltet ist, so dass eine Querlüftung der mittleren Wohnungen ermöglicht wird.

Grundsätzlich lassen sich bei einer Spännererschließung je nach Anzahl der Stockwerke weniger Wohneinheiten bedienen als bspw. durch eine Laubengang- oder Gangerschließung (Augsburg). Dabei ist zwischen vertikaler und horizontaler Erschließung zu unterscheiden.



Unterschiedliche Erschließungssysteme

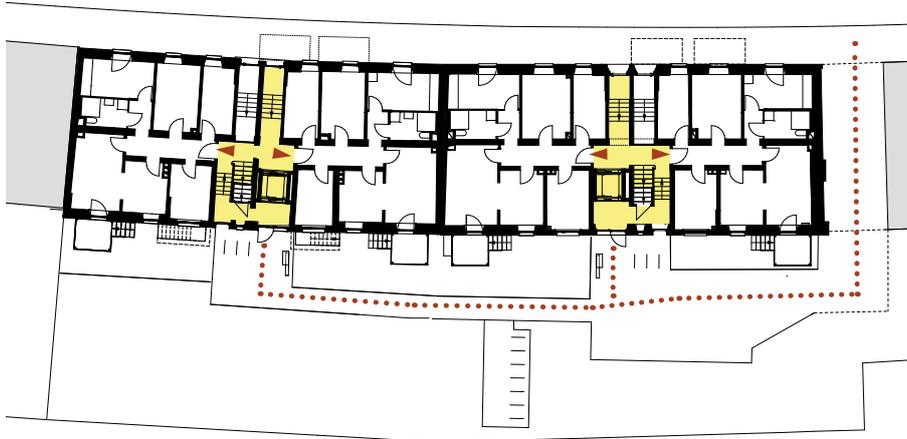
München | Spännererschließung, E+8

Augsburg | Gangerschließung, E+2

Projekt	Geschosse	Vertikal WE	Horizontal WE	Aufzug
Spänner im Bestand				
München	VII	32	4	x
Neu-Ulm	IV	11	2-3	x
Rödental	III	5-11	2-3	x
Würzburg Modernisierung	IV	8	2	
Spänner im Neubau				
Würzburg BA3	V	10-11	2-3	x
Straubing BA1	IV	8/11	3	x
Spänner mit querliegendem Treppenhaus (einläufiger Treppe) im Neubau				
Regensburg - geschlossen	V	20	4	x
Oberammergau BA1 – offen	III	11	3-4	nachrüstbar
Straubing - BA2 – offen	III	4 + 2 WG	4	

Der reine Spannertyp im Bestand bietet ohne größere Eingriffe in die Bau- substanz nur ein geringes räumliches Potenzial zur Ausgestaltung kommunikationsfördernder Bereiche. Eine Querlüftung kleinerer Wohnungen (z.B. drei Wohnungen pro Etage, Dreispänner) kann hier nicht gewährleistet werden (vgl. Regensburg, Obergeschosse Neu-Ulm).

Ein für eine barrierefreie Erschließung notwendiger Aufzug ist bei Altbauten mit einer Spannererschließung meist aus wirtschaftlichen und grundrisstechnischen Gründen schwierig umzusetzen (Rödental, Würzburg). In Neu-Ulm wurde für den Einbau des Aufzugs (zweiseitiger Zugang, Erschließungsebene und Wohnebene) die Erschließung zur Gartenseite hin verlegt und jeweils eines von zwei nebeneinanderliegenden Treppenhäusern rückgebaut.



Neu-Ulm | Verlegung des Haupteingangs mit Briefkästen auf die Gartenseite

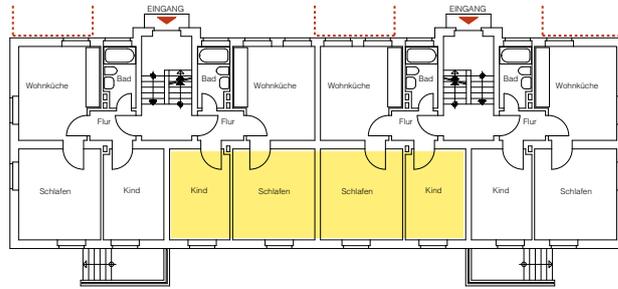


Neu-Ulm | ehemaliger Haupteingang wurde zum Nebeneingang und zweiter Haupteingang wurde zum Lagerraum

Neu-Ulm | neue barrierefreie Haupteerschließung von der Gartenseite



Rödental | 2. BA. Der Bestand mit kleinräumigen Erschließungsbereichen wird zu Gunsten eines großzügigen Gemeinschaftsbereichs umgestaltet. Zusätzlich wurde der Zugang umgedreht. Flexibel nutzbare Anbauten ergänzen das Grundrissangebot.



vorher



nachher

Das Projekt in Rödental zeigt einen innovativen Umgang mit dem Bestand. Hier wurde die Anzahl der Erdgeschosswohnungen zugunsten eines sehr großzügigen Eingangsbereichs reduziert. Die zwei bestehenden Treppenhäuser wurden über einen Gemeinschaftsbereich verbunden, so dass die Bewohner beider Hauseingänge miteinander in Kontakt kommen können. Diese Fläche wird von den Bewohnern individuell gestaltet und trägt so zur Identifikation mit der Wohnadresse bei.

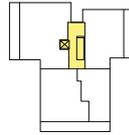
Rödental | Großzügiger Gemeinschaftsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität



klassische Spännererschließungen

horizontal erschlossene WE

München

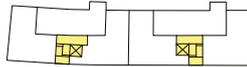


4 WE

Neu-Ulm

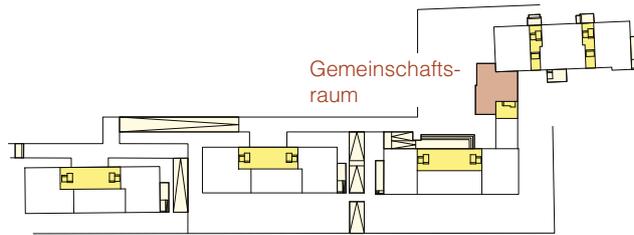


EG 2 WE



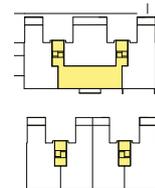
OG II-IV 3 WE

Rödental BA 1



EG
zusammengefasster
Erschließungsbereich – 3 WE

BA 2

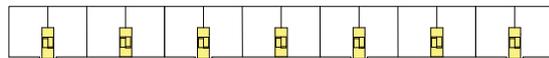


EG
zusammengefasster
Erschließungsbereich – 3 WE

OG 2 WE

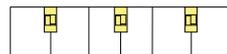
Würzburg

BA 1



2 WE

BA 2



2 WE

BA 3 – Neubau



2-3 WE

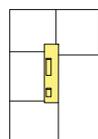
Spänner mit querliegendem Treppenhaus und einläufiger Treppe

Regensburg



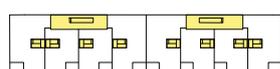
4 WE

Oberammergau



4 WE

Straubing BA 2



4 WE

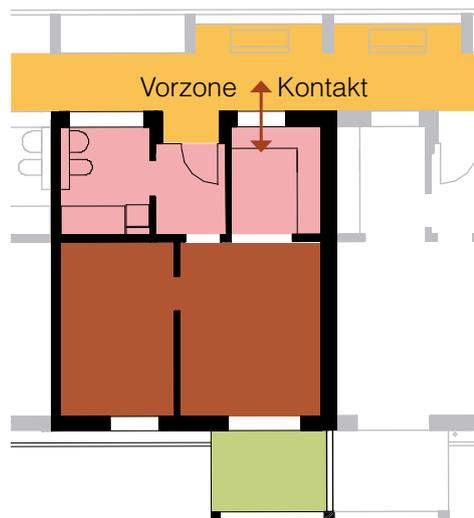
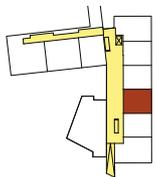
Maisonetten
mit internen Treppen

Laubengänge

Die Laubengängerschließung ist ein kostengünstiges Konzept, um mehrere Wohnungen mit nur einem Lift barrierefrei zu erschließen. Zudem wird bei einer Laubengängerschließung durch die oft geringen Haustiefen auch die Querlüftung der Wohnungen erleichtert. Die Erschließungsbereiche lassen sich attraktiv gestalten, so dass der Laubengang zum kommunikativen Lebensraum, zur Vorzone vor der Wohnungstüre und im weitesten Sinn zur Wohnraumerweiterung werden kann.

Bei den untersuchten Modellprojekten ist dies besonders gut in Bamberg gelöst. Erweiterungen im Bereich des Laubengangs werden durch die Bewohner intensiv als Treffpunkte genutzt.

Häufig sind die Küchen auf den Laubengang orientiert. Die Beispiele in Bötzingen und Bamberg zeigen, wie dies baulich ausgebildet werden kann: Brüstungshöhen der Fenster mit ca. 1 m im Bereich der Küche ermöglichen sowohl Kontakt als auch die soziale Kontrolle nach Außen, die gerade bei den überwiegend frei zugänglichen Laubengängen auch zur Sicherheit der Bewohner beiträgt. Dabei ist der Grad der Öffnung selbst wählbar. Vorhänge schützen bspw. vor direkten Einblicken in die Wohnung.



Erschließung:
Laubengang mit Aufweitungen

Nebenräume:
Bad, Flur, Küchenzone

geschützter Wohnbereich

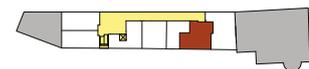
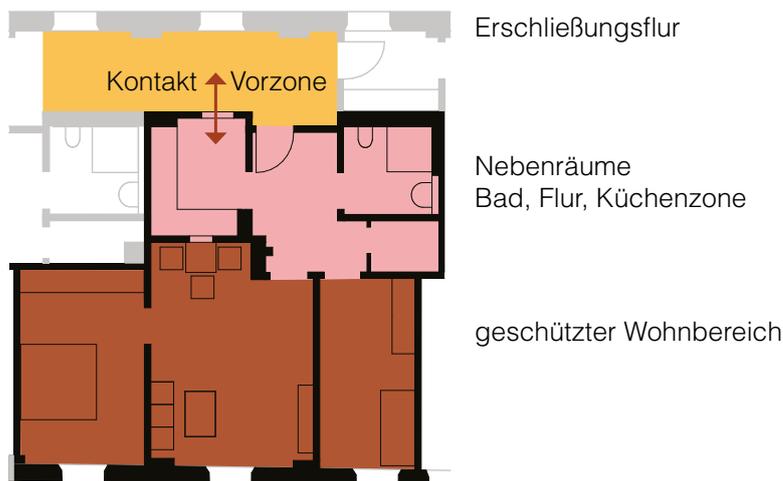
Freibereich
Balkon/Terrasse

Bamberg 2-Zimmerwohnung | Übergänge



Bamberg | Für das abendliche Kartenspiel treffen sich die Bewohnerinnen in den Aufweitungen des Laubengangs

Eine besondere Form der Erschließung bietet das durch die Modernisierung vollkommen umstrukturierte Flügelgebäude der Dominikanerinnen in Augsburg, das ehemals zur Lagerung von Wolle genutzt wurde. Die fast vollständige Entkernung später hinzugekommener Bausubstanz ermöglichte eine Umstrukturierung des Gebäudes. Ein geräumiger Erschließungsflur im Westen puffert die laute innerstädtische Straße ab. Großzügige Vorzonen im Bereich des Aufzugs und der Treppe werden durch Sitzgelegenheiten den Bewohnern als Kommunikationsbereich zur Verfügung gestellt. Die individualisierte Gestaltung lässt eine intensive Nutzung erkennen. Die Mieter identifizieren sich mit ihrem Gebäude. Im 1. Obergeschoss bilden kleine Nischen im Bereich der Eingänge angenehme Vorzonen vor den Wohnungseingängen, die farbig gestaltet sind und die langen Erschließungsgänge gliedern. So wird bewusst eine Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen geschaffen.



M1:250

Augsburg 3-Zimmerwohnung | Übergänge



Augsburg | Vorzonen vor den Wohnungen



Hof | Aufweitungen der Laubengänge

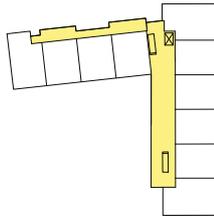
In Hof weiten sich die zum Innenhof orientierten Laubengänge vor den Wohnungen. Eine individuelle Nutzung dieser Freisitze wurde den direkt gegenüber wohnenden Mietern angesichts fehlender privater Balkone nachträglich zugestanden. Einige Aufweitungen werden als zusätzliche Abstellfläche für Schuhe, Wäscheständer und ähnliches genutzt, andere sind mit hochwertigen Gartenmöbeln eingerichtet. Erschließungs-, Aufenthalts- und Begegnungsbereiche sowie Funktions- und Nutzflächen treffen hier zusammen. Halb-öffentliche Erschließungsbereiche und private Nutzflächen gehen fließend ineinander über.



Hof | individuelle Gestaltung der Vorzonen

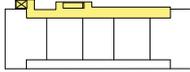
Laubengangerschließung

Bamberg



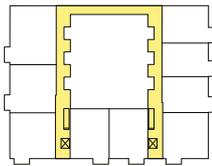
10 WE

Bobingen



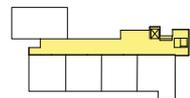
5 WE

Hof



9 WE mit 2 Treppenhäusern

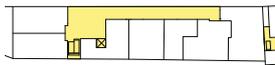
Nürnberg



5 WE

Gangerschließung

Augsburg



7 WE

Fazit Erschließungssysteme

Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

Aus städtebaulicher Sicht spielt die Orientierung eines Gebäudes bei der Wahl eines Erschließungssystems eine wichtige Rolle. Es finden sich zwar in der Literatur Laubengangerschließungen nach allen Seiten, prinzipiell aber sollten die Wohnräume zur Sonne ausgerichtet sein. Dies bedingt eine Anordnung des Laubengangs auf die weniger attraktiven Himmelsrichtungen. In Straubing, Nürnberg und Bobingen sind z. B. die Laubengänge im Norden bzw. Nordosten angeordnet. Dient ein Laubengang als wichtiger Treffpunkt so ist eine Orientierung nach Westen, wie in Bamberg, jedoch auch denkbar.

Modernisierungsmaßnahmen setzen sich häufig mit einer Bausubstanz auseinander, die zwischen den 1950er und 1970er Jahren errichtet wurde (Ausnahme Augsburg ca. im Jahr 1250). Die Organisation von Wohngebäuden als Spännertyp ist in Bayern vorherrschend und passt in das gängige Entwurfsschema aus dieser Zeit, sie ist witterungsunabhängig und vertraut. Der Zutritt zu den Wohnungen erfolgt auf dem innenliegenden Podest und das Erdgeschoss ist um ein halbes Geschoss angehoben.

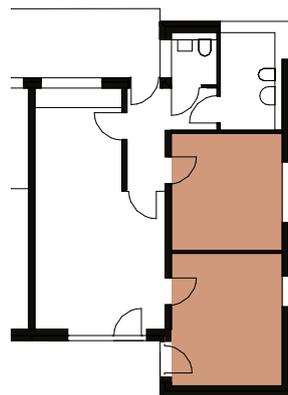
Laubenganghäuser finden sich ebenfalls seit langem in Deutschland. Ein Hauptaspekt war die Minimierung der Erschließungsflächen, um möglichst viele (häufig auch kleine) Wohnungen über nur ein Treppenhaus zu erreichen. Darüber hinaus standen auch nachbarschaftsfördernde Gedanken im Vordergrund. Die Laubengangerschließung gewinnt aktuell bei den Wohnungsbaugesellschaften wieder zunehmend dann an Bedeutung, wenn auch konstruktiv ein ausreichender Wetterschutz für die Bewohner gewährleistet ist.

3.8 Grundrisse für alle Lebensphasen

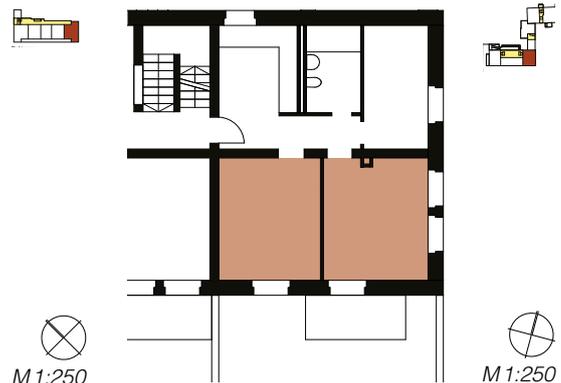
Im Fokus der WAL-Projekte stand, bauliche Voraussetzung für das Entstehen einer lebendigen und ausgewogenen Bewohner- und Sozialstruktur zu schaffen. Von allen untersuchten Modellprojekten mit insgesamt ca. 550 Wohnungen sind ca. die Hälfte 2-Zi.-Wohnungen, 39% 3-Zi.-Wohnungen und 9% 4-Zi.-Wohnungen. 5-Zi.-Wohnungen werden nur in Oberammergau (3 WE im 2. BA) und Hof (2 WE) angeboten (laut Aussage der Wohnungsgesellschaften sind große Wohnungen meist schwerer zu vermieten, da allgemein die Nachfrage begrenzt und auch die Miete entsprechend höher ist – vgl. Steckbriefe). Der Anteil der 1-Zi.-Wohnungen beträgt unter 2%.

Nutzungsneutrale Räume

Die bekannte Grundrissvorgabe für eine Wohnung mit Wohnraum, Küche, evtl. Essecke, Räume für Eltern und für Kinder sind nur bedingt für ein Wohnen für alle Lebensphasen geeignet. Im Lebenszyklus muss eine Wohnung in jeder Lebensphase einen hohen Gebrauchswert haben. Wünschenswert sind bauliche Voraussetzungen, die individuell anpassbar sind. Diese Flexibilität innerhalb einer Wohnung ist nur sehr schwer einzuhalten. Hingegen können z.B. nutzungsneutrale Räume, die eine individuelle Umgestaltung eines Raums gestatten, den Gebrauchswert der Wohnung dauerhaft erhöhen. Das kann im Einzelfall z.B. eine individuelle Anpassung der Möblierung sein (Kinderzimmer, Schlafraum etc.).

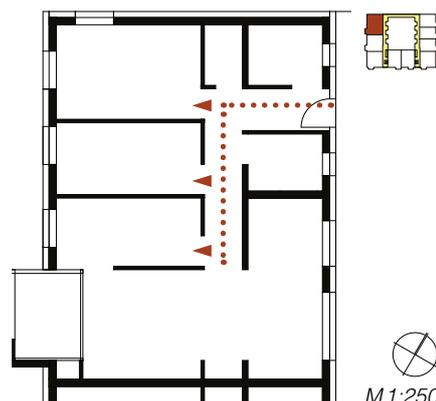


Bobingen | Eckwohnungen mit ähnlich großen nutzungsneutralen Individualräumen

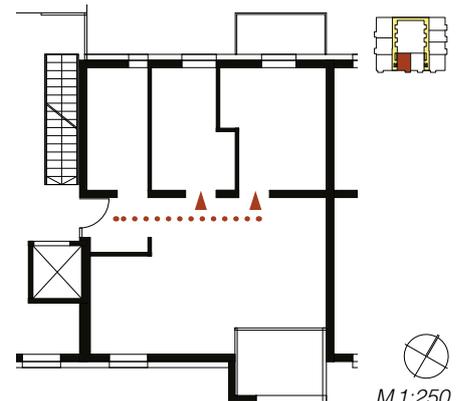


Rödental | Wohnung mit nutzungsneutralen Räumen - Nutzung als Wohn- oder Schlafzimmer möglich

Individualräume, die nur über den allgemeinen Wohnbereich zugänglich sind, erschweren Jugendlichen z.B. den Rückzug vom Familiengeschehen und bergen die Gefahr für gegenseitige Störungen.



Hof | Individualräume über Flur erreichbar



Hof | Individualräume über Wohnraum zu erreichen

Schalräume

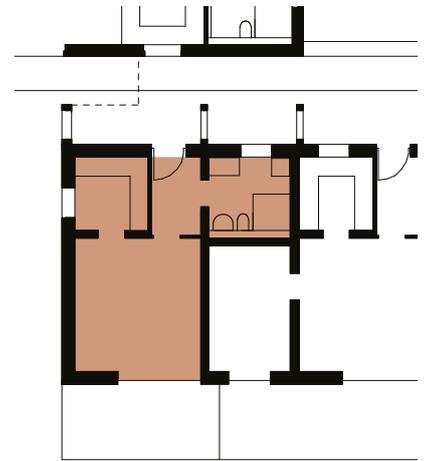
Der Wohnungsbau beschäftigt sich seit vielen Jahren damit, Konzepte für eine mögliche Anpassung der Wohnungen an den sich ändernden Bedarf zu entwickeln. Maximale Flexibilität z.B. durch Aufteilbarkeit und Schalräume sind baulich und organisatorisch nur schwer umzusetzen. Nicht nur der Schallschutz kann zum Problem werden, auch das Vorhalten von Installationen oder Räumen lässt sich wirtschaftlich schwer darstellen.

Die bedarfsorientierte Zuordnung von Schalräumen (z.B. erhöhter Raumbedarf einer Familie durch Familienzuwachs) kann nur funktionieren, wenn sowohl zeitlich als auch organisatorisch die entsprechenden Bedürfnisse der Bewohner dazu passen.

In Bobingen wurde eine flexible Nutzung ermöglicht. Im 2. und 3. OG werden Maisonettewohnungen über einen zweiten Eingang im Dachgeschoss doppelt erschlossen. Erforderliche Sanitärinstallationen für eine mögliche spätere Abtrennung werden vorgehalten. Eine Aufteilung in zwei separate Wohnungen (z.B. für junge Erwachsene) ist relativ einfach möglich.

Erweiterung des Angebots

Eine Besonderheit bietet die Gästewohnung in Nürnberg, die auch temporär als Wohnmöglichkeit für eine Betreuungsperson genutzt werden kann.



M 1:250

Nürnberg | Gästewohnung

Bobingen | zusätzliche barrierefreie Erschließung der oberen Ebene der Maisonetten im DG durch Aufzug



Achsbreite

Flexibilität kann aber auch durch einfache Mittel innerhalb der Wohnungsachsen erreicht werden und z.B. eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsmischung während der Bauphase ermöglichen. In Hof bspw. lässt sich auf der gleichen Achsbreite einer rollstuhlgerechten 2-Zi.-Wohnung problemlos im Geschoss darüber/darunter eine 3-Zi.-Wohnung organisieren.

Quartierslösungen

Ein breite Angebotspalette an Wohnungen unterschiedlicher Standards im Quartier wie z.B. in Würzburg ermöglicht nicht nur eine größere soziale Ausgewogenheit der Bewohnerschaft sondern erhöht auch die Flexibilität bei sich ändernden Lebensumständen. So kann ein Umzug im Quartier möglich sein, ohne das gewohnte soziale Umfeld verlassen und gegebenenfalls auch ohne den Vermieter wechseln zu müssen. Natürlich müssen auch hier die organisatorischen Voraussetzungen zeitlich zusammenpassen. Je größer das Wohnungsangebot im Quartier (Würzburg 120 Wohnungen), desto höher ist jedoch auch die Wahrscheinlichkeit hierfür.

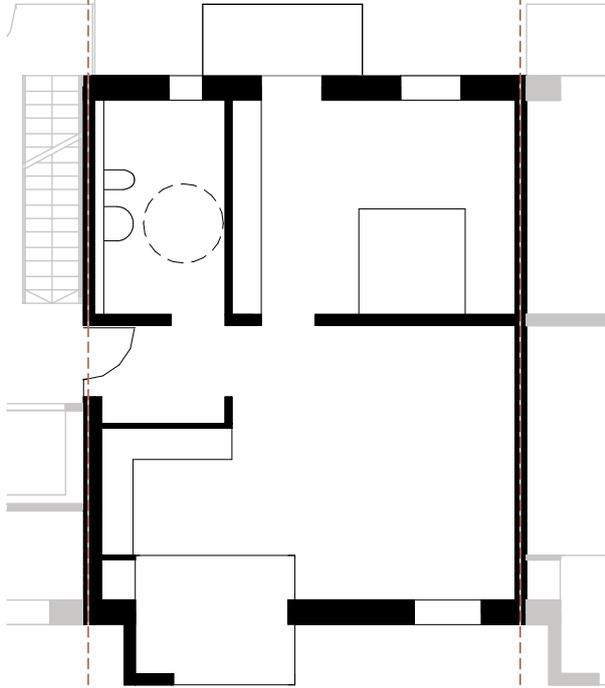
Würzburg | Flexibilität durch unterschiedliche Angebote im Quartier, Beispiel Würzburg



← **Achsmaß ca. 8,10 m** →

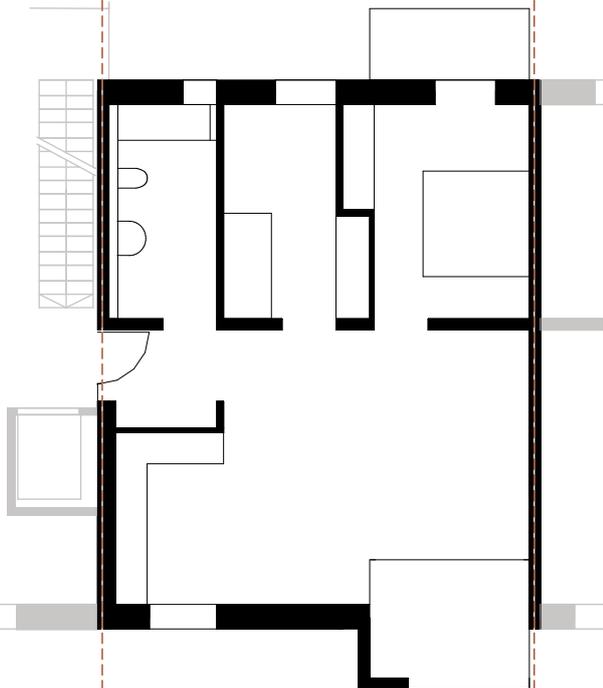
2-Zimmer

Fläche 73,4 m² (incl. Loggia)
 Rollstuhlgerecht
 DIN 18025 T1



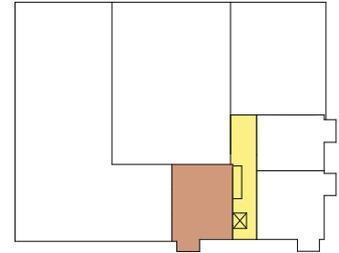
3-Zimmer

Fläche 72,6 m (incl. Loggia)

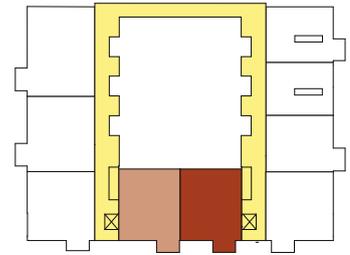


Verteilung in den Geschossen

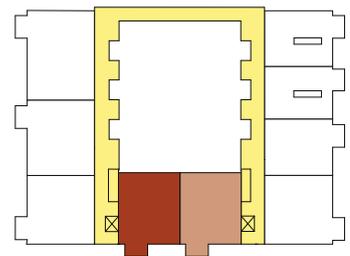
OG 4



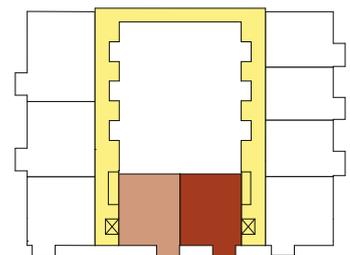
OG 3



OG 2



OG 1



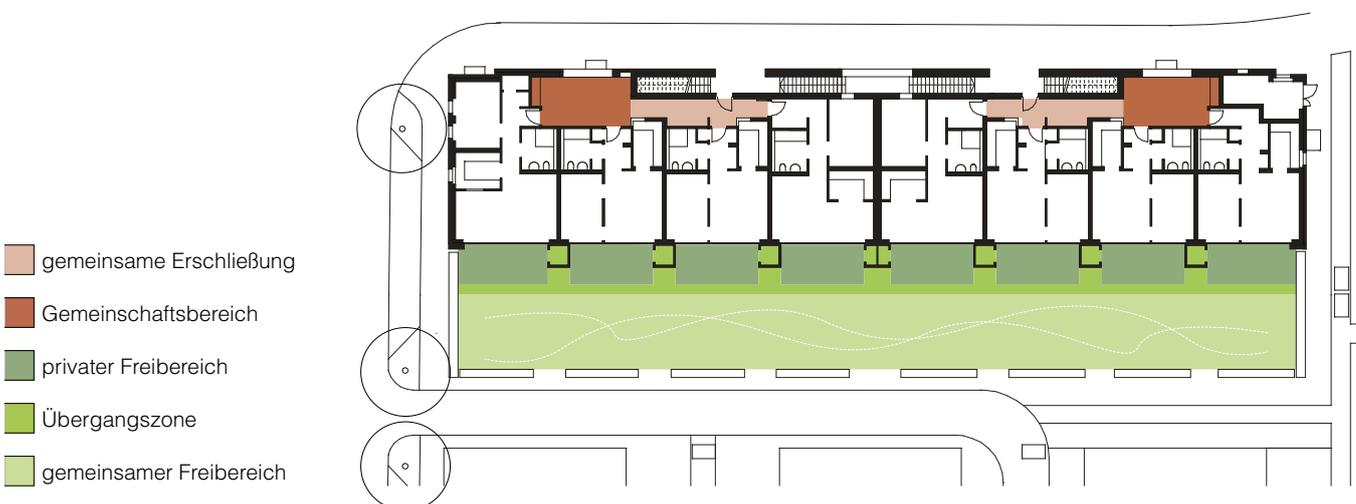
Gemeinsam genutzte Räume

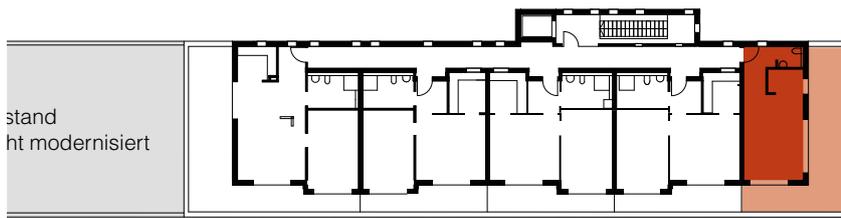
Neben der Flexibilität bietet auch die Entwicklung neuer, am künftigen Bedarf orientierter Wohnkonzepte die Möglichkeit, Grundrisse für ein Wohnen in allen Lebensphasen zu ermöglichen. In Straubing ist ein innovatives Wohnkonzept mit der Einrichtung von zwei Senioren-Wohngemeinschaften entstanden. Diese Wohngemeinschaften verfügen über einen gemeinsamen Erschließungsbereich mit Sitz- und Kochmöglichkeit, der als Treffpunkt oder für Feste (vor allem an Weihnachten, Ostern, Geburtsfeiern etc.) genutzt wird. Die einzelnen Wohnungen bleiben eigenständig und bieten somit bei Bedarf genügend Rückzugsmöglichkeiten.

Die Küchen orientieren sich mit den Fenstern zum gemeinsamen Erschließungsbereich. Der Gemeinschaftsbereich öffnet sich durch ein großes Fenster zur Straße und signalisiert auch nach Außen die Besonderheit dieser Wohnform. Im Zuge der Planung wurden diese Bereiche zugunsten größerer, auch eigenständig funktionierender Wohnungen verkleinert, um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.



Straubing | Wohngemeinschaft mit Gemeinschaftsbereich im erweiterten Flur





M 1:500

Regensburg | Die Wohnungen im Dachgeschoss mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsterrasse an der Kopfseite waren zunächst als Senioren WG angedacht

Ein ähnliches Konzept war auch in Regensburg angedacht, wurde aber im Laufe der Planungen aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, da die Wohnungsgesellschaft bei einem Wohnungswechsel eine erleichterte Vermietbarkeit von „normalen“ Wohnungen den Vorrang gegeben hat. Umgesetzt wurden abgeschlossene Wohnungen und je ein Gemeinschaftsraum pro Gebäude im Dachgeschoss. Diese Gemeinschaftsräume waren im ursprünglichen Konzept direkt den Wohngemeinschaften zugeordnet.

Regensburg | Dachgeschoss mit gemeinsamer Dachterrasse am Gemeinschaftsraum



3.9 Barrierefreie Gestaltung

Eine der wesentlichen Forderungen des Modellvorhabens bestand darin, eine schwellenlose Erschließung des Gebäudes und des Wohnumfelds zu gewährleisten, um allen Nutzergruppen das Erreichen der Wohnungen zu ermöglichen. Auch im Bestand sollte dies, soweit wirtschaftlich machbar, umgesetzt werden.

Damit die Bewohner möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung verbleiben können, sollten alle Neubauwohnungen und soweit baulich und wirtschaftlich umsetzbar auch die Bestandswohnungen barrierefrei nach der damals gültigen DIN 18025 Teil 2 (entspricht in etwa der heutigen DIN 18040, Teil 2) gestaltet werden. Damit stellte das Modellvorhaben mit der Auslobung bereits 2005 deutlich über die damals geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2003) hinausgehende Anforderungen.

WFB 2003

In Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen sind die Wohnungen eines Geschosses sowie der Zugang zu diesen Wohnungen nach der DIN 18025 Teil 2 zu gestalten, soweit das nach den örtlichen Gegebenheiten technisch und mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten möglich ist.

Die Forderungen des Modellvorhabens finden sich heute in den aktuell gültigen Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2012) wieder.

WFB 2012

Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040-2:2011-9, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen zu gestalten. Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.

Erschließung

Im Allgemeinen werden die schwellenlosen Zugänge von allen Mietern sehr geschätzt. Sie bieten auch Eltern mit Kinderwagen oder beim Transportieren sperriger Gegenstände große Erleichterungen. Auch ein unerwarteter Unfall kann die Beweglichkeit eines Bewohners einschränken, wenn dieser zeitweise auf Gehilfen angewiesen ist und die Wohnung in einer oberen Etage liegt.

Bei einigen Projekten konnte jedoch aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse nicht vollständig umgesetzt werden. Besonders bei Modernisierungen ist dies je nach Ausgangslage oft nur mit großem Aufwand realisierbar. So wurde z.B. in Neu-Ulm der Zugang zu den Gebäuden von der Straßenseite in den Innenhof verlegt, um über einen Aufzug mit beidseitigem Einstig alle Bestandsgeschosse zu erreichen. In Augsburg war durch die komplette Umstrukturierung des Grundrisses der Einbau eines Aufzugs bis zur Dachgeschossebene möglich. Bei den Modernisierungsmaßnahmen in Rödental und Würzburg musste aus technischen und wirtschaftlichen Gründen auf Aufzüge verzichtet werden. In Würzburg konnten die fehlenden barrierefrei erschlossenen Wohnungen im Bestand durch Neubauten ausgeglichen werden.



Rödental | *höherliegende private Terrasse gegenüber dem gemeinschaftlichen Freibereich*

In Rödental wurde der Freibereich mit Rampen zur stufenlosen Erschließung der Erdgeschosswohnungen gestaltet. Der Ausgleich der Höhenunterschiede der um ein halbes Geschoss höherliegenden Bestandswohnungen im Erdgeschoss erhöht hier gleichzeitig die Wohnqualität und zoniert den privaten Raum mit Terrasse bzw. Freisitz gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Auf eine barrierefreie Erschließung der oberen Geschosse musste aus Kostengründen verzichtet werden.

In Nürnberg konnten durch die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Laubengänge in Kombination mit neuen Aufzügen und Rampen im Erdgeschoss eine barrierefreie Erschließung in allen Grundrissebenen ermöglicht werden. Dreigeschossige Ergänzungsbauten erhöhen zudem das Angebot an barrierefrei zugänglichem Wohnraum.



□ Modernisierung ■ Ersatz ■ Neubau



Nürnberg | *beispielhafter Obergeschossgrundriss*

In Oberammergau wurde aus wirtschaftlichen Gründen im 1. Bauabschnitt nur die Möglichkeit zur Nachrüstung eines Aufzugs geschaffen. Im 2. Bauabschnitt ist für die größeren Baukörper ein Lift vorgesehen. Die baulichen Anforderungen an den Einbau eines Lifts erhöhen sowohl die Herstellungskosten als auch die Betriebs- und Nebenkosten. Um dennoch auf einen zukünftigen Bedarf reagieren zu können, muss nach dem aktuellen Stand der WFB 2012 die Nachrüstbarkeit eines Aufzugs vorgesehen werden.



Augsburg | Bank vor dem Eingang

Wohnungen

Von den ca. 550 Wohnungen sind ca. 77% nach oder nahezu nach der DIN 18025 T2 (vgl. neue DIN 18040 T2) barrierefrei und 7% der Wohnungen nach der DIN 18025 T1 (vgl. neue DIN 18040 T2, R) rollstuhlgerecht gestaltet bzw. umrüstbar. Die Projekte in Augsburg, München, Neu-Ulm und Oberammergau verfügen über keine rollstuhlgerechten Wohnungen.

Rollstuhlgerechte Wohnungen sollten nach Bedarf errichtet werden. Kann dennoch kein passender Mieter gefunden werden, können diese Wohnungen auch an andere Personen vermietet werden. Im geförderten Wohnungsbau kann dann eine Reduzierung der Miete erfolgen, um die, der größeren Wohnfläche geschuldeten, höheren Mietkosten abzufedern. Nicht immer treffen jedoch Bedarf und Angebot zeitgleich zusammen, daher ist eine generelle barrierefreie oder barrierearme Gestaltung wichtig, damit bei einer unerwartet eintretenden körperlichen Einschränkung die Wohnung trotzdem beibehalten werden kann. Im geförderten Wohnungsbau sind nach der neuen WFB 2012 bei Neubauten alle Wohnungen und der Zugang nach der DIN 18040 zu gestalten. Bei Modernisierungen ist dies jedoch nicht immer wirtschaftlich und technisch umsetzbar. Bei den untersuchten 6 Bestandsprojekten konnten ca. 66% der Wohnungen nach oder zumindest annähernd nach dem Standard der DIN 18025 T2 und 5% sogar nach T1 modernisiert werden.

Oft sind es auch Kleinigkeiten, die den Bewohnern im Alltag helfen, länger selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben, wie z.B. eine kleine Bank am Eingang, Handläufe und Haltegriffe. Ein offen gestalteter Grundriss erleichtert innerhalb einer Wohnung die Beweglichkeit für eine Person, die auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen ist. Bestimmte Raumgrößen bzw. Bewegungsflächen, schwellenlose Eingänge, ausreichende Türbreiten und bequem erreichbare Terrassen oder Balkone sind die Basis für die sichere und langfristige Benutzbarkeit einer Wohnung. Auch Besucher, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, können hier jederzeit zurechtkommen. So äußert sich eine Bewohnerin der Wohnanlage in Augsburg sehr positiv darüber, dass ihr auf den Rollstuhl angewiesener Vater sie ohne Probleme in ihrer Wohnung besuchen kann.

Würzburg | offen gestaltete Wohnung



Bäder

Ein wichtiger Bereich sind die Bäder. Befragt man Mieter nach Ihren Wünschen, so wird oft eine Ausstattung mit Badewanne genannt. Daher werden aus Gründen der Vermietbarkeit statt bodengleicher Duschen meist Badewannen eingebaut. Bei eingeschränkter Beweglichkeit kann relativ kurzfristig der Umbau zu einer Dusche erforderlich werden. Bäder sollten daher so ausgelegt sein, dass ein nachträglicher Umbau zu einer Dusche möglich ist und dazu bereits die erforderlichen Installationsanschlüsse bei der Badgestaltung berücksichtigt werden. Wohnungsunternehmen wird empfohlen, diesen Umbau bei ihren wirtschaftlichen Kalkulationen von Anfang an zu berücksichtigen. Für den Fall, dass bei einem Bewohner der Umbau des Bades erforderlich wird, bedarf es einer umfassenden Aufklärung bzgl. der Kostenübernahme und entsprechenden Fördermöglichkeiten. Vorrichtungen für Haltegriffe können ebenso bereits vorgehalten werden, so dass ein nachträglicher Einbau möglich ist (Augsburg).



Regensburg | *nachträglicher Einbau Dusche anstelle der Badewanne möglich*



Augsburg | *bodengleiche Dusche mit bereits eingebauten Haltegriffen*



Bobingen | *bodengleiche Dusche*

Zusätzliche Maßnahmen

In München wurden im Bereich der Erschließung die Maßnahmen der Barrierefreiheit über die Schwellenlosigkeit hinaus ergänzt und taktile Handläufe sowie eine deutliche Kennzeichnung der Geschossebenen zur besseren Orientierung visuell eingeschränkter Bewohner vorgesehen.

In Nürnberg wurde die Gästewohnung als Musterwohnung für technische Erleichterungen (z.B. AAL-Systeme) entwickelt.



München | *taktiler Handlauf*

3.10 Bewohnerzusammensetzung und Belegungsmanagement

Auswahl der Bewohner / gesetzliche Vorgaben

Grundsätzlich wird die Vergabe von Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF) für die Einkommensstufe I im Benennungsrecht ausgeführt, d.h. der Mieter wird durch die zuständige Stelle (meistens die Kreisverwaltungsbehörde oder kreisfreie Stadt) ausgewählt.

EOF-Wohnungen mit Bindungen für die Einkommensstufen II+III werden nach allgemeinem Belegungsrecht vermietet, d.h. die Wohnungsunternehmen können selbstständig Mieter auswählen, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Bei Wohnungen, die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert werden, erfolgt die Mieterauswahl ebenfalls nach allgemeinem Belegungsrecht. Diese Wohnungen sind jedoch nur bei Neuvermietung für eine Dauer von zehn Jahren gebunden.

Belegungsmanagement

Bei der Belegung der Wohnungen in den zwölf Modellprojekten ist hervorzuheben, dass einige Wohnungsunternehmen eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit im Vorfeld der Vermietung durchgeführt haben.

Ziel war es, eine so hohe Nachfrage nach den Wohnungen zu erzeugen, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedarfslagen und Dringlichkeiten dennoch eine dem Ansatz des Modellvorhabens gerecht werdende Auswahl der neuen Mieter möglich wurde. Die zukünftigen Nachbarn konnten sich so sogar in einigen der Modellprojekte vor dem Einzug im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen kennen lernen, was dem nachbarschaftlichen und altersgerechten Anspruch des Modellvorhabens gerecht wird.

Zusammensetzung der Bewohner

Einer der wesentlichen Fördergrundsätze der Wohnraumförderung ist es, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. Im Modellvorhaben wurde dies besonders gut erreicht, indem das Angebotsspektrum sowohl bei der Ausstattung der Wohnungen als auch bei den Wohnungsgrößen und Zuschnitten in Verbindung mit den Haushaltsgrößen und Einkommensstufen weitestgehend ausdifferenziert wurde.

In Straubing gibt es neben Wohnungen, die frei vermietet werden, im letzten Bauabschnitt Stadthäuser, die auf dem allgemeinen Immobilienmarkt verkauft wurden, so dass auch unmittelbar in der Wohnanlage Menschen ohne Anspruch auf Wohnraumförderung leben. In Würzburg wurden aufgrund der Mischung von Neubau und Modernisierung unterschiedliche Ausstattungen innerhalb einer Wohnanlage erwirkt. So wurden in einem Teilbereich Gebäude nur im Inneren modernisiert. Ein weiterer Teilbereich wurde mit neuen Balkonen versehen, jedoch ebenfalls ohne Aufzüge belassen. Im dritten Teilbereich wurden im Rahmen eines Neubaus barrierefreie und auch rollstuhlgerechte Wohnungen mit Balkon und Aufzug errichtet. Mit diesem Vorgehen kann eine differenzierte Mietpreisstruktur erhalten werden. Mieterhöhungen fallen je nach Umfang der Modernisierung unterschiedlich aus und ermöglichen der Wohnungsgesellschaft so, Altmietern eine dem Haushaltseinkommen entsprechende und sozialverträgliche Lösung anzubieten.

Hohe Wohnzufriedenheit ist auch das Resultat intensiver sozialer Kontakte sowie von ausgeprägten nachbarschaftlichen Hilfsangeboten. Die Wohnungsgesellschaften einiger Modellprojekte sehen in dem sensiblen Vorgehen bei der Wohnungsbelegung ein lohnenswertes Ziel. Bei Mieterwechseln ist es in einigen Projekten mitunter schwer gewesen, einen neuen „passenden“ Mieter zu finden (Augsburg, Nürnberg).

Eine regelmäßige Begleitung neuer und weniger gemeinschaftsorientierter Mieter könnte die Integration dieser in eine gewachsene und zumeist heterogene Nachbarschaft der Wohnanlage erleichtern.

Betreuung der Bewohner

Die Modellprojekte in Bamberg, Rödental und Straubing sind Beispiele dafür, wie mit professioneller Betreuung durch sozialpädagogische Fachkräfte die Mieter nach dem Einzug in der Anfangsphase begleitet wurden. Mit dem Erst- bzw. Wiederbezug der Wohnanlagen entsteht ein neues Gefüge der Bewohner. Unterschiedliche Vorstellungen von Nachbarschaften bei neu hinzugezogenen Mietern und alteingesessenen Bewohnern sowie jungen und älteren Bewohnern treffen aufeinander. In diesen Fällen sahen die Wohnungsgesellschaften einen deutlichen Mehrwert darin, neben dem baulichen Angebot auch ein soziales Angebot zur Stabilisierung der Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen.

Bei Modernisierungen, die in bewohntem Zustand durchgeführt wurden, haben sich die Maßnahmen auf das soziale Zusammenleben der Bewohner ausgewirkt. In diesen Fällen erfolgte eine intensive Aufklärung der Bewohner: Alle Maßnahmen wurden umfassend vorgestellt und erläutert, auf Ängste und Sorgen der Bewohner konnte individuell eingegangen werden. In schriftlichen Modernisierungsvereinbarungen wurden u.a. Aussagen zum Sanierungsablauf, Umzugshilfen, Ort, Größe und Ausstattung der Übergangswohnungen bis zu Vorstellungen über das Aussehen der modernisierten Wohnung vereinbart. Den Bestandsmietern wurde eine Rückkehr in ihre Wohnung oder der Einzug in eine neue Wohnung in Aussicht gestellt. Letzten Endes hat dieses Vorgehen u.a. in Würzburg, Oberammergau und Rödental zu einem Erhalt bestehender nachbarschaftlicher Strukturen beigetragen und die Wohnzufriedenheit erhöht.

3.11 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit konnte bei allen Modellvorhaben nachgewiesen werden. Auch wenn es im Detail Unterschiede gibt, die durch ungünstige Rahmenbedingungen wie z.B. ungünstiger Zeitpunkt der Ausschreibung, unvorhergesehene Baugrundverhältnisse und Verzögerungen im Bauablauf hervorgerufen wurden, trägt die geringe Fluktuation und ein geringer Vandalismus auf Grundlage der Zufriedenheit der Bewohner zu einem guten finanziellen Ausgleich bei. Die Wirtschaftlichkeit eines Modellvorhabens darf nicht ausschließlich anhand der reinen Bau- und Betriebskosten bewertet werden. Für die Wohnungsgesellschaften war es von Bedeutung, mit Hilfe der Modellprojekte bspw. eine Erweiterung des Wohnungsportfolios zu erreichen und damit ihr Angebotsspektrum zu erweitern.

Als Besonderheit sind auch die beteiligten Stiftungen wie die am Modellvorhaben beteiligten Paritätische Hospitalstiftung in Augsburg und die Josephstiftung in Bamberg zu nennen, die zum Teil ein anderes Verständnis von Wirtschaftlichkeit haben, das sich am Stiftungszweck und dem Stiftungsziel orientiert.

Beispielhaft für das unterschiedliche Verständnis der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit kann die laufende Finanzierung der neu geschaffenen Gemeinschaftsräume herangezogen werden.

Hier gibt es im Wesentlichen drei Modelle:

- ▶ Die Kosten werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.
- ▶ Die Finanzierung wird u.a. durch Drittvermietung abgewickelt.
- ▶ Die Kosten werden von der Wohnungsgesellschaft vollständig übernommen.

Im letzten Modell führen die Wohnungsgesellschaften an, dass sich die entgeltfreie Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes für sie lohne, da dadurch u.a. die Wohnzufriedenheit der Bewohner, die Vertrautheit mit der Wohnanlage und die soziale Sicherheit erhöht werden. Ferner trägt dieses Selbstverständnis zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung (Imagegewinn) und einer Steigerung der Nachfrage und des Vertrauens in die Wohnungsgesellschaft bei.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit ist also nicht nur anhand der reinen Kosten der Einzelmaßnahmen zu bewerten, sondern muss im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Gesamtrechnung betrachtet werden. Rein ökonomisch gesehen wurde von den Eigentümern in fast allen Modellvorhaben eine „gewohnte“ Kostensteigerung während der Realisierungsphase angegeben. Dies wird u.a. damit begründet, dass Materialpreise zwischen der Planungsphase und der Realisierung der Maßnahme angestiegen sind oder es bei den Auflagen in den Bereichen Energie und Brandschutz zu Änderungen während der Projektlaufzeit gekommen ist.

Der Anreiz für ein Wohnungsunternehmen, sich an einem Modellvorhaben zu beteiligen, besteht vornehmlich in der fachlichen Begleitung durch die Oberste Baubehörde, der Förderung von Planungswettbewerben und dem fachlichen Austausch während der regelmäßig stattfindenden Fachforen. Diese Unterstützung hat einige Wohnungsgesellschaften dazu bewogen, das Projekt zu realisieren, häufig auch schneller zu realisieren als ursprünglich beabsichtigt war, da von Anbeginn auch alle beteiligten Fachstellen eingeschaltet waren.

Um im Hinblick auf WAL eine Wirtschaftlichkeit im Baulichen gewährleisten zu können, wurden in den Modellprojekten z.T. unterschiedliche Ansätze verfolgt:

- ▶ Mischkalkulation auf Basis mehrerer Qualitätsstufen
- ▶ frei finanzierte Mietwohnungen
- ▶ Verkauf frei finanzierter Einheiten (Eigentumswohnungen)

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es nicht nur investive Kosten sind, die zur Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme beigetragen haben. Es wurden auch Investitionen zur Unterstützung sozialer Maßnahmen getätigt, durch die bspw. die Wohnzufriedenheit erhöht, Vandalismus begrenzt, die Fluktuation gesenkt und Renovierungskosten reduziert werden konnten. Auch diese Investitionen sollten dauerhaft bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden, so dass bei solchen besonders gemeinschaftsorientierten Projekten soziale Unterstützungsangebote verstetigt werden können.

Insbesondere in geförderten Wohnungen leben auch Menschen, die durch ihre alltäglichen Herausforderungen (Arbeitssuche, Gesundheitsprobleme, Alleinerziehen, Sprache und Orientierung etc.) bereits ausreichend „belastet“, wenn nicht sogar überlastet sind. Obwohl diese Menschen Unterstützung benötigen würden, sind sie selbst selten in der Lage, an einer selbstorganisierten Unterstützung mitzuwirken, um gemeinschaftliches und altersgerechtes Wohnen zu schätzen. Hinzu kommt, dass ihre finanziellen Voraussetzungen zwar ähnlich, ihr sozialer Hintergrund jedoch oftmals grundverschieden ist.

Professionelle Unterstützung und Anleitung, Koordination und Information erleichtern diese sozialen „Barrieren“ zu überwinden und die Heterogenität als Chance erleben zu können. Jedoch sollte diese nicht mehr oder weniger dem Zufall oder dem Willen der Wohnungsgesellschaften im Zusammenspiel mit den Trägern der freien Wohlfahrtspflege und den Kommunen überlassen werden. Vielleicht ist es genau dieses „Finanzierungsvakuum“ zwischen baulichen Investitionen und sozialen Personalkosten, das es zu überwinden gilt, wenn es darum geht, ein Wohnen in allen Lebensphasen nachhaltig zu ermöglichen. Letztlich stellt sich hier die Frage nach einer Verstetigung der sozialen Betreuung. Eine bauliche Investition ist nach ihrer Umsetzung ausfinanziert. Das Ende einer sozialen Unterstützung wird erst dann gegeben sein, wenn der Organisationsgrad der Selbsthilfe in einer Wohnanlage so hoch ist, dass auf die professionelle soziale Unterstützung verzichtet werden kann (z.B. Straubing).



THESEN UND EMPFEHLUNGEN

Die Nachuntersuchung des Modellvorhabens „Wohnen in allen Lebensphasen“ hat das Spektrum aufgezeigt, mit dem sich Wohnungsgesellschaften im Rahmen eines Experimentellen Wohnungsbaus demografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen stellen. Gleichwohl standen die Projekte unter den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit in Planung und Umsetzung, um den Nachweis der Realisierbarkeit unter normalen Marktbedingungen zu führen. Neben baulichen Lösungsvorschlägen waren auch soziale Unterstützungskonzepte Gegenstand der Nachuntersuchung. Es wurden beispielhafte Lösungen für die vielfältigen Ansprüche unterschiedlicher Lebensphasen gesucht und dabei auch die Ausbildung von anpassungsfähigen Grundrissen mit einbezogen. Für den langen Zeitraum des aktiven Alterns sollten Ansätze verwirklicht werden, die ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben ebenso wie eine professionelle Hilfe im Bedarfsfall ermöglichen.

Der Wohnungsbau der Zukunft und das zukünftige Wohnraumangebot werden sich daran messen lassen müssen, wie ausdifferenziert und individuell sie den vielfältigen Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensphasen begegnen. Hierfür hat das Modellvorhaben erste wichtige Erfahrungen geliefert. Die übertragbaren Erkenntnisse werden im Folgenden in Form von Thesen dargestellt.

Rödental | Eingangsbereich



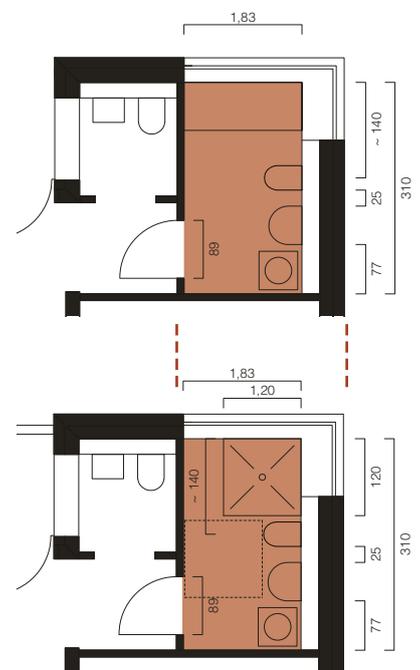
4.1 Anpassungsfähigkeit von Wohnungen

Die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden und Wohnungen muss bei der Bewertung der Gebäude zu einem Qualitätsmerkmal werden. Spielräume für eine barrierefreie Ausgestaltung müssen mitgedacht werden.

Wohnen in allen Lebensphasen kann erfordern, dass bestehende Wohnungen an sich ändernde Wohnbedürfnisse angepasst werden müssen. Die Anpassungsfähigkeit bestehender und neu gebauter Gebäude muss bei der Bewertung eines Gebäudes zu einem Qualitätsmerkmal werden, das sich unter anderem auch in der Gestaltung der Grundrisse ausdrückt. Anpassungsfähigkeit bedeutet in diesem Sinn eine effiziente Organisation und Disposition eines Raumprogramms mit der Anlage nutzungsneutraler Räume, eine angemessene Dimensionierung der Räume und eine kostengünstige Realisierung.

Sanitärräume sind in ihren Nutz- und Bewegungsflächen hierbei besonders sorgsam zu optimieren. Bestehende Bäder sind überwiegend knapp dimensioniert, so wurden meist direkt neben der Badewanne weitere Sanitärgegenstände montiert. Erforderliche Bewegungsflächen für die Umrüstung mit einer Dusche fehlen. Bei der Planung von Sanitärräumen in Wohnungen, die nicht nach Art. 48 der BayBo oder nach der WFB 2012 barrierefrei sein müssen, sollten daher bereits Bereiche vorgehalten werden, die einen nachträglichen Umbau ermöglichen. Es sind auch Flächen zu bedenken, die z.B. auch für einen Besucher mit Rollator oder Rollstuhl eine ausreichende und sichere Bewegungsfreiheit garantieren. Es kann sinnvoll sein, bereits im Vorfeld konstruktive Vorbereitungen zu treffen, die eine flexible Nutzung gestatten, in der im Detail Anschlüsse und Armaturen so platziert sind, dass diese sowohl für eine Dusche als auch für eine Wanne nutzbar sind. Nachrüstbarkeit kann auch bedeuten, Halte- und Stützgriffe einfach und ohne nachträgliche Verstärkung der Unterkonstruktion zu befestigen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass auch die Bewegungs- und Sicherheitsabstände in der Sanitäreinheit dazu ausreichen. Mit dieser Flexibilität entsteht plötzlich auch die Wahlfreiheit für die Bewohner, in einer Wohnung länger wohnen bleiben zu können, vor allem wenn die Gehhilfe zur täglichen Hilfe wird.

Mit der Möglichkeit, eine qualitative Aufwertung der eigenen Wohnung zu erfahren und im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben, steigt die Akzeptanz einer Modernisierung. Zusätzlich vermag ein sensibles und individuell angepasstes Umzugs- und Sanierungsmanagement Belastungen und Ängste der Bewohner zu mildern.



Bobingen | *Bad auf der gleichen Achsbreite mit Badewanne oder Dusche. Bei der Installation des WCs wurden bereits die erforderlichen Abstände berücksichtigt.*

4.2 Zukunftsfähigkeit im Bestand

Im Bereich alter Bausubstanz und des Denkmalschutzes ist es möglich, Wohnungsbestände an die Herausforderungen heutiger Wohnbedürfnisse anzupassen.

Die Projekte in Augsburg, Neu-Ulm, Rödental, Nürnberg, München und Würzburg haben dies bewiesen.

Im Vordergrund stehen die Umsetzung eines kostengünstigen Konzepts und die Weiterentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit. Diese Bestände lassen sich auch an die Veränderungen der Gesellschaft und den demografischen Wandel anpassen und gestatten langfristig ein Wohnen in allen Lebensphasen, in dem für eine älter werdende Gesellschaft im Generationenvertrag zukunftsfähige Wohn- und Daseinsformen mit ausgewogener gesellschaftlicher Teilhabe gesichert werden können. Aspekte der energetischen Ertüchtigung sind umsetzbar.

Bei Modernisierungsmaßnahmen müssen oft Kompromisse in der barrierefreien Ausgestaltung gefunden werden. Der Einbau eines Aufzugs in den Bestand erfordert geschickte und durchdachte Lösungen und ist meist nicht ohne größeren Aufwand zu erreichen. Ist dies finanziell für ein Wohnungsunternehmen nicht umsetzbar, so können zumindest die Erdgeschosswohnungen z.B. durch Anschüttungen barrierefrei erschlossen werden. Der Einbau von bodengleichen Duschen ist im Bestand nicht immer möglich. Bäder lassen sich aber durch eine Umorganisation der Grundrisse vergrößern und an den heutigen Bedarf anpassen, so dass zumindest eine größere Bewegungsfreiheit gegeben ist, die eine längere Verweildauer ermöglicht. Durch Ergänzungsbauten und Aufstockungen können im Bestand nicht nur eine evtl. gewünschte Nachverdichtung erreicht, sondern auch notwendige barrierefreie Wohnungen und Gemeinschaftsräume geschaffen werden.

Das Weiterbauen und die Überformung unseres Gebäudebestands sind nicht überall gleichlautend oder statisch zu sehen. Eine differenzierte Betrachtung, wie städtebauliche Einheiten einer Erneuerung zugeführt werden können, hängt im Einzelnen auch davon ab, wo sich das Bauvorhaben befindet. So wird in einer Wachstumsregion wie z.B. München der Druck nach grundsätzlichen Veränderungen und Neubauten stärker ausfallen als dies in einer Kommune mit schwindender Bevölkerung und damit rückläufigem Wirtschaftswachstum der Fall sein wird. Neue Ansprüche an unsere Gebäude und die Notwendigkeit, sich ändernde Nutzungen zu ermöglichen oder zuzulassen, verlangen eine intensive Beschäftigung mit der vorhandenen Bausubstanz. Dies kann auch mit dem Bewusstsein erfolgen, „alte“ Baustrukturen zu respektieren und damit im Sinne der Nachhaltigkeit einen Beitrag zur Schonung unserer Ressourcen zu leisten. Schließlich zeigen einige WAL-Projekte auf, wie bei den Modernisierungen ein adäquater Standard von technischen, statischen und haustechnischen Vorgaben inklusive der Auflagen des Brandschutzes und der Raumakustik eingehalten werden kann.

4.3 Quartiersbezogene Betrachtung

Der Ansatz eines „Wohnen in allen Lebensphasen“ kann in der quartiersbezogenen Betrachtung besser realisiert werden.

Ziele von mitwachsenden und mitschrumpfenden Wohnungen sind im Objektbau u.a. aufgrund der Betriebskostenproblematik und des Belegungsmanagements kaum zu realisieren. Eine nur auf die gebäudebezogene, feinkörnige Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrundrisse greift in vielen Fällen zu kurz. Soziale und finanzielle Verhältnisse sowie persönliche Anforderungen ändern sich schneller als Gebäude eine Anpassung zulassen. Der Handlungsspielraum, um Angebot und veränderte Nachfrage in Einklang zu bringen, ist bei einer Beschränkung auf das Einzelgebäude in der Regel nicht ausreichend. Quartiersbezogene Konzepte mit einem vielseitigen Wohnungsangebot sind deshalb zu empfehlen und bieten umfangreichere Handlungsspielräume, um Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen und im gewohnten sozialen Umfeld zu belassen. Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, ihre Steuerungskompetenz bspw. im Rahmen der Bauleitplanung und in Baulandmodellen so einzusetzen, dass im Dialog mit den Wohnungsunternehmen und den Trägern der Wohlfahrtspflege ein entsprechendes Portfolio entwickelt werden kann, das ein breit ausdifferenziertes Wohnraumangebot langfristig sichert.

Würzburg | *Flexibilität auch durch unterschiedlichen Standard innerhalb des Quartiers, Wohnungen mit Balkon und einfache Wohnungen ohne Freiflächenangebot*



4.4 Bauliches und Soziales

Wohnen in allen Lebensphasen ist nicht nur ein bauliches, sondern auch ein soziales Projekt. Je ausdifferenzierter das Wohnungsangebot innerhalb einer Wohnanlage ist, desto höher ist die Chance, der Vielfalt von Lebensphasen gerecht zu werden.

Genau so wie die bauliche Umsetzung (Hardware) einer soliden Planung und Projektsteuerung bedarf, sind für die Umsetzung der sozialen Ziele ein schlüssiges Konzept und ein Management (Software) erforderlich. Ein schlüssiges Sozialkonzept für WAL-Projekte sollte die Aspekte professionelle Betreuung und medizinische Pflege, professionelles Konflikt- und Integrationsmanagement, proaktives Belegungsmanagement und Moderation des Zusammenlebens berücksichtigen. In Abhängigkeit vom geplanten baulichen und sozialen Konzept des Projektes ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Angebotsstrukturen zu diesen Aspekten vorzuhalten sind.

Es stellt sich die Frage nach der Robustheit der sozialen Konzepte. Schon nach wenigen Jahren ist in einigen Modellprojekten erkennbar, dass sich die ursprüngliche Bewohnerstruktur durch Mieterwechsel verändert hat und die Veränderungen in der Bewohnerstruktur durch das Belegungsmanagement nicht ausgeglichen werden können. Mit neuen Bewohnern ändern sich auch die Ansprüche an das Sozialkonzept und die sozialen Unterstützungs- und Begleitangebote. Dort, wo einst ein Gemeinschaftsraum sinnvoll war, kann dieser schon nach wenigen Jahren ungenutzt bleiben. Vor allem die Sozialkonzepte sollten deshalb regelmäßig auf diese Veränderungen überprüft werden. Ein regelmäßiger Austausch (bspw. quartalsweise Jours-Fixes) zwischen den Hausverwaltungen, Wohnungsgesellschaften, Bewohnern und den Trägern der Unterstützungsangebote ist empfehlenswert. Je weniger Steuerungswirkung ein Belegungsmanagement entfaltet, desto größer muss die Flexibilität der Sozialkonzepte sein.

Das Ausdifferenzieren des Wohnungsangebotes sollte sich nicht nur auf bauliche Aspekte beziehen. Insbesondere ein ausdifferenziertes Angebot von geförderten und frei finanzierten Wohnungen in unterschiedlichster Größe, Zuschnitt und Konstellation ermöglicht letzten Endes eine flexiblere Belegung und eine sozial ausgewogene Nachbarschaft.

4.5 Maßstäblichkeit und Zonierung

Eine ausgewogene Maßstäblichkeit der Wohnanlage schafft zusammen mit einer sorgsamem Zonierung aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Begegnungsräumen ein gutes Wohnungsangebot, das sich an die Bedürfnisse aller Lebensphasen anpassen lässt.

Es gibt Lebensabschnitte, in denen man sich viel treffen und mit vielen Menschen zu tun haben möchte. In anderen Lebensphasen ist vielleicht das Ruhe- und Rückzugsbedürfnis stärker. Ein ausdifferenziertes Angebot öffentlicher (Eingangs- und Hofbereiche), halböffentlicher (Erschließungsbereiche, Gemeinschaftsräume) und privater (Balkone, Gärten) Räume ermöglicht, vielen spezifischen Ansprüchen gerecht zu werden.

Soziale Kontakte und nachbarschaftliche Beziehungen sind keine unmittelbare Konsequenz räumlicher Nähe. Die baulichen Konzepte der WAL-Projekte befördern das Entstehen sozialer Kontakte, indem sie Freiräume und informelle Begegnungsbereiche implementieren. Das Modellhafte hierbei ist, dass verstärkt eigentlich unrentierliche Gemeinschaftsanlagen, Freiräume und halböffentliche Räume berücksichtigt werden. Die Ausgestaltung der Begegnungsmöglichkeiten weist in den Modellvorhaben eine große Spannweite auf. Sie reicht von informellen, unbespielten Räumen mit niedriger Zugangsschwelle bis hin zu formellen und bespielten Begegnungsräumen mit höherer Zugangsschwelle.

Nachhaltige soziale Kontakte entstehen nicht von heute auf morgen, sondern benötigen Zeit zum Wachsen.

Oberammergau | Zonierung



4.6 Belegungsmanagement

Ein angepasstes Belegungsmanagement der Wohnungsgesellschaften mit einer frühzeitigen Einbindung zukünftiger Bewohner in die Projektentwicklung befördert nachbarschaftliche Toleranz. Die Überzeugung hierfür muss in der Unternehmensphilosophie verankert sein und gelebt werden.

In vielen Modellprojekten wurde der Kontakt zu potenziellen Mietern frühzeitig vor Baufertigstellung aufgebaut. Erste soziale Kontakte zwischen den Bewohnern konnten entstehen.

Nicht immer ist es möglich, Bewohner noch vor ihrem Einzug miteinander in Kontakt zu bringen. Neben finanziellen Aspekten (Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen) kommt es bei der Mieterauswahl auch auf soziale Kriterien an. Eine gewisse Feinfühligkeit und ein Gespür für die „richtige“ Zusammensetzung sind bei der Mieterauswahl erforderlich. Der Mieter soll sich in seiner neuen Nachbarschaft wohlfühlen und die Nachbarschaft soll ihn aufnehmen. Nicht zuletzt ist es vor allem in Wohnanlagen mit hoher Fluktuation sinnvoll, langfristig eine individuelle Mieterbetreuung sicher zu stellen. Dies sollte im originären Interesse der Wohnungsgesellschaften liegen. Wohnungsgesellschaften, die so etwas bereits praktizieren, konnten dadurch nachweisbar Mietausfälle, Nachbarschaftsstreitigkeiten, die Mieterfluktuation und damit Kosten deutlich senken.

Hausverwaltungen und Wohnungsgesellschaften sind gut beraten, im Falle konkreter Konflikte zwischen den Bewohnern geeignete Instrumente – bspw. in Form einer im Bedarfsfall hinzuzuziehenden externen Konfliktmediation – vorzuhalten.



Rödental | regelmäßige Treffen im Freibereich vor dem Gemeinschaftsraum



ANHANG

5.1 Normen, Richtlinien und Fördergrundlagen

Normen und Richtlinien

Stand Auslobung Modellvorhaben	DIN 18025 Teil 1 und 2 Wohnraumförderbestimmungen 2003 BayBO Fassung 1998
aktuelle Fassungen	DIN 18040 Teil 2 Wohnungen Wohnraumförderbestimmungen 2012 BayBO aktuelle Fassung vom 1. 7. 2013

Fördergrundlagen

Alle WAL-Modellprojekte wurden mit staatlichen Wohnraumfördermitteln im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus unterstützt. Neubau- und Umbaumaßnahmen erhielten Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm, Modernisierungsvorhaben aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm. Vorrangiges Ziel der Bayerischen Wohnraumförderung ist es, preisgünstige Mietwohnungen für Haushalte zu schaffen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Berücksichtigt werden hierbei insbesondere kinderreiche Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.

Neubau und Umbau – Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Im Mietwohnungsbau wurde hierfür die Einkommensorientierte Förderung (EOF) eingeführt. Gefördert wird mit einem zinsgünstigen Darlehen. Davon wird ein Teil als sogenanntes objektabhängiges Darlehen ausgereicht. dessen Höhe wird anhand der für die reinen Baukosten in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgelegten Kostenobergrenze festgelegt. Handelt es sich um ein besonders förderungswürdiges Objekt, weil etwa ein besonders hoher energetischer Standard erreicht wird oder Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden, ist eine zusätzliche Erhöhung möglich. Das Darlehen wird mit 0,5 % im Jahr verzinst und mit 1 % getilgt. Mit dem im Jahr 2015 von der Staatsregierung beschlossenen Wohnungspakt Bayern wurden die Konditionen durch die Einführung von ergänzenden Zuschüssen deutlich verbessert.

Der zweite Darlehensteil ist das belegungsabhängige Darlehen. Ziel der EOF ist es, stabile Belegungsstrukturen zu schaffen. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit, Mieter mit unterschiedlichen Einkommen zu berücksichtigen, wobei Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes die gesetzliche Obergrenze vorgibt. Zudem ist mindestens ein Drittel der Wohnungen für die Stufe mit den niedrigsten Einkommen zu binden.

Die Mieter zahlen eine ihrer Einstufung entsprechende zumutbare Miete. Der Vermieter erhält dagegen die ortsübliche Miete. Zum Ausgleich zwischen zumutbarer und ortsüblicher Miete erhält der Mieter einen Zuschuss, die Zusatzförderung. Diese wird aus den Zinseinkünften des belegungsabhängigen Darlehens finanziert. Das belegungsabhängige Darlehen wird dabei unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 5,75 % so bemessen, dass die Zins-einnahmen grundsätzlich ausreichen, um die Zusatzförderung zu finanzieren. Die Höhe der Zusatzförderung wird turnusmäßig überprüft und entsprechend angepasst, wenn der Haushalt einer anderen Stufe als bisher zuzuordnen ist. Die Bindungsdauer beträgt 25 Jahre. Eine Verlängerung ist möglich.

Die Förderung kann bei der zuständigen Regierung, der Landeshauptstadt München, den Städten Nürnberg oder Augsburg (Bewilligungsstellen)

beantragt werden. Anschließend werden die Mittel von der BayernLabo mittels Darlehensvertrag zugesagt. Die Auszahlung erfolgt in der Regel in vier Teilraten nach Baufortschritt.

In den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass besonders Wohnungen für Haushalte der Einkommensstufe 1 (niedrigste Einkommensstufe) benötigt werden. In diesen Kommunen haben es Personen der unteren Einkommensstufen bedeutend schwerer, ein adäquates Wohnungsangebot zu finden. Als Folge davon sind die Vormerkungen bei den Wohnungsämtern für Personen der Einkommensstufe 1 deutlich höher als dies in Gemeinden mit einem entspannten Wohnungsmarkt der Fall ist. In Oberammergau bspw. haben sich Personen der Einkommensstufe 3 vergleichsweise häufiger für eine Wohnung beworben, als dies in München, Regensburg oder Nürnberg der Fall war.

Modernisierung – Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Wohnungsunternehmen orientieren sich mit ihrer Angebotspalette an dem örtlichen Bedarf und der Mieterklientel. Grundsätzlich gestattet nur eine zeitlich gestaffelte, umfassende Neuordnung einer ganzen Siedlung – also eine quartiersbezogene Betrachtungsweise – eine große Veränderung im Wohnungsschlüssel. Auch wird man bei einer umfassenden Modernisierung einer Siedlung auf die Haushaltsgrößen der vorhandenen Bewohner stärker Rücksicht nehmen müssen, als dies bei einem Neubau möglich ist.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm werden die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gefördert. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage der bereits zinsgünstigen KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“.

Dabei werden zinsgünstige Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und 10-jähriger Zinsbindung ausgereicht. Die BayernLabo vergünstigt die Zinssätze der KfW zusätzlich um bis zu 1,25 Prozentpunkte. Ergänzend gibt es noch den Programmteil „Modernisieren Wohnen“, mit dem sonstige Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden können, wie beispielsweise Grundrissänderungen, Verbesserung des Lärmschutzes oder der Anlage von Spielplätzen. Auch können hier Maßnahmen berücksichtigt werden, welche die Voraussetzungen der KfW-Programme nicht erfüllen. Neben der zehnjährigen Zinsbindung wird für diesen Programmteil auch alternativ eine 20-jährige Zinsbindung angeboten. Der Zinssatz richtet sich nach der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt. Daher gilt der jeweils von der BayernLabo mit dem Darlehensangebot übermittelte Zinssatz. Die Tilgung liegt bei 1,5%. Auch im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurde eine ergänzende Zuschussförderung eingeführt.

Der Umfang der Förderung kann bis zu 100% der förderfähigen Kosten betragen. Die maximale Förderung ergibt sich aus den von der KfW vorgegeben Darlehenshöchstbeträgen (z.B. 100.000 Euro je Wohnung im Programmteil „Energieeffizient sanieren“).

Für die Wohnungen besteht nach der Modernisierung eine zehnjährige Belegungsbindung. Bei einem Mieterwechsel innerhalb dieser Frist dürfen neue Mieter nur einziehen, deren jährliches Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigt. Als maßgebliche Einkommensgrenze ist Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) bestimmt. Dies ist gleichzeitig die gesetzliche Obergrenze in Bayern. Bestehende Mietverträge bleiben davon unberührt.

Nach der Modernisierung ist eine sozialverträgliche Miete sicherzustellen. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen sind die üblichen Erhöhungsmöglichkeiten (§§ 558 bis 559 BGB) zulässig. Die Fördermittel können – wie bei der EOF – bei den Regierungen, der Landeshauptstadt München, den Städten Nürnberg oder Augsburg beantragt werden. Erst nach deren Zusage, darf mit den Maßnahmen begonnen werden.

5.2 Verwendete Literatur

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) Nov. 2015: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2014 bis 2034. Beiträge zur Statistik Bayerns. Heft 547. München

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Hrsg.) 2015: Demografie Leitfaden. Online im Internet: URL: <http://www.demografie-leitfaden-bayern.de> (Stand 16.03.2015)

Becker, A., Cachola Schmal, P., Haas, C. (Hrsg.) 2013: Netzwerk Wohnen. Architektur für Generationen. München.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2014: Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis. Band 01 ready, vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Bonn

Generali Zukunftsfonds (Hrsg.) 2013: Wie ältere Menschen leben, denken, sich engagieren. Zentrale Ergebnisse der Generali Altersstudie 2013. Köln.

Kramer, C. U. Pfaffenbach, C. (2011): Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus. In: Raumforschung und Raumordnung 69. S. 79-90.

Kremer-Preiß, U.; Stolarz, H. (Hrsg.: Bertelsmann Stiftung; Kuratorium Deutsche Altershilfe) 2004: Anforderungen an die Gestaltung quartiersbezogener Wohnkonzepte. Expertenworkshop, Heidelberg.

Kuratorium Deutsche Altenhilfe U. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2014: Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele. Köln.

Michell-Auli, P. (Hrsg.: Kuratorium Deutsche Altershilfe) 2011: Quartiersentwicklung – Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf. Köln.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005: Wohnen in Bayern. Initiative Zukunft des Wohnungsbaus. Programm für das Wohnen im Alter. WAL. München.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2006: Wohnen in allen Lebensphasen. Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern. München.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2011: Wohnen: Wohnmodelle Bayern – Neue Architektur für den demografischen Wandel. München

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) März 2012: Barrierefreies Wohnen - Mehr Wohnwert im Alltag - 2. überarbeitete Auflage Materialien zum Wohnungsbau. München

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) 2011: Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Wiesbaden.

Zingler, R. (Hrsg.: Hanns Seidel Stiftung) 2012: Wohnen in allen Lebensphasen (WAL). Für eine Generationengerechte Gemeinde. Bamberg.

5.3 Weiterführende Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit, Sozialordnung, Familie und Frauen (Hrsg.) 2013: Generationenpolitik. Lebensbedingungen der Regionen. Infoblatt 1. Mehrgenerationenhäuser. München.

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit, Sozialordnung, Familie und Frauen (Hrsg.) 2013: Generationenpolitik. Lebensbedingungen der Regionen. Infoblatt 2. Generationenübergreifendes Wohnen. München.

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit, Sozialordnung, Familie und Frauen (Hrsg.) 2011: Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser. Starke Leistung für jedes Alter. Berlin.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2014: Sozialplanung für Senioren. Online im Internet, URL: <http://www.sozialplanung-senioren.de> (Stand 08.04.2014)

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2011: Demographischer Wandel – Zukunft des Wohnens. Gütersloh.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2010: Demographie konkret. Seniorenpolitik in den Kommunen. Gütersloh.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2010: Initiieren – Planen – Umsetzen. Handbuch kommunale Seniorenpolitik. Gütersloh.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2010: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden, Band 1-3. Gütersloh.

Buchen, S.; Maier M. (Hrsg.) 2008: Älterwerden neu denken. Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel. Wiesbaden.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) 2012: Familienreport 2012. Leistungen, Wirkungen, Trends. Berlin.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) 2012: Wohnen für (Mehr)Generationen. Gemeinschaft stärken – Quartier beleben. Praxisbeispiele zum gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnen. Berlin.

Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hrsg.) 2013: Wohnraum- und Wohnumfeldgestaltung im demografischen Wandel. In: Informationsdienst altersfragen. Berlin, Heft 05.

Diakonie 2005 = Diakonisches Werk der Ev. Kirche von Westfalen (Hrsg.): Wohnen im Alter. Wo bin ich Mensch, wo darf ich Mensch sein? Münster.

Günther, M. (Hrsg.: Pestel Institut) 2013: Wohnen der Altersgruppe 65plus. Hannover.

Heinze et al. (Hrsg.: Schader Stiftung) 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt.

Janz, K. 2008: Gemeinsames Wohnen im Alter: Von der Alten-WG bis zum Mehrgenerationenwohnen. Neue Herausforderungen für die Verbraucherberatung. München.

Jekel, G. (Hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik) 2007: Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“. Berlin.

Kremer-Preiß, U.; Stolarz, H. (Hrsg.: Bertelsmann Stiftung; Kuratorium Deutsche Altershilfe) 2006: Ambulant betreute Wohngruppen. Arbeitshilfe für Initiatoren. Köln.

Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) 2012: Denkansatz und Innovation für eine moderne Altenhilfe. Köln.

Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) 2001: Räume für gemeinschaftliche Wohnprojekte älterer Menschen – Erfahrungen aus den Niederlanden: Rahmenbedingungen und Nutzungsanalysen. Köln.

Mensch, K. (Hrsg.: Schader Stiftung) 2012: Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen. Zusammenfassung. Bericht zur Fachtagung. Darmstadt.

Michell-Auli, P. (Hrsg.: Kuratorium Deutsche Altershilfe) 2011: Quartiershäuser – Sozialraumorientierung als Kernbaustein. Köln.

Narten, R. (Hrsg.: Schader Stiftung) 2006: Wohnformen im Alter – Gemeinschaftliches Wohnen. Darmstadt.

Peters, A. 2013: Mehrgenerationen- Wohnen immer beliebter. In: Themen Deutschland (Hrsg.). Online im Internet, URL: <http://www.dw.de/mehrgenerationen-wohnen-immer-beliebter/a-16942404> (07.04.2014)

Schader Stiftung (Hrsg.) 2013: Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen. Darmstadt.

Schnur, O.; Drilling, M. (Hrsg.) 2011: Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. Wiesbaden, S.11-24

Schulte, E. 2008: Mehrgenerationenwohnen. Eine Antwort auf die Herausforderungen des demographischen und sozialen Wandels? Oldenburg.

Spangenberg, L et al. 2012: Nachdenken über das Wohnen im Alter. Einflussfaktoren auf wohnbezogene Zukunftspläne und Wohnpräferenzen in einer repräsentativen Stichprobe ab 45-Jähriger. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie. S. 251-259.

Technische Universität Berlin (Hrsg.) 2004: Symposium. Barrierefreies Planen und Bauen als interdisziplinäres Handlungsfeld. Fachgebiet Entwerfen, Bauten des Gesundheitswesens. Berlin.

Teti, A., Grittner, U., Kulmey, A., Blüher, S. (2013): Wohnmobilität im Alter. Altersgerechtes Wohnen als primärpräventive Strategie. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, S. 1-9.

Tötzer, T.; Lobl, W. 2009: Ansprüche einer alternden Bevölkerung an Wohnen, Wohnumfeld und Mobilität. Zukunftsthemen für die Wiener Stadtpolitik. In: E. Hanappi-Egger; P. Schnedlitz (Hrsg.): Ageing Society. Altern in der Stadt: Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die strategische Stadtentwicklung. Wien, S. 606-666.

Weltzien, D. 2004: Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter. Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge. Kassel.

Wichert et al.: Individuelle Gestaltung und Anpassung bestehender Wohnkonzepte.

5.4 Impressum

Herausgeberin

Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Sachgebiet Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus,
Experimenteller Wohnungsbau
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Einführungstext

Karin Sandeck, Oberste Baubehörde
Oliver Seischab, Oberste Baubehörde

Redaktion:

Karin Sandeck, Oberste Baubehörde
Oliver Seischab, Oberste Baubehörde
Beate Ruhland, Oberste Baubehörde

Konzeption, Evaluation und Bericht:

Büro für Architektur und Städtebau Dirtheuer, München
Franz Dirtheuer, Kathrin Hess
Salm & Stegen, Wirtschafts- und Sozialgeographen, München
Volker Salm, Rafael Stegen
im Auftrag der Obersten Baubehörde

Die Veröffentlichung gibt die Erkenntnisse, Einschätzungen und Empfehlungen der mit der Nachuntersuchung des Modellvorhabens befassten Büros wieder.

Gestaltung und Illustrationen

Büro für Architektur und Städtebau Dirtheuer, München
Kathrin Hess
im Auftrag der Obersten Baubehörde

Druck und Bindung

Color Offset GmbH, München
Gedruckt auf Papier mit Umweltzertifikat FSC
FSC zertifizierte Produktion



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, Juni 2016

Experimenteller
Wohnungsbau



Weitere Informationen zum Experimentellen Wohnungsbau stehen im Internet zur Verfügung: www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Fotos

Sofern nicht gesondert aufgeführt, alle Fotos Architekturbüro Dirtheuer und Dr. Rafael Stegen.

Seite	19, 81 Schiller, Meierplus Architekten
Seite	26 Henning Koepke
Seiten	37, 89 Dorothee Gerhardt, Seniorenwohnkonzept Rödental
Seite	77 Bad Mitte, Schiller, Meierplus Architekten

Abbildungen

Sofern nicht gesondert aufgeführt Abbildungen Architekturbüro Dirtheuer.

Seiten	21, 23, 25, 27, 55, 61, 69, 72, 73, 75 Grundrisse Oberste Baubehörde, Wohnmodelle Bayern nachbearbeitet durch Architekturbüro Dirtheuer
Seiten	35, 37, 39 Lagepläne Oberste Baubehörde, Wohnmodelle Bayern nachbearbeitet durch Architekturbüro Dirtheuer
Seiten	68, 71 Ausschnitte Grundrisse Oberste Baubehörde, Wohnmodelle Bayern nachbearbeitet durch Architekturbüro Dirtheuer
Seite	62 Grundrisse Architekturbüro Wallner, München
Seite	70 Lageplan Marcus Rommel Architekten, Stuttgart nachbearbeitet durch Architekturbüro Dirtheuer

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Experimenteller
Wohnungsbau



Weitere Informationen zum Wohnen in Bayern und zum Experimentellen Wohnungsbau stehen im Internet zur Verfügung:



www.innenministerium.bayern.de