

**„Gemeinsames Wohnen
am Alsterplatz“
Braunschweig – Weststadt**

Ausgangssituation:

- Es existiert derzeit ein Fehlbedarf in Braunschweig an bezahlbaren Wohnungen:
 - ➔ insbesondere für 1-Personen-Haushalte und im Hinblick auf den demografischen Wandel
- Das Wohnungsportfolio der Nibelungen-Wohnbau-GmbH mit rd. 1.700 Wohnungen in der Braunschweiger Weststadt ist geprägt durch die Bedarfe der Baujahre 1956 bis 1975 und 1990 bis 1996 und daher überwiegend ausgerichtet auf Mehr-Personen-Haushalte mit den bekannten Barrieren.

Lösungsansatz:

- Durch barrierefreie Modernisierungen und gezielte Wohnungsumbauten neue Wohnangebote für diese Zielgruppe in den einzelnen Quartieren schaffen:

Beispiel Donaustr. 13-17 im Quartier „Möhlkamp“

2006

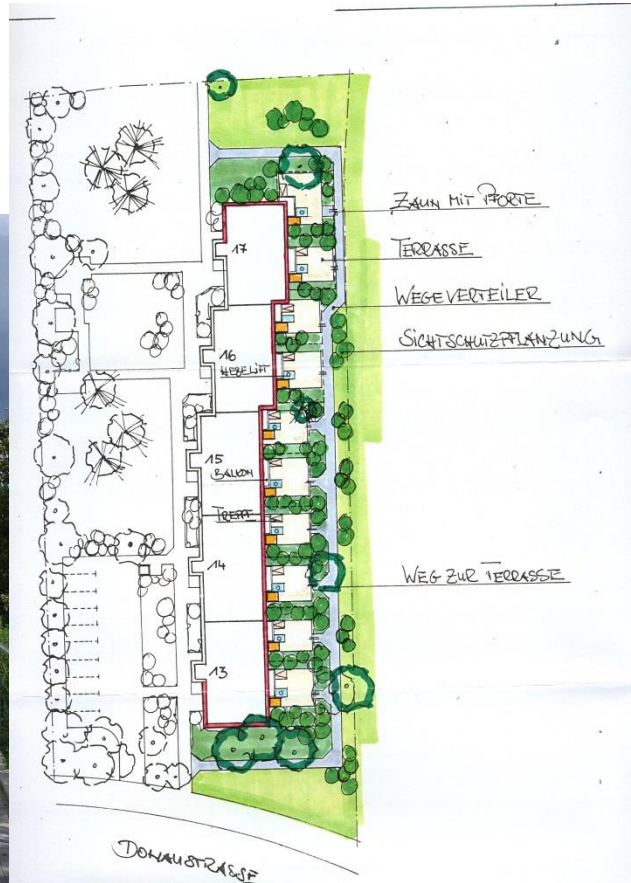
Donaustraße 13-17

Barrierefreier Umbau von 10
2-Zimmerwohnungen

Wohnungen im Quartier: 496

Gefördert aus Mitteln der
Fehlbelegungsabgabe;
kommunales Programm der
Stadt Braunschweig

Miete: **4,57 €/m²** (Stand: 10/2017)



Lösungsansatz:

- Durch barrierefreie Modernisierungen und gezielte Wohnungsumbauten neue Wohnangebote für diese Zielgruppe in den einzelnen Quartieren schaffen:

Beispiel Mehrgenerationenquartier
„Ilmweg/Saalestr.“

2012

Ilmweg 16/18

Umbau von **30**
3-Zimmerwohnungen
zu **45** barrierefreien
2-Zimmerwohnungen

Wohnungen im Quartier: **396**

Förderprogramm „Stadtumbau-
West“ und von der N-Bank
„Förderung von Modernisierung,
Aus- und Umbau sowie
Erweiterung von Mietwohnungen
in Fördergebieten“

Miete: **5,40 €/m²** (Stand: 10/2017)

„Barrierefreies Wohnen“ : Änderung / Erneuerung der Aufzugsanlage

Neues Wohnungsangebot Ilmweg 16 = 21 Wohnungen für Senioren / Wohnungen für Menschen mit Behinderung
Neues Wohnungsangebot Ilmweg 18 = 24 Wohnungen für Senioren / Wohnungen für Menschen mit Behinderung



Bestand Wohnungen



Lösungsansatz:

- Durch Neubau/Nachverdichtung mit geeigneten Grundriss- und Gebäudetypen das Wohnungsportfolio bedarfsgerecht ergänzen:

Neubaugelbiet „Am Alsterplatz“

2016

Am Alsterplatz

Die alte IGS – Wilhelm
Bracke

macht Platz für 219 neue
Wohnungen



2016

Am Alsterplatz

Wohnungen im Quartier: 182



2017

Am Alsterplatz

Neubau von **219**
Wohnungen
davon über **50%** für 1-Personen-
Haushalte geeignet
davon **62** öffentlich gefördert
davon **30** als
Eigentumswohnung

Wohnungen im Quartier: **182**

Förderprogramm: „Neubau von
Mietwohnungen in städtischen
Gebieten“

Miete: **5,60 €/m²** (öffentlich gefördert)
7,00 – 10,00 €/m² (Stand: 10/2017)



Ambulant betreute Wohn-
Pflegemeinschaft am Alsterplatz

+

Gemeinschaftswohnung
für Bewohner im
Gebäude oder im
Quartier

+ Quartiersangebote in
Kooperation mit
ambet e.V.
und **DRK**



2017

Am Alsterplatz

Realisierung neuer
Wohnformen:

- Ambulant betreute Wohn-
Pflegemeinschaft
- Gemeinschaftswohnung für
Bewohner im Gebäude oder
im Quartier

Förderung:

Richtlinie über die Gewährung
von Zuwendungen zur
Förderung von „Wohnen und
Pflege im Alter“

(Niedersächsisches Landesamt für
Soziales, Jugend und Familie;
05.04.2017)

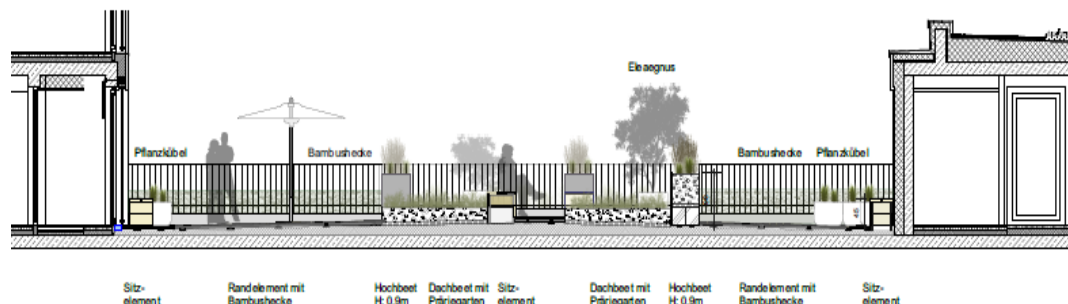
2017

Am Alsterplatz

Ambulant betreute Wohn-
Pflegegemeinschaft und die
Gemeinschaftswohnung sind
über einen Dachgarten
miteinander verbunden.

Ziel:

Die verschiedenen
Wohnformen geben
sich gegenseitig
Hilfestellung und
entwickeln
Synergieeffekte



Gestaltungselemente Dachgarten

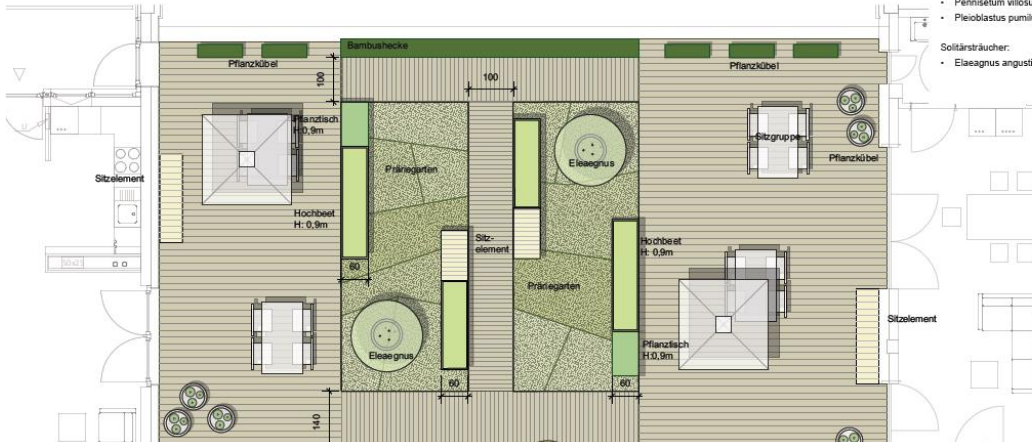


Pflanzenwahl Präriegarten



Präriegarten Pflanzenauswahl

- Stauden / Anuelle:**
- Agastache rugosa „Black Adder“ (Dunkle Blaueselle)
 - Anaphalis triplinervis „Sommerschnee“ (Perföhrchen)
 - Aster divaricanthus (Weiße Waldaster)
 - Echinacea purpurea (Purpur Sonnenhut)
 - Knautia macedonia (Purpur-Wilvenblume)
 - Scabiosa caucasica (Garten Skabiose)
 - Verbena bonariensis (Patagonisches Eisenkraut)
- Gräser:**
- Festuca mani (Atlas Schwingel)
 - Nassella tenuissima (Zartes Federgras)
 - Pennisetum macrourum „White Lance“ (Afrikanisches Steppengras)
 - Pennisetum villosum (Weißes Lampenputzergas)
- Kübelpflanzen**
- Nassella tenuissima (Zartes Federgras)
 - Pennisetum villosum (Weißes Lampenputzergas)
 - Pleioblastus pumilus (Zwergbambus)
- Solitärsträucher:**
- Eleaegrus angustifolius (Ölweide)



Index	Datum	Änderung

Projekt:
**Wohnungneubau Alsterplatz
Braunschweig**

Planer.: **2.2** Auftraggeber:
Maßstab: **1:50** Nibelungen
Planinhalt: **Wohnbau GmbH**

2017

Am Alsterplatz

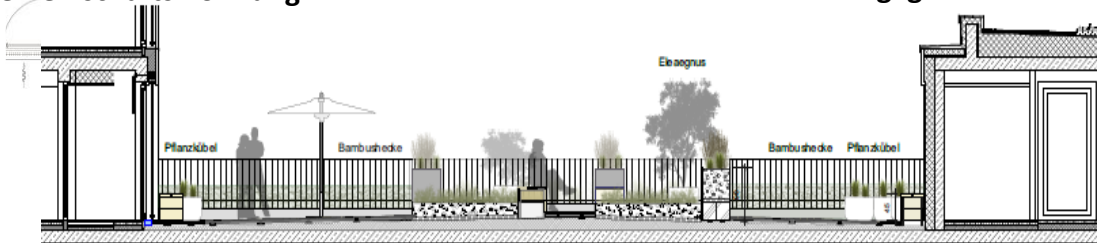
Gemeinsame Gartengestaltung

Möglichkeiten zum ehrenamtlichen Engagement

Niedrigschwelliger Zugang zu ambulanten Unterstützungsmöglichkeiten und Beratung

Gemeinschaftswohnung

Wohn-Pflegegemeinschaft



BRASSE
K2 3.00

UfH:	Vorwurf
Datum:	08.09.2016
Bezeichnet:	Pa
Planformat:	A2

- Sitz-element
- Randlelement mit Bambushecke
- Hochbeet H: 0,9m
- Dachbeet mit Präriegarten
- Sitz-element
- Dachbeet mit Präriegarten
- Hochbeet H: 0,9m
- Randlelement mit Bambushecke
- Sitz-element

Projekt Wohn-Pflegegemeinschaft

Diese Wohnform bietet Menschen eine Kombination aus Individualität, Selbständigkeit und des Rückzugs in den privaten Wohnbereich.

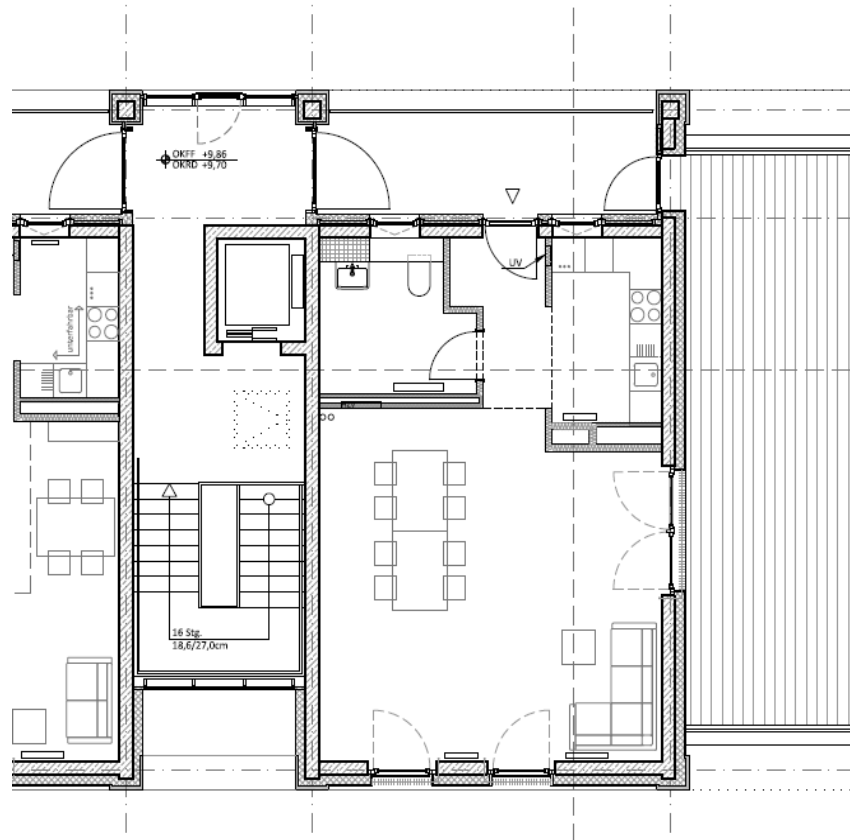
Zielgruppe

- Menschen mit höherem Unterstützungs- und Pflegebedarf
- Beteiligung von Angehörigen oder rechtlichen Betreuern im Sinne einer weitgehenden rechtlichen Selbstbestimmung

Raumbedarf

- Individueller Wohnbereich (ca. 30 m²) mit Sanitärbereich und Terrasse
- Gemeinschaftsraum für Hauswirtschaftliche Aktivitäten

Gemeinschaftswohnung



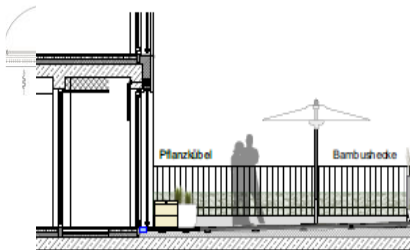
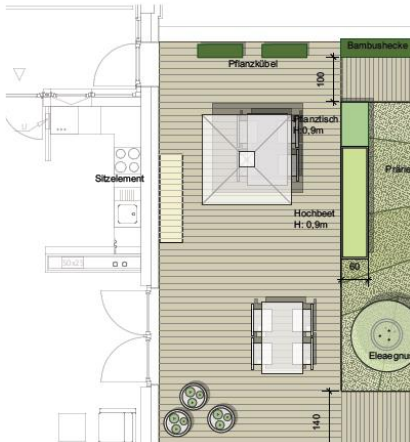
Probleme - Schwierigkeiten - Lösungsansätze

- Akquise und Begleitung von ambitionierten Bewerbern mit dem Willen zum harmonischen Miteinander in Kooperation mit dem Netzwerk „Gemeinsam Wohnen“
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unter Einbeziehung von Förderansätzen
- Unterstützung bei der Organisation „rund um die Gemeinschaftsobjekte“ durch die Nibelungen, Gründung einer GbR für die Überlassung der Nutzung dieser Objekte und Abschluss eines Kooperations-vertrages mit der GbR „Wohnprojektgruppe Alsterplatz“
- Projektumsetzung als Daueraufgabe für ein funktionierendes Quartiersmanagement der Nibelungen

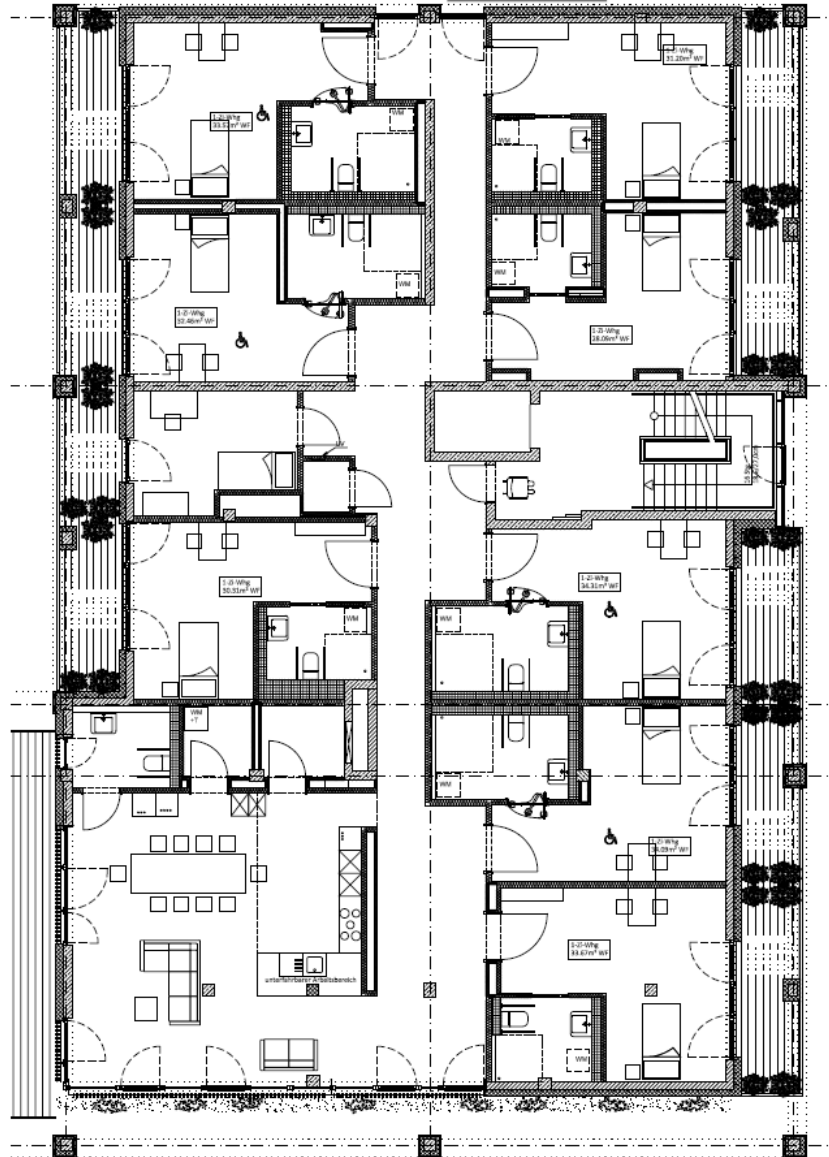
Gestaltungselemente Dachgarten



Pflanzenwahl Präriegarten



Sitz-
element Randelement mit
Bambushecke Hb
H:



2017

Am Alsterplatz

**Wohn-
Pflegegemeinschaft:**

**8 Apartments
mit je 30 m²
Wohnfläche**



Ihr Zuhause im Rheinviertel



„Wohnpflegegemeinschaft
am Alsterplatz“

Wir suchen Sie!



2017

Am Alsterplatz

Wohn-
Pflegegemeinschaft:

Kooperationspartner
ambet e.V.

Wohn-
Pflegegemeinschaft für
4 Personen in der
Emsstraße 18d seit
06/1994

