

PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

WIE QUALITÄT IM PFLEGEBAU AUF DAS QUARTIER WIRKT

PROF. DR. TORSTEN BÖLTING
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH / EBZ BUSINESS SCHOOL

IPBA – INTERNATIONALE PFLEGEBAUAUSSTELLUNG 6. MAI 2022, EBZ, BOCHUM

AGENDA

Vom Wohn-Projekt zum altersgerechten Quartier

- Einmal andersrum denken!
- Bauliche Anforderungen an altersgerechte Wohnformen
- Neues Wohnen im Quartier: Wohnungsbau als Schlüssel zur altersgerechten Quartiersentwicklung
- Beispiel: Parkquartier Königsborn



**EINMAL ANDERSRUM
DENKEN**
VOM NUTZEN ZUM QUARTIER
UND ZURÜCK

EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

Perspektivwechsel

Der Mensch hinterlässt
durch die Aneignung
und Nutzung des
Raums Spuren

...z.B. bei der
Gewinnung von
Rohstoffen



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

Perspektivwechsel

Auch Ansätze zu einer besseren „Versorgung“ können solche Spuren hinterlassen:

So z.B. die „Seelsorge vom Reißbrett“ unter dem Gründungsbischof Hengsbach des Ruhrbistums: Kein Katholik im Ruhrgebiet sollte mehr als 750 m entfernt vom Kirchturm leben (Kirche, Kohle, Kneipe)

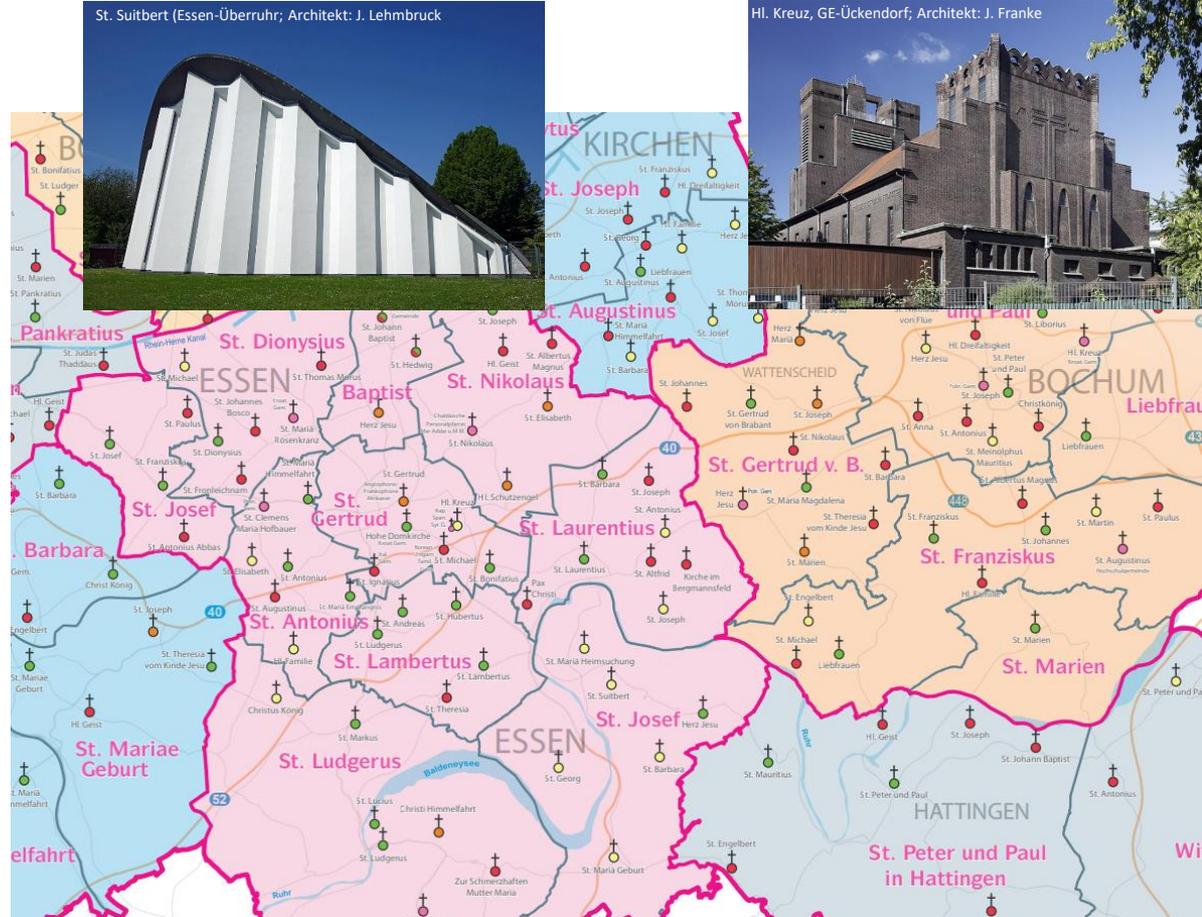
St. Suitbert (Essen-Überruhr; Architekt: J. Lehmbruck)



Hl. Kreuz, GE-Ückendorf; Architekt: J. Franke



Karte: Bistum Essen. Fotos: Strasse-der-Modernie.de



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

Perspektivwechsel

- Normalerweise denken wir beim Thema Pflege und altersgerechtes Wohnen von der „Versorgung“ der Menschen her.
- Das ist nicht falsch – natürlich wollen wir, dass möglichst alle Menschen, die eine besondere Wohnform oder Pflege benötigen, diese an ihrem Wohnort in angemessener Qualität und für sie leistbar erhalten können.
- Aber was macht das mit unseren Städten? Könnte einen Mehrwert für unsere Städte und die Quartiere bieten, wenn wir neben der guten Versorgungsqualität auch Architektur und Städtebau in den Blick nehmen?

EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

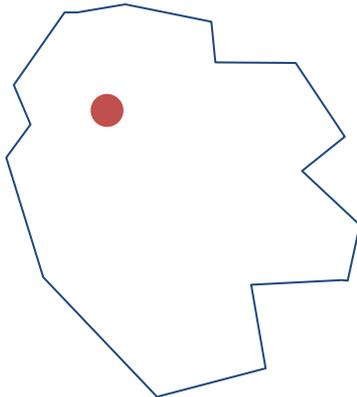
Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext



Stadt / Gemeinde



Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

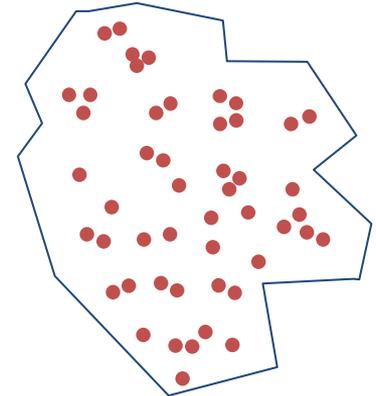
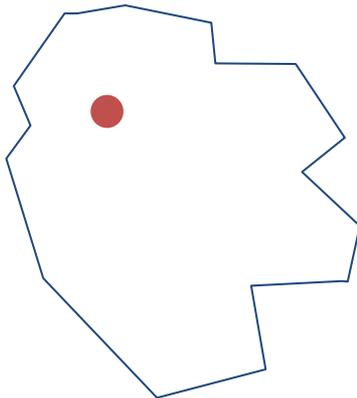
Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext



Stadt / Gemeinde



Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

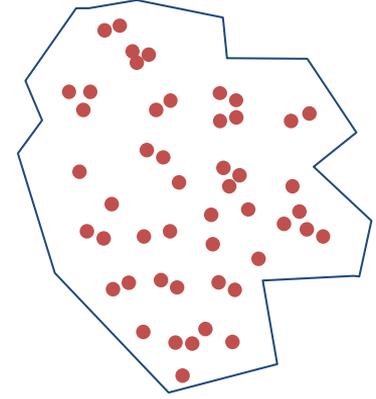
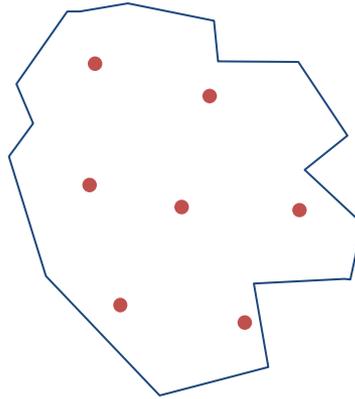
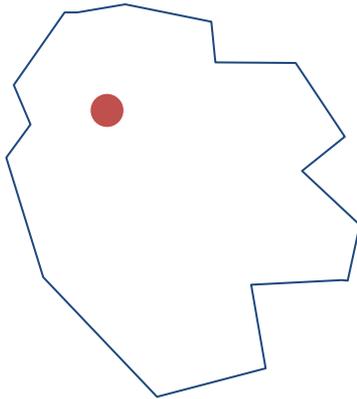
Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext



Stadt / Gemeinde



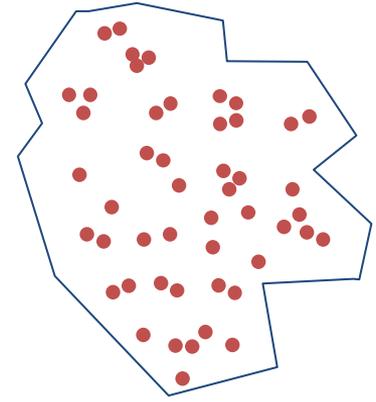
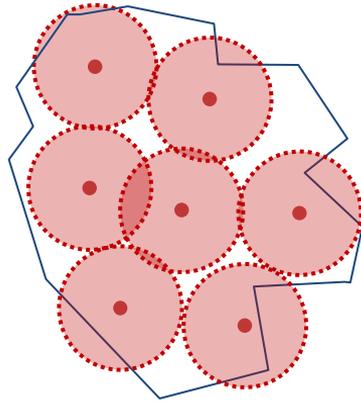
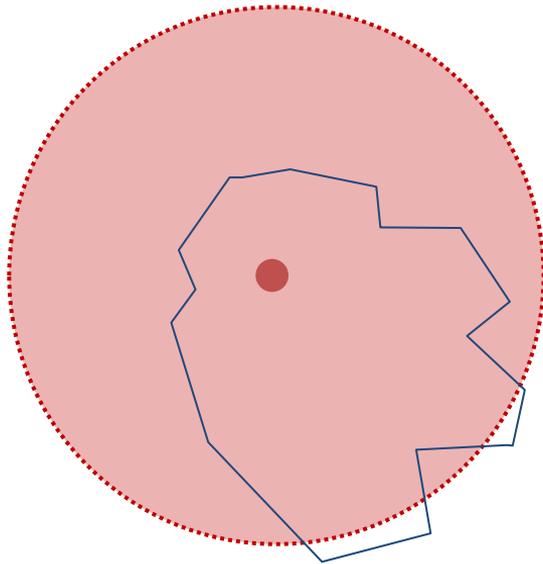
Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

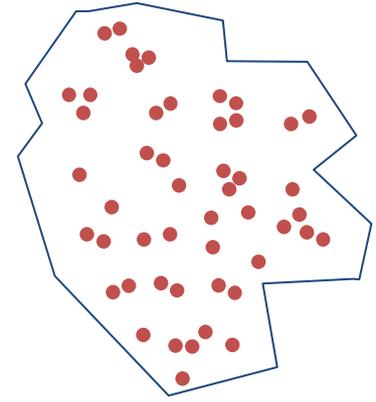
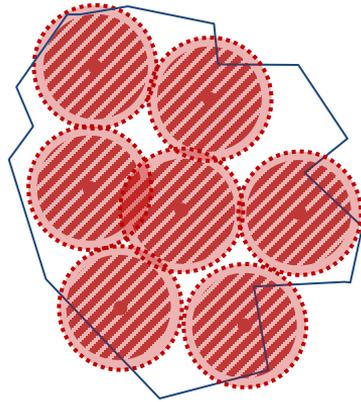
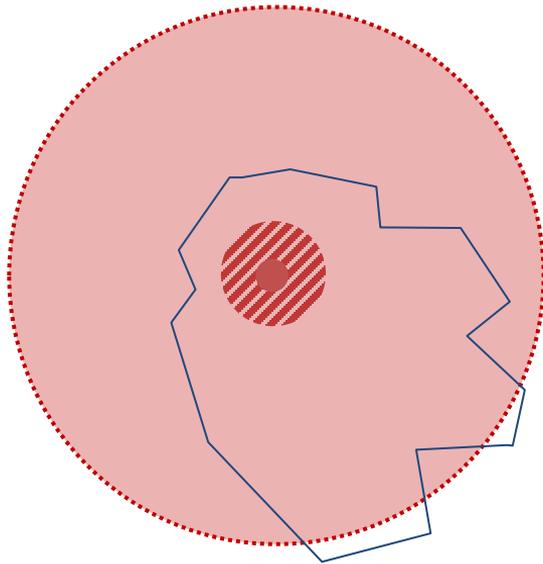
-  Stadt / Gemeinde
-  Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege
-  Einzugsbereich



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

Modelle der pflegerischen Versorgung im städtischen Kontext

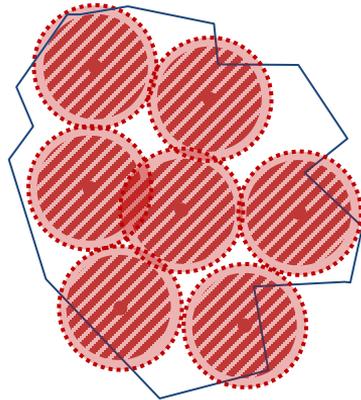
-  Stadt / Gemeinde
-  Standort Heim / ABWG / häusl. Pflege
-  Einzugsbereich
-  Wirkung Städtebau / Architektur



EINMAL ANDERSHERUM DENKEN

ABWG als Standortqualitäts-Booster!

Wenn es uns gelingt, (ambulante) Wohn- und Pflegeimmobilien mit hoher Gestaltqualität in unseren Quartieren zu etablieren, führt das nicht nur zu einer guten Versorgung der Menschen, sondern auch zu einer städtebaulichen Aufwertung der Quartiere und Städte!





**EIN QUARTIER
FÜR ALLE FÄLLE**

**DAS KONZEPT DES
ALTERSGERECHTEN QUARTIERS**

QUARTIER, QUARTIER, QUARTIER

Was wir wollen ist das Quartier

- Menschen suchen keine Wohnung. Sie suchen einen Ort, an dem sie wohnen, arbeiten, essen, feiern, erziehen, genießen, lernen,..., leben können.
- Dieser Ort muss einiges bieten: vier Wände, Dach, Parkett, Balkon, warmes Wasser, Infrastruktur, Grün, Verkehrsanbindung, (nette) Nachbarn, Sicherheit und Gutebutter. Und noch viel mehr.



QUARTIER, QUARTIER, QUARTIER

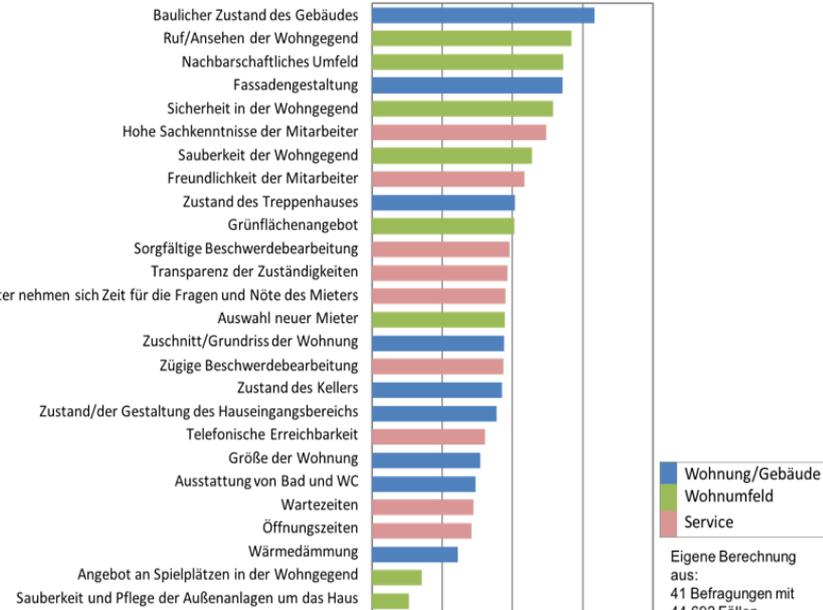
Was wir wollen ist das Quartier

- Das Produkt für die Immobilienwirtschaft ist nicht die Wohnung. Es ist das Quartier.

Höhere Gewichtung



Niedrigere Gewichtung



QUARTIER, QUARTIER, QUARTIER

Das Quartier ist Weg und Ziel zugleich

- Vielfältige Herausforderungen treffen in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft aufeinander: Klimawandel, Demografischer Wandel, Soziale Spaltung,...
- Lösungen sind meist komplex und müssen im räumlichen Zusammenhang erarbeitet werden:
 - Quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte
 - Mobilitätskonzepte
 - Wohnungs- und Leistungsmix „im Quartier“
 - Infrastrukturangebote,
 - ...
- Wohnungsunternehmen sind Quartiersgestalter und -verwalter (ob sie wollen oder nicht)

DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft



Wohnen

Ältere brauchen eine Wohnung und ein Wohnumfeld, in dem sie sicher sind und bedarfsgerechte Versorgung möglich ist



sich versorgen

Ältere Menschen benötigen (wie jüngere auch!) Versorgungsleistungen und Infrastrukturen (nur ggf. andere!)



Gemeinschaft erleben

Alle Menschen (auch alte) sind soziale Wesen...

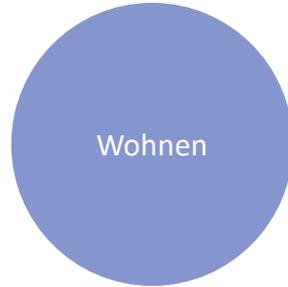


sich beteiligen

Ältere sind genau wie alle anderen Teil der Gesellschaft und wollen an dieser teilhaben

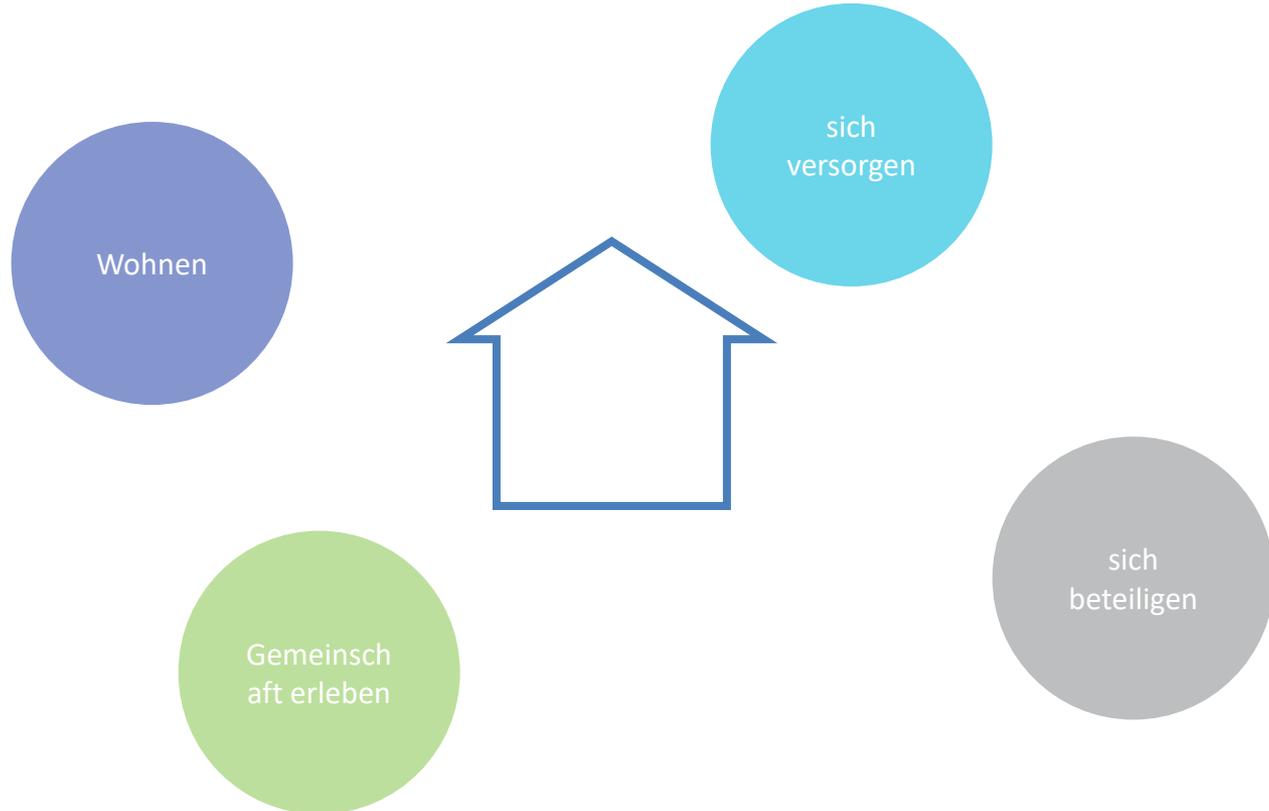
DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft



DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft



DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft

Jahrzehntelang haben wir versucht, möglichst viele Funktionen in einem Objekt (der Spezialimmobilie) abzubilden, also die Funktionen in die Wohnung zu holen.



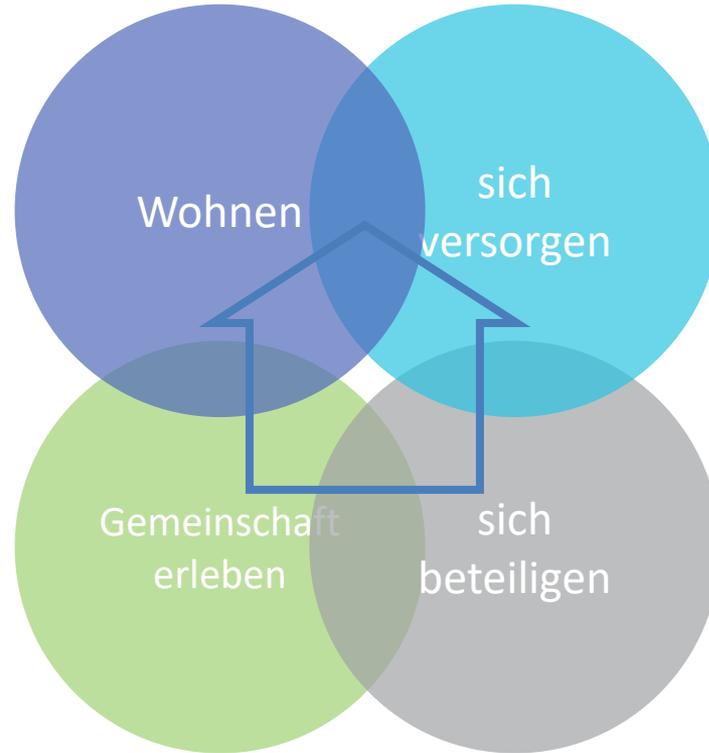
Dabei haben wir nicht nur ignoriert, dass solche Immobilien und deren Betrieb sehr komplex und teuer sein kann...

...sondern auch, dass das eigentlich so gar nicht nachgefragt wird!

DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft

Heute sehen wir geeignete Wohnimmobilien als Teil eines alten- oder altersgerechten Quartiers



DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

Zahllose Akteure und vielfältige Handlungsansätze

- Vielfältige Herausforderungen treffen in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft aufeinander: Klimawandel, Demografischer Wandel, Soziale Spaltung,...
- Lösungen sind meist komplex und müssen im räumlichen Zusammenhang erarbeitet werden:
 - Quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte
 - Mobilitätskonzepte
 - Wohnungs- und Leistungsmix „im Quartier“
 - Infrastrukturangebote,
 - ...
- Wohnungsunternehmen und Projektentwickler sind Quartiersgestalter und -verwalter (ob sie wollen oder nicht)

NEUES WOHNEN IM QUARTIER

PROJEKTENTWICKLUNG: SCHLÜSSEL ZUR ALTERSGERECHTEN QUARTIERS- ENTWICKLUNG UND INITIALZÜNDUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG VON QUARTIEREN



Quelle: Ritter / Rheinpfalz

WOHNEN IM QUARTIER

Das Wohnprojekt als „Kick-Off“ ...

- Die Frage lautet: Wie bekommen wir die altersgerechte Quartiersentwicklung „in Gang“ gesetzt?
 - Beratungsstellen
 - „Anlaufstellen“ – z.B. für ältere Menschen
 - Infrastrukturmaßnahmen
 - ...
- Oft brauchen diese Maßnahmen eine räumliche Verankerung und/oder eben einen Raum.
- Zudem fehlt es vielfach an altersgerechtem Wohnraum (wie dargestellt).
- Ein Lösungsansatz: ein altersgerechtes Wohnprojekt im Quartier

WOHNEN IM QUARTIER

Das Wohnprojekt als „Kick-Off“ ...

- Die Frage lautet: Wie bekommen wir die altersgerechte Quartiersentwicklung „in Gang“ gesetzt?
 - Beratungsstellen
 - „Anlaufstellen“ – z.B. für ältere Menschen
 - Infrastrukturmaßnahmen
 - ...
- Oft brauchen diese Maßnahmen eine räumliche Verankerung und/oder eben einen Raum.
- Zudem fehlt es vielfach an altersgerechtem Wohnraum (wie dargestellt).
- Ein Lösungsansatz: ein altersgerechtes Wohnprojekt ~~im Quartier~~ in **jedem** Quartier (oder jedenfalls in vielen Quartieren).
- Damit: Initialzündung für städtebauliche Aufwertung in **vielen** Quartieren

BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

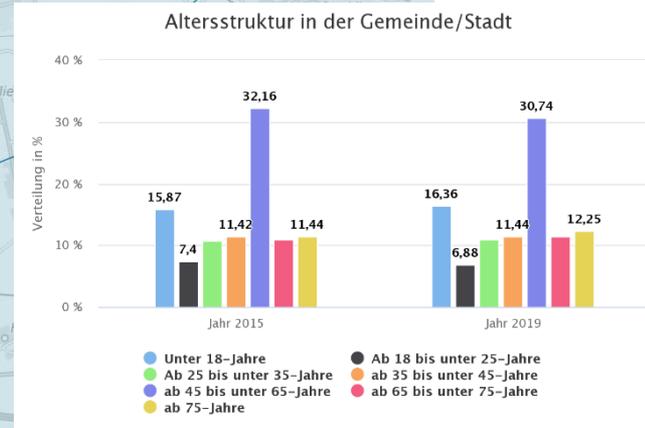
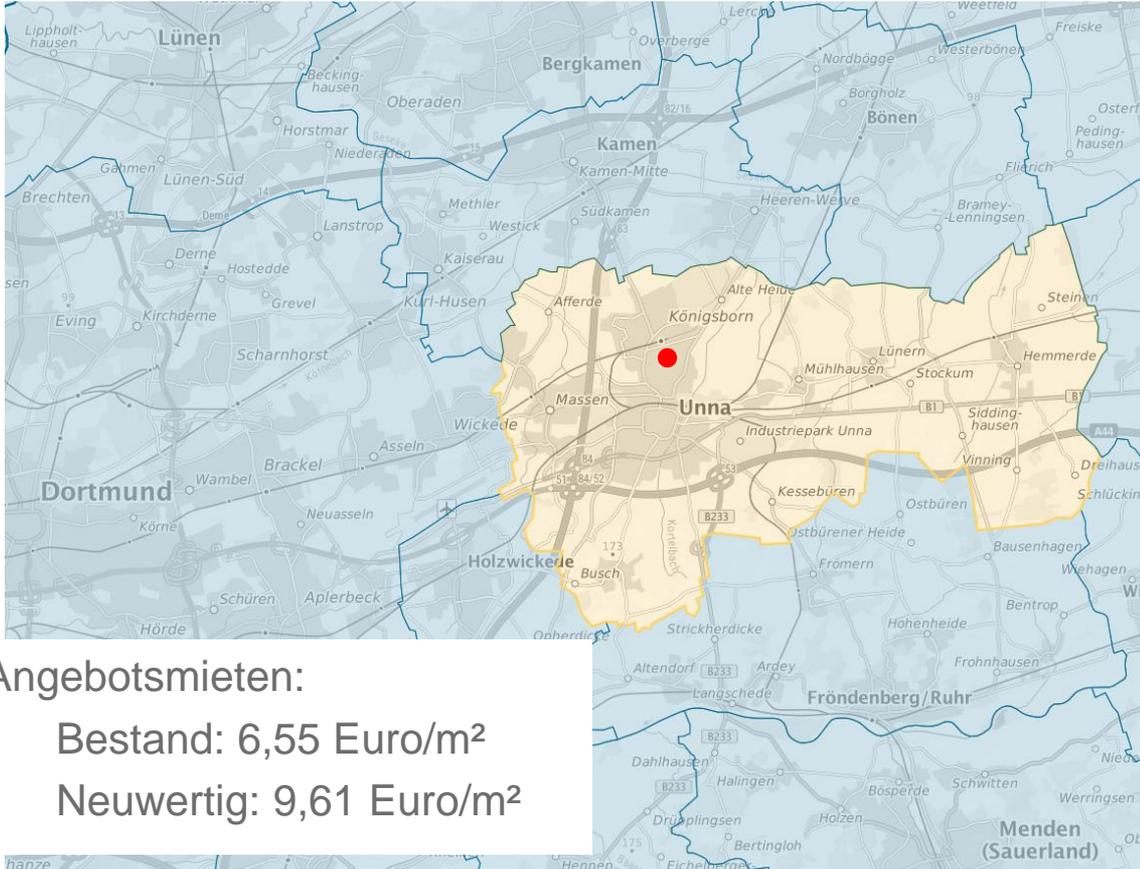
Neues Wohnen an altem Standort

- 109 Wohnungen in 5 Gebäuden (Bj. 1974)
- große Wohnungen (75% > 70 m², nur 10% durch 1-2 Pers. bewohnbar!)
- Leerstandsquote (2013) v. 28,8% (Tendenz steigend, v.a. bei großen Wohnungen)
- Ø-Mietdauer 5 Jahre und 10 Monate (aber: Alt-Mieter vs. Neu-Mieter, deutlich steigende Fluktuation!)
- Erhebliche bauliche und v.a. städtebauliche Missstände

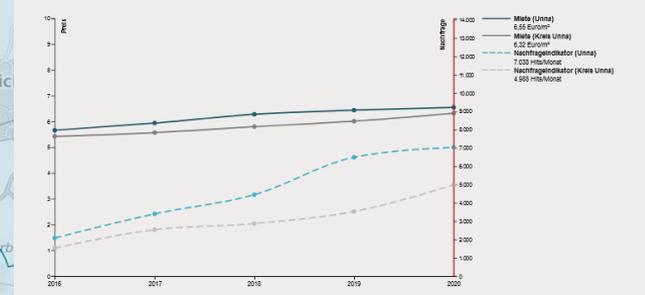
BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN



Unna. Tor zum Sauerland? Zur Soester Börde? Zum Ruhrgebiet?



Mietwohnungen aus IS24 (Bestand)



Quelle: Immobilienscout24; Berechnung: InWIS

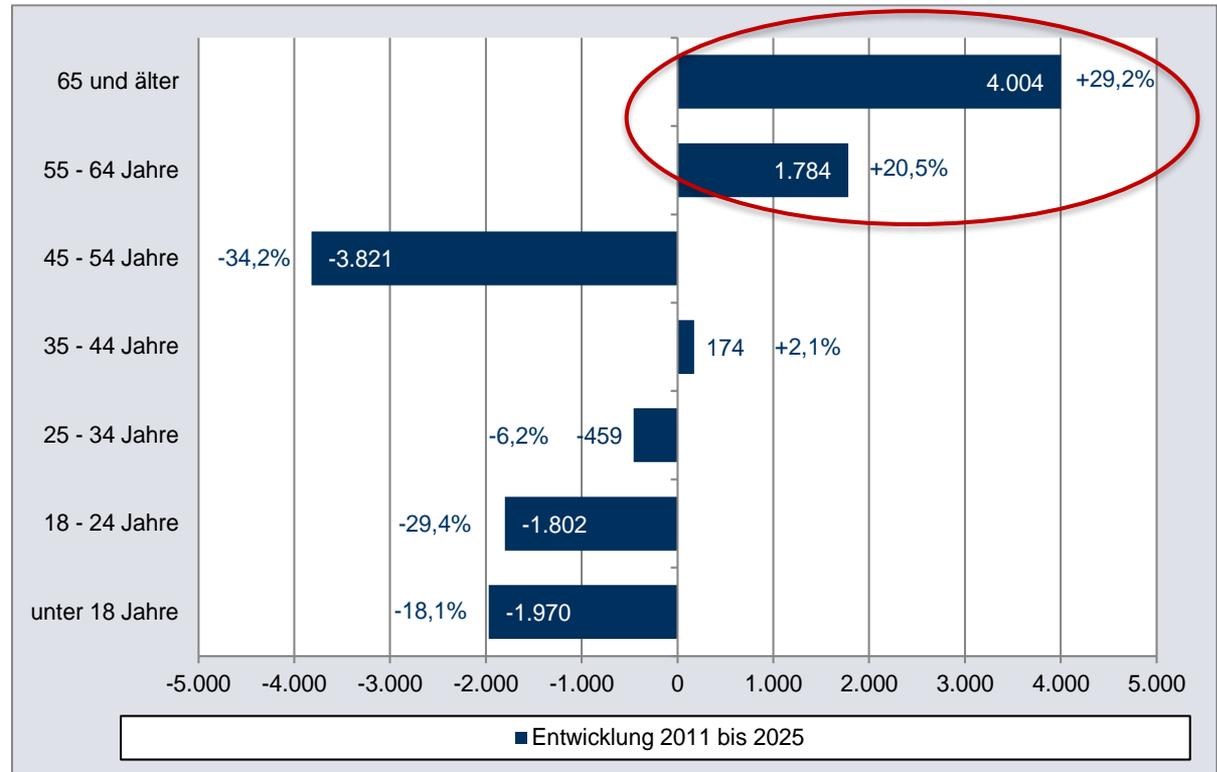
Angebotsmieten:

- Bestand: 6,55 Euro/m²
- Neuwertig: 9,61 Euro/m²

BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Unna altert (auch).

- Zunehmende Alterung war prognostiziert (und tritt auch ein)
- Daraus ergibt sich ein Bedarf für altersgerechte Wohnformen in Unna



BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Das Quartier

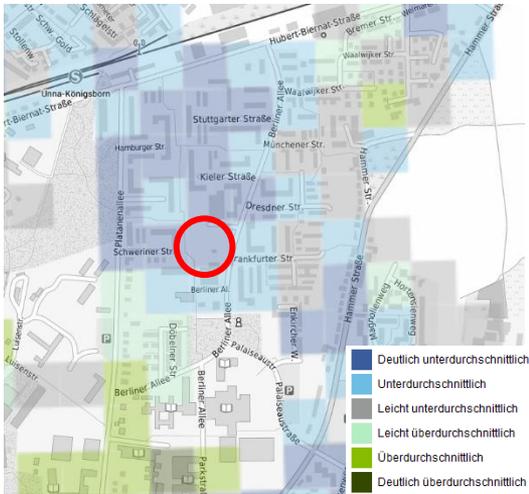
- Zentrale Lage inmitten einer Wohnsiedlung der 1960er
- Wenige Minuten nordöstlich der Innenstadt
- Gute Anbindung innerhalb Unnas und an das Umland (z.B. Dortmund)
- Nahversorgung vorhanden
- Nähe zum Kurpark und zu attraktiven Freiflächen



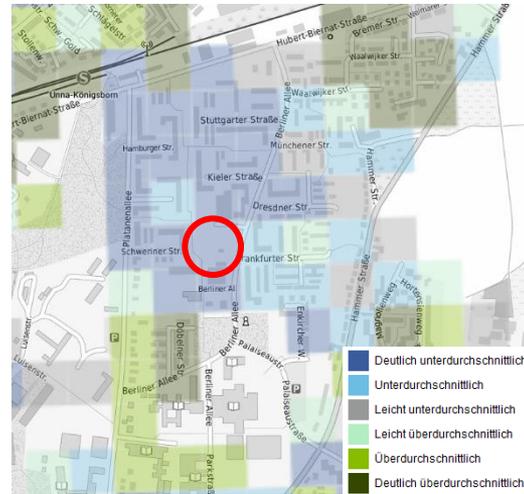
BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN



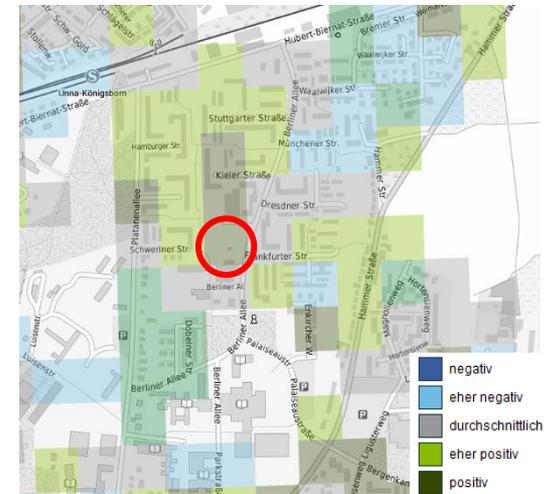
Das Quartier



Wohnlage – Gesamtbewertung
Herausfordernd – allerdings gute
Infrastruktur und Durchgrünung



Wohnlage – Sozialstruktur
Niedriges Einkommensniveau, hoher
Anteil Transferleistungsbezieher,
wachsender Anteil älterer Haushalte

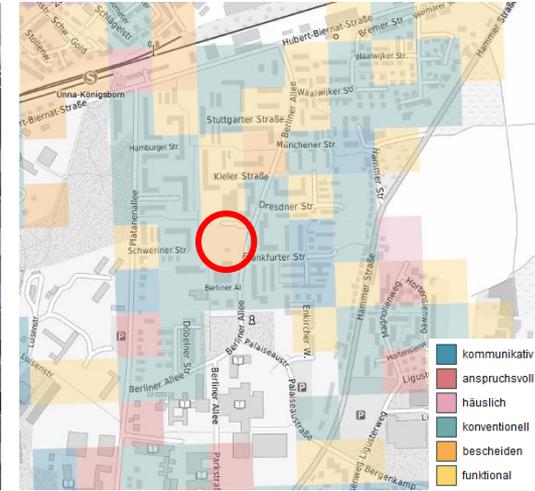
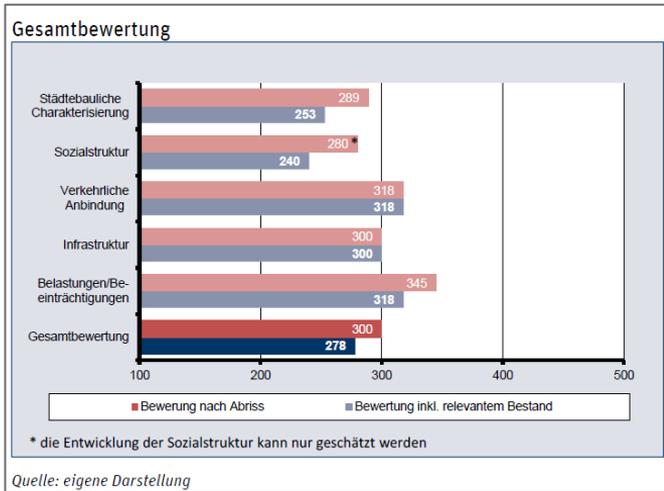


Investitionsperspektive
Positiv – aufgrund der positiven
Tendenzen bei Sozialstruktur und
Preisniveau

BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN



Herausforderung: Alter Bestand + Demografiefestigkeit im Quartier



- Nicht die Lage ist das Problem, sondern das Objekt: es nimmt negativen Einfluss auf die Wohnlage
- Stadt – und später auch der Investor – haben ein Interesse an der Verbesserung
- Altersgerechte Angebote + Quartiersaufwertung treffen auf interessierte Lebensstile

Lebensstile

Bescheidene und Konventionelle, z.T. auch anspruchsvollere Haushalte

BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

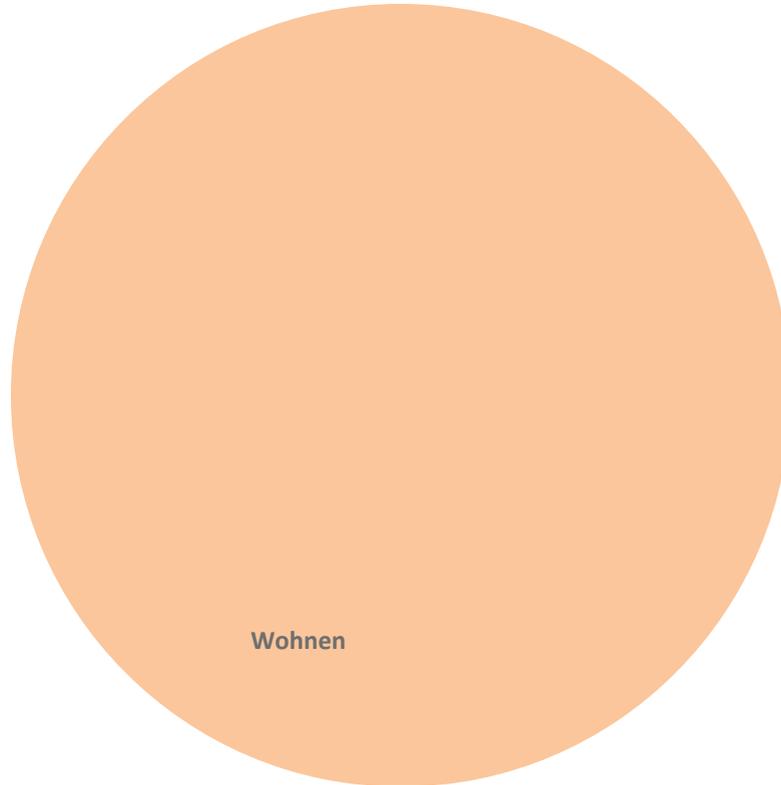
Konzeptbausteine

Neue Wohnungen sollen am Standort entstehen.

- Barrierefreier Wohnraum
- Kleinere Wohnungen bzw. unterschiedliche Wohnungsgrößen

Aber auch ein Grund:

- Wohnungen als Träger der Investition
- Grundlage für die Inanspruchnahme von Wohnraumförderung

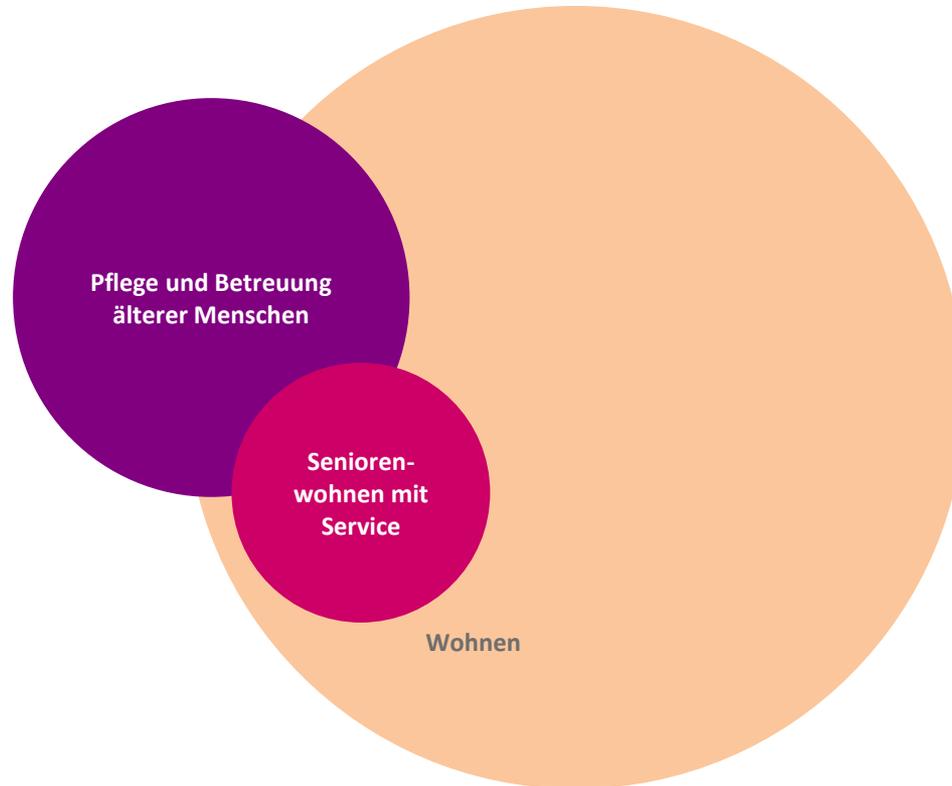


BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Konzeptbausteine

Ergänzend: Pflege- und
Betreuungsangebote

- Wohnkarriere für **ältere Menschen** möglich machen
- Das Quartier „bespielen“:
Betreuung und Personal vor Ort als Ansprechpartner
- Wirtschaftliche Nutzung im Quartier etablieren

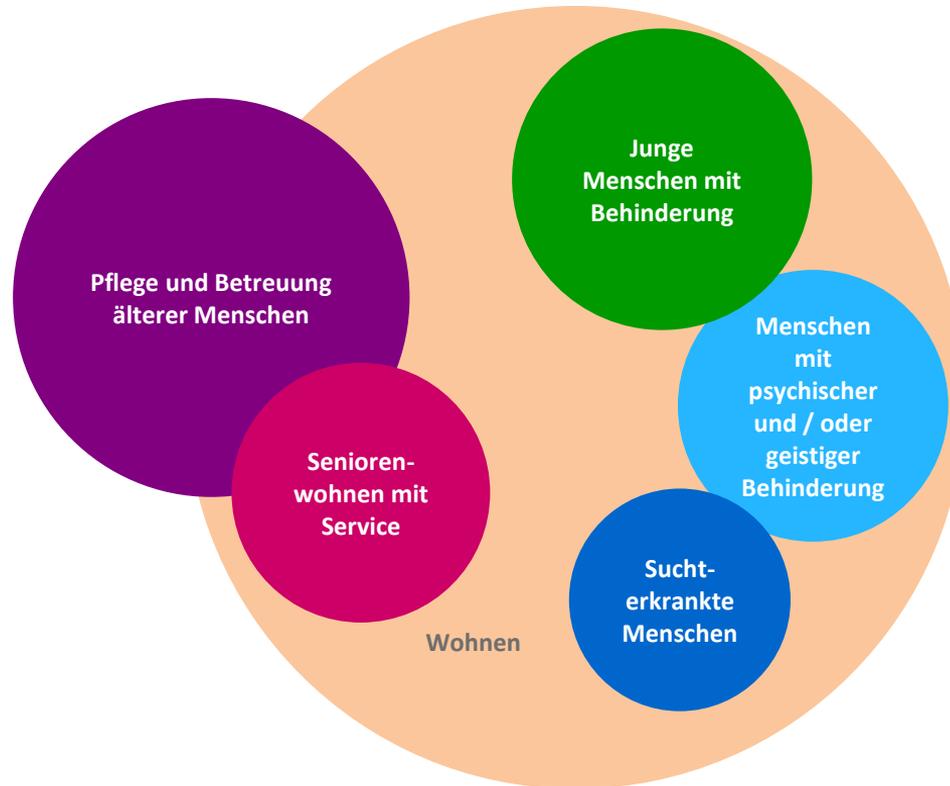


BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Konzeptbausteine

Ergänzend:
Ausdifferenzierung

- Dringend benötigte Wohnangebote für **behinderte Menschen** und **Suchterkrankte**
- Ausbau der Betreuungsnetze im Quartier
- Diversität als Stabilitätsfaktor

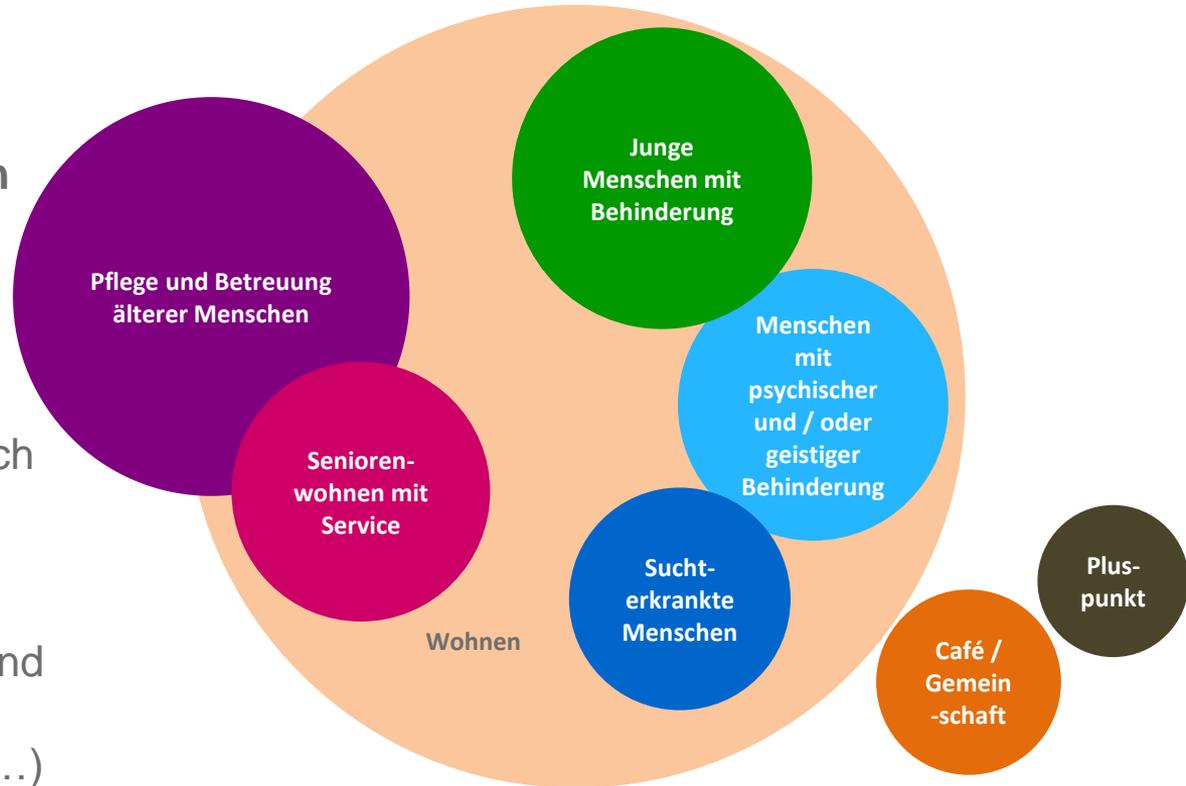


BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Konzeptbausteine

Café und Anlaufstelle

- Das **Wohn-Projekt in das Quartier öffnen**
- Bewusste Ergänzung des Angebots
- Integratives Café: Wirtschaftlichkeit durch Nutzung unterschiedlicher Finanzierungsbausteine: SGB IX (und SGB XII, SGB II, Wohnraumförderung...)

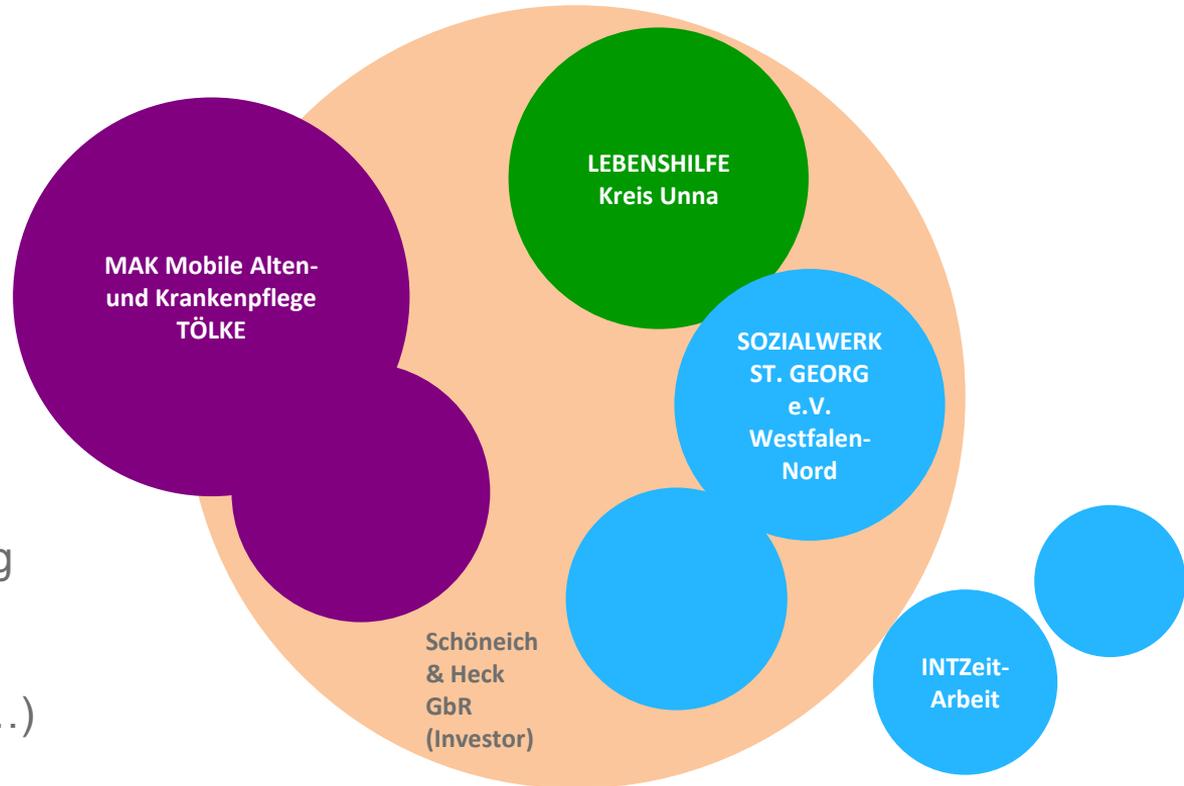


BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Kooperationsmodell

Schlüssel: Kooperation

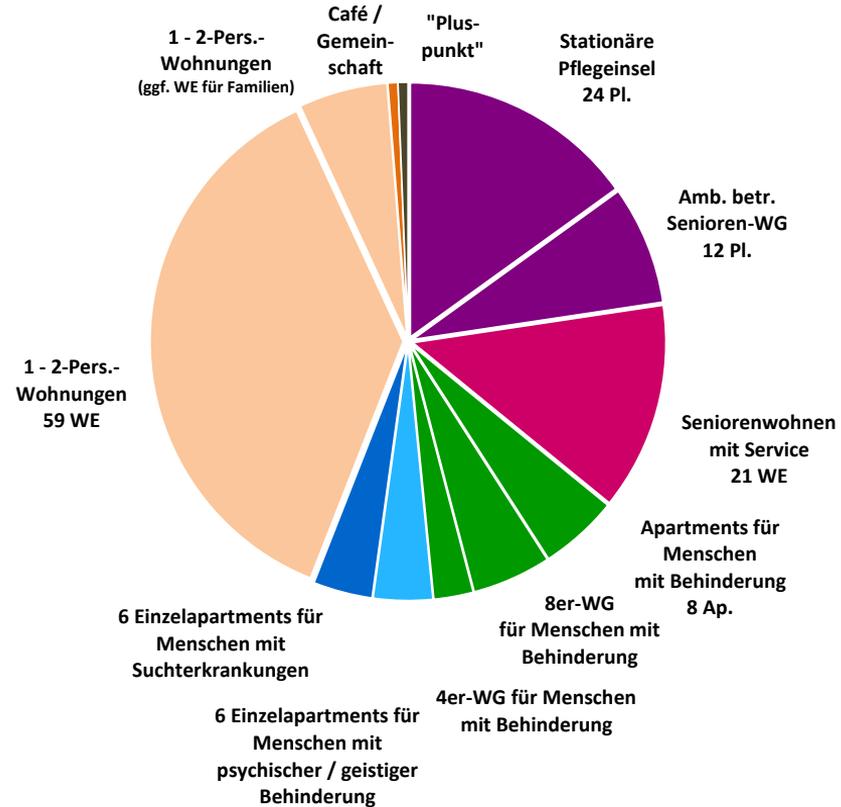
- All das lässt sich nur durch ein komplexes Kooperationsmodell lösen
- „Verbindung“ über Mietverträge UND
- Ergänzende Leistungsverknüpfung (z.B. Erbringung Grünpflege durch Integrativen Betrieb,...)
- Externe Moderation



BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Nutzungsmix

- 100 Prozent Wohnraumförderung
- Café-Flächen rückbaufähig zu Wohnungen
- Herausforderung: wirtschaftliches Betreibermodell für stationäre Pflege (Anbieter hat Erfahrung mit Klein-Heimen)



BEISPIEL: PARKQUARTIER KÖNIGSBORN

Neues Wohnen an altem Standort



<https://www.youtube.com/watch?v=7SmGtqY1OTU>

NEUE WOHN- UND STADTQUALITÄT! IBPA ALS NEUES DEKADENPROJEKT?



NEUE WOHN- UND STADTQUALITÄT!

Die Internationale Pflegebauausstellung hilft uns, auch in den Quartieren Akzente zu setzen, die sonst hinten überfallen!

Vier Bausteine... ein Ziel: Das Ruhrgebiet der Zukunft!



I B A



Die IBA Emscher Park machte den „Pott“ stolz und schuf ein Netz aus „Kathedralen der Arbeit“: Industriekultur für die Zukunft des Ruhrgebiets

NEUE WOHN- UND STADTQUALITÄT!

Die Internationale Pflegebauausstellung hilft uns, auch in den Quartieren Akzente zu setzen, die sonst hinten rüberfallen!

Vier Bausteine... ein Ziel: Das Ruhrgebiet der Zukunft!



Die RUHR 2010 brachte den „Pott“ zusammen und steht für ein Fest der (kulturellen) Vielfalt in der Region: Sie gab dem Revier einen neuen Inhalt

NEUE WOHN- UND STADTQUALITÄT!

Die Internationale Pflegebauausstellung hilft uns, auch in den Quartieren Akzente zu setzen, die sonst hinten rüberfallen!

Vier Bausteine... ein Ziel: Das Ruhrgebiet der Zukunft!



Die IGA ist das nächste Dekadenprojekt: Das grüne Netz wird weiterentwickelt und zur eigenständigen Qualität



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Prof. Dr. Torsten Bölting
EBZ Business School GmbH
InWIS Forschung & Beratung GmbH

0234 - 89034-20

torsten.boelting@inwis.de