



Alternative Wohnformen – zukunftsorientiertes Wohnen

Projekte für ein gemeinschaftliches Leben



Seniorentage Ebersberg im Oktober 2023
Susanne Moog, Innenarchitektin Dipl.-Ing. (FH)
Freie Mitarbeiterin der Bay. Architektenkammer,
Beratungsstelle Barrierefreiheit





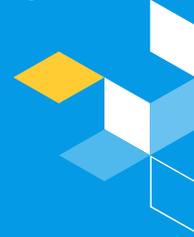
Susanne Moog
Innenarchitektin

Sachverständige
Barrierefreies Planen und
Bauen

Freie Beraterin der
Bayerischen
Architektenkammer

Beratungsstelle
Barrierefreiheit
in Bad Tölz und
Rosenheim, Landshut und
Deggendorf

moog@beratungsstelle-barrierefreiheit.de



18 Beratungsstellen in Bayern





Das Angebot

Beratungsstelle der Bayerischen
Architektenkammer
unterstützt vom Bayerischen Staatsministerium
für Arbeit und Soziales, Familie und Integration

Kostenfreie Erstberatung

Termine siehe Flyer und
www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de

Telefonische Beratung und Beratung per web
möglich

barriere- frei

Beratungsstelle
Barrierefreiheit
Bayerische
Architektenkammer



**Wir beraten Sie
zu allen Fragen für ein
barrierefreies Leben**

Ein kostenfreies Angebot für alle
Interessierten in ganz Bayern.
Unsere Beratungsstellen finden Sie
in 18 Städten des Freistaats.

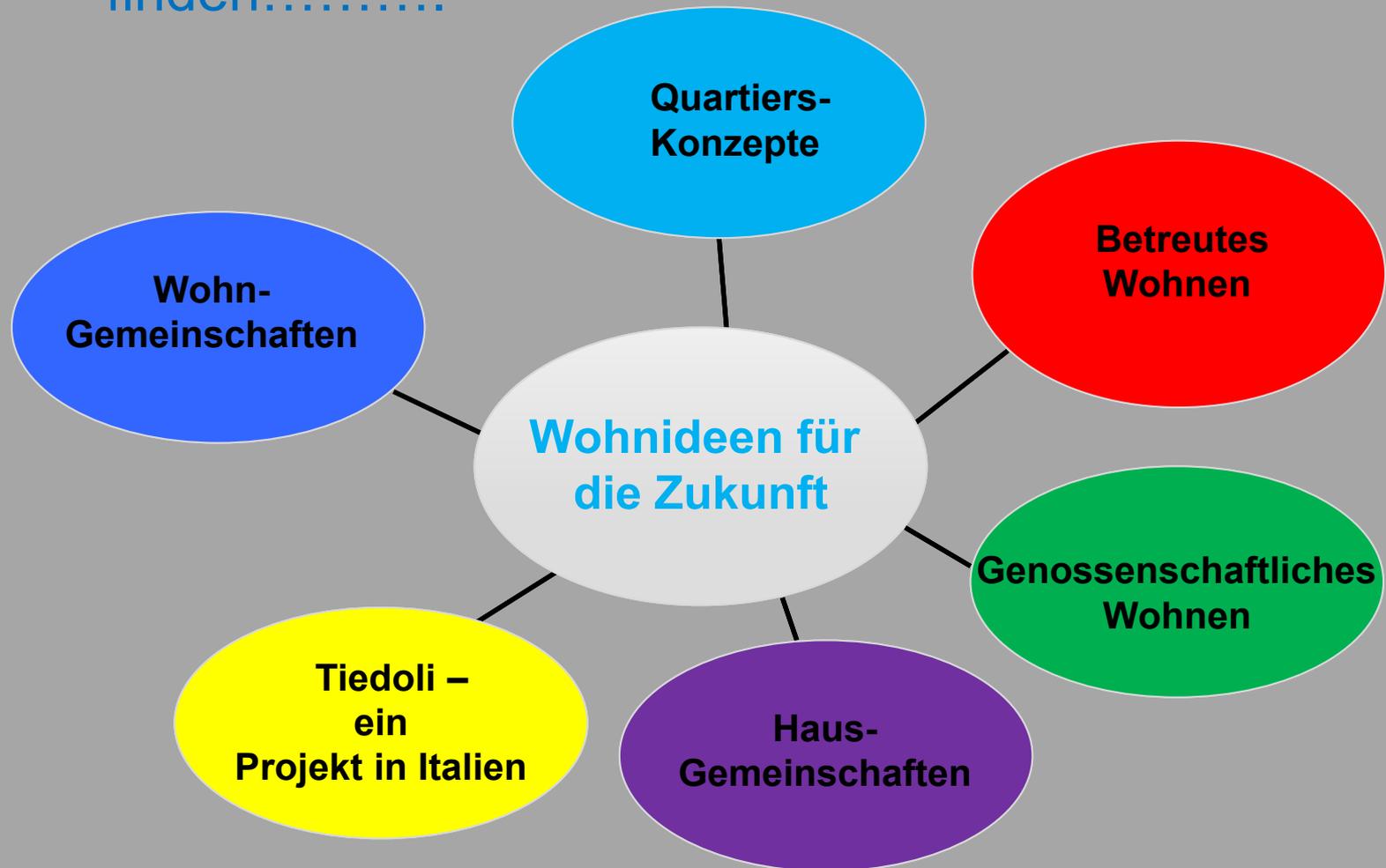


Bayern barrierefrei
Gefördert durch den Freistaat Bayern.





.....alternative Wohnformen suchen und vielleicht
finden.....





Allgemeines zur Demografie

Die geburtenstarken Jahrgänge ziehen in die Städte – d.h. Landflucht/ Abwanderung.
Der Bedarf an Wohnraum auf dem Land nimmt ab.

Mitte des 21. Jahrhunderts sind gut ein Drittel der bay. Bevölkerung über 60 Jahre alt.
In der Gesamtbevölkerung sind heute über **26% kinderlos**, in großen Städten 40%.
Der Anteil der Ein-Personen-Haushalten liegt bei über einem Drittel.

Wohnraumanalyse:

1960: 19 m²/Einwohner

2022: 47 m²/Einwohner aber 68,5 m²/Senior (65+)

Das heißt :

1. Unterstützung kann nicht mehr von der Familie geleistet werden, da die Familien sich auflösen, nicht vorhanden sind oder es nicht leisten können.
2. Konzepte gegen die Vereinzelung in den Städten .
3. Die Qualität des Wohnen (Barrierefrei) wird für die sehr agilen Älteren sehr wichtig.
4. Wohnformen der Zukunft müssen die Möglichkeit bieten, lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu wohnen.
5. Wohnraum sollte umverteilt werden.
6. Wohnraum auf dem Land muss attraktiver gestaltet werden.



Quartierskonzepte

- Leben im eigenen Wohnvierteln/ Gemeinde bis ins hohe Alter.
- Quartierskonzepte verfolgen das Ziel, das nachbarschaftliche Wohnen in den Vierteln/Gemeinden zu beleben und zu stärken.
- Angebote können von der **Aktivierung der nachbarschaftlichen Hilfen** über einen zentralen Versorgungsstützpunkt, Begegnungsmöglichkeiten bis hin zur Schaffung ambulant betreuter Wohngemeinschaften gehen.
- Grundidee der Quartierskonzepte ist, dass alle im Quartier lebenden Menschen vor Ort **einen Stützpunkt (Sozialstation) haben**, der Hilfen vermittelt, koordiniert und als Ansprechpartner im Notfall zur Verfügung steht.
- Die Angebote umfassen in der Regel ein breites **generationenübergreifendes** Spektrum.
- Wohnkaffee mit Küche, Esszimmer, Mittagstisch
- Barrierefreie, seniorengeeignete Wohnungen

Beispiel

„Haus der Begegnung“ in Kirchanschöring

- Einwohnerzahl: 3.400, Senioren über 65: 550
- „[Schaffen einer sozialen Dorfmitte](#)“: Bürgermeister Hans Jörg Birner
- Projekt für einheimische Senioren, die im Ort bleiben sollen / wollen und können.
- [2 ambulant betreute Wohngemeinschaften](#) mit 10 Zimmern, 24 Stunden Betreuung für ein selbstbestimmtes Leben mit Gleichgesinnten
- [9 Seniorenwohnungen](#), alle barrierefrei mit Sozialbindung
- Sozialstation und Arztpraxis im Haus
- Gemeinschaftsräume, die in Tagespflegeeinrichtung umgewidmet werden können.
- Nachbarschaftshilfe kümmert sich um soziale Kontakte
- Zuschuss vom Wohnungsbauförderprogramm
- Miete sozial verträglich, da nur kostendeckend für Gemeinde
- Vermietung über die [kommunale Wohnbaugesellschaft](#) der Gemeinde

Kirchanschöring



Beispiel

„Schwanenhof in Eichstetten am Kaiserstuhl“

- Jeder Eichstettner soll in der gewohnten Umgebung alt werden (Gerhardt Kiechle, Bürgermeister).
- Das Dorf macht alles **gemeinsam**, ohne übergeordnete Träger.
- Verein „Bürgergemeinschaft“ ist Träger und Beratung sozialer Fragen
- Das Wohnprojekt für ältere Bürger soll von der **Solidarität Aller** getragen werden und auf die **Infrastruktur des ganzen Dorfes** wirken.
- In einem ehemaligen Gasthof – dem Schwanenhof – wurden 17 Wohnungen mit individuell abrufbarem Serviceangebot geplant.
- 12 Wohnungen für Ältere mietete die Gemeinde, 5 Wohnungen wurden an Eichstettner Familien verkauft.
- Gemeinschaftsräume und Bürgerbüro erwarb die Gemeinde vom Investor.
- Die ambulante Pflege der Bewohner übernehmen die Mitarbeiter der Sozialstation. Betreuungspauschale von 60€.
- 2x in der Woche findet im Schwanenhof die Betreuung Demenzkranker statt.
- Zusätzlich wird Jugendarbeit gemacht



Beispiel „Schwanenhof in Eichstetten am Kaiserstuhl“



Bäckerei, Cafe, Winzer und 17 barrierefreie Wohnungen für die 3500 Einwohnergemeinde
Wichtige Orte der Infrastruktur

Beispiel

„Klosteranger Weyarn- Vielfalt und Lebendigkeit“

- Gemeinde Weyarn im Landkreis Miesbach, 3800 Einwohner (2018) mit 53 Gemeindeteilen, Bürgermeister: Micheal Peltzer
- [Bürgerbeteiligung wird zum „Weyarner Grundgesetz“](#)
- 1993-2014: eigener Weg der Bürgerbeteiligung ausgehend von der Teilnahme am [Bay. Dorferneuerungsprogramm](#).
- Für dieses Förderprogramm ist Bürgerbeteiligung bei der Dorfgestaltung Bedingung.
- Bürgerwerkstätten, Ortsversammlungen, Arbeitskreise führten zur Erarbeitung des [Dorf- und Gemeindeentwicklungsplanes](#)
- 2008: 1- stimmiger Gemeinderatsbeschluss „Satzung zur Weiterführung der Bürgerbeteiligung“
- 2 Säulen Entscheidungsprinzip: gewählter Gemeinderat und aktive Bürger
- Alle Kompetenzen in der Gemeinde werden genutzt.
- Klare Organisationsstruktur

Beispiel

„Klosteranger Weyarn- Vielfalt und Lebendigkeit“

- **Bürgerarbeitskreise** - 13 AK in Weyarn (z.B. Dorfleben, Jugend, Altersplanung, gemeinsam Garteln, Umwelt und Energie)
- **Steuerungsgremium** - Beschlussvorlage vor Gemeinderat
- **Mitmachamt** - hauptamtliche Koordinationsstelle ist als Informationsdrehscheibe zwischen Gemeinderat, Verwaltung, Arbeitskreisen und Steuerungsgremium
- Gemeinwesenarbeit und Seniorenhilfe : hauptamtliche Stelle in Kooperation mit der Stiftung Liebenau – Organisation von Veranstaltungen für Senioren und Koordination der Nachbarschaftshilfe
- Betreuung und Koordination des Mehrgenerationenwohnens zur Schaffung einer aktiven Nachbarschaft
- **Klosteranger: 143 Wohneinheiten** mit sieben Mehrgenerationenhäusern
- Klostercafe und Bürgergewölbe für Veranstaltungen
- Nahversorger mit Gründach und Rodelberg





Hausgemeinschaften - Baugemeinschaft

- Wohnmodelle werden gemeinsam geplant
- Belegung und Verwaltung erfolgt durch die Bewohner
- Träger oder „Vermieter“ sind u.a.:
 - WEG's
 - Wohnungsgesellschaften (nachbarschaftliche Solidargemeinschaft)
 - Vereine (Selbstorganisation), in denen sich Gleichgesinnte zusammenschließen
 - GBR: Gesellschaft bürgerlichen Rechts
 - Gemeinden oder Städte
- Gemeinsame Projekte sind kostengünstiger und nachhaltiger
- Anstrengende Entscheidungsprozesse, aber zielführend und demokratisch



Beispiel

„Der Pallaufhof – Mehrgenerationenwohnen in Münsing“

- Einwohnerzahl: 4300, 15 Ortsteil, Bürgermeister Michael Grasl
- 2008 erwirbt Gemeinde den 1,6 ha großen Pallaufhof im Ortskern
- Erstes Konzept: B-Plan mit 6 ca. 700 m² großen Grundstücken für Doppelhäuser und Einzelhäuser aber
- Gemeinde hat keinen Einfluss auf Bauherrn
- Bürgerbefragung, -beteiligung wegen Wohnen im Pallaufhof
- B-Plan wurde geändert für Baugemeinschaftsprojekt
- Gründung der Baugemeinschaft Pallaufhof GbR, um über Synergieeffekte Baukosten zu sparen
- 24 Parteien unter 2 großen „Einfirsthöfen“
- 8 Hauseinheiten und 16 Wohnungen unterschiedlichster Größe für unterschiedlichste Bedürfnisse und unterschiedlicher Haushaltsformen
- Bewohner zw. 30 und 70 Jahre alt
- Vorrang für Einheimische, 70% Einheimischenmodell (5 Jahre Frist)

Beispiel

„Der Pallaufhof – Mehrgenerationenwohnen in Münsing“

Leitbildprozess zur Nachhaltigkeit der Gemeinde Münsing :

- Kostengünstiges Bauen: Reduzierung der Baukosten durch serielles Bauen, Einigung auf Gemeinsamkeiten wie gerade Treppen und einheitliche Materialien, Vorteil durch Massen bei den Ausschreibungen
- Sparsamer Flächenverbrauch: Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern wird hier nur 1/3 Nettobauland benötigt
- Nachhaltiger, da nachwachsender Baustoff Holz
- Keine fossilen Energieträger
- Einfache, klare Architektur mit regionalem Charakter – Gestaltungshoheit bei der Gemeinde
- Nutzung von Gemeinschaftsgärten
- Gemeinsame Nutzung der Nahwärme, gemeindliche Hackschnitzelheizung
- Die Energieeffizienz liegt um ca. 50% unter einem freistehenden Einfamilienhaus



Architekten: ARC Architekten, Bad Griesbach



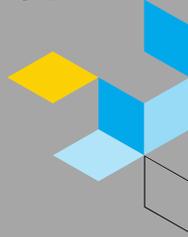
Ambulant betreute Wohngemeinschaften

- Wohnform, die sich zwischen einem Leben mit Betreuung in der eigenen Wohnung und einem Leben in stationären Pflegeeinrichtungen einordnen lässt.
- Gegründet, um pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und externer Pflege- und/oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen.
- Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohn- / Schlafbereich.
- Küche und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt.
- Die Dienstleistungsanbieter haben einen Gaststatus betreuten WG.
- Der Vorteil besteht u. a. darin, dass alle Dienstleistungen zusammengelegt werden können.
- Sinnvolles, günstiges Angebot für kleinere Gemeinden als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen.
- Mit relativ geringem Aufwand in vorhandenen Wohnungen realisierbar.

www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften-de

Beispiel Betreuungs-WG auf dem Bauernhof, Happberg





Genossenschaften und Mehrgenerationen

- **Option auf ein städtisches, günstiges Grundstück**
- Gründung einer Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen
- Mitglieder zeichnen einen bestimmten € Betrag /Wohnfläche
- Zusätzlich wird das Projekt dann über eine (geringe) Miete finanziert.
- Der Bewohner ist gleichzeitig Mieter und Eigentümer
- Eigenanteil von 25-30 % der Baukosten, der Rest wird über die meist sehr niedrige Miete finanziert.
- Gleichbleibende Kosten über relativ langen Zeitraum
- Große Anzahl von unterschiedlichen Wohnungen mit Mitspracherecht beim Ausbau
- Eigeninitiative gefordert; jeder hat das gleiche Mitspracherecht
- Möglichkeit Pflegewohngruppen einzurichten
- Möglichkeit ressourcensparend, einheitlich, kostensparend zu bauen
- Aufwendige Verwaltungsarbeit
- Aufwendige Entscheidungsprozesse, aber notwendig und meist zielorientiert

Beispiel

„Mehrgenerationenwohnen - Am Kreuzfeld“, Wohnprojekt in Dietramszell der Maro Genossenschaft

- Einwohnerzahl: 6.000, 17 Ortsteil, Bürgermeisterin Leni Gröbmaier
- Grundstück über die Gemeinde
- Baubeginn 2017 am Rande von Dietramszell mit Blick in die Berge
- Bewohnerprozess - die Bewohner lernen sich schon während der Bauphase kennen - so kann Gemeinschaft entstehen
- 2 Häuser als Einfirsthöfe mit acht 2-3 Zimmer Mietwohnungen (EOF)
- 9 Einzelzimmer als Pflege - Wohngemeinschaft
- 9 Einzelzimmer als Demenz- WG, räumlich getrennt
- Gemeinschaftsraum und gemeinsame Gartenflächen
- Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040
- Vorrang haben Dietramszeller Bürger
- KFW 55 Standard



MARO – Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen

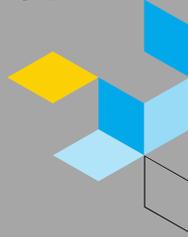


Beispiel

„Mehrgenerationenwohnen - Oase Thalham“,

- Einwohnerzahl Bruckmühl: ca. 18.000, 45 Ortsteile
- Gründung der Genossenschaft Thalham – initiiert durch Marille Röhrmoser – die Visionärin des Projektes
- 1.600m² großes Grundstück für 2 Häuser mit großem Gemeinschaftsraum incl. Küche und Kamin
- 2000 m² Garten dazu gepachtet, Gemeinschaftsgärten zur Eigenversorgung
- 10 Wohneinheiten vom 35 m² - 80m²
- Das Motto der Oase Thalham: **gemeinsam, miteinander, gegenseitig unterstützen**
- Mehrgenerationen unter einem Dach
- Nachhaltig durch gemeinsame Nutzung der Ressourcen und ökologischer Bauweise, nachhaltiges Heizsystem
- Gemeinsame Nutzung von Gerätschaften wie z.B. Waschmaschinen
- Gemeinsame Unternehmungen – „neue Nachbarschaften“





Beispiel

„Modest Mitterhuber Stiftung- Seniorenwohnen in Schechen“

- Einwohnerzahl: 13.500, Landkreis Rosenheim
- Stiftung eines 4.000 m² großen Grundstücks an die Gemeinde Schechen mit der Auflage ein Wohnhaus für Senioren zu bauen.
- Stifter: Modest Mitterhuber
- 16 Wohnungen – 11 Zweizimmer Wohnungen und 5 Dreizimmer Wohnungen
- Gemeinschaftshaus mit 100m² großem Saal und Seniorenbüro
- Baukosten 4,4 MIO und Zuschuß vom kommunalen Wohnraumförderprogramm, zinsloses Darlehen vom Freistaat.
- Wohnungen nur für Rentner oder Menschen mit Behinderung
- Für Wohnungsvergabe gibt es gewisse Einkommens- und vermögensgrenzen, aber kein Wohnberechtigungsschein
- Miete wird nach Einkommen gestaffelt (7,50-8,00€/m²)



GEMEINSCHAFTSHAUS SCHECHEN



Beispiel

„HausGemeinschaft 60+, Markt Schwaben“

- Einwohnerzahl: 13.500, Landkreis Ebersberg
- Ziel des Projekts: Selbstbestimmt und selbstverantwortlich leben in der eigenen Wohnung in Verbundenheit und gegenseitiger Hilfe, so lange wie möglich.
- Initiatoren sind Frau Sommer und Ehepaar Schemmann seit 2012
- Bauherr /Grundstückseigentümer ist die Baugenossenschaft Ebersberg
- Regelmäßige, wöchentliche Treffen im Brauhaus Schweiger seit Sept. 2013
- Umsetzung mit der Wohnungsgenossenschaft GWG Ebersberg
- 12 unterschiedlich große, barrierefreie Mietwohnungen mit Aufzug und einer großen Gemeinschaftswohnung entstehen
- Einzug 2016
- 50% der Mietwohnungen an Senioren mit Wohnberechtigungsschein (einkommensorientierte Wohnförderung)
- Zuschuss vom Wohnungsbauförderprogramm
- Vermietung über die GWG mit Vorschlag von HausGemeinschaft

„Friedlich zusammen unter einem Dach“





Ein Projekt zu Revitalisierung der dörflichen Gesellschaft

- Bessere Betreuung von alten Menschen und gleichzeitig wirtschaftlicher Aufschwung für die junge Generation
- Revitalisierung einer verlassenen, von Abwanderung betroffenen Gegend
- Die Alten werden in die Mitte des Dorfes gerückt.
- 1998 werden halbverfallener Häuser um die Kirche in altengerechte, d.h. behindertengerechte Appartements umwandelt.
- Ziel ist, dass die alten Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.
- 24 Stunden Pflege ist gegeben.
- Die dörfliche Gemeinschaft wird durch die gut versorgen Alten gestärkt.
- Das Projekt bringt die Dorfgemeinschaft wieder zusammen.
- Handwerker und Agriturismo ziehen wieder in die Nähe des Dorfes.
- Verbesserung der Infrastruktur (Prontobus)



„Tiedoli in der Emilia- Romagna“



3 Häuser der Kirche

*Le Case
di
Tiedoli*



Ein paar Tipps:

Koordinationsstelle

Wohnen im Alter

Konzepte, Initiativen und Visionen

Fördermöglichkeiten von Maßnahmen
im Rahmen seniorenpolitischer
Handlungsfelder in Bayern



089/ 20 18 98 57

www.wohnen-alter-bayern.de



www.wohnprojekte-portal.de

www.barrierefrei.bayern.de

www.aufbau-wohnberatung-bayern.de

www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de

www.get-together.de.de



www.maro-genossenschaft.de



Kostenfreie Beratungen
zur Barrierefreiheit

Orte + Termine
2016



Herausgeber:
Bayerische Architektenkammer
Beratungsstelle Barrierefreiheit
Waisenhausstraße 4
80537 München
Beratungstelefon (089) 13 98 80-80
info@byak-barrierefreiheit.de
www.byak-barrierefreiheit.de
www.barrierefrei.bayern.de



www.mitbauzentrale-muenchen.de

 **plusWGs**
Wohngemeinschaften ab 50