



Forum Seniorenarbeit NRW

[www.forum-seniorenarbeit.de](http://www.forum-seniorenarbeit.de)

Themenschwerpunkt 8/2004

## Leben und Wohnen im Quartier

Verantwortlich: Annette Scholl

Themenschwerpunkt erstellt in Zusammenarbeit mit dem Grundlagenreferat Wohnen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung NRW, Neues Wohnen im Alter e.V. und der Wohnbund-Beratung NRW



Um der demographischen Herausforderung im Hinblick auf die Zunahme der Zahl älterer Menschen – besonders der Hochaltrigen – und deren Bedürfnisse in Zukunft gerecht zu werden, müssen Wohn- und Betreuungsangebote besser miteinander verknüpft werden. Es sollte vor allem dort geschehen, wo ältere und jüngere Menschen zusammenleben und sich auch gegenseitig unterstützen können: in überschaubaren Wohngebieten, Stadtteilen oder Wohnquartieren. Dies ist der Grundgedanke "quartiersbezogener Wohnkonzepte". So kann sowohl die Selbstständigkeit älterer Menschen besser gefördert und eine bessere Betreuung Pflege-

bedürftiger innerhalb ihrer gewohnten Umgebung erreicht werden. „Quartiersbezogene Wohnkonzepte“ erscheinen als ein wichtiges Modell der Zukunft, doch befinden sich derartige Ansätze immer noch am Anfang der Entwicklung. Es gibt bisher nur wenige Projekte, in denen sie umfassend umgesetzt sind

Foto: KDA

### Inhalt dieser Ausgabe

Inhalt dieser Ausgabe .....	1
Wohnen im Quartier .....	1
Neue Wohnformen im Alter .....	3
Gesamtinhaltsverzeichnis .....	5
Aktuelle Termine.....	6
Impressum .....	6

### Wohnen im Quartier

- auch im hohen Alter und bei Hilfe- und Pflegebedarf

*Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz ,  
Kuratorium Deutsche Alterhilfe*

Um der demografischen Herausforderung im Hinblick auf die Zunahme der Zahl älterer Menschen – besonders der Hochaltrigen – und deren Bedürfnissen in Zukunft gerecht zu werden, müssen Wohn- und Betreuungsangebote besser miteinander verknüpft werden. Es sollte vor allem dort geschehen, wo ältere und jüngere Menschen zusammenleben und sich auch gegenseitig unterstützen können: in überschaubaren Wohngebieten, Stadtteilen oder Wohnquartieren. So kann die Selbstständigkeit älterer Menschen gefördert und eine

bessere Betreuung Pflegebedürftiger innerhalb ihrer gewohnten Umgebung erreicht werden. „Quartiersbezogene Wohnkonzepte“ erscheinen als ein wichtiges Modell der Zukunft, doch derartige Ansätze befinden sich immer noch am Anfang der Entwicklung und es gibt bisher nur wenige Projekte, in denen sie umfassend umgesetzt sind. Von einer Reihe weiterer Projekte ist bekannt, dass einzelne Konzeptbausteine verwirklicht wurden oder dass sie sich im Aufbau befinden. Eine Vielzahl örtlicher Initiativen mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Vorgehensweisen einer kleinräumigen Vernetzung von Angeboten findet aber bisher zu wenig Beachtung und kaum Unterstützung.

### **Nachbarschaftshilfe stärken**

Zur Unterstützung des selbständigen Wohnens sind vor allem so genannte niederschwellige Alltagshilfen und Angebote für soziale Kontakte und Freizeitaktivitäten im Wohngebiet notwendig. Dabei ist die Verknüpfung von baulichen und sozialen Maßnahmen von besonderer Bedeutung. Ein wichtiges Anliegen dieses quartiersbezogenen Ansatzes ist die Stärkung der Selbst- und Nachbarschaftshilfe sowie der familiären Hilfen. Durch eine stärkere Solidarität unter den Quartiersbewohnern lassen sich nicht nur die Voraussetzungen für Hilfeleistungen verbessern, sondern auch präventive Effekte erzielen, im Sinne einer Verminderung des Bedarfs für umfassende Versorgung. Um eine derartige Revitalisierung des Quartierslebens zu erreichen, müssen die betroffenen älteren Menschen, die Nachbarn, die Angehörigen und die sonstigen jüngeren Bewohner im Viertel in die Planung und Realisierung von Quartiersprojekten einbezogen werden.

### **Hilfe- und Betreuungsangebote quartiersbezogen organisieren**

Zur bedarfsgerechten Versorgung der wachsenden Zahl Pflegebedürftiger muss einmal die ambulante Pflege, einschließlich teilstationärer Angebote, quartiersbezogen organisiert werden. Zum anderen muss es Alternativen zur häuslichen Pflege im Quartier geben, wie z.B. betreute Wohngemeinschaften. Dies kann aber auf Dauer nicht einfach zusätzlich zu den stationären Einrichtungen geschehen. In Zukunft wird es vielmehr schon aus Kostengründen notwendig sein, die stationären Einrichtungen in quartiersbezogene Angebote einzubeziehen. Eine entsprechende Umstrukturierung der stationären Pflege kann die Dezentralisierung von Einrichtungen beinhalten, aber auch, dass sie Aufgaben der Quartiersversorgung ein-

schließlich ambulanter Pflegedienste übernehmen.

Quartierskonzepte verfolgen also im wesentlichen drei Stoßrichtungen, damit ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können:

Stärkung und Unterstützung des selbständigen Wohnens, insbesondere durch altersgerechte Wohnungen, Alltagshilfen und Gemeinschaftsangebote im Wohnquartier sowie eine quartiersbezogene häusliche Pflege

quartiersgezogene Wohnangebote für ältere Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf, die nicht mehr zu Hause versorgt werden können, insbesondere durch dezentrale Wohnformen

Stärkung der sozialen Netzwerke und der unmittelbaren Solidarität zwischen den – alten und jungen – Bürgern eines Wohnquartiers als wichtige Bedingung für Quartierskonzepte. Gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Chancen für die Leistung gegenseitiger Hilfen, wenn die älteren Menschen in der unmittelbaren Nachbarschaft leben und betreut werden.

### **Geeignete Umsetzungsverfahren entscheiden über den Erfolg von Quartierskonzepten**

Für die Erfolge von Quartierskonzepten kommt es entscheidend darauf an, dass geeignete Umsetzungsverfahren angewendet werden, um die Akteure vor Ort einzubeziehen und um sicher zu stellen, dass die Angebote dem Bedarf in einem bestimmten Wohngebiet entsprechen. Ein wichtiges Verfahrenselement ist die Mitwirkung der – älteren und jüngeren – Bewohner. Diese kann „formell“ sein: Die Bewohner bestimmen und entscheiden mit. Sie kann aber auch „informell“ erfolgen: Die Bewohner werden entsprechend informiert und diskutieren über anstehende Entscheidungen. Beides ist wichtig. Der Aufbau von quartiersbezogenen Wohn- und Betreuungsangeboten wird zudem dadurch erleichtert, dass man schrittweise vorgeht. Wenn Angebote für kleinräumige Gebiete organisiert werden sollen, muss es auch eine Entscheidungsbefugnis auf dieser kleinräumigen Ebene geben. Dies ist in einer größeren Kommune aber normalerweise nicht der Fall, weil die Entscheidungsorgane zentral organisiert sind. Gleichzeitig müssen Quartierskonzepte aber auch übergreifend koordiniert und unterstützt werden. Diese beiden Entscheidungsebenen müssen gut zusammenarbeiten. Die Angebote für ältere Menschen in einem Wohnquartier müssen zudem mit Angeboten für andere Zielgruppen abgestimmt werden, wie etwa für Menschen

mit körperlichen oder geistigen Behinderungen. Gerade der kleinräumige Ansatz von Quartierskonzepten erhöht einen derartigen Abstimmungs- und Koordinationsbedarf.

### **Wichtige Bausteine und Verfahrenselemente für Quartierskonzepte**

Folgende Bausteine und Verfahrenselemente erscheinen für Quartierskonzepte von Bedeutung:

#### **Bausteine**

- Bauliche Maßnahmen in der eigenen Häuslichkeit  
hierzu zählen: individuelle Wohnungsanpassung / Wohnberatung, strukturelle Anpassung des Wohnungsbestands, barrierefreies Bauen, Anpassung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur
- Beratung und Alltagshilfen im Quartier  
hierzu zählen: zugehende Beratung, Koordination und Vermittlung von Diensten, Angebot von bezahlbaren, niederschweligen „sozialen Diensten“
- Soziale Integration und gegenseitige Hilfe im Quartier  
hierzu zählen: Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten, Gemeinschafts- und Freizeitangebote, Förderung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe sowie familiärer Hilfe
- Einbindung selbständiger Wohnformen mit Gemeinschaft und Betreuung in das Quartier  
hierzu zählen: selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen, Betreutes Wohnen
- Quartiersbezogene Pflege- und Betreuungsleistungen zu Hause und in selbständigen Wohnformen  
hierzu zählen: ambulante Dienste, teilstationäre Einrichtungen
- Spezielle Wohnformen für Pflegebedürftige im Quartier  
hierzu zählen: betreute Wohngruppen und auch stationäre Einrichtungen

#### **Verfahrenselemente**

- Mitwirkung und Mitbestimmung
- Dezentrale und zentrale Organisation
- Schrittweises Vorgehen
- Koordination und Entscheidungen auf Quartiersebene
- Finanzierung der Koordination sowie zusätzlicher Dienstleistungen und Baumaßnahmen, sowie

- Generationenübergreifende Angebote
- Einbinden der stationären Pflege in Quartiersprojekte.

### **Neue Wohnformen im Alter**

#### **Regionalbüro Westfalen / WohnBund-Beratung NRW GmbH**

*Sabine Matzke, WohnBund-Beratung NRW GmbH*

#### **Entwicklung neuer Wohnkonzepte für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter im Quartier**

##### **– Wohnen-bleiben-können**

Auch ältere Menschen wollen nicht isoliert und anonym wohnen. Zahlreiche ältere Menschen leben in Wohnquartieren aus den 50er/60er Jahren, in überalterten Reihenhaussiedlungen



und den Arbeitersiedlungen. In diesen Quartieren fehlen häufig wichtige Angebote für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Kommunen und Wohnungsunternehmen haben hier eine besondere Verantwortung gegenüber den älteren Menschen.

Foto: WohnBund-Beratung NRW

Die Erweiterung der Angebote hinsichtlich der Wohnung und der damit verbundenen Dienste für ältere Menschen bedeutet in der Regel, dass nicht nur die Gruppe der Älteren, sondern das ganze Quartier davon profitiert.

#### **Altengerechte Stadtteilentwicklung**

Ältere Menschen möchten in ihren Wohnungen wohnen bleiben - auch bei eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedürftigkeit. Für die städtebauliche Entwicklung von Quartieren ist dies von besonderer Bedeutung, weil nicht alle 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 soziale und kulturelle Infrastruktur zeichnen einen altengerechten (und

menschengerechten) Stadtteil aus. Stadtentwicklung für die Zukunft, die den Wohnungsbestand im Blickfeld hat, muss Konzepte für die Schaffung und Verstetigung dieser Angebote bereithalten.

Voraussetzungen dafür sind die Kenntnis über das Quartier mit seinen Besonderheiten und eine zwischen der Kommune und den betroffenen Akteuren vernetzte Arbeit.

### **Altengerechte Modernisierung**

Gewachsene Nachbarschaften werden bei groß angelegten Modernisierungen erheblich auf die Probe gestellt. Neue soziale Zusammensetzung der Mieterschaft und eine oft notwendige „Wohnungsumverteilung“ (Wer bekommt dann welche Wohnung?) werden zum Problem.

Ältere Menschen - in der Regel die Kernmieterschaft - nutzen in dieser Situation die Gelegenheit für einen „letzten Umzug“ entweder in ein Altenheim oder in eine seniorengerechte Wohnanlage - obwohl sie eigentlich wohnen bleiben möchten. Nach einer Modernisierung erfolgt dann meist eine Zunahme der Fluktuation. Dem gegenüber stehen die langfristigen Ziele der Wohnungsunternehmen: die Bindung der Mieterschaft an die Siedlung, Stabilisierung der sozialen Situation und Aufwertung des Wohnungsbestandes.

Eine altengerechte Modernisierung, d.h. eine schrittweise Umsetzung der Planung, bei der die älteren Menschen mit in den Planungsprozess einbezogen werden, verhindert das Auseinanderfallen der Nachbarschaft und erhöht die Identifikation mit einer Siedlung.

Die Schaffung von zusätzlichen Angeboten an altengerechten Wohnungen im Bestand kann bei unumgänglichen Umzügen die vertraute Nachbarschaft erhalten.

### **Beteiligung**

Während der langen Wohndauer haben die BewohnerInnen sich ihren Lebensraum nach ihren Bedürfnissen gestaltet und angeeignet: z.B. oft in Eigeninitiative die Ausstattung ihrer Wohnung verbessert oder Vorgärten bepflanzt. Die älteren Menschen haben sich an ihre Lebensumwelt „gewöhnt“. Bei Modernisierungen werden die Lebenssituationen der älteren BewohnerInnen meist nicht berücksichtigt. Bedarfsgerechte Konzepte für den Bestand bedeutet auch die Einbeziehung der BewohnerInnen, die dabei als Experten für ihre Wohnsituation verstanden werden. Die Beteiligung führt zu lebensnahen Lösungen, mit denen sich die BewohnerInnen identifizieren können.

### **Barrierefreie Architektur**

Eine präzise Vorstellung von altersgerechter Architektur beginnt mit der Planungsnorm DIN 18025 Teil 2. In wieweit diese Norm die Grundlage für den Neubau oder Modernisierung von altengerechten Wohnungen sein soll, ist teilweise fraglich. Wohnungen müssen so gebaut sein, dass sie für alle Lebensabschnitte geeignet sind: Barrierefreiheit, die z. B. Kindern als auch älteren Menschen nützt, flexible Grundrisse mit Räumen gleicher Größe und der Möglichkeit, Wohnungsgrößen zu verändern. Für Ältere ist die Möglichkeit der nachträglichen individuellen Wohnungsanpassung wichtig.

### **Nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen im Quartier**

Wenn für ältere Menschen das familiäre Zusammenleben und der Beruf im Alter entfallen und damit auch ein wichtiger Teil der gesellschaftlichen Kontakte und Aufgaben, kommt der Kommunikation im Haus, in der Siedlung und im Quartier eine besondere Bedeutung zu. Vorhandene nachbarschaftliche Netze müssen unterstützt, ausgebaut oder neu aufgebaut werden. Es kann zum Beispiel ein offener Nachbarschaftstreff initiiert werden oder eine Siedlungsergänzung mit einem entsprechendem Wohnangebot. Das Thema gemeinschaftliches Wohnen unter dem Aspekt soziale Sicherheit gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Unter dem Motto „selbständiges und gemeinschaftliches Wohnen“ haben sich in den letzten Jahren an vielen Orten Wohngruppen gebildet. Für die Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsunternehmen bedarf es oft professioneller Hilfestellung und der Moderation zwischen den Beteiligten in Fragen der Planung und Finanzierung.

### **Neue Dienstleistungen im Wohnquartier**

Alle relevanten Untersuchungen weisen daraufhin, dass älteren Menschen den Verbleib in ihrem Wohnquartier favorisieren. Wenn das Verbleiben in der eigenen Wohnung, bzw. im eigenen Quartier, im Alter auch bei gesundheitlichen Einschränkungen möglich sein soll und die langfristige Bindung von älteren Mietern an einen Bestand die formulierten Ziele sind, erfordert dies die Umsetzung einiger Voraussetzungen wie z.B. Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Hilfen beim Einkaufen, Putzdienste, Mahlzeitendienste, Fahr- und Begleitdienste. Auch Kurzzeit- und Tagespflegeplätze sollten in der Nähe sein. In den letzten Jahren ist auch der Bedarf an betreuten Wohngruppen insbesondere für dementiell erkrankte Menschen im Quartier gestiegen.

Angebote und Unterstützungen können mit professioneller und in nachbarschaftlicher Hilfe geleistet werden. Bereits im Vorfeld geplanter



Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Trägern dieser Dienste ist es sinnvoll, die Kundenwünsche zu erfahren.

Foto: WohnBund-Beratung NRW

Damit wird die Marktfähigkeit erhalten und die Angebotspalette erweitert.

### **Finanzierung/öffentliche Förderung**

Investoren, die innovative Projektansätze verfolgen, sehen sich oft vor Finanzierungsprobleme gestellt, die dann zum Scheitern der Ansätze führen. Dabei lässt sich die Finanzierung von innovativen Projekten bereits im Vorfeld optimieren. Grundsätzlich stellt sich die Frage, inwieweit ein Finanzierungsplan aufgestellt werden kann, in dem alle Maßnahmen auf ihre Fördermöglichkeit hin überprüft werden.

#### **Kontakt:**

Neue Wohnformen im Alter  
c/o WohnBund-Beratung NRW GmbH

Sabine Matzke und Mustafa Cetinkaya

Herner Str. 299  
44809 Bochum

Telefon: 0234/9044050 und 0234/9044051

Fax: 0234/9044011

E-Mail: [sabine.matzke@wohnbund-beratung-nrw.de](mailto:sabine.matzke@wohnbund-beratung-nrw.de) und [mustafa.cetinkaya@wohnbund-beratung-nrw.de](mailto:mustafa.cetinkaya@wohnbund-beratung-nrw.de)

Internet: [www.wohnbund-beratung-nrw.de](http://www.wohnbund-beratung-nrw.de)

## **Gesamtinhaltsverzeichnis**

### **dieses Themenschwerpunktes**

Diese Artikel finden Sie alle unter

[www.forum-seniorenarbeit.de](http://www.forum-seniorenarbeit.de)

### **Grundlagen**

Leben und Wohnen im Quartier

*Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz,  
Kuratorium Deutsche Altershilfe*

### **Hintergrund**

Anforderungen an die Gestaltung quartiersbezogener Wohnkonzepte - ein effektiver Erfahrungsaustausch

*Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz,  
Kuratorium Deutsche Altershilfe*

### **Gender**

Muss sich Regionalplanung und Städteplanung auch um die Geschlechterfrage kümmern?

*Bettina Ellerbrock, Kuratorium Deutsche Altershilfe*

### **Neue Medien**

Neue Medien und Stadtentwicklung - Virtualisierung und Entstehung neuer Raummuster

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche Altershilfe*

Neue Medien und Stadtentwicklung - Experten

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche Altershilfe*

### **Vernetzung und Austausch**

Neues Wohnen im Alter e.V. (Köln)

*Erika Rodekirchen, Neues Wohnen im Alter e.V.*

Neue Wohnformen im Alter - Regionalbüro Westfalen

*Sabine Matzke, WohnBund-Beratung NRW*

### **Projekte und Praxisbeispiele**

Leben und Wohnen im Alter - Werkstatt-Wettbewerb Quartier

*Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz,  
Kuratorium Deutsche Altershilfe*

Wohnen plus! Glückauf  
Wohnungsbaugesellschaft GmbH fördert  
Nachbarschaftshilfe und Stadtteilarbeit

*Christiane Neuhaus, Glückauf  
Wohnungsbaugesellschaft GmbH*



Foto: KDA

Stadtteile mit besonderem  
Erneuerungsbedarf: Herne Bickern und Unser  
Fritz

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

Forster Seniorenberatung: Mehr als eine  
Anlaufstelle bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit

*Maria Mallmann, Forster Seniorenberatung*

Wohnen mit Verantwortung - Engagement für  
das Zusammenleben in Nachbarschaft und  
Stadtteil

*Arbeitskreis "Wohnen mit Verantwortung" der  
Netzwerke Düsseldorf*

Wohnberatung in Quartierskonzepten -  
Interview mit Petra Bank, Wohnberaterin im  
Kreuzviertel-Verein

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

## Literatur

Literatur-Hinweise zum „Leben und Wohnen  
im Quartier“

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

## Materialien und Downloads

Downloads zu „Leben und Wohnen im  
Quartier“

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

## Link-Tipps

Internetseiten zum „Leben und Wohnen im  
Quartier“

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

## Kontaktadressen

Wichtige Adressen zum „Leben und Wohnen  
im Quartier“

*Annette Scholl, Kuratorium Deutsche  
Altershilfe*

## Aktuelle Termine

### Kurz notiert

Internet-Anwendungen in der Seniorenarbeit

27. September 2004, Bonn



Die diesjährige Fachtagung richtet  
sich mit drei Fachforen an  
verschiedene Zielgruppen.

## Impressum

Forum Seniorenarbeit  
c/o Kuratorium Deutsche Altershilfe

An der Pauluskirche 3  
50677 Köln

tel: 0221 / 931847-0  
fax: 0221 / 931847-6

E-Mail: [info@forum-seniorenarbeit.de](mailto:info@forum-seniorenarbeit.de)

Forum Seniorenarbeit ist ein Projekt des



Ministeriums für Gesundheit,  
Soziales, Frauen und Familie des  
Landes NRW



im Verbund mit dem  
Kuratorium Deutsche Altershilfe

Bearbeitung: Nadine David