

Wohnen

in der Amtsgemeinde Gransee

Stefania Karbowiak, Charlott Richter

Einleitung

Rund 40 Zugminuten vor Berlin liegt die Stadt Gransee zwischen Geronsee und Stadtwald und bietet beste Eigenschaften für Leben und Erholen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur sind hier gut ausgebaut, aber das ist nicht in der gesamten Amtsgemeinde so. Damit die Lebensqualität in der Amtsgemeinde steigt, müssen alle sektoralen Themen zusammen wirken und sich weiter entwickeln. Für Wohnen be-

deutet das, ein differenziertes Mietwohnungsangebot schaffen, familienfreundlichen und altengerechten Wohnangebote anbieten und somit dem genrellen Einwohnerrückgang entgegen wirken. Dazu sollten die guten Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die Erweiterungsflächen für die Einfamilienhaussektor bereitstellen, das Aufwertungspotenzial der Altsiedlerhäuser in Gransee und die hohe Eigentumsquote sollte sich zu Nutzen gemacht werden.



Blick über Gransee ¹

Analyse

Interviews mit Bevölkerung

Im ersten Schritt der Analyse für das Projekt bezüglich dem Wohnen in Gransee wurde damit begonnen, Menschen aus der Stadt Gransee zu befragen und so einen ersten Eindruck zur Wohn- & Lebensqualität in Gransee zu gewinnen. Wichtig war dabei, die Menschen ganz unvoreingenommen zu befragen und so einen Eindruck zu gewinnen. Dazu wurden Menschen einfach auf der Straße befragt. Insgesamt wurden 11 verschiedene Leute an unterschiedlichen Orten befragt. Teilweise vor ihren Häusern, teilweise beim einkaufen oder anderweitig in der Stadt unterwegs. Männer und Frauen fast jeden Alters waren dabei vertreten.

Der Großteil der Befragten hat vom Projekt Zukunftsstadt Gransee 2030+ bereits gehört. Es überraschte, wie positiv die Menschen von ihrer Stadt denken und wie gern sie vor Ort wohnen. Jedoch wurden auch einige Mängel angesprochen, so zum Beispiel das wenig differenzierte Wohnungsangebot, die teilweise fehlende moderne Ausstattung der Wohnungen sowie Ausstattungen wie Balkone und Fahrstühle.

Es fällt besonders auf, dass die Bewohner die Lage von Gransee im Grünen und die Anbindung an Berlin sehr schätzen, dafür nehmen sie weitere Wege zu Ärzten, Einkaufsgelegenheiten und Kulturangeboten in Kauf.

Quellenrecherche

Bei der Quellenrecherche wurde vor allem mit dem INSEK 2015 und dem „Maßnahmenbezogenen Konzept zum INSEK Gransee-Zehdenick unter Einbeziehung der Stadt Fürstenberg/Havel“ gearbeitet. Aus dem INSEK wird deutlich, dass die Anzahl der Wohneinheiten trotz Neubauten in den letzten Jahren geringfügig gesunken ist.

Die Vielfalt und Lagen werden im INSEK in die Altstadt, Elemente von Vorstädten, Wohnsiedlungen, Wohngebieten mit offener Bauweise und Wohnangebote für besondere Nutzergruppen unterteilt. Zu den Stärken der Amtsgemeinde zählt das differenzierte Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Lagen und jeweils eigenen Qualitäten, eine hohe Eigentumsquote, gute Entwicklungsmöglichkeiten, keine signifikanten Probleme der Abwanderung, des sozialen Verschleißes, dem baulichem Verfall oder des Leerstands und ein guter Zuschnitt von Baublöcken mit einem angemessenem Grünanteil. Laut INSEK besteht jedoch beim Mietwohnungsangebot Bedarf zur Differenzierung, zur Erweiterung der Ausstattung mit besonderen Qualitäten wie Fahrstühle, Balkone und Außenraum, sowie die Erweiterung von familien- und seniorengerechten Angeboten. Der Geschosswohnungsbau ist in den Ortsteilen wenig differenziert und es fehlen besondere Standards wie alten- und rollstuhlgerechte Ausstattungen. Im Mietwohnungssektor ist eine ausgeprägte Zurückhaltung bei Investitionen zu spüren. Auch der Auswertungs- und Investitionsaufwand der stark überformten Altbauten in der Altstadt Gransees ist sehr hoch. Der generelle Rückgang der Bevölkerung spielt auch vor allem im Wohnungsbau eine große Rolle und so gibt es bisher kaum Vorhaben für neuen individuellen Neubau im Altstadtbereich.^A

Das Leitbild der Amtsgemeinde Gransee ist sehr deutlich formuliert. Themen die die Schaffung von ausreichendem und differenzierten Wohn- und Baulandangeboten, die Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche, Einkommensverhältnisse und Lebenslagen und die Weiterentwicklung der Altstadt Gransee als Wohnort spielen dabei

eine wichtige Rolle. Der Wohnraum soll dabei stets bezahlbar bleiben und die energetische Sanierung in den Siedlungen abgeschlossen werden. Abrisse und Stadtumbaumaßnahmen haben in naher Zukunft keine Bedeutung für die Amtsgemeinde. Jedoch soll die Wohnqualität in den Siedlungen verbessert und ein guter Wohn- & Außenraumstandard geschaffen werden.^B

Im Maßnahmenbezogenen Konzept zum INSEK Gransee-Zehdenick werden aus den Potenzialen und Defiziten des Wohnraums in der Amtsgemeinde Schlussfolgerungen für die kommenden Jahre formuliert. Dabei ist die Zusammenarbeit der Städte und Wohnungsbauunternehmen für eine gemeinsame Strategieentwicklung, um das Wohnungsangebot in den Innenstädten zu vermarkten, hervorzuheben. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf die Städte Gransee, Fürstenberg/Havel und Zehdenick.

c

Die Bewohner der Amtsgemeinde sind fest davon überzeugt, dass Dörfer nicht aussterben, sind diese doch attraktiv für den Zuzug von Familien. Es ist eine innere Wanderung in der Amtsgemeinde zu beobachten. Senioren wandern von den Dörfern in die Städte während junge Familien aus den Städten raus ziehen. Während des Fachgespräches wurden Sorgen bezüglich des Denkmalschutzes der Bauten im Altstadtbereich der Stadt Gransee und der Wohnangebote für Senioren betreffend genannt.

Fachgespräch

Am 03.11.2015 fand im Schaufenster eines von vielen Fachgesprächen im Rahmen des Projekts Zukunftsstadt Gransee 2030+ statt. Der Themenschwerpunkt lag an diesem Abend auf Wohnen, Mobilität und Energie. Teilgenommen haben Professoren, Dozenten, Studenten, Einwohner und Personen mit fachlicher Kompetenz für das Thema. Insgesamt war der Abend sehr reich an Input. Für das Thema Wohnen wurde angesprochen, die attraktive Wohnkultur beizubehalten und Wohnen nachhaltig zu fördern. Die Verknüpfung zwischen Wohnen und Natur, die Dichte der Stadt, welche sich in den Grünraum einbettet, ist ein besonders Merkmal der Stadt Gransee. Für den Wohlfühlfaktor soll in Zukunft weiter eine Vermischung zwischen Wohnen und Arbeiten stattfinden.

Interview

Im Interview mit Frau Mietrasch wurden Themen des Bereichs Wohnen aus Sicht der Wohnungsgenossenschaft Gewo Gransee angesprochen. Zum Bestand der Gewo gehören Geschosswohnungsbauten in Innenstadt Gransees, Zeilenbauten in Gransee und auf fast jedem Dorf der Amtsgemeinde befindet sich mindestens ein Zeilenbau. Aktuell ist noch in der Diskussion, wie mit den Wohnungsbeständen auf den Dörfern umgegangen wird. In der Innenstadt Gransees sind im Rahmen der Innenstadtsanierung so gut wie alle Wohnbauten auf dem aktuellen Stand der energetischen Sanierung. In den Wohnkomplexen Straße des Friedens und Oranienburger Straße fanden Sanierungen Anfang der 90er Jahre statt. Es wurde ein Fernwärmenetz installiert, Heizungen wurden neu eingebaut und Bäder saniert und an das Warmwassersystem angeschlossen. Es wurden neue Fenster eingesetzt und eine Dämmung an den Gebäuden angebracht. Zu ca. 95% ist diese Sanierung bereits abgeschlossen. Im Rahmen einer zweiten Sanierungswelle werden die Gebäude nach und nach an ein neues Fernwärmenetz angeschlossen. Finanziert wurde dies aus Städtebaufördermitteln und Eigenkrediten. Auf Dörfern noch einige Objekte mit Heizung durch Kohleofen. Bisher fand noch keine qualitative Sanierung flächenmäßig statt. Teilweise wurden bei Mieterwechsel kleinere Verbesserungen vorgenommen. Der nächste Schritt wäre eine Modernisierung. Der Anspruch nach Modernisierung steht noch im Konflikt zum Prinzip

des Angebots von günstigem Wohnraum. Hier ist der nächste Schritt einen Kompromiss zu finden. Die Wohnungsmiete liegt im Schnitt bei 4,80€ pro Quadratmeter Kaltmiete zuzüglich ca. 1€ für Wärme und ca. 1€ für weitere Betriebskosten. Es gibt nur einen geringen Mietpreisunterschied zwischen den Dörfern und Stadt Gransee. Das Ziel der Gewo ist es stets sozialverträglicher Wohnraum anbieten.

Durch die aktuelle Situation mit Flüchtlingen ist neuer Wohnungsbedarf vorhanden und eine gute Auslastung der Mietwohnungen gegeben. In der Innenstadt wurden Modernisierungen von Wohnungen durchgeführt und damit neuer Wohnraum geschaffen. Neubau ist im Moment weniger ein Thema. Gefragt sind 2-Raum-Wohnungen, größere Wohnungen sind nur schwer vermietbar. Aktuell ist eine gute Auslastung vorhanden. Einzelne Wohnungen werden vorgehalten um dort Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Gästewohnungen gibt es aktuell nicht. Der Bedarf ist nicht nachgefragt. Für Gemeinschaftsflächen und Gästewohnungen wird immer jemand für die Bewirtschaftung benötigt, was sich problematisch darstellt. Es gibt aktuell aber auch andere Flächen für Gemeinschaftsaktivitäten. Über die nächsten Jahre ist vorgesehen nach dem Spielplatzkonzept der Stadt Gransee weitere Spielplätze zu errichten. Die konkreten Wünsche der Mieter an ihren Wohnraum sind modernisierte Bäder, Barrierefreiheit, Balkone und vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen.

Workshop Wohnen

Bereits im Juni 2014 fand in der Amtsgemeinde Gransee eine Workshop zum Thema „Zukunft des Wohnens“ statt. Bei der Sichtung der Workshopzusammenfassung wurde festgestellt, dass bereits bekannte Themen aufgegriffen wurden, aber auch neue Aspekte für die Analyse angesprochen wurden. Der Workshop war in die Themengebiete „Wohnen in den Siedlungen“, „Wohnen in den Altstädten“ und „Marketing für das Wohnen im Mittelbereich“ aufgeteilt.

Als neu konnte der Fakt betrachtet werden, dass einige Siedlungen für Senioren räumlich gesehen, sehr abgelegen liegen. Bereits an einigen Stellen werden besondere Wohnformen erprobt und sollen in Zukunft weiter ausgebaut werden. Das Nachrüsten von Fahrstühlen wird auf Grund der damit verbundenen Kosten nur sparsam durchgeführt. In den Altstädten ist die Sanierung sehr weit fortgeschritten, lediglich vor allem ältere Selbstnutzer können nicht oder nur sehr gering zu Investitionen bewegt werden. Auch mit Fördermitteln ist hier

wenig Ergebnis zu erzielen. Im Vergleich dazu sind Nachnutzer nach Generationswechsel sehr wohl bereit zu Investitionen. Problem sind hierbei gerade auswärtige Banken, welche nicht zur Kreditierung von Erwerb oder Erneuerung in den Altstädten bereit sind. Bezüglich des Eingriffes der Denkmalbehörde bei qualitätvollen Erneuerungsprozessen gibt es divergierende Erfahrungen.

Besondere Wohnangebote

In der Amtsgemeinde gibt es auch einige besondere Wohnangebote. So befindet sich in Gransee das „Haus Geronsee“ mit einem Wohnangebot für geistig Behinderte. In der Wohnsiedlung Oranienburger Straße gibt es eine Seniorenwohnstätte für Alte und Pflegebedürftige. Im „Haus Kokon“ werden Suchtkranke betreut. In Zehdenick gibt es einen Seniorenwohnkomplex, ein Angebot für Behinderte und ein Altenwohnheim. In Fürstenberg/Havel findet sich betreutes Wohnen für alte Bewohner und das evangelische Simeon-Seniorenzentrum. Außerdem gibt es altengerechte Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaft.



vorhandene Wohntypen

Die vorhandenen Wohnungstypen in der Stadt Gransee und in der Amtsgemeinde Gransee lassen sich sehr gut zusammen fassen, denn es gibt nur wenige verschiedene Angebote. Die Mehrzahl der Objekte lässt sich für die Stadt Gransee in 4 Gruppen zusammen fassen. Im Zentrum der Stadt herrschen historische Bauten vor. Das sind meist Einfamilienhäuser mit zwei bis drei Etagen, welche oft nur von einer Familie bewohnt werden. Etwas außerhalb des Zentrums gibt es mehrere Siedlungen mit Einfamilienhäusern. Teilweise sind diese Siedlungen erst vor kurzem entstanden. Zwischen Altstadt und Einfamilienhaus-siedlungen finden sich Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern, welche durch Zeilenbauten ergänzt werden.

In den Gemeinden finden sich hauptsächlich klassische Wohndörfer. Einige Gemeinden haben lediglich eine Wohnfunktion,

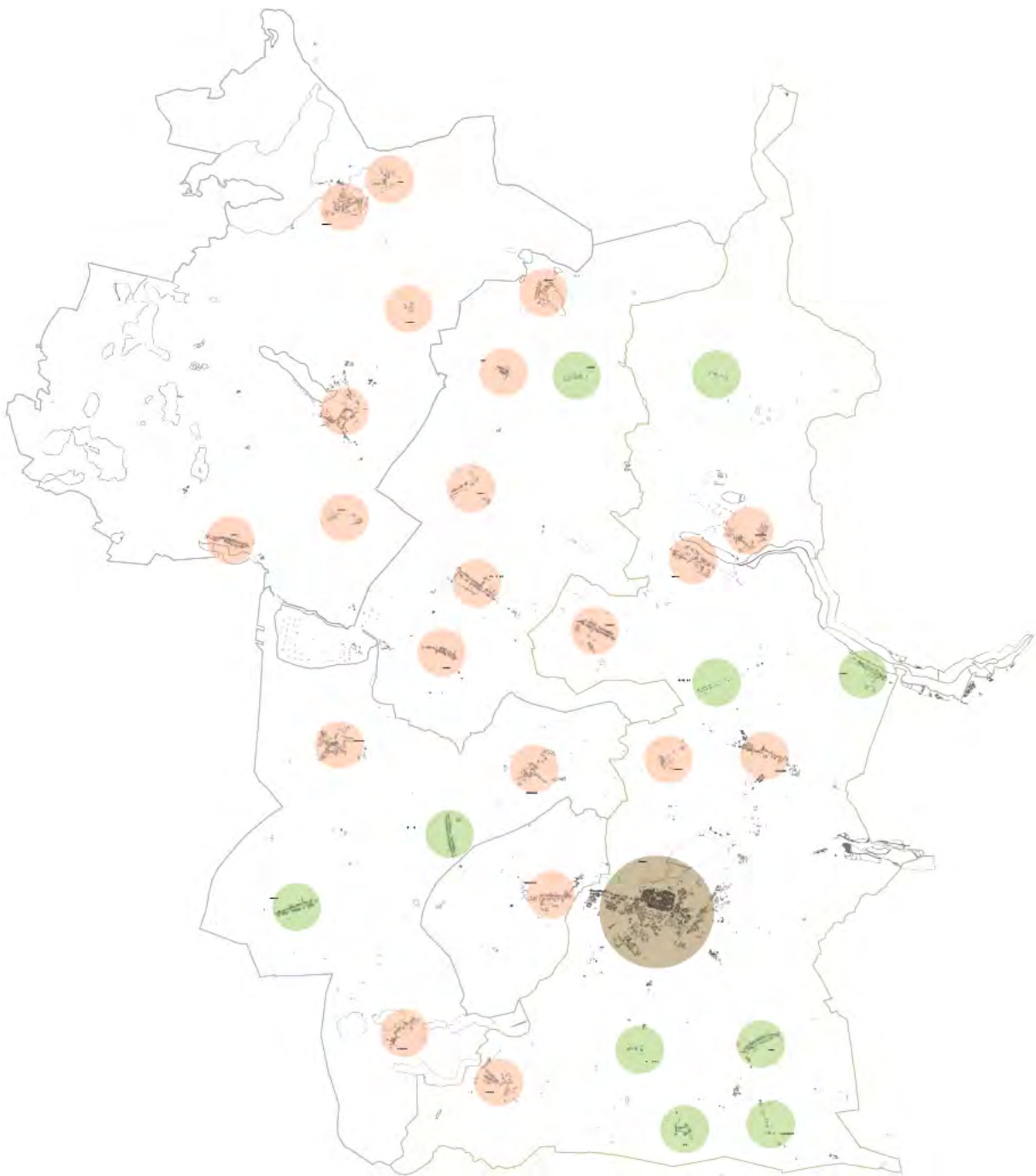
während bei anderen Gemeinden auch andere Funktionen dazu kommen. Auf den Dörfern finden sich überwiegend Einfamilienhäuser ergänzt durch meist einen Zeilenbau.

Zensus 2011 Datenauswertung

Im nächsten Schritt wurden zusätzlich zu den statistischen Daten des sektoralen Themas Demographie die Daten des Zensus 2011 hinzugezogen. Diese sind relativ aktuell und haben ein breites Informationsspektrum. Zu beachten ist, die unterschiedliche Angabe von Haushalten im Vergleich zu den Daten der Amtsgemeinde. Prozentual lassen sich aber die Daten des Zensus übertragen. Anhand der Daten kann ein gutes Bild über die Haushalte, Personenanzahlen, Familienstände, Raumanzahlen und ähnlichem gewonnen werden. Während die Amtsgemeinde 6056 Haushalte insgesamt in der Amtsgemeinde angibt, findet man beim Zensus die Angabe von



Wohnraumtypen Stadt Gransee ³



- Stadt Gransee - Versorgungszentrum für das ganze Get
- Dörfer mit Hauptfunktion Wohnen
- Dörfer mit gemischten Funktionen Wohnen / Gewerbe

Dorfstrukturen Amtsgemeinde Gransee ⁴

insgesamt 4402 Haushalten. Besonders bemerkenswert ist, dass insgesamt 70,8% Prozent der Haushalte aus Einpersonnen- und Zweipersonnenhaushalten besteht, und lediglich 23,3% der Haushalte aus Paaren mit Kindern. Hier wird deutlich, dass gerade diese Zielgruppe in allen Altersklassen vertreten ist und besondere Bedürfnisse an ihren Wohnraum stellt. Daher war es im nächsten Schritt wichtig, die einzelnen

Bedürfnisse an Wohnraum der verschiedenen Zielgruppen zu kennen.

Bedürfnisanalyse Zielgruppen

Selbstverständlich gibt es eine große Anzahl von verschiedenen Zielgruppen. Jedoch wurde sich für die leichtere Arbeit auf einige wenige beschränkt.

Der Einfachheit halber werden drei Altersgruppen unterschieden: unter 30 Jahre, 30 bis 60 Jahre und über 60 Jahre. Interessant sind auch die verschiedenen Haushaltstypen zusammen mit den Lebensphasen von Familien betrachtet. ^E Daraus ergibt sich folgende Einteilung ^E:

Für die Bedürfnisse der Zielgruppen wurden insgesamt 4 Steckbriefe für erstellt. Dabei wurden die Zielgruppen der jungen Einpersonnenhaushalte oder auch Singles, der DINKS (Doppeltes Einkommen, keine Kinder), der SilverAgers (Personen über 60 Jahre) und Familien ausgewählt.



Zeilenbau in Gransee ⁵



typische Ansicht Altstadt Gransee ⁶



Wohnungsbau in neuerer Wohnsiedlung ⁷

Familienphase	Haushaltstyp
	Einpersonenhaushalte, unter 30 Jahre
	Einpersonenhaushalte, 30 bis 60 Jahre
	Einpersonenhaushalte, 60 Jahre und älter
Gründungsphase	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner < 30 Jahre
	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre
	Paare ohne Kinder, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter
Expansionsphase	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind unter 6 Jahre
Konsolidierungsphase	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 6 bis unter 18 Jahre
Schrumpfungsphase	Paare mit Kind(ern), jüngstes Kind 18 Jahre und älter
	Alleinerziehende, mit Kind(ern) unter 18 Jahre
	Alleinerziehende, mit Kind(ern) 18 Jahre und älter

Übersicht Haushaltstypen und Familienphase ⁸

FAMILIEN

- günstiger Wohnraum
- qualitative Modernisierung gewünscht
- energetische Modernisierung spielt eine höhere Rolle
- gute Anbindung gewünscht
- Wohnen im Grünen mit Spielmöglichkeiten
- flexible Wohnungsgrundrisse
- Küche und Wohnzimmer als zentrale Wohnräume für Familienleben, offene Gestaltung gewünscht

DINKS

- benötigen mehr Zimmer
- große, offene Küche erwünscht
- leben miteinander statt nebeneinander
- Wohnraum mit Komfort gewünscht
- viel Zeit wird in der Wohnung verbracht
- attraktive Außenräume werden gewünscht (Balkone, Sitzplätze, ...)
- wohnen lieber etwas außerhalb, Stadtlärm wird störend empfunden, Wege sollten aber moderat sein

SILVER AGERS

- gute Nachbarschaftliche Anbindung wichtig
- verbringen viel Zeit in der Wohnung
- attraktive Außenräume sind gewünscht
- zentrale aber ruhige Wohnlage
- besondere Ausstattungen im Wohnraum nötig
- kochen weniger gern, wollen aber die Möglichkeit dazu haben
- Küche meist geschlossen gewünscht

SINGLES

- wenig Zimmer aber großzügige Grundrisse
- Küche eher unwichtig, essen auswärts oder bestellen
- Nachbarschaft weniger wichtig, leben nebeneinander statt miteinander
- benötigen funktionale Wohnungen
- oft unterwegs, wenig zuhause
- Balkone und Außenräume nicht zwingend notwendig
- zentrale Wohnlage, weite Wege unerwünscht

Steckbriefe Nutzergruppen ⁹

Trends

Anhand der Analyseergebnisse des sektoralen Themas Wohnen in Verbindung mit den Analyseergebnissen der sektoralen Themen Demographie und Siedlungsentwicklung lassen sich einige Trends für die Amtsgemeinde Gransee vorhersagen. Explizit für das Thema Wohnen, sind diese Trends nicht nur regional sondern auch überregional zutreffend und stark abhängig von der demographischen Entwicklung. So spielen der Anstieg des Durchschnittsalters in der Region und der allgemeine Bevölkerungsrückgang in den ländlichen Regionen Brandenburgs eine wichtige Rolle. Auch die veränderten Haushaltstypen sind nicht außer Acht zu lassen. Ein- und Zweipersonenhaushalten nehmen immer mehr zu, während der Anteil der Familien zurück geht. Auch die Zweipersonenhaushalte, also Paare ohne Kinder, sind eine wachsende Gruppe. Der zunehmend größer werdende Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg ist dabei eine mögliche Perspektive, welche in den Trends nicht vergessen werden darf. Speziell den Wohnraum betreffend zeigen die Trends keine maßgeblichen Veränderungen an der Anzahl der Wohneinheiten. Eher die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung werden hier richtungsweisend sein. Perspektivisch geht es hierbei um die Anpassung des Wohnraums an die alternde Bevölkerung.

Trendszenario und Maßnahmen

Aus der Analyse und den folgenden Trends wurden insgesamt 3 Ansätze für Trendszenarien erstellt. Zum einen geht es dabei um die Gewinnung von jungen Familien für die Amtsgemeinde Gransee zum anderen um die innere Wanderung in der Amtsgemeinde der älteren Bevölkerung von den Dörfern in die Stadt Gransee und zu letzt um Dinks (Double Income, No Kids), also Paare ohne Kinder, welche in der Amtsgemeinde leben. Alle 3 Trendszenarien sind mittelfristig angesiedelt und haben eine bestimmte Relevanz für die Amtsgemeinde oder die Stadt Gransee. dargestellt werden zunächst die Grundlagen für das jeweilige Trendszenario gefolgt von einer kurzen Zusammenfassung der Bedürfnisse der jeweiligen Bevölkerungsgruppe und einem Ansatz für Maßnahmen, welche durchgeführt werden können. Die Maßnahmen sind nur erste Ansätze und sollen nur eine Anregung für mögliche Handlungsweisen darstellen. Zuletzt werden mögliche relevante Akteure genannt, mit welchen die Maßnahmen entwickelt und später umgesetzt werden könnten.

TREND		JUNGE FAMILIEN ZIEHEN IN DIE AMTSGEMEINDE		
Geografischer Bezug Welt, EU, Deutschland, Gransee	GRANSEE (Amt und Gemeinde)	Kurzfristig ca.5 Jahre	Mittelfristig 5 bis deutlich über 10 Jahre	Langfristig etwa 15 bis 20 Jahre
			x	
Relevanz für Gransee				
gering/mittel/hoch weil...				
hoch weil die Amtsgemeinde auf Zuzüge von Familien aus dem Speckgürtel Berlins angewiesen ist.				
Trendbeschreibung Worum geht es? Welche Indikatoren gibt es?	<ul style="list-style-type: none"> • die günstige Verkehrsanbindung und die günstigen Mieten außerhalb des Speckgürtels Berlin • Kindergärten & Schulen sind ausreichend vorhanden • in den Ortsteilen attraktive Wohnobjekte mit ausreichend Platz • sehr gute nachbarschaftliche Verhältnisse • Wohnen im Grünen, Spielflächen <p>Bedürfnisse Familien</p> <ul style="list-style-type: none"> • günstiger Wohnraum • qualitativ und energetisch modernisierte Wohnungen • gute Verkehrsanbindung • differenzierte Wohnungsgrundrisse zur Auswahl • grünes Wohnen und Spielflächen • Küche und Wohnzimmer als zentrale Räume, offene Wohnküche als Option/offene Gestaltung <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objekte auswählen • Ausstattungen ergänzen (Balkone, Aufzüge, ...) • bedarfsgerechter Wohnungsumbau • differenzierte Wohnungsgrundrisse anbieten • Verkehrsanbindung • Freiraumkonzept 			
Relevante Akteure/Aktivitäten	Hauseigentümer, Wohnungsgenossenschaft, Amt			

TREND	EIN-PERSONEN-HAUSHALTE >60 JAHRE ZIEHEN IN DIE STADT GRANSEE			
Geografischer Bezug Welt, EU, Deutschland, Gransee	GRANSEE (Amt und Gemeinde)	Kurzfristig ca.5 Jahre	Mittelfristig 5 bis deutlich über 10 Jahre	Langfristig etwa 15 bis 20 Jahre
			x	
Relevanz für Gransee				
gering/mittel/hoch weil...				
die Bevölkerung immer älter wird. Ältere Menschen haben andere Bedürfnisse, Wohnraum muss diesen angepasst werden.				
Trendbeschreibung Worum geht es? Welche Indikatoren gibt es?	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnobjekte mit Wohnbetreuung und Wohngemeinschaften im Angebot • spezieller Service für Zielgruppe möglich • Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen im gemeinsamen Rahmen • gut zugeschnittene Wohnräume mit Ausstattung für Wohnen im Alter • gute medizinische Versorgung durch Nähe zur Klinik • zentrale aber ruhige Lage in Gransee • gute Erreichbarkeit aller Notwendigkeiten • Möglichkeit für Auswärtsessen und gemeinsam kochen & essen <p>Bedürfnisse Personen über 60 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute nachbarschaftliche Anbindung • verbringen viel Zeit in der Wohnung • attraktive Außenräume gewünscht • besondere Ausstattungen im Wohnraum nötig • kochen weniger gern, aber wollen Möglichkeit dazu haben (Küche vorhanden, geschlossen, klein) <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau betreutes Wohnen/Wohngemeinschaften • Auswahl passender Objekte für Umbau von Wohnungen • bedarfsgerechter Umbau & Ausstattungsergänzung (Aufzüge, Balkone, ...) • Umbau Bäder • Freiräume und Gemeinschaftsräume schaffen • Angebot von speziellen Service 			
Relevante Akteure/Aktivitäten	Hauseigentümer, Wohnungsgenossenschaft, Amt			

TREND		DINKS LEBEN IN DER AMTSGEMEINDE		
Geografischer Bezug Welt, EU, Deutschland, Gransee	GRANSEE (Amt und Gemeinde)	Kurzfristig ca.5 Jahre	Mittelfristig 5 bis deutlich über 10 Jahre	Langfristig etwa 15 bis 20 Jahre
			x	
Relevanz für Gransee gering/mittel/hoch weil...				
Aufgrund des demographischen Wandels und des Lebenswandels gibt es immer mehr Paare, die ohne Kinder zusammenleben. Diese Gruppe gibt es in jeder Altersklasse und sie wird zunehmend größer.				
Trendbeschreibung Worum geht es? Welche Indikatoren gibt es?	<ul style="list-style-type: none"> • gute Anbindung an Berlin für Jobs & Freizeitmöglichkeiten • günstiger Wohnraum außerhalb des Speckgürtels Berlin • gute Verbindungsmöglichkeiten innerhalb der Amtsgemeinde • alle notwendigen Einrichtungen vorhanden • Leben im Grünen <p>Bedürfnisse DINKS 30-60, >60 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> • attraktive Wohnräume mit großzügigen Küchen • mehr Zimmer gewünscht • Wohnraum mit Komfort • viel Zeit wird in der Wohnung verbracht • attraktive Außenräume (Balkone, Gärten, ...) • Lage eher ruhig und etwas außerhalb gewünscht • gute Anbindung an Zentren wichtig (einkaufen, Gesundheitsversorgung,...) • Stadtlärm meist als störend empfunden <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objekte auswählen • Ausstattungen ergänzen (Balkone, Aufzüge, ...) • bedarfsgerechter Wohnungsumbau • differenzierte Wohnungsgrundrisse anbieten • Verkehrsanbindung • Freiraumkonzept 			
Relevante Akteure/Aktivitäten	Hauseigentümer, Wohnungsgenossenschaft, Amt			

Zusammenfassung

Die Amtsgemeinde Gransee hat besondere Eigenschaften, welche die Bevölkerung schon erkannt hat, Nun heißt es diese zu stärken und damit neue Einwohner zu gewinnen. Das Größte Potenzial besteht dabei, bei Familien aus dem Berliner Speckgürtel, welche die gute Anbindung an Berlin aber genau das Wohnen im Grünen sehr schätzen. Insegsamt lockt die Amtsgemeinde mit überwiegend günstigen Mieten. Das differenzierte Wohnungsangebot muss dabei noch ausgebaut werden. Wobei dies besonders für das alters- und behindertengerechte Wohnen hervor zuheben ist. Neue Themen bilden auch beim Wohnen die Flüchtlinge. Ein weiterführender Gedanke ist, die Art und Weise wie Denkmalschutz und Modernisierung in der Altstadt Gransees zusammen funktionieren können und so den Menschen neue Perspektiven bieten können.

Abbildungenverzeichnis

- ¹ Blick über Gransee. <http://www.ck-wohnbem-see.de/mages/gra1.jpg>
- ² Fachgespräch. <http://thumbs.dreamstime.com/z/people-speech-bubbles-dead-pictogram-colorful-33019915.jpg>
- ³ Wohnraumtypen Stadt Gransee. Stefan a Karbow ak.
- ⁴ Dorfstrukturen Amtsgemeinde Gransee. Stefan a Karbow ak.
- ⁵ Zeilenbau in Gransee. <http://mw2.google.com/mw-panorama/photos/medium/118331927.jpg>
- ⁶ Typische Ansicht A1 Stadt Gransee. <http://mw2.google.com/mw-panorama/photos/medium/21914369.jpg>
- ⁷ Wohnungsbau in neuerer Wohnsiedlung. http://picture6s24-a.akamaihd.net/pic/or/g03/N/158/224/206/158224206-0.jpg/orig/ega_cy_thumbnail/519x380/format/jpg/quality/50?
- ⁸ Übersicht Haushaltstypen und Familienphasen. Charott Richter
- ⁹ Steckbrief Nutzergruppen. Charott Richter.

Quellenangaben

- ^A Spath + Nage. (2015). INSEK FGZ 2015. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenberg/Have-Gransee-Zehden ck. Berlin.
- ^B Spath + Nage. (2015). INSEK FGZ 2015. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenberg/Have-Gransee-Zehden ck. Berlin.
- ^C Maßnahmenbezogenes Konzept zum INSEK Gransee-Zehden ck unter Einbeziehung der Stadt Fürstenberg/Have im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleine Städte und überörtliche Zusammenarbeit“. 2011.
- ^D Zensus 2011.
- ^E Zeilenbau des Wohnungsmarktes Stuttgart 2006 und ihre Entwicklung seit 1992.