3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

3.1 Gemeinschaftliches Wohnen plus, Versorgung und Pflege – Settings zur Entwicklung ländlicher Räume

Dr. Andrea Töllner, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen

Demografische Herausforderungen im ländlichen Raum – Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge

Die demografische Entwicklung stellt Stadt und Land vor sehr unterschiedliche Herausforderungen, häufig sogar vor gegenläufige Tendenzen. Der Staat steht in der Verantwortung, die Daseinsvorsorge zu sichern. Aber gehört das Wohnen älterer Menschen, deren soziale Einbettung, Betreuung, Versorgung und Pflege zur Daseinsvorsorge?[1] Mit dem Siebten Altenbericht der Bundesregierung hat ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge Einzug gehalten:[2] Noch vor zehn Jahren bezog sich Daseinsvorsorge auf den Ausbau von Straßen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die Ärzteversorgung. Tatsächlich bedeutet der Begriff jedoch viel mehr: Er legt nahe, dass Menschen befähigt sein sollen, auch an Orten wohnen zu bleiben, die weniger

[1] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2017, Raumordnungsbericht 2017, Daseinsvorsorge sichern, S. 88 ff.

[2] BMFSFJ 2017, Siebter Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Online unter: https://piko.link/x (Stand: 10.04.2018), Seite 38 ff.

begünstigt durch die gesellschaftliche Entwicklung sind.

Spricht man vom ländlichen Raum, ist zunächst festzustellen, dass es keine einheitliche Begriffsdefinition, sondern ein breites Bedeutungsspektrum gibt. So kann ländlicher Raum vom Umland verstädterter, auf große Zentren bezogenene Räume bis hin zu peripheren dünn besiedelten Regionen ohne Nähe zu urbanen Mittelpunkten reichen.[3]

Im Kontext der Diskussion um soziales Wohnen jenseits städtischer Strukturen wird der Begriff der ländlichen Räume handlungsbezogen gefasst und bezeichnet ein Gebiet, in dem besondere Problemlagen und Bedürftigkeiten bestehen. Die ländlichen Räume weisen im Gegensatz zu den (groß-)städtischen Wohninfrastrukturen Eigenschaften wie geringe Dichte, Zentrenferne, weniger Interaktionsmöglichkeiten und keine oder nur geringe Pendelverflechtungen in die Großstädte auf.[4] Klarstellend wird ergänzt, dass nicht nur Dörfer, sondern auch kleine und mittelgroße Städte im ländlichen Raum Teil der Betrachtung sind, da sie basierend auf dem System der zentralen Orte eine hohe Bedeutung für die Raumordnungspolitik haben.

Die Akteure in den ländlichen Räumen

Die Herausforderungen, die der gesellschaftliche Wandel im Bereich des sozialen Wohnens stellt, sind in den ländlichen Räumen möglicherweise spürbarer als im städtischen Kontext. Denn hier wird anders gewohnt als in der Stadt. Die hohe Eigentumsquote ist eine Herausforderung, um neue Lösungen für ein demografiefestes Wohnen zu erarbeiten, andererseits bietet sie auch Chancen. In den Städten ermöglichen häufig kommunale Gesellschaften und Genossenschaften ein Wohnen in Selbstbestimmung mit Gemeinschaft und vor allem sozialen Bezügen sowie ggf. ergänzenden Pflegedienstleistungen. Demgegenüber stehen in ländlichen Räumen nur wenige Wohnungsgesellschaften zur Umsetzung von neuen Wohnformen zur Verfügung. In weit überwiegender Zahl leben die (immer älter werdenden) Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, mit denen und für die neue Lösungen erarbeitet werden müssen, im selbstgenutzten Einfamilienhaus. Andererseits gibt es in den ländlichen Räumen ein großes Potential an bürgerschaftlichem Engagement, verbunden mit vielen Einzelinvestorinnen und -investoren, die jenseits der großen Städte in ihrer Region Investitionen tätigen möchten und zugleich einen Mehrwert für Land und Leute schaffen wollen.

In der Diskussion um die Entwicklung der Dorfzentren sowie der Rettung dorfbildprägender Immobilienbestände durch die Zuführung wirtschaftlich tragfähiger

[3] Kurz O. / Hawel B. W. / Döll G. 2014, in: Thesenpapier zur Entwicklung des ländlichen Raums, SRL-Arbeitskreis „Ländlicher Raum“ in der SRL, Fassung vom 24.05., S.2.

[4] Ebd. S.3.

Nutzungen spielen neue Wohnformen eine immer größere Rolle.[5]

Vision oder Wirklichkeit – Gemeinschaftliches Wohnen plus Versorgung und Pflege im ländlichen Raum?

In den Köpfen vieler Menschen existiert Gemeinschaftliches Wohnen insbesondere im ländlichen Raum immer noch ausschließlich als „bottom up" Modell. Dies wird von den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern selbstinitiiert und finanziert. Dabei existieren unterschiedlichste Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens und neuer Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf, die auch sehr unterschiedliche Investoren- und Trägermodelle aufweisen. Die klassische Form der gemeinschaftlichen „bottom up" Wohnprojekte sieht sich oft als Lebens- und Arbeitsgemeinschaft, meistens als Mehrgenerationenwohnprojekt. Bekannt geworden als „Landkommunen", die häufig von Menschen aufgebaut werden, die aus der Stadt in eine solche Gemeinschaft ziehen.[6] Von der „einheimischen" Bevölkerung werden die Projekte oft zunächst als separierter Teil der Dorfgesellschaft wahrgenommen, der wenig bis keine Impulse für eine Verbesserung der Wohn- und Versorgungssituation der Menschen im Dorf biete.

Gemeinschaftliches Wohnen plus bietet vieles für die Menschen im ländlichen Raum:

Neben dem **Vorteil des Wohnens** und Lebens, in der Regel **in altersgerechten, barrierearmen oder -freien Wohneinheiten,** stellt das Leben in gemeinschaftlichen Wohnformen für viele Menschen eine Alternative zum Leben im eigenen, zu groß gewordenen Haus dar. Es bietet verbindlichen sozialen Zusammenhalt, der zumindest in Teilen kompensiert, dass die Kinder oftmals weit entfernt leben und Bekannte und Verwandte ggf. bereits verstorben oder aufgrund abnehmender Mobilität nur selten präsent sind.

Kommen **plus-Bausteine zur Versorgung und Pflege** wie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, eine Tagespflegeeinrichtung oder die Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen hinzu, entsteht ein Wohn- und Versorgungsangebot, dass ein Wohnenbleiben auch bei Pflegebedürftigkeit bis hin zum Lebensende ermöglicht.

Dabei erweist sich diese Annahme häufig als Trugschluss: Immer mehr selbstinitiierte

[5] Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, Fachtagung „Neues Wohnen in alten Gebäuden", 10. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter, Osterode am Harz, 2.11.2017. Online nachzulesen unter: https://piko.link/7 (Stand: 10.04.2018).

[6] Z. B. Gemeinschaft Lebensbogen Zierenberg, Hessen; Allmende Wulfsdorf, Niedersachsen; Gemeinschaft auf Schloss Tonndorf, Thüringen; Stadtgut Blankenfelde, Brandenburg.

gemeinschaftliche Wohnprojekte öffnen sich gegenüber gesellschaftlichen Fragestellungen des Wohnens im Alter und bei Pflegebedarf. Sie entwickeln Konzepte, die über das „klassische“ Gemeinschaftliche Wohnen hinausgehen; z. B. indem sie Dienstleistungen und Angebote auch für die älteren Menschen am Ort schaffen. Meist organisieren und finanzieren die Projektinitiativen die **plus-**Bausteine selbst, die Teil des Gesamtprojektes und somit auch Gegenstand der Gesamtfinanzierung werden. Die folgenden Beispiele, von denen viele über das Niedersächsische Förderprogramm *Wohnen und Pflege im Alter* gefördert werden, verdeutlichen, wie **plus-**Bausteine des Gemeinschaftlichen Wohnens zur sozialen Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen beitragen können.

Beispiel Hofleben, Niedersachsen

Das Projekt Hofleben[7] verbindet das gemeinschaftliche Wohnen vieler Generationen auf einem norddeutschen Bauernhof mit barrierefreien Wohneinheiten für ältere, pflegebedürftige Menschen in Form einer Pflege-Wohngemeinschaft. Einen besonderen Mehrwert für die älteren Menschen im Dorf schafft es mit der Einrichtung einer *Volksküche* mit täglichem Mittagstischangebot in der ehemaligen Scheune in Verbindung mit einem Hol- und Bringdienst.

Die *Volksküche* ist Teil des Gemeinschaftseigentums, das über die Gemeinschaftsanteile mitfinanziert wird.

Beispiel Hitzacker, Niedersachsen

Ein anderes „bottom up“-Projekt, das von einer Initiative in der Kleinstadt Hitzacker (Elbe) im Wendland gegründet wurde, ist das genossenschaftlich organisierte Gemeinschaftliche Wohnprojekt Hitzacker Dorf. Ziel ist der Bau eines interkulturellen und nachhaltigen Generationendorfs für 300 Bewohnerinnen und Bewohner.

Teil des Projektes ist auch eine Pflege- und eine Demenz-Wohngemeinschaft sowie ein Gesundheitshaus.[8]

[7] Hofleben e. V., Dahlenburg – Lemgrabe, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/8 (Stand: 19.03.2018).

[8] Hitzacker Dorf eG, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/9 (Stand: 19.03.2018).

Kommunen, Bürgergenossenschaften oder lokale Investierende schaffen Gemeinschaftliches Wohnen plus

Noch interessanter und besonders gut zur Vervielfältigung in Regionen geeignet, in denen das Potential zur Selbstinitiative eher gering ist, sind Projekte, die von Kommunen oder anderen Akteuren ins Leben gerufen werden. Anders als bei den selbstinitiierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird hier soziales Wohnen für Dritte geschaffen. Nicht die späteren Bewohnerinnen und Bewohner realisieren ihr Wohnen in Eigeninitiative, sondern die Kommune oder andere Akteurinnen und Akteure engagieren sich für ihre älteren und hochaltrigen Bürgerinnen und Bürger, in der Regel mit der Absicht, ihnen den Verbleib im eigenen Wohnumfeld – und damit den Erhalt der langjährigen sozialen Kontakte – zu ermöglichen.

Findet sich kein Investor oder möchte die Kommune „ihr" Projekt selbst gestalten, investiert sie selbst bzw. durch mit ihr verbundene Gesellschaften. Oft wird in diesem Rahmen ein Prozess angestoßen, um Bürgerinnen und Bürger als Akteure in das Projekt einzubeziehen. So gelingt es immer wieder, mit der Gründung eines Dorfvereins, einer Bürgergenossenschaft, einer Bürgerstiftung o.ä. Projekte auf eine solide finanzielle Basis zu stellen und eine Realisierung in Regionen zu ermöglichen, die für Fremdinvestoren aufgrund der Strukturschwäche oder peripheren Lage nicht attraktiv für ein Investment sind.

Andere Kommunen fördern Gemeinschaftliches Wohnen durch die Veräußerung kommunaler Grundstücke über Konzeptverfahren[9] oder unterstützen lokale und regionale Investorinnen und Investoren, ein Projekt zu entwickeln und zu realisieren.

Die Finanzierung solcher Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens ist vielfältig: Häufig zu finden sind klassische Investorenprojekte, bei denen kleine Siedlungen mit Wohnungseigentum in Reihenhäusern oder Wohnungen entstehen. Die Gemeinschaft wird sichtbar in Form eines Gemeinschaftsraums bzw. einem – im ländlichen Raum eher verbreiteten – Gemeinschaftshaus. Diese werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert. Als Investorin oder Investor treten in der Regel Einzelpersonen oder auch ein Verbund von Personen mit hohem lokalem Bezug auf, selten jemand von außerhalb.

Barrierefreies Wohnen mit gelebter Nachbarschaft – Gemeinschaft garantiert

Viele Projekte, die ein Leben in Gemeinschaft bieten, fallen nicht in die klassische Einordnung des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie entstehen häufig nicht auf Initiative der späteren Bewohnerinnen und

[9] FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2016, Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/11. Weitere Informationen zu Konzeptverfahren unter: https://piko.link/b (Stand: 10.04.2018).

Bewohner, sondern durch Dritte, oftmals Investorinnen und Investoren, Demografiebeauftragte oder auch ehrenamtlich Engagierte, die sich für eine Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen im Ort stark machen. Das Leben in der Gemeinschaft entsteht häufig erst, wenn die Menschen eingezogen sind, ist aber konzeptionell berücksichtigt.

Beispiel Selsingen, Niedersachsen

In der 3.500 Einwohner großen Gemeinde Selsingen in Niedersachsen hat ein Investor 13 barrierefreie Reihenhäuser errichtet und vermarktet. Die Eigentümerinnen und Eigentümer teilen sich ein zusätzlich entstandenes Gemeinschaftshaus, das sie auch gemeinsam finanziert haben. Das Projekt zeichnet sich durch seine Lage mitten im Ort und die Möglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner aus, selbstbestimmt über die Nutzung des Gemeinschaftshauses zu entscheiden; bspw. können Service- und Betreuungsangebote später geschaffen werden, sie sind aber nicht zwingender (Kosten-)Bestandteil des Projektes.[10]

Beispiel Külz, Rheinland-Pfalz

In Külz, einer Gemeinde mit 500 Einwohnerinnen und Einwohnern in Rheinland-Pfalz, wurde Gemeinschaftliches Wohnen **plus** durch die Kommune in Kooperation mit einem ortsansässigen Privatinvestor realisiert. Entstanden ist eine Seniorenwohngemeinschaft mit sechs Appartments im Herzen des kleinen Ortes. Der lokale Investor hat die barrierefreien Appartements errichtet und sie an die Dorfgemeinschaft Külz e. V. vermietet, die wiederum die Einzelmietverträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern schließt. Zusätzlich zum Gemeinschaftlichen Wohnen werden bei Bedarf professionelle Pflege- und haushaltsnahe Dienstleistungen angeboten.[11]

[10] Barrierfreie Wohneinheiten mit Gemeinschaftshaus in Selsingen, Niedersachsen, https://piko.link/c (Stand: 10.04.2018).

[11] FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung 2017, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, S. 18 f.

Der 500 m-Faktor: das ganze Dorf profitiert vom Gemeinschaftlichen Wohnen mit plus-Bausteinen

Gemeinschaftliches Wohnen, das mit weiteren Elementen der Versorgung und Betreuung für ältere Menschen verknüpft wird, ist in der Regel so angelegt, dass alle Angebote fußläufig in einem Radius von 500 m rund um das Projekt erreichbar sind.

Anknüpfend an das gemeinschaftliche Wohnen bieten die **plus-**Projekte nicht nur ein Miteinander im Wohnen mit den Vorzügen einer verbindlichen, gelebten Nachbarschaft, sondern zusätzliche Versorgungs- oder Dienstleistungselemente bis hin zu der Möglichkeit, dass hochaltrige, pflegebedürftig gewordene Bewohnerinnen und Bewohner des Dorfes am Ort wohnen bleiben können.

Anders als bei vielen selbstinitiierten Projekten kooperieren Investoren, die Gemeinschaftliches Wohnen **plus** realisieren, mit anderen professionellen Akteuren für die Umsetzung der **plus-**Bausteine des Projektes. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt **Allengerechtes Wohnen Burgrieden,** das in Kapitel 2 ausführlich dargestellt wird. [12]

Beispiel Varel, Niedersachsen

Auch in der niedersächsischen Kleinstadt Varel realisierte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in einer ortsbildprägenden alten Schule. Teil des Projektes ist die öffentliche Nutzung des Gemeinschaftsraums, der als Beratungsstelle für die Vareler Bürgerinnen und Bürger dient. Kooperationspartner der Wohnungsbaugesellschaft ist der Landkreis, der die Beratungsstelle betreibt und finanziert.[13]

Mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen und Nachbarschaftshilfen den Verbleib im Dorf und Quartier ermöglichen

Bemerkenswert ist, dass mittlerweile immer mehr Settings für ein neues Wohnen mit Versorgung realisiert werden, die auf den ersten Blick keine Anknüpfung an den Anker des gemeinschaftlichen Wohnens aufweisen, allerdings bei näherer Betrachtung den Ideen eines kleinräumlichen, selbstbestimmten Wohnens und Lebens in der Gemeinschaft folgen.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen oder Nachbarschaftshilfevereine sind potentielle **plus-**Bausteine zum Gemeinschaftlichen

[12] Allengerechtes Wohnen Burgrieden, vgl. Kapitel 2, S. 22.

[13] FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 2017, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, S. 28 f.

Wohnen, die eine kleinräumliche Struktur bieten, die auch in peripheren Lagen älteren Menschen ermöglicht, in ihrem sozialen Zusammenhang ihres Dorfs oder Quartiers bis zum Ende ihres Lebens wohnen zu bleiben.[14]

Sozialräumliche Funktion der plus-Bausteine

Die potentiellen **plus-**Bausteine sind so strukturiert und finanziert, dass sie isoliert bestehen können. Betrachtet man allerdings ihre sozialräumliche Funktion, zeigt sich, dass es wünschenswert ist, sie nicht als isolierte Bausteine bestehen zu lassen. Integriert in ein Gesamtkonzept für ein Wohnen und Leben mehrerer Generationen können **plus**-Bausteine einen Beitrag zur Stabilisierung der Dorfgemeinschaft und ein Miteinander der Generationen leisten.

So erreichen Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus,** dass neben der reinen Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur auch das Moment der sozialen Einbindung gestärkt wird. Die Menschen profitieren vom Miteinander, die Dorfgemeinschaft erfährt das Projekt als gelebte Solidarität der Generationen.

Mit neuen Engagementstrukturen den ländlichen Raum entwickeln

Ähnlich zu Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens zeichnet sich ein starker Trend ab, **plus-**Bausteine aus neuen Engagementstrukturen heraus zu entwickeln. So fungieren zunehmend neu gegründete Bürgergenossenschaften[15] oder Dorfvereine als Träger der Modelle. Vielfach investiert auch die Kommune direkt und tritt als Eigentümerin oder als Mitgesellschafterin einer eigens gegründeten Immobiliengesellschaft auf. Weiterhin werden zunehmend neue Genossenschaften gegründet, um Standorte für Wohnen und ggf. Pflege zu entwickeln. Immer wieder werden auch (Dach-)Genossenschaften[16] genutzt, die ebenfalls eine solide Finanzierungsbasis ermöglichen.

Beispiel Wietmarschen, Niedersachsen

In Wietmarschen, nahe der niederländischen Grenze, wurde ein ehemaliges stationäres Alten- und Pflegeheim geschlossen, das Gebäude aber mit einer neuen Konzeption für Wohnen und ambulante Pflege der älteren Menschen im Ort erhalten. Eine neu gegründete Immobiliengesellschaft erwarb das Objekt, deren Gesellschafter die

[14] Vgl. Förderprojekte im Niedersächsisches Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter, https://piko.link/a (Stand: 10.04.2018).

[15] Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, sowie FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung 08/2015, Sozialgenossenschaften. Miteinander und füreinander in Niedersachsens Städten und Dörfern, Dokumentation 8. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter.

[16] Z. B. Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e. V. in Kooperation mit pro…gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG, Winnenden, Baden-Württemberg, https://piko.link/f (Stand: 10.04.2018).

katholische Kirchengemeinde des Ortes und die Gemeinde Wietmarschen sind. Die Gesellschaft vermietet die Appartments der zwei neu gegründeten ambulant betreuten Wohngemeinschaften an die pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich bestehen im Gebäude eine Tagespflegeeinrichtung sowie zwei barrierefreie und rollstuhlgerechte, möblierte Appartments, die für Übergangssituationen (insbesondere für die Verhinderungspflege) genutzt werden können.[17]

Beispiel Vrees, Niedersachsen

Die Gemeinde Vrees realisiert ein Projekt zur Dorfentwicklung, dass einen Verbleib der älteren Menschen am Ort durch diverse investive und nicht-investive Maßnahmen erreichen will. Zunächst baute sie als Investorin eine Versorgungs- und Dienstleistungszentrale, in der mittlerweile eine gemeindeeigene Dorfbibliothek, ein Jugendraum, ein Verwaltungsbüro sowie eine Tagesbetreuung und eine Beratungsstelle Einzug gehalten haben. Weiterhin sind in direkter Nachbarschaft fünf barrierefreie Wohneinheiten entstanden. Die Gemeinde Vrees sowie der Arbeitskreis *Wir für euch – Altwerden in Vrees,* sind die Initiatoren des Gesamtprojektes.[18] Geplant ist die Überführung des Betriebs in die Hand des Arbeitskreises *Wir für euch, Altwerden in Vrees,* der sich als eingetragener Verein organisieren will.

Auf tatkräftige regionale Investorinnen und Investoren setzen und das Dorfleben erneuern

Übernimmt eine Kommune, häufig nicht zuletzt aus haushaltsrechtlichen Gründen, nicht die Rolle der Investorin, kann es für sie interessant sein, lokale Investorinnen und Investoren zu unterstützen. So entstehen **plus-**Bausteine wie ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen oder barrierefreie, altersgerechte kleinere Wohneinheiten häufig aus dem Willen privatwirtschaftlicher Akteure heraus, eine solide Investition mit einem Engagement für die Menschen im eigenen

[17] Tagespflege und Wohnen in Wietmarschen, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/g (Stand: 03.04.2018).

[18] Altwerden in Vrees, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/i (Stand: 10.04.2018).

Dorf oder in der eigenen Stadt zu verbinden, um einen sozialen Mehrwert zu schaffen. Sie kennen die Marktlage sehr genau und wollen ihr Know-how und ihre Wirtschaftskraft gern für ihren Ort einsetzen.

Beispiel Surwold, Niedersachsen

Ein regionales Bauunternehmen hat in Kooperation mit einem lokalen Pflegedienst in der Gemeinde Surwold (ca. 4000 Einwohnerinnen und Einwohner) ein Gebäude für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für elf pflegebedürftige Menschen sowie eine Tagespflegeeinrichtung entwickelt und gebaut. Das Unternehmen übernimmt auch die Vermietung der Appartements, über den kooperierenden Pflegedienst erfolgen die zusätzlichen Pflege- und haushaltsnahen Dienstleistungen.[19]

Beispiel Hameln, Afferde

In dem teils ländlich geprägten Ortsteil Afferde der Stadt Hameln in Niedersachsen hat ein lokaler Investor mitten im alten Ortskern einen historischen Resthof erworben und zu einer Tagespflegeeinrichtung sowie vier barrierefreien Wohneinheiten für ältere Dorfbewohnerinnen und -bewohner umgebaut. Ein Seniorencafé mit Begegnungsmöglichkeiten für das gesamte Dorf soll das Angebot ergänzen.[20]

Fazit

Der Beitrag lässt erahnen, wie viele gute Beispiele für die Weiterentwicklung ländlicher Räume bereits bestehen. Insbesondere in strukturschwächeren ländlichen Räumen ist der Grad des Engagements allerdings nach wie vor der ausschlaggebende Faktor für die erfolgreiche Implementierung neuer Formen des Wohnens und der Pflege.
Alle Projektträger verbindet, dass sie mit Unternehmergeist, Engagement und dem Bewußtsein einer sozialen Verpflichtung neue Wege der Organisation und auch der Finanzierung ihrer Projekte gehen. Diese sind maßgeschneidert für den jeweiligen Ort und meist aus der detaillierten Kenntnis des lokalen Kontextes, der Akteure und der Bedarfe der Menschen erwachsen.

Alle Projekte zeigen, dass der demografische Wandel große Chancen bietet – gelingen muss jedoch, dass Bund und Länder insbesondere für strukturell schwächere Regionen Strategien entwickeln, die den Weg ins Projekt erleichtern.

Kommunen und lokale Projektinitiativen durch verbesserte organisatorische und finanzielle Rahmenbedingungen zu

[19] Senioren-WG in Surwold, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/j (Stand: 10.04.2018).
[20] Wohnen und Pflege in Hameln Afferde, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: https://piko.link/k (Stand: 10.04.2018).

fördern, bedeutet insbesondere in den strukturschwachen Regionen, ihnen überhaupt erst die Möglichkeit zu geben, ihre Selbstverantwortung wahrzunehmen. Und dies nicht nur im Einzelfall aufgrund eines außerordentlichen Engagements einzelner Personen, sondern überall dort, wo sich Akteure zusammenfinden, um Projekte zu realisieren. Nur so wird eine stärkere Verbreitung kleinteiliger, lokaler Wohn- und Pflegesettings möglich.

Gemeinschaftliches Wohnen **plus** sowie die potentiellen **plus-**Bausteine wie ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen und Nachbarschaftshilfevereine sind als Teil der sozialen Infrastruktur wichtige Bestandteile der Daseinsvorsorge und damit zur Gestaltung des demografischen Wandels im ländlichen Raum von erheblicher Bedeutung.

3.2 Den Wandel im städtischen Quartier gestalten Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Impulse, Labore und Modelle [1]

Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik

Bis vor einem Jahrzehnt herrschte der Eindruck vor, dass die Städte weitgehend gebaut sind. Auch zum Wohnen – so schien es – war weitgehend alles gesagt und gedacht. Mehr als Wohnen kann man schließlich nicht! Oder doch? Es war die Phase, in der sich Baugruppen in den Städten etablierten und die Möglichkeiten ausloteten, gemeinsam Mehrfamilienhäuser zu bauen. In Berlin wurde in den Jahren niedriger Bauvolumina fast ein Drittel des Neubaus in diesem Modus errichtet.[2] Auch wenn nicht jede Baugruppe das Gemeinschaftliche Wohnen im Sinn hatte, versuchten doch viele andere Wohnqualitäten, angepasst an neue Wohn- und Lebensbedarfe umzusetzen – und nicht nur für den Einzelnen günstiger zu bauen. „Die ‚stille Bewegung der Wohnprojekte' ist mehr als nur ein neues Marktsegment, sondern Indikator für Bedürfnisse und Forderungen an das Wohnen, die in den bestehenden Bau- und Wohnformen nicht oder kaum umgesetzt werden können."[3] Der Wind hat sich inzwischen gedreht und so

[1] Grundlage des Artikels ist das vom BMBF geförderte Forschungsvorhaben „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potentiale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen" (2016-2019). Neben dem Difu sind in dem Konsortium das IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gGmbH (Leadpartner), Plan und Praxis GbR – Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung und die Stadt Potsdam vertreten.

[2] Vgl. Ring, K. / SenStadtUm (Hrsg.) 2013, Selfmade City.

[3] Vgl. Kiehle, W. / Riege M. 2011, Wohnprojekte – gesellschaftliche und politische Aspekte, in wohnbund-informationen, Nr. 1, S. 4-7.