

Titel

Etablieren komplexer veränderbarer Wohn- und Lebensformen für die Generation 50+ durch Umnutzung und Aktivierung partiell ungenutzter Bausubstanz in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“

Altwarmp 2025



Abb.1 – Buchcover der Forschungsarbeit

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.

(Aktenzeichen: SF-10.08.18.7-09.2).

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Bearbeiter rb architekten
Jana Reichenbach-Behnisch
Dipl.Ing.Architektin TU
Antje Flämig
Dipl.Ing.Architektin TU
info@rbarchitekten-le.de

Anlass/ Ausgangslage

In Regionen wie dem Stettiner Haff, die vom Demographischen Wandel am meisten betroffen sind, werden durch den Wegzug junger Menschen im Jahr 2020 50% aller Bewohner älter als 57 Jahre alt sein. Diese Bevölkerungsgruppe wünscht sich ein sicheres und lebendiges Wohnumfeld mit einem gut ausgebauten Dienstleistungsangebot und funktionierenden Netzwerken aus Kunst, Kultur, Fitness aus Gründen stetig sinkender Mobilität vor Ort und mit kurzen Wegen. Da sie das in der Regel nicht oder nur unvollständig vorfindet, droht in den folgenden Jahren die weitere Entvölkerung der Regionen durch den Wegzug auch der älteren Menschen oder die Ausgrenzung einer ganzen Generation.

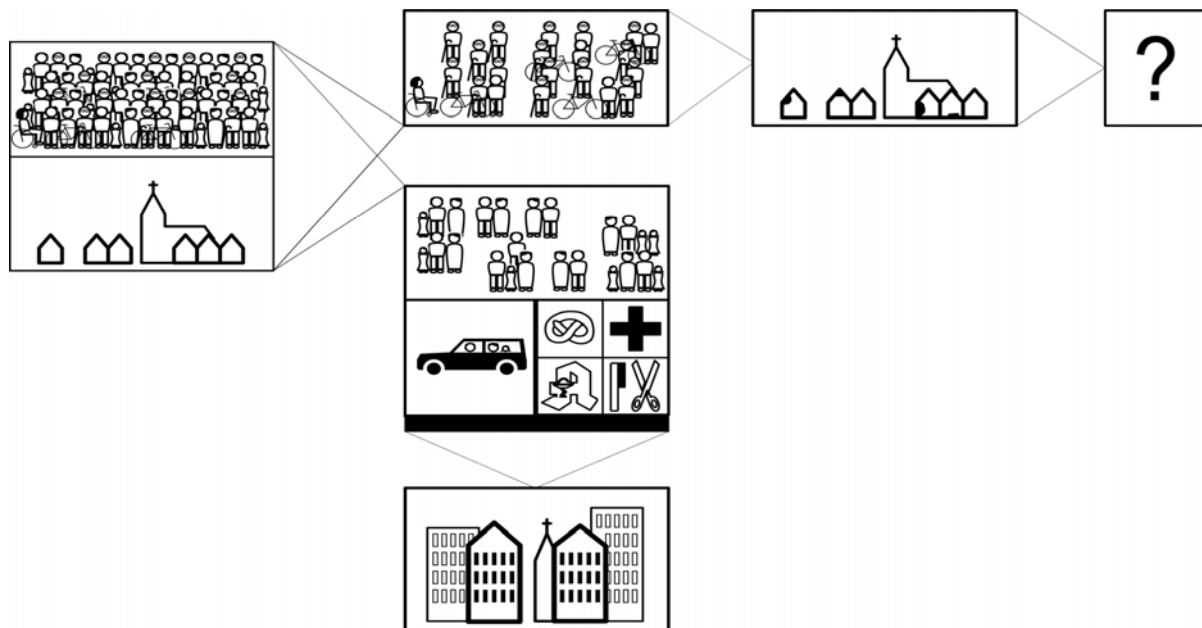


Abb. 2 – Demografische Entwicklung im ländlichen Raum: Leerstandsspirale von Überalterung, Wegzug, Abwanderung von Dienstleistung und Verfall

Besonders in ostdeutschen Regionen sind diese Probleme gekoppelt an den wirtschaftlichen Niedergang, grossen Wohnungsleerstand und hohe Arbeitslosigkeit. Diese Problemfelder werden in dieser Arbeit miteinander verknüpft, um sich gegenseitig positiv zu beeinflussen und vorzugsweise zu neutralisieren.

Ein Aktivieren aufgelassenen Siedlungsbestandes wie unter anderem von Grossbauernhöfen oder Rittergütern stärkt eine Region aus ihren Wurzeln heraus: das Stettiner Haff beispielsweise als traditioneller Armestandort verliert seit der Wende durch den schrittweisen Rückzug der Armee den grössten Arbeitgeber vor Ort und braucht in den nächsten Jahren tragfähige Modellkonzepte für die Entwicklung ihrer historischen, teilweise heute schon aufgelassenen Kasernengelände. Zusätzlich entsteht durch den Zuzug der aktiver "Ruheständler" ein großes vielfältiges Potential für die Ausübung von "Ehrenämtern", sei es in Sportvereinen, kulturellen und karitativen Einrichtungen oder bei der Kinderbetreuung.

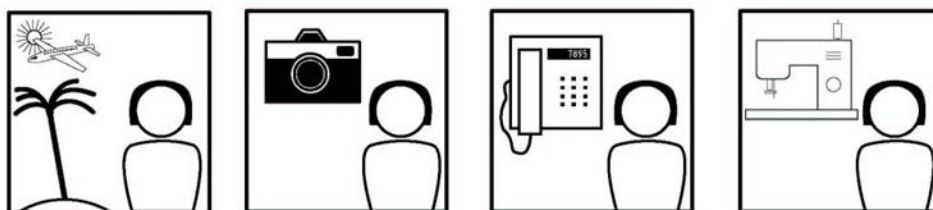


Abb. – Freie Zeit und Ehrenamt: Räume schaffen für die Kommunikation zwischen den Generationen

Das vermeintliche „Problem“ des hohen Bevölkerungsanteils an +50-Jährigen soll zum Vorteil genutzt werden: durch weiteren Zuzug dieser Altersgruppe in die Region. Im Gegensatz zum amerikanischen Typ der Sun-City sollen keine hermetisch abgeschirmten, sich selbst isolierenden Seniorenstädte geplant werden, sondern es geht um die Einbettung der Generation 50+ in vorhandene und zu Teilen ungenutzte Strukturen. Der damit verbundene wachsende Bedarf an Dienstleistung ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen und ist die Voraussetzung, dass sich mit der Generation 50+ auch wieder die jungen „Dienstleister“ mit ihren Familien ansiedeln und das Prinzip Wegzug in das Prinzip Zuzug umgekehrt wird.

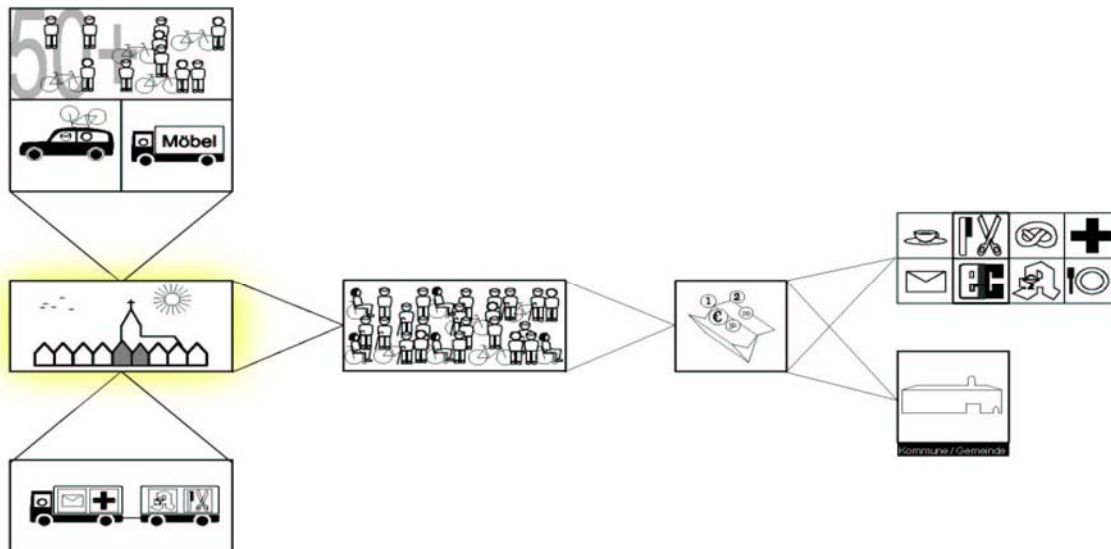


Abb. 2 – Die Generation 50+ zieht in den ländlichen Raum: was sie braucht und was mitbringt

Gegenstand des Forschungsvorhabens

Ziel ist die Schaffung neuer spezieller Raumstrukturen, in denen die Generation 50+ jetzt und später die Generation 70+ ohne einen erneuten Ortswechsel leben können. Als Modellprojekt im Stettiner Haff wurde das Dorf Altwarp ausgewählt mit einem aufgelassenen Kasernengelände mit historischer Offizierssiedlung, mit einem klassischen Ortskern, typischen Fischerkaten und Bauernhäusern. Die in dieser Arbeit vorgestellten Strukturen sind ideal für ein vielfältiges Angebot von angemessenem, preiswerten Wohnraum für +50-Jährige – vom Ferienhaus oder Zweitwohnsitz über das Einfamilienhaus, über die altersgerechte Wohnung bis hin zur Pflegestation. Vor Ort und am Beispiel der besuchten Modellregion wird deutlich, dass es sich dort um aktuell funktionierende Siedlungsräume mit sanierten Kleinstädten, bemerkenswerter Historie, reizvoller Landschaft und hohem Erholungspotential handelt, mit ausreichendem, günstigen Immobilienangebot, mit einer relativen Nähe zu Ballungsgebieten und mit einer vorhandenen, überregionalen Infrastruktur wie Flughafen, IC-Bahnhof und Autobahnen, in die bereits Fördermittel geflossen sind - bei ungeleiteter demographischer Entwicklung allerdings ohne nennenswerte Zukunft: die Ansiedlung großer Wirtschaftsunternehmen, die auch den Zuzug von jungen Menschen stark befördern würde, ist nicht zu erwarten.

Wie auch in vorangegangenen Forschungsarbeiten beschäftigen sich die Verfasser ausschließlich mit dem „Aktivieren von Bestand“. Nicht nur aus ihrer Sicht ist bei sinkenden Bevölkerungszahlen eine weitere flächenmäßige Ausweitung der Dörfer und Gemeinden durch Neubauten nicht gerechtfertigt.



Abb. – Das Zusammenleben mit der Generation 50+: teuer, unwirtschaftlich und nicht nachhaltig?

Dem Argument, dass der nachhaltige und ressourcensparende Umgang mit dem natürlichen Lebensraum uns geradezu verpflichtet vor jeden Neubau das Aktivieren des Leerstands zu setzen, wird insbesondere beim barrierefreien Ausbau häufig entgegengesetzt, dass die hohen Anforderungen den Ausbau unwirtschaftlich machen bzw. ganz unmöglich sind. Nicht nur in der zahlreichen Literatur sondern auch in der Praxis wird ausreichend nachgewiesen, dass dies nicht der Fall ist. Auch in dieser Arbeit wurde an den Projektbeispielen nachgewiesen, wie mit einfachen Mitteln Räume grundhaft verändert werden können. Auch aus diesem Grund verwenden die Verfasser abschließend die Begriffe

barrierearm statt barrierefrei

betreubar statt betreut

alternsgerecht statt altersgerecht

für die komplexen Wohnformen in verschiedenen historischen Gebäuden, die sie in dieser Arbeit vorstellen. Diese Begrifflichkeiten sind gerade für den Ausbau von bestehenden Gebäuden wichtig, da sie klar definieren, dass hier veränderbare und flexible Räume entwickelt wurden, die für alle Generationen gleichermaßen attraktiv und bewohnbar sind, und die den erhöhten Anforderungen im Alter trotzdem vollauf genügen. Werden diese Anforderungen von Anfang an bei der Ausbauplanung berücksichtigt, kann ein Maximalstandard später – falls überhaupt erforderlich- mit wenigen unaufwendigen Maßnahmen nachgerüstet werden.

Fazit

Nach dem Abschluss dieses Forschungsprojekts lässt sich die Problemlösung im ländlichen Raum durch komplexe und veränderbare Wohnformen für die Generation 50+ neben den ausführlich behandelten demografischen und baulichen Aspekten auf zwei Begriffe zurückführen: Gemeinschaft und Individualität.

Dabei stehen „Gemeinschaft“ als Synonym für Nachbarschaft, Kommunikation und gesellschaftliches Leben und „Individualität“ als Synonym für Persönlichkeit, Selbstbestimmtheit und Würde. Sie bestimmen nicht nur den Lebensraum der Generation 50+ im ländlichen Raum, sondern verdeutlichen den letztendlich generationenübergreifenden Ansatz dieser Arbeit.

Das vorhandene Potential des ländlichen Raums bietet genau die erforderliche Grundlage für das sinnvolle Etablieren von zentralen "Alterswohnsitzen", auch als Initialzündung für den Erfolg bestehender oder neuer Tourismuskonzepte. Durch ein geschicktes Mietmanagement wird eine „Enklave der Alten“ aber vermieden, temporäres Ferien- und Zweit-Wohnen angeboten und eine intergenerative Nachbarschaft unterstützt.

Durch die Kombination mit sogenannten „Multiplen Häusern“, also multifunktionalen Räumen für Dienstleistung und Nachbarschaft, kann von Anfang an und auf kleinstem Raum eine medizinische und therapeutische Grundversorgung vor Ort gewährleistet werden, aber eben auch die „Grundversorgung“ an Nachbarschaft, Kommunikation und Kultur. Diese Kombination mit ihren kurzen Wegen und ihrer großen Flexibilität kann auch für die Menschen im ländlichen Raum ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung und Würde bis ins hohe Alter gesichert bieten.

Auch in anderen Ländern und in der Historie gab es Wohnformen wie die Beginenhäuser in Belgien oder sogenannte „Witwenhäuser“. Jedes Dorf kann eine „alternsgerechte und betreubare Siedlung“ sein.

Wichtig ist besonders im ländlichen Raum das Angebot „vor Ort“, um die Entwurzelung der alten Menschen zu verhindern. Bleiben Freunde, Nachbarn und Bekannte zu Fuß erreichbar, ist ein wichtiger Anreiz für den Umzug ins alternsgerechte Wohnen im Dorf gegeben. Ist dieser Wohnraum auch noch zentral gelegen, in einem historisch attraktiven Gebäude und bestenfalls in einem Multiplen Haus untergebracht und generationenübergreifend ausgebaut, bietet er einer Gemeinde alle Möglichkeiten für eine flexible Nutzung und stabilisiert gleichzeitig optisch wie wirtschaftlich das Ortszentrum.

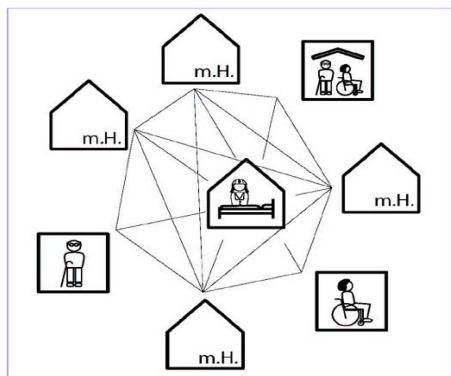


Abb. – Netzwerkbildung der Dörfer im ländlichen Raum

Auf der Grundlage des hier vorgelegten Forschungsberichts, der auch als „Handbuch“ für Akteure und Entscheidungsträger im ländlichen Raum verwendet werden kann, ist die Installation veränderbarer Wohnformen sofort möglich, vorzugsweise in Kombination mit einem „Multiplen Haus“. Aufgrund der guten Resonanz nicht nur bei den Bürgermeistern und der aufgeschlossenen Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort kann das geplante erste Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff, das als Modellprojekt 2011 gestartet wird, um das Dorf Altwarp erweitert werden.

