

**Aktionsplan Inklusion und Demographie (Landkreis Regensburg)**

**Ort: Landratsamt Regensburg, Kleiner Sitzungssaal**

**Datum und Uhrzeit: 14.06.16, 17:00 Uhr**

**2.Treffen Arbeitsgruppe Wohnen**

**Teilnehmer:**

- Adamski, Margit (Verein „Zweites Leben“)
- Christoph, Susanne (Landratsamt – Bauamt)
- Eisner, Corina (Landratsamt Seniorenstelle)
- John, Michael (BASIS-Institut GmbH)
- Kelm, Urte (Landratsamt – Bauamt)
- Kinadeter, Andreas (Bayerische Gesellschaft für psychische Gesundheit)
- Luermann, Robert (Bayerische Gesellschaft für psychische Gesundheit)
- Meierhofer, Johanna (Bezirk Oberpfalz)
- Meister, Bartholomäus (KEB Regensburger-Land Seniorenbildung)
- Meyer, Johanna (Bayerische Gesellschaft für psychische Gesundheit)
- Mooser, Karl (Landratsamt Regensburg – Sozialabteilung)
- Niklas, Rheinhold (Landratsamt – Wohngeld und Wohnungsbau)
- Pöppel, Matthias (Lebenshilfe)
- Riepl, Christoph (Landratsamt Regensburg)
- Scherzberger, Maria (Lebenshilfe)
- Schindlbeck, Anton (stellv. Bürgermeister Gemeinde Barbing)
- Silberbach-Häusler, Uta (Wir dabei Regensburg e. V.)
- Steinberger, Elke (Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V.)
- Schmidt, Julia (Landratsamt – Servicestelle)
- Steinberger, Elke (Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V.)
- Tiedemann, Elena (BASIS-Institut GmbH)
- Weiß, Peter (Sozialteam)
- Weiß, Christa (VKM Regensburg)

**Tagesordnungspunkte:**

1	Begrüßung durch Herrn Mooser .....	1
2	Vorstellung des Planungsprozesses durch Herrn John.....	2
3	Diskussion .....	2
4	Verabschiedung durch Herrn Mooser .....	15

**1 Begrüßung durch Herrn Mooser**

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Mooser, Leiter der Sozialabteilung des Landratsamts Regensburg, alle TeilnehmerInnen der Arbeitsgruppe Wohnen des Aktionsplans Inklusion und Demographie zum zweiten Workshop. Er bedankt sich für

deren Erscheinen. Er betont, dass Wohnen ein sehr zentrales Thema für den Aktionsplan darstelle. Anschließend gibt er das Wort an Herrn John, Geschäftsführer des projektbegleitenden BASIS-Instituts, weiter.

## **2 Vorstellung des Planungsprozesses durch Herrn John**

Herr John begrüßt die Teilnehmer des Workshops und stellt das Vorgehen der heutigen Sitzung vor: Die auf Grundlage des letzten Protokolls vorformulierten Maßnahmen sollen besprochen und systematisch durch die Teilnehmer ergänzt werden. Zuletzt werden Zieldefinitionen besprochen. Bis zur nächsten Sitzung soll dann ein Entwurfstext von etwa 6-10 Seiten erarbeitet werden. Dort sollen auch Ergebnisse aus der vom BASIS-Institut durchgeführten Befragung von Menschen mit Behinderung (MmB) einfließen. Dieser Entwurfstext wird den Teilnehmern eine Woche vor der nächsten Sitzung zur Verfügung gestellt.

## **3 Diskussion**

In der folgenden Diskussion können sich die TeilnehmerInnen jederzeit einbringen. Die Themenreihenfolge ist durch die an die Wand projizierten Maßnahmeformulierungen grob vorgegeben. Herr John, der das Gespräch moderiert, bittet darum, sich jeweils mit Namen und ggf. Funktion vorzustellen.

### **Einrichtung einer zentralen Koordinationsstelle bzw. eine/n Ansprechpartner/in bei der Gemeinde**

Als erstes wird die Einrichtung einer zentralen Koordinationsstelle bzw. eine/n Ansprechpartner/in bei der Gemeinde in den Raum geworfen. Es stellt sich für Herr John die Frage, ob eine solche Koordinationsstelle eher auf Landkreis oder kommunaler Ebene anzusiedeln sei.

Frau Steinberger von der Katholischen Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V. wirft ein, dass man hier rollstuhlgerecht neben barrierefrei ergänzen müsse. Dies sei nämlich nicht das gleiche. Herr John fragt nach, ob eine gesonderte Kennzeichnung in Immobilienanzeigen für barrierefreien Wohnraum in der Presse eine Option sei oder ob man bewusst auf eine solche Kennzeichnung verzichten solle.

Frau Christoph vom Bauamt im Landratsamt erzählt, dass sie in ihrer Arbeit mit Wohnhausgenehmigungen zu tun habe. Sie berichtet, dass dies durchaus ein Problem darstellen könne, da häufig die Meinung vorherrsche „mach ich nicht, weil wenn einmal eine Behinderter drin ist, kommt er nicht mehr raus“. Es gebe also durchaus solche Ressentiments. Herr Kinadeter von der Bayerischen Gesellschaft für

psychische Gesundheit untermauert diesen Eindruck. Er hatte lange Zeit die Position als rechtlicher Betreuer für MmB inne und war mit der Suche von Wohnungen betraut. Dabei sei es relativ schwer gewesen, geeignete Wohnungen zu finden, da man bei den Vermietern häufig auf Ablehnung gestoßen sei. Herr John merkt an, dass Barrierefreiheit nicht nur im Sinne einer Mobilitätseinschränkung zu verstehen sei. Allein der Prozess die Wohnungsfindung durchzustehen, sei bereits eine große Herausforderung. Viele Vermieter hätten Vorbehalte. Allerdings gebe es auch durchaus realistische Probleme bei Menschen mit Beeinträchtigungen. So hätten Menschen mit psychischen Erkrankungen teilweise auch Phasen, in denen das Leben nicht so funktioniere wie gewünscht, mit all seinen Konsequenzen. Herr Kinadeter widerspricht, dass dies überall vorkommen könne und es massiv auf den Einzelfall ankomme. Herr John wirft die Frage in den Raum, was passiere, wenn jemand Probleme habe. Eventuell solle man Vermieter unterstützen und ihnen für solche Fälle jemanden zur Seite stellen. Generell sei es sehr schwer, in diesem engen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden. Aus diesem Grund sei die Suche auch sehr aufreibend.

Er regt an, Kennzeichnungen für barrierefreien Wohnraum in der Presse zu realisieren, da bisher keine großen negativen Erfahrungen damit gemacht wurden. Bezogen auf die Einrichtung einer zentralen Vermittlungsstelle ausschließlich für barrierefreien Wohnraum stellt er die Frage, ob es sinnvoller sei, diese zentrale Einrichtung in den einzelnen Kommunen zu pflegen und auf Landkreisebene zusammenzufassen oder umgekehrt. Frau Schmidt von der Servicestelle des Landratsamts befürwortet die Lösung, die Pflege bei den Gemeinden zu verorten und auf Landkreisebene die Zusammenfassung vorzunehmen. Sie begründet es damit, dass die Kommunen es leichter haben würden, diese Daten zu sammeln. Herr Schindlbeck, stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Barbing, betont, dass ein Sammeln auf Gemeindeebene auch nicht so einfach sei. Der Wohnungsbau würde privat und nicht aus öffentlicher Hand betrieben. Für ihn sei es fraglich, ob ein lückenloses und aktuelles Betreiben einer solchen Vermittlungsdatenbank möglich sei. Er stellt die Frage, ob es möglich sei, bei Ausweisung eines Baugebiets von Seiten der Kommune verpflichtende Vorschriften über Barrierefreiheit zu geben. Frau Christoph meint dazu, dass dies generell möglich sei. Es sei aber sowieso vom Gesetzesgeber vorgeschrieben, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Geschoss barrierefrei erreichbar sein müsse. Frau Kelm vom Bauamt des Landratsamtes ergänzt, dass man dies über den Bebauungsplan regeln müsse. Man müsse

städtebaulich begründen, dass ein Bedarf bestehe. Die Vorgabe ab der dritten Wohnung barrierefrei zu bauen, bedeute zunächst nur, dass davon eine barrierefrei sein müsse. Es käme auch auf die Größe des Gebäudes an. Man könne grundsätzliche Barrierefreiheit im Bebauungsplan festlegen, allerdings müsse dies städtebaulich begründet werden, wie beispielsweise durch die Lage, und es müsse ein Bedarf bestehen. Herr John erklärt, dass man den Investoren durchaus Auflagen machen könne. Gerade im ländlichen Raum würden viele klassische Einfamilienhäuser projektiert. Bei diesen Einfamilienhäusern würden Gesetze für Barrierefreiheit nicht greifen. Kommunen müssten auch dafür eine Regelung finden. So sei beispielsweise bei 50 Eigenwohnungen eventuell keine einzige Wohnung für Menschen mit Beeinträchtigungen vorhanden. Deshalb sei ein kommunales oder städtebauliches Gesamtkonzept in Bezug auf das Wohnen nötig. Es sei selten, dass die Planung von Einfamilienhäusern in Bezug auf Barrierefreiheit besprochen werde. Er verweist auf ein Symposium am 25.07.2016 zum Thema Wohnen, das im Rahmen des parallel laufenden Projekts des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts stattfindet. Dort werde auch die Gemeinde Langenfeld aus dem Landkreis Neustadt an der Aisch vorgestellt, wo die Gemeinde selbst vier barrierefreie Wohnungen gebaut habe. Ziel sei es gewesen, dass Menschen mit Beeinträchtigungen ihren Wohnort nicht verlassen müssen. Man könne dies noch vertiefen, wie man am Beispiel von größeren Kommunen wie Königsbrunn sehe. Dort habe man sogar 50 Wohnungen gebaut, allerdings sowohl für Menschen mit Einschränkungen als auch für junge Familien. Frau Kelm unterstreicht, dass man im Nachhinein häufig merken würde, dass mehr Bedarf an barrierefreien Wohnungen bestehe. Sie kenne auch nur die Variante der Anpassung des Bebauungsplans. Ein Bebauungsplan, der umfassende Barrierefreiheit von vornherein festlegt, habe sie bisher nicht gesehen. Frau Adamski vom Verein „Zweites Leben“ bemerkt, dass dies so klinge, als ob es schon barrierefreie Wohnungen gebe. Sie frage sich aber, wo diese Wohnungen seien. Herr John stimmt zu, dass es bisher wenig im Landkreis gebe. Aus diesem Grund müsse man diesen Ansatz verstärkt ins Bewusstsein bringen. Deswegen werde auch das Symposium veranstaltet. Besondere Angebote würden aktuell eher stadtnah angedacht werden. Dies sei aber auch noch nicht der Weisheit letzter Schluss. Viele würden auch in ihrem Herkunftsort älter werden wollen.

### **Verzeichnis zur Übersicht verfügbarer barrierefreier Wohnungen**

Es kommt die Frage auf, ob es Zahlen bezüglich gebauter barrierefreier Wohnungen gebe. Herr John weist darauf hin, dass in Mietpreisspiegeluntersuchungen manchmal auch Barrierefreiheit erfasst werden würde. Frau Christoph bestätigt, dass solche Zahlen nicht vorliegen würden. Herr Schindlbeck wirft ein, dass es in seiner Gemeinde einen Überblick über die errichteten Gebäude der letzten 10 Jahre gebe. Allerdings würden dort nicht die privaten Häuser erfasst, sondern nur die Mehrfamilienhäuser. Diese würden über die Bauanträge festgehalten. Allerdings sei dort die jeweils aktuelle Belegung unklar. Frau Christoph unterstreicht, dass es keine gesetzliche Regelung für die Belegung, sondern nur für den Bau gebe. Herr John fasst zusammen, dass man die Daten auf kommunaler Ebene sammeln solle und im Landkreis zusammenfasst. Außerdem wiederholt er, dass aus städteplanerischer Sicht Zielgruppen mit besonderen Bedürfnissen bzw. MmB mehr berücksichtigt werden sollten. Frau Kelm wirft ein, dass sie in ihrem Amt nur zur Stellungnahme aufgefordert sei. Darauf, ob ihre Vorschläge dann weiter verfolgt werden würden, habe sie kaum Einfluss, sie könne das nur anregen. Herr John spricht sich für Kapazitätsplanungen in Bezug auf das Wohnen von MmB aus. Die Bürgermeister müssten über diese Kapazitäten Bescheid wissen. Es sei festgestellt worden, dass es ein Mehrbedarf gebe, dieser aber nicht bezifferbar sei. Es bestünde ein Wunsch Richtung Bezirk nach Kapazitätsplanung.

### **Förderung von sozialem Wohnungsbau im Kontext des Quartierbezugs**

Herr John leitet zur zweiten Maßnahme, der Förderung von sozialem Wohnungsbau im Kontext des Quartierbezugs, über. Er berichtet, dass sozialer Wohnungsbau auf dem Land kaum realisiert werde. In der Stadt sähe es etwas anders aus. Es müsse festgestellt werden, ob alle Bedarfe aufgegriffen würden. Eine Möglichkeit sei es, den Kommunen den Hinweis zu geben, den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen oder mit in geplante Baugebiete einzustreuen. Er möchte wissen, was die Anwesenden davon halten. Frau Kelm sieht v. a. die Umlandgemeinden und die Stadt Regensburg in der Verpflichtung. Es gebe dort einen guten öffentlichen Personennahverkehr. Allerdings sei es Kommunen in peripheren Lagen eher problematisch. Es würde nichts nutzen, wenn man dort baue und keiner dahinkäme. Diesen Punkt sieht Herr John ähnlich. Das Thema Wohnen sei nicht rein auf Gebäude beschränkt. Vielmehr müsse man auch Unterstützung und soziale Anbindung mitberücksichtigen. Er beleuchtet diesen Gedankengang anhand der 3-Säulen-Theorie: Es bedürfe erstens

angemessenen Wohnraums, zweitens einer angemessenen Versorgung inklusive Pflege vor Ort bzw. eventuell Hauswirtschaft, und drittens Teilhabe in Form von Eingebundenheit vor Ort, der Teilhabemöglichkeit. Herr Schindlbeck nimmt Bezug auf den sozialen Wohnungsbau. Er empfindet es aus Sicht der Kommune als äußerst schwierig, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Häufig kann die Finanzierung nicht realisiert werden. Es gebe vor Ort viele weitere Verpflichtungen und zusätzlich eine Verschuldung. Deswegen würden Kommunen kaum sozialen Wohnungsbau betreiben können. Eine Alternative sei, Investoren zu gewinnen, die barrierefreie Wohnungen für Senioren und MmB zur Verfügung stellen. Man könne beispielsweise Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohnungen bauen und davon zwei altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für MmB und Senioren zur Verfügung stellen. Herr John verweist auf die Problematik, dass sich Investoren häufig nur in größeren Städten einbringen würden. Auf dem Land sind hingegen kleinerer Bauträger am Werke. Diese würden sich häufig vor der Komplexität scheuen, neue Wege zu gehen. Er macht nochmals auf das Symposium aufmerksam, in dem die Kleinstadt Riedlingen als Positivbeispiel vorgestellt werden wird. Dort habe sich eine Seniorengenossenschaft 60 Wohnungen bauen lassen. Diese seien von Investoren gebaut worden, würden aber von der Seniorengenossenschaft vermietet. Ferner würde sich die Seniorengenossenschaft selbst um die Pflege der Bewohner kümmern. Herr Mooser stellt für den Landkreis Regensburg fest, dass eine nähere Beschäftigung mit diesem Thema ein Standard für alle 41 Gemeinden werden solle. Im Moment bekomme eher ein neuer Kinderspielplatz viel Beifall. Frau Kelm merkt an, dass es viele Freiheiten bei Baugebieten gebe. Das Credo sei häufig, alles möglichst breit anzugehen und wenig Festsetzungen zu machen. Sie nimmt Bezug auf den sozialen Wohnungsbau. Es gebe ein drei Säulenmodell aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen im Rahmen des Wohnungspakt Bayern. Es ginge darum, günstigen Wohnraum zu schaffen. Deswegen werde den Gemeinden darin eine Förderung angeboten. Es gebe eine Teilfinanzierung vom Freistaat für Privatinvestoren. Bei der zweiten Säule sei die Kommune zum Einstieg aufgefordert. Die Regierung sei dabei ein intensiver Gesprächspartner und würde gezielt informieren. Die dritte Säule beziehe sich darauf, wie die Wohnung auszusehen habe. Man ist der Meinung, dass sich die Kommunen trauen sollten, in den sozialen Wohnungsbau einzusteigen, um den Bedarf auszubalancieren. Hingegen würden die Investoren eine größere Zurückhaltung an den Tag legen. Ziel der Investoren sei es, Gewinn zu erzielen. Man müsse erstmal Investoren finden, die sich dort engagieren wollen. Frau Meierhofer

vom Bezirk Oberpfalz wirft ein, dass der Mietpreis häufig eine Barriere darstelle. Sofern jemand eine barrierefreie Wohnung gefunden habe, stehe er vor neuen Problemen. So sei es begrenzt, was die Grundsicherung bzw. Jobcenter für eine Wohnung zahle. Deshalb komme man schlecht an Wohnungen.

Herr John erläutert, dass es zwei Wege gebe: Entweder etwas bauen und dann verkaufen. Oder den MmB die Wohnung zur Miete anbieten. Bei einem Fokus auf Verkauf sei es für die MmB eher schwierig. Er bemängelt, dass der Mietwohnungsbau in den letzten 20 Jahren nicht sehr aktiv gewesen sei. Reinhold Niklas von der Abteilung Wohngeld und Wohnungsbau des Landratsamtes bestätigt, dass der Mietwohnungsbau für Investoren bislang aufgrund des zu erzielenden Mietzinses eher uninteressant war. Zusätzlich habe es Belegungsbindungen gegeben. Jetzt gebe es Zuschüsse und somit sei es etwas interessanter für Investoren. Die dritte Säule vom Wohnungsbauprojekt beinhalte 30 % Zuschuss und nur geringes Eigenkapital. Ferner liege die Belegung bei den Gemeinden. Die Nachfrage sei in den Gemeinden vorhanden. Frau Steinberger moniert, dass man schon über die Maßnahmen berate, aber eine Zielgruppendefinition noch nicht stattgefunden habe. So würden mehrfach behinderte Menschen häufig nicht bei Planungen berücksichtigt. Diese zu berücksichtigen sei auch Teil des Bundesteilhabegesetzes. Herr John stimmt zu, dass neben dem Mietwohnungsbau als kommunale Aufgabe auch die sozialen Träger involviert werden müssten. Diese sollten anstreben, dass ein Leben im Quartier möglich werde. Dafür sollten sie Bauplätze bekommen, was in diesem relativ engen Markt aber schwierig sei. Frau Steinberger schildert, dass sich Investoren hin und wieder melden würden, aber die Rendite für diese oft zu gering sei. Herr John greift auf, dass Menschen mit Behinderung mit berücksichtigt werden müssen. Dies müsse auch an die Bürgermeister kommuniziert werden. Laut ihm würden Baugebiete häufig mit einzigem Fokus auf Gewinnmaximierung betrachtet und viele Menschen würden nicht miteinbezogen werden. Es seien aber nicht nur Kommunen und Investoren, sondern auch soziale Träger gefordert. Frau Steinberger berichtet vom inklusiven Wohnprojekt St. Klara. Dieses Projekt war sogar ein Wunsch der Stadt und konnte so leichter realisiert werden. Die Menschen dort hätten eher körperliche Einschränkungen. Diese würden sich sehr über die Teilhabe freuen. Sie tritt dafür ein, dass Menschen, die sich nicht ausdrücken können, nicht vergessen werden. Sie berichtet von einem Positivbeispiel der Josefs-Gesellschaft, bei dem es Appartementwohnungen mit gemischter Klientel gebe. Herr John verweist auf das Symposium, wo das Bielefelder Modell vorgestellt werde. Dort gebe es

Hausgemeinschaftsmodelle ohne eine bestimmte Zielgruppe. Durch dieses Modell und die soziale Betreuung sei es gelungen, den Abbau von Heimplätzen zu realisieren. In diesen Gebäuden gebe es auch Treffpunkte, sodass die Teilhabe gewährleistet sei. Auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sei das Bielefelder Modell bedeutsam.

Peter Weiß vom Sozialteam hebt hervor, dass man die soziale Infrastruktur mitbedenken müsse. Herr John bestätigt dies, indem er auf die Diskussion im Arbeitskreis Mobilität und Barrierefreiheit in Bezug auf den Einzelhandel eingeht. Es sei häufig so, dass sich Discounter am Ortsrand befinden würden, was eine un gute Situation darstelle. Deswegen bedürfe es mehr Infrastruktur für den täglichen Bedarf zentrumsnah. Ferner würden immer mehr Kommunen darüber nachdenken, dem Bedürfnis nach Teilhabe nachzukommen und dafür Treffpunkte zu schaffen.

### **Bewusstseinsbildung für generationenübergreifende Verantwortung**

Herr John spricht die dritte Maßnahme der Bewusstseinsbildung bezüglich Aufklärung über barrierefreies Bauen an. Er stellt die Frage, ob ein Werben bei Architekten oder Bauleuten schon vor Erstellung eines Bauplans- bzw. Bebauungsplan in Form von Flyern möglich sei. Frau Christoph stimmt zu, dass die Bereitschaft kurz vor Baubeginn gering sei, noch etwas zu ändern. Architekten und Bautechniker müssten das von sich aus ansprechen. Herr John schlägt vor, im Landkreis einen Tag des Bauens zu organisieren. Es bestünde beispielsweise die Möglichkeit, gute Beispiele besichtigen zu lassen. Dazu müsste man mit Kommunen und Bauherren zusammenarbeiten. Frau Kelm lobt den Behindertenbeauftragten Herrn Tischler, der sehr engagiert vor Ort sei. Gemeinden würden generell früher als sie, also noch vor dem Bauantrag, erfahren, wo etwas gebaut werden soll. Dann könne die Gemeinde noch informieren und auf Beratungsmöglichkeiten hinweisen. Die Behindertenbeauftragten würden sehr gut vermitteln und angenommen werden. Ferner hält sie es für eine gute Variante, Beiräte zu installieren. Herr John stellt die Frage, ob Frau Kelm bei einem Tag des Bauens mitwirken könne. Sie antwortet, dass sie etwas beitragen könne. Herr John schlägt für einen „Tag des Bauens“ eine umfassende Dokumentation der Information z. B. in Form von Videoclips auf der Homepage vor. Es sei ein dickes Brett, bis die Idee im Bewusstsein aller Bauwilligen sei. Allerdings sei die Lebenserwartung in den letzten zehn Jahren massiv gestiegen. Man müsse über verschiedene Strategien nachdenken, von direkter Beratung bis zu Broschüren, Videoclips und Tag des Bauens.



Frau Silberbach-Häusler vom Verein „Wir dabei Regensburg e. V.“ stellt die Frage, warum sie mit 55 Jahren einen Fragebogen vom Landratsamt zum Thema Vorstellungen des Wohnens im Alter erhalten habe. Herr John erklärt, dass der Aktionsplan Inklusion und das Seniorenpolitische Gesamtkonzept parallel verlaufen würden. Mit 57 Jahren sei man noch nicht alt, aber man wolle auch Leute fragen, die in zehn Jahren ins Alter kämen, in dem sie das Wohnsetting für das Leben im Alter neu entscheiden müssten. Bei der alten Generation 85+ sei aktuell ein Besuch des Heims als Lösung eher akzeptiert. Bei den Jüngeren würden andere Gedanken vorherrschen. Diese Veränderungen sollten diskutiert werden. Inzwischen gebe es eine höhere Bereitschaft, sich auf andere Wohnmodelle einzulassen. Frau Steinberger teilt den Eindruck, dass durch die Pflegestärkungsgesetze die Ambulantisierung steige. Dies komme den Wünschen entgegen. Es würde sich etwas tun, allerdings werde der Wohnraum benötigt. Herr John unterstreicht, dass der richtige Gedanke auch der Umsetzungschance bedürfe. Viele würden dort bleiben wollen, wo sie vorher waren. Er fasst zusammen, dass man die Aufklärung bzw. Bewusstseinsbildung konkretisiert habe und man mehr mit Architekten zusammenarbeiten müsse. Den Grundstein dafür könne man beim Tag des Bauens legen. Man müsse sowohl Bauherren aufmerksam machen als auch vonseiten der Kommunen mehr Vorgaben machen. Herr Schindlbeck erläutert, dass über die Gemeinde einzelne Bauplätze verkauft werden. Herr John nennt als Beispiel die Stadt München, bei der die Hälfte der Wohnungen als Eigentumswohnungen und die Hälfte als Mietwohnungen realisiert werden müssen. Frau Kelm weist darauf hin, dass sie eine verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhäusern bemerke. Aufgrund günstiger Zinsen würde die Nachfrage momentan auch nicht zurückgehen. In jungen Jahren müsse man den Familien Freiheiten überlassen. Später könne man immer noch umbauen. Herr Schindlbeck wirft die Idee in den Raum, Baugebiete auszuweisen und die Käufer des Bauplatzes schon vorher kennen zu lernen. Diesen könne man dann an einem gesonderten Abend Vorschläge zum barrierefreien Bauen machen, auch im Einfamilienhausbereich. Zusätzlich könne man über die Finanzierung beraten. Frau Christoph erklärt, dass im Familiengründungsalter die Schwerpunkte beim Häuserbau woanders lägen. Auch sie bemerke eine riesige Nachfrage nach Baugebieten in den Gemeinden. So habe eine Gemeinde 16 Parzellen ausgewiesen und es eine vielfach höhere Zahl an Bewerbungen eingegangen. Herr Schindlbeck schlägt für einen solchen Infoabend eine Kooperation mit dem Landratsamt vor. Es sei gar nicht viel teurer, behindertengerecht zu bauen. Herr John bestätigt, dass die Kosten für

einen barrierearmen Bau im unteren einstelligen Prozentbereich lägen. Sobald man Aufzüge installieren wolle, sei die Realisierung von Barrierefreiheit schon teurer. Er berichtet von barrierefreien Laubengängen wie in Augsburg, wodurch man die Kosten mindern könne, da Aufzüge nur an wenigen Stellen im Gebäude eingeplant werden müssen. Er betont nochmals die Wichtigkeit von Wahlfreiheit. Man müsse sich aber auch fragen, wie man bauen wolle. Bisher sei es üblich, möglichst in der Mitte des Grundstückes zu bauen. Man habe die Bauweise in der Hinsicht optimiert, mit möglichst niemanden in Kontakt zu kommen. In Dörfern alter Prägung würde man direkt auf jemanden treffen. Man müsse sich klar werden, was für Perspektiven man mit den Wohnmodellen auslöse. Das Alleinsein im Alter sei ein riesiges Problem. Frau Kelm stimmt zu, dass es eine große Variabilität hinsichtlich der Bauweisen gebe. So würden Siedlungen im Stil der 60/70er-Jahre in großer Anzahl existieren. Früher habe es mehr großzügige Grundstücke und große Flächen gegeben. Heute sei das nicht mehr der Fall. Ein- bis zweigeschossige Bungalows würden inzwischen teilweise von nur einer Person bewohnt. Zum Teil werde dadurch nur ein Geschoss genutzt. Die Veränderbarkeit von einem bestehenden Gebäude sei weitaus geringer, man solle lieber im Vorhinein bei Planung konzeptionell über einen möglichen Umbau nachdenken. Man könne einen Bungalow dann durch drei bis vier ältere Personen und nicht nur durch eine Person bewohnen lassen. Herr John bestätigt, dass der Anteil der Neubauten im Vergleich zum riesigen Bestand gering sei. Es sei auch aus energiepolitischen Gesichtspunkten problematisch, in einem Haus nur ein bis zwei Räume zu nutzen. Man müsse das Haus so umbauen, dass es dann durch mehrere Personen bewohnt werden könne. Frau Kelm stimmt zu, dass das Bewohnen eines großen Hauses eine Belastung für Menschen aufgrund des Heizens und Putzens darstelle. Dennoch würden diese Menschen im Haus bleiben wollen. Daraufhin schildert Herr John die Situation in Nittenau und Eschenbach in der Operpfalz. Dort hatten Ladengeschäfte in der Innenstadt vermehrt geschlossen. Mit kommunaler Unterstützung sollen die leerstehenden Ladengeschäfte in den Erdgeschossen in Wohnungen umgewandelt werden. Somit stelle Umbau ein mögliches Modell dar. Auch im Landkreis Haßberge habe es eine positive Umbauaktion gegeben. Dort habe man eine alte Scheune in einer kleinen Gemeinde mit 150 Einwohnern zur barrierefreien Wohnung ausgebaut. Dabei habe man viele Fördermittel einbezogen. Dadurch habe es einen Aufschwung für das ganze Dorf gegeben. Für eine weitere Scheune sei eine Neugestaltung in eine Kulturscheune geplant. Dementsprechend sei es eine Chance, neben der Schaffung von Neubauten historische Gebäude

umzubauen. Ferner habe man in Bielefeld eine leerstehende Dorfgaststätte zu barrierefreiem Wohnraum umgemodelt. Herr Niklas merkt an, dass die Schlafräume in 99 Prozent der bestehenden Wohnhäuser sich im oberen Geschoss befänden und nur mit Treppen zu erreichen seien. Frau Christoph schlägt vor, Treppen von vornherein größer zu bauen. Es sei ein geringer Kostenaufwand, nicht 80 cm, sondern einen Meter als Mindestlaufbreite einer Treppe festzulegen. Mehr Bewegungsflächen würden auch Familienhäusern guttun. Dort könne man später auch leichter Treppenlifte einbauen.

### **Bewusstsein über die kommunale Verantwortung stärken im Bereich Leerstandsmanagement und Bebauungsplan**

Herr John verweist auf die bereits angesprochene Maßnahme des Leerstandsmanagements. Man müsse das Bewusstsein für das Leerstandsmanagement aus städtebaulicher Perspektive für alle sehen. Dieses Thema werde auch beim Symposium angesprochen werden. Eine Bewusstseinsbildung dafür sei allerdings nicht von heute auf morgen möglich. Frau Kelm berichtet über eine Umfrage über Leerstandsmanagement, an dem sich nur 13 Kommunen beteiligt hätten. Es sei fraglich, ob die anderen Kommunen keinen Leerstand verzeichnen würden. Herr John berichtet davon, zusammen mit Architekten und der Stadtverwaltung in einem anderen Landkreis die Belegung überprüft zu haben. Man müsse die Problemlage genauer betrachten. Er regt an, eine solche Begehung auch hier anzugehen. Es sei auch eine Art Leerstand, wenn drei Viertel eines Hauses nicht genutzt werde.

### **Ausbau der Vernetzung, Kommunikation und der Information im Bereich Barrierefreiheit**

Herr John nimmt Bezug auf den Themenkreis Information und Beratung. Er stellt die Frage, wie man Unterstützungsmöglichkeiten und Angebote so gestalten könne, dass Menschen nicht mehr ins Heim müssten. Es gehe hier um wohnungswirtschaftliche Fragen von Barrierefreiheit bis zur Versorgung bei Hilfebedarf. Wichtig sei, sich diese Frage auf kommunaler Ebene zu stellen. Herr Schindlbeck nimmt noch einmal Bezug auf das Leerstandsmanagement. Dies sei gerade in Zeiten der Asylsuchenden ein großes Thema. Man habe aktiv nach leerstehenden Gebäuden gesucht. Allerdings sei man bereits bei der Anfrage häufig auf Ablehnung gestoßen, obwohl man nicht einmal die Zielgruppe Asylsuchende erwähnt habe. Somit stelle

Leerstandsmanagement für die Kommunen eine schwierige Aufgabe dar. Herr John erwähnt, dass bezüglich Wohnungsmodellen ein Austausch zwischen Privatem und Austausch mit anderen zentral sei. Bei den Hausgemeinschaftsmodellen habe jeder eine eigene Wohnung, aber es gebe auch einen gemeinsamen Raum. Es handle sich nicht um eine herkömmliche WG. Herr Schindlbeck fragt nach, woher jemand in einem höheren Alter die Motivation für einen Hausumbau nehmen solle. Herr John verweist auf den Themenbereich Seniorenpolitik. Es sei aber auch wichtig, die Lebensqualität der Senioren zu wahren. Deswegen sei das geeignete Modell noch eine schwierige Frage. Es gebe Landkreise, die versucht hätten, bau- und energietechnische Fragen zusammenzubringen. Bisher werde Versorgung und Energie oft getrennt betrachtet.

### **Ausbau von alternativen Wohnformen und Kostensenkung durch niedrige Sozialtransfers**

Herr John leitet das Thema alternative Wohnformen und niedrige Sozialtransfers mit einer Studie der Bertelsmann-Stiftung über den „social return“ von gemeinschaftlichen Wohnformen ein. Frau Adamski wirft ein, dass MmB am liebsten am Domplatz in grün wohnen wollen würden bzw. gerne in der Stadt. Dies sei momentan sehr schwer zu realisieren. Herr John fragt nach, ob stadtfern auch eine Option darstelle. Frau Adamski erwidert, dass eine Mobilität in stadtfernen Gebieten für die Betroffenen schwierig sei. Herr John ist überzeugt davon, dass wenn Wohnprojekte stadtnah angefangen werden, auch weiter von der Stadt Regensburg entfernte Kommunen mit einem Nachdenken über Barrierefreiheit beginnen würden. Er möchte wissen, ob allgemein eine Nachfrage nach Gemeinschaftlichem bestehe. Frau Adamski antwortet, dass diese Wohnformen nur eine eng begrenzte Zielgruppe ansprechen. Sie habe vor allem mit schädelhirnverletzten Menschen zu tun. Für diese gebe es einen großen Bedarf. Für diese gebe es aktuell eher wenig Möglichkeiten. Das Altenheim sei oft die einzige Alternative. Herr John klärt auf, dass alternative Wohnformen vor allem auf Selbsthilfe und gegenseitige Unterstützung basieren würden, aber auch Nachbarschaftshilfe ein Teil alternativer Wohnformen sei. Früher habe es eine ideale Versorgung durch die Familie gegeben. Durch das Schrumpfen der Familien sei diese Versorgung nicht mehr gegeben. Man müsse diese Hilfe nun durch Nachbarschaft und bürgerschaftliches Engagement kompensieren. Zusätzlich gebe es Sozialstationen. Man müsse neue Wohnformen mit bürgerschaftlichen Engagement verzahnen. Anders als bei Sozialträgern sei die Denkrichtung bei

gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Man selbst, dann Familie, dann Nachbarschaft, dann professionelle Dienste der sozialen Dienste. Die sozialen Dienste würden in ihrer Ideologie oftmals umgekehrt denken. Es sei wichtig, einen Hilfe-Mix aus verschiedenen Hilfeformen in Form eines gemeinsamen Netzes zu etablieren. Unterstrichen wird diese Argumentation durch die Forderung nach Schaffung konkreter Ansprechpartner vor Ort. Herr John weist darauf hin, dass man auch im Arbeitskreis Information und Beratung über die Thematik der Ansprechpartner gesprochen habe. Es gebe sowohl spezialisierte Beratungsstellen, als auch den Bedarf nach Bündelung vor Ort. Man müsse tragfähige Netze bauen. Zusätzlich müsse man nachdenken, wer die Kommunen dabei unterstützen könne, die Netze auszubauen. Man stelle sich die Frage, wie präsent eine Beratungsstelle, die auf Landkreisebene angesiedelt ist, in den einzelnen Kommunen sein könne. Zusätzlich frage man sich, wie man neue Unterstützungsformen schaffe und wie man diese bündle. Hier sei das Konnexitätsprinzip von zentraler Bedeutung. Bisher wurde vielfach von den Kommunen an das Landratsamt (Sozialamt, Jugendamt) verwiesen. Es stelle sich die Frage, wie eine Kommune ein solches Netz aufbauen könne. Frau Steinberger weist darauf hin, dass dieses Thema der Sozialraumorientierung vermehrt auftrete. Herr John bestätigt, dass es bereits einiges gebe, von der Servicestelle bis zum gerontopsychiatrischen Dienst. Allerdings sei die Frage, wer diese Netze vor Ort ankoppele. Frau Steinberger berichtet von einem Haus in der Oberpfalz, in dessen Erdgeschoss barrierefreie Wohnungen kommen sollen. Dort sei man auf der Suche nach Investoren. Es sei ein inklusives Wohnkonzept für Menschen mit geistiger Behinderung geplant. Ferner gebe es von Aktion Mensch geförderte Projekte wie beispielsweise in Tirschenreuth oder Projekte von „Wohnen Inklusiv Regensburg“. Es tue sich langsam etwas, durch die inklusiven Projekte würden Netzwerke entstehen. Ferner wird aus dem Plenum argumentiert, dass durch die Senioren- und Behindertenbeauftragten Netzwerke entstehen würden. Frau Steinberger bekräftigt, dass das Thema immer mehr in den Köpfen der Menschen sei, auch bei denen, die zunächst nichts damit zu tun hätten. Herr John greift auf, dass es nicht auf den Wohnraum allein ankäme. Herr Weiß spricht von einem anderen professionellen Verständnis, nämlich dem des Case Managements. Man müsse daran arbeiten, dass Leute die sozialen Netze nutzen können. Man könne diese nicht allein aufbauen, aber was vorhanden ist, sei nutzbar zu machen. Ein professioneller Dienst würde das nicht alleine schaffen. Herr John zitiert in diesem Zusammenhang die scherzhaft gemeinte Bedeutung der Abkürzung der Sozialstation SST mit dem

Inhalt „satt, sauber, trocken“. Er möchte damit darauf hinweisen, dass die Abdeckung dieser drei Bedürfnisse nicht ausreiche. Er lobt in diesem Zusammenhang die Einstellung von Herrn Weiß. Er bestätigt, dass es ganz vieler Akteure bedürfe, damit ein tragfähiges Netz entstehe. Frau Meierhofer verweist auf einen hohen Unterstützungsbedarf vieler Menschen. Allerdings sei es gerade in der nördlichen Oberpfalz schwierig, Assistenzkräfte zu finden. Es gebe eine Konzentration in der südlichen Oberpfalz. Frau Steinberger spricht in diesem Zusammenhang von einer großen Abwanderungstendenz junger Leute. Herr John hebt hervor, dass eine Gesellschaftsstruktur nur leben könne, wenn diejenigen die Unterstützung anbieten können, lokal auch vorhanden seien. Frau Steinberger merkt als weiteres Problem an, dass die einzelnen Kommunen sehr weiträumig verteilt seien. Gerade deswegen wäre dort ein tragfähiges Netzwerk toll.

Herr Kinadeter betont, dass es auch viel um Stigmaarbeit gehe. Man müsse in die Schulen gehen um über psychische Probleme zu berichten und den Inhalt in die Gemeinden tragen. Man müsse die Leute dazu bringen, sich im Laufe des Lebens mit dem Thema zu beschäftigen. Auf diese Weise könnten sich auch Veränderungen bei den Wohnformen niederschlagen. Er berichtet, dass das Finden des Wohnraumes häufig das größte Problem für Menschen mit psychischen Einschränkungen darstelle. Wenn eine Wohnung gefunden sei, dann seien Hilfsmöglichkeiten häufig vorhanden. Es gebe dann viele Einzelgespräche. Herr John nimmt darauf Bezug, dass die Teilhabefrage stark im Fokus stehe. Er berichtet vom Treffpunkt eines Sozialpsychiatrischen Dienstes in Ottobrunn. 200 Meter weiter wird ein Bürgertreff geplant. Er wirft die Frage in den Raum, ob man eher gemeinsame oder eigene Treffmöglichkeiten etablieren solle. Herr Kinadeter hält eine Kombination für die schönste Lösung. Herr Weiß meint dazu, dass psychisch kranke Menschen auch Rückzugsmöglichkeiten bräuchten. Allerdings wären auch Kontaktmöglichkeiten wichtig. Psychisch kranke Menschen würden häufig stigmatisiert. Gemeindezentren mit beiden Möglichkeiten wären eine gute Lösung. Es gebe allerdings auch das Problem mit der Mobilität, also dem Hinkommen, aber auch den Finanzen. Gerade in ländlichen Strukturen sei das schwierig.

Es gebe eine Stigmatisierung bei der Wohnungssuche. In der Regel könnten die Wohnungen durch die Grundsicherung finanziert werden. Allerdings seien die psychisch Kranken eine der am meisten stigmatisierten Gruppen. Zusätzlich gebe es auch eine Selbststigmatisierung. Zusätzlich müsse man Stigmatisierungserlebnisse verarbeiten. Herr John fasst zusammen, Treffmöglichkeiten zu dezentralisieren.

### **Abschluss Herr John**

Zum Abschluss liest Herr John Handlungsziele für die nächsten fünf Jahre vor. Herr Schindlbeck plädiert dafür, die kommunale Verantwortung im Text abzuschwächen. Herr John ist der gleichen Meinung und bekräftigt, dass die Kommunen nicht alles selbst im Griff haben könnten und verschiedene Akteure zur Zusammenarbeit aufgefordert seien.

### **4 Verabschiedung durch Herrn Mooser**

Herr Mooser bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung der Arbeitsgruppe mit dem Hinweis auf den nächsten Termin der Arbeitsgruppe Wohnen am 13.07.16 um 17:00 Uhr, erneut im kleinen Sitzungssaal des Landratsamtes Regensburg. Er weist darauf hin, dass das Thema Wohnen auch im Rahmen des Seniorenpolitischen Gesamtkonzepts besprochen werde.

Für das Protokoll  
Elena Tiedemann  
Michael John  
BASIS-Institut

### **Anhang:**

Link zum Seniorenpolitischen Gesamtkonzept mit Flyer zum Symposium Wohnen am 25.07.2016

<http://www.landkreis-regensburg.de/Landratsamt/Buergerservice/Senioren-MenschenmitBehinderung/SeniorenpolitischesGesamtkonzept.aspx>