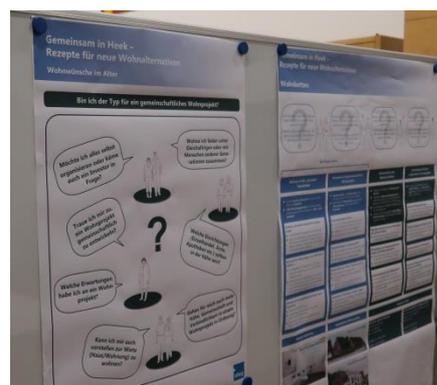


# Gemeinsam in Heek- Rezepte für neue Wohnalternativen

Dokumentation der zweiten Veranstaltung am 01.02.2018



# 1 Zielsetzung der Veranstaltung

Aufbauend auf der ersten Veranstaltung, war es Ziel, für die zweite Veranstaltung einen stärkeren Arbeitscharakter zu schaffen und die einzelnen Themen zu vertiefen. Die erste Arbeitsgruppe beschäftigte sich tiefergehend mit dem Thema Wohnprojekte und gab den Teilnehmenden die Möglichkeit, sich zu ihren eigenen Wünschen und Anforderungen zu äußern. In der zweiten Arbeitsgruppe wurden die Themen Nachverdichtung und barrierefreier Umbau in der eigenen Bestandsimmobilie bearbeitet. Die breitere thematische Aufstellung sorgte dafür, dass sich möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner in Heek angesprochen fühlen.

# 2 Ablauf

Datum: 01.02.2018  
Zeit: 18:00 Uhr – ca. 20:00 Uhr  
Ort: Kreuzzentrum, Kirchplatz 10, 48619 Heek

# 3 Programm

- ▶ Grußworte durch den Bürgermeister (Herr Weilinghoff)
- ▶ Einführung steg NRW (Frank Schulz)
- ▶ Erläuterung des Ablaufs der Veranstaltung
- ▶ Arbeitsphase an zwei Gruppentischen zum Thema:
  - 1. Wohnprojekte**  
Unterstützung durch Sabine Matzke (WohnBund-Beratung NRW GmbH) und Frau Nöldemann (Gemeindeverwaltung Heek)
  - 2. Nachverdichtung/Modernisierung**  
Unterstützung durch Frau Boonk (Architektin aus Ahaus), Herr Gausling (Gemeindeverwaltung Heek) und Frau Brune (Beratung Wohnraumförderung Kreis Borken)
- ▶ Abschlussworte von Herrn Weilinghoff

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Tisch 1: Wohnprojekte

Folgende Tabelle stellt die gesammelten Äußerungen der Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Arbeitsgruppe Wohnprojekte dar:

Was war meine Motivation für das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte?	Was brauche ich für mein zukünftiges Leben in Heek / Nienborg?	Was ist bei der Planung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zu beachten und welche Vorteile gibt es?
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bereits 2013 ist Teilnehmer mit Projektidee auf die Gemeinde zugegangen</li> <li>▶ Gemeinsames Leben im Alter</li> <li>▶ In der gewohnten Umgebung ein Wohnprojekt realisieren</li> <li>▶ In der gewohnten Umgebung wohnen bleiben, aber Alternativen haben, um nicht in ein Seniorenheim ziehen zu müssen</li> <li>▶ Neue Ideen im Umfeld finden, damit im Alter keine komplette Veränderung notwendig ist</li> <li>▶ Über ein Beispielprojekt in Bremen neugierig geworden</li> <li>▶ Kommunikation und eine zentrale Anlaufstelle für gegenseitige Hilfe sind wichtig im Alter</li> <li>▶ Durch Wohnprojekt einen gesicherten Lebensabend finden</li> <li>▶ Gewährleistung, dass der Ort auch für Jung und Alt attraktiv ist und bleibt</li> <li>▶ Belebung des „Dorflebens“ durch Wohnprojekte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Angebote an kleinen Wohnungen (sowohl Miet-, als auch Eigentumswohnungen fehlen)</li> <li>▶ Mietwohnung hat Vorteil, dass man sich nicht so viel kümmern muss</li> <li>▶ Barrierefreie Wohnungen</li> <li>▶ Bei einem Umzug in ein Wohnprojekt, soll die Möglichkeit zur Vermietung der „Alt-Immobilien“ bestehen bleiben</li> <li>▶ Angebot an Wohnungen und Serviceangeboten, die von einem Investor realisiert werden</li> <li>▶ Zusätzliche Serviceleistungen müssen bezahlbar sein</li> <li>▶ Bei der Ausweisung neuer Flächen sollte auch auf Bedürfnisse älterer Personen Rücksicht genommen werden</li> <li>▶ Ausreichend Mobilitätsangebote in Heek/Nienborg schaffen</li> <li>▶ Möglichkeit, Eigentum zu teilen, dass z.B. Einliegerwohnung möglich ist</li> <li>▶ So lange wie möglich im Eigentum bleiben können mit der Option auf Alternativen zurückgreifen zu können</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Der Organisationsprozess braucht viel Zeit</li> <li>▶ Es muss die Bereitschaft für Kompromisse gegeben sein</li> <li>▶ Es muss nicht direkt eine finale Lösung geben, sondern es können auch Teilziele festgelegt und erreicht werden</li> <li>▶ Man hat die Möglichkeit auf eine Gemeinschaft zurückzugreifen, da Einsamkeit im Alter ein großes Problem ist</li> <li>▶ Auch in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt muss man offen für Fremde bleiben</li> <li>▶ Es müssen Spielregeln für das Hinzukommen neuer Personen festgelegt werden</li> </ul>



## Fazit

### Anmerkungen und Einschätzungen Frau Matzke (WohnBundBeratung):

- ▶ Die Organisation und Planung eines Wohnprojektes läuft mit allen Interessierten gemeinsam und auf Augenhöhe ab
- ▶ Bei allen Prozessen ist eine gute Kommunikation essentiell wichtig, da Wünsche geäußert und gegeneinander abgewogen werden müssen
- ▶ Die Einrichtung einer ambulanten Pflege muss wirtschaftlich sein und eignet sich unter Umständen nicht für jedes Vorhaben (eventuell können mehrere Wohnprojektvorhaben gebündelt werden, damit externe Angebote wirtschaftlicher sind)
- ▶ Viele Anwesende scheinen eher die Idee zu verfolgen, eine barrierefreie Wohnung im Ort mit netten Nachbarn und Versorgungssicherheit haben zu wollen
- ▶ Viele können sich ein Wohnprojekt in ihrem Ort vorstellen, aber in einer vertiefenden Arbeitsgruppe muss zunächst herausgefunden werden, wer wann was möchte und braucht.
- ▶ Idealerweise müssten aus den Anregungen und Ideen der Diskussion mehrere kleine unterschiedliche Projekte entstehen.

### Als Aufgaben und nächste Schritte wurden folgende Aspekte benannt:

- ▶ Es soll eine erste Arbeitsgruppe eingerichtet werden die sich mit der Ausgestaltung eines möglichen Wohnprojektes beschäftigt, da z.B. mehrere Personen bereits eine konkrete Fläche im Blick haben, auf der man ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren könnte.
- ▶ Es wäre sinnvoll, dass die Gemeinde als zentrale Plattform für mehrere Projekte zur Verfügung steht
- ▶ Um einen besseren Eindruck von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu erhalten, wäre es hilfreich Exkursionen zu realisierten Wohnprojekten zu organisieren
- ▶ Um noch mehr Bürgerinnen und Bürger auf das Thema aufmerksam zu machen, muss die Information intensiviert werden

### Offene Fragen die noch zu klären sind:

- ▶ Was passiert mit den „Alt-Immobilien“ wenn man in ein Wohnprojekt umzieht?
- ▶ Welche konkreten Kosten würden für die unterschiedlichen Arten von Wohnprojekten entstehen?

### Anregungen und Beispiele aus anderen Projekten:

- ▶ Bielefelder Modell (Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit) (siehe [https://www.bgw-bielefeld.de/fileadmin/downloads/Senioren\\_flyer.pdf](https://www.bgw-bielefeld.de/fileadmin/downloads/Senioren_flyer.pdf))
- ▶ Projekte der WohnBund-Beratung: [www.wbb-nrw.de](http://www.wbb-nrw.de)
- ▶ Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V.: [www.fgw.ev.de](http://www.fgw.ev.de)
- ▶ Stiftung trias (Hinweise zum Start eines Wohnprojektes): [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)
- ▶ Wohnprojekte-Portal: [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

## 4.2 Tisch 2: Modernisierung / Nachverdichtung

### 4.2.1 Nachverdichtung



#### **Grundstücksgrößen**

- ▶ Zwei Teilnehmer erklärten, dass sie über relativ große Grundstücke verfügen und sich vorstellen könnten diese nachzuverdichten.

#### **Unbebaute Grundstücke**

- ▶ Es gibt zahlreiche freie Grundstücke in Heek. Wird die Gemeinde in diesen Fällen aktiv?

- ▶ *Anmerkung Herr Gausling:*

Vor ca. fünf Jahren wurde im Rahmen eines LEADER-Projektes ein Flächenmanagement für die Region Ahaus, Heek und Legden aufgestellt. Dabei wurden die rechnerischen Flächenpotentiale für eine Nachverdichtung ermittelt und auch Eigentümer die ein unbebautes Grundstück besitzen, angeschrieben. Es wurde zwar ein Abschlussbericht erstellt, allerdings gab es wenig Rückmeldung der angeschriebenen Grundstückseigentümer.

## Planungsrecht

- ▶ Wie stellen sich die Möglichkeiten einer Bebauung/Nachverdichtung im Außenbereich dar?
  - ▶ *Anmerkung Herr Gausling:*

Ob und in welchem Umfang ein Gebäude erweitert oder ein zusätzliches Gebäude auf einem Grundstück im Außenbereich errichtet werden kann, hängt von den Regelungen des §35 BauGB ab. Zu beachten ist dabei das Leitbild einer flächenschonenden Siedlungspolitik und die notwendige Genehmigung des Kreises Borken.
  
- ▶ Welche konkreten Möglichkeiten für einen Anbau/Neubau auf dem eigenen Grundstück gibt es und ist dies zulässig? Wäre auch ein zweigeschossiger Ausbau der Bestandsimmobilie zulässig?
  - ▶ *Anmerkung Herr Gausling:*

Die Möglichkeit sein Grundstück durch eine Erweiterung des Baukörpers (Aufstockung, Anbau etc.) oder eines Neubaus im hinteren Grundstücksteil intensiver auszunutzen, hängt davon ab, ob das Grundstück im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Wenn dies der Fall ist, hat sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den geltenden Maßen des Bebauungsplanes zu richten. Anbauten an bestehende Gebäude stellen sich in der Regel allerdings einfacher dar als zusätzliche, eigenständige Baukörper.

Entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht dem geplanten Vorhaben besteht die Möglichkeit diesen zu ändern. Wenn ein Bebauungsplan geändert werden soll, ist von Seiten der Gemeinde ein Beteiligungsprozess durchzuführen und eine Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen. In der Vergangenheit wurden Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) geändert (möglich solange die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind). Wenn größere Änderungen am Bebauungsplan durchzuführen sind, ist ein umfassenderes Verfahren notwendig (z.B. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Erstellung eines Umweltberichtes).

Wenn kein Bebauungsplan für das Gebiet existiert, richtet sich die Zulässigkeit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB. Das heißt, dass die Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke in der direkten Umgebung als Maßstab und Orientierung für das geplante Vorhaben dienen.

Bei beiden Möglichkeiten (Vorliegen/Änderung eines Bebauungsplanes oder Einfügen nach §34 BauGB) ist allerdings eine detaillierte Betrachtung des Einzelfalles notwendig und ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde sinnvoll.
  - ▶ *Anmerkung Herr Weilinghoff:*

Wenn ein Vorhaben auf dem eigenen Grundstück geplant ist, sollte auf jeden Fall der Kontakt mit einem Sachverständigen (z.B. einem Architekten), der Gemeinde als Ansprechpartner für die rechtlichen Aspekte und den direkten Nachbarn als Betroffenen gesucht werden.

### Nutzung Wohnraum durch eigene Kinder

- ▶ Einige Teilnehmer äußerten die Möglichkeit, dass eventuell die eigenen Kinder auf dem Grundstück Wohnraum schaffen könnten. Eventuell durch einen Anbau an die bestehende Immobilie oder ein zusätzliches Gebäude auf dem hinteren Grundstücksteil.
- ▶ Es wurde vereinzelt die Bereitwilligkeit geäußert, die eigene Immobilie zu veräußern falls die Kinder nicht nach Heek zurückkommen möchten. Allerdings gab es auch Äußerungen, gerne mit den Kindern „unter einem Dach“ zu wohnen und das bestehende Gebäude in zwei Wohneinheiten aufzuteilen.
  - ▶ *Anmerkung Frau Boonk:*  
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit in einem Einfamilienhaus eine zweite Wohneinheit einzurichten. Dafür ist es allerdings wichtig, sich die Frage nach der Erschließung zu stellen. Laut ihrer Aussage ist es die beste Lösung eine zweite, abgetrennte Erschließung einzurichten.

### Allgemeines/Sonstiges

- ▶ Gibt es ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke in Heek?
  - ▶ *Anmerkung Herr Gausling:*  
Es gibt in der Gemeinde Heek lediglich zwei Gebiete in denen eine Satzung für ein Vorkaufsrecht gilt. Diese sind vom Rat der Gemeinde verabschiedet worden und konzentrieren sich hauptsächlich auf den Bereich der Ortskerne von Heek und Nienborg. Das Ziel ist es, einen baulichen Verfall der „eher älteren“ Gebäude in diesen Bereichen zu verhindern. Ausgenommen von dieser Satzung sind Verkaufsfälle, in denen z.B. die Eltern ihren Kindern eine Immobilie vererben oder verkaufen wollen.

## 4.2.2 Modernisierung/Umbau

- ▶ Welche Optionen gibt es die eigene Immobilie barrierefrei umbauen zu können. Welche Maßnahmen müssen speziell bei älteren Einfamilienhäusern die in den 1950er- / 1960er Jahren errichtet wurden, umgesetzt werden?
  - ▶ *Anmerkung Frau Boonk:*  
Grundsätzlich ist zwischen barrierearm und barrierefrei zu unterscheiden. Die Maßgaben der Barrierefreiheit für Wohngebäude richten sich nach der „DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“. Es ist allerdings nicht immer die Ausschöpfung aller Möglichkeiten an Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Auch die Durchführung von kleineren Maßnahmen (z.B. das Anbringen von Haltegriffen) kann oft schon viel bewirken.  
Bei der Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren ist es hilfreich sich klar zu machen, dass dies in der Regel mit der Inanspruchnahme von mehr Platz einhergeht. Sei es z.B. bei dem Umbau des Badezimmers bei dem die Größe der Dusche (optimal 1,20 x 1,20 m) angepasst wird. Auch kann über eine andere Nutzung von Räumen nachgedacht werden, sodass z.B. in dem Fall indem nur eine Person in der Mobilität eingeschränkt ist, die andere die normalen Schlafräume weiterhin nutzt und in einem anderen ansonsten nicht voll ausgelasteten Raum, ein Pflegebett installiert wird.

Um die Möglichkeiten einer Genehmigung für umfassendere Änderungen (Modernisierung etc.) abzuklären, ist es sinnvoll frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen und eventuell eine Bauvoranfrage zu stellen.

- ▶ Welche Möglichkeiten einer Förderung für Umbaumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren gibt es?

- ▶ *Anmerkung Frau Brune:*

Umbaumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren können bis zu 100.000 Euro durch ein zinsgünstiges Darlehen gefördert werden. Dabei sind Tilgungsnachlässe von bis zu 20% möglich. Es ist allerdings auch möglich kleinere Maßnahmen für z.B. 5.000 Euro zu fördern. Weitere Maßnahmen zur Förderung gibt es auch von der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Wichtig bei allen Förderungen zu beachten, ist die Tatsache dass noch nicht mit dem Bauvorhaben angefangen werden darf.

Gerne kann Kontakt mit der Beratungsstelle beim Kreis Borken aufgenommen werden, um sich ausführlich beraten zu lassen.

#### Kontakt Kreis Borken

Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz

Tel.: 02861-82-0

[www.kreis-borken.de/wohnraumfoerderung](http://www.kreis-borken.de/wohnraumfoerderung)

#### **Fazit**

Einige der Bewohnerinnen und Bewohner haben sich (bezogen auf das Thema Wohnen) bereits zahlreiche Gedanken über ihre Zukunft gemacht. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, Vorstellungen und Wünsche machen es dabei allerdings erforderlich, mit der Gemeinde, Nachbarn und Experten konkret über den individuellen Fall zu sprechen und sich intensiv beraten zu lassen.