



# Wohnungen fürs Leben

## Barrierefrei bauen in Nordrhein-Westfalen



**„Wer heute barrierefrei  
und ökologisch baut,  
investiert in Wohnungen für  
jede Lebensphase und legt  
den Grundstein für nachbar-  
schaftlich aktive Quartiere.“**



# Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

wie sollte sie aussehen: die Wohnung fürs Leben? Eine Wohnung, die genauso den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern wie den Bedürfnissen von älteren Menschen und/oder von Menschen, die in ihrer Mobilität beeinträchtigt sind, hinreichend gerecht wird?

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung die Barrierefreiheit zum universalen Gestaltungsprinzip von Wohnungen in Gebäuden ab Gebäudeklasse 3 erklärt. Die technischen Ausführungsvorschriften sind dazu in der Zwischenzeit in Kraft getreten. Vieles von dem, was ältere Menschen in ihren eigenen vier Wänden und in ihrer Umgebung benötigen, ist auch für Familien wichtig und nützlich.

Im Zentrum dieser Publikation stehen Wohnprojekte, die zum Nachahmen einladen sollen. Die Verbindung von Wohnen mit Dienstleistungs- und Betreuungsangeboten, jeweils passend zum individuellen Bedarf: Diese Angebote dort zu schaffen, wo die Menschen bereits leben, das ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Land und Kommunen, von Wohnungswirtschaft und sozialem Sektor. Mit der barrierefreien Gestaltung von Wohnräumen und deren -umfeldern und den Möglichkeiten der ambulanten Versorgung können Menschen „wohnen bleiben“ – und das ist unser Ziel.

Zu diesem Anspruch gehören neben technischen Qualitätsmerkmalen auch soziale Angebote, seien es ambulante Betreuung und Pflege, Kindertagesstätten oder auch Begegnungsräume für die Hausbewohnerinnen und -bewohner sowie darüber hinaus für alle im Wohnviertel. Und auch die Wahl der Wohnform spielt eine große Rolle für ein Leben, das selbstbestimmt, aber nicht einsam ist. Dafür stehen gemeinschaftliche Wohnprojekte oder das ambulant betreute Wohnen, die so organisiert sind, dass gegenseitige Hilfe und Kontakte mit der Nachbarschaft möglich sind.

Diese Angebote haben zugleich den Anspruch, auch bezahlbar zu sein bzw. zu bleiben. Deshalb hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen noch stärker darauf ausgerichtet, dass gerade der Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, die Integration von kleinteiligen Wohnangeboten in ein lebendiges Quartier und die Anbindung an die Versorgung unterstützt werden. Dabei können verschiedene Förderbausteine kombiniert werden, so dass Bauherrschaften und Investoren verlässliche, flexible und attraktive Konditionen vorfinden. Wie das funktionieren kann, das stellen wir in dieser Broschüre am Beispiel einiger bereits realisierter Projekte vor. Sie zeigen, wie mit unterschiedlichen Ideen jeweils passende Lösungen zum selbstbestimmten Wohnen und Leben im Alter gelingen können. Hier haben Investoren und Betreiber gemeinsam Impulse gesetzt, die beispielhaft sind und Nachahmerinnen und Nachahmer finden sollen. Dazu laden wir Sie ein.

Unabhängig vom Lebensalter fühlt man sich dort zu Hause, wo man sich sicher fühlt, geborgen in der eigenen Wohnung und im eigenen Viertel. Das wollen wir in Nordrhein-Westfalen für alle Generationen ermöglichen.

**Ina Scharrenbach**

Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

**Symbole in dieser Broschüre**

Info 

Rechtliche Hinweise 

Förderinfo 

# Inhalt

## **01. Selbstbestimmt Wohnen: Barrierefreiheit wird zum universalen Gestaltungsprinzip**

- 9 Die neue Bauordnung: Barrierefreiheit als universales Gestaltungsprinzip
- 10 Marktsegment „Wohnen im Alter“
- 12 Wohnformen für Jung und Alt: Bausteine kombinieren
- 15 Wohnformen mit Betreuungsleistungen: Gesetzliche Anforderungen
- 16 Rechtssicherheit für Wohngemeinschaften

## **02. Lebensqualität im Mittelpunkt: Nordrhein-Westfalen fördert bezahlbare Wohnungen für alle Generationen**

- 25 Verständnis der Wohnraumförderung
- 26 Förderbausteine
- 30 Wohnvielfalt durch Kombination der Förderangebote
- 35 Lebendige Quartiersgestaltung

## **03. Wohnen in lebendiger Nachbarschaft: Beispiele aus den Regionen**

- 42 Gemeinsam(e) Nachbarschaft gestalten: Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel
- 48 Integrativ und selbstbestimmt Wohnen: Brühl – Andreaskirchplatz
- 54 Modernes Wohnen für Jung und Alt: Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen
- 60 Wohnen, Leben, Teilhaben: Gelsenkirchen – Leben in Rotthausen
- 66 Wir kümmern uns selber: Haltern – LiNa | Leben in Nachbarschaft
- 72 Verlässliche Nachbarschaft: Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch
- 78 Das klingt gut: Köln-Porz – Wohnquartier Klanggarten
- 84 Mittendrin und nicht allein: Lindlar – Auf dem Korb
- 90 Gemeinschaft in Haus, Hof und Quartier: Lünen – Wohnen am Schützenhof
- 96 Neues Leben im alten Speicher: Steinfurt-Borghorst – Böddings Hof

## **04. Weitsichtig planen – zukunftssicher bauen: Erkenntnisse und Erfahrungen**

- 105 Moderation und Beratung
- 105 Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsunternehmen
- 106 Versorgungssicherheit
- 107 Besondere Grundrissvarianten
- 108 Steuerung der Wohnungsbelegung
- 109 Gemeinschaftsräume und Quartiersbüros
- 110 Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen
- 111 Selbstbestimmte Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz
- 112 Müllentsorgung
- 113 Stellplätze, Tiefgaragen und Nahmobilität
- 115 Sinnesgärten und Außenanlagen

## **05. Service**

- 118 Weiterführende Informationen / Beratungsangebote / Förderung
- 118 Projektkontakte, Foto- und Abbildungsnachweis
- 121 Impressum

# 01

## Selbstbestimmt Wohnen

Barrierefreiheit wird zum  
universalen Gestaltungsprinzip







## Selbstbestimmt Wohnen: Barrierefreiheit wird zum universalen Gestaltungsprinzip

Die Lebenserwartung in Deutschland steigt, und der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wächst. Die meisten Menschen wollen auch im Alter so lange wie möglich selbstständig zu Hause leben.

Das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus: Es steigt die Nachfrage nach barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum innerhalb einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur für alle Lebensphasen bis ins hohe Alter.

Durch Mobilitätseinschränkungen sind besonders ältere Menschen auf Barrierefreiheit angewiesen – nicht nur in der Wohnung, sondern auch im Wohnumfeld. Sie wünschen sich eine leicht zugängliche, natürliche und gesunde Wohnumgebung mit Orten der Begegnung in einer lebendigen, generationengemischten Nachbarschaft.

Alte Menschen benötigen in der Regel keine speziellen Wohnungsgrundrisse und „Altenwohnungen“. Planerische Herausforderungen liegen heute vielmehr im Entwurf demografiefester Grundrisstypologien, die im Sinne des „universal design“ für Jung und Alt gleichermaßen zugänglich und nutzbar sind.

Davon profitieren alle Menschen – in jedem Alter, mit oder ohne Behinderungen. Schwellenfreiheit, großzügige Bewegungsflächen und eine barrierefreie Umgebung sind für die Fortbewegung mit Rollstuhl, Rollator und Gehstock ebenso bequem wie mit Gipsbein oder Kinderwagen. Barrierefreiheit erleichtert das Leben in jedem Alter. Sie ist eine entscheidende Wohn-Grundlage in jeder Lebensphase und für alle Wohnformen.



## Die neue Bauordnung: Barrierefreiheit als universales Gestaltungsprinzip

Die Landesregierung hat mit der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) die entscheidenden Weichen für (mehr) generationengerechten, zukunftssicheren Wohnungsbau gestellt. Sie bildet den wesentlichen Planungsrahmen für die Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben mit und ohne Betreuungsangeboten.

Im Fokus der Novellierung standen

1. die Schaffung gesetzlicher Grundlagen für ein allgemein effizienteres und nachhaltigeres Bauen,
2. der Ausgleich zwischen den Zielen der „Bezahlbarkeit von Wohnraum“ auf der einen und „Barrierefreiheit“ auf der anderen Seite.

Mit der neuen Landesbauordnung wurde ein Paradigmenwechsel im Wohnungsbau eingeleitet: Barrierefreiheit wurde unabhängig von Alter und Lebensmodellen künftiger Nutzerinnen, Nutzer und Zielgruppen zum universalen Gestaltungsprinzip und zum Mindeststandard im Wohnungsbau bei Gebäuden ab einer bestimmten Gebäudeklasse erhoben.

Der barrierefreie Neubau von Wohnungen sichert als universales Gestaltungsprinzip nachhaltige Wirtschaftlichkeit durch Lebenslaufbeständigkeit, Wertsteigerung und Vermietbarkeit des gesamten Wohnungsmarkt-Angebots.



### Barrierefreiheit in Wohnungen gemäß BauO NRW 2018

- Alle Wohnungen in Gebäuden ab Gebäudeklasse 3 – das sind grundsätzlich Gebäude mit mehr als 2 Nutzungseinheiten bzw. nicht mehr als 400 qm Grundfläche – müssen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (§ 49 Abs. 1 BauO NRW 2018).
- Zur Konkretisierung dieser Anforderung wurde die DIN 18040-Teil 2 – Wohnungen mit Modifikationen bauordnungsrechtlich verbindlich mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW, Anlage A 4.2/3) eingeführt.
- Die Einführung bezieht sich auf die
  - Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen,
  - Erreichbarkeit von Aufzügen,
  - Erreichbarkeit von Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen,
  - Erreichbarkeit von Spielplätzen.
- In einer barrierefrei nutzbaren Wohnung wird nicht grundsätzlich von einer Rollstuhlnutzung ausgegangen. Die Modifikationen der DIN 18040 zielen darauf ab, durch Regelungen „mit Augenmaß“ einen Rahmen vorzugeben, der älteren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen z.B. durch Türbreiten, Bewegungsflächen und Schwellenfreiheit sichere Wohnbedingungen bietet.
- Eine Aufzugspflicht besteht erst für Gebäude mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen (§ 39 Abs. 4 BauO NRW 2018).
- Zugunsten größtmöglicher Gestaltungsfreiheit werden keine Raumgrößen festgelegt, sondern notwendige Bewegungsflächen und Ausführungsmerkmale definiert.
- Uneingeschränkt rollstuhlgerechte Wohnungen sind im Mindeststandard der BauO NRW 2018 nicht gefordert. Der Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen wird im Rahmen der Wohnraumförderung durch gezielte Förderangebote gesondert gefördert.

## Marktsegment „Wohnen im Alter“

Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Bevölkerungsgruppe. Die Lebensphase des Alters umfasst von der Generation 50+ bis zu den Hochaltrigen eine Spanne von mehreren Jahrzehnten, in denen sich die Wohnbedürfnisse und Lebensumstände immer wieder ändern.

Schon heute gibt es so viele „Hochbetagte“ wie nie zuvor und ihre Zahl wird in Zukunft weiter ansteigen. Drei Viertel der pflegebedürftigen Menschen werden in Deutschland von Angehörigen und ambulanten Pflegediensten zu Hause in der vertrauten Wohnsituation betreut. Auch der zunehmende Pflegebedarf in den eigenen vier Wänden wird die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter beeinflussen.

Für diese demografischen Herausforderungen kann sich die Wohnungswirtschaft rüsten:

### **i** Über das Bauen und Wohnen hinausdenken

- Bereits während der Projektentwicklung, bei der Standortsuche, der Gesamtkonzeption und der Planung die Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigen.
- Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und Angebote sozialer Teilhabe als grundlegende Rahmenbedingungen bei der Entwicklung demografiefester Wohnformen und Quartiere im Blick behalten.
- Kernkompetenzen der Wohnungswirtschaft und der Pflegebranche durch frühzeitige Kooperationen bündeln und barrierefreien Wohnungsbau mit ambulanten Pflege- und Unterstützungsangeboten kombinieren.

Mit zunehmendem Lebensalter nehmen Leistungsfähigkeit, Mobilität und Sozialkontakte der Menschen ab, während ihr Bedarf an Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen steigt.

Zusätzlich zu barrierefreiem Wohnraum brauchen ältere Menschen dann vor allem wohnungsnah soziale und pflegerische Angebote. Für das langfristige zufriedene Wohnen zu Hause bedarf es vielfältiger Rahmenbedingungen und Teilhabeoptionen im Wohnquartier.



## Rahmenbedingungen für ein lebenslanges Wohnen zu Hause

- barrierefreier Wohnungsbau
- überschaubare Wohnungsgrößen
- alternative Wohnmodelle
- integrierte Lagen mit bedarfsgerechter Infrastruktur
- wohnungsnah Angebote sozialer Teilhabe
- flexible Pflege- und Betreuungsangebote
- ein ansprechend gestaltetes und nutzbares Wohnumfeld
- niedrighschwellige Versorgungssicherheit
- eine lebendige, generationengemischte Nachbarschaft
- bezahlbare Mieten
- vielfältige Wohnangebote



### Ältere Menschen sind verlässliche Mieterinnen und Mieter

Seniorinnen und Senioren haben eine hohe Bindung an ihre Wohnsituation, ihre Wohnmobilität ist gering. Sie zahlen regelmäßig ihre Miete, kümmern sich um Ordnung im Haus, um den Zustand ihrer Wohnung und der Außenanlagen und sind im Vergleich zu berufstätigen jüngeren Mieterinnen und Mietern in den Wohnanlagen öfter präsent und ansprechbar. In schrumpfenden Regionen kompensieren ältere Mieterinnen und Mieter die sinkende Nachfrage jüngerer Menschen und tragen zur Vermeidung drohender Leerstände bei. Wohnangebote mit Unterstützungsleistungen sorgen dafür, auch ältere Menschen dauerhaft und für jede Lebensphase an ein Wohnungsunternehmen zu binden.



## Wohnformen für Jung und Alt: Bausteine kombinieren

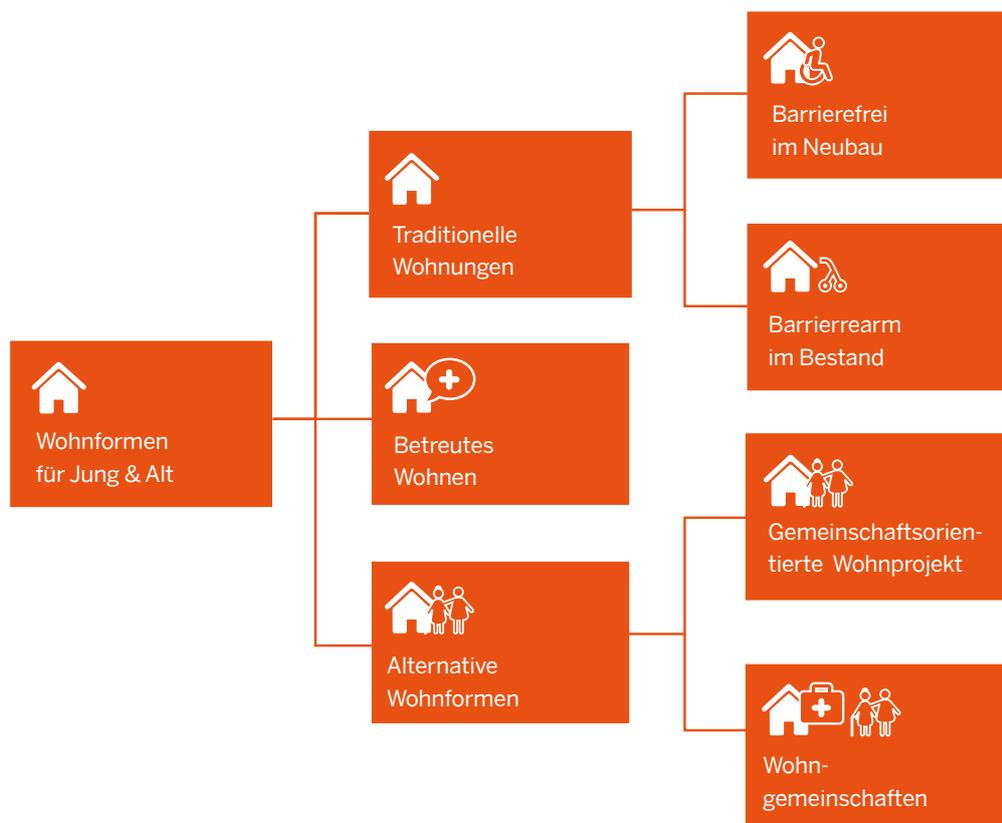
Die meisten Menschen möchten möglichst lange im vertrauten räumlichen und sozialen Umfeld wohnen bleiben.

Entscheidend ist neben der Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohnumfeldes die Frage, wie die individuellen Bedürfnisse nach Selbstständigkeit und Eigenverantwortung, nach Sicherheit, nach Teilnahme und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im angestammten Viertel dauerhaft erfüllt werden können.

Im besten Fall bietet das vertraute Wohnquartier auch bei steigendem Pflege- und Betreuungsbedarf Kontinuität und Versorgungssicherheit durch:

- Individuell gestaltbaren Wohnraum
- Gemeinschaft und lebendige Nachbarschaft
- Pflege und Betreuungsangebote
- Barrierefreies Umfeld mit ÖPNV-Anschluss
- Bedarfsgerechte Infrastruktur und Nahversorgung

Am Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren ein breites Spektrum an Wohnformen entwickelt:



Die Wohnformen können mit Pflege- und Betreuungsangeboten wie „Bausteine“ kombiniert werden und spannen den Rahmen für ein generationengerechtes, lebendiges und damit zukunftssicheres „Zuhause“ – entweder in einer Wohnanlage oder in einem ganzen Quartier.

## **Traditionelle Wohnungen**

Traditionelle Wohnungen, barrierefrei im Neubau oder barrierearm im Bestand, bilden die Basis des individuellen Wohnens für Familien, Paare und alleinlebende Personen.

## **Betreutes Wohnen**

Anlagen des betreuten Wohnens kombinieren individuelle barrierefreie Wohnungen mit kostenpflichtiger Versorgungssicherheit. Gegen Zahlung einer Betreuungspauschale zusätzlich zur Wohnungsmiete werden Grundleistungen wie Notrufmöglichkeiten und Ansprechpersonen für Hilfe und Unterstützung vor Ort angeboten. Zusätzliche Wahlleistungen ergänzen das Basisangebot. In dieser Wohnform tritt die Pflegebranche als Bauherr, Betreiber oder Dienstleister, zunehmend auch als Investor auf. Hier bieten sich Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft an.

## **Alternative Wohnformen**

In alternativen Wohnformen setzen die Menschen zusätzlich zum individuellen Wohnbereich auf ein Leben in Gemeinschaft, das Versorgungssicherheit und „Hilfe zur Selbsthilfe“ durch das Zusammenleben mit anderen bietet.

Dabei kann zwischen Wohnprojekten und Wohngemeinschaften unterschieden werden:

### **Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte**

In dieser Wohnform schließen sich mehrere abgeschlossene Haushalte zu einem Gemeinschaftsprojekt zusammen, das individuelle in sich abgeschlossene Wohnungen und zusätzliche räumliche Gemeinschaftsangebote für das nachbarschaftliche Zusammenleben umfasst. Solche Projekte können sowohl von Wohnungsunternehmen als auch von selbstorganisierten Baugruppen initiiert werden. Pflegerische Angebote sind in der Regel nicht Bestandteil dieser Wohnprojekte.

### **Wohngemeinschaften**

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften leben in einer großen Wohnung in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Sie teilen sich gemeinschaftlich genutzte Räume und verfügen zusätzlich über ein eigenes Zimmer oder Appartement mit eigenem Bad. Über die Gemeinschaft hinaus kann ambulante Betreuung bis hin zur ständigen Präsenz von Pflegepersonal je nach Bedarf der Bewohnerschaft ein Bestandteil des Wohngemeinschaftsangebots sein.

Es gibt zwei unterschiedliche Organisationsmodelle ambulant betreuter Wohngemeinschaften:

#### **Selbstverantwortete Wohngemeinschaft**

In selbstverantworteten ambulant betreuten Wohngemeinschaften entscheiden die Mieterinnen und Mieter oder ihre Angehörigen in eigener Verantwortung oder als Auftraggeber-Gemeinschaft darüber, wer in die Wohngemeinschaft einzieht und welcher Pflegedienst bei Bedarf beauftragt wird. Sie organisieren Haushaltsführung und Lebensform selbst.

#### **Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft**

In anbieterverantworteten ambulant betreuten Wohngemeinschaften besteht hingegen keine freie Wahl der Pflegedienste und Mitbewohnenden, sondern eine heimähnliche, strukturelle Abhängigkeit der Bewohnerschaft von einem Betreiber, der Wohnraum und Pflege vertraglich koppelt und organisatorisch verantwortet.

## § Tagespflegeeinrichtungen ergänzen die Wohnformen

Bei hohem Pflegebedarf oder Demenz können Pflegebedürftige aus allen Wohnformen tagsüber eine Einrichtung besuchen, die ihnen in Gemeinschaft mit anderen eine Tagesstruktur und die erforderliche professionelle Pflege und Betreuung bietet. Über Nacht kehren die Tagespflegegäste in ihre Wohnung, zu ihren Angehörigen oder in ihre Wohngemeinschaft zurück. Ein Umzug ist nicht erforderlich.

Tagespflegeeinrichtungen können erdgeschossig in Wohngebäude und damit in Wohnquartiere integriert werden. Für diese „Gasteinrichtungen“ gilt in Nordrhein-Westfalen das Wohn- und Teilhabegesetz (§§ 36-38 WTG) und seine Durchführungsverordnung (Kapitel 5 Abschnitt 1 § 38 WTG DVO).

## Versorgungssicherheit in Wohnungsnähe

In jeder Wohnform können die Menschen nach persönlichem Bedarf kostenpflichtige individuelle ambulante Betreuungs- und Pflegeleistungen mit einem frei wählbaren ambulanten Pflegedienst vertraglich vereinbaren und in Anspruch nehmen.

Im Betreuten Wohnen wird darüber hinaus gegen Zahlung einer Grundpauschale eine allgemeine Versorgungssicherheit durch stets verfügbare Ansprechpartner, Notruf und niedrigschwellige Unterstützung geboten.

Wenn Pflegedienste, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen oder kleine Pflegeheime in Wohnquartiere integriert werden, haben die bislang noch selbstständig lebenden Bewohnerinnen und Bewohner die Sicherheit, notwendige Versorgungsangebote in erreichbarer Nähe zu haben und diese ohne größeren Aufwand in Anspruch nehmen zu können.

Das entlastet nach dem Vorbild des „Bielefelder Modells“ auch Menschen, die nicht willens oder in der Lage sind, vorbeugend eine Betreuungspauschale für Vermittlungsleistungen zu zahlen, die sie noch nicht oder vielleicht nie benötigen. So fallen Kosten immer erst dann an, wenn Hilfsangebote tatsächlich vertraglich vereinbart und in Anspruch genommen werden.

## i Das Bielefelder Modell – Versorgungssicherheit ohne Grundpauschale

In enger Abstimmung mit Wohnungsunternehmen und Pflegedienstleistern hat die Stadt Bielefeld ein Modell des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit geschaffen, ohne dass dafür eine Betreuungspauschale anfällt – das sogenannte Bielefelder Modell:

In Wohnungsnähe ansässige Pflegedienste versorgen kostenpflichtig die pflegebedürftige Bewohnerschaft. Durch ihre Präsenz vor Ort stehen sie kostenfrei als Ansprechpartner auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung, die erst zu einem späteren Zeitpunkt, in einer veränderten Lebenssituation, Leistungen in Anspruch nehmen möchten.

Vermieterinnen, Vermieter und Kommune räumen den Pflegedienstleistern im Gegenzug ein Vorschlagsrecht für die Belegung der geförderten Wohnungen mit pflegebedürftigen Menschen ein. Damit sichern die Pflegedienstleister ihre wirtschaftliche Rentabilität.



## Wohnformen mit Betreuungsleistungen: Gesetzliche Anforderungen

Gebäude, die für Wohnformen mit Betreuungsleistungen genutzt werden, fallen nicht nur in den Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts, sondern können zusätzlich auch einen zweiten Rechtsbereich betreffen: in Nordrhein-Westfalen konkret das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) und seine Durchführungsverordnung (WTG DVO).

Sind Unterkunft und Pflege- oder Betreuungsleistungen in einer Wohnform vertraglich aneinandergekoppelt und liegen sie in derselben Zuständigkeit, so werden persönliche Wahlfreiheiten eingeschränkt. Es entstehen dann heimähnliche strukturelle Abhängigkeiten zwischen Bewohnerschaft und Betreibern. Ist dies der Fall, dann greifen zusätzlich zum Bauordnungsrecht im Sinne der Gefahrenabwehr und zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner auch das WTG und WTG DVO.

Das gilt nicht nur für Pflegeheime. Strukturelle Abhängigkeit kann auch in Wohngemeinschaften pflegebedürftiger Menschen oder im Betreuten Wohnen vorliegen, wenn bei diesen Angeboten Vermietung, Betreuung und Pflege in einer Hand liegen. Je höher die strukturelle Abhängigkeit pflegebedürftiger Menschen ist, desto umfänglicher ist ihr gesetzlicher Schutz durch das WTG und die WTG DVO. Aus diesem Kontext resultieren sowohl vertragliche, personelle und pflegerische als auch bauliche Anforderungen an die Wohnformen.

Als Planungsgrundlage für Wohnformen mit Betreuungsleistungen ist zu klären:

- Welche Wohnformen fallen über das Bauordnungsrecht hinaus auch in den Zuständigkeitsbereich des WTG und welche planerischen Konsequenzen folgen daraus?
- Handelt es sich bei den Wohnformen bauordnungsrechtlich um Wohnungen oder große Sonderbauten und welche Anforderungen resultieren aus dieser Unterscheidung?

### **Ordnungsrechtliche Anforderungen an Wohnformen mit Betreuungsleistungen ergeben sich in Nordrhein-Westfalen**

- aus der BauO NRW 2018. Für Sonderbauten sind die damit einhergehenden besonderen Anforderungen an den Brandschutz in der Verwaltungsvorschrift „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen“ (kurz: „Betreuungs- oder Pflegerichtlinie NRW“) konkretisiert.
- aus dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG). Während das WTG unterschiedliche Wohnformen sowie personelle und pflegerische Anforderungen definiert, sind bauliche Anforderungen vor allem in der zugehörigen Durchführungsverordnung (WTG DVO) konkretisiert.

Bereits in der Projektentwicklung demografiefester Wohnungsbauvorhaben sollte ein belastbares Nutzungskonzept der im Projekt geplanten Wohnformen erarbeitet werden. Die daraus resultierenden rechtlichen Rahmenbedingungen sind rechtzeitig mit den zu beteiligenden Behörden abzustimmen und bei der Planung zu berücksichtigen.

### **Beratungsauftrag der WTG-Behörden**

In den Kreisen und kreisfreien Städten stehen die WTG- (früher Heimaufsichts-) Behörden nicht nur der Pflegebranche, sondern auch Investorinnen und Investoren sowie Architektinnen und Architekten bei der baulichen Planung, der ordnungsrechtlichen Zuordnung und der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus dem WTG beratend zur Seite.

Die oberste Fachaufsichtsbehörde für Angebote zur Pflege und Betreuung älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen ist das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS).

## Rechtssicherheit für Wohngemeinschaften

Bei der Kombination traditioneller und alternativer Wohnformen ist vor allem die rechtssichere Planung von Wohngemeinschaften anspruchsvoll, denn die Bandbreite ihrer Organisationstypen ist groß. Sie reicht vom selbstbestimmten und eigenständigen Wohnen ganz ohne Unterstützung über die rund um die Uhr betreute Demenz-Wohngemeinschaft bis hin zur Wohngemeinschaft für Menschen mit Intensivpflegebedarf.

Neben der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner ist die Unterscheidung zwischen struktureller Abhängigkeit oder Eigenverantwortlichkeit der Bewohnerschaft bei der Haushaltsführung und Pflegeorganisation entscheidend für die heim- und bauordnungsrechtliche Einordnung und den Umfang des gesetzlichen Schutzes.

Eine Wohngemeinschaft aus 6 Personen, die selbstverantwortet in einer Wohnung zusammenleben und in der Pflege oder Betreuung stattfindet, unterliegt geringeren baulichen Auflagen als eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft in einem Sonderbau bzw. einer Einrichtung. Das betrifft besonders die Anforderungen an den Brandschutz.

### § Wohngemeinschaften sind:

- „selbstverantwortet“ oder „anbieterverantwortet“ (nach § 24 (2) oder (3) WTG)
- „Wohnung“ oder „Sonderbau“ (nach § 47 oder § 50 BauO NRW 2018 und nach Betreuungs- oder Pflegerichtlinie NRW)

In diesem Rahmen sind in Abstimmung mit den Bauaufsichts- und WTG-Behörden sowie der Feuerwehr frühzeitig alle entsprechenden Anforderungen an Wohngemeinschaften im Einzelfall zu klären.



## Selbstverantwortete oder anbieterverantwortete WG?

Der Umfang der aus dem Wohn- und Teilhabegesetz resultierenden baulichen Anforderungen an Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen geht aus der Unterscheidung zwischen Selbstverantwortung und Anbieterverantwortung hervor.

An selbstverantwortete Wohngemeinschaften werden keinerlei Anforderungen aus dem WTG gestellt, da sie nicht im Anwendungsbereich des Gesetzes liegen.

### § Unterscheidung zwischen selbstverantworteten und anbieterverantworteten Wohngemeinschaften

#### Selbstverantwortete WG

gemäß § 24 (2) und § 25 WTG  
unterfallen **nicht** dem WTG

Strukturelle Unabhängigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner:

Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen sind rechtlich und tatsächlich voneinander unabhängig.

Die Bewohnerschaft oder ihre Vertretung:

- ist frei bei der Wahl und dem Wechsel der Pflegedienste, Mitbewohnerinnen und Mitbewohner, der Gestaltung des Zusammenlebens sowie der Lebens- und Haushaltsführung, der Auswahl und der Gestaltung der Räumlichkeiten und der Organisation der Betreuung,
- übt das Hausrecht aus,
- verwaltet die gemeinschaftlichen Finanzmittel selbst.

#### Anbieterverantwortete WG

gemäß § 24 (3) WTG  
unterfallen dem WTG

Strukturelle Abhängigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner:

Diese sind rechtlich und tatsächlich in der Wohnraumüberlassung und den Betreuungsleistungen vom Anbieter abhängig.

- fehlende Kriterien der Selbstverantwortung nach § 24 (2)
- Bei mehr als 12 Personen pro WG oder mehr als 24 WG-Mitgliedern in einem Gebäude gelten Wohngemeinschaften als Pflegeheime im Sinne der §§ 18 bis 23 WTG mit allen entsprechenden Anforderungen.

An Wohngemeinschaften, die unter Verantwortung eines Betreibers bzw. Anbieters von Pflege- und Betreuungsleistungen organisiert sind, stellen WTG und WTG DVO hingegen folgende bauliche Mindestanforderungen:

### § **Bauliche Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften aus § 27 WTG und Kapitel 2 Abschnitt 1 WTG DVO**

- Wohngemeinschaften sollen in den Sozialraum integriert werden.
- In den Wohngemeinschaften sind nur Einzelzimmer zulässig. Über die Gestaltung der Individualbereiche entscheiden Nutzerinnen und Nutzer selbst.
- Die Wohnfläche der Einzelzimmer muss ohne Bad mindestens 14 qm betragen, Durchgangszimmer sind nicht zulässig.
- Es muss ein Duschbad mit WC für jeweils höchstens 4, im Neubau für höchstens 2 Personen vorhanden sein.
- Auch bei Bettlägerigkeit müssen Blickbezüge zum Außenbereich ermöglicht werden.
- Es sind die baulich-technischen Voraussetzungen für Rundfunk- und Fernsehempfang, Telefon und Internet sowie zur Inbetriebnahme einer Notrufanlage vorzuhalten.
- Es muss mindestens ein Raum für die gemeinschaftliche Nutzung mit mindestens 3 qm pro Person vorhanden sein.
- Die Wohngemeinschaft muss über mindestens eine Küche oder Wohnküche mit einer bedarfsgerechten Ausstattung verfügen.

Investorinnen und Investoren sind bei ihrer Planung dann auf der sicheren Seite, wenn sie sowohl alle Anforderungen aus der BauO NRW 2018 als auch aus dem WTG und der WTG DVO erfüllen. Das kann trotz höherem Planungs- und Kostenaufwand im Hinblick auf größtmögliche Flexibilität für zukünftige Zielgruppen und Organisationsformen sinnvoll sein. Es betrifft vor allem einige später kaum nachrüstbare Maßnahmen wie beispielsweise einen zweiten baulichen Rettungsweg.

So lassen sich Wohngemeinschaften ordnungsrechtlich unabhängig planen und sowohl für selbstständig lebende Studierende oder Seniorinnen und Senioren als auch für eine Gruppe demenzerkrankter oder intensiv-pflegebedürftiger Menschen nutzen. Für die Wohnungswirtschaft entsteht damit die Gelegenheit, ihr Portfolio an Wohnformen jederzeit nachfragegerecht anzupassen.

Soll hingegen der Kosten- und Planungsaufwand minimiert und an ein ganz konkretes Wohngemeinschafts-Angebot angepasst werden, müssen folgende Parameter der Wohngemeinschaft(en) als Abstimmungsgrundlage für WTG- und Bauordnungsbehörden bekannt sein:

- Zweckbestimmung: Wohnen / Betreuung / Pflege?
- Zielgruppe: Menschen mit oder ohne (Intensiv-) Pflegebedarf?
- Personenanzahl: mehr als 6 / mehr als 12 / mehr als 24 pro Gebäude?
- Organisationsform: Selbstbestimmung / Betreiberverantwortung?



## Wohnung oder großer Sonderbau?

Der Umfang der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz für Wohnformen mit Betreuungsleistungen geht aus der Unterscheidung zwischen Wohnungen und großen Sonderbauten hervor. Die Einstufung als selbstverantwortete oder anbieterverantwortete Wohngemeinschaft ist hierfür allerdings nicht erheblich.

### **Baurechtliche Unterscheidung zwischen Wohnungen und Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung einerseits und großen Sonderbauten andererseits**

#### **Wohnungen und Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung** gemäß § 47 BauO NRW 2018

Handelt es sich um eine Wohnung, muss diese die Anforderungen der BauO NRW 2018 an Wohnungen erfüllen. Das sind gemäß der Erläuterung zur Betreuungs- oder Pflegerichtlinie NRW:

- bauliche Abgeschlossenheit
- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit
- Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises
- Rückzugsmöglichkeiten in die Privatsphäre
- Freiwilligkeit des Aufenthalts

Am Tatbestand der Wohnnutzung ändert sich nichts, wenn im Lauf der Zeit in der Wohngemeinschaft eine Pflegebedürftigkeit einer oder mehrerer Personen eintritt.

Die Bewohnerschaft nimmt auf eigene Verantwortung oder auf Verantwortung Angehöriger und in freier Wahl der Anbieter die Pflege und Betreuungsleistungen wahr.

Handelt es sich nicht um eine Wohnung, kann es sich auch um einen „kleinen“ Sonderbau handeln, an den besondere Anforderungen oder Erleichterungen gestellt werden können (§ 50 Abs. 1 BauO NRW 2018).

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, gelten nach § 47 Abs. 5 BauO NRW 2018 nicht als große Sonderbauten, wenn

- die Nutzungseinheiten einzeln für höchstens 6 Personen bestimmt sind oder
- mehrere Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für höchstens 12 Personen bestimmt sind.

#### **Große Sonderbauten** gemäß § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 und Betreuungs- oder Pflegerichtlinie NRW

Wohngemeinschaften, deren Betrieb unabhängig vom Wechsel der Bewohnerinnen und Bewohner von Anfang an auf Pflege ausgelegt ist

Gebäude mit Nutzungseinheiten, zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, gelten nicht als Wohnungen, sondern als große Sonderbauten nach § 50 Abs. 2, wenn die Nutzungseinheiten

- einzeln für mehr als 6 Personen oder
- für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
- einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind.

Zur Bestimmung der Anforderungen aus Bauordnung und Wohn- und Teilhabegesetz ist eine individuelle Betrachtung des geplanten Vorhabens erforderlich. In bestimmten Konstellationen kann es auch zur Anwendung des § 49 Abs. 2 (Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen Gebäuden) kommen.

Handelt es sich bei Wohnformen um große Sonderbauten, so fallen sie im Hinblick auf Brandschutzmaßnahmen in den Anwendungsbereich der „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen“.

## § Anforderungen an Barrierefreiheit und Brandschutz in Wohnformen mit Betreuungsleistungen

### **Wohnungen gemäß § 47 BauO NRW 2018 und Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung, die nicht als große Sonderbauten nach § 47 Abs. 5 gelten:**

- Es gelten die Anforderungen an den Brandschutz aus der BauO NRW 2018.
- Ab Gebäudeklasse 3 gelten die Anforderungen an die Barrierefreiheit aus § 49 Abs. 1 BauO NRW 2018, konkretisiert in der VV TB NRW Anlage 4.2/3.

### **Große Sonderbauten gemäß § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018:**

- Die Anforderungen der Barrierefreiheit aus § 49 Abs. 1 BauO NRW 2018 gelten nicht.
- Sonderbauten sind aber häufig öffentlich zugängliche bauliche Anlagen gemäß § 49 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018, so dass dann die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß § 49 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2018 zu erfüllen sind. Diese Anforderungen werden in der VV TB Anlage 4.2/2 konkretisiert.
- An Wohnangebote in einem Sonderbau, der keine öffentlich zugängliche bauliche Anlage i.S.v. § 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist, können insbesondere wegen der Art der Nutzung besondere Anforderungen oder Erleichterungen an die barrierefreie Nutzbarkeit gestellt werden (§ 50 Abs. 1 Nr. 16 BauO NRW 2018).
- Für den Umfang von Brandschutzmaßnahmen gilt die „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen“.
- Einrichtungen der Tagespflege mit Ausgängen ins Freie, die nicht über notwendige Treppen führen, fallen nicht in den Anwendungsbereich der Betreuungs- oder Pflegerichtlinie NRW.

### **Barrierefrei-Konzept**

Für neu zu errichtende öffentlich zugängliche Gebäude, die große Sonderbauten nach § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018 sind, ist ab 1.1.2020 ein Barrierefrei-Konzept gemäß § 9a BauPrüfVO zu erstellen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Auch für Gebäude und große Sonderbauten mit Wohnnutzung kann ein Barrierefrei-Konzept sinnvoll sein. Es dient dazu, den Nachweis sinnvoller und gesetzlich geforderter Maßnahmen der Barrierefreiheit für alle Projektbeteiligten und Behörden nachvollziehbar zu erläutern und darzustellen.

### **Förderung von Wohngemeinschaften aus dem Pflegeversicherungsgesetz (SGB XI)**

Wird eine ambulant betreute Wohngemeinschaft neu gegründet, können pflegebedürftige Gründungsmitglieder eine Anschubfinanzierung nach § 45 e SGB XI zur altersgerechten oder barrierearmen Umgestaltung der Räumlichkeiten bei der Pflegeversicherung beantragen. Die Anschubfinanzierung beträgt bis zu 2.500 Euro pro Bewohnerin und Bewohner bei einer Begrenzung des Gesamtbetrages auf max. 10.000 Euro.

Bauliche Maßnahmen im laufenden Betrieb können durch Leistungen der Pflegekasse zur Wohnraumanpassung nach § 40 SGB XI gefördert werden. Pro pflegebedürftige Person kann eine Förderung von bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme erfolgen, der Gesamtbetrag für die Gruppe liegt bei max. 16.000 Euro.



# 02

**Lebensqualität im Mittelpunkt:**  
Nordrhein-Westfalen fördert bezahlbare  
Wohnungen für alle Generationen







## **Lebensqualität im Mittelpunkt: Nordrhein-Westfalen fördert bezahlbare Wohnungen für alle Generationen**

Wohnqualität entsteht durch ein breites Angebot vielfältiger Wohnformen, die den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Menschen gerecht werden – auch bei Unterstützungs- und Pflegebedarf und möglichst unabhängig von ihrem Alter, ihrer wirtschaftlichen Situation und davon, wo sie in Nordrhein-Westfalen leben.

Geförderter Wohnungsbau zielt daher neben zukunftssicheren Qualitätsstandards wie Barrierefreiheit vor allem auf die Bezahlbarkeit der Wohnangebote ab. Bezahlbarkeit sichert Wahlfreiheit und Wohnqualität auch für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen. Investorinnen und Investoren profitieren im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung von attraktiven Finanzierungsangeboten und langfristiger Vermietungssicherheit.

## Verständnis der Wohnraumförderung

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes will als Werkzeugkasten verschiedener, kombinierbarer Förderbausteine verstanden werden, der

- grundsätzlich allen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, privaten Investorinnen und Investoren, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Kommunen und Wohlfahrtsverbänden zur Verfügung steht,
- landesweit im ländlichen Raum ebenso wie in den Ballungsgebieten eingesetzt werden kann,
- Förderangebote für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen und Eigenheimen macht,
- die Wohn- und Lebensqualität auch über die Wohngebäude hinaus mit Infrastrukturangeboten in einem lebendigen und lebenswerten Wohnviertel fördert.



### **Die öffentliche Wohnraumförderung ist eine Objektförderung, die auf Leistung und Gegenleistung beruht:**

#### **Leistungen des Landes**

- mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 (WoFP) mit einem Volumen von 5,5 Milliarden Euro als verlässliche und attraktive Finanzierungsgrundlage
- Vergabe von zinsgünstigen Baudarlehen einschließlich attraktiver Tilgungsnachlässe, die sich wie Zuschüsse auswirken

#### **Gegenleistungen der Investorinnen und Investoren**

- Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten von Haushalten mit niedrigerem oder mittlerem Einkommen
- Wohnungsbau mit zeitgemäßen Qualitätsstandards in sozial gemischten, generationenübergreifenden und inklusiven Quartieren

## Mietpreis- und Belegungsbindung

### **Breiter Ansatz**

Die Wohnraumförderung hat die Haushalte im Blick, die sich nicht selbst ohne Unterstützung auf dem Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können. Das monatliche Haushaltseinkommen entscheidet darüber, ob eine Wohnung für den Haushalt bezahlbar ist. Personen, deren Haushalt unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegt, können daher einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beim Wohnungsamt beantragen. Mit einem WBS kann dann eine Wohnung bezogen werden, die mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

In Nordrhein-Westfalen liegen etwa die Hälfte aller Haushalte und rund 80 Prozent der Seniorenhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Beispielsweise ist eine Familie mit zwei Kindern in der Regel noch mit einem monatlichen Haushaltseinkommen bis zu 4.340 Euro brutto berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen (Stand 2019).

### **Zielgenaue Förderung**

Die Bewilligungsmiete ist regional gestaffelt, damit erfolgt eine bedarfsorientierte Förderung. Jede Kommune ist in ein Mietniveau von M1 bis M4 eingestuft, das die Investitionsbedingungen vor Ort abbildet.

### **Kein Stillstand**

Die Bewilligungsmiete darf jedes Jahr um 1,5% vom Ausgangsbetrag erhöht werden, um die allgemeine Preisentwicklung nachzuvollziehen.

### **Langfristigkeit**

Mit der Förderung ist eine langfristige Sozialbindung verbunden.

## Zeitgemäße Qualitäten

Um dem Anspruch zeitgemäßer Wohnqualitäten für alle gerecht zu werden, formuliert die Wohnraumförderung städtebauliche, soziale und technische Anforderungen an Wohnungen und an ein ganzheitlich ausgestaltetes Wohnumfeld.

### Städtebauliche Qualitäten

- integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur
- überschaubare Wohnungsangebote durch Begrenzung der Geschossigkeit und der Wohnungsanzahl pro Hauseingang

### Technische Qualitäten

- Barrierefreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld: Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der VV TB NRW unabhängig von der Gebäudeklasse und Anzahl der Geschosse
- flexible und auf wechselnde Zielgruppen ausgerichtete, zeitlose Grundrisse mit Freisitz und Abstellfläche und angemessen große Wasch- und Trockenräume

### Qualität des Wohnumfelds

- Grünflächen, ausreichende Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten
- Nahmobilitätsangebote
- Soziale Qualitäten
- Mischung von Jung und Alt, von Familien und Alleinstehenden
- Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen in frei finanziertem und gefördertem Mietwohnraum und Eigentum
- Mischung verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Sport- und Grünflächen, Arbeiten, Dienstleistungen und öffentliche Infrastruktur

## Förderbausteine

Mit den beiden Förderbausteinen Mietwohnungsneubau und Modernisierung von Wohnungsbeständen gibt die Landesregierung Investorinnen und Investoren eine breite Palette wirtschaftlich rentabler und passgenauer Werkzeuge an die Hand.

Mit diesen Förderbausteinen kann eine Vielfalt von Wohntypologien mit Pflegeangeboten zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen in den Wohnungsbau integriert werden. Die Kombination der Förderbausteine und ihrer Komponenten untereinander und mit frei finanziertem Wohnungsbau ist dabei ausdrücklich gewünscht und möglich.

### Förderbaustein Mietwohnungsneubau

Der Förderbaustein Mietwohnungsneubau umfasst alle Bauvorhaben, in denen neue Wohnungen entstehen. Neben dem klassischen Neubau von Wohnungen ist das auch die Schaffung von neuem Wohnraum in bisher anders genutzten Bestandsimmobilien, beispielsweise in Kirchen oder Schulgebäuden.

Über den Bau von Wohnungen hinaus werden in diesem Rahmen auch Maßnahmen zur Gestaltung eines generationengerechten Wohnumfelds und die Kombination von Wohnformen mit ambulanten Unterstützungs- und Pflegeangeboten gefördert.

Neubaubeispiel Lünen –  
 Wohnen am Schützenhof:  
 Rollstuhlgerechte und barrierefreie  
 Kleinwohnungsgrundrisse für ältere Menschen



## Förderbaustein Mietwohnungsneubau (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB)

### Was wird gefördert?

- klassische Mietwohnungen (Individualwohnungen)
- Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen (Gruppenwohnungen)
- Einfamilienhäuser zur Miete
- Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindung, wenn Benennungsrechte an geeigneten Ersatzwohnungen eingeräumt werden (mittelbare Belegung)
- Gemeinschaftsräume oder Infrastrukturräume

### Wie wird gefördert?

- Darlehen aus einer Grundpauschale je qm Wohnfläche und möglichen Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten
- Die Höhe der Grundpauschale ist abhängig vom:
  - Mietniveau des Projektstandorts (M1 – M4)
  - Einkommen der angedachten künftigen Mieterinnen und Mieter (Einkommensgruppe A oder B)
- gestaffelte Tilgungsnachlässe schaffen attraktive Förderbedingungen

### Zusatzdarlehen für

- besondere Qualitäten im Wohnumfeld, wie bspw.:
  - auf die Bedarfe der Bewohnerschaft ausgerichtete Angebote (Sinnesgärten, Quartiersplätze, Spiel- und Bolzplätze)
  - Angebote zur Verbesserung der umwelt- und klimafreundlichen Mobilität (z.B. Fahrradhäuser, Carsharing-Plätze auf dem Grundstück)
  - Maßnahmen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen (z.B. Dach oder Fassadenbegrünung)
- besondere Qualitäten in der Wohnung / Gebäude, wie bspw.:
  - Passivhausstandard
  - Brandschutzmaßnahmen in Gruppenwohnungen
  - baulicher Mehraufwand für uneingeschränkt rollstuhlgerechte Wohnungen und für Wohnraum für Schwerbehinderte
- städtebauliche/gebäudebedingte Mehrkosten
- standortbedingte Mehrkosten
- Bauen mit Holz



Modernisierungsbeispiel Duisburg, Kaufstraße  
Durch einen Balkonanbau mit integrierter Aufzugsanlage wurde ergänzend zur vorhandenen Erschließung ein barrierefreier Zugang geschaffen.

### **Förderbaustein Modernisierung von Wohnungsbeständen**

Die große Mehrzahl der Wohngebäude, in denen die Menschen in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahrzehnten leben werden, ist bereits heute gebaut. Aufgrund des derzeit noch hohen Anteils nicht barrierefreier Wohnungen dient die Modernisierungsförderung dazu, die Wohnraumversorgung von älteren und pflegebedürftigen Menschen und Menschen mit Behinderung zu verbessern.

Der Förderschwerpunkt „Modernisierung im Bestand“ umfasst die strukturelle und individuelle Modernisierung bereits bestehender Wohnungen und deren Anpassung an zeitgemäße Standards. Nachhaltiges Modernisieren bedeutet dabei, die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner in Einklang zu bringen mit den bautechnischen Möglichkeiten, der wirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten.



## Förderbaustein Modernisierung von Wohnungsbeständen (Richtlinie zur Modernisierung von Wohnraum, RL Mod)

### Was wird gefördert?

Gefördert werden Maßnahmen, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- zur Erzeugung von Mieterstrom oder zur anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau beitragen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- bestehenden Wohnraum erweitern,
- ein attraktives und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Förderfähige Baunebenkosten sind beispielsweise Planungsleistungen und Energiegutachten, aber auch sozialplanerische Maßnahmen wie Bewohnerbefragungen und die Erstellung von Quartierskonzepten.

Gefördert wird auch reine Instandsetzung, solange der Anteil der echten Modernisierungsmaßnahmen überwiegt.

### Wie wird gefördert?

Anders als bei der Neubauförderung werden Modernisierungen nicht über Darlehensförderpauschalen, sondern in Form eines Darlehens abhängig von den tatsächlichen Bau- und Baunebenkosten gefördert. Die Kosten werden zu 100% gefördert (bis zu einem in der Richtlinie festgelegten Höchstbetrag). Es ist kein Eigenanteil erforderlich.

Der Tilgungsnachlass auf das Darlehen (= Teilschulderlass) beträgt im ganzen Land einheitlich 20% auf die Darlehenssumme.



Modernisierungsbeispiel Duisburg, Kaufstraße

Schaffung eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen über Balkone durch die Wohnzimmer.

## Wohnvielfalt durch Kombination der Förderangebote

Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen schafft die Voraussetzungen für die Bezahlbarkeit aller in Kapitel 1 beschriebenen vielfältigen Wohnformen im Quartier.

Sie umfasst traditionelle Wohnungen ebenso wie betreutes Wohnen und alternatives Leben in gemeinschaftlichen Wohnmodellen. Die Kombination der Förderbausteine und ihrer unterschiedlichen Komponenten untereinander mit dem frei finanzierten Wohnungsbau ist dabei ausdrücklich gewünscht und möglich.

Dadurch erhalten immer mehr Menschen die Chance, sich ihre Heimat und das gewohnte Umfeld bis ins hohe Alter zu erhalten – vor allem in Verbindung mit einer Versorgungssicherheit durch Betreuungs- und Pflegeangebote in fußläufiger Nähe.

### Klassische Wohnraumförderung: traditionelles individuelles Wohnen

„Selbstbestimmt wohnen“ heißt für die meisten Menschen, möglichst lange im vertrauten Zuhause, in der eigenen individuell eingerichteten Wohnung bleiben zu können. Die ganz normale Wohnung ist das Grundmodul der Wohnraumförderung im Neubau und in Bestandsgebäuden.

#### Barrierefreie Wohnungen im Neubau

Barrierefreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld ist für die meisten Menschen auch im hohen Alter für die Erfüllung des Wunsches nach Selbstbestimmung entscheidend. In der Wohnraumförderung gehen die Anforderungen an Barrierefreiheit über den bauordnungsrechtlich geforderten Mindeststandard hinaus:



#### **Der öffentlich geförderte Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen erfolgt unabhängig von der Gebäudeklasse grundsätzlich barrierefrei.**

Die WFB definieren die Anforderungen an

- Barrierefreiheit
- Grundrisse und Wohnqualität
- Wohnflächenobergrenzen

Dieser Universalstandard kommt bei der Bewohnerschaft und den Investorinnen und Investoren gleichermaßen an und stellt für alle Haushalte einen generationenübergreifenden Komfort ohne Sonderarchitektur und Spezialstandards dar.

Die Wohnraumförderung zielt nicht nur auf bezahlbare barrierefreie Wohnungen ab, sondern unterstützt durch Zusatzdarlehen insbesondere auch die Schaffung von Wohnungen für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer.



**Der Bau von uneingeschränkt rollstuhlgerechten Wohnungen erfährt durch die Wohnraumförderung gezielt eine finanzielle Unterstützung (Zusatzdarlehen), um den baulichen Mehraufwand gegenüber barrierefreien Wohnungen zu berücksichtigen.** Für jedes besondere Ausstattungsmerkmal erhöht sich das Zusatzdarlehen

- für jede Tür: Nullschwelle zum Freibereich (Terrasse, Balkon),
- für jede Tür in Wohnung oder Gebäude: elektrische Bedienung,

Der erhöhte Flächenbedarf für zusätzliche Bewegungsflächen in der uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung wird durch ein erhöhtes Baudarlehen und durch die Anerkennung erhöhter Wohnflächenobergrenzen gefördert.

### **Barrierearme Wohnungen im Bestand**

Bei der Modernisierung bestehender Wohnungen kann es nicht ausschließlich um die Herstellung vollständig normenkonformer Barrierefreiheit gehen. Wichtig ist vielmehr jede einzelne mögliche Verbesserung der Bestandssituation.



**Die Modernisierungsförderung zielt ab auf die größtmögliche Reduzierung vorhandener Barrieren mit Augenmaß,** im Sinne eines nutzungsorientierten Ansatzes und im Rahmen des wirtschaftlich und technisch Darstellbaren.

Die häufigsten strukturellen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen sind die Herstellung schwellenfreier und ausreichend breiter Haus- und Wohnungszugänge sowie der Ein- oder Anbau von Aufzügen. Innerhalb der Wohnungen sind die barrierearme Gestaltung der Sanitärebereiche, ausreichende Bewegungsflächen und der schwellenfreie Zugang zu allen Räumen und Freibereichen vorrangig.



### **Betreutes Wohnen**

Die Kombination der Vermietung barrierefreier Wohnungen mit einer Grundpauschale für Unterstützungsleistungen, die Versorgungssicherheit schaffen, ist auch im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung möglich.

In öffentlich geförderten Mietwohnungen kann eine Grundpauschale für die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen (im Sinne des § 1 Satz 3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes) bis zu einer in den WFB festgelegten Höhe an die Miete gekoppelt werden.

Dazu muss bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegen.

Wird die Überlassung einer geförderten Mietwohnung hingegen mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden, so müssen die entsprechenden Vereinbarungen mit den zuständigen Stellen wie z.B. der WTG-Behörde abgestimmt werden.

## Neue Förderwege: Alternative Wohnformen

Für die beiden Modelle alternativer Wohnformen, deren Mieterinnen und Mieter sich zusätzlich zum individuellen Wohnraum auch für gemeinschaftliche Räumlichkeiten entscheiden, bestehen verschiedene Förderangebote:

### Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Über die traditionellen individuellen Wohnungen hinaus können in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten auch zusätzliche Gemeinschaftsräume gefördert werden, sofern diese zu Wohnungen rückbaubar sind.



**Gemeinschaftsräume im Wohnungsbau sind entweder zur ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter oder – unter Vorlage eines Nutzungskonzepts – als quartiers-offene Nachbarschaftsräume (Infrastrukturräume) förderfähig.**

Für die Gemeinschaftsräume darf den Mieterinnen und Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt in Rechnung gestellt und mit der Miete gemäß WFB gekoppelt werden.



Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch  
Grundriss Gemeinschaftsraum



Rückbaubar als Wohnung

Wenn Baugemeinschaften oder Gründungsinitiativen von Genossenschaften oder Wohnprojektinitiativen im Prozess der Projektentwicklung professionelle Beratung in Anspruch nehmen, so ist auch diese Unterstützung förderfähig:



**Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus können Baugemeinschaften oder Genossenschaftsgründungs-/Wohnprojektinitiativen eine Zuwendung für Projektberatungen/-entwicklungen durch Dritte beantragen (WoFP 2018-2022).**

Anträge für die Begleitung und Moderation können formlos an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat „Experimenteller Wohnungsbau“, gerichtet werden.

## Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen

Wohngemeinschaften für 3 bis 12 Personen, in denen jede Person selbstbestimmt zur Miete einen individuellen Bereich bewohnt und ein Nutzungsrecht an den zusätzlichen Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat, werden im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung als „Gruppenwohnungen“ gefördert (WFB).

Sie zeichnen sich durch nachhaltige Nutzungsmöglichkeit verschiedener Zielgruppen von Studierenden bis hin zu Menschen mit Behinderungen aus.

Das Förderangebot „Gruppenwohnungen“ ermöglicht Wohnformen an der Schnittstelle zur Pflege. Als „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ stellen Gruppenwohnungen besonders für ältere und pflegebedürftige Menschen mit Betreuungsbedarf eine geeignete Wohnform dar. Sie sind als selbstbestimmtes oder anbieterverantwortetes Organisationsmodell förderfähig.



Bei der Planung anbieterverantworteter Wohngemeinschaften, in denen Vermietung und Betreuungsleistungen vertraglich gekoppelt sind und die Organisation des Haushalts und der Pflege durch einen Betreiber erfolgen, sind die baulichen Anforderungen aus dem WTG und der WTG DVO zu erfüllen.

Die Besonderheit dieser Wohnform liegt im sozialen und pflegeorganisatorischen Angebot: Bewohnerinnen und Bewohner haben die Möglichkeit, in einer Gemeinschaft zu leben, gemeinsam finanzierte Betreuungsleistungen in Anspruch zu nehmen und auch bei Pflegebedarf als Gruppe und/oder individuell zu agieren.

Um den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner zu entsprechen, ist ein flexibler Planungsrahmen für Größe und Ausstattung der Individual- und Gemeinschaftsbereiche vorgesehen.



### **Für eine hohe Wohnqualität mit häuslicher Atmosphäre sind folgende Qualitätsanforderungen in Gruppenwohnungen zu erfüllen:**

- Erstellung eines Konzepts zu Art und Umfang der Betreuung sowie nachhaltiger Nutzung bei veränderter Belegung
- Integration der Gruppenwohnung(en) in den normalen Wohnungsbau, maximal 24 Personen pro Gebäude
- Angemessen große Individualbereiche für jede Person als Appartements mit eigenem Bad und WC sowie einer Kochzeile
- Gemeinschaftsräume, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind
- Gemeinschaftsküche mit Einbauküche und Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe
- Ein Freisitz mit einer ausreichenden Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe, alternativ Freisitze vor jedem Individualbereich (mit Begründung im Betreuungskonzept)
- Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt 50 qm pro Person

Im Vorfeld der Planung ist zur Klärung aller ordnungsrechtlichen Anforderungen aus Heim- und Bauordnungsrecht eine Abstimmung mit Sozialamt, Bauordnungs- und WTG-Behörden empfehlenswert.



**Erhöhte Baukosten, die sich für Gruppenwohnungen aus den baulichen Anforderungen nach dem WTG oder durch besondere Ausstattungsmerkmale für die Zielgruppe ergeben, werden im Rahmen der Wohnraumförderung durch Zusatzdarlehen und die Erhöhung von Baudarlehen wirtschaftlich tragfähig.**



## Lebendige Quartiersgestaltung

Die öffentliche Wohnraumförderung unterstützt das Ziel einer altersgerechten Quartiersentwicklung durch die freie Kombinationsmöglichkeit aller Förderangebote.

Mietwohnraum und selbst genutztes Wohneigentum, Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen bis hin zu Wohnangeboten für ältere, behinderte und pflegebedürftige Menschen mit Assistenzbedarf ermöglichen Angebotsvielfalt – so kann bedarfsgerecht auf den Wohnungsmarkt reagiert werden.

Ausdrücklich gewünscht ist die Mischung von Förderangeboten aus den Bereichen Neuschaffung von Mietwohnraum, Bestandsinvestitionen, Modernisierung von Eigentum mit frei finanzierten Wohneinheiten und anderen Nutzungen. So entsteht eine soziale Durchmischung, die Jung und Alt, Singles und Familien und Menschen mit unterschiedlichen Einkommen ein Zusammenleben im gemeinsamen Quartier ermöglicht.

Die Qualitätsanforderungen an die einzelnen Förderkomponenten sind flexibel und mit Augenmaß auf die Bedarfe einer älter werdenden Gesellschaft und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet. Das gilt gleichermaßen für die Modernisierung und Erweiterung bereits bestehender wie für die Entwicklung neuer Quartiere.

Besonderes Augenmerk wird bei der Förderung auf Wohnungsbauprojekte gelegt, die eine ganzheitliche Entwicklung der Wohnumgebung durch Maßnahmen wie Quartiersplätze und quartiersoffene Gemeinschaftsräume berücksichtigen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds und „der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“ tragen zur Aufwertung und Stabilisierung von Quartieren bei.

Durch eine kleinräumige Mischung von vielfältigen generationengerechten und lebenslaufbeständigen Wohnangeboten mit Unterstützungsleistungen und besonderen Wohnumfeld-Qualitäten werden die Lebensvorstellungen und Wohnwünsche der Menschen Wirklichkeit: Die Menschen können auch im Alter eigenständig und selbstbestimmt leben und wohnen. Und dieses Ergebnis zählt.

**i Ausführliche Informationen zu den aktuellen Anforderungen und Förderkonditionen, die jährlich angepasst werden, unter [www.mhkgb.nrw](http://www.mhkgb.nrw)**

- Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 (WoFP 2018 bis 2022)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Modernisierung)



# 03

## **Wohnen in lebendiger Nachbarschaft: Beispiele aus den Regionen**







 **Steinfurt**

 **Haltern**

 **Düsseldorf**  **Lünen**

 **Gelsenkirchen**

 **Herdecke**

 **Lindlar**

 **Köln**

 **Aachen**  **Brühl**

# Wohnen in lebendiger Nachbarschaft: Beispiele aus den Regionen

Die Bandbreite der geförderten Wohnprojekte aus Nordrhein-Westfalen bildet die Ziele und Förderinstrumente der Wohnraumförderung ab. Daraus ist ein lebendiger Mix aus traditionellen und alternativen Wohnformen in bestehenden und neu geschaffenen Quartieren entstanden.

Wohnungsgesellschaften und private Investorinnen und Investoren, Planerinnen und Planer, Pflegedienste und Bewohnerinitiativen haben gemeinsam Wohn- und Lebensqualität für ältere und jüngere Menschen in Ballungsgebieten und im ländlichen Raum geschaffen. Die Beteiligten haben dazu im Projektverlauf externe Beratung und Moderation hinzugezogen und sich mit den Potenzialen der öffentlichen Wohnraumförderung, den ordnungsrechtlichen Teilen der Heimgesetzgebung und besonderen Rechtsformen auseinandergesetzt. Einige der vorgestellten Wohnungsbauprojekte liegen in Gebieten der Städtebauförderung. Mit den Mitteln der Städtebauförderung konnten städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite abgebaut und gewachsene bauliche Strukturen zeitgemäß und nachhaltig weiterentwickelt werden. Dies hatte positive Auswirkungen auf das jeweilige Wohnungsbauprojekt. Und umgekehrt war zu beobachten, dass Wohnungsbauprojekte einen wertvollen Beitrag zur sozialen und städtebaulichen Stabilisierung beitragen können.

Es sind Wohnprojekte mit Versorgungssicherheit oder nachbarschaftlicher Unterstützung entstanden, in denen junge und ältere Menschen neuen bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum und bedarfsgerechte Lebensbedingungen in ihrer Heimat gefunden haben.



# Übersicht

## Beispiele aus den Regionen

42



### **Gemeinsam(e) Nachbarschaft gestalten:** Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel

77 neue Wohnungen in einem multikulturellen Umfeld

- Entwicklung eines neuen, moderierten Quartiers
- individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft

48



### **Integrativ und selbstbestimmt Wohnen:** Brühl – Andreaskirchplatz

30 Wohnungen in zentraler Lage und Nachbarschaft zur Kirchengemeinde

- individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- selbstverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz
- Appartements für Menschen mit Behinderungen

54



### **Modernes Wohnen für Jung und Alt:** Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen

80 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhauszeilen

- individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

60



### **Wohnen, leben, Teilhaben:** Gelsenkirchen – Leben in Rotthausen

3 Wohngemeinschaften für 24 Personen in einem sanierten Schulhaus

- anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

66



### **Wir kümmern uns selber:** Haltern – LiNa | Leben in Nachbarschaft

20 Wohnungen einer Baugenossenschaft 50+

- gemeinschaftsorientiertes Wohnen – selbstinitiiert

72



### **Verlässliche Nachbarschaft: Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch**

30 neue Wohnungen vor der Kulisse eines alten Steinbruchs

- gemeinschaftsorientiertes Wohnen – moderiertes Investorenmodell

78



### **Das klingt gut: Köln-Porz – Wohnquartier Klanggarten**

274 Wohnungen in einem Wohnquartier aus den 60er Jahren

- Quartiersentwicklung und -erweiterung im Bestand
- individuelles Wohnen in Neubau und Bestand mit Versorgungssicherheit
- anbieterverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft

84



### **Mittendrin und nicht allein: Lindlar – Auf dem Korb**

25 Wohnungen mit Gemeindeanschluss für ältere Menschen

- individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- anbieterverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz
- Tagespflegeeinrichtung

90



### **Gemeinschaft in Haus, Hof und Quartier: Lünen – Wohnen am Schützenhof**

156 Wohnungen auf einer revitalisierten innenstadtnahen Gewerbebrache

- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers
- individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Tagespflegeeinrichtung und Kindertagesstätte

96



### **Neues Leben im alten Speicher: Steinfurt-Borghorst – Böddings Hof**

8 barrierefreie Wohnungen im ländlichen Raum

- individuelles Wohnen im Neubau und Neuschaffung von Wohnraum im Bestand



# Gemeinsam(e) Nachbarschaft gestalten Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel

## Profil

### Adresse

Stolberger Straße 172 – 190, 52068 Aachen

### Projektbausteine

77 Wohnungen

1 selbstverantwortete Wohngemeinschaft mit 5 Appartements

1 Gemeinschaftsraum/Quartierstreff

1 Quartiersbüro

3 Gewerbeeinheiten

Tiefgarage mit 72 Stellplätzen

### Investorin

gewoge AG, Aachen

### Architektur

LPH 1-4 HWR Ramsfjell, Dortmund,

LPH 5-9 pbs Architekten planungsgesellschaft mbH, Aachen

### Freiraumplanung

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

### Kooperationspartner

Freie Alten- und Nachbarschaftshilfe fauna e.V., Aachen

### Projektverlauf

Wettbewerb 2010 – Fertigstellung 2017

### Flächen

Grundstück ca. 8.000 qm

Wohnfläche 6.300 qm

Gemeinschaftsraum 125 qm

Gewerbeinheiten 470 qm

### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung

17.420.000 €

KG 300 + 400 brutto

13.700.000 €

Wohnfläche

2.190 €/qm

### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2012 für Neubau von

39 Wohnungen

1 Gruppenwohnung mit 5 Appartements

1 Gemeinschaftsraum als Quartierstreff

Zusatzdarlehen für Standortaufbereitung

Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 5,60 €

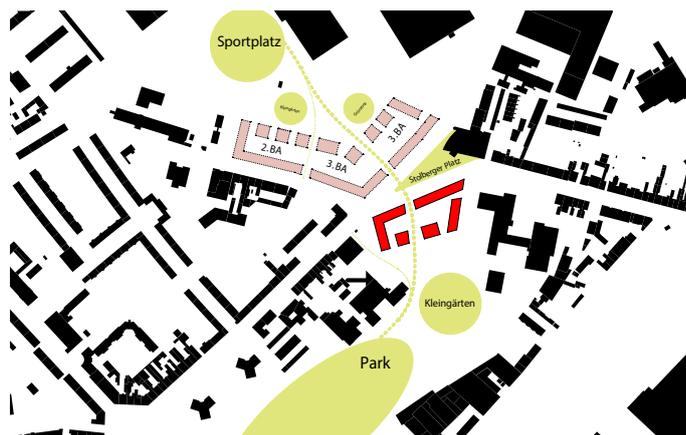
Städtebaufördergebiet Soziale Stadt Aachen Ost/Rothe Erde 2000 – 2011



Seit der Aufnahme in das Förderprogramm Soziale Stadt wird das multikulturelle Aachener Ostviertel mit seinem infrastrukturellen und sozialen Entwicklungsbedarf durch städtebauliche Maßnahmen, kulturelle und soziale Angebote aufgewertet.

Mit einem Ideen- und Realisierungswettbewerb der Stadt Aachen in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgesellschaft gewoge AG wurde im Jahr 2010 die langfristige städtebauliche Neuordnung eines ca. 36.000 qm großen Entwicklungsgebietes zwischen Wohnbebauung und Gewerbe an der Stolberger Straße angestoßen. Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum anstelle überalterter Nachkriegsbestände soll die angespannte Wohnsituation der sozial benachteiligten Bewohnerschaft des Viertels verbessern, neue Interessenten anziehen und die Voraussetzungen für soziale und altersgemischte Quartiersentwicklungen im Ostviertel schaffen. Im Spannungsfeld zwischen Integration, Kultursensibilität und demografischer Entwicklung reagiert die gewoge AG damit auf den Wohnungsmangel für Menschen mit Behinderungen, Senioren und kinderreichen Familien.

Umgeben von einer neuen Moschee, einer Schule und einer Kleingartensiedlung wurde ein Teil des Preisträgerentwurfs von der gewoge AG auf einem ca. 8.000 qm großen Bereich des Wettbewerbsgebietes realisiert und Anfang 2017 bezogen.



Lageplan

## Architektur

Die Nahversorgung des neuen Wohnquartiers ist durch kleine Läden, Cafés und Restaurants in den umgebenden Bebauungen gegeben. Drei Schulen, ein Kindergarten, ein großer Sport- und Spielplatz und mehrere Jugendtreffs in der Umgebung sowie die Grünanlagen im Innenhof bieten überzeugende Voraussetzungen für die Ansiedlung von Familien. Eine nahegelegene Bushaltestelle, der Bahnhof Rothe Erde und die fußläufige Nähe zur Aachener Innenstadt bieten attraktive Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

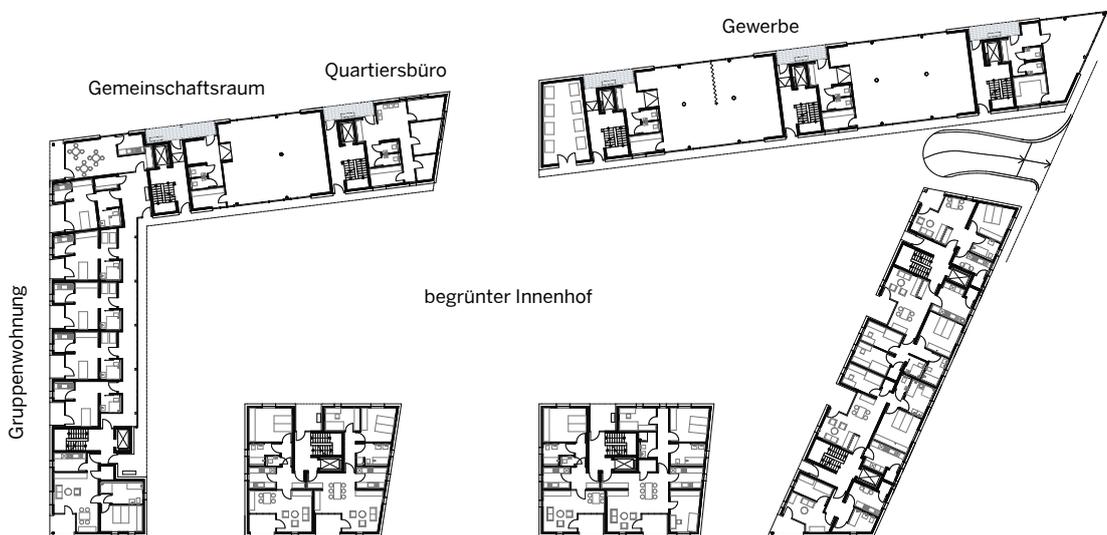
Das Wohnungsangebot umfasst 44 öffentlich geförderte und 33 frei finanzierte barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 115 qm sowie eine rollstuhlgerechte Gruppenwohnung für 5 Personen. 4 weitere rollstuhlgerechte geförderte Wohnungen, davon 2 als 5-Zimmer-Wohnungen für kleine Wohngemeinschaften oder Familien stehen in den Obergeschossen zur Verfügung. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und verfügen über eine Loggia oder eine Terrasse mit kleinem Garten.

In den beiden straßenbegleitenden vier- bis fünfgeschossigen Gebäuderiegeln befinden sich die öffentlich geförderten Wohnungen, darunter erdgeschossig im winkelförmigen Baukörper die betreute Gruppenwohnung, der Gemeinschaftsraum mit großer Terrasse zum Innenhof und das Quartiersbüro der fauna e.V. Der von der Straßen- und Innenhofseite einsehbare Gemeinschaftsraum wurde von der fauna e.V. mit einem Zuschuss der gewoge AG als Nachbarschaftstreffpunkt mit Küche möbliert.

Im zweiten Gebäuderiegel wurden die erdgeschossigen Ladenlokale von einer Schülerhilfe, einer Kindergruppe und einem Kiosk angemietet. Die frei finanzierten Wohnungen liegen in den drei hinteren Wohnblöcken, die über den Innenhof erschlossen werden.

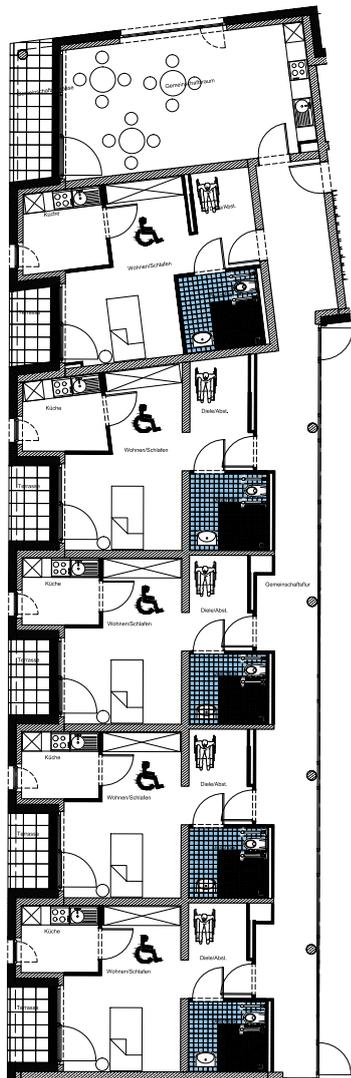
Der verkehrsfreie Innenhof der Wohnanlage bildet mit einem Kleinkinderspielplatz, einem Bolzplatz und Sitzgelegenheiten das grüne Zentrum der neuen Wohnanlage. Darunter stehen 72 Stellplätze in einer von Norden erschlossenen Tiefgarage zur Verfügung.

Grundrisse Erdgeschoss





Die Zäsur in der straßenbegleitenden Bebauung gewährt Einblick in den begrünten Innenbereich und Zugang zu den Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich.



„Viele Menschen sind hierhergezogen,  
um Kontakte zu finden, wir wollen  
gemeinsam(e) Nachbarschaft gestalten.“

Mona Popovic, Sozialarbeiterin der fauna e.V.

Grundriss Gruppenwohnung

## Wohnen im Alter

Im neuen Wohnquartier an der Stolberger Straße wird barrierefreier Wohnraum altersunabhängig angeboten. Aus der ursprünglichen Idee einer Senioren-Wohngemeinschaft im Erdgeschoss entwickelte sich während des Planungsprozesses entsprechend der hohen Nachfrage eine rollstuhlgerechte Gruppenwohnung mit 5 Appartements und Gemeinschaftsküche. In der selbst verantworteten, altersoffenen Wohngemeinschaft leben Menschen mit Behinderungen, die mit der gewoge AG Einzelmietverträge abschließen und in ihren Appartements von unterschiedlichen Aachener Fachdiensten individuell betreut werden.

Ältere Menschen leben sowohl in den geförderten 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen als auch in größeren frei finanzierten Wohnungen. Aus ihren Reihen hat sich ein vierköpfiges Helferteam gefunden, das als Ansprechpartner und Interessenvertretung der Bewohnerschaft den Kontakt mit der Wohnungsgesellschaft und dem Quartiersbüro hält. Zudem organisiert das Helferteam gemeinsame Aktivitäten. Im Gemeinschaftsraum, der der Bewohnerschaft gegen eine Kautions- und kleine Miete auch für private Nutzungen zur Verfügung steht, werden regelmäßige, vom Quartiersbüro begleitete Veranstaltungen angeboten.

Die Wohnungsgesellschaft kooperiert in diesem Projekt mit der Freien Alten- und Nachbarschaftshilfe fauna e.V. In einem zentralen Quartiersbüro stehen Sozialarbeiterinnen der fauna e.V. als Ansprechpartnerinnen zur Verfügung und moderieren Aktivitäten und Treffen im erdgeschossigen Gemeinschaftsraum. Mit der Förderung sozialer Beziehungen zwischen der Bewohnerschaft der neuen Bebauung, dem Umfeld der Moschee und der angrenzenden Nachbarschaft werden positive Impulse für das Zusammenleben der Kulturen und Generationen im Quartier geschaffen.

Als ambulanter Pflegedienstleister steht die fauna e.V. im neuen Wohnquartier auch für die häusliche Pflege und Betreuung in den Wohnungen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe betreibt sie darüber hinaus seit Jahren zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz und eine Tagespflegereinrichtung, die auch für Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohnprojekts bei Pflegebedarf eine nahegelegene Alternative zum Umzug in ein Pflegeheim darstellen.

An diesem Standort wurde das Interesse der Bewohnerschaft an gemeinschaftlichen Aktivitäten nicht vorausgesetzt, sondern soll gezielt durch die Mitarbeiter des Quartiersbüros geweckt und gefördert werden.

Im großzügigen Gemeinschaftsraum versammelt sich die Bewohnerschaft zum Kochen, Frühstücken, Feiern, Spielen und zu regelmäßigen Angeboten des Quartiersbüros.





# Integrativ und selbstbestimmt wohnen Brühl – Andreaskirchplatz

## Profil

### Adresse

Hauptstr. 11, 50321 Brühl-Vochem

### Projektbausteine

30 Wohnungen  
1 selbstverantwortete Wohngemeinschaft mit 8 Wohnschlafräumen  
4 Gewerbeeinheiten  
1 Tiefgarage mit 22 Stellplätzen  
Sinnesgarten

### Investorin

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

### Architektur

3pass Architekten und Stadtplaner, Köln

### Freiraumplanung

Die 3 landschaftsarchitektur, Bonn

### Kooperationspartner

Diakonie Michaelshoven. e.V.,  
Maternus Häuslicher Pflegedienst Köln-Rodenkirchen,  
Wohnkonzepte Schneider gGmbH, Köln

### Projektverlauf

Planungsbeginn 2013 – Fertigstellung 2016

### Flächen

Grundstück 3.766 qm  
Wohnfläche 2.290 qm  
Gewerbe 1.005 qm

### Kosten 1. Bauabschnitt

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung	6.847.867 €
KG 300 + 400 brutto	5.565.176 €
Wohnfläche KG 300 + 400 brutto	2.430 €/qm

### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2013 für Neubau von  
12 Mietwohnungen,  
1 Gruppenwohnung mit 8 Wohnschlafräumen  
Zusatzdarlehen für Aufzüge und Sinnesgarten.  
Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 5,75 €  
Städtebaufördergebiet Soziale Stadt Brühl-Vochem 2009 – 2012

Auf dem ehemaligen Fronhofgelände an der evangelischen Andreaskirche ist im nördlichen Brühler Stadtteil Vochem ein Ensemble aus drei Baukörpern mit Wohnungen und gewerblichen Einheiten entstanden. Sie gruppieren sich um einen neuen zentralen Quartiersplatz. Die Themen „Inklusion“ und „Wohnen im Alter“ hatten dabei oberste Priorität für die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, ASG. Sie hat als Wohnungsbaugesellschaft des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region das lange ungenutzte Kirchengrundstück von der Evangelischen Kirchengemeinde Brühl erwerben können. Dort realisierte sie an einem prominenten Standort ein soziales Projekt mit alternativen Wohn- und Betreuungsangeboten für Jung und Alt und für Menschen mit Behinderungen, mit Demenz und mit geringen Einkommen. Der Mix aus Wohnen, Büros und Arztpraxen bietet neue Impulse für integratives Zusammenleben der Generationen. Neben den frei finanzierten werden vor allem die öffentlich geförderten Wohnungen und die Wohngemeinschaften stark nachgefragt.

## Architektur

Die neue dreigeschossige Wohnanlage liegt mitten im Zentrum des Brühler Stadtteils Vochem. Sie besteht aus 3 Baukörpern mit insgesamt 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen. Die Andreaskirche und zwei der Neubauten liegen direkt am bereits im Vorfeld des Bauvorhabens neu gestalteten Andreaskirchplatz. Der Platz wurde im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Brühl-Vochem“ geschaffen und bietet Raum für Veranstaltungen, Feste und den regelmäßigen Wochenmarkt.

Im Neubau neben der Andreaskirche ist die Verwaltung zweier Kirchenkreise untergebracht. Die Wohneinheiten und Arztpraxen verteilen sich auf die beiden benachbarten, nahezu parallel angeordneten Gebäuderiegel. Erschlossen werden sie durch kommunikationsfördernde Laubengänge. Im östlichen Riegel befinden sich die öffentlich geförderten Wohnungen, darunter im Erdgeschoss auch die Gruppenwohnung für Menschen mit Demenz und in den Obergeschossen 8 Einzelappartements für junge Menschen mit Behinderungen.

Die frei finanzierten Wohnungen inklusive einer Wohngemeinschaft für 4 Personen mit Behinderungen, zwei Arztpraxen und einer Büroeinheit sind im mittleren Neubau untergebracht. Alle Wohnungen und Nutzungseinheiten sind mit dem Rollstuhl erreichbar. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei. Jeweils 2 Zimmer sowie die Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppen sind rollstuhlgerecht geplant.

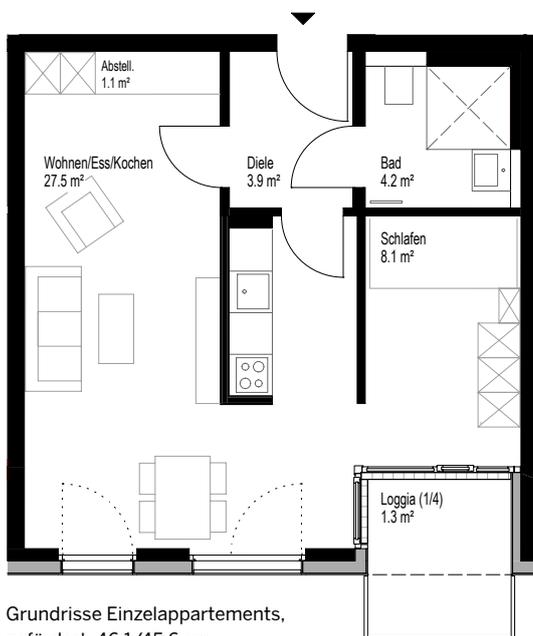
Unter den Neubauten bietet die von Norden erschlossene Tiefgarage 22 PKW-Stellplätze. Zwischen den beiden Wohnriegeln ist Raum für weitgehend verkehrsfreie begrünte Freianlagen mit Fahrradstellplätzen, Sitzgelegenheiten und einem querenden Wegenetz. An die Wohngemeinschaft im Erdgeschoss grenzt ein geschützter Sinnesgarten mit Rundwegen und Beeten, der den Menschen mit Demenz vorbehalten ist.



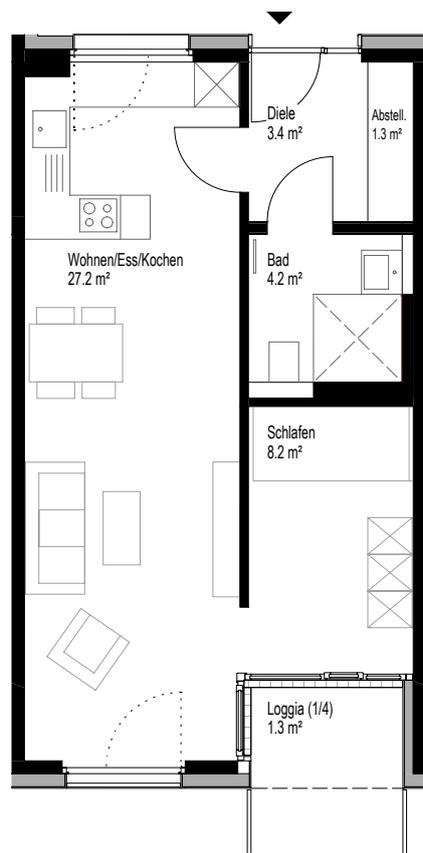


„Dieses Bauvorhaben konnte nur realisiert werden, weil alle Beteiligten, nämlich Kirchengemeinde, Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Investorin, an einem Strang gezogen haben.“

Guido Stephan, Geschäftsführer ASG



Grundrisse Einzelappartements, gefördert, 46,1/45,6 qm





Mit Loggien, Balkonen und halboffenen Laubengängen öffnen sich die Wohngebäude zum Quartier und zu den Grünanlagen.

## Wohnen im Alter

Der zentrale Standort der neuen Wohnanlage am Quartiersplatz, die räumliche Nähe zur Kirchengemeinde mit engem Kontakt der Bewohnerschaft zur Gemeinde der Andreaskirche sowie der Mix von Wohnungen und Wohngemeinschaften sind ein attraktives Angebot für Seniorinnen und Senioren.

In der selbstverantworteten Wohngemeinschaft „Gemeinsam statt einsam“ bewohnen 8 ältere Menschen mit Demenz ihre eigenen Wohnschlafräume mit zugeordneten Duschbädern und teilen sich die großzügig bemessenen Gemeinschaftsräume mit Wohnküche und Zugang zum Sinnesgarten. Sie haben sich, vertreten durch ihre Angehörigen, in einer GbR zusammengeschlossen, die gegenüber der ASG als Mieterin der gesamten Wohnung auftritt. Die GbR entscheidet selbst, wer einzieht und wie das Zusammenleben organisiert wird. Dabei wird sie von der Wohnkonzepte Schneider gGmbH als Beistand unterstützt und beraten. Der Beistand war bereits im Vorfeld von der ASG mit dem Aufbau der Mietergesellschaft beauftragt. GbR und ASG beteiligen sich anteilig an den dafür anfallenden Kosten. Mit der häuslichen Pflege hat die GbR den Dienstleister Maternus Häuslicher Pflegedienst Köln-Rodenkirchen beauftragt, der rund um die Uhr in der Wohngemeinschaft mit Pflege und Betreuungsleistungen präsent ist.

Als dritter Kooperationspartner betreut und unterstützt die Diakonie Michaelshoven 8 junge Menschen mit Behinderungen, die in Kleinwohnungen über der Demenz-WG und in einer kleinen Wohngemeinschaft für 4 Personen im Haus 2 leben. Sie vermittelt die Interessenten für die Kleinwohnungen an die ASG. In der Wohngemeinschaft ist sie selbst als Hauptmieterin mit einem eigenen Dienstzimmer präsent und untervermietet an die Bewohnenden.

Mit den Kooperationspartnern aus Pflege, Betreuung und Sozialarbeit und zwei Arztpraxen sind nun Ansprechpartner und medizinische Betreuung für die Menschen mit Demenz und die Bewohnerinnen und Bewohner mit Behinderungen sowie für die gesamte Bewohnerschaft im Quartier vor Ort ansässig.

Grundriss Demenz-WG 371 qm – mit angrenzendem Sinnesgarten





# Modernes Wohnen für Jung und Alt

## Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen

### Profil

#### Adresse

Gräulinger Straße 41 – 49c, 40625 Düsseldorf-Gerresheim

#### Projektbausteine

80 Wohnungen

2 anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit 6 Wohnschlafräumen

1 Tiefgarage mit 90 Stellplätzen

Sinnesgarten

#### Investorin

WOGEDO – Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG, Düsseldorf

#### Architektur

rheinschiene . architekten, Düsseldorf

#### Freiraumplanung

Verhas Architektur und Landschaft, Düsseldorf

#### Kooperationspartner

AWO VITA gGmbH, Düsseldorf – ambulante Pflege und Betreuungsleistungen

#### Planungsverlauf

Wettbewerb 2009 – Planungsbeginn 2012 – Fertigstellung 2017

#### Flächen

Grundstück 8.912 qm

Wohnfläche 6.280 qm

#### Kosten 1. Bauabschnitt

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung

18.500.000 €

KG 300 + 400 brutto

12.100.000 €

Tiefgarage

3.100.000 €

Wohnfläche KG 300 + 400 brutto

1.926 €/qm ohne TG

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2014 mit Tilgungsnachlass für Neubau von 16 Mietwohnungen

Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass für Aufzüge und kleine Wohnungen

Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 6,25 €

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der angespannten Wohnungsmarktsituation in Düsseldorf beabsichtigte die Wohnungsgenossenschaft WOGEDO seit Langem, ein barrierefreies Neubauprojekt mit bezahlbaren Mieten und besonderen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen umzusetzen.

Mit dem Projekt „Die Zeilen“ konnte im östlichen Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim eine Alternative zum hochpreisigen, renditeorientierten Wohnungsneubau verwirklicht werden. In Zentrumsnähe entstanden 16 geförderte und 64 frei finanzierte Wohnungen mit günstigen Mieten und hohem Ausstattungsstandard sowie 2 Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in 6 parallelen, dreigeschossigen Zeilen mit ausgebautem Dachgeschoss.

Durch das Bestandsersatzprojekt wurden nicht nur Qualität und Anzahl der Wohnungen erhöht, sondern auch die Wohnfläche am Standort verdreifacht.

## Architektur

Das Zentrum von Gerresheim liegt in fußläufiger Nähe der Zeilen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Schulen, Seniorentreffs, ein Krankenhaus sowie eine Bus- und Straßenbahnhaltstelle. Die neuen Wohngebäude sind mit Nord-Süd-Orientierung senkrecht zur stark befahrenen Gräulinger Straße ausgerichtet.

Jeweils 2 der 6 Zeilen sind durch verbindende Mauern zusammengefasst, die einen innenliegenden, geschützten Gartenbereich vom Straßenlärm abschotten. So entstand eine aufgelockerte, durchlüftete Struktur aus insgesamt 3 „Wohninseln“ und dazwischen liegenden öffentlichen Grünflächen. Ebenerdige Fahrrad-, Kinderwagen- und Rollstuhlstellplätze sind in den Wohnhöfen in ausreichender Zahl vorhanden. 90 PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorhanden, die vom nördlichen Grundstücksrand aus erschlossen wird.

In den Zeilen 1 bis 4 gibt es jeweils 14 frei finanzierte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 112 qm Wohnfläche. In den Zeilen 5 und 6 besteht ein Mix aus Wohngemeinschaften, geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen mit einem angrenzenden schmalen privaten Grünstreifen. Alle Geschosswohnungen sind vertikal über Aufzüge erreichbar.

Mit einer Gesamtfläche von jeweils 275 qm bieten die beiden betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz im EG und 1. OG der Zeile 6 durchschnittlich etwa 46 qm Wohnfläche pro Bewohner. Durch unterschiedlich große Wohnschlafräume zwischen 14 und 25 qm variieren die persönlichen Wohnflächen und Mietanteile. Alle Bewohnerzimmer sind barrierefrei, 2 Zimmer pro Gruppe und die allgemeinen Aufenthaltsbereiche sind rollstuhlgerecht geplant.

Zwischen den Zeilen 5 und 6 wurde ein barrierefrei gestalteter Sinnesgarten aus Eigenmitteln der Wohnungsgenossenschaft angelegt. Mit Sitzgelegenheiten und Rundwegen, Wasserspiel, Kräutern und blühender Bepflanzung entstand hier eine geschützte Oase sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner der direkt angrenzenden Demenz-Wohngemeinschaft als auch für die anliegenden Zeilen.

Die raumhohen Glasschiebeelemente der nach Süden orientierten Loggien bieten Wohnraumerweiterung, klimatische Pufferzone und Schallschutz zur angrenzenden Hauptstraße.





Mit Sitzgelegenheiten und Rundwegen, Wasserspiel, Kräutern und blühender Bepflanzung bildet der Sinnesgarten eine geschützte Oase zwischen 2 Zeilen.

„Als Genossenschaft müssen und wollen wir den demografischen Herausforderungen mit Verantwortung begegnen und einen Beitrag zu ihrer Bewältigung leisten.“

Andreas Vondran, Vorstand der WOGEDO



Lageplan

## Grundriss Erdgeschoss



## Zeile 6

EG: Demenz-WGs mit 6 Bewohnern (AWO)  
 1.OG: Demenz-WGs mit 6 Bewohnern (AWO)  
 2.OG: 4 geförderte 2-Zi-Whg (AWO)  
 DG: 4 frei finanzierte 2-Zi-Whg (AWO)

## Zeile 5

EG: 4 geförderte 2-Zi-Whg 60+ (AWO)  
 1.OG: 4 geförderte 2-Zi-Whg 60+ (WOGEDO)  
 2.OG: 4 geförderte 2-Zi-Whg 60+ (WOGEDO)  
 DG: 4 frei finanzierte 2-Zi-Whg (WOGEDO)

## Grundriss Demenz-Wohngemeinschaften



In den Wohngemeinschaften verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner über eigene Zimmer und teilen sich mit allen anderen den hellen, großzügigen Wohn-Essbereich mit Küche.



## Wohnen im Alter

In der Wohninsel mit den Zeilen 5 und 6 leben überwiegend ältere Menschen. Die 16 öffentlich geförderten, ca. 60 qm großen Wohnungen sind zweckgebunden für eine Bewohnerschaft, die 60 Jahre alt oder älter ist.

Bereits im Vorfeld der Projektrealisierung schloss die WOGEDO aufgrund langjähriger erfolgreicher Zusammenarbeit einen Kooperationsvertrag mit der AWO VITA gGmbH ab. Der Pflegedienstleister war bereits in die Planung der Demenz-Wohngemeinschaften eingebunden und erbringt seit Bezug des Projekts ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen sowohl in den Wohngemeinschaften als auch in den Wohnungen.

Die AWO VITA gGmbH hat die gesamte Zeile 6 und das Erdgeschoss der Zeile 5 von der WOGEDO angemietet. So können die Wohnungen im und außerhalb des Mitgliederkreises der WOGEDO weitervermietet werden. Es wird bevorzugt an ältere Paare vermietet, von denen bereits eine Person pflegebedürftig ist. Die betroffenen Partnerinnen oder Partner können entweder ambulant in ihrer Wohnung betreut werden oder im Falle einer demenziellen Erkrankung in eine der beiden Wohngemeinschaften „Kirschblüte Gerresheim“ umziehen. So können sie trotz hohen Pflegebedarfs in räumlicher Nähe ihrer Partner bleiben. Für einige konnte so ein Pflegeheimaufenthalt vermieden oder sogar rückgängig gemacht werden.

Die frei finanzierten Demenz-Wohngemeinschaften liegen in der Anbieterverantwortung der AWO VITA gGmbH, die dort sowohl die einzelnen Wohnplätze vermietet als auch die Pflege- und Betreuungsleistungen erbringt. Damit unterliegen sie ordnungsrechtlich dem WTG. In den übereinander liegenden Wohngemeinschaften werden je 6 Personen rund um die Uhr betreut. Zusätzlich bietet der Pflegedienst als Ansprechpartner der gesamten Bewohnerschaft dort auch die stundenweise Betreuung weiterer pflegebedürftiger Mieterinnen und Mieter und kann so die pflegenden Angehörigen entlasten. Da die Betreiberin Untervermietung und Belegung organisiert, ist die Versorgungssicherheit in allen Wohnungen gewährleistet, ohne dass zusätzlich eine Grundpauschale gezahlt werden muss. Umgekehrt sichert das Angebot die wirtschaftliche Situation des Pflegedienstes vor Ort.



# Wohnen, Leben, Teilhaben

## Gelsenkirchen – Leben in Rotthausen

### Profil

#### Adresse

Schemannstraße 47, 45884 Gelsenkirchen-Rotthausen

#### Projektbausteine

3 anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit 8 Wohnschlafräumen  
1 Gemeinschaftsraum/Quartierstreff  
Sinnesgarten

#### Investoren

HDL Gbr. Gelsenkirchen, Investorengemeinschaft

#### Architektur

Dienberg Architekten GmbH, Gelsenkirchen

#### Freiraumplanung

Dienberg Architekten GmbH, Gelsenkirchen

#### Kooperationspartner

APD Ambulante Pflegedienste Gelsenkirchen GmbH

#### Projektverlauf

Januar 2014 – Juni 2016

#### Flächen

Grundstück 3.750 qm  
Wohnfläche 1.109 qm  
Quartierstreff 137 qm

#### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung	3.900.000 €
KG 300 + 400 brutto	3.200.000 €
Wohnfläche KG 300 + 400 brutto	2.885 €/qm

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2015 mit Tilgungsnachlass für Neuschaffung im Bestand von  
3 Gruppenwohnungen mit jeweils 8 Wohnschlafräumen  
1 Gemeinschaftsraum als Quartierstreff

Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass für Standortaufbereitung und städtebauliche +  
gebäudebedingte Mehrkosten

Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 5,25 €



Seit 1893 steht die ehemalige Hilgenboomschule als markantes Gebäude mit historischer Bedeutung für die Bevölkerung im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen.

Die Ambulante Pflegedienste Gelsenkirchen GmbH, APD, realisierte mit dem Umbau und der Erweiterung des alten Schulhauses bereits ihr viertes Gelsenkirchener Wohnprojekt. An einem zentralen Standort in Rotthausen wurde ein lebendiger Ort geschaffen, an dem 24 Menschen mit Demenz in 3 Wohngemeinschaften ein möglichst normales Leben in der Mitte der Gesellschaft führen können.

Seit 2016 leben hier Bewohnerinnen und Bewohnern der Demenz-Wohngemeinschaften und deren Angehörige eng vernetzt mit der Quartiersnachbarschaft.

## Architektur

Das alte Schulhaus öffnet sich mit der renovierten historischen Straßenfassade zum Quartier. Es wurde nahezu entkernt und Raum für 3 Wohngemeinschaften mit je 8 Wohnschlafräumen, rollstuhlgerechten Duschbädern und einer zentralen Wohnküche geschaffen. Die Wohnküchen orientieren sich zur Straßenseite und wurden um große Terrassen erweitert. Sie bieten der Bewohnerschaft Teilhabe am öffentlichen Leben und Ausblick in die belebte Eingangssituation mit Vorgarten, Wegenetz und Publikumsverkehr.

Der neue Haupteingang, die vertikale Erschließung und weitere Räume der Wohngemeinschaften liegen in einem dreigeschossigen Erweiterungsbau an der Rückseite des Schulgebäudes. Er wird über einen neu geschaffenen Zugang erreicht, der im Süden des Schulhauses parallel zum baubestehenden Rotthausener Friedhof verläuft. An das Foyer im Erdgeschoss ist in einem eingeschossigen Anbau ein großer Gemeinschaftsraum als Quartierstreffpunkt für Veranstaltungen und Feiern angeschlossen. Der im Eingangsbereich liegende Aufzug öffnet sich in jedem Geschoss in ein großes Kaminzimmer. Im Verbindungstrakt zum Altbau liegen Dienstzimmer, im Dachgeschoss ein Pflegebad.

Grundriss Erdgeschoss



Der neue Haupteingang bietet eine barrierefreie Erschließung von Alt- und Neubau.





Die 3 Wohngemeinschaften sind zwischen 355 und 385 qm groß. Aufgrund ihrer organisatorischen Ausrichtung als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft waren neben den Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen auch die Anforderungen des WTG NRW baulich umzusetzen. Damit wurden vor allem im Rahmen der Bestandssanierung aufwendige bauliche und brandschutztechnische Maßnahmen erforderlich.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wurde auf einer ca. 2.000 qm großen Brachfläche ein Sinnesgarten mit Teichen, Rundwegen und Sitzgelegenheiten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Demenz-Wohngemeinschaften angelegt.

„Was wir hier sehen, ist öffentlich geförderter Wohnungsbau auf hohem Niveau. Barrierefreiheit, Brandschutzauflagen und Schutzvorschriften aus dem Ordnungsrecht hätten bei einer freien Finanzierung einen doppelt so hohen Mietpreis nach sich gezogen.“

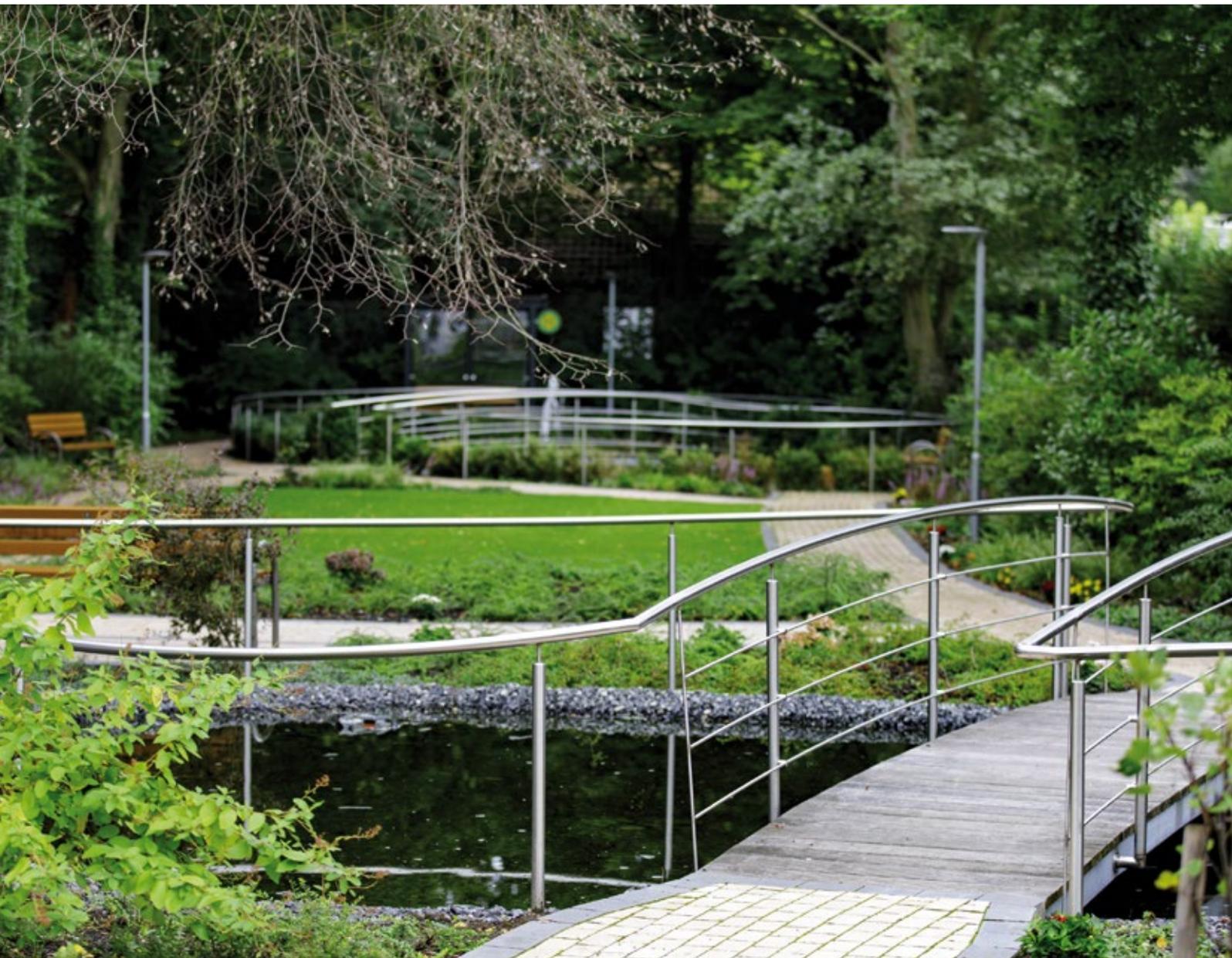
Claudius Hasenau, Geschäftsführer der APD

## Wohnen im Alter

Das Leben in 3 Wohngemeinschaften mit 8 Personen bietet den Menschen mit Demenz in Rotthausen ein überschaubares Wohnumfeld in einem wohnungsähnlichen Ambiente, losgelöst von der institutionellen Logistik klassischer Pflegeeinrichtungen.

Der Lebensrhythmus folgt dem gewohnten Leben in der eigenen Häuslichkeit. Pflegeleistungen und persönliche Zuwendung kommen hinzu. Das Herzstück der Wohngemeinschaft ist die Wohnküche mit der großen, dem Quartier zugewandten Terrasse, in der Concierges gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern die Mahlzeiten zubereiten und damit einen normalen Alltag gestalten. Rückzugsmöglichkeiten bieten die Bewohnerzimmer und die gemütlichen Kaminzimmer der Wohngemeinschaften mit Ausblick in den Sinnesgarten.

Der Garten regt die Sinne an und bietet einen geschützten, ruhigen Rückzugsbereich für Menschen mit Demenz.





# Wir kümmern uns selber

## Haltern – LiNa | Leben in Nachbarschaft

### Profil

#### Adresse

Hennewiger Weg 13 – 15, 45721 Haltern am See

#### Projektbausteine

19 Wohnungen

1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter

1 Gästewohnung

#### Investorin

LiNa – Leben in Nachbarschaft eG

#### Architektur

SCHMIDTplanung Architekturbüro, Dorsten

#### Beratung/Moderation

WohnBund-Beratung Nordrhein-Westfalen GmbH, Bochum

#### Projektverlauf

2012 – März 2017

#### Flächen

Grundstück 3.089 qm

Wohnfläche 1.308 qm

Gemeinschaftsraum 80 qm

#### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung

2.884.326 €

KG 300 + 400 brutto

2.315.117 €

Wohnfläche KG 300 + 400 brutto

1.819 €/qm

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2015 mit Tilgungsnachlass für Neubau von

10 Mietwohnungen

1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter

Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass für Kleinwohnungen, Liegend-Aufzug,  
Standortaufbereitung, Moderation

Einkommensgruppe B – Bewilligungsmiete 6,95 €



Aus einem Workshop zum Thema Wohnen im Alter ging im Jahr 2013 der Verein „LiNa – Leben in Nachbarschaft e.V. – Haltern am See“ hervor. Sein Ziel war die Gründung eines eigenen Wohnprojekts für die Generation 50+. Innerhalb einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft möchten die Vereinsmitglieder ihr Leben im Alter aktiv gestalten. Sie haben sich dabei ganz bewusst für das Zusammenleben mit gleichaltrigen Menschen entschieden, die in vergleichbaren Lebensphasen sind.

Zur Finanzierung ihres Anliegens gründeten die Vereinsmitglieder im August 2013 mithilfe einer geförderten Beratung und Moderation ihre eigene Wohnungsgenossenschaft „LiNa – Leben in Nachbarschaft e.G.“. Nach langer Standortsuche erwarb LiNa von der Stadt Haltern eine aufgebene städtische Grünfläche in Zentrumsnähe.

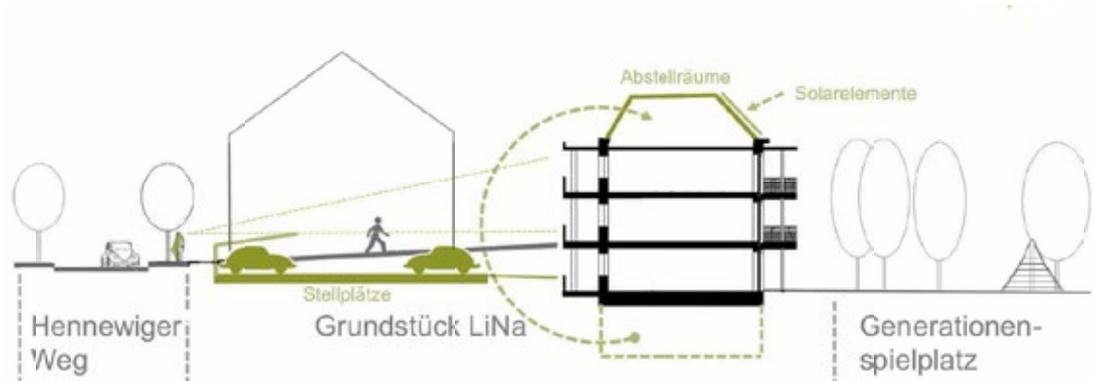
Eine konstante Baugruppe von mindestens 3 Personen plante anschließend in enger Zusammenarbeit mit einem Baugruppen-erfahrenen Architekten ein Wohngebäude mit einem Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten barrierefreien Wohnungen.

## Architektur

Die offene Erschließung über Laubengänge mit Sitznischen und markant gefalteten Brüstungsbändern prägt das vom Straßenraum wahrnehmbare Erscheinungsbild. Damit die vorgegebene Gebäudehöhe trotz des Grundstücksgefälles eingehalten werden konnte, wurde das Gebäude nicht unterkellert, sondern straßenseitig in den Hang hineingeschoben und über eine barrierefreie, brückenähnliche Zugangsrampe zum 1. Obergeschoss als Eingangsebene erschlossen. Durch die Gelände-modellierung ist auch für die Wohnungen im tiefliegenden, zum Garten hin ebenerdigen Erdgeschoss allseitig eine Belichtung mit Ausblick in Grünanlagen gegeben. Der Stellplatz für 17 PKW, zur Hälfte überdacht durch ein Carport, liegt auf dem tieferen Erdgeschossniveau des Grundstücks und lässt von der Straße aus den Blick auf das Gebäude frei. Die im Hang liegenden Räume wurden für die Haustechnik und als Werkstätten zum Basteln, Nähen und Werken genutzt. Von der Straße aus ist ein Bikeport für die Fahrräder der Bewohnerschaft zugänglich.

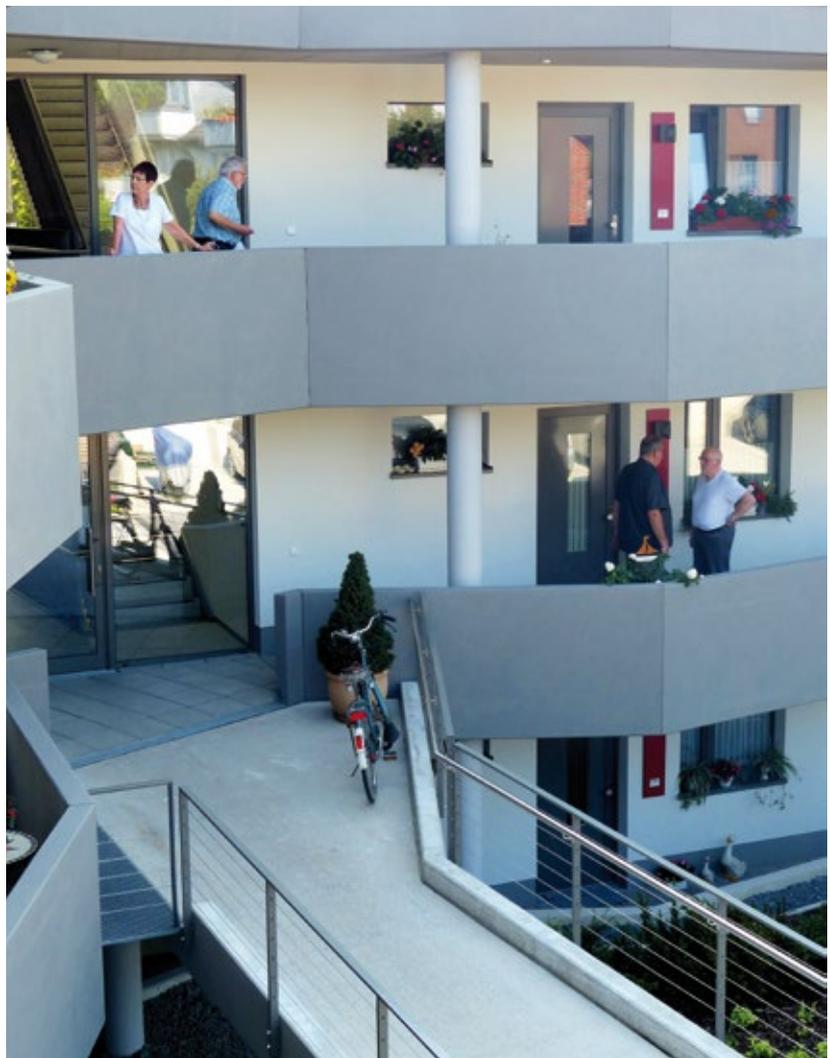
Das zentrale, in beide Richtungen verglaste, helle Treppenhaus mit Liegendtransportaufzug bietet Ausblicke in den Garten und den Straßenraum und erschließt auch die im Dachaufsatz untergebrachten Abstellräume. Der Wohnungsmix umfasst 9 frei finanzierte Wohnungen von 52 bis 90 qm und 10 geförderte Wohnungen von 47 bis 79 qm, davon 1 rollstuhlgerecht. 7 frei finanzierte Wohnungen haben 3 Zimmer, alle anderen sind 2-Zimmer-Wohnungen.

## Schemaschnitt

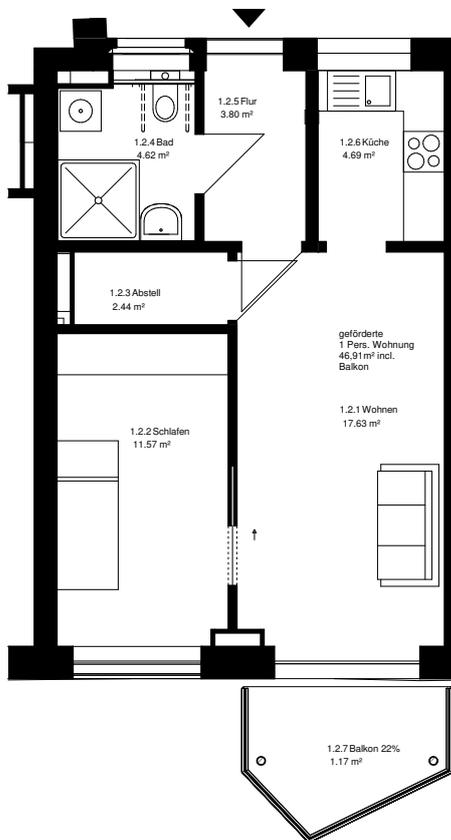


Die kleinen Privatgärten der Erdgeschoss- und die großzügigen Balkone der Obergeschosswohnungen orientieren sich zu einem Gemeinschaftsgarten im hinteren Grundstücksbereich. Dort wurden neben Staudenbeeten und Rasenflächen auch ein Boule-Platz und ein Spielplatz mit Fitnessgeräten angelegt. Auch der helle, große Gemeinschaftsraum als zentraler Treffpunkt im Erdgeschoss öffnet sich zur Gartenseite und bietet zusätzlich ein Gästezimmer mit Bad für Besucher.

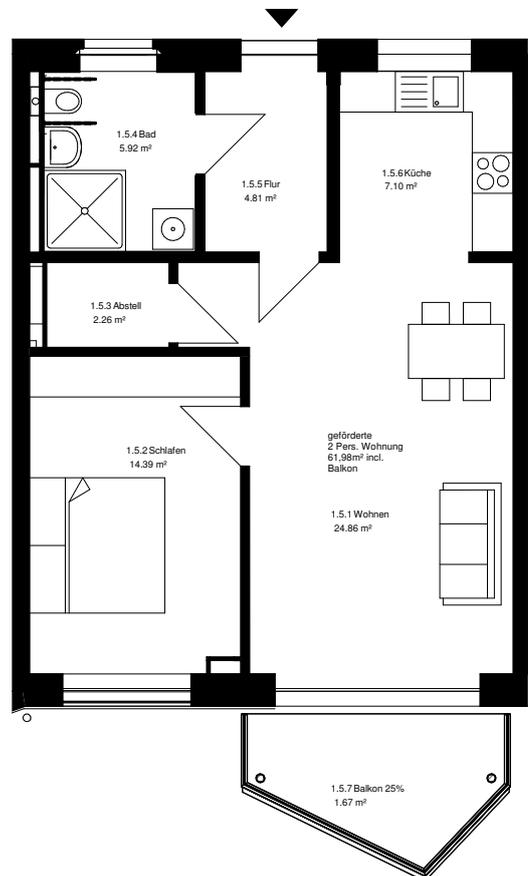
Die Genossenschaftsmitglieder legten großen Wert auf eine ökologische Bauweise und energieeffizientes Bauen. Die Wohnanlage wurde aus dem Programm progres.nrw als Klimaschutzsiedlung gefördert. Mit ihrem Passivhausstandard zeichnet sie sich nicht nur durch Barrierefreiheit und günstige Mieten, sondern auch durch besonders niedrige Nebenkosten aus.



Die Laubengängerschließung unterstützt zufällige und gezielte Begegnungen und macht Gemeinschaft auch nach außen sichtbar.



Grundriss 2-Zimmer-Wohnung, gefördert 1 Person – 46,91 qm



Grundriss 2-Zimmer-Wohnung, gefördert 2 Personen – 61,98 qm



## Wohnen im Alter

Der zentrumsnahe Standort des Wohnprojekts bietet die infrastrukturelle Voraussetzung für ein langes selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden. Ärztliche Versorgung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sportliche und kulturelle Angebote sind fußläufig in etwa 360 m Entfernung erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel mit Anbindung an das Ruhrgebiet, das Münsterland und das Naherholungsgebiet Halterner Stausee stehen ebenfalls in der Nähe zur Verfügung und sichern langfristig die Mobilität auch bei altersbedingten Einschränkungen.

Die Genossenschaftsmitglieder haben die Entscheidung für einen Wohnungswechsel getroffen, als sich ihre Lebenssituation änderte. Die Kinder zogen aus und viele waren mit ihrer großen Wohnung und der Pflege des Gartens irgendwann überfordert. Hinzu kam die Sorge um erste Alterserscheinungen. Sie hatten Lust auf einen Neubeginn und wollten umziehen, bevor Probleme und Vereinsamung drohten. Allen war bewusst, dass sie sich in einer Gemeinschaft Gleichaltriger besser aufgehoben fühlen.

Im Gemeinschaftsraum werden durch den Verein regelmäßige Treffen, Doppelkopfrunden und ein monatlicher Stammtisch organisiert. Auch gemeinsames Walking, Boule-Spielen und Ausflüge in die Umgebung gehören zu den Freizeitaktivitäten der Vereinsmitglieder. Anstelle von professioneller Unterstützung setzt die Hausgemeinschaft vor allem auf die gegenseitige Hilfe zur Selbsthilfe.

„Menschen der Generation 50+ möchten ihr Leben so gestalten, dass sie mit 60+ den Schritt in eine neue Nachbarschaft wagen und diese auch noch mit 70+ in ihren eigenen vier Wänden gelassen und sinnvoll genießen können.“



# Verlässliche Nachbarschaft

## Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch

### Profil

#### Adresse

Walter-Freitag-Straße 1, 58313 Herdecke

#### Projektbausteine

30 Wohnungen  
1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter  
Tiefgarage mit 25 Stellplätzen

#### Bauherrin

HGWG – Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Herdecke

#### Architektur

post welters + partner mbB, Dortmund

#### Freiraumplanung Steinbruch-Park

Stadt Herdecke

#### Moderation

Birgit Pohlmann, Dortmund

#### Projektverlauf 1. Bauabschnitt

Januar 2014 – September 2016

#### Flächen 1. Bauabschnitt

Grundstück 5.600 qm  
Wohnfläche 2.568 qm  
Gemeinschaftsraum 65,55 qm

#### Kosten 1. Bauabschnitt

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung	6.212.636 €
KG 300 + 400 brutto	5.045.000 €
Wohnfläche KG 300 + 400 brutto	1.922 €/qm

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2014 mit Tilgungsnachlass für Neubau von  
16 Mietwohnungen  
1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter EKG B  
Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass für Aufzug und kleine Wohnungen  
Einkommensgruppe A/B – Bewilligungsmiete 5,25 €/6,10 €  
Städtebaufördergebiet Stadtumbau West Herdecke-Mitte 2005 – 2014



Zwischen dem früher unscheinbaren Herdecker Bahnhof und dem parallel verlaufenden ehemaligen Steinbruch entstand ein Mehrgenerationenprojekt für Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlichen Einkommen und Lebensmodellen, die Wert auf eine barrierefreie Wohnung und auf eine lebendige Gemeinschaft legen.

Im September 2016 wurde der erste Bauabschnitt mit 30 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum bezogen. In zwei weiteren Bauabschnitten kommen weitere 25 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 20 Wohnungen in 10 Stadthäusern hinzu.

Die verwilderte Herdecker Bahnhofsbrache galt lange als ungeeignet für eine Wohnbebauung. Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit und einen transparenten Planungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit konnte ein reges Interesse der Bürgerschaft am landschaftlichen Reiz des zentrumsnahen Standorts geweckt werden. Mit seinem aufgewerteten kleinen Bahnhof und direkter Anbindung an den Busverkehr hat sich der alte Steinbruch zu einem neuen urbanen Stadtentree entwickelt.

Die Herdecker Wohnungsgesellschaft HGWG reagierte auf den örtlichen Mangel an barrierefreiem Wohnraum mit einer Durchmischung öffentlich geförderter und frei finanzierter Geschoss- und Maisonettewohnungen mit Größen zwischen 55 und 112 qm.

## **Beteiligung der Mieterinnen und Mieter**

Im Rahmen eines von der HGWG beauftragten moderierten Beteiligungsverfahrens erfolgten Information, Auswahl und regelmäßige monatliche Treffen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter. Sie brachten ein besonderes Interesse an gemeinschaftlichem Zusammenleben mit und nahmen bereits während des Planungs- und Moderationsprozesses Einfluss auf die Gestaltung des Gemeinschaftsgartens mit Grillplatz, der Werkstatt und des Gemeinschaftsraums sowie auf verschiedene Grundrissvarianten. Unter Anleitung der Moderatorin entwickelten die Mieterinnen und Mieter eigene Ideen und mögliche Aufgabenverteilungen für nachbarschaftliche Aktivitäten. Die Nutzung aller Gemeinschaftsbereiche liegt in ihrer eigenen Verantwortung. Der eigene Schlüssel, die variablen Nutzungsmöglichkeiten und die Instandhaltungsverpflichtung sowie eine für alle Haushalte einheitliche monatliche Miete für den Gemeinschaftsraum tragen zu einer hohen Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihren selbst gestalteten Gemeinschaftsbereichen bei.



## Architektur

Mit Durchblicken auf die freigelegte Felswand präsentieren sich die vier- bis fünfgeschossigen Baukörper aufgelockert vor der imposanten Kulisse des alten Steinbruchs. Ein reizvoller Farbwechsel zwischen Erschließungsseiten und Außenfassaden sowie Durchblicke in den von der Stadt Herdecke angelegten Steinbruch-Park strukturieren die Baukörper.

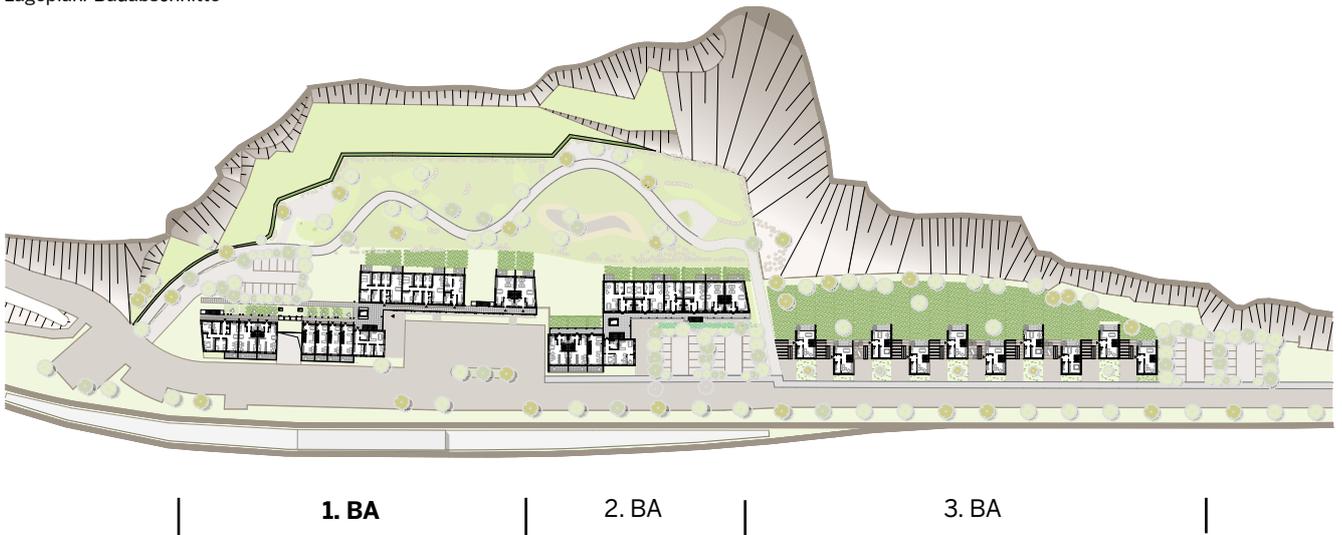
Die vertikale Erschließung aller 30 Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus und einen einzigen verglasten Aufzug. Horizontal werden die Wohnungen teils von der westlichen Steinbruchseite, teils von der östlichen Bahnhofseite aus über Laubengänge erschlossen. Sie schaffen Orte des Verweilens und der Begegnung unmittelbar vor der eigenen Haustür. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen eigenen Balkon oder Garten.

Sowohl die geförderten als auch die frei finanzierten Wohnungen sind barrierefrei gestaltet, die bauliche Ausführung und der Ausstattungsstandard sind einheitlich. Wohnungszuschnitte und -größen sind so konzipiert, dass dauerhaft mit einer altersgemischten Belegung zu rechnen ist. Große Maisonettewohnungen mit interner Treppenerschließung eignen sich eher für junge Familien mit Kindern. Die Gestaltung der Grundrisse in der barrierefreien unteren Ebene bieten die Möglichkeit, einen Bereich als zusätzliches Pflege-, Arbeits-, oder Kinderzimmer zu nutzen. Kleinwohnungen werden von älteren Interessenten nachgefragt und daher in den weiteren Bauabschnitten verstärkt angeboten.

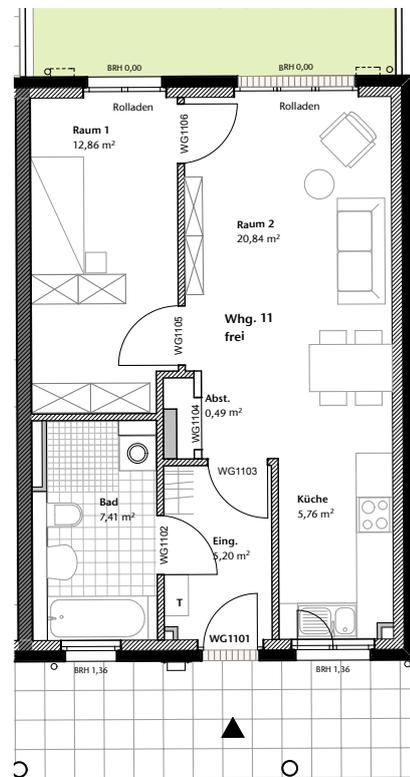
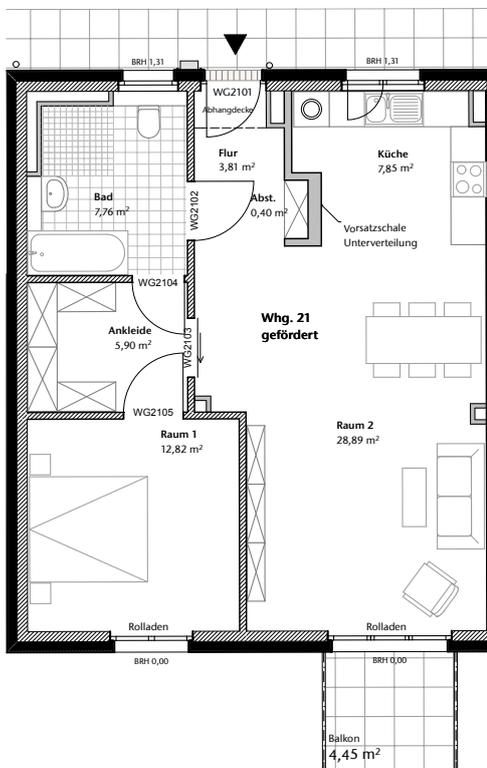
Lageplan



Lageplan/Bauabschnitte



Grundrisse



Von Westen erschlossene, öffentlich geförderte 2-Zimmer-Wohnung mit 67 qm Wohnfläche und nach Osten orientiertem Balkon mit Blick über das Ruhrtal

Freifinanzierte, von der Bahnseite erschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit 54 qm Wohnfläche und zum Steinbruch orientierten Erdgeschossgarten

Das in den Hang geschobene Eingangsgeschoss des ersten Bauabschnitts ist ebenerdig von der östlichen Bahnhofseite erschlossen. Es verfügt über alle gemeinschaftlichen Nutzungsbereiche wie eine Werkstatt, Stellplätze für Fahrräder und 25 PKW, Abstell- und Waschmaschinenräume und den zentral gelegenen, ca. 65 qm großen Gemeinschaftsraum. Alle Gemeinschaftsräume, Nebenräume und Stellplätze sind natürlich belichtet und von außen einsehbar. Die Wohnnutzung liegt damit über der öffentlichen Erschließungsebene. Diese der Topografie folgende Planung ermöglicht Wohnungen mit ebenerdigen privaten Gärten zur Steinbruchseite.

## Wohnen im Alter

In der hügeligen Topografie der Stadt Herdecke ermöglichen die Lage im Tal, der ÖPNV direkt vor der Haustür und der Fußweg zum Stadtkern von Herdecke eine hohe Mobilität im Alter. Das neue Wohnquartier bietet älteren Menschen neue, barrierefreie Wohnangebote, die in Herdecke bislang fehlten.

Großzügige frei finanzierte Wohnungen sind eine Alternative zum zu groß gewordenen Einfamilienhaus in Hanglage, kleinere geförderte 2-Zimmer-Wohnungen bieten preiswerten Wohnraum für ältere Alleinstehende und Paare. Die angrenzenden Freiflächen des öffentlichen 1,4 Hektar großen Steinbruch-Parks mit einem Spielplatz für alle Generationen und Rundwegen erhöhen den Freizeitwert der Wohnanlage.

Die älteren Hausbewohnerinnen und -bewohner brachten bereits in der Moderationsphase großes Interesse an einer verlässlichen nachbarschaftlichen Gemeinschaft und einem sozialen Netzwerk mit. Sie investieren Zeit und Engagement, knüpfen Kontakte und finden in einem Mehrgenerationenprojekt neue Aufgaben, Ansprechpartner und Unterstützung bei Hilfebedarf im Alltag. Diese soziale Einbindung ermöglicht das eigenständige und selbstbestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter.

„Unser Konzept sieht vor, Jung und Alt innerhalb eines Wohnprojektes zusammenzubringen und das Miteinander und Füreinander in den Mittelpunkt zu stellen.“

Klaus-Dieter Gördes, Geschäftsführer HGWG





# Das klingt gut

## Köln Porz – Wohnquartier Klanggarten

### Profil

#### Adresse

WSG Klanggarten, 51145 Köln Porz-Urbach

#### Projektbausteine

274 Wohnungen (Bestand 164, Neubau 109)

1 anbieterverantwortete Wohngemeinschaft mit 8 Wohnschlafräumen

1 selbstverantwortete Wohngemeinschaft mit 3 Appartements

1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter

1 Gemeinschaftsraum/Quartierstreff

3 Tiefgaragen mit 39/41/23 Stellplätzen

1 Kindertagesstätte mit 5 Gruppen

#### Investorin

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf

#### Architektur

Schmitz Architekten, Köln, pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen

Tor 5 Architekten, Bochum

#### Freiraumplanung

+grün Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf,

Planergruppe Oberhausen GmbH, Oberhausen

#### Projektverlauf

Planungsbeginn 2010 – Fertigstellung 2016

#### Flächen

Grundstück 26.700 qm

Wohnfläche 22.050 qm

Gemeinschaftsflächen 22.050 qm

#### Kosten 1. Bauabschnitt

Gesamtkosten KG 200 – 700 brutto	27.534.400 €
----------------------------------	--------------

KG 300 + 400 brutto	20.340.000 €
---------------------	--------------

Wohnfläche KG 200 – 700 brutto	1.249 €/qm
--------------------------------	------------

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2012/2013/2014 teilweise mit Tilgungsnachlass für Neubau von

83 Wohnungen

1 Gruppenwohnung mit 3 Appartements

1 Gruppenwohnung mit 8 Wohnschlafräumen

1 Gemeinschaftsraum für Mieterinnen und Mieter EKG B

17 frei finanzierten Wohnungen durch mittelbare Belegung

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, Aufzüge, Sinnesgarten, Standortaufbereitung

Einkommensgruppen A/B – Bewilligungsmieten 5,85 €/7,00 €

Im ehemaligen Musikerviertel, einer Siedlung aus den 60er Jahren im rechtsrheinischen Porz-Urbach, hatte sich trotz kontinuierlicher Modernisierungsmaßnahmen über die Jahrzehnte ein Mangel an baulicher und sozialer Qualität verfestigt. Die zunehmende Abwanderung älterer und körperlich beeinträchtigter Mieterinnen und Mieter führte dazu, dass sich die Wohnungs- und Siedlungs-GmbH WSG im Jahr 2010 für eine grundlegende Sanierung des Wohnungsbestandes in ihrem größten zusammenhängenden Quartier entschied. Unzureichende Bestände wurden durch barrierefreie Neubauten ersetzt und dem Quartier eine neue Identität als „Klanggarten“ verliehen.

Durch Mieterbefragungen wurden die Schwächen der Wohnsiedlung aufgedeckt und die Anregungen der Bewohnerschaft entgegengenommen. Sie wünschte sich vor allem eine Verbesserung der Zugänglichkeit und Zuschnitte ihrer Wohnungen und eine Umgestaltung der Freiräume. Im Jahr 2011 folgte eine Mehrfachbeauftragung mit dem Ziel, ein integratives Gesamtkonzept für das Viertel zu erarbeiten. Daraus ging nach einem moderierten Brainstorming der beteiligten Planerinnen und Planer das finale Entwurfskonzept hervor. Es beinhaltete die Anregungen aller Beteiligten und konnte durch ein sozial verträgliches Umzugsmanagement der WSG im laufenden Betrieb baulich realisiert werden.

Mit insgesamt 273 statt vorher 232 Wohneinheiten bietet das neue Quartier einen Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Zusätzliche Angebote wie 2 Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen sowie ein fünfgruppiger Kindergarten fördern auch langfristig die von der WSG ausdrücklich gewünschte Heterogenität der Bewohnerschaft des Quartiers.

Mit der Gründung des Vereins „Nachbarschaft Klanggarten e.V.“, dem als Quartierstreffpunkt im Haus 2 ein für alle zugänglicher Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt wurde, trägt die WSG gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern, einer Quartiersmanagerin und den Vereinsmitgliedern zur Förderung generationsübergreifender und integrativer Begegnungen bei.

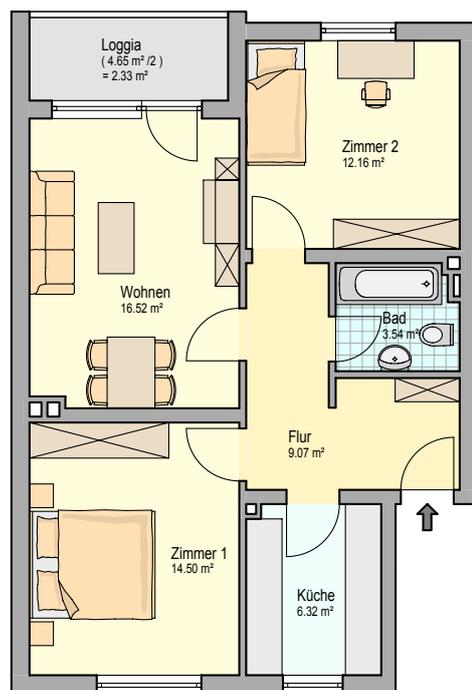
„Die Bewohnerinnen und Bewohnen haben eine Heimat gefunden,  
die nicht mehr nur in den Familien, sondern im Quartier liegt.  
Darauf sind wir stolz.“

Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer WSG



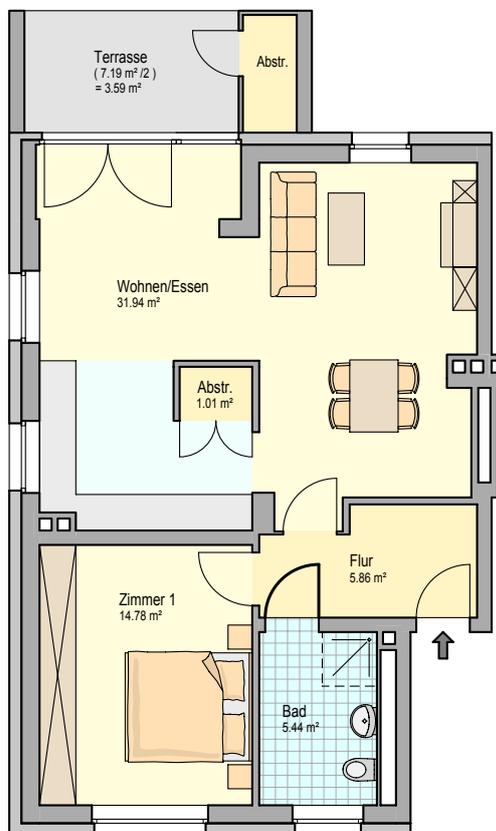
Durch das Quartier zieht sich ein barrierefreies Wegenetz mit abwechslungsreich gestalteten Freiräumen, altem Baumbestand und einem Spielplatz für Jung und Alt.

## Lageplan

Bestandssanierung  
Beethovenstraße

Vorher

Sparsame Raumzuschnitte und kleine Wannenbäder charakterisieren die Bestandswohnungen



Nachher

Durch Anbau von Balkonen und Grundrissveränderungen entstanden großzügige Wohnräume und barrierefreie Bäder



## Architektur

Die städtebauliche Struktur und die 4 parallelen Mehrfamilienhauszeilen der ursprünglichen Siedlung wurden im Modernisierungsprozess erhalten. Die Zeile an der Beethovenstraße mit 30 Wohnungen wurde umfänglich energetisch und barrierearm kernsaniert. Die 3 übrigen Zeilen mit insgesamt 126 Wohnungen wurden in geringerem Umfang energetisch und mit farbiger Fassadengestaltung modernisiert.

Die in Verlängerung der Zeilen liegenden Bestandsgebäude wurden abgerissen und durch 5 viergeschossige barrierefreie Neubauten mit insgesamt 108 Wohneinheiten ersetzt. Durch diese Neubauten konnte die Anzahl der Wohnungen um 40 Wohneinheiten erhöht werden.

Die öffentlich geförderten Wohneinheiten befinden sich überwiegend in den Neubauten 1 bis 5. Durch das Förderinstrument der mittelbaren Belegung konnten in den Bestandszeilen 17 Wohnungen in die Mietpreis- und Belegungsbindung zurückgeführt und im Gegenzug der Neubau ungebundener Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Im Erdgeschoss der neuen Zeile 5 liegt eine Kindertagesstätte, darüber die rollstuhlgerechte Gruppenwohnung für eine Wohngemeinschaft von 8 Personen mit hellen großen Zimmern und natürlich belichteten Duscbädern, Gemeinschaftswohnküche und großer Terrasse. In Haus 1 befindet sich eine kleinere Wohngemeinschaft mit 3 Apartments für Rollstuhlfahrer.

Eine wesentliche und aufwendige Maßnahme mit hohem Nutzen war die Anhebung des Geländes auf das Eingangsniveau der Bestandszeilen, um neue, private Mietergärten und weitgehend schwellenfreie Zugänglichkeit der Erdgeschosswohnungen zu ermöglichen. 47 alte Garagen wurden abgerissen. Heute stehen 103 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage unter den Neubauten und 53 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Durch das Quartier zieht sich ein barrierefreies Wegenetz mit abwechslungsreich gestalteten Freiräumen, altem Baumbestand und einem Spielplatz für Jung und Alt.

## Wohnen im Alter

Bei den Mieterbefragungen im Jahr 2010 war rund ein Drittel der Bewohnerschaft bereits über 65 Jahre alt, davon 5 Prozent älter als 81 Jahre. Der Mangel an barrierefreien bezahlbaren Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und Familien sowie fehlende Versorgungsangebote im Umfeld trugen zu einer hohen Unzufriedenheit der Mieterschaft bei.

Die WSG legte daher bei den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verstärkt das Augenmerk darauf, den Anteil kleiner und großer Wohnungen mit 1, 2 und 5 Zimmern zu erhöhen. Ziel war es, sowohl ihre langjährige und zuverlässige ältere Bewohnerschaft halten als auch jungen Familien attraktiven Wohnraum bieten zu können. Ältere Menschen leben überwiegend in den öffentlich geförderten Wohnungen der Neubauten. Hier sind im Gegensatz zu den Bestandsgebäuden die Obergeschosse über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Um dem Anspruch an eine seniorengerechte Infrastruktur gerecht zu werden, ist die WSG eine Kooperation mit der Diakonie Michaelshoven eingegangen, die als Betreuungs- und Pflegedienstleisterin in den beiden Wohngemeinschaften des Klanggartens tätig ist. Die zunächst als anbieterverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz vorgesehene rollstuhlgerechte Gruppenwohnung in Haus 5 bietet inzwischen – dem örtlichen Bedarf folgend – 8 psychisch erkrankten und geistig behinderten Menschen ein neues Zuhause. Sie leben in Wohnschlafräumen mit rollstuhlgerechten Duschbädern und einer großzügigen Wohnküche. Die Terrasse der Wohngemeinschaft im 1. OG bietet Blickkontakt zum Außengelände der Kindertagesstätte.

Allen Zielgruppen soll ein selbstbestimmter Verbleib im Quartier Klanggarten bei Hilfe- und Pflegebedarf langfristig ermöglicht werden.

Grundriss Gruppenwohnung Haus 5 1.OG





# Mittendrin und nicht allein

## Lindlar – Auf dem Korb

### Profil

#### Adresse

Auf dem Korb 21a + 21b, 51789 Lindlar

#### Projektbausteine

25 Wohnungen

1 selbstbestimmte Wohngemeinschaft mit 8 Wohnschlafräumen

Tagespflegeeinrichtung für 15 Gäste

Sinnesgarten

Tiefgarage mit 35 Stellplätzen

#### Investorin

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

#### Architektur + Freiraumplanung

Architekturbüro Harms + Partner, Lindlar

#### Kooperationspartner

Lebensbaum GmbH Ambulante Pflege, Olpe

Wohnkonzepte Schneider gGmbH, Köln

#### Projektverlauf

Bauantrag 9/2009 – Fertigstellung 1. BA 8/2011, 2. BA 8/2012

#### Flächen

Grundstück 3.500 qm

Wohnfläche 2.916 qm

Tagespflege 275 qm

#### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung

KG 300 + 400 brutto

Wohnfläche KG 300 + 400 brutto

#### 1.BA

3.606.381 €

3.060.887 €

1.358 €/qm

#### 2.BA

766.792 €

667.570 €

1.216 €/qm

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2010 für

3 Mietwohnungen

1 Gruppenwohnung mit 8 Wohnschlafräumen

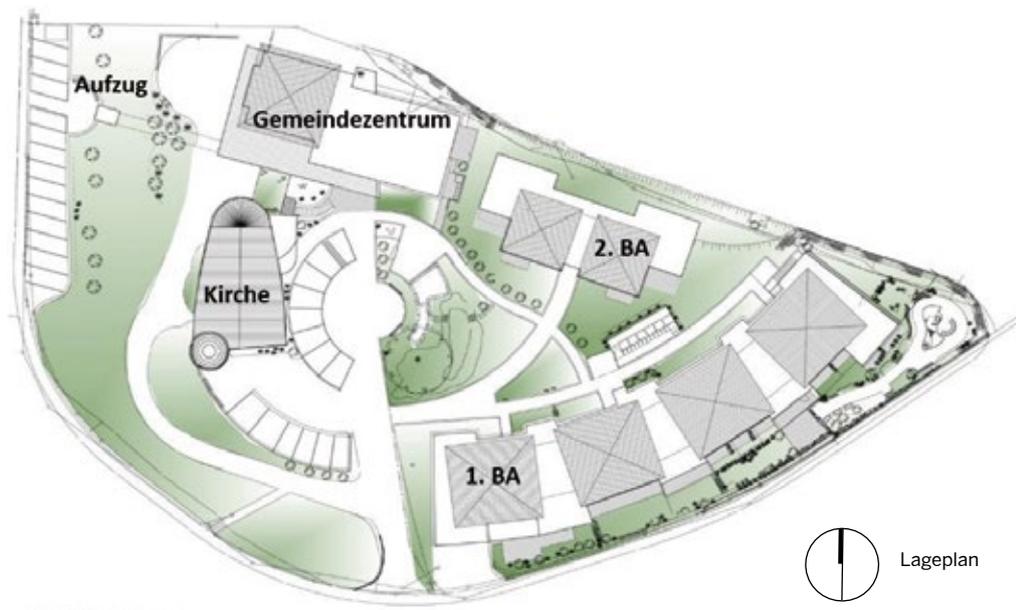
Zusatzdarlehen für zusätzliche Bäder und Sinnesgarten

Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 4,70 €

Die evangelische Jubilate-Kirche der Gemeinde Lindlar im Oberbergischen Kreis liegt auf einer Anhöhe in zentraler Ortslage. Im Jahr 2010 begann die Kirchengemeinde auf dem Kirchengelände mit dem Bau eines neuen, offenen Gemeindezentrums. Zur Finanzierung des Bauvorhabens und zum Aufbau einer lebendigen Nachbarschaft mit Synergieeffekten zwischen Gemeindezentrum und neuer Bewohnerschaft wurde das benachbarte Kirchengrundstück für eine Wohnbebauung an die Antoniter Siedlungsgesellschaft ASG veräußert.

Die Wohnungsbaugesellschaft realisierte dort in zwei Baukörpern unterschiedliche Wohnformen mit dem Schwerpunkt Wohnen im Alter. Damit älteren Menschen auch bei Pflegebedarf im sozialen und barrierefreien Umfeld der Kirchengemeinde Wohnraum mit Betreuung zur Verfügung steht, wurde eine dreigeschossige Wohnbebauung mit öffentlich geförderten, frei finanzierten und Eigentumswohnungen sowie einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und einer Tagespflegeeinrichtung errichtet.

Kirche, Gemeindezentrum und Wohnbebauung bilden eine lebendige Nachbarschaft mit sozialen und generationsübergreifenden Freizeitangeboten und Synergieeffekten.



## Architektur

Als barrierefreie Alternative zur steilen Erschließungsstraße Auf dem Korb finanzierten Kirchengemeinde und ASG gemeinsam einen öffentlichen gläsernen Aufzug, der ca. 10 Höhenmeter auf den Hügel des Wohn- und Kirchengrundstücks überwindet. Der Aufzug erschließt das Gebäudeensemble über einen barrierefreien Steg und ermöglicht eine fußläufige Verbindung in den Ortskern.

Das Grundstück der Wohnbebauung liegt am südlichen Rand des Ortszentrums von Lindlar und wurde in zwei Abschnitten bebaut. In einem ersten Bauabschnitt wurde eine leicht gebogene und segmentierte Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem vierteiligen Staffelgeschoss errichtet, die dem Verlauf der Straße Auf dem Korb folgt. Im Erdgeschoss liegen eine geförderte und eine frei finanzierte Wohnung zwischen einer Tagespflegeeinrichtung und einer Demenz-Wohngemeinschaft. In den Obergeschossen sind 4 frei finanzierte Mitwohnungen und 13 Eigentumswohnungen untergebracht. Jede Nutzungseinheit hat Zugang zu eigenen begrünter Außenanlagen oder Terrassen mit Südausrichtung.



Alle Wohnungen sind barrierefrei und werden durch einen gebäudefernen Laubengang mit zwei Treppenhäusern und einem außenliegenden Aufzug von der Nordseite erschlossen. Unter dem Gebäude wurde bereits im 1. Bauabschnitt eine Tiefgarage mit 35 PKW-Stellplätzen geschaffen.

Auch der kleinere, gegenüberliegende dreigeschossige Baukörper wird vom begrünten Innenbereich des Grundstücks aus erschlossen, verfügt jedoch nicht über einen Aufzug. Die beiden öffentlich geförderten Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich, die 4 barrierefreien Eigentumswohnungen in den Obergeschossen sind nur über ein Treppenhaus zu erreichen.

Ein öffentlich nutzbarer Aufzug erleichtert die Überwindung des innerörtlichen Höhenunterschieds.





## Wohnen im Alter

Der Wohnungsmix an der Jubilate-Kirche berücksichtigt die Bedarfssituation vor Ort. Im Rahmen der dörflichen Umgebung suchen ältere Menschen in Lindlar vor allem größere Eigentums- oder Mietwohnungen mit 3 Zimmern als pflegeleichte Alternative zum Einfamilienhaus. Die 3 größeren geförderten Wohnungen sind eher für Familien vorgesehen. Die Möglichkeiten der umfassenden oder teilstationären Betreuung demenzerkrankter oder pflegebedürftiger Partner und Partnerinnen, Alleinstehender oder Elternteile in der Demenz-WG oder durch die Tagespflege in derselben Wohnanlage sind gefragte Optionen.

Bei der Wohngemeinschaft für 8 Menschen mit Demenz handelt es sich um eine selbstverantwortete Wohnform, die von einem professionellen Pflegedienst rund um die Uhr betreut, jedoch nicht betrieben wird. Die Bewohner und Bewohnerinnen haben sich, vertreten durch ihre Angehörigen, in einer GbR als Auftraggeber-Gemeinschaft zusammengeschlossen, die auch als Mieterin gegenüber der ASG auftritt (Kölner GbR-Modell). In dieser Rechtsform entscheiden die GbR-Mitglieder selber über die Organisation ihrer Alltagsgestaltung, die Wahl ihres Pflegedienstes und die Nachbelegung freierwerdender Bewohnerzimmer. Der Aufbau der Wohngemeinschaft in Form einer GbR wurde durch die Wohnkonzepte Schneider gGmbH unterstützt, die die GbR auch dauerhaft als Beistand mit ca. 15 Wochenstunden zu organisatorischen Fragen berät.

Betreut durch den ambulanten Pflegedienst Lebensbaum GmbH verfügt jedes Mitglied der Wohngemeinschaft über ein individuell möblierbares Einzelzimmer mit Duschbad. Für die Gemeinschaft stehen eine Wohnküche und ein großzügiges Wohnzimmer mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Gartenzugang zur Verfügung. Alle Räumlichkeiten der 381 qm großen WG sind barrierefrei, 2 Einzelzimmer mit Duschbädern sind rollstuhlgerecht geplant. Im kleinen, geförderten Sinnesgarten stehen Senioren-Fitnessgeräte zur Verfügung.



„Mit diesem Projekt ist in vorbildlicher Weise eine innovative und einzigartige Form des gut nachbarschaftlichen Miteinanders und Zusammenlebens Wirklichkeit geworden.“

Guido Stephan, Geschäftsführer ASG

Die Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss wird durch den Pflegedienst Lebensbaum GmbH angemietet und betrieben. Hier werden bis zu 15 pflegebedürftige Gäste aus der Wohnanlage und aus Lindlar tagsüber in einem Gemeinschaftsbereich mit Wohnküche, Pflegebad, Ruheräumen und Dienstbereichen betreut und abends in ihre häusliche Umgebung zurückgebracht. Die 24-Stunden-Präsenz in der Demenz-WG und die Tagespflege sichern die wirtschaftliche Situation des Pflegedienstleisters und bieten der gesamten Bewohnerschaft professionelle Ansprechpartner vor Ort ohne Zahlung einer Grundpauschale.

Unterstützt durch ein Quartiersmanagement besteht zwischen der Demenz-WG, der Hausgemeinschaft, der Tagespflege und dem Gemeindezentrum ein enger nachbarschaftlicher Kontakt, von dem alle Anlieger auf dem Korb profitieren.



# Gemeinschaft in Haus, Hof und Quartier Lünen – Wohnen am Schützenhof

## Profil

### Adresse

Waldemar-Elsoffer-Weg/Otto-Kluge-Weg, 44534 Lünen

### Projektbausteine

155 Wohnungen,  
2 selbstverantwortete Wohngemeinschaften mit je 5 Appartements  
1 Tagespflegeeinrichtung für 13 Gäste mit Sinnesgarten  
1 Gemeinschaftsraum/Quartierstreff, 1 Gästewohnung  
1 Kindertagesstätte mit 3 Gruppen  
2 Tiefgaragen mit 48/30 Stellplätzen

### Investorin

WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen

### Architektur

Architekten Weiss + Wessel, Lünen

### Freiraumplanung

Müller + Tegtmeier Landschaftsarchitekten, Dortmund

### Beratung

Axel Dickschat, Dortmund

### Kooperationspartner

Pflegedienst Wopker GmbH, Lünen

### Projektverlauf

Planungsbeginn 2011 – Fertigstellung 2017

### Flächen

Grundstück 29.000 qm  
Wohnfläche 11.629 qm  
Gemeinschaftsraum 68 qm  
Tagespflege 239 qm

### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung	30.100.000 €
KG 300 + 400 brutto	21.869.000 €
Wohnfläche KG 300 + 400 brutto	1.783 €/qm

### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2013 ohne, 2015 mit Tilgungsnachlass für Neubau von  
78 Mietwohnungen  
2 Gruppenwohnung mit je 5 Appartements  
Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlass für kleine Wohnungen und Aufzüge  
Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 4,95 €/5,05 €

In Lünen, mit ca. 85.000 Einwohnern zwischen südlichem Münsterland und nordöstlichem Ruhrgebiet gelegen, leben überproportional viele alte Menschen. Jeder zehnte Bürger ist 75 Jahre alt oder älter. Die Nachfrage nach barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen ist hoch.

Vor diesem Hintergrund entwickelte die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, WBG, in einem Zeitraum von sechs Jahren eine ca. 29.000 qm große Brachfläche zu einem generationengemischten, inklusiven Wohnquartier mit besonderen Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen. Wo früher Industrie, Sportanlagen, die Volkshochschule und ein Bunker angesiedelt waren, werten heute 165 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und eine Tagespflegeeinrichtung den innenstadtnahen Standort deutlich auf. 3 Wohnhöfe mit einem Mix aus frei finanzierten, öffentlich geförderten und Eigentumswohnungen, umgeben von großzügigen Freianlagen, strukturieren das Quartier in übersichtliche Bereiche.

Das neue Wohnquartier am Schützenhof bietet attraktive Wohnangebote für alle Generationen unabhängig von Einkommen und individueller Lebenssituation.

„Was wir für solche Projekte brauchen, das sind geeignete Grundstücke, schlanke Genehmigungsprozesse und ein bisschen Unterstützung von der Lokalpolitik, wenn es bei den Bürgern Bedenken gibt.“

Rainer Heubrock, Geschäftsführung WBG Lünen

## Architektur

Nach Aufbereitung der Brachfläche im Jahr 2012 wurde in fünfjähriger Bauzeit das Schützenhof-Quartier in 3 Bauabschnitten errichtet. Am nördlichen Quartiersrand eröffnete bereits im Jahr 2014 eine dreigruppige Kindertagesstätte. Die Fassadengestaltung der Baukörper ist abwechslungsreich und alle Gebäude verfügen über den gleichen baulichen Standard.

Das Quartier ist nahezu verkehrsfrei und durchgängig begrünt. Der ruhende Verkehr ist in zwei Tiefgaragen untergebracht, die über die Zufahrten in den Wohnhöfen erreichbar sind. Durch die Grünanlagen führt ein Fußwegenetz zu den Wohngebäuden. Die Gestaltung der Freibereiche und die Anordnung der Gebäudekörper sorgen für Durchlüftung und ein angenehmes Klima im Quartier.

Im südöstlichen Grundstücksbereich bilden 8 aufgelockert angeordnete drei- und viergeschossige Gebäude den sogenannten „Wohnhof 1“ mit insgesamt 53 frei finanzierten Wohnungen, von denen 12 als Eigentumswohnungen veräußert wurden.

Die Wohnhöfe 2 und 3 in der westlichen Grundstückshälfte bieten einen Mix aus 88 geförderten und 24 frei finanzierten Mietwohnungen mit Größen zwischen 46 und 110 qm. Je 3 viergeschossige Baukörper umgeben die beiden Höfe, die sich zur Erschließungsachse des Quartiers öffnen. Die Wohnhöfe bestehen aus mehreren Häusern, die konsequent von den Innenhöfen aus erschlossen werden. Dadurch entstehen überschaubare Hof- und Hausgemeinschaften, die nachbarschaftliche Kontakte fördern. In der Hofmitte liegt jeweils die Zufahrt der beiden Tiefgaragen mit 48 und 30 Plätzen. Die frei finanzierten Wohnungen mit großen Terrassen liegen überwiegend im 3. Obergeschoss.

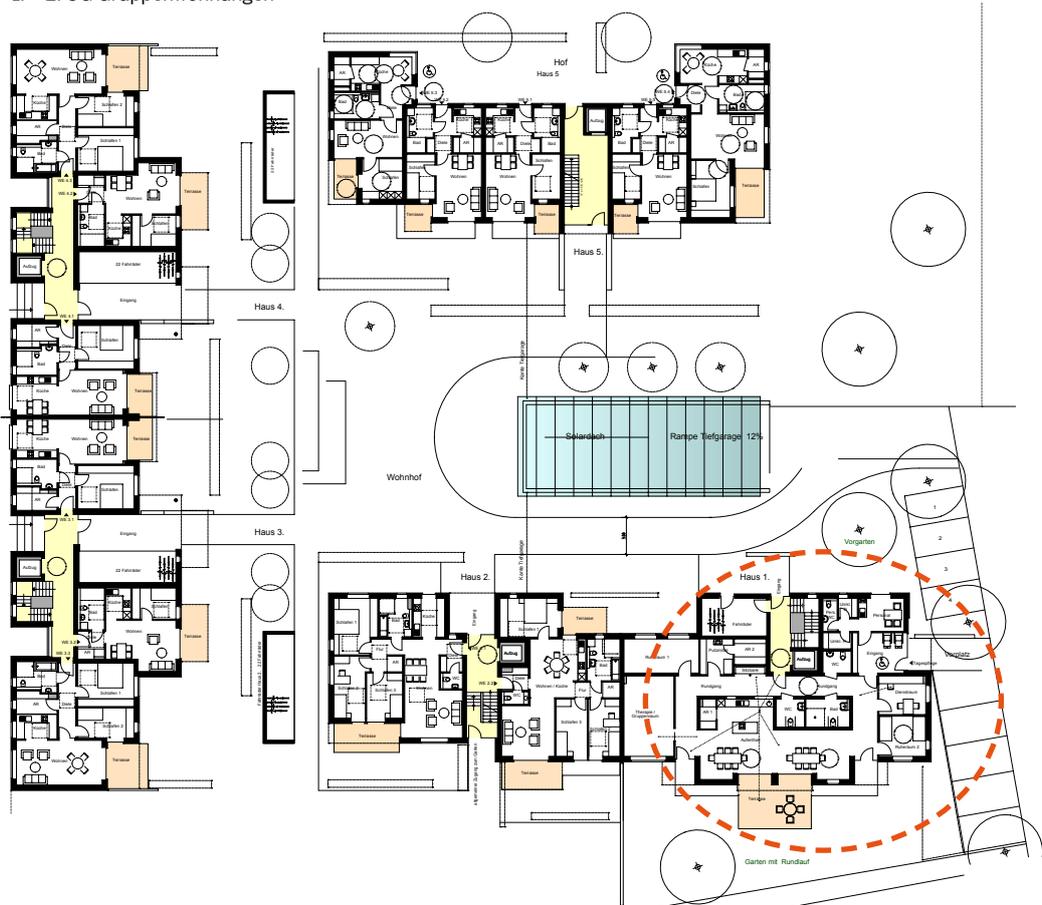
Alle Mietwohnungen sind barrierefrei, der Wohnhof 2 bietet darüber hinaus 6 rollstuhlgerechte geförderte Wohnungen. Im Erdgeschoss dieses Wohnhofs befindet sich eine separat erschlossene Tagespflegeeinrichtung, in den Obergeschossen liegen 2 Gruppenwohnungen.

Im Erdgeschossbereich des Wohnhofs 3 befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche und WC, der von der Wohnungsgenossenschaft für Treffen der Quartiersbewohnerschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Daran grenzen 2 Gästeappartements, die von Bewohnerinnen und Bewohnern gegen Zahlung eines geringen Kostenbeitrags gern für Besucher angemietet werden.



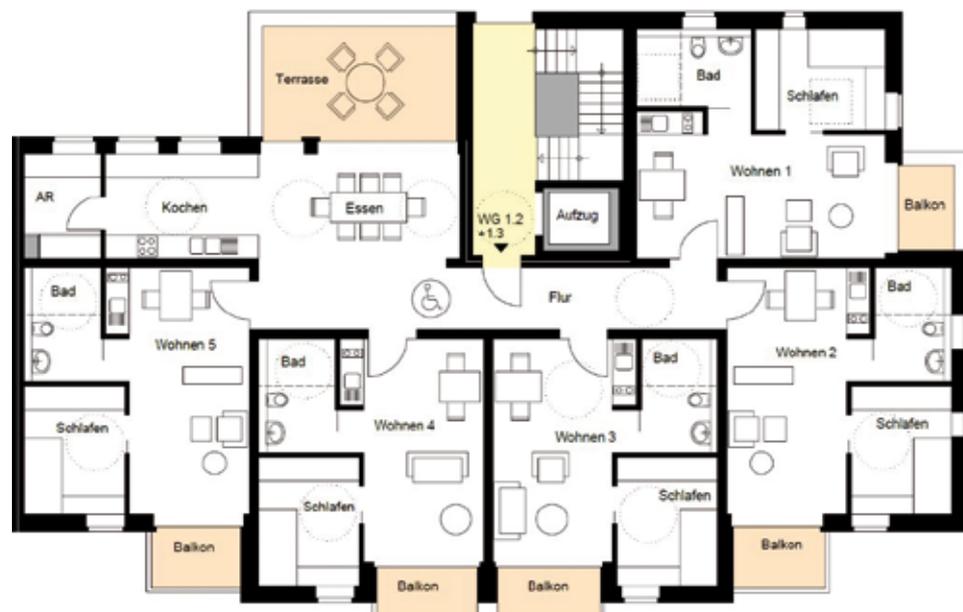
Lageplan

Tagespflege,  
1. + 2. OG Gruppenwohnungen



## Wohnen im Alter

Die soziale Durchmischung von Alt und Jung schafft ein belebtes, abwechslungsreiches Wohnumfeld für ältere Menschen in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage. Die Grünanlagen des Quartiers bieten Spazierwege sowie Spiel- und Fitnessgeräte für Seniorinnen, Senioren und Kinder. Nahversorgung, Krankenhaus, Facharztzentrum, Fußgängerzone und der Bahnhof von Lünen sind fußläufig zu erreichen, Naherholungsgebiete liegen in der Nähe.



1.+ 2. OG Wohnhof 2 / Gruppenwohnungen 234,5 qm

EG Wohnhof 2/Tagespflege 239 qm



Durch einen hohen Anteil an bezahlbaren, geförderten Kleinwohnungen und etwas größeren Eigentums- oder Mietwohnungen als Ersatz für das Einfamilienhaus reagierte die WBG auf die örtliche Nachfrage älterer Menschen. Nicht nur Mobilitätseinschränkungen, sondern auch nachlassende Sinnesleistungen wurden bei der Planung im Hinblick auf Barrierefreiheit berücksichtigt. Außenanlagen, Hauseingänge und Treppenhäuser sind ausreichend und gleichmäßig beleuchtet, kontrastreich und farbig gestaltet und mit taktilen Blindenleitsystemen ausgestattet.

In den beiden Gruppenwohnungen werden je 5 Appartements von der WBG an alleinstehende, überwiegend ältere Menschen vermietet, die dort selbstbestimmt und mit individuellen Mietverträgen und zeitweiser Unterstützung durch den Sozialdienst der WBG zusammenleben. In den Wohngemeinschaften stehen pro Person ca. 46 qm Wohnfläche zur Verfügung, die sich aus der eigenen Kleinwohnung mit Kochnische und Balkon und anteilig aus der von der WBG ausgestatteten gemeinsamen Wohnküche mit Terrasse zum Innenhof zusammensetzen.

In der Tagespflegeeinrichtung werden 13 ältere und demenziell erkrankte Gäste aus dem Quartier und der näheren Umgebung betreut, die über Nacht zu ihren Angehörigen in ihre Wohnungen im gewohnten Umfeld zurückkehren. Der betreibende Pflegedienst steht über die Tagespflege hinaus auch für ambulante Betreuungs- und Pflegeleistungen im häuslichen Bereich zur Verfügung. Außerdem bietet er dem gesamten Quartier bei Hilfebedarf eine erste Anlaufstelle und somit Versorgungssicherheit ohne Zahlung einer Grundpauschale.

Im Erdgeschoss des Wohnhofs profitieren die Tagespflegegäste von einer großen Terrasse im eigenen Garten mitten im Quartier.





# Neues Leben im alten Speicher

## Steinfurt Borghorst – Böddings Hof

### Profil

#### Adresse

Böddings Hof 2, 48565 Steinfurt-Borghorst

#### Projektbausteine

8 öffentlich geförderte Wohnungen

#### Investor

Siegfried Holz, Emsdetten

#### Architektur

Architekturbüro Ehling, Ochtrup

#### Projektverlauf

Juli 2010 – Frühjahr 2014

#### Flächen

Grundstück 887 qm

Wohnfläche 437 qm

#### Kosten

Gesamtkosten brutto ohne Grundstück und Erschließung

KG 300 + 400 brutto

Wohnfläche KG 300 + 400 brutto

#### Speicher

369.000 €

301.000 €

2.324 €/qm

#### Neubau

643.000 €

516.000 €

1.690 €/qm

#### Öffentliche Wohnraumförderung

Baudarlehen 2011 für

2 Mietwohnungen (Neuschaffung im Bestand)

6 Mietwohnungen (Neubau)

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, Aufzüge,  
städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten

Einkommensgruppe A – Bewilligungsmiete 4,45 €



Zwischen Alt- und Neubau sorgt ein verbindender Erschließungstrakt für Barrierefreiheit, Lichteinfall und reizvolle Ausblicke.

Barrierefreier Wohnraum ist im ländlichen Bereich kaum zu finden. In Steinfurt-Borghorst, ca. 19.000 Einwohner, etwa 30 km nordwestlich von Münster gelegen, ist ein bemerkenswertes Beispiel für die Neuschaffung eines solchen Angebots gelungen.

In fußläufiger Entfernung zum Ortskern entstanden 8 öffentlich geförderte Wohnungen durch die Sanierung eines denkmalgeschützten Speichers, an den ein Neubau angebunden wurde. Durch behutsame Ausbildung der Anschlüsse zwischen Alt und Neu ist ein charmantes und willkommenes barrierefreies Wohnangebot im Siedlungskern entstanden.

Das Gebäudeensemble befindet sich in einer Siedlung aus Mieteinfamilienhäusern, frei finanzierten und geförderten Eigenheimen. Zielgruppe des Bauvorhabens sind ältere Menschen, die trotz körperlicher Einschränkungen die Region nicht verlassen oder in Pflegeeinrichtungen umziehen, sondern weiterhin zu bezahlbaren Mieten ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld in kleineren Wohnungen führen wollen.

„Die gelungene Denkmalsanierung mit baulicher Erweiterung des historischen Fachwerkspeichers bietet heute barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnraum. Wir sind stolz, hier in Borghorst ein solches gefördertes Projekt in Kooperation mit einem privaten Investor für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger auf den Weg gebracht zu haben.“

Jürgen Blömker, Wohnungsbauförderung Kreis Steinfurt

## Architektur

Der denkmalgeschützte Speicher ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle von 1797. Der Straßenzug „Böddings Hof“ erinnert an die frühere Nutzung. Die heutige städtebauliche Struktur fasst die Hofstelle ringförmig mit einer Doppelhausbebauung.

Im benachbarten größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäude der früheren Hofstelle befinden sich bereits 10 geförderte Mietwohnungen. Der Speicher war jedoch über viele Jahre ungenutzt und von Verfall bedroht. Ein privater Investor hat in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde das Gebäude saniert und einen Neubau barrierefrei baulich angebunden.







## Wohnen im Alter

In der neuen Wohnanlage Böddings Hof leben heute ältere alleinstehende Frauen und Paare aus der näheren Umgebung, die ihre Wohnsituation aufgrund neuer Lebensumstände im Alter verändern wollten oder mussten. Sie schätzen ihre übersichtlichen barrierefreien Wohnungen, die über eine Terrasse mit kleinem Garten oder über Balkone mit Blick ins Grüne und einen Stellplatz vor dem Haus verfügen. Die Mieten sind bezahlbar und die Nebenkosten aufgrund hoher Energieeffizienz der Bauweise und der Fußbodenheizung niedrig. Die Heizung wird von einer Wärmepumpe mit Erdsonde gesteuert.

Die Versorgung ist gesichert, in unmittelbarer Umgebung entsteht ein kleines Einkaufszentrum, Bahnhof und Geschäfte sind fußläufig zu erreichen.

Die behutsame Denkmalsanierung verleiht dem Standort eine besondere historische Identität und Wertschätzung, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Nachbarschaft gewürdigt wird. Die Mietergemeinschaft kennt sich, versteht sich, unterstützt sich im Alltag und möchte inmitten der kleinen Wohnsiedlung und altersgemischten Nachbarschaft selbstbestimmt bis ins hohe Alter leben.

# 04

**Weitsichtig planen –  
zukunftsicher bauen:  
Erkenntnisse  
und Erfahrungen**







## Weitsichtig planen – zukunftsicher bauen: Erkenntnisse und Erfahrungen

Viele Akteurinnen und Akteure haben an der Vorbereitung, Entwicklung und Umsetzung der vorgestellten geförderten Projekte in Nordrhein-Westfalen mitgewirkt. Mit dem Einblick in ihre Bauvorhaben stellen sie zukünftigen Investoren wichtige Erfahrungen aus dem Planungs- und Realisierungsprozess im Hinblick auf das Bauen für ältere Menschen zur Verfügung.



## Moderation und Beratung

Häufig gibt es bereits im Vorfeld einer Projektentwicklung Themen, die für die Bauherrenschaft Neuland darstellen. Unter Einbeziehung zusätzlicher professioneller Beratung, Moderation und Sozialarbeit können diese Herausforderungen bewältigt werden.

- Architekten und Investoren holen frühzeitig bei der Planung Fachplaner und Sachverständige für Barrierefreiheit, Inklusion, Orientierung und sensorische Unterstützung im Wohnumfeld an den Tisch.
- Wohnungsunternehmen setzen sich bereits im Planungsprozess mit Unterstützung externer Moderation mit den Wohnwünschen und -ideen der zukünftigen Mieterschaft auseinander und konkretisieren diese mit den am Bau beteiligten Akteuren.
- Baugruppen wünschen als Bauherren Mitsprache und Einbindung im Entwurfsprozess und halten Ausschau nach Architektinnen und Architekten mit Erfahrung in der Begleitung gruppendynamischer Prozesse.
- Moderatorinnen und Moderatoren organisieren Treffen der zukünftigen Mieterschaft und unterstützen sie bei der Organisation ihres gemeinschaftlichen Zusammenlebens in Projekten, die von Investoren initiiert werden.
- Wohnberater und Wohnberaterinnen unterstützen die Wohnungsunternehmen und ihr Sozialmanagement bei der Auswahl und Information einer an Gemeinschaft interessierten Mieterschaft für Wohngemeinschaften und für gemeinschaftliche Wohnformen.
- Die Bewohnerschaft selbst-initiiert Projekte wird durch Wohnberatungsunternehmen bei der Gründung besonderer Rechtsformen, beispielsweise für eine Wohnungsgenossenschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) für Demenz-Wohngemeinschaften, unterstützt.
- Die frühe Inanspruchnahme fachlicher Beratung der örtlichen Wohnraumförderungs- und Denkmalbehörden trägt konstruktiv zur Realisierung anspruchsvoller Bauvorhaben bei, beispielsweise bei der Vereinbarung von Denkmalschutz und Barrierefreiheit.

## Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsunternehmen

Das Sozialmanagement und die Öffentlichkeitsarbeit durch die Wohnungsunternehmen können umfangreiche Koordinations- und Beratungsaufgaben übernehmen. Ihnen kommt eine bedeutende Rolle bei der Begleitung von Wohnungsbauvorhaben zu:

- Sozialdienste managen Umzüge und Interimslösungen in Bauvorhaben mit Abriss und Modernisierung von Wohnungsbeständen und sind Anlaufstelle für die Mieterschaft und neue Interessenten.
- Sie organisieren im Vorfeld, planungsbegleitend und nach Bezug des Projektes Informationsveranstaltungen und Nachbarschaftsfeste für die Bewohnerschaft und für Wohnungssuchende zum Erhalt und zur Stärkung der Gemeinschaft.
- Sozialarbeiter der Wohnungsunternehmen betreuen nach Bedarf einzelne Mieterinnen und Mieter in Gruppenwohnungen, in denen keine ständige Personalpräsenz durch einen ambulanten Dienst gegeben ist.
- Durch Öffentlichkeitsarbeit werden potenzielle Interessenten gezielt über demografiefeste Projekte der Wohnungsunternehmen informiert.

### Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen

Durch begleitende Pressearbeit vor und während der Bauphase wurde die Öffentlichkeit ausführlich über das Bauvorhaben informiert. Interesse und Bedarf der Bevölkerung waren groß, so dass alle 80 Wohnungen bereits drei Wochen nach Vermarktungsstart und rund ein Jahr vor Baufertigstellung ausschließlich über das Vermarktungsportal der WOGEDO vermietet waren. Bereits ein halbes Jahr vor Erstbezug veranstaltete das Wohnungsunternehmen ein erstes Nachbarschaftstreffen, um Kontakte zu fördern und das zukünftige gemeinschaftliche Miteinander zu stärken.

## Versorgungssicherheit

Dem Wunsch einer älteren Bewohnerschaft nach niedrigschwelligem Zugang zu allgemeinen Unterstützungsleistungen und Ansprechpartnern in Krisensituationen kann auf vielfältige Weise auch ohne Erhebung einer Kostenpauschale begegnet werden:

- Durch die Integration von Tagespflegeeinrichtungen oder ambulant betreute Gruppenwohnungen im Gebäude selbst oder im nachbarschaftlichen Umfeld, steht der Pflegedienst als professioneller Ansprechpartner allen Bewohnern vor Ort zur Verfügung.
- Das Sozial- und Quartiersmanagement des Wohnungsunternehmens kann als Ansprechpartner für die Bewohnerschaft durch räumliche Präsenz zur Verfügung stehen.
- In gemeinschaftsorientierten Wohnformen und im ländlichen Bereich verlässt sich die Bewohnerschaft überwiegend auf ihr eigenes soziales Nachbarschaftsnetzwerk und auf die gegenseitige niedrigschwellige Hilfe zur Selbsthilfe.

### Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel

In Aachen hat der Pflegedienst ein Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegung und stellt über die häusliche Pflege in den Wohnungen und über eine zusätzliche Modellförderung der Stiftung Wohlfahrtspflege Nordrhein-Westfalen seine ständige Präsenz durch Ansprechpartnerinnen im Quartiersbüro und im Nachbarschaftstreff sicher, orientiert am „Bielefelder Modell“.

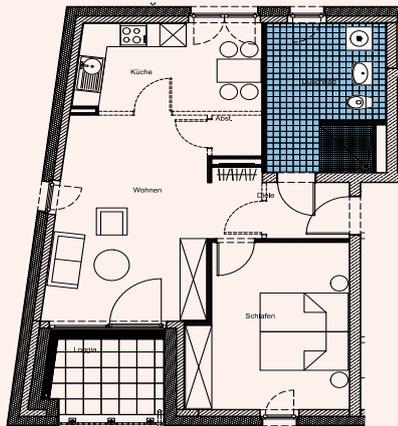


## Besondere Grundrissvarianten

Flexible Grundrissvarianten ermöglichen der Bewohnerschaft entweder schon vor dem Einzug oder bei späterem Bedarf eine Einflussnahme auf die gewünschte Raumaufteilung in der eigenen Wohnung.

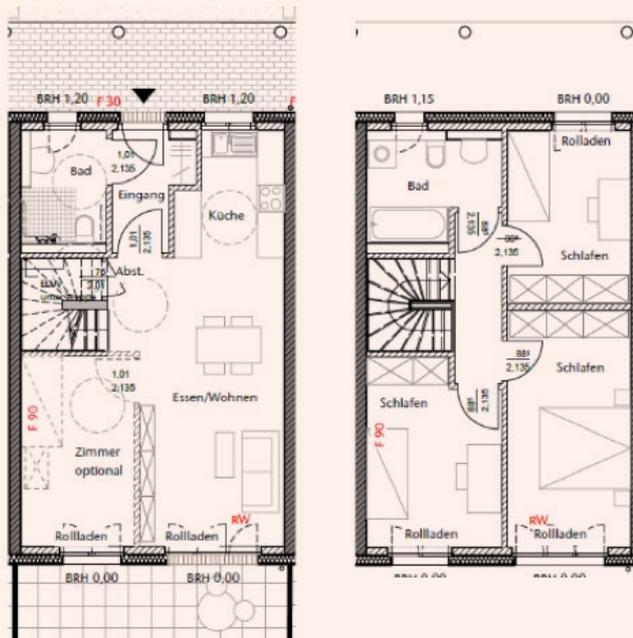
### Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel

Küche und Abstellraum können in einigen Wohnungen wahlweise als einzelne Räume vom Wohnbereich separiert oder als offener Wohn-Essbereich ausgeführt werden. Häufig bevorzugen ältere Menschen räumliche Trennungen, während jüngere Generationen offenere Grundrisse schätzen.



### Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch

Im Wohnquartier Alter Steinbruch in Herdecke wurden einige 95 qm große, zweigeschossige 4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Das Obergeschoss der Wohnung ist über eine interne Treppe erschlossen, was die Vermietung an Familien mit Kindern nahelegt. Damit auch hier bei Bedarf ein barrierefrei zugänglicher Raum für ältere oder mobil eingeschränkte Familienmitglieder oder weiteren Familienzuwachs angeboten werden kann, wurde vorausschauend eine entsprechende Grundrissnachrüstung durch ein optionales Zimmer geplant.





## Steuerung der Wohnungsbelegung

In Hinblick auf Altersstruktur, soziale Durchmischung und Einkommensspanne ihrer Zielgruppen haben die Investorinnen und Investoren unterschiedliche Interessen und Vorgehensweisen bei der Erst- und Nachbelegung der Wohnungen:

- Viele Akteure entscheiden sich entsprechend der Bedarfssituation vor Ort für einen Mix aus geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen, zum Teil auch Eigentumswohnungen, in altersgemischten Mehrgenerationenprojekten im Quartier.
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und ergänzende Betreuungsmöglichkeiten vor Ort – für Kinder in Kindertagesstätten und für ältere Menschen in Tagespflegeeinrichtungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften – sichern im Projekt auch langfristig eine Mischung von Altersstruktur und Einkommen.
- Andere bauen ausdrücklich für ältere Menschen. Sie decken damit entweder einen besonderen örtlichen Bedarf an barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum für ältere oder pflegebedürftige Menschen oder erfüllen sich als Baugruppen selbst den Wunsch nach einem Zusammenleben in altershomogener Gemeinschaft.
- Die meisten Investorinnen und Investoren sind interessiert an einer Einbindung der Wohnraumförderung beider Einkommensgruppen A und B. In Einkommensgruppe A können – auch für Einzelmietverträge in Gruppenwohnungen – einvernehmliche Wohnungsbelegungen durch Wohnraumvereinbarungen und gemeinsame Interessensbekundungen zwischen Vermieterin, Vermieter und den zuständigen Wohnungs- und Sozialämtern vereinbart werden.
- In Wohngemeinschaften haben Bewohnerschaft und die Betreiberseite ein hohes Interesse an der Einflussnahme auf die Auswahl der Mieterschaft. Das zukünftige Zusammenleben muss „passen“. Dies wird durch den Abschluss eines einzigen Mietvertrags für die gesamte Gruppenwohnung – beispielsweise von einer Bewohner-GbR oder einem Pflegeanbieter – ermöglicht. In diesem Rahmen erfolgt die freie Auswahl von Interessenten. Die Untervermietung an einen Anbieter oder eine GbR ermöglicht Wohnungsgenossenschaften zudem die Berücksichtigung von Interessenten außerhalb ihres eigenen Mitgliederkreises.

## Gemeinschaftsräume und Quartiersbüros

Quartiersoffene oder der Mieterschaft vorbehaltene Gemeinschaftsräume in leicht auffindbarer Erdgeschosslage bilden den zentralen Treffpunkt in vielen Wohnprojekten. Sie werden unterschiedlich genutzt und refinanziert.

Zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes und der Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner werden Gemeinschaftsräume für die Mieterschaft mit einer Grundausstattung der Küche und Sanitärräume von Investoren dann kostenfrei zur Verfügung gestellt, wenn eine zusätzliche Miete für die Gemeinschaftsflächen für die Bewohnerschaft eine nicht tragfähige finanzielle Zusatzbelastung darstellt. Die Pflege und Unterhaltung der Räumlichkeiten sowie die Schlüsselgewalt liegen überwiegend in der Zuständigkeit der Vermieterinnen und Vermieter.

Es gibt aber auch andere Modelle:

### Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch

Durch die Erhebung einer für alle Haushalte einheitlichen monatlichen Miete von 18 € wird eine hohe Inanspruchnahme und vielfältige Nutzung des Gemeinschaftsraums nicht nur für gemeinschaftliche Zwecke erzielt. Alle Haushalte verfügen über einen eigenen Schlüssel, verwalten und nutzen die Räumlichkeiten gemeinsam und schätzen sie als eine persönliche Wohnraumerweiterung für Familienfeste und Kindergeburtstage. Der Eigentümer ist in diesem Modell aus der Verantwortung und Unterhaltung entlassen.

### Haltern – LiNa | Leben in Nachbarschaft

Die Bewohnerinnen und Bewohner in Haltern zahlen eine einkommensabhängige monatliche Umlage für Unterhalt und Nutzung ihres Gemeinschaftsraums. Sie beschäftigen eine Reinigungskraft und nutzen ihren Gemeinschaftsraum sowohl privat als auch gemeinschaftlich. Eine Bewohnerin ist für das Belegungsmanagement zuständig.

### Aachen – Neues Wohnen im Ostviertel

Im Gemeinschaftsraum der Wohnanlage wird für die Mieterinnen und Mieter und für das gesamte Quartier ein Veranstaltungsprogramm angeboten. Um die Organisation und Begleitung dieses kostenfrei nutzbaren Angebots kümmern sich die Sozialarbeiterinnen eines ambulanten Pflegedienstes, die ihren Arbeitsplatz im benachbarten Quartiersbüro haben. Nur für die Mieterinnen und Mieter der Wohnanlage besteht zusätzlich die Möglichkeit, den Gemeinschaftsraum gegen ein geringes Entgelt für private Veranstaltungen anzumieten. Personal- und Ausstattungskosten für Sozialdienst, Gemeinschaftsraum und Quartiersbüro wurden zum Aufbau eines Quartiersprojekts von der Stiftung Wohlfahrtspflege gefördert. Die Wohnungsgesellschaft vermietet das Quartiersbüro an den Sozialdienst und beteiligt sich an den Ausstattungskosten des Gemeinschaftsraums.

Eine Altersdurchmischung der Mieterschaft begünstigt die ganztägige Auslastung von Gemeinschaftsräumen auch an Wochentagen. Senioren treffen sich bereits vormittags zu gemeinsamen Mahlzeiten und Aktionen, während sich Berufstätige und Kinder eher nachmittags und abends zum gemeinsamen Spielen, Sport oder offenen Treff hinzugesellen.

## Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen

In den vorgestellten Projekten finden sich mit anbieter- und selbstverantworteten, geförderten und frei finanzierten, mit Appartement- und Wohnschlafraumlösungen alle Varianten von Wohngemeinschaften und Gruppenwohnungen.

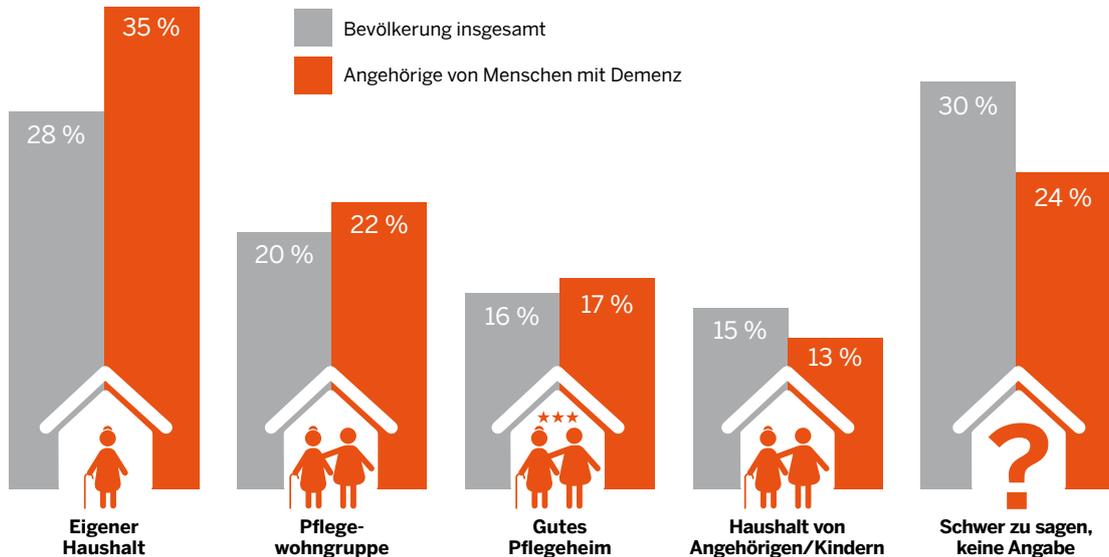
- In Gruppenwohnungen mit Appartements gibt es in der Regel weniger Mitarbeiterpräsenz. Dort leben meist alleinstehende Menschen mit geringem Pflegebedarf oder Behinderung und zeitweiser Unterstützung durch persönliche Betreuer oder Sozialdienst zusammen. In ihren Appartements mit Bad und Kochnische können sie selbstständig leben und sich versorgen. Die tatsächliche Nutzung der Gemeinschaftsräume ist vom sozialen Gefüge der Bewohnerschaft abhängig und wird häufig ohne Moderation und ständige Begleitung nicht angenommen.
- In Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen ist überwiegend ständige Personalpräsenz gegeben. Die Bewohner sind meist stärker pflegebedürftig oder an einer Demenz erkrankt. Die Mahlzeitenzubereitung ist dort nur in der gemeinsamen Wohnküche möglich. In diesen Wohnungen werden die Gemeinschaftsbereiche von allen Bewohnerinnen und Bewohnern selbstverständlich als Lebensmittelpunkt angenommen und genutzt.
- Im Laufe der Zeit können sich die Zielgruppe und das Betreuungskonzept der Wohngemeinschaft ändern. Damit wird eine neue Bewertung aus ordnungsrechtlicher Sicht erforderlich. Wenn selbstverantwortete Wohngemeinschaften in Anbieterverantwortung wechseln, greifen die baulich höheren Anforderungen des WTG, daraus können nachträglich bauliche Anforderungen resultieren. Um dies zu vermeiden und flexible Nutzung langfristig zu ermöglichen, empfiehlt es sich, Wohngemeinschaften von vornherein nach den baulichen Anforderungen des WTG zu planen.
- Im Hinblick auf hohe Wohnqualität und im Unterschied zu vielen typischen Pflegeheimgrundrissen wurde bei der Planung der Gruppenwohnungen auf natürliche Belichtung und Belüftung der Duscbäder Wert gelegt.
- Manche Vermieterinnen und Vermieter vermeiden Einzelmietverträge für die Bewohnerschaft von Gruppenwohnungen. Aufgrund des hohen Alters und der Pflegebedürftigkeit der Wohngemeinschaftsmitglieder befürchten sie häufige Mieterwechsel und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand. Hier bietet das GbR-Modell (s. folgenden Abschnitt) eine Alternative, die trotz eines einzigen, gemeinsamen Mietvertrags für die gesamte Wohngemeinschaft die strukturelle Unabhängigkeit des Einzelnen im Sinne des Ordnungsrechts wahrt.



## Selbstbestimmte Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Für Menschen mit Demenz haben sich ambulant betreute Wohngemeinschaften als eine überschaubare, an Normalität und Häuslichkeit orientierte Wohnform und als Alternative zum Pflegeheim besonders bewährt.

### Bester Ort für ein Leben mit Demenz



Laut Pflegereport 2017 der DAK hält jeder fünfte Pflegenden eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für die beste Form der Betreuung von Menschen mit Demenz.

In einer selbstverantworteten Wohngemeinschaft können sich die demenziell erkrankten Bewohnerinnen und Bewohner – vertreten durch ihre Angehörigen – zu einer Auftraggeber-Gemeinschaft als GbR zusammenschließen. Die Mitglieder der GbR entscheiden selber und mit Angehörigen darüber, wer einzieht, wer die Pflege und Betreuung bereitstellt und wie sie ihre Wohngemeinschaft und ihren Alltag organisieren. Mieterschaft und Angehörige tragen gemeinsam die Idee der Selbstbestimmung. Sie übernehmen eigenverantwortlich die Organisation der Wohngemeinschaft und unterfallen nicht den Anforderungen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz.

Ein professioneller Beistand kann im Auftrag der GbR bei Bedarf die Gesellschafter und die Angehörigen beraten, Angehörigenversammlungen moderieren und die Gemeinschaft bei laufenden Geschäften unterstützen. Dies beinhaltet insbesondere die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Einzug der Gesellschafterbeiträge und die Organisation der Formalien rund um die Gesellschaft. Die Kosten für den Beistand werden von der GbR oft unter Beteiligung der Investoren getragen. Eine Beauftragung des Pflegedienstleisters, der in einer Demenz-WG meist 24 Stunden präsent ist, erfolgt durch die Mietergemeinschaft nach der GbR-Gründung.

### § Keine Einkommensprüfung in geförderten Demenz-WGs

Aufgrund ihrer Einschränkungen, die dauerhaft zu Funktionsbeeinträchtigungen in allen Lebensbereichen führen, sind Menschen mit fortgeschrittener Demenz in der Regel „hilflos“ im Sinne des § 33 Absatz 6 Satz 3 EStG.

Bei vorliegender Hilflosigkeit, die u.a. durch die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises mit eingetragenem „H“ nachgewiesen werden kann, zählen die Einkünfte der zu betreuenden hilflosen Person nach § 14 Absatz 4 Nr. 2 des WFNG NRW nicht zu dem anzurechnenden Jahreseinkommen des Haushalts.

Menschen mit Demenz haben deshalb im Falle eines eigenständigen Haushalts einkommensunabhängig Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.



## Müllentsorgung

In Hinblick auf ältere und pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner werden in Wohnprojekten besondere Anforderungen an die Müllentsorgung berücksichtigt:

Wo mehrere Menschen mit hohem Pflegebedarf leben, fallen oft größere Mengen an Inkontinenzmaterial an, die mit einer erhöhten Geruchsbelästigung einhergehen. Dafür sollten in naher Erreichbarkeit der Gruppenwohnungen und Tagespflegeeinrichtungen separate Müllbehälter vorgehalten werden.

Müll- und Abstellräume sollten mit Sichtschutz und Überdachung in der Nähe der Hauseingänge zur Verfügung stehen.

Die Standorte der Müllentsorgung sollten für alle Anwohner barrierefrei erreichbar, die Müllbehälter einfach bedienbar sein.



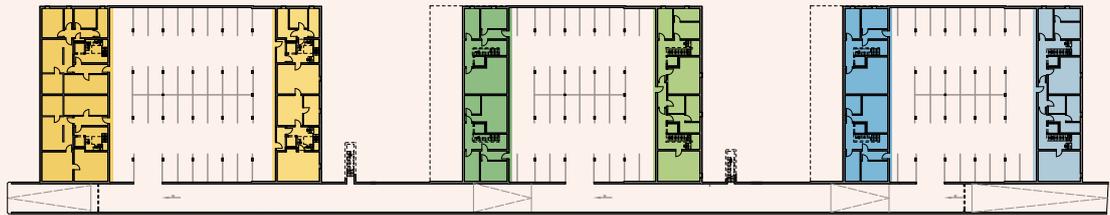
## Stellplätze, Tiefgaragen und Nahmobilität

Für kleinere Bauvorhaben, für Projekte im ländlichen Bereich und bei Projekten, die ausschließlich von älteren bzw. pflegebedürftigen Menschen bewohnt werden, werden in der Regel ebenerdige Stellplatzangebote in Eingangsnähe bevorzugt. In Ballungsräumen wird aufgrund der dichten Bebauung und der Größe der Bauvorhaben meist eine Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich. Im Hinblick auf die ältere Bewohnerschaft gab es unterschiedliche Ansätze und Erkenntnisse im Umgang mit Mobilität und ruhendem Verkehr.

Tiefgaragen sind oft angsteinflößende, düstere Großräume mit hallender Akustik, uneinsichtigen Schleusen und Schmutzedecken. Besonders für ältere Menschen ist eine sichere, barriere- und angstfreie, wohnungsnah Erreichbarkeit der Stellplätze wichtig. In vielen Wohnprojekten wurde daher bei der Planung der Tiefgarage darauf geachtet, mögliche Einschränkungen von Mobilität und Sinnesleistungen zu berücksichtigen und psychologische Barrieren durch Licht- und Farbgestaltung zu vermeiden.

### Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen

Die Tiefgaragen wurden über eine Einbahnstraße mit getrennter Ein- und Ausfahrt und direktem Aufzugsaustritt in die Hauszeilen orientierungsfreundlich erschlossen. Das Farbleitsystem für die Treppenhäuser, Beschilderung und Eingänge setzt sich bis in die natürlich belüfteten Tiefgaragen fort. Neben den unterschiedlichen Farben erleichtern große, zum Boden kontrastierende Stellplatznummern und eine gleichmäßige, ausreichende Beleuchtung die Orientierung.





### **Lünen – Wohnen am Schützenhof**

Die Nutzung der Tiefgarage wird durch sehr flach geneigte Zufahrten mitten in den Wohnhöfen und eine Mindestbreite von 2,65 m für alle Stellplätze erleichtert. Zusätzlich stehen einige barrierefreie Plätze mit einer Breite von 3,50 m in Aufzugsnähe zur Verfügung. Der Verzicht auf Unterzüge ermöglicht eine schattenfreie Beleuchtung, farbige Wandmarkierungen tragen zur besseren Orientierung bei. Alle Bereiche können eingesehen werden, Glasausschnitte in allen Türen schaffen Transparenz zwischen Garage und Erschließungsbereichen.

### **Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch**

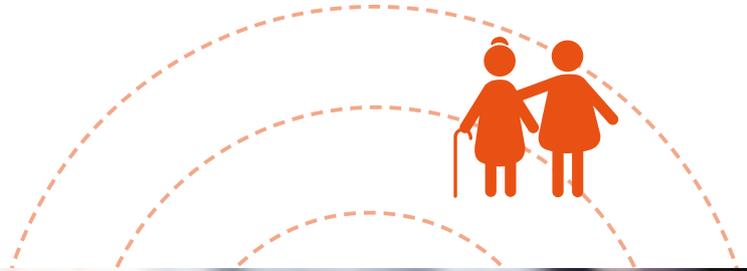
Die Tiefgarage liegt aufgrund der topografischen Situation im Eingangsgeschoss und ist rückseitig in den Hang geschoben. Dicht stehende Betonpfeiler bilden eine licht- und luftdurchlässige offene Fassade. Durchblick und Sichtkontakt zum Vorplatz der Bebauung reduzieren Ängste und vermitteln Sicherheit.

- In vielen Projekten zeigt sich, dass die Tiefgaragenplätze nicht in der angebotenen Anzahl von älteren Menschen benötigt werden. Einige scheuen die Nutzung einer Tiefgarage aus Angst und Unsicherheit und bevorzugen oberirdische Stellplätze, andere verzichten im höheren Alter ganz auf die PKW-Nutzung. Es empfiehlt sich daher, den Stellplatzschlüssel frühzeitig mit dem Bauamt abzustimmen.
- Die Nutzung von E-Bikes und Pedelecs nimmt besonders in der älteren Bevölkerung zu. Dafür werden seitens der Wohnungsunternehmen immer häufiger ebenerdige Fahrradgaragen mit Stromanschluss auf den Grundstücken errichtet, die jederzeit abschließbar sind und teils gesondert angemietet werden können.
- Für ambulantes Pflegepersonal haben sich einige leicht zugängliche und gekennzeichnete Stellplätze in der Nähe der Einsatzbereiche bewährt. Für den Hol- und Bringdienst der Tagespflegeeinrichtungen sind Abstell- und Wendepunkte für Kleinbusse in Eingangsnähe erforderlich.
- Durch barrierefrei und generationengerecht geplante Tiefgaragen können die Außenanlagen weitgehend vom ruhenden und fahrenden Verkehr freigehalten werden.

## Sinnesgärten und Außenanlagen

Die Qualität und Größe der Freiflächen spielen eine wichtige Rolle für den Naherholungswert der unmittelbaren Wohnumgebung.

- Eine Reduzierung der baulichen Dichte und Flächenversiegelung führt in der Regel zu einer höheren Qualität der Außenanlagen und Grünflächen. Dies wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld und das Klima zwischen den Gebäuden aus.
- Barrierefreie ausgedehnte Wegenetze mit Sitzgelegenheiten und Spielplätzen für alle Generationen bieten einen hohen Freizeitwert der Außenanlagen.
- Fitnessgeräte für Senioren werden genutzt, sofern sie selbsterklärend und nicht nur für ältere Menschen geeignet sind.
- Sinnesgärten sind besonders für Menschen mit Demenz ein wertvolles Angebot, sich geschützt, aber frei mitten im Quartier aufhalten und die Natur mit allen Sinnen wahrnehmen zu können.
- Hochbeete, Sitzbänke, kontrastreiche Materialien und Farben sorgen für eine sichere Nutzung auch im Alter. Vertraute Pflanzen und Gerüche regen zu gärtnerischen Aktivitäten an.



05

Service





# Service

## Weiterführende Informationen / Beratungsangebote / Förderung

### **Bundesfachstelle Barrierefreiheit**

[www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de](http://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de)

### **Ergänzende Unabhängige Teilhabeberatung (EUTB)**

[www.teilhabeberatung.de](http://www.teilhabeberatung.de)

### **Agentur Barrierefrei Nordrhein-Westfalen**

[www.ab-nrw.de](http://www.ab-nrw.de)

### **KfW-Programm Altersgerecht umbauen**

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

### **Kuratorium betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V.**

[www.kuratorium-betreutes-wohnen.de](http://www.kuratorium-betreutes-wohnen.de)

### **Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)**

[www.kda.de](http://www.kda.de)

### **NRW.BANK**

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

### **Regionalbüros Alter, Pflege und Demenz in Nordrhein-Westfalen**

[www.alter-pflege-demenz-nrw.de](http://www.alter-pflege-demenz-nrw.de)

### **Wohnberatung Nordrhein-Westfalen**

[www.wohnberatungsstellen.de](http://www.wohnberatungsstellen.de)

### **WohnBund-Beratung Nordrhein-Westfalen GmbH**

[www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de)

## Projektkontakte / Foto- und Abbildungsnachweis

Seite	<b>Projekt</b> Fotograf / Fotografin / Architekturbüro
Titel	<b>Hückelhoven-Ratheim – Generationen Campus</b> Frauke Schuhmann, Fotomontage: wesentlich
3	<b>Vorwort</b> MHKBG F. Berger
6/7, 8	<b>Köln-Porz – Wohnquartier Klanggarten</b> Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen
10	<b>Köln-Porz – Wohnquartier Klanggarten</b> Veit Landwehr (links), Peter Hinschläger, Aachen (rechts)
11	<b>Haltern – LiNa   Leben in Nachbarschaft</b> Gudrun Kaiser, Aachen
12	<b>Grafik Wohnformen</b> WiA   Wohnqualität im Alter, Aachen
22/23, 24	<b>Köln-Porz – Wohnquartier Klanggarten</b> Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen
27	<b>Lünen – Wohnen am Schützenplatz</b> Architekten Weiss + Wessel, Lünen

- 28, 29 **Duisburg – Modernisierung Kaufstraße**  
GEBAG / expofair.de/gerber
- 32 **Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch**  
post welters + partner mbB, Dortmund
- 34 **Köln-Porz - Wohnquartier Klanggarten**  
Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen
- 36/37 **Lünen – Wohnen am Schützenplatz**  
Matthias Enste, Lünen, Fotomontage: wesentlich
- 42 **Aachen – neues Wohnen im Ostviertel – [www.gewoge-aachen.de](http://www.gewoge-aachen.de)**  
42 Peter Hinschläger, Aachen  
44 Gudrun Kaiser, Aachen (oben), HWR RAMSFJELL, Dortmund (unten)  
45 HWR RAMSFJELL, Dortmund  
46 Peter Hinschläger, Aachen (oben), pbs architekten Planungsgesellschaft mbH Aachen (unten)  
47 Peter Hinschläger, Aachen
- 48 **Brühl – Andreaskirchplatz – [www.antoniter.de](http://www.antoniter.de)**  
48 Constantin Meyer, Köln  
50 3pass Architekten und Stadtplaner, Köln  
51 Constantin Meyer, Köln (oben), 3pass Architekten und Stadtplaner, Köln (unten)  
52 Constantin Meyer, Köln (oben, unten links), Gudrun Kaiser, Aachen (unten rechts)  
53 3pass Architekten und Stadtplaner, Köln
- 54 **Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen**  
54, 56, 57 oben Max Hampel, Düsseldorf  
57 unten, 58 oben rheinschiene architekten, Düsseldorf  
58 unten Bildau Grundriss - Illustrationen  
59 Max Hampel, Düsseldorf
- 60 **Gelsenkirchen – Leben in Rotthausen – [www.apd.de](http://www.apd.de)**  
60, 62, 63 unten Uwe Jesiorkowski, APD  
63 oben Dienberg Architekten GmbH, Gelsenkirchen  
64 Gudrun Kaiser, Aachen  
65 Uwe Jesiorkowski, APD
- 66 **Haltern – LiNa| Leben in Nachbarschaft – [www.lina-haltern.de](http://www.lina-haltern.de)**  
66, 68, 69, 70 SCHMIDTplanung Architekturbüro, Dorsten  
71 EnergieAgentur.NRW
- 72 **Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch – [www.hgwg-herdecke.de](http://www.hgwg-herdecke.de)**  
72, 74, 75 oben Cornelia Suhan, Dortmund  
75 unten, 76 post welters + partner mbB, Dortmund  
77 unten Gudrun Kaiser, Aachen
- 78 **Köln Porz – Wohnquartier Klanggarten – [www.wsg-wohnen.de](http://www.wsg-wohnen.de)**  
78 Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen  
80, 81 unten WSG, Düsseldorf  
81 oben +grün Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf  
82 Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen  
83 WSG, Düsseldorf

- 84 **Lindlar – Auf dem Korb – [www.antoniter.de](http://www.antoniter.de)**  
 84 Dirk Harms, Lindlar  
 86 Architekturbüro Harms und Partner, Lindlar  
 87 oben Heleen Berkemeyer, Düsseldorf  
 87 unten Daniela Fuchs, Lindlar  
 88 / 89 Architekturbüro Harms und Partner, Lindlar, Bearbeitung Gudrun Kaiser
- 90 **Lünen – Wohnen am Schützenhof – [www.wbg-luenen.de](http://www.wbg-luenen.de)**  
 90 Gudrun Kaiser, Aachen  
 93 Thomas Haubrich, WBG Lünen (oben), WBG Lünen, Bearbeitung Gudrun Kaiser (unten)  
 94, 95 oben Architekten Weiss + Wessel, Lünen  
 95 unten Gudrun Kaiser, Aachen
- 96 **Steinfurt Borghorst – Böddings Hof – [www.holzundsoehne.de](http://www.holzundsoehne.de)**  
 96, 98 Jürgen Blömker, Kreis Steinfurt  
 99 Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
 100 Architekturbüro Ehling, Ochtrup  
 101 Gudrun Kaiser, Aachen
- 102/103, 104 **Lünen – Wohnen am Schützenhof**  
 Matthias Enste, Lünen
- 107 **Aachen – neues Wohnen im Ostviertel**  
 pbs architekten Planungsgesellschaft mbH (oben)
- 107 **Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch**  
 post welters + partner mbB, Dortmund (unten)
- 108 **Aachen – neues Wohnen im Ostviertel**  
 Veit Landwehr
- 111 **Grafik Wohngemeinschaften**  
 DAK Pflegereport 2017, Bearbeitung: wesentlich
- 112 **Köln Porz – Wohnquartier Klanggarten**  
 Veit Landwehr (oben), Charmewedd photography Kurbanov/Muchnik, Essen (unten)
- 113 **Düsseldorf-Gerresheim – Die Zeilen**  
 rheinschiene architekten, Düsseldorf (oben), Max Hampel, Düsseldorf (unten)
- 114 **Herdecke – Wohnquartier Alter Steinbruch**  
 Gudrun Kaiser, Aachen
- 115, 116/117 **Gelsenkirchen – Leben in Rotthausen**  
 Uwe Jesiorkowski, APD
- 124 **Gebäude MHKBG**  
 Land NRW M. Brausen

# Impressum

## Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Referat „Reden, Publikationen“  
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
info@mhkgb.nrw.de  
www.mhkgb.nrw

## Bearbeitung

WiA | Wohnqualität im Alter  
Alfonsstraße 42, 52070 Aachen  
0241 475 869 66  
www.gudrun-kaiser-wia.de

## Kontakt

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Referat „Experimenteller Wohnungsbau“  
RD'in Stefanie Thörner  
stefanie.thoerner@mhkgb.nrw.de  
0211 8618 5531

## Layout

wesentlich. visuelle kommunikation  
Bachstraße 68, 52066 Aachen  
0241 565 291 7-0  
www.wesentlich.com

## Lektorat

Shaheen: Text · Redaktion · Lektorat  
Amir Shaheen  
Im Salzgrund 72, 50999 Köln  
02236 37 95 75  
www.shaheentext.de

## Druck

jva druck+medien, Geldern

© 2020 MHKGB W-227

Die Publikation steht zum Download bereit unter:  
[www.mhkgb.nrw/broschueren](http://www.mhkgb.nrw/broschueren)

Die Druckfassung kann online oder telefonisch bestellt werden:  
[www.mhkgb.nrw/broschueren](http://www.mhkgb.nrw/broschueren)  
0211 837-1001 Nordrhein-Westfalen direkt

Bitte die Veröffentlichungsnummer W-227 angeben

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

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.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder 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.



Ministerium für Heimat, Kommunales  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 8618-50  
Telefax 0211 8618-54444

info@mhkgb.nrw.de  
**www.mhkgb.nrw**

-  MHKGBG\_NRW
-  MHKGBG.NRW
-  mhkgb\_nrw
-  MHKGBG\_NRW

