

## Forum „Zukunftsorientiertes Wohnen und Wohnumfeld für Senioren im Landkreis Havelland“

14. Juni 2013, Schloss Ribbeck



### Dokumentation

Stand | 12. Juli 2013

Erstellt durch:

**complan**  
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam  
fon +49 (0)331 20 15 10  
fax +49 (0)331 20 15 111  
info@complangmbh.de  
complangmbh.de

## Vorbemerkung

Der Landkreis Havelland lud im Rahmen des Demografie-Projekts Havelland, das von der Robert Bosch Stiftung gefördert wird, am 14. Juni 2013 in das Schloss Ribbeck zum Forum „Zukunftsorientiertes Wohnen und Wohnumfeld für Senioren im Landkreis Havelland“ ein. Der Demografische Wandel und die damit verbundene Überalterung der Bevölkerung stellt eine große Herausforderung für Städte und Regionen dar – mit dem Demografie-Projekt möchte der Landkreis Havelland neue Handlungs- und Lösungsansätze für die Region entwickeln.

An dem Forum, zu dem die Partner im Demografie-Projekts Havelland, Kommunen, private und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, das Wohn- und Pflegezentrum der Havellandkliniken Unternehmensgruppe, Seniorenräte, Träger der Altenhilfe/Sozialstationen sowie Investoren und Architekten eingeladen wurden, nahmen rund 50 Interessierte teil.

Alle Beiträge sind in voller Länge auf der Projekt-Webseite abrufbar:

[www.havelland.de/Demografie-Projekt-Havelland.2222.0.html](http://www.havelland.de/Demografie-Projekt-Havelland.2222.0.html)

## Begrüßung

Andreas Ernst, Dezernent des Landkreises Havelland begrüßte die Teilnehmer zu Beginn der Veranstaltung. Er stellte die Veranstaltung stark in Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung und wies auf den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang hin – insbesondere in den ländlichen Räumen. Außerdem wird sich die Bevölkerungszusammensetzung verändern, sodass der Anteil der jungen Menschen und Personen im erwerbsfähigen Alter kontinuierlich sinkt, während der Anteil der 65-Jährigen weiter ansteigt. Dabei ist zwischen den einzelnen Kommunen im Havelland zu differenzieren: Die Stadt Falkensee erwartet beispielsweise absolut und relativ gesehen bis 2030 den größten Zuwachs an 65-Jährigen, in anderen Kommunen fällt der Anstieg hingegen teilweise deutlich geringer aus, u. a. weil die Bevölkerung hier im Durchschnitt bereits älter ist.

Da der demografische Wandel Auswirkungen auf alle Sozial- und Wirtschaftsbereiche hat, setzt der Landkreis Havelland das Demografie-Projekt mit Unterstützung der Robert Bosch Stiftung um, an dem außerdem die Havelland Kliniken Unternehmensgruppe, die Städte Nauen, Rathenow und Falkensee sowie die Ämter Nennhausen, Friesack und Rhinow beteiligt sind. Drei Bereiche stehen dabei besonders im Fokus: Gesundheit und Pflege, Mobilität sowie Wohnen und Wohnumfeld – letzterem ist das Forum Wohnen zugeordnet. Das Forum ist als Auftaktveranstaltung zu diesem Thema verstehen, anschließend soll der Bereich mit Hilfe des neu gegründeten Arbeitskreises „Sozial- und Wohnungswirtschaft“ sowie einer Studienreise zu Best Practice Beispielen vertieft werden. So sollen Lösungswege und Anpassungsstrategien in Bezug auf den demografischen Wandel im Landkreis Havelland entwickelt werden.

## Einführungsvortrag

Anschließend hielt Frau **Prof. Brigitte Jürjens** von der Evangelischen Fachhochschule Berlin, Fachbereich Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit, den einführenden Vortrag zum Thema „*Lebensqualität im Alter? - Lebensräume in Stadt und Land*“. Schwerpunkte dabei waren die Problemlagen sowie Wirkungsketten in der Stadt und auf dem Land.

Frau Prof. Jürjens wies darauf hin, dass sich die Kommunen und so auch der Landkreis Havelland auf die Auswirkungen des Demografischen Wandels einstellen müssen. Gerade bei Themen wie bei der Veränderung von Haushaltsgrößen, der medizinischen Versorgung, seniorengerechter Wohnungsgestaltung sowie der Sicherheit in der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld besteht dringender

Handlungsbedarf. In der Mehrzahl sind es Frauen, die geringe Renten beziehen, wenig Vermögen haben, allein leben und bei denen die Gefahr der Vereinsamung und Isolierung besteht - in ländlichen wie in städtischen Räumen.

Demgegenüber stehen viele Chancen, die eine wachsende ältere Generation mit sich bringt: In erster Linie gehören dazu die große (Lebens-)Erfahrung und die vorhandenen Zeitressourcen der älteren Menschen. Daraus ergibt sich häufig die Bereitschaft, Ehrenämter auszuüben, Kinder zu betreuen, sich in der Nachbarschaft einzubringen und Kontakte zu pflegen. Die Fähigkeiten älterer Menschen stellen dementsprechend eine große Bereicherung für das Miteinander der verschiedenen Generationen dar.

Abschließend sprach Frau Prof. Jürjens davon, dass die zweite Lebenshälfte im Gegensatz zur ersten Lebenshälfte, die von Entwicklungsgewinnen geprägt ist, eher durch Verlusterfahrungen gekennzeichnet ist. Damit sich ältere Menschen wohlfühlen und ihre Kompetenzen einbringen können, ist es umso wichtiger, ihre Bedürfnisse betreffend das Wohnen und das Wohnumfeld zu berücksichtigen. Um die Vorstellungen und Wünsche der älteren Menschen in der Realität zu überprüfen und momentane Möglichkeiten des altengerechten Wohnens und Wohnumfeldes zu betrachten, wurden im zweiten Teil des Workshops aktuelle Ansätze und Erfahrungen aus der Praxis vorgestellt.

## Aktuelle Ansätze und Erfahrungen

Es sprach zunächst Herr **Dipl.-Ing. Günter Leonhardt**, Architekt und Beiratsmitglied der Robert Bosch Stiftung aus Stuttgart, über „*Potenziale, Chancen und Herausforderungen bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden*“. Im Fokus standen dabei verschiedene Gebäudetypen (Industrie- und Gewerbegebäude, landwirtschaftlich genutzte Bauwerke, Bauwerke von Handel und Gastronomie, Versorgungsbauten, militärisch genutzte Bauwerke, Schutzbauten, kirchliche Einrichtungen u. a.) und die Möglichkeit, diese für seniorengerechte Wohnprojekte umzunutzen.

Dabei ergeben sich zahlreiche Chancen: Mit der Umnutzung dieser Gebäude kann die Identifikation der Bewohner mit dem Ort gefördert, es können Brachen wiederbelebt und so Ortskerne vor der Verödung geschützt werden. Gleichzeitig können bei diesen Gebäudetypen häufig Wohnen und Arbeiten kombiniert werden sowie neue Grundrisse und Wohnformen zum Einsatz kommen. In den letzten Jahren haben sich bereits verschiedene Wohnmodelle entwickelt, dazu zählen generationsübergreifende Wohnnutzungen mit Flächen für gemeinsame Tätigkeiten, Siedlungsgenossenschaften und Baugemeinschaften, Wohngemeinschaften sowie Modelle des Green Living. Im Anschluss stellte Herr Leonhardt verschiedene Beispiele aus Deutschland vor.

Anschließend hielt Herr **Dipl. Ing. Alexander Grünenwald** von der BauWohnberatung Karlsruhe GbR seinen Vortrag zum Thema „*Gemeinschaftliche Wohnformen - neue Handlungsfelder für Kommunen, Wohnungswirtschaft und private Initiativen*“. Er wies darauf hin, dass gerade in Krisenzeiten die Sehnsucht nach sozialer Geborgenheit, materieller Sicherheit und Zusammenhalt immer größer wird – dazu zählt auch die Rückbesinnung auf die Familie bzw. die Wahlfamilie. In dem Zusammenhang werden neue Formen des Zusammenlebens immer wichtiger, da sich die sozialen Bedürfnisse nicht ausschließlich mit den üblichen Wohnformen befriedigen lassen – für die Zukunft müssen dementsprechend neue Wohnformen entwickelt werden.

In den letzten Jahren war ein starker Anstieg an Gründungen von Wohnprojekten zu verzeichnen – diese konzentrieren sich vorwiegend auf urbane Zentren und Verdichtungsräume; aber auch die Entwicklung von neuen Wohnprojekten im ländlichen Raum ist von großer Bedeutung. Herr Grünenwald stellte im Anschluss verschiedene Ansätze im ländlichen Raum vor. Ein erfolgreiches Modell der BauWohnberatung Karlsruhe ist das i3-Community©-Modell. Darunter ist ein „flexibler, individuell

anpassbarer und übertragbarer Ansatz für Wohnprojekte mit der Zielsetzung der Beförderung und Absicherung nachhaltiger, selbstbestimmter Wohn- und Lebensformen für eine erweiterte Zielgruppe“ zu verstehen.

In der anschließenden Diskussion der Beispiele wurde deutlich, dass die Teilnehmer die Möglichkeit für die Realisierung entsprechender Projekte im Havelland eher skeptisch sehen, gleichwohl einen Bedarf an anderen und innovativen Wohnformen erkennen. Die Gründe dafür sind nicht, weil die Nachfrage fehlen würde, sondern eher, weil mögliche Bauherren, Bauträger und Investoren die mit dem Umbau im Bestand in der Regel höheren Investitionskosten ggü. einem Neubau scheuen und die Refinanzierungsmöglichkeiten skeptisch eingeschätzt werden. Auch die Kommunen bzw. die kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen in der Regel nicht über die finanziellen Ressourcen, entsprechende Projekte zu finanzieren.

Vorgeschlagen wurde die Anlage eines landkreisweiten Katasters, in dem mögliche Bestandsobjekte, die für seniorengerechtes Wohnen in Frage kommen, aufgeführt und dokumentiert sind. So kann perspektivisch aktiv um Investitionen geworben werden. Einig sind sich die Teilnehmer darin, dass es wichtig ist, Investoren für Bestandsobjekte zu gewinnen, um die historische Bausubstanz zu erhalten und Wohnprojekte mit Identität zu schaffen.

## Podiumsdiskussion: Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohnprojekten für Senioren im Havelland mit Impulsbeiträgen aus der Region

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurden von den Teilnehmern regionale Projekte rund um das seniorengerechte Wohnen und Wohnumfeld aus dem Landkreis Havelland vorgestellt und diskutiert. Diese zeigen zum einen das breite Spektrum bereits realisierter Projekte und der Möglichkeiten auf. Zum anderen wurde deutlich, dass jedes zukunftsfähige Projekt einen oder mehrere Initiatoren und Träger braucht. Ansätze und Projektbeispiele von außerhalb sind hilfreich und sinnvoll, gleichwohl müssen alle Projekte und Ideen individuell vor Ort auf ihre Realisierungsmöglichkeiten hin geprüft werden.

Den Anfang machte Herr **Ralf Zimmermann** von der **Wohnungsbaugenossenschaft Falkenhorst e.G.** mit seinem Beitrag zum „*Gemeinsam Wohnen in Falkenhorst*“. Die Wohnungsgenossenschaft, die insgesamt über 606 Wohneinheiten (Stand Ende 2012) verfügt, eröffnete Ende Mai 2013 das Familiencafé Falkenhorst im Quartier Falkenhorst, um eine Anlaufstelle für Menschen verschiedener Generationen zu schaffen. Bei dem aktuellen Projekt, dem „SeniorenWohnPark Falkenhorst“ wird im Herbst 2014 der erste Bauabschnitt fertiggestellt; die Wohnungen sind bereits zu gut 60 % vorvermietet. Die Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind seniorengerecht ausgestattet. Das Grundstück liegt zentral im Wohnquartier Falkenhorst, ein Supermarkt sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar – ebenso das Familiencafé und eine Bushaltestelle.

Danach hielt Herr **Dieter Paul, Pfarrer i. R** seinen Impulsbeitrag zu „*Altenhöfe in Lehnin*“. Der Bereich Altenhilfe ist ein wesentliches Aufgabengebiet des Diakonischen Unternehmensverbundes – 1992 entstand daher die Idee des altengerechten Wohnens mit Betreuung. Dafür wurden geeignete, alte und sanierungsbedürftige Gebäude in der Umgebung von Lehnin ausgebaut. Ziel war dabei die Schaffung von Wohneinheiten und ergänzenden Gemeinschaftsräumen. Die Altenhöfe werden durch das Altenhilfezentrum in Lehnin mit Beratung, Betreuung und Pflegedienstleistungen unterstützt, die durch eine monatliche Service-Pauschale flexibel hinzugebucht werden können. Derzeit gibt es sechs Altenhöfe in Lehnin, Damsdorf, Groß Kreutz, Deetz und Golzow (2x) mit insgesamt 32 Wohnungen.

Anschließend hielt Frau **Gisela Gehrman**n von „**Schickes Altern**“ aus Potsdam ihren Vortrag zum Thema „*Ich will hier wohnen bleiben, ein Leben lang*“ – *Moderne Technik macht's möglich*“. So gibt es aufgrund des aktuellen technischen Standards Möglichkeiten, mit Hilfe moderner Technik ein sicheres, selbstständiges Leben auch im Alter zu ermöglichen. Diese wurden zum Beispiel in dem Forschungsprojekt „SmartSenior“ überprüft, mit dem in Potsdam die telemedizinische Nachsorge und Betreuung Zuhause getestet wurde. Dabei wurde deutlich, dass die meisten Teilnehmer im Projekt nach einer entsprechenden Einweisung die technischen Möglichkeiten gerne anwenden. Aktuell sind besonders folgende Entwicklungen im Kommen: Die Nutzung eines Webportals, häusliche Assistenzsysteme durch Sensoren, ein digitales Tagebuch, die erweiterte Nutzung von Skype, ein ambulanter Reha-Trainer etc..

Ein weiteres regionales Beispiel stellte Herr **Markus Janitzky** vom **Gemeinschaftswerk Soziale Dienste Nauen e.V.** vor, das „*Service-Wohnen am Beispiel Friesack*“. 2009 entstand die Idee, ein kombiniertes Wohn- und Service-Angebot für ältere Menschen zu schaffen. Nach einer Bedarfsanalyse, der Konzeptentwicklung sowie Gesprächen mit der Stadt Friesack und Investoren wurde das Projekt von 2009 bis 2010 umgesetzt. Das Konzept sieht vor, dass jeder Mieter an den Vermieter regulär Miete zahlt. Darüber hinaus zahlt er eine Servicepauschale für ein Basispaket mit Hausnotruf, persönlicher Beratung, Gruppenfreizeitangeboten, Nutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsräume, einem Abwesenheitsservice etc.. Das Wohnprojekt umfasst 17 Zweizimmerwohnungen, die nur sechs Monate nach Fertigstellung komplett vermietet waren.

## Zusammenfassung/Ausblick

Frau Prof. Jürjens machte mit der Darstellung der Problemlagen zu Beginn des Forums deutlich, dass die Folgen des demografischen Wandels große Auswirkungen auf unsere Gesellschaft haben, denen auf regionaler und kommunaler Ebene begegnet werden muss. Eine wachsende ältere Generation bietet auch Chancen – gerade in Bezug auf soziale Kompetenzen und Zeitressourcen. Das Demografie-Projekt Havelland bietet eine gute Basis, um sich regional und vor Ort mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

Das Forum Wohnen war ein guter Anfang, die beteiligten Akteure der Region miteinander bekannt zu machen und einen kontinuierlichen Austausch in Gang zu bringen. Die Vorträge von Herrn Leonhardt und Herrn Grünenwald zeigten verschiedene Möglichkeiten auf, seniorengerechte Wohnprojekte zu realisieren.

In der Diskussion der Beispiele wurde deutlich, dass es wichtig ist, Wohnprojekte zu entwickeln, die sich sowohl für den Investor rechnen, als auch für Mieter bezahlbar sind. Geeignete Immobilien zu finden, stellt eine große Herausforderung für Investoren und Immobilienunternehmen dar – hier ist eine Zusammenarbeit mit den kommunalen Partnern notwendig. Die Erstellung eines Katasters, das einen Überblick über mögliche Revitalisierungsobjekte gibt, ist dafür hilfreich. Darüber hinaus gilt es, bei der Realisierung von Wohnprojekten auf die Durchmischung verschiedener Generationen zu achten. So werden die Wohnprojekte auch für jüngere Menschen interessant und bieten die Chance in die Projekte reinzuwachsen.

Für die Zukunft ist es wichtig, dass alle beteiligten Akteure sich kontinuierlich über die weitere Entwicklung des seniorengerechten Wohnens und Wohnumfeldes austauschen – das Forum hat verdeutlicht, dass der Anteil der über 65-Jährigen im Havelland weiter ansteigen und das Thema somit immer akuter wird. Gleichzeitig hat der Landkreis Havelland aufgrund seiner Nähe zu Berlin gute Chancen, sich als zukunftsfähiger Wohnstandort im Wettbewerb zu behaupten.

Umso wichtiger ist es, dass sich die Akteure miteinander vernetzen – nur so kann sichergestellt werden, dass bedarfsgerechtes Wohnen für Senioren geschaffen und die Wohnumfelder entsprechend gestaltet werden. Das Forum leistet dazu einen guten Beitrag.

Im Rahmen des Demografie-Projektes soll kurzfristig (August 2013) der Arbeitskreis „Sozial- und Wohnungswirtschaft“ gegründet werden, um einen regelmäßigen Austausch aller Interessierten zu dem Thema zu ermöglichen. Um einen praktischen Überblick über Beispiele und Angebote zum Wohnen und Wohnumfeld für Senioren zu erhalten, soll im Herbst 2013 außerdem eine Studienreise zu beispielhaften Vorhaben angeboten werden.

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam  
Juli 2013