



Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben



Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung (BMVBS)
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR) im Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Bearbeitung

Forschungsassistentz Wohngebäude:

Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Berlin/Stuttgart
Emser Straße 18
10719 Berlin

Analyse & Konzepte
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Forschungsassistentz Infrastruktur:

Büro für integrierte Planung (BiP Berlin)
Marienburger Allee 20
14055 Berlin

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung
Carl-Schurz-Straße 32
28209 Bremen

Gestaltung

Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Berlin/Stuttgart
Emser Straße 18
10719 Berlin

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Modellvorhaben Altersgerecht umbauen

Druck

LASERLINE Digitales Druckzentrum Bucec & Co. Berlin KG

Berlin, November 2010

Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben

Inhalt

Vorwort	7
1. Im Fokus: Altersgerecht umbauen	9
2. Im Detail: 20 Modellvorhaben	11
■ Bensheim: Die Chance ergreifen – Wohnen altersgerecht gestalten	12
■ Berlin: Seniorenwohnhäuser – altersgerechte Anpassung und Vernetzung im Quartier	13
■ Chemnitz: Qualifizierungsbausteine und regionales Kompetenznetzwerk des Handwerks	14
■ Cuxhaven: CuxViTA – Häuser für´s ganze Leben	15
■ Hamm: Aufbau eines Bildungs- und Beratungssystems	16
■ Kiel: Ein Konzept für zwei Stadtteile	17
■ Köln: Köln for all	18
■ München: Eigenheimer-Siedlungen altersgerecht anpassen	19
■ Neuruppin: Wohnen in der historischen Innenstadt	20
■ Osnabrück: Altersgerecht umbauen im Landkreis Osnabrück	21
■ Speyer: Im Speyerer Westen älter werden	22
■ Tübingen: Klimaschutz und altersgerechter Umbau – gesund zu Haus alt werden	23
■ Wuppertal: Der Ölberg – Pilotquartier für den altersgerechten Umbau	24
■ Zeitz: Wohnen für Generationen – in Selbsthilfe und Selbstverwaltung	25
■ Altena: Soziales Miteinander der Generationen – eine Nachbarschaft wird aktiv	26
■ Bremen: Dorf Arbergen für selbstbestimmtes Wohnen	27
■ Bützow: Wohnen im Klassenzimmer	28
■ Hof: Wir schaffen Lebensmittelpunkte	29
■ Hohenfelde: Haus der Generationen	30
■ Teuschnitz: Lebensraum Teuschnitz	31
3. Im Überblick: Ansprechpartner und Informationen	33

Vorwort

Möglichst lange selbständig und selbstbestimmt in der vertrauten Wohnung und der gewohnten Umgebung zu leben und im Alter aktiv am sozialen und kulturellen Leben teilzuhaben, das wünscht sich wohl jeder. Deshalb fragen sich immer mehr Menschen in Deutschland, wie sie im Alter wohnen werden: Ist mein Eigenheim noch komfortabel genug, wenn die Beweglichkeit nachlässt? Kann ich in meiner Mietwohnung bleiben, auch wenn ich einmal Unterstützung oder Pflege brauche? Und Vermieter stehen angesichts einer immer älter werdenden Gesellschaft vor der Frage, ob ihr Wohnungsbestand künftiger Nachfrage gerecht werden wird. All diese Fragen sind mehr als berechtigt, denn der demographische Wandel wird immer spürbarer: In 30 Jahren werden nach den Prognosen mehr als acht Millionen Menschen über 80 Jahre alt sein. Das sind doppelt so viele wie heute. Mit dem wachsenden Anteil von alten und hochbetagten Menschen steigt auch die Nachfrage sowohl nach barrierearmem als auch nach barrierefreiem Wohnraum.

Mit dem Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe unterstützt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Eigentümer, Vermieter und Mieter dabei, rechtzeitig bauliche Vorsorge zu treffen, um für die Zukunft gerüstet zu sein. Seit dem 1. Mai 2010 stehen dafür neben zinsverbilligten Darlehen auch Zuschüsse vor allem für selbstnutzende Eigentümer zur Verfügung. Mit dem Programm werden insbesondere Maßnahmen gefördert, die auch in einer bewohnten Wohnung und mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sind. Oft haben kleine bauliche Veränderungen einen großen Nutzen. Sie helfen älteren Menschen den Alltag besser zu meistern und Stürze zu vermeiden, z.B. durch Anpassungen im Bad, Abbau von Schwellen, Einbau von Aufzügen oder Treppenliften und Vergrößerung der Bewegungsflächen.

Altersgerecht umbauen ist nicht nur eine zentrale wohnungspolitische Aufgabe. Auch im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik gilt es, die kommunale und soziale Infrastruktur in den Stadtteilen und Wohnquartieren den Bedürfnissen älterer



Menschen anzupassen. Nahversorgungseinrichtungen, Begegnungsstätten und Pflegestützpunkte sowie andere Angebote, die für das Leben im Alter wichtig sind, gewinnen für die Stadt- und Stadtteilentwicklung immer mehr an Bedeutung. Dies zu fördern und zu unterstützen ist Ziel der KfW-Programme der „Investitions-offensive Infrastruktur“.

Wichtige Impulse für das altersgerechte Wohnen und die Infrastrukturentwicklung erwarten wir daher von den 20 Modellvorhaben, die das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Mai 2010 gestartet hat. Beispielgebend gute Lösungen beim Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und bei der Anpassung der Infrastruktur, praktische Erfahrungen bei der Nutzung der KfW-Programme und der Aufbau von Beratungsstrukturen sind Ziele dieser Vorhaben. Ihre Erkenntnisse wollen wir für die Weiterentwicklung der Förderinstrumente nutzen. Diese Broschüre gibt einen interessanten Einblick in die sehr vielschichtigen, über das gesamte Bundesgebiet verteilten Projekte.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Ramsauer', written in a cursive style.

Dr. Peter Ramsauer, MdB
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

1. Im Fokus: Altersgerecht umbauen

KfW-Programme fördern altersgerechten Umbau

Rechtzeitige Vorsorge für das Wohnen im Alter ist eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung geworden. Ihre Bewältigung setzt Eigeninitiative, Engagement und finanzielle Ressourcen voraus. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der KfW Bankengruppe aufgelegten Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ und „Investitionsoffensive Infrastruktur“. Während das Programm „Altersgerecht Umbauen“ vor allem auf die Verringerung von baulichen Barrieren beim Wohnen zielt, fördern die Programme der „Investitionsoffensive Infrastruktur“ den bedarfsgerechten Umbau von Infrastruktureinrichtungen wie Begegnungsstätten oder ehemaligen Schulgebäuden. Mit beiden Programmen sollen Eigentümer und Mieter sowie Kommunen und Träger von Einrichtungen motiviert und unterstützt werden, Barrieren abzubauen und die Wohn- und Lebensbedingungen zu verbessern. Letztlich profitieren von diesen Investitionen nicht nur Senioren, sondern insbesondere auch behinderte Menschen und junge Familien.

Modellvorhaben als Impulsgeber

Im Herbst 2009 hatte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung öffentlich zu den Modellvorhaben aufgerufen. Aus den mehr als 100 Anträgen wurden in einem mehrstufigen Verfahren 20 Modellvorhaben ausgewählt, davon 14 im Forschungsvorhaben zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ und sechs im Rahmen der „Investitionsoffensive Infrastruktur“. Die Modellvorhaben sollen Impulse geben, um mehr Eigentümer – darunter Kleinvermieter, Selbstnutzer, Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften – für bauliche Anpassungen der Wohnungsbestände zu interessieren. Sie sollen auch dazu beitragen, dass kommunale Verwaltungen, Handwerker, Planer und Bürger besser miteinander kooperieren und dass mehr Wissen zum altersgerechten Umbau und den Finanzie-

rungsmöglichkeiten vermittelt wird. Dabei geht es um übertragbare Lösungen für barrierearme Wohnungsbestände und um nachfragegerechte Infrastruktureinrichtungen in Städten und ländlichen Gemeinden.

Im Rahmen der Modellvorhaben werden Konzepte oder der Auf- und Ausbau von Beratungen und Netzwerken zum altersgerechten Umbau gefördert. Die geplanten baulichen Maßnahmen selbst sollen mit Unterstützung der KfW-Programme realisiert werden.

Die Modellvorhaben sind im Mai 2010 gestartet und laufen bis Dezember 2012. Sie werden durch zwei Forschungsassistenzen unterstützt und wissenschaftlich begleitet. Diese organisieren den Wissenstransfer, werten die Ergebnisse der Modellvorhaben aus und machen sie öffentlich zugänglich.

Inhaltliche und strukturelle Vielfalt bei den Modellvorhaben

Entsprechend der Breite der KfW-Programme und ihrer Zielgruppen beziehen sich die Modellvorhaben auf sehr unterschiedliche Handlungsfelder. Bei den Projekten zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden sind Bestände in verschiedenen Segmenten und Lagen einbezogen – Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in Innenstadtlagen sowie Wohnsiedlungen unterschiedlichen Baualters.

Beim altersgerechten Umbau von kommunaler und sozialer Infrastruktur werden Vorhaben gefördert, die sowohl Umnutzungen nicht mehr genutzter Einrichtungen planen als auch solche, die generationenübergreifend verschiedene Angebote unter einem Dach vereinen wollen, meist eingepasst in Gesamtkonzepte der Stadt- bzw. Quartiersentwicklung.

Breit wie die Handlungsfelder ist das Spektrum der beteiligten Akteure. Zu ihnen gehören institutionelle Wohnungsunternehmen, Kommunen, Landkreise und Wohlfahrtsverbände ebenso wie Haus & Grund und andere Interessenvertretungen, Beratungsstellen, Handwerkskammern und Finanzinstitute.

Umfangreiches Forschungsinteresse

Mit der Durchführung der Modellvorhaben ist ein umfangreiches Forschungsinteresse verbunden. Sowohl die inhaltliche Breite als auch die unterschiedlichen Akteursgruppen ermöglichen Antworten auf viele noch offene Fragen beim altersgerechten Umbau. Bezogen auf die baulichen Aspekte geht es u.a. darum, welche Gebäude besonderen Anpassungsbedarf haben, welche Maßnahmen in den Beständen unterschiedlichen Baualters notwendig und zu vertretbaren Kosten umsetzbar sind. Es gilt zu analysieren, wie sich die 17 Förderbausteine des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ und die technischen Mindestanforderungen bewähren. Von Interesse ist auch, wie sich Umbaumaßnahmen mit dem Denkmalschutz sowie mit Maßnahmen der energetischen Sanierung verbinden lassen. Zu den städtebaulich relevanten Fragen gehören, ob und wie der Umbau von Wohngebäuden und Infrastruktureinrichtungen den Charakter und die Nutzungsqualitäten von Stadtteilen erhöht und ob das ggf. Impulse für Folgemaßnahmen auslösen kann.

Eine wichtige Rolle beim altersgerechten Umbau von Wohngebäuden spielen die Motive, Interessenlagen und Handlungsspielräume der unterschiedlichen Zielgruppen – von Einzeligentümern bis zur professionellen Wohnungswirtschaft. Sie sind genauer zu untersuchen, um Anknüpfungspunkte für die Inanspruchnahme der KfW-Programme beurteilen und ggf. Hemmnisse aufdecken zu können. Besondere Aufmerksamkeit gilt den Inhalten und der Organisation von Beratungsangeboten, erfolgversprechenden Kooperationsformen und Trägerkonstellationen sowie geeigneten Beteiligungs- und Aktivierungsformen, die zu Investitionen in den altersgerechten Umbau motivieren.

In ähnlicher Weise trifft dies auch auf die Anpassung von infrastrukturellen Einrichtungen und Angeboten zu. Auch hier sind die Mitwirkung der lokalen Akteure und integrierte Konzepte wichtige Voraussetzungen für erfolgreiches Handeln. Fachämter, Bürger, Gewerbetreibende, Einzelhändler und Wohnungseigentümer sind aufge-

fordert, sich daran zu beteiligen und gemeinsam Strategien dafür zu entwickeln. Herauszufinden welche Planungen, Prozesse und Beteiligungsverfahren diese anspruchsvolle Aufgabe unterstützen, ist dabei von großem Interesse.

Einen zentralen Stellenwert beim altersgerechten Umbau haben die Finanzierungskonzepte. Art und Umfang eingesetzter KfW-Fördermittel, Mittelbündelungen, Refinanzierungen und Mietentwicklungen sind wichtige wirtschaftliche Faktoren bei der Finanzierung des altersgerechten Umbaus von Wohngebäuden. Beim Umbau von Infrastrukturen stellt sich die Frage der Finanzierung auf besondere Weise. Öffentliche Träger von Infrastrukturen können den Umbau und die Unterhaltung von Einrichtungen häufig nicht mehr alleine schultern. Sie kooperieren auch deshalb immer häufiger mit gemeinnützigen und privaten Trägern und es stellt sich die Frage, inwieweit die KfW-Programme auch im Rahmen solcher unterschiedlicher Trägerkonstellationen nutzbar sind.

Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben werden zu all diesen Fragen weitere Erkenntnisse liefern und auch dazu beitragen, die Wirksamkeit der KfW-Förderprogramme zu erhöhen sowie Empfehlungen für eine mögliche Weiterentwicklung der Programme abzuleiten. Gleichzeitig sind die Modellvorhaben ein wichtiger Beitrag dazu, dass sich die Zahl altersgerechter Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen und damit die Lebensqualität in den Städten und Dörfern weiter erhöht.

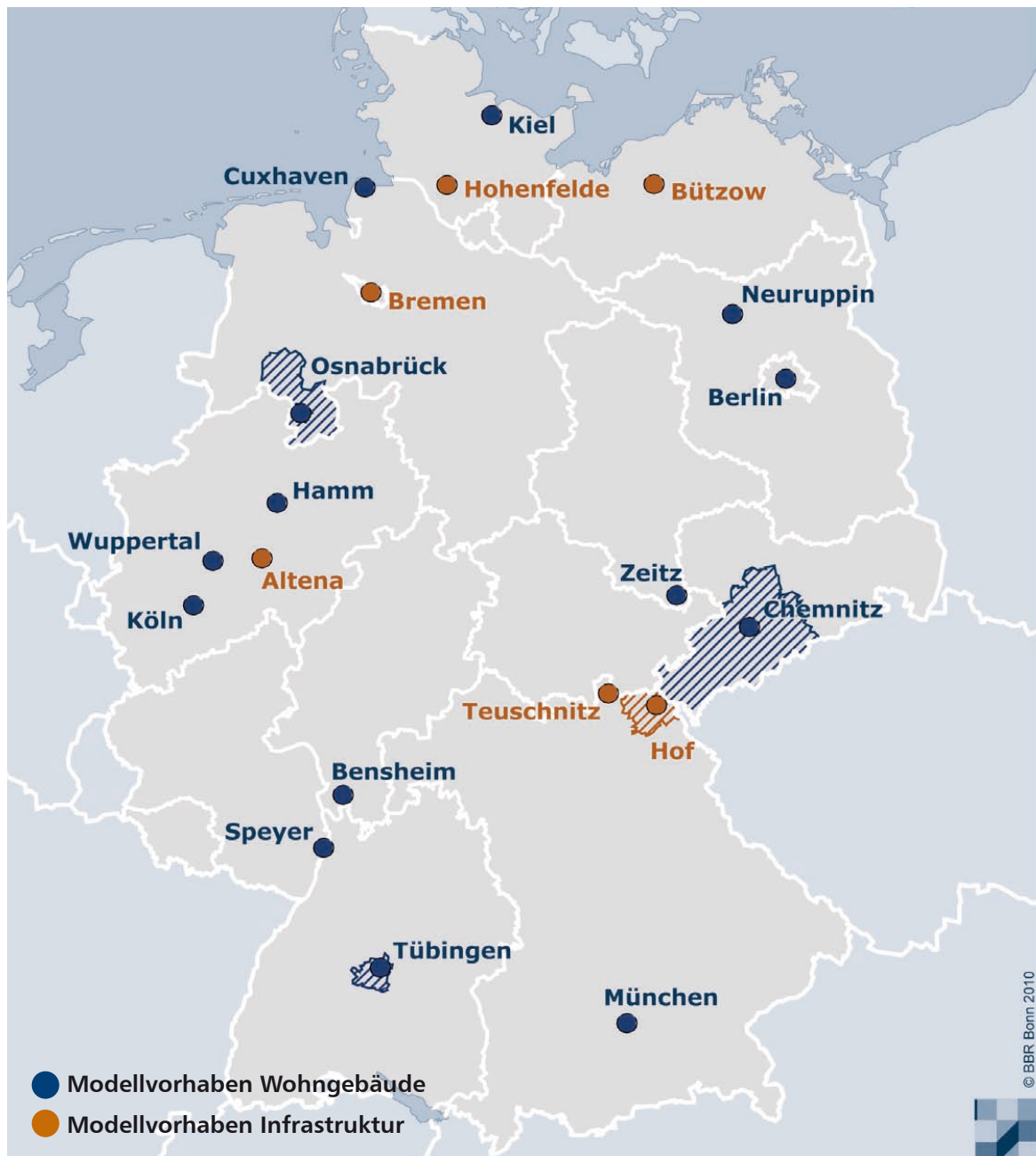
Im Interesse einer guten Lesbarkeit wird im Folgenden weitgehend auf Doppelnennungen wie z.B. Bürgerinnen und Bürger verzichtet. Bei Verwendung der männlichen Wortform ist die weibliche jeweils mit eingeschlossen.

2. Im Detail: 20 Modellvorhaben

Die ausgewählten Modellvorhaben sind über das Bundesgebiet verteilt, in Städten unterschiedlicher Größe und in ländlichen Räumen angesiedelt. Ihr räumlicher Bezug reicht vom einzelnen Quartier bzw. Stadtteil bis zur Gesamtstadt oder gar der Region. Es sind Modellvorhaben vertreten, die sowohl unter den Bedingungen entspannter (Wohnungs-)Märkte mit eher niedrigem Mietpreisniveau als auch in angespannten Märkten umgesetzt werden.

Über Inhalte und Ziele informieren die nachfolgenden Porträts zu den Vorhaben, die – farblich differenziert – den jeweiligen KfW-Förderprogrammen zugeordnet sind. Informationen zu den KfW-Programmen sowie die Ansprechpartner der Modellvorhaben sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Standorte der Modellvorhaben



Bensheim: Die Chance ergreifen – Wohnen altersgerecht gestalten

Der in Bensheim bereits jetzt offensichtliche Mangel an altersgerechtem Wohnraum wird sich durch die wachsende Zahl alter Menschen zukünftig verschärfen. Sowohl auf der Nachfrageseite bei den privaten Eigentümern als auch auf der Angebotsseite bei Vermietern und Handwerkern fehlt es häufig an Wissen zu baulichen Möglichkeiten einer vorausschauenden, barrierefreien Wohnungsanpassung und zu Förderprogrammen, die die Finanzierung solcher Maßnahmen unterstützen.

samtstadt wirken und außerdem Impulse für die Entwicklung von Wohnumfeld, Nachbarschaften, Infrastruktur und Nahversorgung geben.

Mobile Wohnberater

Das Modellvorhaben kann an die in Bensheim vorhandene mobile Wohnberatung anknüpfen. Es startet mit einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung und einer umfassenden Bestandsaufnahme in den beiden unterschiedlich strukturierten Stadtgebieten. Dazu zählen Ortsbegehungen, Datenanalysen und eine Bewohner- und Eigentümerbefragung. Die mobilen Wohnberater werden geschult und mit den Besonderheiten der beiden Stadtgebiete vertraut gemacht, um die Bewohner dort zielgerichtet und bedarfsgerecht beraten zu können. Gleichzeitig werden die bestehenden Beratungsangebote zu den Schwerpunkten Barrierefreiheit, energetische Sanierung und planungsrechtliche Zulässigkeit stärker vernetzt. In öffentlichen Workshops werden Ergebnisse der Bestandsanalyse, Handlungsstrategien sowie konkrete Umbauprojekte vorgestellt und diskutiert. Die umgesetzten Baumaßnahmen werden evaluiert und gute Beispiele zum altersgerechten Umbau dokumentiert.



Umfassend informieren und beraten

Die Bensheimer Bürger und insbesondere die selbst nutzenden Eigentümer sollen über die Chancen eines frühzeitigen altersgerechten Umbaus informiert werden und einen Anstoß zur Umsetzung von Umbaumaßnahmen bekommen. Mit diesem Ziel initiiert die Stadt den Aufbau eines von einem breiten Akteursnetzwerk getragenen Informations- und Beratungsangebotes zum altersgerechten Umbau und zum KfW-Programm. Ausgehend von zunächst zwei Gebieten südöstlich der Innenstadt – im „Griesel“ und im Bereich Hemsberg – soll das Modellvorhaben auf die Ge-

Stadt:	Bensheim (40.000 EW)
Bundesland:	Hessen
Projektträger:	Magistrat der Stadt Bensheim
Projektpartner:	Sparkasse Bensheim; HWK Mannheim mit der „Mobilen Wohnberatung“; Handwerksunternehmen in Bens- heim; Mehrgenerationenhaus Bensheim und andere
Gebäude/Baulalter:	Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedenen Baulalters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Berlin: Seniorenwohnhäuser – altersgerechte Anpassung und Vernetzung im Quartier

Die GEWOBAG zählt zu den größten Vermietern Berlins. Zu ihrem Bestand gehören auch 41 Seniorenwohnhäuser mit rund 3.900 Wohnungen, die überwiegend in den 1970er Jahren im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden sind. Auch heute leben dort vorwiegend Senioren mit geringen Einkommen. Die Wohnungen sind klein, modernisierungsbedürftig und mit heutigen Standards für altersgerechtes Wohnen nicht vergleichbar.

Zukunftsfähigkeit der Bestände sichern

Die Wohnsituation der jetzigen Bewohner zu verbessern und gleichzeitig die langfristige Vermietbarkeit zu sichern, ist ein zentrales Ziel des Modellvorhabens. Deshalb werden kostengünstige bauliche Lösungen für den Abbau von Barrieren in Gebäuden und Wohnungen entwickelt und mit Hilfe des KfW-Programms umgesetzt, die dann auf den übrigen Bestand übertragbar sind. Darüber hinaus soll barrierearmes Wohnen verbunden mit Serviceangeboten für Mieter mit niedrigen Einkommen beispielhaft aufgebaut werden, damit auch sie so lange wie möglich in ihrer Wohnung und im vertrauten Umfeld wohnen bleiben können.



Stadt:	Berlin (3,4 Mio. EW), Tempelhof-Schöneberg (333.100 EW)
Bundesland:	Berlin
Projektträger:	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin
Projektpartner:	Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V.; Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg; empirica ag
Gebäude/Baualter:	Mehrfamilienhäuser der 1970er Jahre
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Vier Pilotprojekte konzipieren und umsetzen

Es wurden beispielhaft vier unterschiedliche Seniorenwohnhäuser im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausgewählt. Dort werden nach einer baulichen Bestandsanalyse Musterlösungen für Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Eingangsbereiche erarbeitet und mit den technischen Mindestanforderungen der Förderbausteine des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ abgeglichen. Bei den Bewohnern wird der Bedarf für altersgerechte bauliche Anpassungen sowie für ergänzende soziale Angebote ermittelt. Umbaumaßnahmen in Eingangsbereichen und Gemeinschaftsräumen sollen während der Laufzeit des Modellvorhabens umgesetzt werden. Die Wohnungen werden dann schrittweise angepasst. Aufbauend auf der Bedarfsanalyse werden Konzepte für die Nutzung der Gemeinschaftsräume entwickelt, Hilfe- und Selbsthilfestrukturen zur Stärkung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft aufgebaut und noch stärker mit Einrichtungen und Angeboten im Quartier vernetzt. Durch unterschiedliche Kosten- und Finanzierungsrechnungen sollen zudem Erkenntnisse zur Refinanzierbarkeit der Maßnahmen gewonnen werden.

Chemnitz: Qualifizierungsbausteine und regionales Kompetenznetzwerk des Handwerks

Mit über 24.500 Mitgliedsbetrieben ist die Handwerkskammer Chemnitz die größte Handwerkskammer in den neuen Bundesländern. Rund die Hälfte der Betriebe sind Bau- oder bauähnliche Unternehmen. Sie können bei entsprechender Qualifizierung wichtige Multiplikatoren sein, um den altersgerechten Umbau und die Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ zu forcieren.

Handwerker weiterbilden

Das Modellvorhaben zielt darauf, schrittweise ein gewerkeübergreifendes Kompetenznetzwerk des Handwerks für den altersgerechten Umbau zu schaffen. Im Fokus sind dabei Betriebe der Baubranche ebenso wie z.B. Firmen aus dem Elektro- und Sanitärbereich. Die Handwerksbetriebe sollen durch Qualifizierung besser befähigt werden, ihre Kunden für altersgerechte Umbauten zu motivieren, sie umfassend zu baulichen Maßnahmen und zum KfW-Förderprogramm zu beraten und Umbauten selbst fachgerecht auszuführen. Letztlich soll auch die lokale Wirtschaft gestärkt werden.

Curriculum entwickeln und Netzwerke schaffen

In der ersten Projektphase werden durch die Handwerkskammer alle 12.000 bau- und bauähnlichen Handwerksbetriebe schriftlich zum Thema altersgerechter Umbau und zu den KfW-Fördermöglichkeiten informiert. Rund 200 bis 250 Unternehmen werden besucht, um sie für das Thema zu interessieren und für eine Mitarbeit zu gewinnen. Gemeinsam mit ihnen wird der Wissens- und Qualifizierungsbedarf ermittelt und ein Curriculum entwickelt, das im Verlauf des Modellvorhabens sukzessive verfeinert und angepasst wird. In der zweiten Projektphase werden die Qualifizierungsmaßnahmen durchgeführt, die



theoretische und praktische Bausteine sowie Ansätze zur Finanzierung mit dem KfW-Programm umfassen und mit einem Zertifikat abgeschlossen werden. Durch die gemeinsamen Schulungen, aber auch durch Veranstaltungen und Messebeteiligungen soll die Bildung von regionalen gewerkeübergreifenden Netzwerken und Kooperationsstrukturen unterstützt werden, die auch nach Ablauf des Modellvorhabens fortbestehen.

Region:	Kammerbezirk der Handwerkskammer Chemnitz (1,54 Mio. EW)
Bundesland:	Sachsen
Projektträger:	Handwerkskammer Chemnitz
Projektpartner:	Handwerksbetriebe
Gebäude/Baualter:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Cuxhaven: CuxViTA – Häuser für´s ganze Leben

In Cuxhaven ist der demographische Wandel weit fortgeschritten. Perspektivisch sind die Senioren quantitativ die einzige stabile Nachfragegruppe des Wohnungsmarktes, die bei insgesamt rückläufiger Bevölkerung weiter an Bedeutung gewinnt. Es gibt jedoch nur einen geringen Anteil altersgerechter Wohnungen, so dass ein erheblicher Handlungsbedarf im Hinblick auf altersgerechte Anpassungen besteht.

Private Vermieter und Selbstnutzer im Blick

Das Modellvorhaben zielt auf unterschiedliche Eigentümergruppen – private und institutionelle Vermieter sowie Selbstnutzer –, die zielgerichtet angesprochen und für den altersgerechten Umbau gewonnen werden sollen. Damit wird ein Beitrag zur lebenswerten, seniorenfreundlichen Stadt und zur Sicherung der Vitalität in zentralen und für die Identität der Stadt wichtigen Lagen geleistet. Gleichzeitig geht es um die Werterhaltung der Bausubstanz. Dabei soll die stärkere Nutzung von Förderangeboten, insbesondere des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, angeregt werden. Für verschiedene Gebäudetypen sind beispielhafte Umbauten geplant.

Beratung in vier Modellquartieren

Für das komplexe Vorhaben mit vielen Beteiligten wird ein Projektmanager beauftragt. Es werden Maßnahmen für eine übergreifende Öffentlichkeitsarbeit und für die zielgerichtete Ansprache der unterschiedlichen Eigentümergruppen in zunächst vier Modellquartieren konzipiert und umgesetzt. Vorgesehen ist, einen Pool ehrenamtlicher „Mini-Wohnberater“ – vorrangig Senioren – für die Erstansprache der Eigentümer aufzubauen. Die Inanspruchnahme der Beratung soll durch die Vergabe von Beratungsgutscheinen unterstützt werden. Nach der Erstberatung erhalten die Eigentümer qualifizierte Unterstützung



Stadt:	Cuxhaven (52.000 EW)
Bundesland:	Niedersachsen
Projektträger:	Stadtsparkasse Cuxhaven
Projektpartner:	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet im Landkreis Cuxhaven e.V. (HWG); Kreishandwerkerschaft; Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG; verschiedene Wohlfahrtsverbände; Stadt Cuxhaven; Landkreis Cuxhaven; plan-werkStadt
Gebäude/Baualter:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

bei der Planung, Finanzierungsrechnung und Antragstellung der KfW-Fördermittel sowie bei Ausschreibung und Handwerkerwahl. Handwerker, Architekten und Ehrenamtliche werden zu den Themen altersgerechter Umbau sowie Förderbedingungen des KfW-Programms geschult. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen mit Experten, Besichtigungen von Musterwohnungen und durch die Dokumentation guter Umbaubeispiele soll breit über die Ergebnisse informiert werden.

Hamm: Aufbau eines Bildungs- und Beratungssystems

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt in den kommenden Jahren in Hamm kontinuierlich an. Der Wohnungsbestand stammt überwiegend aus den 1930-1970er Jahren und kommt zurzeit in die erste bzw. zweite Instandsetzungs- und Sanierungsphase. Gerade private Hausbesitzer erkennen oft nicht, welche Potenziale für altersgerechten Umbau bestehen. Die bereits vorhandenen Beratungsangebote des Wohnungsförderungsamtes zu altersgerechten Anpassungen werden von selbst nutzenden Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentümern von vermieteten Wohngebäuden noch zu wenig in Anspruch genommen, um schon frühzeitig barriere-reduzierende Umbauten zu planen und umzusetzen.

Bewährtes durch Neues ergänzen

Private Hausbesitzer sollen im Rahmen des Modellvorhabens umfassend mit den Möglichkeiten und Vorteilen vorsorgender Wohnungsanpassung sowie mit den Fördermöglichkeiten durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ bekannt gemacht werden. Durch die gezielte Ansprache der Eigentümer sollen Informationsdefizite abgebaut werden. In diesem Kontext



bilden der Wissens- und Erfahrungstransfer durch Weiterbildung von Planern, Handwerkern, Sozial- und Gesundheitsexperten sowie eine angestrebte stärkere Vernetzung von vorhandenen Beratungs- und Moderationsangeboten weitere zentrale Bausteine des Modellvorhabens.

Akteure zusammen bringen

Um die Projektpartner und weitere Experten aus den Bereichen Handwerk, Banken oder Gesundheits- und Seniorenwirtschaft besser zu vernetzen, werden monatliche „Umbau-Stammtische“ etabliert. Sie dienen dem Erfahrungsaustausch und der Weiterbildung über die möglichen altersgerechten Anpassungen und der Ansprache von Hausbesitzern. Darüber hinaus wird ein Konzept zu modularen, bedarfsgerechten Qualifizierungsangeboten für Planer und Handwerker im Bereich altersgerechter Umbau von Wohngebäuden entwickelt. Dadurch sollen Planer und Handwerker besser in die Lage versetzt werden, private Hausbesitzer umfassend beraten zu können. Für Wohnungseigentümer werden Informationsveranstaltungen zu altersgerechten Umbauten und in Kooperation mit Banken und Sparkassen zur Finanzierung mit KfW-Mitteln durchgeführt. Alle Aktivitäten des Modellvorhabens werden öffentlichkeitswirksam begleitet.

Stadt:	Hamm (178.140 EW)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Projekträger:	Öko-Zentrum NRW
Projektpartner:	Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt/Wohnberatungsagentur; Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure BDB e.V., Bezirksgruppe Hamm; Handwerkskammer Dortmund
Gebäude/Baualter:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Kiel: Ein Konzept für zwei Stadtteile

Ausgehend vom Wohnungsmarktkonzept der Stadt Kiel und dem Leitziel der Entwicklung eines attraktiven Standortes für Senioren soll für die Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf ein gemeinsames Quartiersentwicklungskonzept mit dem übergreifenden Schwerpunkt ihrer altersgerechten Ausgestaltung erarbeitet werden. Die beiden benachbarten Stadtteile haben ähnliche demographische Strukturen, denn dort sind 24 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Auch die Wohnungsbestände in beiden Stadtteilen weisen einen erheblichen Modernisierungs- und Anpassungsbedarf auf.

Übertragbares Konzept erarbeiten

Vom Modellvorhaben sollen wichtige Impulse für den altersgerechten Umbau in den verschiedenen Wohnungsbeständen privater und institutioneller Eigentümer unter Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ ausgehen. Ziel ist es, die Marktfähigkeit dieser Bestände und die Attraktivität der Stadtteile als Wohnstandorte langfristig zu sichern. Das zu entwickelnde Quartiersentwicklungskonzept soll die städtischen Leitziele aufnehmen und konkretisieren und auch für andere Stadtteile mit ähnlichen Strukturen übertragbare Ansätze enthalten.



Beratungsangebot aufbauen und Umbau beginnen

Im Quartiersentwicklungskonzept werden Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen zum altersgerechten Umbau erarbeitet sowie Schwerpunktgebiete innerhalb der beiden Stadtteile festgelegt. Ein weiterer Baustein ist die modellhafte Entwicklung eines Beratungsangebotes, das sich insbesondere an private Vermieter und selbst nutzende Eigentümer richten soll. Konzept, Trägerstruktur und Finanzierung der geplanten Beratungsstelle werden im Rahmen einer Kommunikationsplattform der lokalen Akteure entwickelt. Die Beratungen erfolgen zu wohnungswirtschaftlichen, bautechnischen und Finanzierungsfragen, zu denen auch die KfW-Fördermöglichkeiten gehören. Innerhalb der Laufzeit des Modellvorhabens sollen erste Umbaumaßnahmen realisiert werden und als Initialprojekte weitere Investitionen anstoßen. Sowohl die Angebote der Beratungsstelle als auch die baulichen Beispielprojekte werden öffentlichkeitswirksam präsentiert.

Stadt:	Landeshauptstadt Kiel (234.000 EW)
Bundesland:	Schleswig-Holstein
Projektträger:	Stadt Kiel
Projektpartner:	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet von Kiel und Umgegend e.V.; GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Gebäude/Baualter:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Köln: Köln for all

Die GAG ist mit rund 42.000 Wohnungen größter Vermieter in Köln. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigt stetig an, fast ein Drittel der Mieter ist über 65 Jahre alt. Seit fünf Jahren wendet sich die GAG verstärkt dem Thema Wohnen im Alter zu. Neben der Schaffung alternativer Wohnformen sind dabei strukturelle Wohnungsanpassungen ein Schwerpunkt. Darüber hinaus bietet das Unternehmen den Mietern Unterstützung bei der individuellen Wohnungsanpassung. Bei einigen Wohnanlagen steht zudem eine energetische Sanierung an, im Zuge derer auch Barrieren abgebaut werden.

Stadt:	Köln (1,02 Mio. EW)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Projektträger:	GAG Immobilien AG
Projektpartner:	Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen; Fachhochschule Köln, Fakultät für Architektur; Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.
Gebäude/Baualter:	Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Hauseigentümern nutzbar sein und sie anregen, ähnliche Maßnahmen zu realisieren. Dazu wird in Kooperation mit der Stadt Köln und Haus & Grund ein breites Akteurs- und Informationsnetzwerk geschaffen.

Maßnahmeprogramm entwickeln

In einem ersten Schritt werden ca. 20 Gebäude unterschiedlicher Gebäudetypen und Baualtersklassen ausgewählt und in technischer und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht analysiert. Für die Gebäude werden Umbauvorschläge erarbeitet, mit den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ abgeglichen und hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses, der Wirtschaftlichkeit und der Auswirkungen auf die Wohnkosten bewertet. Darauf aufbauend wird ein Durchführungsprogramm konzipiert, das so aufgebaut ist, dass spätere individuelle Wohnungsanpassungen kostengünstig erfolgen können. Die Umbaumaßnahmen werden dann exemplarisch bei ausgewählten Gebäuden durchgeführt. Im Ergebnis wird auf Basis der Erfahrungen aus dem Modellvorhaben ein Handbuch mit einem Prüfkatalog für zukünftige Sanierungsverfahren erarbeitet.

Strategie entwickeln und Akteursnetzwerk schaffen

Im Rahmen des Modellvorhabens wird durch die GAG eine Strategie mit langfristigen Handlungsoptionen für strukturelle und individuelle Wohnungsanpassungen entwickelt, die sich auf vergleichbare Gebäudetypen übertragen lässt. Es ist vorgesehen, konkrete Modernisierungsvorhaben umzusetzen, die mit Hilfe des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ barriere-reduzierende, energetische und technische Sanierung verbinden. Die Ergebnisse sollen auch von privaten

München: Eigenheimer-Siedlungen altersgerecht anpassen

Die Beratungsstelle Wohnen des Vereins Stadtteilarbeit e.V. führt seit vielen Jahren im Münchner Stadtgebiet und im Landkreis München Beratungen zur alters- und behindertengerechten Wohnungsanpassung durch. Bisher wurden mit der Beratung vor allem ältere und behinderte Menschen erreicht, wenn eine Wohnungsanpassung aufgrund von Handicaps notwendig wurde. Der altersgerechte Umbau von Wohnungen soll nun jedoch strukturell und präventiv stärker vorangebracht werden. Eine noch wenig erreichte Zielgruppe sind die Bewohner der rund 80 Gartenstadt-Siedlungen in München. Die Häuser in diesen Siedlungen eignen sich aufgrund baulicher Barrieren nur bedingt für das Wohnen im Alter.

Verbandsstrukturen nutzen

Ansatz des Modellvorhabens ist es, Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern der Gartenstadt-Siedlungen gezielt anzusprechen, sie mit dem KfW-Programm bekannt zu machen und erste bauliche Maßnahmen umzusetzen. Durch die realisierten Maßnahmen soll gleichzeitig Know-how darüber gewonnen werden, wie Barrieren

unter den besonderen baulichen Gegebenheiten dieser Siedlungen reduziert werden können. Empfehlungen hierzu sollen öffentlich zugänglich gemacht werden und in die künftige Beratungstätigkeit einfließen.

Informationsveranstaltungen und aufsuchende Beratung

In einer ersten Phase werden Strukturdaten zu den Gartenstadt-Siedlungen erhoben und Kontakte zu Siedlervereinen hergestellt, um aus den über 80 Vereinen geeignete und mitwirkungs-bereite Kooperationspartner zu gewinnen. Für Bewohner und Vorstände der Siedlungen werden Informationsveranstaltungen durchgeführt und individuelle Beratungen angeboten. Die Beratungen zum altersgerechten Umbau und zur Finanzierung mit Hilfe des KfW-Programms werden aufsuchend durchgeführt. Die Veranstaltungen und Beratungen werden durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Best-Practice-Beispiele aus den Siedlungen sollen zusammengestellt, aufbereitet und über verschiedene Wege kommuniziert werden.

Stadt:	München (1,36 Mio. EW)
Bundesland:	Bayern
Projektträger:	Stadtteilarbeit e.V. Beratungsstelle Wohnen
Projektpartner:	Eigenheimerverband Bayern e.V.
Gebäude/Baulalter:	Ein- und Zweifamilien- häuser verschiedenen Baulalters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen



Neuruppin: Wohnen in der historischen Innenstadt

Die Fontanestadt Neuruppin hat in ihrem integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2008 die Weiterentwicklung der historischen Innenstadt zu einem familienfreundlichen, generationengerechten und barrierefreien Wohnort als vorrangiges Stadtentwicklungsziel festgelegt. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund zahlreicher leer stehender Wohngebäude. Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) als freier Träger der Wohlfahrtspflege greift dieses Ziel auf, indem er seine Angebote in der historischen Innenstadt konzentriert und seine dort gelegenen Immobilien schrittweise altersgerecht umbauen und generationengerecht gestalten will.



Altersgerecht umbauen und Leerstand beseitigen

Ziel ist es, verschiedene Eigentümergruppen für den altersgerechten Umbau der zum Teil leer stehenden Bestände zu gewinnen. Der ASB möchte diesem Prozess durch das beispielhafte Vorhaben des altersgerechten Umbaus eines gründerzeitlichen Wohnhauses einschließlich der Gestaltung des umgebenden Areals deutliche Impulse geben. Dabei sollen sowohl die zukünftigen Nutzer als auch weitere Eigentümer einbezogen werden,

um die Akteursbasis für die generationengerechte Gestaltung der Innenstadt sukzessive zu erweitern.

Pilotprojekt mit Initialwirkung

Am Beispiel des Pilotprojektes werden der notwendige Anpassungsbedarf für Gebäude und Wohnungen, die Umsetzbarkeit einzelner Förderbausteine und der technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ sowie Aspekte bezüglich des Denkmalschutzes ermittelt. Der Umbau soll innerhalb der Laufzeit des Modellvorhabens beginnen. Darüber hinaus werden gemeinsam mit zukünftigen Bewohnern Ideen für die gemeinschaftlich nutzbaren Außenanlagen entwickelt, die das Gebäude und einen vom ASB in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Neubau verbinden werden.

Um weitere Eigentümer für den altersgerechten Umbau ihrer Immobilien und den Abbau von Leerständen zu gewinnen und sie über die Möglichkeiten der KfW-Förderung zu informieren, werden „Eigentümer-Stammtische“ ins Leben gerufen. Als weitere Bausteine der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit, die in enger Kooperation mit der Stadtverwaltung durchgeführt wird, sind darüber hinaus thematische stadtpflichtliche Veranstaltungen – StadtWerkstätten – geplant.

Stadt:	Neuruppin (32.490 EW)
Bundesland:	Brandenburg
Projekträger:	Arbeiter-Samariter-Bund Kreisverband Ostprignitz-Ruppin e.V.
Projektpartner:	Stadt Neuruppin; Matthias Frinken
Gebäude/Baualter:	Mehrfamilienhaus bis 1918
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Osnabrück: Altersgerecht umbauen im Landkreis Osnabrück

Der Landkreis Osnabrück ist bei bisher stabiler Bevölkerungsentwicklung mit einer erheblichen Alterung seiner Bewohner und in Teilräumen bereits mit Unternutzung und Leerstand von Wohngebäuden konfrontiert. Um die Wohn- und Lebensqualität in den Städten und Gemeinden langfristig zu erhalten, wurde ein Bündel von Strategien und Maßnahmen entwickelt. Das Modellvorhaben baut auf den Erfahrungen zur Information und Beratung von Wohnungseigentümern auf.

Lösungen für ländliche Räume finden

Wohnungsanpassungen mit Hilfe des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ sollen durch konkrete Projekte unterstützt werden, in denen innovative Lösungsansätze erarbeitet sowie Erkenntnisse zur Verbesserung der Rahmenbedingungen gewonnen werden. Es werden zielgruppenspezifische Kommunikationsformen für die Information und Beratung potenzieller Umbauinteressenten konzipiert, das Akteursnetzwerk ausgebaut und Multiplikatoren (wie die Handwerker) aktiviert, um private Eigentümer über die Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus von

Region:	Landkreis Osnabrück (357.000 EW) mit Melle, Bohmte, Bad Laer, Bad Essen, Samtgemeinde Artland
Bundesland:	Niedersachsen
Projektträger:	Landkreis Osnabrück
Projektpartner:	Stadt Melle; Grönegau Wohnungsbau GmbH; Gemeinden Bad Essen, Bad Laer, Bohmte; Samtgemeinde Artland; Wirtschaftsagentur Artland GmbH; LBS Nord/Osnabrück; StadtRegion – Büro für Raumanalysen und Beratung
Gebäude/Baualter:	Schwerpunkt Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Wohnungen und über das KfW-Förderprogramm zu informieren. Darüber hinaus sollen gebiets- und gebäudetypische Umbauoptionen erarbeitet werden, die in die Beratung einfließen.

Mehrere Gemeinden beteiligen sich

Das Modellvorhaben umfasst sechs Teilprojekte in verschiedenen Gemeinden des Landkreises. Die Planung KfW-förderfähiger Modernisierungen im Geschosswohnungsbestand sowie von Einfamilienhäusern, die Begleitung eines in Gründung befindlichen Nachbarschaftsvereins zum Thema altersgerecht umbauen gehören dazu, ebenso wie die Sensibilisierung und Mobilisierung regionaler Akteure durch Öffentlichkeitsarbeit sowie ein Wettbewerb zum altersgerechten Wohnen. Durch die LBS-Nord/Osnabrück werden Aktivierungs- und Beratungsstrategien zum KfW-Förderprogramm entwickelt und mit den unterschiedlichen lokalen Aktivitäten verknüpft.



Speyer: Im Speyerer Westen älter werden

Der in den 1960er und 1970er Jahren entstandene Stadtteil Speyer-West mit 13.700 Einwohnern, von denen rund 4.000 in Wohnungen der GEWO leben, ist „gealtert“ und der Anteil älterer Menschen liegt dort deutlich über dem der Stadt Speyer. Viele von ihnen leben schon lange im Speyerer Westen und möchten auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Dafür sind jedoch nicht ausreichend altersgerechte Wohnungen vorhanden und es fehlt an Möglichkeiten der Kommunikation, Begegnung und Hilfe.

Miteinander der Generationen stärken

Mehr barrierefreie Wohnungen und ein Umfeld mit entsprechenden Angeboten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu schaffen, gehört zu den zentralen Zielen und Aufgaben der Quartiersentwicklung. Das Miteinander der Generationen soll gefördert und so insgesamt die Attraktivität des Stadtteils auch für neu zuziehende Bewohner gesteigert werden.

Quartierskonzept für weniger Barrieren

Auf Initiative der GEWO wird gemeinsam mit Akteuren aus dem Stadtteil und mit Beteiligung der Bewohner ein Konzept zum altersgerechten Wohnen in Speyer-West entwickelt, das auch Impulse für die gesamte Stadt geben soll. Ein aufzubauendes Akteursnetzwerk und öffentlichkeitswirksame Aktionen und Stadtteilforen sollen die geplanten baulichen Maßnahmen unterstützen und begleiten. Dazu gehören der barrierefreie Umbau von Erdgeschosswohnungen mit Mitteln aus den KfW-Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ und der Neubau eines Wohnhauses mit 15 barrierefreien Mietwohnungen für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt älterer Menschen. Die bestehende Infrastruktur soll angepasst werden. Dafür plant die GEWO die bereits erworbenen ehemaligen Kirchenräume zur „Quartiersmensa“ als Zentrum für Kommunikation und Dienstleistungsangebote umzubauen. Im Rahmen des Modellvorhabens wird dafür ein Konzept erarbeitet.

Stadt:	Speyer (50.000 EW)
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Projektträger:	GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau und Siedlungs GmbH
Projektpartner:	Seniorenbüro und Seniorenbeirat der Stadt Speyer; Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries; Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen; Pflegedienste; Wohnprojektgruppe „Die munteren S“; Pfarrei St. Hedwig
Gebäude/Baualter:	Mehrfamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen



Tübingen: Klimaschutz und altersgerechter Umbau – gesund zu Haus alt werden

Die Agentur für Klimaschutz im Landkreis Tübingen bietet seit 2008 dezentral in den Landkreismunicipalitäten Erstberatungen zu Energiesparmaßnahmen in Gebäuden an. Bis Ende 2009 wurden über 1.000 Beratungen durchgeführt, etwa zwei Drittel der Beratenen sind älter als 50 Jahre. Ein Ergebnis der ersten Evaluation ist, dass über die Hälfte der Beratenen Gebäude und Wohnungen energetisch saniert hat und ein weiteres Viertel konkrete Investitionen plant. Im Modellvorhaben soll jetzt die Beratung zum altersgerechten Umbau mit der erfolgreich laufenden Energieberatung kombiniert werden.



Synergien schaffen

Durch die Zusammenfassung von Energieberatung, altersgerechter Wohnraum- und Fördermittelberatung in einer Hand sollen insbesondere selbst nutzende Eigentümer informiert und dafür sensibilisiert werden, wie sie im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen auf Barrierefreiheit achten können, um ihre Wohnung auch im Alter gut zu nutzen.

Kombiniertes Beratungskonzept entwickeln

Im Modellvorhaben wird ein inhaltliches und organisatorisches Konzept für die Beratung zum altersgerechten Umbau entwickelt. Im ersten Schritt werden mit den regionalen Akteuren aus sozialen, finanzierenden, baulichen und beratenden Bereichen Möglichkeiten einer künftigen Zusammenarbeit ausgelotet und Strukturen für ein integrales Netzwerk aufgebaut. Vor dem Start der kombinierten Beratungen werden die Beratungsgrundlagen zum altersgerechten Umbau in den „Leitfaden zur Erstberatung“ eingearbeitet. Zudem werden Handlungsempfehlungen zum Thema Klimaschutz und altersgerechter Umbau abgeleitet. Das vorhandene Berater Netzwerk aus Handwerkern und Architekten wird zu altersgerechten Bestandsanpassungen und zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ weiter qualifiziert. Die Agentur für Klimaschutz begleitet die Beratungen laufend, zum Abschluss werden die Beratungsberichte und die Umsetzung von Maßnahmen evaluiert.

Region:	Landkreis Tübingen (220.800 EW)
Bundesland:	Baden-Württemberg
Projektträger:	Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH
Projektpartner:	Landkreis Tübingen; Kreisseniorenrat; Architekten- kammergruppe Tübingen; Kreishandwerkerschaft; Kreissparkasse Tübingen; Volks- und Raiffeisenbanken im Landkreis; Regionaler Forschungspartner: AOK – Die Gesundheitskasse Neckar-Alb
Gebäude/Baualter:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilien- häuser verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Wuppertal: Der Ölberg – Pilotquartier für den altersgerechten Umbau

Der Ölberg in Wuppertal ist ein innerstädtisches Quartier. Mit einer weitgehend geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung und einer kleinteiligen Eigentümerstruktur verfügt es über vielfältige städtebauliche Potenziale. Die noch junge Genossenschaft Ölberg eG ist aus einem Eigentümernetzwerk hervorgegangen, das eine Vorreiterrolle bei der Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils übernommen hat. Die Arbeit der Genossenschaft zielt darauf, eine vorbildliche Investitions- und Bewirtschaftungspraxis im Quartier zu implementieren und insbesondere in Kooperation mit anderen Immobilieneigentümern einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung zu leisten, indem die Lebens- und Wohnverhältnisse verbessert und der Stadtteil weiter stabilisiert werden.

Investitionen im Gründerzeitquartier anregen

Durch das Modellvorhaben sollen die privaten Eigentümer mobilisiert und zu Investitionen angeregt werden, auch um die langfristige Wirtschaftlichkeit der Immobilien zu sichern. Dabei geht es vor allem auch darum, den altersgerechten Umbau unter Nutzung des KfW-Förderprogramms zu forcieren und herauszufinden, welche baulichen Lösungen für gründerzeitliche

Stadt:	Wuppertal (352.000 EW)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Projektträger:	Ölberg eG
Projektpartner:	ORG.BERATUNG Schulten & Weyland; rotkreuzschwestern mobil Wuppertal gGmbH; Lutherstift; Quaestio Forschung & Beratung; Stadt Wuppertal
Gebäude/Baualter:	Gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Bestände und Innenstadtquartiere geeignet und übertragbar sind. Die zu entwickelnden Beratungs- und Serviceangebote zielen darauf, bei den privaten Kleineigentümern Hemmnisse bei der Beantragung von Fördermitteln abzubauen.

Breites Netzwerk und Dienstleistungen ausbauen

Das bisherige Netzwerk von Haus- und Wohnungseigentümern wird erweitert und durch professionelle Partner aus den Bereichen Planen, Bauen, Immobilienwirtschaft und Finanzierung ergänzt. Dabei wird auch erprobt, welche Akteursgruppen aufgrund ihrer Interessen und Qualifikationen als Fördermittel- und Umbauberater gewonnen und qualifiziert eingesetzt werden können. Es werden Beratungsbausteine und Servicepakete entwickelt, mit deren Hilfe investitionsbereite Eigentümer während der Planung und Umsetzung ihres Umbaus begleitet werden. Parallel zum Beratungsnetzwerk wird das Angebot an altersgerechten Dienstleistungen verbessert. Alle Aktivitäten des Modellvorhabens werden mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit verknüpft. Dazu zählen u.a. Veranstaltungsreihen und Stadtteilspaziergänge. Durch anschauliche Darstellungen konkreter Lösungen sollen Investitionen initiiert und deren Umsetzung erleichtert werden.



Zeitz: Wohnen für Generationen – in Selbsthilfe und Selbstverwaltung

Der in den 1960er Jahren gebaute Stadtteil „Völkerfreundschaft“ hat ca. 1.280 Wohnungen. Der Genossenschaft „1. Mai“ eG gehören davon sieben Wohngebäude mit 101 Wohnungen. Weitere acht Gebäude mit 120 Wohnungen sind im Besitz von Wohneigentümergeinschaften (WEG) und werden von ihr verwaltet. Bis auf wenige Ausnahmen weisen alle Wohnungen die Struktur ihrer Erbauungszeit auf und sind weder barrierefrei noch barrierearm. Gleiches gilt für das durch Hanglagen charakterisierte Umfeld. In den vergangenen Jahren kam es bereits vermehrt zu Wegzügen der zunehmend älteren Bevölkerung, da das Wohnen wegen der Barrieren für sie zu beschwerlich geworden ist.

Genossenschaft und Eigentümer in einem Boot

Das Modellvorhaben ist Teil der genossenschaftlichen Strategie, dem Bedürfnis der Mitglieder nach einem lebenslangen Wohnen in ihrem Quartier zu entsprechen und die Marktgängigkeit des Bestandes im schwierigen Gesamtmarkt von Zeitz langfristig zu sichern. Wesentliche Ziele sind gemischte Belegungsstrukturen, differenzierte Angebote und der Erhalt preiswerter Wohnungen. Vor diesem Hintergrund sind vorrangig individuelle Anpassungen und entsprechende Finanzierungen mit Hilfe des KfW-Förderpro-



gramms vorgesehen. Das Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau bezieht zudem als wichtigen Schwerpunkt die WEG-Eigentümer ein, um auch in deren Beständen altersgerechte Umbauten anzuregen.

Musterwohnung mit anschaulichen Lösungen

Zur Vorbereitung investiver Maßnahmen werden Handlungskonzepte für das Wohnen und die Quartiersentwicklung erarbeitet. Ein zentraler Baustein im Modellvorhaben ist die Beratung der Genossenschaftsmitglieder und WEG-Eigentümer, um sie stärker zu interessieren und zu informieren. Ausgangspunkt der Beratungs- und Informationsaktivitäten wird eine Musterwohnung sein, in der bauliche Lösungen umfassend und anschaulich dargestellt werden. Ergänzend zum altersgerechten Umbau von Wohnungen sollen Maßnahmen im Wohnumfeld, z.B. eine bessere Durchwegung zwischen den Grundstücken, umgesetzt werden. Darüber hinaus wird das „Forum Völkerfreundschaft“ ins Leben gerufen, von dem eine weitergehende Öffentlichkeitsarbeit ausgehen wird, um Erfahrungen aus dem Modellvorhaben auch auf andere Stadtteile zu übertragen. Im Projektverlauf werden die umgesetzten Maßnahmen evaluiert.

Stadt:	Zeitz (25.900 EW)
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Projektträger:	Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG
Projektpartner:	Analyse & Konzepte GmbH
Gebäude/Baualter:	Mehrfamilienhäuser der 1960er Jahre
KfW-Programm:	Altersgerecht Umbauen

Altena: Soziales Miteinander der Generationen – eine Nachbarschaft wird aktiv

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs werden unterschiedliche Strategien zur Umsetzung einer zukunftsfähigen, generationenübergreifenden Stadtentwicklung erprobt. Schwerpunkte dabei sind die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements und die Verbesserung der sozialen Infrastruktur.

Bewohner mobilisieren

Angestrebt wird eine generationengerechte Quartiersentwicklung, bei der die Bewohner – insbesondere bei der Umnutzung leer stehender Infrastruktureinrichtungen – beteiligt werden. Dabei sollen neben barriere-reduzierenden Maßnahmen auch städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Nachbarschaften sollen ermutigt werden, den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Projekte zu initiieren und mit Unterstützung der Verwaltung selbst zu gestalten. Das Modellvorhaben soll weitere Nachbarschaften motivieren, in ihren Quartieren tätig zu werden.

Von der Schule zum Stadtteiltreff

In der Nachbarschaft Knerling wird gemeinsam mit Bürgern eine Quartiersanalyse erarbeitet, die Grundlage für die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen (Nach)Nutzungskonzeptes für leer stehende Gebäude ist. Prozessbegleitend sollen weitere Bürger motiviert und beteiligt werden, indem sie u.a. am Aufbau eines ersten Stadtteiltreffs in der ehemaligen Grundschule mitwirken und die Nutzung erproben. Gleichzeitig gilt es, die verschiedenen Träger stärker einzubinden und quartiers-spezifische Netzwerkstrukturen aufzubauen. Weiterhin ist die Bildung einer Wohngruppe nach gemeinwesenorientierten Ansätzen im Quartier vorgesehen. Darüber hinaus stehen quartiersübergreifend die Themen der generationengerechten Quartiersgestaltung, der Altersgerechtigkeit und Barrierefreiheit sowie der altersgerechten Wohnraumanpassung auf der Agenda und werden gesamtstädtisch kommuniziert.

Stadt:	Altena (18.800 EW)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Projektträger:	Stadt Altena
Projektpartner:	Stellwerk – das Generationenbüro für Altena; Initiativkreis Neues Altern in der Stadt (NaiS); Aktionsbündnis 2015
Gebietstyp:	Mehrfamilien- und Reihenhäuser 1914 bis 1950er Jahre
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur, Altersgerecht Umbauen



Bremen: Dorf Arbergen für selbstbestimmtes Wohnen

Die Bremer Heimstiftung setzt Projekte zum seniorengerechten Wohnen um, die durch Kooperation und Beteiligung an sozialen Netzwerken im jeweiligen Quartier geprägt sind. Im Bremer Ortsteil Arbergen plant sie ein Stiftungsdorf, in dem neben attraktiven und bedarfsgerechten Wohnangeboten auch soziale Dienstleistungen bereitgehalten werden. Dabei sollen geeignete alltagsunterstützende Technologien zum Einsatz kommen, die eine soziale Teilhabe ermöglichen, beispielsweise durch mehr eigenständige Mobilität im Ortsteil.

Weniger Barrieren durch neue Technologien

Um ein selbstbestimmtes Wohnen für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen zu ermöglichen, sollen mit Unterstützung innovativer, nutzergerechter Sensor- und Kognitionstechnologien Barrieren abgebaut und Risiken vermindert werden. In engem Miteinander wichtiger Akteure sollen dafür im gesamten Ortsteil mittel- bis langfristig intelligente Lösungen geschaffen und erprobt werden.

Stadt:	Freie Hansestadt Bremen (547.700 EW)
Bundesland:	Bremen
Projektträger:	Bremer Heimstiftung
Projektpartner:	Bremer Kontor GmbH; Universität Bremen; Stadt Bremen, Ortsamt Hemelingen; Kommunal- politische Arbeitsgemeinschaft Arbergen (KAG)
Gebietstyp:	Randstädtischer, ländlich geprägter Ortsteil; Gebäude verschiedenen Baualters
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur, Altersgerecht Umbauen



Mühle als Treff

Auf Grundlage einer Bestandserhebung und nach Gewinnung von mitwirkungsbereiten Partnern sollen drei Pilotprojekte u.a. unter Einsatz der entsprechenden Technologien entwickelt und umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, diese Projekte beispielsweise in einer Infrastruktureinrichtung, im wohnungsnahen Wohnumfeld sowie im Wohnbereich zu realisieren. So könnte z.B. die denkmalgeschützte Mühle von 1803 als altersgerechtes Gemeinschaftszentrum umgebaut und mit geeigneten Sensor- und Kognitionstechnologien ausgestattet werden. Im Wohnumfeld sind Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit auf den Verkehrswegen in Verbindung mit technologiegestützten Serviceleistungen der Bremer Heimstiftung denkbar. Es ist zudem vorgesehen, auch die neu zu bauenden Service-Wohnungen im Stiftungsdorf Arberger Mühle mit technischen Systemen auszustatten, um Sicherheit und Komfort für ältere Menschen zu verbessern.

Bützow: Wohnen im Klassenzimmer

In Bützow wächst der Anteil älterer Menschen kontinuierlich, gleichzeitig sinkt die Zahl von Kindern im schulpflichtigen Alter. Ein Ausdruck dessen ist der Leerstand kommunaler Schulgebäude, der das Erscheinungsbild sowie das Image des gesamten Wohnquartiers negativ beeinflusst. Zugleich werden die vorhandenen Wohnungsbestände den veränderten Anforderungen älterer Menschen nicht mehr gerecht.

Umnutzung auch nach ökologischen Kriterien

Es soll beispielhaft gezeigt werden, wie die vorhandene Bausubstanz brachgefallener Schulgebäude durch die Umnutzung zum altersgerechten Wohnen neu genutzt werden kann. Ziel ist es dabei auch, ökonomisch und ökologisch gute Lösungen zu finden. Öffentliche Einrichtungen und Treffpunkte für die Nachbarschaft sollen die Entwicklung eines Wohngebietszentrums sowie die Stadtteilentwicklung unterstützen.

Wohnen, Pflege, Treff unter einem Dach

Der Umbau eines leer stehenden Schulgebäudes in ca. 37 Wohneinheiten mit altersgerechter

Stadt:	Bützow (7.700 EW)
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Projektträger:	Bützower Wohnungsgesellschaft mbH
Projektpartner:	Diakonie Güstrow e.V.; Institut für Gebäude+Energie+Licht- Planung
Gebietstyp:	Plattenbaugebiet, Mehrfamilienhäuser der 1970er/1980er Jahre
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur

Erschließung und Ausstattung soll neue Wohnangebote für ältere Menschen schaffen und Raum für zusätzliche Dienstleistungen bieten. Mit der Errichtung einer „Zwischenklimazone“ werden energetische Gewinne erzielt und Betriebskosten eingespart. Der zusätzliche, teils öffentliche Raum bietet besondere Aufenthaltsqualitäten sowie vielfältige Begegnungsmöglichkeiten. Die Begegnung von Jung und Alt soll durch ein flexibles Raumprogramm jederzeit möglich sein. Zur orts-nahen Versorgung werden im Erdgeschoss des Gebäudes Dienstleistungen und ein ambulanter Pflegedienst integriert. Der Diakonieverein wird durch Anmietung eines Büros vor Ort die Betreuung, Pflege, ggf. Notrufe sowie Freizeitaktivitäten begleiten. Damit ist bei Bedarf die umfassende soziale und gesundheitliche Betreuung in der eigenen Wohnung gesichert. Ein Tagescafé, das mit Hilfe der Mieter betrieben werden soll, bildet zudem eine Plattform für Kommunikation und Interaktion zwischen Bewohnern. Damit öffnet sich die Wohnanlage in das Quartier und trägt zur Belebung des Standortes bei.



Hof: Wir schaffen Lebensmittelpunkte

Stadt und Landkreis Hof sowie der weitere Einzugsbereich der Diakonie Hochfranken sind stark vom demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel geprägt. Alterungsprozesse und die Auflösung traditioneller Hilfestrukturen zwischen den Generationen erzeugen hohen Handlungsbedarf im Hinblick auf Betreuung und Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung älterer Menschen. Hierfür sollen neue Konzepte entwickelt und umgesetzt werden.

Perspektiven für alle Generationen

Das Modellvorhaben strebt eine nachhaltige Verbesserung der Lebenssituation in der Region durch die Schaffung von „Lebensmittelpunkten“ an. Um auch Perspektiven für jüngere Bevölkerungsgruppen zu erschließen, sollen die geplanten Maßnahmen, insbesondere zur Aufwertung und Barrierereduzierung im Wohnumfeld, mit Beschäftigungsförderung verknüpft werden.

Angebote durch Umbau bündeln

Um Ortskerne und Quartiere von Gemeinden funktional stabilisieren zu können, ist der Aufbau neuer und die Bündelung bestehender sozialer und privater Dienstleistungsangebote in sogenannten „Lebensmittelpunkten“ vorgesehen. An voraussichtlich fünf Standorten im Landkreis Hof werden Einzelhandel, sozialraumorientierte Dienstleistungen und Beratungsangebote mit Begegnungsmöglichkeiten zusammengeführt. Der Aufbau der „Lebensmittelpunkte“ ist mit konkreten Investitionen in den altersgerechten Umbau von leer stehenden Ladenlokalen, Gebäuden oder ggf. Neubauten verbunden. Die Baumaßnahmen sollen durch einen Betrieb im Rahmen einer Beschäftigungsförderung umgesetzt werden. Darüber hinaus strebt das Modellvorhaben die altersgerechte Umgestaltung des Umfeldes in den Modellorten an und will Investitionen in den altersgerechten Umbau von Wohngebäuden anregen. In den „Lebensmittelpunkten“ werden deshalb Beratungsdienstleistungen für eine altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und Wohngebäuden angeboten.

Stadt, Region:	Hof (47.000 EW), Landkreis Hof (101.250 EW)
Bundesland:	Bayern
Projekträger:	Diakonie Hochfranken Erwachsenenhilfe gGmbH
Projektpartner:	Landkreis Hof; Stadterneuerung Hof GmbH; Universität Bayreuth; Büro für Kommunalberatung
Gebietstyp:	Ländlicher Raum
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur, Altersgerecht Umbauen



Hohenfelde: Haus der Generationen

Die Gemeinde Hohenfelde im Kreis Steinburg setzt sich mit den Folgen des demographischen Wandels auseinander. Bevölkerungsrückgang und stetige Alterung der Dorfbevölkerung erfordern von der Gemeinde neue Anpassungsstrategien.

Öffentlich-privates Netzwerk unterstützt Wohnen im Alter

Eine besondere Stärke der Gemeinde – das bürgerschaftliche Engagement – soll unterstützt und durch Anpassung der örtlichen Infrastruktur gestärkt werden. Mit der Schaffung von Wohnangeboten für Senioren im Dorfzentrum soll deren Wegzug vermieden und das Miteinander der Generationen gestärkt werden. Es sollen verbesserte Bedingungen für die ambulante Pflege im ländlichen Raum und ein öffentlich-privates Netzwerk geschaffen werden, um den Bedarf an stationärer Pflege zu reduzieren. Ergänzend werden Perspektiven zur altersgerechten Anpassung des Immobilienbestandes und zum öffentlichen Personenverkehr entwickelt.

Kommune:	Hohenfelde (940 EW)
Bundesland:	Schleswig-Holstein
Projektträger:	Gemeinde Hohenfelde
Projektpartner:	ASB Regionalverband Pinneberg/ Steinburg
Gebietstyp:	Ländlicher Raum, Dorfzentrum
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur, Altersgerecht Umbauen

Gemeinschaftshaus mit neuem Profil

Kern des Projektes ist die Umnutzung des Dorfgemeinschaftshauses zum „Haus der Generationen“. Kindergarten und Sportraum sollen erhalten bleiben und eine Wohn-Pflegeeinrichtung mit zehn Appartements für pflegebedürftige Menschen sowie ggf. eine Kurzzeitpflege neu entstehen. Exemplarisch soll damit ein über den ambulanten Service hinausgehendes Angebot geschaffen werden, das die Versorgung verbessert. Vorab werden das Konzept erarbeitet sowie Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfungen durchgeführt. Begleitend werden eine Angehörigengruppe sowie ein Freundes- und Helferkreis aufgebaut und geprüft, ob ein Gemeindegewertermodell bzw. ein Pflegestützpunkt realisierbar ist. Parallel werden Konzepte für die Umnutzung und altersgerechte Anpassung leer stehender Infrastrukturgebäude entwickelt, in die auch das Bürgermeisterbüro und der Versammlungsraum integriert werden können. Das Modellvorhaben findet unter aktiver Beteiligung der Bürger statt. Im Rahmen des Diskussionsprozesses soll auch ein Grobkonzept zur Verbesserung der Mobilitätsmöglichkeiten für ältere Bürger entwickelt werden.



Teuschnitz: Lebensraum Teuschnitz

Teuschnitz, eine Kleinstadt in einer strukturschwachen Region Oberfrankens, sucht nach neuen Wohn- und Lebensformen für eine wachsende Zahl älterer Menschen. Ihnen soll ermöglicht werden, auch bei erhöhtem Pflegebedarf in ihrer Heimat wohnen bleiben zu können. Ziel ist es, bezahlbare altersgerechte Mietwohnungen in einer vergleichsweise einkommensschwachen ländlichen Region zu schaffen.

Ortsmitte mit Wohn- und Pflegestützpunkt

Wichtige Akteure des Sozialraums sollen miteinander vernetzt und deren Angebote gebündelt werden. Mit dem Umbau und der Umnutzung eines unter Ensembleschutz stehenden Wohngebäudes in der Ortsmitte wird ein zentraler Stützpunkt geschaffen, der es pflegebedürftigen und nicht pflegebedürftigen Bewohnern ermöglichen soll, miteinander zu leben, Hilfe und Beratung zu erhalten und Menschen aus der Nachbarschaft zu treffen. Zugleich wird mit dem Vorhaben ein Beitrag zur Aufwertung des innerstädtischen Ortskerns geleistet.

Gebäudeumbau und ambulantes Versorgungskonzept

Die lokalen Akteure, zu denen u.a. Caritasverband, Bayerisches Rotes Kreuz, Kommune und Pfarrei gehören, entwickeln zusammen ein integratives seniorenpolitisches Gesamtkonzept, in dessen Rahmen auch der Umbau des Wohngebäudes vorgesehen ist. Mit der behutsamen Sanierung des Gebäudes sollen neun altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll ein öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsbereich entstehen, in dem vielfältige Angebote möglich sind. Ein lokales Netzwerk aus professionell und ehrenamtlich Tätigen wird aufgebaut. Weiterhin wird ein ambulantes Versorgungskonzept mit den Aspekten häusliche Pflege, niedrigschwellige Alltagshilfen, vorpflegerische Angebote und generationenübergreifender Mittagstisch entwickelt. Das Vorhaben wird durch Bestands- und Akzeptanzanalysen vorbereitet und begleitet, um Erkenntnisse zur Übertragbarkeit auf andere Standorte zu gewinnen.



Stadt:	Teuschnitz (2.098 EW)
Bundesland:	Bayern
Projektträger:	Caritasverband für den Landkreis Kronach e.V.
Projektpartner:	Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e.V.; Stadt Teuschnitz; Universität Bayreuth
Gebietstyp:	Historische Ortsmitte
KfW-Programm:	Investitionsoffensive Infrastruktur, Altersgerecht Umbauen

3. Im Überblick: Ansprechpartner und Informationen

Förderung der Modellvorhaben

Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung (BMVBS)
Referat SW 31
Krausenstraße 17-20
10117 Berlin
www.bmvbs.de

Betreuung der Modellvorhaben

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-
schung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR)
Referat II 12
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Forschungsassistenz Altersgerecht umbauen – Wohngebäude

Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Emser Straße 18
10719 Berlin
Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Analyse & Konzepte
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg
Tel. 040 4850098-53
info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de

Forschungsassistenz Altersgerecht umbauen – Infrastruktur

Büro für integrierte Planung (BiP Berlin)
Marienburger Allee 20
14055 Berlin
Tel. 030 30100941
info@bipberlin.de
www.bipberlin.de

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung
Carl-Schurz-Straße 32
28209 Bremen
Tel. 0421 506248
team@plan-werkstadt.de
www.plan-werkstadt.de

Projektträger Modellvorhaben
„Altersgerecht umbauen – Wohngebäude“

Bensheim

Magistrat der Stadt Bensheim
Markus Foltin
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim
Tel. 06251 14-295
markus.foltin@bensheim.de

Berlin

GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Katrin Mahdjour
Bottroper Weg 2
13507 Berlin
Tel. 030 4708-1418
k.mahdjour@gewobag.de

Chemnitz

Handwerkskammer Chemnitz
Kathrin Rudolph
Limbacher Straße 195
09116 Chemnitz
Tel. 0371 5364-184,
k.rudolph@hwk-chemnitz.de

Cuxhaven

Stadtsparkasse Cuxhaven
Detlef Osterndorff
Rohdestraße 6
27472 Cuxhaven
Tel. 04721 109-313
detlef.osterndorff@ssk-cuxhaven.de

Hamm

Öko-Zentrum NRW
Koji Nagai
Sachsenweg 8
59073 Hamm
Tel. 02381 30220-83
nagai@oekozentrum-nrw.de

Kiel

Landeshauptstadt Kiel
Amt für Wohnen und Grundsicherung
Manfred Wagner
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Tel. 0431 901-1055
m.wagner@kiel.de

Köln

GAG Immobilien AG
Sabine Seitz
Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
Tel. 0221 2011-186
sabine.seitz@gag-koeln.de

München

Stadtteilarbeit e.V., Beratungsstelle Wohnen
Bernhard Reindl
Aachener Straße 9
80804 München
Tel. 089 357043-13
b.reindl@verein-stadtteilarbeit.de

Neuruppin

ASB-Kreisverband Ostprignitz-Ruppin e.V.
Dietrich Werner
Schifferstraße 1
16816 Neuruppin
Tel. 03391 45873
dietrich.werner@asb-neuruppin.de

Landkreis Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Dr. Dirk Heuwinkel
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück
Tel. 0541 501-3065
dirk.heuwinkel@lkos.de

Speyer

GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau
und Siedlungs GmbH
Alfred Böhmer
Landauer Straße 58
67346 Speyer
Tel. 06232 9199-0
a.boehmer@gewo-speyer.de

Landkreis Tübingen

Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH
Bernd-Thomas Hamm
Handwerkerpark 1
72070 Tübingen
Tel. 07071 7936938
b.hamm@agentur-fuer-klimaschutz.de

Projektträger Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Infrastruktur“

Altena

Stadt Altena
Stefanie Hensel
Lüdenscheider Straße 22
58762 Altena
Tel. 02352 209-209
s.hensel@altena.de

Bremen

Bremer Heimstiftung
AG Modellvorhaben „Dorf Arbergen“
Alexander Künzel
Marcusalle 39
28359 Bremen
Tel. 0421 2434-100
alexander.kuenzel@bremer-heimstiftung.de

Bützow

Bützower Wohnungsgesellschaft mbH
Monika Gräning
Bahnhofstraße 13 d
18246 Bützow
Tel. 038461 416-0
monika.graening@buewo.de

Wuppertal

Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG
Gaby Schulten
Zimmerstraße 40
42105 Wuppertal
Tel. 0202 4957018
info@oelberg-eg.de

Zeitz

Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG
Karsten Bacza
Geußnitzer Straße 73
06712 Zeitz
Tel. 03441 6339-0
info@wg-zeitz.de

Stadt und Landkreis Hof

Diakonie Hochfranken Erwachsenenhilfe gGmbH
Jürgen Schöberlein
Klostertor 2
95028 Hof
Tel. 09281 837-111
Juergen.Schoeberlein@diakonie-hochfranken.de

Hohenfelde

Gemeinde Hohenfelde
Marion Gaudlitz
Dorfstraße 50
25358 Hohenfelde
Tel. 04127 92115
M.Gaudlitz@t-online.de

Teuschnitz

Caritasverband für den Landkreis Kronach e.V.
Christian Behner
Adolf-Kolping-Straße 18
96317 Kronach
Tel. 09261 6056-20
christian.behner@caritas-kronach.de

Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe

Für Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Barrieren in bestehenden Wohnungen werden unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer unter Einhaltung der technischen Mindestanforderungen zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse vergeben.

Ein Antrag auf KfW-Förderung ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen.

Kredit (Programm Nr. 155):

Gefördert wird, wer seine Wohnung oder sein Eigenheim selbst bewohnt, eine Wohnung oder ein Eigenheim neu altersgerecht umgebaut erwirbt, als privater Wohnungseigentümer, Wohnungsunternehmen oder Genossenschaft Wohnungen vermietet oder als Mieter mit Zustimmung des Vermieters umbauen möchte.

Die Darlehensobergrenze beträgt 50.000 Euro pro Wohnung. Das Darlehen kann bis zu 100 % der förderfähigen Umbaukosten einschließlich Nebenkosten (Architekt etc.) umfassen. Die Förderdarlehen werden von der KfW Bankengruppe

vergeben. Die Beantragung und Abwicklung der Darlehen erfolgt im Auftrag der KfW durch die örtlichen Geschäftsbanken oder Sparkassen.

Zuschuss (Programm Nr. 455):

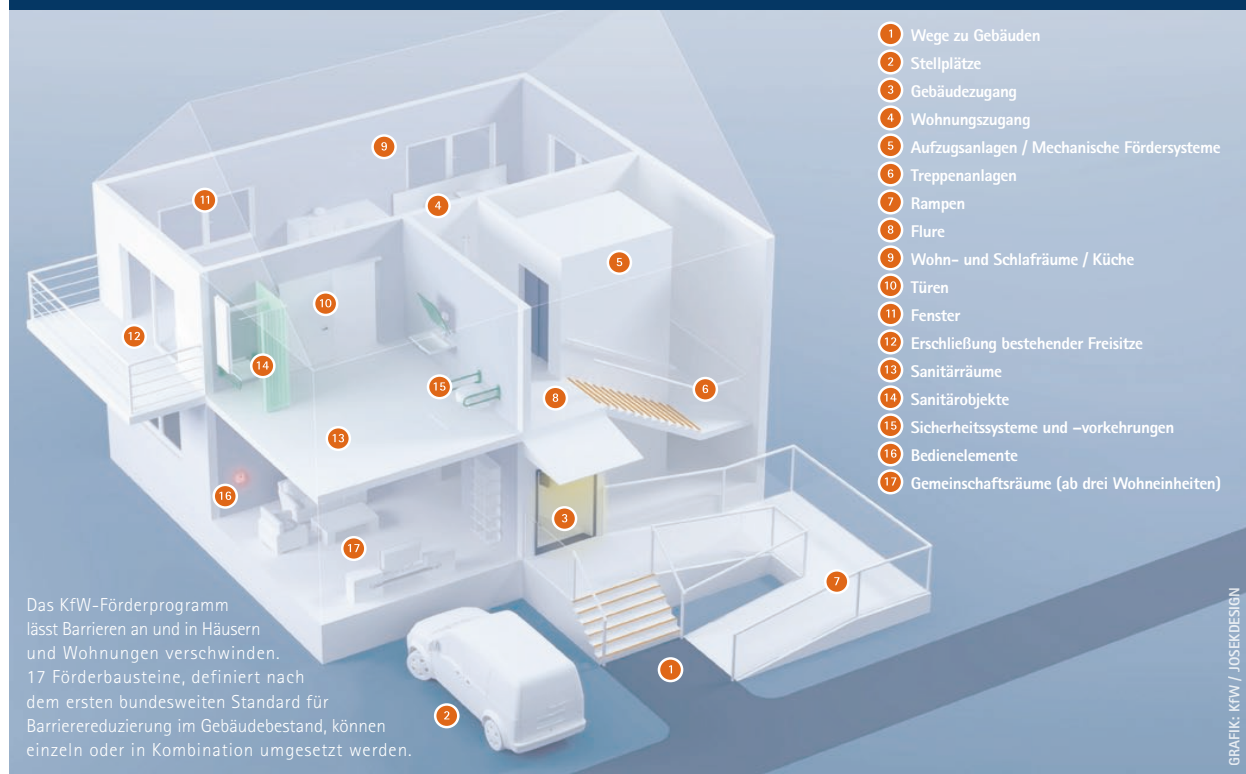
Diese Unterstützung kann erhalten, wer seine Wohnung oder sein Eigenheim selbst bewohnt, eine Wohnung oder ein Eigenheim neu altersgerecht umgebaut erwirbt, als privater Eigentümer Wohnungen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus vermietet, als privater Eigentümer Eigentumswohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft vermietet oder als Mieter mit Zustimmung des Vermieters umbauen möchte. Auch Wohnungseigentümergeinschaften können Anträge stellen.

Wenn mindestens 6.000 Euro investiert werden, wird ein Zuschuss von 5 % der förderfähigen Investitionskosten für die gewählten Förderbausteine gewährt – maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit. Die Zuschüsse werden von der KfW Bankengruppe vergeben.

Die 17 Förderbausteine sind einzeln oder in Kombination für beide Programmvarianten förderfähig. Neben Bausteinen für die Erschließungs-

Altersgerecht Umbauen

Diese Maßnahmen fördert die KfW:



systeme können Maßnahmen in Wohnungen wie Anpassungen von Wohnräumen, Sanitärräumen sowie sonstige Maßnahmen gefördert werden.

Die Förderprogramme „Investitionsoffensive Infrastruktur“ der KfW Bankengruppe

Mit der Investitionsoffensive Infrastruktur finanziert die KfW Bankengruppe noch bis zum Jahresende 2010 Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur in strukturschwachen Gebieten bzw. Kommunen mit Haushaltsnotlage bzw. -sicherung. Der Zinssatz wird für die ersten fünf Jahre aus Bundesmitteln verbilligt. Zu der Investitionsoffensive Infrastruktur gehören drei Sonderprogramme:

Kommunalkredit (Sonderprogramm Nr. 207)

Antragsteller sind Kommunen (Eigenbetriebe, Gemeindeverbände), die sich im Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur („GA-Gebiete“) oder in Haushaltsnotlage bzw. -sicherung befinden. Gefördert werden 100 % der förderfähigen Investitionskosten in die kommunale und soziale Infrastruktur (z.B. Verkehrswege erneuern, Schulen, Schulsportanlagen, Kitas sanieren). In den ersten beiden Jahren sind die Kredite zinsfrei und es gibt bis zu fünf tilgungsfreie Anlaufjahre.

Sozial Investieren (Sonderprogramm Nr. 211)

Antragsteller sind alle gemeinnützigen Organisationsformen einschließlich Kirchen, wenn sie in einem Regionalfördergebiet A oder C investieren. Gefördert werden 100 % der förderfähigen Investitionskosten in die kommunale und soziale Infrastruktur (z.B. Sanierung von Krankenhäusern, Altenpflege- und Behinderteneinrichtungen, Verwaltungsgebäuden).

Kommunal Investieren (Sonderprogramm Nr. 212)

Antragsteller sind Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund sowie Unternehmen im Rahmen von Forfaitierungsmodellen. Gefördert werden 75 % der förderfähigen Investitionskosten in die kommunale und soziale Infrastruktur in den Regionalfördergebieten A und C.

Die Darlehen der Sonderprogramme Nr. 211 und Nr. 212 können bei durchleitenden Banken wie den örtlichen Geschäftsbanken oder Sparkassen

beantragt werden. Ihre Vorteile liegen in einem günstigen Zinssatz, einer 5-jährigen Zinsbindung und bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

Eigenmittelprogramme der KfW Bankengruppe

KfW-Investitionskredit Kommunen (208), mit günstigen Zinskonditionen je nach tagesaktuellem Zinssatz bei Kreditabruf, einer 10-jährigen Zinsbindung, mit dem auch große Investitionen finanziert werden können, unter 2 Mio. Euro sogar bis zu 100 %. Beantragung des Kredites direkt bei der KfW. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit der Finanzierung über den **KfW-Investitionskredit Kommunen – flexibel (209)**, volle Flexibilität, individuelle Finanzierungsgestaltung mit bis zu 20-jähriger Zinsbindung, Rückzahlung in Raten, Annuitäten oder als endfälliges Darlehen. Förderfähige Investitionen ab 2 Mio. Euro werden bis zu 50 % finanziert. Unkomplizierte Antragsabwicklung und rasche Bereitstellung der Mittel sind ebenfalls garantiert. Beantragung des Kredites direkt bei der KfW.

Sozial Investieren (147), mit einem günstigen Zinssatz, einer bis zu 20-jährigen Zinsbindung, bis zu 100 % Finanzierung der förderfähigen Investitionskosten sowie bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Beantragung des Darlehens bei einer Hausbank.

Kommunal Investieren (148), mit einem günstigen Zinssatz, einer bis zu 20-jährigen Zinsbindung, bis zu 100 % Finanzierung der förderfähigen Investitionskosten sowie bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Beantragung des Darlehens bei einer Hausbank.

Nach Ablauf der Sonderprogramme der „Investitionsoffensive Infrastruktur“ kann für Investitionen in eine altersgerechte Infrastruktur auf die Eigenmittelprogramme zurückgegriffen werden. Diese richten sich an die gleichen Zielgruppen, unterliegen jedoch keinen Laufzeitbeschränkungen oder Einschränkungen in der Fördergebietenkulisse.

Alle Informationen zur Antragstellung sowie zu den Konditionen der KfW-Programme sind verfügbar unter: www.kfw.de

Bildnachweis

Titelfoto: GEWO GmbH, Speyer

Seite 7: BMVBS/Fotograf: Frank Ossenbrink

Seite 12: Weeber+Partner, Berlin

Seite 13: GEWOBAG, Berlin

Seite 14: Handwerkskammer Chemnitz

Seiten 15, 27, 30: plan-werkStadt, Bremen

Seite 16: Öko-Zentrum NRW, Hamm

Seite 17: GEWOS GmbH, Hamburg

Seite 18: Agentur für Wohnkonzepte, Köln

Seite 19: Stadtteilarbeit e.V., München

Seite 20: ASB-Kreisverband OPR e.V., Neuruppin

Seite 21: CONVENT Mensing, Hamburg

Seite 22: GEWO GmbH, Speyer

Seite 23: Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH

Seite 24: Quaestio Forschung & Beratung, Bonn

Seite 25: Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG, Zeitz

Seite 26: Stadt Altena

Seite 28: Bützower Wohnungsgesellschaft mbH

Seite 29: Diakonie Hochfranken Erwachsenenhilfe gGmbH, Hof

Seite 31: Corinna Iglar/Fränkischer Tag

Seite 36: KfW/Josekdesign

