



Die nach Südosten ausgerichtete Hofseite der neuen Rheinwohnungsbau-Wohnanlage

## Bestandserneuerung schafft generationengerechten Wohnraum

### Gut wohnen – auch im Alter!

Im Lebensverlauf ändern sich Wohnbedürfnisse kontinuierlich. Im Alter werden dabei, z. B. aufgrund körperlicher Einschränkungen, bestimmte Kriterien entscheidend. Selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter – wie es sich die Mehrheit der Menschen wünscht – setzt funktional angepasste Wohnungen voraus. Schätzungen zufolge werden davon bundesweit allein in den kommenden 20 Jahren rund 2 Mio. weitere altersgerechte Einheiten benötigt. Die Rheinwohnungsbau stellt sich schon heute den baulichen Herausforderungen des demografischen Wandels.



**Thomas Hummelsbeck**  
Geschäftsführer  
Rheinwohnungsbau GmbH  
Düsseldorf



**Dr. Ralph Hunklinger**  
Geschäftsführer  
Innotec Abfallmanagement GmbH  
Kiel

1931 mit dem Auftrag gegründet, zur Wohnungsver-sorgung breiter Bevölkerungskreise beizutragen, bewirtschaftet die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH heute ca. 6.000 Wohnungen im eigenen Bestand, davon ca. 4.800 in Düsseldorf. Der Ansatz dabei: Gute Wohnungen zu fairen Preisen bereitzustellen und für eine ausgewogene Belegungsstruktur der Häuser zu sorgen. Rund ein Drittel der Rheinwohnungsbau-Mieter sind zwischen 45 und 65 Jahre alt, ein weiteres

Drittel hat das 65. Lebensjahr bereits überschritten. Das Durchschnittsalter liegt bei knapp 54 Jahren. Hieraus leitet die Rheinwohnungsbau eine umfassende Selbstverpflichtung für die eigene Bestandsentwicklung ab.

#### Beispiel Ersatzneubau – Aspekte seniorengerechten Wohnens

Den Anforderungen, die die demografische Entwicklung an das Wohnungswesen stellt, kann nicht

allein mit Neubauten begegnet werden. Vielmehr sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand notwendig, um altersgerechten Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Die Rheinwohnungsbau plant solche Projekte dabei nicht nur hinsichtlich Barrierefreiheit, sondern legt zudem großen Wert auf niedrige Betriebskosten und adäquate Angebote im sozialen Bereich. Der Leitspruch: Barrierefreiheit umfasst mehr als nur einen Aufzug, breite Türen und seniorengerechte Bäder. Ständig steigende Betriebskosten sind auch Barrieren, die so weit es geht abgebaut werden müssen.

Diese Punkte beschreiben die wesentlichen Aspekte der Planungen der Rheinwohnungsbau. Als umfassende Strategie wurden sie auch in einer neuen Wohnanlage im Schlesischen Viertel in Düsseldorf umgesetzt. Das Objekt ist das Herzstück eines durch Abriss und Neubau umfassend neustrukturierten Komplexes im Stadtteil Lierenfeld und seit nunmehr einem Jahr bewohnt. In 27 Wohnungen, 15 mit rollstuhlgerechter Ausstattung, und dem Versorgungskonzept des „betreuten Wohnens“ genießen vor allem Seniorinnen und Senioren eine hohe Versorgungssicherheit und eine herausragende Energieeffizienz. Der Grund dafür: Die Anlage ist der erste Geschosswohnungsbau Düsseldorfs im Passivhausstandard. Das Haus soll demnach nur noch einen Heizenergiebedarf von 15 kW je m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr aufweisen. In der Breslauer Straße ist man damit noch einen deutlichen Schritt weiter gegangen als bei den bisher umgesetzten Solarsiedlungen, die schon einen um gut 75 % geringeren Heizenergiebedarf aufweisen, als es die EnEV vorsieht.

Altersgerechtes und modernes Wohnen stellt auch hohe Anforderungen an das Wohnumfeld – von der Zugänglichkeit von Grünflächen und Sitzlandschaften im Außenraum über ebene und gut ausgeleuchtete Wege zu Nachbarhäusern bis hin zur Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen. Auch die Müllstandplätze müssen sich daran messen lassen. Zu diesem Zweck hat die Rheinwohnungsbau besonders niedrige und somit komfortabel nutzbare Einwurflappen installiert. Alle Abfallbehälter sind über eine flache Rampe sowohl per Rollstuhl als auch zu Fuß erreichbar. Der gesamte Bereich ist mit Handläufen gesichert.

Da sich der Einsatz von sogenannten Abfallschleusen an vielen anderen Standorten bewährt hat, kommen sie im Objekt Breslauer Straße von Anfang an zum Einsatz. Die Rheinwohnungsbau setzt dabei zusammen mit der Innotec Abfallmanagement GmbH auf die verbrauchsabhängige Erfassung der Restmüllkosten. Dieses Konzept

unterstützt den Anspruch der Rheinwohnungsbau, nicht nur die Heiz-, sondern vielmehr auch die Entsorgungskosten so gering wie möglich zu halten und dabei verantwortungsvoll mit Ressourcen umzugehen. Der Müllplatz wird 5-mal wöchentlich von Innotec Mitarbeitern betreut und die Mieterschaft zum abfallarmen Verhalten angeleitet. Das Restmüllaufkommen liegt durch diesen Maßnahmenmix bei rund 40 l pro Haushalt und Woche und somit deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Anlagen. Dagegen ist das getrennt erfasste Wertstoffvolumen mit rund 60 l pro Wohneinheit und Woche überdurchschnittlich hoch.

#### Partnerschaft mit sozialem Träger

Eine weitere Komponente im Gesamtkonzept der Wohnanlage in der Breslauer Straße bildet die Partnerschaft der Rheinwohnungsbau mit dem Caritasverband Düsseldorf e. V. beim betreuten Wohnen. Caritas-Mitarbeiterin Claudia Luckas kümmert sich stundenweise um die Anliegen der Bewohner: „In ihren Wohnungen kommen die Mieter ganz wunderbar zurecht. An uns wenden sich die Menschen eher mit kleineren Problemen

#### WOHNWÜNSCHE IM ALTER

Laut einer Studie von TNS Emnid finden 64 % der 40- bis 49-Jährigen eine gut und altersgerecht ausgestattete Wohnung sehr wichtig, von den über 60-Jährigen sogar 80 %. Fast ein Drittel der Bevölkerung wird 2030 das 65. Lebensjahr überschritten haben. Zwei Drittel der Deutschen möchten im Alter ohne fremde Hilfe in einer Wohnung oder einem Haus leben, dagegen würden sich nur 15 % für ein Pflegeheim oder eine Seniorenresidenz entscheiden (siehe auch DW 1/2013, S. 20).

des Alltags: Welches Notrufsystem ist das günstigste oder wo kann ich meinen Rollstuhl schnell reparieren lassen? Gelegentlich unterstützen wir auch bei wichtigen Telefonaten mit Ämtern oder Behörden.“ Mittlerweile sei eine eingeschworene Mietergemeinschaft entstanden, die viel Zeit miteinander verbringt und sich wann immer nötig auch untereinander zur Hilfe steht.

Das tun die Bewohner zum Beispiel in einem Mehrzweckraum, der für die körperliche ►



Auch Müllplätze müssen für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen gut zugänglich sein. Müllplatz der neugebauten Anlage in der Breslauer Straße

Quelle: Rheinwohnungsbau GmbH

Fitness der Bewohner, teilweise unter Leitung eines professionellen Physiotherapeuten, gedacht ist. Der Gemeinschaftsraum mit komplett eingerichteter Küche wird als gemütliche Begegnungsstätte für Kaffeekränzchen und Spielenachmittage der Caritas, aber auch für private Zusammenkünfte rege genutzt. Im Untergeschoss des Gebäudes hat sich ein kleiner Friseursalon eingemietet, der selbstverständlich nicht nur den Mietern, sondern auch Nachbarn aus dem Viertel seine Dienste anbietet.

#### Bausteine und Projekte einer unternehmensweiten Strategie

Insgesamt 250 barrierefreie Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren neu gebaut. Der gesamte Wohnungsbestand, insbesondere ältere Objekte, wird sich nicht barrierefrei gestalten

lassen, auch nicht im Rahmen aufwändiger Modernisierungen. Bis zum Jahr 2015 ist der Bau weiterer 400 barrierefreier Wohnungen hauptsächlich im Zuge von Bestandsersatzmaßnahmen konkret geplant bzw. bereits in der Durchführung. Grundsätzlich werden Erdgeschosswohnungen im Rahmen von Einzelmodernisierungen mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Die Rheinwohnungsbau erreicht dadurch im eigenen Bestand - mit derzeit ca. 700 barrierefreien und ca. 1.000 barrierearmen Wohneinheiten - einen ca. 35%igen Anteil seniorengerechter Wohnungen. Der Düsseldorfer Gesamtdurchschnitt liegt indes bei etwa 1,2% seniorengerechter Wohnungen - und ist dabei sogar geringfügig höher als im Bundesdurchschnitt.

Welche Attribute altersgerechten Wohnens werden von den Mietern tatsächlich gewünscht? Wel-

che Akzeptanz haben technische Assistenzsysteme? Und wie viel mehr sind die Menschen dafür bereit zu zahlen? Im Rahmen des EU-Projektes „I stay@home“ durchgeführte Mieterbefragungen (siehe DW 12/2012, S. 52), an denen sich die Rheinwohnungsbau beteiligte, kommen zu teilweise unerwarteten Ergebnissen abseits der eigentlich fokussierten Frage zu technischen Hilfsmitteln und -systemen: Insbesondere die erschwerten Lebensbedingungen in den (i. d. R.) seit Bauerstellung unveränderten Wohnungen wurden oft angesprochen. Hier sind grundsätzlich die Durchgangsbreiten der Türen für Menschen mit Rollatoren zu schmal und eine barrierefreie Dusche wird einem Wannenbad vorgezogen. Schon zusätzliche Haltegriffe in Bad und WC sowie ein höherer WC-Sitz stellen nach Mietermeinung eine deutliche Komfortsteigerung im Alter dar. Daneben war die Lage der Wohnung ein häufiges Thema und der damit verbundene Wunsch, in eine Erdgeschosswohnung umziehen zu können.

Das Bewusstsein, kurz- oder mittelfristig vielleicht auf fremde Hilfe angewiesen zu sein, ist bei den Menschen nur sehr eingeschränkt vorhanden, so das Ergebnis einer weiteren Befragung der Rheinwohnungsbau: Allenfalls die Anschaffung eines Notrufsystems bei Alleinlebenden wird in Betracht gezogen.

Von diesen Schlaglichtern wird sich die Rheinwohnungsbau jedoch nicht beeindruckt lassen. Ohne Not denkt schließlich niemand gern über mögliche Einschränkungen im Alter nach. Das Wissen über steigende Bedarfe und eine langfristige, vorausschauende Planung der Rheinwohnungsbau wird dazu führen, dass den Mietern zur richtigen Zeit die passende Wohnung angeboten werden kann. ■

Quelle: Rheinwohnungsbau GmbH



Eingangsbereich der Neubauten: hier liegt auch der Gemeinschaftsraum, der auch als Begegnungsstätte genutzt wird