

Generationen-Quartier: Integriertes und assistiertes Wohnen für ältere Menschen in Nikolausberg

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Das gilt auch für Nikolausberg. Damit steigt auch der Bedarf an unterstützenden Wohnformen für ältere Menschen in unserem Ort. Viele Nikolausberger*innen würden gerne im Alter in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, aber hier eine Wohnform mit unterstützenden Diensten für Haushalt und Pflege beziehen wollen. Als Vorbild kann hier das bewährte „Bielefelder Modell“ einer Kooperation von Wohnungsgesellschaft und Pflegedienstleister dienen. Niedersachsen hat dafür das Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter - Ambulant betreute Wohngemeinschaften“ aufgelegt. Die Stadt hat für diesen Zweck bereits ein passendes Grundstück „Auf der Lieth“ gegenüber dem Hochhaus erworben. Zurzeit wird von der Verwaltung dafür ein Bebauungsplan vorbereitet. Ein Investorenwettbewerb könnte das Vorhaben voranbringen. Gefordert sind nachhaltige städtebauliche und architektonische Konzepte (z.B. Flächensparen, Holzbausysteme, PV-Anlage und Wärmepumpen).

Wie kann man sich ein Baukonzept für ein integriertes und assistiertes Wohnen für ältere Menschen auf dem Grundstück am Bratental vorstellen? Der Autor hat zur Diskussion den vorliegenden Vorschlag ausgearbeitet (cassing-planung.de / monografie 28). Das Konzept mit ca. 20 Seniorwohnungen und ca. 90 Familienwohnungen lässt sich wie folgt beschreiben (s. Lageplan i.d. Fassung von März 2024):

- In zwei Wohnungs-Gruppen werden jeweils acht bis zehn Apartments für Ältere mit Gemeinschafts- und Betreuungsräumen zusammengefasst. Hier lässt sich selbständiges, ggfs. gemeinsames, ggfs. unterstütztes Wohnen flexibel organisieren. Der Testentwurf folgt dem Konzept sog. Wohnungs-Cluster*.
- Die Alters-Wohnungs-Gruppen (Senioren-Apartment-Cluster) werden im Geschoss I (Parterre) von zwei Duo-/Trio-Häuser mit in drei Etagen darüber liegenden Familien-Wohnungen für alle Generationen integriert. Mehrere Bauten erhalten in der obersten Etage ein 2/3-Staffelgeschoss mit Penthaus-Wohnungen.
- Das Erdgeschoss der Nordwest-Häuser soll für die Ortsversorgung genutzt werden. Hier ist Raum für Arztpraxis, Apotheke, Physiotherapie, Pflegedienst, Tagespflege, Café und generationsübergreifende Begegnungsstätte sowie Verkaufsflächen. Die notwendigen Pkw-Stellplätze werden nachgewiesen.

Generationen-Wohnen Göttingen-Nikolausberg Am Bratental, Projektskizze Duo-/Trio-Punkthaus

Räumlich-funktionales Konzept gemeinschaftlich wirtschaftlich natürlich

Familien-Wohnungs-Cluster
Integrierte Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen

Senioren-Wohnungs-Gruppe
Ambulant betreute Wohngemeinschaft gem NuWG

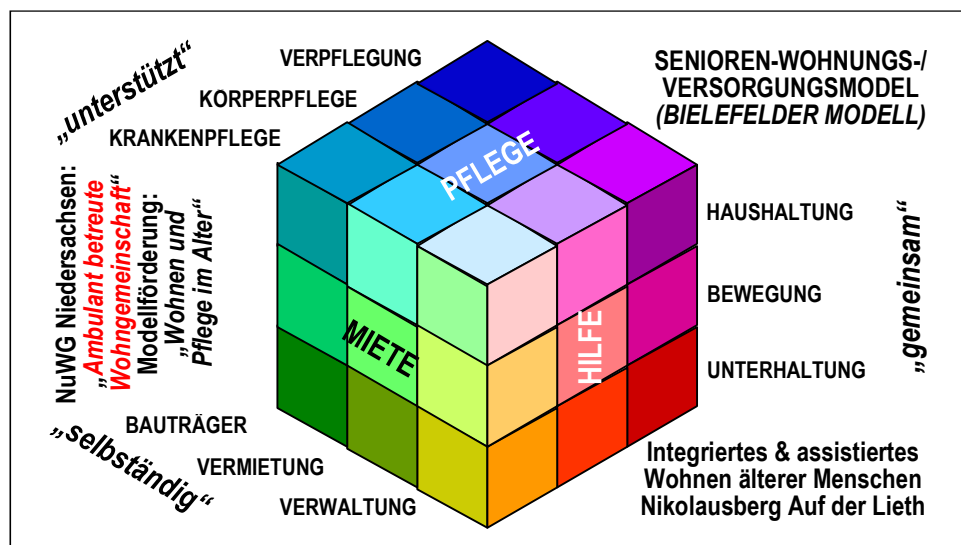


Beispiel Priwall-Waterfront, Architekten Kernermann + Siegmund, eins:eins

Familien-Wohnungs-Varianten
Variable Wohnungsgrößen (Miet-/Eigentumswohnung)

Individual-Service-Wohnung
Selbstbestimmt leben in assistierter Wohnform

Das Konzept folgt dem bewährten „Bielefelder Modell“ des versorgten Wohnens für ältere Menschen. Ein Kooperationsvertrag zwischen Wohnungsgesellschaft und Pflegedienstleister schafft die Voraussetzungen für den **Kontext von Mieten, Helfen und Pflegen**. In Niedersachsen entspricht die „**ambulant betreute Wohngemeinschaft**“ gemäß NuWG diesem Vorbild. Auf dieser Basis wird die modellhafte „Schaffung alters- und pflegegerechte Wohnumfeldbedingungen“ nach der Richtlinie „Wohnen und Pflege im Alter“ finanziell gefördert. *„Als selbstbestimmt und nicht in den Anwendungsbereich des Ordnungsrechts für Heime fallend, gelten ambulant betreute Wohngemeinschaften dann, wenn nicht mehr als zwölf Personen in der Haushaltsgemeinschaft leben, ihnen Wohnraum überlassen wird und sie spätestens ein Jahr nach der Gründung der Wohngemeinschaft die Dienstleister/in sowie Art und Umfang der Dienstleistungen unabhängig vom Mietverhältnis frei wählen können.“* (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hg.) Ambulant betreute Wohngemeinschaften in Niedersachsen, Broschüre Hannover 2018, verein.fgw-ev.de). Der Bebauungsvorschlag sieht zwei Apartment-Gruppen vor.



Eine „ambulant betreute Wohngemeinschaft“ setzt sich konzeptionell aus drei Dimensionen zusammen, für die zur Umsetzung jeweilige Träger gefunden/gebildet werden müssen - ein komplexes Modell aus:

- **Miete:** Das Konzept der ambulant betreuten Wohngruppen beruht auf Mietbasis. Dafür werden benötigt:
 - Bauträger: Da die bisherigen Anfragen ergebnislos waren, wird ein Investorenwettbewerb sinnvoll.
 - Vermieter: Der Investor sollte die drei Alterswohngruppen an geeignete Träger zwischen vermieten.
 - Verwalter: Für das „Generationen-Quartier“ wird eine zentrale Bewirtschaftung/Verwaltung erforderlich.
- **Hilfe:** Im Konzept stehen zwischen „Miete“ und „Pflege“ personen- und haushaltsnahe Hilfsdienste für:
 - Haushalt: Für Wirtschaften, Reinigung, Einkaufen werden Nachbar- oder Lohnhilfen organisiert.
 - Bewegung: Zur Erreichung privater oder infrastruktureller Ziele werden Mobilitätshilfen angeboten.
 - Unterhaltung: Die Gemeinschaftsräume der Wohngruppe und der Tagesstätte fördern die Kontakte.
- **Pflege:** Der ambulante Pflegedienst ist nach persönlichem Bedarf gemäß dem Pflegegrad nutzbar für:
 - Verpflegung: An die Tagesstätte kann eine Küche angeschlossen sein, die die Verpflegung liefert.
 - Körperpflege: Ambulante Pflegedienste sind individuell oder für Wohngruppen gemeinsam wählbar.
 - Krankenpflege: Das gilt auch für die nach jeweiligem Pflegegrad erforderliche medizinische Pflege.

Eine **Projektentwicklung** für die Errichtung und Bewirtschaftung von bis zu 120 u.a. ambulant betreuten Wohnungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen nach diesem Ansatz in Nikolausberg Am Bratental soll die **Auslobung** eines „offenen **Investorenwettbewerbs** mit vorgeschalteter Ausschlussprüfung auf Grundlage der RPW 2013“ für das von der Stadt für diesen Zweck erworbene Grundstück vorbereiten. Zur Wettbewerbsteilnahme sollten Bietergemeinschaften von a) Architekt, b) Bauträger/Vermieter und c) Pflegedienst gebildet werden. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt. Er sollte festlegen: Geschosshöhe IV, abweichende Bauweise, GFZ 1,2, GRZ 0,4.

* Prytula, M., u.a., Cluster-Wohnungen, Hg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, Bonn 2020

Projektskizze Göttingen-Nikolausberg: Generationen Wohnen am Bratental, Duo-/Trio-Punkthaus

Dem Ortsrat Göttingen-Nikolausberg wurde am 23.11.2023 die als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nikolausberg Nr. 22 entworfene „städtebauliche Vorzugsvariante“ vorgestellt. Sie enthält eine ringförmige Erschließungsstraße für das zum angrenzenden Naturschutzgebiet Bratental mit ca. 6 % abfallende ca. 1,5 ha große stadteigene Baugelände. Bis auf die am Südrand gelegene Reihenhäusergruppe sind familien- und seniorengerechte Wohnungen sowie entsprechende Versorgungseinrichtungen in drei- bis viergeschossiger Bauweise in vier Baufeldern vorgesehen.

Auf dieser Grundlage erfolgt der Bebauungsvorschlag „Generationen-Wohnen am Bratental“ mit zwölf zu drei Duos und zwei Trios verbundenen Punkthäusern, die als Zwei- oder Dreispänner mit Gemeinschaftsräumen kombinierbare Grundrisse für Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen enthalten, mit folgenden Merkmalen:

- Bauabstand: Die Vorzugsvariante enthält im Kern eine „offene Bauweise“, die eine nötige Dichte nur durch geringe Bauabstände von jeweils 0,5 H entsprechend ca. 10 m zulässt. Am Ostrand wird mit verketteten Punkthäusern eine offener wirkende aber jeweils ca. 1 H, mindestens 20 m Abstand wahrende attraktive Bauweise erreicht, die überall möglich sein sollte. Der baurechtliche Kettenabstand von 6 m lässt natürliche Belüftung und Belichtung für Funktionsräume wie Bad und Offen-Küche zu.
- Kombietage: Gemeinschaftswohnen für Familien oder Senioren erfordert größere kombinierbare Etagenflächen, die mit der Verdoppelung bzw. Verdreifachung von 225 m² BGF je Punkthausebene zusätzlich 30 bzw. 60 m² Verbindungsbau - zusammen 480 bzw. 735 m² - erreicht werden können.
- Baukörper: Die hier vorgeschlagenen Punkthäuser mit quadratischer, 15 x 15 m Grundfläche weisen bei vier Geschossen ein energetisch sehr günstiges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis) auf. Die der Vorzugsvariante zugrunde liegenden Zeilenbauten mit ca. 10 m Gebäudetiefe können das nicht leisten. Das Grundrissraster ermöglicht serielle und modulare Baukonstruktionen.
- Wohnungsspiegel: Das gewählte 15³-Punkthaus bildet eine Erschließungseinheit für 225 m² Brutto-Etagenfläche mit zwei oder drei Wohnungen. Der Zweispänner besteht aus zwei Typ-L-Wohnungen mit 89 m² Fläche (Bruttofläche ohne Innenwände) mit drei bis vier Räumen. Der Dreispänner enthält zwei Typ-M-Wohnungen mit zwei bis drei Räumen auf 67 m² Fläche sowie eine 43 m² große Einraumwohnung (Typ S). Damit sind 89 Familien-Apartments aller Größen verfügbar: 15 S-Apartments, 31 M-Apartments, 40 L-Apartments sowie 3 XL-Apartments. Mit 18 Senioren-Apartments ergibt das 107 Wohnungen, mit weiteren 11 Reihenhäusern 118 Wohnungen.
- Gemeinschaftswohnen: Die Erschließungseinheit lässt Optionsräume zu, die wahlweise von Nachbarwohnungen oder als Gemeinschaftsraum genutzt werden können. Auch lassen sich auf den Etagen Wohnkombinationen schalten. Das gilt bes. für die Duo-/Trio-Kombination der Punkthäuser.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft: Der Bebauungsvorschlag enthält Duo-/Trio-Punkthäuser, die jeweils in der Ebene I (Parterre bzw. Hochparterre) eine Wohnungsgruppe für 8 -12 ältere Personen aus Ein- und Zweiraum-Apartments mit Gemeinschaftsräumen in den Verbindungsbauten enthält.
- Penthaus: Der Bebauungsplanentwurf sieht für die viergeschossige Bebauung am Ostrand ein 2/3 Staffelgeschoss vor. Dies ermöglicht ein- bis dreiräumige Penthaus-Apartments. Die gleiche Bauform lässt sich für die südlichen Geschossbauten anwenden.
- Verbindungsbau: Zwei oder drei Punkthäuser werden im Erdgeschoss (Ebene I) durch 6 m breite Bauten für Gemeinschaftsräume verbunden und so zu einer baurechtlichen Einheit. Für Wohngemeinschaften kann teilweise auch die Ebene II in die Wohnnutzung einbezogen werden.
- Versorgung: Das Erdgeschoss der Gebäude am Buswendeplatz und ein eingeschossiger Verbindungsbau mit 825 m² sollen der Ortsversorgung dienen (z.B. Arzt, Apotheke, Physiotherapie, Café, Altentagesstätte, Pflegedienst, Tagespflege).
- Stellplätze können in „offenen Garagen“ als Tiefgeschoss unter den Hochbauten unter Berücksichtigung der Geländeneigung von 6 % zum Bratental errichtet werden. Damit lassen sich im Untergeschoss jedes Gebäudes die notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohnung) naheliegend, barrierefrei und witterungsgeschützt dem entsprechenden Treppenhaus zuordnen. Die Geländetopografie ermöglicht kostengünstige „offene Garagen“, die ohne künstliche Belüftung und Belichtung auskom-



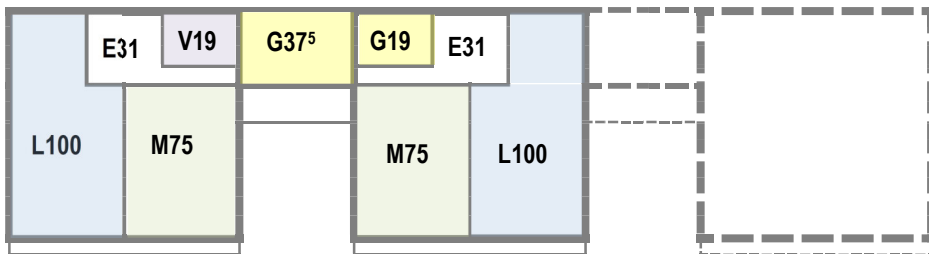
Geschoss IV

Erschließung	50 m ²
Gemeinschaft	
Vario-Raum	
1 S-Apartment	50 m ²
2 M-Apartment	125 m ²
1 L-Apartment	75 m ²
Geschoss IV	300 m²



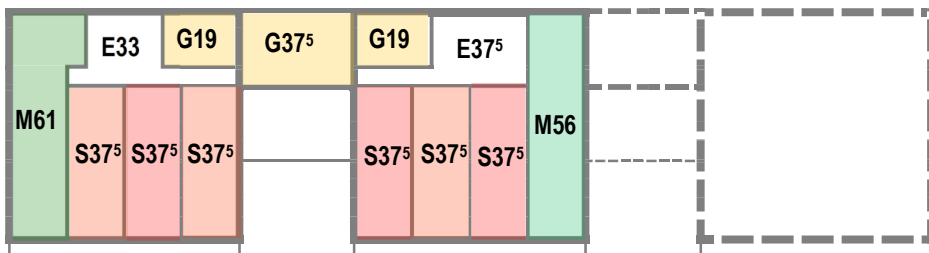
Geschoss III

Erschließung	50 m ²
Gemeinschaft	
1 Vario-Raum	25 m ²
1 S-Apartment	37.5 m ²
2 M-Apartment	137.5 m ²
2 L-Apartment	200 m ²
Geschoss III	450 m²



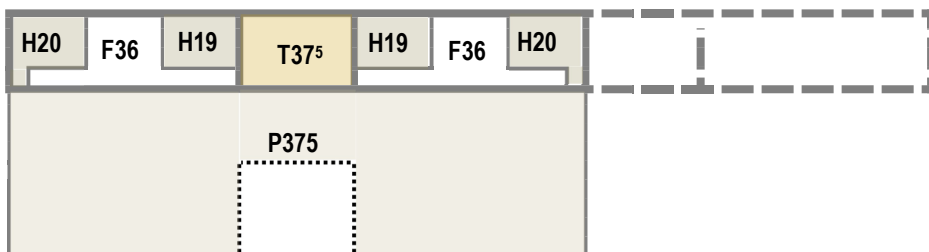
Geschoss II

Erschließung	62 m ²
Gemeinschaft	56.5 m ²
1 Vario-Raum	19 m ²
S-Apartment	
2 M-Apartment	150 m ²
2 L-Apartment	200 m ²
Geschoss II	487.5 m²



Geschoss I

Erschließung	70.5 m ²
Gemeinschaft	75.5 m ²
Vario-Raum	
6 S-Apartment	225 m ²
2 M-Apartment	117 m ²
L-Apartment	
Geschoss I	488 m²



Geschoss - I

Flurkeller	72 m ²
Technikkeller	37.5 m ²
Hauskeller	122 m ²
Kellerräume	231.5 m ²
Offene Garage	375 m ²
Tiefgeschoss	606.5 m ²

Raster 1,25 m x 1,25 m = 1,5625 m²

Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental Wohnungs-Übersicht, Duo-Haus Südost, Version Zweispänner

Geschossfläche o.TG	1.725.5 m ²
Kellergeschossfläche	231.5 m ²
Geschossfläche ges.	1.957 m ²

Dr.-Ing. Gerhard Cassing 06.02.2024

Summe Haus

Erschließung	232.5 m ²
Gemeinschaft	132 m ²
Vario-Räume	44 m ²
Apartments	1.317 m ²
Kellerräume	231.5 m ²
Tiefgarage	375 m ²
Geschosse	2.332 m²

Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus Südost

Etage IV : Penthaus-Wohnungen (2/3 Staffelgeschoss)

Gehweg-Treppe mit 9 Stufen



BGF 1.710,0 m² / GSF 1.137,5 m² = GFZ 1,50

25,0 m

Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus Südost

Etage III : Standard-Wohnungen & Vario-Raum

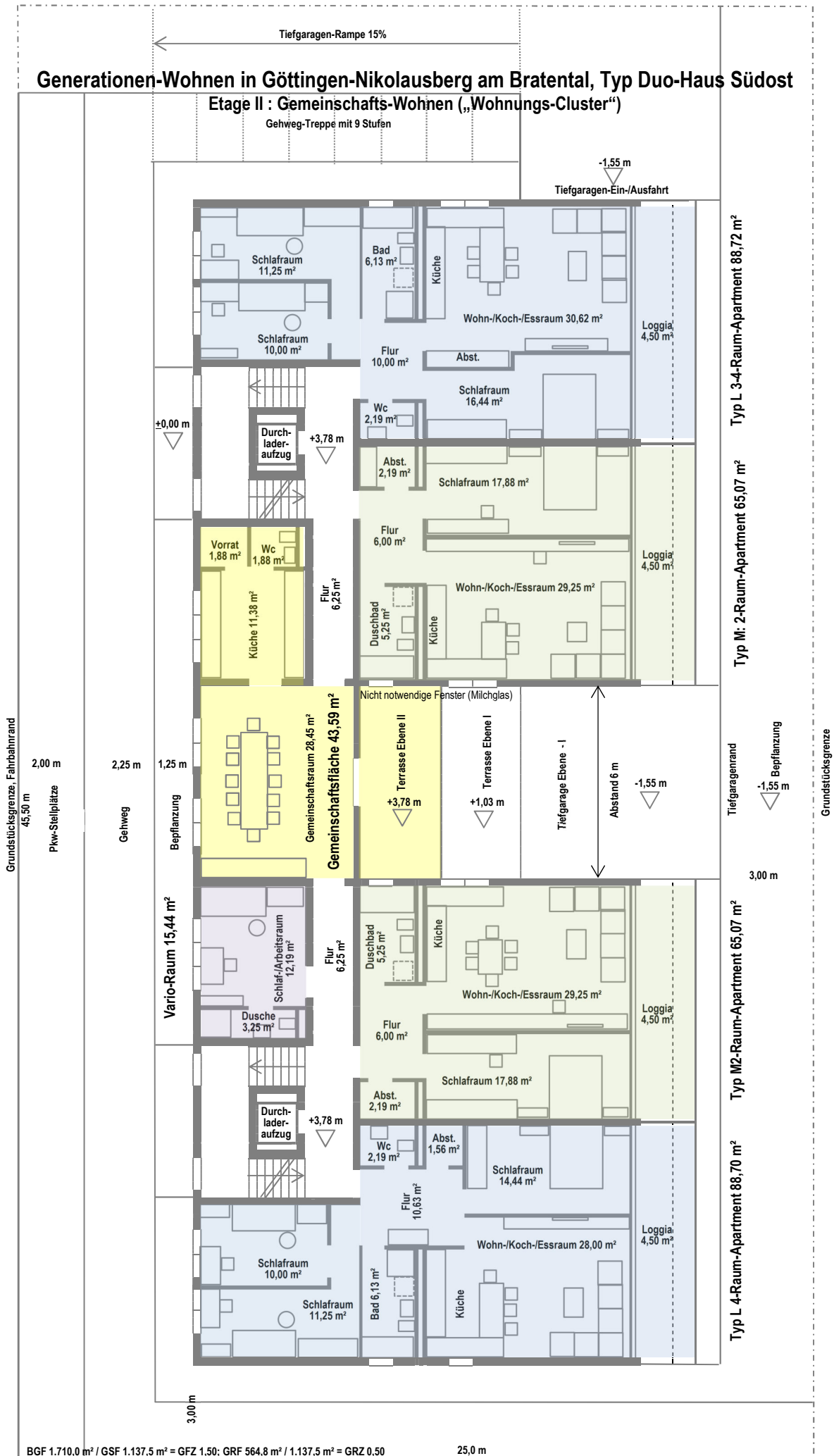
Gehweg-Treppe mit 9 Stufen



Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus Südost

Etage II : Gemeinschafts-Wohnen („Wohnungs-Cluster“)

Gehweg-Treppe mit 9 Stufen

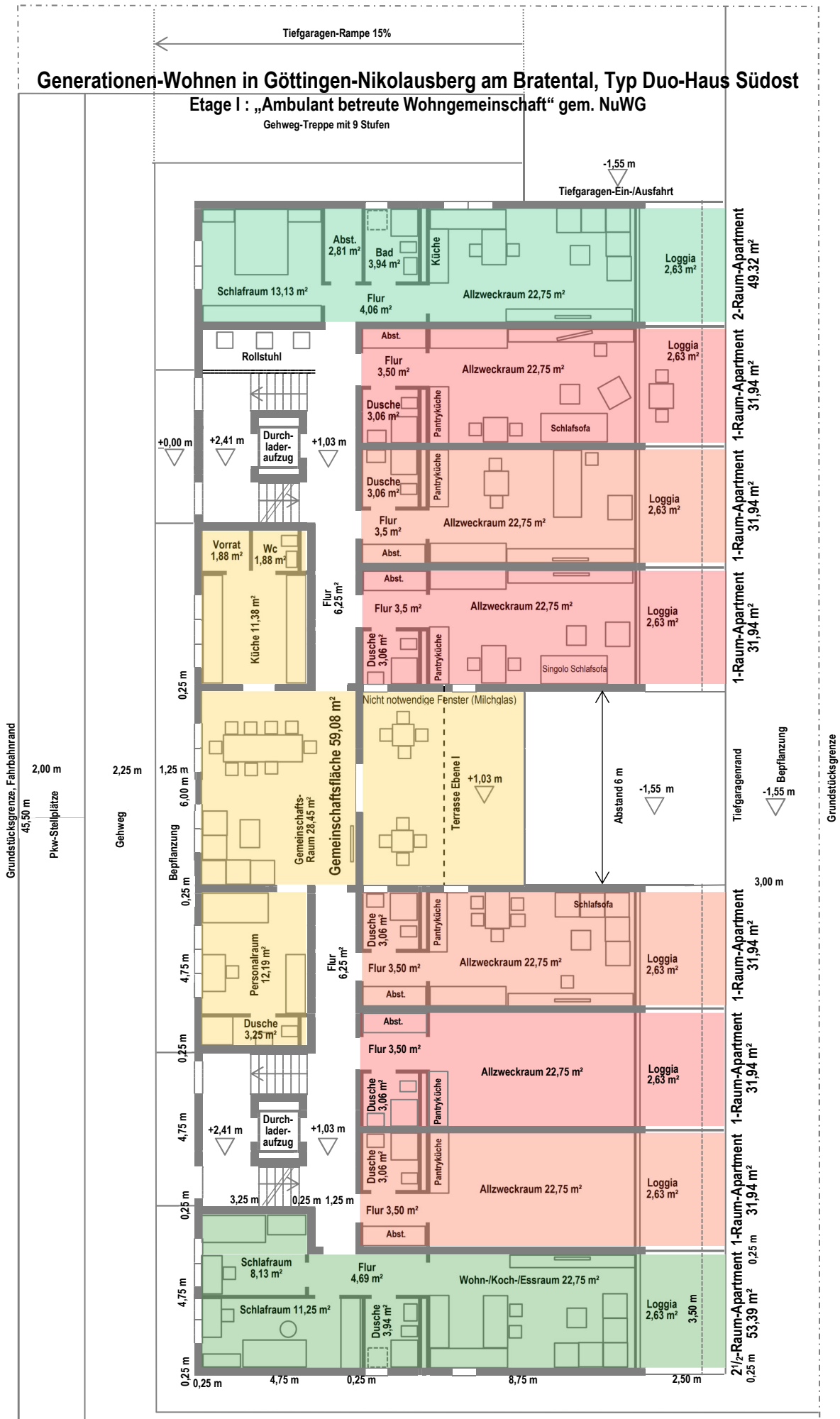


BGF 1.710,0 m² / GSF 1.137,5 m² = GFZ 1,50; GRF 564,8 m² / 1.137,5 m² = GRZ 0,50 25,0 m

Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus Südost

Etage I : „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ gem. NuWG

Gehweg-Treppe mit 9 Stufen



Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus Südost

Etage - I : Keller-Räume & „Offene Garage“

Gehweg-Treppe mit 9 Stufen



BGF 1.710,0 m² / GSF 1.137,5 m² = GFZ 1,50

25,0 m



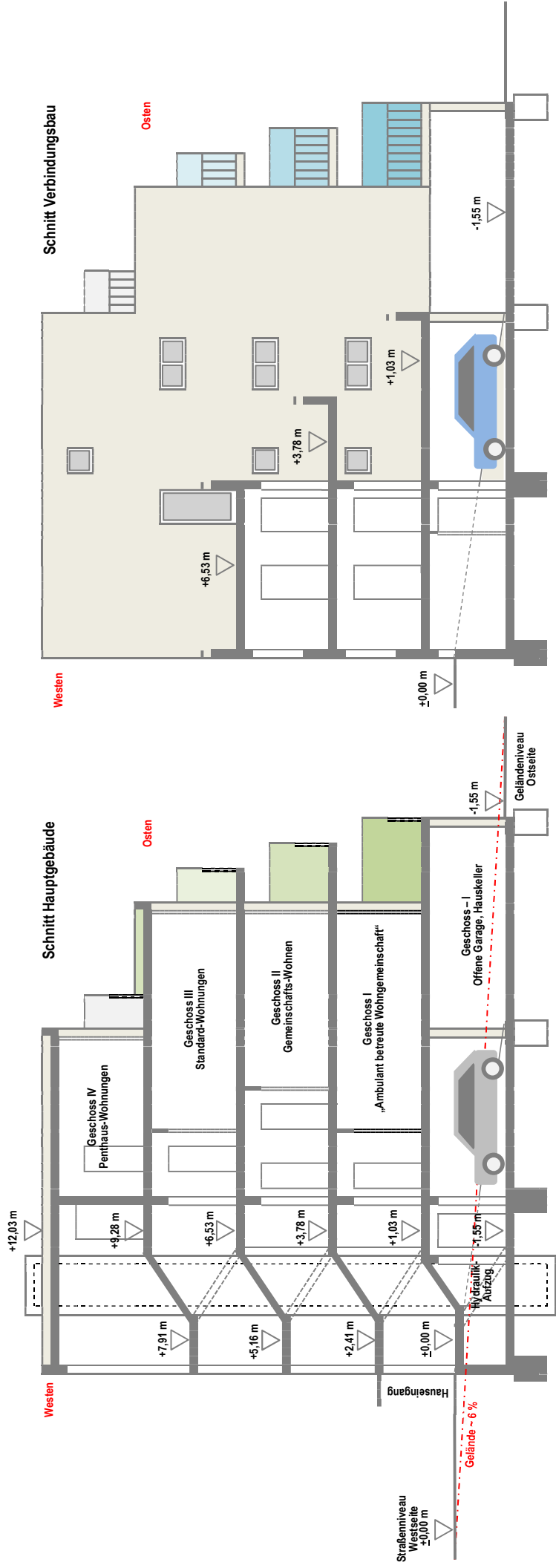
Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus, Ansicht West

Dr.-Ing. Gerhard Cassing 12.02.2024

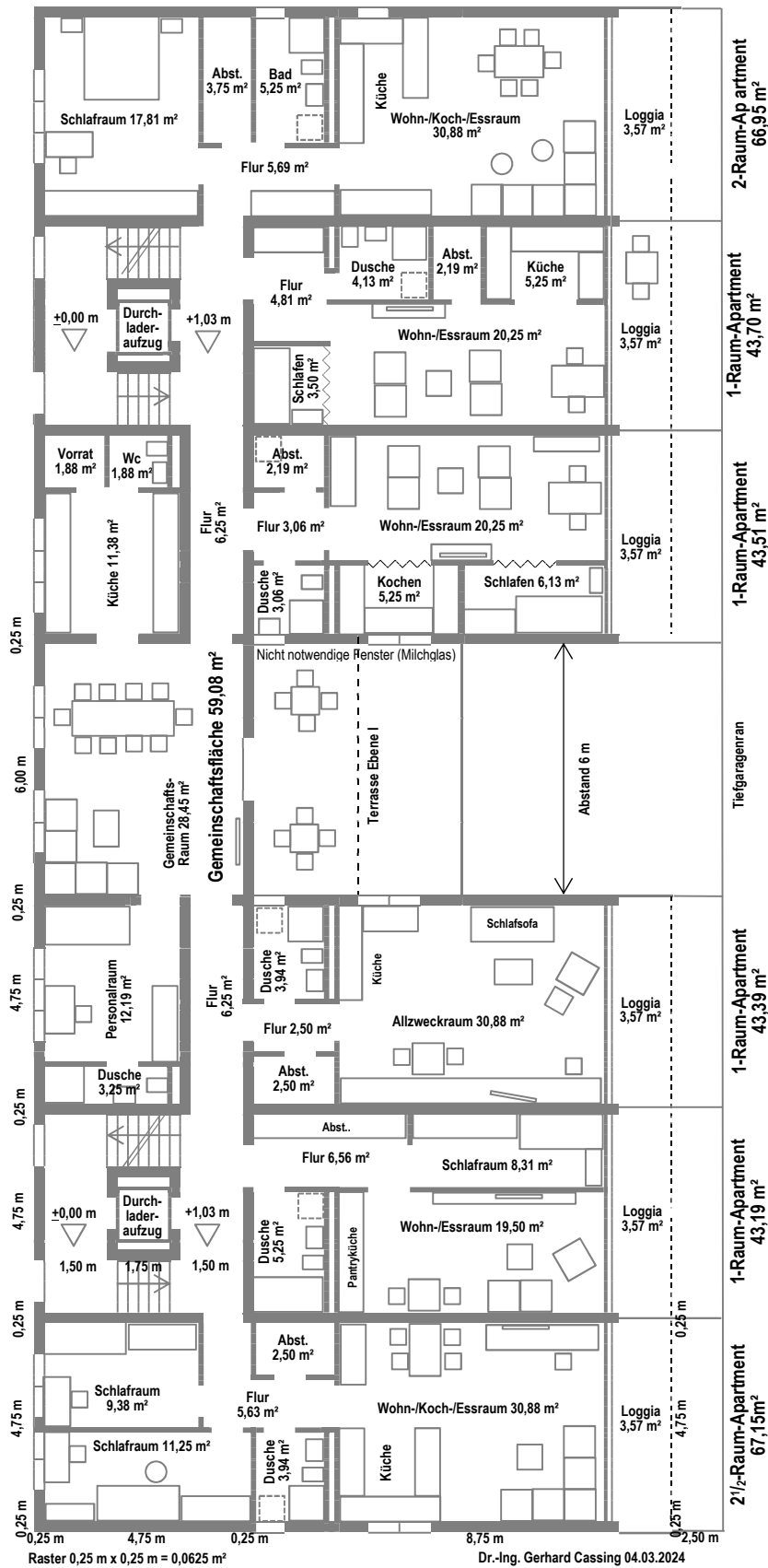


Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus, Ansicht Ost

Dr.-Ing. Gerhard Cassing 13.02.2024



Generationen-Wohnen in Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Typ Duo-Haus, Schnitte West-Ost



**Generationen-Wohnen am Bratental, Duo-Haus
Variante Dreispänner - Etage I: Wohngemeinschaft**



Typ L 4-Raum-Apartment 94,64 m²

Typ L 3-Raum-Apartmen 82,70 m²

Typ L 3-Raum-Apartment 72,35 m²

Typ S 1-Raum-Apartment 42,73 m²

Typ M 2-Raum-Apartment 60,23 m²

Dr.-Ing. Gerhard Cassing 09.03.2024

**Generationen-Wohnen am Bratental, Duo-Haus
Variante Treppenhaus asymmetrische Anordnung**



Generations-Quartier Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Lageplan Dach

100 Fam.-Ap. (20 Ein-R.-Ap., 31 Zwei-R.-Ap., 33 Drei-R.-Ap., 13 Vier-R.-Ap., 2 Fünf-R.-Ap., 1 Gäste-Ap.); 20 Sen.Gem.-Ap.; 1.000 m² Versorg.; 168 Pkw.-P = 65 Str.-P + 87 Gar.-P + 16 Vers.-P (1,33 P / 104 W = 138 P; 1P / 35 m² Vers. = 30 P)



Generations-Quartier Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Lageplan Parterre

Raster 1,25 m x 1,25 m = 1,5625 m²,
 13 Familien-Gem.-Apartments (2 Vier-R., 2 Drei-R., 4 Zwei-R., 5 Ein-R.) + 20 Senioren-Gem.-Apartments (17 Ein-P., 3 Zwei-P)

Dr.-Ing. Gerhard Casings 28.03.2024

Bestand Feldgehölz

teils unterkellert

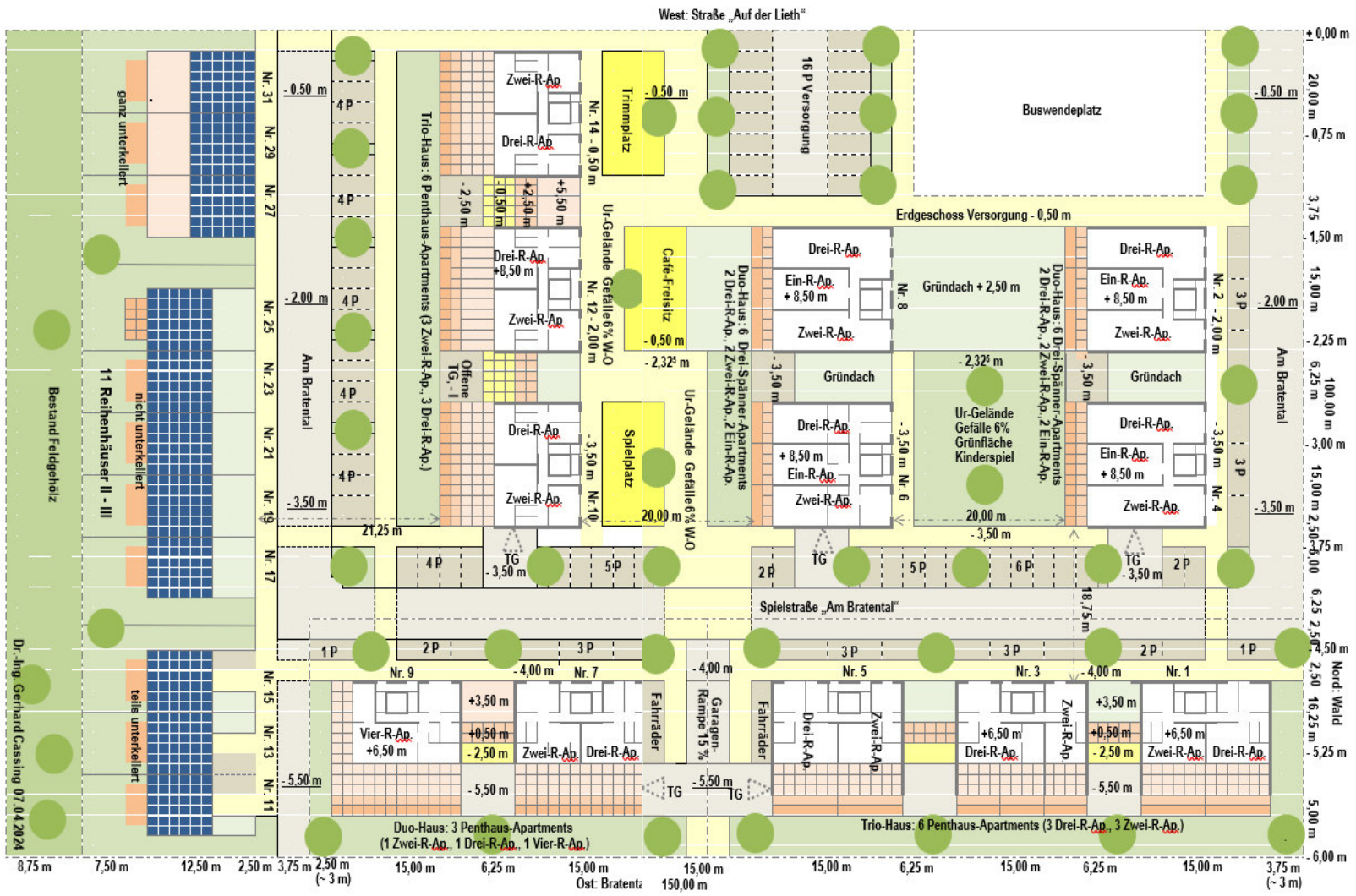
11 Reihenhäuser II - III

ganz unterkellert

Generations-Quartier Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Lageplan Etage
 30 Familien-Apartments (5 Vier-R-Ap., 11 Drei-R-Ap., 8 Zwei-R-Ap., 6 Ein-R-Ap., 1 Gast-Ap.)
 Raster 1,25 m x 1,25 m = 1,5625 m²



Generations-Quartier Göttingen-Nikolausberg am Bratental, Lageplan Penthaus
 27 Penthaus-Apartments (1 Vier-R-Ap., 11 Drei-R-Ap., 11 Zwei-R-Ap., 4 Ein-R-Ap.)



Dr.-Ing. Gerhard Cassing 07.04.2024