

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern



Wohnen in Bayern

Initiative Zukunft des Wohnungsbaus

Programm für das Wohnen im Alter

WAL

Modellvorhaben

Wohnen in allen Lebensphasen

Ausgangslage

Programmziele

Programm

Fördervoraussetzungen

Verfahren

Förderung

Ansprechpartner

Stand: 8.06.2005

Wohnen in Bayern

Initiative Zukunft des Wohnungsbaus

Programm für das Wohnen im Alter

WAL

Modellvorhaben

Wohnen in allen Lebensphasen

Die Themen der Modellvorhaben des experimentellen Wohnungsbaus stellen sich aus dem klassischen Dreieck der ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung für den Wohnungs- und Siedlungsbau. Angesichts des raschen demografischen Wandels und einer zunehmenden Vielfalt der Lebensstrukturen ist es mehr denn je notwendig, wissenschaftliche Erkenntnisse zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik durch praktische Umsetzung zu überprüfen und abzusichern.

Ausgangslage

Der Anteil der über 60-jährigen wird in den nächsten Jahren sehr stark zunehmen und zu weit reichenden Veränderungen innerhalb unserer Gesellschaftsstrukturen führen. Bei einer weiterhin steigenden Lebenserwartung wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen steigen, gleichzeitig ist zu erwarten, dass sowohl die Zahl der Familienangehörigen, die Pflegeleistungen übernehmen als auch die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kassen sinken.

Andererseits sind Senioren nach dem Eintritt ins Rentenalter in der Regel gesund und aktiv. Der Wunsch, solange wie möglich selbständig in einer eigenen Wohnung leben zu können, hat für die meisten oberste Priorität. Auch bei Hochbetagten finden sich bei der Altersgruppe der 85-jährigen heute nur 5% in einem Heim.

Zwar nimmt die Tendenz, am vertrauten Wohnort zu bleiben, im Alter zu, dennoch wäre ein großer Anteil von Haushalten nach dem Eintritt ins Rentenalter bereit, noch einmal für eine geeignete Wohnung umzuziehen. Wichtig ist dabei nicht nur die Aus-

stattung der Wohnung sondern ein altengerechtes Wohnumfeld und die entsprechende Nahversorgung im Quartier.

Hier gilt es, im Wohnungsbau rechtzeitig die richtigen Weichen zu stellen, und zukunftsfähige Modelle für ein Wohnen im Alter anzubieten.

Programmziele

Ziel des Modellvorhabens ist die Entwicklung beispielhafter Wohnkonzepte, die auf unterschiedliche Weise den demografischen Veränderungen gerecht werden. Angeboten werden sollen anpassungsfähige Lösungen, die für den langen Zeitraum des aktiven Alters Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind. Dabei sind Strukturen zu schaffen, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Wege zu gegenseitiger Unterstützung im täglichen Leben oder im Krankheitsfall ermöglichen. Auf der Grundlage dieser Konzepte ist eine der Aufgabe angemessene, zukunftsweisende Architektursprache zu entwickeln, die eine funktionierende Basis für organisatorische Maßnahmen bietet. Gefragt sind neben dem der Aufgabe angemessenen formalen Ausdruck anpassungsfähige Grundrisslösungen bis hin zur geeigneten Detail- und Materialauswahl. Daneben soll ein Angebot von verschiedenen Wohnungsgrößen und –formen die Möglichkeit zum Umzug innerhalb einer Wohnanlage eröffnen. Barrierefreiheit (nach DIN 18025) und Flexibilität sind nicht nur Grundvoraussetzungen für die Wohnung, auch das Wohnumfeld ist entsprechend zu gestalten.

Angestrebt werden Wohnprojekte mit unterschiedlichen Altersgruppen oder Wohngruppen in einem Wohnumfeld mit durchmischter Altersstruktur mit einem wirtschaftlichen Konzept zu gegenseitiger Hilfestellung, Betreuung und Service. Es sollen keine einseitigen Altersstrukturen entstehen.

Programm

Es ist die Förderung von etwa 10 Projekten in ganz Bayern vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten sollte zwischen zehn und fünfzig Einheiten liegen. In Ausnahmefällen sind auch größere oder kleinere Projekte möglich.

Gefördert werden neben dem Neubau auch der Um- und Ausbau oder die Modernisierung von bestehenden Gebäuden. Die Vorhaben können in Form von Miet-, Genossenschafts- oder Eigentumswohnungen organisiert sein.

Fördervoraussetzungen

Die Projekte müssen die genannten Ziele des Modellvorhabens erfüllen. Der Umfang soll angemessen und in einem Zeitraum von etwa 3-4 Jahren abzuwickeln sein. Eine städtebaulich integrierte Lage mit einer guten vorhandenen oder geplanten Infrastruktur wie gute ÖPNV-Anbindung, Serviceeinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung wird vorausgesetzt. Als Träger von Projekten sind Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften sowie im Wohnungsbau erfahrene Unternehmen zugelassen.

Die zukünftigen Bewohner der Modellprojekte sollen die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung nicht überschreiten. Für die Belegung der geförderten Wohnungen gelten die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung. Die Baukostenobergrenzen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind einzuhalten. Das Vorhaben muss sich insgesamt im wirtschaftlichen Rahmen bewegen.

Die Aufnahme in das Programm setzt auch voraus, dass die Bereitschaft der Kommune und/oder der Bauherren vorliegt, soweit erforderlich, notwendige Voruntersuchungen durchzuführen. Generell sind Optimierungs- und Auswahlverfahren wie etwa Wettbewerbe und Plangutachten als geeignete Instrumente anzuwenden, um qualitätvolle Ergebnisse zu erzielen.

Verfahren

Bewerbungen für die Aufnahme in das Programm sind bis 30. August 2005 an die Bewilligungsstellen der sozialen Wohnraumförderung zu richten. Nach einer ersten Bewertung der Bewerbungen werden die Projekte der engeren Wahl anschließend bereit. Die Bekanntgabe der endgültig für das Modellvorhaben ausgewählten Projekte erfolgt Ende Oktober 2005.

Förderung

Im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus sind Mittel aus den Programmen der sozialen Wohnraumförderung vorgesehen. Bei besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen älterer Menschen Rechnung getragen wird, kann der notwendige Mehraufwand zusätzlich gefördert werden. Für Untersuchungen und Wettbewerbe können Planungszuschüsse gewährt werden.

Als Zeitrahmen für das Programm sind zunächst insgesamt 5 Jahre (2005 bis 2009) geplant.

Ansprechpartner und Erfahrungsaustausch

Ansprechpartner sind die Oberste Baubehörde und die mit den Projekten befassten Bewilligungsstellen. Um den Stand der Projekte, Entwicklung, Probleme und Erfahrungen auszutauschen und zu erörtern, wird ein jährliches Forum der Beteiligten eingerichtet, an dem sich Bauherren, Architekten und Fachplaner der Modellprojekte, die Bewilligungsstellen und die Oberste Baubehörde beteiligen.