

Tel. Nr. 361- 4028 (Herr Czekaj)
Tel.: 0421/361-4136

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (L)**

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)
am 14.04.2016**

Wohnen im Alter

Sachdarstellung

Frau Dr. Schäfer und die Fraktion Bündnis 90 / die Grünen haben um einen Bericht zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ gebeten. Insbesondere soll die Frage nach Beratungsstellen für den Mietwohnbereich beantwortet werden.

1. Städtische Einrichtungen oder Einrichtungen mit städtischer Beteiligung, die eine Beratung für gemeinschaftliches Wohnen anbieten

Die beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr seit dem 01.08.2013 eingerichtete Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen berät generationenübergreifend sowohl Baugemeinschaften als auch Mietgemeinschaften.

- Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen: Thomas Czekaj, Telefon 0421/ 361-4028, Mail: Thomas.Czekaj@Bau.Bremen.de, Internet: www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften. (vgl. Älter werden in Bremen 2015/16, Wegweiser der Freien Hansestadt Bremen für ältere Menschen, Seite 81).

Darüber hinaus bieten die Wohnungsbauunternehmen GEWOBA und BREBAU eigene Serviceberatungen für ältere Mieter an. So hat z.B. die GEWOBA gemeinsam mit dem Pflegedienst Advertus "den Umbau von vier Wohnungen zu einer Pflegewohngemeinschaft geplant und umgesetzt." (vgl. Älter werden in Bremen 2015/16, Wegweiser der Freien Hansestadt Bremen für ältere Menschen, Seite 79).

Die Mieter-Serviceberatungen:

- Kontakt GEWOBA, Telefon 0421/ 3672-170 oder <http://www.gewoba.de/servicefueraeltere>
Kontakt BREBAU: Telefon 0421/ 349 62-0 oder www.brebau.de

2. Städtische Einrichtungen oder Einrichtungen mit städtischer Beteiligung, die den Bau von Mietwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen anbieten

- Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften entwickelt derzeit ein Vergabeverfahren zur Vergabe von Grundstücken für Mietgemeinschaften, die mit einem Investor ko-

operieren. Somit können sich zukünftig auch selbstorganisierte Mietgemeinschaften auf von der Stadtgemeinde Bremen ausschließlich für Gruppen des Gemeinschaftlichen Wohnens ausgeschriebene Grundstücke bewerben. Dieses Vergabeverfahren findet bei den Grundstücksausschreibungen am Dedesdorfer Platz (Ortsteil Walle) Ende diesen / Anfang nächsten Jahres eine erste Anwendung.

- Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften/ Gemeinschaftliches Wohnen (SUBV) kooperiert mit der GEWOBA und dem Martinsclub e.V. bei Projekten des mietgemeinschaftlichen Wohnens. In der Karl-Lerbs-Straße (Bremen Neustadt) befindet sich ein erstes Gebäude für eine selbstorganisierte Mietgemeinschaft in der Ausschreibung. Alle Wohnungen werden über die Wohnraumförderung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gefördert. Zwei der zur Verfügung stehenden acht Wohnungen werden vom Martinsclub e.V. zur Integration von gehandicapten Menschen belegt. Dieses Projekt unterstützt folglich mietgemeinschaftliches und inklusives Wohnen in Bremen. Hierbei werden alle Altersgruppen angesprochen.

3. Position der Seniorenvertretung der Freien Hansestadt Bremen zu diesem Themenkomplex

Die Seniorenvertretung unterstützt gemeinschaftliches Wohnen im Alter zur Miete und sieht diesen Themenkomplex als eine große zukünftige Herausforderung für die Stadt Bremen. Beratungsleistungen können derzeit allerdings nur im Umfang der bestehenden oder in Umsetzung befindlichen baulichen Angebote geleistet werden (siehe bezügl. dieser Angebote auch Punkt 7.). Diese Leistungen werden nach Auskunft der Seniorenvertretung von der beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr angesiedelten Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen abgedeckt, die altersunabhängig bzw. generationenübergreifend bezüglich dieses Themenkomplexes berät. Trotz geringer aber durchaus bestehender Angebote sieht die Seniorenvertretung eines der größten Probleme für ältere Menschen in der eigenverantwortlichen Organisation und Gründung einer Gruppe für gemeinschaftliches Wohnen. Dies kann nach Ansicht der Seniorenvertretung von der im Bauressort angesiedelten Koordinierungsstelle, deren Schwerpunkt es ist, Angebote in Form von Grundstücken und Gebäuden für das gemeinschaftliche Wohnen zu identifizieren und bereitzustellen, nicht geleistet werden. Da die Seniorenvertretung selbst keine Wohnberatung für ältere Menschen in Bremen anbietet, empfiehlt sie die unter Punkt 5 dargestellten Angebote der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften wahrzunehmen.

4. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter zur Miete in anderen Großstädten und umgebenden Ländern

Für das Angebotssegment des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter mit der Spezifizierung des mietgemeinschaftlichen Wohnens ist es derzeit nicht möglich, verlässliche Daten auf Länderebene zu erhalten. So verzeichnet auch der "Wohnatlas" des Kuratoriums der deutschen Altershilfe (in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung) in der überwiegenden Zahl Wohnberatungsstellen, die im Falle eigener oder gemieteter Wohnungen Beratungen zur Barrierefreiheit, gesetzlichen Rahmenbedingungen und diesbezüglichen Fördermöglichkeiten durchführen. Weitere Beratungsstellen beraten allgemein zum Themenfeld altersgerechten Wohnens. Beratungsstellen jedoch, mit dem Ziel zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter mit der Spezifizierung des mietgemeinschaftlichen Wohnens zu beraten, werden selbst im "Wohnatlas" nicht aufgeführt (vgl. "Wohnatlas – Rahmenbedingungen

der Bundesländer beim Wohnen im Alter". Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung 2014).

Im Folgenden werden die dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bekannten beratenden und unterstützenden Angebote auf Länderebene skizziert:

- Kommunal: Nach Informationen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr gibt es bundesweit keine kommunalen Beratungsstellen speziell für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete im Alter. Nur wenige Städte / Länder unterhalten überhaupt eine eigene Beratungs- und/oder Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen. Als weiteres Beispiel neben dem Bundesland Bremen wären hier die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften oder die Fachabteilung Projektentwicklung der Stadt Tübingen zu nennen.
- Seniorenbüros: Diese agieren überwiegend unabhängig von den Kommunen. Sie bieten Beratungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten an. Bundesweit sind keine Fälle bekannt, in denen speziell für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete im Alter beraten wird.
- Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Der Verein Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. berät in 22 verschiedenen Regionalstellen zum Themenkomplex gemeinschaftliches Wohnen. Wie es bei der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen beim SUBV der Fall ist, berät auch das Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. alle Altersgruppen gleichermaßen allgemein und projektbezogen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen. Das Forum gemeinschaftliches Wohnen empfiehlt darüber hinaus die Nutzung des Online Wohnprojekte Portals. Hier können gemeinschaftliche Wohnprojektangebote für die eigene Stadt abgerufen oder eigene Suchangebote eingestellt werden. Sie erreichen das Wohnprojekte Portal unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche.html>
- "Älter werden in Bremen": Darüber hinaus bietet der aktuelle Wegweiser "Älter werden in Bremen", der von der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Seniorenvertretung in der Stadtgemeinde Bremen herausgegeben wird, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger einen umfassenden Überblick über die ehrenamtlichen und professionellen Angebote und Dienstleistungen in dieser Stadt. Die Broschüre liegt kostenlos an über 300 Stellen in der Stadt aus. Sie können den Wegweiser hier online herunterladen: [Älter werden in Bremen 2015/2016 \(pdf, 5.7 MB\)](#)

5. Angebote der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen

Vorbemerkung

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sind in der Regel Mehrgenerationenprojekte. Ihnen ist gemeinsam, dass die Gruppen sich aufgrund von Eigeninitiativen gebildet haben. Da der erste Schritt zur Gruppenbildung nicht leicht zu bewältigen ist, unterstützt die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen eine Gruppenbildung oder Vervollständigung von Gruppen durch verschiedene Angebote. Im Folgenden empfiehlt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr älteren Menschen, die sich für den Themenkomplex gemeinschaftliches Wohnen im Alter zur Miete interessieren, die Angebote der Koordinierungsstelle aktiv in Anspruch zu nehmen.

Die Angebote stellen sich wie folgt dar:

- Interessent_innen haben die Möglichkeit, sich von der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen nach Terminabsprache beraten zu lassen. Termine können mit der Beratungsstelle, Tel. 361-4028 abgestimmt werden. Weitere Kontaktdaten und Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme erhalten Sie unter www.bau.bremen.de/info/Baugemeinschaften
- Interessent_innen haben die Möglichkeit, sich das Interessent_innenformular [hier herunterzuladen](#) und unterschrieben an die Koordinierungs- und Beratungsstelle zurückzusenden. Dieses wird dann in einem öffentlichen Ordner im Service-Center Bau, Contrescarpe 72, 28195 Bremen eingestellt und kann von allen Interessierten vor Ort eingesehen werden. Somit besteht die Möglichkeit, Kontakt mit anderen interessierten Menschen aufzunehmen und sich so einer bestehenden Gruppe anzuschließen oder neue Gruppen zu bilden.
- Darüber hinaus bietet die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen einen digitalen Rundbrief, in dem über neueste Entwicklungen, Grundstücksangebote, Veranstaltungen, Kontaktbörsen u. ä. zum Thema gemeinschaftliches Wohnen berichtet wird. Dieser kann unter der E-Mail-Adresse baugemeinschaften@bau.bremen.de bestellt werden.
- Interessent_innen haben ebenfalls die Möglichkeit, im Rahmen einer **digitalen Kontaktbörse** Anzeigen auf Bremen Online (Schwarzes Brett) in einer eigens dafür eingerichteten Rubrik einzustellen. Auf diese Weise können Sie Suchanfragen einstellen oder auf dort bereits eingestellte Suchanfragen reagieren. [Die digitale Kontaktbörse erreichen Sie unter diesem Link.](#)
- In unregelmäßigen Abständen veranstaltet die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit dem Martinsclub e.V. eine „**Kontaktbörse**“. Interessent_innen des gemeinschaftlichen Wohnens haben so die Möglichkeit, einander vor Ort kennenzulernen und direkt Kontakt aufzunehmen. Die Termine für die Kontaktbörse werden über unseren [Newsletter für Miet- und Baugemeinschaften](#) bekanntgegeben.

6. Zusatzinformation: Wohnen im Alter – beispielhafte Projekte in der Planung, in der Umsetzung und im Bestand

Aufgrund der demografischen Entwicklung fragen zunehmend ältere und gehandicapte Menschen Wohnraum nach. Diese Bevölkerungsgruppe hat Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt der Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Aus diesem Grund ist es eine Fördervoraussetzung, dass alle neu gebauten geförderten Wohnungen frei von Barrieren sind.

Für die Zielgruppe der älteren Menschen ist festzustellen, dass sie i.d.R. in Haushalten mit einer oder zwei Personen leben. Aus diesem Grund sind kleine Wohnungen mit zwei Zimmern ein wesentlicher Förderschwerpunkt. Projekte, die sich an diese Zielgruppe richten, werden bevorzugt gefördert.

Im Interesse ausgewogener Sozialstrukturen strebt das Bauressort eine generationsübergreifende Mischung der Bevölkerung an. Es wird bei der Planung von geförderten Projekten daher darauf geachtet, dass es in dem betreffenden Quartier sowohl Wohnungen für ältere Menschen als auch für junge Menschen und Familien gibt. Der Senator für Umwelt,

Bau und Verkehr wirkt im Rahmen der Planung von geförderten Wohnprojekten darauf hin, dass die Belange der älteren Menschen angemessen berücksichtigt werden.

Als Beispiele, in denen das Wohnen im Alter zukünftig eine Rolle spielen wird oder bei der Umsetzung von Projekten bereits berücksichtigt wurde, sind folgende Projekte zu nennen:

Projekte in der Planung

Schwachhauser Heerstraße 235 (OT Mitte)

Vorbereitung der Ausschreibung für ein - zwei Baugemeinschaftsgrundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (ca. 20 Wohneinheiten). Eine Bewerbung von Mehrgenerationenprojekten wird ausdrücklich begrüßt.

Dedesdorfer Platz (OT Walle)

Vorbereitung der Ausschreibung für mehrere Bau- und Mietgemeinschaftsgrundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (ca. 60 Wohneinheiten). Eine Bewerbung von Mehrgenerationenprojekten wird ausdrücklich begrüßt.

Neues Hulsberg-Viertel (OT Mitte)

Vorbereitung der Ausschreibung für 1-2 Bau- und Mietgemeinschaftsgrundstücke an der Friedrich-Karl-Straße zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (ca. 30 Wohneinheiten). Weitere Bau- und Mietgemeinschaftsgrundstücke sind für dieses Gebiet geplant. Eine Bewerbung von Mehrgenerationenprojekten wird ausdrücklich begrüßt.

Projekte in der Umsetzung

Bremer Punkt

Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften/ Gemeinschaftliches Wohnen (SUBV) kooperiert mit der GEWOBA und dem Martinsclub e.V. bei Projekten des mietgemeinschaftlichen Wohnens. In der Karl-Lerbs-Straße (Bremen Neustadt) befindet sich ein erstes Gebäude für eine selbstorganisierte Mietgemeinschaft in der Ausschreibung. Alle Wohnungen werden über die Wohnraumförderung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr gefördert. Zwei der zur Verfügung stehenden acht Wohnungen werden vom Martinsclub e.V. zur Integration von gehandicapten Menschen belegt. Dieses Projekt unterstützt folglich mietgemeinschaftliches und inklusives Wohnen in Bremen. Hierbei werden alle Altersgruppen angesprochen.

Projekte im Bestand

Bunte Berse, Wohnprojekt Komsu

Das Wohnprojekt Komsu ist Teil des städtebaulichen Konzepts „Bunte Berse“ für ein 5.000 m² großes Grundstück in Gröpelingen (Gröpelinger Heerstraße, Bersestraße). Es beinhaltet den Bau von drei eigenständigen Wohnanlagen sowie Vereinbarungen zur Nutzung des Gesamtareals.

Eine der Wohnanlagen wurde von einem privaten Investor errichtet und gemeinsam mit dem Verein Komsu als Wohngruppe geplant. Es entstanden dort insgesamt 20 neue Wohnungen, davon 11 Sozialwohnungen, die im Frühjahr 2015 bezogen wurden. Der Verein, der auch die Vermietung der neuen Wohnungen organisiert, besteht aus Menschen verschiedener Altersgruppen mit Migrationshintergrund und deutschstämmigen Mitgliedern, die sich im Alltag gegenseitig unterstützen.

Eine weitere Wohnanlage mit 25 (davon 22 Sozialwohnungen) neuen Wohnungen wurde errichtet, und im Jahr 2015 bezogen. Dort werden im Erdgeschoss eine Zahnarztpraxis, eine allgemein-medizinische Praxis und die Büroräume der „Initiative für soziale Rehabilitation“ angesiedelt werden. Auf dem dritten Teil der Bunten Berse ist ein Projekt der Lebenshilfe e.V. geplant.

Durch diese Nutzungsmischung ist gerade im Interesse der älteren Menschen eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt, so dass sie lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können.

Cambrai-Dreieck

Das Cambrai-Dreieck in Huckelriede ist eine Wohnbaufläche, die sich in drei größere Bauabschnitte aufteilt.

In einem Bauabschnitt wird das generationsübergreifende und sozial gemischte Wohnprojekt „Mosaik“ entstehen, in dem behinderte und nichtbehinderte Menschen verschiedener Altersgruppen gemeinsam leben wollen. Von den 22 neuen Wohnungen, die im Jahr 2015 insgesamt errichtet werden sollen, werden 11 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert.

In einem weiteren Bauabschnitt errichtet die GEWOBA in Zusammenarbeit mit dem Martinsclub insgesamt 47 neue Wohnungen, von denen 41 gefördert werden. Im Erdgeschoss gibt es Quartierseinrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte, deren Bau durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt wird. In einem dritten Bauabschnitt wird die „Deutsche Reihenhaus“ preiswerte Einfamilien-Reihenhäuser errichten.

Auch hier wird durch die gemeinschaftliche Planung des Wohnprojekts Mosaik sowie durch die Nutzungsmischung erreicht, dass ältere Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben können.

Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane), Bremer Punkt

Das Projekt „Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane)“ der GEWOBA verteilt sich in einem Bestandsquartier auf fünf Standorte mit jeweils einem Gebäudepaar. Jedes Gebäudepaar wird mit verschiedenen Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse realisiert. Insgesamt werden in diesem Projekt 82 geförderte und barrierefreie Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie Appartements für gemeinschaftliches Zusammenleben realisiert.

Das erste von fünf Objekten wurde im August 2014 am Standort Kötnerweide/Ecke Buddeskamp mit Unterstützung durch die Soziale Wohnraumförderung begonnen. Hier werden insgesamt 14 barrierefreie Wohnungen geschaffen. Die Standorte zwei bis fünf folgen demnächst.

Bei dem Projekt „Tarzan und Jane“ verfolgt die GEWOBA gezielt die Strategie, älteren Menschen, die z.Zt. in einer nicht-barrierefreien Wohnung leben, barrierefreien Wohnraum anzubieten. Dadurch wird ihnen die Möglichkeit eröffnet, in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu bleiben. In zwei Objekten sind Wohngruppen mit vier Appartements geplant, die um einen Gemeinschaftsraum gruppiert sind.

Darüber hinaus gibt es an den Standorten nach den örtlichen Bedarfen die Möglichkeit, in den Erdgeschossen Beratungs- oder Betreuungsangebote oder Gemeinschaftseinrichtungen anzusiedeln.

Beim Bremer Punkt, wo auf Basis eines wirtschaftlichen Grundriss- und Erschließungssystems für die Fassaden Holz bzw. Holzwerkstoffe verwendet werden, verfolgt die GEWOBA eine ähnliche Strategie.

Neulandstraße/Bremerhaven

Hierbei handelt es sich um ein gelungenes Beispiel für den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen aus den 1950er Jahren. Bei solchen Wohnungen ist es oft so, dass die Wohnungen weder von den energetischen Standards her noch von den Wohnungsgrößen, dem Ausstattungsstandard oder von den Grundrissen her den heutigen und zukünftigen Ansprüchen entsprechen. Dabei ist die mangelnde Barrierefreiheit besonders hervorzuheben.

In der Neulandstraße hat die STÄWOG 60 Wohnungen umfassend altersgerecht modernisiert und einen neuen Aufzug angebaut. 22 Wohnungen wurden gefördert. Alle Wohnungen sind jetzt barrierefrei, darunter auch einige rollstuhlgerecht im Sinne der DIN. Darüber hinaus wurden neue Gemeinschaftsräume errichtet, um gemeinsame Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter in der Wohnanlage zu ermöglichen.

Das Angebot richtet sich vorrangig an ältere Menschen.

Lutherstraße/Bremerhaven

In der Lutherstraße in Bremerhaven-Lehe wurde eine Schrottimmoblie abgerissen. Der Ersatz-Neubau, den die STÄWOG errichtet hat, wurde gemeinsam mit den zukünftigen Mieterinnen und Mieter geplant, die am Ende ihres beruflichen Lebens stehen oder bereits im Ruhestand sind.

Die Mieterinnen und Mieter haben sich als gemeinschaftliches Wohnprojekt organisiert. Sie engagierten sich z.B. in Zusammenarbeit mit der örtlichen Schule ehrenamtlich im Quartier, so dass das Projekt zu Verbesserung der Sozialstrukturen in dem Quartier beiträgt.

Das Projekt wurde im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert. Im Interesse stabiler Bewohnerstrukturen wurde mit der STÄWOG eine mittelbare Belegung vereinbart.

Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.