



# SOZIALE MISCHUNG IM NEUBAU – BARRIEREFREI UND INKLUSIV



Foto: Weeber+Partner

**Soziale Mischung muss in baulicher Vielfalt angelegt werden. Zur Vielfalt trägt bei, in Neubauquartiere auch Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf und andere Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu integrieren. Dies ist für die Interessenten eine willkommene Alternative und wird immer selbstverständlicher.**

---

**Dipl.-Ing. (FH) Simone Bosch-Lewandowski**

ist Architektin und Geschäftsführerin bei Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin. Forschung, Evaluation und Beratung zum Wohnungsbau unter Einbeziehung der Nutzerperspektive sind ihre Arbeitsschwerpunkte.  
[simone.bosch-lewandowski@weeberpartner.de](mailto:simone.bosch-lewandowski@weeberpartner.de)

**Prof. Dr. Rotraut Weeber**

ist Mitinhaberin von Weeber+Partner und hat als Soziologin langjährige interdisziplinäre Erfahrungen in Planung, Forschung und Beratung bei Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Demografie, angewandter Sozialforschung und partizipativen Verfahren.  
[rotraut.weeber@weeberpartner.de](mailto:rotraut.weeber@weeberpartner.de)

# Integration gemeinschaftlicher Wohnformen und besonderer zielgruppenbezogener Angebote

Wichtiger Bestandteil eines sozial gemischten Neubauquartiers kann es sein, auch gemeinschaftliche Wohnformen und besondere zielgruppenbezogene Angebote einzubeziehen. Dabei kann es sich um Wohngemeinschaften oder Wohngruppen handeln, die in ihren Wohnungen (Etagen oder ganzen Gebäuden) selbstorganisiert zusammen ihren Alltag gestalten und eine aktive Nachbarschaft pflegen wollen. Häufig handelt es sich jedoch um gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit Assistenz- oder Pflegebedarf. Auch Menschen, die auf Unterstützung beim Wohnen angewiesen sind, soll ermöglicht werden, in einer normalen Wohnanlage und Nachbarschaft zu leben und möglichst auch im bisherigen Stadtteil wohnen zu bleiben.

Im Forschungsprojekt „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren“ (Weeber+Partner 2019) haben wir 16 Beispiele neu gebauter, sozial gemischter Wohnanlagen analysiert, bei denen eine beachtliche Anzahl besonderer Wohnformen integriert ist. Die Beispiele im Forschungsprojekt verdeutlichen das breite Spektrum solcher gemeinschaftlichen Wohnformen und besonderer zielgruppenbezogener Angebote. Dazu gehören Servicewohnen und Wohngruppen für Ältere sowie Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Behinderungen, alte Menschen oder Menschen mit Demenzerkrankung und Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen. Bei weiteren Beispielen handelt es sich um ein Mehrgenerationenhaus, Wohngemeinschaften für Studierende oder Appartements für ehemals wohnungslose Frauen. Die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit diesen besonderen Wohnangeboten innerhalb ihrer Neubauten sind durchweg positiv.

## Im Stadtteil integriert, individuell, barrierefrei und inklusiv

Für viele Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf ist eine solche gemeinschaftliche Wohnform eine gute Alternative zwischen dem Alleinwohnen im eigenen Haushalt mit ausschließlich ambulanter Hilfe auf der einen Seite oder dem Pflegeheim mit einer umfassenden Versorgung auf der anderen Seite. Die Wohn-Pflege-Gemeinschaften haben in der Regel eine überschaubare Größe mit acht bis zwölf Personen. Leitbild ist ein lebendiges normales Alltagsleben in einer privaten Häuslichkeit, möglichst weitgehend selbstbestimmt, sozial eingebunden und individuell betreut. Jeder Mieter bzw. jede Mieterin hat ein eigenes Zimmer, für das gemeinschaftliche Leben stehen Wohnzimmer, Essbereich

und Küche, meist auch Terrasse oder Garten zur Verfügung. Die Haushaltsführung und Alltagsbegleitung erledigt im Wesentlichen eine Fachkraft, die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angehörige beteiligen sich nach Möglichkeit daran. Assistenz oder Pflege richten sich nach dem individuellen Hilfebedarf der einzelnen Person. Insbesondere dann, wenn es sich um Menschen mit Demenzerkrankung handelt, ist eine Betreuungskraft rund um die Uhr anwesend. Die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen können verschieden sein (Verbraucherzentrale 27.08.2019).

*Selbstorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaften:* Es gibt selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften, die keinen Träger oder Betreiber haben, die Angehörigen oder rechtlichen Betreuerinnen und Betreuer übernehmen als Auftraggebergemeinschaft die Verantwortung. In solchen eigenständig betreuten Wohngruppen mit bis zu zwölf Bewohnerinnen und Bewohnern können Pflege-, Teilhabe- und andere Unterstützungsleistungen und Verpflegung von unterschiedlichen Anbietern individuell gewählt werden. Für selbstorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaften gelten ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

*Anbieterorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaften:* Weiterhin gibt es ambulant betreute Wohngruppen, die von ambulanten Pflegediensten, Wohnungsgesellschaften und anderen Leistungserbringern gegründet werden. Lediglich die Gesamtversorgung wird bei dieser Wohnform von einem der Anbieter oder vom Vermieter organisiert. Auch diese Wohngruppen werden wie Mieter von privatem Wohnraum gewertet, wenn sie entsprechend den Landesgesetzen die Voraussetzungen erfüllen, die auch an selbstorganisierte Wohngemeinschaften gestellt werden. Gegebenenfalls unterliegen sie – entsprechend den Regelungen der Länder – der staatlichen Heimaufsicht.

*Stationäre Wohngruppen:* Außerdem gibt es stationäre Wohngruppen, die unter dem Dach einer Einrichtung oder als Außenwohngruppe zu einem Heim gehören. Die überschaubare Gruppengröße, der familiäre Wohncharakter und der alltagsorientierte Tagesablauf stehen analog zu den ambulanten Konzepten auch hier im Vordergrund. Da die Gesamtverantwortung im stationären Kontext in der Hand eines Trägers oder Betreibers liegt, gelten jedoch das Heimgesetz oder die Neuregelungen des jeweiligen Bundeslandes.

# 1

## Überblick über die Beispiele mit besonderen Wohnformen

(WE Wohneinheiten, ETW Eigentumswohnungen, EFH Einfamilienhäuser, fFM freifinanzierte Mietwohnungen, gFM geförderte Mietwohnungen)

### Feuerbacher Balkon, Stuttgart (Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau)

Wohnungen: 196 WE: 136 ETW, 15 fFM, 45 gFM

Besondere Wohnformen: Ambulant betreute Wohngemeinschaft des bhz Stuttgart e. V. für Menschen mit Behinderungen: 4 Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern  
Servicewohnen der Samariterstiftung: 28 kleine Wohnungen

### Bruno-/Michelstraße Würzburg (Stadtbau Würzburg GmbH)

Wohnungen: 148 WE: 42 ETW, 66 fFM, 40 gFM

Besondere Wohnformen: Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen des Vereins für Körperbehinderte: 1 rollstuhlgerechte 4-Zimmer-Wohnung

### Niehler WohnArt, Köln (GAG Immobilien AG, Bauträger für ETW und RH)

Wohnungen: 716 WE: 50 EFH, 195 ETW, 471 gFM

Besondere Wohnformen: Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung der Sozial-Betriebe-Köln: 3 Wohngruppen mit insgesamt 24 Zimmern  
Mehrgenerationenwohnprojekt LEDO: 64 Wohneinheiten

### anton und elisabeth, Köln (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG)

Wohnungen: 147 WE: 67 fFM, 80 gFM

Besondere Wohnformen: „Servicewohnen 60plus“ der Diakonie Michaelshoven: 4 Wohngruppen  
3 Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen der Kölner Lebenshilfe  
Wohngemeinschaften für Studierende

### Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)

Wohnungen: 101 WE: 71 fFM, 30 gFM

Besondere Wohnformen: 7 Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften

### Fürstenberg-Kiez, Berlin (EVM Berlin eG)

Wohnungen: 78 WE: 78 fFM

Besondere Wohnformen: Wohngruppe für Ältere: 1 11-Zimmer-Wohnung (aufgrund fehlender Nachfrage in 2 Wohnungen aufgeteilt)

### Rot, Stuttgart (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH)

Wohnungen: 274 WE: 24 ETW, 174 fFM, 76 gFM

Besondere Wohnformen: Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Ältere: 2 Gruppen mit je 8 Zimmern

### Harthof, München (GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)

Wohnungen: 625 WE: 196 fFM, 429 gFM

Besondere Wohnformen: Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz: 2 Wohnungen mit insgesamt 17 Zimmern  
Senioren-Wohngemeinschaft (ohne Pflegedienst): 1 Wohnung mit 8 Zimmern  
Appartements für Frauen über 50, die ohne festen Wohnsitz waren: 25 1-Zimmer-Wohnungen  
Wohngruppe für Menschen mit Körperbehinderung der Pfennigparade: mit 14 Zimmern

### Nüblingweg, Ulm (ulmer heimstätte eG)

Wohnungen: 43 WE: 29 fFM, 14 gFM

Besondere Wohnformen: Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung des Reha-Vereins für soziale Psychiatrie Donau-Alb e. V.: 2 Wohnungen mit je 4 Zimmern

### Teichmatten, Lörrach (Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH)

Wohnungen: 49 WE: 29 fFM, 20 gFM

Besondere Wohnformen: Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen der Lebenshilfe: 1 Wohnung

Quelle: eigene Darstellung

# Zur Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf

Seit etwa 20 Jahren gibt es vielfältige Bemühungen, gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem für das Wohnen im Alter zu realisieren (Weeber/Wölfle/Rösner 2001). Viele Schwierigkeiten waren zunächst zu überwinden, unter anderem weil die rechtlichen Grundlagen noch nicht geklärt waren. Unklar war vor allem die Frage, ob es sich bei den Projekten um Kleinstheime handelt oder um privates Wohnen mit ambulanten Hilfen. Das hat zu Unsicherheiten bei der Finanzierung der Gebäude, der Pflege- und Betreuungsleistungen und im Sozialrecht geführt. Mittlerweile haben Bund und Länder hilfreiche und differenzierte Rechtsgrundlagen geschaffen. Unterstützt wird die wachsende Nachfrage nach vielfältigeren Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen durch die UN-Behindertenrechtskonvention, nach der diese gleichberechtigt die Möglichkeit haben sollen, ihren Aufenthaltsort zu wählen und selber zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Sie dürfen nicht auf eine besondere Wohnform verwiesen sein, sondern sie haben die Möglichkeit frei zu wählen.

Diese Verbesserungen der Rahmenbedingungen und dokumentierte gute Beispiele (Weeber+Partner 2006) haben zur Verbreitung und Akzeptanz dieser Wohnformen für Menschen mit Unterstützungsbedarf beigetragen. Aber auch das allgemeine Interesse in der Bevölkerung nach mehr gemeinschaftlichem Leben in einer Großwohnung oder einer Nachbarschaft im Haus oder in der Wohnanlage ist gewachsen (HTW Berlin/Fachhochschule Potsdam 2019) (Schopp 2017). Eine große Schwierigkeit ist es bis heute, geeignete ausreichend große und städtebaulich integrierte Flächen für solche gemeinschaftlichen Wohnformen anmieten zu können. Die Vereine oder anderen Träger sind oft nicht der Lage, Eigentumswohnungen zu kaufen. Die Neubauprojekte, die derzeit mit dem Konzept einer sozialen Mischung auch mit Mietwohnungen gebaut werden, sind eine große Chance, solche Wohnformen nach Bedarf und in guter Qualität zu realisieren. Frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Nutzer oder des Trägers ist hilfreich – gleichwohl ist die Nutzungsflexibilität für den Investor ein wichtiger Aspekt.

## Planungsaspekte

Der planerische und bauliche Aufwand für diese besonderen Wohnformen ist sehr unterschiedlich, auch entsprechend der Anforderungen der jeweiligen Zielgruppen. Die Projekte haben unterschiedliche Größen:

- in Standardwohnungen: für kleine Gruppen von zwei bis vier Personen, eingestreut im Wohnungsgemenge, oft liegen sie im Erdgeschoss (siehe Beispiel Feuerbacher Balkon in Stuttgart und Nüblingweg in Ulm)
- in speziell geplanten Wohnungen: für größere Gruppen bis etwa zwölf Personen, oft ein gesamtes Geschoss einnehmend (siehe Beispiele Rot in Stuttgart und Harthof in München)
- in einem gesamten Haus: für eine größere Anzahl von Bewohnern

Die Wohngruppen und Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind bei unseren Beispielen überwiegend geförderte Mietwohnungen.

Wenn Wohnungsgrundrisse für Wohngruppen in Wohnhäusern integriert werden, legen die Wohnungsunternehmen Wert darauf, dass sie in marktgängige Wohnungen umgenutzt werden können. „Es wird darauf geachtet, dass die Wohnungen von Wohngruppen in normale geförderte Wohnungen zurückgebaut werden können, wenn es nicht klappt“, so ein Vertreter eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Sofern den Bewohnern private Zimmer und gemeinschaftlicher Wohnraum, Küche und von mehreren Personen genutzte Bäder zur Verfügung stehen – wie es bei den im Rahmen des Forschungsprojekts analysierten Beispielen überwiegend der Fall ist –, ist dies relativ leicht möglich. Wenn es für die einzelnen Bewohner Zimmer mit eigener Nasszelle und gegebenenfalls einer kleinen Kü-

chenzeile geben soll, ist die Nutzungsänderung schwieriger. Wohn-Pflege-Gemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnformen mit Assistenz haben sich aber mittlerweile als wichtige und zunehmend nachgefragte Wohnformen durchgesetzt. Deswegen spielt die Möglichkeit einer Umnutzung in Normalwohnungen keine so große Rolle mehr. Wichtig ist eher eine Anpassungsfähigkeit, wenn sich die Bedarfe und Anforderungen ändern.

Wohn-Pflege-Gemeinschaften für ältere Menschen sind meist auf Menschen mit einem Pflegegrad von 1 (geringe Beeinträchtigung der Selbstständigkeit) bis 3 (schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit) ausgerichtet, insgesamt gibt es fünf Pflegegrade. Hier sollten die Menschen auch längerfristig ein zu Hause finden, auch wenn sich ihre Gesundheit verschlechtert. Das versuchen die Wohngemeinschaften und das betreuende Personal auch zu ermöglichen. Wie

andere private Wohnungen auch, sollte die Wohngemeinschaftswohnung auch auf Dauer für „alle Fälle“ geeignet sein.

Tendenz bei Neuplanungen ist es, nach Möglichkeit für den Bedarf optimal zu planen und nicht allzu viele Restriktionen im Interesse eines eventuellen Rückbaus in Normalwohnungen oder geringer Mehrkosten für Umplanungen für die besondere Ausführung im Wohngemeinschaftsgeschoss in Kauf zu nehmen. In jedem Fall ist es notwendig, den genauen Bedarf für die jeweiligen Konzepte und Zielgruppen vorab zu klären und in der Planung zu berücksichtigen. Dazu sollte der Träger möglichst schon feststehen, damit er in die Planung einbezogen werden kann. „Wir hatten ein Mitspracherecht beim Bau, daher sind die Wohnungen bestens geeignet und barrierefrei“, ist das Fazit eines Trägers eines Hauses mit Wohngruppen für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung.

## Barrierefreiheit und Nasszellen

Barrierefreiheit wird in den Wohnungen für Wohngruppen unterschiedlich weitgehend umgesetzt:

- In den Neubauten sind weitgehend alle Wohnungen barrierefrei zugänglich nach DIN 18040-2 (DIN 2011).
- Die meisten Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung oder für Menschen mit geistiger Behinderung erfüllen die grundlegenden Anforderungen barrierefrei nutzbarer Wohnungen nach DIN 18040-2. Sie beanspruchen also nicht durchgehend die erhöhten Anforderungen R von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen entsprechend DIN 18040-2. Das ist zum Beispiel bei den Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung im Beispiel Nüblingweg in Ulm der Fall.
- Bei den Menschen mit körperlichen Behinderungen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, einen Schwerbehindertenausweis mit dem Merkzeichen aG haben, wird vorausgesetzt, dass sie eine barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung benötigen. Dies ist

zum Beispiel bei der Wohngruppe für 14 Menschen mit Körperbehinderung im Harthof in München der Fall – hier gibt es sogar einen Liegendaufzug, der die beiden Wohngruppengeschosse verbindet.

- Unabhängig von dem Thema gemeinschaftliches Wohnen werden in den Projekten gezielt einzelne Wohnungen uneingeschränkt rollstuhlgerecht gebaut, überwiegend auf konkreten Bedarf. Die Bedarfsklärung ist eine Frage der Kommunikation zwischen Sozialdiensten und Wohnungsunternehmen. Menschen, die Arbeitslosengeld II erhalten, können – wenn der Bedarf vorliegt – auch mehr Geld für eine uneingeschränkt rollstuhlgerechte Wohnung bekommen.

Ob den einzelnen Wohngemeinschaftszimmern jeweils eine eigene Nasszelle zugeordnet wird oder zwei bis drei Personen eine gemeinsame haben, hängt auch von der Philosophie der Wohngemeinschaft ab. Die einen orientieren sich an dem Wohnen einer Familie, die ihr Bad gemeinsam benutzt. Andere geben den Individuen mit Zimmer und individueller Nasszelle mehr persönlichem Raum.

## Bedarfssituationen und Konzepte

Bei dem Beispiel Rot in Stuttgart sind Bewohnerzimmer in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft so zugeschnitten, dass im Einzelfall auch ein von drei Seiten zugängliches Pflegebett Platz hätte. Auch eignet sich ein Bad mit Dusche und WC uneingeschränkt für einen Rollstuhlbenutzer. Wenn eine entsprechende Person einzieht, kann man die Zimmerzuordnung dementsprechend einrichten. Im Schnitt entfallen auf jede Person, die in der Gruppe wohnt, 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Flächenverbrauch ist also insgesamt sparsam.

In der Praxis wird bei den im Rahmen des Forschungsprojekts analysierten Beispielen mit dem baulichen Standard und dem Flächenangebot sehr genau auf die aktuellen spezifischen Bedarfssituationen der jeweiligen Bewohnerschaft eingegangen. Das zeigt sich bei der Ausstattung mit Bädern – bei den Wohn-Pflege-Gemeinschaften haben mehrere Personen (zwei bis vier) eine gemeinsame Nasszelle. Manche Träger bevorzugen für demenziell Erkrankte auch geräumigere Etagenbäder anstatt einzelnen Zimmern zugeordnete Bäder, weil dies bei diesem Personenkreis leichter in Ordnung zu halten ist.

Erfahrene Träger dieser Wohnformen verweisen auf die Bedeutung geräumigerer, eher an Rollstuhlbenutzern orientierten Bewegungsflächen für die Nutzungsqualität im Alltag. Dazu gehören zum Beispiel breitere Flure als im Normalwohnungsbau üblich, wenig verwinkelte Grundris-

se. Von Interesse sind außerdem nicht zu kleine Funktionsräume für Wäsche, Waschmaschinen und ähnliches sowie die Hauswirtschaft, wenn zum Beispiel für acht und mehr Personen täglich vor Ort gekocht wird. Das verdeutlicht ein Beispiel einer anderen schon über zehn Jahre bestehenden Wohn-Pflege-Gemeinschaft, die überwiegend von älteren Menschen bewohnt ist. Vier von neun Personen benutzen einen Rollstuhl und viele haben Gehhilfen, fast alle schlafen in einem Pflegebett, fast alle sind inkontinent. Oftmals wird in Neubauten mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften auch ein höherer Flächen- und Ausstattungsstandard gewählt (siehe Grundrissbeispiele Google 28.08.2019), zum Beispiel durchschnittlich mit insgesamt 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, inklusive der Gemeinschaftsflächen.

Welche Konzepte und Lösungen letztlich gewählt werden, beruht auf einer Abwägung zwischen dem konkreten Bedarf der jeweiligen Nutzer, der Höhe der Wohnkosten und nicht zuletzt der Möglichkeit die Wohngemeinschaft im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses ohne große bauliche Änderungen – also ohne erhebliche bauliche Mehrkosten – unterzubringen. Häuser, in denen riesige Wohnungen mit 250 bis 300 m<sup>2</sup> für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft oder eine Wohngruppe platziert werden können, sind nicht allseits verfügbar. Schließlich muss auch der Standort stimmen und es braucht Partner, die auch im (geförderten) Mietwohnungsbau offen für solche Vorhaben sind.

## Integration in die Nachbarschaft

Nach Wahrnehmung verschiedener die Wohngruppen betreuenden Träger bestehen „normale Nachbarschaftsverhältnisse“ ohne besonders intensive Kontakte. „Die Wohngruppe ist nicht wie auf einem Tablett präsent“, findet der Träger, der die Wohngruppe im Beispiel Feuerbacher Balkon betreut. Gelegenheiten für Nachbarschaftskontakte bieten üblicherweise Begegnungen im Treppenhaus, im Sommer auf den Grünflächen um das Haus sowie Feste im Quartier und Angebote der Quartiersarbeit. Beim Beispiel Niehler WohnArt in Köln fand nach Fertigstellung des Hauses für die Wohngruppen ein Fest der Bewohner mit den Anwohnern statt. Im Ulmer Nüblingweg veranstaltet eine der Wohngruppen gelegentlich einen Kaffee-Treff.

Konflikte benennen die Wohnungsunternehmen wie die Träger nur wenige. Es sind übliche Nachbarschaftsthemen wie Musik spätabends, Partylärm, Grillen. Im Harthof in München sind in den „Demenzgarten“ herumliegende Fußbälle eine Stolpergefahr für die Bewohner. Die Mitarbeiter der Caritas behalten sie deshalb ein und händigen sie den Eltern wieder aus, die Verständnis für dieses Vorgehen zeigen. Nur eine Vertreterin eines Trägers hat angesprochen, dass Verhaltensweisen von Menschen mit Behinderungen, „die in der Gesellschaft nicht erwartet werden“, zu Irritationen führen können. Dabei kann es sich zum Beispiel um Kontaktaufnahmen mit einer unüblichen geringeren Distanz, auch um Stöhnen oder Schreien handeln.

Auch wenn es im Vorfeld teilweise Vorbehalte gegen Wohngruppen gab, sind die besonderen Wohnformen alle gut in die Neubauquartiere integriert. Mancher Träger fände es wünschenswert, wenn es mehr Austausch in den Nachbarschaften gäbe, aber dies gelte allgemein für das nachbarschaftliche Zusammenleben. In den Quartieren ist durchaus eine Fürsorge für die Menschen mit Unterstützungsbedarf wahrzunehmen. Wenn sich im Harthof in München Bewohner der Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte außer-

halb der Wohnung oder des Hauses verirrt haben, bringen andere Bewohner sie zurück oder kontaktieren die Caritas. Beim Nüblingweg in Ulm rufen Nachbarn die Sozialstation an, wenn die Bewohner mit geistiger Behinderung ein Problem haben, und diese spricht dann mit den Bewohnern.

Fazit der Wohnungsunternehmen und Träger bezüglich besonderer Wohnformen und spezifischer Zielgruppen in Neubauquartieren ist: „Inklusion funktioniert.“

### Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart

Das bhz Stuttgart e. V. hat in einem Gebäude in der Quartiersmitte mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss je zwei Wohnungen für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen angemietet, im Erdgeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die Wohnungen mit Zimmern für drei bzw. zwei Bewohner sind kleinteilig belassen und nicht zu einer großen Wohnge-

meinschaft zusammengefasst. Sollte das bhz die Wohngemeinschaft irgendwann auflösen, können die Wohnungen anderweitig vermietet werden.

Das bhz war am Planungsprozess beteiligt und ist mit der Umsetzung der Barrierefreiheit zufrieden; dazu gehören unter anderem Fluchtbalkone für Rollstuhlfahrer-Wohnungen, rollstuhlgerechte Küchen, Sicherheitsfliesen in den Bädern, Türsteuerung am Aufzug.

2

Grundriss 2./3. OG: je zwei Wohngemeinschaften mit je zwei bzw. drei Zimmern



private Bereiche    Gemeinschaftsbereiche

3

Lageplan: Lage Mehrfamilienhaus Mitte mit den Wohngemeinschaften



Architektur: Hähning – Gemmeke, Tübingen; Städtebau: ORplan, Stuttgart  
 Bauherrschafft: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau  
 Darstellung: Weeber+Partner

## Beispiel Rot, Stuttgart

In einem der Neubaugebäude mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen gibt es im Erdgeschoss zwei selbstorganisierte ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften für jeweils acht Bewohner, eine davon für die kultursensible Pflege von Menschen türkischer Herkunft oder muslimischen Glaubens.

4

Grundriss EG: Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit acht Zimmern (die zweite WG hat den gleichen Grundriss)



□ private Bereiche □ Gemeinschaftsbereiche

Rund um die Uhr sind Alltagsbegleiter in den Wohnungen anwesend. Die pflegerische Versorgung übernimmt ein Pflegedienst, den die Bewohner selbst auswählen. Die großen Wohnungen für die beiden Wohngemeinschaften können wieder in Mietwohnungen mit üblicher Größe zurückgebaut werden.

5

Lageplan: Lage Wohn-Pflege-Gemeinschaften



Architektur: ARP, Stuttgart  
Bauherrschaft: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Darstellung: Weeber+Partner

## Beispiel Harthof, München

In einem der Neubauten mit geförderten Mietwohnungen gibt es zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung mit acht bzw. neun Zimmern, die von der Caritas betreut werden, sowie eine Senioren-Wohngemeinschaft für acht Bewohner, die keinen Pflegedienst hat – jeweils eine WG im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss. Ursprünglich waren zwei Senioren-WGs und eine WG für Menschen mit Demenzerkrankung geplant, aufgrund der großen Nachfrage wurden es zwei WGs für Menschen mit Demenzerkrankung.

Aus Sicht der Caritas sind die beiden Wohnungen gut für die Wohngemeinschaften demenziell Erkrankter geeignet. In der dafür geplanten Erdgeschosswohnung haben die

Bewohner aus Sicherheitsgründen keine privaten Nasszellen. In der umgewidmeten Wohnung im ersten Obergeschoss haben die Zimmer eigene Bäder, zusätzlich wurde nachträglich ein Gemeinschaftsbad eingerichtet.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Garten mit Terrasse, Sitzgelegenheiten und Rundweg mit Handlauf, der für die Bewohner eine hohe Qualität bietet.

Die vielen, fußläufig schnell erreichbaren Infrastruktureinrichtungen am Harthof sind Orientierungspunkte für das Alltagsleben der Bewohner und waren mitentscheidend für die Standortwahl.

6

### Grundriss 2. OG: Wohngemeinschaft für Senioren mit acht Wohnungen



□ private Bereiche    □ Gemeinschaftsbereiche

7

### Grundriss EG: Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz mit neun Zimmern



Architektur: dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München  
Bauherrschaft: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Darstellung: Weeber+Partner

## Beispiel Nüblingweg, Ulm

Zum Gebäudekomplex mit insgesamt 43 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen gehören im Erdgeschoss von zwei der vier Häuser zwei Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung in ambulanter Betreuung durch den Reha-Verein für soziale Psychiatrie Donau-Alb e. V. Jede Wohnung hat vier Zimmer und eine große Wohnküche als

zentralen Treffpunkt. Die vier Bewohner pro Wohnung leben allein und werden ambulant betreut.

Die Wohnungen sind behindertengerecht und damit aus Sicht der Betreuenden für die Wohngruppen perfekt geeignet.

8

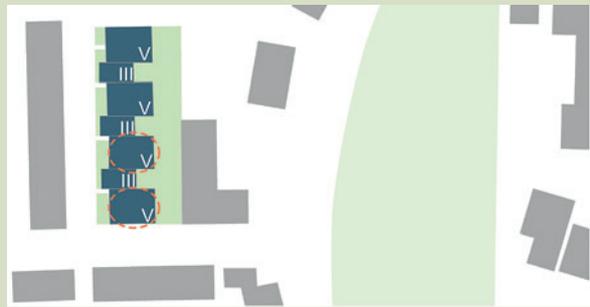
Grundriss EG: Wohngruppe mit vier Zimmern (die zweite hat den gleichen Grundriss im angrenzenden Haus)



□ private Bereiche    ■ Gemeinschaftsbereiche

9

Lageplan: Lage der Wohnungen



Architektur: Rapp Architekten, Ulm  
 Bauherrschaft: ulmer heimstätte eG  
 Darstellung: Weeber+Partner

# Literatur

**DIN Deutsches Institut für Normung e. V.**, 2011: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Berlin.

**Google**, 28.08.2019: Suche „Wohn-Pflegegemeinschaft Grundrisse“ sowie „Pflege-Wohngemeinschaft Grundrisse“. Zugriff: <https://www.google.de>, Google-Suche, Bilder.

**HTW Berlin**; Fachhochschule Potsdam, 2019: Cluster-Wohnen – Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Forschungsbericht gefördert mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.

**Schopp**, Lisa, 2017: Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-wohnfläche im urbanen Raum. Masterarbeit. München.

**Verbraucherzentrale**, 27.08.2019: Die Pflege-Wohngemeinschaft: Eine Alternative zum Heim. Zugriff: <https://www.verbraucherzentrale.de>, Gesundheit & Pflege, Pflege in Wohngemeinschaften, Die Pflege-Wohngemeinschaft: Eine Alternative zum Heim.

**Weeber+Partner**; Bosch-Lewandowski, Simone; Küchel, Lisa et. al., 2019: Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren. Planung. Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen. Forschungsbericht gefördert mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn. (Veröffentlichung in der Schriftenreihe „Zukunft bauen: Forschung für die Praxis“ des BBSR geplant)

**Weeber+Partner**; Steffen, Gabriele; Fritz, Antje, 2006: Wohnen mit Assistenz. Wohnformen für alte Menschen mit Unterstützungsbedarf und Menschen mit Behinderung als Antwort auf den demografischen und gesellschaftlichen Wandel. Bauforschung für die Praxis Band 78. Stuttgart.

**Weeber**, Rotraut; Wölfle, Gunther; Rösner Verena, 2001: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis Band 58. Stuttgart.