



In Gladbeck gibt es insgesamt 718 Wohnungen, die eine **„spezielle“** Wohnform bieten  
**(s. Anlage):**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| a) öffentlich gefördert:         | 163        |
| b) ehemals öffentlich gefördert: | 288        |
| c) freifinanziert:               | 267        |
| <b>insgesamt:</b>                | <b>718</b> |

- a) Für die **öffentlich geförderten Wohnungen** ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Hier besteht weit überwiegend eine Bindung für Senior:innen ab 60 Jahren und die Vergabe erfolgt durch das Amt für Soziales und Wohnen.
- b) Für die **ehemals öffentlich geförderten Wohnungen** (Bindung ist ausgelaufen) wird kein Wohnberechtigungsschein benötigt und die Personenkreisbindung entfällt grundsätzlich. Dennoch werden diese Wohnungen von den Eigentümern (Wohlfahrtsverbände) weiterhin dem Personenkreis der älteren Menschen vorbehalten.
- c) Bei den **freifinanzierten Wohnungen** handelt es sich um Wohnformen, für die zwar kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, für deren Nutzung jedoch bestimmte Kriterien erfüllt sein müssen (Pflegebedürftigkeit, Demenz, Beatmungspflege, etc.).
- d) Außerdem sind an der Schulstraße (ehemalige Hermannschule) 24 Wohnungen für ein „Generationen-Wohnen“ in Planung.

Rund 24 Wohnungen samt zugehörigen Stellplätzen sollen entstehen. Das Projekt umfasst die Revitalisierung des alten Schulgebäudes ebenso wie die Errichtung eines Neubaus. Das Gemeinschaftsgebäude nimmt eine wichtige Funktion für das gesamte Projekt und die zukünftige Nutzung ein und vereint durch seine zentrale Lage inmitten des Geländes den Altbau mit dem Neubau.

Es ist ein Mischkonzept aus frei finanzierten und rund einem Drittel öffentlich geförderter Wohnungen vorgesehen. Dieser wesentliche Aspekt ermöglicht auch Personen mit geringen Einkommen/Renten die Teilnahme am gemeinschaftlichen Wohnen in dem zukunftsweisenden Projekt.

### **Zu den Zahlen der öffentlich geförderten Wohnungen in Gladbeck:**

In Gladbeck gibt es insgesamt **1.311** öffentlich geförderte oder ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, die für Senior:innen geeignet sind.

|  |              |
|--|--------------|
| Aktuell öffentlich gefördert:  | 396          |
| Förderung ausgelaufen,<br><u>aber weiterhin Zweckbindung für Senior:innen:</u> | <u>648</u>   |
| insgesamt:   | <b>1.044</b> |
| freifinanzierte „besondere“ Wohnungen:   | 267          |
| <b>insgesamt:</b>  | <b>1.311</b> |

### **HINWEIS:**

In diesen Zahlen sind nicht die **zahlreichen freifinanzierte Wohnungen** enthalten, die ohne Förderung und ohne Personenkreisbindung errichtet wurden. Diese sind zu einem gewissen Anteil auch barrierearm bzw. -frei (z. B. Erdgeschosswohnungen, mit Aufzug, ...) und können somit auch von Senior:innen genutzt werden. Gleiches gilt für ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, die nie für Senior:innen zweckgebunden waren. Eine Bezifferung ist nicht möglich.

### **Nachfrage:**

Es gibt beim Amt für Soziales und Wohnen eine Warteliste, auf der Senior:innen geführt werden, die eine öffentlich geförderte, seniorengerechte Wohnung suchen. Aktuell sind darüber 487 Personen registriert.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich hierbei nicht um 487 „akute“ Fälle handelt. Zahlreiche Personen lassen sich vorsorglich registrieren für den Fall, dass sich ihr Gesundheitszustand zukünftig verschlechtert und sie z. B. nicht mehr in der Lage sein werden, Treppen zu steigen.

Auch zeigt sich diese Personengruppe in vielen Fällen nicht sehr flexibel, was Zuschnitt und Ausstattung der angebotenen Wohnungen, aber insbesondere auch deren Lage angeht. Zahlreiche ältere Menschen möchten nicht aus ihrem gewohnten Umfeld wegziehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass lediglich knapp ein Viertel der Bewerber:innen in absehbarer Zeit tatsächlich umziehen will bzw. muss.

In akuten Fällen kann in der Regel zeitnah eine Wohnung vermittelt werden.

### **Fazit:**

Ein potentiell Defizit kann rechnerisch nicht ermittelt werden.

Erfahrungsgemäß ist die Nachfrage nach bezahlbarem, seniorengerechtem Wohnraum groß.

### **Öffentlich geförderte Wohnungen werden derzeit an folgenden Standorten errichtet:**

- Grundsätzlich wird bei neuen Wohnbauvorhaben, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, immer auch der Aspekt eines angemessenen Anteils an gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt. Der konkrete Anteil wird für jedes Wohnbaugebiet bzw. Wohnbauvorhaben individuell festgelegt.
- Johowstraße (B-Plan Nr. 153): Vertraglich geregelt ist der Bau von mind. 60 % öffentlich geförderten Mietwohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern.
- Schlägel & Eisen: In dem sich derzeit im Bau befindlichen Wohnbaugebiet Schlägel-Eisen wurde die Errichtung von 25 öffentlich geförderten Wohnungen vertraglich vereinbart.
- Feldhauser Straße/Brunnenstraße (B-Plan Nr. 176): Für die 2 geplanten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen ist vertraglich geregelt, dass alle Wohnungen öffentlich gefördert sein werden.
- Hartmannshof (B-Plan Nr. 180): Die vertragliche Festlegung eines gewissen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist derzeit auch beim geplanten Baugebiet Hartmannshof in Abstimmung.

In der Regel wird bereits über im Bau befindliche öffentlich geförderte Gebäude in den Medien berichtet. Spätestens wenn die Vermietbarkeit der Wohnungen absehbar ist, wird in der Presse darüber informiert, dass Interessierte sich beim Eigentümer bewerben können. Auch spricht es sich im Stadtgebiet schnell herum, wenn neue Wohngebäude errichtet werden.

Die Bewerbungen werden dann an die Stadt Gladbeck, Amt für Soziales und Wohnen, weitergeleitet, die das Besetzungsrecht ausübt. Seniorengerechte Wohnungen werden direkt über die „Seniorenberatung“ vergeben. Hier wird eine Warteliste geführt.

Bei freifinanzierten, für Senior:innen geeigneten Wohnungen besteht keine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Belegung mit älteren Menschen.

### **Zum Baugebiet Bramsfeld / Wielandstraße:**

- Grundsätzlich müssen Neubauten ab einer bestimmten Anzahl an Nutzungseinheiten heutzutage immer einen gewissen Standard bzgl. der Barrierefreiheit erfüllen. Die barrierefreie Bauweise ist längst kein freiwilliger Standard mehr, sondern mit der Einführung in die jeweiligen Landesbauordnungen für einen Großteil aller Baumaßnahmen Pflicht. Auch die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) trifft Festlegungen zum barrierefreien Bauen. So müssen die Wohnungen gemäß § 49 Abs. 1 BauO NRW in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

- Entsprechend werden insbesondere östlich der Straße Bramsfeld in den geplanten Mehrfamilienhäusern seniorengerechte Wohnungen entstehen. Für diese Wohnhäuser liegen Baugenehmigungen vor. Ob und wann hier ein Baubeginn erfolgt, ist nicht bekannt.

### **Thema „Wohnungstausch“:**

- Aktuell gibt es in Gladbeck keine feste Anlaufstelle, um Wohnungstausche zu koordinieren. Auch sind derartige Tauschvorgänge nicht bekannt.
- Eine derartige Anlaufstelle bzw. professionelle Koordinierung wäre wünschenswert. Dies wurde auch im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen festgestellt bzw. vorgeschlagen. Auch bei der letzten baubar im November 2022 wurden einige Anfragen von Senior:innen registriert, die Interesse signalisierten, ihr zu groß gewordenes Einfamilienhaus gegen eine seniorengerechte (Neubau-)wohnung einzutauschen.
- Die erste fachliche Einschätzung bzw. Prüfung hat ergeben, dass es sich hierbei allerdings um eine personell wie auch finanziell ressourcenintensive Aufgabe handelt. Eine Finanzierungsoption etwa durch Fördermittel ist derzeit nicht erkennbar.

### **Hinweis:**

Anfang der 1990er Jahre herrschte aufgrund des starken Zuzuges aus den „Neuen Bundesländern“ große Wohnungsknappheit in den „Alten Bundesländern“. Um bei der Vermittlung von Wohnraum behilflich zu sein, schaffte die Stadt Gladbeck im damaligen „Bauverwaltungsamt“ eine Anlaufstelle. Diese sollte Wohnungen vermitteln und eine „Wohnungstauschbörse“ anbieten.

Auch damals schon sollten Senior:innen ihre zu großen Wohnungen zugunsten von Familien gegen kleinere Wohnungen tauschen können. In der Praxis zeigte sich, dass sich die Ansprüche der Senior:innen an die neue, kleinere Wohnung nicht mit der Realität in Einklang bringen ließen, so dass es in keinem Fall zu einem Tausch kam.

Es gibt in Gladbeck 451 Wohnungen, die das Kriterium „Verbindung mit Dienst- und Pflegeleistungen“ erfüllen. Hinzu kommen 267 Wohnungen, die die Kriterien erfüllen, aber nur an Personen vergeben werden können, die weitergehende Bedürfnisse haben (Pflegebedürftigkeit, Demenz, Beatmungspflege).

Somit stehen insgesamt **718** Wohnungen zur Verfügung. Die Träger sind der beigefügten Liste zu entnehmen:

|   |                   |
|---|-------------------|
| öffentlich geförderte Wohnungen:                | 163               |
| <u>ehemals öffentlich geförderte Wohnungen:</u> | <u>288</u>        |
| <b><u>insgesamt:</u></b>                        | <b><u>451</u></b> |
| freifinanzierte „besondere“ Wohnungen:          | 267               |
| <b><u>insgesamt:</u></b>                        | <b><u>718</u></b> |

**Siehe Anlage**

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

| Ertrag   | € |
|----------|---|
| einmalig |   |
| jährlich |   |

| Aufwand                    | € |
|----------------------------|---|
| einmalig                   |   |
| jährlich                   |   |
| <i>darin enthalten:</i>    |   |
| Personalaufwand            |   |
| Sach- und Dienstleistungen |   |
| Transferaufwand            |   |

**investiver Finanzplan**

| Einzahlung              | € |
|-------------------------|---|
| einmalig                |   |
| jährlich                |   |
| <i>darin enthalten:</i> |   |
| Zuschüsse               |   |
| Beiträge Dritter        |   |

| Auszahlung | € |
|------------|---|
| einmalig   |   |
| jährlich   |   |

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Klimarelevante Auswirkungen:**

- keine wesentliche Klimarelevanz**  
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**  
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**  
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussentwurf:**

Die Mitglieder des Ausschusses für Soziales, Senioren und Gesundheit nehmen den Bericht zur Kenntnis.

Die Bürgermeisterin  
i.V.



---

- Rainer Weichelt -  
Erster Beigeordneter

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: