



# FACHBEITRAG ZU SENIORENGERECHTEM WOHNEN IN DER GEMEINDE LOTTE

- ÖFFENTLICHE INFORMATIONSSCHRIFT -

---

## AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Lotte

Westerkappelner Str. 19 | D-49504 Lotte  
Fon +49 5404 889.0 | Fax +49 5404 889.50  
info@lotte.de | www.gemeinde-lotte.de

## ANSPRECHPARTNERIN

Margarete Lersch

Fachbereich  
Bauverwaltung

---

## BEARBEITUNG

post welters + partner mbB  
Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund  
Fon +49 231 47 73 48.60 | Fax +49 231 55 44 44  
info@postwelters.de | www.post-welters.de

## BEARBEITER

Benedikt Reitz

post welters + partner mbB

---

Abbildungen und Tabellen:  
post welters + partner mbB  
Gemeinde Lotte  
(sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Deckblatt: © Cornelia Suhan

# INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>PROJEKTABLAUF UND -AUFBAU</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>AKTUALISIERUNG ANALYSE</b>	<b>9</b>
3.1	Demographische Rahmenbedingungen	9
3.2	Rahmenbedingungen Wohnungsbestand	15
3.3	Zwischenfazit	21
3.4	Auswertung Befragung	22
<b>4.</b>	<b>ABLEITUNG DES BEDARFS AN SENIORENGERECHTEM WOHNEN</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN FÜR SENIORENGERECHTES WOHNEN</b>	<b>30</b>
5.1	Handlungsräume im Bestand	30
5.2	Potenzialflächen	32
5.3	Umsetzungsstrategie	33
<b>6.</b>	<b>QUELLEN</b>	<b>35</b>

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Schematischer Überblick über den Projektablauf	8
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung seit 2000	9
Abbildung 3:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung der letzten 10 Jahre	10
Abbildung 4:	Entwicklung der Altersgruppen	11
Abbildung 5:	Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Jahr 2019	11
Abbildung 6:	Wanderungssaldo nach Altersgruppen zwischen 2012 und 2019	12
Abbildung 7:	Kommunales 0,5 % Ziel und Gemeindemodellrechnung des IT.NRW im Vergleich	13
Abbildung 8:	Veränderung der Altersverteilung nach Gemeindemodellberechnung im Vergleich	14
Abbildung 9:	Veränderung der Alterskohorten nach Gemeindemodellberechnung	14
Abbildung 10:	Checkliste seniorengerechtes Wohnumfeld	16
Abbildung 11:	Wohngebäude und -einheiten nach Altersklassen im Vergleich	17
Abbildung 12:	Wohngebäude und -einheiten nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich	18
Abbildung 13:	Entwicklung der Wohneinheiten nach Art des Wohngebäudes seit 2010	19

Abbildung 14:	Überblick über Bauvorhaben und Planungen für seniorengerechtes Wohnen	20
Abbildung 15:	Auswertung Befragung - Auseinandersetzung mit Wohnen im Alter	22
Abbildung 16:	Auswertung Befragung - Altersverteilung der Teilnehmenden	23
Abbildung 17:	Auswertung Befragung - Aktuelle Wohnform	23
Abbildung 18:	Auswertung Befragung - Eigentum oder Miete	23
Abbildung 19:	Auswertung Befragung - Aktuelle Haushaltsform der Teilnehmenden	24
Abbildung 20:	Auswertung Befragung - Barrierfreiheit der aktuell bewohnten Wohneinheit	24
Abbildung 21:	Auswertung Befragung - Orte für den spontanen sozialen Austausch	25
Abbildung 22:	Auswertung Befragung - Präferierte Wohnformen im Alter	25
Abbildung 23:	Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer Konzentration an älterer Bevölkerungsgruppen - »Sorgfalträume«	31



## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Lotte soll zielgruppenorientiert erfolgen, also den Bedürfnissen der künftigen Einwohnerinnen und Einwohner entsprechen.

Vorliegende Zahlen verdeutlichen, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits über 60 % aller Haushalte aus ein oder zwei Personen bestanden haben. Unter Berücksichtigung der demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung konnte gefolgert werden, dass es sich hierbei zu einem Großteil um Ehepaare und Alleinstehende fortgeschrittenen Alters handelt. Das Wohnangebot in Lotte ist jedoch durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und somit vorwiegend auf die Bedürfnisse von Familien mit Kind(ern) ausgerichtet.

Bundesweite Befragungen und Forschungsarbeiten zum Thema Wohnen im Alter lassen erkennen, dass immer mehr Personen über Alternativen zum Lebensabend im selbstgenutzten Eigenheim nachdenken. Doch auch Personen, die gerne in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus verbleiben möchten, müssen teilweise aufgrund körperlicher Einschränkungen oder fehlender Versorgungsangebote im Alter umziehen. Es gilt, für diese Zielgruppe bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen und somit vorwiegend Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte, welche grundlegende Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen erfüllen.

Hierdurch ergeben sich Synergien für die Gemeindeentwicklung von Lotte. Erstens kann bei Bereitstellung von Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte der Wohnraumbedarf für weitere Zielgruppen, wie z.B. junge Singles und Paare (sog. »Starter-Haushalte«), gedeckt werden. Zweitens stehen bei einem Umzug der älteren Generation die freiwerdenden Häuser jungen Familien auf Wohnungssuche zur Verfügung. Drittens werden seniorengerechte Wohneinheiten in der Regel im Mehrfamilienhausneubau realisiert, wodurch städtebauliche Dichten und energetische Gebäudestandards realisiert werden können, die zu einer flächensparenden und klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen.

Das Fachgutachten soll die Ausgangssituation in Lotte auf Grundlage vorliegender Zahlen vertiefen, den Bedarf an seniorengerechten Wohneinheiten für das Zieljahr 2035 annähernd bestimmen, eine Bewertung von potenziellen Bauflächen vornehmen und Handlungsempfehlungen für eine erfolgreiche Umsetzung geben.

## 2. PROJEKTABLAUF UND -AUFBAU

Mit der Erarbeitung des Fachgutachtens zu seniorenrechtlichem Wohnen in der Gemeinde Lotte wurde das Büro post welters + partner aus Dortmund beauftragt.

Den Start für die inhaltliche Erarbeitung bildete ein Auftaktgespräch mit der Gemeindeverwaltung im Januar 2021. Im Anschluss erfolgte eine zielgruppenorientierte Auswertung der demographischen Ist-Situation auf Grundlage vorliegender Zahlen. Die Analyseergebnisse wurden aus Perspektive der Zielgruppe vertiefend ausgewertet und weiter qualifiziert, um den Handlungsbedarf bezüglich seniorenrechtlichem Wohnen zu verdeutlichen und die durch den demographischen Wandel zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Zukunft zu veranschaulichen (vgl. Kapitel 3).

In einem zweiten Schritt wurde aus der Bevölkerungsprognose der potenzielle Bedarf an seniorenrechtlichen Wohneinheiten unter Berücksichtigung des »0,5 %-Ziels« abgeleitet (vgl. Kapitel 4). Der so ermittelte Bedarf zum Bevölkerungswachstum der Gemeinde Lotte dient als Grundlage für Handlungsempfehlungen und Strategien zur Erstellung eines ausreichenden Angebotes an seniorenrechtlichen Wohneinheiten.

Die Erarbeitung des Fachgutachtens fand unter Einbeziehung des politischen Raumes statt. Die Zwischenergebnisse des Fachgutachtens wurden im Rahmen eines politischen Workshops am 17. März 2021 den Fraktionen vorgestellt. Der Fachbeitrag wird nach Fertigstellung dem politischen Raum zum Beschluss vorgelegt.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Anzeige und Beilage zum Wochenblatt vom 30. April 2021 über die Erarbeitung des Fachgutachtens informiert. Hierbei bestand die Möglichkeit einen in der Beilage enthaltenen Fragebogen zum Thema Wohnen im Alter (online oder analog) auszufüllen und an die Gemeindeverwaltung zu übermitteln. Die Ergebnisse der Befragung sind in Kapitel 3.4 dargestellt. Nach Abschluss des Projektes sollen der Öffentlichkeit im Rahmen eines Informationstages die Ergebnisse des Fachbeitrags vermittelt werden. Die Veranstaltung soll auch dazu genutzt werden, die Bürgerinnen und Bürger über bestehende Angebote und geplante Bauvorhaben für seniorenrechtliches Wohnen zu informieren.

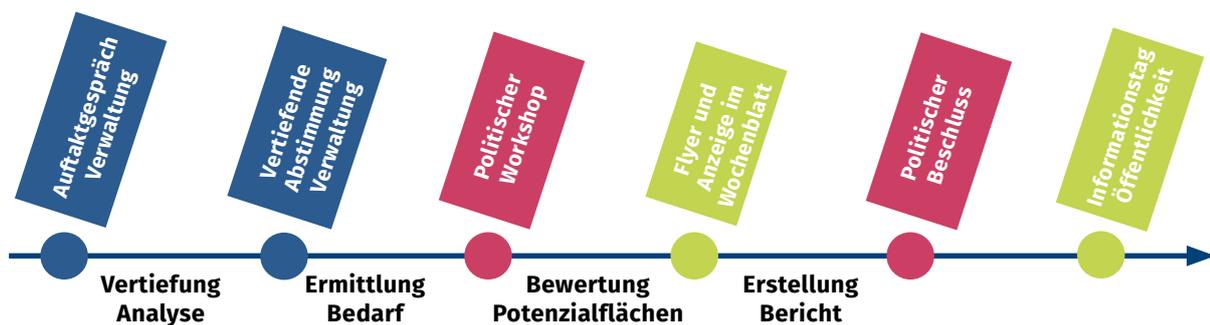


Abbildung 1: Schematischer Überblick über den Projektablauf

### 3. AKTUALISIERUNG ANALYSE

#### 3.1 Demographische Rahmenbedingungen

Die demographische Entwicklung der Lotter Bevölkerung ist wesentliche Grundlage für die konzeptionellen Aussagen dieses Fachbeitrags. Im Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2018 wurden Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter) bereits als wichtige Zielgruppe für den Wohnungsmarkt erkannt und im Zielsystem verankert. Um den Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten bis zum Zieljahr

2035 zu ermitteln, bedarf es einer vertiefenden Analyse des demographischen Ist-Zustandes in Lotte sowie einer Prüfung der prognostizierten gemeindlichen Entwicklung. Hierfür wird die Analyse zum Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzept aktualisiert und in Hinblick auf die Zielgruppe entsprechend qualifiziert. Wesentliche Datengrundlage sind die statistischen Daten des Landesbetriebes IT.NRW.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Zum Stichtag 31.12.2019 lebten in der Gemeinde Lotte 14.095 Personen mit Hauptwohnsitz. Seit 2000 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde (ausgehend von 13.122 Einwohnern) um nahezu 1.000 Personen angewachsen. Starke Zuwächse lassen sich insbesondere im Zeitraum von 2002 bis 2004 und 2008 bis 2010 aufgrund der Erschließung von Neubaugebieten verzeichnen.

Im Vergleich zum Jahr 2017, dem Stand des Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes, ist die Einwohnerzahl Lottes jedoch leicht geschrumpft. Sie sank von 14.121 auf 14.095 Personen und somit um 26 Personen.

Ursache für die bis 2015 ansteigende und derzeit stagnierende Bevölkerungszahl ist das Wande-



Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2000  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

rungsverhalten der Bevölkerung. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen zehn Jahren bis auf zwei Ausnahmen durchgehend positiv war, hat der bis zum Jahr 2015 verzeichnete Überschuss an Zugezogenen

zu einem Bevölkerungswachstum beigetragen. Seit 2016 ist der Wanderungssaldo jedoch negativ und übertrifft dabei den Geburtenüberschuss, sodass die Bevölkerungsentwicklung im Resultat rückläufig ist.

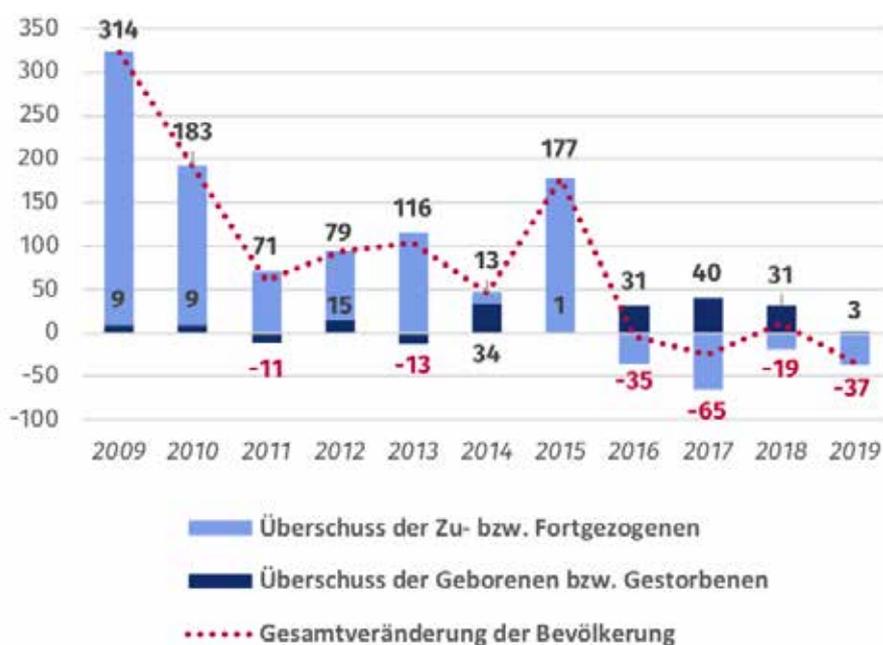


Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung der letzten 10 Jahren  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

### Entwicklung der Altersgruppen

Der demographische Wandel ist in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre deutlich ablesbar. So stieg zum einen der Anteil der 65- bis unter 80-jährigen von 13,2 % im Jahr 2010 auf 13,8 % im Jahr 2019. Zum anderen ist auch der Anteil der über 80-jährigen von 4,2 % im Jahr 2010 auf 5,9 % im Jahr 2019 angewachsen. In absoluten Zahlen waren zum Stichtag des 31.12.2019 in der Gemeinde Lotte 2.777 Personen älter als 65 Jahre und 826 Personen älter als 80 Jahre.

Auffällig bei der Entwicklung der übrigen Altersgruppen ist, dass zwar der Anteil der Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren zwischen 2010 und 2019 um fast zwei Prozent geschrumpft ist. Die Bevölkerungsgruppe der unter sechsjährigen hingegen im gleichen Zeitraum von 5,5 % auf 6,2 % im Jahr 2019 anstieg. Die starken Geburtenzahlen sind auf die Familiengründungsphase der Babyboomer-Tochter-Generation zurückzuführen und somit kein dauerhaft anhaltender Trend.

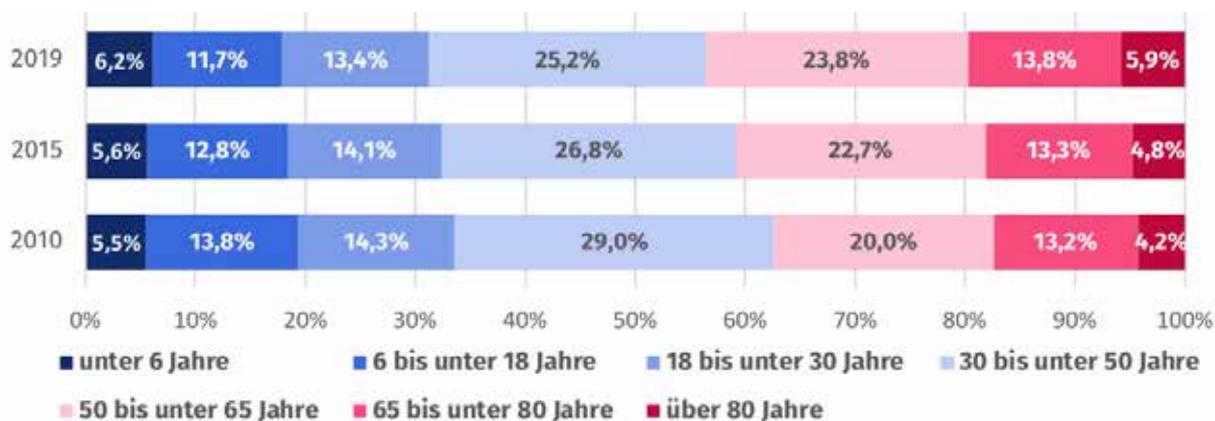


Abbildung 4: Entwicklung der Altersgruppen  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

### Wanderung nach Altersklassen im Jahr 2019

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde Lotte einen Zuzug von 1.002 Personen und Fortzüge von 1.039 Personen verzeichnet. Dies entspricht einem negativen Wanderungssaldo von -37 Personen. Differenziert man die Zu- und Fortzüge nach Altersklassen, so lassen sich zielgruppenspezifische Muster erkennen. Auf der einen Seite verzeichnet Lotte Wanderungsge-

winne in der Altersspanne zwischen 25 und 50 Jahren und somit bei Altersgruppen, die sich in der Familien- bzw. Familiengründungsphase befinden. Ein negativer Wanderungssaldo ist hingegen bei den 18- bis 24-jährigen und den Altersgruppen der 50- bis 65-jährigen sowie der über 65-jährigen festzustellen. Bei der jüngeren Bevölkerungsgruppe handelt es

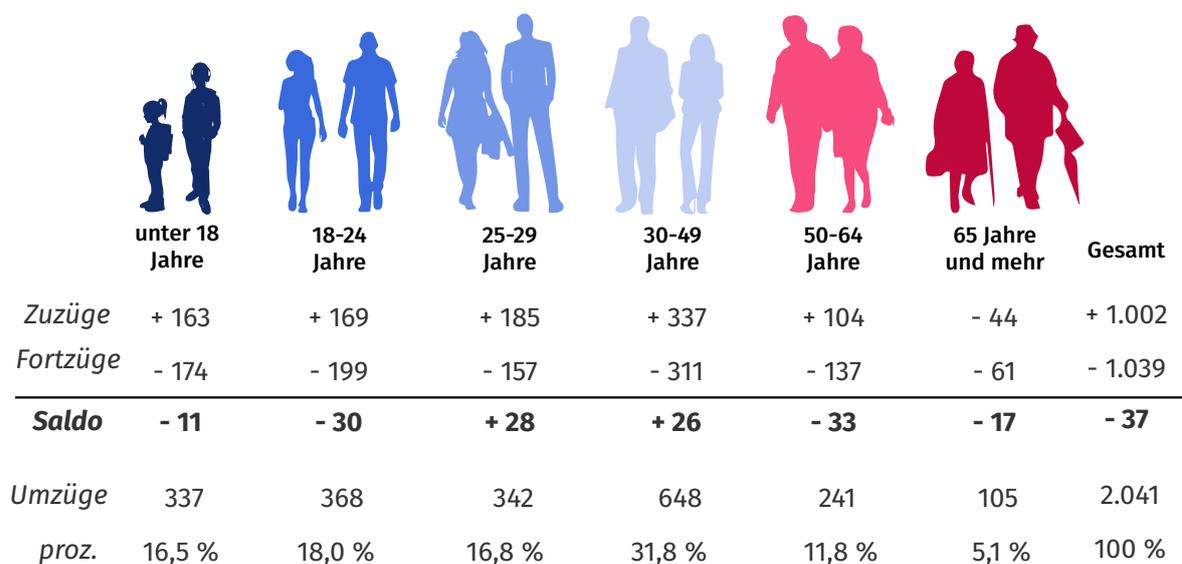


Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Jahr 2019  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

sich typischerweise um Bildungsmigration, also dem Wegzug zum Zwecke der Berufsausbildung oder des Studiums.

Die Wanderungsverluste in den älteren Altersgruppen sind hingegen nicht durch typisches Umzugsverhalten zu erklären. Es kann jedoch vermutet werden, dass bei Veränderung der Lebensumstände im Alter kein adäquates Wohnangebot in der Gemeinde Lotte gefunden wurde und daher der Umzug in eine andere Gemeinde notwendig wurde. Dies könnte insbesondere auf betreute Wohnangebote zutreffen, für die aufgrund des durchschnittlich geringeren Eigenanteils zur Unterbringung in einem Pflegeheim das benachbarte Niedersachsen finanziell attraktivere Rahmenbedingungen bietet. Diese Vermutung kann jedoch durch die zur Verfügung stehenden Daten nicht verifiziert werden.

Werden die Zu- und Fortzüge der verschiedenen Altersgruppen jedoch über einen längeren Zeitraum betrachtet, so lässt sich ein Trend zur

Abwanderung im Migrationsverhalten der Seniorinnen und Senioren feststellen. Zwischen 2012 und 2019 war der Wanderungssaldo für die Altersgruppe der über 65-jährigen stets negativ. In der Summe hat Lotte über 150 Personen, die älter als 65 Jahre sind, innerhalb dieser acht Jahre im Saldo verloren.

Es bleibt jedoch anzumerken, dass die Wohnmobilität bei der Altersgruppe der über 65-jährigen vergleichsweise gering ist. Die Anzahl der Umzüge - also die Summe der Zu- und Fortzüge - fällt im Vergleich zu anderen Altersgruppen deutlich geringer aus (vgl. Abbildung 5). Ein Umzug im Alter wird somit seltener durchgeführt, vermutlich dann, wenn die Lebensumstände es zwingend erforderlich machen. Es ist jedoch denkbar, dass sich die Wohnmobilität der über 65-jährigen mit dem zunehmenden Eintritt der Babyboomer-Generation in das Rentenalter verändert und Seniorinnen und Senioren bewusst zum Zwecke einer Verbesserung bzw. Veränderung der Wohnungssituation umziehen (vgl. Kapitel 3.4).

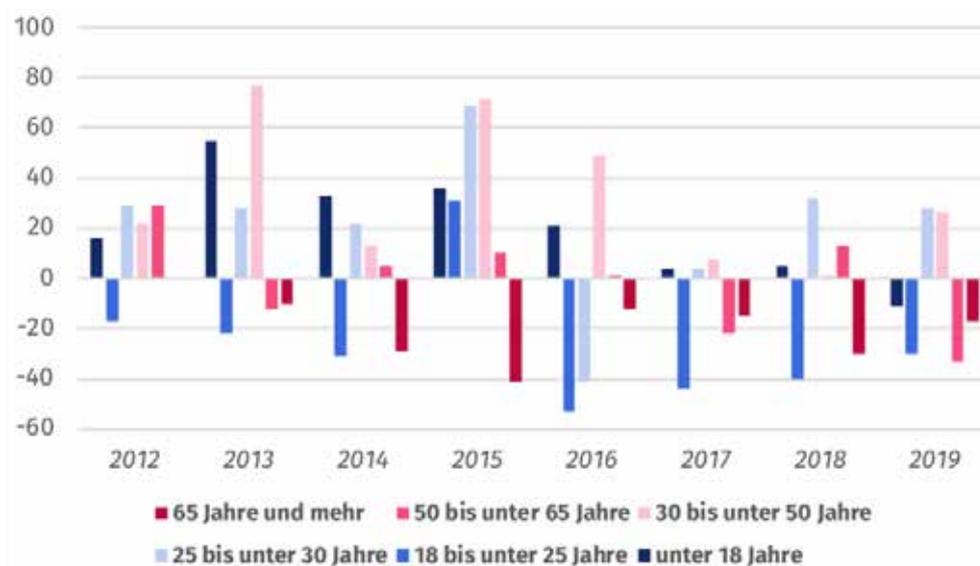


Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Altersgruppen zwischen 2012 und 2019  
© eigene Darstellung z.T. auf Grundlage von Daten des IT.NRW

### Prognose

Die Gemeinde Lotte hat ein Wachstumsziel von 0,5 % als Leitlinie für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde definiert. Dieses berücksichtigt einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 0,5 % und resultiert in einer Einwohnerzahl von rund 15.450 Personen für das Jahr 2035.

2018 hat der Landesbetrieb IT.NRW eine neue Gemeindemodellrechnung veröffentlicht, in deren Basis-Modell eine Bevölkerungszahl von rund 15.850 Personen bis 2035 prognostiziert wird (vgl. Abbildung 7). Die Prognose des Landesbetriebes nähert sich (im Vergleich zu zugrunde

liegenden Hochrechnung aus dem Jahr 2014) deutlich an das 0,5 % Ziel an und liegt rund 400 Personen über der kommunalen Zielsetzung.

Somit wird - auch wenn die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bisher weder die Prognose noch das 0,5 % Ziel (noch) erreicht - angenommen, dass das angestrebte Bevölkerungswachstum realistisch angenommen wird.

Die Gemeindemodellrechnung des IT. NRW ermöglicht auch einen Einblick in die anzunehmende Veränderung der Altersstruktur

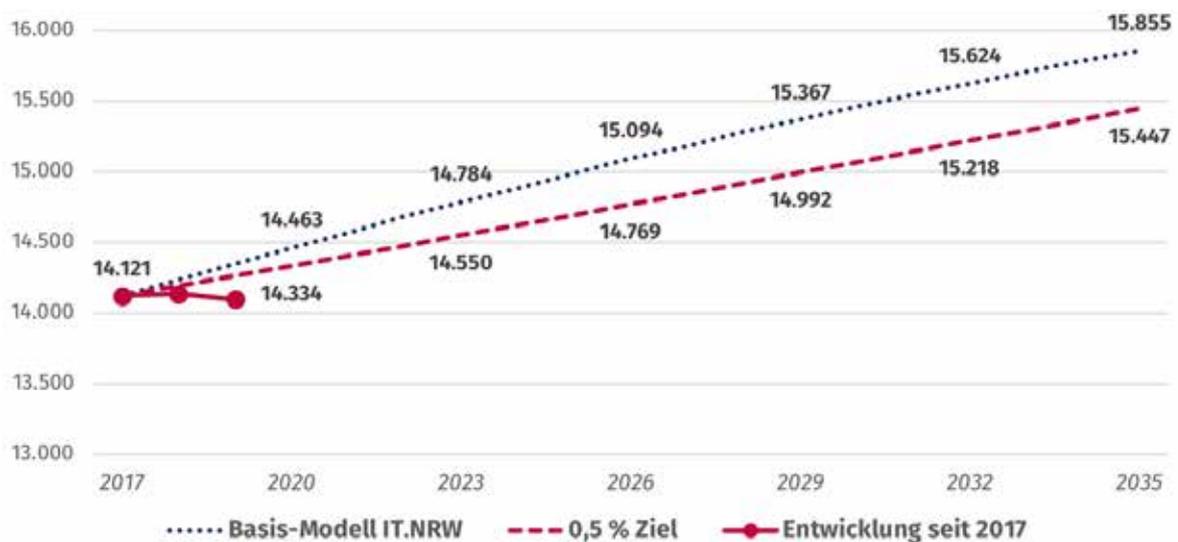


Abbildung 7: Kommunales 0,5 % Ziel und Gemeindemodellrechnung des IT.NRW im Vergleich  
© eigene Darstellung z.T. auf Grundlage von Daten des IT.NRW

der Gemeinde Lotte bis 2035. Abbildung 8 veranschaulicht die Verschiebung der Altersgruppen und zeigt dabei eindrücklich, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation bis 2035 nahezu komplett in das Rentenalter eintreten werden. Hierdurch wird sich eine weitere Zunahme der Anteile älterer Altersgruppen an der Gesamtbevölke-

rung einstellen, sodass 2035 rund 27,3 % und somit mehr als jede vierte Person in Lotte älter als 65 Jahre sein wird (vgl. Abbildung 9). Dahingegen schrumpft der Anteil der 50- bis 65-Jährigen von 23,8 % im Jahr 2019 auf 17,5 % im Jahr 2035. Grund hierfür ist das Ausscheiden der geburtenreichen Babyboomer-Generati- on aus dieser Bevölkerungsgruppe und deren



Abbildung 8: Veränderung der Altersverteilung nach Gemeindemodellberechnung im Vergleich © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

Eintritt in die Gruppe der über 65-jährigen. Der Wandel in der Altersverteilung zeigt eindrücklich, welcher großer Bedarf an seniorengerechtem Wohnen in Lotté zu vermuten ist, dessen Annäherung in Kapitel 4 erfolgt. Zuvor bedarf es jedoch einer Analyse des Gebäudebestan-

des, um den Handlungsbedarf für altersgerechte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten für die Konzeption abschätzen zu können.

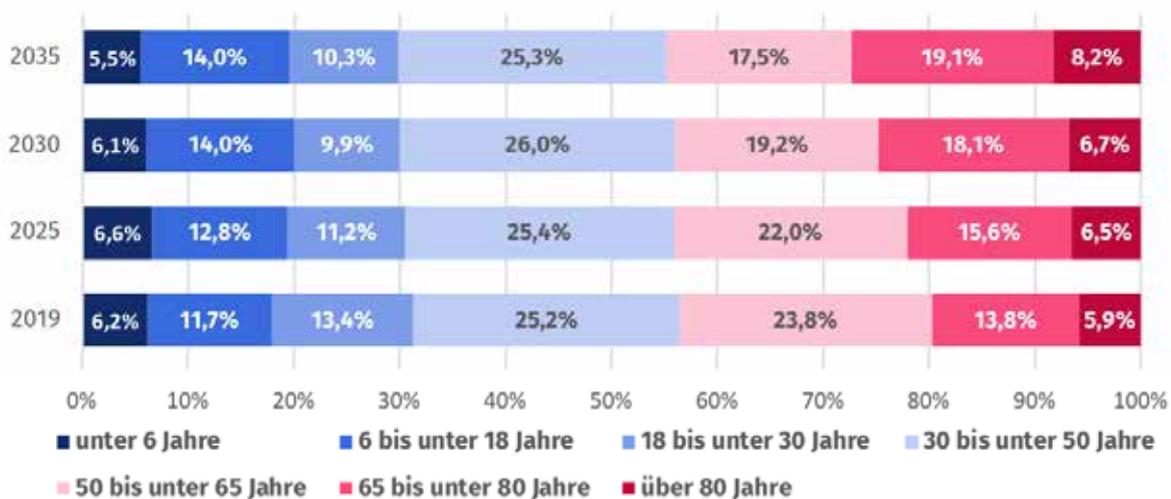


Abbildung 9: Veränderung der Alterskohorten nach Gemeindemodellberechnung © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

### 3.2 Rahmenbedingungen Wohnungsbestand

Bevor die Analyse des Wohnungsbestandes erfolgt, bedarf es zuerst einer Klärung, wie seniorengerechtes Wohnen zu definieren ist. Im Anschluss wird der Wohnungsbestand vor dem Hintergrund der genannten Merkmale betrach-

tet und in seiner Ist-Situation analysiert. Hierbei kann ebenfalls auf die Analyse des Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzeptes zurückgegriffen werden, die jedoch punktuell aktualisiert und qualifiziert wird.

#### **Definition seniorengerechtes Wohnen**

Es finden sich verschiedene Definitionen zu seniorengerechtem bzw. altersgerechtem Wohnen. Eine sehr prägnante Beschreibung liefert das Bundesamt für schweizerisches Wohnungswesen:

*»Altersgerechte Wohnungen sind Normalwohnungen, die aufgrund ihres Standortes, ihrer Wohnlage, Grundrisskonzeption und Ausstattung dem Betagten erlauben, möglichst weitgehend und lange unabhängig zu leben.«  
(Amstutz 1994: 114)*

- *Nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang  
(oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),*
- *Keine Stufen innerhalb der Wohnung  
(oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),*
- *Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich,*
- *Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.«*

*(Kremer-Preiß et al. 2011: 25)*

Somit stellen altersgerechte Wohnangebote - in Abgrenzung zu betreuten Wohnangeboten und Pflegeheimen - reguläre Wohneinheiten dar, die jedoch bestimmte Merkmale erfüllen müssen. Hierbei ist eine barrierefreie bzw. -reduzierte Gestaltung der Wohnung das prägnanteste Merkmal. Hierzu beschreibt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit Sitz in Bonn:

*»Von einer barrierefreien/ -reduzierten Wohnung wird ausgegangen, wenn bestimmte Mindeststandards des barrierefreien /-reduzierten Wohnens eingehalten werden [...]:*

Für die Planung der Barrierefreiheit im Neubau ist die seit 2010 schrittweise eingeführte DIN 18040 die ausführlichste und umfassendste Grundlage. Hierin befinden sich Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung, die zumindest teilweise auch auf Sanierungsarbeiten und Umbauten im Bestand angewandt werden kann.

Allerdings spielen - wie im Zitat des Bundesamtes für schweizerisches Wohnungswesen bereits angedeutet - neben der Wohnung selbst auch weitere Merkmale für alters- bzw. seniorengerechtes Wohnen eine Rolle. Insbesondere

der Wohnstandort und das Wohnumfeld haben Einfluss darauf, ob ein weitgehend eigenständiges und unabhängiges Leben im Alter möglich ist. Das BBSR führt hierzu aus:

»Eine altersgerechte Wohnung umfasst nicht nur eine weitgehend barrierefreie/-reduzierte Wohnung, sondern auch ein barrierefreies/-reduziertes Wohnumfeld, die ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie soziale und pflegerische Unterstützungsangebote.«

Da die Ausstattung von Wohnungen sowie die Gestaltung des privaten Grundstücks nur

sehr eingeschränkt durch die Gemeinde beeinflusst werden kann, soll in diesem Fachbeitrag ein besonderer Fokus auf Wohnstandort und -umfeld gelegt werden. Was hierunter zu verstehen ist, hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in der Checkliste »Ist mein Wohnumfeld seniorenrechtlich?« zusammengetragen (vgl. Abbildung 10). Demnach sind eine möglichst barrierefreie, sichere und komfortable Fortbewegung im öffentlichen Raum, die Zugänglichkeit von Freizeit- und Erholungsräumen sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten als Merkmale für seniorenrechtliches Wohnen zu berücksichtigen.

<b>Checkliste: Ist mein Wohnumfeld seniorenrechtlich?</b>		
	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
Sind die von Ihnen hauptsächlich genutzten Wege eben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Straßenbeläge rutschfest und gut zu begehen (möglichst keine Pflastersteine)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben die Gehsteige eine ausreichende Breite - mindestens 150cm - damit Sie sich auch mit Gehhilfen dort ungehindert bewegen können?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben stark befahrene Straßen Schutzinseln, damit Sie diese sicher überqueren können?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben die Ampelschaltungen bei großen Straßen eine ausreichende Grünphase?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ermöglichen die Straßenbeleuchtungen auch abends eine sichere Begehung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es ausreichend Ruhebänke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es öffentliche Toiletten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Haltestellen des ÖPNV fußläufig erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kann man die Haltestellen ohne Stufen und Schwellen begehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Grünflächen fußläufig erreichbar und sicher begehbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es Begegnungsräume (Aufenthaltsräume, Cafés, Restaurants), die fußläufig erreichbar sind?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es alternative Versorgungsmöglichkeiten, wie rollende Supermärkte oder Bringdienste?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Lebensmittelläden, Post, Banken, Friseur und Arzt fußläufig erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 10: Checkliste seniorenrechtliches Wohnumfeld  
© Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

### Analyse Wohnungsbestand

Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbestand ermöglicht Rückschlüsse auf den Bedarf an Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Hierzu muss auf die Datenlage des IT.NRW zurückgegriffen werden, die jedoch keine Aussagen über die Seniorengerechtigkeit einzelner Immobilien zulässt.

Einen ersten Hinweis auf das Vorhandensein bzw. einen Mangel an seniorengerechten Wohneinheiten lässt sich mit dem Gebäudealter vornehmen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Alt- sowie Nachkriegsbauten nicht die genannten Anforderungen an barrierefreies bzw. -reduziertes Wohnen erfüllen, während insbesondere Neubauten nach Einführung der DIN 18040 bzw. deren Vorgängernormen (DIN 18024 und DIN 18025 in Kombination mit dem allgemeinen Gleichstellungsgesetz, das 2006 in Kraft getreten ist) diese tendenziell immer häufiger erfüllen bzw. aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben erfüllen müssen (vgl. § 49 BauO NRW).

In der Gemeinde Lotte sind rund 86 % aller Wohngebäude vor 2000 erbaut (vgl. Abbildung 11) und erfüllen ohne entsprechende Umbaumaßnahmen in aller Regel nicht den baulichen Mindestanforderungen an barrierefreies Wohnen. Der Anteil nimmt sogar weiter zu, wenn nicht Wohngebäude, sondern Wohneinheiten nach Altersklassen betrachtet werden. Über 90 % aller Wohneinheiten in Lotte sind vor der Jahrtausendwende entstanden.

Die Abweichung zwischen dem Anteil an Wohngebäuden und Wohneinheiten einer Altersklasse deutet darauf hin, dass nicht zu jeder Zeit die gleiche Art von Wohngebäuden - also Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser - errichtet wurde. Seniorengerechtes Wohnen kann dabei grundsätzlich in jeder Art von Wohngebäude realisiert werden, allerdings bieten kleine bis mittlere Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment den Vorteil, dass der Aufwand an Haushaltsarbeit gering ausfällt und Kosten für Maßnahmen der Barrierefreiheit (z.B. Aufzug) durch mehrere Parteien

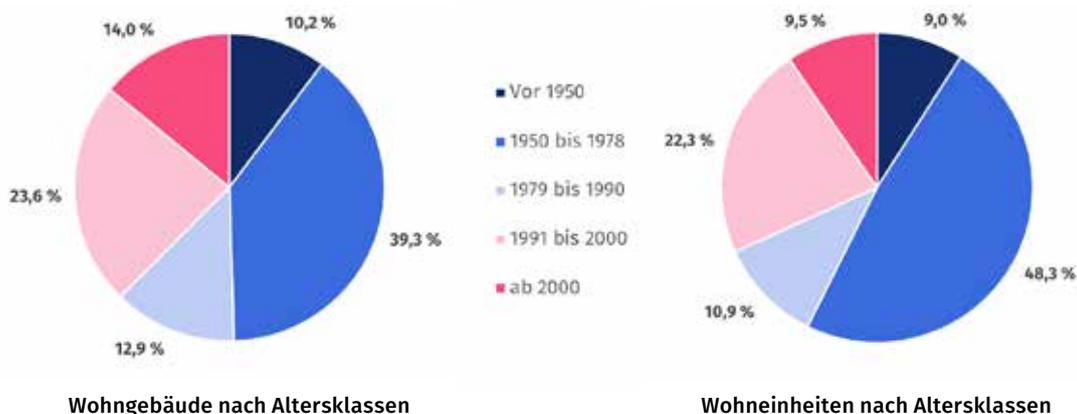


Abbildung 11: Wohngebäude und -einheiten nach Altersklassen im Vergleich  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

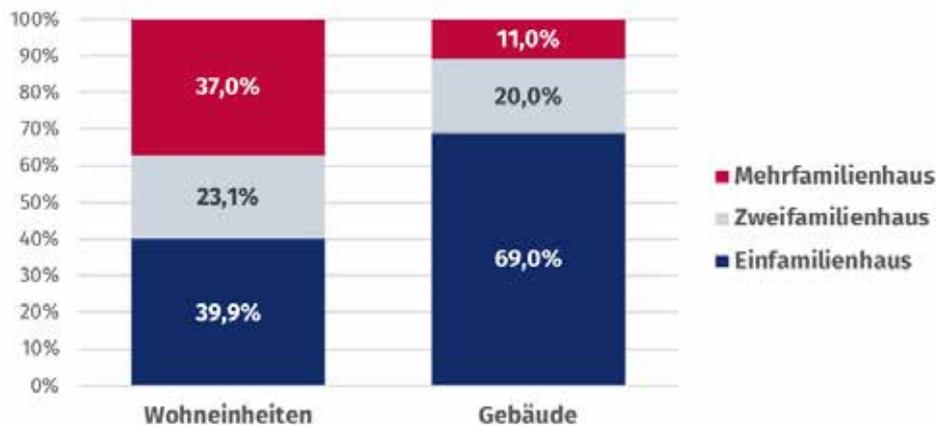


Abbildung 12: Wohngebäude und -einheiten nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich  
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

geteilt werden können. Aus Abbildung 11 ist zu schließen, dass insbesondere in der Bau- altersklasse von 1950 bis 1978 der Anteil der Wohneinheiten deutlich höher liegt, als der Anteil der Wohngebäude. Dies ist auf die in dieser Zeit entstandenen Mehrfamilienhaus- bebauung mit großer Anzahl an Wohneinheiten in typischer Zeilen- oder Punkthausbauweise zurückzuführen. Entsprechende Wohnsiedlungen lassen sich an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet finden und führen aufgrund ihres großen Wohnungsbestandes in der Gesamt Betrachtung dazu, dass nur 11,0 % aller Wohngebäude dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen sind, jedoch 37,0 % aller Wohneinheiten sich in Mehrfamilienhäusern befinden.

Diese Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit bieten zwar grundsätzlich das Potenzial, durch gezielte Maßnahmen (Aufzug, neue Türen, Bäder etc.) barrierefreien und altersgerechten Wohnkomfort in großer Anzahl zu bieten, jedoch könnte das Image dieser Wohnstandorte einer Vermarktung für lokale Umzugswillige entgegenstehen. Auch ist zu beachten, dass

die Siedlungen eher abseits der Ortszentren liegen und somit wesentliche Infrastrukturen und Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung vermissen lassen. Dennoch ist zu beachten, dass in diesen Bereichen - nicht zuletzt durch die hohe städtebauliche Dichte bedingt - auch eine Konzentration von älteren Menschen festzustellen ist (vgl. Kapitel 5.1).

Der Vergleich zwischen Wohngebäude und Wohneinheiten zeigt auch, dass der Siedlungsbereich von Lotte mehrheitlich ein klassisch ländlicher Wohnstandort mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist. Nahezu 90 % aller Wohngebäude sind diesem Segment zuzuschreiben.

In der jüngeren Vergangenheit wurde an dieser vorherrschenden baulichen Struktur im Neubau festgehalten, indem mehrheitlich Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde entstanden sind (vgl. Abbildung 13). Seit 2010 sind von rund 160 errichteten Wohngebäuden lediglich 21 im Mehrfamilienhaussegment errichtet worden. Diese

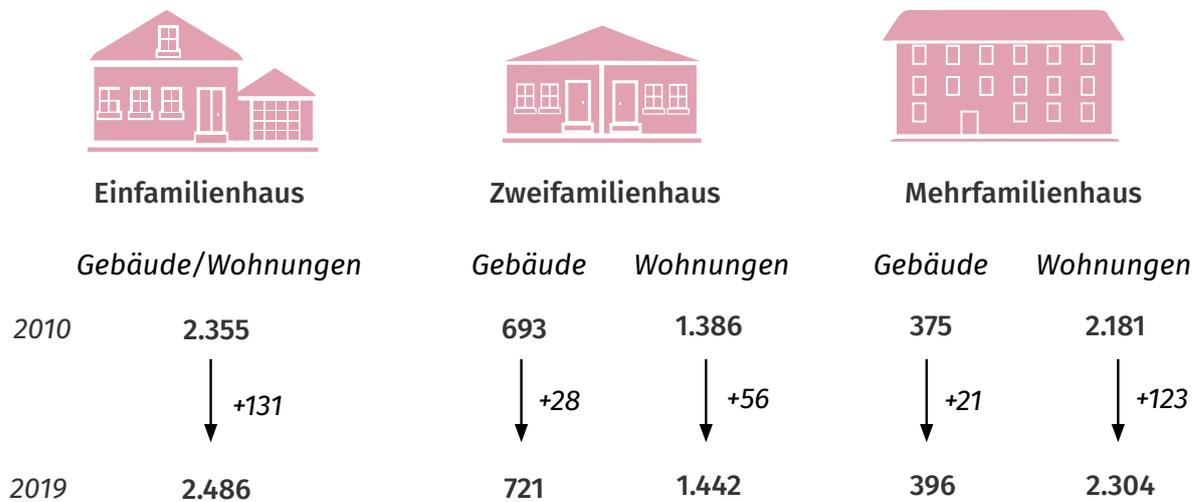


Abbildung 13: Entwicklung der Wohneinheiten nach Art des Wohngebäudes seit 2010  
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

verfügen über 123 Wohneinheiten, sodass im Durchschnitt sechs Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus realisiert wurden. Daten der NRW.BANK erlauben einen Vergleich zwischen Lotte und Kommunen mit ähnlicher Einwohnerzahl. Diese bestätigen, dass die Gemeinde Lotte eine überdurchschnittliche Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhaussegment aufweist, während im Mehrfamilienhaussegment in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenig gebaut wurde (vgl. NRW.BANK 2017: 12).

Diese Entwicklung ist nicht nur aus Perspektive des seniorengerechten Wohnens, sondern auch aus Gründen der allgemeinen Gemeindeentwicklung kritisch zu betrachten. Im Neubau bieten Mehrfamilienhäuser die Möglichkeit, kleine bis mittlere Wohnungsgrößen zu realisieren, die nicht nur Seniorinnen und Senioren, sondern auch anderen Zielgruppen, wie z.B. jungen Starter-Haushalten, zur Verfügung stehen. Mehrfamilienhäuser tragen dazu bei, höhere städtebauliche Dichten zu realisieren und ermöglichen eine flächensparenden Sied-

lungsentwicklung. Zudem wird der Generationenwechsel in Bestandsquartieren durch den Umzug in seniorengerechte Wohnangebote gefördert, indem die zuvor bewohnten Eigenheime auf den Markt kommen und jungen Familien zur Verfügung gestellt werden. Im Zuge dieses Eigentümerwechsels erfolgen in der Regel energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zur energetischen Stadtentwicklung beitragen werden.

Inzwischen hat bereits ein Umdenken begonnen, sodass in jüngerer Vergangenheit mit dem Seniorendorf Wersen bereits 23 Service-Wohnungen entstanden sind, die das Angebot an betreuten Wohnangeboten und vollstationären Pflegeplätzen in der Pflegewohngemeinschaft Büren und dem Seniorenzentrum »Zwei Eichen« in Lotte ergänzt. Auch in aktuellen Bauvorhaben und Planungen rückt seniorengerechtes Wohnen stärker in den Fokus. Eine Übersicht über fertig gestellte, in Bau befindliche bzw. geplante Bauvorhaben bietet Abbildung 14.

### Wersen

- ③ **Mühlengrund**  
Konkrete Planung zur Bebauung mit seniorengerechten Wohnungen zumindest auf Teilflächen
- ④ **Entenbrook**  
Konkrete Planung des Investors des Seniorendorfs zur Errichtung weiterer seniorengerechter Service-Wohnungen
- ⑤ **Volksbankgebäude**  
denkbar: Einrichtung seniorengerechter Wohnungen im OG, ggf. Ankauf eines Teilbereiches des Nachbargrundstücks zur Errichtung weiterer Wohneinheiten
- ⑥ **Westerkappeler Straße**  
in Bau: 12 Eigentumswohnungen in 2 Gebäuden, barrierefrei mit Aufzug

### Halen

- ① **Achmerstraße**  
Bereits gebaut: 8 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, kein Aufzug (bedingt seniorengerecht)
- ② **Alte Turnhalle**  
Grundstück im Eigentum der Gemeinde, Bebauung mit seniorengerechten Wohnungen oder Mehrgenerationenwohnprojekt denkbar



### Büren

- ⑦ **Neubauegebiet Schafwinkel**  
30 % der Geschossfläche wird im geförderten Wohnungsbau entstehen, Anzahl an seniorengerechten Wohnungen noch nicht bezifferbar, Tagespflege mit bis zu 30 Plätzen geplant
- ⑧ **Im Osterloh**  
Bereits gebaut: 10 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, kein Aufzug (bedingt seniorengerecht)

### Lotte

- ⑨ **Fläche zwischen Kindergarten und Friedhof**  
Hinterlandbebauung, Interesse durch Investor, denkbar: Kooperation mit evangelischer Kirche / Diakonie
- ⑩ **Alter Festplatz**  
Bebauung der Freifläche, im Eigentum der Gemeinde, bereits erschlossen, noch keine konkrete Planung
- ⑪ **»Alte Küsterei«**  
in Bau: 21 Wohneinheiten, barrierefrei mit Aufzug
- ⑫ **Boyersweg**  
in Bau: 12 Wohneinheiten, barrierefrei mit Aufzug
- ⑬ **Freifläche östlich Eichenweg**  
Städtebauliche Entwürfe werden angefertigt, Überlegungen von Seiten Investors in Teilen Seniorenwohnungen zu errichten.
- ⑭ **Bahnhofstraße 22 (Ecke Weidenweg)**  
Konkrete Planung, Abriss und Neubau von ca. 20 Seniorenappartments
- ⑮ **Bahnhofstraße 26 (Volksbank)**  
Konkrete Planung, Abriss und Neubau von Eigentumswohnungen, seniorengerechte Wohngemeinschaften im EG und tw. im 1. OG geplant

Abbildung 14: Überblick über Bauvorhaben und Planungen für seniorengerechtes Wohnen

### 3.3 Zwischenfazit

Die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse sind folgend kurz zusammengefasst und fett hinterlegt. Ihnen schließt sich eine kurze Interpretation in kursiv an, welche die hieraus resultierenden Annahmen und Schlussfolgerungen für den Fachbeitrag beschreibt.

**Die neue Prognose des IT.NRW aus dem Jahr 2018 nähert sich dem kommunalen 0,5 %-Ziel deutlich an. Der Anteil an den Zielgruppen »Seniorinnen und Senioren« (65+) und »Hochbetagten« (80+) wird dabei deutlich zunehmen.**

*Das 0,5 %-Ziel wird - trotz zuletzt rückläufiger Bevölkerungszahlen - als realistisch eingeschätzt. Die prognostizierte Altersverteilung verdeutlicht den dringenden Handlungsbedarf zur Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter.*

**Ältere Zielgruppen wandern in den vergangenen Jahren tendenziell eher ab. Das negative Wanderungssaldo lässt sich bereits bei der Altersgruppe der 50- bis unter 65-jährigen (»50+«) feststellen.**

*Der Umzug der über 65-jährigen erfolgt aufgrund von fehlenden seniorenrechtlichen Wohnangeboten sowie Pflegeheimplätzen in Lotte, weshalb vorwiegend auf die Nachbargemeinden ausgewichen wird. Zudem muss bereits die Zielgruppe »50+« mit betrachtet werden, die bis 2035 nahezu in Gänze ins Rentenalter eintreten wird und eine höhere Wohnmobilität aufweist, als die aktuelle Generation »65+«.*

**Mehr als ein Drittel aller Wohneinheiten in Lotte befinden sich im Mehrfamilienhausbestand.**

*Mehrfamilienhäuser können im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäuser bessere Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen bieten. Kleine bis mittelgroße Wohnungen reduzieren den Aufwand an Haushaltsarbeit und ermöglichen bei Umbau bzw. Sanierung unter altersgerechten Gesichtspunkten ein weitgehend selbstbestimmtes Leben. Ein großer Anteil der Wohnungen befindet sich jedoch in Großwohnstrukturen (z.B. Brinckenburg und Nato-Siedlung), die aufgrund ihrer Ausstattung und Images nicht den Wohnvorstellungen der Zielgruppe (im jetzigen Zustand) entsprechen. Zudem fehlen aufgrund der Lage dieser Siedlungen innerhalb des Siedlungsbereiches fußläufige Infrastrukturen und Versorgungsangebote, um gute Rahmenbedingungen für Wohnen im Alter zu bieten.*

**Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen wurden vor 1990 errichtet.**

*Ein Großteil der Wohneinheiten in Lotte sind nicht barrierefrei- oder reduziert. In jüngster Zeit sind vergleichsweise wenige Wohnungen in Mehrfamilienhäuser entstanden, die entsprechende Standards bereits erfüllen könnten. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Änderung der Wohnungspolitik, bei der im Neubau verstärkt auch Mehrfamilienhäuser geplant werden.*

### **Erste seniorengerechte Wohnprojekte wurden bereits realisiert oder befinden sich im Bau bzw. in Planung.**

Altersgerechte Wohnangebote spielen in der Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Die Generation »65+« wird als wesentliche Zielgruppe bei Neubauvorhaben erkannt. Dies liegt nicht nur darin begründet, dass die Babyboomer-Generation zeitnah zu einem steigenden Anteil der Altersgruppe führen wird, sondern auch in der höheren Wohnmobilität dieser Generation.

### **Seniorengerechtes Wohnen beschreibt nicht nur Normalwohnungen, die barrierefreie bzw. -reduziert gestaltet sind, sondern umfasst auch Anforderungen an das Wohnumfeld und den Wohnstandort.**

Der Umbau privater Wohneinheiten unter altersgerechten Gesichtspunkten obliegt der Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes und der Auswahl von Standorten für seniorengerechte Neubauvorhaben kann die Gemeinde jedoch aktiv die Entwicklung mitgestalten.

## 3.4 Auswertung Befragung

Im Rahmen des Fachbeitrags wurde eine Befragung der Lotter Bevölkerung vorgenommen, um ein Stimmungsbild zum Thema Wohnen im Alter abzufragen. Hierzu wurde eine Beilage für das Wochenblatt gestaltet, dass Informationen rund um das Thema sowie eine abtrennbare Postkarte mit Fragen, die ausgefüllt an die Verwaltung ohne Porto zurückge-

schickt werden konnte. Zudem bestand die Möglichkeit über einen QR-Code digital an der Umfrage teilzunehmen. Insgesamt haben 291 Personen an der Umfrage teilgenommen, davon 73 online. Im Folgenden werden die Auswertungen der wichtigsten Fragen sowie eine kurze Interpretation der Ergebnisse vorgestellt.

#### **Frage: Haben Sie sich schon einmal mit dem Thema »Wohnen im Alter« beschäftigt?**

Ein Großteil der Befragten gibt an, sich bereits mit dem Thema beschäftigt zu haben. Vier von fünf Befragten haben sich demnach bereits über Wohnen im Alter Gedanken gemacht. Das Ergebnis verdeutlicht die Bedeutung, welches das Thema in der Bevölkerung einnimmt. Es lassen sich jedoch je nach Alter Unterschiede feststellen. So gaben von den unter 50-jährigen nur rund 40 % der Befragten an, sich mit dem Thema zuvor bereits auseinandergesetzt zu haben.

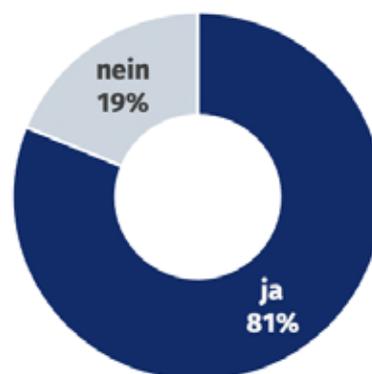


Abbildung 15: Auswertung Befragung - Auseinandersetzung mit Wohnen im Alter

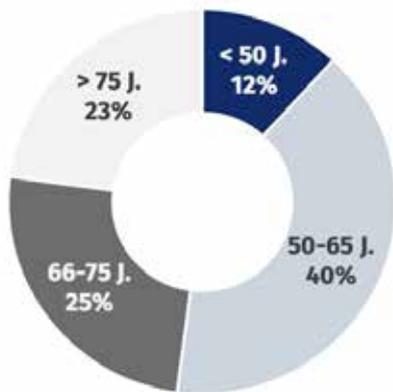


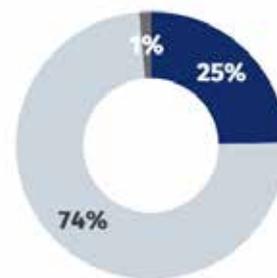
Abbildung 16: Auswertung Befragung - Altersverteilung der Teilnehmenden

#### Frage: Wie alt sind Sie?

Die Mehrheit der Teilnehmenden ist jünger als 65 Jahre und somit noch nicht im Rentenalter. 40 % der Befragten sind zwischen 50 und 65 Jahren und somit der Baby-boomer-Generation zuzuordnen. Jeder vierte Befragte (rd. 25 %) ist zwischen 66 und 75 Jahren, etwas weniger Teilnehmende (rd. 23 %) sind bereits älter als 75 Jahre. Es kann vermutet werden, dass jüngere Bevölkerungsgruppen aufgrund der fehlenden Betroffenheit seltener an der Umfrage teilgenommen haben, während mit Heranrücken an das Rentenalter die Betroffenheit und somit die Teilnahmebereitschaft zunimmt.

#### Frage: Wie wohnen Sie?

Nahezu drei aus vier Personen geben an, in einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu wohnen. Jeder Vierte wohnt in einer Wohnung, ein untergeordneter Anteil der Befragten wohnt in einer Seniorenwohnanlage.



■ Wohnung ■ Haus ■ Seniorenwohnanlage

Abbildung 17: Auswertung Befragung - Aktuelle Wohnform

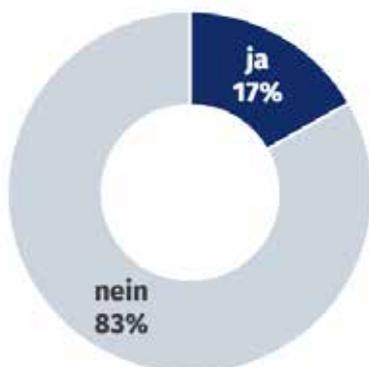


Abbildung 18: Auswertung Befragung - Eigentum oder Miete

#### Frage: Wohnen Sie zur Miete?

83 % der Befragten wohnen nach eigener Aussage im selbstbewohnten Eigentum. Rund 17 % der Teilnehmenden sind Mieterinnen und Mieter, wobei der Anteil an Personen, die in einem Haus wohnen und Mieterinnen oder Mieter sind, sehr gering ist. Dahingegen wohnt über die Hälfte aller Personen, die in einer Wohnung leben, zur Miete.

**Frage: In welcher Haushaltsform wohnen Sie aktuell?**

Etwa jeder Vierte der Befragten gibt an, alleine zu leben. Über die Hälfte leben mit ihrem (Ehe-)Partner oder der (Ehe-)Partnerin zusammen. Die übrigen Personen leben gemeinsam mit Partner und Kind(ern) oder Verwandten oder in einer anderen Haushaltsform. Dabei ist anzumerken, dass innerhalb der Gruppe der über 75-jährigen der Anteil der Alleinlebenden mit rund 36 % überdurchschnittlich hoch ist.

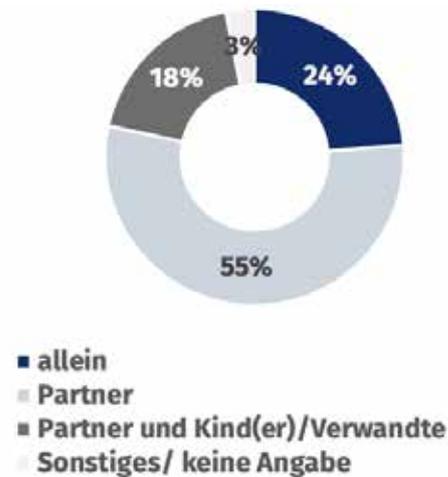


Abbildung 19: Auswertung Befragung - Aktuelle Haushaltsform der Teilnehmenden

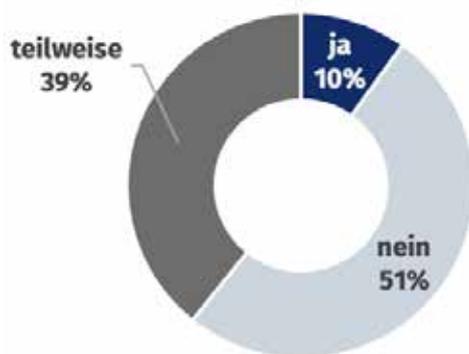


Abbildung 20: Auswertung Befragung - Barrierefreiheit der aktuell bewohnten Wohneinheit

**Frage: Ist Ihr aktuelles Zuhause barrierefrei?**

Rund die Hälfte der Befragten gibt an, dass das eigene Zuhause nicht barrierefrei ist. Jede zehnte Person lebt nach eigener Aussage bereits in einer barrierefreien Wohneinheit. Der Rest gibt an, dass das eigene Zuhause in Teilen den Anforderungen an barrierefreies Wohnen entspricht. Von denjenigen, die angeben in einem barrierefreien Zuhause zu leben, ist der größte Anteil über 75 Jahre alt.

**Frage: Wo treffen Sie Leute, wenn Sie mal ein Schwätzchen halten wollen?**

Bei dieser Frage konnten die Teilnehmenden zwischen mehrere Antwortmöglichkeiten wählen, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Nach Angaben der Befragten ereignen sich spontane soziale Kontakte in Lotte am häufigsten beim Einkaufen, Bummeln oder dem Besuch einer gastronomischen Einrichtung. Auch Sportangebote dienen einem großen Anteil der Befragten für Gespräche mit Freunden und Bekannten. Seniorenbegegnungsstätten werden hingegen nur

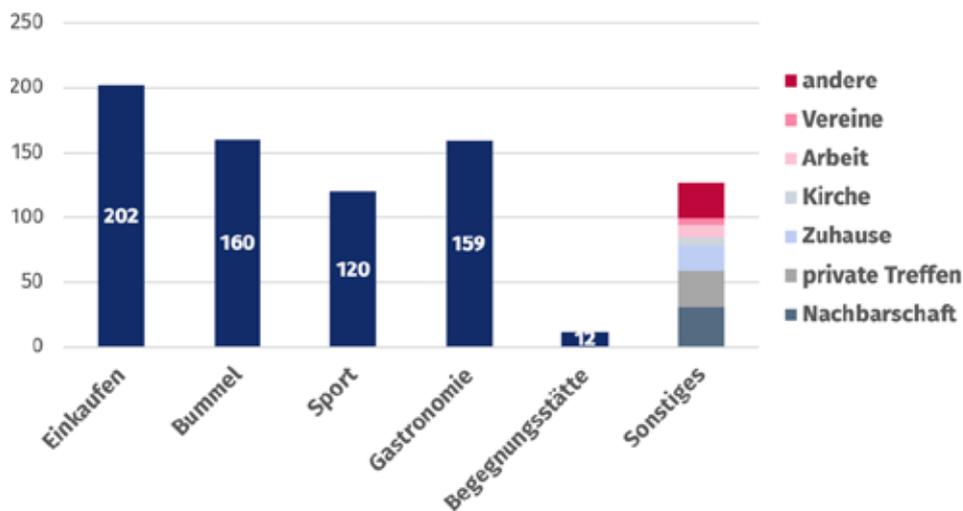


Abbildung 21: Auswertung Befragung - Orte für den spontanen sozialen Austausch

von einem untergeordneten Anteil aufgesucht. Darüber hinaus stand es den Befragten offen, unter Sonstiges weitere Orte anzugeben, an denen Sie soziale Kontakte pflegen. Demnach spielt die Nachbarschaft sowie private Treffen bzw. Treffen im eigenen Zuhause für den sozialen Austausch eine wichtige Rolle.

**Frage: Wie möchten Sie im Alter wohnen, wenn Sie aus Sicherheits- und Selbstversorgungsgründen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können?**

Bei der zentralen Frage des Fragebogens konnten ebenfalls mehrere Antworten ausgewählt werden. Am häufigsten wurden seniorengerechte Miet- und Eigentumswohnung als Wohnwunsch fürs Alter angegeben. Dabei gaben viele der Befragten, die aktuell im selbstbewohnten Eigentum leben, an, dass sie sich sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen fürs Alter vorstellen können. Demgegenüber gab nur ein sehr geringer Anteil der aktuellen Mieterinnen und Mieter an, sich für eine seniorengerechte Eigentumswohnung im Alter zu interessieren. Hier ist zu vermuten, dass

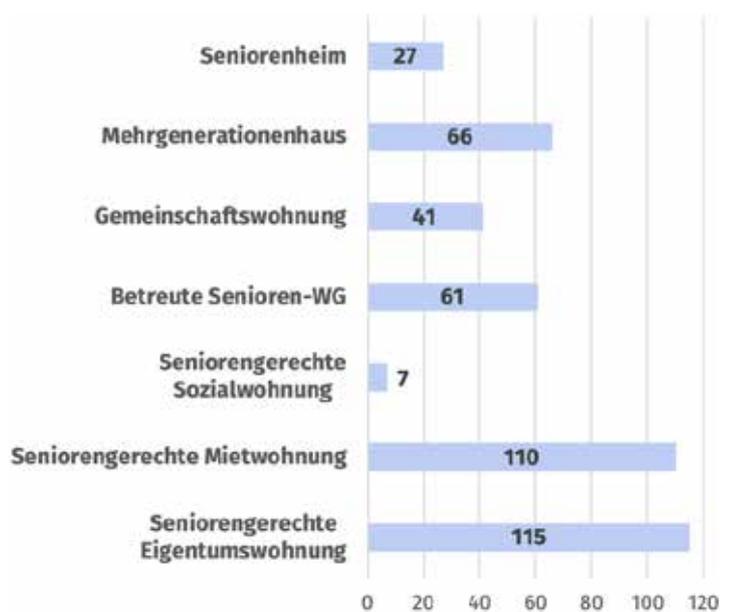


Abbildung 22: Auswertung Befragung - Präferierte Wohnformen im Alter

die finanzielle Ausgangssituation die Bildung von Eigentum im Alter nicht zulässt. Zudem wurden gemeinschaftsorientierte Wohnangebote wie Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnungen mit Gleichgesinnten oder betreute Senioren-WGs von vielen Befragten als Präferenzen angegeben. Eher selten wurde das klassische Seniorenheim ausgewählt.

Darüber hinaus konnten die Befragten auch weitere Ideen für präferierte Wohnformen benennen. Hierbei wurden u.a. ein unter senioren-

gerechten Merkmalen umgebauter Bauernhof, (Miet-)Wohnungen mit individuell buchbaren Service- und Pflegeleistungen, ein (weiteres) Seniorendorf oder Tiny-House-Siedlung mit Gemeinschaftsräumen als Ideen genannt. Vereinzelt wurde auf die Notwendigkeit von bezahlbaren Wohnangeboten hingewiesen. Auch hat ein geringer Anteil der Befragten angemerkt, am liebsten im angestammten Zuhause verbleiben zu wollen (bei Bedarf in Verbindung mit seniorenrechtlichen Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude).

#### 4. ABLEITUNG DES BEDARFS AN SENIORENGERECHTEM WOHNEN

Im Zieljahr 2035 werden gemäß der Gemein-demodellrechnung des IT.NRW etwa 27 % der Bevölkerung Lottes 65 Jahre oder älter sein (vgl. Kapitel 3.1). Wird diese prognostizierte Altersverteilung auf das kommunale 0,5 %-Ziel übertragen, ergeben sich 4.200 Personen, die im Jahr 2035 älter als 65 Jahre sind. Diese Anzahl an Personen umgreift die potenziellen Nachfrager für seniorenrechtliches Wohnen bis 2035 und somit den »Maximalbedarf«.

Ein kleiner Anteil dieser Personen wird aufgrund von Pflegebedürftigkeit nicht eigenständig in einer Wohnung leben können und stattdessen vollstationär betreut werden. Eine Annäherung an den Bedarf für Pflegebedürftige bietet das statistische Bundesamt, wonach 15,7 % aller Personen über 65 Jahre in Deutschland pflegebedürftig sind, wobei 11,4 % zuhause, 4,3 % vollstationär, 0,6 % teilstationär gepflegt werden. Übertragen auf Lotte würde das bedeuten, dass im Jahr 2019 bei entsprechender Verteilung rund 120 Personen vollstationär zu betreuen sind. Würde der Anteil der vollstationären Pflegebedürftigen im Jahr 2035 gleich bleiben, ergibt sich ein Bedarf von ca. 180 Personen für die vollstationäre Pflege. Es wird jedoch angenommen, dass aufgrund verbesserter medizinischer und pflegerischer Leistungen die Lebenserwartung steigt und somit auch die Dauer der Pflegebedürftigkeit insgesamt zunimmt. Vor diesem Hintergrund wird für das Jahr 2035 ein Bedarf von 200 Personen angenommen, die eine vollstationäre Pflege bedürfen.

Im Umkehrschluss resultiert ein Maximalbedarf für nicht-Pflegebedürftige Menschen in Höhe von 4.000 Personen. Unter der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße für diese Altersgruppe 1,5 Personen je Haushalt entspricht, ergeben sich rund 2.700 Haushalte, die im Jahr 2035 potenziell seniorenrechtliches Wohnraum nachfragen.

Wesentliche Ausgangsfrage für die Handlungsempfehlungen dieses Fachbeitrags ist, wie viele Personen im Alter in der eigenen Wohnung verbleiben möchten oder den Umzug in eine neue, nach altersgerechten Gesichtspunkten gestalteten Wohnung bevorzugen. Der Umzug in eine altersgerechte Wohnung bietet dabei mehrere Vorteile. Zum einen kann der eigene Wohnraum verkleinert und hierdurch der häuslichen Arbeitsaufwand reduziert werden. Zum anderen bietet der Umzug älterer Personen aus dem angestammten Zuhause das Potenzial, freiwerdende Ein- und Zweifamilienhäuser jungen Familien zur Verfügung zu stellen.

Hierdurch wird nicht nur einem Mangel an entsprechenden Immobilien entgegengewirkt, sondern auch eine energetische Sanierung des Wohnungsbestandes gefördert, da bei einem Eigentümerwechsel in der Regel entsprechende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Eine Annäherung zur Ausgangsfrage, wie viele Personen bereit sind im Alter umzuziehen, bietet die Studie HOME (Housing Opportunities & Mobility in the Elderly) der Charité Berlin. Diese unterscheidet Menschen mit Umzugsbereitschaft zugunsten altersgerechter Wohnumwelten (»Movers«) versus sesshaften Personen, die den Wunsch nach einem Verbleib in der angestammten Wohnung hegen (»Stayers«), ggf. mit der Konsequenz Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen an der eigenen Wohnung oder dem Eigenheim vornehmen zu müssen.

Die Studie zeigt, dass »Movers« tendenziell weiblich und jünger sind sowie einen höheren Bildungs- und Berufsabschluss und höheres Einkommen aufweisen. »Stayers« sind hingegen eher männlich, eher älter, haben einen eher niedrigeren Bildungs- und Berufsabschluss und ein geringeres Einkommen. (vgl. Teti 2016: 13)

Die Studie ermöglicht jedoch keine Rückschlüsse darauf, welcher Anteil der Bevölke-

rung als »Mover« oder »Stayer« einzuordnen ist. Hierzu kann jedoch auf eine Befragung der Stadt Tönisvorst zurückgegriffen werden, die im Jahr 2014 durchgeführt wurde. Tönisvorst ähnelt der Gemeinde Lotte mit seiner polyzentrischen Struktur und der unmittelbaren Nähe zu einem Oberzentrum (hier: Krefeld), auch wenn die Einwohnerzahl Tönisvorsts etwa doppelt so hoch wie die der Gemeinde Lotte ist. Von den ca. 4.500 Personen, die an der Umfrage teilnahmen, wollen 70 % in der eigenen Wohnung wohnen bleiben. 15 % können sich einen Umzug in ein altersgerechtes Wohnangebot vorstellen. Ca. 15 % können sich einen Umzug in ein Mehrfamilienhaus mit »Gleichgesinnten« vorstellen (nicht ausschließlich ältere Menschen), weitere 8 % können sich Seniorenwohnanlage mit Serviceleistungen vorstellen. Die Prozentzahlen addieren sich nicht zu 100 %, da Mehrfachnennungen möglich waren.

Es ist nun zu klären, ob diese grobe Verteilung zwischen »Stayers« (70 %) und »Movers« (30 %) für Lotte realistisch eingeschätzt ist. Hierzu werden drei Szenarien formuliert, deren Umsetzbarkeit im Rahmen des Fachbeitrags geprüft wird.

Werden die Szenarien, den bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen gegenübergestellt, so kann nur Szenario 3 unter Berücksichtigung

#### **SZENARIO 1:**

**Die Befragung in Tönisvorst entspricht in etwa der zukünftigen Wohnmobilität.**

#### **Aufteilung gemäß Szenario 1:**

70 % in eigener Wohnung (»Stayers«) = **1.890 Wohneinheiten**

30 % seniorenrechtliche Wohnangebote (»Movers«) = **810 Wohneinheiten**

**SZENARIO 2:****Die Wohnmobilität und Bereitschaft zum Umzug wird in Zukunft steigen.****Aufteilung gemäß Szenario 2:**60 % in eigener Wohnung (»Stayers«) = **1.620 Wohneinheiten**40 % in seniorengerechte Wohnangebote (»Movers«) = **1.080 Wohneinheiten****SZENARIO 3:****Die Wohnmobilität und Bereitschaft zum Umzug ist in der Umfrage höher bewertet, als es in der Realität sein wird.****Aufteilung gemäß Szenario 3:**80 % in eigener Wohnung (»Stayers«) = **2.160 Wohneinheiten**20 % in seniorengerechte Wohnangebote (»Movers«) = **540 Wohneinheiten**

der im Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzeptes definierten städtebaulichen Dichte realistisch umgesetzt werden.

In der Gemeinde Lotte stehen bis 2035 48,5 ha für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Bei vollständiger Entwicklung mit einer durchschnittlichen städtebaulichen Dichte von 26 Wohneinheiten je ha entstehen bis 2035 ca. 1.260 neue Wohneinheiten. Wenn 40 % der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment gebaut werden, dann würden bis 2035 ca. 505 WE im Mehrfamilienhausbau realisiert werden. Gemäß § 49 BauO NRW müssen Gebäudeklassen 3 bis 5, unter die Mehrfamilienhäuser in aller Regel fallen, barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Somit werden die neue entstehenden Wohneinheiten, zumindest in Hinblick auf ihre Ausstattung, den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen entsprechen. Allerdings stehen diese Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau nicht einzig äl-

teren Menschen zur Verfügung, sondern sind auch für weitere Zielgruppen relevant, insbesondere für junge Starter-Haushalte.

Dennoch wird das Szenario 3 als sinnvoll erachtet, da erstens seniorengerechte Wohneinheiten nach Ableben oder Umzug dem Markt innerhalb des Betrachtungszeitraum auch mehrmals zur Verfügung stehen können, zweitens bei integrierten Standorten ggf. auch höhere Dichtewerte als 26 Wohneinheiten je ha realisiert werden können und drittens im Rahmen des Fachbeitrags auch Potenzialflächen betrachtet wurden, für die eine Konversion bzw. Abriss und Neubau erwartet wird. Im Ergebnis wird somit die Errichtung von 500 - 550 seniorengerechten Wohneinheiten als Ziel bis 2035 vorgeschlagen.

## 5. EMPFEHLUNGEN FÜR SENIORENGERECHTES WOHNEN

Im Rahmen dieses Fachbeitrags sollen sowohl die Bedürfnisse der »Movers« als auch der »Stayers« Berücksichtigung finden. Daher sind zum einen Empfehlungen für Entwicklungen im Bestand, als auch für den Wohnungsneubau zu geben. Für Ersteres werden Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes identifiziert, in denen bis 2035 eine Konzentration an Bewohnerinnen und Bewohnern mit einem Alter von 65 Jahre

und älter zu erwarten sind und somit einen besonderen Fokus bedürfen. Für den Neubau sollen potenzielle Wohnbauflächen auf ihre Eignung für seniorengerechte Wohnangebote hin untersucht werden, um die als Zielwert definierten 500 - 550 seniorengerechte Wohnungen im Neubau an den am besten geeigneten Standorten zu realisieren.

### 5.1 Handlungsräume im Bestand

Für die Bestandsentwicklung ist die Sanierung des Gebäudebestandes wichtiges Handlungserfordernis. Die Umsetzung ist hierbei maßgeblich von der Handlungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig. Der Handlungsspielraum der Kommune ist somit beschränkt, jedoch kann durch Informationsangebote und -veranstaltungen auf Förderprogramme sowie Beratungsstellen hingewiesen werden. Ein erster Schritt wird hierzu mit dem geplanten Informationstag nach Abschluss des Fachbeitrags erfolgen.

Im Rahmen des Fachbeitrags können auf Grundlage kommunaler Daten zudem Siedlungsbereiche identifiziert werden, die bis 2035 einen vergleichsweise hohe Konzentration an älterer Bevölkerung aufweisen (vgl. Abbildung 23). Innerhalb dieser »Sorgfalträume« sollen durch die Verwaltung prioritär Maßnahmen geprüft werden, die zur Gestaltung eines seni-

orengerechten Wohnumfeldes beitragen. Beispielfhaft zu nennen sind hierbei:

- Die Errichtung von Sitzgelegenheiten entlang wichtiger Fußwegeverbindungen
- Die Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum (Absenkung von Bordsteinkanten, Veränderung des Oberflächenbelags, Beleuchtung etc.)
- Verbesserung des Zugangs zu Grün- und Freiräumen
- Die Gestaltung von barrierefreien Bushaltestellen
- Die Verlängerung von Ampelphasen

Die Abgrenzung der Bereiche ist nicht scharf, stattdessen indizieren die »Sorgfalträume«, grob abgegrenzte Siedlungsbereiche mit besonderem Handlungsbedarf. Maßnahmen für ein seniorengerechtes Wohnumfeld können jedoch auch in nicht indizierten Bereiche sinnvoll sein.

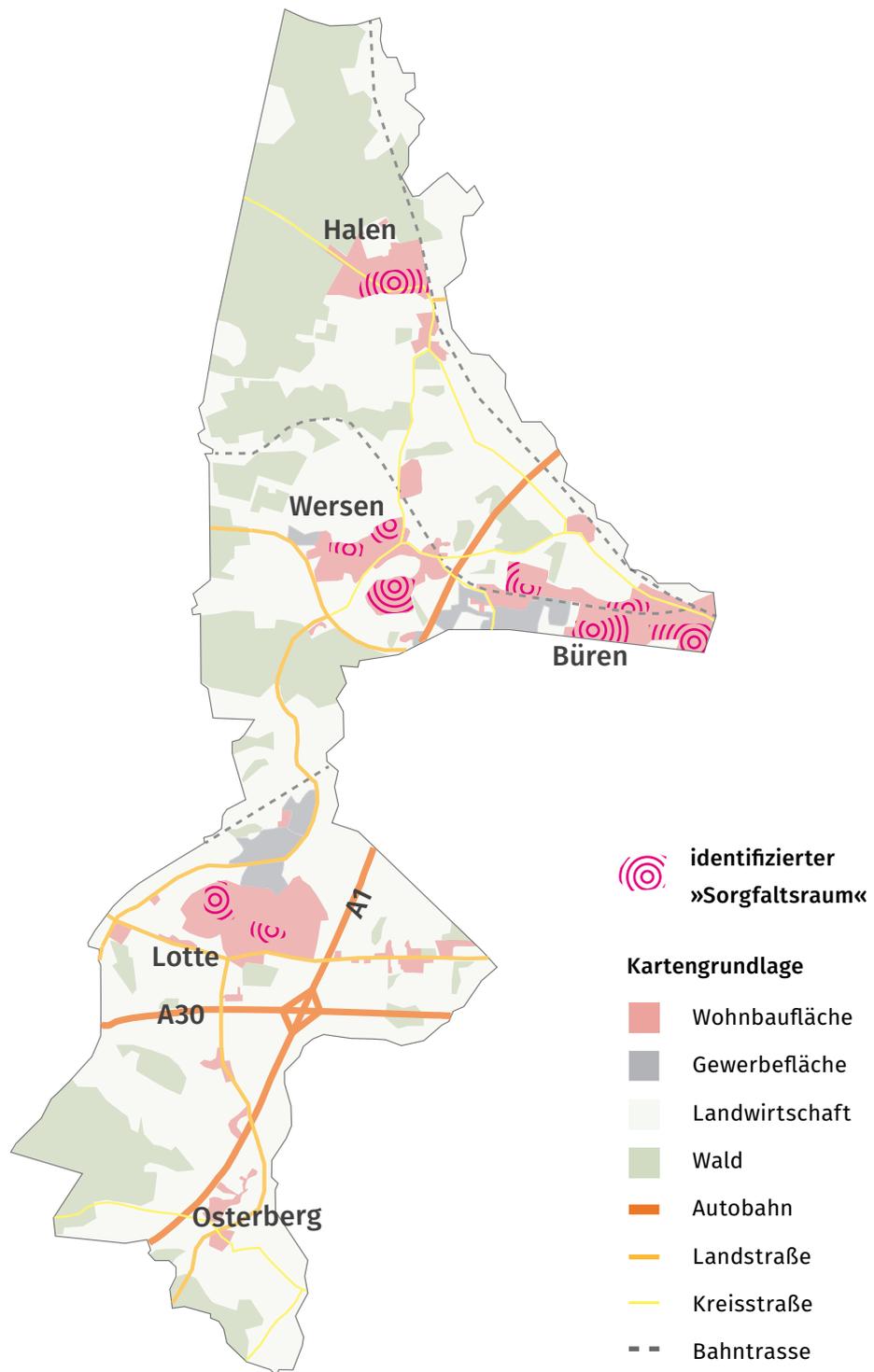


Abbildung 23: Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer Konzentration an älterer Bevölkerungsgruppen - »Sorgfalträume«  
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten der Gemeinde Lotte

## 5.2 Potenzialflächen

Neben den Handlungsräumen im Bestand bieten auch neue Siedlungsflächen die Möglichkeit, seniorengerechte Wohnangebote zu berücksichtigen. Die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortsteilen von Lotte ergeben sich aus den Entwicklungszielen des Regionalplans sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes bzw. entsprechender Bebauungspläne. Ggf. bieten sich auch noch weitergehende Suchräume an. Zu prüfen sind zudem, inwiefern es Potenziale im Sinne einer Konversion bzw. Umnutzung gibt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die zwar aktuell noch bebaut sind, aber bei einer Aufgabe der entsprechenden Nutzung perspektivisch auch in Richtung Wohnen entwickelt werden könnten.

Alle Potenzialflächen sollten in Bezug auf ihre Eignung für seniorengerechtes Wohnen untersucht werden. Hierzu können die Merkmale für ein seniorengerechtes Wohnumfeld bzw. -standort (vgl. Kapitel 3.2) als Bewertungs-

grundlage dienen. Diese werden vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten für die Bewertung in der Gemeinde Lotte wie folgt zusammengefasst:

- Nahversorgung (Nähe zu Supermärkten)
- ÖPNV-Angebot (Nähe zu Bushaltestelle, Nähe zu Bahnhaltestelle, Qualität des ÖPNV-Angebotes)
- Medizinische Versorgung (Erreichbarkeit Praxis für Allgemeinmedizin, Praxis für Physiotherapie/Krankengymnastik, Apotheke)
- Öffentliches Leben (Erreichbarkeit gastronomischer und kultureller Angebote)
- Freizeit und Naherholung (Erreichbarkeit Sport und Bewegungsangebote sowie Naherholungsgebiete im Landschaftsraum und Qualität des Naherholungsgebietes)

### 5.3 Umsetzungsstrategie

Die Gemeinde Lotte möchte mit diesem Fachbeitrag die Weichen für eine seniorengerechte Wohnbauentwicklung stellen. Hierfür wurden vier Bausteine entwickelt, deren Umsetzung dazu beitragen werden, den seniorengerech-

ten Umbau im Wohnungsbestand, die Herstellung eines seniorengerechten Wohnumfelds und die Errichtung von 500 - 550 seniorengerechten Wohneinheiten im Neubau bis 2035 zu unterstützen.



#### **Baustein 1: Informieren und Beraten**

Mit Abschluss des Fachbeitrags ist vorgesehen, einen Informationstag zum Thema »Wohnen im Alter« zu veranstalten. Dabei sollen nicht nur die Inhalte des Fachbeitrags kommuniziert, sondern auch über existierende und geplante seniorengerechte Wohnangebote in Lotte informiert werden. Bei guter Resonanz wird empfohlen, den Informationstag zu wiederholen.

Der Kreis Steinfurt bietet eine kostenfreie Wohnberatung an. Nach einer Besichtigung der Immobilie bietet die Beratungsstelle Hinweise und Tipps für einen seniorengerechten Umbau des eigenen Zuhauses. Das Angebot sollte im Rahmen des Informationstags sowie anschließend via den Social-Media-Kanälen und der Pressestelle der Gemeinde beworben werden.



#### **Baustein 2: Zwei Modellquartiere für seniorengerechtes Wohnumfeld**

Im Rahmen der Analyse der Bevölkerungsstruktur konnten mehrere »Sorgfalträume« benannt werden, in denen bereits jetzt oder in naher Zukunft ein vergleichsweise großer Anteil an hochbetagten Menschen wohnen wird. Mit Hilfe von Modellquartieren können Maßnahmen für ein seniorengerechtes Wohnumfeld für die gesamte Gemeinde erprobt werden. Hierunter fallen beispielsweise die Errichtung von seniorengerechtem Sitzmobiliar, der barrierefreie Ausbau von Fußwegeverbindungen und Bushaltestellen sowie die Einrichtung von seniorengerechten Bewegungsangeboten im öffentlichen Raum. Zur Umsetzung wird die Auswahl von zwei »Sorgfalträumen« als Modellquartiere

vorgeschlagen, die eingehend auf Barrieren, vorhandene Sitzmöglichkeiten etc. zu analysieren sind, um hieraus konkrete Maßnahmen abzuleiten. Als Modellquartiere werden der Bereich Bringenburg in Wersen sowie Wiesenweg / Ostlandstraße in Büren vorgeschlagen. Beide Siedlungsbereiche weisen eine heterogene Baustruktur auf, die auch Mehrfamilienhausbestände umfasst. Sie grenzen zudem nicht unmittelbar an ein Ortszentrum an, welches bereits eine höhere Aufenthalts- und Gestaltungsqualität bieten würde. Für den Bereich in Büren kann zudem die wichtige Fußwegeverbindung zwischen den Infrastrukturen an der Landwehrstraße und dem Berliner Platz qualifiziert werden.



### **Baustein 3: Aktive Entwicklung von Potenzialflächen**

Für die potenziellen Bauflächen kann bei künftigen planungsrechtlichen Beratungen und Planungsprozessen die Eignung für seniorenrechtliches Wohnen unmittelbar durch die Verwaltung geprüft werden. Bei privaten Baugrundstücken bleibt der Handlungsspielraum der Verwaltung begrenzt, es kann jedoch auf die Eignung einer Fläche im Rahmen von planungsrechtlichen Beratungen hingewiesen werden. Ein größerer Handlungsspielraum besteht hingegen bei der Entwicklung von Flächenpotenzialen des Flächennutzungs- und Regionalplans, indem das Ziel »Flächen aktiv entwickeln« forciert wird. Dazu gehört auch der kommunale Flächenerwerb, welcher der Gemeindeverwaltung größere Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung der Flächen bietet. Der kommunale Zwischenerwerb ermöglicht der Gemeinde als Eigentümerin die Anwendung von über das Bauplanungsrecht hinausgehende Instrumente, wie die Konzept-

vergabe oder den Kaufvertrag. Hierdurch kann die Berücksichtigung von über die Vorgaben der Bauordnung hinausgehende Aspekte einer seniorenrechtlichen Wohn(umfeld)gestaltung als Vorgabe für die konkrete Planung angegeben werden. Darüber hinaus eröffnet sich die Chance, gemeinschaftsfördernde Wohnangebote (wie z.B. Mehrgenerationenhäuser oder die aus der Beteiligung entspringenden Ideen eines Seniorendorfes oder »Senioren-Bauernhofes«) mit Hilfe dieser Instrumente zu realisieren, indem einzelne Grundstücke für diese Wohnnutzungen vorgehalten werden (vgl. hierzu auch Ziel 2 des Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzeptes). Im Ergebnis muss durch Baustein 3 die Erfüllung des als Zielwert ermittelten Wohnungsbedarfs von 500 - 550 seniorenrechtlichen Wohneinheiten bis 2035 sichergestellt werden.



### **Baustein 4: Monitoring**

Um die Einhaltung des Zielwertes von 500 - 550 seniorenrechtlichen Wohneinheiten bis 2035 zu prüfen, soll ein Monitoring eingeführt werden, das zum einen eine Liste über die Baufertigstellungen seniorenrechtlicher Wohneinheiten von Verwaltungsseite führt. Hierdurch kann in regelmäßigen Abständen die Zielerreichung geprüft werden. Im Schnitt müssen innerhalb des Planungszeitraums (2021 bis 2035 und somit 14

Jahre) rund 35 - 40 seniorenrechtliche Wohneinheiten pro Jahr entstehen. Zum anderen sollte das Wanderungsverhalten der älteren Bevölkerungsgruppen regelmäßig überprüft werden. Sollte der negative Saldo trotz Umsetzung der Bausteine 1 -3 fortbestehen sind vertiefende Untersuchungen vorzunehmen.

## 6. QUELLEN

Amstutz, C. (1994): Wohnen zu Hause im hohen Alter: eine sozialgeographische empirische Studie in Basel-Stadt. Bern: Lang, 1994

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen - Statistisches Landesamt) (2020): Kommunalprofil Lotte (Stand: 29.10.2020)

Kremer-Preiß, Ursula; Mehnert, Thorsten; Stolarz, Holger; Staubermann, Verena (2011): Wohnen im Alter, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Forschungen, Heft 147

NRW.BANK (2017): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Lotte Wohnungsmarktprofil 2017, Bereich Wohnraumförderung

Stadt Tönisvorst (2017): Handlungskonzept Wohnen in Tönisvorst

post welters + Partner (2019): Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzept für die Gemeinde Lotte

Teti, Andrea (2016): Wohnmobilität im Alter als primärpräventive Strategie zum Erhalt von Autonomie und Lebensqualität; Institut für Medizinische Soziologie und Rehabilitationswissenschaft der Medizinischen Fakultät, Charité –Universitätsmedizin Berlin

