

Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest



GUDRUN KAISER
Architektin

Alfonsstraße 42
52070 Aachen
T 0241 • 47 58 69 66
F 0241 • 40 15 79 0
www.gudrun-kaiser-wia.de
info@gudrun-kaiser-wia.de

Voerde, 27.11.2018

Wohn – Zukunft im Quartier

400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 – so viel zusätzlicher Wohnraum wird in Nordrhein-Westfalen benötigt, um mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten Schritt halten zu können. Für die Jahre 2016 bis 2020 bedeutet das einen Bedarf von rund 80.000 Wohnungen jährlich.

*Quelle: Modellkalkulation Bauministerium NRW und NRW.BANK, Anfang 2016

Die Bautätigkeit erreichte im Jahr 2016 mit 47.200 Wohnungen ein Niveau wie zuletzt vor zehn Jahren. 66.600 weitere Wohnungen wurden genehmigt und können in nächster Zeit gebaut werden.

*Quelle: „Wohnungsmarktbericht 2017“ NRW.BANK, Düsseldorf Dez. 2017

Wohn – Zukunft im Quartier

Ziele und Umsetzungsstrategien

zusätzliches Wohnungsangebot vorzugsweise in sozialräumlich funktionierenden Quartierskontexten:

- „Quartier“ meint eine überschaubare Wohnumgebung: Dorf, Ortsteil, Stadtviertel, Kiez, Wohnsiedlung
- kleinräumige, flächendeckende Vernetzung von barrierefreien und generationengerechten Wohn-, Betreuungs-, Versorgungs- und Pflegeangeboten, Nahversorgung, Mobilität und niedrighschwelliger Unterstützung
- Einbindung, Mitwirkung und Mitbestimmung älterer und jüngerer Quartiersbewohner
- auch ältere Menschen sollen solange wie möglich selbstständig in ihrem Wohnquartier bleiben können.
- Kooperationen verschiedener Akteure: Kommune, Dienstleister, Wohnungsbau-gesellschaften, Wohlfahrts- und Interessensverbände, bürgerschaftliche Initiativen und Vereine, Fachplaner und Experten

Wohn – Zukunft im Quartier

Ziele und Umsetzungsstrategien

Angebote

- **Wohnen / Wohnumfeld**
 - Barrierefreiheit
 - Wohnungs- und Hausbau, gefördert + freifinanziert
 - öffentlicher Raum
- **Mobilität**
- **Nahversorgung**
- **Niedrighschwelliges/Soziales**
 - Bürgerschaftliches Engagement
 - Ehrenamt
 - Nachbarschaftshilfe
- **Pflege und Betreuung**
 - Ambulant
 - Wohngruppen
 - Häusliche Betreuung
 - Teil/stationär:
 - Tagespflege
 - Kurzzeitpflege
 - Dauerpflege

Akteure

- Kommune / Politik / Verwaltung
- Wohnungswirtschaft
- Investoren
- Architekten und Stadtplaner
- Verkehrsbetriebe
- Einzelhandel
- Dienstleister
- Ärzte
- Bürgerschaft
- Pflegebranche
- Kostenträger

Umsetzung

- Kooperation
- Partizipation
- Moderation
- Aktion



Wohn – Zukunft im Quartier

Zuständigkeit für die öffentliche Förderung von Quartiersprojekten

bis 2017: MGEPA Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW

Masterplan Altengerechte Quartiere

Die Angebote des „Landesbüros altengerechte Quartiere NRW“ bestehen noch bis Mai 2019:

Das Landesbüro berät und vernetzt Initiativen, Kommunen, Unternehmen, Institutionen und Einrichtungen bei der Entwicklung von alternativen Konzepten, innovativen Projekten und nachhaltig demografiefesten Strukturen für altengerechte Quartiere in ganz NRW.

seit 2017: MHKBG Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

Für das Jahr 2019 wird im Bauministerium derzeit die Neuausrichtung der Quartiersförderung erarbeitet.

Pressemitteilung 14. November 2018:

Veröffentlichung der Programme zur Städtebauförderung (350 Mio.€) und zum vorgesehenen Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ (55 Mio. €) 2019.



Wohn – Zukunft im Quartier

bis 2017: MGEPA Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW

Masterplan Altengerechte Quartiere

Die Angebote des Landesbüros altengerechte Quartiere NRW bis Mai 2019:

Das Landesbüro berät und vernetzt Initiativen, Kommunen, Unternehmen, Institutionen und Einrichtungen bei der Entwicklung von alternativen Konzepten, innovativen Projekten und nachhaltig demografiefesten Strukturen für altengerechte Quartiere in ganz NRW.

1. Modulbaukasten

Der Modulbaukasten bietet konkrete Unterstützung in der Quartiersarbeit durch eine Sammlung geeigneter und in der Praxis erprobter Instrumente und Methoden.



2. Projektlandkarte

Die Projektlandkarte bietet die Möglichkeit, interessante Praxisbeispiele der altengerechten Quartiersentwicklung in der näheren und weiteren Umgebung kennenzulernen.



3. Persönliche Beratung

das Landesbüro berät bei der Auswahl von Modulen, die für einzelne Projekte der Quartiersentwicklung geeignet sind und zeigt Beispiele auf



Landesbüro altengerechte Quartiere NRW

Beratung – Koordination – Entwicklung

Springorumallee 5

44795 Bochum

Telefon: 0234 – 9531 9999

E-Mail: info@aq-nrw.de

Internet: www.aq-nrw.de



Quelle: <http://www.aq-nrw.de>

Wohn – Zukunft im Quartier

seit 2017: MHKBG Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

Für das Jahr 2019 wird im Bauministerium derzeit die Neuausrichtung der Quartiersförderung erarbeitet.

Pressemitteilung 14. November 2018 :

Veröffentlichung der Programme zur Städtebauförderung (350 Mio.€) und zum vorgesehenen **Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“** (55 Mio. €) 2019.



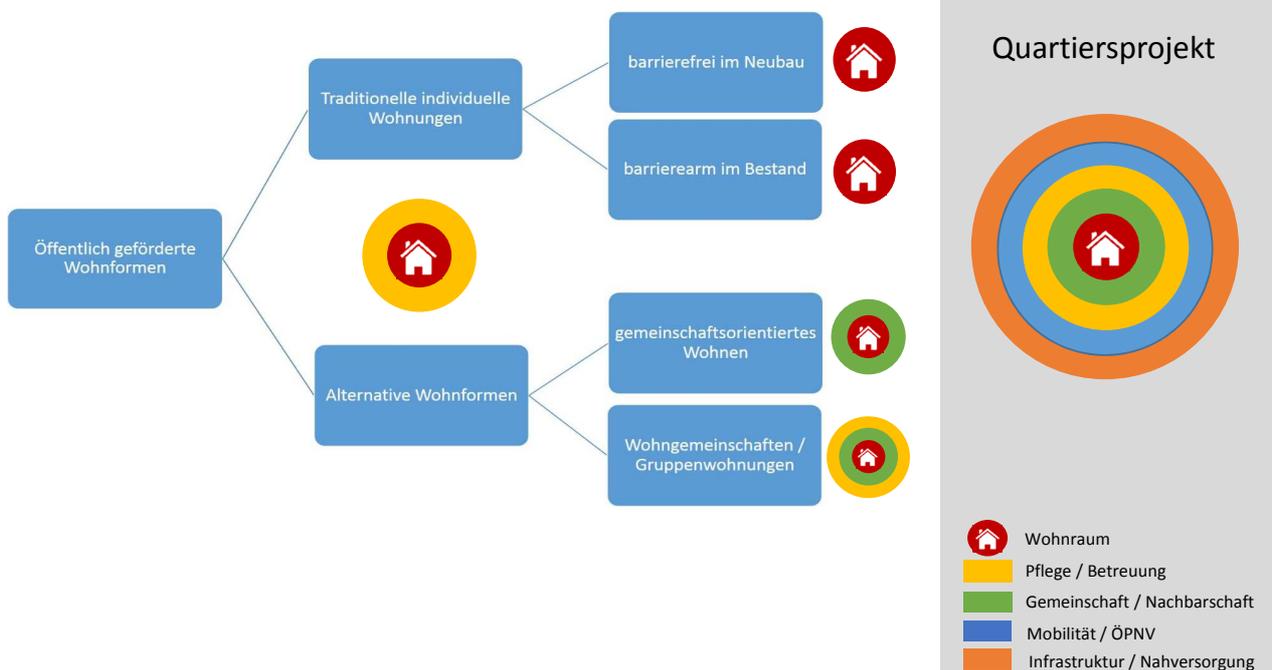
Förderziele des Investitionspakts:

- Schaffung von Orten der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier,
- Qualifizierung von Einrichtungen der unmittelbaren oder mittelbaren öffentlichen sozialen Infrastruktur
- die Herstellung von Barrierearmut und -freiheit,
- Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün- und Freiflächen
- die Verbesserung der baukulturellen Qualität

Broschüre: https://www.mhkgb.nrw/stadtentwicklung/foerderung_und_instrumente/Soziale-Integration-im-Quartier/Programme_Staedtebaufoerderung_2019_On.pdf

Wohn – Zukunft im Quartier

Wohnformen in NRW - barrierefrei und demografiefest



Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest



WA | GUDRUN KAISER

Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest

Aachen - Neues Wohnen im Ostviertel

77 neue Wohnungen in einem multikulturellen Umfeld

- Entwicklung eines neuen, moderierten Quartiers
- Individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft



Lünen - Wohnen am Schützenhof

155 Wohnungen auf einer revitalisierten innenstadtnahen Gewerbebrache

- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers
- Individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- Selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Tagespflegeeinrichtung und Kindertagesstätte



WA | GUDRUN KAISER

Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest

Düsseldorf Gerresheim - Die Zeilen

80 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhauszeilen

- Individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- 2 anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz



Herdecke - Wohnquartier Alter Steinbruch

75 neue Wohnungen vor der Kulisse eines alten Steinbruchs

- gemeinschaftsorientiertes Wohnen – moderiertes Investorenmodell



Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest

Köln Porz - Quartier Klanggarten

274 modernisierte und neue Wohnungen in einem Wohnquartier aus den 60er Jahren

- Quartiersentwicklung im Bestand
- Individuelles Wohnen in Neubau und Bestand mit Versorgungssicherheit
- Anbieterverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft



Gelsenkirchen - Leben in Rotthausen

3 Wohngemeinschaften für 24 Personen in einem sanierten Schulhaus

- 3 anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz



Wohn – Zukunft im Quartier

Projektbeispiele aus NRW - barrierefrei und demografiefest

Lindlar- Auf dem Korb

25 Wohnungen mit Gemeindeanschluss für ältere Menschen

- Individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz
- Tagespflegeeinrichtung



Foto: Architekturbüro Harms, Lindlar

Brühl Vochem - Andreaskirchplatz

30 Wohneinheiten in Nachbarschaft zur Kirchengemeinde

- Individuelles Wohnen im Neubau mit Versorgungssicherheit
- Selbstverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz
- Appartements und WG für Menschen mit Behinderungen



Wohn – Zukunft im Quartier

Lessons learned

Projekterkenntnisse zu den Themen

- Externe Moderation und Beratung der Quartiersakteure
- Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsgesellschaften und Kommunen
- Versorgungssicherheit der Bewohnerschaft
- besondere Wohn- und Pflegeangebote und Grundrissvarianten
- Steuerung der Wohnungsbelegung
- Grundstücksvergabe
- Gemeinschaftsräume und Quartiersbüros
- Wohngemeinschaften und Gruppenwohnungen
- Stellplätze, Tiefgaragen und Nahmobilität
- Müllentsorgung
- Gärten und Außenanlagen

Lessons learned

Externe Moderation und Beratung

- ... für Wohnungsgesellschaften
- ... für die Mieterschaft
- ... für Baugruppen
- ... für PlanerInnen

z.T. förderfähig als Zuwendung nach
WoFP 2018 -2022, 1.7.3 Experimenteller Wohnungsbau

Lessons learned

Externe Moderation und Beratung

- **ModeratorInnen und WohnberaterInnen**
 - veranstalten Brainstormings zur gemeinsamen Zielfindung von Planern, Fachingenieuren und Wohnungsgesellschaften im Planungsprozess
 - organisieren und moderieren Baugruppen- und Beteiligungsverfahren
 - unterstützen die Wohnungsgesellschaften bei der Ansprache und Auswahl interessierter MieterInnen
 - unterstützen selbst-initiierte Projekte bei der Gründung besonderer Rechtsformen (z.B. GbR , Genossenschaft etc.)
 - organisieren und moderieren Treffen zukünftiger Mieter zum Kennenlernen und mit Anleitungen zur Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in Investoren-Modellen
- **FachplanerInnen und ExpertInnen**
 - Beraten zu Barrierefreiheit, Wohnen im Alter, Signaletik, sensorischen Beeinträchtigungen, Inklusion etc.

Lessons learned

Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

- **Wohnungsgesellschaften und Projektinitiatoren**
 - nehmen Koordinations- und Beratungsaufgaben bei der Begleitung neuer Wohnungsbauvorhaben wahr
 - organisieren Umzüge und Interimslösungen in Bauvorhaben im Bestand
 - sind Anlaufstelle für die Mieterschaft und für neue Interessenten
 - veranstalten Informationsveranstaltungen und Nachbarschaftsfeste für die Bewohnerschaft und für Wohnungssuchende
 - stellen QuartiersmanagerInnen zur nachhaltigen Begleitung von Projekten
 - beschäftigen SozialarbeiterInnen zur Betreuung einzelner Bewohner
 - Informieren potenzielle Interessenten durch intensive Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung (homepage, webcam, Printmedien, eigene Vermarktungsportale) über den Projektverlauf

Lessons learned

Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

Beispiel: Düsseldorf Gerresheim – Die Zeilen

Durch begleitende Pressearbeit vor und während der Bauphase wurde die Öffentlichkeit ausführlich über das Bauvorhaben informiert. Interesse und Bedarf der Bevölkerung waren groß, so dass alle 80 Wohnungen bereits drei Wochen nach Vermarktungsstart und rund ein Jahr vor Baufertigstellung ausschließlich über das Vermarktungsportal der WOGEDO vermietet waren. Schon im September 2016 veranstaltete die Wohnungsgesellschaft ein erstes Nachbarschaftstreffen, um Kontakte zu fördern und das zukünftige gemeinschaftliche Miteinander zu stärken.

Lessons learned

Versorgungssicherheit

- **Wohnungsgesellschaften und Projektinitiatoren**
bieten niedrigschwelligen Zugang zu allgemeinen Unterstützungsleistungen und / oder Ansprechpartnern vor Ort in Krisensituationen ohne Erhebung einer Kostenpauschale
 - durch die Integration von Tagespflegeeinrichtungen oder ambulant betreuten Gruppenwohnungen
 - durch die Anwesenheit von MitarbeiterInnen des Sozial- und Quartiersmanagements
 - durch ihr internes soziales Nachbarschaftsnetzwerk mit gegenseitiger Hilfe zur Selbsthilfe

Beispiel: Aachen – neues Wohnen im Ostviertel

In Aachen hat der Pflegedienst ein Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegung und sichert über die häusliche Pflege in den Wohnungen und über eine zusätzliche Modellförderung der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW seine tägliche Präsenz im Quartiersbüro und im Nachbarschaftstreff, orientiert am „Bielefelder Modell“.

Lessons learned

besondere Grundrissvarianten

- **Köln Wohnquartier Klanggarten „halbe Räume“**
 - viele ältere Paare bevorzugen getrennte Schlafzimmer. Im Rahmen der Wohnflächenobergrenzen wurde daher in einigen Zwei-Zimmer-Wohnungen ein drittes „halbes“ Zimmer mit einer Größe von 5-8 qm angeboten. Die kleinen Räume werden auch als Gästeschlafplatz, Arbeitszimmer oder „begehbare Kleiderschrank“ geschätzt
- **Herdecke – alter Steinbruch „optionales Zimmer“**
 - Um in größeren Familienwohnungen bei Bedarf einen barrierefrei zugänglichen Raum für ältere oder mobil eingeschränkte Familienmitglieder oder weiteren Familienzuwachs anbieten zu können, wurde vorausschauend eine entsprechende Grundrissnachrüstung durch ein optionales Zimmer ermöglicht
- **Aachen – neues Wohnen im Ostviertel „Rolli-WG“**
 - Eine große, rollstuhlgerechte 5-Zimmer-Wohnung eignet sich sowohl als Gruppenwohnung für eine kleine Wohngemeinschaft als auch für eine große Familie mit mobil eingeschränkten Personen

Lessons learned

Steuerung der Wohnungsbelegung

- **Altersstruktur, soziale Durchmischung und Einkommensspanne**

- unterschiedliche Wohnungsgrößen und ergänzende Betreuungsmöglichkeiten vor Ort – (Kindertagesstätten / Tagespflegeeinrichtungen / ambulant betreuten Wohngemeinschaften) sichern auch langfristig eine Durchmischung der Altersstruktur und Einkommen in einem Projekt
- Eine Altersdurchmischung der Mieterschaft fördert die ganztägige Auslastung von Gemeinschaftsräumen auch an Wochentagen
- einvernehmliche Wohnungsbelegungen durch Wohnraumvereinbarungen und gemeinsame Interessensbekundungen zwischen Vermietern und den zuständigen Wohnungs- und Sozialämtern fördert die Mischung der Einkommensgruppen A und B
- Projekte mit altershomogenen Gemeinschaften wurden auf ausdrücklicher Wunsch durch Baugruppen (Haltern) oder aus regionalem Bedarf heraus durch Investoren (Steinfurt) realisiert
- Einflussnahme auf die Auswahl der Mieterschaft durch den Abschluss eines Gesamtmietvertrags für Gruppenwohnungen mit Untervermietung durch Betreiber oder Auftraggeber-Gemeinschaften

Lessons learned

Grundstücksvergabe

- **Grundstücke und Immobilien bereitstellen - Projektqualitäten steigern**

- Mangelnde Flächenreserven und Bewerberkonkurrenz, steigende Mieten und Bodenpreise erschweren vor allem in Ballungsgebieten die Entwicklung von Quartierskonzepten
- Wenn Grundstücke und Gebäude nur an die Meistbietenden verkauft würden, könnten viele Quartiersprojekte nicht realisiert werden.
- Wettbewerbschancen für Baugruppen, soziale Träger, Vereine und lokale Wohnungsbaugenossenschaften gegenüber klassischen Projektentwicklern und Investoren stärken
- Verfahren entwickeln zur Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten!

Lessons learned

Gemeinschaftsräume / Quartiersbüros

- **Refinanzierung und Nutzung**

- In einigen Projekten wird die Erhebung einer Miete als nicht darstellbar erachtet. Bei kostenfreier Nutzung der Gemeinschaftsräume liegen Pflege, Unterhaltung und Schlüsselaufsicht der Räumlichkeiten überwiegend in der Zuständigkeit der Vermieter
- Die Erhebung einer monatliche Miete erzielt eine hohe Inanspruchnahme und vielfältige Nutzung des Gemeinschaftsraumes für gemeinschaftliche und private Zwecke. Der Investor ist in diesem Modell aus der Verantwortung und Unterhaltung entlassen, die Schlüsselhoheit und das Belegungsmanagement liegen bei den Mietern oder Genossenschaftsmitgliedern
- Im quartiersoffenen Gemeinschaftsraum im Aachener Ostviertel ist sowohl eine private Nutzung durch die Mieterschaft gegen ein geringes Entgelt möglich, als auch eine unentgeltliche, moderierte Veranstaltungsvielfalt für die Quartiersbewohner gegeben. Die Wohnungsgesellschaft vermietet das Quartiersbüro an den Sozialdienst und beteiligte sich an den Ausstattungskosten des Gemeinschaftsraums

Lessons learned

Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen

- **anbieter- oder selbstverantwortet**

- Mit der Zielgruppe und dem Betreuungskonzept einiger Wohngemeinschaften änderte sich auch deren ordnungsrechtlicher Status. Wenn selbstverantwortete Wohngemeinschaften in Anbieterverantwortung wechseln, greifen die baulich höheren Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW und es können bauliche Anforderungen aus dem Heimrecht resultieren. -> Tipp: Immer WTG gerecht planen!

- **Apartment- oder Wohnschlafraumlösung**

- In den Gruppenwohnungen mit Appartements und Selbstversorgung gibt es meist keine 24 stündige Mitarbeiterpräsenz. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume ist dort eine zusätzliche Option, die ohne Moderation und ständige Begleitung nicht selbstverständlich angenommen wird
- In Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen ist meist eine ständige Personalpräsenz gegeben. Die Mahlzeitenzubereitung ist dort nur in der gemeinsamen Wohnküche möglich. Der Gemeinschaftsbereich wird dort von allen Mitgliedern unabhängig von Selbst- oder Anbieterverantwortung selbstverständlicher Teil der Wohnung angenommenen und genutzt

Lessons learned

Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen

- **Gefördert oder frei finanziert**

- In den meisten öffentlich geförderten Projekten wurden auch die Gruppenwohnungen gefördert.
- Einige Investoren verzichteten auf die Förderung um Belegungsauflagen zu vermeiden und auch einkommensunabhängige Wohnplätze anbieten zu können

Tipp -> Aufgrund ihrer Einschränkungen, die dauerhaft zu Funktionsbeeinträchtigungen in allen Lebensbereichen führen, sind Menschen mit fortgeschrittener Demenz in der Regel „hilflos“ im Sinne des § 33 b Absatz 6 Satz 3 EStG. Bei vorliegender Hilflosigkeit, die u.a. durch die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises mit dem eingetragenen Kennzeichen „H“ nachgewiesen werden kann, zählen die Einkünfte der zu betreuenden hilflosen Person nach § 14 Absatz 4 Nr. 2 des WFNG NRW nicht zu dem anzurechnenden Jahreseinkommen des Haushalts. Menschen mit Demenz haben deshalb im Falle eines eigenständigen Haushalts einkommensunabhängig Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines und sind somit in öffentlich geförderten Wohngemeinschaften in Gruppenwohnungen wohnberechtigt

Lessons learned

Stellplätze, Tiefgaragen und Nahmobilität

- **Umgang mit Mobilität und ruhendem Verkehr**

- Tiefgaragenplätze werden häufig nicht in der angebotenen Anzahl von älteren Menschen benötigt. Einige scheuen die Nutzung aus Angst und Unsicherheit und bevorzugen oberirdische Stellplätze, andere verzichten im höheren Alter ganz auf die PKW-Nutzung
- sichere, barrierefreie, helle und einsichtige Gestaltung sowie wohnungsnahe Erreichbarkeit erhöhen die Akzeptanz und Nutzung von Tiefgaragen und Stellplätzen
- die Nutzung von E-Bikes nimmt besonders in der älteren Bevölkerung zu. Dafür wurden in einigen Wohnprojekten ebenerdige, teils anmietbare, eingebaute und verschließbare Fahrradanlagen mit Stromanschluss errichtet
- ambulantes Pflegepersonal benötigt leicht zugängliche und gekennzeichnete Stellplätze in der Nähe der Einsatzbereiche. Für den Hol- und Bringdienst der Tagespflegeeinrichtungen sind Abstell- und Wendepunkte für Kleinbusse in Eingangsnähe erforderlich
- durch Tiefgaragen konnten die Außenanlagen weitgehend vom ruhenden und fahrenden Verkehr freigehalten werden

Lessons learned

Müllentsorgung

- **Standorte, Zugänglichkeit, Kapazität**
 - Die Standorte der Müllentsorgung sollten für alle Anwohner gut und barrierefrei erreichbar, die Müllbehälter einfach bedienbar sein.
 - In mehreren Projekten sind die Müllplätze einseitig über eine Rampe gut für Rollstuhlfahre zu erreichen und zu öffnen, in anderen Projekten stehen sorgfältig gestaltete Müll- und Abstellräume und Müllbereiche mit Sichtschutz und Überdachung in Hauseingangsnähe zur Verfügung.
 - Wo mehrere Menschen mit hohem Pflegebedarf leben, fallen oft größere Mengen an Inkontinenzmaterial an, die mit einer erhöhten Geruchsbelästigung einhergehen. Dafür sollten in naher Erreichbarkeit der Gruppenwohnungen und Tagespflegeeinrichtungen separate Müllbehälter vorgehalten werden.

Lessons learned

Sinnesgärten und Außenanlagen

- **Qualität und Größe der Freiflächen**
 - Verzicht auf intensive bauliche Verdichtung und Flächenversiegelung zugunsten klimatische Durchlüftung und abwechslungsreicher Begrünung
 - geförderte und freifinanzierte Sinnesgärten bieten besonders den Menschen mit Demenz beschützende Außenanlagen an Gruppenwohnungen mitten in den Quartieren. Hochbeete, Sitzbänke, kontrastierenden Materialien und Farben sorgen für eine sichere Nutzung auch im Alter, vertraute Pflanzen und Gerüche regen zu gärtnerischen Aktivitäten an.
 - barrierefreie ausgedehnte Wegenetze mit Sitzgelegenheiten und Spielplätzen für alle Generationen bieten einen hohen Freizeitwert der Außenanlagen aller Projekte in unmittelbarer Wohnungsnahe.
 - Fitnessgeräte für Senioren werden gut angenommen, sofern sie selbsterklärend sind und auch von anderen Generationen gespielt werden.