



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.04.2009		
Geschäftszeichen	SUB II-Wi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.04.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 164/09

Betreff: Stadtentwicklung im demographischen Wandel - Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungsbaudebatte
- 3. Zwischenbericht

Anlagen:

Antrag:

1. den Zwischenbericht 2009 zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

Genehmigt: ABI, BM 3, C 3, LI, OB	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Einleitung:

Die Wohnungsdebatte 2005 (GD 378/05) stand ganz im Zeichen des Themenfeldes „Demografie und Stadtentwicklung“. Die Konsequenzen des demografischen Wandels sind hinsichtlich der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes für die Stadt Ulm klar zu benennen:

- Eine zunehmende Pluralisierung der Lebensstile erzeugt differenzierte Ansprüche an die Wohnung und Wohnungsteilmärkte;
- es wird einen wachsenden Wettbewerb um Einwohner geben;
- der größer werdende Anteil älterer Menschen rückt das Thema „Wohnen und Leben im Alter“ in das Zentrum wohnungs- und sozialpolitischer Aktivitäten.

Vor dem Hintergrund der für Ulm vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung wurden in der Wohnungsdebatte vom Gemeinderat strategische Ansätze diskutiert und konkrete Maßnahmen beschlossen, um die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik den neuen Herausforderungen anzupassen.

Der letzte Sachstandsbericht (GD 095/08) wurde im März 2008 erstellt.

Mit der vorliegenden Drucksache wird ein dritter Sachstandsbericht über die seinerzeit beschlossenen Maßnahmen und deren Umsetzungsstand vorgelegt.

2. Flächenbereitstellung für ein jährliches Wohnungsbauvolumen von 400 Wohneinheiten (WE)

Beschlussantrag Nr. 2

Maßnahmen:

Bereitstellung von Flächen und Standorten für ein jährliches Wohnungsbauvolumen von 400 WE.

Ulm ist eine wirtschaftlich starke und für die Zukunft gut aufgestellte Stadt. Für die voraussichtlich auch weiterhin steigende Zahl hochqualifizierter Arbeitnehmer, z.B. in der Wissenschaftsstadt, muss die Stadt auch zukünftig ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen in Ulm bereitstellen. Durch diese angebotsorientierte Stadtentwicklungspolitik können Fortzüge reduziert und eine Verstärkung des Zuzugs erreicht werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass ausreichend Flächen aktiviert werden können, um bis zum Jahr 2015 jährlich 400 WE bauen zu können.

Betrachtet man die Zahlen der tatsächlich fertig gestellten WE der letzten 5 Jahre, sind leichte Schwankungen in der Bautätigkeit festzustellen. Mit Ausnahme der konjunkturell äußerst schwierigen Jahre 2002 und 2003 und einem leichten, auf die Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführenden Rückgang im Jahr 2006, liegt im Schnitt die Zahl der insgesamt fertig gestellten Wohneinheiten bei ca. 350.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen eines Berichts über den Stand der Umsetzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans u.a. eine Bilanz über die Wohnbaulandentwicklung erstellt und dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Herbst 2009 vorgelegt.

Tab. 1: Geplante Wohnungsbauentwicklung in Ulm

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Innenentwicklung*	140	90	50	40	20	60	60	60
Vorhandenes Baurecht	222	150	71	35	35	35	30	30
Neues Baurecht	75	170	305	345	400	355	350	345
Summe	437	410	426	420	455	450	440	435

*zusätzlich ca. 80-100 WE in Baulücken

Häuser zur Miete:

Um den Ansprüchen einer notwendigen gestiegenen Mobilität von hochqualifizierten Arbeitnehmern zu entsprechen, bietet die Stadt Ulm Grundstücke an, auf denen Mietobjekte in Form von freistehenden Häusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern errichtet werden können.

Die Nachfrage nach Grundstücken für Häuser zur Miete ist in den letzten Wochen wieder in geringem Umfang vorhanden.

Jedoch ist festzustellen, dass die Investitionsbereitschaft für Mietobjekte derzeit nicht gegeben ist.

Dies hat auch damit zu tun, dass auf Grund zurückgehender Erlöse mehr und mehr private, von den Eigentümern nicht mehr genutzte Häuser auf dem freien Wohnungsmarkt zur Miete und nicht mehr zum Kauf angeboten werden. Der private Markt deckt die derzeitige Nachfrage grundsätzlich ab.

Die ulmer heimstätte eG beabsichtigt, mittel- bis langfristig durch Realisierung eigener Vorhaben auch Häuser zur Miete anbieten zu können.

Zwischenfazit: Das Ziel, ausreichend Flächen bereit zu stellen, wird erfüllt.

3. Unterstützung der Bildung von Wohneigentum

Beschlussantrag Nr. 3

Maßnahmen:

Die Stadt Ulm unternimmt verstärkte Anstrengungen, die Bildung von Wohneigentum in Ulm zu ermöglichen.

Sowohl im Bereich der Kernstadt, als auch in den Vororten unternimmt die Stadt erhebliche finanzielle und planerische Anstrengungen, um im Rahmen einer sozial orientierten Wohnungspolitik Flächen für die Bildung von Wohneigentum bereitzustellen. Im Jahr 2006 beispielsweise sind auf ca. 110 Baugrundstücken 140 WE in Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäusern errichtet worden. Die Zahl der errichteten und eigen genutzten Eigentumswohnungen kann statistisch nicht erfasst werden.

Der Trend geht allerdings dahin, dass im Einfamilienhausbereich in den

Ortschaften derzeit nur noch das freistehende Einfamilienhaus nachgefragt wird. In zentralen Lagen sind Kettenhäuser sehr beliebt. Das Grundstücksangebot auf dem ehemaligen EBU-Areal war trotz hoher m²-Preise mehrfach „überzeichnet“.

Grundstückskosten:

Die Ulmer Grundstückspreise sind infolge der Bodenvorrats-politik moderat und bewegen sich auch im Vergleich zum näheren Umland und der weiteren Region auf einem niedrigen Niveau. Bei der Vergabe der Grundstücke werden bereits heute soziale Aspekte wie die Familiengröße herangezogen. Rabatte für Familien sind nicht erforderlich.

Der Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland hat sich – bezogen auf die Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken - nach deutlichen Anstiegen in den 90er Jahren seit dem Jahr 2000 nicht mehr verändert bzw. ist seit dem Jahr 2004 in den Ulmer Ortsteilen sogar leicht gefallen.

Die Baulandpreise (erschließungsbeitragsfrei) liegen mit durchschnittlich 270 €/ m² bis 300 €/ m² für bevorzugte Lagen in der Kernstadt und mit 120 €/ m² in den Ortsteilen unter den Bodenwerten anderer in der Größe vergleichbarer Großstädte in Baden-Württemberg.

Grundstücksgröße:

Die Stadt Ulm hat mit Projekten zum Kosten- und flächensparenden Bauen in Wiblingen und in Böfingen („das urbane Einfamilienhaus“) verstärkte Anstrengungen unternommen, auf kleinen Grundstücken kostengünstige Häuser zu errichten. Allerdings war die Nachfrage nach den Grundstücken insbesondere in Böfingen eher schleppend. Aufgrund dieser Erfahrung ist derzeit in den Stadtteilen kein Folgeprojekt vorgesehen.

Gleichwohl wird die Zielsetzung einer effizienten Bodennutzung im geplanten Wohngebiet Am Lettenwald (Böfingen) verfolgt. Unterschiedliche Grundstücksgrößen sollen einem breitem Spektrum der Bevölkerung das Eigenheim ermöglichen.

Im innerstädtischen Bereich ist eine verdichtete Bauweise städtebaulich notwendig. Auf dem EBU-Areal an der Gutenbergstraße wird dieses Konzept noch in diesem Jahr umgesetzt. Die hier vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 200 m² - 250 m².

Zwischenfazit: Ein Schlüsselfaktor für die Realisierung von Wohneigentum ist die Baufinanzierung. Vor dem Hintergrund der derzeit günstigen Zinssituation ist das Angebot von speziellen Sonderfinanzierungsmöglichkeiten wie z.B. Mietkaufmodellen zur Erleichterung des Finanzierungseinstiegs nicht erforderlich.

Da in Ulm optimale Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum vorliegen, sind keine weiteren städtischen Anstrengungen vorgesehen.

4. Wohnen in der Kernstadt

Beschlussantrag Nr. 4

Die Stadt Ulm entwickelt Konzepte, um attraktive Wohnanlagen im Kernstadtbereich zu schaffen.

Maßnahmen:

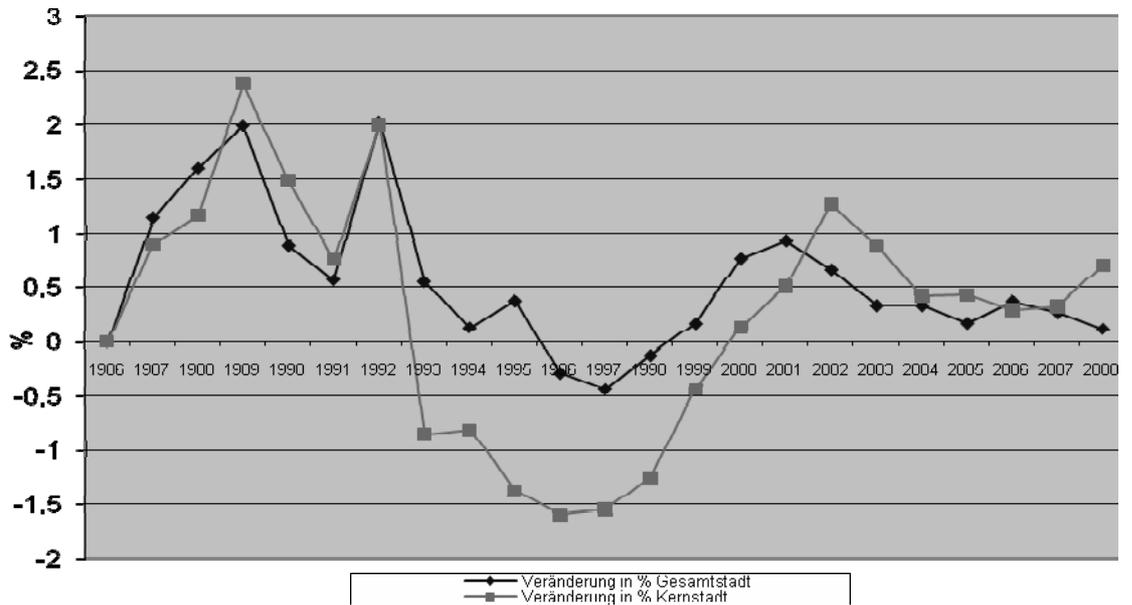
Zahlreiche Untersuchungen und Umfragen zeigen, dass es einen Trend „zurück in die Stadt“ gibt. Die Stadt Ulm hat bereits seit vielen Jahren einen Schwerpunkt ihrer planerischen Aktivitäten auf die Entwicklung innerstädtischer Wohngebiete durch Konversion gelegt.

Der Erfolg dieser städtebaulichen Entwicklung lässt sich mittlerweile auch zahlenmäßig belegen. Die negative Bevölkerungsentwicklung der 90-er Jahre in der Innenstadt konnte gestoppt werden. Seit dem Jahr 2000 sind auch hier wieder Einwohnerzuwächse zu verzeichnen.

Ob tatsächlich eine Rück-Wanderung im engeren Sinne stattfindet, kann auf Basis der amtlichen Statistik nicht beantwortet werden. Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass die Zuwanderung der Bevölkerung im Alter zwischen 50 bis 65 Jahre in die Städte angestiegen ist und die Wertschätzung städtischer Wohnstandorte zugenommen hat. Des Weiteren wird diese Reurbanisierung in den größeren Städten in Baden-Württemberg auch von der so genannten Bildungswanderung beeinflusst. Die Wanderungsgewinne sind hier auf die Altersgruppe der 15- bis 30-jährigen zurückzuführen. Die Umlandgemeinden haben dagegen per saldo praktisch keine Bevölkerung dieser Altersgruppe mehr durch Wanderungen hinzugewonnen. Verbunden mit der Tatsache, dass Zugezogene häufiger als früher in den Zentren wohnen bleiben, kann tatsächlich von Reurbanisierungstendenzen in den Städten gesprochen werden.

Die Stadt-Umland-Wanderung ist demgegenüber jedoch - auch in Ulm - ungebrochen hoch. Im 15-Km-Umkreis ist weiterhin ein negatives Saldo, insbesondere in den Landkreis Neu-Ulm festzustellen.

Abb. 1: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1986 bis 2008 (Veränderungen in %)



Hinweis zur Abbildung: Die Kernstadt umfasst die statistischen Stadtteile „Weststadt“, „Mitte“ und „Oststadt“

Die Stadt Ulm wird auch zukünftig mit Nachdruck innerstädtische Gebiete zu attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandorten entwickeln.

Folgende innerstädtische Konversionsflächen sind zur Zeit in Realisierung bzw. in Planung:

Tab.2: Gebiete in Bau bzw. in Planung

in Realisierung	in Planung	weitere Gebiete	
<ul style="list-style-type: none"> - Gutenbergstraße - Stadtrehal - Hörz-Areal - Enderlegasse - Keplerstraße 	<ul style="list-style-type: none"> - Safranberg/Klinikum - Dichterviertel 	<ul style="list-style-type: none"> - Bleidorn-Kaserne - Haßlerstraße 	
Anzahl WE: 220	Anzahl WE: 500	Anzahl WE: 240	

Für den von der Verlegung des Klinikums Safranberg betroffenen Bereich wird derzeit die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vorbereitet. Nach Fertigstellung der neuen Chirurgie im Jahr 2012 kann ein Wohngebiet in attraktiver Lage mit ca. 250 Wohneinheiten entstehen. Gerade auch für junge Familien soll hier durch eine in Teilbereichen verdichtete Bauweise bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Das Dichterviertel in der Weststadt ist Ende 2007 als Sanierungsgebiet beschlossen worden. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat dem quartiersbezogenen städtebaulichen Rahmenplan

im Januar 2009 zugestimmt. Neben einer Aufwertung des Wohnumfeldes ist es Ziel der Sanierung, durch Umstrukturierung der gewerblichen Areale das innerstädtische Angebot im Geschosswohnungsbau zu verbessern. Erste Vorüberlegungen zeigen, dass auch hier ca. 250 unmittelbar am Hauptbahnhof gelegene Wohnungen gebaut werden können.

Zusammen mit weiteren geplanten Wohnungsbauprojekten werden damit bis zum Jahr 2015 rund 1.000 Wohnungen in der Innen-, Ost- und Weststadt und in Söflingen neu entstehen.

Aufgrund der bisherigen Aktivitäten der Stadt Ulm werden mittelfristig außer den genannten Gebieten keine weiteren Konversionsflächen mehr zur Verfügung stehen.

Die neue stadtentwicklungspolitische Leitlinie wird deshalb die Erneuerung insbesondere der Quartiere des Wiederaufbaus sowie der Siedlungen der 50iger und 60iger Jahre sein. Die Stadt bereitet hierzu die Ausweisung eines ersten Sanierungsgebietes aus dieser Zeit, dem „Neutorviertel“ um die Wengenkirche herum, vor. Hierzu ist im März 2009 ein städtebaulicher Ideenworkshop mit Ulmer Architekten durchgeführt worden.

Zwischenfazit: Das Ziel, Wohnen in der Kernstadt zu fördern, wird erreicht. Mittelfristig wird sich das städtebauliche Maßnahmenpektrum hin zu neuen Sanierungsgebieten verschieben. Das geplante Sanierungsgebiet „Neutorviertel“ stellt den Auftakt hierzu dar.

5. Familienfreundliche Wohnquartiere

Beschlussantrag Nr. 5

Maßnahmen:

Die Stadt Ulm intensiviert ihre Anstrengungen, familienfreundliche Wohnquartiere sowohl im Innenbereich als auch in Neubaugebieten zu schaffen.

Familienfreundlichkeit und eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik sind eng miteinander verbunden.

Zur Familienfreundlichkeit tragen ein bedarfsgerecht gestaltetes Wohnumfeld, verkehrsberuhigte Wohnstraßen und öffentliche, quartiersbezogene Grünbereiche, bei.

Wohnen für Jung und Alt:

Auf dem ehemaligen „Draht-Häcker“-Gelände an der Schaffnerstraße hat die UWS das erste Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Ulm mit 32 Mietwohnungen realisiert. Die ersten Bewohner sind Anfang dieses Jahres eingezogen. Im Gebäude wurde neben einem zweigruppigen Kindergarten auch ein von der Caritas betriebenes Bistro mit Begegnungsstätte errichtet. Die Wohnungsgröße beträgt zwischen zwei und vier Zimmern.

Ein besonderes Ziel ist es, Kommunikation und eine gegenseitige Hilfe zwischen den Bewohnern zu fördern.

Des Weiteren plant bzw. realisiert die ulmer heimstätte eG derzeit zwei Mehrgenerationenhäuser in der Weststadt und auf dem Eselsberg.

In der Quartiersmitte Weststadt entsteht ab Frühjahr 2009 eine Wohnanlage mit 36 Einheiten zur Miete für Jung und Alt. Das Projekt richtet sich an die Mitglieder der Genossenschaft, die in einer aktiven Gemeinschaft leben wollen. Das Herzstück der Wohnanlage wird der großzügige, zentral gelegene Gemeinschaftsraum sein. Bei Bedarf können ältere bzw. Hilfe bedürftige Bewohner auf eine professionelle Betreuung zurückgreifen. Als Impulsgeber des Mehrgenerationenhauses und Koordinator des Gemeinschaftslebens fungiert der von den Mitgliedern der ulmer heimstätte eG gegründete Verein „Mehrgenerationenwohnen Ulm-Weststadt“ (vgl. hierzu auch Beschlussantrag Nr. 9).

Das zweite, generationsübergreifende Wohnprojekt der ulmer heimstätte eG, das gemeinsam mit der Stiftung Liebenau projektiert wird, ist am Eselsberg vorgesehen. Auf einem städtischen Grundstück am Weinbergweg sollen in einem Gemeinschaftsprojekt ca. 30 Miet- und Eigentumswohnungen gebaut werden, die für Haushalte mit Kindern sowie ältere Menschen gedacht sind. Das Besondere an dem Projekt ist, dass durch Gemeinwesenarbeit das Miteinander der Bewohner und Generationen gefördert werden soll. Integrierte Begegnungs- und Gemeinschaftsräume werden zu vielfältigen Aktivitäten einladen. Der Baubeginn ist im Herbst 2009 geplant.

Ein weiteres, privat initiiertes Vorhaben – das „Solidarhaus Moltkestraße“ - der Eberhard Immobilien GmbH in Zusammenarbeit mit dem Förderverein „Mehrgenerationenwohnen“ entsteht derzeit auf dem Hörz-Areal an der Moltkestraße.

Dementsprechend sind derzeit 4 Mehrgenerationenhäuser bereits realisiert worden bzw. befinden sich kurz vor der Umsetzung. Im Baugebiet Am Lettenwald bietet sich die Errichtung eines weiteren Mehrgenerationenhauses an.

In einem weiteren Schritt hat die UWS 51 Kleinwohnungen der Gebäude Sedanstraße 45-59 mittlerweile abgebrochen. An ihrer Stelle wird im Frühjahr 2009 der Bau von 64 vorwiegend Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen begonnen. Der erste Bauabschnitt wird 2010 fertiggestellt werden. Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Ein kinderfreundliches Wohnquartier entsteht auch mit dem neuen Baugebiet an der Gutenbergstraße. Die innerstädtische Lage in der Nähe von Nahversorgungsmöglichkeiten, Freiräumen und der Friedrichsau sowie einer guten ÖPNV-Anbindung lassen das Wohngebiet zu einer attraktiven Adresse für Familien werden. Die Grundstücksvergabe ist abgeschlossen.

Ein neues Angebot für Familien mit Kindern ist das bereits erwähnte Quartier am Lettenwald. Das Gebiet ist mit der Straßenbahn erschlossen. Eine Besonderheit ist die attraktive Lage am Wald. Alle Infrastruktur ist in Böfingen vorhanden. Eine neue Kindertagesstätte kann kurzfristig gebaut werden. Der städtebauliche Wettbewerb wurde Anfang 2008 entschieden. Derzeit wird das Wettbewerbsergebnis weiter ausgearbeitet. Dieser Planungsprozess wird von einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe aus Verwaltung und Bürgerschaft im Sinne des Gender Mainstreaming (Chancengleichheit für Frauen und Männer) begleitet. Zielsetzung hierbei ist es, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in die Planung und Realisierung des Baugebietes einfließen zu lassen.

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der boulevardartigen Haupteerschließung sieben Punkthäuser vor. Hier sollen hochwertige, barrierefrei erreichbare Eigentumswohnungen entstehen. Das rasterförmige Erschließungssystem der Einfamilienhausbebauung gewährleistet ein geringes Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen. Durch die angestrebte, leicht verdichtete Bauweise kann ein kostengünstiges Bauen erreicht werden.

Insgesamt sollen ca. 550 Wohneinheiten errichtet werden. Dies bietet Platz für ca. 1.250 Bewohner. Mit den privaten Baumaßnahmen kann ab dem Jahr 2011 begonnen werden.

Zwischenfazit: Bei der Zielsetzung, familienfreundliche Wohnquartiere zu schaffen, ist die Stadt Ulm auf einem guten Weg. Gleichwohl sind weitere Anstrengungen zu unternehmen.

6. **Wohnen im Alter:**

Beschlussantrag Nr. 6

Maßnahmen:

Die Stadt Ulm startet eine Qualitätsoffensive für das Thema Wohnen im Alter und führt dazu einen kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerb durch

Es wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt, um geeignete Grundstücke in attraktiver Lage zu erheben.

Als geeignete städtische Grundstücke wurden die Standorte Nüblingweg und Engelbergstraße/ Buchmillergasse identifiziert. Der Grunderwerb ist mittlerweile getätigt. Eine Flächenentwicklung kann nunmehr in Angriff genommen werden.

Neben städtischen Flächen gibt es eine kleine Zahl privater Grundstücke. Hier ist die Stadt gefordert, Konzepte für einen Stadtumbau zu entwickeln.

Zwischenfazit: Das formulierte Ziel ist in Angriff genommen. Für das Grundstück Engelbergstraße/ Buchmillergasse kann der Wettbewerb für ein Projekt „Wohnen im Alter“ 2009 vorbereitet werden.

7. **Quartierskonzept Böfingen:**

Beschlussantrag Nr. 7

Maßnahmen:

Für Böfingen soll modellhaft ein Quartierskonzept umgesetzt werden. Für andere Stadtteile sind entsprechende Konzepte zu entwickeln.

Das Quartier ist die kleinräumige Raumaufteilung der Stadtplanung, die in Ulm auch in der Sozialplanung mit dem Begriff der Sozialraumorientierung Anwendung findet. Der Pendantbegriff zum Quartier ist im Sozialen der unmittelbare Lebensraum, das alltägliche Handlungsfeld, die Nachbarschaft der Menschen. Eine gute Abstimmung der „Hardware“, dem Baubereich und der „Software“, dem Sozial-/ Pflegebereich bildet die Grundlage eines Quartierskonzepts. Die Sozial- und Bauverwaltung kooperiert dazu eng miteinander im Rahmen der Wohnungsdebatte.

Das Quartierskonzept in Böfingen stellt deshalb eine Kombination aus baulichen und Betreuungsmaßnahmen dar, mit dem Ziel den älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Um einen lebendigen Stadtteil zu entwickeln und eine Alterssegregation zu vermeiden, werden parallel hierzu die erforderlichen Angebote für Familien mit Kindern, bspw. durch die Realisierung des Baugebiets Am Lettenwald, ebenfalls berücksichtigt.

Das Konzept umfasst folgende Bausteine:

Wohnungsanpassung:

Mit insgesamt 1.340 Wohnungen ist die UWS einer der größten Anbieter von Mietwohnungen in Böfingen. Von diesem Bestand sind 1.240 WE modernisiert. 70 Wohnungen stehen zur Modernisierung an.

Eine wichtige Voraussetzung für eine altengerechte Wohnung ist der Abbau von Barrieren im Zugang und in der Wohnung. Vom Gesamtwohnungsbestand der UWS in Böfingen verfügen knapp ein Fünftel der Wohnungen über einen Aufzug. Auch die Wohnungsbestände der anderen Wohnungsunternehmen verfügen kaum über Aufzüge.

Neben dem bereits abgeschlossenen Umbau der Wohngebäude Egertweg 6 und 12 (schwellenloser Zugang zu bestehenden Aufzügen) hat die UWS als weitere Maßnahme mit der Anpassung der Seniorenwohnanlage Haslacher Weg 40 - 62 begonnen. Ein Gebäude wurde bereits mit einem Lift nachgerüstet. Die Anpassung der weiteren Gebäude wird schrittweise erfolgen. Im Jahr 2009 ist vorgesehen, fünf weitere Gebäude mit einem Aufzug nachzurüsten.

Der Einbau von Aufzügen in weiteren Mehrfamilienhäusern der UWS wurde zwischenzeitlich gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass insbesondere die Investitionskosten pro Wohneinheit als auch die jährlichen Folgekosten auf Grund der geringen Zahl der je Aufzug erschließbaren Wohnungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Eine Umlegung der insgesamt hierdurch entstehenden Investitionskosten auf die Mieter ist nicht möglich.

Zu diesem Untersuchungsergebnis kommen für ihren Bestand sowohl die UWS als auch die ulmer heimstätte eG.

Ein zweites großes Aufgabenfeld ist die Wohnungsanpassung im privaten Sektor. Hier sind insbesondere die Handwerkskammer und die Architektenkammer gefordert, in Abstimmung mit sozialen Dienstleistern Beratungsleistungen anzubieten bzw. diese zu vermitteln.

Die Kreishandwerkerschaft Ulm hat hierzu in Zusammenarbeit mit sozialen Wohlfahrtsverbänden, dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis und der Stadt Ulm ein Zertifizierungskonzept für Handwerksbetriebe entwickelt und ein erstes Zertifizierungsseminar im Februar 2009 durchgeführt. Durch die Zertifizierung wird den Betrieben bescheinigt, dass sie sich auf die Bedürfnisse von Menschen mit Einschränkungen spezialisiert haben.

Neubau barrierefreier Wohnungen:

Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs in Böfingen keine Baulücken vorhanden sind, wird das Thema barriere-freier Neubau zu einem Kernpunkt bei der Entwicklung des neuen Wohngebiets Am Lettenwald werden.

Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen:

Bisher sind diese Wohnformen in Böfingen noch nicht vertreten. Auch hier eröffnen sich Möglichkeiten bei der Realisierung des Baugebiets Am Lettenwald.

Stationäre Einrichtungen:

Um den älteren Menschen einen Verbleib in ihrem sozialen Umfeld zu ermöglichen, wurde in Böfingen ein privat betriebenes Pflegeheim im März 2009 eröffnet.

Nahversorgung:

Um das Einkaufszentrum Böfingen in seiner Attraktivität zu steigern und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen, erfolgte ein Neubau des vorhandenen Supermarktes und die Neuansiedlung eines Discountermarktes. Durch die Verlagerung des Drogeriemarkts Müller in den ehemaligen Sky-Markt und die Ansiedlung eines Bäckers mit Cafenutzung im alten Müller-Markt sind nach der Umstrukturierung keine Leerstände zu verzeichnen. Die Erweiterung der Quartiersversorgung hat vielmehr zu einer Attraktivitätssteigerung auch für das bestehende Ladenzentrum geführt. Als nächster Schritt ist dieses aufzuwerten. Dieser Bereich weist zahlreiche Eigentümer und Teileigentum auf. Hierzu werden seit Sommer 2008 konstruktive Gespräche zwischen den Einzelhändlern, der RPG und der Verwaltung geführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass Maßnahmen mit hohen Investitionskosten von den Eigentümern nicht getragen werden können. Jedoch hat man sich auf eine Reihe von kleineren Maßnahmen verständigen können, die das Erscheinungsbild des alten Einkaufszentrums deutlich verbessern werden.

Betreuungsmaßnahmen und Dienstleistungen:

Flankierend zur altersgerechten Anpassung des Wohnraumes sollen Service- und Betreuungsangebote im Stadtteil aufgebaut werden. Die bisherigen Angebote in Böfingen beschränken sich auf den Sozialen Dienst für Ältere, auf Mittagstisch, Besuchsdienst und Seniorenrunde der beiden Kirchengemeinden sowie Angebote im Bürgerzentrum.

Öffentlicher Raum:

Auch hier ist modellhaft für Böfingen zu untersuchen, welcher Anpassungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Wegebeziehungen, ÖPNV, etc. besteht.

Arbeitskreis „Wohnen und Leben im Alter in Böfingen“:

Anfang des Jahres 2008 hat die Stadt Ulm daher aus der Zukunftswerkstatt heraus einen projektbezogenen Arbeitskreis „Wohnen und Leben im Alter in Böfingen“ mit Vertretern der UWS, der ulmer heimstätte eG, der beiden Kirchen, der Regionalen Planungsgruppe und der Stadt installiert. Der Arbeitskreis hat sich seitdem regelmäßig getroffen.

Der Arbeitskreis hat, aufbauend auf einer Analyse der bestehenden Situation, zu den Themenbereichen „Soziale Netzwerke“, „Barrierefreiheit“ und „Infrastruktur/ Verkehr“ einen Maßnahmenkatalog für die oben aufgeführten städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen entwickelt.

Beispielhaft können an dieser Stelle folgende Bausteine für das Quartierskonzept genannt werden:

- Wegekonzept für innerörtliche Spazierwege/ Veröffentlichung eines Flyers mit Gesundheitswegen für ältere Menschen (im Juni 2009 zu den Böfinger Gesundheitstagen)
- Veröffentlichung einer Broschüre „Angebote für ältere Menschen in Böfingen“
- Durchführung von 4 Informationsveranstaltungen in 2009 über Themen des Alters
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum anhand von Ortsbegehungen (in Zusammenarbeit mit dem städtischen Arbeitskreis „Menschen mit Behinderung“).
- Erstellen einer Stadtteilkarte „Barrierefrei unterwegs“ in Böfingen
- Abbau von Barrieren im Bestand der ulmer heimstätte und der UWS
- Förderung der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsverbänden
- Unterstützung der Handwerkerzertifizierung der Kreis-handwerkerschaft zum Thema „Wohnungsanpassung für ältere Menschen“ (das erste Schulungsseminar ist im Februar 2009 durchgeführt worden).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass umfangreiche bauliche Maßnahmen sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich nicht erforderlich sind bzw. nur über einen langen Zeitraum realisiert werden können (z.B. Umbau von Wohnungen). Die zur Umsetzung anstehenden,

aufeinander abgestimmten Vorschläge sind kleinteilige Maßnahmen, die punktuell wirken können. Im Ergebnis kann daher festgehalten werden, dass sich größere Städte und deren Stadtteile für das Wohnen und Leben im Alter grundsätzlich besser eignen als Wohnstandorte im ländlichen Raum. Dennoch besteht auch in Ulm zukünftig in allen Stadtteilen Handlungsbedarf.

Im Stadtteil Eselsberg hat sich daher mittlerweile ein zweiter Arbeitskreis aus Vertretern der RPG, der Kirchen, sozialer Wohlfahrtsverbände und städtischer Mitarbeiter gebildet. Die Arbeitsweise und die gesetzten Ziele orientieren sich an den Ergebnissen des Arbeitskreises Böfingen.

Zwischenfazit: Ein konkretes Maßnahmenpaket für den Modellstadtteil Böfingen ist durch den Arbeitskreis erarbeitet worden. Erste Maßnahmen, wie die Durchführung von Informationsveranstaltungen für ältere Menschen, werden 2009 bereits realisiert. Die Anpassung an die Bedürfnisse des Wohnens und Lebens im Alter ist als Prozess zu verstehen, der durch die Stadt Ulm in Zukunft ständig begleitet und vorangetrieben werden wird. Die Ulmer Stadtteile und Wohngebiete sind sowohl unter städtebaulichen als auch sozialen Aspekten schrittweise an die neuen Anforderungen anzupassen.

8. Altersgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der UWS:

Beschlussantrag Nr. 8

Maßnahmen:

Die UWS wird beauftragt, ihren Wohnungsbestand altengerecht anzupassen.

Zum 31.12.2008 hatte die UWS 6808 WE in ihrem Bestand, davon befinden sich 5.531 WE in Neubauten bzw. sind grundlegend modernisiert, d.h. diese Wohnungen entsprechen in Ausstattung und im Sanitärbereich den Minimalanforderungen einer altersgerechten Wohnung.

Ca. 2650 (39 %) Wohnungen werden von Senioren bewohnt. 857 WE sind sogenannte Seniorenwohnungen mit einer an das Alter angepassten Ausstattung.

Ziel der UWS ist es, im Wohnungsbestand vorhandene Barrieren abzubauen. Dazu gehören z. B. Verbesserungen im Eingangsbereich, Um- und Einbau von Aufzügen und entsprechender Ausstattung in den Wohnungen. Neben den topographischen Gegebenheiten sind für die Entscheidung wohnungswirtschaftliche, betriebswirtschaftliche und stadträumliche Kriterien von Bedeutung. Neubauten werden grundsätzlich nur noch schwellenlos erstellt.

Im Modernisierungsprogramm der UWS ist für 2009 vorgesehen, 112 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Zwischenfazit:

Ebenso wie in der Stadtentwicklung wird auch bei der UWS die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografischen Erfordernisse konsequent weitergeführt. Dabei rücken zunehmend die sozialräumliche Beziehung der Altersgruppen und die Möglichkeiten des Zusammenlebens in den Blickpunkt. Insbesondere technische, wohnungs- und betriebswirtschaftliche Komponenten werden bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sein.

9. **Gemeinschaftliches Wohnen:**

Beschlussantrag Nr. 9

Maßnahmen:

ein Wohngemeinschaftsprojekt für ältere Menschen zu entwickeln.

Im Dezember 2005 führte die ulmer heimstätte eG zum Wohnen im Alter eine Mitgliederbefragung durch. Die große Mehrheit sprach sich für den Verbleib in den eigenen vier Wänden aus. Es gab jedoch auch eine überraschend große Anzahl von Mitgliedern, über 20 %, die sich Wohnen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt vorstellen konnten. Die Idee in der Quartiersmitte Weststadt diese alternative Wohnform für die Zielgruppe 50+ zur Miete zu realisieren, war geboren. Interessierte Mitglieder der ulmer heimstätte eG wurden aufgerufen, sich in dem Projekt zu engagieren. Ein erster Workshop fand Ende 2006 statt. Die Gruppe trifft sich seither regelmäßig. Die Moderation der Workshops erfolgt durch die ulmer heimstätte eG, unterstützt durch die Bereiche Soziales und Bauen der Stadt Ulm.

Von Beginn an gab es in der Gruppe Diskussionen über die Ausrichtung des Projekts. Ein Teil sprach sich für die Öffnung in Richtung eines Mehrgenerationenwohnhauses aus. Eine Abstimmung unter der Gruppe brachten kein eindeutiges Ergebnis. Letztendlich beschloss die ulmer heimstätte eG, die Wohnanlage für Mehrgenerationen zu öffnen. Es ergibt sich gerade durch diese Form des Zusammenlebens die Chance auf Gemeinschaft und nachbarschaftliche Hilfe. Im Juni 2008 gründete die Gruppe den Verein Mehrgenerationenwohnen Ulm-Weststadt e. V.. Der Verein ist Impulsgeber des Mehrgenerationenhauses und Koordinator des Gemeinschaftslebens. Der Verein fördert generationenübergreifende Gemeinsamkeiten, wirkt damit der Vereinsamung entgegen und sorgt für eine höhere Lebensqualität der Bewohner (siehe auch Beschlussantrag Nr. 5).

Zwischenfazit: Die gesetzten Ziele wurden mit der Realisierung des Mehrgenerationenwohnhauses der UWS und den weiteren, kurz vor der Realisierung stehenden Projekten bereits erreicht. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Mehrgenerationenhäuser ist genau zu untersuchen.

10. **Betreutes Wohnen im Bestand:**

Beschlussantrag Nr. 10

Maßnahmen:

Die Stadt Ulm wird gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern das Konzept des „betreuten Wohnens im Bestand“ weiterentwickeln.

Um das Angebot für ihre Mitglieder zu verbessern, kooperiert die ulmer heimstätte eG bereits seit einigen Jahren mit der AWO. Hier können die Bewohner ein differenziertes Betreuungsangebot (wie z.B. täglicher Telefonkontakt, Hausbesuche oder Medizinservice) für einen geringen monatlichen Betrag in Anspruch nehmen. Die ersten Erfahrungen der ulmer heimstätte eG sind jedoch ernüchternd. Die Zahl der tatsächlich abgeschlossenen Betreuungsdienstleistungen ist gering. Grund hierfür sind offensichtlich nicht finanzielle Aspekte sondern in erster Linie besteht ein „Akzeptanzproblem“ der älteren Bewohner, diese Hilfe und Unterstützung anzunehmen. Vielleicht ist auch – zumindest derzeit noch – das soziale Netzwerk der alten Menschen (insb. auch in der Familie) überwiegend in Takt. Die Zahl der allein lebenden alten Menschen wird jedoch in Zukunft deutlich ansteigen und bei den allein lebenden Frauen und Männern über 80 Jahre im Vergleich zum Jahr 2000 bis zum Jahr 2020 um ca. 70 % zunehmen. Stärker zunehmen werden dabei die Haushalte allein lebender Männer.

Vor diesem Hintergrund stellen die Beratungsangebote einen wichtigen Baustein für ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben im Alter dar.

Zwischenfazit: Die mittlerweile bestehenden Angebote für betreutes Wohnen zeigen, dass die Vorbehalte der älteren Menschen noch nicht abgebaut werden konnten. Es wird weiterhin erforderlich sein, die Vorzüge des betreuten Wohnens in vertrauter Umgebung zu bewerben und auszubauen, um mittelfristig die Akzeptanz zu verbessern.