

Unterschiedliche Stadtquartiere und Quartiertypen – wie eignen sie sich für heutiges und künftiges Älterwerden?

Ausgangslage + Ziel der Münchenstudie

Welche Herausforderungen und Ressourcen bedeutet die grosse Gruppe der Babyboomer und jungen Alten für die Stadt München – heute und prospektiv? Eine grosse Studie zu 55- bis 74-Jährigen in München sollte dies klären.

Hauptfrage: welche Ansprüche haben die heutigen und zukünftigen Älteren an die Stadt und ihr Stadtviertel, wie sind ihre Lebensumstände und wie blicken sie in die Zukunft.

Besonderheit der Studie war die teilräumliche Analyse für fünf verschiedene Quartierstypen. Betrachtet wurden verschiedene Themenfelder, wie "Wohnen und Wohnsituation", "Wohnumfeld und Stadtviertel", "Nachbarschaft und eigene Lebenslage", "Mobilität", "Freizeit", "gesellschaftliches Engagement", "Gesundheit" sowie "Beratung, Unterstützung und Pflege".

Quartierstypen im Überblick Je spezifische Qualitäten

- **Gründerzeitviertel** sind aufgrund kleinteilig-vielfältiger Struktur über die Zeit besonders anpassungsfähig. Ihre gewachsene Attraktivität wird nun zum Problem (Preise, Gentrifizierung) > deshalb auch bei neuen Quartieren urbane Qualität vervielfältigen, um Druck auf bestehende Quartiere zu mindern.
- Entwicklung der **20er bis 50er Jahre-Gebiete & Großwohnsiedlung** dagegen als Absinken erlebt. Früher homogene und zusammenwachsende Bewohner, die sich gemeinsam neu beheimateten. Bei Zuzügern weniger Identifikation, viel Konfliktstoff > kleinteilig erneuern und laufend pflegen!
- **Einzel- und Reihenhausegebiete** prototypisch für Aufsiedeln in altershomogenen Kohorten und einheitlichen Hausaltformen. Nun bleiben viele Ältere in großen Häusern zurück > besondere Konversionsstrategien nötig.
- Dies steht den **Neubausiedlungen** erst noch bevor. Falls gut geplant, ist ihr Plus Barrierefreiheit, Mix der Generationen- und Haushaltsformen, kollektive Infrastruktur sowie ggf. zivilgesellschaftlich besonders aktive Teilgruppen (Baugruppen, alternative Wohnprojekte).

Quartierstypen im Überblick Je spezifische Maßnahmen

Quartierstyp «Gründerzeit»



Lebendigkeit und Vielfalt – gut auch beim Älterwerden

- Bestandsschutz-Instrumente entschlossen nutzen, um BestandsmieterInnen und günstige Wohnangebote zu halten
- kleinteilige Wirtschaftsförderung: Pflege der lokalen Ökonomie, auch in ihrer sozialen Funktion
- im Bestand: umbauen, renovieren (Aufzüge, Balkons, Bäder, Wohnungsanpassung, AAL); Beratung Eigentümer + MieterInnen, auch zur Einwerbung von div. Fördermitteln
- barrierefreie Lösungen im Quartier einstreuen – Neubau: altersgerecht, flexibel nutzbar
- neue Wohnformen erproben, z.B. WGs in großen Wohnungen
- Grün bei der Wohnung: Balkone, Freisitze, urban gardening
- Hauswirtschaftlicher Service, erweiterte Hausmeisterdienste (z.B. Reparieren & soziale Hilfen)
- öffentlicher Raum: Aufenthaltsgelegenheiten, Bewegung, auch geschütztere kleine Quartiersplätze
- Nahmobilität auch für Langsamere, Fußwege, Radwege, Rad- (und Rollator-)stellplätze; neue Mobilitätsformen

Quartierstyp «20er bis 50er Jahre»



Bezahlbares Wohnen in alternden Quartieren

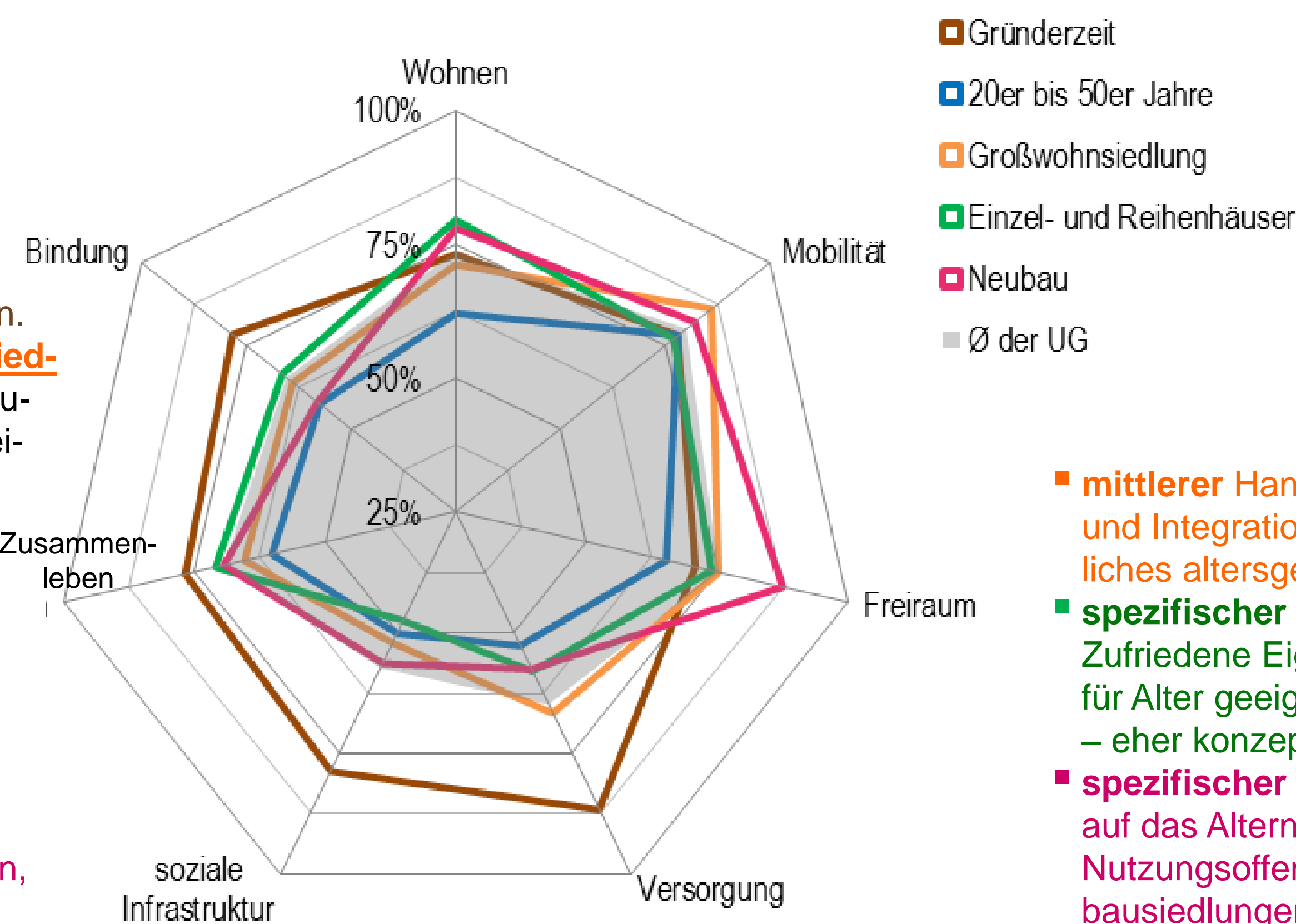
- individuelle Wohnungsanpassungen beraten/ unterstützen – auch bei Modernisierungs-/ Sanierungsprojekten, bei Umzug
- barrierearme, standardisierte, preiswerte Umbaumodelle entwickeln (v.a. bei gleichartigen Wohnungstypen und großen Eigentümerstrukturen)
- aufstocken, anbauen> für rentierliche Aufzüge
- altersgerechte Angebote "einpflanzen", bauliche Ergänzung (für unterschiedliche Altersgruppen und Nutzungen),
- Wohnungsgemeinde (und soziale Mischung) erweitern
- durch Nachverdichtung neue Qualitäten in die Gebiete bringen (Nahverkehr, barrierearmer Wohnraum, Nah-versorgung)
- ungenutztes Grün (auch als Gemeinschaftsflächen) nutzbar machen, Aufenthaltsqualität ermöglichen (+ggf. Moderation bei Nutzungskonflikten), öffentlichen Raum qualifizieren, Sicherheitsgefühl fördern (Sauberkeit, soziale Kontrolle, Beleuchtung, Pflege)
- ambulant unterstütztes Wohnen in der Nachbarschaft organisieren
- preiswerte (ggf. zivilgesellschaftliche) Nahversorgung, Treffs, Mittagstisch, Cafés
- Netzwerke aufbauen, fördern – Service und Stadtteilkoordination
- Ehrenämter mit Verdienst kombinieren – hauswirtschaftliche Hilfen, Nachbarschaftshilfe
- MigrantInnen systematisch einbeziehen
- quartiersbezogene Gesundheitsförderung – koordiniert, leicht zugänglich und niederschwellig, pers. Ansprache
- im Viertel/Stadtteil: Barrieren überwinden, die unterschiedlichen Teile räumlich / funktional besser verzahnen

Was die Studie zeigt

Die Studie zeigt differenziert, dass die unterschiedlichen Münchner Viertel unterschiedlich gealtert sind. Sie bieten je ganz unterschiedliche Voraussetzungen fürs Älterwerden.

Deshalb sind explizit quartiers(typ)bezogene integrierte Strategien (auch im Blick auf das Älterwerden) zu entwickeln und umzusetzen.

Diese sind mitentscheidend, wie sehr die künftigen Altersgenerationen (Babyboomer) ihre ebenso steigenden Wünsche wie Ressourcen realisieren und einbringen können.



Methoden und Rücklauf

Es wurden im Herbst 2013 knapp 10.000 stichprobenartig ausgewählte Haushalte angeschrieben, in denen mind. eine Person zwischen 55 und 74 Jahre alt war. Die Teilnahme war freiwillig, die Auswertung erfolgte anonymisiert.

Der Rücklauf war mit 28,4 % (n= 2.751) für eine schriftliche Befragung sehr hoch, trotz des sehr umfangreichen Fragebogens mit mehr als 100 Fragen zu verschiedenen Aspekten des Älterwerdens.

Ergänzt wurde die Befragung durch qualitative Interviews mit Fach- und QuartierexpertInnen, durch Quartiersforen und Zielgruppenforen (z.B. mit Alleinlebenden, älteren MigrantInnen, von Demenz Betroffenen, Menschen mit Behinderungen, LGBT-Gruppen) sowie Stadtteilspaziergänge und Aktionen im öffentlichen Raum.

Quartierstypen im Überblick Je spezifische Handlungsbedarfe

- **spezifischer und dringender Handlungsbedarf** bei den **Gründerzeitvierteln**, um deren Qualitäten auch für Ältere trotz hohem Entwicklungsdruck zu erhalten, sie fürs auch "harte" Alter fit zu machen
- **hoher und umfassender Handlungsbedarf** bei den **20er bis 50er Jahre-Gebieten** – intensive integrierte Quartiersentwicklung nötig – auch im Blick aufs Altern (z.B. Einbindung in dt. Quartiersmanagementprogramm "Soziale Stadt")
- **mittlerer Handlungsbedarf** bei den **Großwohnsiedlungen**: Zusammenleben und Integration, Barrierefreiheit und Alltagstauglichkeit, Potenzial für erschwingliches altersgerechtes Wohnen (Miete/Eigentum)
- **spezifischer Handlungsbedarf** bei **Einzel- und Reihenhausegebieten**: Zufriedene Eigentümer mit guten Ressourcen, Häuser und Viertel nur bedingt für Alter geeignet, hoher Veränderungsdruck durch Neubebauung – eher konzeptionelle als finanzielle Unterstützung notwendig
- **spezifischer Handlungsbedarf** bei den **Neubausiedlungen**: junge Quartiere auf das Altern einstellen, Chancen für neue Wohnformen und Quartiersprojekte, Nutzungs Offenheit und Nutzungsänderungen, aus Erfahrungen für weitere Neubausiedlungen lernen.

Quartierstyp «Einzel- und Reihenhausegebiete»



Hohe Wohnqualitäten, gute Nachbarschaft – so lange das meiste beim Älter bleibt

- unterschiedliche Ansätze zur Gebäudeanpassung erproben/auswerten (Modernisierung/ Barrierefreiheit, Umbau/Anbau/auliche Flexibilisierung,
- Integration von Unterstützungsmöglichkeiten – Wohnraum für Hilfe, private Pflegekraft, neue Lösungen), in erster Linie in Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden (weil hier keine Wohnungswirtschaft mit Großvermietern)
- Weiterentwicklung (Konversion) für mehr Altersgerechtigkeit, Barrierefreiheit, soziale und funktionale Vielfalt nutzen > Ergänzung von Qualitäten statt nur Abriss
- Nahversorgung > neue Lösungen (Liefersdienste, mobile Angebote) erproben
- öffentlicher Raum und Nahversorgung – bei Bedarf kleines Zentrum als punktuelle Verdichtung/Quartiersplatz entwickeln
- nachbarschaftliche Netze zur gegenseitigen Unterstützung systematisieren
- Hilfen im Stadtteil organisieren (Nachbarschaftshilfe, gegen Bezahlung): Gartenpflege, Hauswirtschaft, Einkauf
- neue Mobilitätsformen erproben (u.a. Carsharing, bürgerschaftliches «Über», nachbarschaftliche Lösungen)
- Treffpunkt, Café, Raum mit Gemeinschaftsfunktion, Mittags(stamm)tisch in einer Wirtschaft

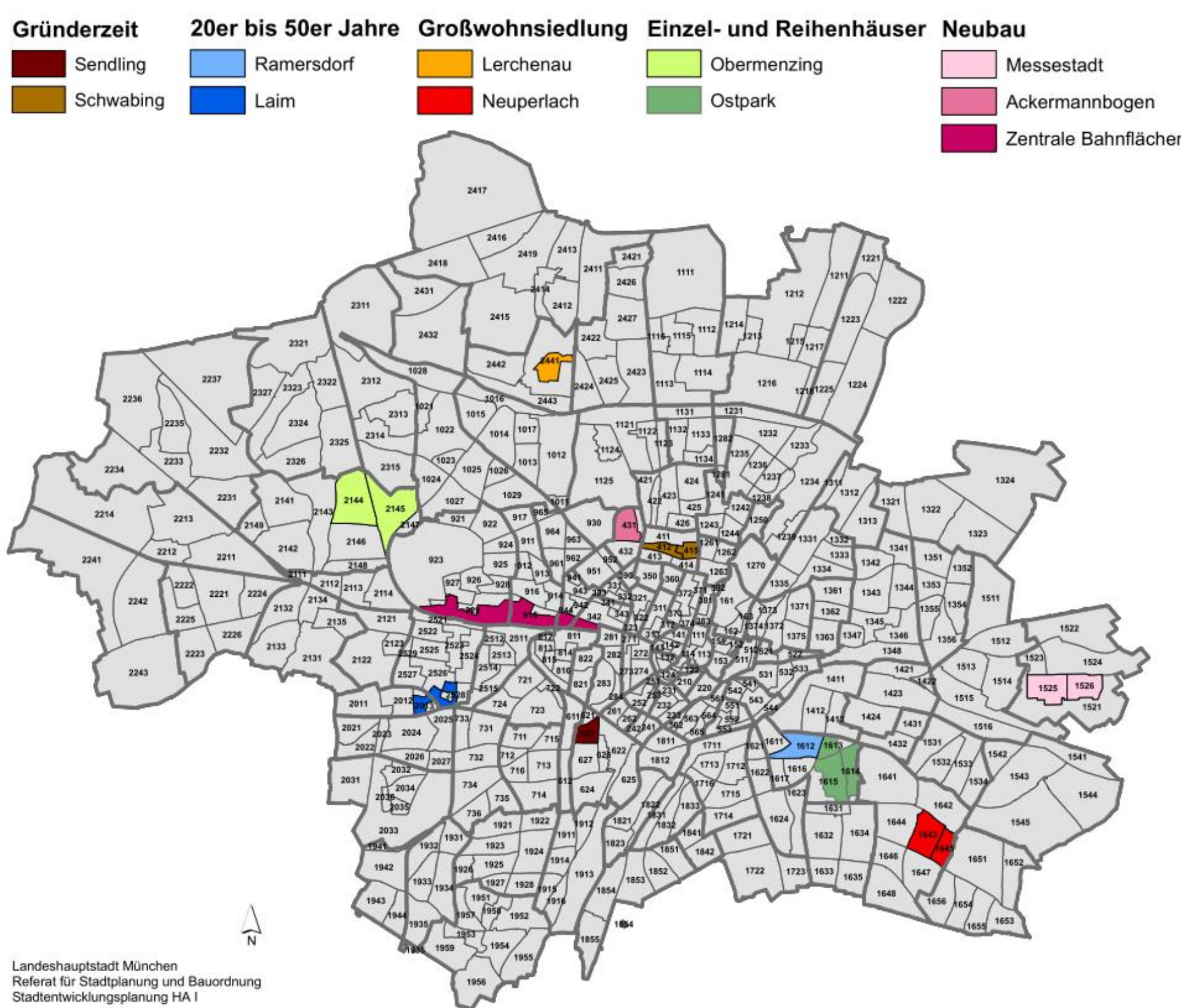
Quartierstyp «Neubaugebiet»



Lebendigkeit und Vielfalt – gut auch beim Älterwerden

- Neubau grundsätzlich im Lebens- und Nutzungszyklus planen und entwickeln (von Wohnungen über Gebäude, Quartiere, Infrastruktur bis öffentlicher Raum)
- neue Wohnformen (unterschiedliche Formen, Konzepte, Trägerschaften) weiterhin ermöglichen, systematisieren, vervielfältigen (z.B. für Menschen mit und ohne Assistenzbedarf)
- regelmäßig Anteil von für das Alter geeigneten Wohnungen planen – gute Beispiele für barrierefreie, kleine, geräumig wirkende Wohnungen
- Chancen von Genossenschaften nutzen und weiterentwickeln (gute Ansätze v.h.)
- Generationen übergreifende Kontakte und Projekte initiieren und fördern
- mehr Kleinteiligkeit, Nutzungsvielfalt im Städtebau – Selbstbau und Selbstorganisation (traditionelle und neue) wohnwirtschaftliche Akteure bevorzugen, die bezahlbaren Wohnraum, BewohnerInnen-Mischung nach Alter und Haushaltsstruktur, Nachbarschaft fördern – Mehrwert für das Quartier als Auswahlkriterium und Vorgabe

Untersuchungsgebiete



Quartierstyp «Großwohnsiedlung»



Teils gute Infrastruktur und viel Grün, Verbesserungsbedarf im Einzelnen, soziale Herausforderungen

- barrierearme, standardisierte preiswerte Modelle des Umbaus entwickeln und umsetzen (da oft standardisierte Wohnungstypen und große Eigentümerstrukturen)
- Konzept für Barrierefreiheit in Hochhäusern (Eingangsstufen, Zwischengeschosse)
- neue Wohnformen erproben (z.B. Pflege-WGs, Wohn-Pflege-Hausgemeinschaften, gemeinsames Wohnen von Haushalten mit demenzkranken Angehörigen), ambulant versorgte Wohnungen
- Kombination mit Dienstleistungen, Concierge, Serviceangeboten
- Förderung von Nachbarschaften, Konfliktmanagement im Haus/Nachbarschaft
- Grünflächen besser nutzbar machen, evtl. Mieter-/Gemeinschaftsgärten, Aufenthaltsqualität und -möglichkeiten (gemeinsam) entwickeln
- Nahversorgung sichern, auch in den kleinen Zentren
- Konzept Barrierefreiheit im öffentlichen Raum anpassen, niveaugleiche Überquerungen
- Gesundheitsförderung in Verbindung mit Engagement im Bereich Sport und Bewegung, Bewegungsangebote und -anlässe im öffentlichen Raum

Forschungsteam: Weeber + Partner:

Gabriele Steffen, Lisa Abele, Philip Klein; Careum Forschung: Prof. Dr. Ulrich Otto
Auftraggeber/Finanzier: Landeshauptstadt München; Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Laufzeit: 2011-2014

Aufsatzpublikation:

Otto, U. & Steffen, G. (2017). Unterschiedliche Stadtquartiere und Quartiertypen – Wie eignen sie sich für heutiges und künftiges Älterwerden? In H. Sinning (Hg.), Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Stuttg.: Fraunhofer IRB, S. 53-70

Die München-Studie als Lang- und Kurzversion:

Steffen, G., Klein, P., Abele, L., & Otto, U. (2015). Älter werden in München. Kurzbericht (60 S.). München: LHS München
 Steffen, G., Klein, P., Abele, L., & Otto, U. (2015). Älter werden in München. Langbericht (332 S.). München/Stuttgart: Weeber+Partner

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtenwicklung/Grundlagen/aelterwerden.html>