Wohnen – Kümmern – Leben: Neue Wohnformen auf dem Dorf

Fachforum Daseinsvorsorge der AktivRegion Steinburg

in Zusammenarbeit mit dem Kreis Steinburg

05. Oktober 2015

Hotel Mercure Itzehoe

Ergebnisdokumentation

egeb: Wirtschaftsförderung.

Wir fördern den ländlichen Raum
EU.SH

Thematische Einführung

Herr Prüß, RegionNord – Büro für Regionalentwicklung

Das erste Fachforum Daseinsvorsorge

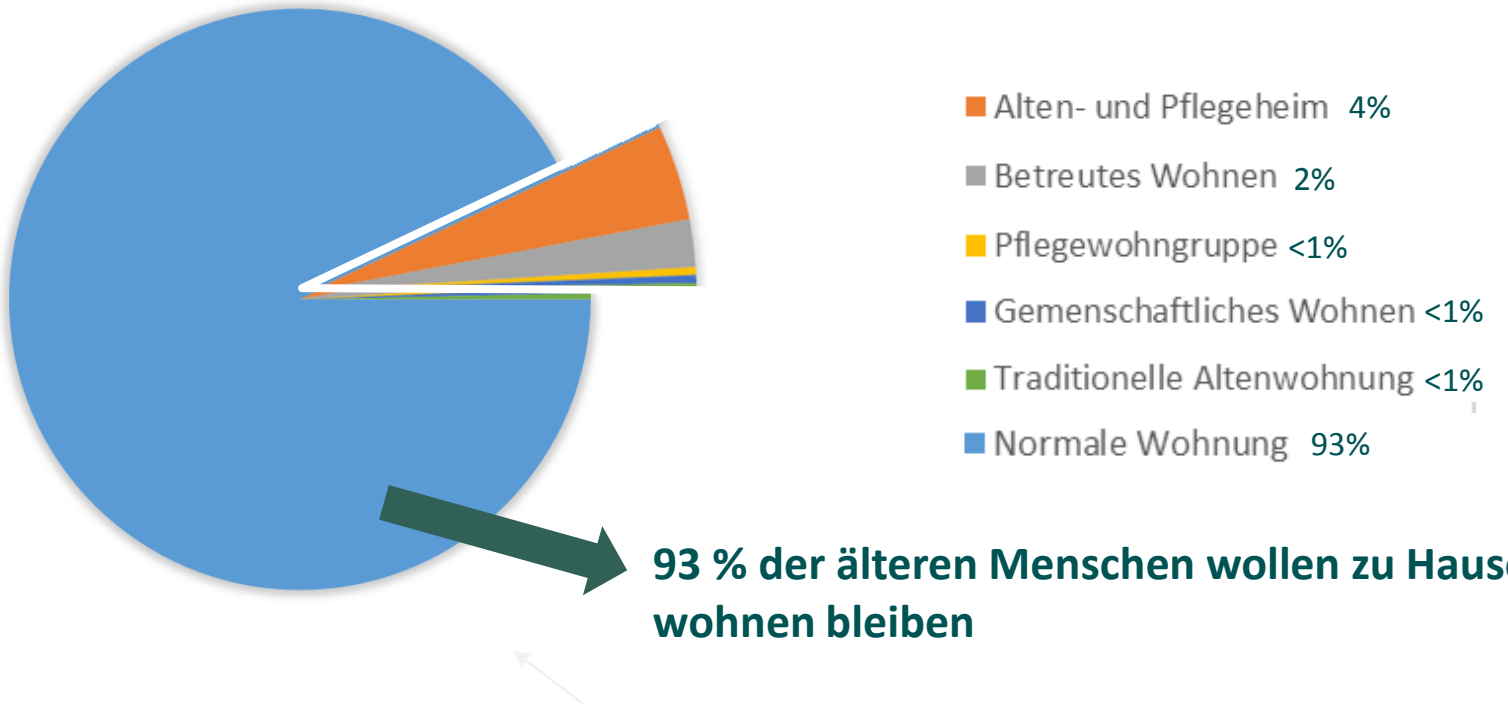
Ziel: Wissen zu aktuellen Themen und Projekten

insbesondere für kommunale Akteure schaffen

- Welche Entwicklungen tun sich gerade auf?
- Was haben andere gemacht?
- Wie sind sie vorgegangen?

Wohnen – Kümmern – Leben:
Neue Wohnformen auf dem Dorf

Stichwort: Zielgruppe

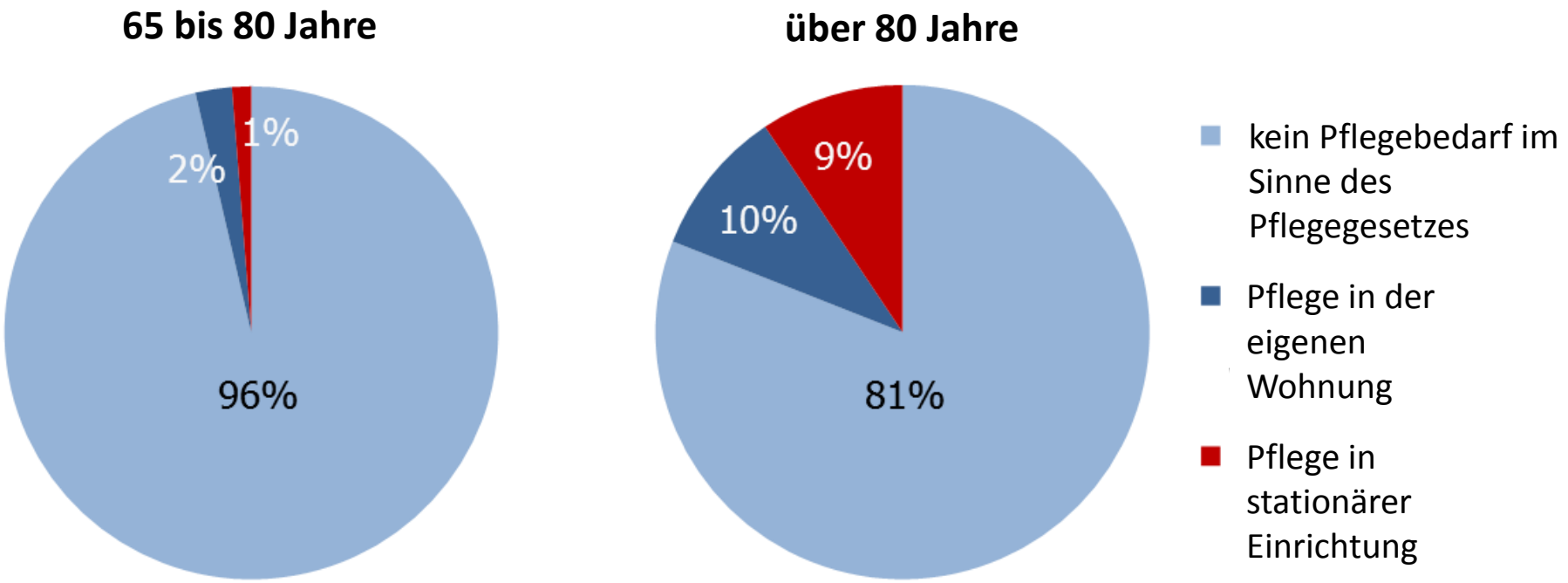


93 % der älteren Menschen wollen zu Hause wohnen bleiben

Es geht nicht nur um ein neues Gemeinschaftswohngebäude in der Gemeinde, sondern vor allem auch um die Betreuung älterer Menschen in der Fläche.

Stichwort: Pflege- und Wohnbedarf

Pflege- und Wohnbedarf älterer Menschen in Nordfriesland



Auszug aus dem Vortrag „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“, Amt Mittleres Nordfriesland (Gertz, Gutsche, Rümenapp; GEWOS)

Stichwort: Altersarmut

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
Ergebnisse der Modellrechnung für die Stadt Bredstedt (5.000 Ew. + Einzugsgebiet)

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	195 236	343 419	134 162	44 53
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	12 16	26 36	10 14	3 5

Diese Haushalte können sich höhere Mieten bzw. neues Eigentum kaum leisten.

Auszug aus dem Vortrag „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“, Amt Mittleres Nordfriesland (Gertz, Gutsche, Rümenapp; GEWOS)

Unser Thema: Wohnen – Kümmern – Leben

Nachbarschaftshilfe & Familienhilfe verändern sich	Ältere Menschen in den Gemeinden	Neue Wohnbedarfe	Leerstände in Ortskernen
Berufstätigkeit (beider & außerorts) steigt Neubürger mit weniger Bezug zur Gemeinde Ehrenamt wird spontaner Sprachbarrieren, Integration Wissenslücken	Anteil der Älteren und Hochbetagten steigt Ältere Menschen öfter allein zu Hause (ohne Familie) 93% wollen zu Hause wohnen bleiben Schere Altersarmut & gutes Einkommen im Alter geht auseinander	Singles und Alleinerziehende Menschen mit Beeinträchtigungen Flüchtlinge	Funktionsverluste im Ortskern Kaufkraftabfluss Nicht mehr zeitgemäße Gebäude (Wohnen, Nebenkosten) Mangelnde Investitionen in die Ortskerne

Unser Thema: Wohnen – Kümmern – Leben

	Kümmern & Betreuen	Wohnmodelle / Immobilien
Heutige Themen	**Kümmerer** **Netzwerke** **Tagespflege**	**Gemeinschaftswohnen als Möglichkeit der Ortskernentwicklung** **Integrierte Wohnkonzepte** **Umsetzung von Wohnprojekten im Dorf**
Heute nicht thematisiert	Ambulante Dienste Stationäre Pflege	Barrierefreier Umbau zu Hause Wohnberater „Jung kauft alt“

Vorschlag für ein Vorgehen in Gemeinden

1. **Arbeitsgremium** bilden & **Untersuchungsziele** zu Beginn festlegen
2. **Bestandsaufnahme**
   a. **Bedarfe ermitteln** (selbst/Arbeitsgruppe, extern)
      - Wohn- **und** Betreuungssituation älterer Menschen im Dorf / in der Region im Blick behalten
      - Bestehende ehrenamtliche oder gewerbliche Anbieter im Ort oder in der Region einbinden: Situation, eigene Entwicklung in den nächsten Jahren, Bedarfe
      - Versorgungsangebote heute und in einigen Jahren
   b. **Standorte sondieren:** städtebaulich, Verfügbarkeit
   c. **Treiber** für die Projekte identifizieren: Gemeinden, Investoren, Anbieter in der Region,…
   d. **Mögliche Organisationsmodelle prüfen (Gemeinde, Investor, Genossenschaft, Eigentümergemeinschaft,…)**
3. **Ziele für die Gemeinde festlegen**
      - Das wollen wir in unserer Gemeinde erreichen.
      - So soll die Gemeinde eingebunden werden.
4. **Umsetzungsplan / Detailplanung**

Mögliche Untersuchungsziele für Gemeinden zu Beginn

Mögliche Ziele	Priorität
✓ Einwohner im Ort halten	
✓ vorhandene Infrastrukturen stützen	
✓ Gezielte Investitionen im Ortskern auslösen	
✓ Altersarmut entgegenwirken	
✓ Vereinsamung in der Fläche entgegenwirken	
✓ Dorfgemeinschaft beleben und stärken	
✓ Ehrenamt entlasten und unterstützen	
✓ Gebrauchtimmobilienmarkt im Blick behalten ✓ um Werte zu sichern ✓ das Ortsbild zu erhalten ✓ junge Käufer zu finden	

Steinburg
gemeinsam handeln

KREIS STEINBURG

Wohnmodelle, Kümmerer & Netzwerke – eine Einordnung

Frau Glockner, RegionNord – Büro für Regionalentwicklung

Die Modelle im Überblick

Stationäre Pflege (Heimvertrag)

Stationäre Pflegeeinrichtungen

- Altenpflegeheime
- Altenwohnheime

Wohneinrichtungen mit Pflegeleistungen

- Bereutes Wohnen
- Wohnstifte /-residenzen
- Wohn- und Haus-gemeinschaften
  - besondere Form § 8 SbStG*
  - selbstverantwortlich geführt § 10 SbStG

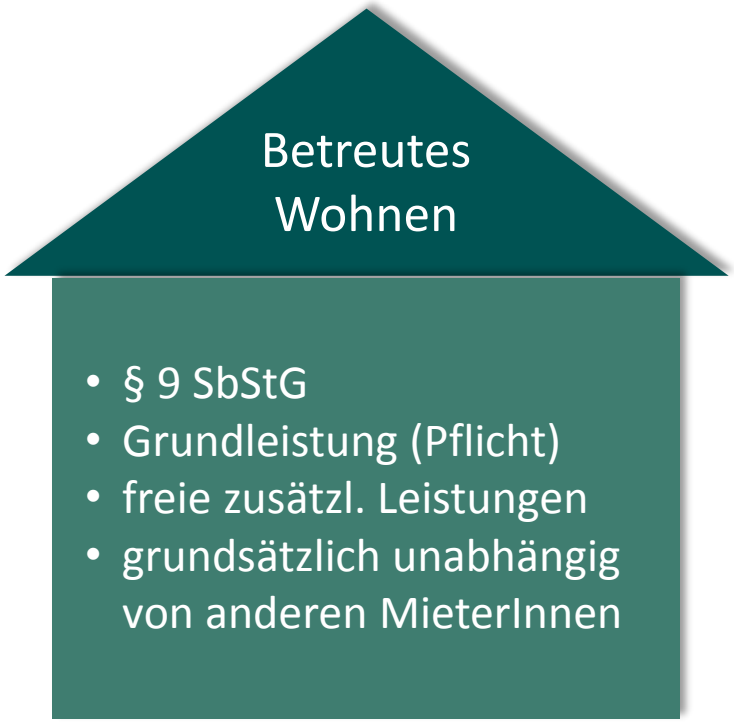
*SbStG = Selbstbestimmungsstärkungsgesetz

Zuhause

- Wohnprojekte
- Altengerechtes Wohnen allein & in Gemeinschaft
- Tagespflege
- Dorfkümmerer
- Nachbarschafts-netzwerk

Weniger Hilfe – Mehr Eigenständigkeit

Betreutes Wohnen



Merkmale	
Zielgruppe	Ältere Menschen mit geringerem Pflege- oder Hilfebedarf
Ziel	Länger selbstständig leben, mehr „Normalität“, Privatheit und Dezentralisierung
Wohnform	Eigene (Miet-)Wohnung oder Haus- und Nachbarschaftsverband
Organisation	Vertragliche Verpflichtung über **Grundleistung**, **frei wählbare Zusatzleistungen** Kein Gemeinschaftsvertrag mit anderen Mietern
Angebote	Altengerecht ausgestattete Wohnung Grundleistung (Notruf) Unterstützung bei der Haushaltsführung **Pflege unterschiedlicher Intensität**
Kosten	**Pauschale** für Grundleistung Weitere Kosten nur bei **Inanspruchnahme**
Formen	**Wohnanlage …** • mit externen Dienstleistern • mit hauseigenem Personal für Pflege • mit integriertem stationärem Pflegebereich • in Kooperation mit einer stationären Pflege

Wohngemeinschaft (I)

WG:
besondere Form

- § 8 SbStG
- Ambulant betreute Wohn- oder Hausgemeinschaft
- Externe Pflege- & Betreuungsdienstleistungen
- Vertrag über Gemeinschaft

Merkmale	
Zielgruppe	Menschen mit Hilfe- und/oder Pflegebedarf
Ziel	Länger selbstständig leben, mehr „Normalität“, Privatheit und Dezentralisierung
Wohnform	**Wohn- oder Hausgemeinschaft**, Pflegebedürftige bleiben „Hausherren“
Organisation	Von einem **professionellen Anbieter** initiiert Wahlfreiheit in Bezug auf den Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen
Angebote	Altengerecht ausgestattete Wohnung Eigener Wohn- und Schlafbereich Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer) **Unterstützung** bei der Haushaltsführung Pflege unterschiedlicher **Intensität**
Kosten	Miete Dienstleistungsvertrag mit Pflegedienst
Formen	v.a. WG für Demenzkranke

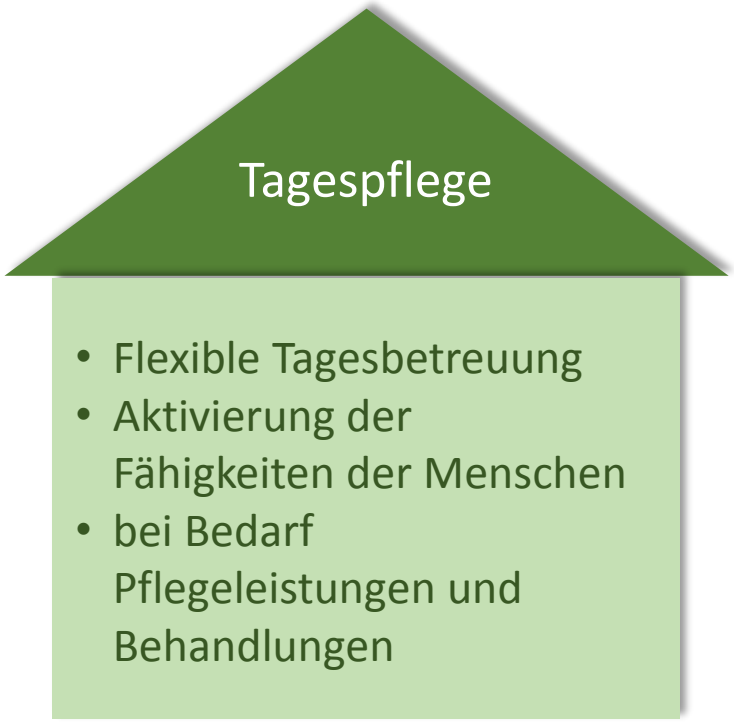
Wohngemeinschaft (II)

WG: selbstverantwortlich

- § 10 SbStG
- Ambulant betreute Wohn- oder Hausgemeinschaft
- Externe Pflege- & Betreuungsdienstleistungen
- Vertrag über Gemeinschaft

Merkmale	
Zielgruppe	Menschen mit Hilfe- und/oder Pflegebedarf
Ziel	Bewahrung der **Selbstständigkeit** Verlässliche Betreuung nach Bedarf **Gemeinschaft als Alternative zum Heim**
Wohnform	Wohn- oder Hausgemeinschaft, Bewohner bleiben „Hausherren“
Organisation	Von **Betroffenen / Vertretern initiiert** Vertragliche / tatsächliche **Trennung** von **Mietvertrag und Betreuungsdienstleistung** Wahlfreiheit in Bezug auf den Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen **Vertrag** über „Spielregeln“ der Gemeinschaft
Angebote	Altengerecht ausgestattete Wohnung Eigener Wohn- und Schlafbereich Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer) **Unterstützung** bei der Haushaltsführung nach Absprache Pflege unterschiedlicher Intensität
Kosten	Miete ggf. Dienstleistungsvertrag mit Pflegedienst

Tagespflege

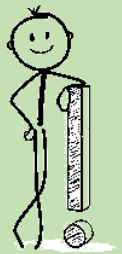


Merkmale	
Zielgruppe	Menschen mit Hilfe- und/oder Pflegebedarf, die zu Hause wohnen, bei denen die ambulante Pflege jedoch nicht ausreicht
Ziel	Bewahrung der **Selbstständigkeit** über Stärkung der Fähigkeiten der Menschen Leben in **vertrauter Umgebung** ermöglichen **Entlastung** der Angehörigen
Form	Tageseinrichtung ohne Wohnen (häufig an andere Wohnformen angeschlossen)
Organisation	Eigene Entscheidung an wie vielen Tagen die Tagespflege besucht wird
Angebote	Einrichtung ermöglicht Tagesgestaltung: • Abholen und Bringen durch Fahrdienst • Mahlzeiten • Freizeit- und Beschäftigungsaktivitäten • Ruhephasen • ggf. Pflegeleistungen und Behandlungen
Kosten	ca. 70 EUR / Tag Kostenübernahme bei Pflegestufe

Kümmerer

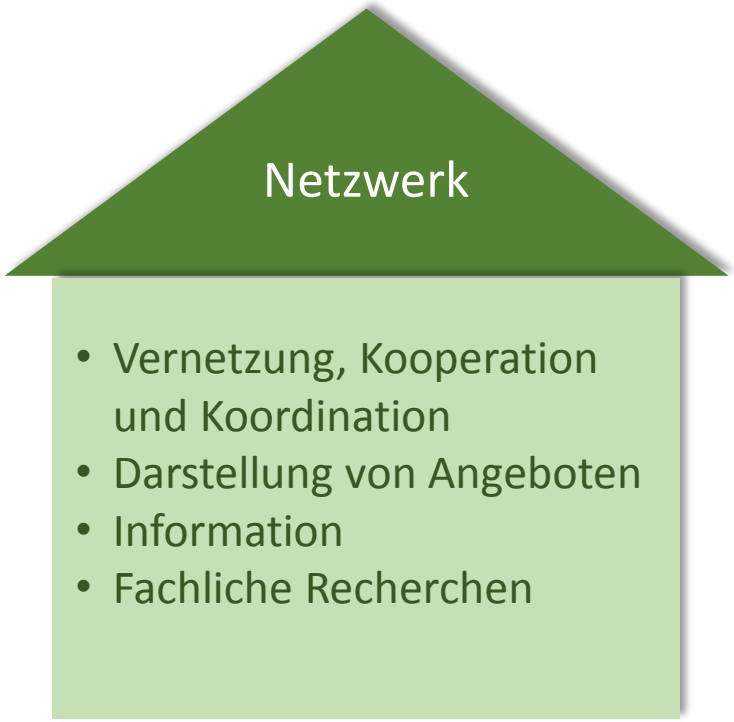
Kümmerer

- Direkte Ansprache von Menschen
- Teilhabe an der Gemeinschaft
- Niedrigschwelliges Angebot



Merkmale	
Zielgruppe	(alleinlebende) ältere Menschen, gering Pflegebedürftige
Ziel	**Kontakt** zu älteren Menschen **Hilfsangebote** geben **Teilhabe** an der Gemeinschaft ermöglichen Barrieren abbauen
Treiber	Gemeinde → Stärkung sozialer Teilhabe aller Soz. Träger → wirtschaftliches Interesse
Organisation	Vor Ort in der Gemeinde, **niedrigschwellig** Von-Tür-zu-Tür → persönlicher Kontakt Eine in der Gemeinde bekannte/anerkannte Person 7-10 Std./Woche (anlass- und nachfragebezogen)
Angebote	Unterschiedlich, je nach Bedarf und Absprache
Kosten	Unterschiedlich, z.B. geringfügige Beschäftigung 450 EUR / Monat
Hinweis	**Aufgabenfeld** des Kümmerers sollte klar definiert sein Beratung für Versicherung / Rechtliches im Ehrenamt in Anspruch nehmen

Netzwerk



Merkmale	
Zielgruppe	Unterschiedlich, je nach Schwerpunkt Ältere Menschen, Ehrenämtler
Ziel	**Vernetzung und Koordination** von Angeboten Kooperation von Akteuren → unterschiedliche Maßstabsebenen möglich (Gemeinde, Amt, Kreis)
Treiber	Ehrenämtler, Gemeinde, Amt
Organi-sation	**Übergeordnetes, zentrales Netzwerk** Zentraler Ansprechpartner für Gemeinden im Amt Fachlich qualifiziertes Personal
Angebote	Unterschiedlich, je nach Bedarf und Absprache: Vernetzungsarbeit; Aufbereitung von Informationen, Organisation von Veranstaltungen, Vermittlung zwischen Ehrenamt/Gemeinde und Amt
Kosten	Unterschiedlich, je nach Aufgabenspektrum und Präsenz z.B. Vollzeit, 50.000 EUR / Jahr
Formen	Professionelles Netzwerk Loses Netzwerk (Nachbarschaftshilfe) Stationäres Modell (Quartiersmanagement)

Übersicht

Betreutes Wohnen

- § 9 SbStG
- Grundleistung (Pflicht)
- freie zusätzl. Leistungen
- grundsätzlich unabhängig von anderen MieterInnen

WGs

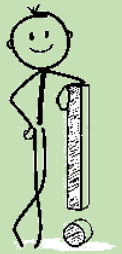
- §§ 8, 10 SbStG
- Ambulant betreute Wohn- oder Hausgemeinschaft
- Externe Pflege- & Betreuungsdienstleistungen
- Vertrag über Gemeinschaft

Tagespflege

- Flexible Tagesbetreuung
- Aktivierung der Fähigkeiten der Menschen
- bei Bedarf Pflegeleistungen und Behandlungen

Kümmerer

- Direkte Ansprache von Menschen
- Teilhabe an der Gemeinschaft
- Niedrigschwelliges Angebot



Netzwerk

- Vernetzung, Kooperation und Koordination
- Darstellung von Angeboten
- Information
- Fachliche Recherchen

AG 1: Beispiele aus dem Kreis Steinburg

Olaf Prüß - RegionNord

AG 1

Ortsmitte Hohenaspe

Ausgangslage & Vorgehen

- Gute Versorgungslage: Lebensmittel, Arzt, Apotheke
- Landwirtschaftliches Gebäude im Ortskern - Aussiedlung
- **Machbarkeitsstudie** Dorfmittelpunktgestaltung Hohenaspe 2006
- Entscheidung: Umsetzung durch die Gemeinde, nicht durch Investor
- **Ortsentwicklungskonzept** 2012 (Innenentwicklung)
- Im weiteren: Nutzung ehemaliges Schulgebäude als **Bürgerhaus** (2013)
- Erwerb und Abriss ehemaliger Gastronomie und Errichtung **Bürgersaal** (aktuell)

Angebot / Stand

- **Altersgerechtes Wohnen**: kein Grundbetreuungsvertrag, Notruf, Beratung, Pflegebad
- 20 WE, 56-75 m², 2-3 Zimmer, barrierefrei, zur Miete
- **Bedarfsermittlung**: 792 Ew. über 60 Jahre, davon 2,8% in Gemeinschaftsunterkünften, Bedarf betreutes Wohnen: 20 Personen, bei 1,23 Personen pro Wohnung, 16 WE
- **Verwalter**: Gemeinde
- **Dienstleistungen**: ca. 485 m² DRK-Sozialstation des Amtes, Arzt, Bäcker, Frisör, Versicherung

Treiber

- **Gemeinde**
- Bestehende Dienstleister in der Gemeinde

Kosten & Finanzierung

- Baukosten: 3,5 Mio. €, Bruttobaukosten pro m²: 1.730 €
- Förderung von Grunderwerb und Abriss
- **Miete**: 8,00 €/m² kalt für Wohnungen und Gewerbe

Besonderheiten

- Machbarkeitsstudie schafft Entscheidungsgrundlage (Nachfrage, Investition, Wirtschaftlichkeit)
- Integration von Wohnungen und Dienstleistungen in gemeinsames Konzept
- Gezielte mehrjährige Ortskernentwicklung der Gemeinde Hohenaspe

Mehr Informationen:
Gemeinde Hohenaspe
Herr Bürgermeister Wendrich

AG 1

Wohnprojekt Herzhorn - *Planungsstand*

Ausgangslage & Vorgehen

- **Interkommunale Arbeitsgruppe** Herzhorn, Engelbrechtsche und Blomesche Wildnis
- **Eigene Bedarfsermittlung** seniorengerechter Wohnraum - Bürgerbefragung: 107 Fragebögen, 60 Interessenten, Miethöhe (Tendenz: 550 € Warmmiete), wenig Kaufinteresse, Größe
- **Machbarkeitsstudie**: Standortwahl, Baukostenermittlung

Planung

- **Gemeinschaftswohnen,** Zielgruppe: Ältere Menschen, Singles, Alleinerziehende
- **Abriss Sporthaus und Neubau**, 14 Wohneinheiten, 2 Zi., 50-70 m², Gemeinschaftraum, Gästeapartment, Gymnastikraum, Dienstraum, Parkfläche, Garten, ca. 2.000 m² Flächenbedarf
- Nächste Schritte:
  - Detailkonzept: Organisationsform, bauliche Grundlagen, Interessenbekundungsverfahren für einen Investor (Interesse vorhanden)

Treiber

- **3 Gemeinden**

Kosten & Finanzierung

- Gemeinden stellen Grundstück bereit (Ziel: Erbbaurecht, 30 Jahre), Wert: 140.000 €
- Baukosten: 2,1 Mio. €, erste Schätzung
- Förderung AktivRegion Steinburg: Herrichten Grundstück, Detailkonzept
- Miete: 8,00 €/m² angestrebt

Besonderheiten

- Interkommunale Zusammenarbeit
- Bedarfsermittlung durch eigene Bürgerbefragung
- Ortskernentwicklung: Gemeinschaftswohnung und Gemeinschaftsflächen für Dorfgemeinschaft
- Gewünschte Einflussnahme Gemeinden: Miethöhe, vorrangig Bürger aus drei Gemeinden, Mitgestaltung Baukörper, nur Miete

Mehr Informationen:
Gemeinde Herzhorn
Herr Bürgermeister Glißmann

AG 1

Wacken – Seniorenwohnpark 55

Ausgangslage & Vorgehen

- Ortsentwicklungsplan Wacken 2014
  - 10 Maßnahmen, darunter: Altersgerechtes Wohnen und Tagespflege Wacken
  - Kontakt mit ansässigem Pflegedienst: Interesse an Tagespflege und Standortverlagerung
- Gemeinde erwirbt Innerortsgrünfläche und entwickelt B-Plan (2014, 2015)
- Vorgespräche mit Investoren: Kriterien: 55+, Miete und Kauf anbieten = Auswahl Investor

Planung

- Fläche: 1,6 ha
- Ambulanter Pflegedienst
- Tagespflege, bis 15 Plätze
- Freie Wahl von Betreuungsdiensten, z.B. Notruf über Pflegedienst
- Gemeinschaftsfläche /-gebäude
- Bis zu 62 altersgerechte Wohneinheiten: Wohnungen & Reihenhäuser, Kaltmiete: 7,25 € pro m² für Mietwohnungen
- Erstes Gebäude: Pflegedienst, Tagespflege und 10 Wohneinheiten, Bauantragstellung läuft

Treiber

- Gemeinde, verkauft Grundstücke an Fa. Rath
- Ambulanter Pflegedienst vor Ort
- Investor

Kosten und Finanzierung

- Gemeinde schafft Baurecht
- Gemeinde verkauft Fläche schrittweise an Investor (Kaufvertrag) für 65 €/m² (vollerschlossen)

Besonderheiten

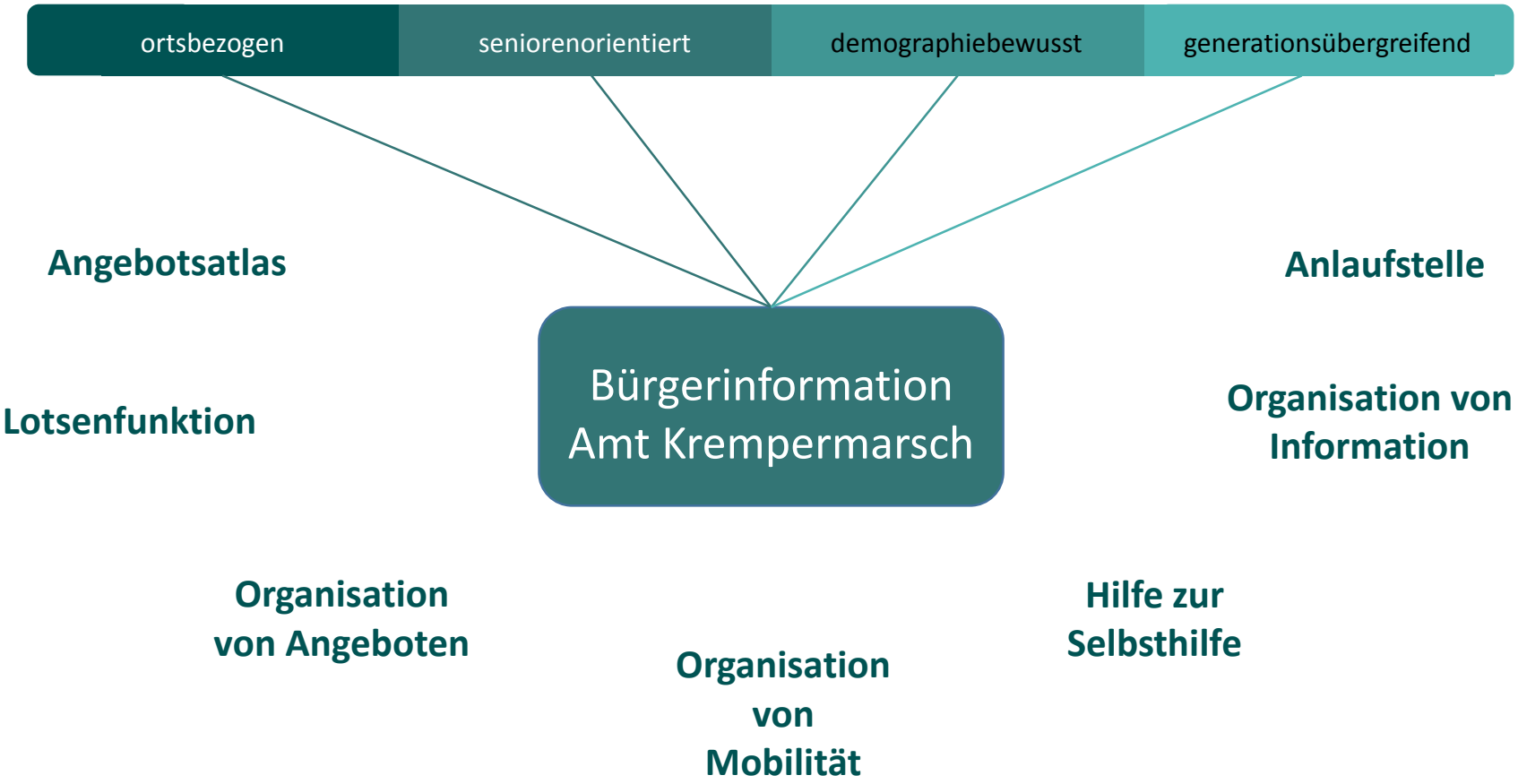
- Verlagerung Pflegedienst, neue Tagespflege
- Einfluss Gemeinde: Vermietung und Verkauf an Menschen älter 55 Jahre, wenn 3 Monate Leerstand, dann auch andere Vermietung möglich; vergünstigtes Grundstück

Mehr Informationen:
Gemeinde Wacken
Herr Bürgermeister Kunkel

AG 2: Dorfkümmerer & Netzwerke

Katharina Glockner - RegionNord

Wohnen – Kümmern – Leben: Neue Wohnformen auf dem Dorf



Lenkungsgruppe	Steuerungsgruppe	Regionale Workshops	Zentrale Veranstaltungen
LVB, AV, Schulverband, Sozialausschuss, Fachfrau Seniorenprojekte, Koordinator	Leiter der Workshop-AGs Kommunale Ansprechpartner Lenkungsgruppe		

AG 2

Kümmerer und Netzwerke: Bürgerinformation Krempe BIK

Ausgangslage Treiber

- Seniorenpolitische Workshops „Wie wollen wir alt werden in der Krempermarsch“ (Bertelsmann Stiftung 2013)
- Bildung einer Arbeitsgruppe BIK
- Einjährige Konzeptionsentwicklungsphase unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit

Kosten und Finanzierung

- 50.000 Euro für pro Jahr
- Vollzeitstelle oder zwei Teilzeitstellen, Fachpersonal
- Förderung über die AktivRegion Steinburg: 100.000 EUR 2016-2018

Besonderheiten

- Fachliche Recherchen
- Verbesserung des Austausches zwischen den amtsangehörigen Gemeinden
- Kommunikation von Projekten, Modellen, Lösungsansätzen
- „Verwaltungsapparat“ im Hintergrund

Sonderformen

- Professionelles Netzwerk
- loses Netzwerk (Nachbarschaftshilfe)
- Stationäres Modell (Quartiersmanagement): siehe Beispiel Brunsbüttel

Mehr Informationen
Stadt Krempe
Bürgermeister Volker Haack

Ein Kümmerer für Neuenbrook

Soziale Einbindung & gesellschaftliche Teilhabe

- Direkter Kontakt zu älteren Menschen
- Kontakt zu Ehrenämtlern herstellen
- Organisation von Fahrten
- Organisation von Begleitung
- Information über Angebote vor Ort

AG 2

Kümmerer und Netzwerke: Ein Kümmerer für Neuenbrook

Ausgangslage

- Reges Vereinsleben und guter nachbarschaftlicher Austausch
- aber: Teilhabe von älteren Menschen nimmt ab (organisatorische Probleme, Hemmschwelle)
- Originäres Interesse der Gemeinde
- Wunsch „Jemanden vor Ort“ zu haben

Treiber Zielgruppe

- Gemeinde
- Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger
- v.a. ältere Menschen ohne Partner oder ohne Familienangehörige in unmittelbarer Umgebung

Kosten und Finanzierung

- 450 Euro pro Monat | 18.000 Euro für drei Jahre (Gehalt und Fahrtgeld)
- Einstellung auf Basis der geringfügigen Beschäftigung, 7-10 Std. pro Woche | 30 Std./Monat
- Förderung über die AktivRegion Steinburg 10.800 EUR

Besonderheiten

- 100% der Zeit für Betreuung der Menschen vor Ort
- Streuung von aufbereiteten Information von der BIK (Fragestellungen, Bitten, Organisation)
- Zusammenarbeit mit DRK-Ortsverein und der Schwesternschaft aus Itzehoe
- Fragestellung: Wie kann die Präsenz des Dorfkümmerers gewährleistet werden?

Mehr Informationen:
Gemeinde Neuenbrook
Der Bürgermeister Jürgen Schröder

Wohnen – Kümmern – Leben: Neue Wohnformen auf dem Dorf

DRK | Landfrauen | Pastorin | Gemeindewehrführer

Koordination

Begleitung zu Behörden, Ärzten

Besuchsdienste

Hilfe im Notfall

Ansprache von Senioren, Alleinerziehende, Flüchtlinge

Hilfe zur Selbsthilfe

Nachbarschaftshilfe Bordelum

30 „Alltagshilfen“

AG 2

Kümmerer und Netzwerke: Nachbarschaft Bordelum

Ausgangslage Treiber

- breites Bündnis aus Gemeinde, Kirchengemeinde, DRK, Landfrauen, Kindergarten, Grundschule, Feuerwehr und Vereinen
- Vier Koordinatoren, pro Ortsteil ein Ansprechpartner

Kosten und Finanzierung

- 4 Euro pro Stunde je Dienstleistung der „Alltagshilfen“ + 30 Cent pro Kilometer Fahrtgeld werden in einen Topf gezahlt (keine direkte Entlohnung der Alltagshilfen)
- für Härtefälle steht ein Fonds zur Verfügung, der in Anspruch genommen werden kann
- Arbeiten der Koordinatoren: ehrenamtlich bzw. im Rahmen der beruflichen Tätigkeit

Besonderheiten

- Die Alltagshilfe ersetzt keine professionelle Hilfe, keinen Pflegedienst, keinen Gartenservice
- Umfangreiche Liste mit Angeboten der „Alltagshilfen“ (auch Sterbebegleitung, Notbetreuung von Kindern, Transport, Gartenarbeit, „Tierpension“, „Angel-Partner“)
- Kommunikation untereinander über WhatsApp
- Alle zwei Monate Treffen mit allen „Alltagshelfern“

Weitere Informationen:
AktivRegion Nordfriesland Nord
Carla Kresel, Regionalmanagement

AG 3: Integrierte Wohnprojekte

Imme Lindemann - RegionNord

Fahrenkrug

4 unter einem Dach

- Selbstbestimmtes & Betreutes Wohnen
- Tagespflege
- Ambulante Pflege
- Wohn-gemeinschaft (z.B. Demenz)

Gästezimmer | Gemeinschaftsräume | Café | Bibliothek | Musikzimmer | Dienstleistungszimmer | Garten

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug eG

AG 3

Integriertes Wohnkonzept: Wohnprojekt Fahrenkrug – 4 unter 1 Dach

Ausgangslage

- „Ich habe mein Leben lang im Dorf gelebt und nun, wo ich alt bin, muss ich weg?“
- Entwicklung aus den Reihen der Bevölkerung
- Bedarf nach Bauland für Familien und nach alternativen Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen

BewohnerInnen

- Ältere Menschen, v.a. Singles und Pflegebedürftige
- 30 Mietwohnungen, 50-110 m²
- „Oma“-Regelung

Treiber

- Private
- Bankfachmann und Steuerberater
- Architekt
- Eigens gegründete Genossenschaft

Themen-kompetenz!

Kosten und Finanzierung

- 600.000 EUR Eigenkapital der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug eG
- Zinsgünstige Darlehen 1,9 Mio. EUR: IB-Bank, KfW
- Mieten: 5,35€/m² sozialer Wohnungsbau, 8,70 €/m² andere Wohnungen

Besonderheiten

- Niedrigenergiehaus | BHKW | Lüftungsanlage je Wohnung
- Aus den Reihen der Bevölkerung heraus entstanden; Gemeinde stellt Gelände zur Verfügung
- eG: Geringe Eigenmittel; hohe Bindung zum Projekt, Kontrolle durch Genossenschaftsverband
- Fachliche Kompetenz für den Bau von (Pflege-)Wohnungen

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug eG
Bahnhofstraße | 23795 Fahrenkrug
Hans-Dieter Merker, Vorsitzender

Brunsbüttel

Wohnen+ (Bielefelder Modell)

- Selbstbestimmtes Wohnen
- Quartiers-managerin
- Ambulante Pflege
- Wohn-gemeinschaft (betreutes Wohnen)

Gästezimmer | Wohncafé | Garten | zentrale Lage

Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG

AG 3

Integriertes Wohnkonzept: Wohnen+ Brunsbüttel

Ausgangslage

- Bedarfsanalyse für alternative Wohnformen im Quartier (Einzug 02/2014; heute: lange Warteliste)
- Kooperationen der Treiber
- Umsetzung des Bielefelder Modells

BewohnerInnen

- Ältere Menschen (Singles, Paare, Pflegebedürftige)
- Zielgruppe aber auch Jüngere und Alleinerziehende
- 18 Mietwohnungen 45-99 m²; 5,50-8,50 EUR Miete
- 3 WG für je 2 Menschen mit Behinderungen (betreutes Wohnen)

Treiber

- Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG & Stiftung Mensch
- Kreis Dithmarschen
- Stadt Brunsbüttel
- Pflegedienst *Mook we gern*

Besonderheiten

- Bielefelder Modell
- Quartiersmanagerin (30 Std./Woche, 3 Jahre Förderung: 80% Dt. Fernsehlotterie, 20% Kreis & Stadt)
- Wohncafé: Programm wird von BewohnerInnen ehrenamtlich gestaltet
- Verbindung von Wohnanlage und Quartier
- Gästewohnung, auch für Quartiersbewohner nutzbar
- Betreutes Wohnen nur für die WGs, Betreuung durch Stiftung Mensch

Stiftung Mensch
Quartiersmanagement Johanna Buschkühl
www.stiftung-mensch.com

Fördermöglichkeiten & Ausblick

Frau Glockner, RegionNord – Büro für Regionalentwicklung

Finanzierungen

Finanzierungsquelle	Beispiel
Eigenleistung	• Handwerkliche Arbeitsleistungen • Leistungen der Gemeindearbeiter • Grundstück im Gemeindeeigentum
Genossenschaftsanteile	• Einlagen der Mitglieder bilden Grundstock an Eigenkapital (nach Gründung)
Kommunale Darlehen	• Kommune muss Investor sein • Billigung durch die Kommunalaufsicht
Private Finanzierung / Bürgerbeteiligung	• Investorengruppe aus ortsansässigen Bürgern und Förderern
Mieteinnahmen	• Mieteinnahmen für Wohnungen und Gemeinschaftsräume, um Darlehen zu tilgen
Förderprogramme Wohnen & Kümmerer/Netzwerk	• Sozialer Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (IB) • KfW – Altersgerecht umbauen • KfW – Energieeffizient bauen/sanieren • Stiftungen, Deutsches Hilfswerk • AktivRegion / Landesprogramm Ländlicher Raum

AktivRegion Steinburg

Allianzen der Daseinsvorsorge

- ✓ **Aufbau und Stärkung regionaler Allianzen zur Sicherung der Daseinsvorsorge**
  - Unterstützung der freiwilligen interkommunalen Zusammenarbeit
  - abgestimmte Entwicklung der Daseinsvorsorge in der regionalen Allianz
  - Interkommunal abgestimmte (finanzierte) Projekte erhalten eine erhöhte Förderquote
- ✓ **Starke Mitte – Stärkung der Ortskerne**
  - Entwicklung neuer Perspektiven für Ortskerne
  - Etablierung neuer Formen von Wohnen und Arbeiten in Ortskernen
  - Entwicklung und Umsetzungen von Nachnutzungen von nicht mehr zeitgemäßen Innerortsleerständen
- ✓ **Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und des Ehrenamtes**

AktivRegion Steinburg

Allianzen der Daseinsvorsorge

✓ Fördermaßnahmen

- Entwicklung und Umsetzung von Konzepten (Daseinsvorsorge, Ortskern)
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und des Ehrenamtes (**Kümmerer**, Aufbau einer gezielten Anerkennungskultur)
- Schaffung und Weiterentwicklung von multifunktionalen Gemeinschaftseinrichtungen
- **Betreuung und Versorgung** von älteren Menschen unterhalb der gesetzl. Pflegegrenzen
- Verbesserung der Mobilität von Menschen im ländlichen Raum
- Etablierung **neuer Wohnformen (Konzepte)**, aber: keine Wohnraumförderung

AktivRegion Steinburg

Allianzen der Daseinsvorsorge

	Maßnahmen	Förderquote in % der Nettokosten		
		Öffentliche Träger	Gemein-nützige	Sonstige Träger
Basisförderquote	**Konzeption** von Maßnahmen	60	60	40
Basisförderquote	**Nicht investive Maßnahmen, Projektmanagement**	55	55	40
Basisförderquote	**Investive Maßnahmen**	55	55	40
Förderquoten-zuschläge	**Modellhafte Maßnahmen** (aktivregionsweit modellhaft) **Regionale Wirkung** (aktivregionsweite Wirkung) **Allianzen / Kooperationsprojekte** (mind. 3 angemessen mitfinanzierende Partner)	je +5	je +5	je +5

max. Fördersumme pro Projekt:
bis **50.000 €** bei Erreichen der Mindestpunktzahl | bis **100.000 €** bei Projekten mit hoher Bedeutung für die Strategie

Exkurs: Rechtsform

Rechtsformen von Wohnprojekten (Auswahl)

- Vereinszweck: z.B. Verein für eine gute Nachbarschaft
- Ziele werden in Satzung festgehalten
- Möglichkeiten der Kapitaleinlage über die Mitgliedsbeiträge hinaus sind zu klären
- Gebäude könnte von Investor auf Grundstück der Gemeinde (Basis Erbbaurecht) erstellt und langfristig an e.V. vermietet werden

Verein e.V.

Aktiengesellschaft AG

- Errichtung des Gebäudes durch privaten Investor
- Veräußerung an Nutzer oder Kapitalanleger mit Ortsbezug
- Gemeinde könnte Grundstück als Erbpachtgrundstück zur Verfügung stellen
- Städtebaulicher Vertrag über Rahmenbedingungen

- z.B. Bürgerbeteiligungs-GmbH & Co. KG
- bereits gängige Praxis bei Windparks
- Ziel ist i.d.R. Wertschöpfung für Kapitalanleger

GmbH | gGmbH

- Erst interessant bei Teilnahme vieler Menschen an einer Wohninitiative ohne pers. Haftung
- Alternative zu GbRs mit vielen Personen

Kommanditgesellschaft

Gesellschaft bürgerlichen Rechts GbR

- Kostengünstige Gründung
- mind. 2 natürliche oder jurs. Personen
- Gesellschaftsvertrag als Herzstück der GbR
- gemeinsame Entscheidungen
- empfehlenswert v.a. für Baugemeinschaft
- häufig geht die GbR im Verlauf des Projektes in WEG über

- Genossenschaftsmitglieder sind Mieter und Eigentümer gleichzeitig
- Tendenziell günstigere Mieten
- Grundgedanken der Eigenleistung und Selbsthilfe
- Neugründung mit mind. 7 Mitgliedern
- Aufwendige und transparente Geschäftsführung

eingetragene Genossenschaft eG

Wohnungseigentümer-gemeinschaft WEG

- Gesamtheit aller Teil- und Wohnungseigentümer
- Verband besonderer Art
- Haftung einzelner Wohnungseigentümer auf Höhe des Mieteigentumsanteils beschränkt

- **Lassen Sie sich nicht von den juristischen Gestaltungsmöglichkeiten verunsichern!**
- **Es gibt keine Standardlösungen für Wohnprojekte!**
- **Die Rechtsform sollte sich den Zielen, Bedürfnissen, Vorstellungen und Möglichkeiten der Akteure anpassen!**
- **Rechtsformänderung im Projektverlauf ist möglich (z.B. von GbR → WEG; e.V. → GbR)**

Exkurs: Sozialraumanalyse

Instrumente zur Bedarfsermittlung (Auswahl)

SOZIALRAUMANALYSE

- Einwohner
- Altersstruktur
- Bevölkerungsentwicklung, Prognosen
- Kaufkraft
- Pflegestatistiken
- Ableitung des Nachfragepotentials

Statistiken und statistische Annahmen

Befragungen (Gemeinde | Experten]

- Wünsche und Bedürfnisse der Einwohner
- Vorstellungen vom Leben & Wohnen im Alter (Wohnungsgröße, Ausstattung, …)
- Vorstellung von Nachbarschaftshilfe
- Konkretes Interesse am Vorhaben
- In welchem Zeitraum entsteht der Bedarf
- Die Zielgruppe der Befragung: Rentner, Pensionäre, Senioren, Menschen vor dem Ruhestand, Familien, Alleinerziehende, Junge …

- Einrichtungen im Umkreis von x km
- Anbieter von Pflegeleistungen im Umkreis von x km
- Bevölkerungsentwicklung im Umkreis

Einzugsgebiet & Wettbewerbssituation

Akteursermittlung

- Treiber (Gemeinde, Arbeitsgruppe, Investor, …)
- Interessenten / Zielgruppe
- Investoren(gruppen)
- Anbieter von Pflegeleistungen
- Kooperationspartner (z.B. Vereine, Kümmerer, andere Gemeinden, …)

- Die Gemeinde könnte aus eigenem Interesse und finanzieller Kraft heraus ein Angebot schaffen, bevor es eine (wirtschaftliche) Nachfrage gibt.

Originäres Interesse der Gemeinde

Nachfrage innerhalb der Gemeinde

- Bei enormer Nachfrage aus der Gemeinde heraus kann die Bedarfsermittlung in geringerem Maße durchgeführt werden.

➢ **Eine umfassende Bedarfsermittlung legt den Grundstein für eine Auslastung des Projektes!**