

**Bunte Nachbarschaft –  
Inklusives Wohnen, inklusive Wohnprojekte  
LVR-Tagung am 17. Dezember 2015 in Köln-Deutz**

**I) Auszug aus den Diskussionsverläufen in den drei Gesprächsrunden**

**1) Gesprächsrunde 10:00 Uhr – Barrieren abbauen,  
Zusammenhalt stärken**

**Herr Köchig** ist Mitglied des Dülkener Expertenteams (DET) und berät in dieser Funktion andere Menschen mit Behinderung, wie sie ihre Wohnvorstellungen realisieren können. Er berichtet im Gespräch mit der Moderatorin Frau Benninghoven, dass er seit 2006 mit seiner Frau gemeinsam in einer 2-Zimmer-Wohnung lebe, die derzeit barrierefrei hergerichtet werde. Er hält die ihm nun in der eigenen Wohnung mögliche Selbstbestimmung für einen großen Gewinn und ist mit seiner Wohnsituation und der Nachbarschaft rundum zufrieden.

**Herr Bongartz** als ehemaliger Vertreter des DET berichtet der Moderatorin von den Schwierigkeiten, für ihn als Menschen mit einer geistigen Behinderung, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Nun sei er aber in seiner kleinen 2-Zimmer-Wohnung in Dülken glücklich und in der Nachbarschaft ebenfalls gut integriert. Dafür nähme er auch den recht weiten Weg zu seiner Arbeitsstelle im HPZ in Vinkrath in Kauf. Den erfolgreichen Auszug aus dem Elternhaus hält er für besonders entscheidend. Wichtig sei, dass auch die Eltern loslassen und ihren Kindern trotz der Behinderung Selbständigkeit zutrauen würden und diese einforderten.

Von **Herrn Opper** wird beklagt, dass auf die Bedarfe nach barrierefreiem Wohnraum von den Wohnungsbauunternehmen nicht ausreichend reagiert würde. Gesetzliche Vorgaben barrierefrei zu bauen bestünden über Quotenregelungen und die Landesbauordnung seit Langem. Allerdings seien vielen Planern diese gesetzlichen Regelungen nicht bekannt, zumal die Gesetzeslage sehr unübersichtlich sei. Lt. Einschätzung der Architektenkammer seien Architekten grds. in der Lage barrierefrei zu planen. Sinnvoller sei aber seiner Meinung nach derzeit noch die Einbindung eines Fachplaners, da bei den Architekten noch großer Fortbildungsbedarf bestehe. Herr Opper regt an, einen entsprechenden Masterstudiengang einzurichten. Ein richtiger Schritt sei das an der TH

Köln vor Kurzem gegründete Kompetenzzentrum Barrierefreiheit. Zudem sei eine interdisziplinäre Weiterbildung der Entscheidungsträger wichtig.

**Frau Grabe** betont die notwendigen „Quartiersvorbereitungen“, die für den Erfolg inklusiver Wohnprojekte erforderlich seien. Hierbei handele es sich nicht um ein klassisches Managementkonzept, vielmehr sei die frühzeitige Einbindung der lokalen Akteure erforderlich. Feststellbar sei allerdings oft das Gegenteil, nämlich, dass diese bei den Projektentwicklungen kaum Zugriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten hätten. Wichtig seien daher offene Angebote, die individuelle Nutzungen und Gestaltungen zuließen. Die konkrete Ideenumsetzung läge in der Hand der Beteiligten. Wichtig sei Vertrauensaufbau, der nur über Begegnungen funktioniere, denn Veränderungen bedürften Zeit und Gelegenheit. Alle Beteiligten seien insofern Lernende. Die Entwicklung einer „tragenden, sozialen Infrastruktur“ sei zudem für den langfristigen und nachhaltigen Erfolg wichtig; diese beinhalte Therapie, Beratung aber eben auch offene Angebote. Das „Soziale“ müsse neu und anders gestaltet werden, wenn man ins Quartier und die Nachbarschaft ginge.

**Herr Opper** bestätigt dies. Schließlich ließen sich Menschen nicht „normieren“. Die Heranziehung einzig von DIN-Normen sei als Beurteilungsgrundlage nicht ausreichend. Insofern müsse man weg von starren Begriffen, hin zu flexiblen Lösungen. Auf Maximalforderungen reagierten die Investoren ohnehin meist mit Blockade. Gerade bei der Infrastruktur seien einfache Wege wichtig, die möglichst viele Menschen erreichen. Mit dem universellen Design wäre eine Gestaltung möglich, die möglichst vielen Menschen nutzt. Im Endeffekt liefe es darauf hinaus, dass die Berücksichtigung der Barrierefreiheit eine Haltungssache sei.

**Herr Heine** stellt fest, dass es bei der Realisierung inklusiver Wohnprojekte immer engagierter Initiatoren bedarf. Ebenso wichtig sei auch die Bereitstellung der fürs Quartiersmanagement erforderlichen Mittel z.B. über die Anreizfinanzierung des LVR. Seiner Erfahrung nach bedürften gerade schwierige Quartiere besonderer Impulse. Es reiche für die Akteure nicht aus, nur „dabei zu sein“, es gelte vor allem aktiv mitzumachen.

**Herr Opper** hält eine Ressourcenverschiebung für erforderlich. Das „Design für alle“ basiere auf dem Nachhaltigkeitsgedanken. Eine Verbesserung der Lebensqualität für alle Menschen ergäbe sich als Chance. Dies sei auch eine Marktchance für potentielle Investoren, die bisher viel zu wenig gesehen und genutzt werde.

**2) Diskussionsrunde im Anschluss an die beiden Vorträge von Herrn Koch vom Wohnungs- und Bauministerium NRW mit dem Titel „Welche Möglichkeiten hat die soziale Wohnraumförderung in NRW?“ und vom LVR-Sozialdezernenten Herrn Lewandrowski mit dem Titel „Was kann u.a. das Anreizprogramm des LVR tun?“**

**Frau Grabe** mahnt die Notwendigkeit neuer Organisations- und Versorgungsmodelle vor Ort an, die unmittelbar, d.h. quartiersbezogen ansetzen müssten. Nur so könnten auch die Menschen mit Behinderung, die nur über geringe Finanzmittel verfügen, angemessen versorgt werden. Deutlich werde immer mehr, dass „systembezogenes Geld“, also die derzeitige Finanzierungssystematik, nicht zu den individuellen Bedarfen passe; hier seien budgetbezogene und personenzentrierte Mittel viel zielgenauer.

**Herr Ladenberger** führt aus, dass die Wohnungswirtschaft derzeit wenig Veranlassung habe, Barrierefreiheit bei Projekten mitzudenken: die Bedarfe und entsprechende Nachfrage nach Wohnraum seien ohnehin so hoch, dass die Unternehmen – seien es öffentliche Wohnungsbauunternehmen oder große private Investoren – sämtliche Wohnungen völlig problemlos vermieten könnten. Die Praxis zeige insofern, dass die bestehende Freiwilligkeit bei der Berücksichtigung der Barrierefreiheit nicht ausreiche, hier bedürfe es verbindlicher Regelungen.

**Frau Grabe** hebt die derzeit bestehende, einmalige Gestaltungschance der Gesellschaft hervor, schließlich könne diese sich rechtzeitig Gedanken machen, wie Wohnen im Alter künftig aussehen solle. Insoweit sei ein Diskussionsprozess sehr wichtig.

**Herr Wallrafen** weist auf einen Widerspruch hin: So wären kleine Wohneinheiten sehr wünschenswert und besser zu integrieren, allerdings könne man kleinere Wohnanlagen nicht rentabel machen, weil man die notwendige Assistenz der Bewohner nicht finanzieren könne. Er bedauert zudem die fehlende Kommunikation zwischen der jeweiligen Kommune und der Wohlfahrtspflege. Hier seien trägerübergreifende Kooperationen nötig und die Verinnerlichung, dass die Träger letztlich Dienstleister seien.

**Herr Ladenberger** bestätigt, wie wichtig funktionierende Netzwerke aller Beteiligten seien. Selbstvertretungsorganisationen seien vielfach nur unzureichend organisiert und könnten ihren Auftrag einer Interessensvertretung nicht nachhaltig genug ausüben. Umso wichtiger sei die Zusammenarbeit mit Profis in den Einrichtungen vor Ort. Dies auch,

weil die Selbstvertretungsorganisationen nicht wirtschaftlich tätig sein könnten. Ausdrücklich begrüßt er die im Beitrag von Herrn Lewandowski thematisierte Erkenntnis, dass das Heim keine Wunschheimat von Menschen mit Behinderung sei.

**Herr Bruchhausen** von der Aktion Mensch betont die Bedeutung, individuelle Wohnvorstellungen realisieren zu können. Mehr Wahlrecht und mehr Optionen seien für Menschen mit Behinderungen erforderlich.

Nachdem aus dem Publikum kritisiert wurde, dass die Belegungssteuerung beim barrierefreien sozialen Wohnraum nicht funktioniere und insofern oft die falschen Menschen die Wohnungen belegen würden, stellt **Herr Koch** klar, dass vor dem Hintergrund der gewünschten Inklusion zwangsläufige Folge sei, dass die betreffenden Wohnungen nicht nur von „bedürftigen“ Menschen bewohnt würden. Um hier möglichst gute Lösungen zu erzielen, erfolge jährlich eine Nachjustierung des Förderprogrammes. Zudem zeige man sich auch flexibel, was die Anforderungen beträfe, um noch mehr barrierefreie Wohnungen realisieren zu können.

**Herr Wallrafen** sieht Land und Kommunen deutlich mehr als bisher praktiziert in der Pflicht, Sorge dafür zu tragen, dass der soziale Wohnungsbau nicht zweckentfremdet würde. Es müsse ausreichend bezahlbaren barrierefreien Wohnraum geben.

Aus dem Publikum wird die Forderung erhoben, neben dem Neubau vielmehr als bisher auch Barrierefreiheit im Bestand zu fördern. Eine weitere Forderung lautet, dass das Land den Kommunen Aufstellungen und Statistiken bereitstellen müsse, wo in der jeweiligen Kommune eine Förderung erfolgt sei.

**Herr Koch** entgegnet hierauf, dass die Städte genau wüssten, wo die geförderten Wohnungen lägen, da dort im Verfahren die Zweckbindung geprüft werde. Die Vernetzung der verschiedenen Behörden müsse aber in der Tat optimiert werden. Auf eine entsprechende Frage entgegnet er, dass wegen der Zinsentwicklung in den letzten Jahren nicht alle Fördermittel abgerufen würden, aufgrund verbesserter Fördermöglichkeiten sei nunmehr aber eine positive Entwicklung erkennbar. Angesichts der derzeitigen Finanzierungsoptionen auch auf dem freien Kapitalmarkt sei die Verhandlungsposition des Landes im Hinblick auf Forderungen an und Auflagen für den Fördermittelnehmer allerdings weiterhin eine schwache.

### 3) Diskussionsrunde 15:00 Uhr – Bauen für alle

**Herr Schmidt** beschreibt den Wandel in der Wohnungsfürsorge und die notwendige Aufgabenverteilung der beteiligten Akteure. Die Rheinische Beamtenbau übernehme die barrierefreie Erschließung und Fertigstellung, für die sog. „weichen“ Faktoren seien dann die Kooperationspartner zuständig. Deutlich werde, dass sich der Lebenszyklus der Liegenschaften kontinuierlich verlängere, was Auswirkungen auf die Rentabilität habe und damit eine große Chance darstelle, da es im ureigenen Interesse der Wohnungsbauunternehmen liege, dass die erstellten Wohnungen auch noch in 50 Jahren „funktionieren“ und einen Mieter finden würden.

**Frau Sinz** berichtet, dass der VdW 60 Mitgliedsunternehmen habe, bei denen es sich um gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften sowie Wohnungsgenossenschaften handele. 20% des Mietwohnungsbestandes in NRW und damit 1,2 Mio. Mietwohnungen seien hiermit umfasst. Hindernisse für den Wohnungsbau sieht sie aufgrund der nur unzureichenden Möglichkeiten einer Refinanzierung bei den gestiegenen Auflagen z.B. im Brandschutz und nun bei der Barrierefreiheit. So bedinge rollstuhlgerechtes DIN-Bauen zwangsläufig deutlich mehr Wohnfläche. Hinzu kämen Statikprobleme, aufgrund derer keine quotaler Einmischung barrierefreien Wohnraums möglich sei, bzw. dazu führe, dass andere Grundrisse ebenfalls größer würden. Hier seien Grenzen des bezahlbaren Wohnens erreicht. Seit dem Jahr 1990 gäbe es Kostensteigerungen beim Bauen von 40%, die natürlich weitergegeben würden. Zudem stelle sich die Frage, was Barrierefreiheit eigentlich meine. Es gäbe weiterhin keine eindeutigen Begrifflichkeiten, eine eindeutige Definition sei für die Architekten aber erforderlich. Bei der Begriffsklärung sollten kleine und innovative Wohnprojekte besonders berücksichtigt werden. Die Renditeerwartung läge im sozialen Wohnungsbau seien mittlerweile so gering, dass große Investoren, die die Quartiersentwicklung ohnehin nicht im Blick hätten, per se abgeschreckt würden. Insofern solle man es den kleinen Wohnungsbaugesellschaften nicht zu schwer machen, denn ansonsten würde man auch diese noch abschrecken, tätig zu werden. Bisher seien die Kostensteigerungen und die Anforderungen der DIN nur auszugsweise in der Wohnraumförderung und ihren Förderbedingungen enthalten und abgebildet. Eine Zusatzförderung z.B. für Brandschutzauflagen sei bei der Verbändeanhörung seitens des zuständigen Ministeriums aber in Aussicht gestellt worden.

**Herr Hentschel** stellt die Frage, wer die Barrierefreiheit letztlich bezahlen solle. Diese Frage stelle sich gerade auch in peripheren Räumen, wo barrierefreie Wohnungen sich im Mietspiegel nicht platzieren ließen.

**Herr Killewald** bestätigt, dass Barrierefreiheit auf dem Markt erst ab 8 € pro qm aufwärts existiere. Die Wohnungen müssten gemäß DIN auffindbar, zugänglich und nutzbar sein. Er fordert darüber hinaus, dass künftig die Versorgungsleitungen nicht mehr in der Wand verlegt würden, denn sonst könne es auch keine flexiblen Grundrisse geben. Er berichtet weiter, dass das Inklusionsstärkungsgesetz über die Barrierefreiheit vor Beschluss der Landesbauordnung entscheiden werde. Dies hätte unmittelbare Auswirkungen auf die unterschiedlichen Wohnungsmärkte.

**Herr Hummelsbeck** konstatiert, dass die Wohnungsbauförderungsbestimmungen schon jetzt immensen Aufwand bedeuten und zu weniger Wohnfläche und teureren Mieten führen würden. Er wünscht sich zudem eine Musterbauordnung des Bundes.

**Herr Killewald** schränkt ein, dass die Flächen durch die Auflagen nur überschaubar steigen würden. Ein barrierefreies Badezimmer könne unterhalb von 6 qm gebaut werden. Er betont, dass die Wohnungswirtschaft nicht nur Erfüllungsgehilfe sei, sondern auch ein wichtiger Partner, um den bestehenden gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen. Der Gesetzgeber habe diesen gesamtgesellschaftlichen Auftrag allerdings konkret zu formulieren und zu adressieren sowie eine Abwägung zwischen Demographie- und Wohnungsbaukosten zu treffen.

**Herr Hentschel** bestätigt für die LEG den klaren Auftrag, barrierefreien Wohnraum bereitzustellen. Zudem müsse auch auf den Flüchtlingszuzug reagiert werden.

Im Publikum wird bedauert, dass kaum private Vermieter das Thema Barrierefreiheit aufgriffen, sondern meist nur Wohnungsbaugenossenschaften. Hier sei eine Mischung und breitere Aufstellung wichtig, damit dem Quartiersgedanken ausreichend Rechnung getragen werden könne und individuelle Aspekte des jeweiligen Quartiers umgesetzt werden könnten. Darüber hinaus wird vom Publikum die zunehmende Abkopplung von Arbeiten, Wohnen und Leben kritisiert. Die Trennung dieser Grundbedürfnisse sei nicht sinnvoll, da zusätzliche Wege immer mit Aufwand verbunden seien und insofern ein zusätzliches Hindernis darstellten.

Ein weiterer Kritikpunkt richtet sich an den öffentlichen und privaten Wohnungsbau: so müsse aufgrund deren Versäumnissen bei der Bedarfsdeckung im barrierefreien Wohnungsbau über die Sozialhilfe im Rahmen der individuellen Hilfe bei der Wohnungssuche mittels Fachleistungstunden eine zeit- und damit kostenintensive Kompensation

erfolgen. Diese Problematik betreffe insbesondere städtische Agglomerationen mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie z.B. Köln.

Deutliche Kritik wird zudem an den Kommunen geübt, die ihre Wohnungsbestände zur Haushaltssanierung in den letzten Jahrzehnten „versilbert“ und privatisiert hätten. So seien mittlerweile über 70% der Wohnungen in Privateigentum.

**Herr Ladenberger** fordert entsprechend eine Balance zwischen Ordnungs- und Förderrecht. 2014 seien lediglich 12 rollstuhlgerechte Wohnungen in NRW gebaut worden. Offensichtlich griffen Regelungen, nach denen ab 19 Wohnungen lediglich eine barrierefreie geschaffen werden müssten, nicht ausreißend.

**Herr Hentschel** bestätigt, dass die Musik im Wohnungsbestand und nicht beim Neubau spiele. **Frau Sinz** ergänzt, dass das Bauvolumen derzeit auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2000 stünde, Neubau sei damit nur ein „Tropfen auf den heißen Stein“. **Herr Schmidt** fasst zusammen, dass der Fokus künftig verstärkt auf den Wohnungsbeständen liegen solle und weniger auf dem Neubau, denn dieser könne alleine von der Masse her nicht die immensen Bedarfe decken.

## **II) Im Vorfeld abgefragte Botschaften/Zitate von den Beteiligten:**

**Norbert Bruchhausen** von der Aktion Mensch e.V.: „Die Entscheidungsfreiheit zu haben, wie, wo und mit wem man leben möchte, trägt maßgeblich zu einem erfüllten Leben bei. Dies gilt für alle Menschen, denn Wohnen ist ein wesentlicher Ausdruck der individuellen Lebensform.“

**Hans Köchig**, aktives DET-Mitglied: „Wie wichtig Selbstbestimmung ist merke ich jeden Tag, weil ich nun mit meiner Frau zusammenleben kann und nicht mehr in einer Wohngruppe mit 20 anderen Menschen.“

**Christiane Grabe** von der Diakonie Rheinland-Westfalen-Lippe: „ Die Entwicklung und Förderung neuer Formen des sozialen Wohnungsbaus ist eine herausragende gesellschaftspolitische Aufgabe und ein Kooperationsprojekt von Politik, Kommunen, Wohnungsbau, Sozialwirtschaft und Bürgerschaft.“

**Thomas Hummelsbeck**, Rheinwohnungsbau GmbH: „Die Beseitigung von Hindernissen und die damit verbundene Errichtung von barrierefreiem Wohnraum ist nur der erste Schritt. Betreuungskonzepte und

Kooperationspartner sind notwendig, um das Inklusionsmodell vollkommen zu machen.“

**Holger Hentschel**, LEG Immobilien AG: „Technischer Umbau und Neubau alleine reichen nicht aus, wir brauchen mehr Service und Dienstleistungen im Quartier, um Menschen das Leben dort so einfach wie möglich zu machen.“

**Michael Heine**, LVR-HPH-Netz Ost: „Quartiersmanagement ist nicht eine Person. Quartiersmanagement braucht Beharrlichkeit und wird von den Menschen im Stadtteil betrieben.“

**Helmut Wallrafen**, Sozial-Holding der Stadt Mönchengladbach:  
„Inklusives Wohnen darf nicht an der Haustür aufhören, sondern muss auch im öffentlichen Raum weitergehen.“

*Zusammengefasst von Dr. Birgit Stermann (LVR)*