

30. April 2018

Wohnraumförderung und Quartiersentwicklung

Wohnen - altersgerecht, inklusiv und bezahlbar

Am 4. Mai findet im Landtag die Anhörung zur Veränderung der Landesbauordnung statt. Auf einer Tagung der Diakonie RWL und NRW.BANK wurde jetzt nach Wegen zu mehr und besserem Wohnraum in NRW gesucht. Eine Antwort: Er entsteht am leichtesten im Zusammenspiel verschiedener Akteure. Auf der Tagung kamen daher alle zusammen - Sozialverbände, Bankvertreter, Investoren und Politik, darunter Bauministerin Ina Scharrenbach.



Gemeinsame Suche nach neuen Wegen für gutes und bezahlbares Wohnen: Dietrich Suhlrie, Ina Scharrenbach und Helga Siemens-Weibring

Für immer mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen wird die Suche nach einer geeigneten Wohnung zum Problem. Die steigenden Mieten in vielen Städten überfordern inzwischen schon "Normalverdiener". In anderen Regionen wird Wohnen erschwert, wenn die soziale Infrastruktur verloren geht.

"Da, wo die Nachfrage am höchsten ist, wird zu wenig neu gebaut, unter anderem, weil Bauland in vielen Städten knapp ist", skizzierten Diakonie RWL-Vorstand Thomas Oelkers und Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, die Problematik.

Eine Lösung sehen beide darin, die alten Bestände an aktuelle und künftige Wünsche und Anforderungen an altersgerechte und inklusive Wohnformen anzupassen. Kirche und Diakonie sind dabei gleich mehrfach angesprochen: Als

Eigentümer von Grundstücken und Immobilien sowie als erfahrene Akteure bei der Gestaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes.



Helga Siemens-Weibring

Soziale Nutzung von Grundstücken und Immobilien

Helga Siemens-Weibring, Beauftragte Sozialpolitik der Diakonie RWL, appellierte an Kirche und Diakonie, hier eine Vorbildfunktion zu übernehmen. "Mit dem uns vertrauten Erbbaurecht haben wir bereits ein hervorragendes Instrument für einen nachhaltigeren und sozialeren Umgang mit Boden, Bauen und Wohnen", erklärte sie. Auch Städte und Kommunen sollten die Veräußerung von ungenutztem Bauland häufiger an qualitative Kriterien binden, statt nur den maximalen Grundstückserlös anzustreben.

Bei dieser sogenannten "Konzeptvergabe" können Kommunen steuern, was bei der Erschließung von Grundstücken passiert. "Gutes Wohnen" oder "Wohnen für alle" sei eine gesamtgesellschaftliche Gestaltungsaufgabe. Bei der sozialen Versorgung und der Förderung von Teilhabe, Gemeinschaft und Nachbarschaft hätten Kirche und Diakonie viel einzubringen, so Siemens-Weibring.



Heimat- und Bauministerin: Ina Scharrenbach

Rollstuhlgerechter Wohnraum auch ohne Quote?

Ende der Woche findet im Landtag die Anhörung zur neuen Landesbauordnung statt. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zeigte sich zuversichtlich, dass das Baurechtsmodernisierungsgesetz noch vor der Sommerpause verabschiedet und zum 1. Januar 2019 in Kraft treten wird. Die Landesregierung war mit der Aussetzung der Landesbauordnung von 2016 in die Kritik geraten. Sozialverbände bemängelten insbesondere, dass die Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen bei Neubauten

abgeschafft und der Bau von neuen Wohnungen ohne Fahrstühle erleichtert werden sollte. "Wir haben auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum mit in den Blick zu nehmen", betonte Ina Scharrenbach auf der Tagung.

Die Landesregierung sei zudem im Gespräch mit Städten aus Ballungsräumen, um eine Anzahl von rollstuhlgerechtem Wohnraum festzulegen. Diese sollten außerdem mit zweckgebundenen Zusatzdarlehen gefördert werden. Ein nennenswertes Problem sieht die Ministerin darin, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen. "Es gibt Rollstuhlfahrer, die sagen, sie finden keinen rollstuhlgerechten Wohnraum. Auf der anderen Seite gibt es Vermieter, die sagen, ich habe rollstuhlgerecht gebaut, finde aber keinen, der einzieht". Zusammen mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft wolle die Landesregierung daher ein Portal initiieren, um "Markt zusammenzubringen".



"Gemeinde verkauft, der höchstbietende Investor übernimmt" - so nicht in Lindlar. Guido Stephan von der Antoniter Siedlungsgesellschaft Köln und Pfarrer Friedemann Knizia entwickeln das Projekt gemeinsam.

Erfolgreiches Zusammenkommen starker Akteure

Lindlar: Soziale Allianz von Kirchengemeinde und Investoren

Wie verschiedene Akteure gemeinsam inklusivem Wohnraum schaffen können, wurde am Beispiel eines Projekts aus Lindlar vorgestellt. Die dortige Kirchengemeinde verfügte rund um die Kirche um 3.500 qm Baufläche. Sie wurde mit einem Investor bebaut.



Heimat im Quartier - rund ums Begegnungszentrum der Gemeinde

"Getreu dem Motto 'Suchet der Stadt Bestes' haben wir im Vorfeld Grundsätze für die soziale Erschließung der Fläche formuliert", erzählte Pfarrer Friedemann Knizia. Dazu gehörten altersgerechtes Wohnen mit sozialer Anbindung und einer barrierefreien Umgebung. Die Aufträge beim Bau sollten an Unternehmen aus der Region gehen.

Entstanden ist ein Mix aus 30 barrierefreien Wohnungen mit einer Demenz-WG und einer Tagespflege im Parterre eines Wohnhauses. Die Wohnungen liegen direkt am "JubilateForum", einem Gemeindezentrum mit vielen Begegnungsangeboten. Ein Aufzug am Gemeindezentrum führt vom Hang herunter zur tiefer gelegenen Stadtebene.

Bethel: Inklusives Wohnen - auch für Menschen mit schweren Behinderungen



"Inklusives Wohnen im Quartier muss die Regel werden": Stefan Helling-Voss und Detlef Hülsmann von Bethel.regional. In Bethel selbst soll zunehmend Wohnraum auch für Menschen ohne Behinderung entstehen.

Stefan Helling-Voss, Vorstand von Bethel.regional, forderte mehr Flexibilität bei der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen. "Die aktuellen Bedingungen sowie die Systematik der Finanzierung von Unterstützungsleistungen erzwingen regelhaft den Bau von Zweckimmobilien mit mindestens 24 Plätzen", kritisierte er. Das entspricht nach seinen Erfahrungen "weder den bekannten Wohnwünschen von Menschen mit Behinderungen noch fachlichen Erkenntnissen." Bethel.regional engagiert sich deshalb in "Leuchtturmprojekten" für Alternativen. "Auch Menschen mit Mehrfachbehinderung sollen im Quartier in einer gewachsenen Nachbarschaft wohnen können".

Dazu wurde ein Modellprojekt aus Paderborn vorgestellt, das Bethel.regional zusammen mit einer Wohnungsbaugenossenschaft initiiert hat. Es enthält im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 24 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen sowie zusätzliche, attraktive Wohnungen für Menschen ohne Behinderung. So habe man zwei Förderwege für ein Projekt nutzen können, erklärte Helling-Voss: die Wohnungsbauförderung (WfB) und die Förderung von Wohnraum von Menschen mit Behinderungen (BWB). Das inklusive Wohnprojekt beherbergt auch eine Begegnungsstätte mit vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten.



Orientierung in der Vielfalt der Fördermöglichkeiten: Die NRW.BANK und auch das Bauministerium bieten Beratung. Jürgen Jankowski und Tim Hegmanns (NRW.BANK) mit Stefanie Thörner, Referentin im Bauministerium.

Stimmen von Teilnehmenden

Lutz Schäfer, Vorstand des Diakonischen Werks im Kirchenkreis Lübbecke, hätte auf der Veranstaltung gerne mehr über die Pläne der Landesregierung zur Quartiersentwicklung erfahren. Er war enttäuscht, dass die Ministerin bei diesem Thema nicht deutlicher wurde. "Wir brauchen möglichst bald Klarheit, was die Landesregierung hier vorhat und welche Rolle das Heimatministerium dabei spielen will". Ostwestfalen sei eine Region mit wirtschaftlich starken mittelständischen Unternehmen und hohem Fachkraftbedarf, erklärte er. Um als Region zum Wohnen attraktiv zu bleiben, bräuchten die Menschen die Sicherheit, dass die soziale und technische Infrastruktur in ländlichen Kommunen und Kreisen nicht vernachlässigt werde.



Gespräche am Rande der Veranstaltung: Lutz Schäfer (Diakonie Lübbecke) und Vera Liebelt (Stadt Paderborn)

Vera Liebelt vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn freute sich über die ausführliche Diskussion zu den Möglichkeiten der konzeptgebundenen Vergabe von Liegenschaften. Hier liege auch für Kommunen eine große Chance, bei der Veräußerung von Grundstücken die Quartiersentwicklung zu fördern, sagte sie.

*Text und Fotos von der Veranstaltung: Christian Carls
Fotos zum Projekt in Lindlar und Teaserbild: Evangelische Kirchengemeinde /
Antoniter Siedlungsgesellschaft*