

## **Presseinformation**

**18. Juni 2007**

### **Gerne alt werden im Revier oder Das Ruhrgebiet als Vorreiter für die seniorengerechte Stadt**

Über 90 % der älteren Menschen leben in „normalen“ Wohnungen und diese werden auch in Zukunft die häufigste Wohnform im Alter sein. Um den heutigen Anteil zu Hause lebender älterer Menschen angesichts der demografischen Entwicklung – der Anteil der über 65-Jährigen im Ruhrgebiet wird von 20,1% im Jahre 2005 auf fast 30% im Jahre 2050 ansteigen – auch in Zukunft ein altengerechtes Wohnumfeld zu bieten, müssen jedoch erhebliche zusätzliche Anstrengungen unternommen werden. Zukünftige Wohnangebote sollten so gestaltet sein, dass man auch bei Hilfe- und Pflegebedarf dort wohnen bleiben kann. Aber nicht nur das: auch eine attraktive Lebensqualität muss für die Älteren in unserer Gesellschaft sichergestellt werden, damit sie nicht aus dem Ruhrgebiet abwandern. Dies entspricht sowohl dem Wunsch der meisten älteren Bürger und ist auch die wirtschaftlichste Lösung.

Hier fühlen sich vor allem die Kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet in der Pflicht, die im November 2006 eine Kooperation vereinbart hatten. Die Eigentümer von 78.000 Wohnungen berücksichtigen schon heute grundsätzlich die Bedürfnisse von älteren Menschen beim Bauen, Modernisieren und Instandhalten, um das selbstständige Wohnen so lange wie möglich zu sichern und zu erleichtern. Insgesamt investierten die sieben Kooperationspartner in den letzten drei Jahren ca. 70 Mill. Euro in Modernisierungs- und Neubauprojekte für Ältere.

Ein wichtiger Bestandteil der Kooperation ist, dass die Partner Allbau (Essen), DOGEWO21 (Dortmund), Gebag (Duisburg), GGW (Gelsenkirchen), HGW (Herne), SWB (Mülheim a. d. Ruhr) und VBW Bauen und Wohnen (Bochum) ihre Projekterfahrungen zukünftig untereinander austauschen und so voneinander lernen. Sie stellten nun einige Projekte vor, die das „normale“ Wohnangebot der Unternehmen für ältere Menschen attraktiver machen sollen und vielleicht auch Vorbildcharakter für Wohnprojekte von anderen Bauträgern haben könnten.

### **Kommunale Wohnungsunternehmen bauen Barrieren ab**

Es sind vor allem eintretende gesundheitliche Einschränkungen, die ältere Menschen dazu bewegen, im Alter noch einmal umzuziehen. Beispielsweise erschweren Sanitärbereiche, aber auch Schwellen im Eingangsbereich und zu hohe Treppen das Leben in ihrer derzeitigen Wohnung. Viele dieser Barrieren können jedoch mit begrenztem Aufwand durch gezielte kleinere Umbaumaßnahmen bzw. im Rahmen von Modernisierungen beseitigt werden. Die sieben Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet haben seit 2004 über 3.000 Wohnungen für Ältere umgebaut bzw. Altenwohnungen neu errichtet. Heute haben sie zusammen ungefähr 4.200 Altenwohnungen und 7.000 Wohnungen, die barrierearm zu erreichen sind, in ihrem Bestand. Was auffällt: häufig rüsten die Kommunalen Wohnungsunternehmen EG-Wohnungen altengerecht auf.

Beispiel DOGEWO21 aus Dortmund: etwa 1.500 ihrer über 16.000 Wohnungen sind barrierearm oder barrierefrei (Erdgeschosswohnungen oder Aufzug im Haus) erreichbar. Davon sind heute schon über 800 Wohnungen barrierearm oder barrierefrei – von der schwellenlosen Dusche über tiefer angeordnete Fenstergriffe, Türspione und Elektroschalter bis zu höherverstellbaren Hänge-WCs – ausgestattet.

Die GEBAG aus Duisburg blickt auf eine über 30-jährige Erfahrung im Bereich des Wohnungsbaus für Ältere zurück. Von ihren ca. 15.000 Wohnungen haben 750 eine altengerechte Ausstattung, von 500 Altenwohnungen sind 300 Wohnungen barrierearm erreichbar.

Die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH aus Bochum hat über 1.000 öffentlich geförderte Altenwohnungen in ihrem Bestand. Daneben stellt das Unternehmen bei Neubau und Modernisierung konsequent einen barrierefreien oder zumindest einen barrierearmen Zustand der Wohnungen her. So konnten seit 2004 rund 1.100 Wohnungen altengerecht hergerichtet werden. Aktuell sind zwei Neubauprojekte geplant, das eine hat einen Umfang von 40 Wohnungen und das andere von 34 Wohnungen. Der Baubeginn soll in beiden Fällen noch in dieses Jahr fallen.

Die SWB in Mülheim hat mit 850 Altenwohnungen – also etwa 10 % ihres Bestandes von 8829 Wohnungen – schon heute einen außergewöhnlich hohen Anteil altengerechter Wohnungen. Zudem rüstet sie bei Modernisierung die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss bzw. mit Aufzug altengerecht auf. Insgesamt bietet das Unternehmen schon heute 920 altengerechte Wohnungen an, möchte jedoch den Anteil weiter erhöhen. Denn schon heute sind mehr als 30 % ihrer MieterInnen über 65 Jahre alt.

Sozial stimmig und innovativ ist ein weiteres Projekt, mit dessen Bau die GGW in Gelsenkirchen Ende des Jahres 2007 beginnen wird. Auf einem zentrumsnahen Grundstück einer Kirchengemeinde in Gelsenkirchen werden 50 neue Seniorenwohnungen gebaut. In den Baukörper integriert wird eine Sozial- und Verwaltungsstation des Caritas Verbandes Gelsenkirchen sowie Flächen für ein neues Pfarrzentrum der Kirchengemeinde für Verwaltungs- und Begegnungszwecke. Gleichzeitig wird der benachbarte Kindergarten modernisiert, so dass ein vielfältiges miteinander Leben, Wohnen und sich begegnen verschiedenster Generationen an zentraler Stelle möglich wird.

### **Wohnen plus Service**

Eine barrierefrei gestaltete Wohnung oder ein barrierefrei gestaltetes Wohnumfeld allein reichen aber häufig nicht aus, um möglichst lange und zu überschaubaren Kosten in der vertrauten Wohnung leben zu können. Auch das Versorgungsangebot im Quartier muss so gestaltet werden, dass ein Umzug aus der eigenen Wohnung so lange wie möglich vermieden wird. Schließlich werden oftmals das Treppensteigen, Einkaufen, die Arbeit im Haushalt, die täglichen Besorgungen etc. im Alter beschwerlicher. Je attraktiver das Service-Angebot, desto besser.

Beim Wohnen mit Service werden altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen in der Regel miteinander gekoppelt. Typischerweise mietet der Bewohner / die Bewohnerin eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung und schließt einen Miet- und Betreuungsvertrag über Leistungen wie Hausnotruf, Mahlzeit, Reinigung, Einkauf und häusliche Pflege – üblicherweise mit einem eng verbundenen Partner des kommunalen Wohnungsunternehmens. Diese bieten sowohl

pauschalierte Serviceangebote als auch individuelle Leistungen, die ganz auf die Bedürfnisse des Kunden abgestimmt sind.

In Mülheim hat das kommunale Wohnungsunternehmen SWB 10 Altentagesstätten als „Häuser der offenen Tür“ im Auftrag der Stadt errichtet und 6 Altentagesstätten an die Stadt vermietet. In den Quartieren des Unternehmens aber auch für die umliegenden Stadtteile entstehen auf diese Weise Orte der Kommunikation und der gemeinsamen Freizeitgestaltung. Hier wird Beratung ebenso angeboten wie Tanz und Fitness oder z.B. der Raum für Vereine und auch private Feiern.

Auch bei der GGW in Gelsenkirchen wird möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen der älteren Menschen in den Mietwohnungen der Gesellschaft gefördert. Neben baulichen Maßnahmen setzt man insbesondere auf die Zusammenarbeit mit der SOPHIA Nordrhein-Westfalen GmbH, mit der das Unternehmen zu Beginn des Jahres einen Franchise-Vertrag geschlossen hat. SOPHIA steht für „Soziale Personenbetreuung – Helfen im Alltag“ und ist ein neues Betreuungsangebot für Menschen, die nicht auf ein unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden verzichten wollen. Das Angebot ist umfassend und individuell zusammenstellbar. Angefangen von der 24-stündigen Erreichbarkeit eines Betreuungszentrale, ein Betreuungsprogramm mit regelmäßigen Anrufen beim SOPHIA-Kunden, der Vermittlung von Dienstleistungen und häuslicher Pflege, einer Notrufkopplung über ein Sicherheitsarmband bis hin zu Bildtelefonieren über das Fernsehen und Telefon mit Mitarbeitern der Servicezentrale. SOPHIA arbeitet mit einem Netzwerk aus professionellen Dienstleistern und ehrenamtlichen Helfern. Das Konzept wurde mit Unterstützung des Bundesministeriums für Gesundheit und des Bayerischen Sozialministeriums als Modellprojekt entwickelt und erprobt.

Ebenfalls auf langfristig selbst bestimmtes Wohnen ausgerichtet ist der vorgesehene Neubau der GGW in Gelsenkirchen von 70 seniorengerechten Wohnungen auf Grundstücken des kommunalen Pflegeheimbetriebes und damit in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Seniorenzentren. Die künftigen Bewohner haben hierdurch die Möglichkeit, selbst bestimmt zu wohnen und bei Bedarf sämtliche Infrastrukturleistungen der benachbarten Seniorenzentren bis hin zur Kurzzeitpflege oder ambulanten Tagespflege nutzen zu können.

Die DOGEWO21 betreibt in Dortmund in enger Partnerschaft mit den Dienstleistern INDISO und CARITAS drei Nachbarschaftstreffe. Hier können die DOGEWO21-Mieter Freizeit- und Fitnessmöglichkeiten, ambulante Pflege und haushaltsnahe Dienstleistungen erhalten. Gleichzeitig wird auch ein Notruftelefon in dem betreuten Gebiet (aktuell mit einem Einzugsbereich von über 4.000 Wohnungen) angeboten; die Besonderheit des Angebotes ist der im Vordergrund stehende persönliche Kontakt zwischen Mietern und Betreuungsdiensten - und das für eine monatliche Servicepauschale ab 17,90 EUR. Sozialarbeiter begleiten die Projekte. Die DOGEWO21 entwickelt weitere Projekte im Rahmen von Service-Wohnen: nach dem großen Erfolg einer ersten Wohngruppe für Menschen mit Demenz (8 Plätze, betrieben von der Caritas) - die erste Wohngruppe ihrer Art übrigens in Dortmund - beginnt das Dortmunder Wohnungsunternehmen im Spätsommer mit dem Umbau eines weiteren Mietwohngebäudes für eine weitere Wohngruppe, in die zudem noch ein "normales" Mietwohnungsangebot integriert werden soll.

Auch die Allbau AG aus Essen und die GEBAG aus Duisburg haben Kooperationen mit erfahrenen Dienstleistern vereinbart. So kostet beispielsweise „Servicewohnen mit AWOcura“ für GEBAG-Kunden 30 Euro/Monat. Hier ist von der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit von einzelnen Diensten bis zum Notfallmanagement ein Servicepaket geschnürt worden. Bei Allbau und Gebag können sämtliche wohnbegleitenden Hilfen auch einzeln vereinbart und abgerechnet werden. Die Bewohner entscheiden selbst über Umfang und Anbieter.

Die Mieter der VBW Bochum können an der Dorstener Straße Beratungs- und Vermittlungsleistungen von der Familien- und Krankenpflege (FUK) Bochum ebenfalls ohne ein Grundentgelt in Anspruch nehmen. Die FUK organisiert auch das gemeinschaftliche Leben in der Anlage durch gesellige Aktivitäten wie z.B. gemeinsames Mittagessen, Spielenachmittage, Kaffee und Kuchen, etc.

### **Mehrgenerationenwohnen im Quartier**

Bereits bis zum Jahre 2020 wird die Zahl der älteren Pflegebedürftigen mit Leistungsanspruch um die Hälfte steigen. Für sie werden im Ruhrgebiet mehrere 10.000 zusätzliche Heimplätze benötigt. Deshalb ist auch das Interesse an Wohnformen, in denen ältere und jüngere Menschen zusammenleben und sich auch gegenseitig unterstützen können, in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Auch einige kommunale Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet haben diesen Trend frühzeitig erkannt und Mehrgenerationen-Wohnquartiere ins Leben gerufen.

Beispielsweise erhielt und stärkte die VBW Bochum mit dem Quartier Dorstener Straße in Bochum-Hamme einen alten Wohnstandort durch Abriss und anschließendem Neubau. Das Wohnungsunternehmen realisierte hier einen Immobilienmix aus 85 Mietwohnungen, 7 Eigentumswohnungen und 6 Gewerbeeinheiten. Die 24 frei finanzierten Seniorenwohnungen zur Miete sind ca. 60 qm groß und barrierefrei und behindertenfreundlich mit Aufzug und bodengleicher Dusche gebaut. Das Treppenhaus zeichnet sich durch optische Hervorhebungen zur besseren Orientierung, durch beidseitig angebrachte Handläufe und automatische Türöffner aus. Der Eingangsbereich fällt durch eine Klingelanlage mit extra großen Tasten, durch eine Gegensprechanlage und durch Rollstuhlgerecht angebrachte Schlüsselschalter für die Haustür auf. Der Aufenthaltsbereich im Eingangsbereich und die Sitzgelegenheiten in den großzügigen Außenanlagen bieten zahlreiche Kontakt- und Kommunikationsmöglichkeiten. Sie werden genauso positiv angenommen wie die Gemeinschaftsflächen, die die VBW Bochum gemeinsam mit der Familien- und Krankenpflege (FUK) Bochum für die Kunden nutzt.

Auch beim Wohnungsunternehmen SWB in Mülheim wird ein Mehrgenerationen-Wohnquartier mit dem Slogan „Wohnen im Herzen der Stadt“ realisiert. Das mitten in der Innenstadt gelegene Hochhaus-Quartier mit 344 Wohnungen verzeichnete im Jahre 2001 noch extrem hohe Leerstands- und Fluktuationsquoten und kämpfte mit einer negativen Außenwahrnehmung in der Öffentlichkeit. Mit einem integrierten Handlungskonzept nahm die SWB das Problem in Angriff und investiert insgesamt ca. 20 Mio. Euro in das Quartier. Während das kleinere Hochhaus zum technischen Rathaus für 400 städtische Bedienstete umgebaut wurde, sind insbesondere die Senioren nun die zentrale Zielgruppe für die 220 Wohnungen des Doppelhochhauses. Barrierefreier Zugang über eine 2-geschossige Lobby, künstlerisch gestaltete Aufzüge und Flure, Sicherheitsleistungen wie Videoüberwachung von

Hauseingang und Aufzügen, eine kleine Polizeistation, 24 Stunden Rufbereitschaft und der Einsatz von Concierge, Hausmeister und Kundenbetreuern im Servicebüro, aber auch umfassender Service wie Brötchendienst und mobiler Mittagstisch sowie viele andere haushaltsnahe Dienste bis zum Blumengießen im Urlaub, haben die Leerstandsquote zwischenzeitlich halbiert und auch die Vermietungsquote an Senioren auf über 37 % gesteigert.

Das kommunale Wohnungsunternehmen in Essen, die Allbau AG, errichtet zurzeit im Essener Osten zwischen Südpark und Steeler City ein Mehr-Generationen-Wohnquartier. Dieses Bauvorhaben wertet diesen Bereich mit einem Wohnungsbestand von ca. 400 Wohnungen nachhaltig auf. Zwei Jahre hatte die Allbau AG das Wohnquartier untersucht und sich dann für dieses über 10 Mio. Euro teure Wohnprojekt entschieden, das von drei wesentlichen Säulen getragen wird.

So baute die Allbau AG im Jahre 2006 zahlreiche 40 bis 50 qm große Wohnungen altenfreundlich um (Vergrößerung der Bäder, bodengleiche Duschen, Anpassung von Türen und Bewegungsflächen etc.) und unterstützt ältere Menschen mit individuellem Rat und der Vermittlung und Koordination von Dienstleistungen, damit diese sich auch hier wohl fühlen und selbst bestimmt und individuell leben – solange sie möchten. Da der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren im Einzugsgebiet des Neubauprojektes über dem städtischen Durchschnitt liegt, hatte die Allbau AG bereits in der benachbarten Schönscheidtstraße kleinere Wohnungen zu ca. 70-80 qm großen 3- bis 4-Raum-Wohnungen zusammengelegt. Sie wurden sehr flexibel gestaltet und ausgestattet, so dass nicht nur Familien, sondern auch Junggebliebene angesprochen werden. Dritter Eckpfeiler des Mehrgenerationen-Wohnprojektes ist der Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohnungen (69-127 qm) zur Miete oder als Eigentum im Wolldrüggan, mit dem die Allbau AG – nach dem Abriss von 14 Häusern aus den 50er Jahren - begann. Die Allbau AG konnte schon Verträge für mehr als 90% der Miet- und Eigentumswohnungen abschließen.

### **Altengerechte Stadtteilentwicklung**

Für die städtebauliche Entwicklung von Quartieren ist eine altengerechte Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung, weil viele Quartiere heute noch nicht die notwendigen Voraussetzungen dafür bieten. Ein barrierefreies Wohnumfeld, kommunikative und ruhige Orte zum Verweilen, der Bäcker um die Ecke, die Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung sowie eine stabile soziale und attraktive kulturelle Infrastruktur zeichnen einen altengerechten Stadtteil aus und überzeugen ältere BürgerInnen, das Revier nicht zu verlassen und vielleicht das Lebensglück beispielsweise im Ausland zu suchen. Viele dieser Elemente sind dabei durchaus nicht nur altengerecht, sondern letztlich auch generell Ziele einer am Menschen orientierten Gestaltung einer lebens- und lebenswerten Stadt.

An vielen Stellen im Ruhrgebiet arbeitet die kommunale Wohnungswirtschaft maßgeblich an einer altengerechten Stadtteilentwicklung mit und gibt mit Ihren Projekten Impulse. Hier müssen viele Partner/Akteure vor Ort wie z.B. Architekten, Bankwesen, Wohlfahrtspflege, Handwerk, Verbraucherschutzorganisationen und der Seniorenselbsthilfegruppen mit eingebunden werden. Gerade die Suche und Einbindung dieser Partner ist eine besondere Stärke der Kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Denn durch ihren historischen Hintergrund haben sie sich zu

urbanen Vernetzern entwickelt, die Prozesse moderieren und anschieben können. Sie sind nicht zuletzt seit Jahrzehnten große und kompetente Auftraggeber und Partner der verschiedenen Akteure.

Die sieben Kooperationspartner sind sich sicher: vernetztes Denken, Planen und Handeln aller wichtigen Akteure in der Stadt ist angesagt, damit hier die vielen älteren Menschen auch zukünftig ein attraktives Wohnumfeld und geeigneten Wohnraum für einen lebenswerten (Un-)Ruhestand finden können. Die Kommunalen Wohnungsunternehmen sehen dies jedoch weniger als Problem der Region Ruhrgebiet, sondern als spannende Aufgabe und große Chance als „Vorreiter der Nation“ städtebaulich und durchaus auch wirtschaftlich Erfolg zu haben.

**Pressekontakt:**

Dieter Remy  
d.remy@allbau-ag.de  
Tel.: 0201/2207-307  
Fax: 0201/2207-269  
[www.allbau-ag.de](http://www.allbau-ag.de)