

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0631/2005

Auskunft erteilt:

Frau Fahl

Ruf:

492 64 80

E-Mail:

FahlA@stadt-muenster.de

Datum:

03.08.2005

Betrifft

Wohnraum für Senioren im Stadtbezirk West

Beratungsfolge

08.09.2005 Bezirksvertretung Münster-West

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung hat künftige Bedarfe zur Wohnraumversorgung von Senioren im Stadtbezirk West unter Berücksichtigung vorhandener und geplanter Angebote mit folgenden Ergebnissen analysiert:

I. Sozial- und wohnungspolitische Ziele der Stadt Münster

Ziel der Stadt Münster ist, unterschiedliche Angebotsformen für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung Älterer/Pflegebedürftiger sowie die soziale und pflegerische Infrastruktur wohnortnah und über alle Stadtteile möglichst gleichmäßig zu verteilen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Aus der angestrebten Absicherung einer selbständigen Lebensführung im Alter und bei Pflegebedürftigkeit ergeben sich besondere qualitative Anforderungen an künftige Standorte zur Weiterentwicklung dieses Angebotssegment. Dazu gehört insbesondere eine zentrale Lage, die Möglichkeiten zum Einkauf und zur Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen/Angebote ohne größere Distanzhindernisse zulässt.

Im Rahmen der Beratung potenzieller Investoren zur Planung und Errichtung unterschiedlicher Wohn- und Angebotsformen in diesem Segment finden spezifische Bedarfe, Fördermöglichkeiten im Wohnungsbau sowie unterschiedliche soziale Strukturen der Stadtteile regelmäßig Berücksichtigung. Eine bedarfs- und stadtteilorientierte Weiterentwicklung und Anpassung von Angebotsstrukturen zur Versorgung älterer/pflegebedürftiger und/oder demenzkranker Menschen erfolgt grundsätzlich unter der Maßgabe, im Ortsteil ansässigen Bürgern/Bürgerinnen ausreichende und bedarfsgerechte Wohnalternativen für diese Lebensphase anzubieten, um ihnen den Verbleib innerhalb eines vertrauten Wohnquartiers zu ermöglichen.

Neben dem Neubau von Wohnraum für alte und pflegebedürftige Menschen gewinnen dabei künftig Anpassungsmaßnahmen im Bestand an Bedeutung, um steigende Bedarfe einer altersgerechten Wohnraumversorgung für die Zukunft abzusichern.

II. Bedarf und Angebot von Wohnraum für Ältere / Pflegebedürftige in Stadtteilen des Stadtbezirks West

Gievenbeck

Prognose¹ zur Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Mit einem prognostizierten Anstieg dieser Altersgruppe von bisher 1.425 (Jahr 2002) auf 2.395 (Jahr 2013) Personen (+ 68,1 %) übernimmt der Stadtteil Gievenbeck innerhalb des Stadtbezirks West im demographischen Entwicklungsprozess eine „Führungsposition“. Da die Bevölkerung wegen hoher Bauintensität hier insgesamt stark wächst (bis 2013 um 14 % auf 19.839), bleibt der Anteil „Älterer“ im stadtweiten Vergleich mit ca. 12 % dennoch „unauffällig“.

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

Der Stadtteil Gievenbeck weist neben älteren Einfamilienhausbeständen rund um den Ortskern einen hohen Anteil an Geschosswohnungen aus, der in Intervallen vornehmlich in den 60er Jahren sowie Anfang der 80er bis Mitte der 90er Jahre errichtet wurde (z.B. Wohnquartier Toppheide). Mit der Entwicklung des Baugebietes Gievenbeck-Südwest sind seit 1999 weitere zahlreiche Wohnungen im Eigentum und zur Anmietung entstanden.

Entsprechend der Bedarfslage zielte die Angebotsausweitung im Stadtteil Gievenbeck in zurückliegenden Jahrzehnten zunächst vornehmlich auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern. Mit dem Baugebiet Gievenbeck-Südwest (südlicher Teil) konzentriert sich die Weiterentwicklung des Stadtteils nunmehr auf die Bildung von Wohneigentum.

Das Angebot an „Sozialwohnungen“ (ca. 1.450 WE öffentlich gefördert, „erster Förderweg“), dessen Nutzung einkommensschwachen Haushalte vorbehalten ist, umfasst in Gievenbeck mittlerweile ca. 16 % des gesamten Wohnungsbestandes (Wohnquartiere: südl. Rüschausweg, Toppheide, Heckenkarree). Damit übernimmt dieser Stadtteil im Angebotssegment preiswerter Wohnungen nicht nur für den Stadtbezirk West eine bedeutende „Versorgungsfunktion“.

Für die Zielgruppe älterer und pflegebedürftiger Menschen wurden mit der Errichtung des Lukas-Zentrums und weiteren Service-Wohnungen am Arnheimweg (oberhalb Lidl-Markt) umfangreiche und qualitativ hochwertige Wohnungsangebote geschaffen. Mit Blick auf die dafür anfallenden Kosten bieten diese Angebote allerdings für Stadtteilbewohner/innen, die dauerhaft auf eine preisgünstige Wohnungsversorgung angewiesen sind, bei Bedarf keine adäquate Wohnalternative.

Mit Blick auf zu erwartende demographische Entwicklungen ist damit zu rechnen, dass der Bedarf nach altengerechten bezahlbaren Wohn- und Serviceangeboten in Gievenbeck mit fortschreitender Alterung dortiger Bewohnerstrukturen stark steigt. Das derzeitige Angebot von ca. 65 öffentlich geförderten Wohnungen wird hinsichtlich Umfang und Qualität diesem Bedarf perspektivisch nicht gerecht. Soweit sinnvoll (Wohnlage, Wohnungsgröße, Wohnumfeld) gilt es vorrangig, Anpassungspotenziale im Bestand effektiv zu nutzen, damit Bewohner/innen trotz Alter und Unterstützungsbedarf auf Wunsch in ihrer angestammten Wohnung weiterhin verbleiben können. Daneben besteht zusätzlicher Bedarf an öffentlich geförderten Service-Wohnformen.

Geplante Vorhaben und Einschätzung räumlicher Entwicklungspotenziale für weitergehende Bedarfe

Nachdem eine anteilige Finanzierung des Service-Wohnobjektes „Arnheimweg“ mit öffentlichen Mitteln trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung nicht zum Zuge kam, kommen als Standortalternative zur Ausweitung des Angebotes zugunsten einkommensschwacher Haushalte noch vermarktbar Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet Gievenbeck-Südwest - nördlicher Teil -

¹ Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster 2002 bis 2013, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik, Beiträge zur Statistik Nr. 85

in Betracht. Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG) hat auf Anfrage gegenüber der Verwaltung im Mai 2005 grundsätzliche Bereitschaft zur Auswahl / Veräußerung eines potenziell geeigneten Grundstücks signalisiert. Eine Konkretisierung dieses Angebotes seitens der LEG steht noch aus.

Darüber hinaus bestehen erste Überlegungen der Stiftungsverwaltung (Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung) zur Errichtung von Hausgemeinschaften für demenziell Erkrankte und Wohnungen für deren Angehörige in Nachbarschaft zum Altenheim St. Elisabeth. Konkrete Planungen werden den politischen Gremien baldmöglichst vorgestellt.

Sentrup

Prognose zur Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Für den Stadtteil Sentrup werden bis zum Jahr 2013 rückläufige Bevölkerungszahlen prognostiziert (- 320). Gleichzeitig steigt die Zahl der „Älteren“ sukzessive an (+130) und umfasst dann anteilig 14,4 % (2002 = 11,7 %).

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

Der Stadtteil Sentrup ist geprägt durch Wohneigentum, das in den vergangenen Jahren durch das Neubaugebiet „Schmeddingstraße/Soetenkamp“ weiter ausgebaut wurde.

In den älteren Siedlungsbeständen ist ein „Generationswechsel“ absehbar. Offen ist, ob und in welchem Umfang dort lebende Bewohner in diesem Prozess zusätzliche Nachfrage nach standortnahen und altersgerechten Wohnalternativen auslösen.

Nach Einschätzung der Verwaltung gewährleistet die „Wohnresidenz Sentruper Höhe“ mit 56 Service-Wohnungen sowohl im öffentlich geförderten (21 WE) als auch im freifinanzierten Segment derzeit ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot für diesen Stadtteil.

Mecklenbeck

Prognose zur Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Bis 2013 wird diese Altersgruppe um 25,8 % auf 1.556 ansteigen und damit proportional stärker wachsen als die Wohnbevölkerung in Mecklenbeck insgesamt (+14,8 %; 10.196).

Bis zum Ende des Prognosezeitraums wird die Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter einen Anteil von 15,3 % umfassen.

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

Der Stadtteil Mecklenbeck verfügt über sehr heterogene Wohnungsangebote und Bewohnerstrukturen, die insbesondere mit den Baugebieten „Mecklenbeck-Mitte“, „Schlautstiege“ und „Osenkampstiege“ in jüngster Vergangenheit weiter aufgefächert wurden. Neben Wohneigentum auch in älteren Siedlungsbeständen finden sich in Mecklenbeck zahlreiche Mietwohnungen, anteilig ca.

6 % davon zählen zum preisgebundenen Angebotssegment.

Es ist davon auszugehen, dass vor allem Wohnraum in älteren Beständen auf Dauer nicht auf Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft zugeschnitten ist und in betroffenen Wohnquartieren Anpassungsbedarfe auslöst.

Mit dem Altenzentrum Meckmannshof, dem Projekt „Gemeinsam Wohnen für Alt und Jung“ und drei weiteren neuen Service-Wohnobjekten (24 WE) verfügt Mecklenbeck derzeit über ein umfassendes und ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohn- und Serviceangeboten für Senioren mit geringem Einkommen. Es besteht perspektivisch zusätzlicher Bedarf an freifinanzierten Wohnungen auch für solche Haushalte, deren Einkommen die Grenzen für eine Wohnberechtigung im sozialen Wohnungsbau überschreitet.

Geplante Vorhaben und Einschätzung räumlicher Entwicklungspotenziale für weitergehende Bedarfe

Derzeit befinden sich keine weiteren Wohnangebote zur gezielten Versorgung älterer / pflegebedürftiger Menschen in Planung. Weitere Bedarfe könnten ggf. grundsätzlich im Rahmen bebaubarer Grundstücksflächen in Mecklenbeck-Mitte (östl. Erweiterung) Berücksichtigung finden.

Albachten

Prognose zur Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Mit einem Anstieg der o.g. Altersgruppe von bisher 618 (Jahr 2002) auf 952 (Jahr 2013) fällt die prognostizierte Zunahme in den nächsten Jahren in Albachten mit 54 % deutlich aus. Es wird erwartet, dass die Bevölkerung Albachtens durch Bautätigkeit im Stadtteil innerhalb des Prognosezeitraums auf 5.998 insgesamt steigt (+ 27,8 %). Der Anteil „Älterer“ beträgt dann voraussichtlich 15,9 % .

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

Albachten weist neben älteren Siedlungsbeständen im Wohneigentum zugleich Geschosswohnungsbau auf, der fast ausschließlich im freifinanzierten Angebotssegment zur Verfügung steht. Mit der Ausweisung neuer Baugebiete für ca. 660 Wohneinheiten verfolgt die Stadt Münster das Ziel, vorrangig Einfamilienhäuser für junge Familien mit Kindern zu schaffen.

Für die Zielgruppe Älterer wurden mit der Errichtung von 35 öffentlich geförderten Wohnungen (Wohnanlage Rottkamp) umfangreiche und bezahlbare Wohnungsangebote für einkommensschwache Haushalte mit absehbarer Anbindung an eine Pflegeeinrichtung geschaffen. Darüber hinaus besteht zur Versorgung der Bewohner im Stadtteil zusätzlicher Bedarf an Service-Wohnungen für Personengruppen mit mittlerem und höherem Einkommen.

Geplante Vorhaben und Einschätzung räumlicher Entwicklungspotenziale für weitergehende Bedarfe

In unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnanlage Rottkamp plant ein privater Investor die Errichtung eines Objektes mit 18 altengerechten Wohnungen (davon 9 WE öffentlich gefördert für Personengruppe B, ehem. 2. Förderweg). Nach Einschätzung der Verwaltung besteht darüber hinaus absehbar kein Bedarf an weiteren Angebotsformen zur mittelfristigen Absicherung einer altengerechten Wohnungsversorgung im Stadtteil Albachten.

Roxel

Prognose zur Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Auch der Stadtteil Roxel wird sich in naher Zukunft infolge Ausweisung neuer Baugebiete weiterentwickeln. Laut städtischer Prognose wird bis 2013 ein Anstieg der Bevölkerung um 21 % auf insgesamt 9.376 erwartet. Die Zahl Älterer steigt zeitgleich um 44 % und entspricht mit voraussichtlich 1.534 bis zum Jahr 2013 dem Niveau des Stadtteils Mecklenbeck. 16,4 % der Bevölkerung Roxels wird dann 65 Jahre und älter sein.

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

Ein hoher Anteil des vorhandenen Siedlungsbestandes im Eigentum (insbes. westlich Schelmenstiege, östlich Dorffeldstraße) stammt aus den 50er und 60er Jahren. Auch im Geschosswohnungsbau aus den 70er und 80er Jahren besteht für die Zukunft Anpassungsbedarf an sich ändernde Wohnbedürfnisse von Senioren und Pflegebedürftigen. Das derzeitige Angebot an Altenwohnungen beschränkt sich derzeit auf 24 preisgebundene Wohnungen. Insbesondere mit Blick auf die Lage des Objektes kann dieses Angebot heutigen Anforderungen an eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung von Senioren nicht gerecht werden. Mit zunehmender Alterung der dort ansässigen Bevölkerung wächst der Bedarf nach altengerechten Wohnformen und wohnbegleitenden Service- bzw. Dienstleistungen.

Bisher gibt es für die älter werdende Generation in Roxel keine adäquaten Alternativen, um bei Bedarf einen altersbedingten Wohnungswechsel innerhalb dieses Stadtteils zu realisieren.

Geplante Vorhaben und Einschätzung räumlicher Entwicklungspotenziale für weitergehende Bedarfe

Im Ortszentrum ist die Errichtung altengerechter Wohnungen für unterschiedliche Einkommensstrukturen geplant. (vgl. Anlage 1). Die konkrete Nachfrage bleibt abzuwarten. Darüber hinaus gehende Bedarfe könnten ggf. grundsätzlich im Rahmen bebaubarer Grundstücksflächen in Baugebiet Roxel-Nord Berücksichtigung finden.

Nienberge

Für den Stadtteil Nienberge werden bis zum Jahr 2013 rückläufige Bevölkerungszahlen prognostiziert (- 316). Gleichzeitig steigt die Zahl der „Älteren“ deutlich an (+460, +51,9 %). Bis zum Ende des Prognosezeitraums werden 21 % der Bevölkerung in diesem Stadtteil 65 Jahre und älter sein. Mit dieser Quote dominiert der Stadtteil Nienberge innerhalb des Stadtbezirks West .

Einschätzung künftiger Wohnbedarfe für die Zielgruppe Älterer / Pflegebedürftiger unter Berücksichtigung vorhandener Bewohner- und Angebotsstrukturen

In Nienberge überwiegt das Wohnen im Eigentum. Dem gegenüber steht ein anteilig geringer Umfang an Mietwohnungsangeboten. Mit der Errichtung von Service-Wohnungen im Ortskern (9 WE, freifinanziert) wurde jüngst für Senioren erstmals eine bedarfsgerechte Wohnalternative geschaffen. Darüber hinaus besteht aus Sicht der Verwaltung Bedarf an Seniorenwohnungen für einkommensschwache Haushalte.

Geplante Vorhaben und Einschätzung räumlicher Entwicklungspotenziale für weitergehende Bedarfe

Im Zentrum werden derzeit zwei Gruppenwohnungen für ambulant betreute Hausgemeinschaften (je 7 Pers.) sowie Wohnungen für Angehörige (4 WE) und Senioren (2 WE) gebaut. Die konkrete Nachfrage bleibt abzuwarten und bietet u.a. eine Grundlage für weitere Bedarfsaussagen. Weitergehende künftige Bedarfe könnten ggf. grundsätzlich im Rahmen der Planungen zur Bebauung des ehemaligen Schützenplatzes Berücksichtigung finden.

I.V.

Gez.

Dr. Klein

Anlagen:

1. Übersicht Alten/Service-Wohnungen im Stadtbezirk West
2. Übersicht Heim-/Pflegeangebote im Stadtbezirk West
3. Antrag der CDU-Fraktion A-W/005/2005 vom 05.01.2005