

Grobkonzept
für das
Mehrgenerationenwohnprojekt
für die
Stadt Willich

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Willich	3
2.1. Infrastruktur – Lage	3
2.2. Haushalte	3
2.3. Bevölkerungsentwicklung	4
2.4. Bestandsanalyse hinsichtlich Alter/Pflege	4
2.5. Bedarf bezogen auf Wohnen und Pflege	4
2.5.1. Servicewohnen	4
2.5.2. Ergänzende Pflegeangebote	5
3. Mehrgenerationenwohnprojekt – Ansatz aus Sicht der Kommune Willich	5
4. Ansatz der Demenz Wohngemeinschaft	6
4.1. Selbstverantwortete oder anbieterorientierte Demenz Wohngemeinschaft	7
4.2. Flächenbedarf einer Demenz Wohngemeinschaft	9
5. Mehrgenerationenwohnhaus	11
6. Altengerechte Wohnungen	11
7. Weitere Vorgehensweise	11
8. Fazit	12
9. Quellen	13

Inhaltlicher Überblick

Nach einer thematischen Einleitung wird zunächst auf die Stadt- und Bevölkerungsentwicklung der Stadt Willich eingegangen. Anschließend folgt eine Bestands- sowie Bedarfsanalyse als Hintergrund für ein Wohnprojekt mit integriertem Mehrgenerationenwohnhaus, altengerechten Wohnungen und einer Demenz Wohngemeinschaft. Diese einzelnen Wohnmodelle werden ebenfalls erklärt und erläutert.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Konzept ausschließlich die männliche Form genannt. Gemeint ist stets sowohl die weibliche als auch die männliche Form.

1. Einleitung

Der soziale und demographische Wandel bringt Herausforderungen für Gesellschaft und Stadtentwicklung mit sich. Um der alternden Gesellschaft und den Konsequenzen der zunehmenden Individualisierung entgegenzuwirken, sind neue Wohn- und Lebensformen gefragt. Um ein lebenslanges Wohnen im Quartier zu ermöglichen, ist der Aufbau eines stabilen Netzwerks und - vor allem bei Wohnprojekten - die Einbeziehung der beteiligten Bürger wichtig. Ein lebenslanges Wohnen im Quartier bedeutet auch die Möglichkeit zu haben, bei hohem Alter oder Pflegebedürftigkeit in seinen eigenen vier Wänden oder im Quartier wohnen zu bleiben. Die Pflegeplanung des Kreises Viersen weist auf die steigende Zahl der Hochbetagten hin. Mit dieser geht auch eine Steigerung der von Demenz Betroffenen einher. Altengerechte und barrierefreie Wohnungen sowie eine Demenz Wohngemeinschaft sind Wohnkomplexe, die Antwort auf die Altersfrage der Gesellschaft geben können und die in Verbindung mit einem Mehrgenerationenwohnhaus eine ganzheitliche Lösung für ein Quartier bieten (vgl. Schulz-Nieswandt, Köstler, Langenhorst & Marks 2012).

Mehrgenerationenwohnprojekt

Die Stadt Willich beabsichtigt für das Grundstück am Reinershof (Gemarkung Willich, Flur 26) einen Bebauungsplan, welcher Wohnbauflächen festsetzt, aufzustellen. Der Jugendhilfe- und Sozialausschuss haben hierzu zusätzlich beschlossen, ein Mehrgenerationenprojekt mit einer Kindertageseinrichtung in dieses Baugebiet mit einzubeziehen. Die zur Verfügung stehende Baufläche beträgt ca. 8000 qm. In dem Generationenprojekt sollen, ähnlich wie in dem Projekt Klosterpark in Kevelaer,

- Wohnungen für verschiedene Generationen
- eine Demenz WG
- und eine Kindertageseinrichtung entstehen.

Gemeinschaftsräume können nicht nur von den Bewohnern des Hauses genutzt werden, sondern auch als Begegnungsstätte für das Quartier dienen. So werden breite Netzwerke innerhalb des Quartiers aufgebaut. Hilfs- und Nachbarschaftsstrukturen werden verstärkt und sorgen für ein natürliches, soziales Netz. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz unterscheidet sich ein Mehrgenerationenwohnprojekt deutlich von einer normalen Bebauung. Für die Kindertagesstätte werden eine Baufläche von ca. 900 m² und eine Außenbereichsfläche von ca. 1200 m² benötigt. Auf dem Grundstück sind je nach Lage I bis III Geschosse realisierbar.

Ansatz des Grobkonzeptes

Um für das Bebauungsplanverfahren eine realistische Anzahl von Wohneinheiten ableiten zu können, wurde dieses Grobkonzept in Auftrag gegeben. Die genauen Inhalte werden zu einem späteren Zeitpunkt durch ein Projektteam erarbeitet.

Handlungsansätze

Die Beteiligung der zukünftigen Bewohner bereits von Beginn an ist eine wichtige Grundlage, um die unterschiedlichen Wohneinheiten passgenau und bedarfsgerecht zu planen und zu erstellen. Hierbei geht es z. B. um Entscheidungen bezüglich der Wohngrößen oder Bedarf an altengerechtem Wohnen sowie um den Mix aus unterschiedlichen Vermietungsformen wie beispielsweise sozialer oder freifinanzierter Wohnungsbau. Durch die Einbeziehung der Beteiligten können außerdem ihre Meinungen zu gemeinschaftlichen Aspekten abgefragt werden. Bezogen auf die Demenz WG ist eine frühe Beteiligung der Bewohner ebenfalls notwendig, um die Form der Wohngemeinschaft sowie weitere Bedingungen zu entscheiden und abzustimmen. Somit kann auch schon früh eine enge Vernetzung zwischen dem Betreiber der Demenz WG und den Bewohnern aufgebaut werden

Darstellung des Grobkonzeptes

Das Mehrgenerationenprojekt wird im engen Austausch mit der Kommune stehen, um sich mit seinen Angeboten direkt an den Bedarfen der Stadt zu orientieren. So entsteht eine weite Vernetzung mit unterschiedlichen Akteuren, welche Angebotslücken füllen kann und Doppelungen vermeiden lässt. Durch dieses Zusammenwirken und die entstehenden Kooperationen, die allen Beteiligten helfen, werden Strukturen vor Ort gestärkt.

2. Willich

Die Stadt Willich gehört zum Kreis Viersen und liegt ländlich am Niederrhein im Westen von Nordrhein-Westfalen, zwischen Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld. Auf volle tausend gerundet beträgt die Einwohnerzahl 52.000. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2018 bei 4,4% (vgl. Stadt Willich 2018).

2.1. Infrastruktur – Lage

Die günstige Lage des Grundstücks bietet umfangreiche Nahversorgung und begünstigt ein Mehrgenerationenwohnprojekt. In unmittelbarer Nähe findet man einen Discounter, eine Apotheke, Sparkasse und Tankstelle, einen Friseur und ein Hotel. Eine Gesamtschule sowie ein Pflegedienst runden die Infrastruktur begünstigend für das generationsübergreifende Projekt ab.

2.2. Haushalte

Tab. 1: Haushalte nach Typ, Größe sowie Seniorenstatus des privaten Haushalts

Typ des Haushalts (nach Familien)	Anzahl	Prozent
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	6 795	30,9
Paare ohne Kind(er)	6 667	30,3
Paare mit Kind(er)	6 497	29,6

Alleinerziehende Elternteile	1 646	7,5
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	364	1,7
Größe des privaten Haushalts	Anzahl	Prozent
1 Person	6 795	30,9
2 Personen	7 623	34,7
3 Personen	3 489	15,9
4 Personen	2 917	13,3
5 Personen	871	4,0
6 und mehr Personen	274	1,2

Seniorenstatus eines Haushalts	Anzahl	Prozent
Haushalte mit ausschließlich Senioren	4 829	22,0
Haushalte mit Senioren und Jüngeren	1 898	8,6
Haushalte ohne Senioren	15 242	69,4

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2014, S. 32

2.3. Bevölkerungsentwicklung

Bis 2040 wird die Bevölkerung der Stadt Willich um +4,6% wachsen (vgl. Kreis Viersen Sozialamt 2018, S. 76). Am stärksten dabei wächst die Bevölkerungsgruppe der über 80 Jährigen, die sich bis zum genannten Jahr verdoppeln wird. Bei den 70 bis 79-Jährigen beträgt das Wachstum 74%. Die Anzahl der Menschen unter 60 wird um 48,5% abnehmen und die Stadt älter machen (vgl. ebd.). Aktuell ist gut die Hälfte der Bevölkerung 50 Jahre oder älter und knapp 30% im Alter ab 60 Jahren (vgl. ebd., S. 10). Bei den Demenzerkrankten über 60 Jahren sowie bei den Pflegebedürftigen wird sich die Zahl bis 2040 ebenfalls verzweifachen. Aktuell sind im Kreis Viersen durchschnittlich 4,0% der Einwohner pflegebedürftig. Bei den über 90-Jährigen liegt die Rate bei 73,3% (vgl. ebd., S. 6).

2.4. Bestandsanalyse hinsichtlich Alter/Pflege

Die Stadt Willich verzeichnet aktuell 149 senioren- und behindertengerechte Wohnungen in vier Ortsteilen verteilt und von unterschiedlichen Anbietern. Dazu gibt es Möglichkeiten des betreuten Wohnens sowie drei Senioren- und Pflegeheime. Wobei ein Seniorenheim davon sich in direkter Nähe zum Grundstück befindet, welches mit dem Schwerpunkt Pflege als positive Ergänzung zum Projektansatz mit dem Schwerpunkt Wohnen gesehen werden kann.

2.5. Bedarf bezogen auf Wohnen und Pflege

Basierend auf der Pflegeplanung sind mehrere Bedarfe zu erkennen. Einem einzelnen Wohnprojekt ist es nicht möglich alle folgenden Bedarfspunkte zu decken. Jedoch dient die Bedarfsanalyse als Orientierung bei der Planung eines solchen Projektes.

2.5.1. Servicewohnen

Diese Wohnform eignet sich für Menschen älterer Generation, die ihren eigenen Haushalt führen möchten, aber auf Wunsch auch auf diverse Serviceleistungen oder einen Netzwerkverbund, um die Kosten für die Bewohner

möglichst gering zu halten, zurückgreifen können (Wohnen mit Versorgungssicherheit). Momentan beträgt die Versorgungsdichte 5 Wohnungen mit Service je 100 Einwohner. Um den im Rahmen der Pflegeplanung vereinbarten Zielwert von 8 Wohnungen je 100 Einwohner ab 80 Jahren zu erreichen, müssten bis zum Jahr 2021 in Willich ca. 150 Wohneinheiten hinzu kommen (vgl. Kreis Viersen Sozialamt 2018, S. 106).

2.5.2. Ergänzende Pflegeangebote

Ergänzende Pflegeangebote wie Tages- oder Kurzzeitpflege sind als Teil einer ganzheitlichen Lösung für den bundesweiten Pflegenotstand wichtig. Die Planung sieht im Kreis Viersen 220 zusätzliche Tagespflegeplätze vor, um den bis 2021 entstehenden Bedarf decken zu können. Bei der Kurzzeitpflege sollen kreisweit 131 zusätzliche Plätze entstehen.



3. Mehrgenerationenwohnprojekt – Ansatz aus Sicht der Kommune Willich

Kommune und Gesellschaft können auf unterschiedliche Weise von gemeinschaftlichen Wohnmodellen profitieren. Ein Mehrgenerationenwohnprojekt bringt viele soziale, ökonomische und städtebauliche Vorteile mit sich. Auf der sozialen Ebene entlastet ein solches Projekt die kommunalen Hilfesysteme durch die nachbarschaftliche und gemeinschaftsfördernde Wohnform. Innovative Wohnprojekte wie dieses aktivieren bürgerschaftliches Engagement vor Ort, welches wiederum die Neuausrichtung von Quartieren unterstützt. Vor allem ein Projekt, welches sowohl eine Kindertagesstätte sowie eine Demenz Wohngemeinschaft integriert, optimiert das Angebot einer sozialen, altersübergreifenden Wohnraumversorgung. Eine feste Gemeinschaft und verbindliche Nachbarschaft können die Basis für eine gelungene Inklusion von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen bilden. Von der ökonomischen Seite aus gesehen, senken nachbarschaftliche Selbsthilfe die Sozialkosten der Bewohner. Ländliche Räume und Strukturen, wie in Willich, können durch bürgerschaftliches Engagement gestützt bzw. erhalten werden. Hochwertige und nachhaltige Architektur erzeugt ein Stück Baukultur für die Stadt. Ein innovatives Wohnprojekt stellt einen Imagegewinn für die Kommune dar und gibt dieser ein modernes und nachhaltiges Profil.

Wichtig und wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung eines solchen Wohnprojektes ist die frühzeitige Einbeziehung der Bürger beim kompletten Planungs- und Umsetzungsprozess, um die oben genannten Vorteile vollständig wahrnehmen zu können. Ein Mehrgenerationenwohnhaus als Ort der Solidarität verbindet verschiedene Bewohnergruppen in unterschiedlichen Bedarfslagen und entwickelt nachbarschaftliche Unterstützungskonzepte. Der integrative Aspekt besteht darin, bewusst und aktiv die Wohn- und Lebensform gemeinsam zu gestalten. Durch die räumliche Nähe entstehen (Ver-)Bindungen, welche wiederum Raum für Kommunikation ermöglichen und eine Vertrauensbasis schaffen.

Daher ist die Integrierung von altengerechten und barrierefreien Wohnungen innerhalb des Mehrgenerationenwohnhauses sinnvoll.



4. Ansatz der Demenz Wohngemeinschaft

Die Zahlen bezüglich Willich prognostizieren einen massiven Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppe (65-80 Jährige). Damit geht auch ein Anstieg des Anteils der von Demenz Betroffenen/Pflegebedürftigen einher. Eine Demenz Wohngemeinschaft bietet die Vertrautheit eines häuslichen Milieus und wird auch von den Angehörigen gegenüber einem Heim bevorzugt.

Studien belegen, dass zwischen 6% und 9% der Menschen über 65 Jahre an einer Demenz leiden (vgl. Robert-Koch-Institut 2015, S. 413). Aktuell leben im Kreis Viersen schätzungsweise ca. 4.760 Personen mit mittlerer oder schwerer Demenz im Alter von über 60 Jahren. Davon sind etwa ein Drittel Männer und zwei Drittel Frauen. In Willich selbst waren es im Jahr 2016 laut der Kommunalen Pflegeplanung 2018 759 Menschen über 60 Jahre mit einer Demenzerkrankung. Es besteht derzeit keine Deckung an Versorgungsformen und Unterkünften, die sich speziell auf die Bedürfnisse von Demenzbetroffenen richten. Die körperliche Unversehrtheit und die Notwendigkeit von Betreuung statt Pflege (erst im Endstadium) ermöglicht Demenzbetroffenen eher das Wohnen im häuslichen Rahmen. Bedingungen einer Wohngemeinschaft (u.a. vertraute Umgebung, persönlicher Kontakt, kleine Gruppe) entsprechen ihren Bedürfnissen und begünstigen eine Verzögerung des Krankheitsverlaufs.

Daher steht bei von Demenz Betroffenen, aufgrund ihrer körperlichen Unversehrtheit, die Betreuung an erster Stelle. Erst im späteren Stadium tritt eine Pflegebedürftigkeit ein, folglich steht das Wohnen – und nicht die Pflege – als Hauptzweck im Vordergrund.

4.1. Selbstverantwortete oder anbieterorientierte Demenz Wohngemeinschaft

Im Folgenden sind in Kürze die unterschiedlichen Ansätze der selbstverantworteten und anbieterorientierten Demenz WG dargestellt, um einen ersten Einblick zu erhalten. Die Veränderung im Wohn- und Teilhabegesetz (2014) bringt eine Ausdifferenzierung des Anwendungsbereichs mit sich und ermöglicht größere Flexibilität in einigen Teilbereichen. Die Abwägung dieser Veränderungen wird im Anschluss in Tabellenform dargestellt. Es ist wichtig, Klarheit diesbezüglich für den Bebauungsplan zu haben, da es Auswirkungen auf die Ausführung hat.

Tab. 2: Vor- und Nachteile einer selbstbestimmten Wohngemeinschaft

Selbstbestimmte Wohngemeinschaft	
Pro	Contra
Bewohner treffen alle Entscheidungen autonom	Viel/Mehr Aufwand, da vieles ständig neu verhandelt wird
Keine Anforderungen aus WTG, nur allgemeine Gesetze (Baurecht etc.)	
Beschwerdemöglichkeit bei WTG Behörde	
Einbindung Angehöriger, dadurch mehr Mitbestimmung → Selbstbestimmungsgremium ist Pflicht	Einbindung Angehöriger (Mitwirkungspflicht!) Die Wohngemeinschaft ist auf die Mitwirkung seitens der Angehörigen angewiesen, falls diese irgendwann, aufgrund von Zeitmangel etc. nicht mehr mitwirken können – Problem!
Konzept ist nie starr, es besteht immer die Möglichkeit es weiterzuentwickeln und zu überarbeiten	Die ständige Überarbeitung erfordert auch die Bereitschaft sich immer wieder auf neue Menschen mit evtl. anderen Vorstellungen einzulassen und gemeinsam Entscheidungen zu treffen (Wenn Angehörige aufgrund z.B. des Todes ihres Angehörigen ausscheiden, muss man sich auf neue, an Entscheidungen mitwirkende Angehörige einstellen – mögliche Änderungen)
Mitbestimmung bei der Auswahl neuer Bewohner	Möglicherweise Schwierigkeiten bei Einigung
	Viele Meinungen – Bedarfe führen meistens zu längeren Entscheidungsprozessen
Flexible Arbeitseinstellung für Personal, nach Bedarf	
Im Vordergrund steht die Selbstbestimmung	
Leistungen und Wohngruppenschlag kann beantragt werden	

Vertrautheit eines häuslichen Milieus	
Bauvorschriften richten sich an den normalen Wohnungsbau, da wohnen im Vordergrund steht → Schwerpunkt liegt beim Wohnen, nicht bei der Pflege	
Freie Wahl des Pflege- und Betreuungsdienstes (für Investor)	
Die Bewohner sind komplett versorgt – aber nicht entmündigt	
Anzeigespflicht 8 Wochen vor Eröffnung	

Tab. 3: Vor- und Nachteile einer anbieterorientierten Wohngemeinschaft

Anbieterorientierte Wohngemeinschaft	
Pro	Contra
(teilweise) Organisation und Lenkung durch ambulanten Pflegedienst	
Angemessene Qualitätssicherung durch WTG- Behörde	Starke Kontrolle durch WTG
Leistungen und Wohngruppenzuschlag kann beantragt werden	
Anforderungen deutlich anders als an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot → keine Gleichstellung mit klassischen Heimen	
Mehr als 12 Plätze: Anforderungen wie Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (§26 Abs. 6 WTG NRW)	
Weniger Arbeit durch Bewohner Auswahl	Bewohner und Angehörige können nicht über Mitbewohner entscheiden
	Die Bau- und Brandvorschriften richten sich nach Sonderbauvorschriften "Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen NRW". Dies bedeutet deutlich höhere Investitionskosten
Regelmäßigkeit in Betreuung	Muss mind. 4 Stunden pro Tag Fachkraft vor Ort haben, nicht flexible nach Bedarf
Klare Finanzierung, bereits im Vorhinein	Wirtschaftlichkeit steht im Vordergrund → Grundgedanke

Festes Konzept mit klaren Strukturen	Vorgegebene Strukturen sind nur schwer zu verändern
Wenig Aufwand seitens der Bewohner, festes Angebot, ohne Mitwirkungspflicht	Meistens keine Mitwirkungsmöglichkeit für Bewohner und Angehörige
Angehörige werden entlastet, da sie nicht bei der Unterbringung mitwirken müssen	Durch Nichtmitwirkung seitens der Angehörigen werden möglicherweise Entscheidungen über den Kopf der Bewohner getroffen und diese haben wenig Möglichkeit zur Einflussnahme bei Unzufriedenheit
	Entscheidungsfindung nicht gemeinsam, eher nach der Personalsituation und wenig Bezug zur Selbstbestimmung
	Bauvorschriften anspruchsvoll, da Pflege im Vordergrund steht, barrierefrei, mehrere Ausgänge etc.
	Keine Wahlfreiheit des Pflege- und Betreuungsdienstes im laufenden Betrieb
Regelmäßige Prüfung	



4.2. Flächenbedarf einer Demenz Wohngemeinschaft

In den folgenden Tabellen 4 und 5 wird der empfohlene Raumbedarf sowie die Mindestgröße von Bestandswohnungen für eine Demenz Wohngemeinschaft dargestellt. Die Angaben basieren auf Erfahrungs- und Empfehlungswerten von Kremer-Preiß & Stolarz 2006 und berücksichtigen dabei die gesetzlichen Mindestvorgaben bei einer anbieterorientierten Demenz WG. Die Relationen bei der selbstverantworteten Wohngemeinschaft sind gleichartig. Hier wird allerdings die anbieterorientierte Wohngemeinschaft aufgezeigt, da diese mehr an Mindestvorgaben orientiert ist und somit ein Minimum an Fläche gegeben sein muss, nach oben gibt es keine Begrenzung. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Flächen bezüglich der Kosten in Hinsicht auf Hilfe zur Pflege innerhalb eines bestimmten Rahmens bleiben.

Um auch Empfänger von Grundsicherung den Einzug in eine Demenz WG zu ermöglichen, sollten außerdem die maximalen Größen für sozial geförderten Wohnraum beachtet werden (Tab. 6). Hier liegt die Obergrenze bei 50m² für eine Person und 15m² für jede weitere Person (vgl. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 2013, S. 18). Hierbei ist allerdings zu beachten, dass im Falle einer reinen Wohngemeinschaft, also dem Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung, bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße allein auf sie als Einzelperson abzustellen ist. „Wohnt eine erwerbsfähige leistungsberechtigte Person mit einer weiteren erwerbsfähigen leistungsberechtigten Person zusammen, ohne dass sie eine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 Abs. 3 SGB II, sondern eine Wohngemeinschaft bilden, so steht jedem eine angemessene Quadratmeterzahl von 50 m² zu. Insgesamt wäre also für beide Leistungsberechtigten eine Wohnungsgröße von 100 m² als angemessen anzusehen.“ (ebd., S. 20). „Ein Abweichen von der Referenzmiete kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. [...] Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles können sein (nicht abschließend): Gesundheitliche Beeinträchtigungen, Pflegebedürftigkeit, Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen, besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)“ (ebd., S. 33).

Tab. 4: Empfohlene Größe bei Wohngemeinschaften im Bestand (Angaben in m²)

Bewohner	Einzelraum	Gemeinschaftsräume	Bad	Gesamt
1				35,0
8	8*16=128	8*8,25=66,0	8*3=24	218,0
10	10*16=160	10*8,25=82,5	10*3=30	272,5
12	12*16=192	12*8,25=99,0	12*3=36	327,0
(zzgl. weiterer Gemeinschaftsflächen, wie Stellplätze, Keller, Wäscheraum etc.)				

Quelle: in Anlehnung an Kremer-Preiß & Stolarz 2006, S. 26, S. 43, S. 47

Tab. 5: Mindestgröße bei Wohngemeinschaften im Bestand (Angaben in m²)

Bewohner	Einzelraum	Gemeinschaftsräume	Bad	Gesamt
1				30,0
8	8*12= 96	8*7,5=60	8*2,25=18,0	174,0
10	10*12=120	10*7,5=75	10*2,25=22,5	217,5
12	12*12=144	12*7,5=90	12*2,25=27,0	261,0
(zzgl. weiterer Gemeinschaftsflächen, wie Stellplätze, Keller, Wäscheraum etc.)				

Quelle: in Anlehnung an Kremer-Preiß & Stolarz 2006, S. 30, S. 39, S. 42, S. 46

Tab. 6: Maximalgröße für sozial geförderten Wohnraum in NRW (Angaben in m²)

Bewohner	max. geförderter Wohnraum	Gesamt
1		50
8	50 + 7*15	155
10	50 +10*15	200
12	50 +12*15	230

Quelle: in Anlehnung an Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 2013, S. 18

5. Mehrgenerationenwohnhaus

Bei der folgenden Verteilung bezüglich Anzahl und Wohnungsgrößen (Tab. 7), welche ebenfalls auf Erfahrungswerten basieren, handelt es sich um eine Ersteinschätzung auf Basis der zuvor erläuterten Ausgangslage der Stadt Willich. Bei den dargestellten Größen sind auch mögliche sozial geförderte Wohnungen bedacht, dabei sind bestimmte Maximalgrößen zu beachten.

Neben den einzelnen Wohneinheiten sind die Gemeinschaftsflächen als Begegnungsorte und Kernkonstrukt des Mehrgenerationenwohnhauses von hoher Bedeutung. Hierfür kommen z.B. Nachbarschaftscafés, Veranstaltungsräume, Gästeartments und Laubengänge in Frage. Welche Varianten für dieses Projekt in Frage kommen, wird durch ein Projektteam zu einem späteren Zeitpunkt besprochen und durch die zuständigen Ausschüsse beschlossen.

Tab. 7: Mögliche Verteilung von Anzahl und Wohnungsgrößen in einem Mehrgenerationenwohnhaus (Angaben in m²)

5 x 1-Pers. Wohnung	50 – 60	275,0
4 x 2-Pers. Wohnung	60 – 70	260,0
3 x 3-Pers. Wohnung	75 – 80	235,5
2 x 4-Pers. Wohnung	85 – 90	175,0
1 x 5-Pers. Wohnung	95 – 100	97,5
Gemeinschaftsflächen		mind. 50,0
1.043,0		
(zzgl. weiterer Gemeinschaftsflächen, wie Stellplätze, Keller, Wäscheraum etc.)		

6. Altengerechte Wohnungen

Beim altengerechten Wohnen stehen das Wohnen mit Versorgungssicherheit sowie das lebenslange Wohnen im Vordergrund. Hierfür müssen Kooperationen mit Dienstleistungsanbietern entstehen und die Zusammenarbeit mit einem ambulanten Pflegedienst zu Stande kommen.

Diese Wohnform wird Barrierefreiheit berücksichtigen und Raum für Selbstständigkeit und soziale Kontakte sowie auch Unterstützung und Sicherheit schaffen. Das Verbleiben in der eigenen Wohnung ist jedoch Grundidee bei diesem Modell. Auch diese Angaben basieren wie in Kapitel 5 auf Erfahrungswerten.

Tab. 8: Mögliche Verteilung von Anzahl und Größen von altengerechten Wohnungen (Angaben in m²)

8 x 1-Pers. Wohnung	55 – 60	460,0
6 x 2-Pers. Wohnung*	65 – 70	405,0
2 x 3-Pers. Wohnung	75 – 80	155,0
*Option aus 2 Wohnung 4 zu machen.		
1.020,0		
(zzgl. weiterer Gemeinschaftsflächen/Arbeitsfläche für Serviceleistungen !)		

7. Weitere Vorgehensweise

Die Basis des Erstentwurfs dient als Grundlage der architektonischen Ersteinschätzung. Sobald diese beiden Arbeitsschritte aufeinander abgestimmt sind, kann ein Ansatz für einen Bebauungsplan erstellt werden.

8. Fazit

Auf der Grundlage der Erhebung und der Erstellung des Erstkonzeptes sehen wir sehr gute Voraussetzungen, ein Wohnprojekt mit Mehrgenerationenhaus, Demenz Wohngemeinschaft, altengerechtem Wohnen und Kindergarten zu starten. Nach einer groben Ersteinschätzung könnten hier 31 Wohneinheiten in einem breiten Wohnungsmix entstehen (es liegt keine Planungsgrundlage vor). Für dieses Projekt bedarf es einer langfristigen Planung und Beteiligung der Bürger, da dies eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Mehrgenerationenwohnprojekt ist.

9. Quellen

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2014). Zensus 2011. Bevölkerung und Haushalte. Gemeinde Willich, Stadt. am 9. Mai 2011. Düsseldorf.

Kreis Viersen Sozialamt (2018). Kommunale Pflegeplanung. Bericht 2018. Inkl. Aktualisierung der verbindlichen Pflegeplanung.

Kremer-Preiß, U. & Stolarz, H. (2006). Ambulant betreute Wohngruppe. Arbeitshilfe für Initiatoren. Verfügbar unter https://www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de/files/abw/dokumente/Infos%20abWG/Arbeitshilfe%202006-08-07Band6_amb_WG.pdf (abgerufen am 16.07.2018).

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2013). Arbeitshilfe: Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II. 6. Auflage. Verfügbar unter <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mags/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/1656> (abgerufen am 16.07.2018).

Robert-Koch-Institut (Hrsg.) (2015). Gesundheit in Deutschland. Gesundheitsberichterstattung des Bundes. Gemeinsam getragen von RKI und Destatis. RKI, Berlin. Verfügbar unter https://www.rki.de/DE/Content/Gesundheitsmonitoring/Gesundheitsberichterstattung/GBEDownloadsGiD/2015/08_gesundheit_in_deutschland.pdf?__blob=publicationFile (abgerufen am 17.07.2018).

Schulz-Nieswandt, F., Köstler, U., Langenhorst, F. & Marks, H. (2012). Neue Wohnformen im Alter. Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser. Stuttgart: W. Kohlhammer.

Stadt Willich (2018). Zahlen, Daten und Fakten. Verfügbar unter <https://www.stadt-willich.de/de/willichundich/zahlen-daten-und-fakten/> (abgerufen am 16.07.2018).

© Alle Fotos in dieser Präsentation sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht verwendet werden.