

Tel.: 0421/361-6022 (Frau Gerken)

Tel.: 0421/361-4136 (Frau Zimmermann)

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

Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L)
am 05.02.2015

Wohnen im Alter

Sachdarstellung:

Der Abgeordnete Herr Pohlmann hat um einen Bericht zum Thema „Wohnen im Alter“ gebeten. Konkret bittet er um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1) Werden im Wohnraumförderungsprogramm zum Thema „Wohnen im Alter“ konkrete Projekte eingestellt?
- 2) Gibt es konzeptionelle Überlegungen im Bau-Ressort, mit welchen Maßnahmen in der Baupolitik auf die demographische Entwicklung reagiert werden kann (Umsetzung von Projekten zum Gemeinschaftlichen Wohnen im Alter)?

Zu Frage 1: Werden im Wohnraumförderungsprogramm zum Thema „Wohnen im Alter“ konkrete Projekte eingestellt?

Aufgrund der demografischen Entwicklung fragen zunehmend ältere und behinderte 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 der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 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 eine Rolle spielt, sind folgende Projekte zu nennen:

- **Bunte Berse, Wohnprojekt Komsu**

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

Eine der Wohnanlagen wird von einem privaten Investor errichtet und gemeinsam mit dem Verein Komsu als Wohngruppe geplant. Es entstehen dort insgesamt 20 neue Wohnungen, davon 11 Sozialwohnungen, die voraussichtlich im Februar 2015 bezogen werden. 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 wird errichtet, die im Jahr 2015 bezogen werden können. 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 gemeinschaftlichen Wohnens 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 Reihenhäuser“ 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 Erdgeschosses 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 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 erreicht hat, wurde gemeinsam mit den zukünftigen Mietern geplant, die am Ende ihres beruflichen Lebens stehen oder bereits im Ruhestand sind.

Die 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.

Zu Frage 2: Gibt es konzeptionelle Überlegungen im Bau-Ressort, mit welchen Maßnahmen in der Baupolitik auf die demographische Entwicklung reagiert werden kann (Umsetzung von Projekten zum Gemeinschaftlichen Wohnen im Alter)?

Die demografisch bedingten Veränderungen der Bevölkerungsstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik. Neben umweltrelevanten Standards wie der Energieeffizienz bestimmt vor allem die Schaffung möglichst barrierefreier Wohnungen im Neubau sowie im Wohnungsbestand – insbesondere der Altbauten – das Planungshandeln. Aufgrund dieser Zielsetzungen sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Anforderungen dahin gehend gestellt worden, dass alle Wohnungen barrierefrei sein müssen. Darüber hinaus steht eine Anpassung der Landesbauordnung bevor, die den Bau von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen erreichen soll.

Dabei ist festzustellen, dass in der städtischen Gesellschaft immer stärker ausdifferenzierte Wohnungsangebote nachgefragt werden. Es suchen zunehmend mehr Menschen sowie

Familien neue Modelle des Zusammenwohnens. Solche Projekte tragen in besonderer Art und Weise zur Wohn- und Lebensqualität der Stadtteile bei und wirken über das Haus hinaus in die einzelnen Quartiere.

Um diesen zunehmenden Interessen der Bevölkerung an gemeinschaftlichen Wohnformen auch im Alter Rechnung zu tragen, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine halbe Stelle geschaffen, die für die Beratung von Bauherren und Koordinierung von Projekten im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens sowie für die Entwicklung von Konzepten für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zuständig ist.

Der neu eingestellte Mitarbeiter organisiert Informationsveranstaltungen wie z.B. den Baugemeinschaftentag im Frühjahr 2014. Seine Erfahrungen bei der Beratung von interessierten Bürgern fließen auch bei der Ausschreibung von städtischen Grundstücken für Baugemeinschaften ein.

Darüber hinaus werden die Wünsche der Bevölkerung nach gemeinschaftlichen Wohnformen auch in den Planungen des Neuen Hulsbergviertels wie in den Pilotprojekten des Bündnisses für Wohnen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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