

Seniorenvertretung Königswinter
z. Hd. Herrn Kirsch
Frankenhorster Weg 3a
53639 Königswinter

per Mail: senioren.vorstand@koenigswinter.de

Kontakt:

Damian Schwichtenberg
GB 16 - Vorstand und Wahlen
Drachenfelsstraße 9-11 (Haus Bachem (Büro
1.0))
53639 Königswinter
Telefon: +49 2244 889 322
Fax:

E-Mail:

Damian.Schwichtenberg@koenigswinter.de

Sprechzeiten:

Mo bis Fr 09:00 Uhr bis 12:30 Uhr
Mo bis Mi 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Do 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Königswinter, 9. Juni 2026

Mein Zeichen:

Ihr Schreiben vom 18. März 2026

hier: Anfrage der Seniorenvertretung der Stadt Königswinter an die Stadtverwaltung und die städtische Wohnungsgesellschaft „WWG Königswinter“ bezüglich ihrer Aktivitäten zu seniorengerechtem, selbstbestimmtem und barrierefreiem Wohnen in Königswinter

Sehr geehrter Herr Kirsch,
sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für Ihre Fragen und Ihr Engagement zum Thema. Anbei finden Sie, wie gewünscht, die geforderten Antworten.

1. Bericht über bisherige Maßnahmen

Welche Maßnahmen in den vergangenen fünf Jahren zur Förderung seniorengerechten und barrierefreien Wohnens umgesetzt wurden.

Antwort WWG

Die WWG Königswinter hat in den letzten 5 Jahren eine Großzahl an Bädern im Wohnpark Nord saniert und barrierefrei umgebaut. Dazu wurde ein Gebäude nicht geringer Höhe, Stadtgarten 22, mit einem Aufzug ergänzt.

Antwort Stadtverwaltung

Die Stadt Königswinter selbst baut keine Wohnbauten. Das städtische Infrastrukturvermögen umfasst überwiegend Gebäude für kommunale Kernaufgaben (z.B. Bildungseinrichtungen, Feuerwehr- u. Rettungsdienstgebäude). Im Bestand befinden sich zudem einige wenige Wohnungen in Altbestand. Die Mietverhältnisse für diese Wohnflächen bestehen vielfach bereits langfristig. Bei Beendigung dieser Mietverhältnisse werden eventuelle Umbaumöglichkeiten geprüft. Bei Anmietungen von Objekten (u.a. für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern) stellt die Barrierefreiheit der Objekte ein Entscheidungskriterium dar. Bei Anfragen von Vorhabenträgern oder im Rahmen von Bauleitplanung wird ergänzend zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf eine Durchmischung des Wohnraumangebotes (Einzelhaushalte, Familienwohnungen, barrierefreie/seniorengerechte Wohnungen) hingewirkt. Einzelne Vorhabenanfragen mit der Zielgruppe Senioren wurden von der Verwaltung beratend begleitet.

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln:
Volksbank Köln Bonn eG:

IBAN: DE05 3705 0299 0008 0000 10
IBAN: DE92 3806 0186 2403 9380 10

BIC: COKSDE33
BIC: GENODED1BRS

Welche Bau- oder Modernisierungsprojekte bereits barrierefrei oder barrierearm gestaltet wurden.

Antwort WWG

Die WWG Königswinter hat in Oberpleis 15 Wohnungen barrierefrei erbaut und besitzt weitere 65 barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen. Diese befinden sich im Wohnpark Nord und im Stadtgarten. Einzelne Wohnungen werden im Sanierungsfall in den einzelnen Objekten immer barrierefrei saniert.

Antwort Stadtverwaltung

Bei sämtlichen Neubauvorhaben der Stadt wird die Barrierefreiheit berücksichtigt. So wurden in den vergangenen Jahren das Hallenbad und die Kindergärten Am Hallenbad, im Gebäude Mosaik sowie Am Domblick barrierefrei neu errichtet. Auch ein privates Wohnbauvorhaben, welches ursprünglich durch die Stadt als Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkunft angemietet wurde und heute als öffentlich-geförderter Wohnraum genutzt wird, wurde barrierefrei errichtet. Hier hat die Verwaltung im Bauprozess mitgewirkt.

Welche Förderprogramme, Kooperationen oder Beratungsangebote für ältere Menschen bestehen.

Antwort Stadtverwaltung

Es gibt die allgemeinen städtischen Beratungsangebote für ältere Menschen und bei Bau- und Planungsthemen ebenfalls die regulären Beratungsangebote, jedoch keine besonderen Formate im Hinblick auf Planen, Bauen und Wohnen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung, z. B. für barrierefreies Wohnen oder altersgerechten Umbau. Dabei gibt es sowohl zinsgünstige Darlehen als auch Zuschussmöglichkeiten. Zu unterscheiden ist dabei immer, wer die Fördermittel beantragt bzw. welche Antragsgruppe (Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsgenossenschaften oder Kommunen) im jeweiligen Programm antragsberechtigt ist.

Da die Stadt Königswinter lediglich über geringfügig eigenen Wohnraum verfügt bzw. vermietet, kommen Programme für den barrierefreien Neu- oder Umbau von Wohnungen bzw. „Altersgerecht Umbauen“ (z.B. KfW 159) überwiegend nur für die WWG infrage.

Als Kommune besteht die Möglichkeit, Förderprogramme zum Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum in Anspruch zu nehmen. Dies erfolgt bereits z. B. bei der Förderung barrierefreier Bushaltestellen oder beim jetzt anstehenden barrierefreien Kreuzungsausbau in Heisterbacherrott. Auch im Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ wird die Barrierefreiheit ausdrücklich gefördert.

Private Eigentümer haben ebenfalls die Möglichkeit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, z. B. über die NRW.BANK oder die KfW-Bank (z. B. Zuschussprogramm 455-B oder die Kreditvariante Nr. 159). Außerdem wird beispielsweise der barrierefreie Umbau des Badezimmers häufig von der Pflegekasse finanziell unterstützt. Darüber hinaus gibt es auch private Organisationen, die unterstützen, z. B. das Deutsche Rote Kreuz oder Aktion Mensch.

2. Darstellung geplanter Aktivitäten Weiterhin wird um Auskunft gebeten:

Welche konkreten Projekte zur Schaffung oder Modernisierung von seniorengerechtem Wohnraum in den kommenden fünf Jahren geplant sind.

Antwort WWG

Mit dem Objekt/Neubau am Stadtgarten werden weitere 25 Wohnungen barrierefrei geschaffen, weitere Projekte sind in der Vorbereitung - aber noch nicht konkret. Im Rahmen der Umgestaltung der Objekte auf dem Weg zur Co2-Neutralität werden die Wohnungen sukzessive ebenfalls barrierefrei umgestaltet.

Antwort Stadtverwaltung

Die Stadt Königwinter selbst baut keine Wohnbauten. Bei Anfragen von Vorhabenträgern oder im Rahmen von Bauleitplanung wird ergänzend zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf eine Durchmischung des Wohnraumangebotes (Einzelhaushalte, Familienwohnungen, barrierefreie/seniorengerechte Wohnungen) hingewirkt. Einzelne Vorhabenanfragen mit der Zielgruppe Senioren werden von der Verwaltung beratend begleitet.

Welche Zielzahlen (z. B. Anzahl barrierefreier Wohnungen) angestrebt werden.

Antwort WWG

Zielzahlen werden nicht ermittelt. Neubauten sind kostenabhängig und von den Flächenangeboten abhängig.

Antwort Stadtverwaltung

In der Vermietung der Stadtverwaltung befinden sich aktuell 12 barrierefreie Wohnungen. Bei Gebäudesanierungen oder Umbauten werden die übrigen Bestandswohnungen hinsichtlich der möglichen Herstellung von Barrierefreiheit betrachtet. Eine Zielzahl besteht nicht. Seitens der Stadt können hinsichtlich privater Bauprojekte keine Zielzahlen vorgegeben werden. Im Rahmen der Arbeiten an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird das Thema Wohnen auch mit Zahlen beschrieben, es gibt aber keine definierten Marken.

Welche Maßnahmen zur Sicherstellung von Bezahlbarkeit vorgesehen sind.

Antwort WWG

Keine, der Mietpreis ist im öffentlich geförderten Wohnraum vorgegeben.

Antwort Stadtverwaltung

In der hoheitlichen Funktion (Trägerin der Bauleitplanung) kann die Kommune keine Vorgaben zu Mietpreisen o.ä. im privaten Wohnungsbau machen.

Ob und wie innovative Wohnformen (z. B. gemeinschaftliches Wohnen, Service-Wohnen, Quartierskonzepte) berücksichtigt werden.

Antwort WWG

Das Projekt am Stadtgarten wird als Quartierslösung autoarm ausgestaltet.

Antwort Stadtverwaltung

Die Stadt Königwinter selbst baut keine Wohnbauten. Bei Anfragen von Vorhabenträgern mit entsprechenden Wohnformangeboten berät die Verwaltung planungs- und bauordnungsrechtlich und unterstützt bei der Lösungsfindung z. B. durch Vernetzung mit potenziellen Grundstückseigentümern.

3. Strategische Ausrichtung

Die Seniorenvertretung bittet zudem um eine Einschätzung:

Wie die Stadt die zukünftige Bedarfsentwicklung einschätzt.

Welche langfristige Strategie zur Förderung selbstbestimmten Wohnens im Alter verfolgt wird.

Antwort der Verwaltung zu beiden Punkten

Königswinter liegt im Ballungsraum Köln/Bonn und hat hinsichtlich Angebot und Preisentwicklung eine angespannte Wohnraumsituation. In allen Bereichen (Einzelhaushalte, Familien, Senioren etc.) bestehen gleichermaßen Bedarfe. Mit Blick auf die gesamtdeutsche demografische Entwicklung geht die Stadt von einem gleichbleibend hohen bis zunehmenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum aus.

Eine wichtige Grundlage für die strategische Planung ist der Pflegeplan des RSK (www.rhein-sieg-kreis.de/pflegeberatung) in der aktuellen Fassung 2025/2026, der alle zwei Jahre erneuert wird und derzeit in der Bearbeitung ist.

Im Fachbeitrag Wohnen zum Flächennutzungsplan werden die Bedarfe für bestimmte Zielgruppen nicht getrennt ermittelt. Das ist auch nicht sinnvoll, da planungsrechtlich nicht gesteuert werden kann, von wem eine Wohnbaufläche/ ein Baugebiet später tatsächlich genutzt wird. Dies kann nur der Eigentümer/ die Eigentümerin.

Aufgabe des FNP ist es eine insgesamt ausreichende Flächenvorsorge zu betreiben (Quantität). Die Ansprüche von Senioren werden bei der Standortwahl und Bewertung der Wohnbauflächen berücksichtigt (Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, ÖPNV, Ärzten usw.). Diese Ansprüche decken sich aber mit denen anderer Nutzergruppen z.B. Familien. Eine Bewertung auf der Ebene des Flächennutzungsplans wäre grundsätzlich möglich, hat aber eher darstellenden Charakter und führt nicht zur Schaffung von Wohnraum für Senioren.

Mittelbar kann die Stadt Königswinter über die Setzung des Baurechtes im Bebauungsplan Einfluss auf die Typologie nehmen. Klassischerweise werden Ein- und Zweifamilienhausgebiete nicht von Senioren bezogen, ausschließen lässt sich das aber nicht. Alles andere hängt von der konkreten Ausgestaltung der Immobilie ab.

Was das Thema selbstbestimmter und barrierefreier Wohnraum angeht, so ist dies Gegenstand der Ausgestaltung konkreter Bauvorhaben (auf der Projekt- und Genehmigungsebene) und in aller Regel daher nicht Gegenstand von Bebauungsplänen und schon gar nicht des Flächennutzungsplanes.

Wie ältere Menschen und ihre Interessenvertretungen in Planungsprozesse eingebunden werden.

Antwort der Verwaltung

Die Seniorenvertretung ist ein Organ der Interessenvertretung. Bei Beteiligungen z. B. zu stadtweiten Planungen werden neben Präsenzveranstaltungen auch zunehmend online-Formate genutzt, um z. B. auch Personen mit Mobilitätseinschränkungen besser zu erreichen. Erfahrungsgemäß sind in den Beteiligungen ältere Menschen eher stärker vertreten.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Jüngling
Bürgermeisterin