

Bergisch Gladbach
BM-13 Anregungen
und Beschwerden
Postfach 20 09 20
51439 Bergisch Gladbach

E: 21/1. HE
Bergisch Gladbach, den 20. 1. 2014

Betreff: Antrag gem. § 24 GO

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben bittet der Verein mitein-anders e.V. darum,
beiliegenden Bürgerantrag dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
in seiner Sitzung am 26. Februar 2014 vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Verein mitein-anders regt an, dass die Stadt Bergisch Gladbach Bauvorhaben zur Bildung von gemeinschaftlichen Wohnformen, auch im Sinne der Inklusion (z.B. Mehrgenerationenwohnhäuser) fördert.

Zu diesem Zweck

- weist die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Bauleitplanung gezielt Grundstücke für solche Wohnformen aus;
- unterstützt sie entsprechende Initiativen bei der Grundstückssuche.

Begründung:

Die Entwicklung unserer **Gesellschaft ist von tief greifenden Veränderungen** betroffen. Ob es sich nur um die Lupe am Einkaufswagen handelt oder um die aktuellen Debatten um Kranken- und Rentenversicherung - dass die Gesellschaft immer älter wird, lässt sich bereits jetzt an vielen Zeichen ablesen. Der jüngste Demografiebericht der Bundesregierung zeigt auf, „...dass im Jahr 2060 jeder Dritte 65 Jahre oder älter sein wird“. Doch trotz der beängstigenden Zahlen und Fakten träumen 80 Prozent aller Erwachsenen immer noch vom Einfamilienhaus. Eine Wohnform, die im Alter schnell zum Alptraum werden kann, weil Treppen nicht mehr begangen, Gärten nicht mehr gepflegt, Einkaufsmöglichkeiten nicht mehr erreicht, Freunde nicht mehr besucht werden können. Dies alles ist auch in Bergisch Gladbach zu beobachten, aber es gibt bereits vielerorts Alternativen hierzu!

Im Bereich Wohnen wächst bundesweit die Nachfrage nach gemeinschaftsorientiertem, selbst bestimmtem, generations-übergreifendem Wohnen. Dabei geht es um deutlich mehr als nur ums Wohnen. Es geht um ein sozial stabiles Gefüge, um lebendige Nachbarschaft, um den Aufbau sozialer Netzwerke, um den Austausch von Information, von Dingen und Diensten, auch um neues Arbeiten und Wirtschaften, um Kultur vor der Haustür, um ökologische Fragen, um persönliche Verantwortung für sich und andere, sowie um ein neues Verhältnis zu Freizeit und Arbeit.

Daraus folgt: Nur engagierte Bürger und die **Förderung ihrer Eigeninitiative**, ihrer Mitbestimmung und Eigenverantwortung lassen gesellschaftliche Reformen effizient und nachhaltig werden. Hier liegen Entwicklungschancen, die sich gerade in der Alltagspraxis erfolgreicher Wohnprojekte zeigen. Sie können inmitten des gesellschaftlichen Umbruchs und des „Abschieds vom Sozialstaat“ positive Zeichen setzen.

Der gesellschaftliche Trend zur Individualisierung ruft bei vielen geradezu ein **Bedürfnis nach bewusst gelebter Nachbarschaft zwischen den Generationen** hervor. Wohnprojekte können nach innen für den einzelnen und die Familie fördernd wirken, nach außen können sie die Sozialstruktur in einem ganzen Stadtviertel positiv beeinflussen. In einer selbst organisierten Hausgemeinschaft können sich Singles, Paare, Kinder, Alleinerziehende, Behinderte und alte Menschen eher geborgen fühlen. Zusammenwohnen - aber mit individueller Rückzugsmöglichkeit - ist zunehmend gefragt.

Im gemeinschaftsorientierten Wohnen planen Menschen für sich und für lange Zeit, wo und vor allem wie sie leben wollen. Für gemeinsames Wohnen interessieren sich **junge Familien**, die für ihre Kinder eine lebendige, gesunde und verlässliche Nachbarschaft „mit kurzen Wegen“ suchen. Aber auch **Singles oder kinderlose Paare** zeigen Interesse an einem verbindlichen Wohnumfeld, um sich die Kontakte zu schaffen oder zu erhalten, die leicht durch das Berufsleben zu kurz kommen. **Alleinerziehende** versprechen sich Erleichterung im Alltag für sich und ihre Kinder durch wechselseitige Hilfe in guter Nachbarschaft. **Ältere Menschen** dagegen wollen nach der Familienphase mit einer selbst gewählten Gemeinschaft für sich ein anregendes und unterstützendes Umfeld schaffen und damit der Vereinsamung vorbeugen. Ein erheblicher Teil der an Wohnprojekten Interessierten aber sind Menschen kurz vor oder nach dem Eintritt in den Ruhestand, die ein gemeinschaftsorientiertes, selbst bestimmtes Wohnen unter den Aspekten „Sicherheit und Selbständigkeit“ suchen. Das Zusammenwohnen von mehreren Generationen in nächster Umgebung und die große „Wahlfamilie“ ersetzen oft die Großfamilie von früher.

Und es versteht sich fast von selbst, dass auch **Menschen mit Behinderungen** in diese Strukturen gut zu integrieren sind und vom selbst gewählten Miteinander profitieren.

Neben den erwähnten Beweggründen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen gibt es noch eine Reihe weiterer motivierender Vorteile gegenüber dem separaten Wohnen in Miete oder Wohneigentum:

- Gute Nachbarschaftsstrukturen können soziale Probleme schon im Entstehen auffangen und öffentliche Hilfen entlasten und ergänzen.
- Wechselseitige Nachbarschaftshilfen senken Lebenshaltungskosten und entlasten Einrichtungen der Behinderten- oder Kinderbetreuung.
- Gute Nachbarschaft kann Eltern oder Alleinerziehenden die Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit erleichtern und so ggf. die Sozialhilfe entlasten.

- Mietnebenkosten und Lebenshaltungskosten können gesenkt werden, z.B. durch eigene Hausverwaltung, gemeinschaftlich genutzte Geräte, car-sharing oder Gemeinschaftseinkäufe.
- Durch bewusstes Zusammenlegen einzelner Wohnfunktionen kann man individuelle Wohnflächen und damit Wohnkosten einsparen (z.B. Gäste-appartements oder Gemeinschaftsräume für Familienfeiern und sonstige Aktivitäten, gemeinsam genutzte Werkstätten, Ateliers etc.). Zusätzlich ist die nach eigenen Vorstellungen geplante Wohnung deutlich besser nutzbar und damit für den Einzelnen von höherer Wohnqualität. Auch können im Sinne der Inklusion gezielt Menschen mit Behinderungen integriert werden, da die Barrierefreiheit gleich mitgeplant wird.

Beim Wohnungsbau durch selbst organisierte Wohnprojekte, Haus- oder Baugemeinschaften kommt es nicht auf **quantitatives und billiges Bauen** an, sondern auf ein **qualitativ anderes Wohnen**. Dies sollte auch bei Behörden bedacht werden: Das macht Wohnpolitik zur vorausschauenden und nachhaltigen Kommunalpolitik.

In Nordrhein-Westfalen haben zahlreiche Städte mit Angeboten, Verfahren und Konzepten auf die neue Nachfrage reagiert. In vielen Kommunen sind Projektinitiativen zur Realisierung von Wohngruppenprojekten in unterschiedlichen Eigentums- und Finanzierungsformen entstanden. Familien, ältere Menschen, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen finden sich zusammen und realisieren – oft in gemischten Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die freifinanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum – ihre Vorstellungen vom Zusammenwohnen. Sie mischen sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung und leisten so einen positiven Beitrag zu Stadtentwicklung und Baukultur.

Deswegen stellt sich für viele Kommunen die Frage nach dem Unterstützungsbedarf für die Projektinitiativen, und in den einzelnen Fachbereichen Wohnen, Soziales, Stadtentwicklung, Planung, Liegenschaft sind die kommunalen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit neuen Nachfragern beziehungsweise Bauherrengruppen konfrontiert. Denn **ohne Unterstützung durch die Verwaltung sind die Baugemeinschaften gegenüber anderen Bauherren deutlich benachteiligt**. Sie benötigen vor allem in der Startphase mehr Zeit für die Organisation und Abstimmung von Entscheidungen. Mit gezielten Informationen und fachlicher Beratung, durch Kontakte zu innovationsbereiten Investoren, mit besonderen Grundstücksvergabe-Modalitäten können Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekte gezielt gefördert werden – durchaus zum Nutzen einer Stadt.

Denn offensichtlich lohnt es sich auch für Kommunen, diese neuen Wohnformen und ihre Akteure in die Stadt zu holen und dort zu halten: Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften, mischen und harmonisieren unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten.

Als Ergebnis zeigt sich Überwiegend: **Städte, die diesen Weg konsequent beschritten haben, profitieren durch die zunehmende Zahl engagierter Wohngruppenprojekte, denn**

- Akteure treten als neue Investoren in der Stadt auf und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote auf dem Wohnungsmarkt.
- Neue Bauherren und Eigentümer, die aus fiskalischen Erwägungen interessant sind, werden an die Stadt gebunden.
- Es entsteht höherwertige und nachhaltige Architektur: ein Stück Baukultur.
- Nachbarschaftliche Selbsthilfe entlastet kommunale Hilfesysteme.
- Integrative Ansätze in gemischten Förderstrukturen beleben und stabilisieren Quartiere.
- Bürgerschaftliches Engagement wird durch Veranstaltungen in Gemeinschaftsräumen gelebt und schafft lebendige Nachbarschaft.
- Mehrgenerationen-Wohnprojekte leisten einen Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels und damit zur Integration alter und behinderter Menschen.

Das Nischenangebot 'Baugemeinschaften' wurde bereits zum Markenprofil einiger Städte. Hamburg, Tübingen, Freiburg oder auch Dortmund haben viele Baugemeinschaftsprojekte realisiert und sich mit diesem Spezialangebot einen Namen bei der Wohnraumversorgung von besonderen Zielgruppen gemacht.

Je nachdem, ob es sich um eine kleine Kommune oder eine große Stadt handelt, wie die Aufgaben der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus geregelt sind und wie die politische Mehrheit dem Thema neue Wohnformen gegenüber eingestellt ist - eine politische Absicherung der neuen Aufgaben und Aktivitäten ist nicht nur sinnvoll sondern notwendig. **Wenn es einen politischen Auftrag zu neuen Wohnformen in einer Stadt gibt, hat sich das als ungemein förderlich für die kommunale Unterstützung von Wohnprojekten herausgestellt.**

Wenn Kommunen Baugemeinschaften in ihrer Stadt auf Dauer ein gutes Angebot machen wollen, dann können sie bestimmte Kontingente ihrer kommunalen Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohngruppenprojekte reservieren. Städte wie Freiburg und Hamburg machen das mit Erfolg. Derzeit beträgt hier diese Flächenreserve für Baugemeinschaften 20 % der jährlich zu bebauenden städtischen Wohnungsbauflächen. In Tübingen werden bestimmte Quartiere ausschließlich für Baugemeinschaften ausgewiesen. Auch die Stadt Aachen denkt darüber nach, gewisse Anteile in neuen Entwicklungsgebieten für neue Wohnformen zu reservieren. Die Erfahrung mit Baugruppen hat in diesen Städten gezeigt, dass damit z. B. die Ansiedlung junger Familien, die langfristig Wohneigentum in der Stadt schaffen, gelingt.

Man erkennt, die erfolgreiche Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen hängt also wesentlich von der Bereitschaft der Kommunen ab, gewisse Hilfestel-

lung bei der Grundstücksvergabe zu leisten und die unterstützenden Voraussetzungen zu schaffen. In Städten, die schon länger Erfahrung mit Baugruppen haben ist es üblich, den Baugemeinschaften eine zeitliche Option auf das gewünschte Grundstück einzuräumen.

Angesichts der finanziellen Situation der Kommunen, von denen sich viele unter Haushaltssicherung befinden, sind Zuschüsse und Förderungen für Wohnprojekte schwer umzusetzen. Allerdings hat sich gezeigt, dass der Erlös von Grundstücksverkäufen an Baugruppen – auch das Aufspüren von Bauflächenpotenzialen – sogar unerwartete Einnahmen für die Kommune erbringen kann.

In **Bergisch Gladbach** gibt es im Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen bisher nur ein Projekt: Es befindet sich im Stadtteil Hand am Diepeschrather Weg. Hier haben sich Ende der 1980er Jahre 14 junge Familien zusammengetan. Grundstückssuche und Grunderwerb wurden von der Stadt unterstützt, die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Das Projekt ist bis heute sehr erfolgreich. Die Familien leben gerne zusammen, es gibt ein hohes Maß an Gemeinschaft, das Bauen war wirtschaftlich für die jungen Familien darstellbar, und architektonisch ist das Projekt auch nach über 20 Jahren noch gelungen und vorbildlich.

Weitere Projekte gibt es bisher leider nicht. **Gemeinschaftliches Wohnen im Alter** – auch bei uns eigentlich dringend erforderlich - **existiert als Modell in Bergisch Gladbach noch gar nicht.**

Dagegen werden in allen Stadtteilen neue Altenheime gebaut, eine Wohnform, die mit Recht von vielen Bürgerinnen und Bürger als Altersperspektive eher abgelehnt wird. Allerdings wird seitens der Stadt Bergisch Gladbach zumindest die Notwendigkeit anerkannt, neue Wohnformen zu fördern. Im **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** schaut die Stadt Bergisch Gladbach bis in das Jahr 2030 und stellt die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen dar mit dem sich daraus ergebenden zu fördernden und zu begleitenden Wandel auch der räumlichen Stadt- und Siedlungsstrukturen. Das Thema „Vielfältige Wohnqualitäten“ gehört zu den Handlungsschwerpunkten des Stadtentwicklungskonzepts und speziell die Schaffung neuer Wohnangebote und Wohnqualitäten in integrierten Lagen. Leider folgte daraus bislang keine weitere städtische Aktivität – ganz im Gegensatz zu den Kommunen im Umland (z.B. Köln, Bonn, Sankt Augustin, Lindlar, Leverkusen-Opladen, Wipperfürth), die bereits über solche Wohnhäuser verfügen.

Dies zu ändern und die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens aufgreifend hat sich im Herbst 2011 eine Gruppe gefunden, die im Rahmen einer privaten Initiative Wohnprojekte realisieren möchte, seit Mai 2013 wurde daraus sogar eine Vereinsgründung. Und gleich der Name ist Programm: **mitein-anders e.V.** heißt der neue Zusammenschluss mit dem Zusatz: **Verein zur Förderung neuer Wohnformen in Bergisch Gladbach und Region.**

Infos unter: www.mitein-anders.de

Satzungsgemäßes Ziel dieses Vereins ist es, in einer selbst gewählten Gemeinschaft Eigenverantwortung und Selbstbestimmung bis ins hohe Alter zu erhalten und dabei dem Grundgedanken der Inklusion zu folgen, wie er auch in der UN-Behindertenrechtskonvention zum Ausdruck kommt: Behinderte und alte Menschen sollen in Gemeinschaft mit Jüngeren leben und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erfahren.

Der **gemeinnützige Verein unterstützt Personengruppen, die in Gemeinschaft von Jung und Alt wohnen wollen**. Er ist nicht selber Bau- und / oder Betriebsträger von Wohnhäusern, sondern führt Informationsveranstaltungen durch, zeigt unterschiedliche Finanzierungs- und Trägerschaftsmodelle auf, bietet gegenseitigen Erfahrungsaustausch und möchte Politik und Öffentlichkeit für dieses wichtige Thema sensibilisieren – kurz, ist Anlaufstelle für alle, die in unserer Region diese Lebensform anstreben. Und die Nachfrage ist seit Beginn sehr groß, nach nur wenigen Monaten sind bereits **60 Mitglieder** zu verzeichnen, Tendenz steigend. Gemeinschaftliches Credo ist: Bezahlbarer Wohnraum in einer sozialen Stadt ist eine Herausforderung. Neue Wohnformen, die Angebote für alle Einkommensgruppen miteinander verbinden, sind ein Lösungsbeitrag.

Die Zielsetzungen sollen dabei eng mit stadtentwicklungspolitischen Inhalten verbunden werden, die bei der Umsetzung des Projektes zu beachten sind, z.B.:

- Standort in städtisch integrierter Lage und Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- gute (fußläufige) Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, von Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten sowie von Bus und Bahn,
- qualitativ hochwertige Wohnform mit hoher Dichte in der Stadtmitte oder in den Stadtteilzentren,
- hoher Anspruch an die städtebauliche und architektonische Qualität,
- Schaffung eines attraktiven Wohnangebots in einem hochwertigen Wohnumfeld.

Unter diesen Vorgaben hat die Initiativgruppe eine Vorauswahl von infrage kommenden Grundstücken vorgenommen. Für ein Wohnprojekt der beschriebenen Art optimal geeignet hält sie speziell die Stadtmitte, aber auch Bauflächen in anderen Stadtteilen werden geprüft.

Nun **liegt es in der Hand der EntscheidungsträgerInnen im Rat der Stadt**, ob dem Wunsch zahlreicher Bürgerinnen und Bürger in Bergisch Gladbach entsprochen wird. Viele begreifen ihr Leben im Alter eben nicht nur als ohnmächtige Beobachter im Altersheim, sondern als aktiv Handelnde im Zusammenleben mit Anderen. Dies sollte parteiübergreifend gewürdigt werden, einerseits durch aktive Unterstützung der Pläne des Vereins miteinander und andererseits durch eine positive Bewertung des vorliegenden Antrags und eine entsprechende Beschlussfassung.