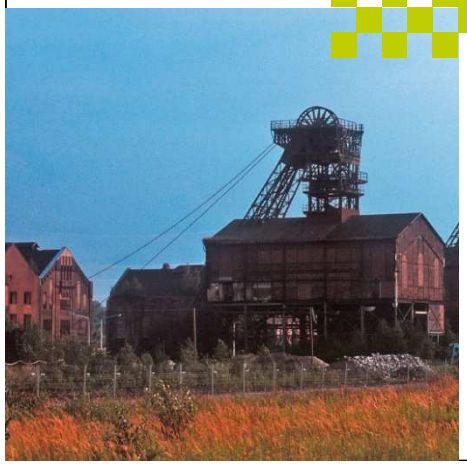
Komfortabel wohnen in allen Lebenslagen – Zukunftsgerecht umbauen

Hintergrundinformationen, praktische Beispiele, Finanzierungsmöglichkeiten



Hans-Jürgen Niemann
Wohnungsförderungsamt Hamm

Strukturen in Hamm

Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt – Hans-Jürgen Niemann

Dezernat VI –
Stadtplanung, Bauwesen, Wohnen

Die Ämter

- StA 60 Bauverwaltungsamt
- StA 61 Stadtplanungsamt
- StA 62 Vermessungs- und Katasteramt
- StA 63 Bauordnungsamt
- **StA 64 Wohnungsförderungsamt**
- StA 65 Hochbauamt
- StA 66 Tiefbau- und Grünflächenamt

Aufgabenbereiche des Wohnungsförderungsamtes

- Umsetzung des jährlichen Wohnungsbauprogamms
- Förderung besonderer Wohnformen
- **Wohnberatungsagentur für Senioren und Behinderte (seit dem 01.04.1997)**
- Allgemeine Wohnungsangelegenheiten
- Besondere Wohnformen und Belegungsstrukturen
- Aufgaben nach dem Wohngeldgesetz
- Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe
- Besondere Aufgaben

Hamm: elephantastisch!

Deutsche Lebenskurve

Bevölkerungsentwicklung (in Mio.)

2001	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
82,44	82,87	83,07	83,05	82,82	82,20	81,22	79,98	78,54	76,94	75,12

Anteile an der Bevölkerung nach Lebensalter in %

	2001	2020	2050
jünger als 20 Jahre	20,9 %	17,6	16,1
20 bis 59 Jahre	55,0	53,3	47,2
60 Jahre und älter	24,1	29,2	36,7

Vorausberechnung mittlere Variante = konstante Geburtenhäufigkeit, langsam steigende Lebenserwartung, Wanderungssaldo von rund 200 000 jährlich

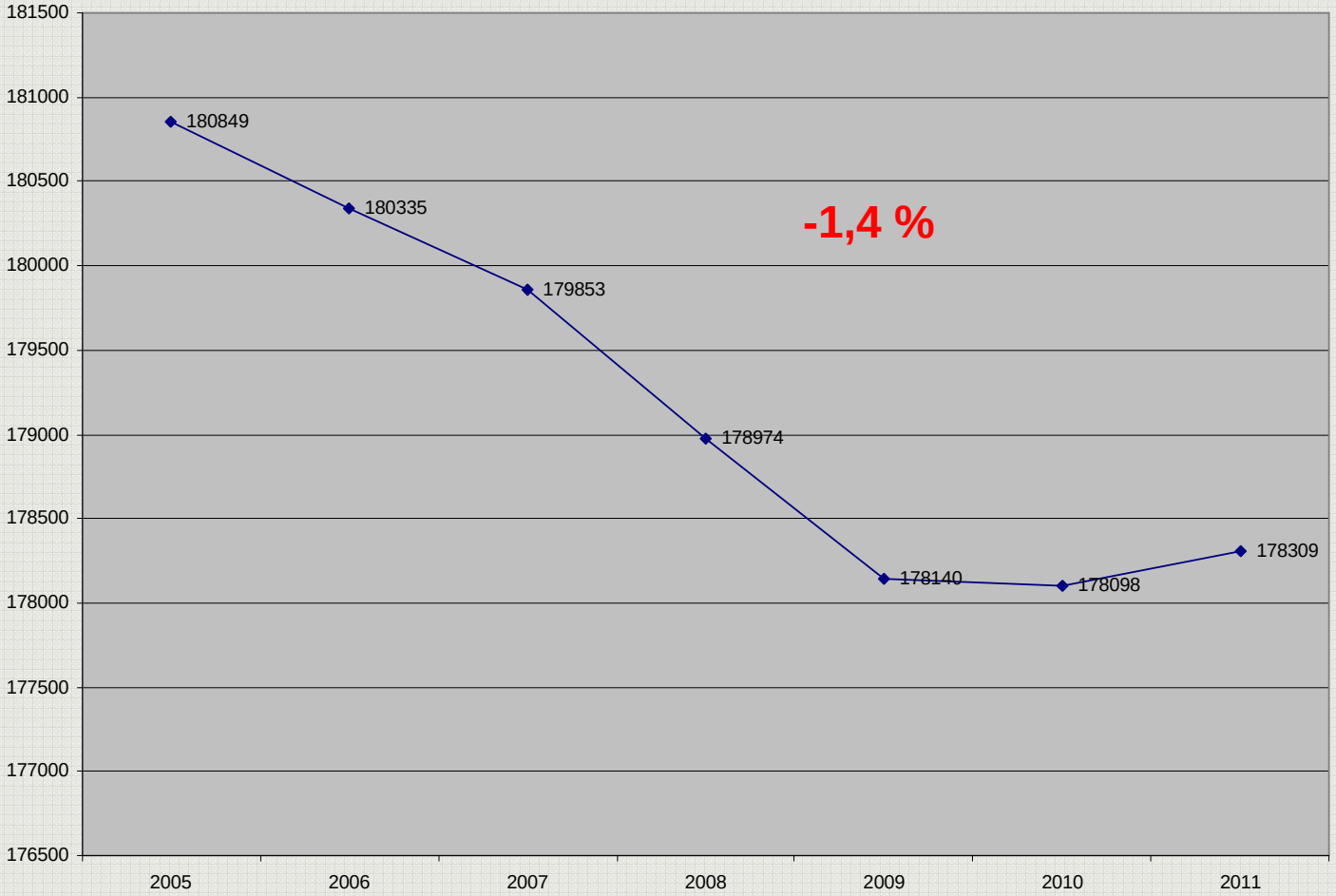
© Globus 8545

rundungsbed. Differenz

Quelle: Statistisches Bundesamt

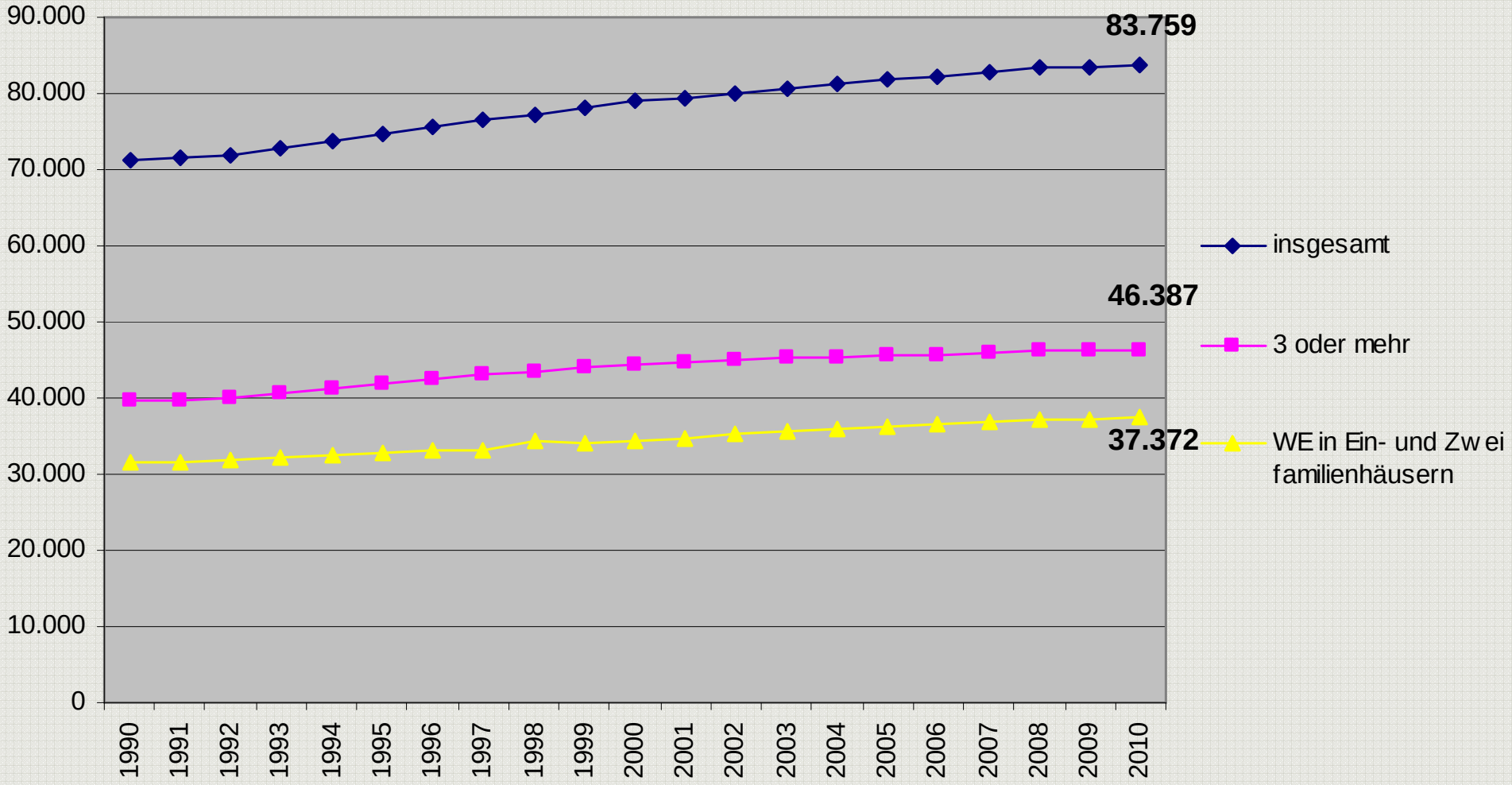
Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt – Hans-Jürgen Niemann

Bevölkerungsentwicklung in Hamm 2005 bis 2011



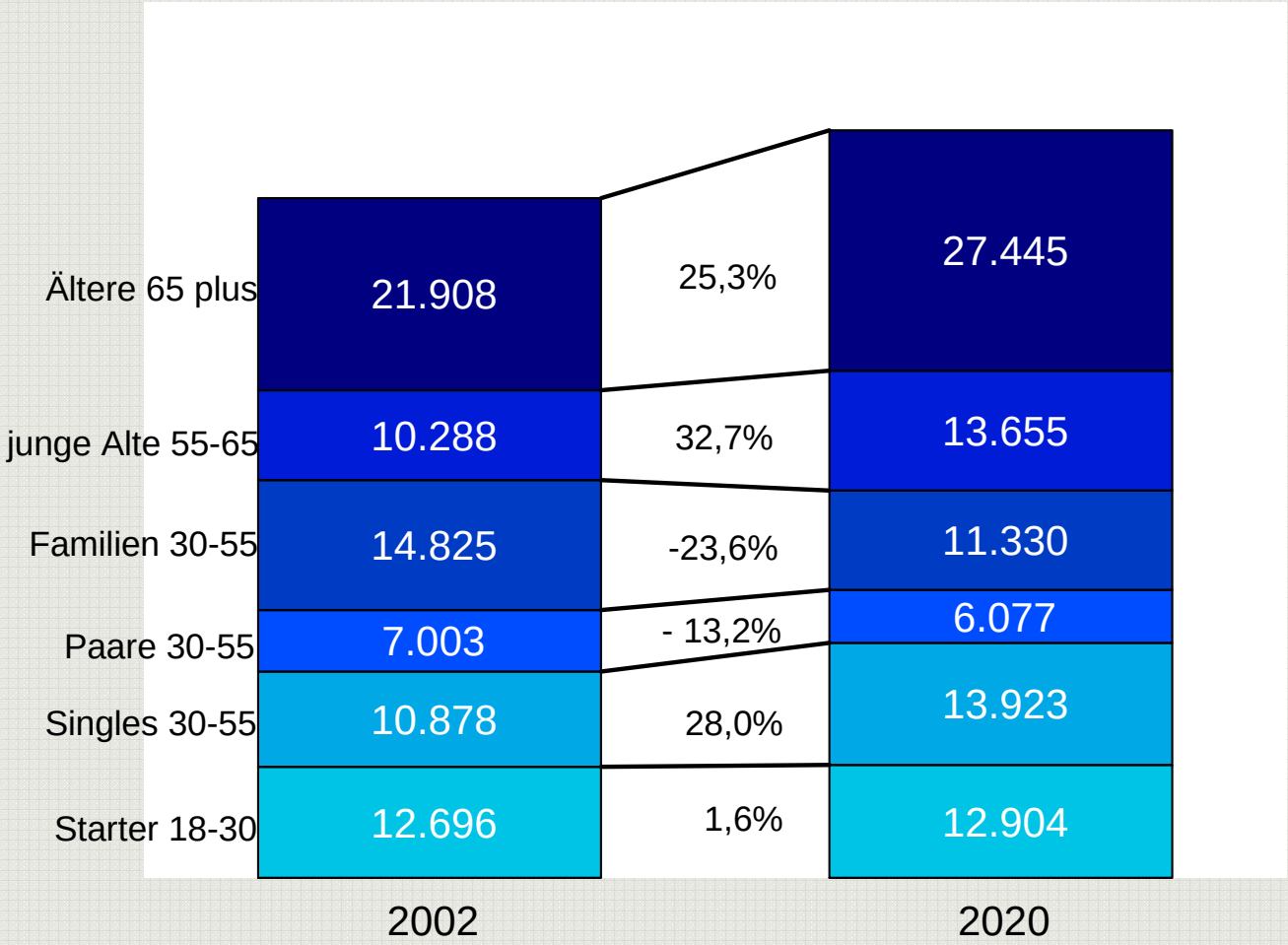
Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt – Hans-Jürgen Niemann

Bestand an Wohngebäuden und darin befindliche Wohnungen



Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt – Hans-Jürgen Niemann

Prognostizierte Haushaltsveränderungen
Starkes Wachstum älterer Haushalte



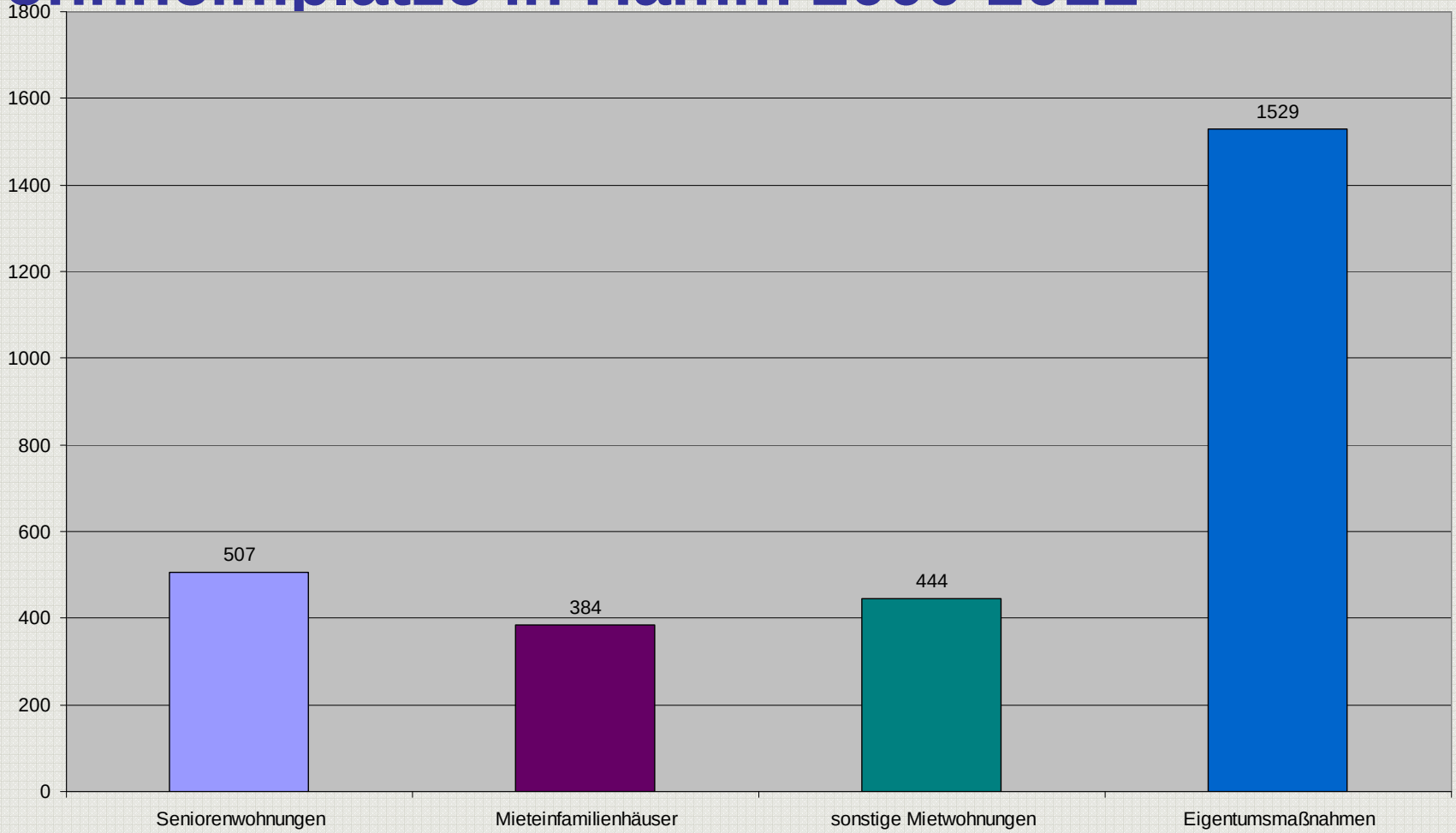
Quelle: LDS NRW, Mikrozensus, eigene Berechnungen

© InWIS F&B GmbH 2005

Entwicklung der Einwohner nach Altersgruppen Vergleich 3. Quartal 2011 mit 2010

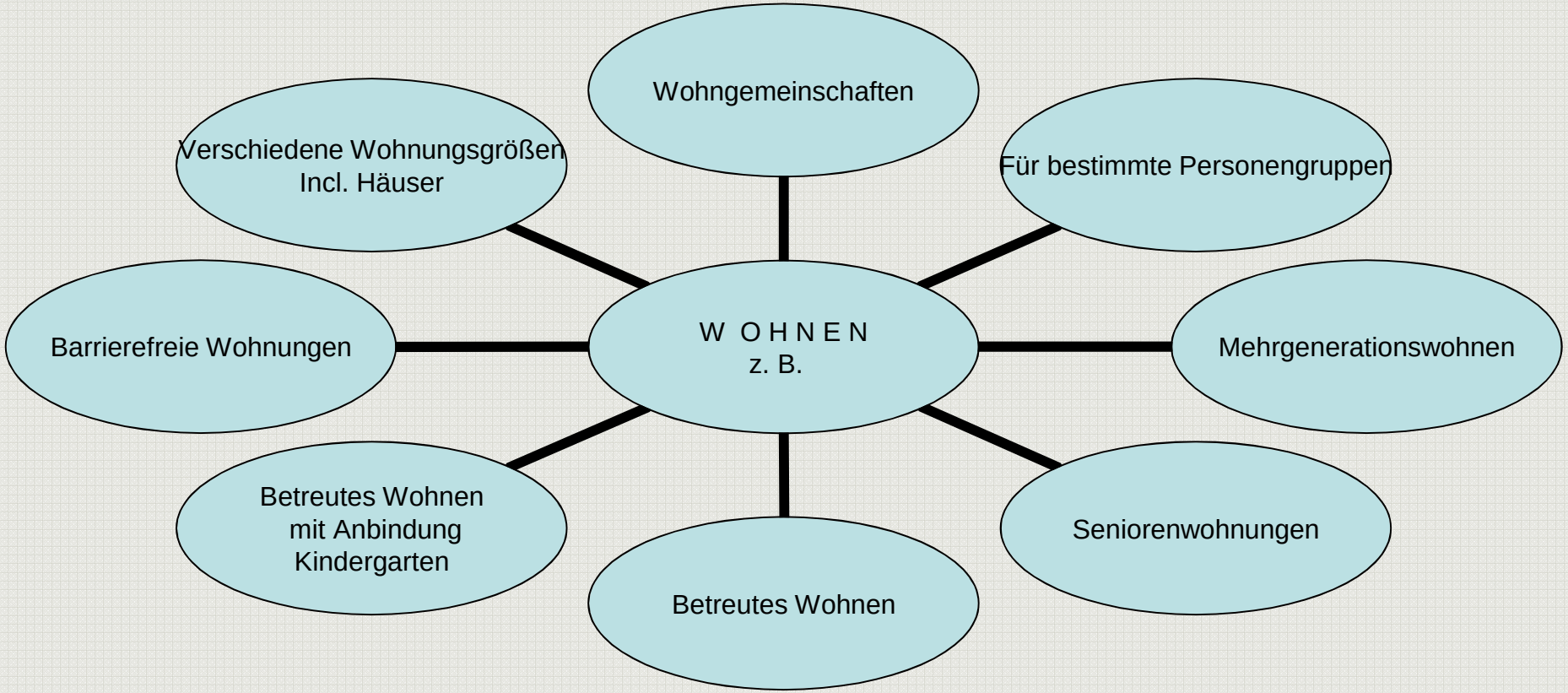
Einwohner nach Altersgruppen	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010	Veränderung zum Vorjahr in %
……	……	……	……
51 bis 60 Jahre	24.837	24.389	+ 1,8 %
61 bis 64 Jahre	8.325	7.715	+ 7,9 %
65 Jahre und älter	35.639	35.791	- 0,4 %

Öffentliche geförderte Wohnungen einschl. Wohnheimplätze in Hamm 2000-2011



Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt – Hans-Jürgen Niemann

Entwicklung von neuen Wohnformen unterschiedlichster Art, zum Beispiel



Wohnungsmarkt in Hamm

- Fehlende altersgerechte Wohneinheiten
- Niedriges Preisniveau
- Modernisierungsmaßnahmen (barrierefreier Umbau sowie energetische Sanierung) nicht über Miete refinanzierbar

Viele Wege führen zum Ziel

- **Neubau**
  kann zu erhöhten Leerständen im Bestand führen

- **Modernisierung**
  aufgrund des niedrigen Preisniveaus können die Kosten oftmals nicht auf die Miete umgelegt werden

- **Abriss und Neubau**

Alle Maßnahmen sind sinnvoll und haben unterschiedliche Folgewirkungen.

Aber, welcher Weg ist der sinnvollste ?

Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“

Projektträger: Öko-Zentrum NRW

Projektpartner: Stadt Hamm u.a.

Ziele und Aufgabeninhalte:

- Information privater Hausbesitzer über die Möglichkeiten und Vorteile vorsorgender Wohnungsanpassungsmaßnahmen
- Fördermöglichkeiten durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“
- Abbau von Informationsdefiziten bei privaten Eigentümern
- Bildung eines Wissens- und Erfahrungstransfers durch Weiterbildung von Planern, Handwerkern, Sozial- und Gesundheitsexperten
- Vernetzung von vorhandenen Beratungs- und Moderationsangeboten
- Durchführung von Informationsveranstaltungen zu altersgerechten Umbauten
- Kooperation mit Banken und Sparkassen

Übersicht über die derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten

1. Wohnraumförderungsprogramm 2012 des Landes NRW

a) Darlehen für Schwerbehinderte gem. Nr. 6 des Programms zugunsten von Schwerbehinderten Darlehnshöhen zwischen 10.000 und 20.000 Euro bei Vorliegen bestimmter Fördervoraussetzungen

b) Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand nach den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand. Hier können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bis zu 15.000 Euro bewilligt werden.

Übersicht über die derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten

2. Mittel der Pflegekassen

   Hier können Personen mit einer Pflegestufe Kostenzuschüsse bis zu 2.557 € für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen beantragen

3. Darlehen bzw. Zuschüsse aus dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“

4. Individuelle Finanzierungsmöglichkeiten der Kreditinstitute in Hamm

KfW – Altersgerecht umbauen
Programmnummer 159

Förderung des Barriereabbaus
im Wohnungsbestand

Das Programm Altersgerecht umbauen unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer durch zinsgünstige Darlehen.

Wer kann Anträge stellen ?

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen.

- Ersterwerber von neu barrierereduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen

Was wird gefördert ?

Gefördert werden barriereereduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden

- die als **Maßnahmen** in den Förderbereichen 1 bis 7 näher beschrieben sind,
- die zur Herstellung von **Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2** erforderliche sind oder
- mit denen der Standard **Altersgerechte Wohnung / Altersgerechtes Haus** erreicht wird.

Altersgerechte Wohnung / Altersgerechtes Haus

Für den Standard **Altersgerechte Wohnung / Altersgerechtes Haus** muss ein **Sachverständiger** eingeschaltet werden, der Maßnahmen empfiehlt und deren Umsetzung bestätigt.

Wer ist als Sachverständiger zugelassen ?

Sachverständige für die Bestätigung und den Nachweis von **Altersgerechten Wohnungen** oder **Altersgerechten Häusern** im Sinne dieses Programms sind

- nach Landesrecht Bauvorlagenberechtigte
- Experten der Wohnberatungsstellen der Länder
- Experten, die eine ergänzende Fortbildung im Bereich Barriereabbau / Barrierefreiheit in Wohngebäuden absolviert haben

Förderung des Barriereabbaus im Wohnungsbestand

Gefördert werden barriereereduzierende Maßnahmen in den folgenden Förderbereichen:

1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
3. Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden
4. Anpassung der Raumgeometrie
5. Maßnahmen an Sanitärräumen
6. Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen

Eingang:
schwellen-
und stufenlos
alternativ
Rampe oder andere
technische Fördersysteme
möglich

Wegbreite soll 150, muss mind. **120 cm, eben, rutschhemmend und gehsicher**

Eingangsbereich und Wohnungszugang

Die Tür muss mit **geringem Kraftaufwand** zu bedienen sein

Bedienelementhöhe:
0,85 m bis 1,05 m

Bewegungsfläche:
1,50 x 1,50 m

Stufen- und schwellenlos, Türschwellen max. 2 cm hoch

Bei Austausch: U-Wert max. 1,3 W/(m²K)

Eingangsbereich und Wohnungszugang

Laubengang und Flur

Förderbereich 3

Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden

Geschosse sollen stufen- und schwellenlos zugänglich sein

Niveauunterschiede sollen mit Aufzug oder Rampe überwunden werden (auch Zwischengeschosse möglich)

Kabine:
1,10 x 1,40 m

Tableauhöhe:
0,85 bis 1,05 m (1,20 m)

Förderbereich 3

Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden

Treppe:
Handläufe müssen
ohne Unterbrechung
über alle Geschosse führen!

Rutschhemmende Treppenstufen

Förderbereich 3

Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden

Rampen:
Breite mind. 1,00 m
Max. Neigung 6 %,
in Ausnahmen 10 %
Länge 6 m mit Zwischenpodest
An Zu- und Abfahrten
jeweils Bewegungsfläche
von 150 x 150 cm.

Handläufe abrunden

Anpassung der Raumgeometrie

Flure und Türbreiten

Wohn- und Schlafräume
Mindestraumgröße 14 m²

Türen von Sanitärräumen
nach außen aufschlagen

Anpassung der Raumgeometrie

Brüstung mit Durchsicht ab Höhe 60 cm

Schwellen in Gebäuden müssen vollständig abgebaut werden.
Freisitze (Terrassen, Loggien, Balkone):
Baustrukturelle Schwelle max. 2 cm,
Balkonmindesttiefe 150 cm,
Bodenbelag rutschfest

Küche

Förderbereich 5

Maßnahmen an Sanitärräumen

Raumgröße mind. 1,80 m x 2,20 m

Bei kleineren Räumen:
Bewegungsflächen vor Objekten müssen **90 Breite x 120 cm Tiefe** erhalten
Wandabstand mind. **25 cm**

Alle Bäder:
WCs in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf der Nutzer oder in der Höhe flexibel montierbar

Kniefreiraum, zur Nutzung des Waschbeckens (Tiefe 48 cm) im Sitzen, freihalten

Badewanne:
Einstiegshöhe max. 0,50 m

Bewegungsflächen dürfen sich **überlagern**!

Förderbereich 5

Maßnahmen an Sanitärräumen

Dusche:
Bodengleich (Baustrukturell max. 2 cm),
Rutschfest Bodenbeläge

Förderbereich 5

Maßnahmen an Sanitärräumen

Förderbereich 6

Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation

Großflächig bemessen,
tastbar,
Funktion erkennbar.
Stütz- und Haltegriffe müssen
waage-/senkrecht montiert werden.
Nachträgliche Montage vorsehen.

Förderbereich 6

Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation

Nachrüstung von automatischen Tür-, Tor- oder Fensterantrieben

Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung, z.B.:
-Braille- oder Reliefschrift
-Entsprechende Beleuchtung
-Gegensprechanlagen

Sicherheits- und Notrufsysteme

Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

stufen- schwellenlos zugänglich

Sanitärraum mit WC und Waschtisch.

Vor der Küchenzeile eine Bewegungsfläche von mind. 1,50 m

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit