

06.03.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/009

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2012/332

**Konzept seniorengerechtes Wohnen
- Handlungsempfehlung und Leitlinie**

Beschlussvorschlag

1. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. sowie die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen ländlichen Kleinzentren sollen, um den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden, sämtliche Wohnformen für diese Bevölkerungsgruppe anbieten können. Initiativen und Interessengruppen, die sich mit der Angebotsbeschaffung von seniorengerechtem Wohnraum befassen, sind zu unterstützen.
2. In den übrigen Stadtteilen ist neben der privaten Wohnraumanpassung auch die Nachnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz oder leerfallender Einfamilienhäuser für kleinere Wohn- und Betreuungsprojekte als geeignete Entwicklung für seniorengerechten Wohnraum zu fördern und zu unterstützen.

Anlass und Ziele

Im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses für ein Bauleitplanverfahren im Stadtteil Eilvese eine konzeptuelle Bearbeitung des Themas seniorengerechtes Wohnen angeregt. Eine erste Voruntersuchung aus dem Jahr 2013 bildete die Grundlage für das nun vorliegende Konzept zum seniorengerechten Wohnen und wurde durch städtebauliche Handlungsansätze und die Definition von ländlichen Kleinzentren, gemäß den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ (Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.07.2014), ergänzt.

Angesichts der demografischen Entwicklung wird für die zunehmende Zahl älterer Menschen, aber auch für Menschen mit Behinderungen und Familien mit Kindern bedarfsgerechter Wohnraum benötigt. Gebraucht wird ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Sie reichen vom eigenständigen Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen über verschiedene Formen des betreuten Wohnens bis hin zu stationären Wohnformen in Alten- und Pflegeheimen.

Das vorliegende Konzept zeigt auf, welche Wohnformen es gibt, wie das Wohnumfeld gestaltet sein sollte und welche Einrichtungen die einzelnen Standorte (Stadtteile) anbieten sollten.

Finanzielle Auswirkungen

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	keine	keine
Haushaltsjahr:	2015	

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Ortsrat der Ortschaft Be-vensen	04.03.2015						
Ortsrat der Ortschaft Bor-denau	10.02.2015						
Ortsrat der Ortschaft Eil-vese	11.03.2015						
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	10.02.2015						
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	28.04.2015						
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	16.04.2015						
Ortsrat der Ortschaft Ma-riensee	26.02.2015						
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	22.04.2015						
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.03.2015						
Ortsrat der Ortschaft Ot-ternhagen	18.03.2015						
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	11.03.2015						
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	23.04.2015						
Ortsrat der Ortschaft Sut-torf	10.02.2015						
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	18.05.2015						
Verwaltungsausschuss	26.05.2015						
Rat	18.06.2015						

Begründung

Bedingt durch eine immer höher werdende Lebenserwartung der Bevölkerung ändert sich in Verbindung mit dem wachsenden Defizit zwischen Geburten- und Sterberate die Verteilung der Einwohneranteile in den Altersgruppen. So werden voraussichtlich im Jahre 2030 deutlich mehr Personen im Alter von über 65 Jahren in Neustadt a. Rbge. leben als noch im Jahre 2009.

Der Siedlungsentwicklung kommt im Rahmen dieser demografischen Entwicklung eine hohe Bedeutung zu. Durch stagnierende bzw. rückläufige Einwohnerzahlen bedarf es in der Siedlungsplanung Planungsansätze, Methoden und Maßnahmen, um insbesondere in den Stadtteilen der Stadt Neustadt a. Rbge. Lebensqualitäten zu erhalten. Dabei stehen im Fokus die Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen sowie die Sicherung der Nahversorgung und die Mobilität. Durch ein kompaktes Siedlungsgefüge sollen attraktive Strukturen für ältere Menschen in den Stadtteilen geschaffen werden, die zudem auch für Familien und Kinder von Vorteil sind.

Neben seniorengerechtem Wohnraum ist also auch ein funktionierendes Wohnumfeld von hoher Bedeutung, um am gesellschaftlichen Leben außerhalb der eigenen vier Wände teilzu-

haben, sich zu versorgen und soziale Kontakte zu pflegen und zu knüpfen. Bauliche Anlagen und Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen müssen auch für Menschen mit altersbedingten Funktionseinschränkungen barrierefrei und von fremder Hilfe weitestgehend unabhängig nutzbar sein. Deshalb müssen das nähere Umfeld und die Infrastruktur dort so geschaffen sein, dass Erledigungen des täglichen Bedarfs und die Gestaltung des Lebens in unmittelbarer Nähe verwirklicht werden können. Daher sieht die Stadtverwaltung folgende zusammengefasste Entwicklungen für die Stadtteile vor:

Kernstadt Neustadt a. Rbge.:

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklung und Gewerbeansiedlung (RROP 2005). Hier sollen alle zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden. Dazu sollen Siedlungserweiterungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre im Bereich der Kernstadt ist von einer hohen Nachfrage geprägt. Dies verdeutlicht, dass die Attraktivität von Wohnstandorten mit guter Anbindung an soziale Infrastrukturen, Nahversorgungsmöglichkeiten und den schienengebundenen Nahverkehr hoch ist und kompakte Stadtstrukturen mit kurzen Wegen einen wesentlichen Ansiedlungsgrund darstellen. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll, um den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden, sämtliche Wohnformen für diese Bevölkerungsgruppe anbieten.

Ländliche Kleinzentren (Hagen/Eilvese, Mandelsloh/Helstorf, Mardorf, Bordenau):

Aufgrund der vielseitigen Infrastrukturangebote und Versorgungsfunktionen der ländlichen Kleinzentren sollte in diesen ein breites seniorengerechtes Wohnraumangebot sichergestellt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterstützt mit dem hier vorliegenden Konzept die planerische Entwicklung der ländlichen Kleinzentren als seniorengerechte Wohnstandorte. Eine Entwicklung/Ansiedlung von altengerechten Wohnformen ist an diesen Standorten wünschenswert und wird vor dem Hintergrund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur empfohlen. Die Bedarfe sind aufeinander abzustimmen und seitens wirtschaftlich agierender Unternehmen zu prüfen. Kleinteilige Quartierskonzepte für seniorengerechten Wohnraum stellen hier einen möglichen Lösungsansatz für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot dar, welches u. a. im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden kann. Dabei sollten sämtliche Wohnformen angeboten werden, wobei voraussichtlich nicht in allen ländlichen Kleinzentren Formen des betreuten Wohnens und Seniorenresidenzen/Pflegeheime entwickelt werden können. Durch Wirtschaftlichkeitsanalysen und Marktforschungsergebnisse der Anbieter wird sich hier der Markt voraussichtlich selbst regulieren. Hieraus resultiert auch, dass es sich an einigen Standorten ggf. primär um Wohnraumanpassungen handeln wird. Die Versorgung über mobile Dienste stellt demnach ebenso eine wichtige Alternative zum Wohnortwechsel dar. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen ist neben der privaten Wohnraumanpassung auch die Nachnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz oder leerfallender Einfamilienhäuser für kleinere Wohn- und Betreuungsprojekte als geeignete Möglichkeit zur Entwicklung von seniorengerechtem Wohnraum zu berücksichtigen.

Insbesondere sollen entstandene Eigeninitiativen der Dorfgemeinschaften unterstützt werden und deren Engagement für die Entwicklung der Dörfer genutzt werden. Durch das bereits bestehende Engagement können Einrichtungen besser in das Dorfleben integriert werden und erreichen eine höhere Akzeptanz.

Letzteres gilt auch für die übrigen Stadtteile. Ansonsten wird es sich bezüglich eines seniorengerechten Wohnangebotes an diesen Standorten primär um Wohnraumanpassungen handeln. Die Versorgung über mobile Dienste stellt hier eine wichtige Alternative zum Wohnortwechsel dar.

Das Konzept seniorengerechtes Wohnen wird auf der Internetseite der Stadtverwaltung unter dem Menüpunkt „Bauen und Wohnen“ bereitgestellt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das vorgelegte Konzept zum seniorenrechten Wohnen dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Ein strategisches Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. lautet „den Demografischen Wandel gestalten“. Mit der Aufstellung des Konzeptes seniorenrechtliches Wohnen reagiert die Stadt Neustadt a. Rbge. auf die Bevölkerungsentwicklung und den gesellschaftlichen Wandel. Vielfältige Wohnformen sowie die barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes und die Stärkung der vorhandenen Infrastrukturen unterstützen ebenso das strategische Ziel „Neustädter Land – Familienland“ sowie das Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“. Hierzu trägt auch der Ansatz zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen bei.

So geht es weiter

Das Konzept dient als städtebauliche Leitlinie und Handlungsempfehlung der Stadt Neustadt a. Rbge. und ist eine Ergänzung zu den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“. Das Konzept ist bei zukünftigen Planungen seitens der Stadt und privater Investoren zu berücksichtigen und ist in das strategische und planerische Handeln der Stadtverwaltung zu integrieren.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -