

# Auch im Alter selbstbestimmt wohnen

## Inhalt:

- Ausblick "Neue Wohnformen braucht das Land"
- Projektbericht der GAGFAH "Leben und Wohnen im Alter am Witthausbusch" in Mülheim
- Informationen
- Projektbeispiele
- Literaturhinweise
- Termine

## Ausblick: "Neue Wohnformen braucht das Land"

Wieder ist eine Fortführung der beiden Regionalbüros bis zum Ende des Jahres sichergestellt.

Die bisher stetig zunehmende Beratungsleistung, Kontaktvermittlung, Informations- und Vernetzungsarbeit können weiter den interessierten Personenkreisen, Institutionen und Unternehmen angeboten werden.

Die beiden Regionalbüros können somit auch im Jahre 2004 alle Fragen bezüglich "Neuer Wohnformen im Alter" beantworten und entsprechend beraten und informieren.

In diesem Jahr wollen wir insbesondere Kommunen und Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Förderungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ansprechen und ihnen entsprechende Handlungsfelder aufzeigen. Denn auch in den Wohnraumförderungsbestimmun-

gen wird verstärkt auf das Wohnen im Alter eingegangen.

Minister Dr. Michael Vepser, Wohnungsbauministerium - MSWKS erläuterte in seiner Pressemitteilung vom 03.02.2004:

*"Wir werden große Mietwohnungen neuen Typs fördern. Darin können bis zu acht ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit geringem Einkommen selbstbestimmt in Wohngemeinschaften leben. Wir denken hier beispielsweise an hochbetagte, demente Menschen, psychisch Erkrankte oder Körperbehinderte.*

*Viele ältere pflegebedürftige Menschen möchten auch dann in ihrem angestammten Quartier bleiben, wenn für sie eine Versorgung mit ambulanten Diensten allein nicht ausreicht. Für diese Fälle muss es Wohnraum von guter Qualität geben. Deshalb schaffen wir in diesem Jahr erstmals die Möglichkeit, auch Wohnraum in wohnungsnahen Pflegeinseln mit Mitteln*

*des sozialen Wohnungsbaus zu fördern. ...*

*Dabei muss die Wohnungswirtschaft auf die geänderten Ansprüche an qualitativvolles Wohnen und an ein attraktives Wohnumfeld eingehen, um die Bestände auch zukünftig gut vermieten zu können."*

Zur Unterstützung der inhaltlichen Ziele bieten wir an :

- ♦ Beratung für Wohnungsunternehmen, Investoren und Kommunen
- w Vorträge und Seminareinheiten für Wohnungsunternehmen
- w Seminare in Kooperation mit Bildungseinrichtungen
- w Exkursionen zu bestehenden Projekten
- w Weiterentwicklung unserer vorhandenen Informationsmaterialien und Datenbanken
- w Ausbau des vorhandenen Netzwerkes.

Mustafa Cetinkaya

## Ein Kooperationsprojekt zwischen Wohnungsunternehmen und Wohngruppe - ein Projektbericht der GAGFAH

### **Leben und Wohnen im Alter am Witthausbusch in Mülheim**

Am Rande des Witthausbusches, in grüner und ruhiger Lage des Mülheimer Stadtteils Holthausen, hat die GAGFAH Ende 2001 als Investor ein 3.400 qm großes Grundstück erworben. Auf diesem wurde im Dezember 2001 mit dem Bau einer innovativen Seniorenwohnanlage mit 37 Miet- und 7 Eigentumswohnungen sowie 37 Tiefgaragen-Stellplätzen begonnen. Das Projekt wurde termingerecht zum 31.12.2003 fertig gestellt. Das neue orangefarbene Gebäude hebt sich deutlich von der umgebenden Bebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände ab und unterstreicht damit seine Bedeutung.

sche Schiebetüren im barrierefreien Eingangsbereich, Hausreinigung und Schneebeseitigung durch professionelle Dienstleister sowie die Ableitung der Verbrauchserfassungsgeräte für Warm- und Kaltwasser über Funk.

Die Wohnungen haben zwischen 48 und 105 qm-Wohnfläche und sind auf die Bedürfnisse von Ein- und Zweipersonenhaushalten zugeschnitten. Die Mieten liegen bei 5,80 Euro für die zehn öffentlich geförderten Wohnungen und 9,20 Euro für die 27 frei finanzierten Wohnungen.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Mischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen bei richtigen Partnern oft von Vorteil ist. Der Käufer hat einen kompetenten

Ansprechpartner und eine Gewähr hinsichtlich der Qualitäten des Objektes. Denn der Bauträger hat den Anspruch, seinen Bestand langfristig mit seinen Qualitäten zu erhalten, was mit den Interessen des Käufers übereinstimmt. Mit der GAGFAH steht auch ein Partner bereit, der über langjährige Erfahrungen im Bereich des Seniorenwohnens verfügt. Die GAGFAH, die 1918 gegründet wurde und heute mit 83.000 eigenen Wohnungen eines der größten deutschen Wohnungsunternehmen ist, baut seit 1970 auch Seniorenwohnanlagen. Heute besitzt die GAGFAH Seniorenwohnanlagen in Essen, Hannover, Dortmund, Buxtehude, Bad Hamm, Meerbusch-Osterath und Ostfildern bei Stuttgart. Daneben hat die GAGFAH eine Vielzahl von seniorengerechten Wohnungen im Bestand. Zurzeit wird dieserauf Anpassungsbedarf überprüft.

### **Ein Wohnungsunternehmen geht neue Wege**

Das Projekt in Mülheim ist auch für die GAGFAH eine Innovation. Anfang der 60er Jahre bestand die erste Generation von Wohnformen für Senioren aus Pflegeheimen, wobei kaum zwischen Pflegebedürftigen und Aktiven ohne Betreuung unterschieden wurde. Diese Heime werden heute zum Teil mit erheblichen finanziellen Aufwendungen den neuen Anforderungen gemäß modernisiert. Demgegenüber sieht das Kuratorium für deutsche Altenhilfe - KDA - heute schon eine vierte Generation des Seniorenwohnens am Markt: das gemeinschaftlich selbstorganisierte Wohnen.

Hierfür müssen aber kompetente und engagierte Betreiber gefunden werden. Die GAGFAH hat einen solchen in Mülheim mit dem „Verein für Gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter e.V.“ gefunden und mit ihm ein Konzept für die neue Seniorenwohnanlage in Mülheim erarbeitet.

### **Kooperation mit "Gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter e.V."**

Seit dem Gründungsjahr 1996 arbeitet der Verein an Modellen zur Förderung der Altershilfe, Verhinderung der Alters- einsamkeit und zur Schaffung von Vor-



Aus: Prospekt "Leben und Wohnen im Alter am Witthausbusch" GAGFAH

Insgesamt umfasst die dreieinhalbgeschossige und L-förmige Seniorenanlage 2.800 qm Wohnfläche. Die Wohnungen sind barrierefrei. Zwei Aufzugsanlagen ermöglichen einen ungehinderten Zugang zu allen Etagen. Für weiteren Komfort stehen zum Beispiel automati-

schende Aufzugsanlagen zur Verfügung.

schende Aufzugsanlagen zur Verfügung.

aussetzungen, die es ermöglichen, auch im hohen Alter ein selbstständiges und sinnvoll gestaltetes Leben zu führen. Hierbei konzentriert sich der Verein vor allem auf die Hilfe, die im Rahmen einer Solidargemeinschaft (z.B. Wohngemeinschaft) erbracht werden kann. Nach dem Motto „Kein Mensch soll alleine und isoliert leben. Jeder Einzelne lebt in einer Gemeinschaft, die sich für das Wohl des Einzelnen mitverantwortlich fühlt“ bewirtschaftet der Verein die Gemeinschaftsräume und organisiert das Miteinander. Der Verein geht davon aus, dass so unterschiedlich die Wünsche der Menschen auch sein mögen, alle einen gemeinsamen Wunsch haben: Wenn die zweite Lebenshälfte überschritten ist, möchte jeder nach Möglichkeit selbstständig und unabhängig in seinem eigenen Zuhause leben.

Wenn ein solcher Wunsch aber Wirklichkeit werden soll, müssen rechtzeitig einige Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Dazu gehört u.a. eine eigene Wohnung und ein Haus, die auch im Alter optimale Bequemlichkeit bieten. Die Wohnung soll Selbstständigkeit ermöglichen und Gestaltungsspielraum eröffnen. Nachbarschaftliches und verständnisvolles Miteinander sollen den Alltag erleichtern, Raum für vielfältige Aktivitäten und Geselligkeit soll vorhanden sein, um Alterseinsamkeit zu verhindern.

Da keiner für sich alleine diese Voraussetzungen schaffen kann, bleibt als Alternative nur der Zusammenschluss aller, die es nicht beim Wünschen belassen wollen, sondern die sich dafür einsetzen, dass eine solche Wohnform auch Wirklichkeit wird.

Die positive Mundpropaganda für das Projekt sorgt dafür, dass reges Interesse an dem Vorhaben in der Mülheimer Bürgerschaft besteht. Anfragen kommen häufig von älteren Menschen aus der Umgebung, die zurzeit noch in ihrer

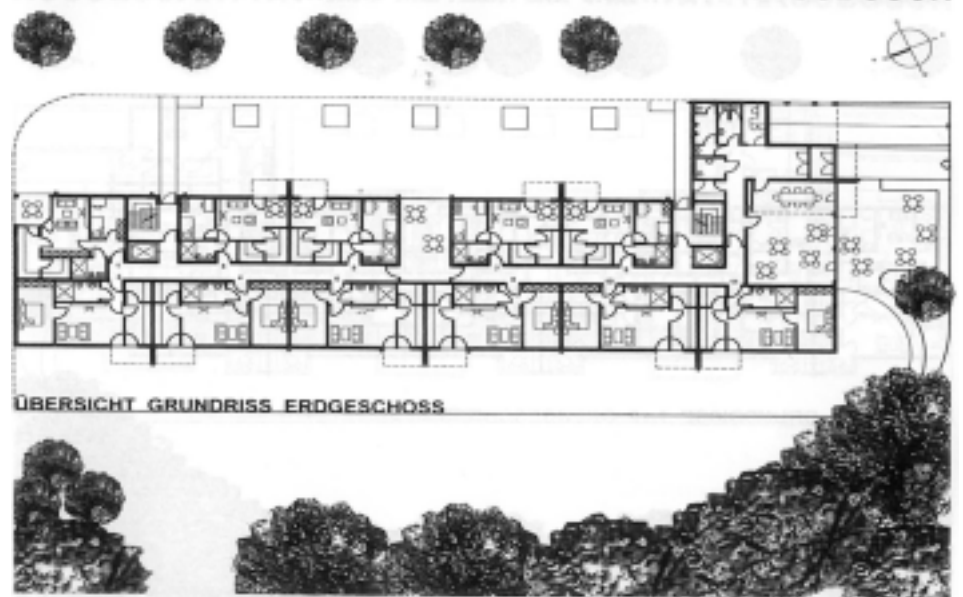
eigenen Wohnung leben, denen aber oftmals die Bewirtschaftung der eigenen Immobilie zu anstrengend geworden ist.

### **Kooperationsvereinbarungen**

Die Besonderheiten des Projektes finden auch in der für Wohneigentum so wichtigen Teilungserklärung ihren Platz. So verpflichten sich die Sondereigentümer nur an Personen zu vermieten, die sich

bens dienen die auf jeder Etage vorhandenen Aufenthaltsbereiche und die großzügigen Gemeinschaftsräume im Erd- und Untergeschoss, die der Verein erworben hat und nun betreut. Die laufenden Kosten dafür – Heizung, Strom etc. – deckt die Vereinsgebühr. Die Hausbewohner treffen sich regelmäßig um über Probleme und Verbesserungsvorschläge zu diskutieren. Dies kanalisiert Proble-

## LEBEN UND WOHNEN IM ALTER AM WITTHAUSBUSCH



Aus: Prospekt "Leben und Wohnen im Alter Am witthausbusch " GAGFAH

parallel bereit erklären, Mitglieder des Vereins zu werden. Die Sondereigentümer haben dem Verein vor einer eventuellen Neuvermietung Name und Anschrift des Mietinteressenten mitzuteilen. Der Verein kann schriftlich innerhalb 14 Tagen widersprechen und wahrt somit seinen Einfluss auf die Bewohnerstruktur. Nicht zuletzt kann der Verein auch Einfluss auf die Verwaltung der Wohnanlage nehmen. Bestimmt er doch gemäß Teilungserklärung ein Mitglied des Verwaltungsbeirates der Eigentümergemeinschaft.

Dem Ziel des gemeinschaftlichen Le-

me und erleichtert dann auch das Zusammenleben im Haus.

Das Projekt ist das zweite seiner Art in Nordrhein-Westfalen für die GAGFAH. Das Land hat dieses Vorhaben auch unterstützt. Es wurden u.a. Zuschüsse gegeben, die der Verein für die Gemeinschaftseinrichtungen verwenden konnte.

H. Cieszynski,  
GAGFAH Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Essen

## Informationen

### **Neue Wohnraumförderungsbestimmungen des Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW:**

Mit den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen vom 03.02.2004 werden

- Barrierefreies Bauen
- Gruppenwohnungen
- Pflegewohnplätze im Bestand forciert.

Auf der Tagung "Wohnen und Leben im Alter" am **13.05.2004** des MSWKS in Düsseldorf werden u.a. die neuen Förderprogramme zur Unterstützung der Wohngruppen vorgestellt

### **Angebot der Regionalstelle Westfalen: Werkstattseminare für Wohnungsunternehmen „Wohnen im Alter“**

Ein Angebot speziell für die Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen mit Themen wie:

- die Bedeutung der eigenen Wohnung und Wohnumgebung für den älteren Menschen
- die Bedeutung des Wohnen-bleiben-können im Bestand für das Unternehmen

Die Seminare werden in enger Absprache mit den Wohnungsunternehmen vorbereitet.

## Projektbeispiele

### **"Leben und Wohnen im Alter am Witthausbusch"** in Mülheim-Holthausen

Kontakt:

- GAGFAH Huysenallee 36/38 45128 Essen, Tel.: 0201/174511506
- Frau Spindeck, "Gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter e.V.", Tel.: 0208/425996

### **"Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung in Münster Mecklenbeck e.V."** Chrisoph-Bernhard-Graben 2-22, 48163 Münster

Kontakt:

- Wohn+Stadtbau GmbH, Sperlichstr. 24, 48010 Münster, Tel.: 0251/7008-01
- Frau Knob, Tel.: 0251-1366688
- Herr Götting, Tel.: 0251-7475438

### **WIR - Wohnen im (Un) Ruhestand e.V. Gemeinsam Wohnen im Alter** Juri-Gerusweg 7, 44623 Herne

Kontakt:

- Herner Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH, Kirchhofstr 5, 44623 Herne, Tel.: 02323/1909-0
- Frau Winter, "WIR - Wohnen im (Un) Ruhestand e.V." Tel.: 02323/35262

### **Vierjahreszeiten - "Abendsonne e.V."** Wilhelmstr48, 58300 Wetter a.d. Ruhr

Kontakt:

- Wohnstättengenossenschaft Wetter eG, Gartenstr. 32, 58300 Wetter
- Frau Ninnemann, Tel.: 02335/4124,
- Herr Klenke, Tel.: 02335/3283

## Literaturhinweise

Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung (Hg.): **Selbstorganisiert Wohnen in Gemeinschaft - Informationen zur Realisierung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten**, Hannover 2003

Ursula Münsterjohann: **Was bewegt Alte Menschen in der Stadt**, Kuratorium Deutsche Altershilfe - KDA - (Hg.), KDA-Reihe "Architektur und Gerontologie", Köln 2004

Katrin Hater, Ursula Komes: **Gemeinschaftlich Wohnen - 50 + Projekte für einen neuen Markt**", Aachener Stiftung Kathy Beys (Hg.), 2003

Birgitt Pohlmann-Rohr, Horst Hücking: **Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmern - Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen**, WohnBund-Beratung NRW, Bochum 1999

## Termine

**18.05.2004**

"Wohnen mit Service"

Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes NRW, im Kongresszentrum Westfalenhalle Dortmund

**02.07. 2004**

"2. Wohnprojekte-Tag NRW"

Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens/ GLS-Bank/Neues Wohnen im Alter e.V./Stiftung-Trias/WohnBund-Beratung  
im Wissenschaftspark Gelsenkirchen

Regionalbüros: **"Neue Wohnformen im Alter"** gefördert durch das Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen

Regionalbüro Rheinland  
Neues Wohnen im Alter e.V.

Erika Rodekirchen  
Margot Opoku-Böhler

Tel.: 0221/2407075  
Fax: 0221/9231887

E-mail:  
nwia.ev@t-online.de  
Internet: www.nwia.de

Regionalbüro Westfalen  
WohnBund-Beratung NRW GmbH

Mustafa Cetinkaya  
Sabine Matzke

Tel.: 0234/9044050/-51  
Fax: 0234/9044011

E-mail:  
mustafa.cetinkaya@wohnbund-beratung-nrw.de  
sabine.matzke@wohnbund-beratung-nrw.de  
Internet: www.wohnbund-beratung-nrw.de

Impressum:

Regionalbüro Westfalen

Texte: Mustafa Cetinkaya  
Sabine Matzke

Fotos: H. Cieszynski, GAGFAH  
Regionalbüro Westfalen  
Prospekt "Leben und Wohnen  
im Alter am Witthausbusch",  
GAGFAH

Gestaltung: Regionalbüro Westfalen und  
Rheinland