Bayerische Architektenkammer
Körperschaft des öffentlichen Rechts

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

Zukunftsorientiertes Wohnen
seniorengerechte Wohnmodelle

Grüner Mittwoch , Wolfratshausen 18.10.2023

Susanne Moog, Innenarchitektin Dipl.-Ing. (FH)
Freie Mitarbeiterin der Bayerischen Architektenkammer, Beratungsstelle Barrierefreiheit

Bayerische
Architektenkammer

Beratungsstelle
Barrierefreiheit

moog@beratungsstelle-barrierefreiheit.de

Susanne Moog
Innenarchitektin

Sachverständige
Barrierefreies Planen und Bauen

Freie Beraterin der
Bayerischen
Architektenkammer

Beratungsstellen
Barrierefreiheit
in Bad Tölz und
Rosenheim, Landshut und
Deggendorf

Bayerische Architektenkammer

Beratungsstelle Barrierefreiheit

18 Beratungsstellen Barrierefreiheit in Bayern

Leistungsspektrum

- individuelle Erstberatungen zu allen Fragestellungen der Barrierefreiheit
- Beratung zur Barrierefreiheit bei allen privaten und öffentlichen Bauvorhaben
- Beratung bei spezifischen Einrichtungen für Menschen mit Einschränkungen (Arbeitsplätze, Werkstätten, Pflegeeinrichtungen, Wohnungen, Bildungseinrichtungen)
- Beratung bei der Planung und Umsetzung von Barrierefreiheit im städtebaulichen Kontext (Grün - und Freiraum, öffentlicher Verkehrsraum)

Allgemeines zur Demografie

Die geburtenstarken Jahrgänge ziehen in die Städte – d.h. Landflucht/ Abwanderung.

Der Bedarf an Wohnraum auf dem Land nimmt ab.

Mitte des 21. Jahrhunderts sind gut ein Drittel der bay. Bevölkerung über 60 Jahre alt.

In der Gesamtbevölkerung sind heute über **26% kinderlos**, in großen Städten 40%.

Der Anteil der Ein-Personen-Haushalten liegt bei über einem Drittel.

Wohnraumanalyse: **1960: 19 m²/Einwohner**

2022: 47 m²/Einwohner aber 67,5 m²/Senior (65+)

Das heißt :

1. Unterstützung kann nicht mehr von der Familie geleistet werden, da die Familien sich auflösen, nicht vorhanden sind oder es nicht leisten können.
2. Konzepte gegen die Vereinzelung in den Städten .
3. Die Qualität des Wohnen (Barrierefrei) wird für die sehr agilen Älteren sehr wichtig.
4. Wohnformen der Zukunft müssen die Möglichkeit bieten, lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu wohnen.
5. Wohnraum sollte umverteilt werden.
6. Wohnraum auf dem Land muss attraktiver gestaltet werden.

zukunftsorientierte Wohnformen suchen und vielleicht finden…….

Das Einfamilienhaus

- \+ Leben in den „eigenen 4 Wänden“ - Individualisierung
- \+ Selbstverwirklichung des Bauherrn und Architekten
- \+ Ein Leben lang im Haus wohnen bleiben- auch nach Auszug der Kinder?
- \- Barrierefreiheit meist nicht gegeben
- \- verschwenderischer Umgang mit dem Boden, mit Ressourcen und Infrastruktur (ein Einzelhaus hat die 5-10 fache Außenhülle gegenüber einem Mehrfamilienhaus).
- \- verschwenderischer Umgang mit Geld durch individuelle Einzelanfertigung
- \- Umbau für ein lebenslanges Wohnen sehr aufwendig oder unmöglich
- \- Baulicher Wildwuchs an den Stadträndern da die Gestaltungssatzungen nicht eingehalten werden.

Beispiel „Seniorenwohngemeinschaft Schleching“

- Einwohnerzahl: 1730, 12 Ortsteile, Anteil Senioren ab 65: 28%
- 2013 Bürgerbefragung im Amtsblatt und Bürgerveranstaltung zu Wohnformen im Alter.
- Das Haus mit Dorfladen steht zum Verkauf und wird von Gemeinde erworben.
- Gründung „Soziales Netzwerk Schleching“ für eine lebendige Dorfgemeinschaft, 2x wöchentl. Beratung sozialer Fragen, Begleitung der Seniorengemeinschaft, Nachbarschaftshilfe,
- Gründung des Dorfladens als Genossenschaft
- „Wohnen beim Kramer“ Umsetzung von 5 barrierefreien Wohnungen für Schlechinger Senioren mit Wohnberechtigungsschein (Miete 4,60€/m²)
- Quartierskonzept: Nachbarschaftshilfe, Nahversorgung, Bürgersaal mit „Gute Laune Frühstück“ für Senioren ab 65
- Förderung der dörflichen Gemeinschaft durch Ehrenamt
- Gefördert vom StaatsMin. für Arbeit und Soziales

Soziales Netzwerk Schleching

Ansprechpartner: Carmen Haas

Miteinander - füreinander ...

... für eine lebendige Dorfgemeinschaft, bei der jeder mitmachen kann.

Angesprochen sind alle Schlechinger,

- die Rat oder Hilfe suchen
- die sich für ihre Mitbürger engagieren wollen
- die dieses Projekt durch Spenden oder eine Mitgliedschaft unterstützen wollen

Unsere Hilfe erbringen wir grundsätzlich unentgeltlich

Die Örtlichkeit – Schleching im Achental

- Einwohnerzahl: 1730
- Fläche: 45,16 km²
- Bevölkerungsdichte: 38 Einwohner je km²
- 12 Ortsteile
- Anteil Senioren ab 65: 28 Prozent
- Knapp 500 ältere Menschen

Träger

- Das Soziale Netzwerk Schleching ist ein Projekt der Gemeinde Schleching.
- Das Soziale Netzwerk Schleching ist im Verein der Schlechinger Murmeltiere e.V. integriert.
- Das Soziale Netzwerk Schleching wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration

Die Aufgaben

- Anlaufstelle für soziale Anliegen – stellt bei Bedarf Kontakt zu Beratungs- und Fachstellen her
- Unterstützung älterer oder vorübergehend hilfsbedürftiger Menschen bei der Bewältigung ihres Alltags
- Begleitung und Unterstützung der Seniorenwohngemeinschaft
- Entlastung von Familien
- Generationenübergreifende Angebote
- Aufbau und Erhalt sozialer Kontakte

Wir bieten Hilfen an

- Unterstützung ratsuchender BürgerInnen
- Besuche (Gespräche, Spazierengehen, Vorlesen)
- Fahr- bzw. Begleitdienste zum Arzt oder Einkaufen
- Kleinere und kurzfristige Hilfen in Haus und Garten
- Hilfestellung im Umgang mit Ämtern und Behörden
- Gelegentliche Kinderbetreuung
- Gelegentliche Betreuung von Tieren
- Verleih Krankenpflegebett
- Nutzung des Bürgermobils

Projekt Seniorenwohngemeinschaft

Für wen ist die Wohngemeinschaft geeignet

Für Senioren oder Menschen mit Handicap, die in der Wohngemeinschaft leben möchten, weil

- die Lebensumstände sich verändert haben
- sie nicht mehr alleine wohnen möchten oder können
- sie Interesse an einem gemeinschaftlichen Miteinander mit gegenseitiger Unterstützung haben
- sie im Ortszentrum barrierefrei und günstig leben möchten

Die Vorteile

- Selbstbestimmt leben und Selbständigkeit erhalten
- Gemeinschaft mit gegenseitiger Unterstützung erleben
- Geborgenheit und Sicherheit
- Rückzugsmöglichkeit im eigenem Zimmer
- Möglichkeit gemeinsamer Aktivitäten
- finanziell vorteilhaft

Die Lage

- Zentral mitten im Ort gelegen
- Dorfladen im Erdgeschoß der Wohngemeinschaft
- Arzt ca. 200m
- Zahnarzt im Haus nebenan
- Sparkasse , Friseur ca. 100m
- Raiffeisenbank ca. 50m
- Gaststätten in unmittelbarer Nähe

Die Versorgung

Die barrierefreie Wohnung

- 5 Zimmer mit eigenem Bad, TV/Internetanschluss
- Gemeinschaftswohnzimmer mit Küche
- Große Dachterrasse mit Rundblick
- Pflegebad und Wirtschaftsraum
- Zugang zur Wohnung mittels Außenlift
- Plattformlift ins Dachgeschoß,
- Garagen und Stellplätze, Speicher

Quartierskonzepte

- Leben im eigenen Wohnvierteln/ Gemeinde bis ins hohe Alter.
- Quartierskonzepte verfolgen das Ziel, das nachbarschaftliche Wohnen in den Vierteln/Gemeinden zu beleben und zu stärken.
- Angebote können von der **Aktivierung der nachbarschaftlichen Hilfen** über einen zentralen Versorgungsstützpunkt, Begegnungsmöglichkeiten bis hin zur Schaffung ambulant betreuter Wohngemeinschaften gehen.
- Grundidee der Quartierskonzepte ist, dass alle im Quartier lebenden Menschen vor Ort **einen Stützpunkt haben**, der Hilfen vermittelt, koordiniert und als Ansprechpartner im Notfall zur Verfügung steht.
- Die Angebote umfassen in der Regel ein breites **generationenübergreifendes** Spektrum.
- Barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen

Beispiel
„Klosteranger Weyarn- Vielfalt und Lebendigkeit“

- Gemeinde Weyarn im Landkreis Miesbach, 3800 Einwohner (2018) mit 53 Gemeindeteilen
- Bürgerbeteiligung wird zum „Weyarner Grundgesetz“
- 1993-2014: eigener Weg der Bürgerbeteiligung ausgehend von der Teilnahme am Bay. Dorferneuerungsprogramm.
- Für dieses Förderprogramm ist Bürgerbeteiligung bei der Dorfgestaltung Bedingung.
- Bürgerwerkstätten, Ortsversammlungen, Arbeitskreise führten zur Erarbeitung des Dorf- und Gemeindeentwicklungsplanes
- 2008: 1- stimmiger Gemeinderatsbeschluss „Satzung zur Weiterführung der Bürgerbeteiligung“
- 2 Säulen Entscheidungsprinzip: gewählter Gemeinderat und aktive Bürger
- Alle Kompetenzen in der Gemeinde werden genutzt.
- Klare Organisationsstruktur

Beispiel
„Klosteranger Weyarn- Vielfalt und Lebendigkeit“

- Bürgerarbeitskreise - 13 AK in Weyarn (z.B. Dorfleben, Jugend, Altersplanung, gemeinsam Garteln, Umwelt und Energie)
- Steuerungsgremium - Beschlussvorlage vor Gemeinderat
- Mitmachamt - hauptamtliche Koordinationsstelle ist als Informationsdrehscheibe zwischen Gemeinderat, Verwaltung, Arbeitskreisen und Steuerungsgremium
- Gemeinwesenarbeit und Seniorenhilfe : hauptamtliche Stelle in Kooperation mit der Stiftung Liebenau – Organisation von Veranstaltungen für Senioren und Koordination der Nachbarschaftshilfe
- Betreuung und Koordination des Mehrgenerationenwohnens zur Schaffung einer aktiven Nachbarschaft
- Klosteranger: 143 Wohneinheiten mit sieben Mehrgenerationenhäusern
- Klostercafe und Bürgergewölbe für Veranstaltungen
- Nahversorger mit Gründach und Rodelberg

Klosteranger Weyarn
N
W
O
S
Nahversorger
Supermarkt
Reihen-und Doppelhäuser
Familienwohnen
Klosteranger
7 Häuser für
Mehrgenerationenwohnen
Generationengarten
Streuobstwiese
Rosengarten
Klostercafé
Kloster Weyarn
Seminarhof
ehemaliger Kräutergarten

Hausgemeinschaften - Baugemeinschaft

- Wohnmodelle werden gemeinsam geplant
- Belegung und Verwaltung erfolgt durch die Bewohner
- Träger oder „Vermieter“ sind u.a.:
  - WEG‘s
  - Wohnungsgesellschaften (nachbarschaftliche Solidargemeinschaft)
  - Vereine (Selbstorganisation), in denen sich Gleichgesinnte zusammenschließen
  - GBR: Gesellschaft bürgerlichen Rechts
  - Gemeinden oder Städte
- Gemeinsame Projekte sind kostengünstiger und nachhaltiger
- Anstrengende Entscheidungsprozesse, aber zielführend und demokratisch

Beispiel „Der Pallaufhof – Mehrgenerationenwohnen in Münsing“

- Einwohnerzahl: 4300, 15 Ortsteil, Bürgermeister Michael Grassl
- 2008 erwirbt Gemeinde den 1,6 ha großen Pallaufhof im Ortskern
- Erstes Konzept: B-Plan mit 6 ca. 700 m² großen Grundstücken für Doppelhäuser und Einzelhäuser aber
- Gemeinde hat keinen Einfluss auf Bauherrn
- Bürgerbefragung, - beteiligung wegen Wohnen im Pallaufhof
- B-Plan wurde geändert für Baugemeinschaftsprojekt
- Gründung der Baugemeinschaft Pallaufhof GbR, um über Synergieeffekte Baukosten zu sparen
- 24 Parteien unter 2 großen „Einfirsthöfen“
- 8 Hauseinheiten und 16 Wohnungen unterschiedlichster Größe für unterschiedlichste Bedürfnisse und unterschiedlicher Haushaltsformen
- Bewohner zw. 30 und 70 Jahre alt
- Vorrang für Einheimische, 70% Einheimischen Modell (5 Jahre Frist)

Beispiel
„Der Pallaufhof – Mehrgenerationenwohnen in Münsing“

Leitbildprozess zur Nachhaltigkeit der Gemeinde Münsing :

- Kostengünstiges Bauen: Reduzierung der Baukosten durch serielles Bauen, Einigung auf Gemeinsamkeiten wie gerade Treppen und einheitliche Materialien, Vorteil durch Massen bei den Ausschreibungen
- Sparsamer Flächenverbrauch: Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern wird hier nur 1/3 Nettobauland benötigt
- Nachhaltiger, da nachwachsender Baustoff Holz
- Keine fossilen Energieträger
- Einfache, klare Architektur mit regionalem Charakter – Gestaltungshoheit bei der Gemeinde
- Nutzung von Gemeinschaftsgärten
- Gemeinsame Nutzung der Nahwärme, gemeindliche Hackschnitzelheizung
- Die Energieeffizienz liegt um ca. 50% unter einem freistehenden Einfamilienhaus

Architekten: ARC Architekten, Bad Griesbach

Genossenschaften und Mehrgenerationen

- **Möglichst Option auf ein städtisches, günstiges Grundstück**
- Gründung einer Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen
- Mitglieder zeichnen einen bestimmten € Betrag /Wohnfläche
- Zusätzlich wird das Projekt dann über eine (geringe) Miete finanziert.
- Der Bewohner ist gleichzeitig Mieter und Eigentümer
- Eigenanteil von 25-30 % der Baukosten, der Rest wird über die meist sehr niedrige Miete finanziert.
- Gleichbleibende Kosten über relativ langen Zeitraum
- Große Anzahl von unterschiedlichen Wohnungen mit Mitspracherecht beim Ausbau
- Eigeninitiative gefordert; jeder hat das gleiche Mitspracherecht
- Möglichkeit Pflegewohngruppen einzurichten
- Möglichkeit ressourcensparend, einheitlich, kostensparend zu bauen
- Aufwendige Verwaltungsarbeit
- Aufwendige Entscheidungsprozesse, aber notwendig und meist zielorientiert

Beispiel „Mehrgenerationenwohnen- Am Kreuzfeld“, Wohnprojekt in Dietramszell der Maro

- Einwohnerzahl: 6.000, 17 Ortsteil, Bürgermeisterin Leni Gröbmaier
- Grundstück über die Gemeinde
- Baubeginn 2017 am Rande von Dietramszell mit Blick in die Berge
- Bewohnerprozess - die Bewohner lernen sich schon während der Bauphase kennen - so kann Gemeinschaft entstehen

- 2 Häuser als Einfirsthöfe mit acht 2-3 Zimmer Mietwohnungen (EOF)
- 9 Einzelzimmer als Pflege - Wohngemeinschaft
- 9 Einzelzimmer als Demenz- WG räumlich getrennt
- Gemeinschaftsraum und gemeinsame Gartenflächen
- Alle Wohnungen sind barrierefrei
- Vorrang haben Dietramszeller Bürger
- KFW 55 Standard

MARO – Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen

Beispiel „Mehrgenerationenwohnen - Oase Thalham“,

- Einwohnerzahl Bruckmühl: ca. 18.000, 45 Ortsteile
- Gründung der Genossenschaft Thalham – iniziiert durch Marille Röhrmoser – die Visionärin des Projektes
- 2.000 m² großes Grundstück für 2 Häuser mit großem Gemeinschaftraum incl. Küche und Kamin
- 2.000 m² Garten dazu gepachtet, Gemeinschaftsgärten zur Eigenversorgung
- 10 Wohneinheiten von 35 m² - 80m² barrierefrei
- Das Motte der Oase Thalham: gemeinsam, miteinander, gegenseitig unterstützen
- Mehrgenerationen unter einem Dach
- Nachhaltig, durch gemeinsame Nutzung der Ressourcen und ökologischer Bauweise (Holz), nachhaltiges Heizsystem (Hackschnitzel, Solarthermie)
- Gemeinsame Nutzung von Gerätschaften wie z.B. Waschmaschinen
- Gemeinsame Unternehmungen – „ neue Nachbarschaften“
- Aufbau von Carsharing

Ein Projekt zu Revitalisierung der dörflichen Gesellschaft

- Bessere Betreuung von alten Menschen und gleichzeitig wirtschaftlicher Aufschwung für die junge Generation
- Revitalisierung einer verlassenen, von Abwanderung betroffenen Gegend
- Die Alten werden in die Mitte des Dorfes gerückt.
- 1998 werden halbverfallener Häuser um die Kirche in altengerechte, d.h. behindertengerechte Appartements umwandelt.
- Ziel ist, dass die alten Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.
- 24 Stunden Pflege ist gegeben.
- Die dörfliche Gemeinschaft wird durch die gut versorgen Alten gestärkt.
- Das Projekt bringt die Dorfgemeinschaft wieder zusammen.
- Handwerker und Agriturismo ziehen wieder in die Nähe des Dorfes.
- Verbesserung der Infrastruktur (Prontobus)

„Tiedoli in der Emilia- Romagna“

3 Häuser der Kirche

Le Case di Tiedoli

Barrierefreie Erschließung durch Rampen

Zu Hause Wohnen bleiben

- **Viele Möglichkeiten für 94% der Senioren:**

- Sie haben eine barrierefreie Wohnung.
- Sie suchen sich Mitbewohner: „Wohnen für Hilfe“: 1 m² Wohnfläche ist 1 Stunde Hilfe im Monat
- Sie bleiben in ihrer bisherigen Wohnung/ Haus und schließen mit einem Dienstleistungsanbieter – z. B. einem ambulanten Dienst einen Betreuungsvertrag ab.
- Sie nehmen nachbarschaftlich organisierte Hilfe in Anspruch.
- Sie lassen Ihre Wohnung/Haus barrierefrei umbauen und nehmen die Leistungen der Bay. Architektenkammer und die der Wohnberater des Landkreises in Anspruch.
- Sie ziehen in ein Tiny House
- www.barrierefrei.bayern.de
- www.aufbau-wohnberatung-bayern.de

Beispiel:
Wohnen für Hilfe

Mitwohnen - Wohnen gegen Hilfe oder Minijob

Wohnpartnerschaften mit Mietnachlass
Gemeinsam wohnen, den Alltag erleichtern, sparen und vielleicht sogar eine Kleinigkeit verdienen.
z. B.: 1 Stunde Arbeit monatlich für 1 m² Wohnfläche

Wohnen für Hilfe - MÜNCHEN

wfh(at)seniorentreff-neuhausen.de
www.seniorentreff-neuhausen.de

Träger dieses Kooperationsprojekts ist der Seniorentreff Neuhausen e.V.
Das Einzugsgebiet sind das Stadtgebiet und der Landkreis München.

Landkreis Bad Tölz: Ansprechpartnerin Fr. Reuter

plusWGs
Wohngemeinschaften ab 50

wohnungsvermittlung@stadt.erlangen.de.

Tiny Houses

- **Tiny House** sind „winzige Häuser”.
- Straßenverkehrsordnung Anhänger: bis 4 m Höhe und 2,55 m Breite ohne Sonderzulassung gestattet und Länge max.7 Meter
- Die “typischen”, auf Trailer aufgebauten Tiny Houses haben selten mehr als 15 qm Wohnfläche
- Verfügen über alles Wesentliche: ein Wohnbereich mit Kochnische, ein Sanitärbereich mit Dusche und Toilette sowie ein Schlafloft.
- “Tinyhousern” geht es in der Regel um die Reduzierung auf das Wesentliche zugunsten finanzieller Freiheit und persönlicher Unabhängigkeit sowie um einen Beitrag zu Ökologie und Nachhaltigkeit.

Ein paar Tipps:

089/ 20 18 98 57

www.wohnen-alter-bayern.de

www.barrierefrei.bayern.de

www.aufbau-wohnberatung-bayern.de

www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de

www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de

www.get-together.de

MARO Genossenschaft

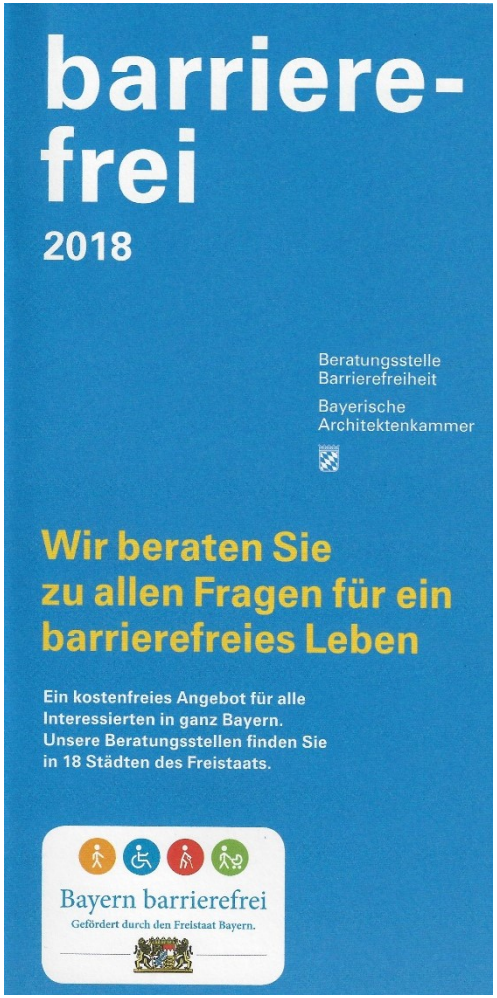
www.maro-genossenschaft.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

www.wohnprojekte-portal.de

plusWGs
Wohngemeinschaften ab 50

Beratungsstelle Barrierefreiheit



Anmeldung in der Geschäftsstelle der
Bayerischen Architektenkammer unter:
089/139 98 80 – 80
www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de
info@beratungsstelle-barrierefreiheit.de