



Zuhause im Quartier

Quartiersentwicklung durch wohnungs-
wirtschaftliche Investitionen



Vorwort

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat die Quartiersentwicklung zu einem ihrer Handlungsschwerpunkte gemacht. Inzwischen sind Quartiersentwicklungen in aller Munde. Generationengerechte Quartiere, Innovationsquartiere und Zukunftsquartiere, Kreativ-Quartiere und vieles mehr: die Handlungsebene Quartier hat in den vergangenen Jahren in vielen Ressorts der Landesregierung zu einer Ausrichtung der Aktivitäten und Förderprogramme auf den Quartiersansatz geführt. Der präventive Politikansatz der Landesregierung zielt darauf ab, heute Strukturen zu schaffen, die jetzt und auch in Zukunft zu guten Ergebnissen führen. Die nachhaltige Entwicklung von Quartieren in den Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen ist letztlich die konsequente Fortführung und Konkretisierung dieser Zielsetzung auf einer für die Bürgerinnen und Bürger des Landes nachvollziehbaren Ebene, nämlich der Heimat vor der Haustür.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen fördert seit vielen Jahren über die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung aber auch in erheblichem Maße mit Mitteln aus der Wohnraumförderung entsprechende Ansätze. Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume, barrierefreie Wohnumfeldgestaltung und Sinnesgärten sind nur einige Maßnahmen, die mithilfe von Wohnraumförderungsdarlehen an vielen Orten bereits umgesetzt sind und die nicht nur in der Wohnung oder im Gebäude, sondern auch im Quartier wirken.

In dieser Broschüre zeigen 16 unterschiedliche Beispiele die Möglichkeiten, mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung integrierte Quartiersentwicklung angehen zu können. Sie zeigt auch, dass oft die Wohnungswirtschaft die Motoren der Quartiersentwicklung sind. Und noch eines wird deutlich: jedes Quartier ist anders und hat unterschiedliche Bedarfe zur Entwicklung bzw. Neugestaltung. Diese Beispiele zu beleuchten und für sie zu werben – darauf zielt diese Broschüre ab. Auf den folgenden Seiten finden Sie daher eine Vielzahl von Informationen dazu, wie wohnungswirtschaftliche Investitionen eine nachhaltige Quartiersentwicklung anstoßen oder unterstützen können.

Selbstverständlich gibt es auch konkrete Hinweise auf interessante Fördermöglichkeiten. Die Wohnraumförderung des Landes bietet mit dem eigenen Förderschwerpunkt für Quartiersmaßnahmen mittlerweile vielfältige Möglichkeiten, die Quartiere unseres Landes nachhaltig weiterzuentwickeln oder sogar deutlich umzustrukturieren. Ich würde mich sehr freuen, wenn die Projekte in dem Band viele Nachahmerinnen und Nachahmer im ganzen Land finden.

Ihr

Michael Groschek

Inhalt

Einführung

Quartier – Handlungsebene der Zukunft	6
---	---

Umstrukturierung im Bestand

Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit

Umstrukturierung einer Wohnsiedlung in Bielefeld	8
--	---

Umkehr des Abwärtstrends: Schöner Wohnen in I(i)ebenswertem Umfeld

Umstrukturierung einer Bestandssiedlung in Bochum-Höntrop	12
---	----

Neue Qualitäten in einer Großwohnanlage in kleinstädtischem Umfeld

Rückbau und Erneuerung der Bestandssiedlung Breslauer Straße in Borken zu einem attraktiven Wohnstandort	16
---	----

Wambel im Wandel – generationengerechte Wohnangebote und ein attraktives Wohnumfeld

Umstrukturierung einer Wohnsiedlung in Dortmund-Wambel	20
--	----

Aus Unbekannten werden Nachbarn

Rückbau, Umbau und Neubau einer Wohnsiedlung in Duisburg-Neumühl	24
--	----

Innenstadtnahe Neuentwicklung

Das Dorf mitten in der Stadt

Inklusives Neubau-Quartier auf einer innerstädtischen Brachfläche in Bochum: Die Claudius-Höfe	28
---	----

Ein ganz(heitlich)es Bündel Maßnahmen

Mehr Qualität und ein neues Image für den Wohnstandort Essen-Altendorf	32
--	----

Ein Dorf im Dorf für Wohnen, Pflege und Freizeit

Neubau des „Generationen Campus“ in Hückelhoven-Ratheim	36
---	----

Gelebte Inklusion

Neuentwicklung der Wohnanlage Kirschblüten Carré in Hürth	40
---	----

Alle(s) unter einem organisatorischen Dach

Neubau eines Mehrgenerationen-Quartiers im Klostersgarten in Kevelaer	44
---	----

Ein Veedel für alle	
Quartiersentwicklung auf einem ehemaligen Werksgelände in Köln: Niehler WohnArt	48
Die Mischung macht's	
Innenstadtnahe Neuentwicklung im Kreuzviertel in Münster	52
Lebendiges Miteinander von Nationen und Generationen	
Innenstadtnahe Neuentwicklung in Neuss: Südliche Furth	56
Umnutzung und Ergänzung	
Neuer Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen	
Umnutzung und Umbau einer denkmalgeschützten Kirche in Geldern	60
Ehemalige Schule macht Quartier	
Umnutzung einer Schule in Herford: ein Mehrgenerationenhaus als Mehrwert fürs Quartier	64
Eine neue Mitte fürs Quartier	
Der Pöstenhof in Lemgo: neues Gemeinschaftswohnen im gewachsenen Quartier	68
Elemente der Quartiersentwicklung	
Elemente einer Quartiersentwicklung für alle Generationen	
Vielfalt und Mischung der Angebote als Schlüssel zum Erfolg	72
Heimat ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf	
Gelebte Nachbarschaften	77
Wohnraumförderung	
und Quartiersentwicklung in NRW	82
Impressum	86

Einführung

Quartier – Handlungsebene der Zukunft



Gesellschaftlicher und demografischer Wandel haben das Quartier zu einer wichtigen Handlungsebene werden lassen – auch für die Wohnungswirtschaft und die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW. In der Wohnungswirtschaft zeigt sich ein wachsendes Interesse an quartiersbezogenen Konzepten. Viele Unternehmen richten ihr strategisches Handeln (auch) an den Erfordernissen und Potenzialen einzelner Quartiere aus. In dieser Broschüre werden Projekte und Verfahren vorgestellt, die zeigen, wie durch wohnungswirtschaftliche Investitionen und mit Mitteln der Wohnraumförderung lebenswerte Quartiere entstehen können.

Beispiele guter Praxis

Projekte zeigen den Paradigmenwechsel in der Wohnraumförderung

Wohnraumförderung bzw. „sozialer Wohnungsbau“ galten lange als Synonyme für vernachlässigte Hochhaussiedlungen. Einige Stadtteile mit vielen geförderten Wohnungen entsprechen tatsächlich nicht mehr den heutigen Anforderungen an gutes Wohnen. Das hängt auch mit einem sich wandelnden Zeitgeist zusammen. Als in den Nachkriegsjahrzehnten viele Sozialwohnungen entstanden, wurde noch anders gebaut. Hochhäuser galten als zukunftsweisende Wohnform, bevor – nicht zuletzt durch eine manchmal wenig sensible Belegungspolitik – entsprechende Quartiere in Misskredit gerieten. Deshalb gab es schon vor über 30 Jahren einen Wandel in der sozialen Wohnraumförderung: Seitdem bestimmen Maßstäblichkeit mit höchstens vier Vollgeschossen, Überschaubarkeit und Kleinteiligkeit den geförderten Wohnungsbau. Dies gilt uneingeschränkt fort – heute jedoch weniger das einzelne Gebäude als das Quartier im Blick, insbesondere unter den Gesichtspunkten Generationengerechtigkeit und Nachbarschaftsbildung.

Umstrukturierung von Bestandsquartieren

Schlichtheit, Monotonie und Unmaßstäblichkeit sind heute keine Themen mehr, es sei denn, es geht um die Modernisierung und z.T. radikale Umstrukturierung von Bestandsquartieren (ab S. 8). Einige gute Beispiele, wie durch kreativen Umgang mit vermeintlich „schwierigen“ Siedlungen und Standorten aufsehenerregende Projekte entwickelt werden konnten, sind in dieser Broschüre dokumentiert. So wurden z.B. in Bochum (Höntrop), Dortmund (Wambel) und Bielefeld (Carlmeyerstraße) umfassende Erneuerungen der Bestände und des Wohnumfelds vorgenommen, sodass die Siedlungen kaum wiederzuerkennen sind. In Borken (Breslauer Straße) und Duisburg (Neumühl) wurden auch größere Bestände abgerissen, um den Quartieren mehr Freiraum, einen menschlichen Maßstab und ein neues Image zu geben.

Innenstadtnahe Neuentwicklung

Die Aufbereitung von Brachen und mindergenutzten Flächen spielt eine große Rolle bei der zentrumsnahen Neuentwicklung (ab S. 28) von Wohnquartieren. Auch beim „klassischen“ Einsatz von Wohnraumförderung für den Neubau versuchen viele Investoren heute, nicht „nur“ Wohnungen, sondern ein Quartier zu bauen. Dabei helfen die neuen Förderangebote zur Quartiersentwicklung in der Wohnraumförderung (ab S. 82), insbesondere umfangreiche Maßnahmen im Wohnumfeld, soziale Räume sowie die Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungstypen. Beispiele hierfür sind neben Bochum (Claudius-Höfe) und Neuss (Südliche Furth), auch Essen (Altendorf), Kevelaer (Klostergarten), Hürth (Kirschblüten Carré), Köln (Amsterdamer Straße), Münster (Schulstraße) und Hückelhoven (Generationen Campus).

Umnutzung und Ergänzung

Eine besondere Herausforderung und eine besondere Bereicherung für das Quartier entsteht dann, wenn durch Umnutzung und Ergänzung (ab S. 60) z.B. „Spezialimmobilien“ wie Kirchen, Schulen oder andere Gebäudetypen in die Quartiersentwicklung einbezogen werden. Neben Geldern (Kirche St. Adelheid) und Herford (Alte Schule Ottelau) spielte diese Vorgehensweise auch in Lemgo mit der Ergänzung des Wohnprojekts Pöstenhof eine wichtige Rolle.

Weiterführende Informationen

Wohnungswirtschaft als Akteur der Quartiersentwicklung

Das Bauen und Modernisieren von Wohnungsbeständen ist nur ein **Element der Quartiersentwicklung (vgl. S.72)**. Neben dem Wohnen spielen zunehmend weitere Funktionen eine Rolle im Quartier. Viele der oben genannten Projekte zeigen hierzu interessante Ansätze – vom Quartiers-Café über die Einbeziehung gewerblicher Einheiten bis hin zum Angebot an Pflegeimmobilien, die in unterschiedlichen Formen quartiersbezogen umgesetzt werden. Ein weiteres wichtiges Element in der nachhaltigen Quartiersentwicklung ist die Organisation von Teilhabe und Partizipation. Man wohnt nicht nur, sondern „lebt“ auch zusammen – neue Nachbarschaften und damit neue Formen der Teilhabe entstehen in vielen der Quartiere. Dies alles funktioniert dann, wenn Wohnungsunternehmen und andere Partner (gemeinsam) übergreifende Konzepte und Pläne ausarbeiten, mit denen neben Städtebau und Architektur auch das partnerschaftliche Handeln unterschiedlicher Akteure vom Pflegedienst über die Beratungsstation bis zum Wohnungsunternehmen vereinbart werden.

Diese Form der Zusammenarbeit führt im Idealfall zu neuen, **gelebten Nachbarschaften (vgl. S. 77)**. Damit können viele junge wie alte Menschen ganz unterschiedlicher Zielgruppen angesprochen werden, denn entsprechende Konzepte bieten in der sich immer schneller wandelnden Zeit ein hohes Maß an Sicherheit und Verlässlichkeit sowie an sozialer Nähe. Damit ist der „soziale Wohnungsbau“ sehr nah bei seinem ursprünglichen Ziel angekommen: In diesen Quartieren entstehen lebenswerte, sozial gemischte und bezahlbare Wohnoptionen für „breite Schichten der Bevölkerung“.

Wie die Wohnraumförderung konkret eingesetzt werden kann, wird an den hier aufgezeigten Beispielen besonders gut sichtbar. Darüber hinaus bietet aber die Übersicht der **Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung des Landes NRW (ab S. 82)** interessante Hinweise und Ansprechpersonen für Wohnungsunternehmen und Investoren.

Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit

Umstrukturierung einer Wohnsiedlung in Bielefeld



Die Giebelgestaltung ist das prägende Merkmal der neuen Fassaden im Quartier und zeigt Elemente aller Jahrzehnte ab Gründung der BGW Bielefeld im Jahr 1950.

Unter dem Motto „Raum für die Zukunft – fit für die Zukunft“ hat die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) in Kooperation mit weiteren Wohnungsanbietern und sozialen Akteuren das Quartier an der Carl Meyerstraße in den vergangenen Jahren aufgewertet und stabilisiert. Die durch Um- und Neubau entstandenen, barrierearmen Wohnungen werden durch das „Bielefelder Modell“ ergänzt, das gleichermaßen älteren und beeinträchtigten Personen ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier ermöglicht.

Ausgangslage

Bauliche Probleme erforderten Auseinandersetzung mit einer möglichen Aufwertungsstrategie

Die Wohngebäude der BGW an der Carl Meyerstraße wurden in den 1980er Jahren errichtet und gehören damit zu einem Baualter, das nicht unbedingt im Fokus umfassender Modernisierungsaktivitäten steht. Die ursprünglich eingebaute Thermohaut-Dämmung und die Flachdächer begünstigten jedoch durch nicht abfließenden Regen und Feuchtigkeit das Algenwachstum. Dies führte schließlich zu Modernisierungsplänen, die sich nicht auf einzelne Gebäude beschränkten, sondern eine quartiersübergreifende Aufwertungsstrategie im Blick hatten. Hierzu wurde auch ein anderer Wohnungseigentümer im Quartier – die Baugenossenschaft Freie Scholle Bielefeld – mit ins Boot geholt. Gemeinsam wurde ein Konzept erarbeitet, das über Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand hinausgeht. Nachbarschaftliche Aktivitäten und die aktive Nutzung des Freiraumes spielen dabei eine große Rolle.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Von der Kleinmodernisierung zum Quartiersgedanken

Der Fassadengestaltung kam im Aufwertungsprozess eine große Bedeutung zu. Sie ist heute ein prägendes Identitätsmerkmal für das umgestaltete Quartier. So wurden die Giebel der Wohngebäude ästhetisch und thematisch angelehnt an die Jahrzehnte seit Gründung der BGW im Jahr 1950. Doch die Gebäude wurden nicht nur optisch aufgewertet: Mehrere Maßnahmen, darunter die Erneuerung der Wärmedämmung, das Einsetzen neuer Haustüren, der Austausch von Fenstern sowie der Abbau von Barrieren wurden miteinander verbunden. Die im bewohnten Zustand durchgeführte Modernisierung erfolgte „bis zur Wohnungstür“ und wurde bei Bedarf auch in der Wohnung fortgeführt.

Durch Aufstockung sind zudem fünf neue, freifinanzierte barrierefreie Wohnungen entstanden. Sie erweitern die Wohnungsvielfalt und ermöglichen eine soziale Mischung. Auch altersstrukturell ist das Quartier gemischt – von der Studenten-WG bis zum alleinstehenden, älteren Haushalt sind alle Zielgruppen vertreten.

Die Modernisierung hat zu einer leichten Erhöhung der Miete geführt, die aufgrund der sich verringenden Nebenkosten von den Bewohnerinnen und Bewohnern akzeptiert wurde. Im Zuge der Aufwertung des Wohnumfeldes haben die Anwohnerinnen und Anwohner zudem ein eigenes und kostenlos nutzbares Fitnessstudio vor der Haustür erhalten: Der neue Sportparcours mitten im Quartier wurde von Sportwissenschaftlern der Universität Bielefeld für alle Altersgruppen konzipiert und soll nicht nur die Bewegungsfähigkeit seiner Nutzer verbessern, sondern gleichzeitig als Treffpunkt für die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner dienen.



Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes wurden die Bedarfe aller Altersgruppen berücksichtigt – neben der 530 Meter langen Finnbahn (eine spezielle Laufstrecke, die das Laufen auf einem Waldboden nachempfunden) existieren mehrere Spielplätze im Quartier.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Gemeinschaftseinrichtungen als Raum der Kommunikation und Begegnung der Generationen

Das von der BGW entwickelte „Bielefelder Modell“, das an mehreren Standorten in Bielefeld zum Einsatz kommt und bereits Nachahmer in weiteren Städten gefunden hat, ist auch im Quartier rund um die Carl Meyerstraße umgesetzt worden. Die Besonderheit dieses Konzepts ist das Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit, aber ohne Betreuungspauschale. Barrierearme Wohnungen bilden die Grundlage und werden durch einen Quartierstreff und einen Versorgungsstützpunkt ergänzt. Die Hilfs- und Betreuungsangebote, darunter



In der Quartiersarbeit steckt so viel Dynamik – wir sind nie fertig mit einem Quartier! Ich würde mir wünschen, dass wir mit unserer Arbeit an der Carlmeierstraße Nachmacher-effekte in Bielefeld und auch in anderen Kommunen erzeugen könnten!

Norbert Müller, Geschäftsführer der BGW
(Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft)

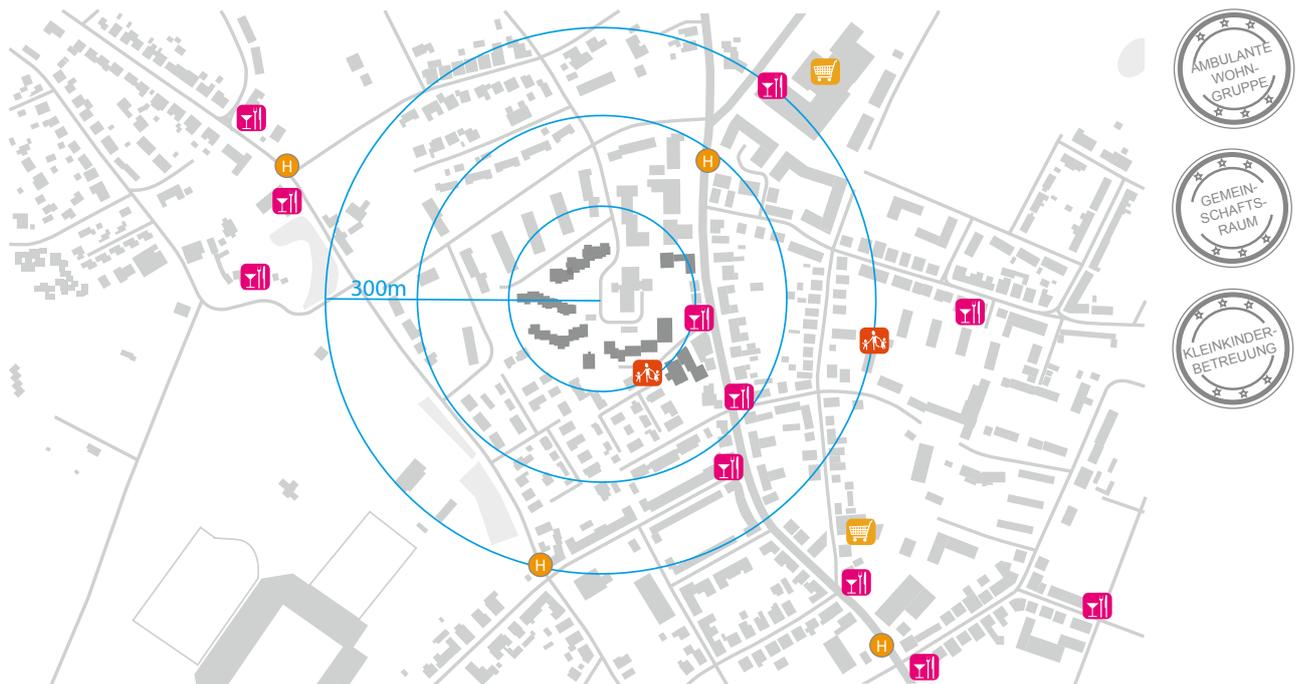
auch ambulante Pflegeleistungen, stehen den Mieterinnen und Mietern grundsätzlich zur Verfügung, müssen aber nur im tatsächlichen Bedarfsfall bezahlt werden.

Das Wohncafé bildet im Quartier einen wichtigen Treffpunkt, der durch ein Mehrgenerationenhaus und einen Nachbarschaftstreff der Freien Scholle ergänzt wird. Die Trägerschaft und Finanzierung des Wohncafés liegt bei den Wohnungsunternehmen BGW und Freie Scholle, der Betrieb erfolgt durch den Verein „Alt und Jung Süd-West e.V.“. Die angebotenen sozialen Dienstleistungen werden größtenteils von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern durchgeführt, was zu einer langfristigen Versorgungssicherheit im Quartier beiträgt. Im Mehrgenerationenhaus Heisenbergweg – bereits seit 1980 als Begegnungsstätte im Quartier genutzt – bestehen Angebote für alle Generationen, z.B. in Form von Freizeitbeschäftigungen, der Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen und



Nach dem Umbau sind alle Ebenen barrierefrei erschlossen.

Kinderbetreuung. Die Einrichtung hat eine wichtige Funktion für das Nachbarschaftsleben: sie schafft Raum für Kommunikation, ermöglicht Austausch und Begegnung und trägt damit zu Identifikation und Teilhabe bei.



Bielefeld – Carlmeierstraße

Bestände Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft:

■ Umbau und Modernisierung





Das Wohncafé wird durch ehrenamtliche Mitarbeiter des Vereins „Alt und Jung Süd-West e.V.“ betrieben und von Bewohnern des gesamten Quartiers genutzt.



Anlaufstelle für alle Altersgruppen - das Mehrgenerationenhaus bietet Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote und vermittelt haushaltsnahe Dienstleistungen.

Beteiligung & Kooperation

Wohnungsanbieter agieren gemeinsam, um langfristige Strukturen zu sichern

Der Erfolg der ganzheitlichen Quartiersentwicklung Carlmeyerstraße ist vor allem zurückzuführen auf die frühe Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner und der anderen im Quartier vertretenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer durch die BGW. So wurden die Mieterideen zur Gestaltung der Freiräume aufgegriffen und die konkreten Unterstützungsbedarfe im Rahmen einer Befragung ermittelt. In Kooperation mit der Freien Scholle sind Strukturen geschaffen worden, die eine langfristige Verankerung der Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier ermöglichen. Auch zur AWO als Betreiberin des Mehrgenerationenhauses steht die BGW in engem Kontakt. Mit dem „Bielefelder Modell“ und dem wichtigen Partner „Alt und Jung Süd-West e.V.“ hat die BGW ein Quartier geschaffen, das einen möglichst langen Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner im angestammten Umfeld ermöglicht.

Steckbrief

Bielefeld – Carlmeyerstraße

Carlmeierstraße 3–15

Fertigstellung: 2010 bis 2013

Architektur/Landschaftsplanung:

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsmodernisierungen: 117 WE
- Neubau: 5 WE (durch Aufstockung vorhandener Gebäude)
- Umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes und Abbau von Barrieren

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: vorher: 117 / nachher: 117
- Frei finanzierte Mietwohnungen: vorher: 0 / nachher: 5

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen: 4,75 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 9,50 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Mehrgenerationenhaus, Kleinkinderbetreuung, Wohncafé, Wohnung für familiäre Verhinderungspflege

Kooperationen:

Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Alt und Jung Süd-West e.V., AWO Kreisverband Bielefeld e.V., Sportwissenschaftler der Universität Bielefeld

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung
- KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“ und „Wohnraummodernisierung“

Innovative Besonderheiten:

Umfangreiche Quartiersentwicklung mit Versorgungssicherheit im Rahmen des Bielefelder Modells und Errichtung eines Outdoor Fitnessparcours zur kostenlosen Nutzung durch die Bewohner

Investor:

BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)
Unternehmenssitz: Bielefeld
Wohnungsbestand: rd. 12.000 Wohnungen
www.bgw-bielefeld.de

Erfahrungen & Nächste Schritte

Ein Quartier ist dynamisch und nie „fertig“

Von den bereits umgesetzten Maßnahmen profitieren nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner: Auch für die BGW ergeben sich aus der gesteigerten Mieterzufriedenheit und der geringeren Fluktuation deutliche Zugewinne. Der geringe Leerstand zeigt, dass die Maßnahmen ihre Wirkung nicht verfehlt haben und eine höhere Mieterbindung erzielt werden konnte. Beigetragen haben hierzu in einem hohen Maße die Benennung eines Kümmerers und die übergreifende Zusammenarbeit der im Quartier aktiven Akteure.

Umkehr des Abwärtstrends: Schöner Wohnen in I(i)ebenswertem Umfeld

Umstrukturierung einer Bestandssiedlung in Bochum-Höntrop



Wo früher versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen waren, ist unter Beteiligung der Anwohner ein gemeinschaftlich genutzter Quartiersplatz entstanden.

Die Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH hat Mut bewiesen, indem sie an einem Standort mit einer schwierigen wohnungswirtschaftlichen Ausgangslage eine differenzierte Investitionsstrategie erprobt. Für die sanierungsbedürftige Großwohnanlage am Schlehenweg in Bochum-Höntrop, die das kommunalnahe Wohnungsunternehmen 2005 erworben hat, wurde ein Entwicklungskonzept umgesetzt, das die baulich begrenzten Nutzungsoptionen der Gebäude berücksichtigt. Durch gezielte bauliche und technische Maßnahmen an und in den Gebäuden sowie umfangreiche Verbesserungen des Wohnumfelds konnte die Negativspirale aus Mieterunzufriedenheit, schlechtem Image und zunehmenden Leerständen gestoppt und in einen Aufwärtstrend umgekehrt werden.



„Unsere Investitionen mithilfe der Landesmittel hier in Höntrop beweisen eindrucksvoll, dass es mit einem integrierten Maßnahmenpaket gelingen kann, aus einem 1970er-Jahre Bestand eine neue gute Adresse bei bezahlbaren Mieten zu machen.“

Dr. Dieter Kraemer,
Geschäftsführer VBW BAUEN UND WOHNEN

Ausgangslage

Sanierungsbedürftige Großwohnanlage mit steigenden Leerständen

In Höntrop ist der demografische Wandel mit rückläufigen Einwohnerzahlen und einem wachsenden Anteil älterer Menschen besonders markant. Gleichzeitig identifiziert sich die Anwohnerschaft nach wie vor sehr mit ihrem Stadtteil. Die Siedlung aus den 1960/70er Jahren zeigte schon zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die jetzige Eigentümerin deutliche Handlungsbedarfe. Sowohl die städtebauliche Struktur sowie der Zustand der Wohnungen wurden heutigen Maßstäben kaum mehr gerecht: ungedämmte Fassaden, veraltete Haustechnik und ein von gestaltlosen Park- und Müllstellplätzen dominiertes Umfeld sprachen für sich. Zuletzt führten Probleme mit Schimmelbelastungen und Nachbarschaftsstreitigkeiten zu wachsender Unzufriedenheit bei den Anwohnerinnen und Anwohnern und zu hohen Leerständen. Es war klar, dass schnell etwas passieren musste.



Vor der Sanierung dominierten Waschbetonplatten und grauer Schlichtputz die Siedlung – durch neuen Anstrich und den Anbau von Balkonen ist eine moderne, freundliche Außenwirkung entstanden.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Bestandsentwicklung mit einem begrenzten zeitlichen Nutzungshorizont

Vor der Entscheidung über eine konkrete Entwicklungsstrategie galt es zu klären, mit welchem Wohnstandard die Bestände weiterentwickelt werden sollten. Die mit den Wohnungstypen und -größen ansprechbaren Zielgruppen nehmen perspektivisch quantitativ ab, gleichzeitig wird sich der Konkurrenzdruck auf qualitativ schlechte Bestände in weiten Teilen des Ruhrgebiets



Durch optische und z.T. energetische Gebäudemodernisierung sowie umfangreiche Umstrukturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld mit Mietergärten erstrahlt die „Wohnallee Schlehenweg“ in neuem Glanz.

weiter erhöhen. Trotz der Defizite im Bestand ist die Siedlung eine wichtige Ergänzung eines ansonsten weitgehend durch Einfamilienhäuser geprägten lokalen Marktes. Sie sorgt mit ihren Mietwohnungen für eine soziale Durchmischung im Stadtteil und trägt durch die dort wohnenden Menschen zum Erhalt der noch vorhandenen Infrastrukturen vor Ort bei. Insofern lag es nahe, einen technisch pragmatischen Ansatz zum Erhalt der Bestände zu wählen. Da Mietsteigerungspotenziale – auch mit dem Blick auf soziale Verträglichkeit – begrenzt sind, bestand eine große Herausforderung darin abzuwägen, durch welche wirtschaftlich darstellbaren Maßnahmen das Quartier für die kommenden Jahre fit gemacht werden kann.

Nach intensiven Standort- und Bedarfsanalysen sowie Mieterbefragungen wurde eine Entwicklungsstrategie für die nächsten 15 bis 20 Jahre erarbeitet, deren Ziel es ist, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter durch einen Imagewandel und moderate investive Maßnahmen zu erhöhen. Ein attraktives Farbkonzept führt zu einem völlig neuen Erscheinungsbild, zudem wird ein Teil der Gebäude energetisch ertüchtigt. Eingänge und Zuwege aller Gebäude werden erneuert und überall, wo es möglich ist, werden Barrieren abgebaut. Bei Mieterwechsel sowie auf Mieterwunsch werden zudem Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Die Gesamtmaßnahme erfolgt in drei Abschnitten, von denen der letzte Anfang 2014 fertiggestellt sein wird.



Ein Teil der Erdgeschosswohnungen hat im Zuge der Neustrukturierung des Freiraums Mietergärten erhalten.

Kernstück der Aufwertungsstrategie ist die mit Beteiligung der Bewohnerschaft entwickelte grundlegende Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes. Im Vergleich zu vorher ist die Siedlung kaum wiederzuerkennen: Erdgeschosswohnungen haben jetzt Terrassen und Mietergärten, ein neuer Quartiersplatz lädt zu Austausch und Begegnung ein, für unterschiedliche Altersgruppen sind verschiedene Spielflächen entstanden und eine Neuordnung des gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums gibt dem gesamten Quartier ein freundliches und einladendes Aussehen.

und Teilhabe der dort wohnenden Menschen wurde eine Kooperation mit dem Jugendamt der Stadt Bochum angestoßen. In einer zur Verfügung gestellten Wohnung hat sich der „Ginstertreff“ organisiert, ein Beratungsstützpunkt, in dem Sprechstunden u.a. zu Themen wie Pflege, Haushalts- und Altenhilfe sowie Freizeit- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche stattfinden.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

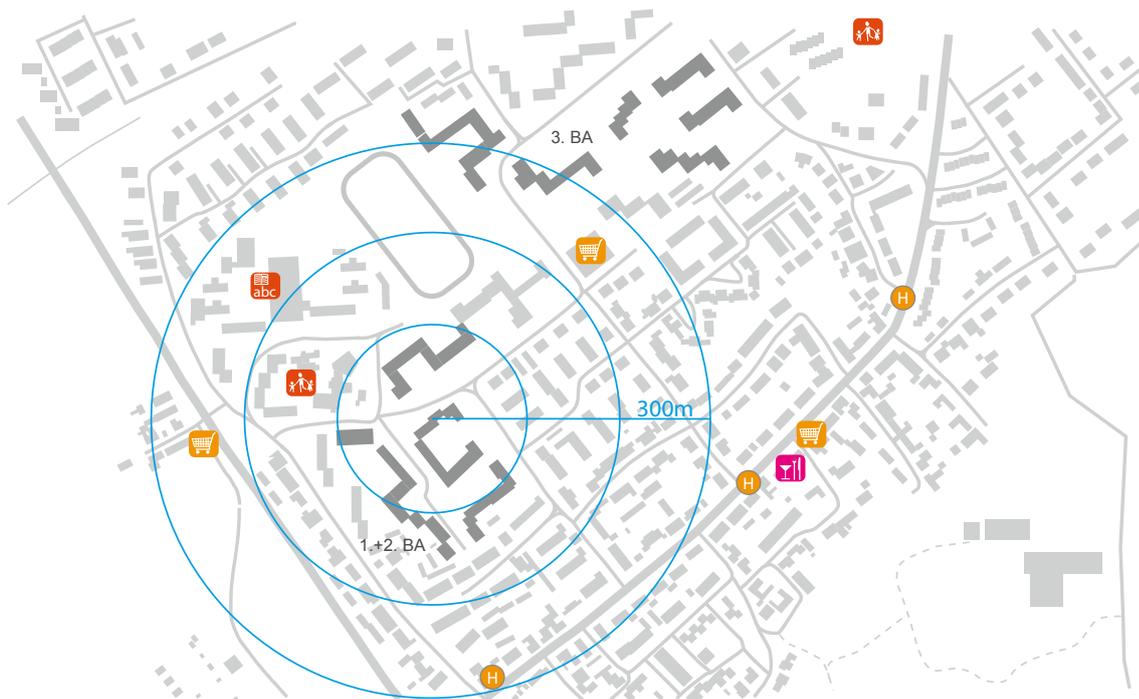
Freizeit- und Unterstützungsangebote im „Ginstertreff“

Insbesondere nach den vorangegangenen Konflikten soll auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt verbessert und gestärkt werden. Zur Förderung von Partizipation

Beteiligung & Kooperation

Enger Mieter-Kontakt durch neuen Hausmeister-Service im Quartier

Durch einen neuen Hausmeister-Service mit regelmäßiger Präsenz im Quartier wird zudem der Kontakt zwischen dem Wohnungsunternehmen und Mieterinnen und Mietern verbessert. Dabei halten die Hausmeister nicht



Bochum-Höntrop

Bestände VBW BAUEN UND WOHNEN:

■ Umbau und Modernisierung





In allen Gebäuden wurden die Eingangsbereiche und Treppenhäuser modernisiert und eine barrierefreie Zuwegung angelegt.

nur die Außenanlagen in Schuss und erledigen schnell und unkompliziert kleine Reparaturarbeiten, sondern stehen auch für direkte Anfragen zur Verfügung. Ergebnis sind ein dauerhaft gepflegtes Erscheinungsbild und eine spürbar verbesserte Mieterzufriedenheit. Dies lässt sich sogar messen: In wiederkehrenden Befragungen stiegen die Zufriedenheitswerte in der Siedlung überproportional an.

Erfahrungen & Nächste Schritte:

In Zukunft heißt es: Zuhause in der „Wohnallee Schlehenweg“

Nicht zuletzt durch die zurückgehenden Leerstände zeigt sich, dass die Aufwertungsstrategie funktioniert. Darüber hinaus war zu beobachten, dass viele Haushalte schon während des Umbauprozesses aktiv innerhalb der Siedlung umzogen. Sie trafen somit erneut und bewusst eine Entscheidung für ihr Wohnquartier. Im Rahmen der Wohnungswechsel konnte ein Großteil der im Quartier verwurzelten älteren Menschen aus ihren zu groß gewordenen Wohnungen in modernisierte kleinere Wohnungen umziehen – ein wichtiger Beitrag zur Zufriedenheit und Stabilisierung des Stadtteils. Die Verbundenheit der Mieterschaft mit ihrem Quartier zeigt sich im Besonderen auch darin, dass die Siedlung auf deren Wunsch seit Kurzem den neuen Namen „Wohnallee Schlehenweg“ trägt.

Durch Investitionen im Wohnumfeld und in vertretbarem Umfang im Gebäudebestand bei gleichzeitiger Optimierung der Belegungspolitik sind die Grundlagen eines erfolgreichen Fortbestehens der Siedlung für die kommenden Jahre gelegt. Angesichts der zukünftigen demografischen Veränderungen im Stadtteil kann in 15 bis 20 Jahren eine Neubewertung der Lage und Bestände erfolgen. Dann ist zu klären, ob weitere Modernisierungsmaßnahmen oder auch kleinteiligere Ersatzneubauten mit den dann geforderten Wohnstandards gefragt sein werden.

Steckbrief

Bochum-Höntrop

Schlehenweg 1–9, 2–16, 22–30, Friedlandstr. 2–10, Preinsfeld 12–20

Fertigstellung: Mai 2014

Architektur/Landschaftsplanung:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Modernisierung: 602 WE
- Umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 292 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 310 WE, mietpreisgebunden nach Fertigstellung der Maßnahme

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Mietwohnungen: Ø 4,91 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 1. BA (216 WE): Ø 5,50 €/m², 2. BA (94 WE): Ø 5,48 €/m²
(Mietpreisbindung nach Fertigstellung der Maßnahme: 1. BA: Ø 5,47 €/m², 2. BA: Ø 5,60 €/m²)

Soziale Infrastruktur:

„Ginstertreff“ als Kinder- und Jugendeinrichtung

Kooperationen:

Jugendamt der Stadt Bochum

Förderung:

Soziale Wohnraumförderung: Investive Maßnahmen im Bestand mit z.T. Fassadendämmung, Fensteraustausch, Balkonsanierung, Modernisierung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser, Aufwertung der Außenanlagen mit partieller Schaffung von Mietergärten, Neugestaltung der Müllstandorte, Instandsetzung und Neuordnung der Stellplätze sowie Spielflächen, Schaffung eines Quartiersplatzes sowie Reduzierung von Barrieren im gesamten Wohnumfeld

Innovative Besonderheiten:

Differenzierte Aufwertungsstrategie einer Bestandssiedlung mit pragmatischen technischen Standards und sozialer Verantwortung.

Investor:

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Unternehmenssitz: Bochum
Wohnungsbestand: rd. 13.000 Wohnungen
www.vbw-bochum.de

Neue Qualitäten in einer Großwohnanlage in kleinstädtischem Umfeld

Rückbau und Erneuerung der Bestands-siedlung Breslauer Straße in Borken zu einem attraktiven Wohnstandort



Durch den Abriss einzelner Baukörper sowie den teilweisen Rückbau der Dachgeschosse entsteht eine städtebauliche Neustrukturierung, die sich gut in das überwiegend kleinstädtisch geprägte Umfeld integriert.

Eine Großwohnanlage aus den frühen 1970er Jahren in ein ansprechendes, sozial gemischtes, generationengerechtes und energieeffizientes Wohnquartier umzugestalten – dieser Aufgabe hat sich die WohnBau Westmünsterland in Borken gestellt. Durch einen breiten Maßnahmenmix bestehend aus Abriss, Teilrückbau, Umbau und Modernisierung sowie Neubau eines Quartierstreifs wurde einem absehbaren Abwärtstrend der nicht mehr bedarfsgerechten Siedlung entgegengewirkt und ein Wohnquartier mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen.



Uns war schnell klar, dass wir für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in der Breslauer Straße radikale Lösungen brauchen!

Dr. Stefan Jägering, Geschäftsführung WohnBau Westmünsterland

Ausgangslage

Wohnungswirtschaftlich vorausschauende Reaktion auf den demografischen Wandel

Die Wohnanlage Breslauer Straße in Borken war sichtbar in die Jahre gekommen. Zwar bewegten sich die Leerstände in einem noch hinnehmbaren Rahmen, aber aufgrund eines zunehmend schlechten Images und nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungsgrößen und -ausstattungen wurde die Neuvermietung schwieriger. Aus baulicher Sicht bestand Handlungsbedarf zur Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude. Der Wärmeschutz sollte optimiert und die Haustechnik erneuert werden. Da unklar war, ob durch eine alleinige energetische Erneuerung oder Badsanierung der Wohngebäude die bereits erkennbare Negativspirale verhindert werden könnte, entschied sich die WohnBau Westmünsterland – nach Prüfung verschiedener Entwicklungsszenarien – für eine tief greifende Umgestaltung der gesamten Wohnanlage.



Durch den neuen, frei stehenden „Treff“ in zentraler Lage werden Kontakt und Begegnung zwischen den Anwohnern der Breslauer Straße und des weiteren Umfelds gefördert und ausgebaut.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Städtebauliche, bauliche, energetische und sozialpolitische Transformation

Ziel war es, ein zukunftsfähiges Wohnquartier zu schaffen mit neuzeitlichen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnstandards, einem attraktivem Wohnumfeld und Gemeinschaftseinrichtungen. Ausgangspunkt war eine städtebauliche Umstrukturierung in Form von Abriss einzelner Baukörper und Reduzierung des vierten

Geschosses auf ein Staffelgeschoss, sodass aus der vormals verdichteten mäanderförmig zusammenhängenden Wohnanlage kleinteiligere überschaubare Häusergruppen entstanden sind. Durch eine energetische Komplettsanierung – Dämmung der gesamten Außenhüllen sowie Einbau neuer Heizsysteme – konnte der Endenergieverbrauch gegenüber der Ausgangssituation um mehr als 80 Prozent reduziert werden. Auch das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wurde durch die Vergrößerung der Balkone und Fensteröffnungen und ein neues Farbkonzept deutlich aufgewertet. Darüber hinaus fand eine Kernsanierung der Wohnungen inklusive Grundrissoptimierung u.a. zum Abbau von Barrieren statt. Die Küchen und Bäder wurden komplett erneuert ebenso wie die gesamte Anlagentechnik. Mit dem ergänzten Einbau von Aufzugsanlagen und der Aufweitung von Laubengängerschließungen sind nun zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei.

Der Nachbarschaftstreff „Der Treff“ wurde in Kombination mit den neu gegliederten Freiräumen und attraktiveren Grünflächen zum neuen sozialen Mittelpunkt des Quartiers. Die Freistellung einzelner Gebäude ermöglichte neue Wegeführungen, die für eine bessere Vernetzung des Quartiers mit den öffentlichen Grünflächen sorgen. Die zuvor monotonen privaten Wohnumfeldflächen wurden aufgewertet und für die Erdgeschosswohnungen Mietergärten angelegt.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Ausbau eines Anwohnertreffpunkts zum Quartiersmittelpunkt

Bereits vor der Modernisierung gab es einen Anwohnertreffpunkt in zwei zusammengelegten Wohnungen der Breslauer Straße 27. Im Rahmen des Umbauprozesses wurde dieser bewusst aus den Beständen ausgegliedert und für eine stärkere sozialräumliche Vernetzung mit dem Umfeld als Neubau in zentraler Lage errichtet. Ziel des „Treff“ ist vor allem die Nahversorgung des Quartiers mit sozialen Dienstleistungen aber auch der Aufbau und die Aktivierung von nachbarschaftlichem Engagement. Er fungiert als allgemeiner Treffpunkt mit niedrigheltem Zugang sowie als Anlaufstelle bei Fragen der Sozialberatung und ist Anbieter von Ferien- und Freizeitgestaltung. Inzwischen sind vielfältige Kooperationen mit



96 Wohnungen sind durch Grundrissanpassungen und den Anbau von Aufzügen barrierefrei.



Neustrukturierung der gemeinschaftlichen Freiflächen und eine komplett barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes ermöglichen ein Nachbarschaftsleben für Jung und Alt.

benachbarten Einrichtungen und Institutionen entstanden wie bspw. mit benachbarten Kindergärten, Schulen und Jugendverbänden, dem Kreisgesundheitsamt, der Kreispolizeibehörde sowie dem Sozialdienst der Stadt. Das breit gefächerte Freizeit- und Integrationsangebot richtet sich an Jung und Alt aller Nationalitäten und fördert den Austausch und Kontakt der Bewohner der Breslauer Straße mit Anwohnern der Umgebung. „Der Treff“ wird betrieben vom Jugendwerk Borken e.V. als stadtnahem Träger.

Beteiligung & Kooperation

Eine umfassende Erneuerungsstrategie erfordert die enge Zusammenarbeit vieler Akteure

Um die baulichen und sozialen Ziele zu erreichen, hat die WohnBau Westmünsterland bereits in einer frühen Projektphase weitere Akteure in den Prozess eingebunden. In enger Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro farwick + grote, Vertretern der Stadt, des Kreises und



- GEMEINSCHAFTSRAUM
- KLEINKINDERBETREUUNG
- ANGEBOT JUGENDLICHE

Borken – Breslauer Straße

Bestände WohnBau Westmünsterland eG:

- Umbau und Modernisierung
- Neubau
- Abriss





Der Vergleich mit unsanierten Nachbarbeständen eines anderen Eigentümers machen die Aufwertungsqualität der Bestände der WohnBau Westmünsterland besonders deutlich. Der Anbau großzügiger Balkone steigert die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der Bewohner.

des Landesministeriums wurde ein städtebauliches, wohnungswirtschaftlich und sozial nachhaltiges Umbaukonzept entwickelt. Die Stadt Borken flankiert die wohnungswirtschaftlichen Investitionen in das Quartier durch einen kommunalen Beitrag zu dem auch für die Gesamtstadt bedeutsamen Projekt: Sie finanziert die neu geplanten rd. 8.500 m² großen öffentlichen Freiflächen mit kommunalen Mitteln. Die Quartiersaufwertung ist somit eingebettet in die Aufwertung der unmittelbar an die Wohnanlage angrenzenden öffentlichen Grünflächen, mit denen das Quartier an den grünen Landschaftsgürtel der Stadt angebunden wird.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Deutlicher Imagewandel mit ausgewogener sozialer Mischung

Dass der durch die vielfältigen Maßnahmen angestrebte Imagewandel erfolgreich war, zeigt sich durch eine gute soziale Mischung im Quartier. Rund 70 Prozent der vorherigen Mieterinnen und Mieter haben das Quartier auch während der Umbauphase nicht verlassen. Zukünftig ist die Wohnanlage auch für ältere Anwohner gut geeignet. Für über zwei Drittel der Wohnungen ist die Miete sozial gebunden, sodass hier auch Haushalte mit kleinem Einkommen attraktiven Wohnraum mieten können.

Steckbrief

Borken – Breslauer Straße

Breslauer Straße 11–13,17–29, 33–39, 43–47, 53–57

Fertigstellung: 2013

Architektur/Landschaftsplanung:

farwick + grote architekten BDA stadtplaner

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsumbau und -modernisierung inkl. Teiltrückbau einiger oberster Geschosse: 156 WE
- Neubau: Quartierstreffpunkt „Der Treff“
- Abriss: 3 Gebäude mit 27 WE
- Umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes und Abbau von Barrieren

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 96 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 60 WE

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Mietwohnungen: 4,45 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 5,00 €/m²

Soziale Infrastruktur:

- Quartierstreff „Der Treff“ sowie verschiedene Begegnungs- und Kommunikationsflächen im Wohnumfeld

Kooperationen:

Soziale Dienste der Stadt Borken

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Neuschaffung von Wohnraum im Bestand (WFB) in Kombination mit Zusatzdarlehen inkl. anteiliger Tilgungszuschuss zur Finanzierung der Abrisskosten (nach Nr. 4 WFB)
- KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“
- Mittelbereitstellung aus dem Wohnungsbauauförderungsprogramm auf der Basis eines „Kommunale Handlungskonzepts Wohnen“

Innovative Besonderheiten:

Umstrukturierung einer Großwohnanlage in kleinstädtischem Umfeld in ein zukunftsorientiertes Wohnquartier basierend auf einem kommunalen Handlungskonzept und in enger Kooperation und Abstimmung mit den Beteiligten – Kombination von privaten wohnungswirtschaftlichen Investitionen mit kommunalen Mitteln für das öffentliche Wohnumfeld.

Investor:

WohnBau Westmünsterland eG
Unternehmenssitz: Borken
Wohnungsbestand: rd. 5.000 Wohnungen
www.wohnbau-wml.de

Der reibungslose Ablauf des ambitionierten Vorhabens ist nicht zuletzt dem Engagement des „Treff“ zu verdanken, der in enger Zusammenarbeit mit der WohnBau Westmünsterland intensive Kommunikationsstrukturen mit den Mieterinnen und Mietern aufgebaut hat. Als neue Quartiersmitte wird der Treffpunkt auch künftig durch den Ausbau der bereits begonnenen Vernetzung mit dem Umfeld und weiteren Angeboten speziell für Senioren Garant für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander sein.

Wambel im Wandel – generationengerechte Wohnangebote und ein attraktives Wohnumfeld

Umstrukturierung einer Wohnsiedlung in Dortmund-Wambel



Familienfreundliches, seniorenfreundliches und energieeffizientes Wambel – die neue Holzpelletanlage symbolisiert den Wandel im Quartier.

Im Dortmunder Stadtteil Wambel verfolgt die DOGEWO21 seit einigen Jahren eine umfassende Modernisierungs- und Quartiersentwicklungsstrategie. Unter Beteiligung der Akteure vor Ort hat sich das Quartier zu einem Wohnstandort entwickelt, der die Aspekte „familienfreundliches, seniorenfreundliches und energieeffizientes Wambel“ vereint. Mit dem Quartierskonzept wurde auf die demografischen und klimaschützenden Herausforderungen und die Anforderungen des Wohnungsmarktes gleichermaßen reagiert und sowohl für Ältere als auch für Familien ein attraktives Wohnangebot im Bestand geschaffen – unter Berücksichtigung der Aufwertungsbedarfe im Wohnumfeld.



Breitgefächerte Aufwertungsstrategie: Die Wohngebäude erhielten „frische Farben“ und die Mieter profitieren von neu angelegten Mietergärten, einem barrierearmen Wohnumfeld und energieeffizienten Wohnstandards inkl. einer Photovoltaikanlage.

Ausgangslage

Eine schleichende Imageverschlechterung erforderte einen präventiven Ansatz

Das innenstadtnahe Wohnquartier im Schnittpunkt der Stadtteile Wambel, Gartenstadt und Körne befand sich vor Beginn des Aufwertungsprozesses in einer Umbruchsituation. Aufgrund der Alterung der Bewohnerschaft und dem Baualter der Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre offenbarten sich energetische und qualitative Modernisierungsbedarfe. Wenngleich die Leerstandsquote zum Prozessstart auf keinem besorgniserregenden Niveau lag, erforderten die wahrnehmbare Unzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und zunehmende Probleme bei Neuvermietungen eine vorausschauende Erneuerungsstrategie. So befanden sich im Quartier nur wenige barrierearme Wohnungsangebote für Ältere, obwohl 2007 rd. 40 Prozent der Haushalte älter als 65 Jahre waren.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Investieren für ein sozial stabiles Quartier mit neuen Wohn- und Lebensqualitäten

Ausgehend von dieser Situation entwickelte die DOGEWO21 unter Beteiligung von Fachexperten, der Bewohnerschaft, der Stadt Dortmund und dem Landesministerium ein zukunftsfähiges Quartierskonzept, das Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestands und des Wohnumfeldes beinhaltet. Die Bestandsmodernisierung umfasste neben dem Abbau von Barrieren (u.a. durch Anbringen von Überbrückungsaufzügen in Gebäuden mit bislang nicht barrierefrei zugänglichem Aufzug) auch die horizontale bzw. vertikale Zusammenlegung von Wohnungen, um familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Fassaden wurden optisch und energetisch nachgebessert, die Heizungsversorgung nach Austausch der Nachtstromspeicheröfen auf eine zentrale Holzpelletanlage umgestellt und die Dächer erhielten Photovoltaikanlagen. Der Wohnungsmix wird

ergänzt durch drei neue Mieteinfamilienhäuser. Das Wohnumfeld wurde mit vielen Einzelmaßnahmen attraktiver gestaltet: Diese umfassten den Abbau von Barrieren und Angsträumen durch eine bessere Beleuchtung, das Aufstellen von Sitzbänken sowie die Anlage von Mehr-Generationen-Spielplätzen und Mietergärten in den Erdgeschosswohnungen. Das Ergebnis ist eine Aufwertung für Jung und Alt. Bei der Umsetzung der Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass die Mieten auch nach der Modernisierung noch bezahlbar blieben: Für 320 Wohneinheiten wurden neue Mietpreisbindungen geschaffen.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Ein gutes Nachbarschaftsklima braucht Unterstützung

Eine helfende Hand im Notfall, die Pflege der Blumen während des Urlaubs oder ein Auge auf die Kinder der Nachbarn haben – all dies sind Beispiele für nachbarschaftliches Miteinander. Die DOGEWO21 setzt zur Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten auf das Konzept der Nachbarschaftsagenturen und hat dies in Kooperation mit dem Diakonischen Werk bereits in zwei Dortmunder Stadtteilen erprobt. Ziel ist es, Nachbarschaften zu stärken, Beratung und kleinteilige Dienstleistungen anzubieten, neue Wege in der ambulanten Versorgung älterer Menschen zu entwickeln und lokale Akteure stärker zu vernetzen. Für die Etablierung einer solchen Nachbarschaftsagentur in Wambel wird gerade ein neuer Nachbarschaftstreff gebaut. Eine weitere wichtige Anlaufstelle vor Ort ist das dauerhaft besetzte Servicebüro der DOGEWO21. Darüber hinaus stehen durch den Erwerb und Umbau einer ehemaligen Sparkassenfiliale eine KITA und ein (Senioren-)Begegnungsraum mitten im Quartier zur Verfügung. Auf den Bedarf an U3-Betreuung reagierte die DOGEWO21, indem sie in zwei Wohnungen Kinderstuben einrichtete. Nicht zuletzt tragen auch die neu gestalteten Freiflächen zur Kommunikation der Quartiersbewohner bei.



Für den Aufbau langfristiger, nachbarschaftlicher Strukturen sind innovative Akteure erforderlich.

Bernd Wortmeyer, Geschäftsleitung DOGEWO21

Beteiligung & Kooperation

Enge Abstimmung mit Fachleuten und Bewohnerschaft

Der Erfolg der Quartiersentwicklung beruht darauf, dass die DOGEWO21 von Anfang an mit allen Beteiligten kooperiert hat. Dabei hat sich das Wohnungsunternehmen nicht nur fachliche Unterstützung durch externe Gutachter geholt, sondern auch eng mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund abgestimmt. Dieses wiederum hat auf Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts auch das Wohnungsbauministerium in den Prozess eingebunden. Die durchgeführten Maßnahmen wurden aus dem Handlungskonzept Wohnen und den kommunalen, kleinräumigen Quartiersanalysen abgeleitet. Seit der Fertigstellung des Entwicklungskonzeptes in 2009 begleitet die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (steg NRW) die

Umsetzung in Form von Beteiligungsveranstaltungen. Bereits in der Analyse- und Planungsphase wurden öffentliche Diskussionsveranstaltungen und Beteiligungsprozesse mit allen Alters- und Zielgruppen durchgeführt, um die Bewohnerschaft in den Prozess einzubeziehen. Durch Fortsetzung dieser Kommunikationsstrukturen auch während der Bauphase hat sich die Mieterzufriedenheit verbessert.



Die altersgerecht angepassten Aufenthaltsräume im Quartier werden von den Mieterinnen und Mietern gerne genutzt.



Dortmund-Wambel

Bestände DOGEWO21:

- Umbau und Modernisierung
- Neubau
- Abriss





Unter der Beteiligung Älterer sowie der Kinder und Jugendlichen wurden die Außenanlagen neu gestaltet – entstanden sind Aufenthaltsräume für alle Generationen.



Nachträglich angebrachte Aufzüge erschließen die Wohnungen der hochgeschossigen Wohngebäude barrierefrei.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Die Umsetzung der Maßnahmen ist noch in vollem Gang – weitere zielgruppenorientierte Angebote sind geplant

Die Entwicklungsmaßnahmen in Wambel sind aktuell noch nicht vollständig abgeschlossen – weitere Wohnungsbestände werden noch bis 2015 modernisiert. Bereits heute zeigt sich eine deutliche Verbesserung der Situation im Quartier: Die zum Prozessstart wahrnehmbare Unzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Wohnsituation ist überwunden – aktuell sind alle Wohnungen im Quartier vermietet. Für den nächsten Schritt in Richtung altersgerechtes Wambel wird darüber nachgedacht, Pflegewohngruppen im Quartier einzurichten, um auch pflege- und unterstützungsbedürftigen Personen einen möglichst langen Verbleib in ihrem angestammten Umfeld bieten zu können.



Bedeutendes Identifikationsmerkmal: Wilhelm Tells „Apfelschuss“ als Merkmal der Fassadengestaltung ist Teil der Identifikation mit dem Quartier über die hierzu passenden Straßennamen.

Steckbrief

Dortmund-Wambel

Akazienstr., Albrecht-Dürer-Str., Am Rabensmorgen, An der Stipskuhle, Feuerbachweg, Geßlerstr., Kirschbaumweg, Leiblweg, Liebermannstr., Massener Weg, Matthias-Grünwald-Str., Morgartenstr., Nußbaumweg, Peter-Paul-Rubens-Str., Schindweg, Unterwaldener Str., Winkelriedweg
Fertigstellung: 2009 bis voraussichtlich 2015

Architektur/Landschaftsplanung:

DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
 Hower Landschaftsarchitekten Herne

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsmodernisierungen: 1.283 WE
- Neubau: 3 WE
- Umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes und Abbau von Barrieren

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: vorher: 262 / nachher: 436
- Frei finanzierte Mietwohnungen: vorher: 1024 / nachher: 850
- Frei finanzierte Mieteinfamilienhäuser: vorher: 0 / nachher: 3

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen: 4,64 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 5,18 €/m²
- Frei finanzierte Mieteinfamilienhäuser: 7,19-7,23 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Nachbarschaftsagentur (Eröffnung Ende 2013), (Senioren-) Begegnungsraum, KITA und 2 Kinderstuben mit U3-Betreuung

Kooperationen:

Diakonisches Werk Dortmund und Lünen gGmbH, ZWAR e.V., AWO Dortmund, Steg NRW GmbH

Förderung:

Soziale Wohnraumförderung: Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand, Umbaumaßnahmen bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen, Verbesserung der Energieeffizienz im Bestand

Innovative Besonderheiten:

Umstrukturierung und Anpassung einer Großwohnsiedlung an die Bedarfe einer sich wandelnden und älter werdenden Gesellschaft durch ein breit gefächertes Maßnahmenpaket auf Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts, das in enger Kooperation mit der Stadt und weiteren Akteuren erarbeitet wurde.

Investor:

DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
 Unternehmenssitz: Dortmund
 Wohnungsbestand: rd. 16.000 Wohnungen
 www.dogewo21.de

Aus Unbekannten werden Nachbarn Rückbau, Umbau und Neubau einer Wohnsiedlung in Duisburg-Neumühl



Der Abriss dreier Hochhäuser führt zu aufgelockerten städtebaulichen Strukturen: aus einer hochverdichteten Wohnanlage wurden individuelle Einzelgebäude.

Abriss war für Sahle Wohnen eigentlich kein Thema. Aber um Platz für neue Wohnformen und das Gemeinschaftshaus Selenium zu schaffen, mussten schließlich doch drei Hochhäuser weichen. Das Resultat ist ein freundliches, aufgelockertes und vor allem generationengerechtes Wohnquartier mit einem aktiven nachbarschaftlichen Wohnklima. Von der einst monotonen und verdichteten städtebaulichen Struktur ist heute nichts mehr zu erkennen.



In einer umgebauten Wohnung werden täglich neun „Kleine Knirpse“ betreut.

Ausgangslage

Demografischer Wandel trifft auf triste Wohnsiedlung

Neumühl ist ein von Strukturwandel und demografischen Veränderungen gezeichneter Stadtteil im Duisburger Norden. In dessen Mitte gelegen wies die vier- bis achtgeschossige Wohnanlage an der Otto-Hahn-Straße alle typischen Merkmale einer unmodernisierten 1970er-Jahre Siedlung auf: zu dichte Bebauung, schlechte Wärmedämmung, mangelnde Barrierefreiheit bis hin zu problematischer Sozialstruktur und hohen Leerständen. Gleichzeitig ist das Wohngebiet verkehrlich gut angebunden und auch Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden.

Wie es zum Kerngeschäft von Sahle gehört, erwarb das Unternehmen einen Großteil der Bestände mit dem Ziel, diese nachhaltig aufzuwerten und langfristig im eigenen Portfolio zu führen. Dabei war klar, dass umfassende Modernisierungen notwendig sein würden, um die Gebäude an heutige energetische Standards und die Wohnungen im Hinblick auf Größe und Ausstattung an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft anzupassen.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Stadt – Land – Wohnungsunternehmen – Frühzeitige Kooperation und gemeinsame Konzeptfindung

Doch was genau ist notwendig, um eine nachhaltige, demografiefeste Entwicklung zu initiieren? Was sind die langfristigen Bedarfe im Stadtteil? Wie ist der Wandel

einer überholten Siedlung in ein attraktives Wohnquartier vor dem Hintergrund eines schwachen Marktes zu bewerkstelligen? Diesen Fragen haben sich Sahle und die Stadt Duisburg bereits früh gemeinsam gestellt.

Auch das für Wohnungsbau zuständige Ministerium war als Fördermittelgeber stark in den Prozess eingebunden. An dessen Ende stand neben bedarfsgerechter Bestandsmodernisierung der Abriss der drei achtgeschossigen Hochhäuser zugunsten des Neubaus einer kleinteiligen Pflegestation inkl. Gemeinschaftsraum, das sog. Salenium. Ein Blick auf das fertiggestellte, lebendige Quartier zeigt: Die kontroversen Diskussionen im Vorfeld haben sich gelohnt!

Die Erneuerungsstrategie fußt auf zwei Säulen: Der umfassenden technischen und energetischen Modernisierung der Bestände einerseits und der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum andererseits. Im Prinzip eine einfache Strategie, die jedoch eine Vielzahl von Maßnahmen beinhaltet. Einige der Wohnungen wurden geteilt, um kleinere Seniorenwohnungen zu schaffen. Badezimmer wurden im Zuge der Modernisierung barrierefrei umgebaut und jedes der Gebäude bekam einen Aufzug. Zudem wurde das Wohnumfeld grundlegend aufgewertet, barrierefreie Anwohnerwege und Kinderspielplätze ausgebaut. Die neue Pflegestation bietet auch pflegebedürftigen Anwohnern die Möglichkeit, im vertrauten Umfeld zu bleiben.



Ältere Anwohner brauchen das Quartier nicht zu verlassen, sondern finden bedarfsgerechte Unterstützung im Salenium.

Heute wohnen in einem Drittel der Wohnungen Senioren und in zwei Dritteln Familien mit Kindern, vereinzelt sind auch Starter-Haushalte vertreten. Dank des neuen Pflegeangebots ist ein lebenslanges Wohnen im Quartier möglich.



Natürlich ist der Einstieg in ein neues Thema wie z.B. Pflegewohnungen anfangs schwierig. Mittlerweile haben wir eine Menge Erfahrungen gemacht und es läuft prima!

Cornelia Daume, Leiterin Wohnmanagement
Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Ein aktives nachbarschaftliches Miteinander als größte neue Errungenschaft

Das sicher wichtigste Ergebnis ist auf den ersten Blick weniger sichtbar als die modernisierten Gebäude und das gepflegte Wohnumfeld, aber dafür für alle Anwohner deutlich spürbar: ein aktives Nachbarschaftsleben!

Unterstützt durch intensive Kundennähe konnte der Umbauprozess im bewohnten Zustand gemeistert werden. Kundenbetreuer des Eigentümers und Mitarbeiter des sozialen Dienstleisters Parea gGmbH haben nicht nur während der Sanierungsmaßnahmen wichtige Kundenbindungs- und Aufklärungsarbeit im Quartier geleistet, sondern begleiten den Transformationsprozess auch langfristig mit unterschiedlichen Angeboten für Alt und



Im Saliem leben 20 ältere Menschen mit Pflegebedarf in zwei Gruppenwohnungen.

Jung. Neben pflegerischer Fürsorge wird vor allem die Teilhabe am Gemeinschaftsleben gefördert. In diesem Sinn finden im großen Gemeinschaftsraum des Saliems regelmäßig Spiele- und Kreativnachmittage sowie Wellness- und Sportangebote statt ebenso wie das



Duisburg-Neumühl

Bestände Sahle Wohnen:

■ Umbau und Modernisierung ■ Neubau □ Abriss

0 100m 200





Das Herz des Quartiers: der Neubau des Saleniums mit zwei Pflegewohngruppen, Kundencenter und Gemeinschaftsräumen

wöchentliche Demenz-Café und jahreszeitliche Festivitäten. Hauptzielgruppe sind Senioren der Pflegegruppen in den Obergeschossen des Neubaus sowie ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Sahle-Bestände aber auch Anwohner des näheren Umfelds. Für die ganz Kleinen entstand in einer umgebauten Wohnung die ganztägige U3-Betreuung „Kleine Knirpse“.

Beteiligung & Kooperation

Verschiedene Tochterunternehmen unter einem Dach

Zum Erfolgsrezept der Quartiersentwicklung in Neumühl zählt die enge Zusammenarbeit zwischen Sahle und der Stadt Duisburg sowie die kooperative Konzeptaufstellung aufbauend auf klaren Bestands- und Bedarfsanalysen. Auch die enge Bindung zu und Kommunikation mit den Anwohnern vor Ort hat eine erfolgreiche Umsetzung des ambitionierten Vorhabens ermöglicht. Ein weiterer Aspekt – insbesondere im Hinblick auf eine stimmige Gesamtkonzeption sowie deren wirtschaftliche Darstellbarkeit bzw. Finanzierung – ist die zeitige Einbindung verschiedener Fachbereiche und Pflege- und Sozialdienstleister in die Gesamtstrategie. Hierbei hat Sahle den Vorteil der kurzen Wege, da verschiedene Tochterfirmen entsprechende Leistungen anbieten.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Bewohner kehren ins Quartier zurück

Der Umbau ist seit 2009 abgeschlossen – doch der Entwicklungsprozess geht weiter: so sind z.B. ein Tagespflegeangebot sowie eine Anlaufstelle für ältere Menschen geplant. Nicht zuletzt wegen der wieder aufgelebten Nachbarschaft sind einige der früheren Anwohner, die aus den Altbeständen fortgezogen waren, im Zuge der konzeptionellen Neuausrichtung ins Quartier zurückgekommen.

Steckbrief

Duisburg-Neumühl

Max-Planck-Straße 2–14, 3-15, Otto-Hahn-Straße 2–14, 1-5,

Albert-Einstein-Straße 25

Fertigstellung: 2007 bis 2009

Architektur/Landschaftsplanung:

Sahle Baubetreuungs GmbH

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsmodernisierungen: 313 WE
- Neubau: 2 Pflegewohngruppen mit 20 Plätzen und Gemeinschaftsbereichen
- Abriss: 3 achtgeschossige Hochhäuser mit 72 WE
- Umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes und Abbau von Barrieren

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: vorher: 0 / nachher: 203
- Frei finanzierte Mietwohnungen: vorher: 367 / nachher: 110
- Weitere Wohnformen: 20 geförderte stationäre Pflegeplätze

Aktuelles Preisniveau:

Geförderte Wohnungen: 4,34 – 4,72 €/m²

Frei finanzierte Mietwohnungen: 5,30 – 5,50 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Gemeinschaftshaus Salenium, Kleinkinderbetreuung

Kooperationen:

Parea gGmbH, Salenium GmbH

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: altengerechte Mietwohnungen, stationäre Pflegewohnplätze, Gemeinschaftsraum, Barrierenabbau im Wohnumfeld, Abrisskostenfinanzierung als Zusatzdarlehen (nach Nr. 4 Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB)
- KfW-Darlehn CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Einzelfallbezogene Darlehen der Stadt Duisburg zur zusätzlichen Subventionierung der Miete

Innovative Besonderheiten:

Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Umstrukturierung einer typischen Großsiedlung der 1970er Jahre zu einem generationengerechten Wohnquartier. Bausteine der Erneuerungsstrategie: Abriss der Hochhäuser, umfassende Aufwertung der Bestände durch Umbau und Modernisierung und des Wohnumfeldes, Neubau eines Gemeinschaftshauses mit vollstationären Pflegewohnplätzen und Gemeinschaftsräumen, Initiierung eines aktiven Nachbarschaftslebens mit Versorgungssicherheit

Investor:

Sahle Wohnen GmbH & Co.KG

Unternehmenssitz: Greven

Wohnungsbestand: rd. 24.000 Wohnungen

www.sahle-wohnen.de

Das Dorf mitten in der Stadt

Inklusives Neubau-Quartier auf einer innerstädtischen Brachfläche in Bochum: Die Claudius-Höfe



Wohnen, Arbeiten und Leben auf dem neuen Dorfplatz mitten in der Stadt: Die Bochumer Claudius-Höfe präsentieren sich von ihrer besten Seite.

Wie schafft man es, ein integratives, generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Projekt, in dem gearbeitet, gewohnt und gelernt wird mit einem hohen Anspruch an Beteiligung und Mitgestaltung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner mitten in einem bestehenden Quartier zu bauen? Mit Mut und Beharrlichkeit! Und mit Unterstützung – vom Land, von der Stadt und von einer Stiftung. Ergebnis dieser Herkulesaufgabe sind die Claudius-Höfe, die seit 2011 das Quartiersleben in Bochum-Ehrenfeld bereichern.



Wir würden die Claudius-Höfe auf jeden Fall wieder bauen – die Idee begeistert uns noch immer. Allerdings müssten wir nicht unbedingt wieder Bauherr, Vermieter und Verwalter gleichzeitig sein. Ein Investorenmodell könnte für solch ein komplexes Projekt interessant sein, da nicht zuletzt bewohnergetragene Projekte viele Hürden kaum alleine nehmen können. Dass es funktioniert, zeigen unsere langen Wartelisten!

Joachim Stahlschmidt, Geschäftsführer Trägerverein Matthias-Claudius-Schulen e.V.

Ausgangslage

Studierende und Szene – Bochum-Mitte ist in Bewegung

Der Stadtteil direkt südlich der Bochumer City gilt seit jeher als beliebte Wohnlage, insbesondere für junge, urbane und etwas kaufkräftigere Zielgruppen. Doch auch viele Alteingesessene leben in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen zwischen Universitäts- und Witte-ner Straße. Mitten in diesem Mikrokosmos aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Handel hat die Matthias-Claudius-Stiftung mit den Claudius-Höfen ein anspruchsvolles Projekt umgesetzt. Die Idee zu einem solchen Projekt keimte schon etwas länger, doch die Grundstückssuche war nicht so einfach. An diesem Standort ergab sich plötzlich die Möglichkeit, eine städtische Brachfläche in zentraler Lage zu erwerben. Die Stadt wollte an dem Standort gerne ein „soziales“ Projekt entwickeln. Zudem taten sich andere Investoren schwer mit der Entwicklung dieser Fläche, die aufgrund ihrer vorherigen Nutzung von den städtischen Abfallbetrieben einen schlechten Ruf hatte. Auch die anspruchsvolle Integration in ein bestehendes Wohn- und Gewerbeumfeld war eine große Herausforderung. Ein städtebaulicher Wettbewerb führte zu dem Siegerentwurf, der letztlich im Wesentlichen auch umgesetzt wurde.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Ein Sozialwerk, eine Stiftung, ein Konzept und viele Zielgruppen

Die Idee zu den Claudius-Höfen stammt aus dem Kreis der Matthias-Claudius-Schulen, die bereits seit 1986 das gemeinsame Lernen von Kindern mit und ohne Handicap umsetzen. Entwickelt wurde schließlich ein attraktives Konglomerat aus modernen Wohnungen und Gastronomie- bzw. Gewerbeeinheiten sowie (teil-)öffentlichen Bereichen. Mitten in Bochum entstand ein neues Dorf, das zugleich ein sozial- und nutzungsgemischtes Inklusionsprojekt ist und integriertes Wohnen und Leben verschiedener Generationen, Lebensformen und Haushaltstypen für Menschen mit und ohne Handicap möglich macht.

Der Entwurfsgedanke basiert auf der Idee einer traditionellen dörflichen Gemeinschaft mit verschiedenen Wohnformen und hohen Ansprüchen an eine alters-



Hotelrezeption, Lesecafé und kleine Snacks für zwischendurch bietet der Dienstleister Villa Claudius gGmbH in einem integrativen Wohn- und Arbeitsprojekt an.

gerechte und umweltfreundliche Nutzung: alle Einfamilienhäuser, Geschoss- oder Loftwohnungen (öffentlich gefördert und auch frei finanziert) sind daher mindestens als Niedrigenergiehäuser gebaut, verfügen über eine ausgeklügelte solarthermische Anlage und sind barrierefrei. In den Einfamilienhäusern gibt es im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, sodass z.B. auch dort rollstuhlfahrende Familienmitglieder wohnen können.

In der neugegründeten Dorfgemeinschaft leben jüngere und ältere Singles, Paare und Familien in regulären Wohnungen, in Wohngemeinschaften für Studierende und für junge Menschen mit Beeinträchtigung. Auch einige der (ehemaligen) Schülerinnen und Schüler der Matthias-Claudius-Schulen leben heute in dem Projekt – alleine, in einer der vier ambulant betreuten Wohngruppen oder mit ihren Familien. Manche von ihnen arbeiten auch dort; der integrative Betrieb „Villa Claudius“ bietet Arbeitsplätze direkt im Quartier an.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Gemeinschaft pur: In der WG, auf dem Dorfplatz oder im Gemeinschaftshaus

Größten Wert legen die Claudianer auf ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben. Neben Gemeinschaftsräumen für die Mieterinnen und Mieter, in denen Kindergruppen spielen, für Theaterprojekte geprobt wird oder



Für jede und jeden was dabei: Mietwohnungen, Wohngemeinschaften und Stadthäuser zur Miete, frei finanziert und öffentlich gefördert für Menschen mit und ohne Handicap mitten in Bochum.



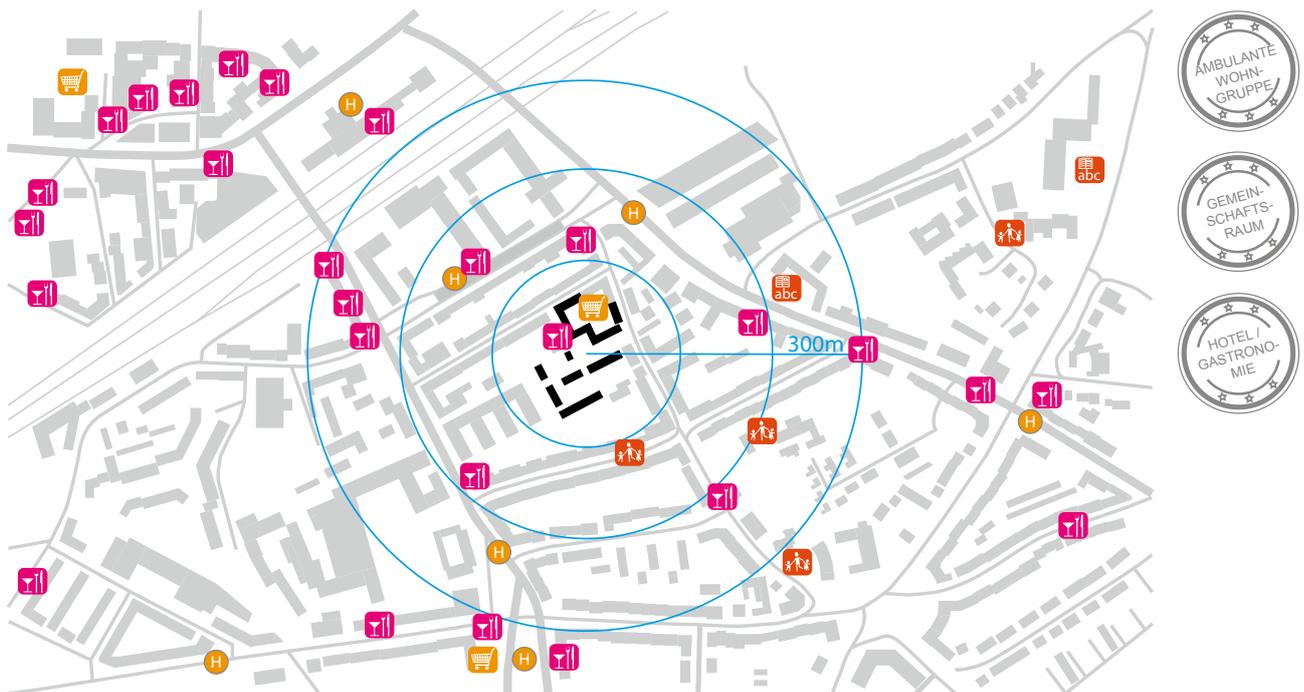
Ein barrierefreies Hotel mit 18 modernen Doppelzimmern (***) ist interessant für Geschäftsleute und Ruhr-Touristen, belebt das „Dorf“ und öffnet es auch für auswärtige Gäste.

Bewohnerfeste gefeiert werden, kann das Projekt ein beeindruckendes – auch für Externe offenstehendes – Gemeinschaftshaus mit angegliedertem „Raum der Stille“ vorweisen, das gerne für Vorträge, Ausstellungen und vieles mehr genutzt wird. Viele dieser Aktionen werden durch den Verein KuKuC e.V. (Kunst und Kultur in den Claudius-Höfen) organisiert und richten sich explizit auch an Menschen aus benachbarten Stadtteilen. Das in das Projekt eingebettete Hotel, die eigene Gastronomie sowie ein exklusives italienisches Restaurant tragen zur Belebung des Quartiers und Quartiersplatzes bei.

Beteiligung & Kooperation

Moderiert zum Erfolg: Umfassende Beteiligung sorgt für Akzeptanz

Von Anfang an war klar, dass die Claudius-Höfe trotz aller guten Ideen der Initiatoren nicht „auf dem Reißbrett“ entworfen werden sollten. Schon frühzeitig wurden die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung integriert. Dies gelang über eine durch das Land geförderte Moderation der Gruppe, die durch Birgit Pohlmann aus Dortmund durchgeführt worden ist. Die heute enge Gemeinschaft ist ganz wesentlich durch den damaligen Prozess geprägt worden.



Bochum – Claudius-Höfe

Bestände Matthias-Claudius-Stiftung Bochum:

■ Neubau

0 100m 200





Den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie deren gewählter Vertretung steht neben dem großen Gemeinschaftsraum mit Küche (im Bild) auch der Claudius-Saal als Ausstellungs- und Veranstaltungsort mit bis zu 80 Sitzplätzen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist auch das bürgerschaftliche Engagement, das in diesem Projekt steckt – neben der intensiven und vielfältigen Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich z.B. auch um die Freiflächengestaltung kümmern – wäre das Projekt durch eine umfassende finanzielle Zustiftung einer Familie nicht möglich geworden.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Vom Wohnzimmer ins Quartier und wieder ins Wohnzimmer

Mit einem Quartiersfest zur Eröffnung haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Claudius-Höfe im Stadtteil vorgestellt. Das Interesse war überwältigend – viele Menschen aus der umliegenden Nachbarschaft wollten wissen, was es mit dieser neuen Dorfgemeinschaft auf sich hat. Von Anfang an war es Ziel, auch Kontakte in das umliegende Quartier zu knüpfen. Nicht zuletzt der KuKuC e.V. hat daher Kontakt zum nahen „Wohnzimmer“ – einem ursprünglich studentisch-alternativen Stadtteil-laden in der benachbarten Alsenstraße – aufgenommen. Gemeinsam werden nun erste Aktionen geplant, bspw. ein Straßenfest.

Vielleicht ist es nicht immer einfach, vielfältige Interessen infolge zahlreicher Zielgruppen und Nutzungsarten „unter einen Hut“ zu bekommen – schön, dass das in den Claudius-Höfen so erfolgreich gelungen ist. Dazu beigetragen hat auch die professionelle Moderation in der Entstehungsphase.



Das Quartier in der Bochumer City bietet urbane Einblicke und Nischen, wie man sie aus gewachsenen Stadtteilen kennt.

Steckbrief

Bochum – Claudius-Höfe

Claudius-Höfe 2–46, Mauritiusstr. 26–30, Düppelstr. 16–20

Fertigstellung: 2012

Architektur/Landschaftsplanung:

Heinle, Wischer und Partner (Berlin),
REHWALDT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (Dresden)

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Abriss: Altgebäude des ehemaligen Entsorgungsbetriebes
- Neubau: 19 Gebäude mit insg. 88 WE, Saal mit Raum der Stille, Hotel, Gemeinschaftsraum und Gewerbeeinheiten

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen, davon 9 Mieteinfamilienhäuser: 23 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen, davon 6 Einfamilienhäuser: 39 WE
- Weitere Wohnformen: 4 geförderte Gruppenwohnungen mit 16 Apartments für Menschen mit Beeinträchtigung, 2 geförderte Gruppenwohnungen mit 10 Apartments für Studierende

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen: 5,10 / 5,95 €/m² (Einkommensgruppe A/B)
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 8,00 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Gemeinschaftsraum mit Küche für Bewohnerinnen und Bewohner, Quartiers-saal „Claudius-Saal“ bis 100 Personen, Raum der Stille, Gemeinschaftsgarten, Büro des sozialen Dienstleisters (bis hin zur Pflege) ev. Johanneswerk/Goerdthof Ambulant Bochum, Café und Italienisches Feinkostrestaurant DiViTa

Kooperationen:

Ev. Johanneswerk, sozialer Träger Villa Claudius gGmbH

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen und -reihenhäuser, Gemeinschaftsräume, Gruppenwohnungen, Aufzüge, Brachflächenaufbereitung, Moderationsförderung
- progres.nrw, KfW-Förderung (z. T. Passivhäuser, Solarnutzung), Stiftungsmittel

Innovative Besonderheiten:

Entwicklung eines integrativen, generationenübergreifenden Quartiers in zentraler Innenstadtlage für behinderte und nicht-behinderte Menschen mit einer großen Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen, Gemeinschafts- und Gewerbeeinrichtungen (Nutzungsmischung)

Investor:

Matthias-Claudius-Stiftung Bochum
Unternehmenssitz: Bochum
Wohnungsbestand: 88 Wohnungen
www.claudius-hoefe.mcs-bochum.de

Ein ganz(heitlich)es Bündel Maßnahmen

Mehr Qualität und ein neues Image für
den Wohnstandort Essen-Altendorf



Anstelle der ehemaligen Barriere des Bahndamms wurde eine neue Verbindung zwischen Innenstadt und Altendorf geschaffen.

Wäre schön, wenn das funktionieren würde! So dachten insgeheim viele der zahlreichen Akteure, die gemeinsam neue Wohn- und Lebensqualitäten im Stadtteil Altendorf in Essen schaffen wollten. Sie sollten nicht enttäuscht werden: Ein See, neuzeitliche Wohnangebote, attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen in die Innenstadt, gesteigerte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und neue Nachbarschaften. Das sind die Bausteine für eine Aufwertung des Stadtteils, um diesen als innerstädtischen Wohnstandort zu stärken. Und das alles für die Bewohnerschaft des Quartiers ebenso wie für neue Zielgruppen. Wie das funktioniert hat? Ein langer Weg, viel Engagement, intensive Diskussionen und zahlreiche Akteure. Nun soll der Erfolg weiter fortgesetzt werden.

Ausgangslage

Gemeinsam wurden Pläne geschmiedet

Ein dicht besiedelter, industriell geprägter Stadtteil, der heute noch mit den Folgen des Strukturwandels zu kämpfen hat: Einerseits prägten ihn ein hoher Arbeitslosenanteil, zahlreiche Kulturen und Nationalitäten, städtebauliche Probleme bedingt u.a. durch nicht mehr zeitgemäße Gebäude und hoher Leerstand verbunden mit einem negativen Image. Andererseits zeichnen ihn die innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage sowie differenzierte Infrastrukturangebote aus. Zudem kann er von der positiven Ausstrahlung der Entwicklung des angrenzenden „Krupp-Gürtels“ profitieren. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebiet in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Großer Bestandhalter ist neben privaten Einzeleigentümern die Allbau AG, die neue Perspektiven für ihre Bestände entwickeln wollte. So kam es dazu, dass Wohnungswirtschaft und Stadt im Jahr 2006 an einen Tisch fanden, um ihr Entwicklungskonzept in enger Abstimmung mit dem Land umzusetzen.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Neue Zielgruppen – aber ohne Verdrängung

Ein Ziel war es, das Quartier durch Ersatzneubauten und moderne Wohnangebote auch für neue Zielgruppen attraktiver zu machen und dadurch die soziale Mischung im Stadtteil zu stärken. Um die „alten“ Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu verdrängen, galt es, Lösungen für einen Verbleib im Quartier zu finden. Zur Aufwertung wurden unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt: die Neuanlage des Niederfeldsees, die Öffnung des Quartiers durch Rückbau des ehemaligen Bahndamms, der Bau einer attraktiven Wegeverbindung in die Innenstadt und zur Uni sowie umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen. Darüber hinaus sollten neue Wohnungsangebote diese Qualitäten ergänzen: Hierfür wurden die an den See angrenzenden, bereits durch Leerstände gekennzeichneten Wohngebäude aus den 1930er Jahren abgerissen und durch attraktive Stadthäuser – teils mit Seeblick – ersetzt. Die Entwicklung wurde durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit begleitet, um das vormals negative Image aufzubrechen, zudem bekam das Quartier einen neuen Namen: Uferviertel Niederfeldsee.



Barrierefreie, überdachte, beleuchtete und modern gestaltete Eingangssituationen: gute Beispiele für die neu entstandenen Qualitäts- und Komfortmerkmale im Uferviertel

Während die öffentlichen Investitionen mit den Mitteln der Städtebauförderung finanziert wurden, konnte der Wohnungsneubau mit den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Rahmen der mittelbaren Belegung unterstützt werden. Voraussetzung war der Abriss von insg. 180 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen und eine städtebauliche Auflockerung durch eine kleinteiligere Neubebauung. Um Wohnraum auch für breitere Schichten der Bevölkerung ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen vorzuhalten, wurden 62 neue Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen. Als Ausgleich wurde ein Bindungsaustausch für 120 Wohnungen aus dem Bestand vereinbart, die sich vorwiegend im Stadtteil befinden und mit neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen wurden. So konnte preiswerter Wohnraum im Stadtteil erhalten werden, der vorzugsweise an die ehemaligen Mieterinnen und Mieter der Abrissgebäude vergeben wurde, sodass diese im angestammten Quartier bleiben und von neuen Wohnumfeldqualitäten profitieren können.

Alle neuen Wohnungen sind barrierefrei und stehen allen Generationen zur Verfügung. Eine Tagespflegeeinrichtung und eine Pflegedienstniederlassung bieten zusätzlich für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner ein hohes Maß an Versorgungssicherheit.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Hier wird Nachbarschaft groß geschrieben

Gemeinschaft und Nachbarschaft spielen im Uferviertel eine wichtige Rolle. Hierfür sind zahlreiche offene Kommunikationsräume gestaltet worden, in denen sich Jung und Alt begegnen können. Die Kampagne „Nachbarschaft Plus“ unterstützt dies: Wer möchte, kann seine Nachbarn bereits vor dem Einzug kennenlernen, um von Beginn an ein harmonisches Miteinander zu fördern.



Durch die Aufwertung des Quartiers konnten neue zukunftsfähige Wohnangebote auch für neue Zielgruppen geschaffen werden.

Zur attraktiveren Gestaltung des Quartiers hat der Rückbau des Bahndamms – und somit einer vorherigen Barriere – positiv beigetragen; der See und der neue Radweg führen heute viele neue Menschen in das Quartier, sodass eine Belebung stattfindet und neue Kontakte entstehen können.

fördermitteln und ein intensiver Austausch mit allen Akteuren stattgefunden, so z.B. auch mit dem RVR, der für den Rückbau des Bahndamms verantwortlich war. Positiv hervorzuheben ist außerdem, dass auch private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer aktiviert und zu Investitionen motiviert werden konnten. So haben sie bspw. mit Unterstützung aus dem Fassadenprogramm des Stadtumbau West ihre Gebäude neu gestaltet.

Beteiligung & Kooperation

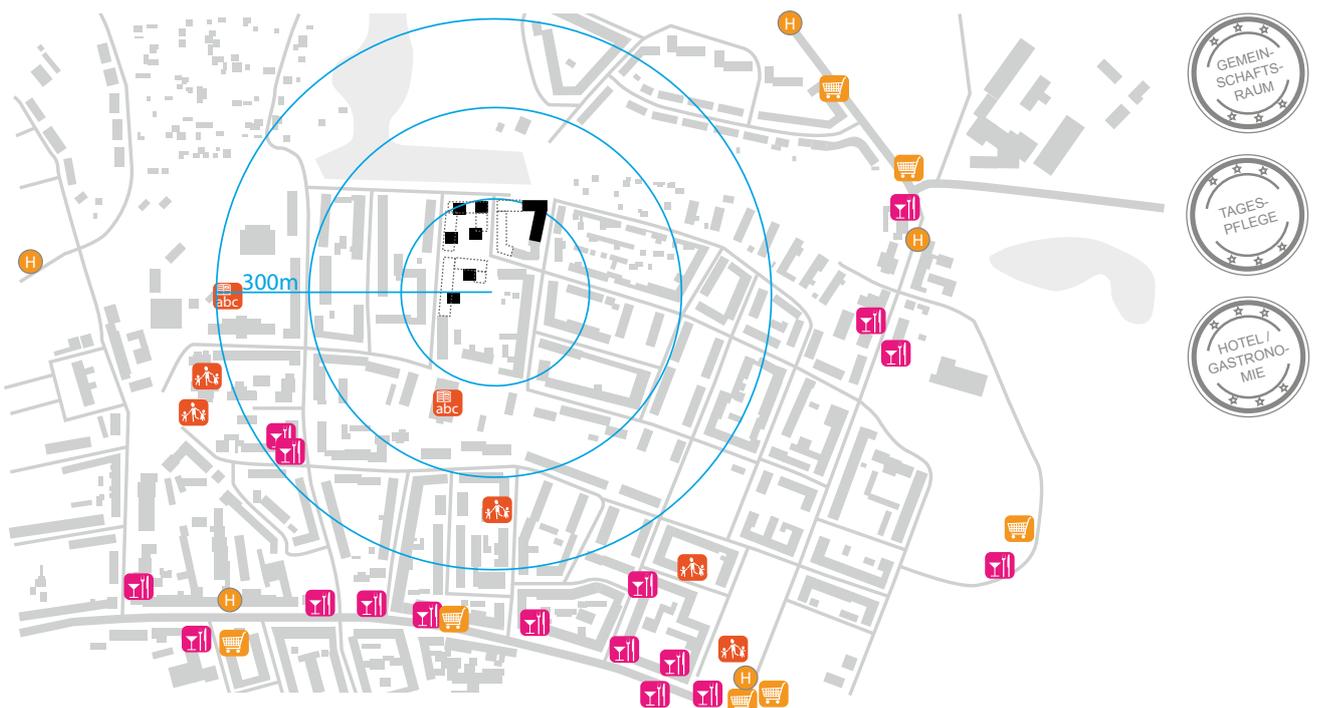
Gebündelte Kräfte für ein starkes Quartier

Ausschlaggebend für den Erfolg des Projektes ist der ganzheitliche Quartiersentwicklungsansatz sowie die Einbindung unterschiedlichster Akteure. Neben Stadt und Wohnungswirtschaft, die Hand in Hand ein innovatives Konzept für den Standort entwickelt haben, hat der gebündelte Einsatz von Städtebau- und Wohnraum-

Erfahrungen & Nächste Schritte

Bereits vor Fertigstellung ein voller Erfolg

Noch vor Fertigstellung waren fast alle neuen Wohnungen vermietet. Dank einer ganzheitlichen Herangehensweise haben strukturelle Veränderungen im Quartier stattgefunden und neue Zielgruppen konnten für den



Essen – Uferviertel

Bestand Allbau AG:

■ Neubau □ Abriss

0 100m 200





Der Aufbruch in Altendorf ist mehr als nur die bloße Summe aller Maßnahmen und Planungen. Es ist das Zusammenspiel von gelebter Kooperation, echtem Engagement, neu gewonnenem Vertrauen und einer wieder entdeckten Identität, das Altendorf wieder zu einer lebens- und liebenswerten Heimat und Marke werden lässt.

Dirk Miklikowski, Vorstand Allbau AG



Neben den Freiflächen am See stehen Gemeinschaftsräume, eine Terrasse und ein Café als Kontakt- und Kommunikationsorte zur Verfügung.

Standort gewonnen werden. Zudem ermöglichte der Bindungsaustausch beim Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln, preiswerten Wohnraum langfristig im Quartier zu sichern. Rückblickend spielt das abgestimmte Verfahren und Vertrauen der unterschiedlichen Akteure untereinander eine bedeutende Rolle für den Erfolg dieser umfassenden Umstrukturierung.



Neben dem Neubau wurden weitere Bestände durch die Allbau AG modernisiert.

Hervorzuheben ist, dass die Allbau AG hier als eine treibende Kraft des Entwicklungsprozesses die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt unterstützt hat. Gemeinsam haben die Akteure eine gute Basis für die Zusammenarbeit geschaffen und arbeiten weiter an der Fertigstellung des Niederfeldsees und der Weiterentwicklung der Qualitäten im Quartier.

Steckbrief

Essen – Uferviertel

Uferpromenade 1–9, Markscheide 48 und Fritz-Niermann-Platz 1

Fertigstellung: Juni 2014 (Teilbestände bereits bezogen)

Architektur /Landschaftsplanung:

Büro für konzeptionelle Architektur Goldstein und Tratnik, Hoffmann Garten + Landschaftsarchitektur

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Abriss : 180 Bestandswohnungen aus den 1930er Jahren
- Neubau: 62 WE und 3 Gewerbeeinheiten (Gastronomie, Verwaltung, Tagespflege)

Wohnungsmix:

62 geförderte bindungsfreie Mietwohnungen, dafür: Besetzungsrechte für 120 Ersatzwohnungen in Altendorf und angrenzendem Stadtteil Bochold

Aktuelles Preisniveau:

- Ersatzwohnraum: Ø 4,39 €/m²
- Neubau: Ø ca. 8,50 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Stadtteilcafé, Tagespflege für ältere Seniorinnen und Senioren, zwei Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsdachterrasse, Kampagne Nachbarschaft Plus, Ansiedlung Pflegebüro

Kooperationen:

Stadt Essen, RVR (Regionalverband Ruhr), Netzwerk IdEE,

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Neubau barrierefreier Wohnungen (mittelbare Belegung),
- Städtebauförderung (Stadtumbau West und Soziale Stadt),
- IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer, ÖPEL (Ökologieprogramm im Emscher-Lippe-Raum)

Innovative Besonderheiten:

Umstrukturierung eines Stadtteils, Verknüpfung mehrerer Entwicklungsbereiche wie Wohnen am Wasser in stark verdichtetem und innenstadtnahem historischem Industrieviertel sowie Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation und Wohnumfeldverbesserungen bei gleichzeitigem Abriss nicht mehr nachgefragter Bestandsgebäude. Maßnahmen abgeleitet aus einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen, eingebettet in ein Stadtentwicklungskonzept.

Investor:

Allbau AG
Unternehmenssitz: Essen
Wohnungsbestand: 17.720 Wohnungen
www.allbau.de

Ein Dorf im Dorf für Wohnen, Pflege und Freizeit

Neubau des „Generationen Campus“
in Hückelhoven-Ratheim



Der Generationen Campus: links Haus Barbara, rechts Haus Sophia mit acht Eigentumswohnungen und im Hintergrund das Hauptgebäude des Campus: Haus Gereon mit Gemeinschaftsbereichen, verschiedenen Dienstleistungen, Tagespflege und Mietwohnungen. Die Architektur verrät nichts über die dahinterliegende Nutzung

Eine Fläche, auf der einst eine Schule und ein Kindergarten standen, bietet heute Platz für ein neues, aufgelockertes und freundlich gestaltetes Quartier für verschiedene Generationen. „Junge Alte“ und „Hochbetagte“ finden hier ein attraktives Wohnangebot gepaart mit abwechslungsreicher Freizeitgestaltung und gelebter Nachbarschaft. Zusammen mit einem niedrigschwelligen Betreuungs- und Pflegeangebot sowie der neu entstehenden Pflegeinsel werden Wohnkarrieren ermöglicht, die in der ländlichen Region trotz großer Nachfrage selten zu finden sind.

Ausgangslage:

Altersgerechte Quartiersentwicklung ist nicht nur was für städtische Räume!

So ergab eine von der RWTH Aachen auf Initiative des Kreises und der Arbeitsgruppe „Älter werden im Kreis Heinsberg“ durchgeführte Studie, dass der Wunsch der jungen Alten und Seniorinnen und Senioren auch im Kreis Heinsberg nach einer Verbesserung der Versorgungssituation im Alter groß ist. Ein Grundstück zur Schaffung eines adäquaten Angebotes war schnell gefunden; der sich noch darauf befindende Kindergarten sowie die Grundschule wurden nicht mehr genutzt, sodass der benötigte Bebauungsplan auf das anvisierte Vorhaben zugeschnitten werden konnte.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus:

Von der Selbstsorge über die Mitsorge zur Fürsorge

Ziel der Entwicklung war ein breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Wohn- und Pflegeformen in kleinteiliger Architektur, die sich somit gut in das dörflich geprägte Umfeld integriert. Im Fokus standen unterstützungs- bzw. pflegebedürftige Personen aller Altersgruppen. Der große Bedarf an entsprechenden Wohnformen spiegelte sich in der hohen Belegungsgeschwindigkeit wider – alle Wohnungen waren bei Fertigstellung des Projektes bereits vergeben.

Heute wohnen Personen ab etwa 50 Jahren mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen auf dem Generationen Campus. In barrierefreien, geförderten und teils frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie drei Bungalows leben fitte und betreuungsbedürftige Menschen mit geringem Unterstützungsbedarf, die sich überwiegend selbst versorgen. Der Grundgedanke der zudem integrierten ambulant betreuten Wohngruppe, in der die Bewohnerinnen und Bewohner etwas intensiver unterstützt werden, beruht auf dem Prinzip der Mitsorge. Um auch eine umfassende Fürsorge auf dem Campus gewährleisten zu können, entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft eine kleine Pflegeinsel mit 33 stationären Pflegewohnplätzen. Die breite Angebotsvielfalt ermöglicht eine langfristige Wohnkarriere im Quartier. Dabei bieten die Größe der Anlage und Vielschichtigkeit der



Haus Barbara mit 20 geförderten Mietwohnungen und einer geförderten Gruppenwohnung. Im Vordergrund der Innenhof des Campus.

Angebote eine optimale Basis für eine erfolgreiche Arbeit und dauerhafte Präsenz von Ansprechpersonen vor Ort.

Dank einer einheitlichen und nutzungsneutralen Architektursprache sind die verschiedenen Wohn- und Pflegewohnungen äußerlich nicht zu unterscheiden.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Wachsendes Miteinander im Campus und darüber hinaus

Das „Haus Gereon“ bildet das gemeinschaftliche Zentrum des Campus. Hier befindet sich neben der Tagespflege und dem ambulanten Pflegestützpunkt vor allem die Gemeinschaftseinrichtung „Campustreff“. Genutzt werden diese Räumlichkeiten vielseitig: In der Gemeinschaftsküche wird zusammen mit betreuenden Personen je nach individuellen Kapazitäten gekocht, darüber hinaus gehören regelmäßige gemeinsame Frühstücke, Spielnachmittage, Wellness oder der sehr beliebte Tanztee zu mittlerweile etablierten und gut angenommenen Gemeinschaftsaktivitäten. Wo möglich findet im Rahmen derer auch ein Austausch mit der Bewohnerschaft des Pastor Gerards Hauses in Hückelhoven-Brachelen statt. Zum Teil stoßen Menschen aus dem Umfeld hinzu und auch Kindergartenkinder und Schülerinnen und Schüler kommen im Sinne des generationenübergreifenden Austauschs zum gemeinsamen Lesen oder St.-Martins-Singen.



Tagespflegegäste und Bewohnerinnen und Bewohner des Generationen Campus im gemütlichen und liebevoll geschmückten Gemeinschaftsraum.



Die Bilder, die man von stationären Pflegeeinrichtungen hat, treffen hier überhaupt nicht zu.

Claudia Fabry, Gesamtleitung der Tagespflegeeinrichtungen der St. Gereon Seniorendienste gGmbH

Ein wichtiger Beitrag zum Gemeinschaftsleben geht darüber hinaus von den einladend gestalteten Außenbereichen des Campus, ebenso wie von den Freisitzen und Laubengängen aus: dank zufälliger Begegnungen und regelmäßiger Kaffeenachmittage auch im Freien entsteht eine lebendige Gemeinschaft mit engen Netzwerken und nachbarschaftlicher Mitsorge, die einer möglichen Einsamkeit im Alter entgegen wirkt.

Beteiligung & Kooperation

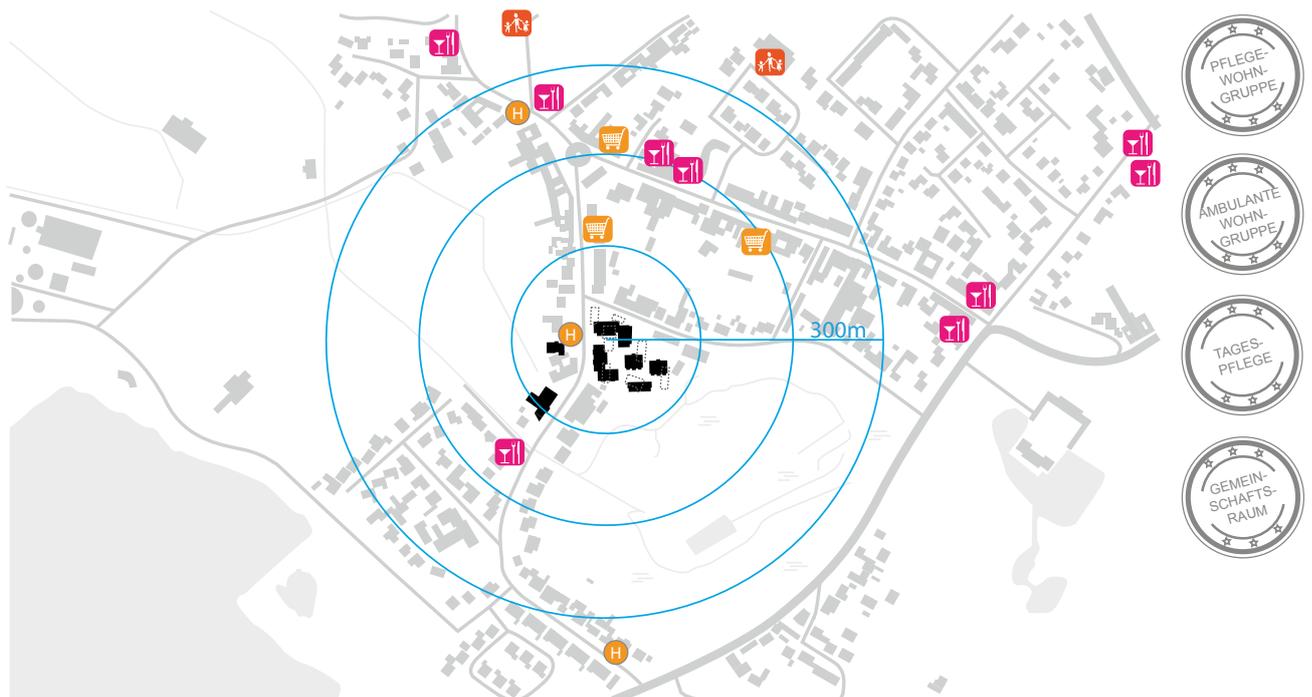
Soziale Komponenten stehen im Vordergrund

Der Tagespflegebereich ist von den St. Gereon Pflegediensten angemietet, deren Beschäftigte sich dort um die Tagespflegepatienten kümmern. Die hier befindlichen Gemeinschaftsräume werden sowohl von der Bewohner-

schaft und den Tagespflegegästen genutzt aber auch verschiedenen anderen Interessengruppen kostenfrei zur Verfügung gestellt.



Barrierefreies Umfeld mit Aufenthaltsqualitäten und Sitzmöglichkeiten.



Hückelhoven – Generationen Campus

Bestände Eigentümergemeinschaft:

- Neubau
- Abriss





Das „Haus Gereon“ mit 16 Mietwohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und dem Tagespflegebereich bildet das gemeinschaftliche Zentrum des Campus.

So bieten die St. Gereon Pflegedienste bspw. der AWO die Nutzung für gemeinsame Kaffeemittage in den Räumlichkeiten an und Krankenkassenverbände halten Vorträge oder auch Diskussionsrunden mit Bewohnerinnen und Bewohnern ab. Auch die Mitglieder des Bürgervereins haben es bereits begrüßt, hier nach einer Seemwanderung eine warme Erbsensuppe genießen zu können.

Allerdings kann man im Generationen Campus nicht nur wohnen, sich entspannen und an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilnehmen. Zwei integrierte Gewerbeeinheiten mit einer Physiotherapiepraxis runden das Dienstleistungsangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner und das nahe Umfeld ab.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Die erfolgreiche Quartiersentwicklung schafft Ansporn für eine Angebotserweiterung

Dank der erfolgreichen Integration kleinteiliger Wohn- und Pflegeformen in ein dörflich geprägtes Umfeld sowie aufgrund der hohen Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen, gibt es derzeit Planungen zur Ergänzung weiterer Baukörper und zum Einsatz einer Person für das Quartiersmanagement. Auch bei diesen Entscheidungen wird wieder auf einen Konsens zwischen den Investoren und allen Beteiligten aus Politik und Verwaltung gesetzt.

Der Generationen Campus ist ein gelungenes Beispiel für den Umgang mit dem gesellschaftlichen und demografischen Wandel im ländlichen Kontext. So wird durch das vielschichtige Angebot die gesundheitliche und pflege-

bezogene Versorgung im Kreis gesichert und gleichzeitig Angebote zum gesellschaftlichen und sozialen Engagement für Seniorinnen und Senioren auf- und ausgebaut. Dass das Konzept aufgeht, wird durch die hohe Zufriedenheit der Bewohnerschaft, Besucherinnen und Besucher und Tagespflegegäste deutlich.

Steckbrief

Hückelhoven – Generationen Campus

Steinstraße 2, 4, 4a–d, Burgstraße 15, 26, 32

Fertigstellung: 2012, Ergänzungen bis voraussichtlich 2014

Architektur/Landschaftsplanung:

Architektur Galerie Greven

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Neubau: 9 Gebäude
- Abriss: Schulgebäude und Kindergarten

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 27 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 16 WE
- Frei finanzierte Eigentumswohnungen: 17 WE
- Frei finanzierte Bungalows: 3 WE
- Weitere Wohnformen: 1 geförderte Gruppenwohnung à 6 WE, 1 Tagespflege, 30 geförderte Pflegewohnplätze, 3 nicht geförderte Pflegewohnplätze

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen: 4,52 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 7,00 €/m²
- Frei finanzierte Eigentumswohnungen: 2.080 €/m² / vermietet: 7,25-7,50 €/m²
- Bungalows: 2.300 €/m² / vermietet: 8,50 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Campustreff: Gemeinschaftsküche und -aufenthaltsraum, Ruhe- und Fitnessraum für Bewohner und Tagesgäste

Kooperationen:

St. Gereon Seniorendienste gGmbH

Förderung:

Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen, Gruppenwohnung, Pflegeinsel

Innovative Besonderheiten:

Kleinteilige, dorfgerechte Quartiersentwicklung, die durch ein neues Angebot an vielfältigen seniorengerechten Wohn- und Pflegeformen auf den demografischen Wandel im ländlich geprägten Umfeld reagiert; kleinteilige stationäre Pflegeeinrichtung mit nur 33 Plätzen

Investoren:

Greven Living Future Projektmanagement GmbH & Co.KG,
Eheleute A.E. und F.P. Greven, Eheleute Claudia u. Bernd Laermann,
Katholische Kirchengemeinde St. Gereon
www.lf-projektmanagement.de
www.st-gereon.info
www.ag-greven.de

Gelebte Inklusion

Neuentwicklung der Wohnanlage Kirschblüten Carré in Hürth



Der hochwertig gestaltete Innenhof trägt wesentlich zur Kommunikation und Vernetzung der Anwohner bei und ist somit die Grundlage einer lebendigen Nachbarschaft.

Menschen in den unterschiedlichen Lebenssituationen und Entwicklungsphasen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensphilosophie der Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (WSG). In diesem Sinn setzt sich die WSG für die Entwicklung von gemischten Wohnquartieren ein, die ein Abbild der Gesellschaft im Kleinen sind und deshalb Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen, also selbstverständlich auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, bereithalten.



Alle Gebäude wurden als KfW-Effizienzhaus 70 in anspruchsvoller Architektur gebaut.

Ausgangslage

Entwicklung eines neuen, integrativen und familienfreundlichen innerstädtischen Quartiers

Erste Überlegungen sahen den Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen auf dem 10.000 m² großen Grundstück vor, das die WSG 2007 erwarb. Da ein solches Konzept jedoch nicht mit dem Gründungsgedanken der WSG zu vereinbaren ist, wurde es früh verworfen und stattdessen ein sozial anspruchsvoll durchmischtes Quartier mit ausgewogenem Anteil an geförderten Wohnungen geplant. Einer der Grundgedanken dabei war, auf die demografischen Entwicklungen und Bedürfnisse einer modernen, älter werdenden Gesellschaft einzugehen und ohne erkennbare optische Differenzierung unterschiedliche Wohnangebote zu kombinieren.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Anpassungsfähiger Wohnraum für alle Bedarfe und eine Kita mittendrin

Dank der frühen Einbeziehung der Diakonie Michaelshoven und fachlicher Beratung durch die Agentur für Wohnkonzepte ist ein Wohnformenmix entstanden, der ein konsequentes Inklusionsprinzip verfolgt. Die Wohnungsgrößen von 44 bis 126 m² und deren barrierefreie Ausstattung ermöglichen ein Zusammenleben von Jung und Alt, von Menschen mit und ohne Behinderungen. Neben 94 „normalen“ Wohnungen, von denen zwei Drittel öffentlich gefördert sind (davon ein Drittel für Einkommensgruppe A und zwei Drittel für Einkommensgruppe B), sind zwei Gruppenwohnungen integriert für junge, behinderte Menschen sowie Menschen mit intensivem Pflegebedarf. Auch eine integrative Kindertagesstätte ist vorhanden: alles in einer einheitlichen, hochwertigen und modernen Architektur.

Die Anpassungsfähigkeit des Wohnraums an künftige und sich ggf. ändernde Bedarfe ist ein wesentlicher

Aspekt des Konzeptes. Daher wurden eine klare Architektursprache und einfache Bauformen gewählt, deren Tragstruktur Rück- und Umbaumaßnahmen ermöglicht. Leichtbauwände können bei Bedarf versetzt werden, so dass reguläre Wohnungen in weitere Gruppenwohnungen umgewandelt werden können oder die Kindertagesstätte in zwei kleinere Wohneinheiten zurückgebaut werden kann. Neben der Konstruktionsweise spielen auch die qualitativ einheitlichen Ausstattungsmerkmale wie barrierefreie Bäder, Aufzüge und schwellenarme Erreichbarkeit der Tiefgaragen im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit der Bestände eine wichtige Rolle. Die Fassadengestaltung mit bodentiefen Fenstern in allen Gebäuden trägt zudem zu einem homogenen Erscheinungsbild bei, das äußerlich ebenso wenig Rückschlüsse auf die konkreten Wohnformen zulässt wie auf die Frage, welche Wohnungen gefördert und welche frei finanziert sind.

Dank einer großzügigen Tiefgarage ist im Zentrum der Anlage Platz für einen autofreien, hochwertig gestalteten Innenhof: Kleine Hügelketten, geschlungene Wege, ein moderner Spielplatz und verschiedene Sitzgelegenheiten schaffen ein intimes und gleichzeitig weitläufiges Ambiente, in dem sich alle Altersklassen wohlfühlen.



Die KiTa Sterntaler ist in ein Wohngebäude integriert und bietet Betreuung für 85 Kinder mit und ohne Förderbedarf.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Selbstverständliches Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen

Zentral im Quartier befindet sich die KiTa Sterntaler und erstreckt sich über zwei Etagen in einem der Wohngebäude; ein weitläufiger Außenbereich gehört dazu.

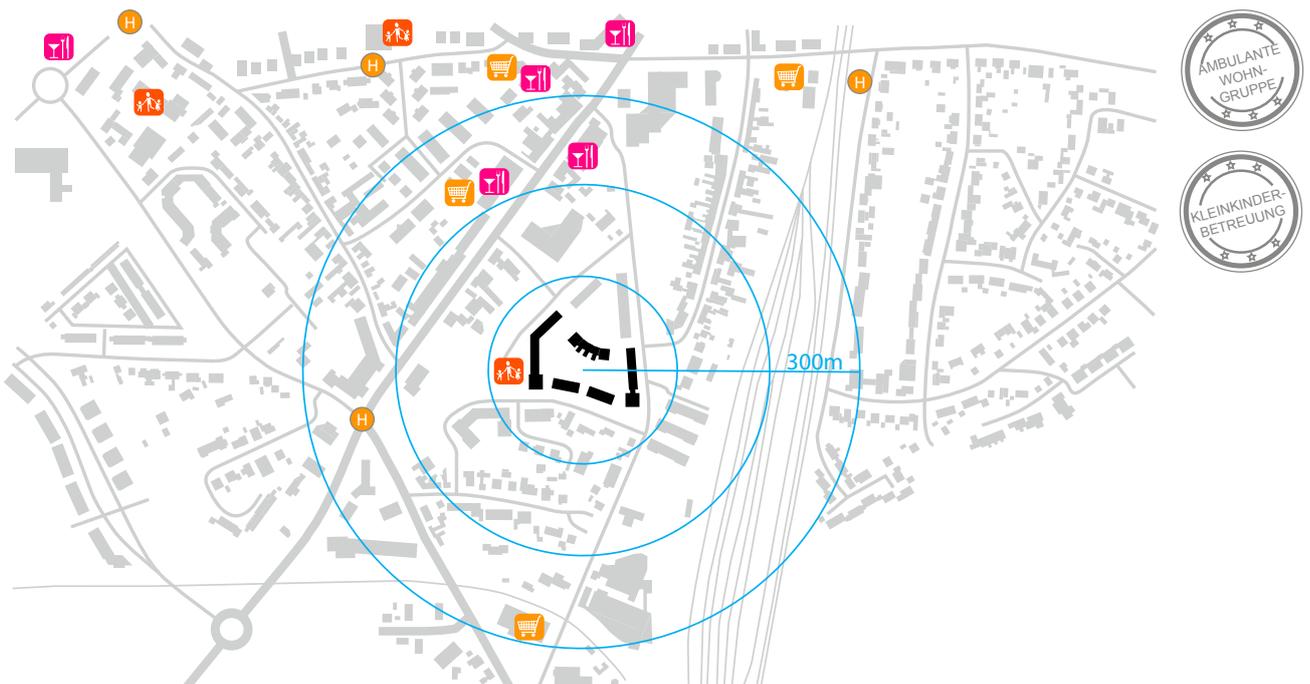
Hier werden 85 Kinder ab dem Alter von vier Monaten betreut. Betreiber ist die Diakonie Michaelshoven. Das Angebot richtet sich an Kinder mit und ohne besonderen Förderbedarf.

Die Gruppenwohnung für körperbehinderte Jugendliche wird ebenfalls von der Diakonie betrieben. Sie ist eine externe Erweiterung des Dietrich-Bonhoeffer-Hauses – einem Internat für Schülerinnen und Schüler mit Körperbehinderung, die die weiterführende Förderschule in Köln besuchen. In der 2011 errichteten Wohngruppe im Kirschblüten Carré leben fünf Jugendliche, die sich auf ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben nach der Schule vorbereiten. Unterstützt wird das Verselbständigungsmodell durch Assistenzangebote des Vereins zur Assistenz Behinderter e. V., einer Selbsthilfegruppe aus ehemaligen Schülern des Dietrich-Bonhoeffer-Hauses.



Wegen der einheitlichen Fassadengestaltung ist von Außen nicht zu erkennen, dass die Wohngruppe für Beatmungspatienten inkl. eigenem Gartenbereich direkt neben dem Spielplatz liegt.

Die zweite Wohngruppe im Quartier ist spezialisiert auf die Bedarfe von Beatmungspatienten, die infolge eines Unfalls oder einer Krankheit auf geräteunterstützte Atmungshilfe angewiesen sind und einer intensiven, speziell geschulten Pflege bedürfen. Die ambulante, vom Pflgeteam Marc Bennerscheidt GmbH betreute Wohngruppe bietet sieben Bewohnerinnen und Bewohnern eine optimale Alternative zu einem stationären Pflegeheim: In kleinen Apartments inkl. Pflegeduschbad



Hürth – Kirschblüten Carré

Bestände WSG Wohnungs- und Siedlungs GmbH:

■ Neubau

0 100m 200





Sicher kann man es sich in der Wohnungswirtschaft leichter machen, Geld zu verdienen – es braucht einfach viel Mut, neue Konzepte umzusetzen und Mitarbeiter, die sich engagiert in Projekte einbringen – sie haben aus diesem Prozess jedenfalls viel gelernt und sich weiter entwickelt, auch für die WSG! Mich macht es immer sehr zufrieden, die hier in Hürth gelebte Inklusion zu sehen!

Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der Wohnungs- u. Siedlungs-GmbH

und einem 120 m² Gemeinschaftsbereich inkl. großer Terrasse ist ein hohes Maß an Selbstständigkeit möglich. Durch die Verständigung aller Bewohnerinnen und Bewohner auf einen gemeinsamen ambulanten Pflegedienstleister hat dieser eine verlässliche Grundlage für einen wirtschaftlichen Betrieb.

Beteiligung & Kooperation

Sorgfältige Belegungsstrategie mit dem Ziel guter Hausgemeinschaften

60 Wohnungen im Quartier sind öffentlich gefördert, davon wird rd. ein Drittel mit Mieterinnen und Mietern der Einkommensgruppe A und rd. zwei Drittel der etwas einkommensstärkeren Gruppe B belegt. Die Auswahl neuer Haushalte erfolgt jedoch nicht durch die Stadt Hürth, sondern durch die WSG. Durch sorgfältiges Abwägen und intensive Gespräche durch die Kundenbetreuer werden die passenden Menschen für gut funktionierende Hausgemeinschaften gefunden.



Jede Wohnung hat einen großzügigen Balkon oder eine Terrasse mit eigenem Garten.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Gemeinschaft durch hochwertige Außenraumgestaltung

In dem einladenden, hochwertig und vor allem differenziert gestalteten Innenhof fühlt sich jeder wohl: Die Kleinsten spielen im Sandkasten, die etwas Größeren

Steckbrief

Hürth – Kirschblüten Carré

von Bötticher Straße 5–9, Bödikerstraße 2–6, Kölnstraße 74–80

Fertigstellung: 2011

Architektur/Landschaftsplanung:

pbs architekten, Gerlach Krings Böhning, Aachen und KLA kiparlandschaftsarchitekten GmbH, Duisburg

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Neubau: 94 Wohnungen
- 2 Wohngruppen
- 1 KiTa
- einladender und differenziert gestalteter Innenhof

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 60 WE (1/3 Einkommensgruppe A, 2/3 Einkommensgruppe B)
- Frei finanzierte Wohnungen: 34 WE
- Weitere Wohnformen: 1 Wohngruppe für 5 körperbehinderte Jugendliche; 1 ambulant betreute Wohngemeinschaft für 7 Patienten mit intensivem Pflegebedarf

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen – Einkommensgruppe A: 5,30 €/m²
- Geförderte Wohnungen – Einkommensgruppe B: 6,20 €/m²
- Frei finanzierte Wohnungen: 8,50 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Integrative Kindertagesstätte für 85 Kinder ab 4 Monaten

Kooperationen:

Diakonie Michaelshoven e. V., Ambulantes Pflegeteam Marc Bennerscheidt GmbH

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Mietwohnungen, Gruppenwohnungen als Komplettförderung für Bauvorhaben mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten
- KfW-Förderung: KfW-Effizienzhaus 70 EnEV2009

Innovative Besonderheiten:

Inklusives Wohnprojekt mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsangeboten für Menschen mit und ohne Behinderung und einem barrierefreien, hochwertig gestalteten Wohnumfeld als zentrales Element der Quartiersentwicklung

Investor:

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
Unternehmenssitz: Düsseldorf
Wohnungsbestand: rd. 2.500 Wohnungen
www.wsg-wohnen.de

flitzen auf Fahrrädern oder Inline-Skates die verkehrsberuhigten Wege entlang und die noch Größeren ruhen sich bei einem gemütlichen Plausch auf einer der vielen Bänke aus. Wer seine Wohnung nicht verlassen kann oder möchte, nimmt von Balkon oder Terrasse aus am Nachbarschaftsleben teil. Anordnung und Ausgestaltung des Innenhofs tragen maßgeblich zur Kommunikation und Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner und somit zu einem intensiven Nachbarschaftserleben bei.

Alle(s) unter einem organisatorischen Dach

Neubau eines Mehrgenerationen-Quartiers im Klostergarten in Kevelaer



Der für das neue Quartier namensgebende Klostergarten sowie der erhaltene Kreuzgang mit Nachbarschaftshaus.

Unverhofft kommt oft! Eigentlich sah der Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V. vor, in Kevelaer neben einem Tagungs- und Begegnungshaus der Clemens-Schwestern ein neues Seniorenheim mit 80 Plätzen als Ersatz für das Clemens-Haus in Weeze zu bauen. Tatsächlich ist jedoch heute in Regie der Caritas auf dem insg. fast 30.000 m² großen, innenstadtnahen Grundstück ein Paradebeispiel der Quartiersentwicklung mit unterschiedlichsten Wohn- und Beratungsangeboten zu finden, in dem gemischt mit Hotel- und Kirchennutzung in besonderem Maße die generationen- und zielgruppenübergreifende Gemeinschaft mit solidarischer Nachbarschaftshilfe gelebt wird – eine ausgezeichnete Vielfalt in Fortführung der Tradition der Clemens-Schwestern!



Innovative neue Konzepte gehen vom Bedarf, von den Wünschen der Menschen aus. Man kann sie nur mit sehr viel langem Atem, Überzeugungskraft und Engagement umsetzen. Das Ergebnis beschreibt ein Verantwortlicher so: „Die Menschen blühen auf“.

Hermann Hengstermann, Initiator und verantwortlich für das Projekt damals als Geschäftsführer der caritas-gesellschaft gGmbH

Ausgangslage

Große Fläche, große Herausforderung!

Die Überraschung war groß, als die Ordensgemeinschaft der Clemens-Schwestern 2004 den Standort vollständig aufgab und die Caritas, die zuvor lediglich Teilflächen bebauen wollte, sich nun einer Neuentwicklung von beinahe 30.000 m² Fläche gegenüber sah. Inspiriert durch Studienreisen nach Dänemark entstand schließlich die Idee, sich von den bekannten Pflegeheimstrukturen abzuwenden und das vorgesehene Altenheim insgesamt kleinteiliger und in Hausgemeinschaften zu organisieren. Doch wie sollte die zusätzlich verfügbare Fläche sinnvoll ausgenutzt werden?



Die neuen Gebäude mit unterschiedlichen Wohnangeboten fügen sich harmonisch ins Quartier ein.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Von allem etwas – für alle und jedes Portemonnaie!

Die größte Herausforderung war, in Gesprächen, Umfragen und einer Zukunftswerkstatt die unterschiedlichen Bedarfe der Menschen zu ermitteln, zusammenzubringen und eine passende realisierbare Strategie mit sinnvoller Mischung für den Standort zu entwickeln. Ein „Quartier“ zu schaffen, hatten die Initiatoren dabei zunächst nicht im Blick. Schließlich wurde aber in enger Kooperation mit der VoBa Wohnbau GmbH ein Partner gefunden, der das Konzept umsetzen wollte, das alle zurzeit bekannten Wohnformen in einem ebensolchen „Quartier“ für rd. 250 Menschen vereinte. Einfamilienhäuser, geförderte und freifinanzierte barrierefreie Wohnungen zur Miete und zum Kauf mit und ohne Betreuungsleistungen sowie moderne stationäre Pflege



Im Wohnungsneubau wurden ambulant betreute Wohngruppen wie selbstverständlich integriert; barrierefreie Ein- und Ausgänge sowie bodentiefe Fenster gehören zur Standardausstattung.

in Wohn- und Hausgemeinschaften ermöglichen heute unterschiedlichen Haushaltstypen angemessene Wohnformen und eine Freizeitgestaltung im demografiefesten Wohnumfeld.

Angesichts der bisherigen Fürsorge der Clemens-Schwestern am Standort gegenüber den rund 3.000 Pilgern im Jahr entstand zudem die Idee, durch Integration eines Hotelbetriebes diese identitätsstiftende Tradition fortzuführen. Vor allem barrierefreie Übernachtungsmöglichkeiten zeigten sich in Gemeinde und Region schnell als Marktlücke. Mit dem Hotel als Integrationsbetrieb konnten außerdem Arbeitsplätze geschaffen und auch für Belebung und weitere Infrastruktur im Quartier gesorgt werden.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Ausstrahlungseffekte über das Quartiersumfeld bis in die Region

Nachbarschaftshaus, Hotel und Kirche bilden den Quartiersmittel- und -treffpunkt, in ersterem werden die gemeinschaftlichen Aktivitäten gebündelt. Das vom Bund geförderte Mehrgenerationenhaus fördert den Austausch durch generationenübergreifende Aktivitäten.

Ein bunter Mix aus Literatur-, Sport-, und Integrations-sprachkursen, Gedächtnistraining und Beratungsdiens-ten bspw. des Sozialverbandes VKD bereichern die Angebotspalette im Nachbarschaftshaus.



Vom im Hintergrund liegenden Bereich der stationären Pflege in Wohngruppen besteht direkter Zugang in den vom Land NRW geförderten Sinnesgarten.

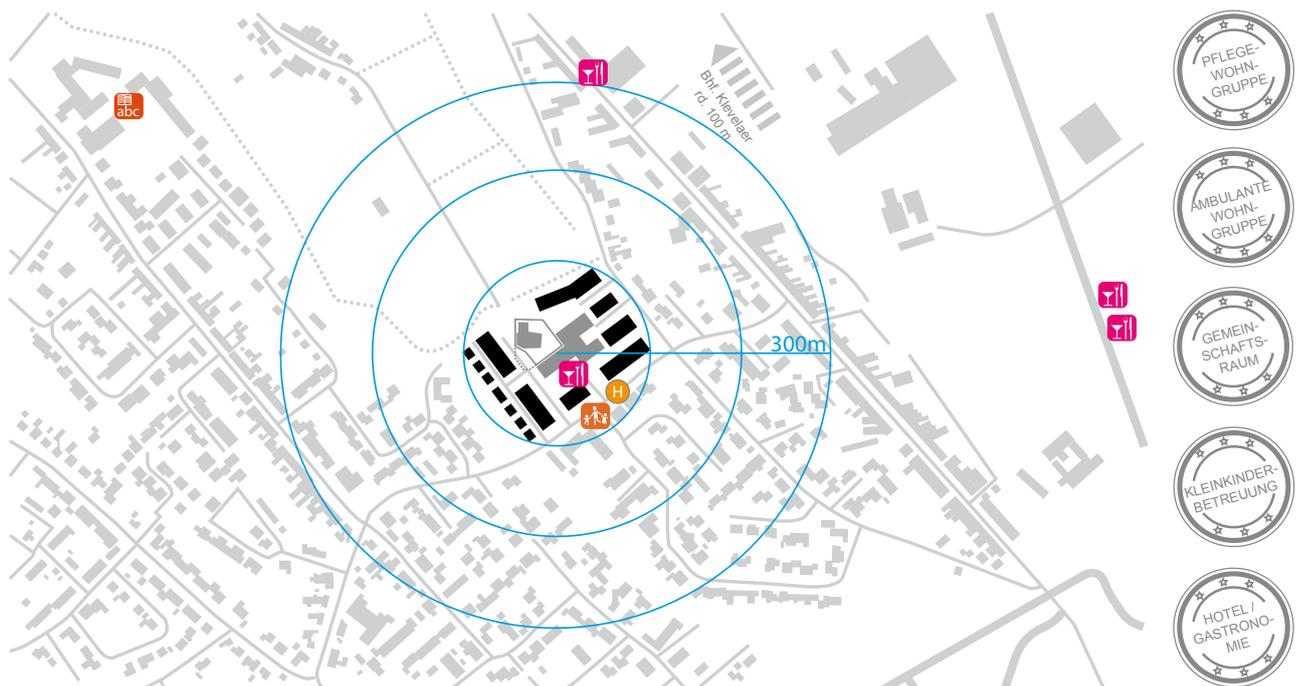
Die Räumlichkeiten werden zudem von der Kirche und einer Kindergruppe genutzt sowie für Veranstaltungen und Tagungen.

Sinnesgarten, Kinderspielplatz, private Gärten und auch Sitzgelegenheiten im Quartier werden für gemeinschaftliche und aktive Aufenthalte im Freien genutzt. Hoher Beliebtheit erfreut sich auch die Boule-Bahn, die mittlerweile sogar Treffpunkt für das regelmäßige Training des örtlichen Boule Vereins ist. Das Ziel, das Quartier zu einem Teil Kevelaers zu machen, ist folglich von Erfolg gekrönt.

Beteiligung & Kooperation

Breite Beteiligung und Ehrenamt – wichtige Zutaten zum Erfolgsrezept

Wichtig für den Projekterfolg war die Einbindung verschiedener Akteure von Beginn an – von der Stadt Kevelaer über Bürgerinnen und Bürger bis hin zu Finanzierern und Marktexperten. Vor allem im Zusammenhang mit der Grundstücks- und Projektentwicklung sowie der Bedarfsermittlung und Vermarktung der Wohnungen war und ist die VoBa Wohnbau GmbH mit langjähriger Marktpräsenz und -kenntnis ein wichtiger Partner.



Kevelaer – Klostergarten

Bestände caritas-gesellschaft gGmbH:

■ Umbau und Modernisierung ■ Neubau □ Abriss

0 100m 200



Steckbrief

Kevelaer – Klostergarten

Klostergarten 1

Fertigstellung: 2011

Architektur/Landschaftsplanung:

- Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH, Architekten BDA + Stadtplaner, Warendorf
- Außenanlagen und Sinnesgarten: Theo Güldenber, Straelen
- Straßen und Wege: Kai Stewering, Geldern

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsmodernisierungen: 1 Gebäude (ehem. Mutterhaus/Nachbarschaftshaus)
- Neubau: 11 Gebäude
- Abriss: Entkernung des ehemaligen Tagungs- und Begegnungshauses, Teilabriss des Kreuzganges

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 60 WE
- Frei finanzierte Eigentumswohnungen: 56 WE
- Einfamilienhäuser: 7 WE
- Weitere Wohnformen: 4 öffentlich geförderte stationäre Hausgemeinschaften für je 10 Bewohner, 2 öffentlich geförderte Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz für je 10 Mieter

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Mietwohnungen: 4,85 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 7,50-8,00 €/m²
- Frei finanzierte Eigentumswohnungen: ~2.200 €/m²

Soziale Infrastruktur:

6 Gemeinschaftsräume zur öffentlichen Nutzung/Anmietung, Mehrgenerationen-Haus mit Nachbarschafts-Café, offenem Mittagstisch, Kinderspielgruppe, Demenzbetreuung, Bürgerbus-Haltestelle, Boule-Bahn

Kooperationen:

VoBa Wohnbau GmbH, VoBa Immobilien eG, Investoren, Kommune, Kreis Kleve, LVR, Bistum Münster

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: altengerechte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, stationäre Pflegeplätze, Sinnesgarten
- Spenden- und Stiftungsmittel, Stiftung Wohlfahrtspflege, ARD Fernsehlotterie, Deutsches Hilfswerk / Aktion Mensch, LVR (Integrationsbetriebe), BMFSFJ / ESF (Europäischer Sozialfonds – Mehrgenerationen-Haus)
- NRW-Bank (KfW-Förderung, BHKW)

Innovative Besonderheiten:

Barrierefreies Mehrgenerationen-Wohnquartier mit Nachbarschaftshaus sowie kleinteilig integrierten ambulanten und stationären Pflegeangeboten und komplett barrierefreiem Hotel als Integrationsbetrieb

Investor:

caritas-gesellschaft gemeinnützige GmbH
 Unternehmenssitz: Geldern
 Wohnungsbestand: 300 Wohnungen
www.caritas-geldern.de

Sonstige für das funktionierende und abwechslungsreiche Gemeinschaftsleben wichtige Kooperationen, sind informeller Art. Das betrifft bspw. die Nutzung der Räumlichkeiten durch Kirche und Kindergruppe oder auch das große Engagement der Ehrenamtlichen hinsichtlich der verschiedenen Kursangebote im Nachbarschaftshaus.

Erfahrungen & Nächste Schritte

„Die tollste Erfahrung ist einfach die Gemeinschaft, die hier entstanden ist.“

(Schwaighofer)

Bereits nach kurzer Zeit konnten die anfangs von der Caritas angebotenen Fahrdienste bspw. für Einkäufe eingestellt werden, da die Bewohnerinnen und Bewohner eigenständig ein Unterstützungs- und Hilfsnetzwerk aufgebaut haben, in das sich jeder nach seinen Möglichkeiten einbringt.



Das Herzstück des Klostergartens: die erhaltene Klosterkirche, die insbesondere zu Wallfahrtszeiten hoch besucht ist. Um 12.000 Besucher pro Jahr nutzen die Kapelle.

Wenn auch die bauliche Umsetzung des Klostergartens seit etwa Mitte 2011 abgeschlossen ist, so ist die ständige inhaltliche Weiterentwicklung eine bleibende Herausforderung. Ein kürzlich etablierter Sprecherkreis der Nachbarschaft sorgt dafür, dass der Klostergarten „up to date“ bleibt und die Bedarfe der Menschen im Blick hält.

Eine der wichtigsten künftigen Fragen ist, wie mit dem vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend bezuschussten Mehrgenerationenhaus, dessen Finanzierung auslaufen wird, weiter verfahren werden kann. Da hierdurch die besondere Gemeinschaft im Klostergarten maßgeblich getragen wird, werden Lösungen aus der neuen Nachbarschaft oder den neuen Netzwerken gesucht.

Ein Veedel für alle

Quartiersentwicklung auf einem ehemaligen Werksgelände in Köln: Niehler WohnArt



Das Ledo-Mehrgenerationenwohnhaus entstand auf Initiative eines von Multiple Sklerose-Betroffenen und lebensfrohen Seniorinnen und Senioren gegründeten Vereins. Heute leben hier 89 Menschen mit engen nachbarschaftlichen Beziehungen.

Rückgewinnung einer Brache für neues Wohnen und sozial-gesellschaftliche Stabilisierung von Stadtquartieren dank geringerer Nebenkostenbelastungen durch den Einsatz von erneuerbaren Energien – das Kölner Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG hat im Grenzgebiet der Stadtteile Niehl und Riehl eine der europaweit größten Wärmepumpensiedlungen realisiert. Zwischen der Amsterdamer, Friedrich-Karl- und Ruhrorter Straße ist auf einem ehemaligen Werksgelände ein zukunftsorientiertes Wohnquartier entstanden, in dem junge und ältere, gesunde und betreuungsbedürftige Menschen aller Einkommensgruppen gleichermaßen zuhause sind.



Wenn Grundstücke nur an die Meistbietenden verkauft würden, könnten solche Projekte wie hier nicht zustande kommen!

Elmar Lieser,
Abteilungsleiter Sozialmanagement GAG Immobilien AG

Ausgangslage

Aufgabe eines nicht mehr genutzten Gewerbestandorts ermöglicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers

Als das im Stadtteil Niehl gelegene Siemensgelände 2005 zum Kauf angeboten wurde, erkannte die GAG Immobilien AG sofort das damit verbundene Potenzial einer großflächigen Quartiersentwicklung. Zwar hatte das Wohnungsunternehmen bereits vorher entschieden, seine im Umfeld vorhandenen ca. 250 Schlichtwohnungen aus den späten 1930er Jahren zu modernisieren. Die hinzukommende Fläche barg jedoch schon aufgrund ihrer Größe die Chance einer neuen, zukunfts zugewandten und quartiersübergreifenden Entwicklung des Standorts.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Wärmepumpensiedlung mit breit gefächertem Wohnraumangebot

Ziel war eine sehr breit aufgestellte Wohnraummischung, die für alle Familienkonstellationen und Einkommensgruppen Angebote bereithält, sodass sowohl die angestammten Bewohnerinnen und Bewohner aus den unsanierten, sehr günstigen Wohnungen sowie einkommensstärkere Haushalte und Familien mit Eigentumswunsch ebenso versorgt werden wie Menschen mit spezifischen Betreuungsbedarfen. In diesem Sinn hat die GAG bereits in einem sehr frühen Planungsstadium eng mit der aus dem Zusammenschluss zweier Vereine hervorgegangenen „Ledo“-Gruppe zusammengearbeitet, die einen Investor für die Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes suchte. Mit der GAG hat die Gruppe „ihren“ Investor gefunden, der das Wohngruppenprojekt gezielt in das neue Quartier „eingebaut“ hat.

Die angestrebte gesellschaftliche und soziale Durchmischung schlägt sich auch baulich in Form unterschiedlicher Gebäudetypologien nieder. So sind auf dem Grundstück sowohl geförderte und frei finanzierte, z.T. auch barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen entstanden, als auch ein Mehrgenerationenwohnhaus, ambulant und stationär betreute Wohngruppen sowie eine stattliche Anzahl urbaner Stadthäuser. So unterschiedlich die einzelnen Wohnformen auch sind, zusammengehalten wird die Vielfalt durch eine ausgeklügelte Architektur und ein städtebauliches – überwiegend autofreies – Konzept, dessen blockartige Struktur private, gemeinschaftliche und öffentliche Flächen ermöglicht.



Mehrere ambulant betreute Wohngruppen sind unauffällig ins Quartier integriert mit jeweils spezifischer Ausrichtung für jüngere Menschen mit psychischen und/oder geistigen Behinderungen.

Ein weiteres verbindendes Element ist der quartiersübergreifende Einsatz regenerativer Energien. Mithilfe von sieben Wärmepumpen wird eine klimaschonende und insbesondere auch kostengünstige Art der Beheizung des Quartiers „Niehler WohnArt“ sicher gestellt. Dadurch steigt nicht nur der Wohnkomfort, sondern die Heizkosten werden um ca. 20 Prozent gesenkt, was auch mit langfristiger Gewährleistung zu insgesamt geringeren Warmmieten führt. Das wiederum macht es möglich, weniger finanzstarke Menschen im Quartier zu halten – eine Voraussetzung für stabile, sozial gemischte Wohnquartiere. Vor dem Hintergrund der heutigen und künftig voraussichtlich weiter steigenden Energiepreise stellt die Investition in Geothermie also nicht nur ein umweltpolitisches, sondern auch ein sozialpolitisches Statement der GAG dar.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

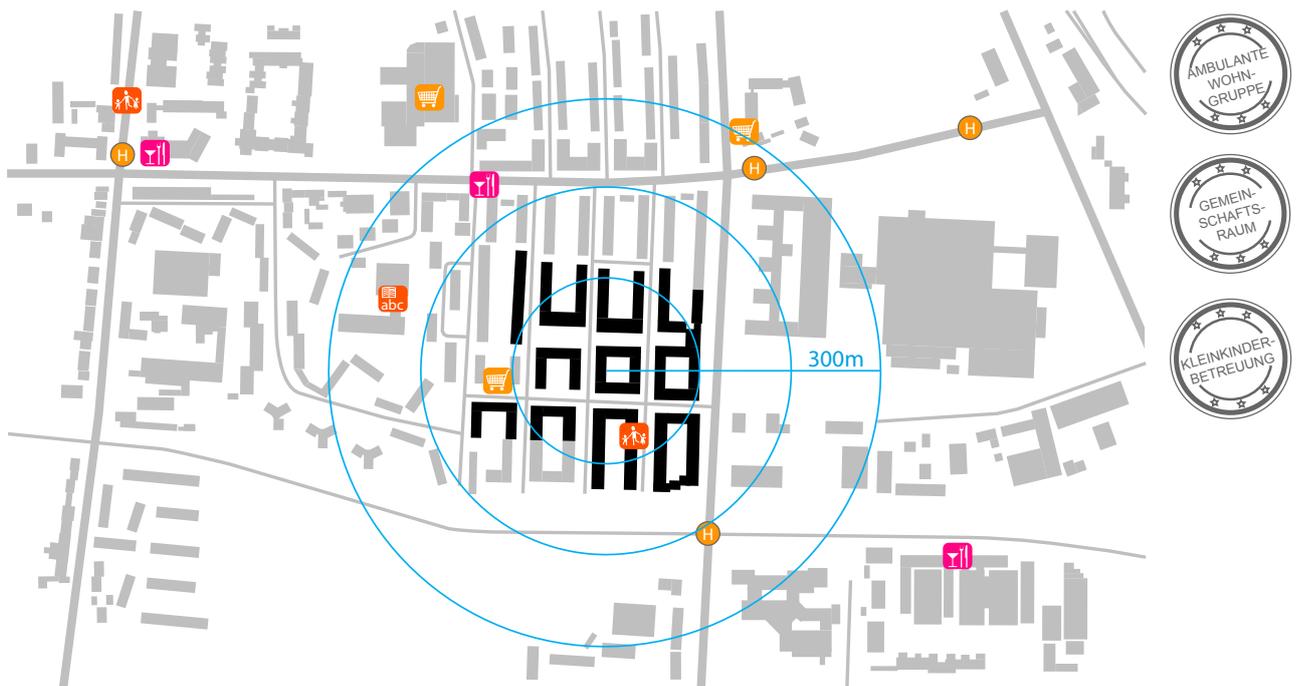
Nachbarschaftliches Engagement – ein Wohngruppenprojekt als Scharnier des Quartiers

Im Zentrum des Quartiers liegt ein großzügiger Nachbarschaftspark mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Daran angrenzend befindet sich das Mehrgenerationenwohnhhaus „Ledo“, das sich als Schnittstelle und Verbindungsglied begreift und die Bewohnerschaft des Quartiers durch regelmäßige Kultur- und Freizeitveranstaltungen zusammenbringt. In den 64 Wohnungen des „Ledo“-Hauses leben jüngere und ältere Menschen mit und ohne chronischer Erkrankung in engen nachbarschaftlichen Strukturen und gegenseitiger Hilfeleistung. Der ins Gebäudeensemble integrierte Gemeinschaftsraum, ein kleines Vereinsbüro, eine Gästewohnung sowie der barrierefreie und gemütlich gestaltete Innenhof werden u.a. durch eine monatliche Pauschale von 20 € pro Haushalt mitfinanziert.



Der Kulturverein MaDiBu e.V. bietet täglich Spiel- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche an und leistet somit wertvolle Integrationsarbeit im Quartier.

Darüber hinaus erstreckt sich in einem der Wohnhäuser über zwei Etagen ein gemäß den Richtlinien des Landes für derartige Einrichtungen errichteter Kindergarten für 40 Kinder. Der ebenfalls in einer normalen Geschosswohnung untergebrachte deutsch-türkische Kulturverein MaDiBu leistet zudem wichtige Integrationsarbeit: Mit Angeboten wie tägliche Hausaufgabenbetreuung und Lesetrainings werden Kinder und Jugendliche im Quartier angesprochen, Erwachsene und insbesondere Frauen finden sich zu Stadterkundungstrips und Kreativnachmittagen zusammen. Leitgedanke ist das gemeinschaftliche Engagement für ein bunteres und friedliches Zusammenleben in der Nachbarschaft.



Köln-Niehl

Bestände GAG Immobilien AG:

■ Neubau

0 100m 200





Durch die Neuentwicklung des Quartiers auf der ehemaligen Siemensfläche sind räumliche Verbindungsachsen zu den benachbarten Stadtteilen entstanden, die vorher über das Werksgelände nicht möglich waren.

Beteiligung & Kooperation

Großes Vorhaben mit vielen Partnern

In den Planungsprozess der „Niehler WohnArt“ hat die GAG von Anfang an verschiedene Akteure eingebunden wie die „Ledo“-Gruppe, Architektur- und Stadtplanungsbüros, Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Köln und des Landesministeriums ebenso wie die EnergieAgentur. Seit der baulichen Fertigstellung sind weitere Kooperations- und Sozialpartnerinnen und -partner ins Quartier gekommen wie das Robert Perthel-Haus und die Sozialbetriebe der Stadt Köln, die verschiedene Wohngruppen ambulant betreuen. Der Kindergarten sowie MaDiBu waren schon in den vorherigen Altbeständen zuhause.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Neues Veedel mit weiteren Plänen

Themen wie Inklusion, soziale Durchmischung, Wohngruppen, Wohnkomfort, Nachbarschaft und Umweltschutz hat die GAG in der „Niehler WohnArt“ nicht nur erfolgreich, sondern auch auf sehr beeindruckende Weise kombiniert und umgesetzt.

Darüber hinaus werden in Niehl die möglichen Mehrwerte der Integration einer engagierten Wohnprojektgruppe ins Quartier deutlich: So erarbeitet derzeit die „Ledo“-Gruppe finanziell unterstützt durch die Hertie-Stiftung ein Pflegekonzept zur Verankerung eines Pflegedienstes im Quartier – und steht damit exemplarisch für die Verbundenheit der Menschen im Quartier mit Ort und Wohnungsunternehmen.



Im Quartierszentrum liegt der Anwohnerpark mit verschiedenen Spielmöglichkeiten.

Steckbrief

Köln-Niehl

Amsterdamer Str. 165–189; Duisburger Str. 12,14, Emmericher Str. 11–16, Hamborner Str. 9–23; Monika-Plonka-Platz 2–6, Resser Str. 6–18, Ruhrorter Str. 1–15,
Fertigstellung: 2005 bis 2011

Architektur/Landschaftsplanung:

Planungsgruppe Home (Pulheim), meuterarchitekturbüro (Köln)

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Neubau auf ehem. Werksgelände: 378 WE
- Abriss von 250 Schlichtwohnungen aus den 1930er Jahren und Neubau von 256 Ersatz-WE
- Umbau und Umnutzung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes der Siemenswerke in ein Kundencenter der GAG Immobilien AG

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 471 WE
- Eigentumswohnungen: 106 WE
- Stadthäuser: 50 WE
- Weitere Wohnformen: gefördertes Mehrgenerationenwohnhaus mit 64 WE, 1 geförderte und 3 frei finanzierte Wohngruppen

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Wohnungen – Bestandsersatz: 4,99-6,18 €/m²
- Geförderte Wohnungen – Neubau: 6,37-7,41 €/m²
- Eigentumswohnungen: ca. 2.300 €/m²
- Stadthäuser: 280.000 bis 330.000 €

Soziale Infrastruktur:

Gemeinschaftsräume des Ledo-Mehrgenerationenwohnhauses, Räume des MaDiBu, Kindergarten, Anwohnerpark mit Spiel- und Kommunikationsflächen

Kooperationen:

Bewohnerverein Ledo e.V.; MaDiBu e.V., Robert Perthel-Haus, Sozial-Betriebe Köln

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen, Gruppenwohnung, Mehrgenerationenprojekt, Moderationsförderung, Brachflächenförderung
- KfW-Programm Ökologisches Bauen

Innovative Besonderheiten:

Entwicklung eines ehemaligen Werksgeländes in ein integratives, multikulturelles, sozial gemischtes und umweltfreundliches Wohnquartier mit quartiersübergreifender Nutzung von Geothermie und Integration einer Wohnprojektinitiative durch ein „Mehrgenerationenwohnhaus“

Investor:

GAG Immobilien AG
Unternehmenssitz: Köln
Wohnungsbestand: rd. 42.000 Wohnungen
www.gag-koeln.de

Die Mischung macht's

Innenstadtnahe Neuentwicklung im Kreuzviertel in Münster



Auf dem ehemaligen Schulgelände an der Schulstraße ist ein gemischtes Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen entstanden.

Viele möchten im Kreuzviertel wohnen – aber nicht alle können es sich leisten. Münster gehört zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen in NRW. In zentrumsnahen Stadtteilen steigen die Mieten so rasant, dass Gentrifizierungsszenarien drohen. Die Neuentwicklung an der Schulstraße zeigt, wie die Wohn+Stadtbau Münster als kommunales Wohnungsunternehmen marktregulierend eingreift, um einer einseitigen Sozialstruktur im Innenstadtbereich vorzubeugen. Dank einer großen Portion Mut und viel politischer Willenskraft ist hier – trotz verschiedener Hürden – ein sozial- und generationengemischtes Quartier entstanden.

Ausgangslage

Anstoß der Quartiersentwicklung durch einen Landeswettbewerb

Initiiert durch den Landeswettbewerb 2006 „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“ wurde für die 9.300 m² große Brachfläche an der Schulstraße ein Entwurf erarbeitet, der auch Wohnformen für ältere Menschen beinhaltet. Um Diversität und Vielfalt zu schaffen und der kleinteiligen Struktur im umliegenden Gründerzeitviertel Rechnung zu tragen, wurde die Fläche aufgeteilt und von drei verschiedenen Architekturbüros bearbeitet. Realisiert werden sollte das Vorhaben aufgrund seines Investitionsumfangs durch eine Investorengemeinschaft bestehend aus der Wohn+Stadtbau Münster und zwei Tochtergesellschaften der damaligen Landesentwicklungsgesellschaft NRW.

Als es nach einem langen Abstimmungs- und Planungsprozesses – auch mit einer entstandenen Bürgerinitiative – nach insgesamt drei Jahren Vorbereitungszeit endlich losgehen konnte, stiegen die mittlerweile privatisierten LEG-Töchter aus dem Projekt aus. Nach kurzer Überlegung stellte sich die Wohn+Stadtbau den großen finanziellen und personellen Herausforderungen und nahm das beachtliche Vorhaben als alleinige Investorin in Angriff.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Neues Wohnen auf ehemaligem Schulhof

Ausgangspunkt der Quartiersentwicklung war ein denkmalgeschütztes Schulgebäude, ein abzureißender Anbau aus den 1960/70er Jahren sowie eine ungenutzte Erweiterungsfläche. Nach Schließung des Schulbetriebs hatte sich eine Künstlergemeinschaft und der Kulturkreis „Zukunftswerkstatt“ auf dem Gelände eingerichtet; beide Initiativen sollten im neuen Konzept berücksichtigt werden. Mit dem Ziel, ein bezahlbares und sozial gemischtes Quartier zu schaffen, wurde eine Mischung aus geförderten und freifinanzierten barriere-reduzierten Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe gebaut bzw. in der denkmalgeschützten Schule untergebracht. Die Wohnflächen reichen von 45 bis über 140 m² und richten sich somit an Singles und kinderreiche Familien in gleichem Maße wie an junge und ältere Menschen.



Das denkmalgeschützte Schulgebäude wurde komplett entkernt, modernisiert und in Eigentumswohnungen umgewandelt.



Die gewählte Architektursprache greift Elemente der umliegenden Altbauten auf, wobei sie diese z.T. modern übersetzt wie bspw. Zinkbänder in Anlehnung an die im Kreuzviertel typischen Mansarddächer. An verschiedenen Stellen wurden die ursprünglichen Planungen auf Drängen der Bürgerinitiative angepasst: So wurden die Einfahrten der unter dem Gelände liegenden Tiefgaragen optimiert und teilweise Gebäudefluchten versetzt, um den vorhandenen Baumbestand erhalten zu können. Diese Kompromisse lassen den Eindruck entstehen, dass die Neubauanlage schon immer Teil dieses Ortes gewesen ist.



Vielfalt im Quartier: Die Wohn + Stadtbau hat das neue Atelierhaus der Stadt Münster mit einer Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren vermietet.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Bis ins hohe Alter

Kleinteilig im Wohngebiet integriert befinden sich zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften, von denen sich eine speziell an demenzerkrankte Menschen richtet. Betreiber des Konzeptes, bei dem besonderer Wert auf den Erhalt von Alltagskompetenz und einer größtmöglichen Selbstbestimmung gelegt wird, ist die Diakonie Münster.



Die beiden ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind in ein Mehrfamilienhaus integriert und fügen sich somit gut ins Umfeld ein.



Das neue Quartier ist geprägt von einer urbanen Dichte mit privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen.

Die zentrale Lage im Kreuzviertel trägt zur Einbindung der älteren Menschen in das soziale Leben des Stadtteils bei. So sind bspw. erste Kontakte mit den in der Nachbarschaft wohnenden Beginen entstanden, die sich ehrenamtlich engagieren und für ein gemeinsames Miteinander eintreten.

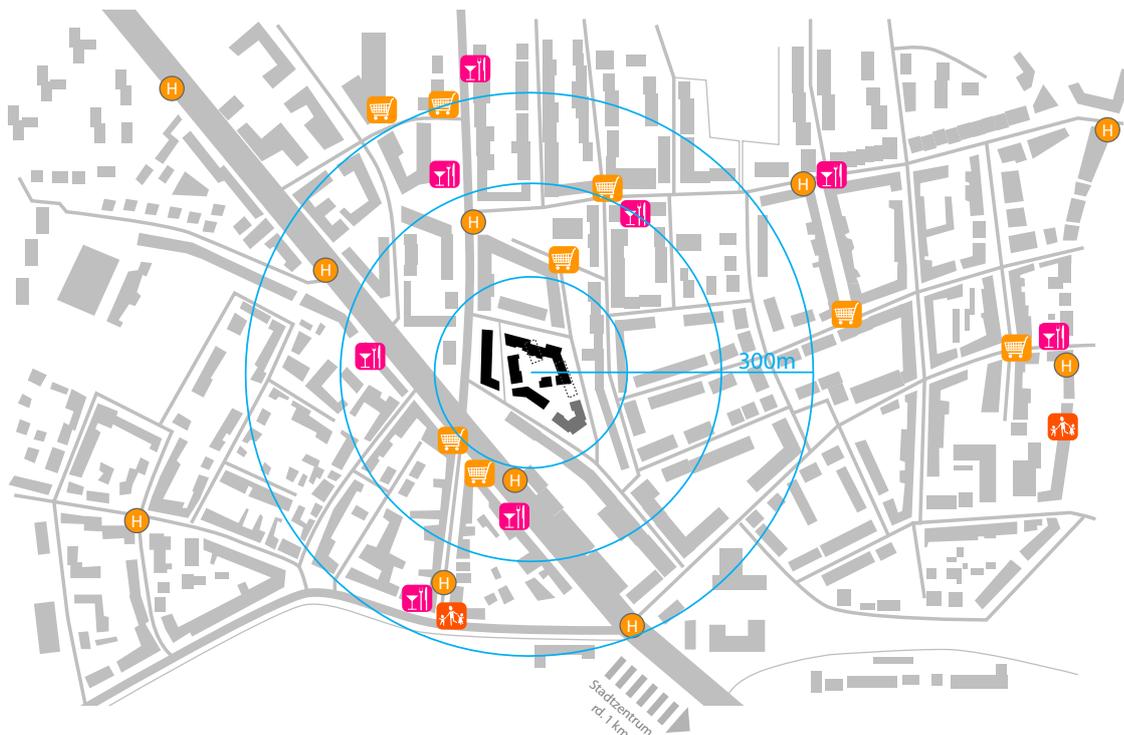
Beteiligung & Kooperation

Kunst, Vernetzung und Kultur

Neben der Pflegeeinrichtung hat die „Zukunftswerkstatt“ neue Räumlichkeiten gefunden. Die hauptsäch-

lich durch Spenden finanzierte und von Ehrenamtlichen getragene Initiative hat es sich zur Aufgabe gemacht, sowohl Anwohner als auch Vereine im Viertel zu unterstützen und zu vernetzen. So finden bspw. regelmäßige Beratungssprechstunden statt, Ausstellungen werden organisiert und Sprachkurse angeboten. Zudem gibt es einen großen Gemeinschaftsraum, der zu unterschiedlichen Anlässen von Interessenten gemietet werden kann.

Auch die im Quartier ansässige Ateliergemeinschaft spinn Netzwerke: Hier geht es um die Kooperation mit der örtlichen Kunstakademie und den Austausch internationaler Kunstschaffender und -studierender.



Münster – Schulstraße

Bestände Wohn + Stadtbau Münster:

- Umbau und Modernisierung
- Neubau
- Abriss





Grundvoraussetzung für das Gelingen eines solchen Projektes ist eine gut funktionierende, leistungsstarke Gesellschaft, bei der alle Gremien und Mitarbeiter das gemeinsame Ziel verfolgen und an einem Strang ziehen!

Dieter Riepe, Leiter Bauabteilung Wohn + Stadtbau Münster

Das neue Atelierhaus bietet Platz für 17 Arbeitsräume und zwei Gaststudios. Da Kunst, Kultur und Kreativität wichtige Bestandteile einer lebendigen Stadt sind, unterstützt die Stadt die Ateliergemeinschaft durch Subventionierung der Miete.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Schaffen einer lebendigen, gemischten, urbanen Stadtkultur

Wirtschaftlich umsetzbar war die Entwicklung Schulstraße dank der Querfinanzierung durch den relativ hohen Anteil an Eigentumswohnungen. Ein ähnliches Modell soll demnächst auch auf dem gegenüberliegenden Grundstück umgesetzt werden: Auf der jetzigen Brache sind weitere Miet- und Eigentumswohnungen geplant, ein besonderer Fokus wird hier auf Angeboten für Studierende liegen.

Das Projekt an der Schulstraße steht exemplarisch für die grundsätzliche Haltung der Wohn+Stadtbau, die sich nicht nur als Wohnungsunternehmen begreift, sondern ihre Verantwortung auch im städtebaulichen, wohnungspolitischen und wohnsozialen Bereich sieht. Die Schaffung von preisgünstigen, zentral gelegenen Wohnquartieren wirkt regulierend auf den angespannten Münsteraner Wohnungsmarkt und fördert damit gleichzeitig Vielfalt, Diversität, Kunst und Kultur – also die notwendige Mischung für eine lebendige, attraktive Stadt.



Für die Ateliergemeinschaft Schulstraße e.V. ist im Quartier ein neues Gebäude mit 17 hellen Arbeitsräumen entstanden.

Steckbrief

Münster – Schulstraße

Schulstraße, Uppenbergstraße, Altumstraße

Fertigstellung: 2010 bis 2013

Architektur/Landschaftsplanung:

Berg Planungsgesellschaft mbH & Co. KG (Münster), Architekten Böwer Eith Murken (Freiburg), Architekturbüro Fritzen+Müller-Giebeler (Ahlen), Wohn+Stadtbau GmbH (Münster)

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Abriss: Schulerweiterungsgebäude
- Umbau und Umnutzung einer denkmalgeschützten Schule in 19 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeeinheit
- Neubau auf ehem. Schulgelände: 86 Wohnungen, 2 Wohngruppen für Senioren, 17 Künstlerateliers, Zukunftswerkstatt und 2 Gewerbeeinheiten

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 18 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 3 WE
- Eigentumswohnungen: 84 WE
- Weitere Wohnformen: 2 ambulant betreute (und davon eine geförderte) Wohngemeinschaften für 10 bzw. 8 Bewohner

Aktuelles Preisniveau:

- Geförderte Mietwohnungen – Einkommensgruppe A: 4,70 / 4,95 €/m²
- Geförderte Mietwohnungen – Einkommensgruppe B: 6,05 €/m²
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 8,50 €/m²
- Eigentumswohnungen: 2.600 – 4.400 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Atelierhaus, Räumlichkeiten des Bürgervereins „Zukunftswerkstatt“

Kooperationen:

Diakonie Münster e.V., Ateliergemeinschaft Schulstraße e.V., Zukunftswerkstatt Kreuzviertel e.V.

Förderung:

Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen, Gruppenwohnungen für Senioren

Innovative Besonderheiten:

Entwicklung eines ehemaligen Schulgeländes in ein lebendiges und generationengerechtes Quartier mit Kunst- und Kultureinrichtungen sowie unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten.

Investor:

Wohn+Stadtbau GmbH
Unternehmenssitz: Münster
Wohnungsbestand: rd. 7.100 Wohnungen
www.wohnstadtbau.de

Lebendiges Miteinander von Nationen und Generationen

Innenstadtnahe Neuentwicklung in Neuss: Südliche Furth



Auf dem ehemaligen Containerbahnhof sind seit 2008 rd. 600 Menschen mit 20 verschiedenen Nationalitäten in einem Mix aus verschiedenen Wohnformen zu Hause, davon ca. 200 Kinder und 45 pflegebedürftige Menschen.

8.000 Meter Laubengang! Ein raffiniertes Werk aus Stahl und Eisen schützt und verbindet die 255 Wohnungen barrierefrei auf der Fläche des ehemaligen Containerbahnhofs und ist Teil der vielen Auszeichnungen, die das Quartier für seine vorbildliche Architektur bekommen hat. Die Südliche Furth war eine der ersten ganzheitlichen und größten geförderten Quartiersentwicklungen in NRW und hat mittlerweile eine fünfjährige Bewährungszeit durchlaufen. Man lernt aus Erfahrung – daher würden aus heutiger Sicht eventuell einige Dinge etwas anders angegangen, die Kernelemente würden der Neusser Bauverein und die Diakonie Neuss allerdings jederzeit genau so wieder umsetzen.



Mediterranes Ambiente am Rhein – Laubengänge als barrierefreie Erschließung mit erweitertem Wohn- und Kommunikationsbereich.

Ausgangslage

Ein alter Containerbahnhof wird zum neuen Wohngebiet

Hervorgegangen ist die Quartierserweiterung aus dem Landeswettbewerb 2003 „Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur“. Innenstadtnahe Brachflächen sollten anhand ausgefeilter städtebaulicher und architektonischer Konzepte reaktiviert und dem anhaltenden Rückzug aus dem Stadtgebiet zugunsten der Randbezirke entgegengewirkt werden. So auch die ca. 10.000 m² große Fläche des früheren Containerbahnhofs in Neuss.

Eine der größten Herausforderungen war der Umgang mit den angrenzenden Gleisanlagen und einem entsprechenden Lärmschutz. Mithilfe einer städtebaulichen Kammstruktur hat das Büro Agirbas & Wienstroer eine kreative Lösung gefunden, die Neubauten durch ein vorgelagertes Laubengangsystem gegen Bahnlärm zu schützen und gleichzeitig eine Öffnung zu den Nachbarbeständen aus den 1960er Jahren zu ermöglichen.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Unterschiedliche Wohnformen bringen Mischung und Lebendigkeit

Die Südliche Furth gilt nicht zuletzt deshalb bis heute als Vorzeigeprojekt, weil alle Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung konsequent umgesetzt worden sind. Ambulante und stationäre Pflege- und Gemeinschaftswohnangebote integrieren sich ebenso in das Wohngebiet wie unterschiedlich große barrierefreie Mietwohnungen, die sowohl Familien mit Kindern als auch Singles oder Seniorinnen und Senioren gerecht werden. Dazu wurden ganz unterschiedliche Wohnformen kombiniert wie reihenhausähnliche Haus-in-Haus-Lösungen, Maisonette- und Einliegerwohnungen, aber auch reguläre Geschosswohnungen – dabei gleicht die Atmosphäre der eines Feriendorfes. Die stimmige Architektursprache erfüllt nicht nur ästhetische Ansprüche, sondern versteht es, alle unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangebote wie selbstverständlich miteinander zu vereinen, sodass sie äußerlich kaum zu unterscheiden sind.



Diensttägliches Nachbarschaftsfrühstück im Treff 20 – das Stadtteilhaus steht Anwohnerinnen und Anwohnern sowie auch Menschen aus dem Umfeld offen.

Mit 2 bis 6 Zimmern richten sich die Wohnungen an alle Haushaltskonstellationen von jung über alt bis pflegebedürftig. Die breit gefächerte Aufstellung wird auch im barrierefreien Wohnumfeld deutlich, in dem ein Kleinkinderspielplatz ebenso vorhanden ist wie Spiel- und Sportflächen für Jugendliche und Sitzgelegenheiten für Eltern und ältere Personen. Somit ist für jeden etwas dabei.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Zusammenhalt dank Quartierstreff und moderiertem Ehrenamt

Im Zentrum der Wohnanlage liegt das Stadtteilhaus „Treff 20“. Hier finden neben einem regelmäßigen Mittagstisch Aktivitäten für Kinder und Jugendliche statt wie Hausaufgabenbetreuung, Ringen für Kids oder Zumba-Tanz; die ältere Generation trifft sich zum Klatsch-Café 50+ oder zum Seniorenfrühstück. Der Treff bietet jedoch nicht nur freizeitorientierte Initiativen, sondern auch tägliche Beratungssprechstunden an. Getragen wird die Einrichtung vom Engagement der Anwohnerinnen und Anwohner – insgesamt sind rd. 30 Ehrenamtliche im Quartier aktiv –, unterstützt und koordiniert durch die Diakonie Neuss. So wird das täglich angebotene Mittagessen bspw. von kochbegeisterten Anwohnerinnen und Anwohnern zubereitet. Die Spielplätze werden durch eine Spielplatzpatin betreut, handwerklich Begabte bieten Handarbeitsnachmittage an und junge Mütter organisieren eine Kinderspielgruppe. Aufbauend auf den entstehenden Bedarfen und Interessenslagen kann sich jede Person initiativ, leitend oder durch ihre Teilnahme beteiligen.

Durch das umfangreiche Angebot, das sich an unterschiedliche Alters- und Interessensgruppen richtet, nimmt das Stadtteilhaus eine – nicht nur im räumlichen Sinn – zentrale Rolle im Quartier ein. Es ist zu einem festen Bestandteil des Zusammenlebens geworden, der den Anwohnerinnen und Anwohnern die Chance bietet, einander kennenzulernen, sich einzubringen, einen geregelten Tagesablauf zu erfahren, Unterstützung zu bekommen oder einfach Zeit miteinander zu verbringen und Spaß zu haben.



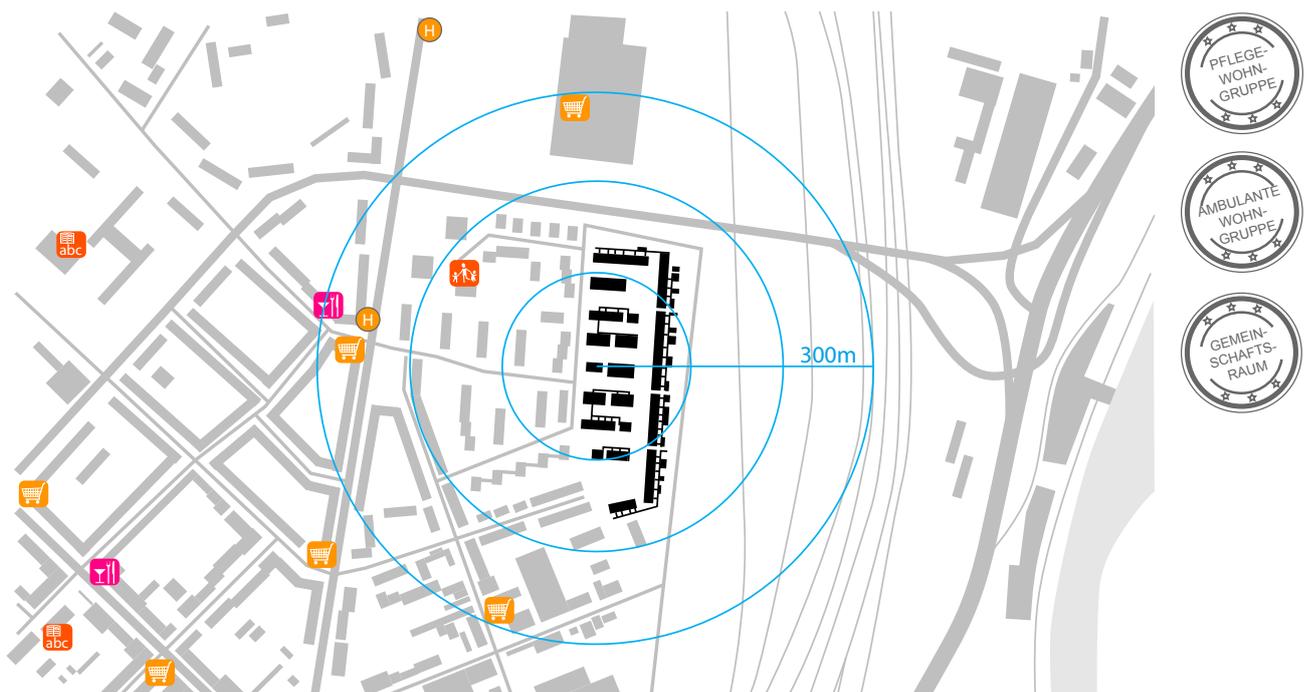
Facettenreiche Freiraumgestaltung des autofreien Innenbereichs – in einer zentralen Wasserachse wird Regenwasser aufgefangen und im Quartiersteich gesammelt.

Beteiligung & Kooperation

Das Diakonische Werk Neuss als wichtiger Sozialpartner und Anbieter von Pflegewohnmöglichkeiten

Durch Aktivitäten des Diakonischen Werks auf verschiedenen Ebenen entsteht ein Gesamtangebot, das sich den Herausforderungen im Umgang mit Alter und Pflegebedürftigkeit, kultureller Diversität und etwas schwächerer Sozialmilieus stellt und diese sehr erfolgreich meistert.

Neben der Arbeit im Stadtteilhaus aus dem Bereich Familien- und Jugendhilfe ist die Diakonie auch Betreiber des Elise Averdieck Hauses mit 25 stationären Pflegewohnplätzen und betreut zwei ambulante Seniorenwohngemeinschaften vor Ort.



Neuss – Südliche Furth

Bestände Neusser Bauverein AG:

■ Neubau

0 100m 200





Wir wollen keine „Banlieue-Verhältnisse“, sondern dazu beitragen, dass unsere Städte auch künftig attraktive Wohnorte sind. Unser Quartierstreff trägt maßgeblich dazu bei, dass so viele unterschiedliche Nationalitäten friedlich und aktiv zusammenleben können.

Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender Neusser Bauverein

Erfahrungen & Nächste Schritte

Erfolg, Erfahrung und Erkenntnisse

Ein festes Netzwerk von ehrenamtlich tätigen Personen und kaum Fluktuation zeugen vom Erfolg des Konzeptes, das in der Südlichen Furth tagtäglich gelebt wird. Eine langfristige Fortführung erfordert jedoch alternative Finanzierungslösungen. Die nach fünf Jahren ausgelaufenen Zuschüsse für den Betrieb des Mehrgenerationenhauses werden nun von der Stadt und dem Neusser Bauverein aufgebracht. Im Sinne der Nachhaltigkeit wäre aus heutiger Sicht zudem eine größere Anzahl an Pflegewohnplätzen zu begrüßen – aufgrund der Nachfrage und aus betriebswirtschaftlichen Gründen – sowie eine breitere soziale Mischung durch einen Anteil an frei finanzierten Wohnungen.



Unauffällig im Quartier integriert liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Treff 20 die beiden ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaften.



Das Elise Averdick Haus verfügt über 25 Pflegewohnplätze, von denen sieben speziell für Demenz-Erkrankte vorgehalten werden.

Davon abgesehen ist die Südliche Furth nach wie vor ein Paradebeispiel für das aktive Zusammenleben von Jung und Alt, Gesunden und Pflegebedürftigen unterschiedlicher Nationalitäten. Nur die vielen Laubengänge werden aufgrund der hohen Wartungsintensität wahrscheinlich nicht noch mal in dieser Form konzipiert.

Steckbrief

Neuss – Südliche Furth

Wingender Straße 14–26 und Karl-Arnold-Straße 2–12

Fertigstellung: Mitte 2006 bis Februar 2008

Architektur/Landschaftsplanung:

Agirbas & Wienstroer (Neuss), Greenbox Landschaftsarchitekten (Düsseldorf), Büro Mueller + Partner (Willich)

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Neubau auf ehem. Bahnbrache: 255 Wohnungen,
- Stationäre Pflegeinsel „Elise Averdick Haus“, Stadtteilhaus „Treff 20“

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 255 WE
- Weitere Wohnformen: 25 geförderte stationäre Pflegewohnplätze, 2 ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften mit je 9 Personen, 2 Wohnungen für Übergangspflege oder Gäste

Aktuelles Preisniveau:

Geförderte Wohnungen: 4,85 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Stadtteilhaus und Beratungsbüro „Treff 20“ sowie verschiedene Begegnungs- und Kommunikationsflächen im Wohnumfeld

Kooperationen:

Diakonie Neuss e.V.

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Pflegewohnplätze, Aufzüge, Schallschutzmaßnahmen, Brachflächenaufbereitung, Sinnesgarten
- BMFSFJ / ESF (Europäischer Sozialfonds – Mehrgenerationen-Haus)

Innovative Besonderheiten:

Entwicklung einer Brachfläche in ein modernes Wohnquartier mit Nachbarschaftstreff und kleinteilig integrierten Pflegemöglichkeiten, in dem das multikulturelle und generationenübergreifende Zusammenleben durch aktivierende Nachbarschaftsarbeit und ein breit gefächertes Wohn- und Pflegeangebot für Senioren sicher gestellt wird; Besonderes Lärmschutzkonzept mit (teil-)verglasen Laubengängen

Investor:

Neusser Bauverein AG
Unternehmenssitz: Neuss
Wohnungsbestand: rd. 6.800 Wohnungen
www.neusserbauverein.de

Neuer Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen

Umnutzung und Umbau einer denkmalgeschützten Kirche in Geldern



Der offene Innenhof zwischen Café, Kapelle und Wohngruppenbereichen: Das an seinem ursprünglichen Ort aufgestellte Taufbecken und die Musterung auf dem Boden entsprechen der ehemaligen Anordnung der Kirchenbänke und schaffen so Erinnerungsmerkmale.

Die Umnutzung einer denkmalgeschützten Kirche in Geldern war der Ausgangspunkt für eine umfassende aber behutsame Form der Quartiersentwicklung. Die vielfältigen neuen Nutzungen in dem Kirchengebäude und ein ergänzendes, differenziertes Wohnungsangebot in Neubauten sind die Antwort auf veränderte gesellschaftliche Bedarfe und Ansprüche, ohne die gewachsene Identität des umgebenden Quartiers zu zerstören.



Der Neubaubereich mit seinen Außenflächen ergänzt den Bestand zu einem gelungenen Gesamtensemble mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten.



Als Verbindung zwischen den beiden Wohngruppenflügeln wird das Café des Adelheid-Hauses intensiv von Bewohnern und auch Besuchern genutzt. Errichtung und Betrieb werden über die Miete der Bewohner finanziert.

Ausgangslage

Ein historischer Ort wird neu belebt

Die katholische Kirchengemeinde St. Maria Magdalena musste wegen rückläufiger Besucherzahlen die 1967 erbaute Adelheid-Kirche aufgeben. Eine zunächst geplante Folgenutzung als Stadthalle ließ sich wirtschaftlich nicht darstellen. Gleichzeitig sah die Caritas Bedarf für ein neues Pflegeheim in Geldern, wofür sich der Standort wegen seiner guten Anbindung und zentralen Lage hervorragend eignete. Unter Einbeziehung eines Kindergartens, des bischöflichen Berufskollegs Soziales und Pflege und der Familienbildungsstätte entstand ein Konzept, das den Abriss des Kirchengebäudes vorsah. Dem kam allerdings die Stadt Geldern zuvor, die zur Sicherung des Ortsbildes die Kirche unter Denkmalschutz stellte.

Die Kirchengemeinde reagierte mit großem Interesse auf die Anfrage der Caritas, mitten in dem bestehenden Quartier auf dem Kirchengrundstück eine Senioreneinrichtung mit kleiner Kapelle sowie Seniorenwohnungen zu schaffen. Nach langen Diskussionen zwischen Kirche, Caritas und Stadt wurde mit ideeller und finanzieller Unterstützung des Bauministeriums ein Moderationsprozess gestartet. So wurde ein Plan entwickelt, der den Erhalt von Teilen der Kirche in Kombination mit neu geschaffenen Wohnhäusern und einer kleinen

stationären Pflegeeinrichtung vorsah. Damit entstand ein neuer Mittelpunkt für das bestehende Quartier.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Kirchenumnutzung als Kristallisationspunkt für eine neue Quartiersentwicklung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die unterschiedlichen Zielsetzungen zusammengeführt und für die Menschen in Geldern ein „Ort gelebten Glaubens“ mit Wiedererkennungswert sowie hoher sozialer Bedeutung konzipiert. Die gläserne Fassade der Adelheid-Kirche blieb erhalten und das Kirchenschiff bildet heute einen offenen Innenhof. Der ehemalige Altarbereich wurde umbaut und fungiert nun als Kapelle. Diese wird heute nicht nur von der Bewohnerschaft der Wohnanlage besucht; auch andere Mitglieder der Pfarrgemeinde suchen sie regelmäßig für Gebete, Andachten und Messen auf – ein „heiliger Ort“ blieb bestehen.

Im Mittelpunkt des Projektes stehen Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. Deshalb bieten zwei neue Gebäudeflügel, welche die Kubatur des ehemaligen Kirchenschiffs aufnehmen, Pflegeplätze und Wohnraum für demenziell und somatisch Erkrankte. In sechs vollstationären Hausgemeinschaften können jeweils zehn Menschen mithilfe einer Alltagsbegleitung ihren Tagesablauf individuell gestalten. Auch Angehörige können nach ihren Möglichkeiten am Leben ihrer Familienmitglieder in der Hausgemeinschaft teilnehmen. Die Staffelgeschosse der Gebäudeflügel sowie zwei weitere Neubauten auf dem Grundstück bieten zudem heimverbundenes Wohnen in seniorengerechten Wohnungen an. Angesprochen fühlen sich mit dem Angebot nicht nur Hochbetagte: es haben sich Bewohnerinnen und Bewohner ab etwa 60 Jahren gefunden, von denen der Großteil ursprünglich aus Geldern kommt.



Die barrierefreie Erschließung aller Bereiche erleichtert die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner.



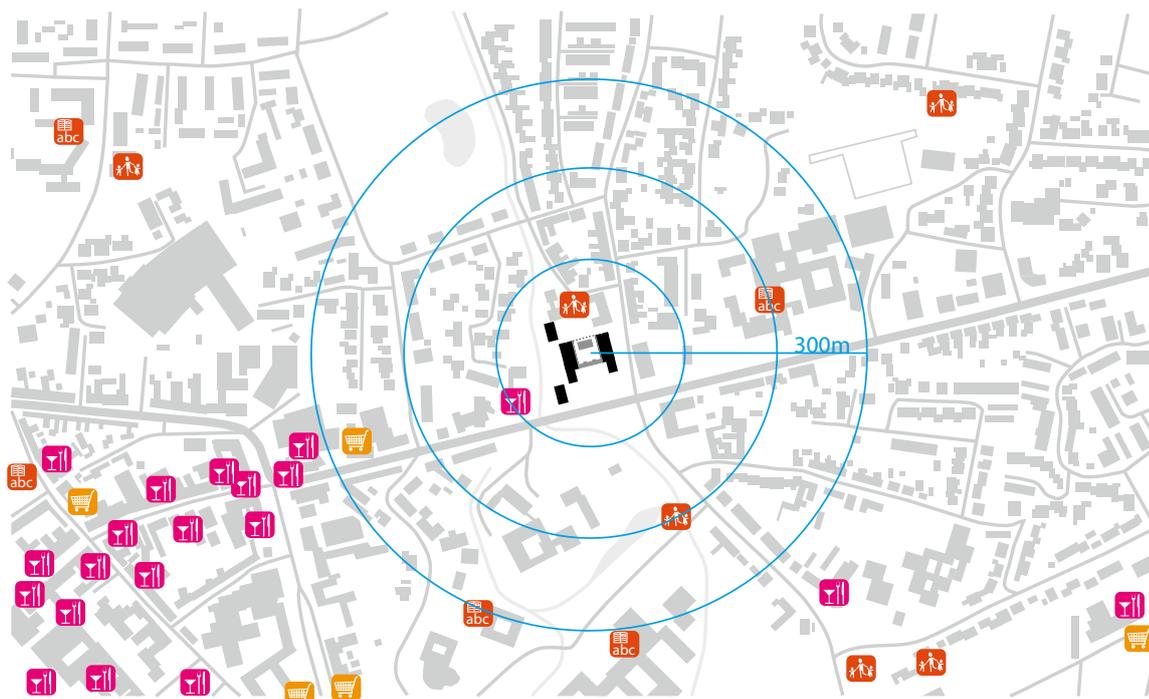
Ein unmittelbarer Nachbar ist der Adelheid-Kindergarten. Zuletzt waren die Kinder des Kindergartens für ein gemeinsames St.-Martins-Fest zu Besuch im Adelheid-Haus.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Café und Kapelle stärken die Gemeinschaft und Interaktion

Markanter und lebendiger Bezugspunkt ist heute die Adelheid-Kapelle: Sie ist durch ihre erhaltene kirchliche Funktion und offenen Gottesdienste Treffpunkt und Bindeglied zwischen Innen und Außen. Auch für Demenzerkrankte werden spezielle Gottesdienstangebote vorgehalten.

Ein wichtiger gemeinschaftlicher Treffpunkt ist zudem das Café im Eingangsbereich des Adelheid-Hauses. Genutzt wird es durch eigens initiierte Treffen der Wohngruppen und der Mieterinnen und Mieter oder auch im Rahmen der seitens der Hausleitung angebotenen Jahreszeiten-Cafés. Nach den Gottesdiensten kümmern sich Ehrenamtliche um das leibliche Wohl der Gemeinde. Aber auch sonst ist das Café für alle offen. Wegen vieler angebotener, teils ehrenamtlich organisierter Veranstaltungen und Gottesdienste kommen auch Menschen aus dem Wohnviertel ins Adelheid-Haus, Ehrenamtliche musizieren im Café.



Geldern – Adelheid-Haus

Bestände caritas-gesellschaft gemeinnützige GmbH Geldern:

■ Umbau und Modernisierung ■ Neubau □ Abriss





Durch die Öffnung des Senioren-Hauses für die Menschen und Institutionen (Kindergarten, Schule, Familienbildungsstätte) im Quartier ist ein generationenübergreifendes Miteinander entstanden, das die Menschen miteinander in Beziehung bringt und ihnen gut tut.

Sigrid Dautwiz, Hausleitung Adelheid-Haus

Beteiligung & Kooperation

Der Austausch funktioniert

Räumlich und inhaltlich bestehen verschiedene Kooperationen mit anderen Einrichtungen. Es gibt gemeinsame Projektstage mit der Schule, Spielenachmittage, Gesprächsrunden, Konzerte, Feiern und vieles mehr. Mit den Kindergartenkindern werden z.B. zu St. Martin gemeinsam Lieder gesungen, Laternen gezeigt und der Umzug vorbereitet. Ein Besprechungsraum wird auch für Lehrerkonferenzen oder Koch- und Kreativkurse der Familienbildungsstätte genutzt. Hieran nehmen auch viele Menschen aus der Einrichtung, der Gemeinde und dem Quartier gerne teil. Zu speziellen Themenblöcken wie „Älter werden“ werden wiederum interessierte Seniorinnen und Senioren als Experten in eigener Sache in die Arbeit des Berufskollegs eingebunden.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Weitere Angebote im Umfeld sind bereits geplant

Die Caritas konnte mit dem Projekt architektonisch und konzeptionell eine Besonderheit schaffen, die innerhalb der Region einzigartig ist. Dazu waren Kompromisse notwendig, um die aufwändigen Denkmalschutzaufgaben berücksichtigen zu können. Der dadurch entstandene finanzielle Mehraufwand wurde aufgrund der Einzigartigkeit der Konzeption und des Projektes durch das Bauministerium des Landes NRW, das Bischöfliche Generalvikariat, die katholische Kirchengemeinde, die Stadt Geldern und den Caritasverband getragen.

Die Quartiersentwicklung ist ein großer Erfolg, was auch an der sehr positiven Außenwirkung spürbar ist: Zum Tag der offenen Tür kamen rund 4.500 Menschen und informierten sich über das Projekt.

Für Geldern hat das Projekt eine Initialzündung: Als nächster Schritt ist die bedarfsorientierte Erweiterung des Angebots durch Seniorenwohnungen mit einer kleinen Tagespflege auf der anderen Straßenseite geplant. Die anvisierte Entwicklung auf der Fläche des Polizeipräsidiums lässt weitere gemeinsame Aktivitäten mit dem Adelheid-Haus erwarten, für die die gemeinschaftlich nutzbaren Räume zur Verfügung stehen. In mehreren

Steckbrief

Geldern – Adelheid-Haus

Issumer Tor 55

Fertigstellung: 2012

Architektur/Landschaftsplanung:

- PEP (Pfeiffer Ellermann Preckel, Münster),
- Denkmalgeschützte Außenanlagen: frei[RAUM]planung, Münster
- Sinnesgarten: Theo Güldenbergl, Straelen

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Erhalt und Umnutzung von Teilbereichen der denkmalgeschützten Adelheid-Kirche
- Neubau: 2 Wohngebäude, Teilbereiche der Kirche
- Abriss: Teilabriss des Kirchengebäudes

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 28 WE
- Weitere Wohnformen: 6 vollstationäre Hausgemeinschaften mit je 10 Pflegeplätzen

Aktuelles Preisniveau:

Geförderte Wohnungen: 4,85 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Begegnungs-Café (in der Kirche), Kindergarten, Liebfrauen-Schule und Familienbildungsstätte am Standort, Sinnesgarten

Kooperationen:

Pfarrgemeinde St. Maria Magdalena in Geldern, FBS Geldern, Bischöfliches Berufskolleg Liebfrauen, Offene Ganztagsbetreuung an Schulen, Realschule an der Fleuth, St. Barbara Kindergarten, St. Adelheid-Kindergarten

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen in den Neubauten und im Staffelgeschoss der Flügelbauten
- Städtebaulicher Denkmalschutz: Erhalt und Teilabriss der Kirche

Innovative Besonderheiten:

Umnutzung einer ehemaligen Kirche als Kristallisationspunkt für eine kleinteilige Quartiersentwicklung mit altersgerechten Wohnformen und generationenübergreifender sozialer Infrastruktur.

Investor:

caritas-gesellschaft gemeinnützige GmbH
Unternehmenssitz: Geldern
Wohnungsbestand 300 Wohnungen
www.caritas-geldern.de

Schritten vollzieht sich so eine behutsame, qualitätvolle Entwicklung, die den demografischen Veränderungen in Geldern Rechnung trägt und ein Wohnquartier zugeschnitten auf die Bedürfnisse seiner Bewohnerinnen und Bewohner entstehen lässt.

Ehemalige Schule macht Quartier

Umnutzung einer Schule in Herford: ein Mehrgenerationenhaus als Mehrwert fürs Quartier



In den alten Schulgebäuden befinden sich nach dem Umbau 20 Wohnungen von 45 bis 100 m², die durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar sind.

Das Projekt „Alte Schule Ottelau“ bringt gemeinschaftliches Leben und altersgerechte Wohnformen ins Quartier. Dem Deutschen-Rotes-Kreuz-Kreisverband Herford-Stadt e.V. ist es durch einen Mix aus Mehrgenerationenhaus, Familienzentrum, Nachbarschaftshilfe und Wohnprojekt gelungen, die Bewohner des umliegenden Quartiers anzusprechen und einen intergenerativen Treffpunkt und ein Quartierszentrum in einem bestehenden Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Ausgangslage

Der Bedarf eines Familienzentrums als Auslöser für die Quartiersentwicklung

Ausgangspunkt für die Planung des Mehrgenerationenhauses war der Ausbau der Kindertagesstätte zum Familienzentrum in einem Einfamilienhausgebiet. Außerdem zeigten sich erste Probleme mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Viele Ältere konnten ihr Haus aus finanziellen oder altersbedingten Gründen nicht mehr halten und mussten umziehen. Doch innerhalb des Quartiers fehlte es an adäquaten Angeboten.

Eine leer stehende Schule aus den 1960er Jahren mitten im Quartier bot ausreichend Platz für unterschiedliche Projekte. Mit einem Erbpachtvertrag für 1,00 Euro übernahm der DRK-Kreisverband das Grundstück. Gleichzeitig kam zu diesem Zeitpunkt auch die Ausschreibung zu „Mehrgenerationenhäusern“ des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend. So begann der DRK-Kreisverband auf dem Gelände des Familienzentrums ein Mehrgenerationenhaus und altengerechte Wohnungen zu planen.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Über Kinder und Familien erreicht man auch die Seniorinnen und Senioren

Mit dem Umbau des alten Schulgebäudes zu 20 barrierefreien Wohnungen und der Schaffung eines neuen Quartierszentrums sollte älteren Menschen ein Verbleib im vertrauten Quartier ermöglicht werden. Doch auch Familien mit Kindern sollten ihren Platz im Quartier bekommen und sich einbringen.

Der intergenerative Ansatz wurde konsequent sowohl im Wohnprojekt als auch dem neuen Begegnungszentrum verfolgt; so sprechen unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen verschiedene Zielgruppen an – Familien sowie jüngere und ältere Singles und Paare. Durch eine barrierefreie Gestaltung und günstige Mieten entstand ein attraktives Wohnprojekt für alle Generationen. Das neue Begegnungszentrum und die Nähe zum DRK vor Ort schaffen Versorgungssicherheit besonders für ältere Menschen.



Beim Umbau der Klassenzimmer wurden Wünsche der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in einer Zukunftswerkstatt berücksichtigt. So wollten z.B. viele ältere Paare einen Balkon aber auch getrennte Schlafzimmer. Die Identifikation der Menschen mit ihrem Projekt ist entsprechend hoch.



Das Stadtteil- und Begegnungscafé ist das Herzstück des Quartiers. Es wurde vom Bund im „Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser“ gefördert. Der DRK-Kreisverband ist Investor und Betreiber, vieles organisieren aber die Bewohnerinnen und Bewohner selbst.



In der ehemaligen Turnhalle finden verschiedene nachbarschaftliche Aktionen statt – z.B. die „Grünholzwerkstatt“ für große und kleine Handwerker.



In der „Alten Schule Ottelau“ gibt es neben dem Stadtteil- und Begegnungscafé viele Angebote wie z.B. Gedächtnistraining, Gymnastik und Spielnachmittage.

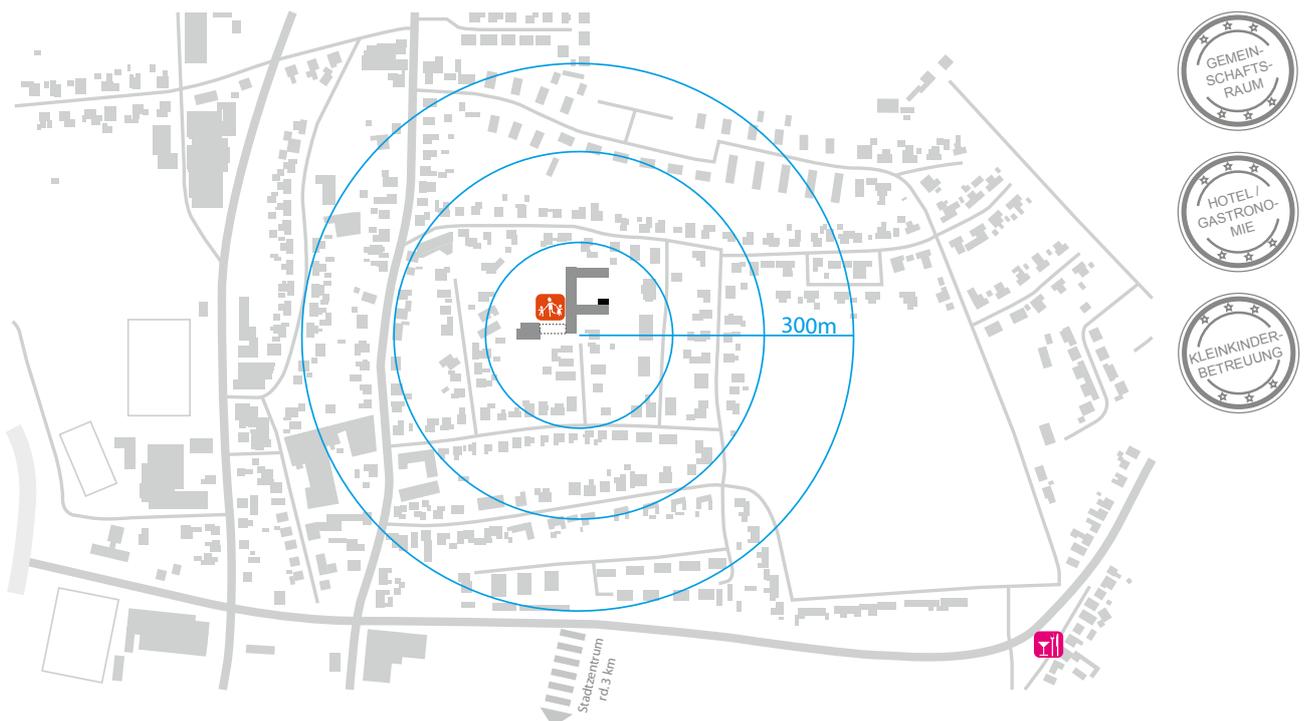
Neben dem Wohnprojekt wurden mit der Planung des Familienzentrums Kita Ottelau zu Beginn überwiegend Familien mit Kindern im Quartier angesprochen und aktiviert, doch durch eine offene Gestaltung der Aktivitäten für alle Generationen (z.B. Stadtteilstadt statt Kinderfest) wurden auch Großeltern erreicht. Zunehmend zeichnete sich – was zuvor gar nicht so erwartet worden war – auch in dieser Altersgruppe ein Bedarf für Quartiersarbeit ab. Es zeigte sich schnell, dass letztlich jeder Mensch etwas bieten kann, was einem anderen nützt. Durch die Nutzung der Potenziale Älterer konnten jüngere Generationen

entlastet werden und ältere Menschen eine Aufgabe bekommen. So entwickelte sich ein Netz aus Ehrenamtlichen, die im Stadtteil- und Begegnungszentrum mit-helfen. Der Einstieg über die Kita führte somit zu einem intergenerativen Ansatz des Begegnungszentrums.

Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Jeder kann hin, jeder kann mitmachen

Zusätzlich zu den Wohnungen im alten Schulgebäude entstand eine Begegnungsstätte mit Stadtteilcafé, Familienzentrum, Nachbarschaftshilfe und Kita mit vielfältigen Betreuungs- und Spielangeboten. Auf dem großzügigen Außengelände gibt es Klettergerüste und einen Wasserspielplatz aber auch viel Platz zum Verweilen und Kommunikationsräume. Beim Quartiersfrühstück und den gemeinsamen Mittagessen bieten sich Gelegenheiten zum Austausch und zur Information. Engagierte



Herford – Alte Schule Ottelau

Bestände DRK-Kreisverband Herford-Stadt e.V.:

- Umbau und Modernisierung
- Neubau
- Abriss





Man muss Visionen haben und Phantasien im Kopf entstehen lassen. Bei der internen Kommunikation ist es wichtig, immer alle mit an Bord zu holen.

Ralf Hoffmann,
Geschäftsführer DRK Herford-Stadt

Quartiersbewohnerinnen und -bewohner kochen dort gemeinsam für sich und andere. Durch die gegenseitige Unterstützung entstand ein offenes Miteinander in einem kleinräumigen Beziehungsgeflecht. Zusätzliche Angebote, wie Gymnastik und Sport für Ältere, Gedächtnistraining, Vorlese- Spiel- und Klön- Nachmittage, runden das Angebot ab.

Mit der Begegnungsstätte wurde im Quartier ein gemeinsamer Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Hier besteht die Möglichkeit, sich zu treffen, ohne dafür Geld ausgeben zu müssen. Der Dienstleister DRK bietet zusätzlich ein breites Beratungs- und Unterstützungsangebot im Alltag an. Damit ist die Versorgungssicherheit für alle Generationen gesichert.

Beteiligung & Kooperation

Vernetzung statt Konkurrenz

Vor Beginn der konkreten Planungen wurde eine Zukunftswerkstatt zum Thema Wohnen veranstaltet, um zwecks hoher Identifikation mit dem Projekt Interessierte und ihre Wünsche einzubeziehen. Durch intensive Kommunikation und Moderation werden Konflikte zwischen den beteiligten Partnern vermieden. Darüber hinaus pflegt der DRK-Kreisverband enge Kontakte zur Stadt, die regelmäßig u.a. mit der Wohnberatung im Quartier präsent ist. Auch mit anderen Beratungsstellen und Wohlfahrtsunternehmen kooperiert der Kreisverband. Es gibt bspw. Kooperationsverträge mit der Diakonie, um die Übernahme von Pflegefällen zu regeln. Durch diese Vernetzung und Zusammenarbeit auf unterschiedlichen Ebenen wird vermieden, dass Angebote sich überlagern, unüberschaubar und teuer werden. Auch unter konkurrierenden Akteuren erfolgt eine Abstimmung, um so insgesamt Ressourcen einzusparen. Dies gelang auch, weil eine neutrale Begleitung des Projektes durch das Programm Mehrgenerationenhaus ermöglicht wurde.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Quartier braucht Visionen

Für den Erfolg des Projektes, das sich durch hohe Bewohnerzufriedenheit und geringe Fluktuation auszeichnet, war eine intensive Beteiligung derer bei der

Planung der altersgerechten Wohnungen besonders wichtig. Aber auch die Kooperation mit anderen Akteuren vor Ort war von entscheidender Bedeutung. Dafür bedurfte es einer klaren Vision und Konzeption sowie viel Überzeugungskraft. Für die Zukunft braucht es aber auch engagierte Freiwillige, die den Gedanken und die Idee des Mehrgenerationenhauses mittragen und ihre individuellen Kompetenzen in den Prozess einbringen.

Steckbrief

Herford – Alte Schule Ottelau

Marienburgstraße 10
Fertigstellung: 2008 – 2012

Architektur/Landschaftsplanung:

Rolf Recksiek

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Umbau einer ehemaligen Schule: 20 WE
- Neubau: Begegnungsstätte inkl. Stadtteilcafé, Familienzentrum mit Kita

Wohnungsmix:

Geförderte Mietwohnungen: 20 WE

Aktuelles Preisniveau:

Geförderte Mietwohnungen: 4,70 €/m²

Soziale Infrastruktur:

Kindertagesstätte, Stadtteil- und Begegnungszentrum, Key-Work Ateliers, Wasserspielplatz, Kletterpark, Interkultureller Mehrgenerationengarten, Galerie im Stadtteil, Turnhalle

Kooperationen:

- DRK Familienzentrum Kita Ottelau (Herford)
- Kreissportbund im Kreis Herford
- Sozialdienst katholischer Männer
- Diakonisches Werk (Projekt Wohnquartier hoch 4)
- Jobcenter, Stadt Herford

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: Umnutzung in Mietwohnungen (Neuschaffung von Wohnraum im Bestand nach den Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB)
- Aktionsprogramm Mehrgenerationenhaus des BMFSFJ, Deutsches Hilfswerks für den Wohnungsumbau, Stiftung Wohlfahrtspflege des Lands NRW, Carina Stiftung

Innovative Besonderheiten:

Schaffung altersgerechter neuer Wohnformen und sozialer Angebote in einem Einfamilienhausgebiet durch Nutzung eines aufgegebenen Schulgrundstücks. Umnutzung und Umbau einer 60er-Jahre Schule in ein Mehrgenerationenwohnprojekt als nachbarschaftlicher Kristallisationspunkt in einem gewachsenen Quartier.

Investor:

DRK-Kreisverband Herford-Stadt e.V.
Unternehmenssitz: Herford
www.drk-herford.de

Eine neue Mitte fürs Quartier

Der Pöstenhof in Lemgo: neues Gemeinschaftswohnen im gewachsenen Quartier



In den zwei Gebäuderiegeln des Pöstenhofs befinden sich 33 zum Teil geförderte Wohnungen sowie eine Tagespflege für 16 pflegebedürftige Menschen, die über Galerien erschlossen sind und viel Platz für spontane Begegnung bieten.

Die Mieterinnen und Mieter der Wohnbau Lemgo eG brachten es auf den Punkt. Neben energetischen Verbesserungen der Bestände und dem Abbau von Barrieren in den Wohnhäusern und im Wohnumfeld hatten sie vor allem einen Wunsch: Mehr Gemeinschaft!

Die Wohnungsgenossenschaft ging auf die Wünsche ihrer Mitglieder ein und realisierte in einem innenstadtnahen Quartier ein vielschichtiges Projekt. Neben der Modernisierung ihrer Bestände entstand auf dem Gelände einer alten Konservenfabrik im Quartier das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Pöstenhof“.



Wohnprojekte funktionieren, wenn sich Menschen für die Idee in Gemeinschaft zu wohnen und zu leben wirklich begeistern. Wir wünschen uns, dass diese Begeisterung sich ins Quartier überträgt und eine lebendige Nachbarschaft entsteht.

Martina Buhl, Moderatorin des Gemeinschaftswohnprojektes



Die Nachhaltigkeit im Blick: Neben der energetischen Bestandssanierung wurde im Neubau „Pöstenhof“, auf eine barrierefreie Erschließung, hohe Gestalt- und Nutzerqualität, großzügige Gemeinschaftsflächen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und eine Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen Wert gelegt.

Ausgangslage

Gewachsenes Quartier mit „Filetstück“

Ein in jeder Hinsicht – baulich wie menschlich – alterndes Quartier in direkter Nähe zum mittelalterlichen Stadtkern von Lemgo stellte die Wohnbau Lemgo eG vor große Herausforderungen. Den alteingesessenen und alt gewordenen Genossenschaftsmitgliedern, die dort teils seit 50 und mehr Jahren leben, sollte eine angenehme und nachbarschaftliche Wohnperspektive im Quartier geboten werden. Gleichzeitig waren die Bestände aus den 1950er Jahren kaum mehr zeitgemäß und stellten ein wachsendes Vermarktungsrisiko für das Unternehmen dar. So plante die Wohnbau Lemgo e.G. einen größeren Umbau der 50er-Jahre Siedlung sowie einen Neubau für Ihre Mitglieder.

Am Rande des Quartiers konnte zudem das alte Produktionsgelände, ein Filetstück in Innenstadtnähe, erworben werden, um das Quartier zu vervollständigen. Schnell war klar: Hier muss etwas Besonderes hin, nicht nur ein „normales“ Wohngebäude. Nach entsprechenden Informationsveranstaltungen fand sich früh eine Gruppe, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessierte. Das Wohnprojekt „Pöstenhof“ war geboren.

Entwicklungsstrategie & Zielgruppenfokus

Alteingesessene halten und junge Familien gewinnen

Das etwas verschlafene Quartier sollte wieder attraktiv für neue Zielgruppen werden. Gleichzeitig sollten die langjährigen Genossenschaftsmitglieder in dem Quartier bleiben können. Diese zunächst widersprüchlich klingenden Ziele lagen gar nicht so weit auseinander. Durch die energetische und technische Modernisierung der Bestände und durch behutsame Anpassungen einiger Grundrisse konnten auch viele Barrieren zurückgebaut werden. So ergab sich ein erheblicher Komfortgewinn vor allem für viele der älteren Mieterinnen und Mieter, die nun eine Wohnperspektive für sich in dem Quartier sehen. Gleichzeitig konnten z.B. durch Wohnungszusammenlegungen zu Maisonetten und durch den Ausbau von Dachgeschossen attraktive Wohnungen für neue Zielgruppen geschaffen werden. Ergänzt wurden die Angebote für beide Zielgruppen durch Neubauten – zwei Doppelhaushälften für Familien und einen barrierefreien Neubau für Ältere. Hinzu kam das gemeinschaftliche Wohnprojekt, mit dem die Genossenschaft auf die speziellen Wohnwünsche einer Gruppe lippischer Bürgerinnen und Bürger einging.



Nachbarschaft im Prozess: Durch eine intensive Beteiligung bei der Planung des Pöstenhofs und eine externe Moderation des Prozesses entstand eine aktive Nachbarschaft.

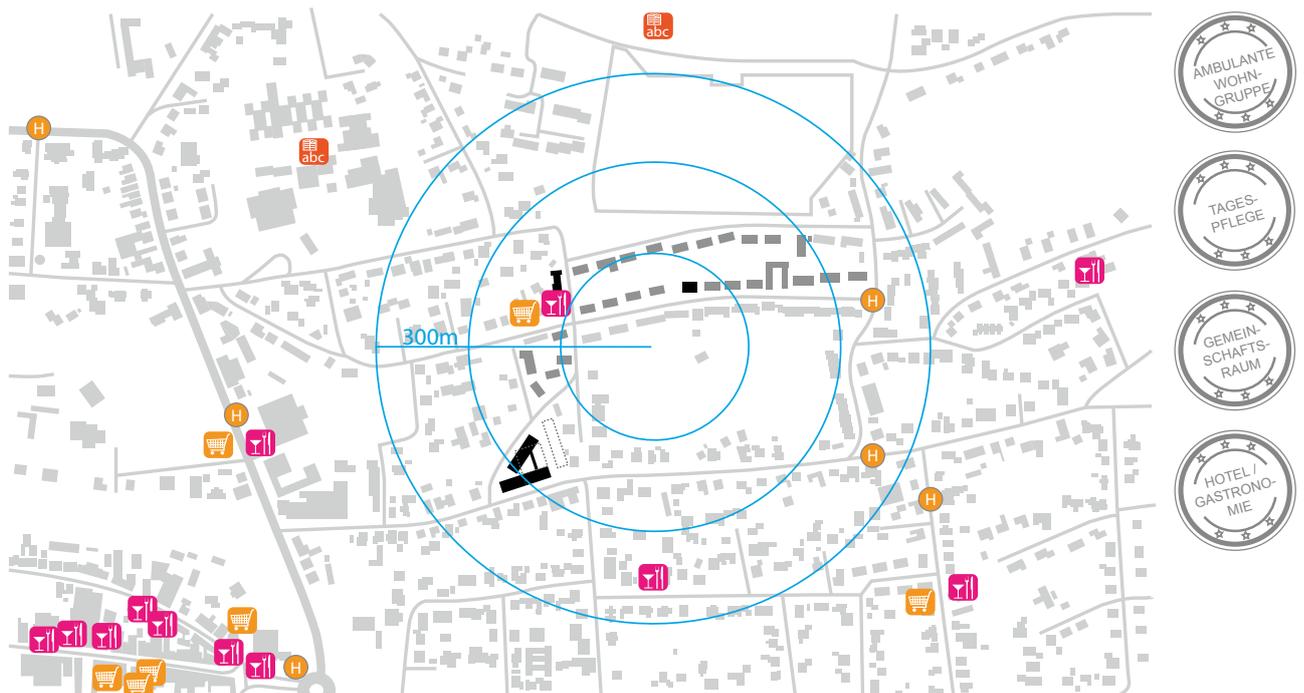
Gemeinschaftseinrichtung & Soziale Infrastruktur

Mehr Gemeinschaft! Mehr Nachbarschaft!

Der Wunsch nach einem gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Wohnumfeld stand bei den neuen Mieterinnen und Mietern wie auch bei den Alteingesessenen ganz oben auf der Liste. Ein wichtiger Baustein für eine entsprechende Quartiersentwicklung war das Nachbarschaftszentrum „Schillerstraße 4“, in dem die

Freie Altenhilfe Lemgo e.V. tätig ist. Das Zentrum bietet gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten, Mahlzeitendienste und vielfältige Beratungsleistungen und eine Pflege-wohngruppe in dem Quartier an. Hinzu kam mit dem Bau des neuen Wohnprojekts Pöstenhof eine Tagespflegeeinrichtung, die in den Räumen des Pöstenhofs durch die Freie Altenhilfe e.V. betrieben wird. So verbinden sich der alte und der neue Teil des Quartiers und für alle Bewohner besteht Versorgungssicherheit „zu Hause“ – und das ohne Betreuungspauschale.

Ein wichtiger Treffpunkt für die Menschen in dem Quartier ist traditionell auch der nahegelegene Bäcker. Die Wohnungsbaugenossenschaft unterstützt den Erhalt dieses Nahversorgungsangebots durch eine vergünstigte Miete. Aber auch im Wohnumfeld wurden nach Anregung durch die Mieterinnen und Mieter Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte geschaffen – so z.B. der Boule-Platz, der von den Spielenden selbst gepflegt wird.



Lemgo – Pöstenhof

Bestand Wohnbau Lemgo eG:

- Umbau und Modernisierung
- Neubau
- Abriss





Rätselrunde in der Tagespflege: Die Freie Altenhilfe Lemgo e.V. kümmert sich um pflegebedürftige Personen, gibt dem ganzen Quartier Versorgungssicherheit und schafft so ein Stück Gemeinschaft.

Im neuen Wohnprojekt Pöstenhof schließlich gibt es zahlreiche gemeinschaftliche Aktivitäten, die durch den Bewohnerschaftsverein geplant werden. Aber auch die großzügigen Laubengänge, die Gartenflächen und natürlich der Gemeinschaftsraum sind wichtige spontane Treffpunkte für Alteingesessene und Zugezogene.

Beteiligung & Kooperation

Wohnungswirtschaft und Altenhilfe – zwei Partner ergänzen sich gut!

Durch das Nachbarschaftszentrum mit Wohngruppe und die Tagespflege im Pöstenhof entstand eine stabile Struktur im Quartier. Die Freie Altenhilfe Lemgo e.V. ist für die Genossenschaft und deren Mieterinnen und Mieter ein verlässlicher Partner, der im Betreuungs- und Pflegefall einen Verbleib in der eignen Wohnung oder im Quartier möglich macht. Das wiederum wirkt sich erkennbar auf die Fluktuation im Quartier aus – Bewohnerinnen und Bewohner können heute deutlich länger gehalten werden als vorher. Damals bot sich als Alternative manchmal nur ein Umzug in ein Altenheim oder zu Angehörigen an.

Erfahrungen & Nächste Schritte

Partizipation schafft Identifikation

Das Nachbarschaftszentrum ist für das bestehende Quartier eine große Bereicherung, hier gibt es Gelegenheit „zum Klönen“. Auch die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Konzeption und Planung des Pöstenhofs hat sich positiv auf das Gemeinschaftsgefühl ausgewirkt. Die Begleitung durch eine externe Moderatorin während der Gruppenfindungs- und Umsetzungsphase erleichterte die Zusammenarbeit der Wohnbau Lemgo eG mit den Bewohnern.

Für die Wohnbau Lemgo hat sich aus der aktiven Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern ein Mehrwert ergeben, der sich z.B. in weniger Fluktuation und höherer Mieterzufriedenheit äußert. Schon jetzt steht fest, dass bei zukünftigen Quartiersentwicklungsprozessen die Erfahrungen, die das Unternehmen mit der Beteiligung der Betroffenen gemacht hat, genutzt werden.

Steckbrief

Lemgo – Pöstenhof

Schillerstraße, Goethestraße, Hinter den Pösten

Fertigstellung: 2006 – 2012

Architektur/Landschaftsplanung:

h.s.d. Architekten (Lemgo), Wohnbau Lemgo,
Peters+Winter Landschaftsarchitekten (Bielefeld),
hoffmann Freiraum- und Landschaftsplanung (Detmold)

Modernisierung/Neubau/Abriss:

- Bestandsmodernisierungen: 132 WE, Nachbarschaftszentrum, 1 Wohngruppe à 4 WE
- Neubau: 47 WE und Tagespflege im Pöstenhof
- Abriss: Konservenfabrik

Wohnungsmix:

- Geförderte Mietwohnungen: 17 WE
- Frei finanzierte Mietwohnungen: 162 WE
- Weitere Wohnformen: 1 Wohngemeinschaft für 8 Personen

Aktuelles Preisniveau:

- Pöstenhof: gefördert: 4,45 €/m², frei finanziert: 7,50 €/m²
- Modernisierter Bestand: gefördert: 3,95–4,30 €/m², frei finanziert: 4,50–5,50 €/m²
- Barrierefreier Mietwohnungsneubau: 6,90–7,00 €/m²
- Neubau-Doppelhaushälften: 6,50 €/m²,

Soziale Infrastruktur:

Tagespflegeangebot, Gästewohnung und Gruppenraum im Pöstenhof, Nachbarschaftszentrum inkl. weiterer Gästewohnung, Bäcker mit Nachbarschaftscafé, Boule-Bahn

Kooperationen:

Freie Altenhilfe Lemgo e.V.

Förderung:

- Soziale Wohnraumförderung: barrierefreie Mietwohnungen, Gemeinschaftsraum sowie eine Moderationsförderung im Pöstenhof (Neubau)
- KfW-Fördermittel für den energetischen Umbau des Bestandsquartiers

Innovative Besonderheiten:

Neubau eines Mehrgenerationenwohnprojekts inkl. Gruppenraum und Tagespflegeangebot als Ergänzung eines gewachsenen Quartiers

Investor:

Wohnbau Lemgo eG
Unternehmenssitz: Lemgo
Wohnungsbestand: 2.332 Wohnungen
www.wohnbau-lemgo.de

Elemente einer Quartiersentwicklung für alle Generationen

Vielfalt und Mischung der Angebote als Schlüssel zum Erfolg



Ein Quartier – das ist viel mehr als die Gebäude, die es sichtbar machen. Quartier – das heißt Wohnen für alle Lebenslagen, das heißt Arbeiten, Dienstleistungs-, Pflege- und Versorgungsangebote; Quartier steht aber auch für Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie Mobilität und Selbstbestimmtheit der Menschen, die in dem Quartier leben. Wenn es gelingt, möglichst viele dieser Funktionen zu gestalten und zu sichern, dann hat das jeweilige Quartier gute Chancen, auch langfristig vielen Menschen Heimat und ein Stück Identität zu geben und somit nachhaltig vermietbare Wohnungen anzubieten.

Vom wohnungspolitischen Handlungskonzept zur Quartiersstrategie

Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte bieten eine gute Grundlage für quartiersbezogene Förderstrategien. Solche ämterübergreifenden und im Dialog mit den Wohnungsmarktakeuren entwickelten Konzepte sind in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens bereits Praxis. Sie können Bestandteil sein von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, aber auch unabhängig davon entstehen. Diese Konzepte liefern eine für Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik gleichermaßen notwendige Bestandsaufnahme der örtlichen Wohnungsmarktlage, sind Grundlage für eine Prognose der Marktentwicklung und können Handlungserfordernisse und -möglichkeiten vor Ort identifizieren.

In der gemeinsamen Erarbeitung von Handlungskonzepten durch Kommune und Wohnungswirtschaft liegen nicht nur Chancen, zu einem gemeinsamen Kenntnisstand über Eckdaten des örtlichen Wohnungsmarkts, über Stärken und Schwächen von Quartieren und Standorten zu gelangen. Sie können auch zur gemeinsamen Informationsbasis für planerische Entscheidungen für Kommunen und Investoren und ggf. weiteren Akteuren wie z. B. caritativen Verbänden und sozialen Einrichtungen, aber auch gewerblichen Eigentümern werden. Wenn Stadtentwicklungsplanung und das Portfoliomanagement der örtlichen Wohnungsunternehmen auf gleichen Eckdaten beruhen, wird auch die Kooperation vor Ort einfacher.

So gibt es viele gemeinsame Themen und Belange von Kommunen und Wohnungswirtschaft, nämlich das Interesse an einer präventiven statt einer reaktiven Quartiersentwicklung, die Chancen sich bei der Bestandsaufnahme gegenseitig zu ergänzen, die Notwendigkeit, wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele und Interessen klar zu formulieren und schließlich die Möglichkeit, Entwicklungsziele für einzelne Standorte und Quartiere gemeinsam zu erarbeiten.

Das Quartier als Handlungsebene

Aus kommunaler Perspektive ist klar: Gerade auf den entspannten Wohnungsmärkten verschärfen sich ohne eine stabilisierende Quartiersentwicklung innerstädtische Segregationsprozesse. Im Quartier treffen die Perspektiven und Erwartungen von Bewohnern, Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümern und lokalen Geschäftsleuten aufeinander, hier fallen Entscheidungen über Investitionen oder Desinvestitionen, über Bleiben oder Wegzug und damit auch Entscheidungen über den Status des Quartiers innerhalb der Gesamtstadt.

Im Rahmen ihres Portfoliomanagements treffen die Wohnungsunternehmen heute ihre Entscheidungen für den Wohnungsbestand von morgen. Anhand von Standortbewertungen, den Nachfrageperspektiven, des technischen Zustands der Bausubstanz und wirtschaftlicher Kennzahlen werden Entscheidungen getroffen über Modernisierung, Verkauf oder auch über Desinvestition oder Abriss. Wenn Wohnungen auf Grund von Defiziten im Quartier, seien es Stigmatisierungen der Lage, Schwierigkeiten im nachbarschaftlichen Miteinander, Mängel in der Infrastrukturausstattung oder im städtebaulichen Erscheinungsbild nur schwer vermietbar sind, dann lassen sich auch nicht die Mieten erzielen, aus denen eigentlich erforderliche Bestandsinvestitionen refinanziert werden können.

Wegen dieser Wechselwirkungen ist es auch aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive sinnvoll, das Quartier als Ganzes zu betrachten. In Kooperation mit der Kommune und in quartiersbezogenen Investitionsstrategien liegen die Chancen, durch eine Verbesserung oder Stabilisierung von Lagequalitäten wohnungswirtschaftliche Investitionen erst rentabel zu machen. Denn Investitionen in einzelne Gebäude oder Wohnungen, sei es zur Anpassung an heutige Qualitätsanforderungen oder zu Energieeinsparungen, können nur dann über eine erhöhte Miete refinanziert werden, wenn entsprechende Nachfrage im Quartier besteht.



Die Mischung von Wohnen und Dienstleistungsangeboten sorgt nicht nur für Lebendigkeit, sondern auch für Arbeitsplätze im Quartier.

Der richtige Wohnungsmix – die Mischung macht's

Damit Quartiere auch ein gutes Zuhause bieten können und eine hohe Nachfrage erfahren, ist eine Mischung unterschiedlichster attraktiver Wohnformen sinnvoll. Neben individuellen Wohnformen wie Einfamilienhäusern zum Kauf und zur Miete – überwiegend für jüngere Familien – sind dies in einer alternden Gesellschaft mit immer kleineren Haushaltsgrößen vor allem „normale“ barrierefreie Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern. Je nach Standort können besondere Wohnformen für Studierende ebenso hinzukommen wie auch betreutes Wohnen für Ältere, das heißt ganz „normale“ Wohnungen für ein selbständiges Wohnen mit Versorgungssicherheit. Wichtig ist in einer alternden Gesellschaft aber auch die kleinteilige Integration von Wohnangeboten auf der Schnittstelle zur Pflege, die Betreuungs- und Pflegeleistungen beinhalten, z. B. in gemeinschaftsorientierten Wohngruppen, den sogenannten „Gruppenwohnungen“. Aber auch hier gilt: Die Mischung macht's: Ältere wollen nicht in „Altenhometos“ leben.

In den letzten Jahren werden auch verstärkt neue Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnhäusern nachgefragt. Gründe hierfür sind, dass viele Menschen heute individuellere Wohnwünsche artikulieren als noch vor wenigen Jahren oder mit Gleichgesinnten (Wohnen mit Kindern, Alleinerziehende, ökologisch Orientierte) wohnen wollen. Nicht zuletzt suchen viele mit fortschreitendem Alter angesichts schwindender familiärer Bindungen auch solche Wohnformen, die ihnen ein Mindestmaß an gesellschaftlicher Einbindung und eine Art „Ersatzfamilie“ bieten.

Hilfreich für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist es, wenn unterschiedliche Wohnformen im Eigentum und zur Miete – freifinanziert und gefördert – in Alt-, Um- und Neubauten und auch in unterschiedlichen Preiskategorien verfügbar sind bzw. neu geschaffen werden. Die Bereitstellung entsprechender Wohnoptionen in Bestands- und Neubauquartieren bzw. in Quartieren mit Ersatzneubau, stehen im Zentrum der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Für die Aufwertung und bessere Durchmischung bestehender Wohnquartiere mit neuen zukunftsfähigen Wohnformen spielen die Abrissförderung in der Wohnraumförderung sowie die unterschiedlichsten im Förderangebot befindlichen Wohnformen (vom Mietefamilienhaus bis zur Pflegewohnung) eine entscheidende Rolle. Mit Blick auf die Stabilisierung von Quartieren bietet es sich an, geförderte und freifinanzierte Wohnungen nebeneinander anzubieten. Auch die unterschiedlichen Förderwege und Einkommensgruppen sollen dabei in den Quartieren gemischt werden. Dadurch entstehen Quartiere, die aufgrund ihrer Angebots- und Preisvielfalt lebendig sind und den Querschnitt der Gesellschaft widerspiegeln. Damit sind sie viel unanfälliger gegen soziale Segregation und somit nachhaltig funktionsfähig und sozial stabil.



Vielfalt an Wohn- und Pflegeformen durch kleinteilige Integration stationärer Wohngruppen ermöglicht einen langen und selbstständigen Verbleib im Quartier.



Ein barrierefreies und generationenfreundliches Wohnumfeld als ein entscheidendes Attraktivitätsmerkmal eines Quartiers.

Nutzungsmischung – Vielfalt schafft Lebendigkeit und Attraktivität

Der gesellschaftliche Wandel lässt monostrukturierte Wohngebiete unattraktiv werden. Zunehmende Mobilitätskosten sowie die gewünschte Vereinbarkeit von Familie und Beruf verlangen kurze Wege zur Arbeit, zum Einkaufen, zur Schule usw. oder zumindest gute Anbindungen an den ÖPNV. Zum anderen sind in der alternden Gesellschaft immer mehr Menschen mobilitätseingeschränkt und wünschen sich ebenso (barrierefreie) Wohnungen in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern wie Frisör, Fußpflege usw. Zusätzlich spielen Angebote wie ein Mittagstisch, Cafés, Restaurants oder ein Quartierstreffpunkt eine immer wichtigere Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes.

Viele der Quartiersbeispiele in dieser Broschüre zeigen, dass es in der modernen Quartiersentwicklung nicht nur um die Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes geht, sondern viele Dienstleistungsangebote ein wichtiger Attraktivitätsfaktor sind und damit im Rahmen der Quartiersentwicklung auch eine Menge Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Die Quartiere sind nicht mehr nur Wohnort, sondern auch Arbeitsstätte. Das gilt für Menschen, die in modernen Berufsfeldern arbeiten und von Zeit zu Zeit im Home-Office statt im Büro sitzen. Das gilt aber auch für Jobs, die ganz bewusst mit dem Quartier geschaffen wurden so z. B. in Hotel- und Gastronomiebetrieben, die in einigen Quartieren entstanden sind. Das gilt aber auch für die in einigen Quartiersbeispielen entstanden Kindertagesstätten, Tagespflegeeinrichtungen, Pflegewohngruppen und Quartierstreffs.

Die Arbeitsplätze im Quartier führen dazu, dass sie auch tagsüber belebt sind und Anlaufpunkte bestehen. Gastronomische, soziale und kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass auch Nachbarinnen und Nachbarn den Weg in das neue Quartier finden. Aber auch durch pflegerische Angebote und hauswirtschaftliche Dienstleistungen erhöht sich die Attraktivität des Wohnquartiers und es entstehen neue Arbeitsplätze im Quartier.

Die Funktionsmischung ist ein wichtiges Element moderner Quartiersentwicklung. Sie sorgt dafür, dass Quartiere sich stabil entwickeln. Aufgrund der Wünsche der Menschen nach Angeboten in näherem Wohnumfeld kommt den Eigentümern von Wohnungen und Quartieren die Rolle zu, gezielt derartige Angebote zu forcieren und entsprechende Räumlichkeiten zu schaffen. Oft ergeben sich zudem gerade durch gewerbliche Nutzungen interessante Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen: Im Sinne einer übergreifenden Quartiersrendite können dort Mehrwerte entstehen, die möglicherweise dazu eingesetzt werden können, Nachbarschaftsarbeit oder vergleichbare Ansätze zu unterstützen.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hält auch hier Förderangebote weit über die Förderung einzelner Wohnungen hinaus bereit: So sind quartiersbezogene Gemeinschaftsräume für Quartierstreffs usw. ebenso förderfähig wie soziale Räume im Quartier für nicht gewerbliche Einrichtungen wie z. B. Räume für Eltern-/Bürgerinitiativen sowie für (soziale) Träger, die hier nicht gewerbliche Angebote schaffen.

Kommunikation und Nachbarschaftsinitiativen – Kennen Sie Ihre Nachbarn?

Nachhaltige Quartiersprojekte und so auch die Projekte aus diesem Band profitieren von einem neuen Verständnis „gelebter“ Nachbarschaften. Neben aller baulicher und städtebaulicher Qualität kommt es auch darauf an, Kommunikation zwischen den Menschen zu fördern und zu erhalten. Dies gelingt auf der einen Seite durch die Schaffung geeigneter Kommunikationsräume. Hier kann Wohnraumförderung einen wichtigen Beitrag leisten – z.B. durch die Förderung von quartiersbezogenen Gemeinschaftsräumen oder durch die Umgestaltung von Freiflächen im Wohnumfeld. Andererseits zeichnet es sich ab, dass eine Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und Erlebnisse wichtig ist, um das Quartier als ein soziales Konstrukt entstehen und bestehen zu lassen. Hierzu bedarf es häufig des Einsatzes unterschiedlicher Kräfte und Ressourcen und auch dafür entsteht natürlich Aufwand. Aber es gibt natürlich Ansätze, entsprechende Tätigkeiten zu organisieren bzw. institutionalisieren und auch zu finanzieren (vgl. Kap. Gelebte Nachbarschaft).

Wenn es gelingt, neben der Bereitstellung von Kommunikationsräumen auch ein nachbarschaftliches Quartiersgefühl entstehen zu lassen und wenn Quartiere sich durch eine Funktionsmischung und unterschiedliche Wohnformen auszeichnen, sind wesentliche Elemente einer nachhaltigen Quartiersentwicklung erreicht. So kann es gelingen, ein Quartier zu etablieren, in dem Menschen in die Gesellschaft integriert sind und zufrieden leben können.

Das Wohnumfeld – Heimat vor der Haustür

In einer Gesellschaft mit immer mehr mobilitäts- eingeschränkten Menschen und jungen Familien, die gute Bedingungen für Kinder haben wollen, spielt das Wohnumfeld eine wichtiger werdende Rolle. Ebenso steigen die Ansprüche der Menschen: Neben einer attraktiven Wohnung spielt das Umfeld, die „Adresse“ bei der Wahl der Wohnung eine entscheidende Rolle. Auch hier bestimmen die Faktoren des gesellschaftlichen und demografischen Wandels die Gestaltungsansprüche: Neben attraktiven autofreien Spiel- und Bewegungszonen ist vor allem die Barrierefreiheit auch im Wohnumfeld ein wichtiges Thema. Hinzu kommen Aspekte wie attraktive oberirdische Fahrradabstellanlagen, Abstellflächen für Rollatoren und Kinderwagen, sowie Sitz- und Kommunikationsbereiche.

Innerstädtisches Grün und Grün im direkten Wohnumfeld werden aber auch im Rahmen des Klimawandels und erforderlicher Klimawandelanpassungsstrategien immer bedeutsamer: Der zunehmenden sommerlichen Überhitzung insbesondere in den Städten kann nur durch eine möglichst geringe Versiegelung auf den Grundstücken, durch Dachbegrünungen und intensive (Baum-) Bepflanzungen mit ihrer kühlenden Wirkung entgegen gewirkt werden.

Auch hier hilft die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen mit der Förderung von Maßnahmen im Wohnumfeld – insbesondere zum Abbau von Barrieren und der Anpassung an ein altersgerechtes Wohnumfeld.

Heimat ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Gelebte Nachbarschaften



Menschen suchen nicht nur eine Wohnung, sie suchen ein Zuhause. Eine Wohnung gehört zwar zweifelsohne dazu. Aber da ist noch mehr – gesucht wird die „Nachbarschaft“. Was konkret das ist, können viele Menschen gar nicht so genau definieren. Vor allem ist es sicher das gute Gefühl, nicht allein sein zu müssen und – wenn nötig – jemanden zu haben bzw. zu finden, die oder der Ansprache und Unterstützung bietet. Das Entstehen solcher Nachbarschaften muss nicht dem Zufall überlassen bleiben! Aber wie können sie – kostengünstig und dauerhaft – organisiert werden?

Nachbarschaft als Familienersatz? – Rundum-Sorglos-Nachbarschaft

Angesichts fortschreitender „Versingelung“ aber auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flexibilität und häufigerer Wohnungswechsel suchen viele Menschen heute Halt in neuen Nachbarschaften. Dies gilt umso mehr für viele ältere Menschen, die in besonderem Maße von Vereinsamung betroffen sind, wenn z.B. die Partnerin oder der Partner stirbt, Freunde und Verwandte nicht mehr so zahlreich sind, und die eigenen Kinder weit entfernt leben.

Nachbarn sind also nicht nur da, um auf die Katze aufzupassen, wenn man selbst im Urlaub ist. Sie merken auch, wenn es einen Einbruchversuch gibt. Außerdem können sie vielleicht ganz klassisch mit Mehl oder ein paar Eiern aushelfen. Vielleicht schauen sie aber auch von Zeit zu Zeit mal vorbei, wenn man schon ein wenig älter ist und sich über jeden Besuch freut.

Da wir heute, im Gegensatz zu unseren Vorfahren, nicht mehr ein Leben lang in dem Quartier bleiben, in das wir schon hineingeboren wurden, ist das mit der Nachbarschaft oft gar nicht so einfach. Sie entsteht nicht „einfach so“, sondern muss manchmal erst geschaffen werden. Deshalb setzen moderne Quartiersentwicklungskonzepte längst nicht mehr nur auf die Entwicklung passgenauer Wohnraums. Viele Akteure gehen deutlich weiter und versuchen, mit unterschiedlichen Methoden auch ein „Nachbarschafts-Gefühl“ entstehen zu lassen. Dafür ist meist auch der Einsatz von Personal notwendig – mindestens erfordert es eine gewisse Professionalisierung und Institutionalisierung: irgendwer muss die organisatorischen Tätigkeiten übernehmen.

Es gibt verschiedene Ansätze, wie so etwas auch bei knappen finanziellen Ressourcen gelingen kann. In Jedem Fall ist ein hohes Maß an Kreativität gefordert, um bekannte Modelle an die Herausforderungen im jeweiligen Quartier anzupassen – „Blaupausen“, die sich einfach auf alle Quartiere übertragen lassen, gibt es nicht.



Aktive, generationenübergreifende Gemeinschaften als Ersatz oder Erweiterung der traditionellen Großfamilie.

Anregungen, wie entsprechende Konzepte entwickelt und umgesetzt werden können, hat auch das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter gesammelt. Der dort aufgelegte „Masterplan altengerechte Quartiere“ widmet sich an vielen Stellen diesen Themen. Auf der Internetseite www.aq-nrw.de gibt es neben guten Projektbeispielen auch eine Vielzahl von Methoden und Konzeptideen zum Stöbern und Ausprobieren.

Zentrale Anlaufstelle – Gemeinschaftsräume bauen und mit Leben füllen!

Eine wichtige Voraussetzung für eine „gelebte Nachbarschaft“, ist ein Raum oder Haus, in dem die Menschen anlassbezogen oder zufällig zusammen kommen können. Deshalb wird der Bau oder die Herrichtung entsprechender Räumlichkeiten bereits seit einigen Jahren durch die Wohnraumförderung unterstützt. Wenn der Raum einmal da ist, braucht es jedoch auch einiges an Organisation. Jemand muss sich um die Belegung und Reinigung kümmern und jemand muss den Schlüssel verwalten. Besonders wirksam ist es aber, wenn in und an diesem Raum auch soziale Dienstleistungen vorgehalten werden, wenn also regelmäßig jemand vor Ort ist und mit den Menschen aus dem Quartier zusammen gemeinschaftliche Projekte und Aktionen entwickelt. Diese Arbeit ist wichtig und sollte nicht unterschätzt werden – wer sie letztlich erledigt ist aber gar nicht so entscheidend. Das kann jemand sein, die oder der vom Wohnungsunternehmen kommt und regelmäßig vor Ort ansprechbar ist. Auch ein/e Quartiershausmeister/in, die von den Eigentümern eines Quartiers getragen wird und sich v.a. um Sicherheit und Sauberkeit kümmert, nebenher aber ein „offenes Ohr“ für die Sorgen der Anwohnerinnen und Anwohner hat, kann sinnvoll sein. Natürlich können insbesondere Menschen aus sozialen Berufen viele Dinge im Quartier anstoßen – hierzu bietet sich manchmal eine Kooperation mit Pflegediensten o.Ä. an (s.u.).

Zur Finanzierung kann, sofern es nicht auf andere Weise gelingt, auch die Erhebung einer Umlage von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers beitragen. Die Wohnraumförderungsbestimmungen sehen hierfür bis zu 35 Euro pro Haushalt und Monat für allgemeine Betreuungsleistungen vor, die zusätzlich zur Kaltmiete erhoben werden können. Dies gilt im Betreuten Wohnen genauso wie auch im weiteren Quartierszusammenhang. Damit kann zumindest eine Grundfinanzierung für die Quartiersarbeit gesichert werden.

Leistungsbezug nach Sozialgesetzbuch – Pflegeleistungen mit anderen Dienstleistungen verknüpfen

Grundlage für die Abrechnung von (stationären und ambulanten) Pflegeleistungen und damit Maßgabe für Pflegedienste und stationäre Pflegeeinrichtungen ist das XI. Sozialgesetzbuch (SGB). Pflegeanbieter müssen darüber hinaus aber natürlich auch eine betriebswirtschaftliche Kalkulation aufstellen, nach der sie z.B. entscheiden, ob und wann, welche Leistungen sie anbieten. Wird ein Pflegedienst in eine Quartierskonzeption eingebunden, kann dies auch betriebswirtschaftliche Vorteile haben. Oftmals erschließt er sich damit einen (neuen bzw. zukünftigen) Kundenkreis und kann möglicherweise durch eine Vor-Ort-Präsenz Fahrtzeiten reduzieren. Gleichzeitig wäre so ein/e Ansprechpartner/in regelmäßig anwesend und könnte eine wichtige Funktion für die Nachbarschaftsentwicklung wahrnehmen. Ohne Weiteres gelingt diese Kalkulation jedoch nicht immer – ob sie aufgeht, hängt von vielen Faktoren, wie z.B. der Wettbewerbssituation ab. Dennoch kann dies ein guter Ansatz sein, um ggf. gekoppelt mit weiteren Leistungen, die von dem Dienstleister ergänzend angeboten werden (z.B. haushaltsnahe Dienstleistungen), ein interessantes Geschäftsmodell zu entwickeln, das gleichzeitig für die Bewohner die Attraktivität des Quartiers erhöht.

Darüber hinaus sehen aber v.a. die Paragraphen 45b-f des SGB XI weitere interessante Möglichkeiten (z.T. in Modellprojekten) vor. Von der Förderung des Ehrenamtes über Leistungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur bis hin zu einer Anschubfinanzierung ambulant betreuter Wohngruppen und der Weiterentwicklung entsprechender Wohnformen (in Modellprojekten) gibt es hier viele Optionen.

Einrichtungen im Quartier nutzen und Kooperationen aufbauen

Auch die Kooperation mit anderen vielleicht in der Nachbarschaft befindlichen Akteuren und Einrichtungen wie Schulen, Kirchen und Betrieben kann helfen, dort vorhandene Räume zu nutzen und eine größere Quartiersorientierung und damit mehr Quartiersangebote zu erzielen – bei einer win-win Situation für diese Einrichtungen und die Wohnungswirtschaft. Auch stationäre Einrichtungen können sich auf ähnliche Weise ins Quartier öffnen. Beispielsweise können Kantinen und Bewohner/innencafés so gestaltet sein, dass sie auch für Menschen außerhalb der Einrichtung eine echte Alternative sind und somit zur Sicherung der infrastrukturellen Vielfalt im Quartier beitragen. Auch innovative Kooperationen zwischen Pflegeheim und Kindertagesstätte sind bekannt, bei denen mittags die Kinder ihre warme Mahlzeit im Pflegeheim erhalten. Außerdem gibt es auch in vielen Pflegeheimen oder Pflegestationen Räume, die nicht dauerhaft in Betrieb sind und daher genutzt werden können. Diese Räume könnten zumindest temporär für Bildungsarbeit oder andere Tätigkeiten genutzt werden. Und schließlich bieten Pflegeeinrichtungen ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine Vielzahl von Leistungen an, die gegebenenfalls auch für Menschen in umliegenden Wohnungen interessant sein können. Dies reicht vom Wäsche- über den Reinigungsservice bis hin zum Notfallknopf beim Betreuten Wohnen.

Multifunktionale Räume helfen Kosten sparen – Heute zum Friseur, morgen zur Fußpflege, übermorgen zum Tanztee

Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Räume, die für Infrastrukturen vorgehalten werden, sind häufig nicht täglich ausgelastet. Andersherum können z.B. ein Friseur oder auch eine Fußpflegepraxis etc. kaum je in einem einzigen Quartier ausreichend Kunden gewinnen und binden, als dass dies eine eigene Filiale rechtfertigen würde. Eine Lösungsmöglichkeit können flexible Räume sein, die tageweise von Dienstleistern genutzt werden. Diese können sich somit Miete und Nebenkosten teilen. An Wochenenden oder in Abendstunden können die Räume auch ergänzend durch beratende Funktionen und/oder für gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden.



Gemeinschaftsräume für Begegnung, Austausch und Spiel für Alt und Jung bringen Nachbarn einander näher und fördern die Gemeinschaft.

Investoren können solch ein Modell noch unterstützen, indem sie z.B. auf einen gewissen Teil der Marktmiete verzichten. Viele Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen aber auch private Unternehmen haben den Nutzen dieses Modells bereits erkannt – die vergünstigte Miete stellt sicher, dass Infrastrukturen entstehen oder erhalten bleiben. Das wiederum sorgt für zufriedene Mieterinnen und Mieter und kann z.B. dazu beitragen, an anderer Stelle im Bestand Leerstand zu reduzieren.

Ehrenamtsförderung – Freiwilliges Engagement fürs Quartier wecken!

Eine wichtige Säule bei der Entstehung und Weiterentwicklung von Nachbarschaften ist das ehrenamtliche Engagement von Bürgerinnen und Bürgern. Langfristig werden vor allem die Quartiere Erfolg haben, die von breiten Teilen der Bevölkerung getragen und unterstützt werden. Es sind oft besonders die ehrenamtlich organisierten Projekte und Aktionen, die dem Quartier eine „Seele“ geben und die Nachbarinnen und Nachbarn auf einer persönlichen Ebene ansprechen. Der Frühjahrsbasar auf dem Quartiersplatz, der Besuchsservice für Kranke oder der Quartiers-Adventskalender, bei dem jeden Tag eine andere Familie ein Fenster öffnet und für die Bewohnerinnen und Bewohner etwas bereit hält – all das sind Beispiele für „gelebte Nachbarschaften“. Damit so etwas entsteht, braucht es vor allem engagierte Bürgerinnen und Bürger, die in manchmal liebevoller Kleinarbeit solche Projekte in ihrer Freizeit organisieren. Oft reicht es aber nicht aus, dass sich Bürgerinnen und Bürger engagieren und dass

es einen Raum gibt, in dem sie sich treffen können – es muss auch eine/n geben, die oder der Termine macht, Info-Zettel druckt oder einfach den Kaffee kocht. Auch hier geht es wieder um personelle Unterstützung durch (halb-) professionelle Personen. Ob sie nun aus der Pflege kommen oder als Quartiershausmeister arbeiten ist dabei zunächst unerheblich. Wichtig ist, dass sie dort sind und den Ehrenamtlichen als Ansprechpartner/in zur Verfügung stehen. Ehrenamtliches Engagement ist somit nie umsonst, aber auch nicht umsonst zu haben. Ehrenamt hält das Quartier zusammen. Doch die Organisation und Gewinnung von Ehrenamtlichen kostet auch einen gewissen Einsatz – z.B. in Form von Personal.

Integriert und kooperativ – Quartierspotenziale durch Kooperation heben!

Viele der geschilderten Mehrwerte für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für die beteiligten Dienstleister und Investoren lassen sich erst heben, wenn mehrere Akteure zusammenarbeiten. Relativ häufig wird das bereits zwischen Pflegedienstleistern und Wohnungsunternehmen praktiziert, allerdings ist auch dieses Modell beileibe kein Selbstläufer. Nur dann, wenn beide Partner und natürlich die Bewohnerschaft eines Quartiers etwas Positives aus der Kooperation ziehen können, wird sich das Modell etablieren. Damit das gelingt, kommt es auf ein sorgsam ausgearbeitetes Konzept an, das auch solche Kooperationsansätze anspricht und ihre Entwicklung anregt. Allen muss dabei klar sein, dass ein Rundum-Sorglos-Paket oder auch ein Vollversorgungsprogramm nicht immer möglich sein wird – aber auch nicht unbedingt nötig ist, um gelebte Nachbarschaften entstehen zu lassen.



„Gelebte Nachbarschaften“ entstehen durch ehrenamtliches Engagement und gegenseitige Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Baugruppen und andere Wohnprojekte – Wohngruppenprojekte als potenzielle Ankerpunkte in der Quartiersentwicklung

Eine zunehmende Anzahl von Menschen will gemeinschafts- und/oder nachbarschaftsorientiert miteinander wohnen. Die Initiativgruppen, die als Baugruppen in Form von Wohneigentum oder als Genossenschaften selbst bauen oder sich einen Investor suchen, der für sie das Projekt als Mietwohnungen realisiert, haben oft hohe Ansprüche nicht nur an die Nachbarschaftsorientierung nach innen. Vielfach besteht der Wunsch und die Vorstellung, auch ins Quartier zu wirken und die üblicherweise in den Projekten vorhandenen Gemeinschaftsräume auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnumfelds anzubieten. Hier besteht eine große Chance durch die Bereitstellung von Bauland in den Quartieren für solche Initiativen oder durch die Übernahme der Investorenschaft für Initiativen, die zur Miete wohnen möchten, das Ehrenamt und Engagement der Gruppe als Ankerpunkt für die Quartiersentwicklung zu nutzen. Durch Angebote in den Gemeinschaftsräumen, die durch Kooperation mit anderen Trägern oder Angebote des Wohnungsunternehmens ergänzt und unterstützt werden können, kann ein Treffpunkt im Quartier vorgehalten und organisiert werden. Insbesondere in Quartieren, in denen sonst keine Träger und keine Angebote oder Räume vorhanden sind, bieten Wohnprojekte eine große Chance, Nachbarschaftsorientierung durch das Vorhandensein von Räumen/Angeboten in Quartiere zu bringen.

Wohnraumförderung und Quartiersentwicklung in NRW



Einsatzmöglichkeiten der Wohnraumförderung für die Quartiersentwicklung

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist in den letzten Jahren Schritt für Schritt als Instrument der Quartiersentwicklung weiter entwickelt worden. Sie unterstützt wohnungswirtschaftliche Investitionen, die der Modernisierung, dem teils radikalen Umbau und der Neuentwicklung von Wohnquartieren dienen. Dabei geht es eben nicht mehr nur um die Förderung einzelner Wohnungen, sondern das Förderangebot erstreckt sich auch auf Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur sowie des privaten Wohnumfelds.

Die Mittel der Wohnraumförderung können landesweit – auch unabhängig von den Gebietskulissen der Städtebauförderung – eingesetzt werden. Sie stehen grundsätzlich allen Wohnungseigentümern und Wohnungsunternehmen zur Verfügung, die mit wohnungswirtschaftlichen Investitionen Wohnquartiersentwicklung betreiben. Die Fördermittel werden entsprechend der in den letzten Jahren neu ausgerichteten Programmatik der Wohnraumförderung zunehmend auf der Basis von kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten eingesetzt. Diese können ggf. Bestandteil von integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder auch aus diesen abgeleitet sein. Sind sie ein Element von integrierten Handlungskonzepten für Maßnahmegebiete der Städtebauförderung können hier Mittel der Wohnraumförderung mit Maßnahmen der Städtebauförderung kombiniert werden. Die wohnungspolitischen Handlungskonzepte können aber z.B. auch aus einem städtischen Masterplan Wohnen mit Handlungskonzepten für einzelne Wohnquartiere abgeleitet sein.

Für die Jahre 2014 bis 2017 steht erstmals ein mehrjähriges Förderprogramm mit einem Volumen von jährlich 800 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Förderung besonderer Wohnquartiersentwicklungen sind hier jährlich allein Förderkontingente von 70 Mio. Euro vorgesehen.

Förderbausteine der Quartiersentwicklung in der Wohnraumförderung

Bausteine der Quartiersentwicklung sind der Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen, der Abbau von Barrieren in den Wohnungen und die energetische Modernisierung des Bestands. Bei der Umstrukturierung von Quartieren können bei Abriss und Ersatzneubau auch die Abrisskosten mitfinanziert werden. Diese bekannten Förderangebote werden innerhalb der Wohnraumförderung inzwischen ergänzt durch Förderangebote für bauliche Maßnahmen, die das Wohnumfeld aufwerten oder für den Bau oder den Umbau von Räumen, die die wohnungsnah soziale Infrastruktur verbessern. Damit können z.B. Räume für Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner im Quartier geschaffen werden. Je nach Ausgangslage und Entwicklungsziel können die Förderbausteine kombiniert werden. In ihrer Kombination bieten sie die Möglichkeit, gerade abseits der förmlichen Gebietskulisse der Städtebauförderung mit wohnungswirtschaftlichen Investitionen einen Mehrwert für die Stadtentwicklung zu schaffen. Auf der Basis von kommunalpolitisch legitimierten, kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten erhalten die Kommunen außerdem die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Wohnungsbauministerium von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen (Experimentierklausel), wenn dies aus dem Zusammenhang des Handlungskonzepts abzuleiten ist.

Umstrukturierung von Bestandsquartieren – Neue Qualitäten auf alten Standorten durch Umbau, Modernisierung, Abriss und Ersatzwohnungsbau

In manchen Quartieren ist eine dauerhafte Stabilisierung oder Aufwertung nur durch grundlegende Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz möglich. Notwendig sind hier immer Abwägungsprozesse, ob die defizitären Wohnungsbestände durch Modernisierung noch dauerhaft zur Wohnraumversorgung geeignet und vermietbar sind oder Abriss oder Teilabriss in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau die besseren Alternativen sind. Das betrifft vielerorts städtebaulich, wohnungswirtschaftlich und sozial problematische Großsiedlungsbestände, die durch kleinteiligere und hochwertigere Wohnungsbestände zu ersetzen sind. Das kann aber auch für minderwertige Bestände der fünfziger und sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts gelten, in denen mit vertretbarem Aufwand keine zeitgemäßen Ausstattungen hinsichtlich Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung oder energetischen Qualitäten mehr hergestellt werden können. In all diesen Fällen kann der Ersatzneubau im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden und die Abrisskosten können über Zusatzdarlehen mit anteiligen Tilgungsnachlässen mitfinanziert werden.

Bei Erhalt und Modernisierung des Bestands kann der Einsatz der investiven Bestandsförderung einen wichtigen Beitrag zur Umstrukturierung und Stabilisierung von Quartieren leisten. In diesem Rahmen werden Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und im privaten Wohnumfeld unterstützt. Die Förderung erfolgt auf der Basis von technisch pragmatischen Standards mit dem Ziel, auch nach der Modernisierung sozial tragbare Mieten für Bewohner und Bewohnerinnen mit begrenzten Einkommen zu gewährleisten. Als Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren in den Gebietskulissen der sozialen Stadt und des Stadtumbaus kann außerdem auf einkommensabhängige Belegungsbindungen verzichtet werden.

Förderbausteine

- Ersatzwohnungsbau durch Förderung für Mietwohnraum (Neubau) oder Eigentumsobjekte: Finanzierung im Mietwohnungsneubau mit Förderpauschalen von 1.100 Euro bis zu 1.650 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Die Förderpauschalen sind nach den Mietniveaus 1 bis 4 in den einzelnen Kommunen gestaffelt.
- Neuschaffung von Wohnraum im Bestand: Finanzierung des Umbaus von Bestandswohngebäuden oder auch der Umnutzung von gewerblichen Gebäuden zu Wohnzwecken mit erheblichem baulich technischem Aufwand mit bis zu 75% der Neubaufördersätze (bis zu 1.240 Euro in Mietniveau 4). Die Umbaumaßnahmen können mit Zusatzdarlehen beim Umbau von Bestandsgebäuden mit besonderem städtebaulichem Wert zur Finanzierung der städtebaulichen oder gebäudebedingten Mehrkosten in Höhe von bis zu 600 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ergänzt werden. Auf dieses Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bis zu 50% des Darlehens gewährt: Zusatzdarlehen zur Finanzierung von Abbruch- oder Teilrückbaukosten für aufstehende Bausubstanz werden zu 75% der Kosten bis zu 20.000 Euro je geförderter Wohnung gewährt. Der Tilgungsnachlass beträgt hier ebenfalls bis zu 50 % des Zusatzdarlehens.
- Zusatzdarlehen zur Finanzierung von z.B. erforderlichen externen sozialplanerischen Voruntersuchungen oder Bewohnerbeteiligungsverfahren zur Erstellung eines Quartierskonzepts vor Beginn der geförderten Bauvorhaben (bis zu 1.000 Euro pro geförderter Wohnung) mit Tilgungsnachlass in Höhe von 50% des Zusatzdarlehens.
- Förderung der energetischen Modernisierung mit zinsverbilligten Darlehen (1% Zins und 2% Tilgung fest bei einer Darlehenslaufzeit von max. 20 Jahren) in Höhe von 80% der förderfähigen Kosten, max. bis zu 40.000 Euro pro Wohnung. Auf dieses Darlehen wird ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20% des anerkannten Förderdarlehens gewährt.
- Förderung des Abbaus von Barrieren im Bestand innerhalb der Wohnungen, des Gebäudes und im privaten Wohnumfeld mit zinsverbilligten Darlehen mit 50% der förderfähigen Kosten, max. 15.000 Euro pro Wohnung. Das Förderangebot ist nicht an Sozialbindungen

gekoppelt. In Kombination mit Maßnahmen der energetischen Modernisierung können 80% der förderfähigen Kosten finanziert werden. Dieses Förderangebot ist gekoppelt an Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Modernisierung). Bei Kombinationsmaßnahmen beträgt der Tilgungsnachlass 20% des anerkannten Gesamtförderdarlehens. In den Wohnquartieren der sozialen Stadt und des Stadtbau (förmliche Förderkulissen der Stadterneuerung) wird zur sozialen Stabilisierung auf die Belegungsbindung verzichtet.

Innenstadtnahe Neuentwicklung – Quartiersentwicklung auf Brachflächen

Mit den Mitteln der Wohnraumförderung können innerstädtische Brachflächen oder minder genutzte Flächen zu lebendigen Wohnquartieren entwickelt werden. Oftmals kommt dabei dem geförderten Wohnungsbau die Rolle als Anschub- und Ankerinvestition zu. Im Wohnraumförderungsprogramm sind derartige Projekte mit einer besonderen Priorität und Förderintensität verbunden. Neben den üblichen regional gestaffelten Fördersätzen zwischen 1.100 Euro und 1.650 Euro pro qm Wohnfläche im Mietwohnungsneubau sind noch Zusatzförderungen zur Finanzierung von Kosten der Standortaufbereitung von Brachflächen oder ehemals gewerblich genutzten Flächen möglich, die mit einem anteiligen Tilgungsnachlass sogar Zuschusskomponenten aufweisen. Berücksichtigt werden dabei Kosten der Altlastenbeseitigung, Abbrucharbeiten, Beseitigung von Ver- und Entsorgungsanlagen oder Verkehrsanlagen bis hin zu standortbedingten Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen oder Hochwasserschutz oder auch Lärmschutzmaßnahmen.

Auf entspannten Märkten wird mit dieser besonderen Förderintensität die Entwicklung von Brachflächen zu innerstädtischen Wohnquartieren vielfach erst ermöglicht werden können. Auf engen Wohnungsmärkten mit hohen Mietsteigerungspotentialen und knappen Bauflächen ist die Entwicklung von Brachflächen zu Wohnstandorten oft ein Selbstläufer. Hier bietet die Förderung die Chance, bei einer Nachnutzung von Brachflächen zum Wohnen nicht nur hochpreisigen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Förderbausteine

- Mischung von freifinanziertem und gefördertem barrierefreiem Wohnraum, Mietwohnungen und Eigentumsobjekten
- Neubauförderung ohne Mietpreis- und Belegungsbindung mit mittelbarer Belegung, d.h. als Ersatz für die Förderung des Neubaus ist bisher nicht sozial gebundener Ersatzwohnraum über Flächenpools bereitzustellen
- Mitförderung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohner im Objekt und im Quartier
- Zusatzdarlehen für Standortaufbereitung (z. B. Untersuchung für Gefährdungsabschätzung, Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen, Lärmschutzwände) in Höhe von 75% der Kosten bis zu 20.000 Euro je geförderter Wohneinheit
- Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % des Zusatzdarlehen für die Standortaufbereitung

Umnutzung und Ergänzung.– Stabilisierung von Quartieren durch Um- bau, Umnutzung und ergänzenden Neubau in sozial gemischten Strukturen

Förderbausteine

- Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum, Mietwohnungen und Eigentumsobjekten
- Neubauförderung ohne Mietpreis- und Belegungsbindung mit mittelbarer Belegung, d.h. Bereitstellung von bisher nicht sozial gebundenem Ersatzwohnraum über Flächenpools
- Förderung von barrierefreiem Wohnraum mit und ohne Assistenzangebote
- Förderung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen im Quartier
- Mitförderung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohner im Objekt und im Quartier
- Umnutzung von Nichtwohngebäuden (Schulen, Kirchen, Gewerbebauten etc.) zu Wohnzwecken
- Abriss von Mindernutzungen für quartiersergänzenden barrierefreien Neubau

Fazit

Die Wohnraumförderung in NRW ist ein landespolitisch wichtiges wohnungs- und sozialpolitisches Förderinstrument mit stadtentwicklungspolitischem Mehrwert

- zur baulichen, energetischen und städtebaulichen Aufwertung, Umstrukturierung und sozialen Stabilisierung von bestehenden Wohnquartieren mit Erneuerungsbedarf und
- zur Schaffung von sozial gemischten Wohnquartieren, in denen eine möglichst große Vielfalt an Wohnangeboten und Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen und alle Generationen – auch für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf, angeboten wird.

Sie garantiert mit ausdifferenzierten und wirtschaftlich tragfähigen Förderangeboten für Neubau- und Bestandsmaßnahmen ein vielfältiges Angebot an Wohnformen für alle Generationen in sozial stabilen Wohnquartieren, damit diese auch zukünftig ihre Bewohnerinnen und Bewohnern mit angemessenen und bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

Impressum

Herausgabe und Vertrieb Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

broschueren@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-423 (per Fax, E-Mail o. Postkarte) an:

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
Am Henselsgraben 3
41470 Neuss

Telefax: 02131/9234-699
E-Mail: mbwsv@gwn-neuss.de

Autorinnen und Autoren InWIS Forschung & Beratung GmbH: Torsten Bölling, Janine Constant, Nina Hartmuth, Carolin Krüger, Anna Schewerda, Katrin Scipio

MBWSV NRW Gesamtkonzeption MBWSV NRW, Rita Tölle, Kay Noell

Layout Näscher und Näscher GbR, Düsseldorf

Fotos Frauke Schumann (alle Fotos, wenn nicht anders angegeben);
S. 1 (oben links), Kay Noell, Referatsleiter IV.6 „Experimenteller Wohnungsbau“, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen; 40190 Düsseldorf; S. 13, VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmersstraße 28, 44803 Bochum; S. 16, farwick + grote architekten BDA stadtplaner, Van-Delden-Straße 15, 48683 Ahaus; S. 16, Olaf Mahlstedt, Gravensteiner Allee 9, 30559 Hannover; S. 22, DOGEWO21; Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH; Landgrafenstraße 77; 44139 Dortmund; S. 29, Matthias-Claudius-Sozialwerk Bochum e.V., Hermannshöhe 19; 44789 Bochum ; S. 35, Allbau AG, Kennedyplatz 5, 45127 Essen; S. 38, Bernd Bogert (Geschäftsführer St. Gereon Seniorendienste gGmbH), Klosterberg 5 ; 41836 Hückelhoven ; S. 45, Tobias Kleinebrahm, Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V., Stabstelle Kommunikation, Südwall 1–5, 47608 Geldern; S. 57, Kay Noell; Referatsleiter IV.6 „Experimenteller Wohnungsbau“, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen; 40190 Düsseldorf; S. 63, Tobias Kleinebrahm, Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V., Stabstelle Kommunikation, Südwall 1–5, 47608 Geldern; S. 69, Wohnbau Lemgo eG, Pagenhelle 13, 32657 Lemgo; Übersichtspläne: InWIS

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV)

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Fon: +49 (0)211 / 3843-0
Fax: +49 (0)211 / 3843-9005

www.mwbsv.nrw.de
broschueren@mbwsv.nrw.de

