



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.03.2008		
Geschäftszeichen	SUB II- Wil		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.04.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 095/08

---

Betreff: Stadtentwicklung im demografischen Wandel  
- Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungsdebatte -  
- 2. Zwischenbericht -

Anlagen:

Antrag:

1. den Zwischenbericht 2008 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.

Ein erster Sachstandsbericht (GD 105/07) wurde im Februar 2007 erstellt.

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

### 2. Flächenbereitstellung für ein jährliches Wohnungsbauvolumen von 400 WE

#### Beschlussantrag Nr. 2

#### Maßnahmen:

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

Ziel ist es, durch eine angebotsorientierte Stadtentwicklungspolitik eine Reduzierung der Fortzüge und eine Verstärkung des Zuzugs zu erreichen. 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 fertig gestellten Wohneinheiten bei ca. 350.

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.

Im Baugebiet Böfingen Nord-Ost, Teil III (Hafenberg) hat ein Bauträger im Jahr 2006 drei Häuser/ WE zur Miete errichtet.

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, mittelfristig 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 Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser 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 Stadt- und Ortsteilen derzeit nur noch das freistehende Einfamilienhaus nachgefragt wird. Die Stadt Ulm hat hierauf bei der Entwicklung der neuen Baugebiete bereits reagiert.

#### **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 €/ m<sup>2</sup> bis 300 €/ m<sup>2</sup> für bevorzugte Lagen in der Kernstadt und mit 120 €/ m<sup>2</sup> 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. Der städtebauliche Wettbewerb wurde Anfang 2008 entschieden. 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 umgesetzt. Die hier vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 160 m<sup>2</sup>.

**Baukosten:**

Am Beispiel der Siedlung Eschwiesen hat die Stadt Ulm in vorbildlicher Weise Möglichkeiten zur Reduzierung der Baukosten aufgezeigt. Dieser Ansatz muss nun durch die Bauwirtschaft und private Bauherren aufgegriffen werden. Die Stadt wird nach dieser Anstoßaktion keine weiteren Projekte initiieren.

**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.**

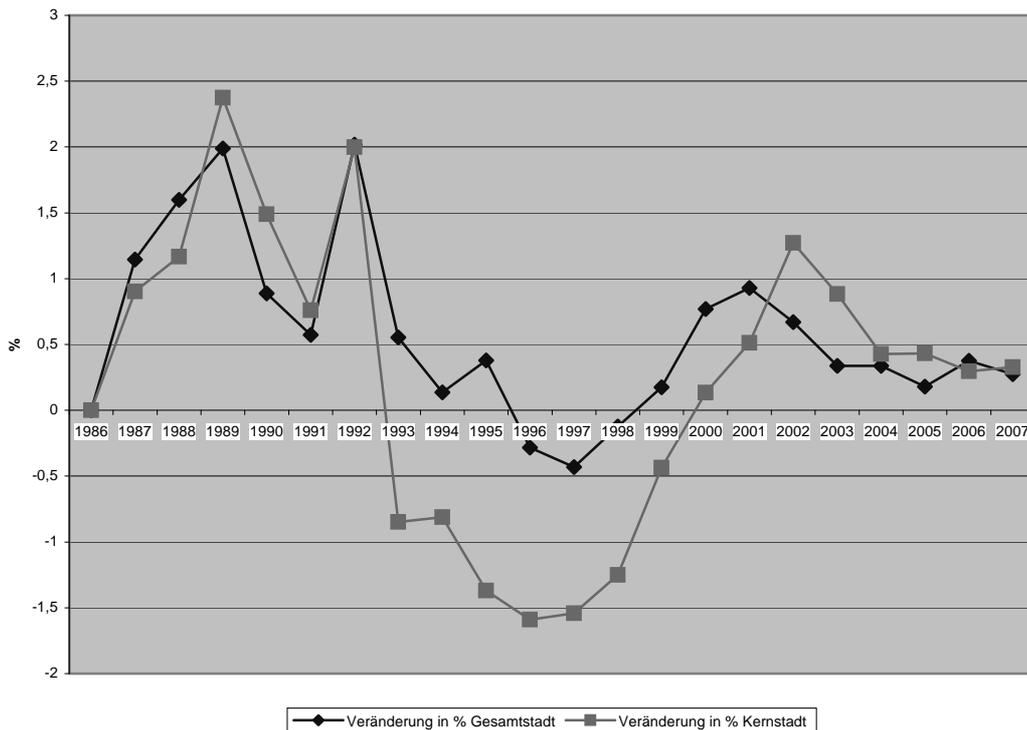
**Maßnahmen:**

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. 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 2007 (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"> <li>- Gutenbergstraße</li> <li>- Hofgarten</li> <li>- Stadtrehal</li> <li>- Hörz-Areal</li> <li>- Enderlegasse</li> <li>- Keplerstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Safranberg/Klinikum</li> <li>- Dichterviertel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bleidorn-Kaserne</li> <li>- Haßlerstraße</li> </ul>
Anzahl WE: 330	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. Als nächster Entwicklungsschritt ist die Erstellung eines quartiersbezogenen, städtebaulichen Rahmenplanes vorgesehen. 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.

Insgesamt werden damit bis zum Jahr 2015 rund 850 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.

**Zwischenfazit: Das Ziel, Wohnen in der Kernstadt zu fördern, wird erreicht. Mittelfristig wird sich das städtebauliche Maßnahmenpektrum hin zu neuen Sanierungsgebieten verschieben.**

## 5. Familienfreundliche Wohnquartiere

### Beschlussantrag Nr. 5

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

### Maßnahmen:

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 baut die UWS derzeit ein Wohnprojekt mit 32 Mietwohnungen, das für Familien mit Kindern, Paare und Alleinstehende verschiedenen Alters sowie für Senioren konzipiert ist. Im Gebäude wird neben einem zweizügigen 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 die ulmer heimstätte eG derzeit zwei Mehrgenerationenhäuser in der Weststadt und auf dem Eselsberg.

In der Quartiersmitte Weststadt soll ab Herbst 2008 eine Wohnanlage mit 37 Einheiten für Jung und Alt zur Miete entstehen. „Gemeinsam statt einsam“ – 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. Für die älteren Bewohner ist ein Betreuungsangebot vorgesehen. Hier kann bei Bedarf auf professionelle Hilfe im täglichen Leben zurückgegriffen werden. Beabsichtigt ist bis April 2008 das Baugesuch einzureichen (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 Frühjahr 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.

In einem weiteren Schritt hat die UWS 51 Kleinwohnungen der Gebäude Sedanstraße 45-59 mittlerweile abgebrochen. An ihrer Stelle ist ab Ende 2009 der Bau von ca. 48 Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Ca. acht Vier-Zimmer-Wohnungen sollen durch separate Zugangsmöglichkeiten und mit kleiner Nasszelle im vierten Zimmer der wachsenden und wieder abnehmenden Familie angepasst werden.

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 soll noch in diesem Jahr beginnen.

Ein neues Angebot für Familien mit Kindern ist das bereits erwähnte Quartier am Lettenwald. Das Gebiet wird mit der Straßenbahn erschlossen. Alle Infrastruktur ist in Böfingen vorhanden. Eine neue Kindertagesstätte kann kurzfristig gebaut werden. Eine Besonderheit ist die attraktive Lage am Wald.

**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

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

### Maßnahmen:

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

Die Durchführung des Wettbewerbes wird derzeit vorbereitet und soll im 2. Halbjahr starten.

**Zwischenfazit: Das formulierte Ziel ist in Angriff genommen.**

## 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.

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, allerdings nur ausnahmsweise altengerecht. 70 Wohnungen stehen zur Modernisierung an.

Eine wichtige Voraussetzung für eine altengerechte Wohnung ist die Barrierefreiheit. Zumindest der Wohnungszugang sollte mittels Aufzug erreichbar sein. 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.

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 Ihre Gesprächs- und Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Die Stadt Ulm wird in Kürze erste Gespräche führen. Zunächst werden hierzu die Möglichkeiten und Voraussetzungen für ein eventuelles Beratungsnetzwerk abzuklären sein.

#### **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:**

Bisher ist diese Wohnform noch nicht in Böfingen 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, entsteht in Böfingen ein Pflegeheim. Der Baubeginn ist in diesem Frühjahr vorgesehen.

#### **Nahversorgung:**

Um das Einkaufszentrum Böfingen in seiner Attraktivität zu steigern und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen, erfolgt ein Neubau des vorhandenen Supermarktes und die Neuansiedlung eines Discountermarktes. Der Umbau ist nahezu abgeschlossen. Eröffnungstermin ist der 28.04.2008. Als nächster Schritt ist die bestehende Ladenpassage aufzuwerten. Dieser Bereich weist zahlreiche Eigentümer und Teileigentum auf.

#### **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.

Als erster Schritt wurde deshalb durch die Stadt Ulm eine Zu-

kunftswerkstatt in Böfingen durchgeführt. Mit lokalen Akteuren wurden Vorschläge für einen zukunftsfähigen Stadtteil entwickelt.

#### **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 o.g. 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. Die konstituierende Sitzung hat am 25.01.2008 stattgefunden.

Aufgabe dieses Gremiums wird es sein, aufbauend auf einer Analyse der bestehenden Situation eine Maßnahmenplanung für die oben aufgeführten städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen zu entwickeln. Eine schrittweise Realisierung/ Umsetzung im Modellstadtteil Böfingen kann voraussichtlich ab dem Jahr 2009/ 2010 erfolgen.

**Zwischenfazit: Ein detailliertes Konzept eines Modell-stadtteils Böfingen („Wohnen und Leben im Alter“) wird derzeit erarbeitet. Hierzu hat ein Arbeitskreis Anfang des Jahres seine Arbeit aufgenommen.**

#### **8. Altersgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der UWS:**

##### **Beschlussantrag Nr. 8**

##### **Maßnahmen:**

**Die UWS wird beauftragt, ihren Wohnungsbestand altengerecht anzupassen.**

Zum 31.12.2007 hatte die UWS 6776 WE in ihrem Bestand, davon befinden sich 5.499 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, den Wohnungsbestand – wo topografisch möglich – auf barrierearmen Standard zu bringen mit Verbesserungen im Eingangsbereich, Um – und Einbau von Aufzügen und entsprechender Ausstattung in den Wohnungen. Neubauten werden grundsätzlich nur noch schwellenlos erstellt.

Im Modernisierungsprogramm der UWS ist für 2008 vorgesehen, 121 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

**Zwischenfazit:**

**Ebenso wie in der Stadtentwicklung muss auch bei der UWS eine Umstrukturierung und Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografischen Erfordernisse erfolgen.**

**9. Gemeinschaftliches Wohnen:**

**Beschlussantrag Nr. 9**

**Maßnahmen:**

**ein Wohngemeinschafts-projekt für ältere Menschen zu entwickeln.**

Vor gut zwei Jahren 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 brach 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 (weitere Erläuterungen zum Mehrgenerationenhaus siehe Beschlussantrag Nr. 5).

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Baugebiet Gutenbergstraße gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren. Das Gelände der ehemaligen städtischen Beschaffungsstelle sowie ein weiterer Bauplatz stehen für privat initiierte Projekte zur Verfügung (vgl. hierzu auch Beschlussanträge Nr. 5, 6 und 6).

**Zwischenfazit: Die Umsetzung der Zielsetzung befindet sich kurz vor ihrer ersten Projektrealisierung.**

## 10. Betreutes Wohnen im Bestand:

### Beschlussantrag Nr. 10

### Maßnahmen:

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

Um der Zielsetzung, möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben zu können, gerecht zu werden, ist neben der altersgerechten Ausstattung der Wohnung ein entsprechendes Angebot an Serviceleistungen und ambulanten Diensten notwendig. Erste Grundlage für eine derartige Konzeption wurden in den so genannten Zukunftswerkstätten erarbeitet. Neben der bereits angesprochenen Zukunftswerkstätte in Böfingen fanden weitere in den Stadtteilen Eselsberg sowie Weststadt/ Söflingen und nunmehr im Jahr 2007 auch in den Stadtteile Mitte/ Ost und Wiblingen statt. Ziel ist es, Bewohner, Wohnungsunternehmen und soziale Träger zusammenzuführen und Möglichkeiten eines unterstützenden Netzwerkes zu erarbeiten.

Im Ergebnis können hier beispielhaft folgende Projekte/ Vorhaben genannt werden, die mittlerweile aus den Zukunftswerkstätten heraus entstanden sind:

- Böfingen: Hier wurde die Idee der Mieterbefragung in den Beständen der UWS und der ulmer heimstätte eG geboren,
- Eselsberg: Erste Ideenfindung für das Mehrgenerationenhaus,
- Weststadt: Hier wurde die Koordinierungsstelle für Familie und Senioren ins Leben gerufen.

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.

Beim Projekt der Sozialraumorientierung in der Altenhilfe- und Behindertenhilfe (siehe GD 20/07) wird diese Thematik angegangen. Die

„Förderung der Teilhabe, Selbständigkeit und Selbstbestimmung; insbesondere der Verbleib in vertrauter sozialer Umgebung und möglichst in eigener Häuslichkeit“ sind deshalb die Ziele dieses Projekts der Sozialverwaltung für die älteren und behinderten Menschen in Ulm.

Beispielhaft wird dies im Modellstadtteil Böfingen durch den mittlerweile installierten Arbeitskreis „Wohnen und Leben im Alter in Böfingen“ aufgegriffen und weiter vertieft (vgl. hierzu Beschlussantrag Nr. 7).

**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.**