Hansestadt Lüneburg

Vorlagenummer: AT/11984/25
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag "Gemeinschaftliches Wohnen im Alter fördern" (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.07.2025, eingegangen am 24.07.2025)

Datum: 25.07.2025
Federführung: 05-1 - Strategische Führungsunterstützung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt	14.08.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	26.08.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	28.08.2025	Ö

Sachverhalt

Zu dem beigefügten Antrag „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter fördern“ nimmt die Verwaltung unter Berücksichtigung der Einschätzung des Wohnraumbüros wie folgt Stellung:

Zu 1:
Das Konzept „Wohnen für Hilfe“ wird von der Stadt aktiv befördert. Hierzu wird unter anderem Informationsmaterial bereitgestellt, beim Vermitteln („Matching“) der Wohnraumsuchenden und -gebenden unterstützt und zu rechtlichen Fragen beraten. Das Wohnraumbüro sowie der Senioren- und Pflegestützpunkt werden eingebunden. Als weiterer Kooperationspartner soll das Studierendenwerk Ost-Niedersachsen angefragt werden.

Das Modell „Wohnen für Hilfe“ wird bereits in einigen deutschen Städten praktiziert und ist sicher ein wichtiger Baustein im Rahmen der Förderung alternativer Wohnformen. Der Hansestadt Lüneburg liegen keine Daten aus anderen Städten zu den im Einzelfall erfolgreich vermittelten Mietverhältnissen vor. Federführend sind in der überwiegenden Zahl der Fälle die Studierendenwerke. Nach Anfrage beim Studierendenwerk Ost-Niedersachsen hat dieses schon einmal vor ca. 10 Jahren das Projekt „Wohnen für Hilfe“ eingeführt, es aber aufgrund geringer Nachfrage wieder eingestellt. Das Studierendenwerk steht einem „Neustart“ grundsätzlich offen gegenüber. Das Wohnraumbüro hat sich zu dem Angebot im Netzwerk Wohnsuffizienz ausgetauscht.

Zur Durchführung eines solchen Angebots gehört neben der Erstellung von Informationsmaterial sowie dem, zeitlich durchaus aufwendigen, Vermitteln von Mietverhältnissen und der gleichermaßen anspruchsvollen rechtlichen Beratung aus Sicht der Hansestadt Lüneburg ebenfalls die kontinuierliche Begleitung der Mietverhältnisse und die Vermittlung bei auftretenden Konflikten. Der Senioren- und Pflegestützpunkt kann bei der Wahrnehmung einer solchen Aufgabe grundsätzlich beraten und unterstützen; angesichts seiner gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen ist dies mit den vorhandenen Personalressourcen jedoch nur in begrenztem Umfang möglich.
Um die Ausgangsbedingungen und Erfahrungen sowie die Risiken aus anderen Regionen

einschätzen zu können, plant das Wohnraumbüro zu einer Zukunftswerkstatt einzuladen.
Das Wohnraumbüro kann die Konzeption begleiten. Um das Angebot umzusetzen, reichen die personellen und finanziellen Kapazitäten im Wohnraumbüro gleichfalls nicht aus.

Zu 2:
Der Rat weist die städtischen Gesellschaftsvertreter*innen der LüWoBau an, eine Prüfung der räumlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Wohn-Pflegegemeinschaften im Bestand und in künftigen Bauvorhaben der LüWoBau zu veranlassen. Sollte die Prüfung positiv ausfallen, wird die LüWoBau Wohn-Pflegegemeinschaften einrichten.

Der Gedanke, Pflegewohngemeinschaften in städtischen Bauprojekten zu realisieren, ist aus Sicht der Stadtverwaltung grundsätzlich nachvollziehbar und entspricht den Zielen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Solche Wohnformen leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur und können das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens sinnvoll ergänzen.

Im Rahmen des derzeitigen Bauvorhabens im Wohngebiet Wienebütteler Weg ist eine Umsetzung dieses Ansatzes jedoch zeitlich nicht mehr möglich. Die Gründe hierfür sind:

- Erforderliche Umplanung und Genehmigungsanpassung
  Die Integration von Pflegewohngemeinschaften würde eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Gebäudeplanung erfordern. Dies schließt die Anpassung der bereits erteilten Baugenehmigung ein.

- Deutlich höhere Baukosten und Bauzeitverzögerung
  Durch die notwendige Umplanung würden die Baukosten signifikant steigen. Gleichzeitig wäre mit einer Verzögerung des Baubeginns zu rechnen, was den Fertigstellungstermin erheblich nach hinten verschieben würde. Baubeginn bzw. Spatenstich für das erste Gebäude ist im IV. Quartal 2025 geplant.

  Die Bauvorhaben der LüWoBau auf den Baufeldern 14a sowie 14b und des Großen Heiligen Geistes auf dem Baufeld 15 profitieren davon, dass die Gebäude nahezu baugleich mit vorherigen Bauten z.B. in der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße sind und sich die Planungskosten durch den Wiederholungsfaktor reduzieren. Zeitlich ist von einer Verzögerung durch die Neuplanung von 2 Jahren auszugehen.

- Auswirkungen auf bestehende Förderanträge
  Für gemeinschaftliche Wohnformen (wesentliche Selbstorganisation der Bewohner) gibt es ein eigenes Förderprogramm bei der NBank. Bereits begonnene Bauvorhaben sind förderschädlich. Pflegewohngemeinschaften stehen nur eingeschränkt im freien Wohnungsmarkt zur Verfügung.

- Erhöhter Flächenbedarf
  Wohn-Pflegegemeinschaften benötigen größere Wohnflächen aufgrund der barrierefreien und teilweisen rollstuhlgerechten Gestaltung sowie der notwendigen Gemeinschaftsräume. Die NBank hat für Wohngemeinschaften eigene Vorgaben für Sanitär-, Gemeinschafts- und andere Räume. Für Pflegewohngemeinschaften müssten die sozialen Träger Vorgaben machen bzw. es müssten Absprachen mit den Mittelgebern (Pflegekasse; Krankenkasse, Transfermittelgeber) erfolgen, damit auch eine Finanzierbarkeit der Pflegewohngemeinschaft durch die Bewohner gewährleitet ist.

- Gefährdung der Quote für geförderten Wohnraum

Die Neuplanung würde voraussichtlich dazu führen, dass die im Wohngebiet geplante Quote für geförderten Wohnraum nicht mehr eingehalten werden kann.

- Bindung an bestehende Kaufverträge
  Für das Projekt bestehen bereits geschlossene unterschriftsreife Kaufverträge, die die Errichtung von gefördertem Wohnraum vorsehen. Eine Änderung der Wohnform würde diesen vertraglichen Verpflichtungen widersprechen.

- Erfordernis eines Betriebspartners
  Pflegewohngemeinschaften können nur in Zusammenarbeit mit einem geeigneten Sozialträger oder Pflegepartner betrieben werden. Ein solcher Partner ist im Rahmen des aktuellen Projekts nicht vorgesehen und auch nicht in der Zeitplanung abbildbar.

  Die LüWoBau stellt bereits seit 2014 im Schildsteinweg (Ortsteil Mittelfeld) entsprechenden Wohnraum für eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte als Vermieter zur Verfügung. Entwickelt wurde diese Konzeption seit 2013 gemeinsam mit der Alzheimer-Gesellschaft Lüneburg. Der Pflegedienst Herz& Hand wurde durch die Angehörigen der Bewohner ausgesucht und ist dort tätig.

Auch im bestehenden Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist die Einrichtung von Pflegewohngemeinschaften nicht ohne Weiteres umsetzbar.

Eine Realisierung würde den vollständigen Freizug einer gesamten Etage erfordern, um die notwendige räumliche Zusammenlegung und Organisation der Wohneinheiten zu ermöglichen.

Darüber hinaus wäre ein umfangreicher barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Umbau der Bestandswohnungen erforderlich, um den baulichen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben für diese Wohnform gerecht zu werden. Dies würde nicht nur erhebliche Investitionskosten verursachen, sondern auch zu längeren Ausfallzeiten der betroffenen Wohnungen führen.

Die LüWoBau verfolgt bereits seit langem den Gedanken, ältere Mieter dazu zu motivieren, ihre teilweise großen Wohnungen gegen kleinere Wohnungen zu tauschen. Das Angebot „Groß gegen klein“ wird jedoch kaum in Anspruch genommen.

Vor diesem Hintergrund kann der Gedanke einer Pflegewohngemeinschaft im laufenden Bauvorhaben oder im Bestand leider nicht umgesetzt werden. Die Stadtverwaltung wird jedoch prüfen, inwieweit diese Wohnform bei künftigen Projekten von Beginn an in die Planung einbezogen werden kann.

Zu 3:
Für beide Vorhaben sollen bei Bedarf Mittel der von der Stadt verwalteten Stiftungen Hospital St. Nicolaihof, Hospital zum Graal und Hospital zum großen heiligen Geist genutzt werden. Dies gilt auch für mögliche bauliche Maßnahmen für die Pflegewohngemeinschaften.

Die Hansestadt Lüneburg verwaltet treuhänderisch die historischen Stiftungen Hospital St. Nikolaihof, Hospital zum Großen Heiligen Geist und Hospital Zum Graal. Im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung ist die Hansestadt verpflichtet, dem Stiftungszweck entsprechend zu handeln.

Zweck der Stiftung ist die Errichtung und der Betrieb von mildtätigen und sonstigen

Einrichtungen sowie Diensten für sozial Bedürftige und Benachteiligte, besonders im Bereich der Altenhilfe. Eine (Ko-)Finanzierung von Wohn-Pflegegemeinschaften würde grundsätzlich dem Stiftungszweck entsprechen, wobei die Abgrenzung zur Altenpflege konkret darzulegen ist.

Perspektivisch verfügt die Stiftung Zum Großen Heiligen Geist über eine entsprechende Finanzkraft, um zukünftige Neubauprojekte finanzieren zu können. Inwiefern eine finanzielle Beteiligung der beiden anderen Stiftungen möglich wäre, müsste im Bedarfsfall geprüft werden.

Zu beachten ist, dass die finanziellen Mittel der Stiftung Zum Großen Heiligen Geist bereits durch den Neubau am Wienebütteler Weg stark gebunden sind. Weitere Förderungen für bspw. Infomaterialien oder Hochbaumaßnahen unterliegen der Priorisierungen durch den (Stiftungs-)Rat und stehen im Wettbewerb mit anderen Fördermittelstellenden

Klima und Nachhaltigkeit

Ziel	**Unterziel**	**Bewertung**			
Gesundheit und Wohlergehen					
	Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle und personelle Auswirkungen

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

- Der städtische Hauhalt wird im Falle der Umsetzung des Antrages (Einrichtung von Wohn-Pflegemeinschaften bei Vorhaben der LüWoBau und der Stiftungen) nicht belastet. Wohl aber entsteht Investitionsaufwand bei LüWoBau und Stiftungen, der aber zum jetztigen Zeitpunkt nicht beziffert werden kann.

<u>Personelle Auswirkungen:</u>

<u>Auswirkungen auf den Stellenplan:</u> ➢ ja

sofern <u>ja</u>:	
Vollzeitäquivalent (VZÄ):	0,5 VZÄ bei SPN, derzeit keine Aussage zum Personalmehraufwand Wohnraumbüro möglich

Anlage/n

Anlage 1: Wohnen im Alter - Antrag der Fraktion Die Grünen (öffentlich)