

## Gemeinschaftliche Wohnformen – Was kann die Kommune tun?

Dr. Wolfgang Börstinghaus  
Stadt Flensburg, Stadtentwicklung  
Sommer-Forum Generationendialog  
Bordesholm, 9. Juli 2010

### Den Demographischen Wandel thematisieren: Momentaufnahme Flensburg-Mürwik 2007

Im Norden Flensburgs an der Förde gelegen, ist der **Stadtteil Flensburg-Mürwik** mit in 2007 etwa 14.000 EW (~16,2%) und etwa 7.230 WE (~15,2%) der bevölkerungsreichste Flensburger Stadtteil

- mit dem umfangreichsten Wohnungsbestand: von Hochhäusern und Wohnblöcken der 60er/70er Jahre (Gegenstand des Programms „Stadtumbau West“)
- bis zu reiner Einfamilienhausbebauung (mit 3,4% höchste Eigenheimquote).

Im Rahmen eines seit 2005 jährlich durchgeführten **Wohnungsmarktmonitorings** ist festgestellt, dass Flensburg-Mürwik in besonderem Maße von demografischen und wohnungsmarktstrukturellen Veränderungen betroffen und quasi Vorläufer auch in anderen Stadtteilen absehbarer Entwicklungen ist: Der Stadtteil hat

- mit etwa 30% den höchsten Seniorenanteil (Anteil Über-60-jährige) aller Flensburger Stadtteile
- und Bevölkerungsverluste durch Abwanderung von vor allem Familien mit Kindern zu verzeichnen, (beides mit weiter steigender Tendenz):

Aus diesem Ergebnis wurde für die kommunale Wohnungspolitik das Leitthema **„Den Generationenwechsel gestalten“** abgeleitet, das *nur* über die Förderung eines ExWost-Forschungsvorhabens in Flensburg realisiert werden konnte. Ziel: die Ursachen-Wirkungs-Zusammenhänge des demografischen Wandels lokal aufzuarbeiten, im Sinne einer generationsübergreifenden Quartiers- und Nachbarschaftsentwicklung im Stadtteil sowie einer qualitativen Bestandsentwicklung des Wohnstandortes Flensburg-Mürwik.

Neue Herausforderungen erfordern neue Wege:  
**ExWoSt = Experimenteller Wohnungs- und Städtebau**  
**IFAS = Innovationen für familien- und altengerechte Stadtteile**

- Generationswechsel gestalten
- Bestände entwickeln und qualifizieren
  - insbes. die der EFH der 60er und 70er Jahre

#### Abb.1:

- (Folie 7)

Nicht ohne Grund richtete sich der Blick dabei auf die Einfamilienhausbestände der 50er, 60er und 70er Jahre. Die in diesen Zeiten ungeahnter Zuwächse gleichzeitig und schubweise durch die Besiedelung ganzer Teilräume realisierten Bestände stehen aktuell aufgrund des gleichzeitig voranschreitenden Altersprozesses der Bewohnerschaft vor der Über- und Weitergabe an eine neue Bewohner- und Eigentümergeneration.

#### (Abb. 2: **Erstbewohner** **3: Neubewohner**

#### **4: Leerstand – Handlungsbedarf) (Folien 4-6)**

Sind aus den in der Projektvorbereitungsphase 2007 gemachten Aufnahmen verschiedene Stadien und Situationen, die einen Stadtteil und seinen EFH - Bestand im Umbruch zeigen, sowie die Bandbreite der damit verbundenen Themen (energetische Ertüchtigung!) offensichtlich, so bleibt doch die Aufgabe, die o.g. Ausgangsthese im Rahmen der vorgesehenen Untersuchung zu belegen:

### Neue Wege und Konzepte

Angesichts des neuen Themas und des mit dem Beschreiten neuer Wege verbundenen experimentellen Ansatzes steht am Anfang daher die

- Überprüfung und Erkundung, ob und in welchem Umfang sich in Zukunft bei der „Generation 60 plus“ auch neue und veränderte Qualitätsansprüche an Nachbarschaften, Wohnungen und Wohnumfeld sowie die Bereitschaft zu Wohnungs- / Wohnformwechsel entwickeln (lassen).
- Dies wird Teile des Wohnungsbestandes vor allem im Einfamilienhaussektor anstelle von Neubau für die nachrückende jüngere Generation verfügbar machen,
- was wiederum die Chance für neue nachbarschaftliche Formen des generationsübergreifenden Wohnens und sozialen Miteinanders im Quartier beinhaltet.

Aus dem aktuellen Diskussionsstand um die sozialen und kulturellen Voraussetzungen für künftige Formen des Zusammenlebens (Nachbarschaften) bei der generationsübergreifenden Entwicklung von Wohnungsbeständen sollten

- Neben unterstützenden *stadtteilbezogene Maßnahmen und Verfahren zur Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung* von vornherein
- konkrete *Beratungsangebote und -dienste* (Sozial- und Familienberatung, Wohn- und Wohnungsberatung im Stadtteil etc.) vor Ort angeboten werden.
- Dabei waren *geeignete Wohnformen* im EFH und / oder GWB, *neue Formen auch gemeinschaftlichen Wohnens* und *Wohn- und Wohnumfeldstandards* (Infrastruktur) zur Unterstützung der Bereitschaft bei älteren Menschen zum Wechsel der Wohnform bzw. Bereitstellung / Veräußerung von Gebäuden / Grundstücken für junge Familien nicht nur Themen der Planung sondern sollten auch die Diskussion und den Dialog im Stadtteil befördern und weiter entwickeln.
- Weitere Themen der Öffentlichkeitsarbeit (z.B. von Abendveranstaltungen) und der angebotenen Beratung waren deshalb *spezielle zu entwickelnde nachbarschaftsorientierte Organisationsformen* (Genossenschaften, neue Eigentümergemeinschaften etc.), aber auch *Finanzierungsmodelle, – anreize und Förderinstrumente* als materielle Voraussetzung für eine generationsübergreifende (Weiter-)Nutzung / Umstrukturierung des Wohnungsbestandes.

Mit der Bearbeitung des Projektes wurde eine Arbeitsgemeinschaft zweier externer Büros (konsalt GmbH; Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung, beide ansässig in HH) beauftragt.

Während der Bearbeitung des Projektes erfolgte deshalb schon :

- Anfang 2008: die Eröffnung einer Anlaufstelle / Agentur für Wohn-Beratung im Stadtteil;
- Ziel für die Projektdauer und darüber hinaus war weiter Entwicklung von Schlüsselprojekten und -konzepten einschließlich geeigneter Organisations- und Finanzierungsmodelle und die
- Konzeption und Initiierung v. Pilotmaßnahmen in unterschiedlichen Bestandssegmenten.

## **Wohnwünsche ...**

Die im Rahmen der aktivierenden Befragung ermittelnden Wohnwünsche für das Alter unterstützen die mit der Untersuchung verbundene Ausgangsthese. Nur noch ein verschwindend kleiner Anteil unter den Befragten sieht sich im Alter in einer Wohnsituation „bei den eigenen Kindern“, mehr als die Hälfte in einer altengerechten Wohnanlage. Immerhin fast ebenso viele der Befragten sehen sich im Alter in einer Situation gemeinschaftlichen Wohnens: Jeweils wiederum zur Hälfte in einem Mehrgenerationenprojekt, die andere Hälfte in einem Wohnprojekt „mit anderen Familien“.

## **... und konzeptionelle Projektansätze planerisch-baulicher Art**

Ausgehend von den ca. 900 potentiellen Fällen im Ein- bzw. Zweifamilienhausbereich, für die die kleinräumige Bestandsanalyse unmittelbar bevorstehende bzw. notwendige Veränderungen aufgrund des Alters der Bewohner, der Haushaltsstruktur bzw. des baulichen Zustandes belegt hatte, wurden wohnkonzeptionell-modellhafte planerisch-bauliche Projektansätze erarbeitet.– auch „präventiv“ als Instrument für die angebotene Beratung in der „Kontaktstelle Wohnen“ für

- Ergänzungsmaßnahmen / -bauten für EFH auf ausreichend großen Grundstücken,
- die Umstrukturierung v. Geschoss- / Mietwohnungen und EFH,
- beides sowohl bezogen auf Einzelobjekte wie auch nachbarschaftliche Zusammenhänge (z.B. für einen der für die Zeit typischen „Cluster“), und für
- das Segment eines speziellen, zielgruppenorientierten Angebots von Eigentum in Geschossbauweise im Quartier.

Abb.5:

<b>Projektansätze mit <u>Grundstücksbezug</u></b>	
○	Eigenheime individuell + altersgerecht anpassen
○	Gebäude zukunftsfit (Energie + Barrierefreiheit) machen
○	Starterhäuser /

Abb. 6:

<b>Projektansätze mit <u>Nachbarschaftsbezug</u></b>	
○	Quartiersverträgliche Eigenheim + MFH Cluster
○	Neu- + Umbau / Gemeinschaftliche Wohnprojekte
○	Angebote Servicewohnen

- (Folien 15 und 16)

Darüber hinaus wurden im Bestand ermittelt, die sich für eignen würden, was die große Thematik des Projektes zusätzlich im Stadtteil auch baulich illustriert und begehbar macht.

potentielle Flächen und Gebäude Pilotprojekte in diesem Sinne

## Information, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

Adresse und „Schaufenster“ des Projektes im Stadtteil war die „Kontaktstelle Wohnen“. Nach der Eröffnung bereits im April 2008 im als Stadtteilzentrum konzipierten Malteserstift St. Klara in unmittelbarer Nachbarschaft des Mehrgenerationenhauses fand hier kostenfrei und unabhängig Einzelberatung im Sinne des Projektes statt. Darüber hinaus wurde informiert zum Wohnangebot im Stadtteil allgemein und für die angesprochenen Zielgruppen. Das Büro, zweimal in der Woche für drei Stunden nachmittags besetzt, organisierte auch weitere Informationsveranstaltungen zum Thema.

Hintergrund für die in Sachen Beratung zu erarbeitenden Inhalte bildete ein Expertenpool, zu dem

- die Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen Schleswig Holstein e. V.
- die Investitionsbank Schleswig-Holstein
- Haus & Grund Flensburg
- die Pflegeberatung der Stadt Flensburg
- sowie weitere örtliche Energie-, Bauberater und Projektentwickler

gehörten. Die für die Beratungsthematik erforderliche Aufarbeitung von Inhalten wurde erarbeitet in einer dreigeteilten Systematik über Einstiegsexpertisen zu den Themen

- Bauen und Planen (energetische Ertüchtigung und Barrierefreiheit)
- Finanzierung
- Fragen der Lebenssituation und persönlichen Begleitung.

Die gute Zusammenarbeit mit der Wohnungsbauförderung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein schlug sich darin nieder, dass von der Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen in Schleswig-Holstein mit zusätzlicher Förderung des Landes die Weiterführung und Vertiefung der Einstiegsexpertise zum Modernisierungs- und Ertüchtigungsbedarf der in Mürwik überwiegend vorhandenen Eigenheimbautopologie ein detaillierter und fortschreibbarer Katalog zur Thematik des möglichst langen Verbleibs im eigenen Heim, inklusive der dafür vorhandenen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Dienst- und Pflegeleistungen in Schleswig-Holstein, erarbeitet wurde.

Abb. 7:

Beratungsinstrumente
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kontaktbogen zur Klärung der persönlichen Situation und des Beratungsbedarfs</li><li>▪ Expertisen<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finanzierung und</li></ul></li></ul>

(Folie 10)

Darüber hinaus wurden zu den damit verbundenen baulichen Themen bis hin zu Illustrationen der konzipierten beispielhaften Projektansätze zur Unterstützung der Beratung und der Beratungsgespräche Schautafeln und Flyer entwickelt.

Ein wichtiges Ereignis mit dem Ziel, das thematisierte Segment des Wohnungsmarktes und -angebots im Stadtteil transparent zu machen, war die erste *Mürwiker Wohnbörse*, die in Kooperation mit dem SBV Flensburg im Zusammenhang mit dessen Stadtteilstadt stattfand. Diese Veranstaltung mit dem Ziel der Vernetzung der Anbieter, der Darstellungsmöglichkeit für die ganze Bandbreite des Wohngebots bis hin zu generationsübergreifenden Projekten gemeinschaftlichen Wohnens und der Herstellung von Kontakten zu Nachfragern hat sich bewährt und soll auch nach Beendigung des Projektes möglichst regelmäßig weiter im Stadtteil angeboten werden.

### Gute Beispiele

Um den Diskussionsprozess in Bezug auf das Thema im Stadtteil auf eine breitere Basis zu stellen, wurde ausgehend von der Kontaktstelle Wohnen, eine Reihe von Informations- und Vortragsveranstaltungen durchgeführt. Themen dieser Reihe waren neben dem Planen und Bauen auch die Förderung und Finanzierung von Vorhaben, die Themen Wohnprojekte und Gemeinschaftliches Wohnen, die Handlungsmöglichkeiten und Notwendigkeiten für Immobilieneigentümer im Alter, die Energieberatung, das Thema „Verbleib in der Häuslichkeit / häusliche Pflege“ sowie beispielhafte Projekte z. B. auch im Nachbarland Dänemark.

Abb. 8:

Gute Beispiele: Vor Ort	....und anderswo

(Folien 17 und 18)

### Verstetigung

Zur Verstetigung und Weiterentwicklung der im Rahmen dieses Projektes für diesen Stadtteil entwickelten wohnungsmarktbezogenen Ansätze ist die Entwicklung einer institutionalisierten lokalen Partnerschaft in Arbeit. Der im Rahmen des Projektes gegründete „Arbeitskreis Wohnen in Mürwik“ aus Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes fungiert als Gründungs- und Steuerungsgremium für diese Partnerschaft. Ihre Aufgabe soll es sein, das im Rahmen des Projektes entwickelte Beratungs- und Informationsangebot weiterzuführen und weiterzuentwickeln, die weitere Entwicklung des Wohnungsangebotes im Stadtteil transparent zu machen sowie durch Projektbegleitung und –entwicklung zu befördern.

**Abb.9 :**

**Fazit: Was also tun von kommunaler Seite?**

- Demographischer Wandel/Hinschauen/The matisieren
- Neue Wege und Konzepte
- Experimentieren
- Beraten/überzeugen/auf Dialog setzen
- Kooperieren/
- präventiv handeln
- Pilotprojekte/gute Beispiele

Flensburg im Juli 2010

- (Folie 19)

Dr. Wolfgang Börstinghaus  
Leitung Wohnraumförderung  
in der Abt. Stadtentwicklung (stellv. Leiter)