



# Mehrgenerationenquartier

## Eine zukunftsorientierte Wohnform in der Gemeinde Merzenich

### *Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen*

Das Interesse an solchen Wohnformen ist jedoch deutlich höher. In Merzenich kann sich nach der *Bürgerbefragung* knapp jeder Dritte umzugsbereite 60-Jährige und Ältere (27,3 %) (*siehe Kapitel 4. Wohnwünsche*), die hierzu Angaben gemacht haben, vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben. Dabei geht es nicht um Wohngemeinschaften sondern um Hausgemeinschaft mit anderen, in denen jeder seine eigene Wohnung nutzt und im Haus Gemeinschaftsräume für den sozialen Austausch zur Verfügung stehen. Nach den Recherchen und den Interviews

Auszug kda Gutachten für Merzenich

## Standortbetrachtung

# Poolplatz

Mai 2017

### Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Zielsetzung.....	3
2. Ausgangssituation.....	3
2.1 Raumplanerische Ausgangssituation .....	3
2.2 Bedarfsorientierte Ausgangssituation.....	4
3. Das Wohnmodell - eine erste Skizze .....	4
4. Fazit .....	5

# 1. Vorbemerkungen und Zielsetzung

Bei dem Wohnmodell des Mehrgenerationenwohnens liegt der Schwerpunkt, wie der Name dies schon deutlich macht, auf dem Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Die Idee besteht darin, dass aus dem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung erwachsen. Hilfsbedürftige ältere Menschen können mit Unterstützung der jüngeren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere (zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern) erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Mitgefördert werden soll darüber hinaus auch das gemeinschaftliche Wohnen von überwiegend Älteren, die bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen (Alt hilft Alt).

Das Zusammenleben basiert ausschließlich auf Freiwilligkeit. Verbindliche, das heißt verpflichtende Regeln für einen qualifizierten Leistungsaustausch gibt es nicht. Das gemeinschaftliche Wohnen kann eventuell ergänzt werden um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Pflegebedürftigkeit in einer Gruppenwohnung mit maximal acht Bewohnerinnen und Bewohnern, wie sie im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW vorgesehen ist. Dahinter steht der Gedanke, dass die älteren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner, die von Mitgliedern des Wohnprojektes aufgrund ihrer fortschreitenden Pflegebedürftigkeit nicht mehr unterstützt beziehungsweise betreut werden können, die Möglichkeit haben, in die ambulant betreute Wohngemeinschaft (Gruppenwohnung) zu wechseln, ohne ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen zu müssen. Mit dem Konzept sollen keine Institutionen wie beispielsweise Pflegeeinrichtungen und Altenheime gefördert werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Raumplanerische Ausgangssituation

Aufgrund von tektonischen Störungen müssen eine Reihe von Häusern am Poolplatz in Merzenich durch RWE abgerissen werden. Auf den Abriss folgt eine „Baulücke“ mit einer Frontbreite von etwa 50 Metern und unter der Berücksichtigung von mit einzubeziehenden Nachbargrundstücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.000 qm zur städteplanerischen Gestaltung. Mit den Planungen für diesen Bereich muss - auch passend zu den Überlegungen der Bürgerinnen und Bürger bei der Auftaktveranstaltung DIEK - sichergestellt werden, dass sowohl das Gemeinwohl als auch die individuelle Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden.

Der Poolplatz selber liegt an relativ zentraler Stelle im Ort Merzenich, ist verkehrsgünstig zu erreichen und fußläufig nur 200 Meter vom Ortszentrum entfernt. Durch den Abriss des „Saal Boss“ wird den Merzenicher Bürgerinnen und Bürgern ein dem Gemeinwohl dienendes Objekt entzogen. Gleichzeitig fehlen durch die Abrisstätigkeit eine nicht geringe Anzahl von Mietwohnungen und Eigenheimen. Darüber hinaus verfügt der Poolplatz (hier Steinweg 1-9) im hinteren Bereich über einen nicht unbedeutenden Baumbestand, den es zu erhalten gilt.

## 2.2 Bedarfsorientierte Ausgangssituation

Unsere Gesellschaft ist im Wandel. Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Reduzierung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen im Familienverband immer mehr in Frage. Einher geht dies mit einer älter werdenden Gesellschaft. Unter diesem Gesichtspunkt hat die Gemeinde Merzenich schon 2013 beim Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches sich speziell mit der demografischen Entwicklung in der Gemeinde Merzenich beschäftigt hat. Weiterhin wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Die aus dem KDA-Gutachten und dem Einzelhandelsgutachten resultierenden Erkenntnisse wurden ausgiebig in den Fachausschüssen und im Rat der Gemeinde Merzenich diskutiert. Am Ende dieser Diskussion stand die einhellige Erkenntnis, dass für Merzenich ein "Wohnungsbaupolitisches Gesamtkonzept" erarbeitet werden muss, das den gewonnenen Erkenntnissen Rechnung trägt. Weiterhin wurde ein Eckpunktepapier erarbeitet, in welchem das Verfahren bei der Entwicklung neuer Baugebiete geregelt wird.

Fest steht allgemein: Auf die gesellschaftliche und demografische Entwicklung wird der Wohnungsbau mit neuen Wohnmodellen reagieren müssen. Insbesondere die Nachfrage nach geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter wird deutlich zunehmen.

Bezogen auf die Gemeinde Merzenich und insbesondere die bauliche Entwicklung des Poolplatzes ist es sinnvoll, ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu planen. Dies folgt den Erkenntnissen aus dem KDA-Gutachten. In Merzenich kann sich demzufolge nach der Bürgerbefragung knapp jeder Dritte umzugsbereite 60-Jährige und Ältere vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben. Weiterhin wurde durch das KDA-Gutachten auch sehr deutlich, dass neben seniorengerechtem Wohnraum auch Wohnraum für junge Menschen und Familien in Merzenich bereitgestellt werden muss, wenn die Gemeinde der Überalterung entgegenwirken will. Dieser Wohnraum muss erschwinglich sein und der demographische Wandel kann hier auch als Chance verstanden werden.

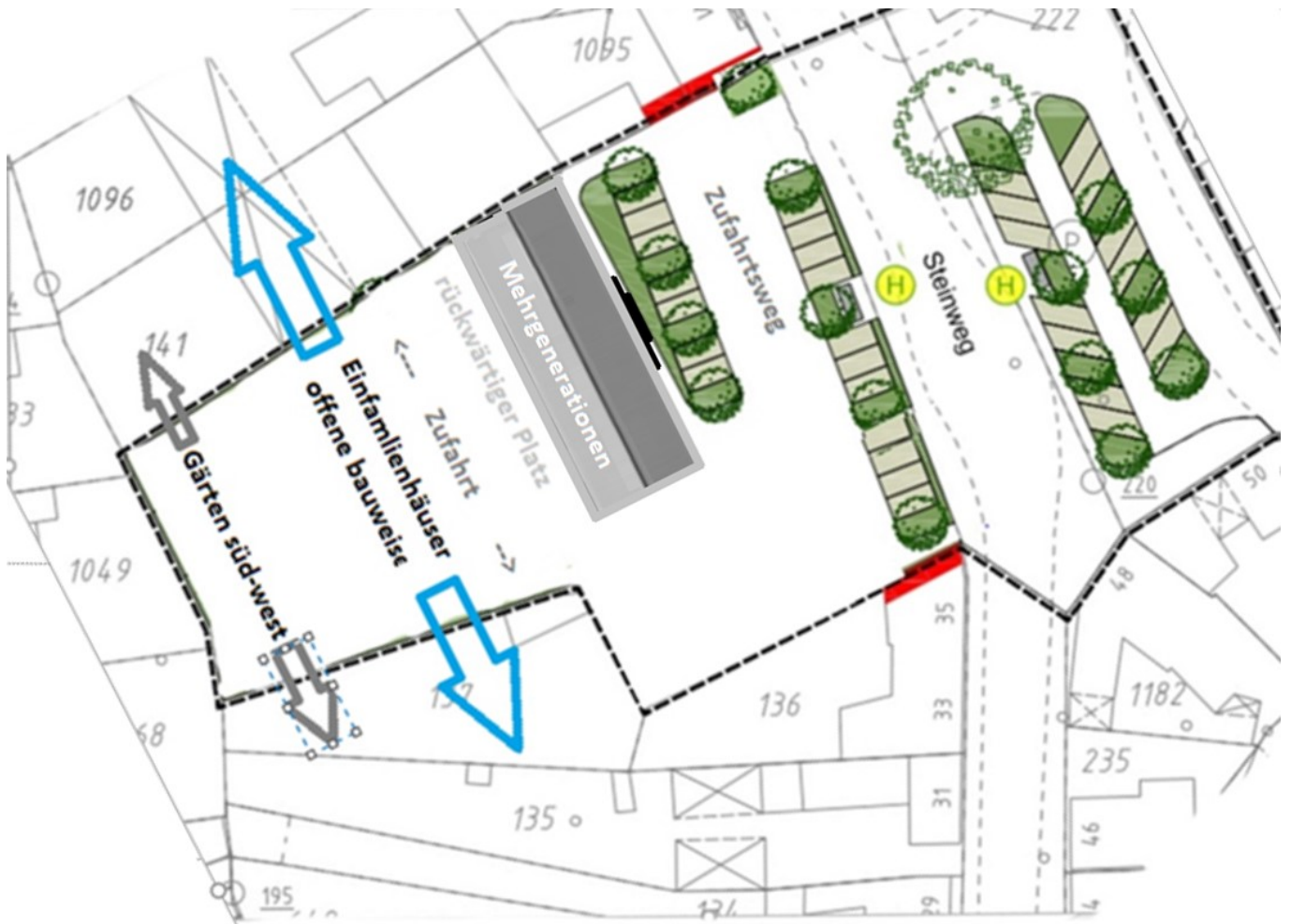
## 3. Das Wohnmodell - eine erste Skizze

Die wesentlichen Elemente des Mehrgenerationenwohnens am Poolplatz sind insbesondere:

- Die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit circa 30 Wohneinheiten.
- Die Errichtung von barrierefreien, altengerechten Wohnungen (einschließlich Aufzügen) in unterschiedlicher Größenordnung für eine altersgemischte Belegung (eventuell ergänzt um eine Gruppenwohnung).
- Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsam nutzbaren Außenflächen. Die Gemeinschaftsräume sind so zu planen, dass ein späterer Umbau in eine Normalwohnung ohne erhebliche Aufwendungen möglich ist. Die Außenfläche sollte parkähnlich gestaltet werden.
- Eine Art Café-Terrasse sollte in die Planungen einbezogen werden.
- Ein Hausmeisterservice sollte vorgehalten werden.
- Die Gestaltung des Zusammenlebens muss über den Seniorenbeauftragten der Gemeinde Merzenich organisiert werden.
- Weitere Räumlichkeiten sind den in der Sozialarbeit tätigen Organisationen wie Arbeiterwohlfahrt, Freizeitgemeinschaft 55+, Caritas, Diakonie und den Kirchen zur Verfügung zu stellen. Die Ehrenamtlich tätigen Menschen in diesen Organisationen können im Mehrgenerationenwohnprojekt vielfältige organisatorischen Aufgaben erledigen und Angebote für

Freizeitmaßnahmen erstellen. Die angesprochenen Organisationen sollten frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

- Weitere professionelle Angebote können ebenfalls in die Überlegungen einbezogen werden. Dies könnten sein: Friseursalon, Arzt etc.
- Vor dem Haus ist für ausreichend Parkfläche, eine moderne Bushaltestelle und möglicherweise eine E-Bike Ladestation sorgen.
- Ein „Garten der Generationen“ ist am Standort denkbar.
- Spielmöglichkeiten für Kinder können realisiert werden.



Eigene Skizze Mehrgenerationenwohnen „Haus Eifelblick“ am Poolplatz Merzenich

#### 4. Fazit

Im weiteren Verlauf rückwärtig zum Mehrgenerationenhaus könnten sich dann ca. 10 Einfamilienhäuser anschließen, die zusammen mit dem Mehrgenerationenwohnen einen Mehrgenerationenspielplatz gemeinsam haben.

Abschließend sei angemerkt, dass durch die Integration eines Mehrgenerationenwohnprojektes in die Gesamtplanung des "Poolplatzes" nicht nur monetäre Schäden in Folge der tektonischen Schäden ausgeglichen werden, sondern durch dieses innovative Projekt auch eine zukunftsorientierte Wohnform implementiert wird, die dem demographischen Wandel Rechnung trägt.