

# Selbstständiges und technikunterstütztes Wohnen im Quartier – das SeWo-Programm des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL)

Fachkonferenz  
Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!

01. Februar 2024  
Erfurt

Bianca Rodekohl  
Selbstständiges Wohnen (SeWo) gGmbH



**2017 – Gründung der Selbstständiges Wohnen (SeWo gGmbH)** als Tochter des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL)

## **Auftrag:**

- Umsetzung des Programms für selbstständiges, technikunterstütztes Wohnen im Quartier (2017-2022)
- Schaffung von Wohnraum (SeWo als Bauherr und Vermieter)

## **Rahmung:**

- Für Menschen mit Behinderung und hohen Unterstützungsbedarfen
- Im geförderten Wohnungsbau in zentraler Lage
- Erprobung der Schwerpunkte Technik & Quartier
- Umsetzung mit Kooperationspartnern vor Ort (Anbieter von Leistungen der Sozialen Teilhabe)
- SeWo als Impulsgeber für Investoren

# SeWo-Projektstandorte



- fertig gestellt und bezogen
- Wohnprojekte im Bau/in Planung



LWL-Statistik  
Kartengrundlage: © Lutum + Tappert

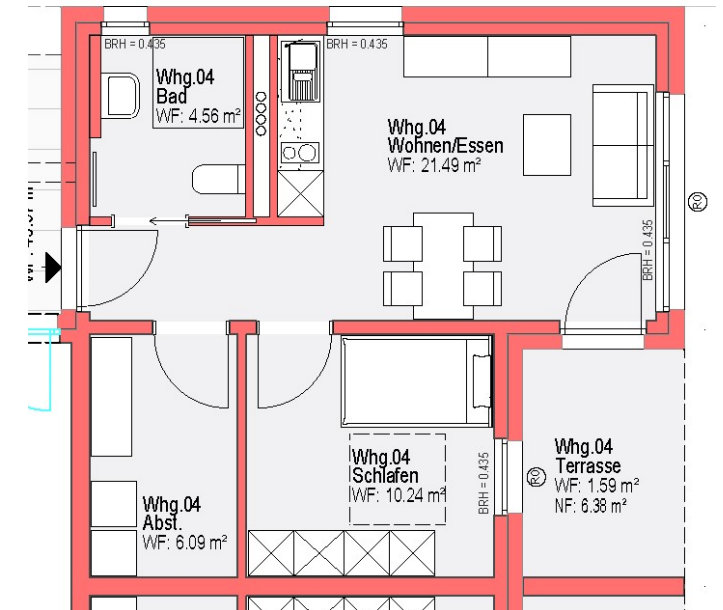
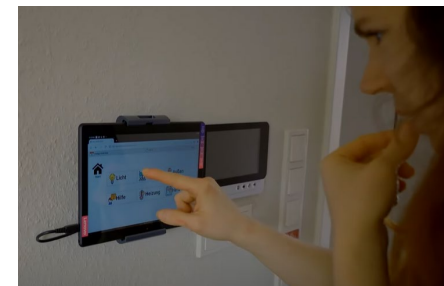




## Das „SeWo-Modell“

- 10-12 barrierefreie Wohneinheiten in Neubau (Einzelapartments oder für 2 Personen)
  - Klare Grundrisse für Bewegungsfreiheit
  - Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Erprobung und Ausstattung mit Smart-Home-Systemen
- Gemeinschaftsappartement
- Förderung einer Quartiers- und Teilhabegestalter:in

Beispiel:  
360-Grad-Rundgang durch Wohnhaus Lübbecke:  
<https://www.air-360.de/sewo/luebbecke>



# Worauf kommt es an?



# 1. Klug und smart planen



- Welche Bedarfe hat die Zielgruppe?
- Grundrissgestaltung: gerade, ausreichend Bewegungsflächen, Nullschwellen
- R-Wohnungen nur wenn unbedingt notwendig/sicher zu belegen
- Verzicht auf Keller, besser Abstellflächen/-räume in den Wohnungen
- Stellplätze reduzieren, Fokus auf Fahrradabstellmöglichkeiten, Ladeinfrastruktur
- Gemeinschaftsapartment ermöglicht Balance zwischen Rückzug und Kontaktmöglichkeiten
- Vorrüstungen planen, z.B. für elektr. Türantriebe, Anschlüsse im Bad
- Einsatz Smart Home/Assistenzsysteme, Digitalisierungspotenziale:
  - Wo kann Technik im Alltag und in der Assistenz unterstützen/ergänzen/ersetzen?
  - Wo muss Technik (zukünftig) unterstützen?
  - Wo kann nur der Mensch persönlich und physisch anwesend unterstützen?

## 2. Akteure frühzeitig einbeziehen



- Architekten mit Erfahrung im geförderten Wohnungsbau
- Leistungsträger
- Kommunale Ebene:
  - Stadtplanung/-entwicklung: Bedarf an Flächen Wohnraum für soziale Zwecke
  - WTG-Behörde
  - Bauordnungsamt
  - Wohnraumförderung der Kreise/Kreisfreien Städte
  - Sozialamt
- Netzwerkpartner vor Ort/sozialräumliche Ressourcen erschließen zu Unterstützung und Teilhabe
- Fördermittelgeber: Wohnraumförderung, Aktion Mensch, Stiftung Wohlfahrtspflege, KfW

# 3. Überblick behalten bei gesetzlichen Vorgaben



## Beispiel NRW

- Landesbauordnung NRW (§§ 47/50)
- Wohn- und Teilhabegesetz (WTG-NRW): Bestimmungen und Zuständigkeit
- Leistungsrecht: BTHG-konforme Umsetzung
- Vorgaben der Wohnraumförderung NRW (WFB NRW) in der jeweiligen Fassung
- WFNG: Besetzungsrecht der Kommunen; Verzicht auf Belegung oder Belegungsvereinbarung schließen
- Sozialämter (KdU/Bewilligungsmiete): besonders dann kontaktieren, wenn örtliche Sozialmiete unterhalb der Bewilligungsmiete
- Stellplatzsatzungen der Kommunen





- „SeWo-Modell“ ist akzeptiert, erfährt viel Beachtung und erhöht die Selbstständigkeit und Selbstbestimmung
- Planung und Bau für Menschen mit Behinderungen ist ein komplexer Prozess mit Abstimmungserfordernissen vieler Akteure
- Grundstücke in infrastrukturell gut angebunden Lagen (Grundbedingung!) kaum verfügbar
- Modell lässt sich von Investoren nicht wirtschaftlich in Fläche transferieren
- Zusätzliche und bedarfsgerechte Ausstattung des Wohnraums über Zusatzdarlehen realisierbar, die sich jedoch nicht auf Höhe der Bewilligungsmiete auswirken und daher unterbleiben

# Lösungsansätze für Kooperation mit Kommunen/Land am Beispiel Nordrhein-Westfalen



## Kommunale Ebene

**Akteure:** Stadtplanung/-entwicklung, WTG-Behörde (ehemalige Heimaufsicht)/Immobilienamt/  
Bauordnungsamt/ Amt für Wohnraumförderung/Sozialamt

- Grundstücksvergabe für soziale Zwecke
- Bedarfe von Menschen mit Behinderungen kontinuierlich und sozialräumlich in den Blick nehmen/kommunale Teilhabeplanung
- Belegung: kommunaler Verzicht oder Schließen von Belegungsvereinbarungen

# Lösungsansätze für Kooperation mit Kommunen/Land am Beispiel Nordrhein-Westfalen



## Ebene Land (NRW)

**Akteure:** Bauministerium (MHKBD NRW), Sozialministerium (MAGS NRW), Stiftung Wohlfahrtspflege

- Förderbedingungen Wohnraumförderung
- Einsatz von Stiftungsmitteln
- Anpassung/Aktualisierung gesetzlicher Grundlagen
- Gemeinsame Vision/Allianz für das Wohnen von Menschen mit Behinderungen vor dem Hintergrund des Bundesteilhabegesetzes und der UN-Behindertenrechtskonvention

# Kontakt

## Bianca Rodekohl

### Selbstständiges Wohnen (SeWo) gGmbH

An den Speichern 6  
48153 Münster



[bianca.rodekohl\(at\)lwl-sewo.de](mailto:bianca.rodekohl(at)lwl-sewo.de)



[www.lwl-sewo.de](http://www.lwl-sewo.de)



[SeWo-Youtube-Channel](#)

Pestel-Studie zur Wohnsituation von Menschen mit Behinderung im LWL-Gebiet (4/2023, .pdf 3,2 MB):



Evaluationsbericht der katho NRW zum SeWo-Programm (5/2023, .pdf 6 MB):

