

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2013)

**Heft:** 5

**Artikel:** Wenn ein Viertel der Bewohner Senioren sind : das Quartiersentwicklungskonzept Kiel

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957245>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 26.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wenn ein Viertel der Bewohner Senioren sind – Das Quartiersentwicklungs-konzept Kiel

Landeshauptstadt Kiel,  
Amt für Wohnen  
und Grundsicherung.

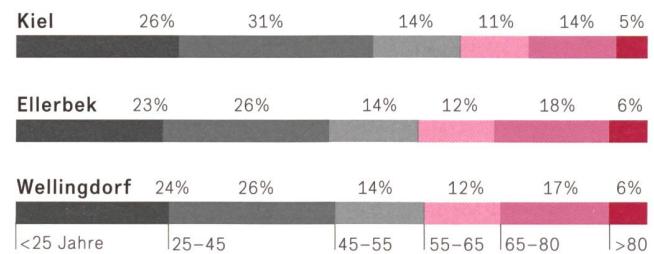
GEWOS, Institut für  
Stadt-, Regional-  
und Raumforschung.

**Heute ist in den Kieler Stadtteilen Ellerbek und Wellingdorf rund jeder vierte Bewohner mindestens 65 Jahre alt [ABB.1]. Der Anteil an Senioren in beiden Stadtteilen wird sich in Zukunft weiter erhöhen. Gleichzeitig besteht im Wohnungsbestand der beiden Stadtteile ein erheblicher Modernisierungs- und Anpassungsbedarf in Bezug auf das altersgerechte Wohnen. Das 2011 abgeschlossene Quartiersentwicklungs-konzept zeigt übertragbare Ansätze für den Umgang mit dieser Herausforderung.**

## Ausgangslage und Projektziele

Der altersgerechte Umbau von Bestandsimmobilien scheitert oftmals am Vorhaben an sich. Viele ältere, selbstnutzende Eigentümer sehen sich überfordert mit der Kostenkalkulation, den zu erteilenden Aufträgen und deren Abwicklung, so dass notwendige Projekte oftmals nicht in Angriff genommen werden. Auch private Vermieter sind bezüglich ihrer Investitionen zum altersgerechten Umbau unsicher. Fragen wie «Ist ein altersgerechter Umbau der Mietwohnungen rentabel? Erhöhen sich dadurch die Chancen für eine dauerhafte Vermietung?» müssen geklärt werden, bevor eine Investition getätigkt wird. Für diese Einschätzung wird jedoch externer Sachverstand benötigt. An diesem Punkt setzt das Kieler Modellvorhaben an: Die Beratungs- und Unterstützungsangebote richten sich primär an private Wohnungseigentümer in den beiden Stadtteilen. Die Entwicklung eines differenzierten Beratungsangebotes für beide Zielgruppen ist daher ein zentrales Anliegen des Experimentellen Wohn- und Städtebaus (ExWoSt) – Modellvorhabens im Rahmen des Forschungsprojektes «Altersgerecht Umbauen» des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Im Jahr 2007 ist für Kiel ein umfassendes Wohnungsmarktkonzept (WMK) erarbeitet worden. Darin wurde u.a. das Leitziel «Attraktiver Wohnstandort für Seniorinnen und Senioren werden» formuliert. Die Ergebnisse des WMK haben gezeigt, dass in den Stadtteilen Ellerbek und Wellingdorf bereits damals eine Alterung der Bevölkerung erkennbar war. Im Rahmen des Modellvorhabens «Quartiersentwicklungs-konzept Kiel – Altersgerechte Anpassung der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf» sollen die Ziele des WMK umgesetzt werden und eine altersgerechte Weiterentwicklung der beiden Stadtteile erfolgen. Die GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wissenschaftsforschung GmbH begleitete das gesamte Modellvorhaben und war dafür verantwortlich, das Quartiersentwicklungs-konzept in Kooperation mit der Stadt Kiel zu entwickeln.



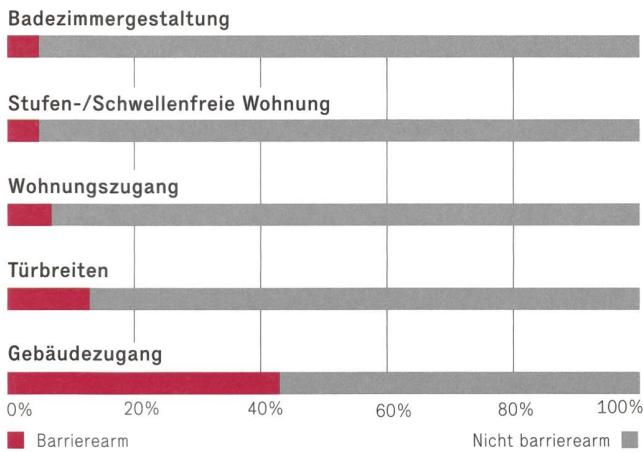
[ABB.1] Vergleich der Altersstruktur Kiel und Quartiere Ellerbek und Wellingdorf. (Quellen: GEWOS, Datenbasis Landeshauptstadt Kiel)

## Projektentwicklung und Umsetzung

Baustein 1 – Quartiersentwicklungs-konzept: Die Erstellung des Quartiersentwicklungs-konzeptes erfolgte in zwei Arbeitsphasen. Zunächst wurde eine Situationsanalyse zur Eignung beider Stadtteile als Wohnstandort für Senioren auf Basis von Begehungen, Experteninterviews, einer schriftlichen Befragung aller privaten Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und einer Datenabfrage bei den vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einer Stärken-Schwächen-Analyse für fünf Dimensionen zur Bewertung der Altersgerechtigkeit gebündelt.

Die identifizierten Stärken – insbesondere in den Dimensionen «Gesundheit und Pflege» sowie «Freizeit und soziale Netze» – stellen bereits heute deutliche Vorteile und Qualitäten für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren in Ellerbek und Wellingdorf dar. Diese sollen langfristig erhalten und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. In anderen Bereichen besteht noch deutlicher Handlungsbedarf.

Die Wohnsituation ist für viele Seniorinnen und Senioren Verbesserungswürdig. Hier zeigen sich sowohl im institutionellen als auch im privaten Wohnungsbestand Handlungserfordernisse insbesondere hinsichtlich einer barrierearmen Gestaltung [ABB.2]. Auch in der Dimension «Mobilität» haben sich Defizite gezeigt, die eine selbstständige Mobilität, als Grundvoraussetzung für eine aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, einschränken oder verhindern. Die vorhandenen Defizite – insbesondere in den beiden genannten Dimensionen – zeigen zukünftige Handlungsschwerpunkte auf und sollen im Rahmen einer altersgerechten Quartiersanpassung beseitigt werden.



In einem zweiten Arbeitsschritt wurde darauf aufbauend ein Konzept für den altersgerechten Umbau der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf erstellt [ABB.3], das Handlungs- und Massnahmenempfehlungen zum altersgerechten Umbau der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf enthält.

Folgende Ziele liegen dem Konzept zu Grunde:

- Kontinuierliche Erhöhung des Anteils altersgerechter Wohnungen;
- Verbesserung der Mobilitätschancen durch einen konsequenten Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum;
- Gewährleistung einer gesicherten Grundversorgung für alle Bewohnerinnen und Bewohner;
- Sicherung einer langfristig leistungsfähigen Infrastruktur im Gesundheits- und Pflegebereich;
- Erhalt und Förderung funktionierender sozialer Netze und Attraktivierung vorhandener Freizeit-/Naherholungsangebote.

Im Rahmen des Konzeptes wurden konkrete Massnahmen zur altersgerechten Anpassung der beiden Stadtteile benannt und verortet. Als Investitionsschwerpunkte für den altersgerechten Um- und Neubau von Wohnungen empfehlen sich die bereits heute infrastrukturell gut ausgestatteten zentralen Bereiche. Hier sollten begleitende Investitionen der öffentlichen Hand getätigt werden, um eine zumindest barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

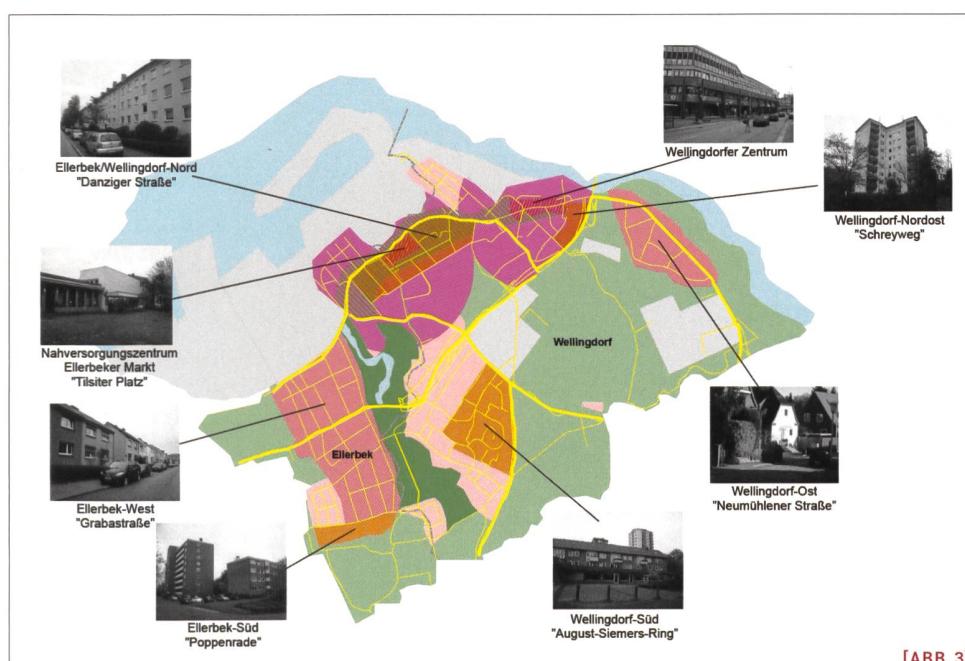
**[ABB.2]** Barrierearme Wohnungsgestaltung im institutionellen Mietwohnungsbestand; Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N = 3099 Wohnungen. (Quelle: GEWOS)

Baustein 2 – Beratungsangebote: Im Rahmen dieses Bausteins waren zunächst drei Leistungsbestandteile zum Aufbau eines Beratungsangebotes vorgesehen: Aufbau einer Kommunikationsplattform, Eröffnung einer Beratungsstelle und die persönliche Beratung von Eigentümern.

Zunächst wurde eine Kommunikationsplattform initiiert, die das Ziel hatte, ein Netzwerk mit lokalen Akteuren, Fachakteuren und den zuständigen städtischen Ansprechpartnern zum Themenfeld altersgerechte Weiterentwicklung der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf zu gründen und das Modellvorhaben beratend zu begleiten. Ziel des Modellvorhabens war es, aufgrund eines breiten Spektrums der Öffentlichkeitsarbeit und der verschiedenen Beratungsangebote möglichst viele Eigentümer zu erreichen, sachkundig zu beraten und damit zahlreiche Projekte zum altersgerechten Umbau in Ellerbek und Wellingdorf anzustossen. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein von Kiel und Umgegend und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemässes Bauen Schleswig-Holstein e.V. (ARGE) waren für die Bereitstellung und Koordination des Beratungsangebotes für «Umbau-Interessierte» Privateigentümer zuständig.

Baustein 3 – Öffentlichkeitsarbeit: Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit umfasste vielfältige Aktivitäten wie Pressemitteilungen in lokalen Medien, Information über Flyer, diverse Veranstaltungen, Präsentationen, Beratungsstammtische und Newsletter. Diese Aktivitäten dienten einer grösseren Wahrnehmung des Modellvorhabens und speziell des Beratungsangebotes in der Öffentlichkeit. Darüber hinaus sollten dadurch private Haus- und Wohnungseigentümer, aber auch Mieter für das Thema altersgerechter Umbau sensibilisiert werden.

Baustein 4 – Initialprojekte: Über einen stadtweiten Wettbewerb zum altersgerechten Umbau wurden gute, nachahmenswerte Umbaubeispiele prämiert. Die Bewerbungen umfassten eine grosse Bandbreite von Massnahmen von der Badsanierung, über die den Abbau von Schwellen und bis zum Anbringen eines Lastenaufzugs. Die Besichtigungen der umgebauten Objekte und die Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern haben Erkenntnisse zu den Motiven des Umbaus, dem Einsatz von Fördermitteln sowie der Bewertung der Wohnsituation ergeben. Die Ergebnisse des Wettbewerbs und



**[ABB.3]** Räumliches Handlungskonzept Quartiersentwicklungs-konzept Kiel. (Quelle: GEWOS)

- Eigenheimgebiete
- Institutioneller Geschosswohnbau
- Versorgungszentrum
- Investitionsschwerpunkt «Öffentlicher Raum»
- Investitionsschwerpunkt «Altersgerecht Wohnen»
- Nebenstrassen
- Hauptverkehrsstrassen
- Stadtteilgrenze
- Gewässer
- Freifläche
- Öffentliche Grünfläche
- Wohn-/Siedlungsfläche
- Gewerbegebiete

**[ABB.3]**



[ABB. 4]

[ABB. 4–5]

Wohnungsbestand  
im Quartier.  
(Quellen: GEWOS)



[ABB. 5]

des Modellvorhabens werden in einer Broschüre dokumentiert, die von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemässes Bauen in Kooperation mit GEWOS erstellt und im Herbst 2014 im Rahmen einer Abschlussveranstaltung mit Ausstellung vorgestellt wird.

### Erfolgsfaktoren und positive Auswirkungen

Positive Auswirkungen des Modellvorhabens sind im Hinblick darauf festzustellen, dass der Landeshauptstadt Kiel mit dem Quartiersentwicklungskonzept ein Instrument zur Verfügung steht, mit dem auch in anderen Stadtteilen die Altersgerechtigkeit überprüft werden kann. Der Ansatz, stadtteilbezogen mit lokalen Akteuren und den Fachleuten zusammenzuarbeiten, hat sich als gewinnbringend erwiesen. Das jeweilige Know-how konnte so eingebracht werden. Des Weiteren hat stadtintern und öffentlich eine Sensibilisierung für das Thema stattgefunden. Das Modellvorhaben hat darüber hinaus gezeigt, dass die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands ein sensibles Thema ist, das es weiter aufzubereiten gilt.

### Bisherige Bilanz des Projektes

Das Beratungsangebot wurde nicht wie erwartet in Anspruch genommen. Das Modellvorhaben konnte daher nicht Anstoss für zahlreiche Umbauten sein. Der Fokus des Modellvorhabens wurde deshalb auf die Sensibilisierung für das Thema gelegt.

Das Kieler Modellvorhaben hat gezeigt, dass die bislang begrenzte Inanspruchnahme von Förderbeiträgen vor allem auf zwei Aspekte zurückzuführen ist. Zum einen wird altersgerechter Umbau bislang in der Regel erst dann praktiziert, wenn konkreter individueller Anpassungsbedarf bei den Eigentümern besteht. Präventiv erfolgen zurzeit kaum Investitionen. Zum anderen sind die Fördermöglichkeiten – vermutlich nicht zuletzt aufgrund der ohnehin erst sehr kurzen Laufzeit des KfW-Förderprogrammes – noch nicht ausreichend bekannt. Hier sollte unter anderem eine stärkere Zusammenarbeit mit den Pflegekassen, die ebenfalls Mittel zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen im Sinne eines altersgerechten Umbaus bereithalten, angestrebt werden. Aufgrund der Vielzahl der öffentlichkeitswirksamen Aktionen kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Sensibilisierung im Sinne einer größeren Aufmerksamkeit für das Thema stattgefunden hat. In den Stadtteilen Ellerbek und Wellingdorf selbst dürfte dieser Effekt etwas stärker sein. Dies betrifft sowohl die Eigentümer, die lokale und regionale Presse als auch die betroffenen Ämter und Fachstellen.

Aus den Erfahrungen des Modellvorhabens haben sich folgende Handlungsempfehlungen ergeben:

- Fortführung der Informationsarbeit rund um das Thema «Altersgerechter Umbau»;
- Der quartiersbezogene Ansatz ist übertragbar;
- Altersgerechtigkeit kann bei der Erstellung von sozialräumlichen oder stadtteilbezogenen Konzepten anhand dem vorliegenden Konzept geprüft werden;
- Wohnberatungsangebote sollten stadtweit ausgerichtet werden, um eine größere Zielgruppe zu erreichen;
- Beratungsangebote sollten an bereits vorhandene Beratungsangebote angedockt werden;
- Ausweitung der Themen des Beratungsangebotes könnte den Interessentenkreis für das Angebot zusätzlich erweitern.

### LITERATUR

Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben  
Sonderveröffentlichung, Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2010

### LINKS

[www.kiel.de/leben/bauen/mau](http://www.kiel.de/leben/bauen/mau)  
[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnen-Stadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/01\\_Start\\_MV.html?nn=445820](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnen-Stadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/01_Start_MV.html?nn=445820)

### KONTAKT

A.Mahler-Wings@kiel.de  
Renate.Szameitat@gewos.de

### *RÉSUMÉ* *Quand un quart des habitants sont des seniors – le concept de développement de quartier de la Ville de Kiel*

*Dans les quartiers kielois d'Ellerbek et de Wellingdorf, un habitant sur quatre a déjà plus de 65 ans, et la proportion de seniors continuera d'y augmenter. Dans les deux cas, il est urgent de moderniser le parc de logements existant et de l'adapter aux besoins des personnes âgées. De tels travaux dépassent toutefois les capacités de nombreux propriétaires-occupants et bailleurs privés. Aussi a-t-on, dans le cadre d'un projet-modèle, testé diverses offres de conseil et de soutien destinées, en priorité, à ces deux groupes-cibles. Le concept de développement de quartier élaboré dans ce contexte constitue la base stratégique qui permettra de transformer Ellerbek et Wellingdorf en quartiers adaptés aux personnes âgées. Etabli avec la participation des principaux acteurs locaux, qui se sont organisés en une plate-forme de communication, ce concept est transposable à d'autres parties de la ville. Il permet de concentrer les activités et investissements privés dans l'espace public sur des secteurs centraux, de manière à garantir une utilisation efficiente des moyens engagés et à en faire profiter un maximum de ménages.*

*La mise en place d'une offre de conseil a été précédée d'un important travail de communication, destiné à rendre la population attentive à la thématique. Tous les propriétaires possédant des logements dans les deux quartiers concernés ont été contactés par écrit, des séances de conseil ont été organisées et des bulletins d'information ont été régulièrement diffusés. Les résultats montrent que les prestations de conseil doivent être parlantes, illustrées par des exemples concrets et axées sur le quotidien des gens. Un concours lancé à l'échelle de la ville a fait émerger de nombreux exemples d'adaptation de logements existants aux besoins des personnes âgées. Une exposition grand public présente toute une série de mesures concrètes, qui ont aussi été rassemblées dans un guide – ce qui permet d'encourager les interventions judicieuses au-delà du projet-modèle lui-même.*