

FLECHTWERK

Lebendige Nachbarschaften und Integration

Hoch lebe das Quartier!



Quartiersmanagement

Lebenswerte Quartiere sind für alle Menschen gut, egal wie alt sie sind, allein lebend oder in Familien. Quartiersmanager helfen dabei. Ein Beispiel.

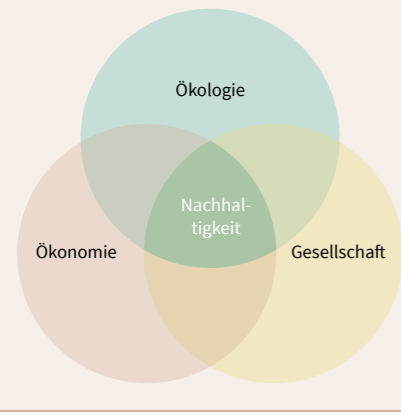
Flüchtlinge

Der Bürgermeister von Altena, einer Kleinstadt im Sauerland, sieht Flüchtlinge als Chance, den demografischen Wandel in seiner Stadt umzukehren.

Wohnraum

Städte erleben eine regelrechte »Renaissance«. Um eine soziale Spaltung zu verhindern, muss aber mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Trends wandert ein Großteil der Bevölkerung vom Land in die Stadt. Der urbane Raum expandiert, da mehr Wohn- und Geschäftsflächen geschaffen werden müssen. Mit steigenden Bevölkerungszahlen der Städte geht ein zunehmender Energieverbrauch einher. Zudem werden automatisch mehr Abfälle produziert. Die Aufgabe der nachhaltigen Städteplanung ist es nun, diese Probleme in den Griff zu bekommen.



Eigentumswohnungen in Deutschland sind im Jahr 2016 im Schnitt sechs Prozent teurer als noch im Vorjahr. Auch die Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser sind extrem schnell gestiegen, vor allem in großen Städten.

Je nach Ausstattung kostet ein Haus zwischen 110.000 Euro in Chemnitz und bis zu einer Million Euro in Dresden. In Leipzig sind mittlerweile bis zu 600.000 Euro für ein freistehendes Haus zu zahlen. Für eine neue Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden in Leipzig pro 3.100 Euro/m² verlangt, in Dresden 3.000 Euro/m² und in Chemnitz 1.800 Euro/m². Baugrundstücke mit guter Wohnlage kosteten nach der Erhebung in Leipzig 220 Euro/m², in Dresden 200 Euro/m² und in Chemnitz 80 Euro/m². Spitzenreiter in beiden Kategorien ist

München mit 6.900 Euro/m² bei den Eigentumswohnungen und 1.850 Euro/m² bei den Baugrundstücken.

Der Immobilienverband IVD als Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft hat dafür eine Erklärung: Große Investoren wie Versicherungen oder Pensionsfonds legen immer mehr Geld in Wohnimmobilien an. Mieteinnahmen und Wertsteigerungen der Gebäude versprechen zurzeit mehr Rendite als etwa Staatsanleihen oder Festgelder. Diese hohe Nachfrage treibt die Preise nach oben. Hinzu kommt, dass in den vergangenen Jahren deutlich mehr Menschen als erwartet in die Ballungsgebiete gezogen sind – sowohl aus ländlichen Gebieten als auch aus dem Ausland.

So viel kostet ein Einfamilienhaus in Großstädten

Die Werte gelten für Bestandsobjekte mit mittlerer Ausstattung.

München	840.000 €
Stuttgart	595.000 €
Düsseldorf	500.000 €
Frankfurt am Main	470.000 €
Köln	430.000 €
Hamburg	370.000 €
Essen	365.000 €
Dortmund	350.000 €
Berlin	295.000 €
Bremen	220.000 €

Quelle: IVD-Preisspiegel Wohneigentum 2016/2017

Quadratmeterpreise nach Größe der Städte

Für Bestandswohnungen mittlerer Ausstattung nach der Anzahl der Einwohner (EW)

über 500 000 EW	1.986 €
250 000 bis 500 000 EW	1.547 €
100 000 bis 250 000 EW	1.410 €
50 000 bis 100 000 EW	1.210 €
30 000 bis 50 000 EW	1.111 €
unter 30 000 EW	1.004 €

Quelle: IVD-Preisspiegel Wohneigentum 2016/2017

Ein Quartier für alle



Das »Bielefelder Modell« findet bundesweit Nachahmer.

Ulrike Jocham

In Bielefeld gibt es Wohnungen, die von nahezu allen Menschen in allen Lebensphasen benutzerfreundlich bewohnt werden können. Zusätzlich fördern soziale Serviceleistungen eine unterstützende Umgebung, die von jedem in Anspruch genommen werden kann. Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) und der soziale Dienst »Alt und Jung e. V.« haben mit der Entwicklung des Bielefelder Modells eine Wohnmöglichkeit geschaffen, die zahlreichen Prinzipien des Universal Designs, einem Designkonzept des amerikanischen Architekten Ronald L. Mace aus den 1980er-Jahren, entsprechen. Seit 2009 möchte auch Deutschland universelles Design umsetzen, denn die seither in Kraft getretene UN-Behindertenrechtskonvention (BRK) fordert genau diesen Designansatz: »Produkte, Umfelder, Programme und Dienstleistungen sind so zu gestalten, dass sie von allen Menschen möglichst weitgehend ohne eine Anpassung oder ein spezielles Design genutzt werden können.« Die BGW und der Verein »Alt und Jung e. V.« waren mit der Umsetzung eines universellen Designs im Bereich Wohnen schneller, das erste Wohnprojekt nach dem Bielefelder Modell startete bereits 1996.

Werner Stede (†) von der BGW und Theresia Brechmann von »Alt und Jung e. V.« waren die beiden Wohnkonzeptentwickler, die ein ganz neuartiges gemeinschaftliches Wohnen von Menschen mit und ohne Pflege- und Assistenzbedarf sowie Menschen mit und ohne Anspruch auf Transferleistungen in Mietwohnungen ermöglichten. Wichtige Ziele waren zum Beispiel: Möglichst jeder sollte ungeachtet der individuell unterschiedlichen Fähigkeiten, des Alters und Geschlechts oder des kulturellen Hintergrunds eine eigene Mietwohnung mit mindestens zwei Zimmern,

Küche und Bad sowie alle benötigten Unterstützungen erhalten können. Möglichst jeder sollte befähigt werden, selbst bei vorhandenem oder zunehmend hohem Hilfebedarf bis zum Tod in seiner eigenen »ganz normalen« Wohnung im ganz »normalen Quartier« wohnen bleiben zu können, ohne gezwungen zu sein, entgegen dem persönlichen Wunsch in eine Sonder-einrichtung ziehen zu müssen. Wohncafés als vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsräume sollten der Gefahr der Vereinsamung entgegenwirken und die Hilfe zur Selbsthilfe sollte gefördert werden.

Die Entwicklungsarbeit der Gründer war fruchtbar. Heute hat die BGW bereits 17 Wohnanlagen ins Leben gerufen und »Alt und Jung e. V.« ist so groß geworden, dass sich der Verein in zwei eigenständige Vereine (Alt und Jung Süd-West e. V. und Alt und Jung Nord-Ost e. V.) geteilt hat, die zusammen insgesamt 24 Wohnprojekte begleiten und vernetzende Angebote für die umgebenden Quartiere bieten. Mittlerweile sind sogar weitere Wohnungsunternehmen und soziale Dienste in diesem neuen Aufgabengebiet tätig, in Bielefeld selbst, aber auch im ganzen Bundesgebiet. In einem Wohnprojekt gibt es im Durchschnitt rund 42 absolut schwellenfreie Wohnungen mit ausreichend großen Bewegungsflächen. Durch die Bereitstellung von circa vier bis sechs Wohnungen, für die der soziale Dienstleister ein Vorschlagsrecht hat und Menschen mit bereits sehr hohen Hilfebedarf eine selbstbestimmte Wohnmöglichkeit eröffnet, wird die wirtschaftliche Ausgangsbasis für die 24-stündige Anwesenheit des ambulanten Dienstes im Quartier geschaffen. Der Sozialmanager der BGW betont: »Diese Wohnungen mit Vorschlagsrecht sowie die Präsenz im Servicestützpunkt



ALLE FREISITZTÜREN WERDEN MIT DER SCHWELLENFREIEN MAGNET-DOPPELDICHTUNG AUSGEFÜHRT.

und im Wohncafé sind die Türöffner für den sozialen Dienstleister ins Quartier und somit Ausgangspunkt dafür, den für ein wirtschaftliches Arbeiten erforderlichen Kundenstamm mit unterschiedlichen Bedarfen im Viertel zu rekrutieren.«

Das Besondere an dem mittlerweile bundesweit bekannten Modell, in dem Architektur und Soziales ganz neu miteinander verknüpft werden: Die Mieter profitieren von der neuen Vielfalt untereinander und jeder kann den Service erhalten, den er sich wünscht oder benötigt. Es gibt keinen Fokus auf eine bestimmte Zielgruppe, die sonst im Bundesgebiet bei sozialen Dienstleistungen als Standard anzutreffen ist, wie etwa Dienste für Haushaltshilfen, Familienpflege, Kinder- und Jugendhilfe, Behindertenhilfe, Altenhilfe oder spezielle Pflege. Auch die Wohngebäude entsprechen den Anforderungen einer extrem breiten Zielgruppe: Nahezu alle Menschen können die Wohnungen in den neuen Wohnprojekten benutzerfreundlich bewohnen. Dieser Standard ist derzeit im deutschen Wohnungsbau noch nicht üblich. Im Regelfall entstehen Wohnungen, die von wesentlich weniger Menschen genutzt werden können oder auf eine spezielle Zielgruppe zugeschnitten sind, wie z. B. Gebäude für bestimmte Altersgruppen, meist ältere Menschen oder Menschen mit einer körperlichen Behinderung, mit Lernschwierigkeiten (bisher als sogenannte geistige Behinderungen bezeichnet), einer schweren Mehrfachbehinderung oder MS (Multiple Sklerose), Demenz u. v. m.

Damit möglichst alle Menschen die einzelnen Wohnungen der Wohnprojekte nutzen können, zählen bei der Gestaltung innerhalb der BGW-Wohnprojekte folgende Mindestanforderungen:

- Absolute Schwellenfreiheit auch bei Außentüren wie Wohnungseingangs-, Terrassen- und Balkontüren
- Universelles Design im Bad, mit bodengleicher Dusche und flexibel nutzbarem Duschvorhang ohne fest installierte Duschkabinen oder Duschwände – sonst häufige Nutzungsbarrieren, unterfahrbares Waschbecken, ausreichend große Bewegungsflächen von mindestens 120 x 120 cm
- Genügend breite Türen, mindestens 80 cm breite Innentüren, mind. 90 cm breite Haus- und Wohnungseingangstüren
- 45 Quadratmeter Mindestgröße einer Wohnung für eine Person

- Ausreichend geförderte Wohnung mit einem entsprechenden Mietpreis, der den Einzug auch von Menschen mit Anspruch auf Transferleistungen ermöglicht.

Durch die langjährige Wohnprojekterfahrung hat sich gezeigt, dass für die meisten Rollstuhlnutzer die Wohnungen mit den kleineren Bewegungsflächen von 120 x 20 cm im Gebrauch völlig ausreichend sind. Damit Rollstuhlnutzer mit großen E-Rollstühlen ebenfalls gut nutzbare Wohnungen erhalten können, gibt es pro Wohnprojekt rund zwei Wohnungen nach der Norm für barrierefreies Bauen der DIN 18040 R (R für »rollstuhlgerecht«) mit Bewegungsflächen von 150 x 150 cm, der überwiegende Rest der Wohnungen wird nach der DIN 18040 gestaltet.

Nach Dieter Rams, einer der einflussreichsten Designer des 20. Jahrhunderts, macht gutes Design unter anderem ein Produkt brauchbar. Er plädierte immer dafür, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren und das Unwesentliche zu eliminieren (beseitigen). Rams Kritik ist deutlich: »Was mich heute besonders stört, ist diese Beliebigkeit und die auch damit verbundene Gedankenlosigkeit, mit der vieles produziert und vermarktet wird. Nicht nur auf dem Gebrauchsgütersektor, sondern auch in der Architektur, in der Werbung: Überall haben wir zuviel Überflüssiges.«

In der täglichen Nutzung von Außentüren sind Türschwellen überflüssig, vor allem, weil diese nach offiziellen Prüfungen und Langzeiterprobungen in der Baupraxis schon seit über fünfzehn Jahren technisch nicht mehr notwendig sind. Trotzdem sind diese sogar beim barrierefreien Bauen und in Sonderanlagen der Pflege mit bis zu zwei Zentimeter hohen Stolpergefahren bundesweit Standard! Die BGW in Bielefeld hingegen gestaltet bereits als eines der ersten Wohnungsunternehmen seit elf Jahren alle Außentüren in ihren Wohnprojekten absolut schwellenfrei, um zu gewährleisten, dass alle Mieter komfortabel und sicher in ihre Wohnungen kommen und diese benutzerfreundlich bewohnen können. Für den erfahrenen Heilerziehungspfleger Bernd Pörtener ist eine schwellenfreie Gestaltung unabdingbar: »Es liegt auf der Hand, dass Türen



DIESE WOHNUNGEN KÖNNEN VON NAHEZU ALLEN MENSCHEN GENUTZT WERDEN.

Foto: Ulrike Jocham/ALUMAT Frey

ohne Schwellen wichtig und besser sind, da muss man doch gar nicht darüber reden. Für viele, die einen Rollstuhl benutzen, kann auch eine Mauer in die Türe gebaut werden, die hat dann den gleichen Effekt wie zwei Zentimeter hohe Türschwellen, denn sie kommen nicht darüber.«

Die technische Herausforderung der benutzerfreundlichen Schwellenfreiheit selbst bei den schwierigen Außentürdichtungen hat als einziges Unternehmen bereits vor über 15 Jahren das Kaufbeurer Unternehmen ALUMAT mit revolutionären Prüfwerten gelöst. Selbst bei Windstärke 11, bei der Bäume ausgerissen werden, dichtet diese schwellenlose Erfindung mit einer Schlagregendichtheit der Klasse 9 A ab. Die BGW baut seit 2005 die Magnet-Doppeldichtung von ALUMAT selbst in die sozial geförderten Wohnungen ein.

Die Mieterinnen und Mieter, wie beispielsweise Karin Kaiser, genießen das: »Wenn ich mir vorstelle, ich müsste meinen Einkaufsporsche ständig über eine, wenn auch kleine Türschwelle heben! Das wäre schlimm, es würde mich Kraft kosten, die ich für etwas anderes brauche!« Auch die Schwellenfreiheit in ihrer Dusche genießt sie, denn im Urlaub erlebt sie den Nachteil von Schwellen regelmäßig: »Oh je, da muss ich dann immer wieder rein- und raussteigen!«



Ulrike Jocham ist Inhaberin der Unternehmensberatung »inklusi-

siv wohnen/inklusi- leben« in Stuttgart. Sie hat die Informationskampagne »Schwellenfreiheit und Benutzerfreundlichkeit in der Architektur« gestartet, die über interdisziplinäre Aufgabenstellungen und bereits vor-

handene Lösungen informiert. Als Dipl.-Ing. der Architektur und Heilerziehungspflegerin verbindet sie alle am Thema Demografie und Inklusion beteiligten Professionen. www.inklusiiv-leben.de

Das Bielefelder Modell: Konzept eines selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit
Das Buch ist im Buchhandel oder bei der BGW zum Preis von 19,90 € erhältlich.
ISBN 978-3-00-047 932-8



Der demografische Wandel und der damit stetig wachsende Anteil älterer, hochbetagter und pflegebedürftiger Menschen rückt das Thema »selbstbestimmtes Wohnen« immer stärker in den Mittelpunkt. Dies hatte die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) bereits vor 25 Jahren im Blick. Gemeinsam mit einem sozialen Dienstleister und der Stadt Bielefeld wurde mit dem »Bielefelder Modell« ein richtungsweisendes Konzept entwickelt, das inzwischen auch in vielen anderen Städten umgesetzt wird.

Die Besonderheit des »Bielefelder Modells« ist ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Einbezogen in bestehende Wohnquartiere und in guter infrastruktureller Anbindung werden älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung komfortable und barrierefreie Wohnungen angeboten. Kombiniert ist dieses Angebot mit einem Wohncafé als Treffpunkt und Ort der Kommunikation, der allen Menschen in der Nachbarschaft offen steht.

Gleichzeitig ist ein sozialer Dienstleister mit einem Servicestützpunkt und einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent.

Das Bielefelder Modell unterscheidet sich zudem von anderen Konzepten durch eine stärkere konzeptionelle Offenheit und Vielfalt. Es ist nicht auf eine bestimmte Klientel festgelegt. Im Gegenteil: Angestrebt wird eine möglichst große Mischung in einem Wohnprojekt. Alte und Junge, Behinderte und Nicht-Behinderte, Kranke und Gesunde sollen möglichst zwanglos zusammenleben können. Es gibt keine baulichen Vorgaben und auch keine empfohlenen Gruppengrößen. Die Projekte des Bielefelder Modells können sowohl als Wohngemeinschaft, als Hausgemeinschaft oder auch als Nachbarschaftsgemeinschaft organisiert sein.

Zentrales Element des Bielefelder Modells ist auch das Ausstrahlen der Betreuungsleistungen auf das umgebende Wohnquartier, die nur im tatsächlichen Bedarf bezahlt werden müssen. Durch die ständige Anwesenheit von Pflegepersonal in fußläufiger Entfernung wird es möglich, auch für Menschen aus den umliegenden Häusern schnell Hilfe- und Pflegeleistungen zu organisieren oder sie an gemeinschaftlichen Aktivitäten (z. B. dem Mittagessen) teilnehmen zu lassen. Finanziert wird die ständige Anwesenheit des Personals aus der Summe individuell abgerechneter Pflege- und Hilfsdienste.



Foto: Hoffmann-Architekten

Barrieren und Gefahren am Boden: Denkfehler im System?

Schwer verständliche Normen, Richtlinien und deren baurechtliche Deutungen legen Millionen Menschen gefährliche Stolperschwellen in den Weg, obwohl es längst bessere Lösungen gibt. Es geht nicht um Lappalien, sondern um Sturzgefahren bis hin zu tödlichen Verletzungen. Die seit Jahren erfolgreich eingesetzten Problemlösungen dürfen nicht länger ausgebremst werden!

Stein des Anstoßes sind die schwer zugänglichen DIN-Normen und Richtlinien, die die »sichere« Gestaltung bei Übergängen an Außentüren beschreiben, genauer: deren Widersprüchlichkeit. Nach der Norm für barrierefreies Bauen sind »untere Türanschläge und Schwellen nicht zulässig.« In der Norm für das Abdichten von Bauwerken wird die Barrierefreiheit, leicht verächtlich »behindertengerecht« bezeichnet und zum »Einzel-fall« erklärt – trotz Millionen Senioren, deren Zahl bekanntlich steigt, und die allesamt durch Türschwellen sturzgefährdet sind, und trotz weiterer Millionen Bürger mit Schwerbehinderung, die ebenfalls besser ohne Türschwellen leben würden.

Die bedauernswerten Architekten, Handwerker und weitere Bauverantwortliche im Lande sind also zwischen widersprüchlichen Vorschriften eingezwängt. Denn sie sind laut Fachanwälten für Bau- und Architektenrecht angehalten, den »anerkannten Regeln der Technik« zu folgen.

Müssen also Entscheidungsträger im Bauwesen den »Einzel-fall« der Barrierefreiheit ignorieren und stattdessen »Regelfall« Türschwellen verwenden? Diese können laut der Norm für Bauabdichtung bis zu 15 Zentimeter hoch sein. Oder müssen sie sich an den Regelfall der Norm für barrierefreies Bauen halten und tatsächlich schwellenlos bauen?

Doch diese Norm gilt im konventionellen Wohnungsbau nur unter ganz bestimmten, bisher seltenen Voraussetzungen. Die Frage, warum trotz Verbotes und »Unzulässigkeit« in barrierefreien Gebäuden (z. B. Anlagen des Betreuten Wohnens, Pflegeheime) bis heute gefährliche Türschwellen von bis zu zwei Zentimeter Höhe als »Regelfall« der Praxis durchgehen, bleibt offen.

// Ulrike Jocham



Hauptstadt der Mutbürger

Wie die Kleinstadt Altena im Sauerland an der Integration von Flüchtlingen wächst.

Franz Vorländer

Mit Fremden kennt man sich aus in Altena. Über der Stadt am Lenneufer im Sauerland thront eine mittelalterliche Burg, in der 1914 die erste Jugendherberge der Welt eingerichtet wurde. Nur ein paar hundert Meter unterhalb der Burg liegt das Drahtmuseum. Seit dem Mittelalter war die Stadt Zentrum der deutschen Drahtindustrie. Doch in den 70er-Jahren wanderte die Fertigung von Massendraht und Stricknadeln ins Ausland ab. 5000 Arbeitsplätze gingen verloren, die Menschen kehrten

auf der Suche nach neuer Beschäftigung der Stadt den Rücken. Heute leben knapp 18000 Menschen in Altena, 1970 waren es noch 32000. Dies ist der schnellste Bevölkerungsrückgang in Westdeutschland.

Doch Altena ist beileibe kein Einzelfall. Die Prognosen der Stadtforscher sind eindeutig: Die großen deutschen Städte werden auch in Zukunft weiter wachsen, was sie schon heute spürbar an ihre Grenzen bringt: Immobilienpreise schnellen in die Höhe, der Berufsverkehr kollabiert.

Während die Infrastrukturen der großen Metropolen dem Ansturm nicht gewachsen sind, können die schrumpfenden Städte ihre Infrastruktur kaum aufrecht erhalten. Das Schrumpfen hinterlässt oft unwirtliche Situationen. Irgendwann werden die ersten Buslinien eingestellt, Geschäfte schließen, Unternehmen wandern ab. Je mehr Ruinen und Baulücken entstehen, umso unattraktiver wird eine Stadt.

Wer Stadt- und Regionalplaner nach Beispielen für Städte fragt, die erfolgreich