



Mittendrin – Wohnqualität für alle Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung

Vorwort



Gute Wohnqualität für alle. Das ist das Ziel der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Mit unseren vielfältigen Förderangeboten zur Schaffung von Wohnraum wollen wir auch Menschen mit Behinderung die Möglichkeit geben, selbst zu bestimmen, wo und mit wem sie wie wohnen möchten.

Diese Broschüre dokumentiert anschaulich, wie dieses Förderziel in die Tat umgesetzt wird. Wir präsentieren elf geförderte Wohnhäuser und erzählen die Geschichten ihrer Bewohner. So möchten wir zeigen, wie Planer, Architekten, Investoren und auch Menschen mit Behinderung die zinsgünstigen Wohnbaudarlehen des Landes nutzen können. Dabei geht es nicht um Spezialimmobilien, sondern vor allem um zukunftsfähige und multifunktional nutzbare sozialverträgliche Wohnhäuser.

Geförderter Wohnraum – so geben es unsere Förderkriterien vor – ist barrierefrei, hat einen vielfältig nutzbaren Grundriss, einen geringen Energieverbrauch und steht an einem guten Standort. In solchen Häusern kann jeder uneingeschränkt wohnen. Es ist ein Angebot an Jedermann. In jeder Lebensphase und in jeder Lebenssituation. Hier kommt man klar, auch wenn man behindert ist.

Wir ziehen keine der vielfältigen Wohnformen vor. Dabei lautet die Devise, jeder soll in der ihm vertrauten Region die Wohnform finden, die zu ihm und seiner Lebenssituation passt. Deswegen stehen Förderangebote bereit für die Schaffung aller Formen des individuellen oder gemeinschaftlichen Wohnens. Gefördert werden selbstgenutztes Wohneigentum, Mietwohnungen und Einrichtungen.

Die Finanzierungshilfen gibt es für den Bau neuer Wohnhäuser und für den Ausbau oder Umbau vorhandener Gebäude. Der Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Dies wird in dieser Broschüre anschaulich belegt. Der Umbau eines ehemaligen Autohauses zu Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung oder der wiederbelebte denkmalgeschützte Kotten sind nur zwei bemerkenswerte Beispiele für die breite Palette von Wohnformen und Qualitäten, die im Rahmen der Broschüre vorgestellt werden.

Dabei sind auch wirtschaftliche Aspekte zu betrachten. Beim Umbau eines vorhandenen Gebäudes legen wir Wert auf eine sorgfältige Abwägung. Ist der Umbau wirtschaftlich vertretbar oder kann die angestrebte Wohnqualität günstiger durch einen Neubau erreicht werden? Insbesondere dann, wenn das Gemeinwesen die Kosten des Wohnens trägt, hat das Gebot der Wirtschaftlichkeit großes Gewicht. Doch

darunter darf die Wohnqualität nicht leiden. Es erfordert großes planerisches Geschick, das Ziel „hohe Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen“ in die Tat umzusetzen. Wie das geht – auch und gerade mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung – erfahren Sie in dieser Broschüre unmittelbar von den Akteuren der hier vorgestellten Projekte.

Auch die Bewohnerinnen und Bewohner stellen sich Ihnen vor. Denn mit dem Ziel, eine hohe Lebens- und Wohnqualität für sie zu schaffen, sind sie es, die wir fördern. Das ist mir besonders wichtig. Sie alle gehören zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Die Freude der Menschen, dass durch unsere Förderung die Wohnqualität steigt und zugleich die Belastung für die Finanzierung eines Eigenheims, die geschuldete Miete oder das Entgelt für das Wohnen in einer Einrichtung sinkt, soll uns Ansporn sein, mehr gute und zukunftsfähige Wohnprojekte zu initiieren und zu fördern. Dabei soll die Broschüre einen Fokus für das Mögliche eröffnen.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Lutz Lienenkämper".

Lutz Lienenkämper
Minister für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Individualwohnungen Hamm





” Hans-Jürgen Niemann, Wohnungsbauförderungsamt Hamm

Wir werden als Amt selber initiativ, wir sprechen die Leute an, von denen wir über die Wohnberatungsstelle für Senioren und Behinderte erfahren. Und wir machen viel Öffentlichkeitsarbeit. Das findet oft zu ungewöhnlichen Zeiten statt. Wir wollen im Vorfeld helfen und bereiten vor, was geht. Dazu gehen wir auch schon mal in eine Reha-Klinik und besprechen die Wohnungswünsche dort.

Wir haben 1997 mit unserer Wohnberatungsstelle angefangen. Sie vertritt konsequent die Nutzer- und Mieterinteressen und ist im Wohnungsförderungsamt angesiedelt. Das ist nicht immer einfach, denn da treffen zwei Sichtweisen aufeinander: Nutzersicht und Investorensicht. Aber wir suchen immer gemeinsam nach guten Lösungen für die Betroffenen.

Wir geben beim Bau geförderter Mietwohnungen die Barrierefreiheit vor: Das geht von der Höhe der WCs bis zu den Schwellen zum Garten. Wir haben jahrelange Erfahrung und wissen, was die Bewohnerinnen und Bewohner brauchen. Stolz sind wir auf jeden einzelnen Fall, wenn wir zum Beispiel jemandem wie Lucas helfen können.



Wohnen zur Miete wie im Eigenheim

Neubau von Mieteinfamilienhäusern

Lucas, 14 Jahre, sitzt seit acht Jahren im Rollstuhl. Seit einem Autounfall ist er von der Hüfte abwärts gelähmt. Seine Familie fragt Mitte 2004 bei der Wohnberatungsstelle für Senioren und Behinderte der Stadt Hamm nach, ob eine behindertengerechte Wohnung für eine vierköpfige Familie frei ist. Sie hat Glück, denn da hat der Investor Dirk Wilczek gerade die Pläne für vier mit Landesmitteln geförderte Mietreihenhäuser vorgelegt. Das anrechenbare Einkommen der Familie passt. Sie gehören also zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, für die die Häuser bestimmt sind. Ein ganzes Haus, bezahlbar und dazu barrierefrei? Sie erfahren, dass es zu diesem frühen Zeitpunkt noch unproblematisch ist, einen Aufzug in ein Reihendhaus einzuplanen. Spätestens, als sie den Grundriss sehen, sagen sie begeistert zu. Und ab dann beteiligt sich die ganze Familie an der weiteren Planung und Innengestaltung.

Von den beiden Bädern wird das barrierefreie im Erdgeschoss auf Lucas' Bedarfe abgestimmt und erhält neben der bodengleichen Dusche einen Hubwaschtisch und eine erhöhte Toilette mit Haltevorrichtungen. Praktisch dabei ist, dass dieser Waschtisch mitwachsen kann. Der Aufzug mit automatischer Tür geht vom Wohnzimmer direkt in Lucas' Zimmer im ersten Stockwerk. Wenn seine Freunde zu Besuch kommen und klingeln, kann Lucas ihnen durch eine eigene Sprechanlage in seinem Zimmer die Haustür direkt öffnen. Mit dem Aufzug und seiner Armkraft ist er aber auch schnell draußen auf der Straße bei ihnen. Schließlich ist Lucas Sportler. Als aktiver Badmintonspieler spielt er beim FC Herringen, sein Handbike macht alle Familienausflüge mit und den Weg vom na-

hen Gymnasium nach Hause legt er auch schon mal alleine ohne Fahrdienst zurück.

Günstig, familienfreundlich und barrierefrei

Familiengerechte Mietreihenhäuser für unterschiedlichste Bedarfsgruppen, z. B. für Behinderte, sind in Hamm an der Tagesordnung. Alleine von 2000 bis 2008 hat die Stadt Hamm 296 solcher barrierefreien Häuser mit zinsgünstigen Darlehen des Landes im Rahmen der Umsetzung der jährlichen Wohnraumförderungsprogramme des Landes gefördert, einige davon mit Aufzug. Damit setzt Hamm sein politisches Ziel um, günstigen, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Häuser sind verstreut über das Stadtgebiet. Angefangen hat es, als die Nachfrage nach günstigen Vier-Raum-Wohnungen von Familien mit Kindern Ende der 90er Jahre stieg und es im Geschosswohnungsbau wenig Angebote dazu gab. Da startete die Stadt 1998 das erste Bauvorhaben. Die Wohnqualität in den barrierefreien Mietreihenhäusern ist für Familien mit Kindern und besonders für behinderte Familienmitglieder sehr hoch. Zudem sind die Betriebskosten in der Regel sogar niedriger als im Geschosswohnungsbau, wo die Gemeinschaftskosten gleichmäßig auf alle umgelegt werden. Ganz gezielt unterstützt das Wohnungsbauförderungsamt durch die Mietreihenhäuser auch das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Mobilitätseinschränkungen.

Ein Bündnis mit Gewinn

Beim Planen und Bauen arbeitet das Wohnungsbauförderungsamt schon seit Jahren mit verschiedenen Investoren zusammen. Wilczek Immobilien



Management ist einer davon. Das Familienunternehmen hat sich auf familiengerechtes sowie alten- und behindertengerechtes Wohnen spezialisiert. Es baut Projekte mit ansprechender Architektur, einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und geringen Nebenkosten und nutzt dazu die öffentliche Förderung. Die Einfamilienhäuser am Caldenhofer Weg haben 112 qm Wohnfläche auf drei Etagen. Zur Standardausstattung gehören Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, vier oder fünf Zimmer und der nicht ausgebaute Teil des Daches sowie zwei wohnlich gestaltete Badbereiche, einer immer barrierefrei. Alle Türen sind einen Meter breit. Der Übergang zum Garten und auch die Gestaltung von Wegen und Freiflächen sind barrierefrei. Ausschließlich im Eckhaus ist ein Aufzug und eine automatische Tür eingebaut, drei elektrische Türöffner sind im Haus verteilt.

Die Identifikation steigt

Der behindertengerechte Grundriss und die unterschiedlichen Ausstattungselemente kommen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ebenso gut an wie die günstige Miete. Aber auch der Investor profitiert davon. Durch die Nutzungsflexibilität der barrierefreien Häuser kommen viele Zielgruppen für die Belegung in Frage. Die Bewohnerschaft geht in der Regel verantwortungsvoll und sparsam mit ihrem 'eigenen Haus' um. Die kleine 'Macke' im Treppenhaus bringen die meisten selbst in Ordnung, und auch den Garten pflegt die Familie alleine. Das Unternehmen hat beobachtet, dass die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Mietreihenhaus oft wesentlich höher ist als bei einer Wohnung im Geschoss-

wohnungsbau. Durch eingesparte Hausmeisterkosten, bewussteren Umgang mit Energie und Wasser, eigenverantwortliche Pflege der Außenanlagen und bedarfsgerechte Müllentsorgung fallen im Vergleich zum Geschosswohnungsbau deutlich weniger Betriebskosten an. Die Mehrkosten beim Bau dieses barrierefreien Mietshauses für Rohbau, Aufzug, elektrische Türöffner und den höhenverstellbaren Waschtisch beziffert Dirk Wilczek auf ca. 30.000 €. Dem gegenüber stehen zusätzlich zur Grundförderung noch 15.500 € als Schwerbehindertendarlehen und darüber hinaus besondere Zuschüsse an die Mieterinnen und Mieter u. a. aus der Pflegeversicherung. Das Mehr für die Nutzerinnen und Nutzer hingegen ist für ihn unbezahlbar. „Es kommt so viel zurück.“ Und das bestärkt sein Unternehmen, weitere barrierefreie Mietreihenhäuser zu bauen.

Mehrwert für alle

In Hamm profitieren alle drei Seiten vom Bau der geförderten Mietreihenhäuser: Die Familien, die mit einem behinderten Familienmitglied zu günstigen Mieten (4,30 € pro Quadratmeter bei Erstbezug) wie im eigenen Haus leben. Der Investor, der durch zinsgünstige Förderdarlehen Wohnungen mit hoher Qualität preisgünstig vermieten kann. Die Stadt Hamm, die den Bedarfen entsprechend für Menschen mit Behinderung und für Familien mit kleinem Geldbeutel barrierefreie Häuser im Stadtgebiet anbietet. Ein gutes Bündnis!

Zahlen – Daten – Fakten

Projekt Hamm

Individualwohnungen, Caldenhofer Weg 168a,
59065 Hamm

Projektart: Neubau von Mieteinfamilienhäusern

Projektgröße und -ausstattung: 4 Reihenhäuser, davon zwei Vierraumwohnungen mit 97 qm und zwei Vierraumwohnungen mit 112 qm, Aufzug in einem der Häuser als Sondereinrichtung

Bewohnerinnen und Bewohner: Familie mit Kindern mit und ohne Behinderung

Investor: Wilczek Immobilien Management, Hamm

Architektur: Wilczek Immobilien Management, Hamm

Jahr der Fertigstellung: 2005

Förderung: Landesmittel zur Neuschaffung von Mietwohnungen

Fördereffekt: Verringerung der Zinsbelastung, Miethöhe bei Erstbezug: 4,30 € kalt/qm

Sonstige Zuwendungen: Schwerbehindertendarlehen

