

# Barrierefreies Wohnen für ALLE – Notwendigkeit oder Komfort?

## 15. Wohnungspolitischer Kongress in Niedersachsen

am 16. Oktober 2017 in Hannover

### Dokumentation



## 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf dem Wohnungspolitischen Kongress in Hannover

Der Wohnungspolitische Kongress ist der wichtigste und größte Kongress in Niedersachsen zur Wohnungspolitik. Veranstalter waren neben dem Niedersächsischen Sozialministerium die landeseigene NBank (Förderbank) und der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Zielgruppen des Kongresses sind u.a. Landkreise, Stadtverwaltungen und Regionen, Kommunale Spitzenverbände, Architektenkammern, Stadtplaner/innen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mieter- und Eigentümerverbände, Mitglieder des Niedersächsischen Landtages und diesmal auch Vertretungen von Behinderten, Senioren- und Sozialverbänden, Menschen mit Behinderungen sowie Seniorinnen und Senioren.

In diesem Jahr stand der Wohnungspolitische Kongress unter dem Titel „Barrierefreies Wohnen für ALLE – Notwendigkeit oder Komfort? Er zeigte Wege auf, wie Barrierefreiheit als Standard etabliert werden kann, um so auch die Kosten zu senken. Er beschrieb den Ist-Zustand, zeigte Chancen auf und benannte Hemmnisse. Er hob Beispiele hervor und legte Handlungsmöglichkeiten dar.



*Mehr Barrierefreiheit für Alle: Heiner Pott, Verbandsdirektor vdw Niedersachsen Bremen, Dörte Maack, Moderatorin, Dr. Henning Scherf, Bürgermeister a.D. der Freien Hansestadt Bremen, Stefanie Nöthel, Abteilungsleiterin im Niedersächsischen Sozialministerium<sup>1</sup> und Michael Kiesewetter, Vorstandsvorsitzender der NBank (v.l.n.r.)*

<sup>1</sup> Die Abteilung „Städtebau und Wohnen“ wurde mit Beschluss der Niedersächsischen Landesregierung vom 22.11.2017 an das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz verlagert.

## Eröffnung durch Michael Kieseewetter



*Michael Kieseewetter, Vorstandsvorsitzender der NBank*

„Sehr geehrte Frau Ministerin Rundt, sehr geehrte Frau Wontorra, sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Scherf, sehr geehrter Herr Pott, meine sehr geehrten Damen und Herren, ich freue mich, Sie zu unserem 15. Wohnungspolitischen Kongress hier in Hannover begrüßen zu können.

Besonders hervorheben möchte ich, dass trotz oder vielleicht auch gerade wegen der Landtagswahl am gestrigen Abend mehr als 250 Teilnehmer gekommen sind. Natürlich gibt es in der Landeshauptstadt aktuell fast ausschließlich das Thema, wie kam es zu dem gestrigen Wahlausgang und wie ist er zu bewerten. Als hundertprozentige Tochter des Landes ist der NBank-Vorstandsvorsitzende natürlich zur Neutralität verpflichtet. Allerdings bin ich auf die Bewertungen in den Kaffeegesprächen sehr gespannt.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

über alle Parteigrenzen hinweg besteht bestimmt Einigkeit, dass der soziale Wohnungsbau wichtig ist, um den Menschen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das niedersächsische Förderprogramm, den Wohnungsbau anzukurbeln, kann sich sehen lassen. Ich möchte daher die Gelegenheit nutzen, da heute viele potentielle Investoren im Raum sitzen, zum wiederholten Mal die Werbetrommel zu rühren, aktiv zu werden.

Bei entsprechender Gestaltung und effektiver Nutzung der bestehenden Förderung sind 85 Prozent der Gesamtkosten förderfähig.

Da das zinslose Darlehen zu Beginn der Baumaßnahme in vier Raten ausgezahlt wird, wird die Liquidität des jeweiligen Investors nicht eingeschränkt.

Der fünfzehnprozentige Tilgungsnachlass nach zwanzig Jahren ist klug gewählt. Eine erfolgsneutrale Behandlung des Tilgungsnachlasses ermöglicht die volle Abschreibung der Immobilie in den ersten zwanzig Jahren.

Wir sind in der Vertragsgestaltung so flexibel, die Tilgung so zu gestalten, dass die Vorteile eines früheren Tilgungsnachlasses kompensiert werden. Daneben ist eine endfällige Tilgung nach dreißig Jahren darstellbar mit den entsprechenden Folgen für die Bewertung des Unternehmensvermögens.



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Sie sehen, es gibt keine Hinderungsgründe bei der Nutzung der Wohnraumförderung nicht noch stärker aufs Gas zu treten.

Am NBank- Stand erwarten Sie unsere Förderexperten, die Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Ich bin mir sicher, dass der neuen Landesregierung klar ist, dass die Baukosten im Moment nur eine Richtung kennen – aufwärts. Insofern bin ich mir fast genauso sicher, dass die Deckelung der Kosten auf 2.900 Euro nicht das letzte Wort ist.

Ein geflügeltes Wort im letzten Jahrhundert lautete: „Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“. Entscheiden Sie sich also nicht zu spät, von der Förderung für Ihr Unternehmen zu partizipieren. In den zurückliegenden anderthalb Jahren hat die NBank bereits annähernd 270 Millionen Euro fest reserviert und ausgezahlt. Wenn wir in diesem Tempo weitermachen, sind die veranschlagten 800 Millionen Euro Förderung bald verbaut.

Sehr geehrter Herr Dr. Scherf,

erlauben Sie mir zur Überleitung auf das Thema der heutigen Veranstaltung „Barrierefreies Wohnen für ALLE – Notwendigkeit oder Komfort?“, Sie direkt anzusprechen.

Das Thema oder besser formuliert die Thematik „generationenübergreifendes Wohnen“ interessieren Sie schon seit geraumer Zeit. Bei Google ergibt die Suche unter anderem den Hinweis: „Der Bürgermeister und die WG“.

Wer sich ein bisschen mit Ihrem Leben beschäftigt, weiß, dass Sie als Buchautor sehr aktiv sind. Von dem Titel aber auf einen Kriminalroman aus Ihrer Feder zu schließen, ist weit gefehlt.



Sie haben sich schon früh um das Thema gekümmert, wie Sie im Alter wohnen möchten. Und sind auf die Idee gekommen, sich schon früh mit Menschen Ihres Vertrauens zusammen zu tun, um möglichst allen Wechsel fällen des Lebens trotzen zu können. Die Gründung einer WG war für Sie der richtige Weg.

Ich glaube, in Ihrem Tun ist der Schlüssel zu finden, wie wir das Thema „barrierefreies Wohnen“ aufschließen. Wir müssen uns persönlich frühzeitig darum kümmern, dass wir unsere vier Wände im Bedarfsfall nicht mühsam umbauen müssen.

Dazu gehört Weitsicht und vielleicht ein bisschen Glück. Persönlich habe ich beim Kauf unseres Hauses nicht in erster Linie darauf geachtet, alle Räume möglichst auf einer Ebene zu haben. Aber es hat meine Kaufentscheidung mit beeinflusst. Aktuell wie auf weitere Sicht hilft dies der Lebensgestaltung meiner Familie.

Liebe Frau Ministerin Rundt,

ich weiß, dass die Initialzündung für das Thema unseres gemeinsamen Kongresses von Ihnen ausging. Es ist Ihnen ein Herzensanliegen. Insofern bin ich gespannt auf Ihre Ausführungen.

Ihnen allen wünsche ich einen guten Kongressverlauf und angeregte Diskussionen.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!!“

**Rede der Niedersächsischen Ministerin für Soziales, Gesundheit  
und Gleichstellung, Cornelia Rundt  
gehalten von Frau Abteilungsleiterin Stefanie Nöthel**



*Abteilungsleiterin im Sozialministerium: Stefanie Nöthel*

„Sehr geehrter Herr Dr. Scherf, sehr geehrter Herr Kiesewetter, sehr geehrter Herr Pott, meine sehr geehrten Damen und Herren,

auch ich möchte Sie zu diesem bereits 15. Wohnungspolitischen Kongress begrüßen, den das Sozialministerium in bewährter Weise zusammen mit der NBank und dem vdw durchführt.

Es gibt Aufgaben und Fragestellungen, mit denen sich alle, die in der Politik, aber auch in der Gesellschaft Verantwortung tragen, sehr ernsthaft und mit aller Kraft befassen müssen.

Dazu gehört die schwere, aber notwendige Aufgabe, wie wir auf dem Weg vorankommen, Benachteiligungen der Menschen mit einer Behinderung auszugleichen und nach Möglichkeit zu überwinden.

Außerdem gehört dazu, die richtigen Schlussfolgerungen aus dem demografischen Wandel zu ziehen, dessen Auswirkungen inzwischen tagtäglich spürbarer werden, und die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen, damit unsere Gesellschaft auch diese Herausforderung gut bewältigen kann.

Wir haben in den letzten Jahrzehnten viel erreicht. Wir haben Gesetze verabschiedet und Verordnungen beschlossen.

Wir überführen die Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen in verbindliches Recht.

Wir haben einen Aktionsplan zur Inklusion aufgestellt und sind mit großem Engagement dabei, ihn umzusetzen.

Wir haben viele technische Erfindungen gemacht und zahlreiche Maßnahmen in so gut wie allen Bereichen unseres täglichen Lebens umgesetzt, die das Leben mit einer Behinderung erleichtern.

Und noch wichtiger: Das Bewusstsein dafür, dass Behinderung als Verschiedenheit aufgefasst wird und dass es normal ist, verschieden zu sein, ist in unserem Land erkennbar gestiegen.



Das ist ganz wichtig. Denn humanes Zusammenleben, Inklusion, braucht zuerst und vor allem Raum in den Köpfen und Herzen der Menschen.

Aber dennoch sind wir nicht am Ziel. Dennoch bleibt noch immer viel zu tun.

Wir sollten uns stets in Erinnerung rufen:

Nur etwa vier Prozent der Menschen mit einer Behinderung haben ihre Beeinträchtigung seit ihrer Geburt.

96 Prozent aber sind in irgendeiner Weise erst im Laufe ihres Lebens mit einer Behinderung konfrontiert worden – sei es durch eine Krankheit, sei es durch einen Unfall, sei es durch fortschreitendes Alter.

Wir alle können von Behinderungen betroffen sein.

Menschen mit einer Behinderung sind deshalb keine Randgruppe.

Deshalb sage ich: behindertengerecht ist immer auch menschengerecht. Das gilt für Schule, Straße und Innenstädte – das gilt auch für Gebäude und Wohnungen. Genau über diesen Punkt wollen wir heute miteinander reden.

Wir im Sozial- und Bauministerium – insbes. Frau Ministerin Rundt – haben uns sehr darüber gefreut, dass die NBank und der vdw unserem Vorschlag sofort zugestimmt haben, den diesjährigen Wohnungspolitischen Kongress zum Thema „barrierefreies Wohnen“ durchzuführen.

Der Wohnungspolitische Kongress ist die größte und wichtigste Veranstaltung zur Wohnungspolitik in Niedersachsen. Hier kommen alle zusammen, die mit dem Thema Wohnen und Wohnungsbau zu tun haben, um sich auszutauschen, um zu diskutieren.

Als wir im Frühjahr den Termin vereinbarten, konnten wir natürlich noch nicht wissen, dass es der Tag nach der Landtagswahl sein würde.

Umso mehr freuen wir uns, dass Sie alle heute hierhergekommen sind, um sich mit der Aufgabe „Barrierefreies Wohnen für Alle“ zu befassen.



Wir als Veranstalter hatten im Vorfeld dieses Kongresses einige Organisationen und Institutionen gebeten, darüber nachzudenken, ob sie diesem Kongress einen gemeinsamen Impuls geben können.

Und tatsächlich: Vertreterinnen und Vertreter

- der Kommunen,
- der Behindertenverbände,
- der Wohlfahrtsorganisationen,
- die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen,

Vertreterinnen und Vertreter

- der Wohnungswirtschaft,
- der Bauforschung,
- des Landesseniorenrates,
- des Niedersachsenbüros „Neues Wohnen im Alter“,
- der Landesvereinigung für Gesundheit,
- der Architektenkammer –

sie alle haben sich zusammen mit der NBank und dem Sozialministerium auf ein gemeinsames Papier geeinigt, das Sie heute in den Tagungsunterlagen finden.

Die Tatsache, dass es eine Einigung bei diesem nicht einfachen Thema gibt, ist schon ein Erfolg für sich. Herzlichen Dank an alle, die daran mitgewirkt haben!

In dem gemeinsamen Papier heißt es unmissverständlich: „Barrierefreiheit in öffentlichen und privaten Gebäuden ist Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben.“

Genauso ist es. Ein Gebäude, das für Menschen nicht zugänglich ist oder nicht verlassen werden kann, grenzt aus, es schottet ab, es verhindert Teilnahme und damit auch Selbstbestimmung.

Bauliche Strukturen können soziales Miteinander verhindern – oder aber sie können es ermöglichen und fördern. Ich finde, wir sollten uns nach Kräften für die zweite Möglichkeit entscheiden.

Im öffentlichen Bereich können wir entsprechende Vorschriften erlassen – und haben das auch sehr weitgehend schon getan.

Im privaten Bereich gibt es noch viel Nachholbedarf. Der Teilhabebericht<sup>2</sup> der Bundesregierung 2016 geht von einem Bedarf von 2,9 Mio. barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus – und dies allein für die Personengruppe der über 65jährigen.

Dem stand im Jahr 2013 ein Bestand von 700.000 barrierefreien Wohnungen gegenüber.

Diese Lücke, darauf weist das Papier zurecht hin, kann nicht allein durch den Bau von neuen Wohnungen geschlossen werden.

Wir müssen uns auch auf den Bestand konzentrieren. Die Anpassung von bestehenden Wohnungen an barrierefreie Lösungen ist eine große Herausforderung.

Da geht es um die Entwicklung neuer Ideen und Produkte, um Finanzierungswege und – ganz wichtig – um eine gute und sachgerechte individuelle Beratung.

Mit dem Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter fördert das Land eine Einrichtung, die auf diesem Feld sehr aktiv ist und viel geleistet hat.

Auch die Architektenkammer Niedersachsen berät mit Hilfe von Fördermitteln des Landes Berufskolleginnen und –kollegen, wie Barrierefreiheit umgesetzt werden kann.

Natürlich spielt das Kostenargument eine große Rolle. Aber es darf kein Verhinderungsinstrument sein.

---

<sup>2</sup> Zweiter Teilhabebericht der Bundesregierung über die Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigungen Teilhabe – Beeinträchtigung – Behinderung, 2016

Institutionen wie „OFFIS“<sup>3</sup> in Oldenburg suchen und erfinden technische Lösungen, die das Leben in einer Wohnung auch mit einer Behinderung vereinfachen.

Da geht es um die Steuerung von Fensterrollos und Türen, von Heizung und Licht. Es geht um gute Akustik und kontrastreiche Gestaltung und Zugänglichkeit.

Solche Lösungen werden immer mehr auch von Menschen ohne eine Behinderung aufgegriffen. Denn sie erkennen, dass sich damit mehr Wohnkomfort verwirklichen lässt.

Bereits heute sehen wir, dass jüngere Menschen, die ein Haus bauen wollen, schon bei der Planung auf die unterschiedlichen Aspekte der Barrierefreiheit achten.

Denn das bietet nicht nur mehr Komfort, sondern erspart ihnen auch eine spätere Umrüstung.

Aber nicht nur die Bauherren sind hier gefragt, sondern natürlich auch die Architektenschaft, die Unternehmen, die Handwerkerschaft und alle übrigen am Bau Beteiligten.

Für alle gilt: Frühzeitige und vorausschauende Planung ist das A und O für eine erhebliche Verringerung der Kosten. Dieses Potential muss genutzt werden.

Hinzu kommt:

Je mehr Menschen sich für Barrierefreiheit interessieren, je größer die Nachfrage danach wird, desto größer sind auch die Chancen dafür, dass barrierefreie Produkte, barrierefreies Planen und barrierefreies Bauen zum Standard werden.

Und wo etwas Standard wird, da wird es auch kostengünstiger.

Natürlich sind die entstehenden Kosten recht unterschiedlich. Der Einbau eines Aufzugs ist immer nicht billig, erst recht nicht in Bestandshäusern.

Doch im Neubau spielen Mehrkosten zur barrierefreien Ausstattung oft keine große Rolle mehr, man denke nur an eine bodengleiche Dusche. Das ist schon so gut wie Standard.

Lassen Sie uns gemeinsam nachdenken, wie wir etwas möglich machen können, wie wir Hindernisse überwinden können.

Ziel muss es sein, wie es auch in dem Papier heißt, „dass alle Menschen, die eine barrierefreie und bezahlbare Wohnung suchen, auch in dem gewünschten Umfeld eine Wohnung finden können.“

Lassen Sie uns gemeinsam an einem Imagewechsel arbeiten, der dahin geht, dass freie Zugänglichkeit nicht zuerst mit Behinderung und Besonderheit verbunden wird, sondern mit „Qualitätsstandard“. Das schafft den Boden für eine breitere Akzeptanz.

---

<sup>3</sup> Das „OFFIS – Institut für Informatik“, wurde am 6. Juli 1991 als erstes An-Institut der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg in der Rechtsform eines eingetragenen gemeinnützigen Vereins gegründet.

Lassen Sie uns weiter an neuen Lösungen für Barrierefreiheit arbeiten, die Planung verbessern und die Beratung ausbauen, damit wir auch im Wohnungsbestand vorankommen.

Aufgabe der Politik wird es sein, bestehende Fördermöglichkeiten weiterzuentwickeln: für den Umbau im Bestand, für die altersgerechte und behindertengerechte Modernisierung von Wohnungen, für Investitionsanreize auch beim Neubau.

Ebenso wird auch die Niedersächsische Bauordnung in der nächsten Legislaturperiode wieder auf der Tagesordnung stehen. Leider sind Verbesserungsvorschläge vom Landtag im vergangenen Monat nicht angenommen worden.

Die NBauO enthält zwar schon jetzt Regelungen zur Barrierefreiheit baulicher Anlagen. Aber sie sollten noch besser werden.

Es war vorgesehen, die Anzahl der barrierefrei zu errichtenden Wohnungen zu erhöhen. Auch alle Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Beherbergungsstätten sollten barrierefrei gestaltet werden.

Der dritte Punkt betraf die Zulassung der Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes, wenn für bestehende Gebäude dadurch die Errichtung eines Aufzugs ermöglicht wird.

Ich würde mich sehr freuen, wenn es im neuen Landtag gelingt, diese Vorschläge umzusetzen.

Und noch eines ist mir wichtig: Die Betroffenen müssen möglichst frühzeitig schon in die Planungsprozesse einbezogen werden. Dabei geht es nicht nur um die Gebäude und Wohnungen selbst.

Zur Barrierefreiheit gehört auch das Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur, seinen Außenanlagen und öffentlichen Flächen. Auch hier entscheidet sich, ob soziales Miteinander gelingt oder nicht. Auch der Außenbereich ist wesentlich für die Teilhabe am öffentlichen Leben.

Das erwähnte Papier endet mit den Sätzen: „Barrieren abbauen – für dieses Ziel tragen alle Verantwortung. Kreative Lösungen, kluge Planung und Sensibilisierung aller Beteiligten sind unstreitig die nächsten Schritte auf dem Weg zu einem barrierefreien Wohnen für Alle.“

Möge dieser 15. Wohnungspolitische Kongress dazu einen wichtigen Impuls geben!“

## **Rede von Heiner Pott**

### **Verbandsdirektor vdw Niedersachsen Bremen**



Heiner Pott, Verbandsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen, hob auf die aktuellen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt ab. Vielerorts, gerade in den Ballungszentren, fehle bezahlbarer Wohnraum. Auch barrierefreie Wohnungen gebe es nicht genug. Pott warb für „einen pragmatischen Ansatz, der sowohl die örtliche Bedarfssituation als auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen“ beachte. Der barrierefreie Umbau von Bestandsgebäuden müsse nach Worten Potts über ergänzende Förderprogramme des Landes unterstützt werden. Im Neubaubereich warnte der Verbandsdirektor davor, die Anforderungen noch weiter nach oben zu schrauben. Schon jetzt seien die Baukosten exorbitant hoch, so dass sozialverträgliche Mieten in diesem Sektor kaum mehr zu erzielen sind. Generell sei die Situation im sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen brenzlig. Das gehe auch zu Lasten einkommensschwächerer Seniorenhaushalte. Pott forderte „eine Neujustierung der Förderkulisse, die sich nicht in jedem Fall buchstabengetreu an die DIN hält, sondern sich an den Bedarfen der Menschen vor Ort orientiert, wirtschaftlich und praxisgerecht.“



## **Dr. Henning Scherf: Alte Leute wollen in den Stadtzentren leben**

Aus: Rundblick vom 17. Oktober 2017



Immer mehr ältere Menschen in Niedersachsen, die ihren Alltag nicht mehr allein bewältigen können, entscheiden sich gegen den Umzug in ein Altenheim und für die Betreuung zu Hause oder in einem Wohnprojekt durch einen Pflegedienst. Das zeigen die jüngsten Daten des Landesamts für Statistik. Die Zahl der Heimbewohner stieg seit 2013 um 2484 Menschen auf 88.429 an. Die Zahl der Senioren über 65 Jahre aber, die einen Pflegedienst beauftragten, erhöhte sich um 10.065 auf nunmehr 71.501 Menschen. Henning Scherf, ehemaliger Bürgermeister von Bremen, begrüßt diesen Trend. „Heime sind eine gute Sache, aber in der Regel wollen alte Menschen nicht irgendwann auf der grünen Wiese wohnen, die Maulwurfshügel zählen und auf das Mittagessen warten“, sagte der Pensionär gestern beim Wohnungspolitischen Kongress der NBank und des Sozialministeriums. Er warb dafür, das Konzept barrierefreies Wohnen nicht nur voranzutreiben, sondern auch auszudehnen. „Was nützt eine tolle Wohnung ohne Treppen, wenn sie am Stadtrand steht und man von dort aus nicht einmal zum Einkaufen kommt?“ Die Lösung sieht Scherf in der Wiederbelebung von Dörfern und den Ortskernen von Kleinstädten. Hier müssten Kommunalpolitik und Bürgerschaft dafür sorgen, dass leerstehende Immobilien neu genutzt würden, gern auf kreative Weise. „Wenn in den Innenstädten wieder Menschen wohnen, die nicht an den Stadtrand zum Supermarkt fahren wollen oder können, dann wird die Nachfrage auch wieder Einzelhändler anlocken“, ist Scherf überzeugt.



## **Podiumsdiskussion: „Barrierefreiheit im Spannungsfeld von Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit“**



*In der Podiumsdiskussion diskutierten (v.r.n.l.): Petra Wontorra, Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, Michael Jedamski, WGH Herrenhausen eG, Dörte Maack, Moderatorin, Rudolf Knoll, Architektenkammer Niedersachsen und Randolph Fries, Deutscher Mieterbund Hannover e.V.*

Barrierefreiheit steht in einem Spannungsfeld von Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dies wurde in der Podiumsdiskussion und der Abschlussrunde mit Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher Interessengruppen deutlich. Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, Petra Wontorra, plädierte dafür, Bauherren noch stärker als bisher gesetzlich zur Barrierefreiheit zu verpflichten. Notwendig seien auch stärkere Kontrollen, ob die gesetzlichen Vorgaben einhalten würden. Petra Wontorra sprach sich auch dafür aus, dass schon bei der Planung von baulichen Vorhaben Experten auf dem Gebiet der Barrierefreiheit einbezogen werden. Gegen weitere gesetzliche Regelungen sprachen sich Randolph Fries vom Deutschen Mieterbund und Michael Jedamski von der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen aus. „Wir brauchen keine Überregulierung, sondern mehr Flexibilität“, sagte Randolph Fries und Michael Jedamski nannte höhere Kosten als Argument gegen weitere regulative Lösungen. Randolph Fries hielt zudem die Einrichtung einer zentralen Stelle bei den Kommunen für die Verwaltung bzw. Vergabe barrierefreier Wohnungen für wichtig. Rudolf Knoll von der Architektenkammer hob die steigende Wohnqualität hervor, die Barrierefreiheit mit sich bringe. Er wies darauf hin, dass sich die Schutzziele der einschlägigen technischen Normen im Einzelfall auch durch individuelle Lösungen herbeiführen ließen und er warb für mehr Sanierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zum Abbau von Barrieren.

Mehr Barrierefreiheit für Alle - Stellschrauben gibt es genug: „Es müsste aufgelistet werden, was von Barrierefreiheit erwartet wird und es müssten Ausnahmetatbestände definiert werden“, sagte Randolph Fries. Michael Jedamski setzte sich für einen engeren Dialog aller Akteure ein. Rudolf Knoll empfiehlt, auch schon mit kleinen Maßnahmen große Wirkungen zu erzielen. Für Petra Wontorra ist es zudem wichtig, das Bewusstsein aller Beteiligten zu schärfen und auch schon in der Ausbildung der am Bau Beteiligten das Thema Barrierefreiheit sowie die innere Haltung zum Thema zu fördern.



*Anja Weiss von Graphic Recording übertrug die Aspekte des Kongresses zeichnerisch*

## Forum I: „Kluge Planung schafft Qualität und Wirtschaftlichkeit“

Inklusive Wohnbeispiele von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung

Moderation: Heike Böhmer, Institut für Bauforschung e.V. in Zusammenarbeit mit: hanova, ksw architekten + stadtplaner, Planungsbüro Isernhagen und Heimkehr eG Hannover



*Moderatorin Heike Böhmer vom Institut für Bauforschung e.V.*

Es ist unumstritten, der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird steigen. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf von 2,9 Millionen Wohnungen prognostiziert und dies allein für die Personengruppe der über 65-Jährigen mit Bewegungseinschränkungen<sup>4</sup>. Ebenso unumstritten ist, dass der Neubau diesen Bedarf allein nicht decken kann und zwingend bestehende Gebäude in den Blick genommen werden müssen.

Während sich im Neubau zunehmend die Standardisierung barrierefreier Lösungen durchsetzt, sind im Bestand ein fundiertes Fachwissen und oft individuell zugeschnittene Ideen erforderlich, um bestehende Barrieren abzubauen. Ein Kriterium, das beinahe alle Bestandswohnungen gemein haben ist, dass sie nur über Treppen zugänglich sind. Treppen werden nicht nur im Alter zunehmend als Barriere empfunden, auch für Mütter und Väter mit Kind und Kinderwagen oder Personen, die infolge eines Unfalls kurzfristig in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ist das Treppensteigen beschwerlich.

Der barrierefreie Zugang zu Wohnungen wird daher zunehmend als selbstverständlich gesehen und auch bei jüngeren Menschen ein immer wichtiger werdender Aspekt bei der Wohnungssuche. Für Menschen mit Behinderungen bedeutet der stufenfreie Zugang zur eigenen Wohnung jedoch Selbstständigkeit und Teilhabe am öffentlichen Leben.

---

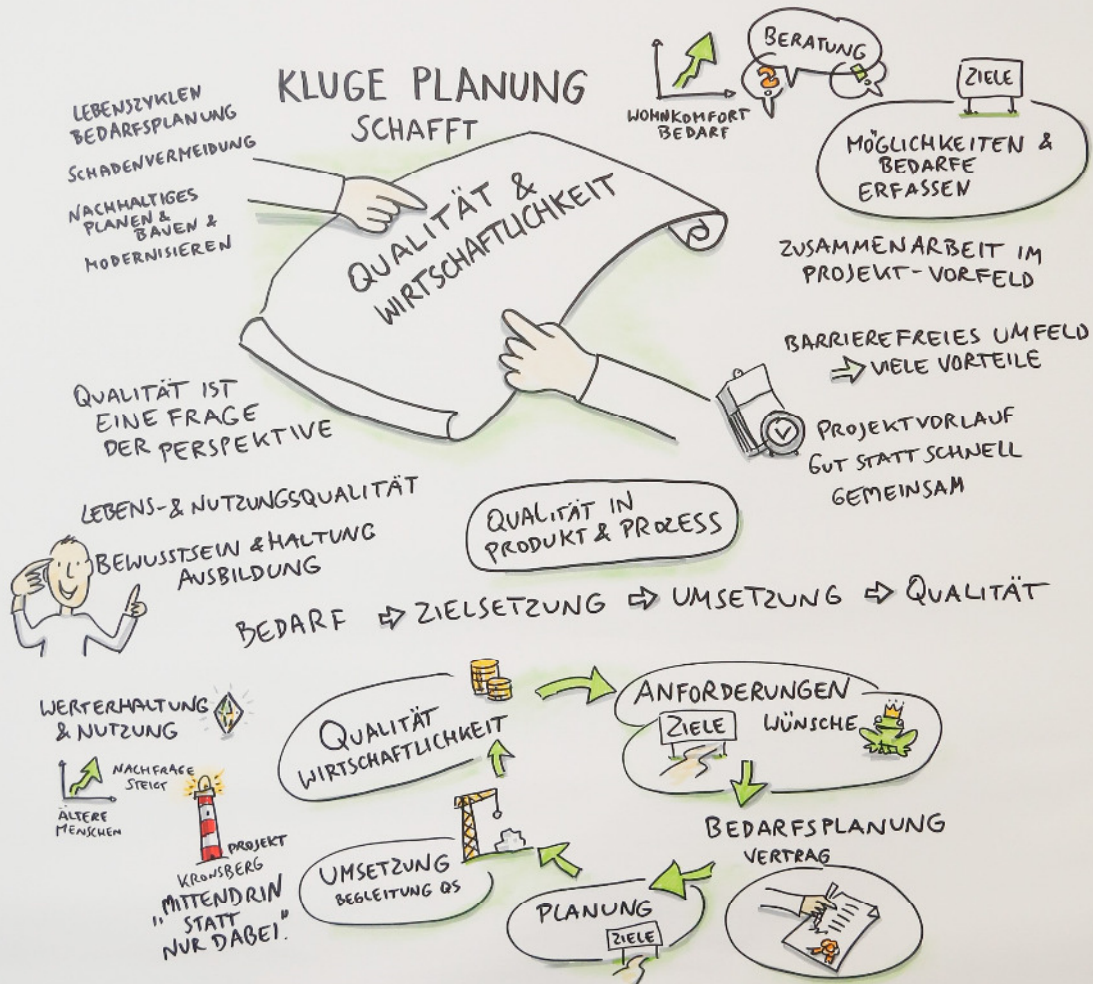
<sup>4</sup> Teilhabebericht der Bundesregierung 2016

Im Zentrum der Diskussionen über barrierefreie Wohnungen steht neben diesen sozialen Aspekten auch die Frage nach der Wirtschaftlichkeit im Raum. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass eine erhebliche Reduzierung der Kosten im Neubau und bei Umrüstungen im Bestand durch eine frühzeitige und kluge Planung erreicht werden können. Gleichzeitig belegen Studien, dass die Anzahl der Bauschäden und damit verknüpft die Höhe der Baukosten erheblich gestiegen sind. Schauen wir in die Baupraxis so zeichnet sich durch veränderte Standards, gesetzliche und normative Vorgaben, neue Produkte, Materialien und innovative Techniken der Planungs- und Bauprozess gegenwärtig so komplex ab wie nie. Und das vermehrte Auftreten von Mängel und Schäden sowie Konflikten erscheint eine unvermeidliche Folge dessen zu sein.



Im Forum I „Kluge Planung schafft Qualität und Wirtschaftlichkeit!“ wurde mit den Referentinnen und Referenten sowie Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Wohnungspolitischen Kongresses dieses komplexe Thema näher und detaillierter betrachtet, um anhand weitreichender Erfahrungen und guter Beispiele aus der Praxis aufzuzeigen, dass inklusives, barrierefreies Wohnen auch unter dem Aspekt von Wirtschaftlichkeit und Qualität sehr gut gelingen kann.

FORUM I



www.anja-weiss.com

Anja Weiss, Graphic Recording, fasste die Aspekte des Forums grafisch zusammen

## **Impuls: Klug gestartet - Vorgehen in der Wohnungswirtschaft im Gebäudebestand Nachrüstung von Aufzugsanlagen**

Sven Scriba, Technischer Vorstand, Heimkehr eG, Hannover



*Sven Scriba von der Heimkehr eG nennt Praxisbeispiele*

In Deutschland sind zwei Drittel der Wohngebäude älter als 35 Jahre<sup>5</sup>. Somit wurden ca. 66 % der Wohngebäude vor 1978 gebaut. Diese Gebäude-Altersstruktur findet sich auch bei der im Jahr 1900 gegründeten „Wohngenossenschaft Heimkehr eG“ mit Sitz in Hannover wieder, die aktuell rund 4.700 Wohnungen vermietet. Das vorrangige Ziel einer Wohnungswirtschaft ist, den Energiebedarf weitestgehend zu reduzieren und durch Steigerung des Wohnkomforts eine lange Mieterbindung zu erreichen.

Betrachtet man den üblichen Wohnungsbestand, ist ein wesentliches Merkmal die meist ausschließlich über Treppen erschlossene Etagenwohnung. Die ersten Etagen liegen aufgrund einer Unterkellerung im Hochparterre und die eng und verwinkelt angeordneten Treppenhäuser sind oftmals zum Innenhof positioniert.

Überlegungen zur Frage, ob zur Erhöhung des Komforts eine barrierefreie Erschließung des Bestands möglich ist, führten die Heimkehr 2011 zu einer umfangreichen Bestandsaufnahme ihrer Gebäude, die folgende Daten erhob:

- Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten
- Baujahr und Denkmalschutz
- Grundrisse
- Lage des Treppenhauses und Anzahl der Spänner
- Fassadenelemente und Nutzung der Fläche neben dem Treppenhaus
- Anzahl der anschließbaren Wohneinheiten

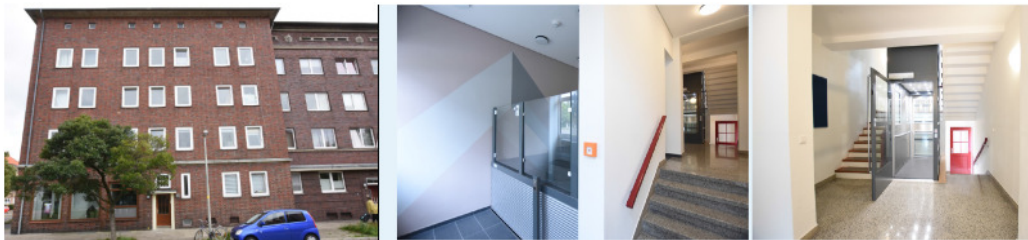
---

<sup>5</sup> Datenbasis Gebäudebestand Institut für Wohnen und Umwelt IWU; 2010

- Optionale Aufzugsanlage
- Verlust der Wohnfläche
- Geschätzte Kosten

Aufgrund dieser Daten konnte der Gebäudebestand im nächsten Schritt nach der Anzahl der über eine Aufzugsanlage angeschlossenen Wohneinheiten sortiert und danach die vakanten Bauten priorisiert werden, in denen sowohl der Keller als auch das Dachgeschoss durch einen Aufzug erschlossen werden könnten. Die Untersuchung ergab, dass von 550 Gebäuden 380 mit einer Aufzugsanlage nachgerüstet werden können.

Anhand bereits realisierter Beispiele dokumentierte Herr Scriba, dass mit einer klugen Planung Wohngebäude im Bestand auch unter dem wirtschaftlichen Aspekt barrierefrei erschlossen werden können und damit nutzergerecht, zukunftsfähig und nachhaltig gemacht werden können.



*Nachrüstung TH-Kern-Anlage Holthusenstraße*



*Entkernen und Neubau Johannes-Lau-Hof*



*Entkernen und Neubau Grimmstraße*



*Nachrüstung im bewohnten Zustand Liebigstraße*

### **Impuls: Kluges Wohnprojekt ermöglicht Inklusives Wohnen - Ein Neubau-Beispiel**

Ingrid Weinreich, Prokuristin, hanova, Immobilienwirtschaftlicher Konzern der Landeshauptstadt Hannover

Teil der hanova ist die rechtlich selbstständige GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, deren Kerngeschäft seit 1927 in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum liegt. Die Wohnungsgesellschaft GBH ist größter Wohnungsanbieter in Hannover und hat derzeit rund 13.500 Wohnungen im Bestand, von denen über die Hälfte aus den 1950er und 1960er Jahren stammen und zu 80 Prozent 2- und 3-Zimmer Wohnungen sind. Aktuell besteht Nachfrage insbesondere nach kleinen Wohnungen und Wohnungen für Familien.



### *Inklusives Wohnprojekt „Thie“ in Hannover-Kronsberg*

Das Neubauprojekt „Inklusives Wohnen am Thie“ entwickelte sich in der Zusammenarbeit mit der Diakovere *Annastift leben und lernen gGmbH* und der Arbeiterwohlfahrt gGmbH (AWO). Um eine hohe Qualität zu gewährleisten, wurden alle im Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure frühzeitig eingebunden. So stand das Projekt von Anfang an unter dem Motto „gut statt schnell“. Da das Wohnprojekt in einem barrierefrei konzipierten Stadtteil entstehen sollte, wurden insbesondere die Wünsche und Bedarfe aber auch Sorgen und Träume der zukünftigen Bewohner erfragt und in die Planung aufgenommen, um ein „mitten-drin statt nur dabei“ zu gewährleisten.

Entstanden sind 36 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 51 und 80 m<sup>2</sup>, die für Familien, Wohngemeinschaften oder als 1 - 2 Personen Wohnungen rollstuhlgerecht oder barrierefrei konzipiert wurden und zum Teil als Pflegeheim genutzt werden.

Niedrige Fensterbrüstungen ermöglichen die visuelle Teilhabe auch für Rollstuhlfahrer/innen, breite Laubengänge und ein ideenreich gestaltetes Außengelände bieten Möglichkeiten für Begegnungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität, installierte Klappelemente können als Sicht- oder Sonnenschutz genutzt werden und separate Abstellplätze für Rollstühle sind mit Aufladestationen versehen. Besonders hervorzuheben ist, dass die geplanten Wohnungen dafür im Vorfeld in einer Turnhalle simuliert und von Rollstuhlfahrern erprobt wurden, da den künftigen Bewohnern zwar ausreichend Fläche bei möglichst geringem Flächenverbrauch geboten werden sollte.

Mit einem Mehraufwand von ca. 8 - 10 % der Herstellungskosten konnte die Barrierefreiheit in allen Wohnungen sichergestellt werden durch:

- schwellenfreie Balkonzugänge
- bodengleiche Duschen
- breitere Türen
- große Aufzüge
- breitere Flure
- Rollstuhlabstellflächen
- Anfahrschutz
- größere Stellplatzflächen.

Ein weiterer Fokus lag auf dem Erreichen einer hohen Bauqualität. Da von Beginn der Planung bis zur Fertigstellung eine Qualitätssicherung durch das Institut für Bauforschung vorgesehen und regelmäßig durchgeführt wurde, konnten erforderliche Anpassungen an das Bauprojekt frühzeitig in den Prozess einfließen und umgesetzt werden.

Die Gesamtkosten des Projekts „Inklusives Wohnen am Thie“ belaufen sich auf 3.275 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeigen, dass ein kluges Vorgehen inklusives Wohnen auch aus dem wirtschaftlichen Blickwinkel ermöglicht.

### **Impuls: Kluger Prozess - Das nehmen wir mit**

Albrecht Merkle, Elektroplaner / Mediator / Autor, Ronnenberg

Mit dem abschließenden Vortrag wurde den gezeigten Projekten ein theoretischer Rahmen gegeben und die Frage erörtert, wie man der Komplexität der Projekte gerecht werden und wie es gelingen kann, alle Beteiligten zu einer verbesserten kooperativen Zusammenarbeit zu führen. Herr Merkle zog dafür Schlüsse aus den Praxisbeispielen und leitete wesentliche Hebel für gelungene Projekte ab:

Ziel eines Bauprojekts ist deren Realisierung mit effizienten Prozessen in einer hohen Qualität. Zu klären ist, was unter Qualität zu verstehen ist, wodurch sie sich auszeichnet und wie sie im Bauprozess erreicht werden kann.

Qualität ist grundsätzlich ein wertneutraler Begriff für die Eigenschaft oder Beschaffenheit einer Sache, wird jedoch zumeist subjektiv als Bewertungsmaßstab für die lange Haltbarkeit und Funktionsfähigkeit eines Produkts angewendet und mit „gut“ bzw. „schlecht“ bewertet. Spricht man von Bauqualität, ist zu unterscheiden zwischen der Qualität des fertigen Produkts und der Qualität der Prozesse, die zu diesem Produkt in einem bestimmten Kosten-Nutzen-Verhältnis geführt haben.

Eine gute Produktqualität ist damit gewährleistet, wenn die folgenden Mindesteigenschaften klar definiert wurden und erfüllt werden:

- Bauphysik und Technik:  
(standsicheres, gegen Umwelteinflüsse resistentes Bauwerk, mit funktionsfähigen, wartungsarmen technischen Anlagen)
- Gestaltung und Image:  
(Das Bauwerk und seine Einbindung in die Umwelt sind optisch angenehm.)
- Nutzungsqualität:  
(Bauwerk und technische Anlagen können im erwünschten Umfang genutzt werden)
- Kosten-Nutzen-Verhältnis  
(Der Vergleich zu ähnlichen Bauten weist ein günstiges Verhältnis auf.)
- Umweltverträglichkeit  
(Die Umwelt wird während der Lebenszyklusphase des Bauwerks kaum beeinträchtigt.)

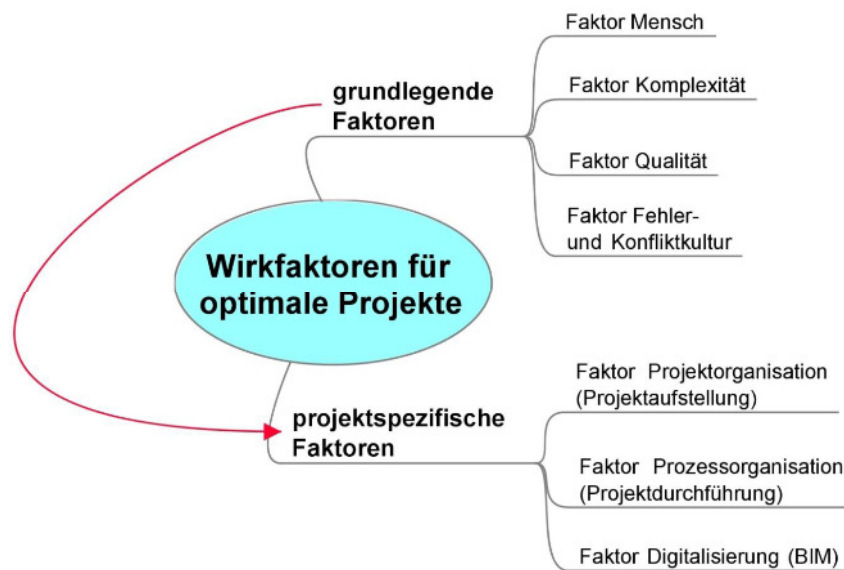
Eine hohe Prozessqualität wird dagegen erreicht, wenn sowohl die Nutzung (Mieterzufriedenheit, Gebäudebetrieb) als auch die Herstellung (Planung und Ausführung) zielgerichtet, termingerecht und fehlerfrei erfolgt.

Im Bauprojekt gelingt dies durch:

- eine gründliche Bestandsaufnahme und Formulierung des Ziels
- eine kluge Entwurfs- und Ausführungsplanung
- eine einwandfreie Umsetzung der Bauaufgabe
- das reibungslose und fehlerfreie Ineinandergreifen aller Teilprozesse

Die bewusste Auseinandersetzung mit der gewünschten Qualität und das kontinuierliche Bemühen aller Akteure zum Erreichung dieser Qualität nach dem Prinzip „Qualität baut auf Qualität auf“ sowie die Einhaltung der logischen Prozessfolge nach dem Prinzip „Mache den zweiten Schritt nicht vor dem ersten“ reduziert die Komplexität eines Bauvorhabens.

Das optimale Projekt ist damit gewährleistet, wenn, wie in der Grafik dargestellt, alle Faktoren optimal zusammengeführt werden.



*Wirkfaktoren für optimale Projekte (aus: Albrecht Merkle: Baukonflikte verstehen und umgehen. Neue Wege der Kooperation. Fraunhofer IRB-Verlag 2017)*

Die Wirtschaftlichkeit steigt mit dem Maß, wie es gelingt, die oben genannte Prozessfolge und vorgestellten Prinzipien zu berücksichtigen, um eine bestmögliche Nutzungsqualität bei gleichzeitig verringerten Baukosten zu erreichen.

## Diskussion im Forum

In der anschließenden Diskussion wurde grundsätzlich festgestellt, dass die Baukosten aufgrund der hohen Anforderungen aber auch durch die heute oft unterschiedlich zugeschnittenen Wohnungen innerhalb eines Bauprojekts stark angestiegen sind und sich jedes Wohnungsunternehmen die Frage stellen muss, wie die Anforderungen in 10 Jahren sein werden. Dass die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen wird, wurde ebenso unbestritten gesehen wie die Tatsache, dass eine erhöhte Nachfrage Voraussetzung dafür ist, dass Barrierefreiheit zum Standard wird. Daneben wurde aufgrund der Komplexität des barrierefreien Bauens die dringende Anpassung der Architekten- und Ingenieurausbildung eingefordert, um langfristig qualitativ gute Lösungen zu erzielen.

## **Forum II: „Selbstbestimmt wohnen ein Leben lang. Chancen und Herausforderungen für inklusives Wohnen?“**

Moderation: Sandra Exner, Landesvereinigung für Gesundheit und Akademie für Sozialmedizin Niedersachsen e. V. und Dr. Fabio Ruske, Niedersächsischer Städtetag

Im Fokus des Forums stand die Bedeutung des Wohnumfelds, um ein selbstbestimmtes Älter werden zu ermöglichen. Zuerst stellte Dr. Jenny Block vom Deutschen Zentrum für Altersfragen wesentliche Ergebnisse und Erkenntnisse des Siebten Altenberichts „Sorge und Mitverantwortung in der Kommune“ vor. Anschließend präsentierten Ursula Schroers von der hanova und Katrin Kuhn von der gGiS GmbH das inklusive Wohnprojekt „Hainhölzer Markt“ vor.

### **Impuls von Dr. Jenny Block vom Deutschen Zentrum für Altersfragen:**

Kommunale Sorge- und Verantwortungsstrukturen müssen neu gedacht und organisiert werden, um zukunftsfähig zu sein. Ein barrierefreies Wohnumfeld spielt dabei eine zentrale Rolle: Barrierefreiheit ermöglicht den hürdenfreien Zugang zu Versorgungsstrukturen, darüber hinaus aber auch zu vielfältigen Möglichkeiten sozialer Teilhabe, Partizipation und Unterstützung. Dabei sind ältere Menschen sowohl Empfänger von Unterstützung und Engagement als auch Hilfegebende. Die Siebte Altenberichtscommission der Bundesregierung legt in ihrem Bericht die Dimensionen von Barrierefreiheit dar und geht auf die Rolle von Kommunen, Ländern, Bund und Akteuren der Wohlfahrtspflege bei der Ausgestaltung zukunftsfähiger Sorgestrukturen ein.

Barrierefreiheit muss auf verschiedenen Ebenen gedacht werden. Erleichtert und ermöglicht wird der Zugang zu Teilhabe-, Partizipations-, Unterstützungs- und Versorgungsmöglichkeiten zunächst durch diverse Maßnahmen in der Mobilitätspolitik: Eine altersgerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes bedeutet z.B. neben abgesenkten Bordsteinen auch ein Netz an öffentlichen Toiletten. Mobilitätsunterstützende Dienstleistungen und nahtlose Mobilitätsketten erleichtern die Bewegung im öffentlichen Raum: Entfernungen zur nächsten Haltestelle sollten nicht zu lang sein, Linienbusse, Rufbusse, Sammeltaxis und Leih-E-Bikes sollten gut kombinierbar sein. Möglichst schafft die Kommune im Zuge eines kommunalen Mobilitätsmanagements, idealerweise in Kooperation mit angrenzenden Kommunen, einen Überblick über relevante Handlungsfelder und Akteure und lenkt basierend darauf das Zusammenwirken verschiedener Mobilitätsleistungen.

Über Mobilitätsfragen hinaus muss es laut Siebter Altenberichtscommission darum gehen, Angebote im Sozialraum auch für jene Älteren erreichbar und sichtbar zu machen, die nicht gut genug eingebunden sind in soziale Netzwerke, über die sie Informationen über Angebote beziehen könnten. Das betrifft meist zurückgezogen lebende Menschen, Mobilitätseingeschränkte, Menschen, die mit institutionellen Strukturen nicht vertraut sind, Menschen mit Migrationshintergrund oder arme bzw. armutsgefährdete Menschen. Für solche Menschen sind zugehende Angebote notwendig (Gehstrukturen vs. Kommstrukturen).

Häufig leben benachteiligte Ältere in strukturschwachen Regionen oder Quartieren, wodurch sie doppelt benachteiligt sind: Die Kommune kann dort keine über die Pflichtaufgaben hinausgehende soziale Infrastruktur aufbauen, gleichzeitig haben die Menschen mit Unterstützungsbedarf geringere informelle Hilferessourcen, da jüngere Familienmitglieder die benachteiligte Region aus wirtschaftlichen Gründen häufig verlassen. Hier ist eine Förderung der Region durch die öffentliche Hand notwendig, um älteren Menschen einen barrierefreien Zugang zu Angeboten zu ermöglichen.

Es kommt für eine zukunftsfähige Kommune, die Barrierefreiheit für alle schaffen will, grundsätzlich auf drei Dinge an: Es ist erstens notwendig, ressortübergreifend zu denken und zu handeln und dass die Organisationen im Sozialraum zusammenarbeiten. Zweitens muss das kommunale Selbstverständnis neben den klassischen Verwaltungsaufgaben auf Koordination, Motivation und Befähigung der Akteure und Menschen vor Ort ausgerichtet sein. Drittens muss dazu die Rolle der Kommunen rechtlich und finanziell durch Länder und Bund gestärkt werden.

Barrierefreiheit kann durch eine vernetzte, integrierte Wohn-, Stadtentwicklungs- und Sozialpolitik erreicht werden. Damit ließen sich Reibungsverluste minimieren, Ressourcen bündeln und Parallelstrukturen vermeiden. Es gibt keine Musterlösungen; konkrete Maßnahmen müssen vor Ort entwickelt und ausgestaltet werden, denn jede Kommune ist wirtschaftlich, demografisch, finanziell und sozialstrukturell individuell aufgestellt. Der Siebte Altenbericht gibt für die Entwicklung von Maßnahmen Anregungen, wirft Fragen auf und kann Diskussionen vorantreiben.

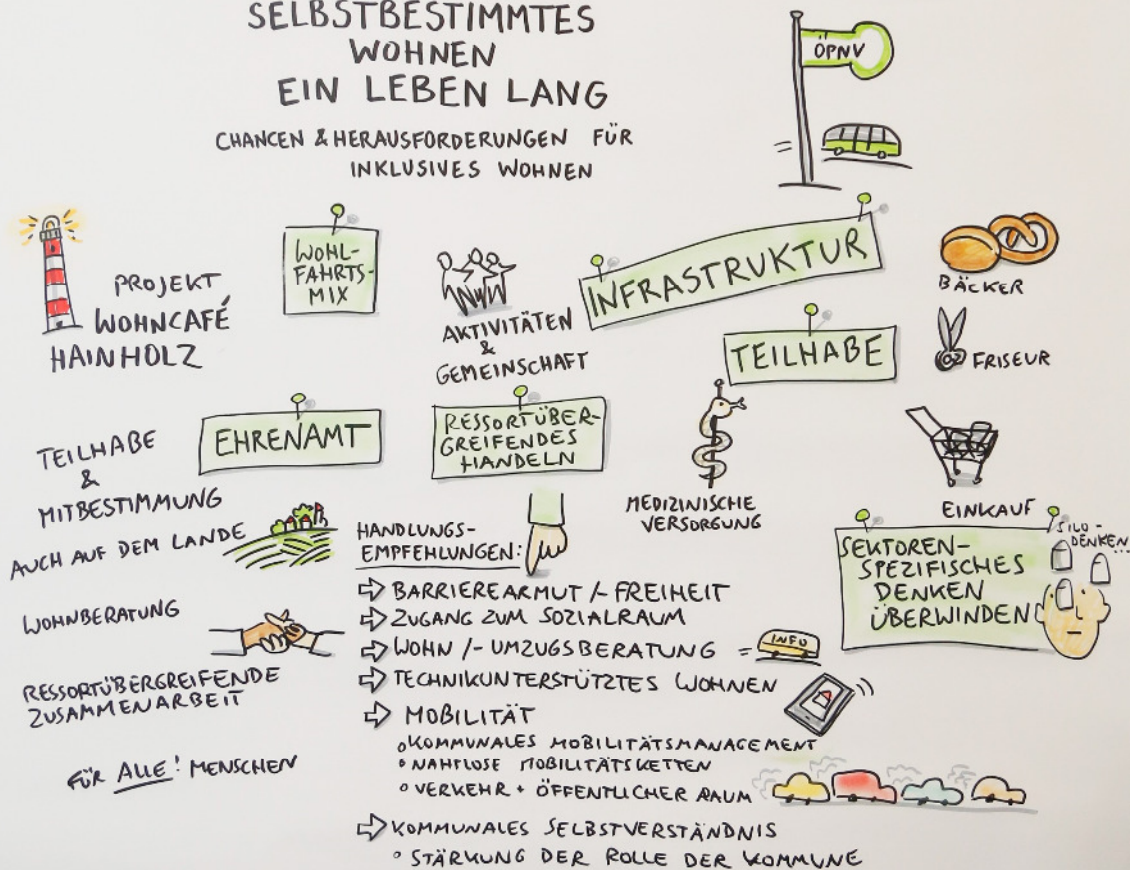
Die anschließende Diskussion fokussierte das Thema Mobilität. Einige Teilnehmenden berichteten von Beispielen aus ihrer Kommune, wie zum Beispiel die Einrichtung von Bürgerbussen.

FORUM II



# SELBSTBESTIMMTES WOHNEN EIN LEBEN LANG

CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN FÜR  
INKLUSIVES WOHNEN



Anja Weiss, Graphic Recording, fasste die Aspekte des Forums grafisch zusammen

## Impulse von Ursula Schroers, hanova und Katrin Kuhn, gGiS mbH:



*Katrin Kuhn, gGiS mbH (links) und Ursula Schroers, hanova, zeigen Beispiele für ein selbstbestimmtes Wohnen*

Die hanova, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover.

Mit hanova WOHNEN PLUS hat sie ein sozialräumliches Angebot für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Handicaps entwickelt, das mittlerweile an acht Standorten in Hannover zu finden ist. Das Angebot beinhaltet funktionale, schwellenfreie Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen, ein Wohncafé als Ort für gemeinsame Aktivitäten und Möglichkeit, sich aktiv einzubringen sowie eine Gästewohnung für Besucherinnen und Besucher, Verhinderungspflege und zum „Probewohnen“.

Die hanova kooperiert an allen Standorten mit einem Pflege-/Assistenzdienst, der Sicherheit durch Präsenz in den Wohnanlagen bietet und Pflegeberatung, Vermittlung von Unterstützungsleistungen, Pflege- und Assistenzleistungen übernimmt. Ziel ist das selbstbestimmte Wohnen ein Leben lang zu ermöglichen, auch bei Pflegebedürftigkeit. Dabei wird keine Betreuungspauschale erhoben und es besteht für die Bewohnerinnen und Bewohner die freie Wahl des Pflegedienstes bzw. der Unterstützung.

WOHNEN PLUS ist ein sozialräumliches Angebot, das sich an die Hausbewohnerinnen und -bewohner sowie die Nachbarschaft im Umkreis von ca. 500 Metern richtet.

An dem Standort Hannover-Hainholz, Hainhölzer Markt 1, wurde das Angebot WOHNEN PLUS als inklusives Wohnprojekt umgesetzt. In den 22 Wohnungen mit 2 – 5 Zimmern und Wohnungsgrößen von 46 – 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche leben Menschen mit und ohne Handicaps, Familien, Singles, Seniorinnen und Senioren. Zusätzlich eine selbstbestimmte Wohngruppe für junge Menschen mit Behinderungen.

Die GiS, gem. Gesellschaft für inklusive Serviceleistungen mbH, ermöglicht Menschen mit Beeinträchtigungen durch unterschiedlichste ambulante Dienstleistungen ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Umfeld.

Als Kooperationspartnerin der hanova im inklusiven WOHNEN PLUS in Hainholz betreut die GiS das Wohncafé, unterhält ein Service- und Beratungsbüro und unterstützt die Mieterinnen und Mieter auf Wunsch im Bereich der Pflege, der Assistenz, der Hauswirtschaft oder des Ambulant betreuten Wohnens. Die Mieterinnen und Mieter der Wohngemeinschaft im Haus werden rund um die Uhr durch ein Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterstützt.

Ein gutes Jahr nach Einzug in den Neubau können wir auf erste Erfahrungen zurückblicken. Die Umsetzung des Konzeptes WOHNEN PLUS in einem inklusiven Wohnhaus bietet besondere Chancen, aber auch Herausforderungen.

Wie in allen WOHNEN PLUS Häusern können die Mieterinnen und Mieter auch mit zunehmenden Einschränkungen in ihrem Zuhause bleiben. Nötige Hilfen werden flexibel angepasst. Eine selbstbestimmte Lebensführung bleibt möglich, ohne dass auf ein Leben in der Gemeinschaft verzichtet werden muss. Eine für die Zukunft zu klärende Frage stellt die Finanzierung einer 24-Stunden-Präsenz dar. Viele Nachbarn wünschen sich ein solches Unterstützungsangebot, benötigen es aber nur selten und zur Sicherheit. Ohne wiederkehrenden nächtlichen Hilfebedarf ist eine solche Präsenz aber aktuell nicht zu gewährleisten.

Die Nachbarn kennen und unterstützen einander. Sie interessieren sich füreinander und helfen sich gegenseitig. Jeder bringt sich ein, soweit er möchte und kann sich bei Bedarf in seine eigene Wohnung zurückziehen, ohne dabei in der Anonymität zu verschwinden.

Insbesondere das Miteinander der Generationen und Kulturen bereichert das Zusammenleben im Haus. Die Heterogenität bedeutet aber auch: Das Gemeinschaftsgefühl wächst langsamer als z.B. in einer homogenen Seniorenwohnanlage. Die Mieterinnen und Mieter haben sehr unterschiedliche Lebensentwürfe und -rhythmen. Die Wünsche und Bedürfnisse hinsichtlich nachbarschaftlicher Gemeinschaft sind sehr unterschiedlich – das merkt man auch an der Nutzung des Wohncafés (Seniorinnen und Senioren möchten z.B. werktags kommen, Berufstätige und Familien kommen gerne zu Aktivitäten und Festen am Wochenende). Gemeinsamkeiten und Anknüpfungspunkte müssen gefunden werden, gegenseitiges Verständnis muss sich entwickeln. Hierfür braucht es Zeit und Geduld.

Folgend an den Input haben die Teilnehmenden in Kleingruppen über die Vorträge und die vorherigen Inhalte des Kongresses diskutiert und dies dann im Plenum zusammen getragen. Als Fazit wurde festgehalten, dass insbesondere der ländliche Raum Lösungen für inklusives Wohnen und Wohnen im Alter benötigt. Projekte, wie das vorgestellte Wohnprojekt „Hainhölzer Markt“ müssen ihre Umsetzung auch im ländlichen Raum erleben. Außerdem stand die große Frage im Raum, was mit den Projekten nach Förderungsende passiert, wie ist der Stand zum Thema Nachhaltigkeit und wo bekommt man Informationen zum Thema Wohnen und dessen finanzieller Förderung. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die ressortübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden muss.

## Forum III: „Inklusiv Wohnen im Alter - zu Hause und in neuen Wohnformen“

Moderation: NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter, Annette Brümmer (Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung) und Andrea Beerli (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung)



Annette Brümmer



Andrea Beerli

Inklusiv Wohnen bedeutet, dass die Wohnung und das Wohnumfeld so gestaltet sind, dass alle Menschen – mit und ohne Behinderung – am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind die Barrierefreiheit bzw. der Abbau von Barrieren mit Hilfe von Wohnberatung, ein Wohnumfeld mit einem Angebot verschiedener Wohnformen - auch für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf, mit Behinderung oder mit psychischen Erkrankungen -, niedrigschwellige Kontaktmöglichkeiten und Beratungsangebote sowie gemeindenahere Dienstleistungen.



FORUM III



## INKLUSIVES WOHNEN IM ALTER

ZU HAUSE & IN NEUEN WOHNFORMEN

### DAS MACHDITS-INFOMOBIL



### MOBILES BERATUNGSANGEBOT IM LKH



### GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN AM ALSTERPLATZ, BRAUNSCHWEIG



### STADTEILPLANUNG

BAULICHE ZIELE  
SOZIALE



### ZUKUNFTSSICHERES WOHNEN FÜR MIETER

QUARTIERSENTWICKLUNG + ALTERSGERECHTES WOHNEN → EINE EINHEIT!

Anja Weiss, Graphic Recording, fasste die Aspekte des Forums grafisch zusammen

## **Impuls: Machmits-Infomobil – das mobile Beratungsangebot im Landkreis Hildesheim von Manuel Stender und Antje Rose, Landkreis Hildesheim:**

Vielen Menschen fällt es auf Grund des Alters oder fehlender Mobilität schwer, die Kreisverwaltung aufzusuchen. Daher können sie sich über mögliche Hilfs- und Unterstützungsformen dort nicht informieren. Aus diesem Grund bietet der Landkreis Hildesheim seit 2015 mit dem Machmits-Infomobil den Bürgerinnen und Bürgern in den Städten und Gemeinden des Landkreises einen wohnortnahen und kostenlosen Beratungsservice an. Hierzu wurde ein Fahrzeug mit vier Beratungsplätzen und Tisch, Markise, Stehtisch, Banner und mit einem Materialbord mit allen verfügbaren Flyern, Infobroschüren, Beratungsbogen, Werbematerial ausgestattet. Die Beratung findet in und vor dem Infomobil statt. Alle Städte und Gemeinden des Landkreises werden mindestens zweimal jährlich angefahren und sind bei der Planung und zugehörigen Öffentlichkeitsarbeit einbezogen.



Die jährlichen Projektkosten betragen ca. 6.000 € (ohne Personal) für Leasingraten, Umbaukosten, Versicherung, Steuern, Benzinkosten und Wartung. Das Projekt wird jährlich mit 3.000 € gesponsert durch die Sparkasse Hildesheim, die Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim, den Betreuungsverein Hildesheim e.V. und die Firma Dost Automobile.

Das Beratungsangebot ist vielfältig, kostenlos und neutral. Neben der Wohnberatung wird über Pflege, Alter, häusliche Unterstützungsmöglichkeiten, rechtliche Betreuung einschließlich Vorsorgevollmachten und Patientenverfügungen beraten. Aber auch die Möglichkeiten des ehrenamtlichen Engagements z.B.: "Wer kann mich unterstützen? Wo könnte ich helfen?", die DUO-Seniorenbegleitung und Informationen zum Aufbau von Nachbarschaftshilfen sind gefragt. Weitere Informationen unter <http://senioren-beratungsnetz-hildesheim.de/>.

In der anschließenden Diskussion kam die Frage auf, ob bei diesem breiten Beratungsspektrum die Qualität der Beratung gesichert sei. Diese wird in Hildesheim gesichert, indem jeweils vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei sind. Auch Hausbesuche würden durchge-

führt. Dies sei z. B. im Bereich der Wohnberatung eine Voraussetzung für eine effektive Beratung. Hier werden die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen durch ein Team von ehrenamtlichen Wohnberaterinnen und Wohnberatern unterstützt.

Es wurde auch über die Zielgruppe der älteren Menschen mit geistigen Behinderungen, die häufig auch noch im fortgeschrittenen Erwachsenenalter in ihren Herkunftsfamilien leben, gesprochen. Andrea Widmer von der Lebenshilfe Peine-Burgdorf berichtete über die kritische Lebenssituation der hochbetagten Eltern und ihrer ebenfalls schon älteren Kinder. Die Unterstützungsmöglichkeiten der Eltern ließen nach, häufig seien sie mittlerweile selber pflegebedürftig und ihr bisheriges Lebensmodell drohe zusammen zu brechen. Diese Zielgruppe werde durch die herkömmlichen Beratungsangebote für Seniorinnen/Senioren nicht erreicht. Auch im Bereich der Eingliederungshilfe fehle vielerorts ein neutrales (Wohn-)Beratungsangebot, dass schon in jungen Jahren dabei unterstütze, Wohnwünsche zu entwickeln und individuell passende Lebensmodelle zu realisieren. Durch eine vierjährige Förderung durch Aktion Mensch könne die Lebenshilfe Peine-Burgdorf GmbH seit 2016 Beratung für Menschen mit Behinderungen und ihre Angehörigen anbieten. Bedarfsorientierung, ein niedrigschwelliger und kostenloser Zugang sowie neutrale und individuelle Beratung seien zentrale Grundlagen des Angebotes. Wichtige Aspekte seien neben der individuellen Beratungstätigkeit die gute Vernetzung mit anderen Beratungsstellen vor Ort, auch mit dem Pflegestützpunkt, sowie fundierte Kenntnisse über das bestehende Versorgungsnetz im Sozialraum. Auch Beratung zur Wohnungsanpassung werde angeboten. Die Beratung sei präventiv und zugehend.

**Impuls: Gemeinschaftliche Wohnformen am Alsterplatz, Braunschweig von Rüdiger Warnke, Vorsitzender der Geschäftsführung, Nibelungen Wohnbau GmbH Braunschweig**



*Rüdiger Warnke, Nibelungen Wohnbau GmbH Braunschweig, stellte das Themenfeld inklusives und altersgerechtes Wohnen aus Perspektive einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft dar*

Auf dem Wohnungsmarkt bestehe ein großer Bedarf an bezahlbaren, kleinen Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, damit die Quartiere auch für ältere, körperlich eingeschränkte und pflegebedürftige Menschen attraktive Wohnorte bleiben. Die besondere Herausforderung und Motivation der Wohnungswirtschaft bestehe darin, ihren Kunden ein zukunftssicheres Angebot bereitzustellen und die Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit ihrer Bestände dauerhaft sicherzustellen. In den letzten Jahren lag der Fokus vor allem auf dem barrierefreien Umbau von Bestandsimmobilien und des Wohnumfelds. Darüber hinaus sei aber Wohnungsneubau dringend geboten, um die bereits bestehenden und weiterhin wachsenden Bedarfe, v.a. an öffentlich geförderten Wohnungen, zu befriedigen. Mit dem Projekt „Wohnen am Alsterplatz“ stellte Rüdiger Warnke ein Neubaufvorhaben vor, in dem innovative gemeinschaftliche Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter und auch bei Pflegebedürftigkeit umgesetzt werden:

Auf einem ehemaligen Schulstandort in der Braunschweiger Weststadt entsteht ein neues, lebendiges Stadtquartier mit 219 Wohneinheiten, davon 30 im Eigentum und 60 öffentlich gefördert. 117 Zwei-Zimmerwohnungen (teilweise barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht) orientieren sich in erster Linie an den Bedürfnissen älterer Menschen. Darüber hinaus werden in das Bauvorhaben gemeinschaftliche Wohnkonzepte integriert: Mit einer ambulant betreuten Wohn-Pflegegemeinschaft soll älteren und hilfebedürftigen Menschen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben bei gleichzeitiger pflegerischer Unterstützung ermöglicht werden. Die Einrichtung bietet acht individuelle Wohnbereiche (ca. 30 qm) sowie eine Wohnküche als Ge-

meinschaftsraum (ca. 80 qm) für gemeinsamen Mahlzeiten, Betreuungs- und Aktivitätsangebote sowie Veranstaltungen. In direkter Nachbarschaft wird zudem ein gemeinschaftliches Miet-Wohnprojekt einziehen. Die Mitglieder bewohnen 14 Wohneinheiten und sind als Verein organisiert. Eine kleine Wohnung wird als Gemeinschaftsraum für das Projekt, aber auch für andere Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers als zusätzlicher Raum für Versammlungen, gemeinsames Kochen, öffentliche und private Veranstaltungen sowie für weitere verbindende Aktivitäten zur Verfügung stehen. Sowohl die Gemeinschaftswohnung, als auch die Pflege-Wohngemeinschaft grenzen unmittelbar an eine große Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeit. Sie dient als Bindeglied zwischen den beiden Bereichen. Seit 2017 wird das Projekt „Wohnen am Alsterplatz“ im Rahmen des Förderprogramms „Wohnen und Pflege im Alter“ durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung gefördert.



Als Ergebnis der Diskussion mit dem Fachpublikum im Forum III lässt sich zusammenfassen, dass die Umsetzung sozialraumorientierter Wohnkonzepte nur als Gemeinschaftsaufgabe möglich sei. So seien der frühzeitige Kontakt und eine gemeinsame Zielsetzung der verschiedenen Akteurinnen und Akteure, wie den Wohnungsbaugesellschaften, den Kommunen, der Pflegewirtschaft, den Bürgergruppen und auch den Ministerien von zentraler Bedeutung für bedarfsgerechtes und nachhaltiges Planen und Bauen. Quartiersentwicklung und altersgerechter Stadtumbau müssten Hand in Hand gehen. Sie seien das Fundament, auf dem alle relevanten Handlungsfelder, wie z.B. Wohnen, Pflege, Mobilität, Infrastruktur und Beratung zusammengedacht werden müssten.

## Forum IV: „Komfortables Wohnen bezahlbar machen“

Moderation: Robert Koschitzki, NBank, Carsten Ens, vdw

Forum IV hat je zwei gute Beispiele für bezahlbaren Neubau und bezahlbare Bestandsanpassungen gezeigt. Karen Buse und Dieter Rauhaus stellten mit dem **Wohnpark „Tee & Kluntje“** eine besondere Form des Betreuten Wohnens in Aurich vor. In den Jahren 2014/2015 wurden 13 Altenwohnungen mit je 45 bis 68 qm auf zwei Ebenen mit Fahrstuhl und über 175 qm Gemeinschaftsfläche in einem ruhigen Wohngebiet errichtet – mit Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen. Durch eine sternförmige Architektur und die richtige Auswahl der Bewohner mit Einschränkungen zwischen 10 und 79 Jahren entwickelt sich zunehmend eine ressourcenorientierte, ambulant betreute Wohngemeinschaft auch auf der Basis gegenseitiger Unterstützung – ein ganzheitliches Konzept von aktiver Gemeinschaft und Gesundheit. Neben allgemeinen Betreuungsleistungen sowie Gesundheits- und Ernährungsberatung bietet das Haus auch ergotherapeutische Angebote aus dem ADL-Bereich (Activities of Daily Living). Im Nebengebäude befinden sich Räume zum künstlerischen Gestalten sowie Seminarräume für Gesundheit. Der in der Mitte liegende Gemeinschaftsraum mit gemütlicher Kaminlounge, die große Gemeinschaftsküche und ein Gemeinschaftsbad fördern den Zusammenhalt der Bewohner. Das „Tee & Kluntje“ liegt in einer Eigentums-siedlung zentral in Aurich-Extum. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein großer Einkaufspark mit barrierefrei erreichbaren Nahversorgern, Allgemeinmediziner und Fachärzten, der öffentliche Personennahverkehr etc. Der alte Stadtkern aber auch Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar.



*Robert Koschitzki von der NBank: „Barrierefreies Wohnen im Neubau kann bezahlbar sein, wenn die Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden.“*

Das zweite Neubauprojekt war der **Wohnpark „Stufenlos“**. Projektentwickler Thomas Mertens stellte das Bauvorhaben im sozialen Wohnungsbau in Schöppenstedt (Landkreis Wolfenbüttel) vor. Errichtet wurden 16 Bungalows mit jeweils zwei Wohneinheiten enthalten. Diese Wohnungen sind komplett barrierefrei und damit auch für Rollstuhlfahrer voll zugänglich. Die Neubauten erfüllen den KfW-55-Standard und sind also sehr energieeffizient. Auf den Grundstücken wird Wärme geothermisch erzeugt und über ein Nahwärmenetz an die Gebäude verteilt. Einen Teil des Strombedarfs decken eigene Photovoltaikanlagen. Durch verschiedene staatliche Förderungen ist es möglich, die Wohneinheiten zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von fünf Euro zu vermieten.

Das **„Leineberg Modell“** steht für die energetische Sanierung von insgesamt 800 Wohneinheiten im Quartier Leineberg in Göttingen, von der Claudia Leuner-Haverich von der Städtischen Wohnungsbau Göttingen und Landschaftsarchitektin Johanna Sievers berichteten. Das Unternehmen ließ die rückwärtigen Zonen so anschütten, dass an jeder Erdgeschosswohnung Terrassengärten mit Hecke, Zaun und Pforte sowie ein davor gelagerter Weg angelegt werden konnten. Somit wurde eine barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen ermöglicht und gleichzeitig dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung getragen. Durch diese vergleichsweise preiswerten Maßnahmen wurde ein erheblicher Anteil der Wohnungen im Bestand barrierefrei umgestaltet. Die Bewohnerinnen und Bewohnern kommen in den Genuss eines privat nutzbaren Freiraums direkt an der Wohnung. Besucher des Quartiers vermuten nun häufig, dass es sich dabei um Eigentumswohnungen handelt - dabei ist die Miete weiterhin bezahlbar. Weitere Maßnahmen im Quartier, wie die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs mit Mieterbüro, Mittagstisch und Gästewohnung, aber auch die Neugestaltung der Vorgärten, der Spielplätze, die Einhausung der Müllanlagen, die Bereitstellung von ebenerdig zugänglichen, abschließbaren Fahrradschuppen runden das Angebot für die Mieterschaft ab.

Silke Pförtner von der Baugenossenschaft Wiederaufbau Braunschweig verdeutlichte mit ihrem Beitrag **„Bestand im Wandel der Anforderungen“**, dass Einzellösungen den Anforderungen des demografischen Wandels nicht gerecht werden. Vielmehr müsse es eine Grundhaltung geben, um für ausreichend generationengerechten Wohnraum zu sorgen. Die Wiederaufbau ist seit vielen Jahren auf vielen Ebenen aktiv: Neubau, Bestandssanierung, soziales Management – das Aufgabenspektrum der Genossenschaft ist vielfältig. Dabei wurde deutlich, dass Barrierefreiheit nicht nur ein bauliches Thema ist. Es geht auch um die Förderung von Nachbarschaften und das Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Gleichwohl machte Silke Pförtner deutlich, dass Barrierefreiheit im Neubau mittlerweile zum Standard geworden ist.

Insgesamt hat das Forum IV gezeigt, dass barrierefreies Wohnen im Neubau bezahlbar sein kann, wenn die Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden. Und wenn Bewohner preiswerter Mietwohnungen auch mit kleinen Lösungen zufrieden sind, lässt ein teilweiser Abbau von Barrieren die Mieten nicht gleich explodieren.

# 15. WOHNUNGSPOLITISCHER KONGRESS IN NIEDERSACHSEN

N Bank  
16.10.2017  
HANNOVER

## FORUM IV

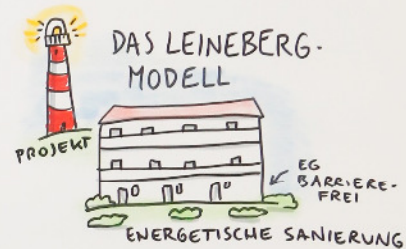


### KOMFORTABLES WOHNEN BEZAHLBAR MACHEN



FÖRDERUNG:  
VON  
BEZAHLBAREM  
WOHNEN:

- ▷ SYNCHRONISATION  
WOGG + FÖRDERRICHTLINIEN N Bank
- ▷ ANPASSUNG AN AKTUELLE  
RAHMENBEDINGUNGEN
- ▷ ERHÖHUNG AFA
- ▷ AUSBILDUNGSINITIATIVE  
HANDWERK



BEZAHLBARE MIETE

- NACHBARSCHAFTSTREFF
- MIETERBÜRO
- MITTAGSTISCH
- GÄSTEWOHNUNG
- GESTALTUNG  
SPIELPLATZ, VORGÄRTEN  
MÜLLHÄUSCHEN
- FAHRRADSCHUPPEN

"STUFENLOS"

WIEDERAUFBAU  
BRAUNSCHWEIG

PROJEKTE

PRIVAT INITIATIVE  
+ WOHNUNGSWIRTSCHAFT

~~dw~~ KLEINE  
SCHRITTE...

www.anja-weiss.com

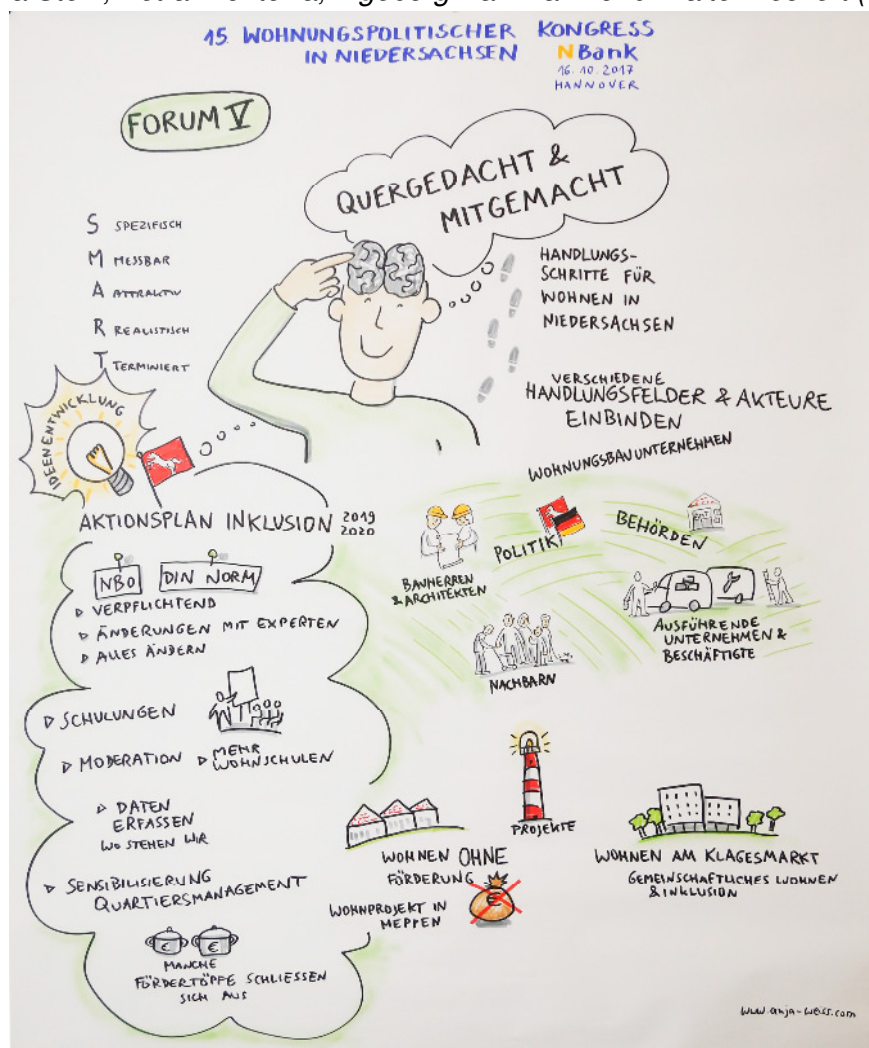
Anja Weiss, Graphic Recording, fasste die Aspekte des Forums grafisch zusammen

## Forum V: „Quergedacht und mitgemacht – Handlungsschritte für Wohnen in Niedersachsen“

Moderation: Petra Wontorra, Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen und Sandra Stein, Referentin der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen



Sandra Stein, Petra Wontorra, Ingeborg Dahlmann und Walter Teckert (v.l.n.r.)



## **Impuls: Barrierefreies Wohnen ohne Förderung, Walter Teckert, ehrenamtlicher Beauftragter für Menschen mit Behinderungen in Meppen:**

Walter Teckert präsentierte das Projekt „Wohnen ohne Förderung – ein Wohnprojekt in Meppen“. Er stellte ein inklusives Wohnprojekt vor, welches ohne öffentliche Förderungen durch private Investoren und das Vitus Werk in Meppen finanziert und gebaut wurde. In zwei Komplexen sind 30 Wohnungen entstanden, in denen zur Zeit 32 Personen wohnen. Die Wohnungen waren innerhalb kürzester Zeit vergeben und es gibt darüber hinaus noch immer großen Bedarf. Das Wohnprojekt führte zu Inklusion in der Nachbarschaft, da mittlerweile gemeinsame Aktivitäten mit Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen stattfinden und auch ein nachbarschaftliches Netzwerk entstanden ist.



*Präsentation des Wohnprojektes in Meppen*

Walter Teckert: „Im Jahr 2015 habe ich als Beauftragter für Menschen mit Behinderungen einen Jahresbericht abgegeben und dabei den Mangel an barrierefreiem Wohnraum angeprangert. Dies nahm der Investor zum Anlass, Kontakt mit mir zu suchen. Nach dem ersten Gespräch sind wir übereingekommen, das Projekt sofort zu starten. Ich habe dann im Anschluss Kontakt mit Herrn Korden vom Vitus Werk, unseren Beschützenden Werkstätten gesucht, so dass wir eine halbe Stunde später zusammengesessen haben, um das Wohnprojekt zu besprechen. Nach dem Gespräch war schnell klar, dass wir diese Chance nicht verstreichen lassen durften. Herr Korden hat den Investoren zugesichert, dass die Wohnungen schnell vergeben sein werden, da ca. 80 Wohnungssuchende in Wartelisten stehen.

So konnte dann im März 2015 mit dem Bau des ersten Gebäudes begonnen werden. Fertigstellung war im November 2015 und zum ersten Dezember konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnungen beziehen. Das Besondere an den Gebäuden ist, dass alle Wohnungen barrierefrei sind und in jedem Gebäude drei Wohnungen zusätzlich Rollstuhlgerichtet nach DIN 18040 Teil 2 gebaut wurden. Das zweite Haus wurde im Jahr 2016 gebaut und konnte dann im Dezember 2016 bezogen werden. Diese Gebäude sind der Grund für eine große Entlastung auf dem Wohnungsmarkt für barrierefreies Wohnen.“



*Gutes Fazit eines gelungenen Wohnprojektes*

Die Nachfragen aus der Zuhörerschaft werden wie folgt beantwortet:

Frage: Können auch Bezieherinnen und Bezieher von Transferleistungen hier wohnen?

Antwort: Ja, bisher konnten drei Mieterinnen und Mieter mit B-Schein für einen Quadratmeterpreis von 5,60 € eine rollstuhlgerechte Wohnung anmieten. Ansonsten liegt der Preis bei 6,48 € pro m<sup>2</sup>.

Frage: Wie sind die Investoren mit dem Risiko des Leerstandes umgegangen?

Antwort: Bisher hat es keinen Leerstand gegeben, jedoch ist eine große Nachfrage über die Kapazitäten hinaus vorhanden. Aus diesem Grund hat das Vitus Werk die Garantie für die ersten 10 Jahre übernommen.

Frage: Können auch seelisch und geistig behinderte Menschen dort Platz finden?

Antwort: Nein. Dieses Wohnprojekt ist nur für Menschen, die allein leben können, entstanden. Es wurde auf ein weiteres Wohnprojekt von Lotse e.V. in Meppen verwiesen, in dem psychisch und seelisch erkrankte Menschen leben können. Hier ist auch eine Betreuung möglich.

Frage: Fällt das Wohnprojekt unter die Nds. Heimverordnung?

Antwort: Da es sich bei dem Wohnprojekt in Meppen um ein rein privates Wohnprojekt handelt, fällt dieses nicht unter die Nds. Heimverordnung.

## **Impuls: Gemeinschaftliches Wohnen und Inklusion – Wohnen am Klagesmarkt Ingeborg Dahlmann, Vorstand Wohnen am Klagesmarkt e.V.**

Ingeborg Dahlmann stellte ihr Wohnprojekt „Wohnen am Klagesmarkt“ (WAK) vor. Dies war zunächst als Wohnalternative für ältere Menschen gedacht, die selbstbestimmt leben wollten, später schlossen sich jedoch auch Menschen mit Behinderungen dem Projekt an. Seit Anfang 2017 wohnen dort 27 Personen zwischen 17 und 81 Jahren. Für alle Projekte dieser Art stellt Frau Dahlmann die Wichtigkeit der rechtzeitigen Kommunikation mit Investoren und Wohnungsbauunternehmen heraus. Als besonders problematisch werden sich widersprechende Bauvorschriften und Standardbaunormen dargestellt, da diese später oftmals barrierefreie Nachrüstungen nach sich ziehen.

Für Mietausfälle wurde eine Kooperation mit dem Wohnungsgeber geschlossen. Der WAK e.V. hat ein Mitspracherecht von drei Monaten für die Neuvergabe der Wohnung. Es werden dann Mitglieder des Vereins, die bisher keine Wohnung erhalten konnten, berücksichtigt. Für Interessierte an Wohnprojekten wurde die Internetseite „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ genannt.

Wohnen am Klagesmarkt e.V.



Wohnen am Klagesmarkt



*Ingeborg Dahlmann präsentierte das Wohnprojekt am Klagesmarkt in Hannover*

### **Wie will ich wohnen, wenn ich älter werde?**

Eine der Leitfragen für das Wohnen im Wohnprojekt am Klagesmarkt in Hannover. Es ist wichtig, sich rechtzeitig Gedanken darüber zu machen, wie die lange Phase nach dem Arbeitsleben gestaltet werden kann. Immer mehr Menschen tun das. Und immer mehr Menschen, die mit Einschränkungen leben, finden sich in gemeinschaftlichen Wohnformen gut aufgehoben.

### **Aktiv mitgestalten statt Heim und Pflege**

Noch vor wenigen Jahrzehnten war das Altenheim die einzige Möglichkeit, wenn der Alltag beschwerlicher wurde und die Familie sich nicht um die Betreuung kümmern konnte. Heute möchten Menschen auch mit Einschränkungen weiterhin selbstbestimmt und mittendrin leben.

Barrierefreiheit ist in den Planungen für ein inklusives Leben in Gemeinschaft unabdingbar. Dabei geht es immer auch darum, bereits im Vorfeld die unterschiedlichen Bedarfe der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer abzufragen und mit einzuplanen. Diese frühe Zusammenarbeit ist eine scheinbare Mehrarbeit, die sich jedoch im Wohnen auf Jahre hinaus auszahlt.

### **Klassisch zur Miete wohnen**

Meist profitieren die Mieterinnen und Mieter von größeren Gestaltungsmöglichkeiten – und die Vermieterinnen und Vermieter von äußerst zuverlässigen Mieterinnen und Mietern.

Das Ziel ist klar umrissen: Allseits getragene Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen zu entwickeln und diese Schritt für Schritt zu konkretisieren und umzusetzen. Die Entwicklung „ihres“ Wohnprojektes empfinden viele Gruppenmitglieder als besonders wichtige und anregende Phase. Kommunikationsfähigkeit und Toleranz sind entscheidende Grundlagen für die Verständigung miteinander: Eigenschaften, die auch beim späteren Zusammenwohnen wichtig sind.

**Wohnen am Klagesmarkt e.V.**



In der Diskussion ergaben sich folgende Fragen:

Frage: Wie teuer ist der Wohnraum und wie groß sind die einzelnen Wohnungen?

Antwort: Der Quadratmeterpreis beträgt 9,00 €/m<sup>2</sup>, die Wohnungen sind zwischen 48 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup> groß.

Frage: Wie war die Resonanz der Umgebung und der Nachbarn?

Antwort: Es wurde eine Bürgerinitiative gegen das Wohnprojekt gegründet. Nach einer Informationsveranstaltung seitens des WAK e.V. wurde jedoch auch von den bisherigen Gegnerinnen und Gegnern Wohnungen nachgefragt.

Im Anschluss gab Sandra Stein einen kurzen Überblick über das Entstehen des Niedersächsischen Aktionsplans Inklusion 2017/2018. Dieser wurde durch den Interministeriellen Arbeitskreis Inklusion (IMAK) erarbeitet, dem Vertreterinnen und Vertreter aller Ressorts der Landesregierung angehörten, und der konkrete Maßnahmen der Ressorts für den Aktionsplan Inklusion entwickelte. Im März 2015 wurde das Ergebnis vom Kabinett beschlossen.

Gleichzeitig erarbeitete die Fachkommission Inklusion, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Behindertenverbände und Menschen mit Behinderungen als Expertinnen und Experten in eigener Sache zusammensetzte, ebenfalls Vorschläge und Ideen zum Aktionsplan Inklusion. Manifestiert wurde diese mit dem Beschluss der Fachkommission im November 2015. Durch Kabinettsbeschluss in Juni 2016 wurde das Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mit der Koordination beauftragt. Der Aktionsplan wird jeweils für zwei Jahre aufgestellt und dann weiter fortgeschrieben.

Sandra Stein lud daraufhin zur Gruppenarbeit zum Thema „Welche Maßnahmen und Handlungsschritte sollen in den Aktionsplan 2019/2020 mit aufgenommen werden“ ein. Es wurden kurze Leitfragen und mögliche Maßnahmen zu den beiden Fragen 1. Was kann Niedersachsen tun? Und 2. Wie kann die Umsetzung erfolgen? Erarbeitet.

Die Ergebnisse der Gruppe waren nicht konstant homogen. Die meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer sprachen sich allerdings für die Novellierung des Niedersächsischen Behindertengleichstellungsgesetz (NBGG) sowie für die Anpassung von Baugesetzen aus. Es gab jedoch eine Stimme, die dafür plädierte, dass die NBauO nicht verändert werden solle.

Folgende Ergebnisse wurden im Einzelnen präsentiert:

### **1. Was kann das Land Niedersachsen tun? → Ziele**

- Wegfall der Rückbaupflicht
- Inklusive Quartiersarbeit wurde flächendeckend installiert
- Standard für barrierefreie Wohnungen festlegen - Grundstandard -
- Wohnangebote zum Mitwachsen, Wohnangebote ebenfalls
- Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf haben eine Auswahl an selbstbestimmten Wohnformen
- Bezahlbarer Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und/oder Menschen mit Behinderungen
- Förderung von inklusivem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- NBGG novellieren
- Baugesetze anpassen
- NBauO nicht ändern
- Barrierefreiheit wurde vielfältig definiert („Art der Beeinträchtigung“, „Finanzen“ etc.)
- Sensibilisierung für das Thema Inklusion (auch Menschen mit einer geistigen Behinderung)
- Deregulierung
- Bewusstsein schaffen für Bedarfe
- Quotales System => Anreizsystem für Kommunen
- Moderation von Projekten fördern
- Bilanzpflicht! Nachfrage - Angebot
- Keine Inklusion als Sparmaßnahme



## Aktionsplan – Inklusion 2019 2020 → Maßnahmen – Wie kann die Umsetzung erfolgen?

- Rahmenbedingungen für Kommunen verbessern
- NBauO DIN-verpflichtend
- Bauvorschriften überprüfen
- NBauO anpassen – Barrierefreiheit für alle verpflichtend
- Förderrichtlinien überarbeiten und anpassen
- Nachhaltige Leistungen
- Kein Mehrkostenvorbehalt
- Ausbau „echter“ Möglichkeiten über das persönliche Budget
- Erweiterung der Leistungstypen
- Finanzielle Barrieren abbauen: prekäre Einkommensverhältnisse abbauen
- Mehr Leuchttürme
- Regelmäßige Schulung für Architektinnen und Architekten
- Schulungen für Verwaltungen anbieten
- Fortbildung/Ausbildung zu inklusiven Themen z.B. für Ärztinnen und Ärzte, Kaufleute etc.
- Erhalt von nachbarschaftlichen Netzwerken
- Einbeziehung von bürgerschaftlichen Engagements
- Keine Kategorisierung
- Teilhabe der Expertinnen und Experten in eigener Sache

- Menschen mit und ohne Einschränkungen erarbeiten Grundstandard
- Altersdiskriminierung bei Banken etc. muss unterlassen werden (Kredit)
- Verlässliche Zahlen/Daten/Statistiken erstellen
- Kommunikationsmanager
- Neue Modelle für Wohnraumförderung
- Spezielle Bedürfnisse: z.B. Neurodiversität berücksichtigen
- Beratung
- Megaprojekt in sterbenden Altstädte wie Einbeck, Celle, Nienburg
- Arbeitsmöglichkeiten auf dem ersten Arbeitsmarkt akquirieren
- „Wohnschule“ für alle



## Markt der Möglichkeiten

Auf einem Markt der Möglichkeiten präsentierten sich sieben Institutionen während des Kongresses. Gezeigt wurden Aktivitäten auf dem Gebiet des barrierefreien Wohnens.



*Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit*



*Landkreis Osterholz, ProArbeit kAöR*



*Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen*



*Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH*



*Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen / Inklusionsrat*



*NBank*



*Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.*

## Fazit des Kongresses:

Der Wohnungspolitische Kongress 2017 hat viele Impulse gegeben. Barrieren abbauen – für dieses Ziel tragen alle Verantwortung. Kreative Lösungen, kluge Planung und Sensibilisierung aller Beteiligten sind unstreitig die nächsten Schritte auf dem Weg zu einem barrierefreien Wohnen für Alle.



*Souveräne Moderation: Dörte Maack, Dialog im Dunkeln*



*Applaus für mehr Barrierefreiheit – Einigkeit auf dem Wohnungspolitischen Kongress*

---

*Fotos: Marcel Zeumer und Büro der Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen*

## Anlage 1: Gemeinsames Impulspapier von Angehörigen von 14 Institutionen:



### **Impulse zum Wohnungspolitischen Kongress**

#### **Barrierefreiheit in öffentlichen und privaten Gebäuden ist Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben:**

Barrierefreiheit kommt allen zugute. Wer im Alter oder mit einem gebrochenen Bein Treppen beschwerlich steigen kann, ist über einen stufenlosen Zugang zur eigenen Wohnung dankbar, ebenso wie Familien mit Kinderwagen, die diesen nicht mehr tragen müssen. Auch jüngere Menschen interessieren sich beim Hausbau zunehmend für die unterschiedlichen Aspekte der Barrierefreiheit, damit sie später nicht umrüsten müssen und schon jetzt den Komfort genießen können. Für Menschen mit Beeinträchtigungen ist aber der barrierefreie Zugang zur eigenen Wohnung eine Vorbedingung für die Teilhabe am Leben. Zur Barrierefreiheit zählen auch eine kontrastreiche Gestaltung, eine gute Akustik und Auffindbarkeit.

Barrierefreiheit endet aber nicht an der Außenwand des Gebäudes – das Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur, seinen Außenanlagen und öffentlichen Flächen muss ebenso in Diskussionen und Planungen einbezogen werden. Entsprechende bauliche Strukturen ermöglichen auch hier das soziale Miteinander und schaffen die Grundlage für eine Teilhabe am Leben. Sie sind zum Beispiel auch für die Zugänglichkeit der nächsten Arztpraxis, der Bäckerei und des Frisörsalons eine wichtige Voraussetzung.

Seit Jahrzehnten wird deshalb über das Thema Barrierefreiheit gesprochen – und es ist schon einiges erreicht worden. Bereits jetzt werden im Neubau viele Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm ausgestattet. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist dennoch enorm. Im Teilhabebericht der Bundesregierung 2016 wird von einem Bedarf von 2,9 Millionen Wohnungen bis zum Jahr 2030 ausgegangen, und dies allein für die Personengruppe der über 65-Jährigen mit Bewegungseinschränkungen. Dem stand im Jahr 2013 nur

ein Bestand von 700.000 barrierefreien Wohnungen gegenüber. Diese Lücke kann nicht allein durch den Bau von neuen Wohnungen geschlossen werden. Einen großen Anteil muss die Anpassung von bestehenden Gebäuden ausmachen, zum Beispiel durch den Einbau einer bodengleichen Dusche oder durch die Nachrüstung eines Aufzuges. Während die Standardisierung barrierefreier Lösungen im Neubau voranschreitet, bedarf es im Bestand individueller und kreativer Planung, um Barrieren abzubauen, wo dies technisch und wirtschaftlich möglich ist. Bei allen Überlegungen sind Eigenheime sowie Eigentums- und Mietwohnungen gleichermaßen wichtig.

Nur wenn das Bewusstsein der Handelnden auf diese Ziele ausgerichtet ist, werden weitere Fortschritte erzielt und wird der Bedarf an barrierefreien Wohnungen gedeckt. Einen wichtigen Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Bewusstseins-Entwicklung liefert die UN-Behinderntenrechtskonvention, die eine volle, wirksame und gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft verbindlich vorgibt.

Das Erreichen der Ziele wird beeinflusst von der Frage der Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Die entstehenden Mehrkosten sind recht unterschiedlich. Während der Einbau von Aufzügen – besonders im Bestand – kostenintensiv ist, spielen Mehrkosten zur barrierefreien Ausstattung von Neubauwohnungen (zum Beispiel mit einer ebenerdigen Dusche) kaum noch eine Rolle, da vieles bereits jetzt zum „Standard“ gehört. Bei zunehmender Standardisierung barrierefreien Bauens werden Mehrkosten daher verringert und entfallen letztlich. Eine erhebliche Reduzierung der Investitionskosten kann bereits jetzt sowohl im Neubau als auch bei Nachrüstungen und Anpassungen im Bestand durch eine frühzeitige und vorausschauende Planung durch die am Bau verantwortlichen Personen erreicht werden. Gerade hier liegt großes Potential, das genutzt werden muss.

### **Impulse für Barrierefreiheit als Standard:**

Unser gemeinsames Ziel ist, dass alle Menschen, die eine barrierefreie und bezahlbare Wohnung suchen, auch in dem gewünschten Umfeld eine Wohnung finden können. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen sich die an der Planung und am Bau Beteiligten an der Idee eines „Barrierefreien Wohnens für Alle“ orientieren.

Auf dem Weg zum barrierefreien Standard ist zudem ein Imagewechsel notwendig: Bislang war die Notwendigkeit der freien Zugänglichkeit entweder mit Behinderung oder mit Besonderheit verbunden. Das Augenmerk sollte stattdessen auf "Qualitätsstandard" und "Komfort für Alle" gerichtet werden, um eine breite Akzeptanz zu schaffen.

Die vorhandenen rechtlichen Regelungen und verbindlichen Normen bedürfen einer konsequenten und gleichzeitig alltagstauglichen Umsetzung. Deshalb ist die Sensibilisierung für das Thema Barrierefreiheit wichtig. In diesem Zusammenhang haben Beratungsangebote und Beteiligungsprozesse eine große Bedeutung. Sie können helfen, die Besonderheiten des barrierefreien Bauens bei der Planung und Ausführung noch bewusster zu machen. Zur vorausschauenden Planung zählt auch, eine spätere Nachrüstbarkeit bei Neubauten zum Beispiel von Aufzügen zu berücksichtigen.

Barrierefreies Wohnen muss auch in bestehenden Häusern realisiert werden, denn nur so kann der Bedarf gedeckt werden. Unser Ziel ist, Barrieren soweit wie möglich auch in bestehenden Häusern und Wohnungen abzubauen. Deshalb muss der Umbau im Bestand in Zukunft zu einem zentralen Thema in der Wohnungswirtschaft werden.

Der nachträgliche Einbau eines Aufzugs als wesentliche Maßnahme zur Erfüllung der Schwellenlosigkeit erfordert jedoch hohe Investitionskosten, die nur bedingt von den Nutzerinnen und Nutzern getragen werden können. Es sollten daher neue Finanzierungskonzepte geprüft werden, zum Beispiel auch durch Einbeziehung von Sozialversicherungsträgern. Empfehlenswert ist die Weiterentwicklung bestehender Fördermöglichkeiten des Landes durch (Tilgungs-)Zuschüsse, zum Beispiel im Hinblick auf den Umbau im Bestand, die altersgerechte und behindertengerechte Modernisierung von Wohneigentum und den Einbau von Aufzügen. Die finanziellen Anreize sollten nicht nur den Umbau als solchen erfassen, sondern auch die Planung und Begleitung, ähnlich wie beim Umgang mit energetischen Sanierungen. Empfehlenswert ist, Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie Älteren und Menschen mit Behinderungen Zuschüsse zu ermöglichen. Individuelle Lösungen, zum Beispiel durch die Zahlung von Mietzuschüssen für barrierefreie Wohnungen, wären eine weitere Möglichkeit, zielgerichtet Investitionsanreize zu schaffen.

Barrieren abbauen – für dieses Ziel tragen alle Verantwortung. Kreative Lösungen, kluge Planung und Sensibilisierung aller Beteiligten sind unstreitig die nächsten Schritte auf dem Weg zu einem barrierefreien Wohnen für Alle.

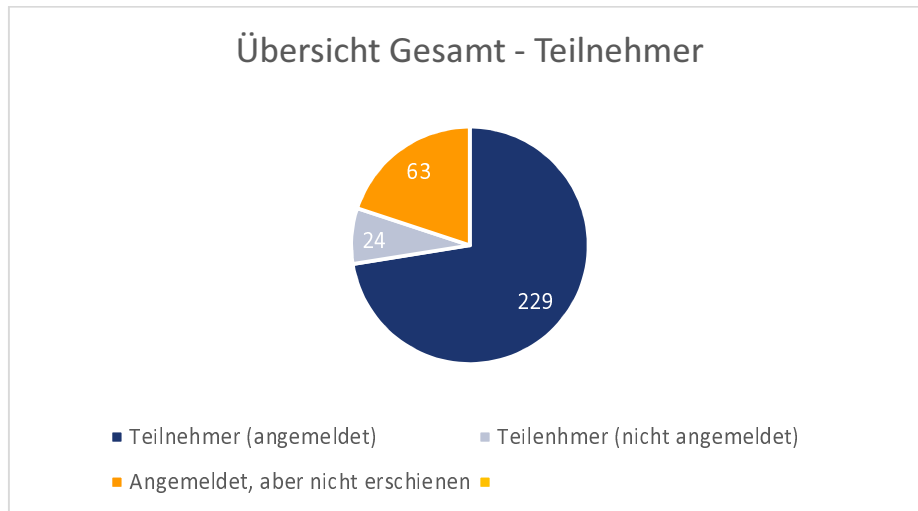
---

An dieser Unterlage haben Angehörige folgender Institutionen mitgewirkt:

- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung
- Niedersächsische Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
- Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter
- Institut für Bauforschung e.V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
- NBank
- Landesvereinigung für Gesundheit und Akademie für Sozialmedizin Niedersachsen e.V.
- Niedersächsischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- Niedersächsischer Landkreistag
- Beratungsstelle der Architektenkammer Niedersachsen
- Beirat für Menschen mit Behinderungen Landkreis Hameln-Pyrmont
- Landesseniorenrat Niedersachsen e.V.
- Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege in Niedersachsen e.V. / Caritasverband für die Diözese Hildesheim e.V.

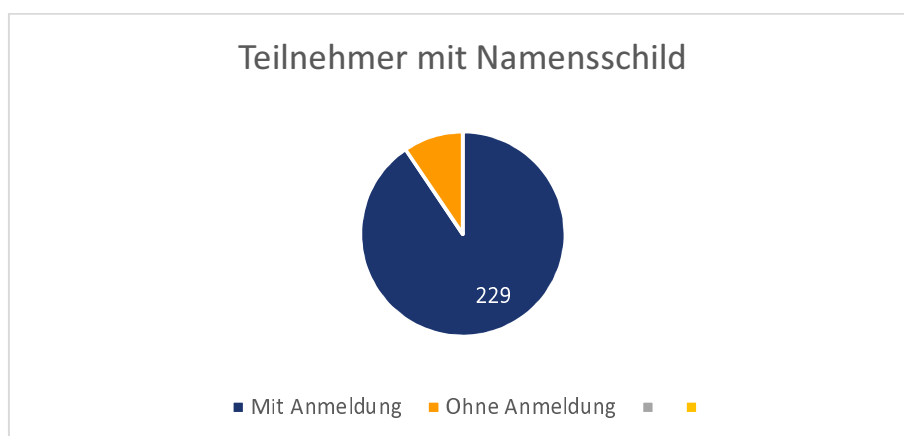
## Anlage 2: Auswertung der Teilnehmerzahlen

### Teilnehmerzahl:



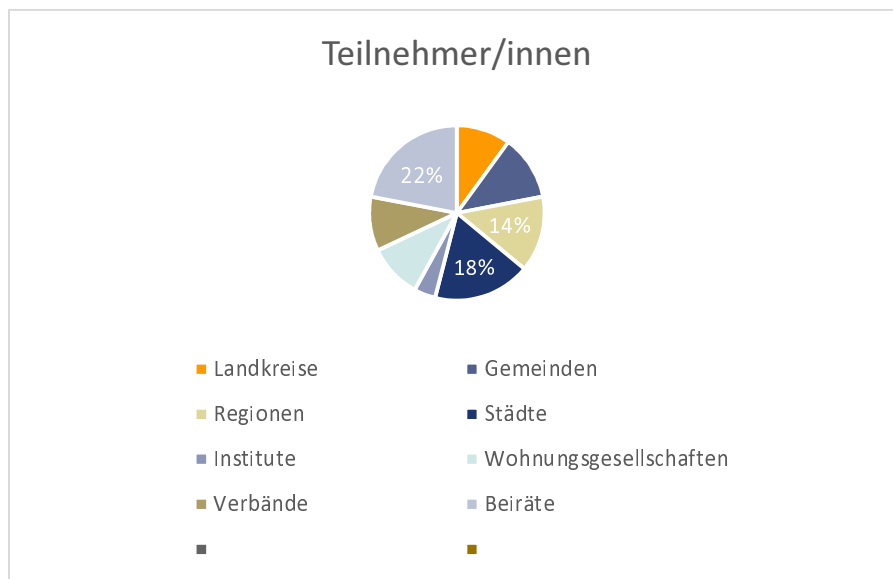
Von den insgesamt 316 Teilnehmerinnen und Teilnehmern auf der Liste haben sich 72% angemeldet und 8% sind ohne Anmeldung erschienen. Die verbleibenden 20% haben an der Veranstaltung nicht teilgenommen.

### Angemeldete Teilnehmer/innen:



Insgesamt haben 253 Teilnehmerinnen und Teilnehmer von 316 (ca. 80%) ihre Namensschilder abgeholt. Von diesen 253 erschienen 229 (91%) mit Anmeldung und 24 (9%) ohne.

## Teilnehmerstruktur:



Die drei stärksten der ausgewählten Bereiche waren Regionen mit 22 % bei 16 Teilnehmern, Städte mit 18% bei 13 Teilnehmern und Regionen mit 10% bei 10 Teilnehmern. Am schwächsten waren die Institute mit 4% bei 3 Teilnehmern und gleichermaßen mit je 10% bei 7 Teilnehmern Wohnungsgesellschaften und Regionen vertreten.

### Landkreise (10%)

1. Peine
2. Goslar
3. Hildesheim
4. Emsland
5. Osterholz
6. Diepholz
7. Osnabrück

### Stadt (18%)

1. Braunschweig
2. Garbsen
3. Seelze
4. Peine
5. Wolfsburg
6. Hildesheim
7. Nordhorn
8. Landeshauptstadt Hannover
9. Meppen
10. Ronnenberg
11. Salzgitter
12. Meppen

### 13. Pattensen

#### **Verbände (10%)**

1. Vdw Niedersachsen und Bremen e.V.
2. Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V.
3. BFW
4. Vdw
5. Lebenshilfe Landesverband
6. DRK-Landesverband
7. Caritasverband

#### **Gemeinden (12%)**

1. Meinersen
2. Stuhr
3. Sassenburg
4. Isenbüttel
5. Elbtalaue
6. Wedemark
7. Bispingen
8. Liebenau
9. Wedemark

#### **Institute (4%)**

1. Bauforschung
2. Regionalwirtschaft
3. Kreative Nachhaltigkeit

#### **Beiräte (22%)**

1. Behindertenbeirat Lüneburg
2. Seniorenbeirat Meinersen
3. Behindertenbeirat Gifhorn
4. Senioren-und Behindertenbeirat Stadt Achim
5. Seniorenbeirat Hannover
6. Beirat Northeim
7. Senioren-und Behindertenbeirat Achim
8. Landesseniorenrat Langenhagen
9. Behindertenbeirat Peine
10. Kreisseniorenbeirat Emsland
11. Seniorenbeirat LHH
12. Seniorenbeirat Visselhövede
13. Beirat Northeim
14. Kreisseniorenbeirat Emsland
15. Seniorenbeirat Bovenden

## 16. Behindertenbeirat Braunschweig

### **Regionen (14%)**

- Region Hannover

### **Wohnungsgesellschaften (10%)**

1. Hanova
2. Goslarer Wohnstättengesellschaft
3. Kwg
4. GBH
5. Städtische Wohnungsgesellschaft
6. GeWobau
7. GFS