

# Konzept

## Gemeinschaftliches Wohnen

### Kreativ - Inklusiv - Miteinander

Für immer mehr ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, aber auch für Familien und Menschen in jeder beliebigen Lebensphase, gewinnen Wohnformen, in denen sie „selbständig, aber nicht allein“ sowie eingebunden in eine unterstützende Gemeinschaft leben können, zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung ist zudem der ständig steigende Bedarf an zusätzlichen und alternativen Wohn-, Lebens- und Versorgungsformen sichtbar geworden. In den letzten Jahren haben sich daher insbesondere sehr vielfältige Formen des gemeinschaftlichen Wohnens herausgebildet.

In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Bielefeld nun zum Ziel gesetzt, die Entwicklung innovativer, flexibler und zielgruppenübergreifender Wohn-, Lebens-, und Versorgungsformen zu fördern. Gelingen soll dies in Kooperation mit den Trägern der Wohlfahrtspflege, privaten Investor\*innen und/oder durch die Unterstützung von selbstorganisierten Projektgruppen. Grundlage für die Realisierung ist das vorliegende Konzept, welches die breiten Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen (Familien/Paare /Alleinstehende, ältere Menschen, Studierende, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Zuwanderungsgeschichte etc.) beinhaltet. Gleichzeitig soll mit einer solchen Realisierung ein Pilotprojekt entstehen, welches Bauvorhaben zur Deckung des steigenden Bedarfs an (alternativen) Wohnformen flächendeckend den Weg ebnen soll.

Das Konzept fußt auf dem Leitgedanken der sozialen Inklusion, wonach jeder Mensch in seiner Individualität von der Gesellschaft akzeptiert werden und die Möglichkeit haben soll, in vollem Umfang an ihr teilzuhaben und teilzunehmen. Diese Forderung bezieht sich explizit nicht nur auf Menschen mit Behinderungen oder ältere Menschen, sondern schließt sämtliche (Bevölkerungs-) Gruppen jeden Alters mit ein (siehe oben). Insbesondere im Zusammenhang mit der Gestaltung der eigenen Lebenswelt eint sie der Wunsch nach selbstbestimmten Wohnen – in Gemeinschaft.

Durch gezielte Beteiligungsstrukturen der zukünftigen Bewohner\*innen können Wohnprojekte möglichst vielfältig gestaltet werden, sodass ein gelingendes Zusammenleben unterschiedlichster Zielgruppen unterstützt wird. Um an dieser Stelle Flexibilität und Nachhaltigkeit zu fördern, sind die Wohneinheiten von vorneherein so ausgestaltet, dass sie bei Bedarf kurzfristig für andere Zwecke/Zielgruppen umfunktioniert werden können.

Um auch die Erweiterung der sozialen Infrastruktur im Quartier zu bewirken, ist es wünschenswert, Projekte dieser Art mit anderen sozialen Angeboten zu koppeln, z. B. mit Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen und/oder eingestreuten Wohneinheiten, einer Pflegewohngruppe und/oder Tagespflege, um das Verbleiben im eigenen Umfeld auch im Pflegefall zu gewährleisten. Die Platzierung von geförderten Wohneinheiten ist dabei ein selbstverständliches Muss.

Über die im Projekt vorhandenen Gemeinschaftsräume besteht zudem die Möglichkeit, Angebote für Menschen im Projekt und in der Nachbarschaft des Projekts zu machen, z. B. Kinderspielgruppen, Hausaufgabenbetreuung, Erzählcafés, sportliche und kulturelle Angebote etc. Das gesamte Projekt sollte sich als sorgende Gemeinschaft verstehen und dies auch ins Quartier ausstrahlen, im Idealfall die Nachbarschaft ebenfalls mit einbeziehen.

## **Rahmenbedingungen**

Als wichtige Rahmenbedingungen eines solchen Projektes sind identifiziert worden:

- Der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen in der Gruppe der über 60-jährigen Menschen nimmt kontinuierlich zu.
- Auch bei Familien und hier explizit Alleinerziehenden sind die Vorteile der gemeinsamen Lebensgestaltung längst bekannt, sodass auch diese Interessiertengruppe kontinuierlich größer wird.
- 90 % der älteren Menschen wünschen sich eine Wohnform, in der Kontakt zu jüngeren Menschen und Kindern besteht.
- Dies gilt auch für Menschen, die aufgrund von Einschränkungen (aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung) einen erhöhten Pflegebedarf haben, also evtl. bereits in Pflegewohngruppen leben oder diese Perspektive mitdenken.
- Alle Menschen wollen ihre Wohnform selbst wählen. Diese soll ihren individuellen Interessen entsprechen.
- Der Wunsch nach einer wertschätzenden Wohnform ist unabhängig vom Geldbeutel; die Mischung aus freifinanzierten (oder Eigentumswohnungen) und öffentlich geförderten Wohnungen entspricht dem breiten Bedarf.
- Gemeinschaftsräume und eine gute Quartiersstruktur tragen entscheidend zum Gelingen des nachbarschaftlichen und gemeinsamen Wohnens bei.
- Eine gute bauliche und soziale Infrastruktur fördert maßgeblich die Selbständigkeit und Gesundheit aller Bewohner\*innen. Dies gilt explizit auch für Kinder.

Während es in Bielefeld bisher hauptsächlich Projekte gab, die entweder durch Projektvereine eigenständig entwickelt und realisiert worden sind (siehe „Gemeinschaftliche Wohnprojekte Bielefeld“) oder bei denen Träger oder Investor\*innen Projekte entwickelt haben, welche danach Wohnungen an Menschen der jeweiligen Zielgruppen vermietet oder verkauft haben, soll nun der Versuch unternommen werden, beide Erfolgsrezepte in einem Konzept zu vereinen.

Das heißt es spielt keine Rolle, ob die Gruppe

- sich selbst entwickelt und mit „ihrem“ Konzept an Wohnungsbaugesellschaften/ Investor\*innen herantritt
- oder sich selber finanziert
- oder der erste Impuls einer Projektrealisierung von Investor\*innen oder Trägern ausgeht

– entscheidend für den Erfolg solcher Wohnprojekte ist die Mitbestimmung und Mitgestaltung durch die Gruppe der zukünftigen Bewohner\*innen.

So sollen bei dem Ziel – der Entwicklung von innovativen, flexiblen und zielgruppenübergreifenden Wohn-, Lebens-, und Versorgungsformen – alle relevanten Akteur\*innen von Anfang an gemeinsam an der Entwicklung und Planung der Konzeptrealisierung beteiligt sein: Vor allen Dingen zukünftige Bewohner\*innen, aber auch Akteur\*innen in den Bereichen Wohnungswirtschaft (oder private Investor\*innen), Familie (z. B. das Programm KiwiBI – Kinder willkommen in Bielefeld), Pflege und Versorgung, Eingliederungshilfe und Mitarbeiter\*innen der Kommune. Die hierdurch gewonnene erhöhte Identifikation aller Beteiligten wird sich sowohl auf den Planungs- und Realisierungsprozess als auch auf das spätere Wohnen und Leben im Projekt positiv auswirken.

Speziell im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bielefeld gilt es, Konzepte zu entwickeln und zu erproben, die in ihrer Grundkonzeption auf andere Nutzer\*innengruppen und andere Standorte/Quartiere übertragbar sind.

## **Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen**

Für das Projekt ist es erstrebenswert, dass hier Menschen aus unterschiedlichen Generationen, mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen und -formen, Berufen und kulturellen Hintergründen, Menschen mit und ohne Behinderungen zusammenkommen können. Es soll ein tragendes soziales Umfeld geschaffen werden, in dem alle Generationen sich aufgehoben fühlen, einander begegnen, voneinander lernen können und jede\*r Einzelne „seinen\*ihren Platz“ findet. Dafür ist es erforderlich, eine ausgewogene Verteilung der Zielgruppenvertreter\*innen zu realisieren, unterschiedliche Wohnraumgrößen für unterschiedliche Bedarfe zu kombinieren und Gemeinschaftsräume zu integrieren. Ebenso ist es erforderlich, auch Menschen mit geringem Einkommen oder Rente die Teilhabe im Projekt zu ermöglichen. Angestrebt wird daher eine Förderquote im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 50 %.

Die Vielfalt der gesamten zukünftigen Bewohner\*innengruppe wird gemeinsam mit den Nutzer\*innen erarbeitet. Des Weiteren werden diese in den gesamten Planungsprozess – Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, Art und Größe der Gemeinschaftsräume, soziale Infrastruktur, Gestaltung der Außenanlagen – eingebunden. Der Beteiligungsprozess soll möglichst durch Moderator\*innen und fachliche Berater\*innen unterstützt werden.

# Basiskonzept für ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt

## Standort und Quartier

Gesucht wird ein Grundstück von einer Größe ab ca. 2.000 qm, welches gut an eine kleinräumige Nahversorgung angebunden ist.

Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Bankgeschäfte, Geldautomaten, Kita und Grundschule sind für die unterschiedlichen Zielgruppen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, die nach Möglichkeit fußläufig zu erreichen sein sollten. Hierbei gilt es zu beachten, dass Wege natürlich auch für Rollatoren, Rollstühle, Kinderwagen etc. geeignet sein müssen (Barrierefreiheit für unterschiedliche Zielgruppen und Bedarfe).

- Idealerweise bietet das Quartier für alle Bewohner\*innen gute Möglichkeiten der Teilhabe.
- Grünflächen und (Mehrgenerationen-) Spielplätze sind in der Nähe.
- Ausreichende Beleuchtung und das Nichtvorhandensein von Angsträumen sind selbstverständlich.
- (Kostenfreie/-günstige) Begegnung für und zwischen den Generationen sollte sowohl drinnen als auch im Freien stattfinden können.
- Das nähere Umfeld hält Angebote aus dem Bereich Bildung, Kreatives, Sport, Kultur vor.
- Gleichzeitig bieten die eigenen Gemeinschaftsräume die Möglichkeit, im nachbarschaftlichem Miteinander Angebote zu machen. Diese Angebote können ins Quartier ausstrahlen und die Gemeinschaft der gesamten Nachbarschaft fördern.
- Die Inklusion von Menschen in all ihrer Unterschiedlichkeit, nicht nur von Menschen mit Behinderungen, sollten im Projekt und im Quartier mitgedacht sein.

## Mobilität

- Der Standort sollte eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufweisen, vorzugsweise Stadtbahnanschluss mit Hochbahnsteig.
- Auch für eine Busanbindung gilt als Voraussetzung eine 100% Barrierefreiheit.
- Radfahren wird durch eine gute Anbindung an ein sicheres Radfahrnetz gefördert.
- Ein Mobilitätsangebot zur Reduzierung des Individualverkehrs durch die Bereitstellung verschiedener Angebote wie Carsharing-Fahrzeuge, Leih-/Lastenräder, E-Scooter, Elektrosäulen, Ladestationen für E-Bikes, etc. wird mitgedacht.
- Ebenerdige Abstellmöglichkeiten für Kleinfahrzeuge sind vorhanden.

## Finanzierbarkeit und Grundstück

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können sehr unterschiedlich finanziert sein. Es gibt in Bielefeld verschiedene Beispiele für Gemeinschaftliche Wohnprojekte, in denen frei finanzierte Wohnungen mit öffentlich geförderten Wohnungen gemischt wurden. Auch genossenschaftliche Modelle oder Eigentümergemeinschaften, die ebenfalls gefördert werden können, sind möglich.

Grundstücke für Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen zukünftig im Rahmen der Baulandstrategie unter Ziffer III nach Konzeptvergabekriterien vergeben werden. Diese Handlungsempfehlung dient hierbei als Hilfe.

Auf der Homepage der Stadt Bielefeld finden sich Informationen

- zur Baulandstrategie (<https://www.bielefeld.de/node/7404>)
- und zur Wohnungsbauförderung (<https://www.bielefeld.de/node/6076>).

## Bauliche Anforderungen

**Ausgehend von einer 3-4 geschossigen Bauweise auf einem angemessen großen Grundstück ab einer Fläche von ca. 2.000 qm, das die Förderkriterien erfüllt, ergibt sich bei unten aufgeführtem Wohnungsgemenge eine ungefähre Wohnfläche von ca. 2.400 qm. Das gesamte Objekt soll in einem architektonisch ansprechenden und abwechslungsreichen Stil errichtet werden.**

### Anforderungen an das Beispiel-Projekt

- Aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen und damit einhergehenden Vielfalt an Bedarfen und Bedürfnissen ist eine Kombination unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen (Anzahl der Zimmer, Finanzierung: Frei finanziert, sozial gefördert, Eigentum)
  - Ca. 10 Wohnungen für 1 Person, Größen zwischen 40 und 52 qm
  - Ca. 8 Wohnungen für 2 Personen, Größen zwischen 60 und 65 qm, ggfs. 2 Wohnungen à 70 qm
  - Unter dem Stichwort des Mehrgenerationenwohnens/Wohnen für Familien/Jüngerer Wohnen: ca. 12 -14 Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 110 qm
  - 50 % dieser Wohnungen sind für die Nutzung durch Rollstuhlfahrer\*innen geeignet. (Erstrebenswert ist es, dass in allen Wohnungen Menschen mit Rollstuhlbedarf leben könnten)
- Wünschenswert ist es, als besondere Bewohner\*innengruppe im Projekt eine **Pflegewohngruppe/inklusive Wohngruppe mit 9-12 Plätzen** und den dazu gehörigen Gemeinschaftsflächen **und/oder eine Tagespflege** in das Gesamtprojekt aufzunehmen. Innerhalb der Pflegewohngruppe sind mindestens zwei Appartements im Rahmen von Kurzzeitpflege und/oder Probewohnen vorzuhalten. Wahlweise und

dem Bedarf entsprechend kann dies auch eine Clusterwohnung für Junges Wohnen/ Studierende oder eine sonstige Clustergemeinschaft sein.

- In das Projekt integriert werden unterschiedlich große **Gemeinschaftsräume**, die je nach Bedarfsanforderung der zukünftigen Bewohner\*innen ausgestaltet werden sollen. Die Gesamtgröße dieser Räume wird ca. 160 qm betragen. Die Gemeinschaftsräume stehen in erster Linie den Bewohner\*innen für ihre eigene (sorgende) Nachbarschaft und gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung. Angedacht sind aber auch eine Öffnung ins Quartier für gemeinschaftliche Aktivitäten mit der angrenzenden Nachbarschaft. Je nach Konzeption können die Räume auch der Nachbarschaft für eigene Aktionen zur Verfügung gestellt werden.
- Alle Wohnungen und Gemeinschaftsräume haben eine Terrasse oder einen Balkon. Sie sind sowohl in sich barrierefrei als auch barrierefrei im Sinne der Wohnraumförderung – mit dem Aufzug – zu erreichen. Dies gilt auch für die zugeordneten Kellerräume.
- Die Wohnungen sollen sich verändernden Lebensbedingungen anpassen können, indem die Grundrisse so flexibel wie möglich gestaltet werden. Ein Wohnungstausch, auch der Wechsel in die Pflegewohngruppe, soll von Anfang an mitgedacht werden.
- Das Ensemble wird ergänzt durch die Integration von 1-2 Gästeappartements.
- Das gesamte Außengelände soll den unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden und ein kreatives Miteinander fördern. Besonders hier ist eine aktive Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen an der Planung, evtl. auch an der Durchführung und Pflege der Außenflächen angedacht.

## **Erweiterung des Basiskonzepts**

Das Basiskonzept wird durch Bedarfsermittlungen am jeweiligen Standort überprüft und ggfs. erweitert. Eine Erweiterung setzt eine größere Grundstücksfläche voraus.

### **Erweiterungsmodule (bedarfsabhängig):**

Je nach Größe des Grundstücks und bestehendem Bedarf (Standortanalyse: Was gibt es bereits? Was braucht es noch?) kann im Quartier der Anspruch auf die Integration weiterer Angebote erhoben werden:

- Nachbarschaftstreff
- Studentisches Wohnen
- Clusterwohnungen
- Inklusive Wohngruppen
- Weitere Pflegewohngruppen oder eine andere Form des Gruppenwohnens
- Tagespflege oder anderes tagesstrukturierendes Angebot
- Kita

## **Diese Chancen bietet das Projekt für Investor\*innen:**

- Evtl. neuer Denkansatz für das Unternehmen
- Auf neue Bedarfe und „Trends“ eingehen
- Umorientierung von angebotsorientierter Planung zu nachfrageorientierten Angeboten
- Image-Verbesserung
- Alleinstellungsmerkmal
- Keine Vermietungsprobleme (Belegung steht meist schon bei Baubeginn, für Nachvermietung gibt es Wartelisten)
- Beteiligung an Planung wirkt sich positiv auf die Nutzungsphase aus
- Höhere Verantwortung und Identifikation der Mieter\*innen mit dem Objekt
- Nachfrageorientierte Grundrisse haben sich bewährt
- Geringere Fluktuation
- Gute Kommunikation auf allen Ebenen
- Hohe Zufriedenheit auf allen Seiten
- Basisstation für Quartiers-„Arbeit“
- Stabile Nachbarschaften
- Professionelle Unterstützer\*innen vor Ort

Die Entscheidung für ein solches Wohnprojekt bringt partizipative Planungs- und Realisierungsprozesse mit sich, die zeitintensiv und eher ungewohnt sind. Es ist daher sinnvoll, externe Unterstützungsmöglichkeiten, insbesondere die Begleitung durch geschulte Moderator\*innen, zu nutzen.

Bei der Suche sind wir gern behilflich! Informationen und Kontaktdaten finden Sie auf der Homepage der Stadt Bielefeld (<https://www.bielefeld.de/gemeinschaftlich-wohnen>).