

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

PROTOKOLL

über die 33. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK am 16./17. März 2006 in Hamburg

Donnerstag 16. März

Tagungsprogramm Hamburg

Das Leitthema der Sitzung lautet:

Demographische Entwicklung in Deutschland; Anforderungen an die Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Bestände.

Die Beteiligung mit 33 Teilnehmern und einem Referenten ist gut.

Herr Hoppenstedt, Vorstand und Geschäftsführer der SAGA / GWG begrüßt gemeinsam mit Herrn Klaus die Teilnehmer. Er stellt in einem Kurzvortrag die gastgebenden Gesellschaften im Unternehmensverbund vor.

Anschließend beginnt die Fahrt zum Hafen. Das Hafen-City-Info-Center im ehemaligen Kesselhaus der Speicherstadt bietet alles Wissenswerte über das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt Hamburgs. Die Einführung am 8 x 4 m großen Modell 1:500, welches ständig aktualisiert wird, findet ihre Ergänzung zu Themen wie: Hochwasserschutz, Historie, Verkehr an Wissenschaftsstationen mit Computeranimationen etc.

Auf einer Fläche von 155 Hektar entsteht ein neues Städtisches Quartier mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Büros, Freizeit, Einzelhandel und Kultur. Es werden 5.500 WE für 12.000 Einwohner, Dienstleistungsflächen für mehr als 40.000 Arbeitsplätze sowie Gastronomie, Parks und Freiflächen entstehen. Dieses Projekt unterscheidet sich von anderen städtebaulichen Großprojekten vor allem durch die Lage: Die Hafencity ist in wenigen Fußwegminuten vom Rathaus und vom Hauptbahnhof zu erreichen. Sie schließt unmittelbar an die Innenstadt an und wird diese um ca. 40 % erweitern.

Nach der Einführung startet der Landgang, um vor Ort einen Blick auf das Baugeschehen zu werfen. Der Rundgang führt über den Sandtorkai, Magellanterrassen, Dalmannkai zum SAP-Gebäude. Im SAP-Gebäude werden uns vom Hamburger Stadtbaudirektor Wagner die großen Stadtentwicklungsprojekte eindrucksvoll vorgestellt. Nach der Entwicklung Hafencity wird in der wachsenden Stadt der „Sprung über die Elbe“ geplant. Dieser umfasst große Stadtentwicklungspotentiale in Wilhelmsburg und Harburg.

Die anschließende Busfahrt führt zur Besichtigung der SAGA/GWG Bestände bzw. zu deren Projekte.

- Erstes Projekt ist die Sanierung in St. Pauli-Süd.

Der Abbruch von nicht mehr sanierungsfähigen Anbauten wird durch behutsame Ergänzung mit insgesamt 94 freifinanzierten Wohnungen in 3 Bauten ergänzt und 35 WE voll modernisiert.

- Nächste Station im Hafenviertel ist das Gelände des Alten Hafenkrankenhauses.

Hier hat SAGA/GWG nach Abriss des historischen Krankenhauses eine sehr schöne Wohnanlage für betreutes Wohnen im Alter gebaut.

- Dritte Station ist der im südlichen Teil Hamburgs gelegene Stadtteil „Veddel“.
In den 30er Jahren als Arbeiterwohnungsbau mit sehr guter städtebaulicher Gliederung und ansprechend strenger Backsteinarchitektur war dieser Stadtteil auf Grund schlechter Substanz, kleiner Wohnungen, starker Trennung durch Wasser und Autobahn immer mehr zum sozialen Brennpunkt mit hohem Ausländeranteil abgerutscht.
Behutsame Sanierung mit Denkmalschutzauflagen, intensives Quartiersmanagement mit Angeboten von Sport, Kultur und Kabarett lassen die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil wachsen.
- Letzte Station ist die Besichtigung einer Quartiersentwicklung in Rothenburgsort.
Ziele dieser Maßnahme waren:
 - Sicherung und Ausbau des Wohnungsangebotes
 - Erhalt preiswerten Wohnraums (1. Förderweg)
 - Wohnumfeldverbesserung
 - Mobilisierung von Flächenreserven für Gewerbe
 - Entwicklung eines funktionsfähigen Ortszentrums
 - Anbindung an die Innenstadt

Freitag 17. März

Führung durch die neuen Verwaltungsgebäude der SAGA/GWG.

In der Symbiose mit dem Umfeld - Wasser und alte Industriekultur - mit dem gleichzeitig selbstbewussten, aber hanseatisch reduzierten Auftritt - haben die Kollegen aus Hamburg bewiesen, dass hochwertige Architektur auch ohne die heute üblichen Attitüden aus Edelstahl und Glas möglich ist. Die Kombination aus Naturstein, hellem Holz und sparsam gesetzten Glasflächen lassen das Gebäude auch den „einfachen Mieter“ als angenehm empfinden.

TOP 1

Im Anschluss an die Führung begrüßt Herr Klaus die neuen Teilnehmer des Arbeitskreises Technik.

Es stellen sich vor:

Herr Dr.-Ing. Andreas Helfrich Aachener Siedlungs- u. Wohnungsgesellschaft.

Herr Falk Böhm, Architekt, FLÜWO, Stuttgart

Herr Erich Lipp, Architekt, GWH, Frankfurt, Leiter Portfolio-Management

Herr Christian Meyries, Wohnungs- u. Siedlungsbau Bayern

Herr Wolfgang Zembrod, Wohnungsbau Gesellschaft Magedburg

Herr Holger Johannes Mann, Neuland Wolfsburg

Herr Klaus wünscht den neuen Teilnehmern (immerhin 18 %) gute Gespräche in der Runde und bittet sie, durch Anregungen und Themenvorschläge aktiv im Arbeitskreis mitzuarbeiten.

TOP 2

Vortrag „Wohnen im Alter“

Herr Thurmann berichtet, dass der SAGA/GWG Unternehmensverbund in 40 Einrichtungen 2.100 WE für betreutes Wohnen und 300 Heimplätze vorhält.

Probleme bereiten die Bauten der 70er Jahre sowie die Großsiedlungen. Der hohe Anteil an Altmietern über 75 Jahre, die zunehmende Anonymität und die Vereinsamung wird gerade in diesen Beständen deutlich.

Auch SAGA/GWG achtet bei der Modernisierung auf barrierearme Angebote. Es werden Einstiegswannen, Sitzduschbäder und Umrüstung von Einbauküchen für Rollstuhlfahrer angeboten. Die Außenanlagen werden möglichst Schwellenfrei, die Müllplätze anfahrbar angeboten. Probleme bereiten die teilweise angehobenen Treppenhäuser und Aufzüge mit Bedientableaus, die für alte Menschen gar nicht oder nur mit Mühe erreichbar sind.

Andererseits bieten gerade höhergeschossige Bestände mit Aufzügen und entsprechenden Sicherheits- und Notrufeinrichtungen besondere Chancen in der Vermietbarkeit an ältere Menschen.

Wichtig ist die Erzeugung von Gemeinschaft und gegenseitiger sozialer Kontrolle. Leistungen nach Heimgesetz werden durch die Unternehmen nicht angeboten.

TOP 3

Vortrag „Vom Wohnen im Alter zum Wohnen für Alle“

Das Büro Feddersen Architekten aus Berlin hat sich bereits seit 30 Jahren auf das Thema Wohnen im Alter spezialisiert und viele zukunftsweisende Projekte geplant und gebaut.

Etwa 95 % der älteren Menschen leben in einer „normalen“ Wohnung. Sie haben eine große Wirtschaftskraft - was die Werbebranche bereits seit einigen Jahren entdeckt hat - und fordern ihren wichtigen Platz in der Gesellschaft selbstbewusst ein. Ältere Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben, was der öffentlichen Hand aus Kostengründen ebenfalls nicht unrecht sein dürfte.

Doch trotz aller Vitalität und medizinischen Fortschritte bedeutet Alter auch im 21. Jahrhundert noch immer eine Einschränkung körperlicher Funktionen und eine zunehmende Pflegebedürftigkeit. Wer mit 40 Jahren in eine Wohnung im dritten Stock ohne Fahrstuhl eingezogen ist, dem kann das mit 70 Jahren zur Last werden. Da bleibt oft nur der Umzug oder der Weg ins Pflegeheim.

Konsequenz ist: Die strikte Trennung von Wohnen und Pflege muss als überholt gelten. Daher wird verstärkt über neue Wohnformen und die bedarfsgerechte Renovierung vorhandener Wohnbestände nachgedacht. Voraussichtlich wird schon im Jahr 2020 mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung älter als 65 Jahre sein. Viele dieser Menschen wohnen in Wohnanlagen aus den 50er und 60er Jahren, so dass hier eine Überalterung zu erwarten ist.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes ist nicht barrierefrei umgebaut. Barrierefrei bedeutet, dass die Wohnungen von jedem genutzt werden können; auch von Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen. Grund hierfür sind vor allem die tatsächlichen oder vermuteten Kosten der Maßnahmen, die oft ebenso hoch wie bei einem Neubau sind.

Es ist wichtig, dass die Wohnungswirtschaft vermehrt Angebote des betreuten Wohnens oder Service-Wohnens im altersgerecht angepassten Wohnungsbestand schafft. Nur so ist es möglich, ältere Mieter - die auf Grund ihrer Verlässlichkeit bei den Wohnungsunternehmen sehr gern gesehen sind - langfristig zu halten. In den kommenden Jahren werden rund die Hälfte der Mieter in Wohnanlagen aus den 50er und 60er Jahren Formen des betreuten Wohnens in Anspruch nehmen.

Das Motto der Architekten lautet „Vom Wohnen im Alter zum Wohnen für alle“. Dahinter steht die Idee, dass es in Zukunft nicht um ein Mehr an Wohnraum geht, sondern um seine Qualität, Nutzbarkeit und Behaglichkeit. Herr Feddersen meint dazu, dass die an den Bedürfnissen der älteren Bewohner orientierten Wohnungen mit einem erhöhten Komfort auch junge Leute mit Kindern anziehen.

Insgesamt warnt er vor zuviel Reglementierung und fordert stattdessen ein pragmatisches Vorgehen. Für viele ältere Bewohner reicht es aus, wenn eine Wohnung schwellenfrei gestaltet ist. Es muss um individuelle Lösungen gehen, wo sich der einzelne Bewohner aus einer Art Baustufensystem die für ihn notwendigen Anpassungen auswählen kann. Ziel ist es, sich in seiner Wohnung wohl zu fühlen, denn der ältere Mensch verbringt hier rund 80 % seiner Zeit. Wichtig ist unter anderem: einsehbare Eingänge mit ausreichender Beleuchtung, Haustechnik und Notruf, Abstellmöglichkeiten vor der Haustür, Fahrstuhl, schwellenloses Bad, elektronische Rollläden und zielgruppengerechte Angebote, je nachdem, ob jemand ein Familienmensch, Weltenbummler oder Technikfreak ist.

Herr Feddersen betont, dass in eine vernünftige Wohnung in Zukunft auch ein Pflegebett passen muss. Allerdings geht der Handlungsbedarf über die Wohnung selbst hinaus. Das Quartier muss altengerecht und lebenswert werden. In Zeiten, in denen der Tante-Emma-Laden schließt und der letzte Briefkasten um die Ecke abmontiert wird, hilft auch die schönste barrierefreie Wohnung nichts. Herr Feddersen geht davon aus, dass das Angebot im Bereich altersgerechtes Wohnen in Zukunft noch vielfältiger werden wird. Der Wohngemeinschaft aus Studententagen gibt er nicht die große Chance, vielmehr wird die Zahl der nachbarschaftlich verbündeten Wohngemeinschaft - auch generationenübergreifend - zunehmen, wo jeder seine abgeschlossene Wohnung bewohnt, man sich im Zuge knapper werdender Kassen aber gegenseitig unterstützt. Wobei es da, wie immer im Leben, auf das Maß und die Mischung ankommt.

Insgesamt beobachtet Herr Feddersen eine verstärkte Zielgruppenorientierung in der Branche, und doch gibt es noch einiges zu tun: Grundsätzlich wünscht er sich mehr Mut für eine gute Gestaltung unter der Prämisse von Sicherheit und Komfort und meint, dass Hotels hier gute Anregungen bieten.

TOP 5

Verschiedenes Termine

Herr Klaus bedankt sich bei Herrn Feddersen für das sehr informative und anschauliche Referat sowie bei Herrn Schulte und Herrn Thurmann für die Assistenz und die hervorragende Organisation der Rundfahrt mit der vielschichtigen Projektauswahl.

Herr Dr. Schönberger bietet für die Herbstsitzung in Erfurt seine Unterstützung und Gastfreundschaft an.

Achtung: Der vorgesehene Termin im September musste auf Donnerstag, 21./Freitag, 22. September 2006 in Erfurt verlegt werden!

Bonn, Juli 2006