

|                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                   |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| <b>KREISSTADT METTMANN</b><br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                      |                                                 | Drucksachennummer<br><br><b>147/2013</b>          |            |
| <b>Informationsvorlage</b>                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                   |            |
| Soziales                                                                                                                                                                                             | öffentlich                                      | <input checked="checked" type="checkbox"/>        |            |
| Sucic, Marko                                                                                                                                                                                         | nicht öffentlich                                | <input type="checkbox"/>                          |            |
| Gremium:                                                                                                                                                                                             |                                                 | TOP-NR:                                           | Datum:     |
| Sozial- und Familienausschuss                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                   | 11.06.2013 |
| Mehrgenerationenwohnen<br>hier: Bericht über Formen und Möglichkeiten                                                                                                                                |                                                 |                                                   |            |
| Finanzielle Auswirkungen<br>Kosten<br>Produkt<br>Haushaltsjahr<br>Folgekosten<br>Haushaltsmittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>Deckungsvorschlag |                                                 |                                                   |            |
| <u><b>UMWELTBELANGE</b></u> werden besonders berührt im Bereich:                                                                                                                                     |                                                 |                                                   |            |
| <input type="checkbox"/> Abfall                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Wasserhaushalt         | <input type="checkbox"/> Klima                    |            |
| <input type="checkbox"/> Boden                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz | <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen |            |
|                                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                   |            |

Verwaltungserläuterung:**Ausgangslage**

In der Sitzung des Sozialausschusses am 12. Februar 2013 wurde im Rahmen der Fragestellungen zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“ erörtert, inwieweit die Kernpunkte dieses Themas mit Projekten des „*Mehrgenerationenwohnens*“ verknüpft werden könnten.

Projekte aus dem Bereich „Mehrgenerationenwohnen“ entsprechen in der Regel dem Begriff des „generationsübergreifenden Wohnens“ im üblichen Verständnis. Das kann das häufig realisierte gemeinsame Bewohnen von mindestens zwei Generationen in einer mehrheitlich im Eigentum genutzten Eigenheimimmobilie sein oder besonders gestaltete Wohnsituationen im Geschosswohnungsbau.

Bei letzterem werden gemeinsam Wohnsituationen gestaltet, die als langfristig angelegte Lebensform für das freiwillige Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen in einer sehr großen Wohnung oder einem Haus gewählt wurde. Es handelt sich dabei in der Regel um mindestens zwei separate Wohneinheiten.

Allgemeine Räume wie Bad, Sauna, Gemeinschaftsküche, Hobbyräume, Atelier, Gästezimmer, evtl. Wohnzimmer und Gartenflächen können dabei nach vereinbarten Regeln gemeinsam genutzt werden. Hier ist der Übergang von der Begrifflichkeit des Mehrgenerationenwohnens hin zur Wohngemeinschaft im üblichen Sinn („WG“) eher fließend.

Der Begriff wird nicht einheitlich verwendet. Es kann sich dabei um eine reine Wohn- oder Zweckgemeinschaft handeln, bis hin zu einer Form des Zusammenlebens von gemeinsam wirtschaftenden nicht verwandten Personen, um so den einzelnen und gemeinsamen Lebensunterhalt zu sichern.

Spricht man heute vom "Mehrgenerationen-Wohnen", ist mithin die bewusste und freiwillige Entscheidung zum Nutzen aller Beteiligten gemeint. Den zahlreichen Vorteilen für die ältere Generation wie kein "Wohnen im Heim", barrierefreie Ausstattung der Wohnung, Kontakt zur heranwachsenden Generation stehen andere Nutzungsbedürfnisse der Jüngeren und keine Betreuungsgarantie im Falle schwerer und langandauernder Pflegebedürftigkeit entgegen.

Bei diesen Wohnformen werden gestalterische Aspekte häufig durch bauliche Besonderheiten realisiert ("Eigenheime im Geschosswohnungsbau") und stellen damit besondere Anforderungen an die Planung. Dieses kann durch eine Anordnung als

Terrassenwohnungsbau bzw. weitere Abweichungen bzgl. Größe, Grundriss, Fenstern, Ausstattung etc. umgesetzt werden.

Immobilienrechtlich können solche Projekte in allen Realisationsformen umgesetzt werden (Miete, Kauf, Genossenschaftsanteile, Erbbaupacht, Verein als Träger, usw.).

Nach verschiedenen Studien wünschen sich ältere Menschen Kontakt zu ihren Familienangehörigen, gleichzeitig besteht aber ein ausgeprägter Wunsch nach Distanz, um Selbständigkeit und Unabhängigkeit zu bewahren und jeder Gruppe die ihr angemessene Lebensführung zuzugestehen. Damit das Zusammenleben erfolgreich wird, sollten jedoch bestimmte bauliche Voraussetzungen gegeben sein. Die Wohneinheiten sollten strikt voneinander getrennt sein. Doppelhäuser mit für sich abgeschlossenen Wohnungen und mit getrennten Eingängen sind eine gute Lösung. Grundsätzlich sollte ein Haus immer so geplant werden, als ob völlig fremde Menschen einziehen würden. Die Wohnungen der älteren Generation sollten ebenerdig auf einer Fläche und barrierefrei sein, so dass im Falle von Gebrechlichkeit keine unüberwindlichen Schwierigkeiten auftreten. Wer nicht selber bauen möchte, findet in Deutschland zahlreiche Wohnprojekte, die das Mehrgenerationen-Wohnen anbieten.

## **Konkrete Umsetzungsbeispiele**

### **Bonn:**

In Bonn ist ein genossenschaftliches Wohnprojekt realisiert worden, dass ökologisch nachhaltiges und sozial engagiertes Wohnen einen soll.

Die Wohngenossenschaft Amaryllis umfasste in drei Gebäuden zwischenzeitlich 50 erwachsene Mitglieder zwischen 28 und 90 Jahren sowie 17 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Es ist eine selbst verwaltete Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft, in der neben dem Erhalt der Selbstständigkeit und Eigenverantwortung der Gedanke einer Solidargemeinschaft verwirklicht werden sollte.

Das Wohnen wird durch eine genossenschaftliche Einlage und ein monatliches Nutzungsentgelt finanziert. Durch die Einlage wird Teileigentum an der Wohnanlage erworben. Sozialer Wohnungsbau ist nicht Bestandteil des Projektes.

**Bremen:**

Mitten in der Bremer Innenstadt hat der ehemalige Bremer Bürgermeister Henning Scherf mit zwei weiteren Paaren durch den Kauf einer Großimmobilie den Raum für zwölf Personen für gemeinschaftliches Wohnen geschaffen.

Sechs Personen kauften die Immobilie, sechs weitere Freunde leben zur Miete in dem Haus. Sozialer Wohnungsbau ist nicht Bestandteil des Projektes.

Henning Scherf hat zu dem Thema auch Bücher veröffentlicht.

**Mettmann:**

In Mettmann wurde das Projekt „Mettmanner Hofhaus“ verwirklicht.

Hier wurde in Mettmann West durch die Gründung eines Vereins die rechtliche Trägerschaft zur Umsetzung dieses Projektes geschaffen. Nach anfänglichen Problemen, geeignete Grundstücke zu finden, konnten dann im Jahr 2001 die konkreten Vorstellungen für das Leben im Alter in Mettmann umgesetzt werden.

Auf Initiative des Vereins "Anders leben – Anders wohnen für Jung und Alt" und durch die praktische Hilfestellung durch einen erfahrenen, kompetenten Bauträger, die Genossenschaft Mettmanner Bauverein, entstand auf 3.000 Quadratmetern am Laubacher Feld das hufeisenförmige Gemeinschaftshaus.

Die vierunddreißig Ein- bis Vier-Zimmer- Wohnungen sind zum einen Teil Privateigentum, zum Teil Genossenschaftsbesitz. Die Wohnungen sind teils öffentlich gefördert (Gemischtfinanzierung des gesamten Wohnprojekts).

Die Wohnanlage gruppiert sich in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung um einen zentralen, gemeinschaftlichen Innenhof und der vom Land NRW geförderte Gemeinschaftsraum bietet vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation für die Bewohner.

Die Miete schwankt, je nachdem, ob die Wohnung öffentlich gefördert ist oder nicht. Hinzu kommen eine Spareinlage und ein einmaliger Mitgliedsbeitrag.

## **Fazit und Ausblick**

Die Realisierung alternativer Wohnformen ist nicht an eine besondere Finanzierungsart gebunden. Deutschlandweit finden sich in allen Bereichen Beispiele für gemischt kalkulierte Finanzierungen mit quantitativ unterschiedlichen Anteilen.

Auch die Projektierungsverantwortlichkeit geht von reinen privat lancierten Immobilienkäufen über freie Träger, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen zu Gebietskörperschaften als verantwortliche Dienstleister.

Die Anforderungen der Selbstverwaltung sind in den Wohnungsgemeinschaften hoch, festigen aber die Gemeinschaft. Zur Erleichterung werden interne Prinzipien und Regelungen für die Selbstverwaltung und Selbstorganisation entworfen, diskutiert und in Kraft gesetzt (fortlaufender Prozess).

Aus persönlichen, familiären, gesundheitlichen und beruflichen Gründen ziehen Bewohner aus, in den meisten Fällen gelingt es, schnell neue Mitglieder / Mieter zu finden. In anderen Fällen werden Übergangslösungen notwendig.

Ein Mehrgenerationenhaus soll auf die Familie und den sozialen Raum bezogene Angebote schaffen und bündeln. So sollen Angebote transparenter werden und stärker aufeinander bezogen sein und zugleich den nachfragenden Personen Wege ersparen. Dies klappt nicht immer konfliktfrei. Der eine oder andere hat dann doch abweichende Vorstellungen, inwieweit man sich im Gemeinschaftsleben engagiert und wie Gemeinschaftsaufgaben gelöst werden sollen.

Zur Lösung von Konflikten wurde in einzelnen Projekten ein externes Moderations- und Mediationsteam in Anspruch genommen, um so schwelende Konflikte mit professioneller Hilfe bereinigen zu können.

Diese moderne und flexible Organisationsform des Zusammenlebens hat auch ihre Schattenseiten. Auch wenn die Gemeinschaft durch ein innovatives, offenes architektonisches Konzept unterstützt wird, das zur Kommunikation einlädt, ohne gleich dazu zu zwingen, müssen letztendlich die Menschen diese Form des Zusammenlebens wollen, um langfristig Erfolg zu haben und so den Isolationstendenzen in unserer heutigen Zeit ein anderes Lebensmodell gegenüber zu stellen.