

Nicole Rose, Stefanie Richter

# **Entwicklung und Umsetzung quartiersbezogener Wohnprojekte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter**

## **Praxisleitfaden für Kleinstädte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen**

F 3023

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2017

ISBN 978-3-7388-0014-2

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/bauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/bauforschung)

Nicole Rose / Stefanie Richter

## Entwicklung und Umsetzung quartiersbezogener Wohnprojekte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter

Praxisleitfaden für Kleinstädte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen



FORSCHUNGSINITIATIVE  
**Zukunft BAU**

Forschungsprojekt gefördert im Rahmen der Forschungsinitiative  
„Zukunft Bau“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
(Aktenzeichen SWD-10.08.18.7-14.08)

## **Zu dieser Publikation**

Diese Publikation ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes, gefördert im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Aktenzeichen SWD-10.08.18.7-14.08) und durchgeführt von der Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen zusammen mit dem Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V..

Das Forschungsprojekt wurde bearbeitet von Nicole Rose, wissenschaftliche Mitarbeiterin der Joseph-Stiftung, Referat Wohnen und Soziales. Die Projektleitung oblag Dr. Klemens Deinzer, Vorstand der Joseph-Stiftung und Helmar Fexer, stellvertretender Diözesan-Caritasdirektor.

Hauptautorin und verantwortlich für den Inhalt des Berichts ist Nicole Rose. Prof. Dr. Stefanie Richter von der Wilhelm Löhe Hochschule in Fürth ist Autorin des zweiten Kapitels und wirkte beratend bei der Verfassung der weiteren Kapitel des Leitfadens mit.

## **Impressum**

Herausgeber:

IN DER HEIMAT WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH

Ansprechpartner:

Ulrike Hanna (Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen)

Rochus Münzel (Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V.)

Autoren:

Nicole Rose (Joseph-Stiftung, Bamberg)

Prof. Dr. Stefanie Richter (Wilhelm Löhe Hochschule, Fürth)

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Einleitung</b> .....  | 6  |
| <b>2. Warum?</b> .....  | 8  |
| <b>Demographischer, epidemiologischer und gesellschaftlicher Wandel mit besonderen Konsequenzen für (Klein)Städte und Gemeinden in ländlichen und strukturschwachen Räumen (Expertise von Prof. Dr. Stefanie Richter)</b> |    |
| 2.1 Demographischer Wandel regional differenziert betrachtet .....  | 9  |
| 2.2. Demographische Alterung und die Zunahme von chronischen Erkrankungen, Multimorbidität und Pflegebedürftigkeit .....  | 12 |
| 2.3. Gesellschaftliche Prozesse .....   | 16 |
| 2.4. Kommunale Herausforderungen in strukturschwachen ländlichen Räumen .....   | 18 |
| <b>3. Was und wozu?</b> .....   | 19 |
| <b>Wohnmodell für ein selbstbestimmtes Leben im Alter: Initialzündung für eine altengerechte Quartiersentwicklung</b>   |    |
| 3.1. Das Wohnmodell für ein selbstbestimmtes Leben im Alter .....   | 20 |
| 3.2. Architekturkonzept zum Wohnmodell .....  | 25 |
| 3.3. Das moderierte gemeinschaftliche Wohnen im Wohnmodell .....  | 27 |
| 3.4. Versorgungssicherheit im Wohnmodell .....  | 28 |
| 3.5. Handlungsfelder des Quartiersmanagements im Wohnmodell:<br>Auftrag zur altengerechten Quartiersentwicklung .....   | 30 |
| 3.6. Der Mehrwert quartiersbezogener Wohnprojekte:<br>Aufbau tragfähiger Strukturen zur Versorgung Pflegebedürftiger .....  | 32 |
| <b>4. Wo und wer?</b> .....   | 35 |
| <b>Kleinstädte als Standorte quartiersbezogener Wohnprojekte: Aufgaben, Rollen und Motive möglicher Kooperationspartner</b>   |    |
| 4.1. Potentiale von Kleinstädten in ländlichen strukturschwachen Räumen .....   | 35 |
| 4.2. Investoren für das Wohnprojekt und weitere Unterstützer .....  | 37 |
| 4.3. Träger des Quartiersmanagements .....  | 38 |
| 4.4. Aufgaben, Rollen und Motive ausgewählter Akteure .....   | 40 |
| <b>5. Wie und womit?</b> .....  | 44 |
| <b>Methoden und Strategien zur Umsetzung quartiersbezogener Wohnprojekte</b>  |    |
| 5.1. Organisationsstruktur und Projektphasen .....  | 45 |
| 5.2. Wirkungsorientierte Planung, Umsetzung und Steuerung.....  | 49 |
| 5.3. Nicht-investive Kosten: Quartiersmanagement und Projektsteuerung .....   | 52 |
| 5.4. Finanzierungsmöglichkeiten nicht-investiver Kosten .....   | 54 |
| 5.5. Investive Kosten: Herstellung und Bewirtschaftung der Wohnanlage .....   | 57 |
| 5.6. Erzielbare Kaltmieten: Zwischen Ansprüchen und Möglichkeiten .....   | 58 |
| 5.7. Strategien für kostengünstiges Planen und Bauen .....  | 61 |
| <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b> .....  | 66 |
| <b>Literaturverzeichnis</b> .....   | 67 |
| <b>Anhang</b> .....   | 72 |