

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0771/2005

Auskunft erteilt:

Herr Leskow

Ruf:

4 92 64 81

E-Mail:

LeskowR@stadt-muenster.de

Datum:

22.09.2005

Betrifft

Modellprojekt "Familienfreundliches Wohnen für und mit allein Erziehenden und ihren Kindern"

Beratungsfolge

27.10.2005	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
03.11.2005	Ausschuss für Gleichstellung	Bericht
03.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
16.11.2005	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Bericht
23.11.2005	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Bericht
29.11.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht
30.11.2005	Hauptausschuss	Bericht

Bericht:

1. Anlass

Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.05.2001 (Vorlage 1200/2000) wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Wohn + Stadtbau GmbH und mit beratender Unterstützung durch den Selbsthilfeverein „Verband allein erziehender Mütter und Väter“ ein Wohnprojekt zu realisieren, das den besonderen Wohnbedürfnissen von allein Erziehenden und deren Kindern gerecht wird und dem Haupt- und Finanzausschuss nach Bezug der Wohnungen einen Projektbericht vorzulegen, in dem die aus dem Modellprojekt gewonnenen Erkenntnisse zu den besonderen Wohnbedürfnissen von allein Erziehenden und ihren Kindern dargestellt werden.

2. Projektbericht

Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter der Federführung des Amtes für Wohnungswesen, an der Vertreterinnen und Vertreter des Selbsthilfevereins „Verband allein erziehender Mütter und Väter“, der Wohn + Stadtbau GmbH, des Amtes für Liegenschaften, des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien, des Sozialamtes und des Frauenbüros beteiligt waren, hatte zunächst gemeinsam einen Kriterienkatalog für ein familienfreundliches Wohnen insbesondere für allein Erziehende erarbeitet und die Konzeption für das Modellprojekt erstellt. Auf der Basis dieser Arbeitsergebnisse hat die Wohn + Stadtbau GmbH die Gebäude- und Wohnungsgrundrisse geplant. Die Entwurfsplanung für das Modellprojekt wurde im Frühjahr 2002 dem Planungsausschuss sowie der Bezirksvertretung Münster-West (Vorlage 131/2002) vorgestellt.

Insgesamt erstellte die Wohn + Stadtbau GmbH im Baugebiet Mecklenbeck-Mitte (s. Anlage 1) auf von der Stadt Münster veräußerten Grundstücken 30 Wohnungen: 10 Wohnungen als preisgebundene Wohnungen im ersten Förderweg, 8 Wohnungen als preisgebundene Wohnungen im dritten Förderweg und 12 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Von der Wohnung mit zwei Wohnräumen bis zum Mietreihenhaus für kinderreiche Familien wurden Wohnungen für alle Haushaltsgrößen errichtet. Eine Wohnung wurde rollstuhlgerecht ausgestattet. Mit den Bauarbeiten wurde im Oktober 2002 begonnen. Die Wohnungen konnten zwischen November 2003 und Dezember 2003 bezogen werden.

Damit lagen zwischen dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses im Mai 2001 und der Realisierung des Wohnprojektes insgesamt nur zweieinhalb Jahre. Das wurde erreicht, indem die interdisziplinäre Arbeitsgruppe insbesondere aufgrund des besonderen Fachverständes des VAMV auf ein langwieriges Mieterbeteiligungsverfahren verzichten konnte.

Die gelungene planerische Umsetzung des von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Kriterienkataloges für familien- und kindgerechtes Wohnen durch die Wohn + Stadtbau GmbH ermöglichte es darüber hinaus, das Wohnprojekt reibungslos zu realisieren. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betrugen rd. 4,2 Mio. Euro, für die öffentlich geförderten Wohnungen des Modellprojektes standen anteilig rd. 2,3 Mio. Euro zur Verfügung.

Unabhängig von der eigenen Bewertung der Projektrealisierung war es der Verwaltung wichtig, von den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zu erfahren, wie sie ihre Wohn- und Lebenssituation empfinden.

Eine im August 2005 durchgeführte Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner der 30 Wohneinheiten bestätigte, dass sich die vorab erarbeiteten Kriterien als überwiegend realitätsnah und praxiskonform erwiesen und größtenteils gut umgesetzt wurden. 70 % der Bewohnerinnen und Bewohner haben an der Befragung teilgenommen. Die Ergebnisse der Rückantworten sind in die folgenden Ausführungen mit eingeflossen. Die Prozentangaben beziehen sich also immer nur auf die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage. Eine Zusammenfassung der Umfrage ist auch Teil der Anlage.

Umsetzung des Kriterienkataloges:

I. Allgemeine Anforderungen / Anforderungen an den Stadtteil

Bei der Auswahl der Grundstücke wurde auf eine gute verkehrstechnische Anbindung geachtet. So liegt die Innenstadt in Fahrradnähe, sie ist aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, aber auch eine Pizzeria, Eisdiele und ein Haarstudio bewirken eine belebende und kommunikationsfördernde Wirkung für das Viertel.

Hierzu das Ergebnis der Befragung:

95 % der Bewohnerinnen und Bewohner gaben an, dass sie mit den „Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Busanbindung oder Fahrradnähe zur Innenstadt“ zufrieden bis sehr zufrieden sind. Dies ist auch insofern bemerkenswert, da 35 % der Befragten über keinen eigenen PKW verfügen. Wohnen ohne ein eigenes Auto, für viele allein Erziehende oft ein „Muss“, ist hier also gut möglich.

Bezüglich der kinderbezogenen Infrastruktur bzw. Betreuungsmöglichkeiten für Kinder gab es während des Planungs- und Realisierungsprozesses einen hohen Diskussionsbedarf zwischen allen Beteiligten. Um hier einen sicheren Weg zu beschreiten, wurde für die Kinder unter drei Jahren zunächst beschlossen, eine Erdgeschosswohnung im Modellprojekt für eine Kinderbetreuungsgruppe freizuhalten und diese zu nutzen, soweit sich dafür ein entsprechender Bedarf ergeben würde. Letztendlich ergab sich ein derartiger Bedarf jedoch nicht, da sich die Altersstruktur der Kinder sehr gemischt darstellte. Heute ist der Anteil der Kinder im Vorschulalter, im

Grundschulalter und im Alter von 11 – 17 Jahren ungefähr gleich groß. Die vorgesehene Erdgeschosswohnung konnte somit für Wohnzwecke eingesetzt werden.

Darüber hinaus konnten insbesondere die allein Erziehenden, die in besonderem Maße auf eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung angewiesen waren, durch eine frühzeitige Vergabe der Wohnungen entsprechende Kindergartenplätze in Mecklenbeck für den Sommer 2003 für ihre Kinder sichern.

Hierzu das Ergebnis der Befragung:

70 % der betroffenen Erziehungsberechtigten sind mit der Betreuungssituation ihrer Kinder im Vorschulalter zufrieden bis sehr zufrieden.

II. Anforderungen an das Grundstück und die bauliche/räumliche Beschaffenheit des Gebäudes

Die Anforderungen an kindgerechte Außenflächen wurden weitgehend erfüllt. So wurden die Grünflächen im Innenbereich mit einer Spielfläche für Kleinkinder ausgestattet. Diese ist von allen Wohnungen aus einsehbar. Die Mietergärten sind von den Erdgeschosswohnungen direkt zugänglich. Die Fahrradkeller sind durch eine Rampe erreichbar, jede Mietpartei verfügt über einen eigenen Kellerraum. Im Erdgeschoss sind Abstellflächen für Kinderwagen vorhanden. Die Hauseingänge wurden unterschiedlich gestaltet, so dass sie insbesondere von kleinen Kindern leicht wiedererkannt werden können. Die Grünfläche zwischen den Gebäuden dient als Kontaktzone.

Blick von der Grünfläche für Kleinkinder auf die Mietwohnungen Brockmannstraße 76 und 78.



Nach Bezug der Wohnungen veranstaltete die Wohn + Stadtbau GmbH im Januar 2004 für alle Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer ein gut besuchtes Kennenlernfest auf dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Hof Hesselmann. Die Wohn + Stadtbau GmbH nutzte die Gelegenheit, um mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Erfahrungen auszutauschen und Anregungen entgegen zu nehmen. Im Juni diesen Jahres fand ein Nachbarschaftsfest statt, das von der Wohn + Stadtbau GmbH durch die Bereitstellung von Zelten, Grill etc. unterstützt wurde.

Blick in die andere Richtung, rechts sieht man die Mietreihenhäuser mit den Terrassen, im Hintergrund befinden sich die Eigentumswohnungen Brockmannstraße 40 und 42.



Hierzu das Ergebnis der Befragung:

Der überwiegende Anteil, nämlich 58 % der Bewohnerinnen und Bewohner ist mit der Außengestaltung im Hinblick auf kinderfreundliches Wohnen zufrieden bis sehr zufrieden, allerdings gibt es hier auch einige kritische Stimmen. So sei der Spielplatz insgesamt zu klein, mit zu wenig Spielgeräten ausgestattet und liege auch zu nahe an den Reihenhäusern und den kleinen Reihengärten, so dass es zu Ruhestörungen kommen würde. Die Rampe an den Fahrradkellern sei so steil, dass Kinderanhänger dort nur mit Mühe hinunter geschoben werden könnten.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden auch befragt, wie sie die Wohnsituation im Hinblick auf die Kontaktmöglichkeiten mit anderen Anwohnern beurteilen. Hier gaben 86 % der Bewohnerinnen und Bewohner an, dass sie damit zufrieden bis sehr zufrieden sind.

Es zeigt sich, dass diese Gruppierung der Wohnungen um die gemeinsame einsehbare Spielfläche, also ein kindgerechtes Wohnumfeld im Blickfeld der Eltern zwar zu guten Kontakten führt, aber selbstverständlich auch zu Reibungspunkten untereinander. Die Größe des Außengeländes war durch den Bebauungsplan vorgegeben, eine großzügigere Planung hätte die Realisierbarkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Frage gestellt. Vorgesehen war hinter den Reihenhäusern somit immer nur eine Spielfläche für Kleinkinder. Für größere Kinder gibt es in der Neubausiedlung weitere Spielplätze. Auch befindet sich der Fußballverein Wacker Mecklenbeck in unmittelbarer Nähe.

III. Anforderungen an die Ausstattung des Gebäudes, der Wohnungen und deren Grundrisse

Alle Erdgeschosswohnungen sind stufenlos erreichbar und innerhalb der Wohnung barrierefrei ausgestattet (z.B. Türbreiten, Bäder etc.). Eine Wohnung wurde rollstuhlgerecht ausgestattet.

Eine der zentralen Anforderungen an die Grundrissgestaltung war, dass jedes Familienmitglied über einen eigenen Wohnraum verfügt und die Funktion des früheren Wohnzimmers von einer großen Wohnküche wahrgenommen wird. Diese Grundrissgestaltung ist ein Novum im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Geschaffen wurden hier hierarchiefreie gleich große Wohnräume für jedes Familienmitglied. Dies entspricht insbesondere den Bedürfnissen der allein Erziehenden.

Die Nachfrage allein Erziehender nach diesen Wohnungen war so groß, dass nicht alle, die sich für das Wohnprojekt beworben hatten, berücksichtigt werden konnten.

Die Wohnungen bieten auch jungen Paaren mit und ohne Kindern, Lebens- und Wohngemeinschaften, aber auch für generationsübergreifendes Wohnen mit Großeltern, Eltern und Kindern neue Möglichkeiten des Zusammenlebens. Auch von diesen Haushalten konnten nicht alle Bewerbungen berücksichtigt werden.

Die Grundrisse sind daher - und das zeigen die hohen Bewerberzahlen - in besonderem Maße zukunftsfähig, da sie den gewandelten Wohnbedürfnissen heutiger Haushalte entsprechen.

Hierzu das Ergebnis der Befragung:

Fast die Hälfte der Befragten war mit der Wohnungsaufteilung sehr zufrieden, insgesamt 75 % zufrieden bis sehr zufrieden.

Auch das Kriterium der flexiblen Grundrissgestaltung wurde umgesetzt. So sind 16 Wohnungen in ihrer Größe über acht so genannte Schalträume veränderbar. Der jeweilige Schaltraum ermöglicht es, dass auf einer Etage entweder zwei Drei-Zimmer-Wohnungen oder eine Zwei- und eine Vier-Zimmer-Wohnung genutzt werden können (s. Anlage).

Sonstige Anforderungen an die Wohnungsausstattung/Gebäude wurden überwiegend erfüllt. So sind die Wohnungen mit Gegensprechanlagen ausgestattet, Klingeln und Lichtschalter sind auch für Kinder erreichbar. Sogar Abstellflächen für Dreirad & Bobby-Car sind in 2 Gartenschuppen gegeben. Kritisiert wurde aus Sicht einiger Bewohnerinnen und Bewohner, dass die Fenster nicht mit Rollläden ausgestattet sind. Des Weiteren seien die Fenster nicht abschließbar und somit nicht kindersicher.

Hierzu das Ergebnis der Befragung:

Trotz der teilweise kritischen Äußerungen waren noch 61 % der Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden bis sehr zufrieden mit der Ausgestaltung der Wohnungen/Gebäude hinsichtlich kindgerechten Wohnens.

IV. Die Eigentumswohnungen im Wohnprojekt

Die freifinanzierten Eigentumswohnungen konnten aus gleichem Grund und wegen der attraktiven Lage in einem jungen und sich entwickelnden Stadtteil sehr gut vermarktet werden. Eine der Eigentumswohnungen wurde unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln erworben.

Die Bewohnerstruktur in den Eigentumswohnungen stellt sich anders als in den Mietwohnungen dar. So leben in diesen Gebäuden zurzeit nur 25 % allein Erziehende und 3 Kinder, in den öffentlich geförderten Mietwohnungen und Mietreihenhäusern jedoch ca. 70 % allein Erziehende und 21 Kinder (bis 17J.).

Die Vor- und Nachteile der Erschließung der nördlichen Punkthäuser vom Wohnhof aus wurden im Planungsverlauf intensiv diskutiert. Eine südliche Erschließung vom Wohnhof aus hätte eine bessere Anbindung der Häuser an die anderen Wohngebäude gewährleistet. Dieses hätte aber eine Südausrichtung der Wohnungen erschwert und hätte letztendlich zu Wohnwertminderungen geführt. Auch war so die Ausrichtung der Wohnungen zu der Kleinspielfläche für Kinder möglich.

Heute zeigt sich, dass unter anderem auch durch die Pflasterung und die Anpflanzung von Hecken eine Abgrenzung dieser beiden nördlich gelegenen Punkthäuser von den anderen Wohngebäuden entstanden ist. Andererseits ist diese Straße als Spielstraße ausgewiesen, so dass sich der „Spielraum“ der Kinder vergrößert.

3. Resümee:

Alles in allem ist die Umsetzung des Projektes nach den planerischen Vorgaben sehr positiv ausgefallen, die Nachbarschaften funktionieren, so dass das Projekt als insgesamt erfolgreich anzusehen ist.

Hierzu das Ergebnis der Befragung:

Die Befragung zeigte, dass 70 % der Bewohner insgesamt mit ihrer Wohnsituation zufrieden bis sehr zufrieden sind.

Das Modellprojekt hat gezeigt, wie der Wohnungsbau auf die sich in ihrer Zusammensetzung ändernden Haushalte mit zukunftsfähigen Wohnungsgrundrissen reagieren kann und muss. Mittlerweile stellen nur noch 26 % der deutschen Haushalte eine klassische Familie dar. Die Wohnwünsche haben sich auch vor dem Hintergrund eines immer größer werdenden individuellen Bedarfs an Wohnraum gewandelt und nur die Wohnungsanbieter, die auf diese geänderten Marktverhältnisse reagieren und sich an den neuen Bedürfnissen der Kunden orientieren, werden mit ihrem Wohnungsangebot zukünftig am Markt bestehen können.

I.V.

gez.

Dr. Klein

Anlagen:

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Auswertung der Fragebögen