
Fakultät Wirtschaft und Recht

Bachelor-Thesis

im Studiengang Immobilienwirtschaft
zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Science (B.Sc.)



**Projektentwicklung
„Wohnen im Alter“
dargestellt am Beispiel der Gemeinde Gottenheim**

Vorgelegt von: **Markus Stähle**
Matrikelnummer 21 20 65
Mobil: +49 (0) 175 3371 7758
E-Mail: markus.staehle@freenet.de

Ausgabedatum: 17.05.2016
Abgabedatum: 17.10.2016

Erstgutachter: **Herr Prof. Dr. oec. Thomas Kinateder**
Zweitgutachter: **Herr Christof Birkhofer**

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	VI
TABELLENVERZEICHNIS	VII
ZUSAMMENFASSUNG	4
1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage und Problemstellung.....	5
1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise	5
2. Wohnen im Alter – Ausgangslage in Deutschland	7
2.1. Deutschland im demografischem Wandel.....	7
2.2. Wohnsituation alter Menschen in Deutschland	9
2.3. Wohnen im Alter – Handlungsfelder aus Sicht des Staates	12
3. Wohnen im Alter - Ansprüche der Menschen	15
3.1. Anforderung an die Wohnfläche	15
3.2. Anforderung an den Mietpreis.....	16
3.3. Anforderung an das Wohnhaus und die Wohnumgebung.....	16
3.4. Befragung zur Wohnform im Alter.....	18
3.5. Befragung zur Wohnform im Pflegefall	19
4. Wohnen im Alter - Wohnformmodelle	21
4.1. Privates Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit	21
4.1.1. Angepasste Wohnung.....	22
4.1.2. Barrierefreie Wohnung	22
4.1.3. Betreutes Wohnen zu Hause	22
4.2. Service Wohnen / Betreutes Wohnen	23
4.2.1. Betreutes Wohnen	23
4.2.2. Seniorenresidenz	24
4.3. Alternative und integrative Wohnkonzepte.....	24
4.3.1. Senioren Wohngemeinschaft (WG).....	25
4.3.2. Generationenhaus.....	26
4.3.3. Integriertes Wohnen.....	26
4.3.4. KDA-Hausgemeinschaften	27
4.4. Stationäre Einrichtungen	27
4.4.1. Altenheim / Altersheim / Seniorenheim.....	27
4.4.2. Pflegeheim / Altenpflegeheim.....	28

4.5.	Quartiersbezogene Wohnkonzepte.....	28
4.6.	Baden-Württemberg - Wohnformen im Heimrecht	29
5.	Ergänzende Leistungen und Einrichtungen.....	30
5.1.	Beratungsstelle für Senioren.....	30
5.2.	Beispiel Erfahrungen mit Dorfläden im ländlichen Raum	30
5.3.	Nachbarschaftshilfe	30
5.4.	Tages- und Nachtpflege	31
5.5.	Kurzzeitpflege / Verhinderungspflege	31
6.	Erfolgsfaktoren (E) bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien.....	32
6.1.	E 1: Fachübergreifendes Konzept.....	32
6.2.	E 2: Standort- und Markanalyse	34
6.2.1.	E 2.2: Mikrolage	35
6.2.2.	E 2.1: Makrolage.....	36
6.2.3.	E 2.3: Angebots- und Nachfrageanalyse	36
6.3.	E 3: Wohnkonzeptplanung.....	36
6.4.	E 4: Gebäudeplanung – Seniorengerechtes Wohnen	37
6.4.1.	E 4.1: DIN Normen zur Barrierefreiheit.....	37
6.4.2.	E 4.2: Flexibilität in den Grundrissen.....	39
6.4.3.	E 4.3: Wohnfläche.....	40
6.4.4.	E 4.4: Sanitärbereich.....	41
6.4.5.	E 4.5: Gemeinschaftsräume und Garten	41
6.5.	E 5: Betrieb der Seniorenanlage	42
6.5.1.	E 5.1: Konzeptpartner	42
6.5.2.	E 5.2: Ehrenamt	42
7.	Analyse der Erfolgsfaktoren an der Gemeinde Gottenheim	44
7.1.	E 1: Fachübergreifendes Konzept.....	44
7.2.	E 2: Standort- und Marktanalyse	46
7.2.1.	E 2.2: Mikrolage	46
7.2.2.	E 2.1: Makrolage.....	49
7.2.3.	E 2.3: Angebotsanalyse (Wettbewerbsanalyse)	51
7.2.4.	E 2.4: Nachfrageanalyse (Bedarfsanalyse)	52
7.3.	E 3: Wohnkonzeptplanung.....	56
7.4.	E 4: Gebäudeplanung – Seniorengerechtes Wohnen	59
7.4.1.	E 4.1: DIN Normen zur Barrierefreiheit.....	59
7.4.2.	E 4.2: Flexibilität in den Privatbereichen und Grundrissen.....	60
7.4.3.	E 4.3: Wohnfläche.....	60
7.4.4.	E 4.4: Sanitärbereich.....	60
7.4.5.	E 4.5: Gemeinschaftsräume und Garten	61
7.5.	E 5: Betrieb der Seniorenanlage	61
7.5.1.	E 5.1: Konzeptpartner	61
7.5.2.	E 5.2: Ehrenamt	62

8.	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	63
8.1.	Flächenermittlung 1 – Inklusive aller Nutzungsarten	67
8.2.	Flächenermittlung 2 – Prüfung der Nutzungsarten	71
8.3.	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	74
9.	Fazit & Handlungsempfehlung	77
ANHANG		80
1.	Ergänzung Wohnformangebote	80
2.	Best Practice Beispiel	82
2.1.	Gemeinde Eichstetten	82
2.2.	Bielefelder Modell	87
2.2.1.	Heinrichstraße	87
2.2.2.	Brakhof	88
2.3.	Wuppertal-Barmen	89
2.4.	Münster-Nienberge	90
2.5.	Lünen-Innenstadt Süd	92
3.	Experten Interviews	94
3.1.	Herr Riesterer	94
3.2.	Herr Kiechle	96
3.3.	Frau Schuhmacher	102
3.4.	Herr Rambach	107
3.5.	Herr Szymczak	112
3.6.	Frau Storch	119
3.7.	Herr Walter	123
3.8.	Herr Birkhofer	126
3.9.	Frau und Herr Hartenbach	130
4.	Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)	135
4.1.	Projektdatenblatt der Rahmenkostenanalyse	135
4.2.	Stockwerksvariante V1 / Verkauf von 10 Servicewohnungen	144
4.3.	Stockwerksvariante V2 / Verkauf von 10 Servicewohnungen	154
4.4.	Stockwerksvariante V3 / Verkauf von 10 Servicewohnungen	164
4.5.	Stockwerksvariante V4 / Verkauf von 10 Servicewohnungen	174
LITERATURVERZEICHNIS		IX
EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG		XVIII

Abkürzungsverzeichnis

Arbeitsgruppe	AG
Ausländerzentralregister	AZR
Außenfläche	AF
Bauinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung	BBSR
Bebauungsplan	B-Plan
Behindertengleichstellungsgesetz	BGG
Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	BWG
Bodenrichtwert	BRW
Brutto-Anfangsrendite	BAR
Brutto-Geschossfläche	BGF
Brutto-Rauminhalt	BRI
Bundesministerium für Verkehr, Bau, und Stadtplanung	BMVBS
Bundesrepublik Deutschland	BRD
circa	ca.
Deutsches Institut für Normung	DIN
Euro	€
Europäische Union	EU
Geschossfläche	GF
in der Regel	i.d.R.
Inklusive	inkl.
Konstruktions-Grundfläche	KGF
Kubikmeter	m ³
laut	lt.
Meter	m
Milliarden	Mrd.
Millionen	Mio.
Mithilfe und Kontakt im Dorf	MiKaDo
Netto-Anfangsrendite	NAR
Netto-Geschossfläche	NGF
Netto-Raumfläche	NRF
Nutzfläche	NUF
per annum (pro Jahr)	p.a.
per Monat (pro Monat)	p.Mon.
Quadratmeter	m ²

Standort- und Marktanalyse	STOMA
Technikfläche	TF
unter anderem	u.a.
unter Umständen	u.U.
Verkehrsfläche	VF
Wohngemeinschaft	WG
zum Beispiel	z.B.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alterspyramide auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ..	9
Abbildung 2: Pflegebedürftige nach Versorgungsart laut Pflegestatistik 2013	10
Abbildung 3: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen	12
Abbildung 4: Anforderungen an die Wohnfläche	15
Abbildung 5: Anforderungen an den Mietpreis.....	16
Abbildung 6: Wohnpräferenzen älterer Menschen in Deutschland.....	17
Abbildung 7: Wohnpräferenzen von körperlich eingeschränkten und gesunden Befragten	18
Abbildung 8: Befragung zur Wohnform im Alter.....	18
Abbildung 9: Befragung zur Wohnformen im Pflegefall	19
Abbildung 10: Erneuter Umzug bei Pflegebedürftigkeit	20
Abbildung 11: Einordnung möglicher Wohnformen im Alter	21
Abbildung 12: Pflege.de 2016a, Betreutes Wohnen	24
Abbildung 13: Wohnformen außerhalb und innerhalb des neuen Heimrechts	29
Abbildung 14: Kommunale Handlungsfelder.....	34
Abbildung 15: Beispiel für einen flexiblen Grundriss Projekt Münster Nienberge	39
Abbildung 16: Gruppenwohnung im Projekt Münster Nienberge.....	40
Abbildung 17: Mikrolage Gottenheim Ortskern (OpenStreetMap)	47
Abbildung 18: Flurstückkarte (Geo-Information-System Landkreis B-H).....	49
Abbildung 19: Bebauungsplan Gottenheim Oberdorf (Gemeinde Gottenheim)	49
Abbildung 20: Makrolage Gottenheim (OpenStreetMap).....	50
Abbildung 21: Ziegelstein der Bürgerbeteiligung – Wohnformen und Prioritäten.....	56
Abbildung 22: Planungsübersicht der Architekten Grünenwald+Heyl	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Leitfaden für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts	34
Tabelle 2: Infrastrukturelemente für Seniorenimmobilien	35
Tabelle 3: Analyse des Leitfaden für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts	46
Tabelle 4: Eckdaten zum Planungsgrundstück	48
Tabelle 5: Angebotsanalyse Gottenheim	51
Tabelle 6: Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 mit Wanderung nach 5 Altersgruppen	54
Tabelle 7: Gesamtübersicht über den stationären Pflegebedarf für Gottenheim	54
Tabelle 8: Inhalte der Gespräche der Beratungsstelle 2015.....	55
Tabelle 9: Flächenplanungskennwerte eines Pflegeheims (Pflegerwohngruppe)	68
Tabelle 10: Flächenplanungskennwerte für die Tagespflegegruppe (Seniorenwohnungen)	69
Tabelle 11: Flächenplanungskennwerte für Büroräumlichkeiten	69
Tabelle 12: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen	70
Tabelle 13: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen	73
Tabelle 14: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Szenario - Halten	74
Tabelle 15: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Szenario - Verkaufen	75
Tabelle 16: Übersicht des Erfüllungsgrades der Erfolgsfaktoren.....	78
Tabelle 17: Handlungsempfehlung	79
Tabelle 18: Eckdaten Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.	82
Tabelle 19: Das „geteilte Ehrenamt“	83
Tabelle 20: Eckdaten zum Schwanenhof – Betreutes Wohnen.....	84
Tabelle 21: Finanzierung Schwanenhof.....	85
Tabelle 22: Eckdaten Adlergarten.....	86
Tabelle 23: Eckdaten Heinrichstraße	88
Tabelle 24: Eckdaten Brakhof	89
Tabelle 25: Eckdaten Wuppertal-Barmen	90
Tabelle 26: Eckdaten Münster-Nienberge	91
Tabelle 27: Eckdaten Lünen-Innenstadt	92
Tabelle 28: Jahresstatistik Nördlicher Breisgau 2015 - Gottenheim.....	120

Zusammenfassung

Deutschland befindet sich mitten im demografischen Wandel. Dabei schreitet die Entwicklung der insgesamt schrumpfenden Bevölkerung, sowie auch die Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung unweigerlich fort. Wir werden uns somit in den kommenden Jahrzehnten zunehmend mit der Thematik „Alter“ und dem „Wohnen im Alter“ auseinandersetzen müssen. Ältere Menschen möchten mehrheitlich ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben, in der eigenen Häuslichkeit, führen. Ein Umzug in eine Senioreneinrichtung, egal welcher Art, sehen die meisten nur als Notlösung an. Beispielsweise kam das Betreute Wohnen bereits in den 90er Jahren auf und doch liegt bis heute das durchschnittliche Einzugsalter bei 82 Jahren. Der Seniorenimmobilienmarkt ist jedoch bereits in Bewegung und bietet eine Fülle an Wohnformmodellen, die die Belange des seniorengerechten Wohnens, als auch ein Maximum an Betreuung, bei größtmöglicher Wahrung der persönlichen Freiheit und Selbstständigkeit ermöglichen. Grob lassen sich die Arten im Alter zu Wohnen, in privates Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit, Service-, und Betreutes Wohnen, alternative und integrative Wohnformen sowie stationären Einrichtungen unterteilen. Leider sind diese Begrifflichkeiten sowie auch die einzelnen Wohnformen, die sich darunter subsumieren, nicht gesetzlich geregelt. Folglich treten diese am Markt von Anbieter zu Anbieter in unterschiedlicher Form auf. Also muss mittels fundierter Analysen genau geschaut werden, was für eine Nutzungsart also Seniorenwohnform am Projektstandort überhaupt marktfähig sein könnte. Dafür ist es wichtig, wie bei jeder Immobilienprojektentwicklung, dass man die Erfolgsfaktoren für die jeweilige Entwicklung der Nutzungsart kennt und weiß, ob sich das Grundstück für die jeweilige Entwicklung eignet. Welche Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien von Relevanz sind und ob die Gemeinde Gottenheim und das dafür vorgesehene Grundstück diese erfüllt, wird innerhalb dieser Bachelor Thesis beleuchtet. Ein wichtiger Erfolgsfaktor stellt z.B. das „richtige“ Wohnkonzept dar. In der vorliegenden Arbeit wurde diese Frage explizit betrachtet. Dabei wurde über Interviews mit Bürgern, sowie auch mit Fachexperten aus den Bereichen der Gerontologie, Pflege, Kommune und Projektentwicklung gesprochen. Daraufhin wurde das vorgesehene Grundstück geprüft und festgestellt in welchem Umfang eine neue Immobilie darauf errichtet werden kann. Dabei ist auf eine volle Ausnutzung der Grundfläche, sowie auf die Darstellung verschiedener Varianten bezüglich der zu errichtenden Geschosse, eingegangen worden. Die zuvor ermittelten Wohnformen (Nutzungsarten) sind nach Prüfung des Planungsgrundstücks in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht worden. Diese zeigt verschiedene Szenarien auf, so wird beispielsweise gezeigt wieviel Wohnungen für Senioren gebaut werden können und welche Nutzungsarten sich sonst noch in das Konzept integrieren lassen. Damit soll das Ziel der Gemeinde eine Hilfestellung, für das weitere Vorgehen in der Projektplanung, als Handlungsempfehlung zu gegeben erreicht werden.

1. Einleitung

Im Kapitel „Einleitung“ wird dem Leser innerhalb des ersten Unterkapitels dargestellt worüber diese Bachelor Thesis handelt. Im zweiten Unterkapitel wird die Zielsetzung der Arbeit, sowie die Vorgehensweise um diese zu erreichen, beschrieben.

1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Der demografische Wandel ist ein Megatrend unserer Zeit und wird für die Politikgestaltung der Kommunen zu einem immer wichtigeren Schlüsselthema.¹ Es stellt sich die Frage nach dem „WIE“ und „WO“ ältere Menschen in unserer Gesellschaft leben „SOLLEN“ beziehungsweise „WOLLEN“.

Die Weinbaugemeinde Gottenheim, am Tuniberg in Südbaden, begann bereits anno 2006 sich Gedanken über die Lebenssituation der älteren Menschen in Ihrem Ort zu machen. Um sich für zukünftige Herausforderungen zu wappnen wurde eine Sozialraumstudie bei der Evangelische Hochschule Freiburg in Auftrag gegeben. Die Analyse beinhaltet die Untersuchung der Lebenssituation älterer Bürger, die künftige demografische Entwicklung sowie eine Empfehlung für die zukünftige kommunale Seniorenpolitik.²

Im Jahr 2012 wurden unter Beteiligung aller interessierten Bürger/innen, Vereine und Bürgergruppen ein Bürgerbeteiligungsprozess, rund um die Gestaltung der „Neuen Ortsmitte“, gestartet. Unter anderem entstand dabei auch die Arbeitsgruppe Wohnen (AG-Wohnen), die sich mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinandersetzen sollte. Die AG-Wohnen hat durch ihre Arbeit zahlreiche Projektgrundlagen erarbeitet. So wurde dabei eine Liste mit wünschenswerten Seniorenwohnformen erarbeitet.

Jetzt im Jahr 2016 ist klar, dass ein Projekt „Wohnen im Alter“ auf dem Grundstück des aktuellen Kindergartens umgesetzt werden soll.³ Jedoch wurden bis heute wesentliche „Leitplanken“ für das Projekt nicht geklärt. Die wichtigsten „Leitplanken“ die vor Beginn einer Immobilienprojektentwicklung zu klären sind, ist die Projektfinanzierung sowie die Prüfung was auf dem vorgesehenen Grundstück gebaut werden kann. Weiter stellt sich die Frage, was Projektentwicklungen für Seniorenimmobilien am Markt erfolgreich macht und ob Gottenheim, beziehungsweise das angedachte Grundstück, diese überhaupt erfüllen. Aus dieser Problemstellung heraus ergeben sich die zu klärenden Forschungsfragen und damit die Zielsetzung dieser Bachelor Thesis.

1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise

Forschungsfrage 1: Wie gestaltet sich die Situation der älteren Menschen in Deutschland und welche Wohnformen stehen ihnen zu Verfügung?

Forschungsfrage 2: Was sind die Vorstellungen der Bürger von Gottenheim sowie welche Vorstellungen haben die Fachexperten bezüglich der optimalen Wohnform oder einem Mix davon?

¹ Vgl. Ulrich Sarcinelli und Jochen Stopper 2006, S. 3

² Vgl. Prof. Dr. Thomas Klie et al. 2006, S. 4

³ Vgl. Marianne Ambs 2016, S. 1

- Forschungsfrage 3: Wie sehen Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien aus und inwiefern erfüllt die Gemeinde Gottenheim diese?
- Forschungsfrage 4: Können die ermittelten Wohnformen (Nutzungsarten) überhaupt in einer wirtschaftlich sinnvollen Lösung umgesetzt werden?
- Forschungsfrage 5: Wie können die nächsten Schritte der Gemeinde (des Bürgermeisters) aussehen, um das Projekt „Wohnen im Alter“ erfolgreich umzusetzen?

Vor diesem Hintergrund stellt **Kapitel zwei** der Bachelor Thesis die wirtschaftliche, politische und soziale Situation von Senioren in Deutschland dar. In **Kapitel drei** werden die Ansprüche und Wünsche älterer Menschen in Bezug auf das Wohnen im Alter durch eine Repräsentativbefragung, von Senioren ab 65 Jahren, zusammengefasst aufgezeigt. **Kapitel vier** gibt eine Übersicht über die in Deutschland gebräuchlichsten Wohnformen für Senioren und ordnet diese verschiedenen Wohnformmodellen zu. Diese Ergebnisse wurden mittels einer breit angelegte Literatur- und Internetrecherche erarbeitet. Das **fünfte Kapitel** führt zusätzlich ergänzende Leistungen und Einrichtungen auf, die für die Betreuung und Pflege von Senioren relevant sind oder ein Seniorenwohnprojekt insgesamt unterstützen. Ebenso werden über eine Literatur- und Internetrecherche relevante Erfolgsfaktoren für die Entwicklung von Seniorenimmobilien in **Kapitel sechs** ermittelt. Die einzelnen Erfolgsfaktoren werden, wenn dies möglich ist, durch bereits erfolgreich am Markt umgesetzt Best Practice Beispiele unterstrichen und im Anhang aufgeführt. Besonders die Nachbargemeinde Eichstetten, die bereits seit Jahrzehnten eine erfolgreiche Seniorenpolitik betreibt, ist als besonderes Praxisbeispiel zu nennen. Die ermittelten Erfolgsfaktoren werden anschließend anhand der Gemeinde Gottenheim in **Kapitel sieben** analysiert. Dabei wird geprüft ob ein Erfolgsfaktor voll-, teilweise- oder nicht gegeben vorliegt, sowie ob sich ein Faktor in der Zukunft umsetzen lässt. Die Analyse der Erfolgsfaktoren beleuchtet auch die Thematik einer Machbarkeitsstudie, die wiederum eine Standort- und Markanalyse, eine Analyse des Nutzerkonzepts, eine Wettbewerbs-, Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse enthält. Die Prüfung der Erfolgsfaktoren wird vornehmlich über Experten- und Bürgerinterviews, die in 2006 erstellte Sozialraumanalyse, sowie der von der Gemeinde auf deren Internetseite dargestellten Ergebnisse zur Planung der „Neuen Dorfmitte“ erarbeitet. Die geführten Experten- und Bürgerinterviews wurden qualitativ in einem halb strukturierten Interview geführt. Die Gespräche sind dem Sinn nach transkribiert und in der Reihenfolge, wie sie geführt wurden, im Anhang aufgelistet. Die Reihenfolge ist deswegen zu beachten, da von Interview zu Interview neue Fragen ans Licht gekommen sind und diese in den darauffolgenden Interviews oft weiter thematisiert wurden. Anschließend wird in **Kapitel acht** versucht die Leitplanken der Projektentwicklung herauszuarbeiten. Diese beleuchtet die Finanzierbarkeit sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks. Im Vordergrund steht hierbei die Prüfung der Wirtschaftlichkeit, die innerhalb einer Rahmenkostenanalyse (Genauigkeit +/- 30 %) durchgeführt wurde. Hier sind auch verschiedene Szenarien der Umsetzung dargestellt. Schlussendlich gibt **Kapitel neun** der Gemeinde und dem Bürgermeister, Herrn Riesterer, eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage als Handlungsempfehlung für das weitere Vorgehen an die Hand. Die Empfehlungen daraus ergeben sich zumeist aus den in der Bachelor Thesis erarbeiteten Informationen und im besonderen aus den geführten Interviews.

2. Wohnen im Alter – Ausgangslage in Deutschland

Das folgende Kapitel zeigt warum Deutschland sich in den kommenden Jahren mit einer immer älter werdenden Gesellschaft auseinandersetzen muss und wie es dazu gekommen ist. Im Besonderen wird dabei die Situation der alten Menschen im Land beleuchtet.

2.1. Deutschland im demografischem Wandel

„Die Deutschen werden weniger, älter und bunter.“⁴ In den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird der demografische Wandel so einschneidende Folgen haben, wie kaum eine andere gesellschaftliche Entwicklung im Land. Glücklicherweise werden wir länger leben, gesünder und mobiler sein als alle Generationen, die es vor uns gegeben hat. Gleichzeitig schreitet die Entwicklung der insgesamt schrumpfenden Bevölkerung als auch die Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung unweigerlich fort.⁵ Politik, Verwaltung aber auch die Wirtschaft und jeder einzelne Bürger werden sich diesem Prozess stellen müssen.⁶

Der demografische Wandel insgesamt ist ein vielschichtiger Prozess in den mehrere Faktoren miteinfließen. In erster Linie spielen drei demografische Dauertrends die tragenden Rollen. Die anhaltende niedrige Geburtenrate, die steigende Lebenserwartung sowie die zunehmende Mobilität der Menschen lassen sich wie folgt zusammenfassen.⁷

Geburten: Im Jahr 2014 wurden in Deutschland ca. 715.000 Kinder geboren. Dies entspricht einer zusammengefassten Geburtenziffer von 1,47 Kinder je Frau. Das Durchschnittsalter der Mütter beim ersten Kind liegt dabei bei ca. 29,5 Jahre. Klarheit über die endgültige Zahl der Geburten wird jedoch erst vorliegen, wenn alle Frauen ihre fertile Lebensphase beendet haben. So prognostiziert derzeit das Statistische Bundesamt eine voraussichtlich endgültige Kinderzahl von ca. 1,55 Kinder pro Frau.⁸

Lebenserwartung: Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung der Deutschen seit Jahrzehnten kontinuierlich an.⁹ Immer mehr Menschen erreichen ein hohes Alter indem sie geistig wie auch körperlich fit bleiben.¹⁰ Im Jahr 2014 werden Männer im Durchschnitt 78,1 und Frauen 83,1 Jahre alt. Im Unterschied zum Jahr 2004 leben Männer somit schon 1,5 und Frauen 1,2 Jahre länger.¹¹

Mobilität / Migration: Der dritte Effekt ist die zunehmende Mobilität der Menschen. Dies erlaubt es ihnen über Grenzen zu gehen und ihr „Glück“ in anderen Ländern zu suchen. Nach dem Zweiten Weltkrieg ist Deutschland zu einem der beliebtesten Einwanderungsländer in Europa geworden. Hauptgrund der Migration ist die verstärkte Zuwanderung aus Staaten der Europäischen Union (EU), dem Zuzug von Arbeitsmigranten aus Drittstaaten (nicht EU Staaten) sowie von Menschen, die aus humanitären

⁴ Siehe Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz 2008, S. 3

⁵ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015a

⁶ Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2015

⁷ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 6

⁸ Vgl. Statistische Bundesamt - Geburten auf einen Blick 2016

⁹ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 17

¹⁰ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015c

¹¹ Vgl. Statistische Bundesamt - Sterbefälle, Lebenserwartung auf einen Blick 2016

Gründen einwandern.¹² Deutschland weist seit der Wiedervereinigung einen positiven Wanderungssaldo auf. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen diesen Trend mit einer aktuellen Zuwanderung von 1.464.724 und einer Abwanderung von 914.241 Menschen.¹³

Diese drei Kernursachen des demografischen Wandels wirken sich auf die Bevölkerung, deren Alters- sowie der Haushaltszusammensetzung in Deutschland, wie folgt aus.

Bevölkerung: Nach Fortrechnung des Zensus aus dem Jahr 2011 beläuft sich die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2015 auf ca. 81,5 Mio. Menschen.¹⁴ Darunter haben 16,4 Mio. Menschen einen Immigrationshintergrund (2014).¹⁵ Die genaue Zahl der zukünftigen Bevölkerung kann heute nicht exakt vorausgesagt werden. So wird z.B. nach der Berechnungsvariante Nummer 2 (Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung), der 13. Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2015, die Bevölkerungszahl bis 2030 auf dem heutigen Niveau liegen. Bis zum Jahr 2060 allerdings könnte es zu einem Bevölkerungsrückgang auf bis auf 73,1 Mio. Menschen kommen. Laut (lt.) einer weiteren Bevölkerungsvorausberechnung, die allein auf Basis der Annahme zur Geburtenrate getroffen wird, stellt sich die Bevölkerungszahl im Jahr 2060 mit 76,9 Mio. Menschen wesentlich positiver dar. Fakt ist jedoch, die Bevölkerung wird schrumpfen und dies lässt sich auch über eine positive Zuwanderung nicht ausgleichen.¹⁶

Alterszusammensetzung: Gleichzeitig verändert sich die Alterszusammensetzung der Bevölkerung, so lebten die Deutschen in den Jahren 2000 bis 2013 durchschnittlich 3,5 Jahre länger als noch in den Jahrzehnten davor.¹⁷ Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zeigen sich besondere Bewegungen in den Altersgruppen ab 65 Jahren. So wird sich die Altersgruppe, 65 bis unter 85, bis in das Jahr 2030 auf 15,6 Mio. um 3,1 Mio. Menschen erhöhen, jedoch bis zum Jahr 2060 wieder bis auf 14,2 Mio. Menschen abnehmen. Die Altersgruppe 80 und älter (sogenannte hochbetagte Menschen) wird hingegen bis 2030 um 1,9 Mio. auf 6,2 Mio. Menschen und bis 2060 sogar um 4,6 Mio. auf 9,0 Mio. Menschen insgesamt ansteigen.¹⁸ Auf der nachfolgenden Grafiken wird die Verschiebung der Altersklassen visuell über die Alterspyramide bis zum Jahr 2060 deutlich.

¹² Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 18

¹³ Vgl. Statistische Bundesamt - Wanderungen 1 2016

¹⁴ Vgl. Statistische Bundesamt - Bevölkerung und Erwerbstätigkeit 2016, S. 27

¹⁵ Vgl. Statistische Bundesamt - Wanderungen 1 2016

¹⁶ Vgl. Statistische Bundesamt - Bevölkerungsvorausberechnung 2016

¹⁷ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 20–23

¹⁸ Vgl. Pötzsch und Rößger 2015, S. 20

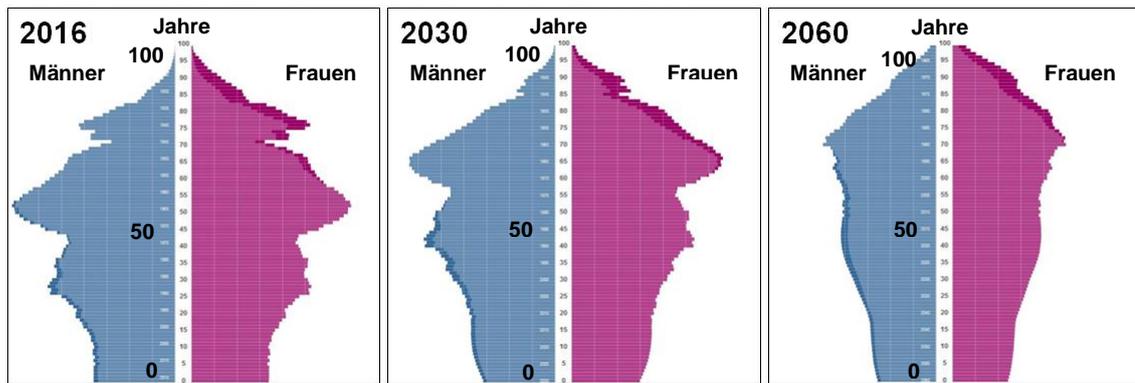


Abbildung 1: Alterspyramide auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung¹⁹

Haushalte: Bei gleichzeitigem Schrumpfen und Altern der Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte von 2015 bis zum Jahr 2030 um rund 500.000 Stück, also knapp 1,3 % zunehmen. Der Höhepunkt der Haushaltszunahmen soll 2025 mit ca. 41,5 Mio. Haushalten erreicht werden.²⁰ Bei der steigenden Zahl der Haushalte ist zu bemerken, dass in Fachkreisen davon ausgegangen wird, dass der Großteil der 500.000 nachgefragten Wohnungen vermehrt von älteren Menschen ausgehen wird.²¹

2.2. Wohnsituation alter Menschen in Deutschland

Im Bewusstsein der Öffentlichkeit steht, in Verbindung mit dem Wohnen im Alter, meist eine spezielle Wohneinrichtung für Senioren. Dass dies bei weitem nicht zutreffend ist, zeigt die nachfolgende Auflistung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungswirtschaft aus dem Jahr 2011.

■ „normale“ Wohnung	93%	} Eine detailliertere Einordnung verschiedener Wohnformen, wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt.
■ Traditionelle Altenwohnung	1%	
■ Gemeinschaftliche Wohnform	< 1%	
■ Pflegewohngruppe	< 1%	
■ Betreutes Wohnen	2%	
■ Alten- und Pflegeheim	4%	

So leben die Deutschen mehrheitlich im Alter über 65 Jahren zu 93 % in „normalen“ Wohnungen und nur 6 % in speziellen und „neuen,“ Einrichtungen, wie dem betreuten Wohnen oder in Alten- und Pflegeheimen. In Arten des Betreuten Wohnens hingegen leben bisweilen nur weniger als 2 % der über 65 jährigen Menschen, wobei sich in dieser Kategorie ein stetig steigendes Interesse entwickelt. Das betreute Wohnen kam bereits in den 90er Jahren auf und hat sich in allen seinen Formen zur wichtigsten Art, der sogenannten „neuen Wohnformen“ in Deutschland, entwickelt. Mit zunehmendem Alter wächst der Anteil derer, die in speziellen Senioreneinrichtungen leben. Bei den 80 - 84 Jährigen leben 8 % und bei den über 90 jährigen 34 % in einer Form der Gemeinschaftsunterkunft.²²

Im Umkehrschluss zeigt die große Zahl derer, die in einer „normalen“ Wohnung lebenden Menschen, den Wunsch der älteren selbstständig und in den eigenen vier Wänden

¹⁹ Siehe Statistische Bundesamt 2015

²⁰ Vgl. Held und Waltersbacher 2015, S. 6–8

²¹ Vgl. Kremer-Preiß 2011, S. 21

²² Vgl. Kremer-Preiß 2011, S. 27–28

zu wohnen. Dabei besitzt mit 50 %, ein überdurchschnittlicher Teil der über 65 jährigen im Gegensatz zum Bundesdurchschnitt mit nur 43 %, Wohneigentum. Ein Teil dieser Menschen 33,3 % der über 65 jährigen leben dabei alleine in einem Haushalt, Frauen sogar mit einem Anteil von 44,7 %. Dabei kann aus der Haushaltsform nicht auf eine wie so oft vermutete Vereinsamung der Menschen geschlossen werden. Oft sind ältere in umfangreiche Interaktionen zwischen den Generationen eingebunden und knapp 80 % fühlen sich selten oder gar nicht einsam.²³

Der Großteil der Menschen lebt selbst dann noch in einer „normalen“ Wohnung, wenn sie auf Pflege angewiesen sind.²⁴ So werden laut der aktuellen Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2013 2,6 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland zuhause gepflegt. Dies entspricht zwei Drittel (71 % bzw. 1,86 Mio.) aller Pflegebedürftigen. In Heimen werden wiederum 29 % (750.993) Voll- und Teilstationär betreut.²⁵ Diese Situation verdeutlicht nachfolgende Grafik im Zusammenhang mit der jeweiligen Pflegestufe. Für unsere nahe Zukunft, d.h. bis 2030, wird die Zahl der Pflegebedürftigen weiter auf 3,4 Mio. Personen ansteigen und ist somit ein relevanter Grund für die Ausweitung und Sicherung des Angebots.²⁶

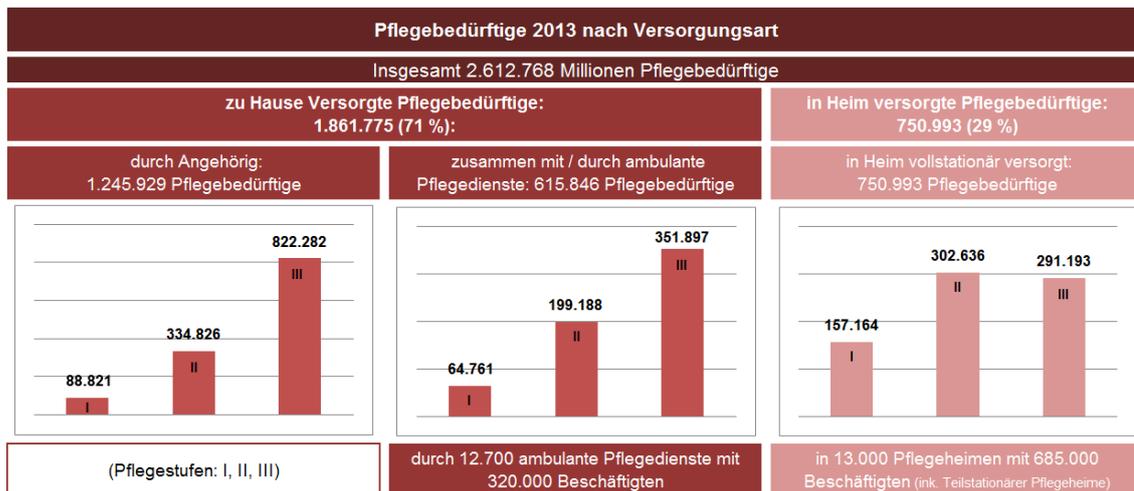


Abbildung 2: Pflegebedürftige nach Versorgungsart laut Pflegestatistik 2013²⁷

Die Pflegesituation, insbesondere des Teils der Menschen, die heute Zuhause gepflegt werden (meist durch Frauen), wird in naher Zukunft vor große Herausforderungen gestellt sein. Dafür spricht die Zunahme der alten Menschen sowie die Abnahme der jungen potenziellen Pfleger und Betreuer. Verschärft wird diese Situation zusätzlich durch den Trend des rückläufigen Unterstützungsumfeldes der Familie. Speziell die rückläufige Geburtenrate, die Berufstätigkeit der Frauen, die veränderten Formen des Zusammenlebens und die steigende Singularisierung (bei wachsendem Anteil der Geschiedenen, Verwitweten und Singles sowie Tod des Partners bei den Hochbetagten) sind negativ tragende Faktoren. Jedoch auch die Entwicklung der so genannten multilokalen Mehrgenerationenfamilie (jede Generation führt einen eigenen Haushalt und die

²³ Vgl. Deutsches Zentrum für Altersfragen (DZA) 2015, S. 4

²⁴ Vgl. Kremer-Preiß 2011, S. 27–28

²⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2015, S. 5

²⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2010, S. 29, 2010

²⁷ Siehe Statistisches Bundesamt 2015, S. 5

räumlichen Distanzen zueinander vergrößern sich) spitzt die Lage weiter zu. Aus diesen Gründen wird ein neue gesamtgesellschaftliche Anstrengung entstehen müssen Hilfs- und Pflegebedürftige zu unterstützen. Nur kann das soziale Sicherungssystem, der Pflegemarkt und die Zahlungsfähigkeit der betroffenen Menschen gewährleistet werden.²⁸

Wirft man einen Blick auf die Alterstauglichkeit der Wohnungen älterer Menschen, so wird festgestellt, dass Senioren überwiegend in älteren Wohngebäuden leben. In Gebäuden, die 1991 oder später fertig gestellt wurden, leben lediglich 5,3 % der Eigentümer- und 7,8 % der Mieterhaushalte der Senioren.²⁹ Die Wohneinheiten, in denen ältere Menschen leben, sind somit oft vor langer Zeit erbaut worden und vor 40 Jahren war Barrierefreiheit noch kein Thema. Weiter ist der lange Verbleib der alten Menschen in ihren Wohnungen ein Grund für die fehlende Alterstauglichkeit.³⁰ Wohnungspolitik und Wohnungseigentümer sind gefordert zu handeln, dies belegen auch Zahlen der Studie der PROGNOSE AG aus dem Jahr 2014, im Auftrag des Bauinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Aus ihr geht hervor, dass derzeit weniger als 2 % (700.000) aller Wohnungen in Deutschland als barrierefrei gelten sowie, dass bis zum Jahr 2030 ca. 2,9 Mio. Wohnungen baulich anzupassen sind.³¹

Abschließend zur Wohnsituation der älterer Menschen muss das Thema „Einkommen“, und die damit verbundenen Möglichkeiten sich altersgerechte Wohnformen leisten zu können betrachtet werden. Mehr als die Hälfte der Menschen in der zweiten Lebenshälfte beurteilen ihren Lebensstandard als gut oder sehr gut.³² Und dennoch zeigt die nachfolgende Tabelle der Mikrozensuszusatzserhebung³³ 2010, dass die monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte ab 65 Jahren bei rund 67 Prozent unter 2.000 € monatlich liegen. Unter 1.100 € Nettoeinkommen im Monat verfügen 24 % der Haushalte und lediglich 3 % der Haushalte ab 65 Jahren hat mehr als 4.500 € monatlich zur Verfügung. Das veranschaulicht nachfolgendes Diagramm.³⁴

²⁸ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 7–8

²⁹ Vgl. Verbändeбündnis „WOHNEN 65PLUS“ 2013, S. 6

³⁰ Vgl. Kremer-Preiß 2011, S. 34

³¹ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 61

³² Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2012, S. 14

³³ Info: Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt in Deutschland.

³⁴ Vgl. Verbändeбündnis „WOHNEN 65PLUS“ 2013, S. 8–9

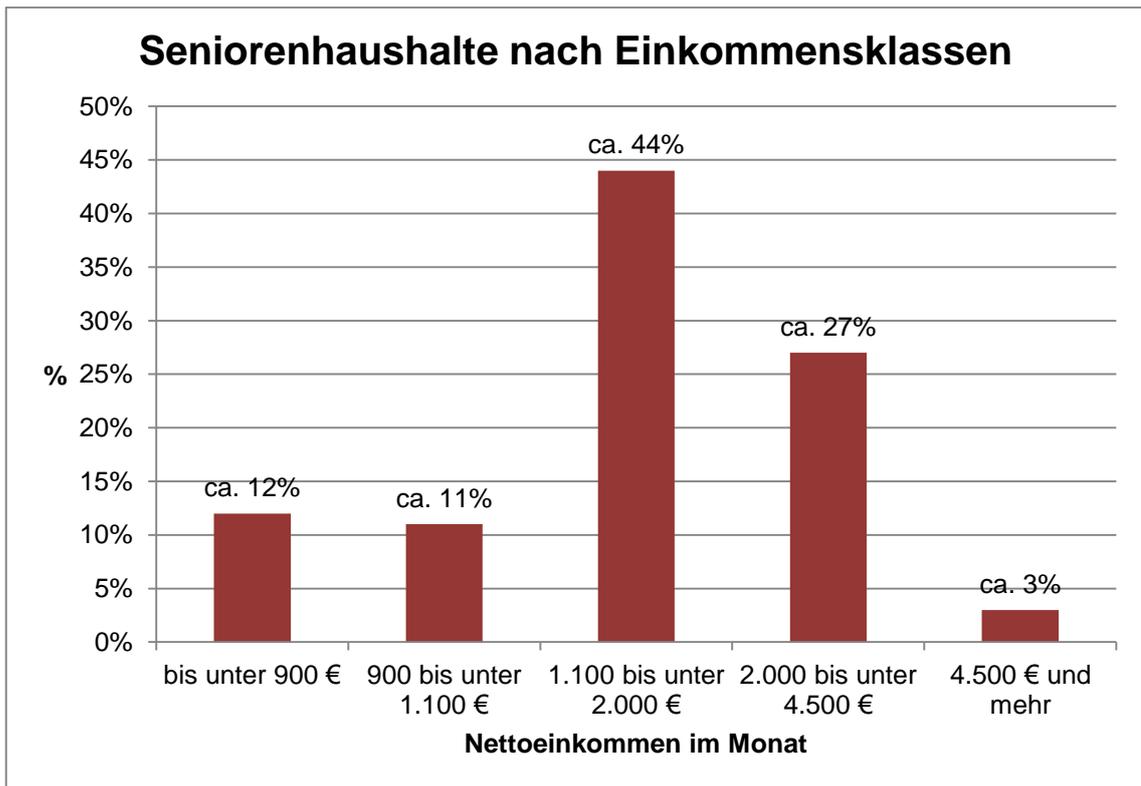


Abbildung 3: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen³⁵

2.3. Wohnen im Alter – Handlungsfelder aus Sicht des Staates

Mit den Folgen des demografischen Wandels und der damit zusammenhängenden Situation des Wohnens und Lebens im Alter beschäftigt sich auch die Bundesregierung in ihrem Demografiebericht. Aus diesem geht hervor, dass sich die immer älter werdenden Menschen in ihrem letzten Lebensabschnitt ein selbstbestimmtes Leben wünschen. Und das egal ob sie auf eine Form der Hilfe oder Pflege angewiesen sind. Damit diesem Wunsch Rechnung getragen werden kann, sieht die Bundesregierung ein Paket mit infrastrukturellen Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern als nötig an:

Maßnahmen Wohnen und Umfeld:

- Altersgerechtes Wohnen (barrierefrei)
- Wohnumfeld (barrierearm)
- Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen
- Mobilität
- Soziale Netzwerke

Maßnahmen Gesundheit und Pflege:

- Präventionsmaßnahmen
- Soziale Dienstleistungen
- Gesundheitsförderung und Pflege

Kommunen wird in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle zuteilwerden. Leider gibt es kein kommunales Patentrezept für den Umgang mit den Herausforderungen, da

³⁵ Eigene Darstellung: Verbändebündnis „WOHNEN 65PLUS“ 2013, S. 8

die meisten Kommunen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen vorweisen. Wesentlicher Baustein für ein selbstständiges und unabhängiges Leben im Alter ist die Möglichkeit einer selbstverantwortlichen Lebensgestaltung, inklusive der Gestaltung eigener sozialer Beziehungen, denn viele der älteren Menschen wollen sich mit Verantwortung aktiv in der Gesellschaft mit einbringen.³⁶

Für eine erfolgreiche „Alten Politik“ müssen die Kommunen erkennen, dass der Zielgruppenblick auf ältere Menschen alleine nicht ausreicht, denn Älterwerden steht im Kontext eines gesellschaftlichen Zusammenlebens aller beteiligten Generationen. So sollten Kommunen den Lebensraum der Menschen so gestalten, dass die unterschiedlichen Lebensentwürfe der einzelnen Personen Anklang finden. Die Sozialraumentwicklung und nicht nur ein Betreuungs- und Pflegeangebot sind zu fokussieren. Allgemein kann gesagt werden, dass ein erfolgreiches Sozialraumkonzept durch einen ganzheitlichen Ansatz zur Lebensqualitätsverbesserung, eine Nutzung sich begünstigender Wechselwirkungen und der Maßnahmenmix der Einzelbausteine zum Erfolg führen. Aus diesem Grund sind fachübergreifende, integrierte Konzepte (Wohnkonzepte) anzustreben.³⁷

Weiter fordert der Wandel unserer Gesellschaft ausdrücklich eine bedarfsorientierte Ausweitung der Angebote im Bereich des „Wohnen im Alter“ (barrierefrei / reduziert). Dabei spielen wie erwähnt Investitionen in Infrastruktur, Wohnumfeld (fachübergreifend) und in den Wohnungsbestand eine entscheidende Rolle. Nach dem Bundesministerium für Verkehr, Bau, und Stadtentwicklung (BMVBS) lassen sich zwei unterschiedliche Bedarfslagen für das Wohnen im Alter ermitteln und formulieren. Es besteht ein Bedarf an:

- 1) Wohnformen, die auf Selbstständigkeit und nicht auf umfassende Hilfe ausgelegt sind. Selbstständigkeit impliziert die Möglichkeit der freien Wahl einer Gemeinschaft sowie Leben zwischen Familie, Beruf und dem eigenen „Altsein“.
- 2) Wohnformen, die umfassende Hilfe gewährleisten können und dabei weniger auf Selbstständigkeit als auf Selbstbestimmung setzen sowie gleichzeitig der Verein-samung entgegenwirken.

Weiter ergänzt das BMVBS seine Aussage bezüglich der Wohnform mit der Erkenntnis, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen nicht alleine durch den Neubau von Pflegeheimen oder Formen des betreuten Wohnens gedeckt werden kann. Vielmehr muss sich die Entwicklung im Bereich Wohnen im Alter, wie bereits aufgezeigt, an der Bedarfssituation der Gruppe der älteren Menschen orientieren. Um diesem zukünftigen Ziel entsprechen zu können empfiehlt das BMVBS folgende Maßnahmenpakete:

- 1) Der Wohnungsbestand muss individuell und strukturell an den zu erwartenden Nachfrageüberhang nach normalem, altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum angepasst werden.
- 2) Wohnraumanbieter sind, mit anderen wichtigen Akteuren wie Kommunen und Wohlfahrtsverbänden, gefordert neben den wachsenden Anforderungen an die

³⁶ Vgl. Bundesministerium des Inneren 2015b, S. 60–61

³⁷ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 9

Wohnraumvorsorge auch das soziale Zusammenleben zwischen den Generationen zu fördern.

- 3)** Es müssen angemessene Wohnformen mit Hilfsangeboten entwickelt werden. Grund hierfür ist die Abnahme der Zahl junger Menschen und somit auch des Potenzials an Pflegekräften. Vorausschauende Überlegungen an eine ambulante Pflege in der eigenen Wohnung wird ein Merkmal der zukünftigen Wohnungsausstattung sein.
- 4)** Das Angebot an alternativen (neuen) Wohnformen wie z.B. dem selbstständigen gemeinschaftlichen Wohnen muss sich weiterentwickeln.³⁸

³⁸ Vgl. Kremer-Preiß 2011, S. 21–23

3. Wohnen im Alter - Ansprüche der Menschen

Die Frage „WIE“ und „WO“ die Menschen morgen Leben wollen, nämlich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung, wurde bereits in Kapitel zwei angeschnitten. Ausführlicher soll nun Kapitel drei, den Fragen nach den Ansprüche und Wünsche der Menschen bezüglich des zukünftigen Lebens im Alter nachgehen.

Hierfür hat Jones Lang LaSalle (ein Internationales Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich) zusammen mit der DPF AG (Investor und Asset-Manager von nachhaltigen Wohnformen) beim Meinungsforschungsinstitut FORSA im Jahr 2013 eine Repräsentativbefragung mit 1.011 Menschen in Auftrag gegeben. Ziel der Befragung war ein aktuelles Bild der Wohnsituation von Menschen ab 50 Jahren, ihren Wohnwünschen, den Ansprüchen an eine Wohnumgebung im Alter und im Falle einer Pflegebedürftigkeit ihre Umzugsbereitschaft zu ermitteln.³⁹ Nachfolgend werden die Ergebnisse der Ansprüche und Wünsche der Menschen zum Thema Wohnen im Alter dargestellt.

3.1. Anforderung an die Wohnfläche

Die FORSA Umfrage ergab, dass ältere Menschen eine überdurchschnittliche Wohnfläche mit im Schnitt 105 m² zur Verfügung steht. Bezüglich der Wohnfläche in einer zukünftigen altersgerechten Wohnung wurden die Menschen folgendes gefragt.

Fragestellung: „Einmal angenommen, Sie würden im Alter in eine neue und altersgerechte Wohnung umziehen; Sollte diese Wohnung dann kleiner, größer oder in etwa so groß sein wie Ihre derzeitige?“⁴⁰

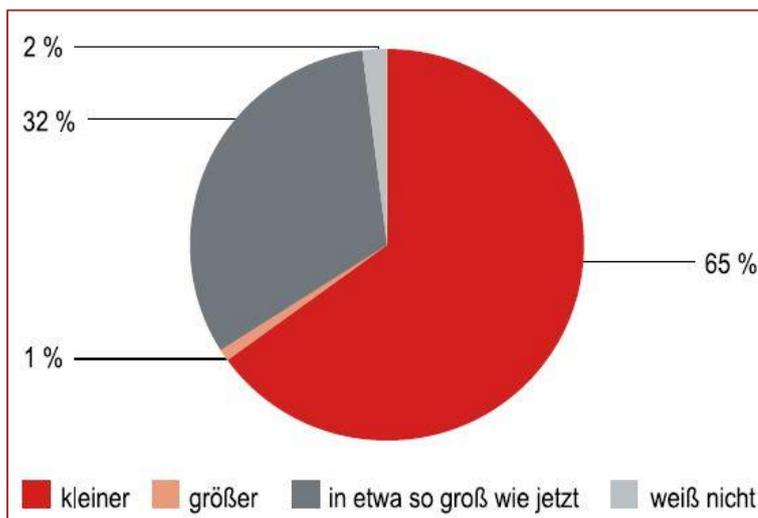


Abbildung 4: Anforderungen an die Wohnfläche⁴¹

So wünschen sich 65 % aller Befragten im Falle eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung eine kleinere Wohnfläche. Ein Drittel der Befragten über 50 wünscht sich eine Wohnung in etwa so groß wie jetzt (Ø 105 m²).

Auch der Ausbildungsgrad der Menschen spielte of-

fenbar bei der zukünftigen Wohnungsgröße eine Rolle. So gaben Menschen mit Hochschulreife vermehrt den Wunsch an in eine kleinere Wohnung zu ziehen (Ø Größe der Wohnung dieser Gruppe 116 m²) als Menschen mit mittleren- (Ø 105 m²) und niedrigeren (Ø 101 m²) Bildungsabschlüssen. Weiter wollen 86 % der Menschen, die in einem Einfamilienhaus leben (Ø Größe der Wohnung 134 m²) sich im Alter verkleinern. Bewohner von Mehrfamilienhäusern und Wohnungen wollen dies hingegen nur ca. zu 50

³⁹ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 14

⁴⁰ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 14

⁴¹ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 14

%. Menschen, die mehr als 3.000 € Haushaltsnettoeinkommen haben, wünschten sich zu 80 % eine kleinere Wohnung als bisher.⁴²

3.2. Anforderung an den Mietpreis

Bei der Frage nach den derzeitigen und zukünftigen Wohnkosten ist die Antwort durchwachsener als bei der Frage nach der zukünftigen Wohnungsgröße.

Fragestellung: „Würden Sie im Falle eines möglichen Umzugs aus Altersgründen für eine neue Wohnung monatlich auch mehr ausgeben als zur Zeit, würden Sie weniger ausgeben oder in etwa so viel ausgeben wie zur Zeit?“⁴³

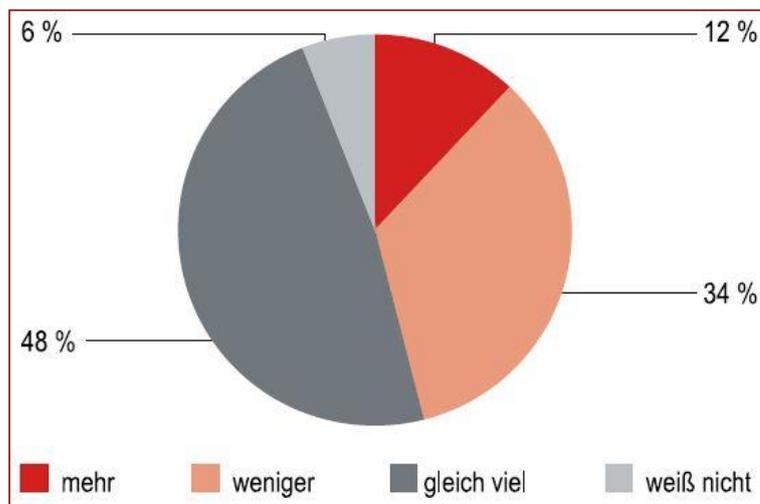


Abbildung 5: Anforderungen an den Mietpreis⁴⁴

Die aktuellen monatlichen Wohnkosten unterscheiden sich bei Eigentum und Miete nur unwesentlich. So lagen die mittleren Kosten für Mieter (inkl. Neben- und Heizkosten) bei 588 € und bei den Eigentümern bei 564 €. Zwischen unterschiedlichen Bildungsabschlüssen waren größere Abweichungen festzustellen. Der größte Unterschied lag bei Wohnungseigentümern mit Abitur (Wohnkosten 687 €) und denen mit Hauptschulabschlüssen (542 €). Der mittlere Unterschied zwischen geringstem und höchstem Ausbildungsabschluss lag bei ca. 9 %. Bemerkenswert ist, dass zwei Drittel der Befragten mehr oder zumindest gleichviel wie bisher für eine kleinere Wohnung bezahlen würden. Dabei war weiter festzustellen, dass umso älter die Befragten waren die Bereitschaft mehr zu bezahlen zunahm. In der Gruppe der 50-60 Jährigen waren dies 12 %, bei den über 70 Jährigen 16 % und bei Befragten, denen mehr als 3.000 € netto im Monat zur Verfügung stehen, sind es sogar 20 % die mehr ausgeben würden als bisher.⁴⁵

3.3. Anforderung an das Wohnhaus und die Wohnumgebung

Selbstbestimmtes Leben, Versorgung und medizinische Infrastruktur, als auch die Wohnkosten sind die vier wichtigsten Anforderungen an die Immobilie und die Wohnumgebung. Dabei kam dieses Ergebnis unabhängig vom Alter, der Ausbildung, dem Gesundheitszustand und dem Wohnort zustande. Die Befragten gaben weiter zu 90 % an, dass ein Arzt sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in nächster Nähe vorhanden sein sollten.

⁴² Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 14

⁴³ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 14

⁴⁴ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 14

⁴⁵ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 14

Als wichtig oder sehr wichtig gaben zudem 70 bis 90 % aller Befragten die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (für Großstädter war dies wichtiger als für in kleinen Gemeinden lebende Menschen), einen barrierefreien Zugang zur Wohnung sowie Klingelknöpfe für Notfälle als wünschenswert an. Kontakt zu anderen Menschen zu haben und in einer vertrauten Wohnumgebung zu leben war den Menschen ebenfalls zu einem hohen Prozentsatz wichtig. Einen Wohnortwechsel können sich zudem vornehmlich jüngere Menschen im Alter von 50 bis 60 Jahren vorstellen.⁴⁶ Die Frage zu diesem Thema lautete:

Fragestellung: „Wenn Sie einmal an Ihr Leben im Alter denken: Welche Dinge sind oder wären Ihnen dann in Ihrem Wohnumfeld wichtig?“⁴⁷

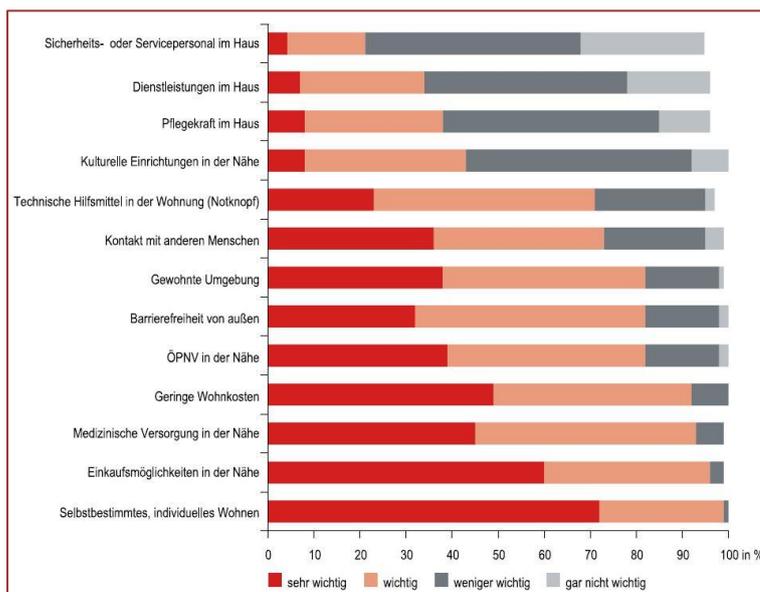


Abbildung 6: Wohnpräferenzen älterer Menschen in Deutschland⁴⁸

Erstaunlicherweise waren das Vorhandensein von Servicepersonal, Dienstleistungen oder Pflegekräften im Haus weniger wichtig. Dies könnte man jedoch auch damit begründen, dass gesunde Menschen die Relevanz dieser Angebote nicht bewusst ist und der Wunsch danach erst im höheren Alter oder im

Pflegefall zu tage kommt.

Bei der Betrachtung der Antworten der Umfrageteilnehmer im Zusammenhang Ihres Gesundheitszustandes wird hingegen sehr wohl angegeben, dass eine häusliche Verfügbarkeit von Pflege und Dienstleistungen eine wichtige Rolle spielt. Die Ergebnisse lassen demnach darauf schließen, dass mit steigendem Grad der Einschränkung die Menschen dankbar für Hilfsleistungen in unmittelbarer Nähe sind.⁴⁹

⁴⁶ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 15–16

⁴⁷ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 15

⁴⁸ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 15

⁴⁹ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 15

Fragestellung: „Wenn Sie einmal an Ihr Leben im Alter denken: Welche Dinge sind oder wären Ihnen dann in Ihrem Wohnumfeld wichtig? (Antwort: sehr wichtig oder wichtig)“⁵⁰

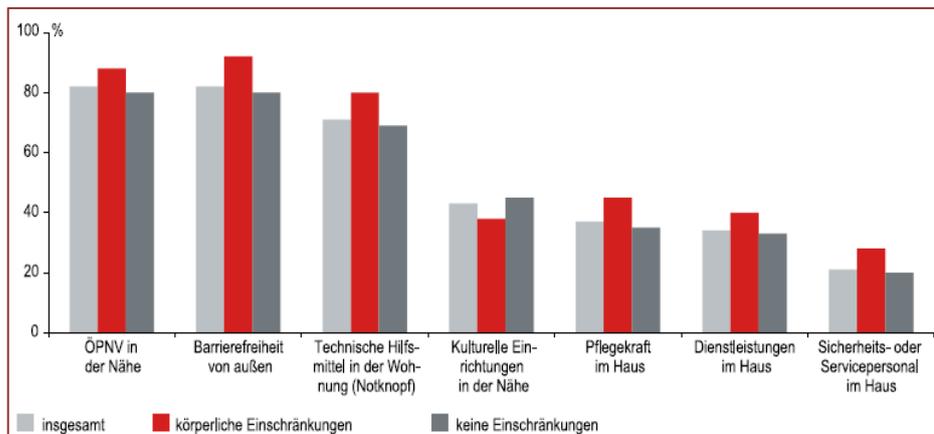
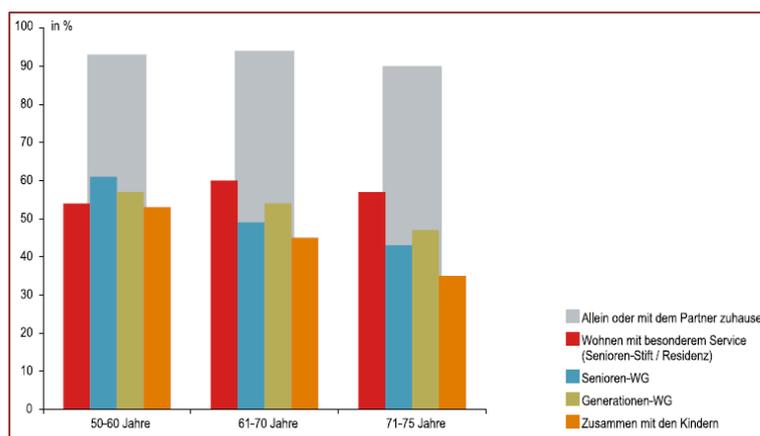


Abbildung 7: Wohnpräferenzen von körperlich eingeschränkten und gesunden Befragten⁵¹

3.4. Befragung zur Wohnform im Alter

Die eigene Wohnung ist und bleibt die bevorzugte Wohnform im Alter. Die Umfrage bestätigt, über alle Altersgruppen hinweg wollen dies über 80 % aller befragten Menschen. Auch gibt es bei den Befragten, eine deutliche Ablehnung später bei den eigenen Kinder zu wohnen. Hingegen kann sich die Mehrheit der Befragten ein späteres Wohnen mit besonderem Service gut vorstellen. Mit zunehmendem Alter nimmt das Interesse an Senioren Wohngemeinschaften immer weiter ab, bei den über 70 Jährigen wollen dies bereits mehr als 50 % nicht mehr. Das Interesse an einer bestimmten Wohnform ist abhängig von der Sozialisierung der Menschen, es wird davon ausgegangen, dass zukünftig die Akzeptanz von alternativen Wohnkonzepten und speziell für altersdurchmischte Wohngemeinschaften steigen wird.⁵²



Fragestellung: „Und wenn Sie noch einmal an das Leben im Alter denken: Welche der folgenden Wohnformen kämen für Sie da grundsätzlich in Frage? (Antwort: auf jeden Fall oder vielleicht)“⁵³

Abbildung 8: Befragung zur Wohnform im Alter⁵⁴

⁵⁰ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 15

⁵¹ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 16

⁵² Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 17

⁵³ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 17

⁵⁴ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 17

3.5. Befragung zur Wohnform im Pflegefall

Im Hinblick auf eine notwendige Pflege und der dann gewünschten Wohnform unterscheiden sich die Antworten kaum von denen der im Alter allgemein bevorzugten Wohnform. Jedoch zeigte sich im Verlauf der Befragung, dass besonders jüngere Menschen Wohnen und Pflege in Verbindung bringen. So wollen sich 90 % im Pflegefall auf jeden Fall, oder zumindest vielleicht, zuhause von einem ambulanten Pflegedienst pflegen lassen. Einen Pflegedienst im Haus würden 70 % der Befragten begrüßen. Besondere Wohnformen mit Services (Stifte und Residenzen) werden mit steigendem Pflegebedarf zunehmend beliebter, vor allem bei befragten Menschen aus Baden-Württemberg und Menschen mit einem Einkommen über 3.000 € war dies zu verzeichnen.

In alternativen Wohnformen, wie der Alten- oder Generationen-WG, konnten sich vor allem die jüngeren Menschen vorstellen im Pflegefall zu leben. Die über 90 jährigen lehnten diese Wohnform mehrheitlich ab und bei den über 70 jährigen konnten sich über 60 % nicht vorstellen sich von Mitbewohnern pflegen zu lassen. Interessanterweise kann sich hingegen die Mehrheit der bereits jetzt Pflegebedürftigen vorstellen in einer WG zu leben. Bei der regionalen Untersuchung der Akzeptanz für alternative Wohnformen ist diese in Baden-Württemberg mit fast 60 % am größten.

Unabhängig vom Alter, Bildungsgrad oder dem Gesundheitszustand wird ein Leben im Pflegeheim abgelehnt. Lediglich war zu verzeichnen, dass im steigenden Alter die Ablehnung abnimmt. Vielleicht liegt der Grund darin, dass die Menschen im steigenden Alter einsehen, dass eine stationäre Pflege nötig ist. Nur 46 % sagen sie würden sich auch von den eigenen Kindern pflegen lassen. Diese Ansicht nimmt jedoch bei steigendem Alter ab und so gaben Menschen über 70 an, dass sie nicht bei den Kindern leben wollen. Lediglich in kleineren Gemeinden (unter 20.000 Einwohnern) und in Bayern sagen mehr als 50 % ja zum leben bei den Kindern.⁵⁵ Nachfolgend die Frage zur Wohnform im Pflegefall.

Fragestellung: „Gesetzt den Fall, Sie wären in einer solchen Situation, in der Sie täglich auf Pflege durch andere angewiesen wären: Welche der folgenden Wohnformen käme dann grundsätzlich für Sie in Frage? (Antwort: auf jeden Fall oder vielleicht)“⁵⁶

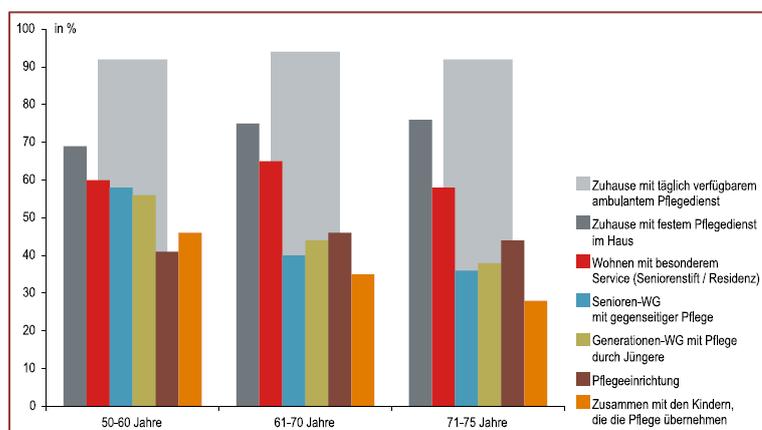


Abbildung 9: Befragung zur Wohnformen im Pflegefall⁵⁷

Die Menschen wurden auch nach der gewünschten Wohnform im Pflegefall und der damit evtl. entstehenden Situation, noch einmal umziehen zu müssen befragt. Die Hälfte der Befragten gaben an dies tun zu wollen. Vor

⁵⁵ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 18–19

⁵⁶ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 18–19

⁵⁷ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 18

allem Haushalte mit mehr als 3 Personen und finanziell gut ausgestattete Haushalte (mehr als 3.000 € im Monat) konnten sich dies vorstellen. Am unentschlossensten noch einmal umzuziehen waren die Befragten in den neuen Bundesländern. Weiter würden 54 % der Haushalte sich keine altersgerechte Wohnung kaufen oder dafür ansparen, jedoch immerhin 50 % der Haushalte mit 3.000 € im Monat und besonders wohlhabende Regionen in Bayern und Baden-Württemberg könnten sich dies vorstellen.⁵⁸

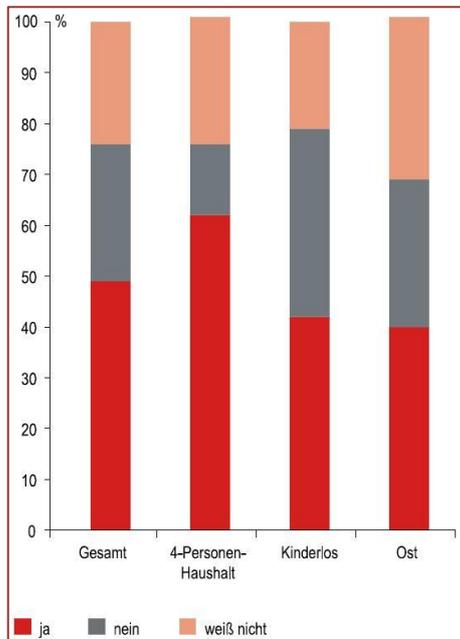


Abbildung 10: Erneuter Umzug bei Pflegebedürftigkeit⁵⁹

Fragestellung: „Stellen Sie sich vor, Sie wären im Alter schon einmal in eine neue, altersgerechtere Wohnung umgezogen und Sie würden pflegebedürftig und wären täglich auf Pflege durch andere angewiesen: Können Sie sich vorstellen, dann in einer solchen Situation noch einmal umzuziehen?“⁶⁰

⁵⁸ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 18–19

⁵⁹ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 19

⁶⁰ Siehe Jirka Stachen 2013, S. 18–19

4. Wohnen im Alter - Wohnformmodelle

Der Wandel der Gesellschaft macht es notwendig, dass altersgerechte Wohn- und Versorgungskonzepte ausgeweitet werden sowie, dass sich Menschen frühzeitig mit dem Thema beschäftigen.⁶¹ Menschen auf der Suche nach der geeigneten Wohnform im Alter stellten sich dabei zwei zentrale Fragen. Zum einen wird nach einem geeigneten Betreuungsmodell gesucht, das bei körperlichen oder psychisch-geistlicher Einschränkung eine umfassende Hilfe bieten kann. Zum anderen ist die Auswahl der geeigneten Wohnform für das Alter die entscheidende Frage.⁶² Die Zahl der unterschiedlichen Wohnmodelle nimmt stetig zu, wo sich Menschen früher nur zwischen dem Verbleib in der eigenen Wohnung, einem Umzug in eine geeignetere Wohnung oder einem Alters- und Pflegeheim entscheiden konnten, existieren heutzutage zahlreiche Modelle, die die Belange des seniorengerechten Wohnens, als auch ein Maximum an Betreuung, bei größtmöglicher Wahrung der persönlichen Freiheit und Selbstständigkeit ermöglichen.⁶³

Dieses Kapitel zeigt die heute gängigen Wohnformen und beschreibt diese in Kürze ohne dabei auf spezielle Anforderungen einzugehen. Da es für die meisten Wohnformen keine Legaldefinitionen gibt, weichen Beschreibungen verschiedener Quellen voneinander ab. Die nachfolgende, selbst erstellte, Grafik gibt eine Orientierung über die Wohnformmodelle.

Mögliche Wohnformen im Alter			
Privates wohnen in der "normalen" Häuslichkeit	Service Wohnen / betreutes Wohnen	Alternative Konzepte (teils Stationär)	Stationäre Einrichtungen
Mit verschiedenen privat organisierten Unterstützungsleistungen (ohne bauliche Anpassung)	Altersgerechte Wohnung mit Service- und / oder Betreuungsverträgen	Senioren Wohngemeinschaft - selbst Initiierte WG - selbstverantwortet WG - anbieterverantwortet WG	Altenheim / Altersheim / Seniorenheim
Mit verschiedenen privat organisierten Unterstützungsleistungen (mit baulicher Anpassung)	Seniorenresidenzen (ohne Pflegebereich)	Integrative Wohnprojekte: - Generationenhaus - Integriertes Wohnen	Pflegeheim / Altenpflegeheim
Barrierefreie Wohnungen		KDA - Hausgemeinschaft	Seniorenresidenzen (mit Pflegebereich)
Quartiersbezogene Wohnmodelle z.B. Bielefelder Modell			

Abbildung 11: Einordnung möglicher Wohnformen im Alter⁶⁴

4.1. Privates Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit

Unter dem Modell Privates Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit, ist speziell das Wohnen ohne einen Umzug, in der angestammten Wohnung / Haus gemeint. Dies kann prinzipiell in jeder Immobilie stattfinden.⁶⁵ Dem Gesetzgeber zufolge, ist diese Form des Wohnens in besonderem Maße zu unterstützen, so sagt § 3 des Sozialgesetzbuch (SGB), Absatz XI:

⁶¹ Vgl. Kremer-Preiß 2014, S. 7

⁶² Vgl. Keller 2011, S. 11–12

⁶³ Vgl. Amiato 2016, S. 3

⁶⁴ Eigene Darstellung

⁶⁵ Vgl. Narten 2006

Die Pflegeversicherung und ihre Leistungen sollen bevorzugt auf die häusliche Pflege, sowie die Pflegebereitschaft von Angehörigen und Nachbarn fokussiert werden. Pflegebedürftige sollen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können. Weiter sollen Leistungen der Teilstationären- und Kurzzeitpflege vorrangig gegenüber einer vollstationären Pflege betrachtet werden.⁶⁶

Im Bedarfsfall können ambulante Pflege- und Hilfsleitungen in nachfolgend darge-
stellten Varianten erbracht werden.

Wohnen „zu Hause“ mit Pflege durch Angehörige und Freunde: Ist die am weitesten verbreitete Wohnform. Teilweise werden dabei Wohnungen auch baulich angepasst (z.B. Haltegriffe im Bad, Beseitigung von Türschwellen, usw.).

Wohnen „zu Hause“ und Organisation der Pflege durch professionelle Dienstleister: Diese Variante unterscheidet sich nicht von der Ersteren, lediglich ist hier ein professioneller Dienstleister wie z.B. eine Sozialstation zur ambulanten Betreuung mit involviert.

Wohnen „zu Hause“ und Organisation der Pflege im Quartiersbezug: Dabei könnten beispielsweise Wohnungseigentümer innovative Konzepte ins Leben rufen, um ältere Menschen zu unterstützen und so die Bewohner im Quartier halten. Als eine Variante einer Quartiersbezogenen Unterstützung wären Wohnungsunternehmen zu nennen, wenn diese z.B. einen Pflegekern im Quartier einrichten.⁶⁷

4.1.1. Angepasste Wohnung

Dabei wird eine Wohnung an die Bedarfslage von alten oder behinderten Menschen angepasst. So soll die Wohnung möglichst keine Barrieren oder andere Gefahrenquellen aufweisen und so möglichst lange durch den Menschen selbstständig genutzt werden können. Wird von strukturellen Anpassungen gesprochen, sind damit Wohneinheiten eines ganzen Hauses, mehrerer Häuser oder eines Quartiers gemeint. Gleichzeitig würden in diesem Falle auch Barrieren des Wohnumfeldes mit angepasst werden.⁶⁸

4.1.2. Barrierefreie Wohnung

In aller Regel werden hier neu gebaute Wohnungen Hindernis- oder Barrierefrei / arm speziell für ältere oder behinderte Menschen gestaltet. Die DIN-Norm 18040-2 barrierefrei Bauen gibt dafür den allgemeinen Standard vor. Auf das Thema der DIN-Normen wird im Kapitel 6.4.1 der Erfolgsfaktoren speziell eingegangen.⁶⁹

4.1.3. Betreutes Wohnen zu Hause

Bei dieser Variante des betreuten Wohnens wird mit einem Dienstleister, meistens einem ambulanten Pflegedienst, wie einer Sozialstation oder mit einem Betreuungsverein, ein Betreuungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet allgemeine Informations- und Beratungsleistungen sowie regelmäßige Hausbesuche. Durch die regelmäßige

⁶⁶ Vgl. Sozialgesetzbuch (SGB XI), Elftes Buch, Soziale Pflegeversicherung

⁶⁷ Vgl. Spars 2006, S. 69

⁶⁸ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 16

⁶⁹ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 15

Anwesenheit können evtl. nötig werdende Maßnahmen frühzeitig erkannt und koordiniert werden. Für diese Wohnform existieren auch Bezeichnungen wie Wohnen plus oder Betreutes Wohnen im Bestand.⁷⁰

4.2. Service Wohnen / Betreutes Wohnen

Der Begriff Service Wohnen / Betreutes Wohnen ist ein sehr weit gefasster Begriff und kann, von Anbieter zu Anbieter, unterschiedlich eingesetzt werden. Eine geschützte Definition des Begriffs gibt es nicht, er kann in Bezug auf eine betreute Wohngemeinschaft bis hin zum altengerechten Wohnen in der privaten Wohnung oder auch in Zusammenhang mit einer Seniorenresidenz auftreten. So wird das Service Wohnen und das Betreute Wohnen oftmals gleichgesetzt.⁷¹ Allerdings ist die Gleichsetzung der beiden Begriffe nicht ganz richtig.⁷²

Gleich ist wohl immer, dass alle, sich dahinter verbergenden Modelle, den Bewohnern in erster Liene die Möglichkeit auf eine selbstständige Lebensführung, bei gleichzeitig zubuchbarer Inanspruchnahme eines umfassenden Hilfs- und Service Angebots bieten wollen. Ein akuter Hilfebedarf muss im übrigen weder im Service Wohnen noch im Betreuten Wohnen vorliegen. So wohnen auch hier Menschen, die einfach gerne angebotene Services, die oft zum Teil im Preis mit inbegriffen sind, nutzen wollen.⁷³

Beim Service Wohnen können Leistungen bis hin zur Pflege angeboten werden. Jedoch stellt das spezifische Service Wohnen die angebotenen Services nicht unbedingt (je nach Anbieter und Definition) von vornherein in Rechnung, sondern die Services können bei Bedarf beansprucht und bezahlt werden. Dies bietet den Bewohnern eine finanzielle Entlastung, da keine unnötige Rundumversorgung bezahlt werden muss. Service Wohnen ist demnach eine „echte“ Wohnform in Kombination mit möglichen Leistungen. Diese können innerhalb des Wohnprojekts als auch durch externe Dienstleister erbracht werden.⁷⁴

➔ Der LBS-Führer „Wohnen mit Service“ gibt eine Übersicht wie Projekte im Service Wohnen und im Betreuten Wohnen u.a. bisher benannt wurden (siehe Anhang).

4.2.1. Betreutes Wohnen

Das Betreute Wohnen zeichnet sich normalerweise durch eine vollwertige, seniorenge-rechte Wohnung in Kombination mit professioneller Betreuung aus. Einige Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind der Altenhilfe angegliedert, dies ist dann vorteilhaft, wenn ein Bewohner mehr Hilfe benötigt und damit ein Umzug in ein Pflegeheim vermieden werden kann. Beim reinen Service Wohnen wird oft hingegen nur eine barrierearme Wohnungen mit grundlegenden Dienstleistungen angeboten, jedoch kein professioneller Pflegebereich. Infolge kann ein Umzug in ein weiteres Heim erforderlich werden.⁷⁵ Generell werden Wohnangebote und Betreuungsleistungen beim Betreuten

⁷⁰ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 17

⁷¹ Vgl. Amiato 2016, S. 6

⁷² Vgl. Pflege.de 2016a

⁷³ Vgl. Amiato 2016, S. 6

⁷⁴ Vgl. Krings-Heckemeier et al. 1998, S. 21–22

⁷⁵ Vgl. Amiato 2016, S. 6–7

Wohnen miteinander verbunden. Der Bewohner geht einen Miet- und Betreuungsvertrag ein, in dem er gewisse Grundleistungen beziehen muss (Betreuungspauschale) und weitere Wahlleistungen beziehen kann.⁷⁶ Typische Grundleistungen und Wahlleistungen sind in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Grund- und Wahlleistungen innerhalb des Betreuten Wohnens	
Grundleistungen	Wahlleistungen
Betreuung durch einen Berater	Mahlzeitservice (Essen auf Rädern oder Mittagstisch)
Betreuungsbüro mit festen Sprechzeiten	Reparaturdienste durch Haustechniker
Vermittlung und Organisation von Hilfsdiensten bei Bedarf	Hauswirtschaftliche Hilfen wie Reinigungsservice, Wäscheservice, Einkaufsservices
Hausnotruf mit 24-Stunden-Bereitschaft	Fahr- und Begleitservice
Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen	Hol- und Bringdienste
Förderung des Gemeinschaftslebens	Besuchs- und Begleitsdienste
Reinigung Ihrer Wohnung	pflegerische und therapeutische Hilfen (ambulante Pflege)
Hausmeisterservice	Angebote zur Freizeitgestaltung
Informationen über Freizeitaktivitäten	Ambulante Pflege (meist bis Pflegestufe 1)

Abbildung 12: Pflege.de 2016a, Betreutes Wohnen⁷⁷

4.2.2. Seniorenresidenz

Die Seniorenresidenz oder auch Seniorenstift genannt, ist die Luxusform des Wohnens im Alter, da es einen gehobenen Lebensstandard, sowie umfassenden Komfort bietet. Dabei steht den Bewohnern ein voll ausgestattetes, barrierefreies Apartment zur Verfügung. Die Residenz versorgt ihre Bewohner meist mit Betreuungs- und Pflegeangeboten, aber auch mit Kaffees, Schwimmbädern und Klubräumen. Zu beachten ist, dass dieser Luxus seinen Preis hat und zum Teil deutlich über dem durchschnittlichen Preis von Wohnformen im Alter liegt. Meist befindet sich eine solche Residenz in privater Trägerschaft und wird in erster Linie von den monatlichen Einkünften der Senioren finanziert.⁷⁸ Im Unterschied zum Betreuten Wohnen sind Bewohner jedoch verpflichtet nicht nur Betreuungsleistungen, sondern auch weitere Dienstleistungen, abzunehmen. Bewohner schließen vertragliche Vereinbarungen über Pflege und Betreuung, ähnlich wie in einem Alten- und Pflegeheim ab.⁷⁹

4.3. Alternative und integrative Wohnkonzepte

Alternative und integrative Wohnkonzepte ergänzen zunehmend durch „neue Wohnformen“ die klassischen Wohnmöglichkeiten im Alter. Dabei konnten sie in den vergangenen Jahren gute Ergebnisse bei der Integration alter Menschen in die Gesellschaft,

⁷⁶ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 16

⁷⁷ Siehe Pflege.de 2016a

⁷⁸ Vgl. Amiato 2016, S. 7

⁷⁹ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 17

erzielen. Primär geht es bei diesen Konzepten um die Senioren Wohngemeinschaft (WG) sowie um das Mehrgenerationenhaus (Generationenhäuser).⁸⁰

4.3.1. Senioren Wohngemeinschaft (WG)

Die Wohngemeinschaft, wie sie vor allem bei Studenten bekannt ist, erfreut sich auch im Alter immer größerer Beliebtheit. Der Grundgedanke dabei ist, dass man mit gleichaltrigen (gleichgesinnten) Menschen zusammenlebt, sich bei Bedarf unterstützt und dabei ein weitestgehend selbstständiges Leben führt.⁸¹ Meist leben kleine Gruppen, oft hilfs- und pflegebedürftiger Menschen, zusammen (meist bis zu 12 Personen). Jeder Bewohner hat dabei einen eigenen Wohn- und Schlafbereich, der Alltag spielt sich allerdings zum Großteil in den Gemeinschaftsräumen und der Küche ab. Im Idealfall wird die Gemeinschaft zu einer Art Ersatzfamilie.⁸² Die Betreuung der WG unterscheidet sich hinsichtlich des Gründungszwecks, die Grundvoraussetzungen sind jedoch wie beschreiben immer dieselben.

So gibt es die **selbstorganisierten Wohn- oder Hausgemeinschaften**, die von älteren Menschen, oft privat, in Eigeninitiative gegründet und geführt werden. Die Bewohner organisieren dabei gemeinsam das Gruppenleben oder gestalten dies weitestgehend. Im Fall eines Pflegebedarfs wird dieser, wie beim normalen Wohnen, über einen ambulanten Dienst abgedeckt. Diese Wohnform wird in der Literatur unter anderem auch als gemeinschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliches Wohnprojekt beschrieben.⁸³

Weiter gibt es die **betreuten Wohngemeinschaften**. Die Betreuung kann stundenweise, aber auch 24 Stunden am Tag stattfinden. Das Betreuungspersonal übernimmt nach Bedarf die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens. Zusätzlich werden individuelle Hilfs- und Pflegeleistungen, meist durch eine ambulante Betreuung, geleistet. Für diese Wohnform existieren auch Begriffe wie Pflegewohngruppe, Pflegewohnung oder begleitete Wohngruppe.⁸⁴ Die betreuten Wohngemeinschaften gibt es gerade in Baden Württemberg in zwei Varianten. An beide WG Varianten werden besondere Anforderungen gestellt. Wo WG draufsteht, muss auch WG drin sein! Wo Selbstbestimmung angegeben wird, muss diese auch echt sein!

1) Merkmale: Selbstverantwortete gemeinschaftliche Wohngemeinschaft

- WG Größe maximal 12 Personen
- Pflegedienst / weitere Unterstützungsleistungen frei wählbar
- Selbstbestimmte und gemeinschaftliche Lebens- und Haushaltsführung
- Hausrecht wird durch die WG ausgeübt
- Bewohner entscheiden alleine über die Aufnahme neuer Bewohner ⁸⁵
- Einbindung von Betreuern, Angehörigen und Ehrenamtlichen ⁸⁶

⁸⁰ Vgl. Amiato 2016, S. 8

⁸¹ Vgl. Amiato 2016, S. 8

⁸² Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 15–17

⁸³ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 17

⁸⁴ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 19

⁸⁵ Vgl. Postel 2016, S. 9

- Anzeigepflicht gegenüber der Heimaufsicht⁸⁷

2) Merkmale: Ambulant betreute Wohngemeinschaft (abW)

- Wiederum zwei mögliche Varianten, dabei gelten für beide Untervarianten:
 - Anzeigepflicht bei der Heimaufsicht + regelmäßige Überprüfung in den ersten drei Jahren (danach nur noch anlassbezogen)⁸⁸
 - Sind von einem Anbieter (mit-) Verantwortet
 - Baulich, organisatorisch, wirtschaftlich selbstständig
 - Teilweise selbstverantwortet
 - Hinweispflicht des Anbieters, dass keine Vollversorgung gewährleistet wird⁸⁹
- AbW für Menschen mit Unterstützung und Pflegebedarf (Pflege WG)⁹⁰
 - Maximal 12 Bewohner
 - Im Quartier anzahlmäßig Begrenzung der WGs
 - Pflege ist nach wie vor zwingender Teil der Eigenverantwortung (frei wählbar)
 - lediglich Unterstützungsleistungen gehen von einem festen Anbieter aus⁹¹
- *AbW für Menschen mit Behinderung*⁹²

4.3.2. Generationenhaus

Das Generationenhaus gibt es mit den unterschiedlichsten Konzepten, allen gemeinsam ist dabei, dass das Leben und Wohnen von Jung und Alt in einer Form ermöglicht wird.⁹³ Der Gesetzgeber hat, ausnahmsweise sogar, eine Definition für ein Mehrgenerationenhaus gegeben. So sagt er, „Ein Mehrgenerationenhaus ist ein offener Treffpunkt (oft von Trägern der freien Wohlfahrtspflege unterhalten) für alle Menschen in der Nachbarschaft“.

4.3.3. Integriertes Wohnen

Bewohner leben hier meist in größeren Wohnkomplexen, die von speziellen Trägern ins Leben gerufen sind, zusammen. Ziel ist es, nachbarschaftliche Hilfen zwischen verschiedenen Bewohner- und Altersgruppen mit verschiedenen Bedarfslagen zu verbessern. Die gegenseitige Unterstützung der Bewohner soll gegen Vereinsamung, also auch des Abbaus verschiedener Handicaps einer speziellen Gruppe dienen. Teilweise

⁸⁶ Vgl. Postel 2016, S. 5

⁸⁷ Vgl. Postel 2016, S. 13

⁸⁸ Vgl. Postel 2016, S. 5

⁸⁹ Vgl. Postel 2016, S. 14

⁹⁰ Siehe Postel 2016, S. 14

⁹¹ Vgl. Postel 2016, S. 15

⁹² Siehe Postel 2016, S. 14

⁹³ Vgl. Amiato 2016, S. 8

gibt es unterstützendes Fachpersonal, Gemeinschaftsräume, die der Begegnung dienen, sind in jedem Fall vorhanden.⁹⁴

4.3.4. KDA-Hausgemeinschaften

Diese Wohnform wurde vom KDA, als wohngruppenorientierte Betreuungsform, speziell als Ersatz zum traditionellen Pflegeheim entwickelt und befindet sich mehrheitlich in der stationären Versorgung in Anwendung. Eine Variante ist die Hausgemeinschaft mit Mieterstatus, Mietergemeinschaft, die wie eine betreute Wohngemeinschaft (WG) mit ambulanter Unterstützung betrieben wird.⁹⁵ Ziel der Einrichtung ist es ein humaneres Wohnen, das spezifisch auf die Bedürfnisse der Zielgruppe, ältere Menschen, ausgerichtet ist. Der eher neutrale Begriff der Einrichtung soll im Gegensatz zur Wohngemeinschaft deutlich machen, dass Nähe sowie Distanz im Konzept inbegriffen sind. Dieses Nähe-Distanz-Prinzip zeigt sich in der Raumstruktur, wo es private als auch gemeinschaftliche Räume gibt. Eine Wohnküche in der sich das gemeinschaftliche Leben abspielt steht zumeist im Mittelpunkt. Hausgemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen sind meist als Außenwohngruppe an ein Alten- und Pflegeheim angeschlossen.⁹⁶

4.4. Stationäre Einrichtungen

Zu den Stationären Einrichtungen zählt das Altenheim (Altersheim / Seniorenheim) sowie das Pflegeheim (Altenpflegeheim). Umgangssprachlich meinen alle diese Begriffe „eine stationäre Wohneinrichtung für Senioren“. Rechtlich geschützt ist dabei keine der Bezeichnungen. Im Ursprung war das Altenheim eine Wohneinrichtung für ältere Menschen, die keine intensive Pflege vorsah. Heute werden Alten - und Pflegeheime oft als Mischform angeboten, die ein betreutes Wohnen mit Pflege kombinieren und in der die Bewohner möglichst viel Normalität in einem wohnungsähnlichen Umfeld erfahren, sowie sich nach ihren Möglichkeiten an Hausaktivitäten beteiligen können.⁹⁷ Trotz vieler Gemeinsamkeiten dieser Einrichtungen kann die Abgrenzung, je nachdem ob der Schwerpunkt auf dem Wohnen oder auf der Pflege liegt, getroffen werden.⁹⁸

4.4.1. Altenheim / Altersheim / Seniorenheim

In einem Altenheim, Altersheim oder Seniorenheim genannten Einrichtung steht das Wohnen im Vordergrund. Zeitgleich soll jedoch immer die Pflege und die hauswirtschaftliche Versorgung sichergestellt werden. Aus diesem Grund werden Altenheime oft mit Pflegeheimen kombiniert, es wird dann von einem Alten- und Pflegeheim gesprochen. Als Träger dieser Einrichtung kommen städtische, gemeinnützige, private aber auch kirchliche Wohlfahrtsorganisationen in Frage.⁹⁹ Eine Pflegebedürftigkeit ist keine Voraussetzung für den Einzug in diese Einrichtung. Das Altenheim gleicht so

⁹⁴ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 18

⁹⁵ Vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003

⁹⁶ Vgl. Crößmann und Börner 2005, S. 15–20

⁹⁷ Vgl. Pflege.de 2016b

⁹⁸ Vgl. Amiato 2016, S. 3

⁹⁹ Vgl. Amiato 2016, S. 4

mehr einem Großhaushalt, in dem Menschen wohnen, die nicht mehr alleine leben können oder wollen. Grundsätzlich steht jedoch meist die Pflege im Vordergrund.¹⁰⁰

4.4.2. Pflegeheim / Altenpflegeheim

Das Pflegeheim ähnelt dem Altenheim und weist doch einige Unterschiede auf. Im Unterschied zum Altenheim leben die Bewohner in dieser Einrichtung meist in Einzel- oder Doppelzimmern (selten in Mehrbettzimmern).¹⁰¹ Im Gegensatz zum Altenheim können hier auch junge Menschen, die durch schwere körperliche oder geistig-seelische Behinderung auf eine dauerhafte und professionelle Pflege angewiesen sind, wohnen. Dennoch ist die Mehrzahl der Bewohner meist über 70 Jahre alt. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass mindestens die Hälfte des dauerhaften Pflegepersonals ausgebildete Fachkräfte sein müssen. Die Betreuung muss 24 Stunden und während der Nacht mindestens durch eine Fachkraft gewährleistet werden. Die Träger dieser Einrichtung können dabei von staatlichen bis kirchlichen Trägern reichen. Der Pflegeplatz gehört zu den teuersten Wohnformen im Alter und wird meist durch Träger oder Pflegekassen finanziert.¹⁰²

4.5. Quartiersbezogene Wohnkonzepte

Quartiersbezogene Wohnkonzepte sind kleinräumig vernetzt und integrieren unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote. Quartiersbezogene Wohnkonzepte bestehen aus drei Bausteinen. Diese sind Wohnen, Soziales und Pflege. Nähere Informationen gibt die Veröffentlichung des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.¹⁰³ Auch erwähnt die Literatur Konzepte mit Bezeichnungen, wie dem Altendorf oder der Siedlungsgemeinschaft.¹⁰⁴ In Quartiersbezogene Konzepte können generell alle angesprochenen einzelnen Wohnformen oder Zusatzleistungen eingebracht und angeboten werden.

Abschließend zum Thema Wohnformen im Alter kann der Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe mit dem Titel „Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung“ – eine Bestandsanalyse – von Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz empfohlen werden. Nach einem Telefonat am 07.07.2016 mit Frau Kremer-Preiß, die im KDA Leiterin des Bereichs Wohnen und Quartier ist, dient diese Veröffentlichung auch heute noch als grundlegende Übersicht zum Thema der Wohnformen im Alter.

¹⁰⁰ Vgl. meine-pflegeversicherung.de 2016

¹⁰¹ Vgl. Bundesministerium für Gesundheit 2016b

¹⁰² Vgl. Amiato 2016, S. 4–5

¹⁰³ Siehe hierfür: KDA-Reihe „Leben und Wohnen im Alter“ (Band 3).

¹⁰⁴ Siehe hierfür: Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S. 18.

4.6. Baden-Württemberg - Wohnformen im Heimrecht

Zur Einordnung, speziell für das Bundesland Baden-Württemberg, wie sich verschiedene Wohnformen in rechtliche Hinsicht einordnen lassen, wird an dieser Stelle nachfolgendes Schaubild gezeigt. Rückblick: Das am 01.07.2008 in Kraft getretene LHeimG wurde durch die Novelle für eine Neufassung des aktuellen geltenden Landesheimgesetzes mit einem Beschluss des Kabinetts am 11.06.2013 verabschiedet. Somit wird das Landesheimgesetz durch das Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) ersetzt.¹⁰⁵ Der Grundsatz des Gesetzes für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) in Baden Württemberg ist von folgendem Grundsatz geleitet.

„Je weniger ein Mensch über seine Wohn- und Lebensform selbst bestimmen kann, umso schutzbedürftiger ist er und umso mehr muss die staatliche Aufsicht diesen Schutz gewährleisten.“¹⁰⁶

Mit dieser Grundlegenden Aussage nimmt die staatliche Aufsicht, bei verschiedenen Wohnformen, wie im Schaubild dargestellt von links nach rechts immer weiter zu.

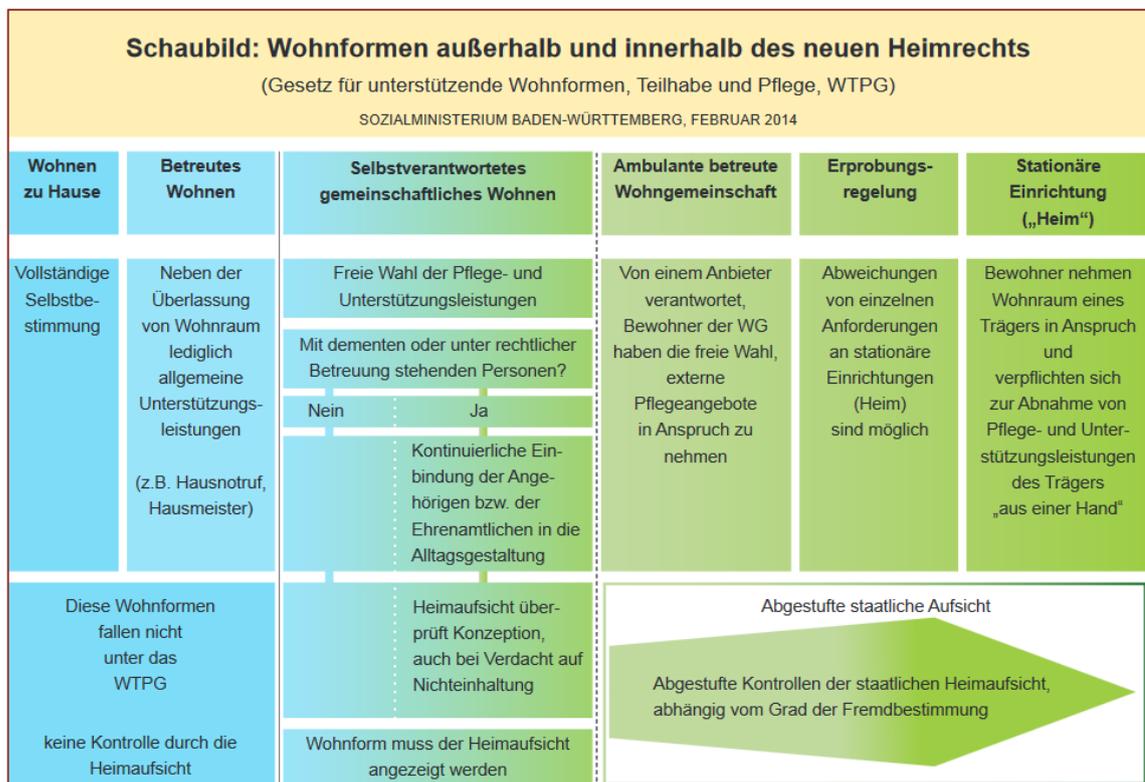


Abbildung 13: Wohnformen außerhalb und innerhalb des neuen Heimrechts¹⁰⁷

Für weitere Informationen wie sich rechtliche Rahmenbedingungen in den jeweiligen Länder gestalten wird an dieser Stelle auf den Wohnatlas, Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter, Teil 1 verwiesen.¹⁰⁸

¹⁰⁵ Vgl. Kremer-Preiß 2014, S. 201

¹⁰⁶ Vgl. Postel 2016, S. 5

¹⁰⁷ Siehe Ulrich 2014

¹⁰⁸ Vgl. Kremer-Preiß 2014

5. Ergänzende Leistungen und Einrichtungen

Wohnprojekte im Alter können durch zahlreiche Serviceleistungen und Unterstützungskonzepte, aber auch durch Maßnahmen, die dem Erhalt der Infrastruktur dienen, flankiert werden. Diese gehen von Essen auf Rädern über die Nachbarschaftshilfe, Infrastruktursicherung (Dorfläden, ärztliche und medizinische Versorgung) bis hin zu pflegerischer Unterstützung.

5.1. Beratungsstelle für Senioren

Eine Beratungsstelle für Senioren und deren Angehörigen gibt Auskunft über die Unterstützungsformen im Alter, bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit. So können hier Ratsuchende Hilfen finden und von der Antragsstellung bis zur Umsetzung unterstützt werden. Dazu können beispielhaft folgende Themen genannt werden.¹⁰⁹

- Betreuungsmöglichkeiten für Menschen mit Demenz
- Essen auf Rädern
- Hausnotruf
- Tagespflege und Kurzzeitpflege
- Wohnen im Alter
- Entlastungsmöglichkeiten für pflegenden Angehörige
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Vorsorgevollmacht/Patientenverfügung/Betreuungsverfügung

5.2. Beispiel Erfahrungen mit Dorfläden im ländlichen Raum

Der ländliche Raum ist besonders von der Schließung kleinerer Lebensmittelhändler betroffen. Viele erfolgreiche Projekte zeigen jedoch, dass sich kleine Dorfläden durchaus wirtschaftlich selbst tragen können. Dafür ist jedoch das Engagement der Bürger, sowie ein gut durchdachtes Konzept erforderlich, da kleine Dorfläden nicht in direkter Konkurrenz zu Supermärkten und Discountern stehen können. Vor allem kann der Dorfladen mit dem Vertrieb regionaler Produkte punkten und auch mit einem Kaffee optimal ergänzt werden. Eine Post- sowie Toto/Lotto Annahmestelle, ein Fahrradverleih oder eine Wäscherei kann das Angebot weiter ergänzen. Als gut dokumentiertes Beispiel für die Entwicklung eines Dorfladens bietet die Gemeinde Otersen in Niedersachsen, aber auch zahlreiche Beispiele gerade in Bayern. Weitere Informationen zum Thema Dorfläden finden sich unter www.dorfladen-netzwerk.de.¹¹⁰

5.3. Nachbarschaftshilfe

Das Wort Nachbarschaftshilfe ist selbsterklärend und kann zahlreiche mögliche Hilfsangebote beinhalten, die oft von ehrenamtlichen Helfern geleistet werden. Als Beispiel kann der Nachbarschaftshilfeverein MiKaDo (Mithilfe und Kontakt im Dorf) in den Gemeinden Balgheim, Denkingen und Frittlingen genannt werden. In allen drei Gemeinden ist ein sehr hohes ehrenamtliches Engagement der Menschen vor Ort gemein. So hat MiKaDo das Ziel, dass ältere und hilfebedürftige Menschen so lange wie möglich

¹⁰⁹ Vgl. Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. 2016a

¹¹⁰ Vgl. Marie-Therese Krings-Heckemeier 2009, S. 13–14

Zuhause wohnen bleiben können und Unterstützung in vielen Lebensbereichen erhalten. Dabei werden Leistungen wie Begleit- und Fahrdienste, Hilfen in der Hauswirtschaft und die Pflege sozialer Kontakte unterstützt. Aber auch die Entlastung pflegender Angehöriger ist eines der Kernanliegen des Vereins. Weiter kann der Verein Aufgaben, bis hin z.B. zur Hausaufgabenbetreuung von Kindern, also der Familienunterstützung, übernehmen. MiKaDo steht dabei auch in engem Kontakt mit Pflegediensten und der Gemeinde.¹¹¹

5.4. Tages- und Nachtpflege

Die Tagespflege findet in speziellen Räumlichkeiten einer Einrichtung statt. Dabei können Betroffene stundenweise oder auch tagesweise diese Einrichtung aufsuchen. Vor Ort sorgen Pflegekräfte für die Betreuung und entlasten somit Angehörige temporär. Diese Betreuungsform wird oft speziell für Menschen mit Demenz oder anderen psychischen Störungen angeboten. Dieses Konzept kann mit der Nachtpflege erweitert werden. Dies richtet sich vor allem an Menschen mit einem gestörten Tag- / Nachtrhythmus oder Menschen, die abends nicht alleine sein wollen und deren Angehörige gerade keine Zeit haben.¹¹²

5.5. Kurzzeitpflege / Verhinderungspflege

Im Falle, dass eine teilstationäre Pflege als Ergänzung zur häuslichen Pflege nicht ausreicht, kann für einen bestimmten Zeitraum die Kurzzeitpflege in Anspruch genommen werden. Dies kann z.B. für den Übergang nach einem Krankenhausaufenthalt, einer familiären Krisensituation, einer kurzfristigen Zunahme der Pflegebedürftigkeit oder wenn pflegende Angehörige in den Urlaub gehen der Fall sein.¹¹³ Meist wird die Kurzzeitpflege als sogenannter eingestreuter Pflegeplatz vorgehalten. Für diese Ersatzpflege übernimmt die Pflegekasse die Kosten für maximal vier Wochen je Kalenderjahr (sogenannte Verhinderungspflege). Der Anspruch auf Verhinderungspflege kann frühestens nach einer sechs monatigen Pflege in der häuslichen Umgebung gewährt werden.¹¹⁴

¹¹¹ Vgl. Wüstenrot Stiftung 2009, S. 20–22

¹¹² Vgl. Wohnen-im-Alter.de 2016

¹¹³ Vgl. Wohnen-im-Alter.de 2016

¹¹⁴ Vgl. Wohnen-im-Alter.de 2016

6. Erfolgsfaktoren (E) bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien

Im folgenden Kapitel sind Qualitätsanforderungen, für eine erfolgreiche Entwicklung und Konzeption einer Seniorenimmobilie dargestellt. Diese Faktoren sind nicht abschließend und können von Projekt zu Projekt in veränderter Form oder Wichtigkeit erscheinen. Um aufzuzeigen, wo ein Erfolgsfaktor in der Praxis in Erscheinung getreten ist, ist zu einigen Erfolgsfaktoren ein Best Practice Beispiel genannt, dieses kann im Anhang eingesehen werden.

6.1. E 1: Fachübergreifendes Konzept

Das Kuratorium der Deutschen Altenhilfe betont, dass das Älterwerden in unserer Gesellschaft im Kontext eines gesellschaftlichen Zusammenlebens aller Generationen besteht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit den Zielgruppenblick nicht nur alleine auf ältere Menschen zu legen, vielmehr geht es darum den gesamten Sozialraum im Zusammenhang zu betrachten und zu entwickeln.¹¹⁵ Kommunales Handeln erfordert ein in sich stimmiges Leitbild das folgende drei Konzepte hervorhebt: Selbstbestimmt leben und teilhaben können, aktiv Altern und ambulant vor stationär.¹¹⁶

Ein fachübergreifendes und integriertes Konzept bietet dabei den Vorteil adressatenbezogene Konzepte (z.B. Demenzerkrankte), organisations- und strukturbezogene Konzepte (z.B. Anlaufstelle für ältere Menschen) sowie thematisch und fachbezogene Konzepte (ein bestimmtes Handlungsfeld z.B. die Altenhilfe im Mittelpunkt) miteinander verflechten zu können.¹¹⁷ Auch wird dieser Ansatz vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) geteilt. Das Ministerium sagt zwar nicht, dass Kommunen jegliche Verantwortung bei der Wohn- und Infrastrukturentwicklung zukommt, jedoch, weil sie den Menschen oft am nächsten steht, eine maßgebende Schlüsselfunktion inne hat.¹¹⁸

Integrierte Konzepte, sowie eine gute Abstimmung mit Fachplanern, sind für Entwicklungen im städtischen als auch im ländlichen Bereich wichtig. Im ländlichen Raum kann dies sogar einen zentralen Lösungsansatz einnehmen. Beispielhaft sind Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern zu nennen. Sie sind durch den Artikel 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) gebunden, integrative regionale seniorenpolitische Gesamtkonzepte zu erstellen. Ein gelungenes Konzept im ländlichen Raum stellt die Stadt Roßleben, im Kyffhäuserkreis, dar. Hier stand der Dialog mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern, sowie eine Vernetzung der Akteure vor Ort, mit der Gemeinde im Mittelpunkt. Dabei waren Träger aus dem Pflegebereich, kirchliche Institutionen und Vereine beteiligt. Die Gesamtstrategie sollte dabei mit ihren Zielen und Maßnahmen in drei Handlungsfeldern erarbeitet werden (Pflege / Vernetzung / Wohnen und Wohnumfeld). Das erstellte Konzept dient nun als Grundlage und wird laufend unter der Aufsicht des Gemeinderats weiterentwickelt.¹¹⁹

¹¹⁵ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 9

¹¹⁶ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 10–11

¹¹⁷ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 12

¹¹⁸ Vgl. Ursula Kremer-Preiß und Holger Stolarz 2008, S. 4

¹¹⁹ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 14–15

In der Literatur wird in diesem Zusammenhang von altersgerechten Quartierskonzepten oder von kommunalen Gesamtkonzepten gesprochen. Das Kompetenznetzwerk Wohnen schlägt zur Umsetzung eines solchen Konzepts eine ressortübergreifende Lenkgruppe vor.¹²⁰

Die folgenden sieben Konzeptelemente geben einen Leitfaden für die Herangehensweise, Planung und Umsetzung einer globalen Altenpolitik einer Kommune. Speziell zeigt Punkt vier, Möglichkeiten der Einflussnahme in verschiedenen Handlungsfeldern.¹²¹

Leitfaden für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts	
1.	Bestandserhebung und Perspektiven
	Eine IST-Analyse der Gemeinde und ein Blick auf weitere Entwicklungen geben die Konzeptgrundlage. Dies setzt das Vorhandensein von Daten und Informationen einerseits betreffend den Bewohner und andererseits den Sozialraum voraus. Weiter können Synergieeffekte vor Ort mit Blick auf Förderprogramme (z.B. Soziale Stadt) betrachtet werden.
2.	Stärken / Schwächen Bewertung
	Diese Bewertung steht in enger Verbindung zur Bestandsaufnahme. Dies kann durch Workshops oder Bürgergespräche erreicht werden, Stärke stellt z.B. eine Informationsbroschüre der Kommune, Schwäche z.B. das Fehlen einer Beratungsstelle dar.
3.	Leitbild und Ziele
	Dabei kommt es im Wesentlichen darauf an Bürgern bis in das hohe Alter ein eigenständiges Leben zu ermöglichen und dafür die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und eben auch schriftlich das „wie“ festzuhalten.
4.	Handlungsfelder
	Dabei beschreibt die Kommune Konzepte, Handlungsfelder als auch räumliche und zeitliche Handlungsschwerpunkte. Diese leiten sich aus den Zielen ab und können in folgende neun Kategorien eingeteilt werden.

¹²⁰ Vgl. Marie-Therese Krings-Heckemeier 2009, S. 15–16

¹²¹ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 16



Abbildung 14: Kommunale Handlungsfelder¹²²

5. Strategien, Maßnahmen und Projekte	Konkrete Maßnahmen und Projekte sind den entsprechenden Handlungsfeldern zugeordnet und tragen jeweils zur Zielerreichung und Strategieeinhaltung bei. Die Kommune initiiert und motiviert die Beteiligten dabei aktiv und vernetzt diese.
6. Umsetzung und Erfolgskontrolle	Um ein Handlungskonzept zum Erfolg zu führen sollten Maßnahmen und Projekte qualitativ und zeitnah realisiert werden. Für die angepeilten Maßnahmen und Ziele sind Prioritäten zu setzen, Zuständigkeiten der Akteure müssen klar geregelt sein und es muss klar sein wie die Umsetzung aussehen kann. Die Koordination dafür könnte eine Anlaufstelle für ältere Menschen übernehmen.
7. Kosten und Finanzierung	Es gilt ein Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan zu erarbeiten.

Tabelle 1: Leitfaden für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts¹²³

➔ **Best Practice Projekt: Gemeinde Eichstetten**

6.2. E 2: Standort- und Markanalyse

„Lage Lage Lage“ diese allseits bekannte Aussage trifft auch bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien zu. So ist auch bei der Standortbeurteilung einer Seniorenimmobilie dies maßgeblich zu berücksichtigen und nach der jeweiligen Art der Einrichtung zu wählen.¹²⁴

¹²² Siehe. Bauer et al. 2016, S. 20

¹²³ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 16–19

¹²⁴ Vgl. Bobka und Albertin 2007, S. 497

6.2.1. E 2.2: Mikrolage

Bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien muss berücksichtigt werden, dass alte Menschen ein Großteil des Tages in der Wohneinrichtung verbringen. Damit der Alltag so gut wie möglich selbstbestimmt gelebt werden kann sind also Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe besonders wichtig.¹²⁵ Die vorrangigsten infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen sollten deshalb fußläufig in maximal 500 bis 800 m erreicht werden können. Nachfolgende Tabelle zeigt eine Beurteilung von Standortfaktoren für Pflegeeinrichtungen mit stationärem und ambulantes Charakter.¹²⁶

Infrastrukturelemente für Seniorenimmobilien	Stationäre Pflegeeinrichtungen	Betreutes Wohnen
1. Einkaufsmöglichkeiten (täglichen Bedarf)	Unwichtig	Unabdingbar
2. Medizinische Versorgung	Unabdingbar	Unabdingbar
3. Behörden / Gemeindeeinrichtungen / Kaffees	Wichtig	Wichtig
4. Kultur / Bildung / Sport / Parks	Unwichtig	Sehr wichtig
5. Verkehrsanbindung	Wichtig	Unabdingbar
6. Dienstleistungsunternehmen	Unwichtig	Sehr wichtig

Tabelle 2: Infrastrukturelemente für Seniorenimmobilien¹²⁷

Umso mehr eine Immobilie einen Wohncharakter vorweist, sollten auch die Anforderungen an den Standort, in Bezug auf Zentralität und Infrastruktur, in der Qualität steigen. Beispielsweise hat sich gezeigt, dass im Bereich des betreuten Wohnens in Innenstädten Wohnungen, die zu Straße liegen, schneller vermietet waren. Hintergrund ist, dass die Bewohner bei nachlassender Rüstigkeit durch den Blick aus dem Fenster noch weiter am Alltagsleben teilhaben konnten. Hingegen spielt bei reinen Pflegeimmobilien (stationär) die Zentralität ein nachgeordnetes Kriterium. Jedoch schafft eine gute Lage einer Senioreneinrichtung, egal mit welchem Fokus, auch Vorteile. So ist daran zu denken, dass auch Angehörige und das Pflegepersonal die Einrichtung gut erreichen können sollten. Gleichzeitig bietet ein zentral gewählter Standort eine bessere Integration in das Umfeld und fördert den Bekanntheitsgrad. Gerade aus letzterem Grund integrieren einige Betreiber öffentliche Cafés und Restaurants in ihren Einrichtungen.¹²⁸ In Best Practice Projekten wurden Angebote beispielsweise auch durch spezielle Begegnungsstätten, Schneiderstuben, Friseur- und Fußpflegesalons oder einen Laden / Kiosk für den Alltagsbedarf ergänzt.¹²⁹ Die Gemeinwesenorientierung im Bereich des Betreuten Wohnens ist für Investoren, Eigentümer und Betreiber ein besonders wichtiges Kriterium, da durch eine gute Vernetzung mit anderen Zielgruppen und Nutzern die Wirtschaftlichkeit einer Anlage gesteigert werden kann (Stichwort Services).

➔ Best Practice Projekt: Bielefelder Modell, Gemeinde Eichstetten

¹²⁵ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 16

¹²⁶ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016b, 2016b

¹²⁷ Siehe Bobka und Albertin 2007, S. 498

¹²⁸ Vgl. Bobka und Albertin 2007, S. 497–498

¹²⁹ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 16

6.2.2. E 2.1: Makrolage

Gemeinden und Regionen haben generell einen Vorteil, wenn diese sich als Wohnort für Menschen im Alter besonders empfehlen. So ziehen Kur- und Badeorte, aber auch landschaftlich oder touristisch interessante Regionen agile Senioren an. Auch Wohnorte mit guter Infrastruktur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Ärztehäusern und Kliniken haben große Vorteile im Wettbewerb um die älteren Menschen. Wiederum tragen Senioren einen positiven Beitrag zum lokalen Einzelhandel bei und erhöhen die Kaufkraft vor Ort. Dies fördert im Gegenzug die Schaffung von Arbeitsplätzen und neue Dienstleistungsunternehmen.¹³⁰

6.2.3. E 2.3: Angebots- und Nachfrageanalyse

Eine dezidierte Angebots- und Nachfrageanalyse (Wettbewerbs- und Bedarfsanalyse), ist notwendig um auf den späteren Erfolg eines Projekts schließen zu können. Dafür werden konkurrierende Angebote am Markt identifiziert und verglichen. Weiter wird versucht den heutigen und zukünftigen Bedarf also die Nachfrage nach dem geplanten Produkt, zu verifizieren. Aus den erworbenen Erkenntnissen kann im nächsten Schritt u.a. der Nutzungsmix sowie auch der Wohnungsmix hervorgehen.¹³¹ Empfehlenswert ist es neben der Analyse von Nutzer- und Marktkenntnissen zusätzlich Fachexperten zu befragen. Bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien sind dies vor allem Experten aus dem Bereich der Pflege sowie der Gerontologie.¹³²

6.3. E 3: Wohnkonzeptplanung

In Kapitel vier wurden Wohnmöglichkeiten für Senioren dargestellt, weiter gab das Kapitel fünf eine Übersicht weiterer Unterstützungs- und Betreuungsmöglichkeiten sowie eine Darstellung ausgewählter Kombinationsbausteine für Projekte „Wohnen im Alter“. Für das Wohnkonzept und ggf. die richtige Kombination der Möglichkeiten gibt es allerdings keine Standardvorlage, zu Beginn der Planung muss daher überlegt werden für welche Zielgruppe welches Wohn- und Betreuungsangebot entwickelt werden soll.¹³³

Dazu muss der Bedarf (Verhältnis von Angebot und Nachfrage) des jeweiligen Standorts erfasst werden. Dies könnte bei ausreichender Datengrundlage zunächst mittels einer Herleitung kalkulatorischer Kennzahlen bestimmt werden. Darauf folgt der Abgleich der Ergebnisse mit den in der Konkurrenzanalyse ermittelten, tatsächlichen Auslastungsraten sowie eventueller Wartezeiten bei denen im Projekteinzugsgebiet befindlichen Angeboten. Damit kann vor diesem Hintergrund und dem der demografischen Entwicklung der Bedarf der kommenden Jahrzehnte abgeschätzt werden. Zudem wird die Art der Wohn- und Unterstützungsmaßnahmen, sowie z.B. die Nachfrage nach verschiedenen Wohnungs- und Apartmentgrößen, ermittelt und festgelegt.¹³⁴ Für die Auswahl des richtigen Wohnangebots, vor allem im Hinblick auf die späteren Nutzer, ist die Einbeziehung der Bürger über eine Umfrage bei der Wohnkonzeptplanung ein

¹³⁰ Vgl. Bauer et al. 2016, S. 8

¹³¹ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016b

¹³² Vgl. Kaiser 2002

¹³³ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016a

¹³⁴ Vgl. Kaiser 2002

substanzieller Planungsbaustein, der bei den beteiligten Engagement und Verantwortung erzeugt.¹³⁵

6.4. E 4: Gebäudeplanung – Seniorengerechtes Wohnen

Eine generelle Definition des „altengerechten Wohnens“ existiert bis heute nicht. In der gängigen Literatur wird zumeist von Barrierefreiheit gesprochen. Dies bedingt die technischen Voraussetzungen, dass körperlich und geistig eingeschränkte Menschen, jedoch auch Kinder oder Personen mit Kinderwagen oder Gepäck einen erleichterten Alltag erleben. Das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bezieht Barrierefreiheit explizit nicht nur auf das Wohnen, sondern wendet den Begriff auf alle Lebenslagen an.¹³⁶ Konkret heißt es:

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“¹³⁷ Siehe auch Leseempfehlung.¹³⁸

6.4.1. E 4.1: DIN Normen zur Barrierefreiheit

DIN Norm 18040-2 - Barrierefreies Bauen: Die alt-bekanntesten Normen des Deutschen Institut für Normung (DIN) 18025-1 und 18025-2 fassen sich heute in der DIN 18040-2 für den Bereich Barrierefreiheit im Wohnungsneubau zusammen.¹³⁹ Sie beschreibt die baulichen Anforderungen an eine Wohnimmobilie, dabei macht sie einen Unterschied zwischen einer barrierefreien und einer uneingeschränkt Rollstuhl nutzbaren Wohnung. Der Unterschied bei einer uneingeschränkt rollstuhlgerechten Wohnung, sind die höheren Anforderungen an die Bewegungsfreiheit, die durch den Rollstuhl nötig sind. Die Norm besteht aus acht Unterpunkten (Flächen und Platzbedarf, Wege, Rampen, Treppen, Aufzüge, Türen und Fenster, Bad / WC in der Wohnung sowie Küche und Essplatz) und kann grundlegend in vier Teile gegliedert werden.¹⁴⁰ Detaillierte Angaben über die Norm gibt die Internetseite „nullbarriere.de“.

Äußere Erschließung: Für das Grundstück gilt die Vorschrift, dass Menschen sich mit Gehhilfen und Rollstühlen auf Gehwegen begegnen und zeitgleich auch die Richtung wechseln können. Stellplätze für PKW sind flächenmäßig ausreichend zu konzipieren und zu kennzeichnen. Weiter sollten Oberflächen nur geringe Neigungen aufweisen und eben sein. Die Zugänge zur Immobilie müssen für jeden, also auch für Sehbehinderte und Blinde, gut auffindbar sein und über Rampen und Aufzüge barrierefrei erreicht werden können.¹⁴¹

¹³⁵ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 6

¹³⁶ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 9

¹³⁷ Siehe Bundesministerium für Arbeit und Soziales 01.05.2002, S. 2

¹³⁸ Leseempfehlung: „Barrierefrei Bauen für die Zukunft“, Ulrike Rau (Hrsg.), ISBN: 9783410229926

¹³⁹ Vgl. nullbarriere 1 2016, S. 1

¹⁴⁰ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 9

¹⁴¹ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 9

Innere Erschließung: Jede Gebäudeebene muss stufen- und schwellenlos zu erreichen sein, dies muss auch bei sämtlichen Türen und Durchgängen gewährleistet werden. Alle Türen und Durchgänge müssen mit geringem Kraftaufwand geöffnet werden können und sollten ggf. automatische Türöffner enthalten. Flure in Wohnungen müssen mindestens 1,20 Meter (m) breit sein und eine Wendemöglichkeit für Rollatoren, Rollstühle und Menschen, die am Stock gehen, von 1,50 auf 1,50 m aufweisen. Fenster müssen stets sicher aus sitzender Haltung leicht geöffnet werden können und sind deswegen etwas niedriger angebracht als bei normalen Wohnungen. Weiter wird auf die Form der Türgriffe, auf Rampen und Aufzüge sowie auf Orientierungshilfen für Sehbehinderte und Blinde spezielles Augenmerk gelegt.¹⁴²

Kommunikationsanlagen und Leitsysteme: Diese werden mit dem „Drei-Sinne-Prinzip“ bedient und mit visuellen, akustischen und taktilen Informationen wahrgenommen. Ein gutes Praxisbeispiel hierfür ist das „Ambient Assisted Living System“¹⁴³.

Weiter regelt die DIN 18040-2 Anforderungen an Küche und Sanitärräume. Beispielsweise müssen Duschen rollstuhlgerecht, also befahrbar sein, Toiletten niedriger und mit Haltegriffen ausgestattet, Waschtische unterfahrbar und Türen nach und von außen zu öffnen sein.¹⁴⁴

DIN Norm 77800 - Betreutes Wohnen: Von Interesse im Zusammenhang mit dem Wohnen im Alter, speziell für das sogenannte Betreute Wohnen, ist die DIN 77800.¹⁴⁵ Hier stehen, nicht wie in DIN 18040-2 die baulichen Anforderungen, sondern die Anforderungen an Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit Betreuungsangeboten geleistet werden, im Vordergrund. Diese Norm geht bei der Barrierefreiheit weiter als die DIN 18040-2 und schließt dabei auch die Infrastruktur am Standort und im Wohnumfeld ein. Die Norm beinhaltet Vorgaben über einen Katalog mit Grund- und Wahlleistungen, den dafür anfallenden Kosten und die Art- und Weise der Erbringung. Dabei müssen die Kosten als auch die Art- und Weise der Dienstleistungserbringung absolut transparent sein. Die Grundleistung muss von jedem Bewohner, der im Betreuten Wohnen lebt, bezogen werden. Wahlleistungen sind optional und können gegen einen Aufpreis zugebucht werden (diese könnten auch von externen Dienstleistern erbracht werden).¹⁴⁶ Da im Betreuten Wohnen der Betreuungs- und Mietvertrag kombiniert (gekoppelter Miet- Betreuungsvertrag) sind, werden hier auch einheitliche Standards, wie Grund-, Betreuungs- und weiteren Leistungen, geregelt.

Exkurs Zertifizierungen: Gemeinhin wird die DIN Norm 77800 auch als Zertifizierungsinstrument genutzt. Um ein DIN 77800 Zertifikat zu erhalten müssen die genauen Anforderungen an die Barrierefreiheit in Bezug auf das Infrastrukturangebot und des Wohnumfeldes geachtet werden. Das Zertifikat hat nach Ausstellung eine Gültigkeit von 5 Jahren. Wie auch im Bereich Green Building¹⁴⁷ ist es möglich fertige Konzepte und Projekte vorzertifizieren zu lassen. Da die in der Norm 77800 geltenden Bedingungen nur bei Neubauten in vertretbarem, finanziellem Maße realisierbar sind, wurde speziell ein KfW -Programm (Kreditanstalt für Wiederaufbau) eingeführt. Dieses Programm „Altersgerecht Umbauen“ enthält einen Standard „Altersgerechtes Haus / Al-

¹⁴² Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 10

¹⁴³ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 12

¹⁴⁴ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 10

¹⁴⁵ Vgl. nullbarriere 1 2016, S. 1

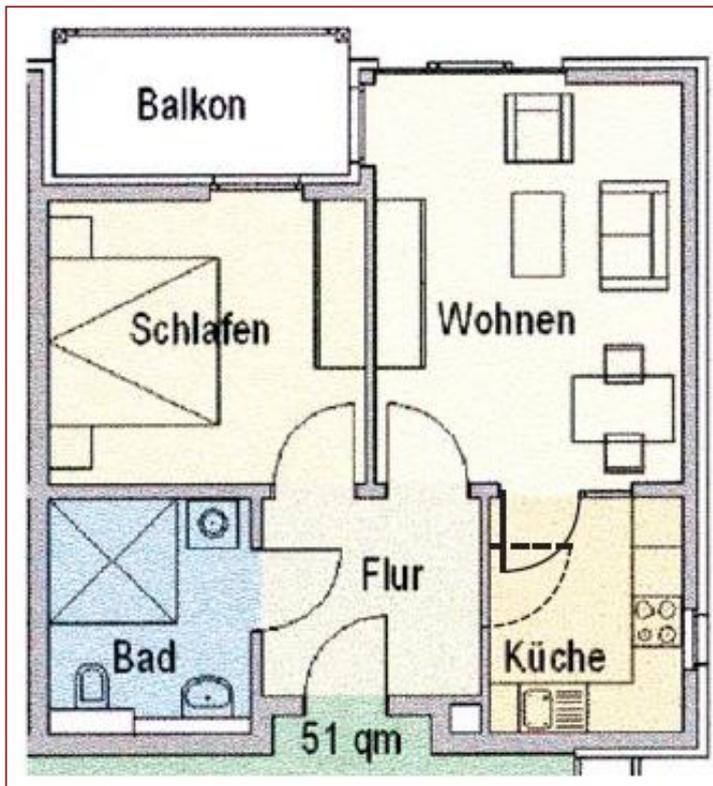
¹⁴⁶ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 10

¹⁴⁷ Info: Gebäude das unter dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit entwickelt wurde.

tersgerechte Wohnung“ und fördert damit den Umbau bei Bestandsimmobilien. Lediglich wird dabei nicht mehr von Barrierefreiheit sondern von Barrierearmut gesprochen.¹⁴⁸ Ein zertifiziertes Wohnprojekt für Senioren könnte einen Marktvorteil generieren. So haben potenzielle Interessenten einen Nachweis über einen gewissen Standard, aber auch Banken und Investoren erhalten unter Umständen mehr Sicherheit, da ein zukunftsfähiges und wirtschaftlich geprüftes Konzept vorliegt. Ergänzend zur DIN 77800 gibt es ein europäisches Modell, das CEN / TS 16188 für Betreutes Wohnen.¹⁴⁹ Speziell das Land Baden-Württemberg bietet ein weiteres Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen mit dem Namen „Das Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg“ an.¹⁵⁰

6.4.2. E 4.2: Flexibilität in den Grundrissen

Ein flexibler Grundriss gibt in der Nutzungsphase Spielraum um auf veränderte Gegebenheiten zu reagieren. Auch hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilien,



wenn beispielsweise ein geplanter, dann aber nicht funktionierender Gemeinschaftsraum in eine Wohnung umgewandelt werden kann, stellt einen großen Vorteil dar. Eine praktikable Grundrisslösung ist z.B. das Zusammenlegen von zwei Einzelzimmern mit Bad und Diele, dadurch kann eine flexible Nutzung als Wohn- und Schlafrum für Einzelpersonen, zwei befreundete Menschen oder ein Ehepaar entstehen. Erwähnenswert ist der Grundriss aus dem Projekt Münster Nienberge hierfür. Auch an Wohngruppen angeschlossene Wohnungen

für Ehepaare sind vorteilhaft und in der Nutzung flexibel, da sie bei Bedarf in eine Wohngruppe mit einbezogen werden können.

Abbildung 15: Beispiel für einen flexiblen Grundriss Projekt Münster Nienberge¹⁵¹

¹⁴⁸ Vgl. Jirka Stachen 2013, S. 10

¹⁴⁹ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016b

¹⁵⁰ Vgl. Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg 2016, S. 1

¹⁵¹ Siehe Matzke und Hücking 2005, S. 17

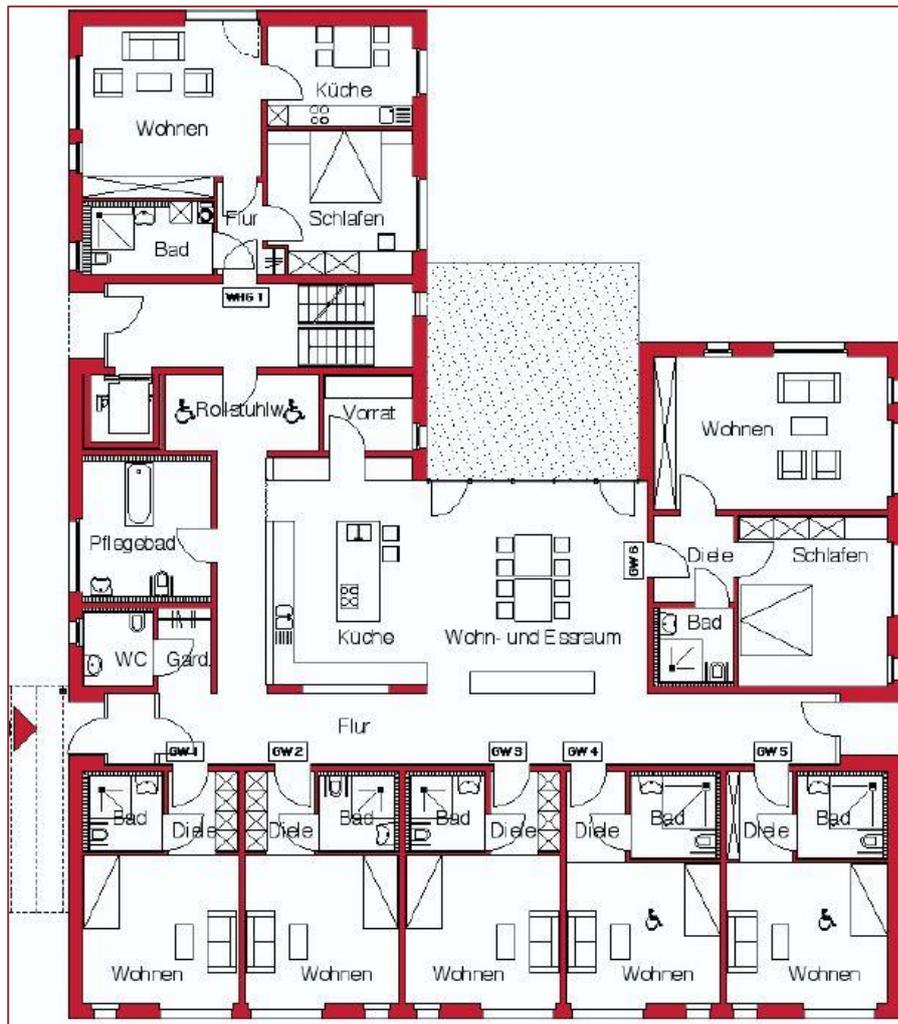


Abbildung 16: Gruppenwohnung im Projekt Münster Nienberge¹⁵²

Flexibilität im Grundriss beweist auch das Projekt in Lünen (Grundriss nicht dargestellt). Hierbei ist der Grundriss der ambulant betreuten Gruppenwohnung so gestaltet, dass die Wohnungen in der Wohngruppe, samt Gemeinschaftsräumen, in eine normale am Mietwohnungsmarkt anbietbare Wohnung zurückgebaut werden kann. Auch denkbare Grundrisse gerade für Wohngruppen sind ebenfalls in Lünen und im Bielefelder Modell anzutreffen. Hier bilden normale Wohnungen eine ambulant betreute Wohngruppe in einem Mehrfamilienhaus, somit entsteht keine Festlegung hinsichtlich der Wohngruppengröße und die zur verfügbaren stehenden Wohnungen können sehr flexibel eingesetzt werden.¹⁵³

➔ **Best Practice: Münster Nienberge, Lünen-Innenstadt Süd, Bielefelder Modell**

6.4.3. E 4.3: Wohnfläche

Grundrisse und Wohnfläche müssen in Bezug auf die angedachte Bewohnerschaft und Wohnform konzipiert werden. In Gruppenwohnungen können so beispielhaft kleine

¹⁵² Siehe Matzke und Hücking 2005, S. 18

¹⁵³ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 17–18

Wohnungen, Einzelzimmer oder Apartments angeboten werden.¹⁵⁴ In betreuten Wohngruppen werden ca. 30 m² Wohnfläche pro Person empfohlen. Diese werden aufgeteilt zu je 50 % in private Räume und 50 % in Gemeinschaftsräume. Ein Unterschied, bezüglich der Größe der privat- und gemeinschaftlich genutzten Räume, ist bei der WG für Demenzerkrankte und gemischten WG zu machen. Bereits realisierte Projekte haben gezeigt, dass Demenz erkrankte den Großteil des Tages in den Gemeinschaftsräumen verbringen. Bei einer gemischten Wohngruppe oder einer, ohne Demenzerkrankte, sollte der Privatbereich hingegen größer sein, da der Rückzug in den Privatbereich für den Einzelnen hier eine größere Rolle spielt. Wohngruppen, die einen Wohn- Schlafräum mit Badezimmer bieten, wurden in der Praxis bereits mit 21 bis 24 m² Wohnfläche realisiert. Für eigenständige Wohnungen für eine Person kann die Wohnfläche bei 35 bis 40 m² liegen.¹⁵⁵

→ **Best Practice: Münster Nieberge, Gemeinde Eichstetten**

6.4.4. E 4.4: Sanitärbereich

Ein eigens im Zimmer integriertes Bad fördert einen selbstbestimmten Tagesablauf sowie auch den Gesundheitszustand des Bewohners. Dies trifft insbesondere bei Wohngruppen zu, da die Bewohner sich so nicht mit ihren Mitbewohnern abstimmen müssen. Wichtigste Bestandteile eines seniorengerechten Badezimmers ist eine ebenerdig, mit dem Rollstuhl befahrbare Dusche, sowie Haltegriffe. Auch die Türbreiten müssen ggf. breiter als normal sein.¹⁵⁶ Bei Wohngruppen, in denen es gemeinschaftliche Bäder gibt, sind zu mindestens zwei Bäder vorzuhalten (ein Bad für 3 Personen).¹⁵⁷ Es gilt die in Kapitel 6.4.1 beschriebenen DIN Normen zu beachten.

6.4.5. E 4.5: Gemeinschaftsräume und Garten

Zusammenleben benötigt auch immer einen Gemeinschaftsraum, der gerade in Wohngruppen das räumliche und organisatorische Zentrum darstellt. So dient der Gemeinschaftsraum als Wohn- und Esszimmer für alle. Eine große Küche mit integriertem Essplatz, sowie Sitzecken, die den Bewohnern die Rückzugsmöglichkeiten geben, sind zu empfehlen. Die Bewohner nutzen somit die Gemeinschaftsräume um an den tagesstrukturierenden Haus- oder Küchenarbeiten mit einbezogen zu werden. Dies aktiviert das Selbsthilfepotenzial hilfsbedürftiger Menschen und trägt mit zu einer selbstständigen Lebensführung bei. Gerade für demenzkranke Menschen ist eine offene Raumplanung, mit einem zusätzlichen Wintergarten oder Terrasse, günstig. Weiter ist besonders in Wohngruppen oder ähnlichen Konzeptelementen ein Lagerraum für Lebensmittel, Wäsche und Pflegeutensilien notwendig. Ein umstrittener Punkt ist hingegen die Bereitstellung eines Mitarbeiterraums, wiederum gerade bei Wohngruppen. Einerseits wird dieser jedoch abgelehnt, da er eine Gastrolle des ambulanten Pflegedienstes vermischt andererseits benötigen die Helfer auch Räumlichkeiten für Besprechungen und Dokumentationsarbeiten.¹⁵⁸

¹⁵⁴ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 17

¹⁵⁵ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 17

¹⁵⁶ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 17

¹⁵⁷ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016a, S. 1

¹⁵⁸ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016a

6.5. E 5: Betrieb der Seniorenanlage

Dieser Abschnitt zeigt Erfolgsfaktoren, die zu einem gelingenden Betrieb einer Seniorenanlage beitragen. Diese sind nicht abschließend, jedoch stachen diese Faktoren bei der Recherche sowie den geführten Experteninterviews deutlich hervor.

6.5.1. E 5.1: Konzeptpartner

Je nach Wohnkonzept spielt der Betreuungsträger der Anlage eine entscheidende Rolle. So ist es gerade im Bereich des Betreuten Wohnens unerlässlich mit einem Dienstleister zusammenzuarbeiten. Dieser sollte sich vornehmlich als Pflegedienst im Haus und nicht nur als ambulanter Betreuungsträger verstehen, somit würde er auch für das Gemeinschaftswohl der Anlage koordinierende Aufgaben mit übernehmen. Bestenfalls ist der Dienstleister im Quartier / Gemeinde sozial eingebunden und sollte aufgrund seiner Einbindung die Wohnanlage begleiten können und wollen. Dabei sollten jederzeit drei wesentliche Grundleistungen, haustechnischer Service, Notrufsicherheit und Betreuungsleistungen, erbracht werden können. Neben den Grundleistungen muss der Betreuungsträger auch die Verfügbarkeit von Wahlleistungen oder auch weitergehenden Betreuungsleistungen ermöglichen. Durch ein festes Büro in der Anlage, sowie durch individuell vereinbarte Sprechzeiten, sollte für die Bewohner die Ansprechbarkeit und Qualität gesichert werden.

Im Falle, dass das Betreute Wohnen nicht aus einer Hand geleistet wird, muss das Kooperationsverhältnis vertraglich angemessen und stabil geregelt sein. Der Wohnungseigentümer und der Betreuungsträger müssen dabei den Leistungsumfang, Recht und Pflichten, Gewährleistungsstandards, Qualitätsmaßstäbe sowie die Vergütung exakt regeln. Schlussendlich muss dem Investor bewusst sein, dass der Erfolg einer Anlage wesentlich auf den Betreuungsträger zurückzuführen ist.¹⁵⁹ So sollte der Pflegedienstleister, der als primärer Konzeptpartner (z.B. Sozialstation) ausgewählt wurde, nicht nur die fachlichen und personellen Voraussetzungen erfüllen können, darüber hinaus ist es wünschenswert, dass er sich bei der Mobilisierung und Einarbeitung ehrenamtlicher Helfer engagiert.¹⁶⁰

→ **Best Practice: Gemeinde Eichstetten**

6.5.2. E 5.2: Ehrenamt

Die Einbindung von Familie, Nachbarschaft als auch von ehrenamtlichen Helfern ist ein entscheidender Qualitätssicherungsfaktor bei der Betreuung der Menschen. Gemeinschaftsräume, die als Treffpunkt für Bewohner, Familie, Nachbarn und Helfer dient, unterstützen das soziale Netzwerk zusätzlich maßgeblich.¹⁶¹ Auch fehlt es in vielen Gemeinden an niedrigschwelligen Angeboten des Altenhilfebereichs.¹⁶² Niedrigschwellige Betreuungsangebote sind Angebote, in denen in der Regel ehrenamtliche Helfer unter sachkundiger Anleitung die Betreuung pflegebedürftiger Menschen, stundenwei-

¹⁵⁹ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016b

¹⁶⁰ Vgl. Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege 2016a

¹⁶¹ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 16–17

¹⁶² Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 15

se im häuslichen Bereich oder in Gruppen, übernehmen als auch Angehörigen beratend und entlastend zur Seite stehen.¹⁶³

→ **Best Practice: Gemeinde Eichstetten, Münster Nienberge**

¹⁶³ Vgl. Distler 2012, S. 6

7. Analyse der Erfolgsfaktoren an der Gemeinde Gottenheim

Die in Kapitel 6 dargestellten Erfolgsfaktoren werden nun auf die Gemeinde Gottenheim übertragen und analysiert. Die Analyse der Erfolgsfaktoren begründet sich vorwiegend aus geführten Experteninterviews, sowie aus den auf der Internetseite der Gemeinde dargestellten Informationen. Abschließend zu jedem Erfolgsbaustein gibt es einen Vermerk, ob dieser bereits voll, teilweise oder noch gar nicht in Gottenheim gegeben ist. Auch kann es sein, dass ein Erfolgsfaktor nur die Möglichkeit aufweist in Zukunft voll gegeben zu sein.

7.1. E 1: Fachübergreifendes Konzept

Kommunales Handeln sollte wie in Kapitel 6.1 dargestellt nicht nur einzelne Handlungsschwerpunkte oder Altersgruppen betrachten, sondern den gesamten Sozialraum. Eine solche planerische Herangehensweise trägt durch ein fachübergreifendes Konzept maßgeblich zum Gesamterfolg in der kommunalen Planung bei. Im Folgenden wird geprüft inwieweit die Gemeinde Gottenheim bereits über ein kommunales fachübergreifendes Konzept verfügt.

Leitfaden für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts	
1.	Bestandserhebung und Perspektiven
	<p>Bereits 2006 gab die Gemeinde eine umfangreiche Sozialraumanalyse an der evangelischen Fachhochschule Freiburg (EFH) in Auftrag. Die Analyse beinhaltete die Untersuchung der Lebenssituation älterer Bürger, der künftigen demografischen Entwicklung außerdem sollte sie eine Empfehlung für die zukünftige, kommunale Seniorenpolitik geben. Somit gibt es eine IST-Analyse des Sozialraums und der Bewohner. Leider sind die in 2006 erhobenen Daten teilweise überholt, so prognostizierte die damalige Sozialraumanalyse für das Jahr 2020 in Gottenheim einen Bevölkerungsstand von 2.535 Bürgern. Neuere Prognosen des Statistischen Landesamts prognostizieren heute jedoch bereits 3.172 Bürger.¹⁶⁴</p> <p>➔ Teilweise gegeben (Daten sollten aktualisiert werden.)</p>
2.	Stärken / Schwächen Bewertung
	<p>Die Sozialraumanalyse gab 2006 mehrere Empfehlungen mit Bausteinen für das weitere Vorgehen.¹⁶⁵ Daraufhin wurden im Zuge der Entwicklung der neuen Dorfmitte Arbeitsgruppen (AG) ins Leben gerufen, Workshops und Bürgergespräche geführt. Die AG's haben ihre Ergebnisse in Präsentationen festgehalten und veröffentlicht.¹⁶⁶ Jedoch gibt es beispielsweise keine offizielle Informationsbroschüre oder Beratungsstelle zum Thema Wohnen im Alter im Dorf, die speziell ältere Menschen informiert.</p> <p>➔ Teilweise gegeben (Nachholbedarf in einigen Punkten.)</p>
3.	Leitbild und Ziele

¹⁶⁴ Vgl. Prof. Dr. Thomas Klie et al. 2006

¹⁶⁵ Vgl. Prof. Dr. Thomas Klie et al. 2006, S. 104–115

¹⁶⁶ Vgl. Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

	<p>Das Ziel den Bürgern bis in das hohe Alter ein eigenständiges Leben zu ermöglichen, hat, die AG Wohnen, die sich mit dem Thema Wohnen im Alter auseinandergesetzt hat schriftlich in Ihrer Abschlusspräsentation formuliert.¹⁶⁷ Dass dies eines der obersten Ziele sein muss, bestätigte auch Frau Schumacher¹⁶⁸ so gaben die Bürger¹⁶⁹ diesen Wunsch im Interview an. Schlussendlich erstellte die AG Wohnen einen detaillierten Plan mit einer Prioritätensetzung der gewünschten Wohnform für das Alter.¹⁷⁰ Jedoch ist das „wie“ noch nicht bekannt und damit auch nicht schriftlich fixiert worden. Dies muss noch erarbeitet werden.</p> <p>➔ Nicht gegeben (Das Ziel ist bekannt, jedoch fehlt ein offizielles Leitbild und eine Zielformulierung.)</p>
<p>4. Handlungsfelder</p>	
	<p>Handlungsfelder und Konzepte wurden durch die verschiedene AG's definiert und bearbeitet.¹⁷¹ Die räumliche Umsetzung (Grundstück) der geplanten Projekte ist heute klar und öffentlich formuliert. Zeitliche Handlungsschwerpunkte wurden ebenfalls mit der Priorisierung, erst einen neuen Kindergarten und anschließend das Wohnen im Alter bauen zu wollen, gemacht.¹⁷²</p> <p>➔ Voll gegeben (Handlungsfelder sind klar definiert und veröffentlicht, jedoch könnte man sich Gedanken über eine Ausweitung und stärkere Verknüpfung der Handlungsfelder machen.)</p>
<p>5. Strategien, Maßnahmen und Projekte</p>	
	<p>Es gibt bis heute keinen öffentlichen Strategie- oder Maßnahmenplan um das Wohnen im Alter anzustoßen. Die Gemeinde ist aber aktiv Beteiligte zu vernetzen. Der Bürgermeister hat, durch die Einberufung einer Expertensitzung, den Stein hinsichtlich einer Wiederaufnahme der Planungen ins Rollen gebracht, nun sollten jedoch die Handlungsfelder noch klaren Maßnahmen zugeordnet werden.¹⁷³</p> <p>➔ Teilweise gegeben (Der Planungsprozess beginnt langsam wieder zu laufen, an bereits erarbeitete Ergebnisse sollte angeknüpft werden.)</p>
<p>6. Umsetzung und Erfolgskontrolle</p>	
	<p>Von einer zeitnahen Umsetzung, von der ersten Idee im Jahr 2006 bis heute, kann insofern nicht die Rede sein. Mit der Priorisierung der einzelnen Projektbausteine „Neue Ortsmitte“ ist der Kindergarten als nächstes Ziel angegeben, die Aufgabe der Planung des Wohnens im Alter wurde durch die AG Wohnen konkretisiert und bearbeitet.¹⁷⁴ Diese sollte im weiteren Verlauf besser mit Fachexperten vernetzt werden, auch muss eine zentrale Koordinationsstelle einerseits für die Planung und andererseits eine Informationsstelle für Bürger geschaffen werden.¹⁷⁵</p> <p>➔ Teilweise gegeben (Dieser Prozess ist gerade erst in Teilen in gang gesetzt.)</p>

¹⁶⁷ Vgl. Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

¹⁶⁸ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1

¹⁶⁹ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 18 / Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10 / Hr. u.

Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 8

¹⁷⁰ Vgl. Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

¹⁷¹ Vgl. Gemeinde Gottenheim 2 (Bürgerinfo) 2016

¹⁷² Vgl. Marianne Ambs 2016

¹⁷³ Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1

¹⁷⁴ Vgl. Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

¹⁷⁵ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 1

7.	Kosten und Finanzierung
	<p>Dieser Punkt ist bis heute nicht konkretisiert, lediglich ist bekannt, dass das Projekt Wohnen im Alter bis zum Jahr 2018 geplant sein soll.¹⁷⁶</p> <p>→ Nicht gegeben (Mit der Einberufung einer Expertengruppe sowie der Vergabe einer Bachelor Thesis zum Thema Wohnen im Alter wurden erste Schritte hin in Richtung der Kosten- und Finanzplanung unternommen.)</p>

Tabelle 3: Analyse des Leitfadens für die Planung eines kommunalen Gesamtkonzepts

Ein kommunales Gesamtkonzept liegt in Gottenheim also noch nicht in vollem Umfang vor, könnte jedoch in der Zukunft schnell, aus den bereits vorhandenen Bausteinen, entwickelt werden. So ist die Gemeinde im Zuge der Entwicklung der „Neuen Dorfmitte“ aktiv ein gesamtheitliches Konzept zu erarbeiten. Bis heute konnten durch die AG's: Bildung und Kinderbetreuung, Dorfleben, öffentlicher Raum und die AG-Wohnen, eine Reihe wertvoller Informationen erarbeitet und verknüpft werden. Aufgrund der seit Jahren laufenden Planungsprozesse, sind Informationen teilweise überholt und die aktive Mitarbeit der Bürger, sowie der Planungsprozess in der Gemeinde derzeit nicht präsent.¹⁷⁷ Eine Überarbeitung der Sozialraumanalyse und eine Umfrage bezüglich der Bürgerwünsche zum Thema Wohnen im Alter sind empfehlenswert. Diese könnte durch die EFH Freiburg durchgeführt werden und hätte Signalwirkung an die Bürger! Weiter ist zu empfehlen an die erarbeiteten Ergebnisse anzuknüpfen, diese auszubauen und eine dauerhafte, zentrale, fachübergreifende Lenkgruppe für eine ganzheitliche Senioren- und Bürgerpolitik zu schaffen. Für weitere Informationen zur Erstellung eines fachübergreifenden Gesamtkonzeptes ist auf die Veröffentlichung des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. zu verweisen.¹⁷⁸ Der Erfolgsfaktor „Fachübergreifendes Konzept“ ist somit teilweise gegeben.

7.2. E 2: Standort- und Marktanalyse

Mit diesem Erfolgsfaktor wird die Eignung der Mikrolage, im Besonderen die des angelegten Baugrundstücks, die Makrolage von Gottenheim und letztlich die Angebote und Nachfragesituation vor Ort beleuchtet.

7.2.1. E 2.2: Mikrolage

Standortprofil: Abbildung 19 zeigt die Kaiserstuhlstraße 5 in 79288 Gottenheim (rot umrandet), das Projekt „Wohnen im Alter“, soll auf dem noch derzeitigen Grundstück des Kindergartens, realisiert werden. Die Lage des geplanten Standorts für Seniorenwohnen befindet sich ca. 8 Gehminuten (ca. 600 m) vom Dorfzentrum (Rathaus) entfernt und liegt in einem gewachsenen Dorfgebiet. Gerade für Senioren wichtige Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Umgebung und ermöglichen somit ein selbstbestimmtes Leben. Grundsätzlich sollten wichtige Einrichtungen nicht mehr als 800 m vom Wohnhaus entfernt liegen.¹⁷⁹

¹⁷⁶ Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1 + 2

¹⁷⁷ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 11

¹⁷⁸ Vgl. Bauer et al. 2016

¹⁷⁹ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 6

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grund- und Hauptschule und der Standort des neuen geplanten Kindergartens. Diese Nähe fördert den Kontakt zwischen den Generationen und ist als positiv zu beurteilen.¹⁸⁰ Zwar liegt das Grundstück nicht in der „alten“ Dorfmitte, dennoch bescheinigten auch die Bürger in den Experteninterviews dem Standort die Tauglichkeit.¹⁸¹ Eine Bäckerei mit Poststelle, eine allgemeinmedizinische Arztpraxis, sowie der Bahnhof sind zu Fuß gut zu erreichen. Auf nachfolgender Grafik sind relevante Einrichtungen mit Entfernungsangabe, vom geplanten Standort aus (in Meter gemessen) ersichtlich.

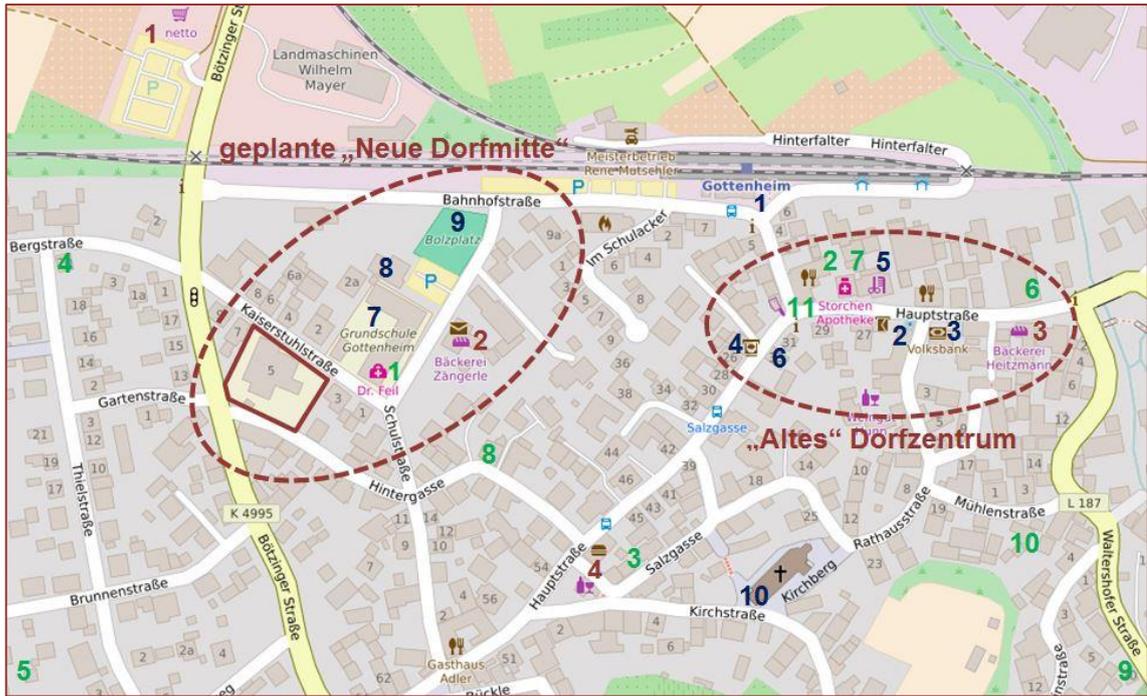


Abbildung 17: Mikrolage Gottenheim Ortskern (OpenStreetMap)¹⁸²

Lebensmittelgeschäfte	Gesundheitsdienste	Sonstiges
1. Netto Marken-Discount (200 m)	1. Allg. Medizin Dr. med. Feil (60 m)	1. Bahnhof (400 m)
2. Bäckerei Zängele + Post (160 m)	2. Zahnarzt Dr. med. Marina Reiß (550 m)	2. Rathaus (550 m)
3. Bäckerei Heitzmann (650 m)	3. Podologie Heike Nassal (320 m)	3. Volksbank (600 m)
4. Dorfladen ZEHNBRAD (300 m)	4. Physiotherapie Go-Physio (180 m)	4. Sparkasse (450 m)
	5. Physiotherapie Gudrun Schrodi (k.A.)	5. Friseur Da Anna (550 m)
	6. Physiotherapie Lena Venohr (650 m)	6. Friseur Lifestyle (450 m)
	7. Praxis für Krankengymnastik (550 m)	7. Grund- und Hauptschule (50 m)
	8. Praxis für Naturheilkunde (210 m)	8. Mehrzweckhalle / Vereinshaus (150 m)
	9. Praxis für Psychotherapie (k.A.)	9. Neuer Standort Kindergarten (210 m)
	10. Yogaschule Free Your Body (700 m)	10. Kirche (550 m)
	11. Apotheke Stochen (550 m)	

183

¹⁸⁰ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 16 / Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

¹⁸¹ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 16 / Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 9 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 16

¹⁸² Vgl. openstreetmap.de 2016

¹⁸³ Vgl. Gemeinde Gottenheim 4 (Gewerbe) 2016 / Google Maps

Die in Kapitel 6.2 erwähnten Infrastrukturfaktoren, gerade für ein betreutes Wohnens, sind gegeben. Kritisch könnten allerdings die Entfernungen, zu Grünflächen oder Einrichtungen wie einem Kaffee als Treffpunkt und zu Erholungsorten, sein. Zusätzlich ist im Vergleich zu der in 2006 erhobenen Sozialraumstudie, im Themenfeld Alltagsversorgung, zu bemerken, dass Dorfläden wie z.B. die Metzgerei aus Gottenheim verschwunden sind. Diese Entwicklung ist ebenfalls in anderen Bereichen wie dem Handwerk zu verzeichnen.¹⁸⁴ Das angedachte Grundstück erfüllt die Anforderungen an einen zentralen und integrierten Standort fast vollständig. Jedoch ist die Situation, vor allem die des Einzelhandels vor Ort, im Auge zu behalten um einen weiteren Rückgang entgegen zu steuern. Insgesamt erfüllt das Grundstück den Erfolgsfaktor „Mikrolage“ und ist somit voll gegeben.

Exkurs: Bauliche Verifizierung des Grundstücks

Das Grundstück liegt zwischen der Kaiserstraße und der Abzweigung Bötzing Str. in die Hintergasse. Zufahrten als auch Parkplätze könnten von beiden Straßenseiten her erfolgen. Lärmemissionen sind vor allem über die Bötzing Str., die eine der Hauptverkehrsstraßen im Dorf darstellt, zu erwarten.

Adresse:	Kaiserstuhlstraße 5, 79288 Gottenheim
Eigentümer:	Gemeinde Gottenheim
Relevanter B-Plan:	Oberdorf vom 8.12.2005 ¹⁸⁵
Flurstück 1 (m²):	5422 (ca. 2.416 m ²)
Flurstück 2 (m²):	5422/1 (ca. 48 m ²)
Grundstücksgröße Flurstück 1 + 2:	ca. 2.467 m ²
Zuschnitt / Grundstücksbeschaffenheit:	Quadratisch / Eben
Erschließungssituation:	Voll erschlossen
Umweltrisiken / Altlasten:	Nicht bekannt

Tabelle 4: Eckdaten zum Planungsgrundstück

¹⁸⁴ Vgl. Prof. Dr. Thomas Klie et al. 2006, S. 68 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 7 + 16

¹⁸⁵ Vgl. Gemeinde Gottenheim 5 (Planung) 2016



Abbildung 18: Flurstückkarte (Geo-Informationssystem Landkreis B-H)¹⁸⁶

Art und Maß der baulichen Nutzung: Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück die Nutzungsart „Flächen für Gemeindebedarf“ vor. Festgelegt sind maximal zwei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bestimmt das maximale Verhältnis von überbaubarer Fläche und Grundstücksgröße. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die mögliche Dachneigung sind nicht festgeschrieben. Generell muss durch das „O“ gekennzeichnet eine offene Bauweise umgesetzt werden.

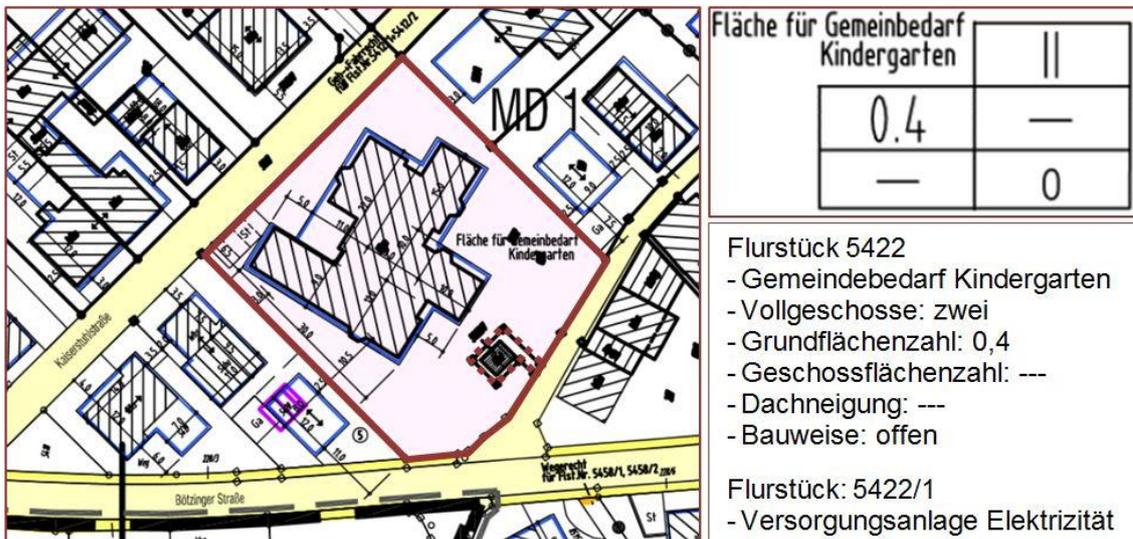


Abbildung 19: Bebauungsplan Gottenheim Oberdorf (Gemeinde Gottenheim)¹⁸⁷

7.2.2. E 2.1: Makrolage

Standortprofil: Der historische Weinort Gottenheim am Nordhang des Tunibergs liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Das Dorf liegt zwischen Kaiserstuhl und der Stadt Freiburg, nahe zu Frankreich und der Schweiz, dabei bietet es einen großen Freizeit- und Erholungswert. In der 2.800 Einwohner zählende

¹⁸⁶ Vgl. Geo-Informationssystem Landkreis B-H 2016

¹⁸⁷ Vgl. Gemeinde Gottenheim 5 (Planung) 2016

Gemeinde verbindet sich dörfliche Struktur mit modernen und traditionellen Strukturen. Was Gottenheim wiederum zu einem lebenswerten und familienfreundlichen Wohnort macht. Die Lage wird als eine der schönsten und prosperierendsten Gegenden in Deutschland beschreiben, dies macht die Region und das Dorf zu einem beliebten Zu- zugsort für Jung und Alt.¹⁸⁸

Wirtschaft: Dank der Lage im wärmsten Gebiet Deutschlands ist Gottenheim für den Weinbau wie geschaffen. Durch die verkehrsgünstige Lage wird der Standort zunehmend für Unternehmen, die sich im Gewerbegebiet Nägelsee ansiedeln können, immer mehr von Interesse. Dennoch bleibt das nahegelegene Freiburg der wichtigste Wirtschaftsfaktor vor Ort.¹⁸⁹ Zu bemerken ist die positive Entwicklung, die es in Gottenheim und Umgebung in den vergangenen Jahren, durch eine Zunahme von Betrieben, gegeben hat.¹⁹⁰

Infrastruktur: Die folgende Abbildung zeigt die Lage von Gottenheim in der Region. So kann über die B31, von Gottenheim aus, der Autobahnzubringer der A5 innerhalb von ca. 6 Minuten, Freiburg innerhalb von ca. 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Das Dorf ist durch die Breisach Bahn, sowie über die Kaiserstuhlbahn, an das überregionale Schienennetz angebunden (Fahrzeit Gottenheim – Freiburg ca. 13 Minuten¹⁹¹). Der nächste Flughafen ist der Euroairport Basel-Mulhouse in 50 Km Entfernung.¹⁹²

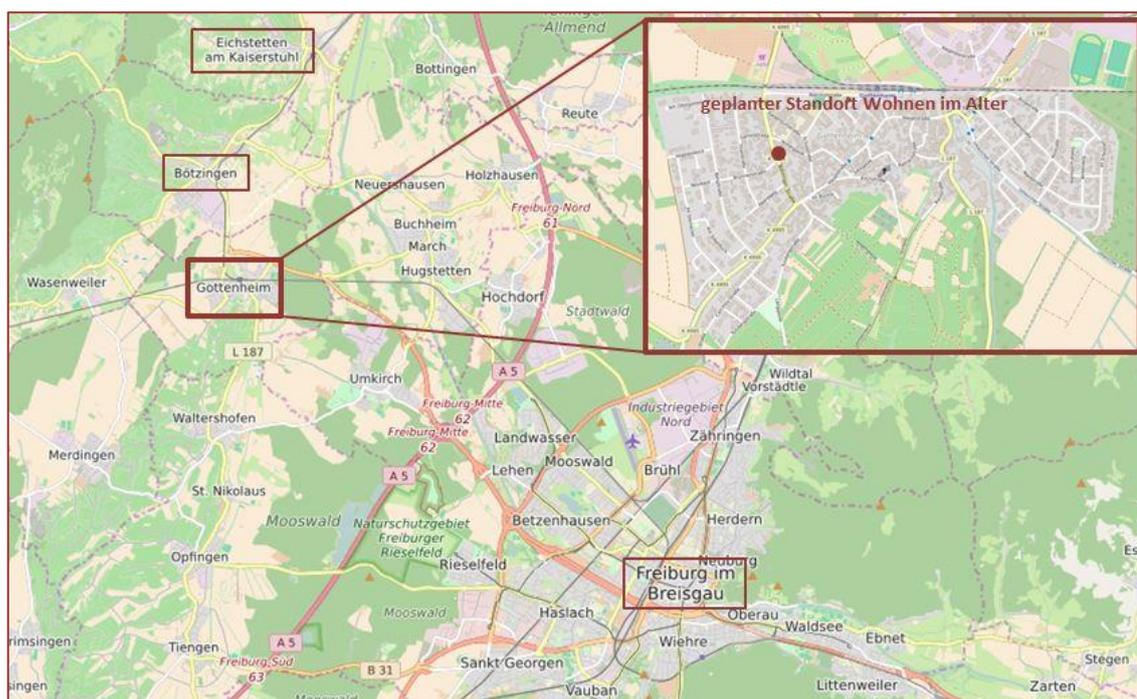


Abbildung 20: Makrolage Gottenheim (OpenStreetMap)¹⁹³

¹⁸⁸ Vgl. Gemeinde Gottenheim 3 (Kultur) 2016

¹⁸⁹ Vgl. Gemeinde Gottenheim 4 (Gewerbe) 2016

¹⁹⁰ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 6

¹⁹¹ Vgl. Deutsche Bahn AG 2016

¹⁹² Vgl. Gemeinde Gottenheim 3 (Kultur) 2016

¹⁹³ Vgl. openstreetmap.de 2016

Das Makrolagenprofil der Gemeinde stellt sich also äußerst positiv dar. Wie in Kapitel 6.2 beschrieben, ist die Lage in einer landschaftlich-, kultur- und tourismusstarken Gegend ein Anziehungspunkt für Senioren über die Grenzen des Dorfes hinaus. Die nahe Lage zur wirtschaftlich prosperierenden Kulturstadt Freiburg, an die auch über die Bahn eine sehr gute Anbindung besteht, tut ihr übriges für den Erfolgsstandort Gottenheim. Lediglich verfügt Gottenheim über keine, bei Senioren durchaus beliebte, Badeanstalt direkt im Ort. Unter dem Strich sollte Gottenheim, auch überregional, für Senioren einen interessanten Wohnort darstellen und verfügt somit über ein positives Zugangspotenzial. Mit dieser Ausgangslage könnten anfängliche Belegungsprobleme, in einer neuen Seniorenimmobilie, vorläufig auch über Externe (nicht Gottenheimer) erfolgen.¹⁹⁴ Der Erfolgsfaktor „Makrolage“ ist voll gegeben.

7.2.3. E 2.3: Angebotsanalyse (Wettbewerbsanalyse)

Folgende Tabelle stellt alle in Gottenheim zur Verfügung stehenden Seniorenwohn-, Pflege- und Betreuungsangebote dar.

Wohnmöglichkeiten für Senioren vor Ort in Gottenheim:	
1	Ein spezifisches Wohnangebot für Seniorenwohnen gibt es in Gottenheim nicht, damit bleibt lediglich privates Wohnen zuhause oder der Umzug in eine Einrichtung einer Nachbargemeinde. ¹⁹⁵

Pflege- und Betreuungsangebote:	
1	Vornehmlich ist im Bereich der ambulanten Pflege die <i>Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.</i> in Gottenheim aktiv. Diese hat ihren Hauptsitz in der Nachbargemeinde Bötzingen (auch als Sozialstation Bötzingen bezeichnet) und ist selbst mit keinem Büro o.ä. in Gottenheim vertreten. ¹⁹⁶ Auch ergaben die Interviews, dass in Gottenheim eine sehr hohe Pflegebereitschaft der Angehörigen gegeben ist. ¹⁹⁷
2	Eine Beratungsstelle für ältere Menschen und deren Angehörigen wird ebenfalls von der <i>Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.</i> angeboten und über die Internetseite der Gemeinde publiziert. Jedoch befindet auch sie sich in der Nachbargemeinde Bötzingen. ¹⁹⁸
3	Jeden Donnerstag Nachmittag findet von 9:30 bis 17:00 eine Betreuungsgruppe für 10 bis 14 Senioren in den Räumen des Kath. Pfarrzentrums "St. Stephan", Hauptstraße 35 statt. Auch dieses Angebot wird von der <i>Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.</i> getragen. ¹⁹⁹
4	Neuerdings wurde im ehemaligen Gasthof Löwen eine Tagespflege eröffnet. Diese wird von der <i>Sozialstation 3sam</i> aus Freiburg betreut. ²⁰⁰

Tabelle 5: Angebotsanalyse Gottenheim

¹⁹⁴ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 10

¹⁹⁵ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, 8 + 11

¹⁹⁶ Vgl. Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. 2016b

¹⁹⁷ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5

¹⁹⁸ Vgl. Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. 2016a

¹⁹⁹ Vgl. Gemeinde Gottenheim 2 (Bürgerinfo) 2016

²⁰⁰ Vgl. Antje Kössl 2016

Es ist festzustellen, Gottenheim verfügt über keinerlei spezifische Wohnangebote für Senioren und somit vor Ort auch über keine Konkurrenzangebote. Die Menschen würden zwar gerne im Fall der Fälle im Dorf und vor allem in ihrer angestammten Häuslichkeit bleiben, was durch die hohe Bereitschaft der Angehörigen zur Pflege zwar unterstützt wird, dennoch müssen die Menschen bei steigendem Hilfsbedarf wegziehen.²⁰¹ Vornehmlich ziehen die Menschen dann nach Bötzingen, Ihringen, March oder Breisach. Freiburg hingegen spielt dabei für viele weniger eine Rolle. „Nur“ Gottenheimer, die einen Bezug durch Freunde oder Familie nach Freiburg haben, können sich diese Option vorstellen, ansonsten ist dies mehr eine Notlösung.²⁰² Das wird durch die Aussage von Herrn Rambach bestätigt.²⁰³ Vor allem auf der Internetseite der Gemeinde werden unter dem Reiter „Bürger INFO – Älter werden“, alle für Senioren angebotenen Hilfs- und Beratungsangebote veröffentlicht. Die wichtigste Beratungsstelle, um persönliche Informationen zum Thema zu erhalten, befindet sich in der Nachbargemeinde Bötzingen. Die Möglichkeit einer Beratung wahr zu nehmen, ist nach Aussage eines Interviews, nicht bei vielen Gottenheimern präsent.²⁰⁴ Hervorzuheben ist, das starke Engagement der kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.! Begründet u.a. darin, dass sie ein festgelegtes Einzugsgebiet betreut und von der örtlichen Kirchengemeinde getragen wird.²⁰⁵ Der Erfolgsfaktor „Angebot“ ist aufgrund, dass sich keine Konkurrenzangebot vor Ort befinden und das für eine neue Immobilienentwicklung gut ist, voll gegeben.

7.2.4. E 2.4: Nachfrageanalyse (Bedarfsanalyse)

Um auf die Nachfrage, für ein Modell des Wohnens im Alter zu schließen, steht eine Überarbeitung der in 2006 erstellten Sozialraumanalyse in Kombination mit einer breiten Bürgerbefragung zur Debatte. Um dieser voranzugreifen wurden, wie nachfolgend dargestellt Experten- und Bürgerinterviews geführt, die wichtige Erkenntnisse zur Art und Weise der Bedarfsermittlung geben. Weiter wurde die heutige demografische Situation beleuchtet.

Experteneinschätzung zur Nachfrage:

Herr Kiechle (ehem. Bürgermeister Eichstetten): Eine fundierte Nachfrageermittlung bei den Bürgern durchzuführen empfiehlt auch der ehemalige Bürgermeister von Eichstetten Herr Kiechle. Für sein damaliges Projekt, Wohnen im Alter, hatte er zwar keine Sozialraumanalyse in Auftrag gegeben, da er sich sagte, dass der Bedarf für so ein kleines Dorf wie Eichstetten (1994 ca. 2.800 Einwohner) gut zu überschauen ist, dennoch empfiehlt er der Gemeinde Gottenheim ihren Bedarf zu prüfen. Bei einer in Auftrag gegebenen Umfrage sei es jedoch wichtig die Bürger am Frageprozess aktiv mitwirken zu lassen, denn die Beteiligung erzeuge Verantwortung.²⁰⁶

Herr Riesterer (amt. Bürgermeister Gottenheim): Sieht einer professionelle Umfrage durch die EFH Freiburg (Frau Schuhmacher) sehr positiv entgegen.²⁰⁷

²⁰¹ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 11

²⁰² Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 12

²⁰³ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 19

²⁰⁴ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

²⁰⁵ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 1

²⁰⁶ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 6 + 10

²⁰⁷ Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 7

Frau Schumacher (Gerontologie): Sie hat bereits drei Gemeinden, auf dem Weg Wohnprojekte für Senioren zu schaffen, mitbegleitet. Im Normalfall werden zum Beginn einer Entwicklung „Wohnen im Alter“ Daten gewonnen. Eine Sozialraumstudie bietet dabei eine sehr gute Möglichkeit die Bürger mit einzubeziehen und auf das Thema aufmerksam zu machen. Oft zögern die Menschen allerdings beim Thema „Wohnen im Alter“, besonders wenn es um alternative Wohnformen und nicht um das sozusagen alt bekannte Altenheim geht. Das nächste Pflegeheim liegt im übrigen in Ihringen bzw. der March, somit haben die Gottenheimer keine Möglichkeit bei steigendem Pflegebedarf in Ihrem Dorf zu bleiben. Ein weiterer Punkt ist der Elternnachzug, wenn wir nach Gottenheim schauen, gibt es ca. 1.500 Menschen über 40 Jahre. Bei einem vorstellbaren Elternnachzug von nur 2 %, wären das schon 30 Personen, die einen Bedarf hätten. Das bedeutet, Menschen, die das in einem Fragebogen ankreuzen, haben sich durchaus schon ernsthaft mit dem Thema beschäftigt.²⁰⁸

Herr Szymczak (Sozialstation): Der Bedarf ist da, jedoch möchte er für weitere Einschätzungen erst einmal die Befragung von Frau Schuhmacher abwarten.²⁰⁹

Herr Rambach (Bürger): Die meisten Bürger sind derzeit Zuhause gut untergebracht und es ist schwierig zu sagen ob die Menschen freiwillig in eine Seniorenimmobilie umziehen würden.²¹⁰

Herr Walter (Bürger): Die Gottenheimer wollen eher Zuhause wohnen bleiben und haben Alternativen gar nicht im Blick. Um dies zu ändern braucht es viele Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten um gut zu Informieren. Die erste Belegungssituation im Projekt glaube ich, wird aus einer Notfallsituation einiger Bürger resultieren, freiwillig wird keiner z.B. in ein Betreutes Wohnen umziehen. Weiter hat der Gottenheimer auch keine Erfahrung in und mit einer Wohngemeinschaft, also bleibt er lieber Zuhause. Da sind wir wieder beim Punkt Informationen schaffen und kommunizieren.²¹¹

Frau und Herr Hartenbach (Bürger): Die Gottenheimer sind bei Thema „Wohnen im Alter“ erst einmal abwartend, nach dem Motto, erst einmal schauen und mit dem Nachbarn darüber reden. Größeres Interesse kommt dann erst auf, wenn ein konkretes Projekt auch wirklich angegangen wird. Allerdings gibt es im Dorf einige unglückliche Situationen, wo ein Ehepartner verstorben ist und der andere jetzt alleine wohnt, gerade bei älteren Frauen. Die Kinder sind heutzutage auch nicht mehr so oft vor Ort und so nimmt die Vereinsamung zu. Das Interesse an Wohnmodellen für das Alter wächst, jedoch ist unsere Generation noch nicht stellvertretend für eine hohe Affinität bei diesem Thema. Auf jeden Fall kann gesagt werden, dass die Maxime ist, so lange wie möglich im Dorf zu bleiben und nicht weg zuziehen. Frau und Herr Hartenbach sind der Meinung, der Bedarf wird in Zukunft steigen und da sein.²¹²

Demografische Situation und Pflegebedürftigkeit: Die demografische Situation in Südbaden sieht zum Glück nicht so gravierend aus wie in anderen Teilen des Landes.

²⁰⁸ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 2 + 4 + 8

²⁰⁹ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7

²¹⁰ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 12 + 18

²¹¹ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5 + 10

²¹² Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 3 + 8 + 9 + 12

Bedingt nicht durch ein Wegbrechen der jüngeren Generation, sondern durch gleichzeitiges Anwachsen der mittleren und älteren Jahrgänge, bei gleichzeitigem Nachzug und Zuzug, sowie dem Erhalt der jüngeren Jahrgänge. Dennoch beginnen langsam auch hier die geburtenstarken Jahrgänge in ein unterstützungsbedürftiges Dasein hineinzuwachsen und darauf muss reagiert werden.²¹³ Durch die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg kann für Gottenheim erkannt werden, dass bis zum Jahr 2035 ein massiver Anstieg der älteren Bevölkerung stattfinden wird.

Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 mit Wanderung nach 5 Altersgruppen						
Jahr 1)	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2014	2.799	560	725	892	563	59
2015	2.883	576	758	911	566	72
2016	2.955	598	774	926	586	71
2020	3.172	648	823	944	674	83
2030	3.294	673	716	923	893	89
2035	3.304	657	680	917	948	102

Bevölkerungsentwicklung der 60 - 85 Jährigen von 2016 bis 2035 → + 62 %
 Bevölkerungsentwicklung der 85 Jährigen und Älteren von 2016 bis 2035 → + 44 %

1) Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung Basis Zensus 2011.

Tabelle 6: Bevölkerungsvorausrechnung 2014 bis 2035 mit Wanderung nach 5 Altersgruppen²¹⁴

Dadurch wird sich auch die Altenpflegelandschaft bis bereits in 10 Jahren komplex und dramatisch verändern. So wird die Zahl der Hilfsbedürftigen enorm ansteigen, zeitgleich wird die Personalsituation durch den eklatanten Fachkräftemangel verschärft werden. So muss bereits heute an einer neuen Struktur gearbeitet werden, die mit weniger Fachkräften die doppelte oder Dreifache Menge an Menschen betreuen kann.²¹⁵

Gesamtübersicht über den stationären Pflegebedarf für Gottenheim									
Bestand 01.10.2011 und voraussichtlicher Bedarf 2015 aufgrund der Modellrechnung zur Gemeindebezogenen Gewichtung									
Berechnung: Ministerium für Arbeit und Soziales, Baden-Württemberg									
Sozialstation Nördlicher Breisgau	Name der Pflegeeinrichtung	Voraussichtlicher Bedarf 2015						Betreutes Wohnen - Wohnheim	
		Dauerpflege		Kurzzeitpflege		Tagespflege		vorh.	gepl.
Einwohner über 65 Jahren Stand 31.12.2010		OV	UV	OV	UV	OV	UV		
Gottenheim: 452	Seniorenresidenz unter den Kastanien (geschlossen)	27	25	1	1	2	2	5	0

OV = obere Variante, UV = untere Variante

Tabelle 7: Gesamtübersicht über den stationären Pflegebedarf für Gottenheim²¹⁶

²¹³ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1

²¹⁴ Siehe Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016

²¹⁵ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 1

²¹⁶ Siehe Maren Berg 2011, S. 55

Allein aus der auf 2011 basierenden Schätzung, des Kreissenorenplans für das vergangene Jahr 2015, für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, ergibt sich ein Bedarf von 25 Plätzen (untere Variante) im Bereich der Dauerpflege für Gottenheim.

Statistiken der Beratungsstelle Bötzingen: Fundierte Rückschlüsse auf einen Bedarf könne durch die Zahlen der Beratungsstelle (Frau Storch) der Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. gemacht werden. Die Menschen, die in die Beratung zu Frau Storch kommen, sind meist wegen eines akuten Bedarfs da. Vorausschauende Beratungen werden weniger gemacht.²¹⁷ Vor allem wollen die Menschen was Ihre Wohnsituation angeht in Ihren Häusern und Wohnungen bleiben und nicht aus dem Dorf wegziehen müssen.²¹⁸ Das Interesse rund um Themen des Älterwerdens ist in Gottenheim aber groß. So haben 2015 über 90 Gottenheimer an einer Veranstaltung zum Thema Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung teilgenommen.²¹⁹

Die folgende Tabelle zeigt, aus welchem Interesse die Menschen 2015 bei Frau Storch zur Beratung gekommen sind (die gesamte Tabelle befindet sich im Interview mit Frau Storch).

Inhalte der Gespräche der Beratungsstelle 2015	
Beratungsinhalte	Personen
allgemeine Beratung	9
Pflegeheim	12
Betreutes Wohnen	3
24 Stunden Pflege	3
Wohnraumanpassung	2
Kurzzeitpflege / Verhinderungspflege	3
Tagespflege / Gruppe	0

Tabelle 8: Inhalte der Gespräche der Beratungsstelle 2015²²⁰

Die Beratungsinhalte belegen, dass 2015, **9** Gespräche zu allgemeinen Themen und **20** Gespräche zum Thema rund um Wohnen und pflegen geführt wurden, was wiederum auf einen bestehenden Bedarf hindeutet. Weitere **drei** Gespräche fanden konkret zum Thema Kurzzeitpflege / Verhinderungspflege statt.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Erfolgsfaktor „Nachfrageanalyse (Bedarfsanalyse)“ voll gegeben ist, also ein Bedarf besteht.

²¹⁷ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 3

²¹⁸ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5

²¹⁹ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 4

²²⁰ Vgl. Fr. Storch (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2

7.3. E 3: Wohnkonzeptplanung

Derzeit gibt es in Gottenheim noch keine Idee wie sich das Wohnen im Alter konkret gestalten soll. Jedoch ist davon auszugehen, dass es eine Kombination mehrerer Wohnformen geben wird.²²¹ Durch die AG Wohnen, die im Planungsprozess „Neue Dorfmitte“ bereits einige Ergebnisse erarbeitet hat, gibt es allerdings eine Art Wunschliste, sowie Prioritäten der Bürger.²²² Diese sehen wie folgt aus.



Abbildung 21: Ziegelstein der Bürgerbeteiligung – Wohnformen und Prioritäten²²³

Priorität A – Zuhause in den eigenen vier Wänden wohnen: Das ist der vornehmliche Wunsch der Gottenheimer. Dies stimmt mit dem überwältigendem Wunsch der Menschen in ganz Deutschland, im Alter alleine oder mit dem Partner im Eigenheim zu leben, wie in Kapitel 3.4 gezeigt, überein. Lediglich bei Bürgern die, durch Beruf oder Kinder, einen starken Bezug zu Freiburg haben, könnten sich vorstellen nach Freiburg zu ziehen.²²⁴

Herr Rambach (Bürger – Alter 80 - 90): So lange man noch gesund ist, wollen die Menschen zuhause Wohnen bleiben.²²⁵ Im Falle einer Pflegebedürftigkeit werden die Menschen zuerst den Weg der ambulanten Betreuung gehen. Ein Pflegeheim kommt vielen Älteren oft so vor als wolle man sie abschieben, das darf bei einem Projekt in Gottenheim nicht passieren.²²⁶ Und klar ist auch, dass jeder gerne in Gottenheim bleiben würde, wenn diese Möglichkeit besteht.²²⁷

²²¹ Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1

²²² Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 13

²²³ Siehe Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

²²⁴ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 6 / Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 18

²²⁵ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 18

²²⁶ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 19

²²⁷ Vgl. Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 14

Herr Walter (Bürger – Alter 70 - 80): Die Bürger bleiben eher zuhause Wohnen.²²⁸ Ich denke die Gottenheimer sind über die Möglichkeiten im Alter zu Wohnen nicht gut informiert, da muss unbedingt etwas geschehen.²²⁹

Frau und Herr Hartenbach (Bürger – Alter 50 - 60): Der Traum aller ist es zuhause Wohnen zu bleiben.²³⁰ Mit dem Thema Wohnen im Alter beschäftigen sich immer mehr Gottenheimer, allerdings ist es immer noch ein Tabuthema.²³¹

Priorität A – Betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe: Ein Wohnkonzept, das ein Betreutes Wohnen (Servicewohnen) beinhaltet und konsequent durch eine Pflegewohngruppe weiter geführt wird, entspricht dem Gedanken einer Pflegekette und wird so auch von Frau Schumacher und Herr Szymczak unterstützt. Somit wäre ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben in einer barrierefreien Wohnung möglich, gleichzeitig besteht die Möglichkeit, bei erhöhtem Hilfebedarf, d.h. die ambulanten Betreuung reicht nicht mehr aus, in die Pflegewohngruppe im gleichen Gebäudekomplex umzuziehen.²³² Die Lage einer Pflegewohngruppe, dies gilt im übrigen auch für eine Tagespflege, muss nicht zwingend im Zentrum eines Dorfes liegen. Die Infrastrukturanforderungen sind hierbei wesentlich geringer als z.B. beim Servicewohnen. Dies wurde auch in Kapitel 2.2 so beschrieben, denn umso mehr eine Einrichtung einen stationären Charakter aufweist, also die Pflege im Vordergrund steht, und die Menschen zunehmend unmobiler werden, kann die Lage einer solchen Einrichtung dezentraler gewählt werden. Allerdings ist es aber nicht falsch z.B. eine Pflegewohngruppe in ein Gesamtkonzept, wie in Gottenheim geplant mit einzubinden. Denn hier gibt es vor Ort meist einen Betreuungsträger und Gemeinschaftsräume, das befördert so einiges, z.B. könnte so die Nachtwache der Pflegegruppe und die des Servicewohnens mit demselben Personal abgedeckt werden. Dies hätte für alle Parteien wiederum finanzielle Vorteile.²³³

Priorität B – Seniorenwohnungen: Die Seniorenwohnung an sich kann, wie in Kapitel 4.1 gezeigt, als Betreutes Wohnen zu Hause, barrierefreie Wohnung oder als angepasste Wohnung umgesetzt werden. Allerdings ist die Frage wie weit der Sprung von einer Seniorenwohnung zum Servicewohnen und weiter zum Betreuten Wohnen ist. Wie eingangs in Kapitel vier gezeigt, gibt es für diese Begrifflichkeiten keine Legaldefinition. Somit sind auch bereits auf dem Markt existierende Einrichtungen auf das tatsächliche Angebot hin jeweils gesondert zu prüfen. Diese Tatsache konnte auch Frau Schumacher, in Ihrer Literaturrecherche für die Stadt Freiburg feststellen.²³⁴ Grundsätzlich gleich ist immer, dass die Wohnung barrierefrei- oder arm sind und eine gewisse Infrastruktur anbietet.²³⁵

Exkurs Abgrenzung Betreutes Wohnen / Servicewohnen: Betreutes Wohnen heißt, dass man eine leichte undefinierbare Betreuung erhält, für die man eine Betreuungspauschale, oft zwischen 60 und 100 € bezahlt. Das stößt allerdings vielen Menschen auf, wenn sie in so ein betreutes Wohnen einziehen und dann merken, sie bezahlen zwar eine Pauschale aber nutzen die Leistungen gar nicht.

²²⁸ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 3

²²⁹ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

²³⁰ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 8

²³¹ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 9

²³² Vgl. Fr. Schumacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 5 / Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 4

²³³ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7

²³⁴ Vgl. Fr. Schumacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 6

²³⁵ Vgl. Fr. Schumacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 5 / Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 3

Der Trend heute ist eher das Servicewohnen. Das heißt, es gibt keine Grundpau-schale, die Wohnung ist die gleiche wie beim Betreuten Wohnen, es gibt aber ei-nen Ansprechpartner für Hilfe in der Nähe. In der Wohnungswirtschaft wird regel-mäßig bei solchen Projekten eine Sozialstation gesucht, die ihr Büro in der Nähe platzieren möchte oder in ein neues Projekt mit integriert werden kann.²³⁶

Folglich würde eine normale Seniorenwohnung, die im Projekt gebaut wird automatisch zu einer Servicewohnung. Zeitgleich erledigt sich der Begriff des Betreuten Wohnens damit und kann wiederum über das Servicewohnen dargestellt werden.

Priorität 3 – Generationenwohnen: Dies könnte ein weiterer möglicher Konzeptbau-stein sein. Hierbei müssen Bereiche für alle Altersgruppen geschaffen werden, wobei die Vergangenheit gezeigt hat, dass Lärm in der Anlage immer wieder zu Streit unter den Generationen geführt hat. Ältere Menschen haben ein höheres Sauberkeits-, Si-cherheits- und Ruhebedürfnis, dies bedingt oft Probleme gerade mit Familien und Kin-dern ab 6 Jahren. In Gottenheim könnte man auch sagen, wir machen ein Generatio-nendorf, das muss ja nicht unbedingt alles in einer Immobilie umgesetzt werden. Ein Kindergarten und ein Altersheim nebeneinander klappt in der Praxis hingegen wunder-bar und ist voll im Trend.²³⁷ Vergleiche dazu auch Kapitel 4.3.2..

Weiterer Konzeptbaustein Tagespflege: Für ein vollständig abgerundetes Konzept Wohnen im Alter fehlt bis zu dieser Stelle noch eine Tagespflegeeinrichtung. Die Ta-gespflege würde dann zum Einsatz kommen, in der Abstufung vom Servicewohnen, wenn es nur um einzelne Tage im Monat geht und beim ambulant Betreuten Wohnen, wenn der Hilfebedarf schon ein bisschen zunimmt.²³⁸

Weiterer Konzeptbaustein Büroräume: Ein zu festen Zeiten besetztes Büro als An-laufstelle für Bewohner, aber auch für die Allgemeinheit der Bürger, spielt eine wichtige Rolle.²³⁹ So könnte sich die Sozialstation Bötzingen auch visionär vorstellen, in Gotten-heim ein Büro einzurichten, von dort aus die geplante Seniorenwohnanlage ambulant zu betreuen und somit auch die Aufgaben des Servicewohnens und die übrige Betreu-ung der Anlage zu übernehmen. Außerdem könnten von dieser Geschäftsstelle aus die Mitarbeiter jeden Tag in den Ort hinausgehen und den Bürgern beratend zur Seite ste-hen.²⁴⁰

Weiterer Konzeptbaustein Gemeinschaftsräume / Garten / Kaffee (offener Raum): Wie in Kapitel 6.4.5 beschrieben sind Gemeinschaftsräume und ein Garten für ein Zu-sammenleben besonders in einer Pflegegruppe wichtig. Jedoch sind diese zwei Kon-zeptelemente generell für ein gut funktionierendes Seniorenwohkonzept grundlegend wichtig. Ein Kaffee als offener Raum ist als Verbindungsstelle, wo sich Bürger der Ge-meinde und die Bewohner der Anlage treffen können, sinnvoll.²⁴¹ Einem „normalen“ Kaffee entgegen steht allerdings, dass der Standort hierfür nicht geeignet ist. Hingegen würde ein Gemeinschaftsraum mit Küche und einer kleinen Cafeteria, die im Endeffekt über den z.B. im Gebäude vorhandenen Pflegedienst betreut wird, gut möglich sein.²⁴²

Den Wünschen der Bürger, aber auch der Optimalwunschzustand einer Pflegekette mit

²³⁶ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 3 / Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2

²³⁷ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 9

²³⁸ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7

²³⁹ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 2

²⁴⁰ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2 + 3

²⁴¹ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 2 / Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 4

²⁴² Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 6

allen soeben angesprochen Konzeptbausteinen, steht vorerst allerdings ein entscheidender Punkt entgegen. So ist auch die Bedarfsermittlung wichtig, sie ist aber eben der zweite Schritt der gemacht werden muss. Der erste Schritt ist immer, dass die Leitplanken abgesteckt werden, denn irgendwann geht der Platz und das Geld aus. Also muss vermieden werden eine eierlegende Wollmilchsau zu planen. Somit stellt sich die Frage, was kann sich die Gemeinde wirtschaftlich leisten und was kann auf dem Grundstück überhaupt gebaut werden. Über den Zauberstab der Bebauungsplan Planung kann die Gemeinde Einfluss auf das Grundstück nehmen.²⁴³

Somit ist bis zum jetzigen Zeitpunkt klar welche Konzeptbausteine in ein optimales Projekt Wohnen im Alter mit integriert werden sollten. Die Konzeptelemente (Service-wohnen / Pflegewohngruppe, Tagespflege, Büroräume, Gemeinschaftsräume / Kaffee) werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht und ausgeführt. Somit kann in verschiedenen Szenarien einer grundlegenden Rahmenkostenanalyse gezeigt werden, was auf dem Grundstück gebaut werden könnte und in welche Richtung die Kosten laufen, also wie viel Geld dafür zur Verfügung stehen muss. Da bis zum jetzigen Zeitpunkt nur viele Ideen vorliegen diese aber noch nicht auf eine mögliche wirtschaftliche Umsetzung hin geprüft sind, ist der Erfolgsfaktor „Wohnkonzeptplanung“ nur teilweise gegeben.

7.4. E 4: Gebäudeplanung – Seniorengerechtes Wohnen

Barrierefreies Bauen ist eine absolute Grundvoraussetzung, und da es sich in Gottenheim um einen Neubau handelt, kann dieser Erfolgsfaktor vollständig umgesetzt werden. Heutzutage werden selbst Wohnungen, die für normale Wohnzwecke vorgesehen sind, weitestgehend barrierefrei erstellt.²⁴⁴

7.4.1. E 4.1: DIN Normen zur Barrierefreiheit

Die DIN Norm 18040-2 Barrierefreies Bauen ist somit ein absolutes Muss in Planung als auch in der Umsetzung. Wie im Kapitel 4.1 beschrieben, geht die DIN Norm 77800 Betreutes Wohnen noch einen Schritt weiter. So stehen hier angebotene Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit den Betreuungsangeboten geleistet werden, im Vordergrund. Dabei werden u.a. Grund- und Wahlleistungen mit den jeweiligen Kosten und der Art der Erbringung definiert. Dies würde so z.B. von der Sozialstation Bötzingen erbracht werden können.²⁴⁵

Weiter wirft die DIN 77800 einen Blick auf die eigentliche Immobilie und über ihr Grundstück hinaus und betrachtet zudem die Infrastruktur am Standort und im Wohnumfeld. Hierfür ist im Prozess der Planung der „Neuen Dorfmitte“, ebenfalls durch die Arbeitsgruppe Öffentlicher Raum, bereits einiges an Vorarbeit geleistet worden. Beispielsweise wurde die Verkehrswegsicherheit durch diese AG untersucht.²⁴⁶

Eine Zertifizierung, wie in Kapitel 4.1 gezeigt, ist allerdings weniger einen Erfolgsfaktor. Da in der Praxis die Menschen kommen und schauen, wie sieht die Wohnung aus, wie

²⁴³ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7 + 9 / Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 10

²⁴⁴ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 1 / Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 7 / Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 5

²⁴⁵ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 3 + 5

²⁴⁶ Vgl. Gemeinde Gottenheim 7 (AG Öffentlicher Raum) 2016

groß ist sie, was kostet sie und wie funktioniert der Ablauf. Auch wurde mit Zertifikaten viel Schindluder betrieben, schöne Hochglanzprospekte die viel versprechen, dann aber nichts einhalten. Der Bürgermeister und / oder die Gemeinderäte, müssen besonders in kleinen Kommunen, als Ansprechpartner für die Bürger stets hinter dem Projekt stehen.²⁴⁷ Der Erfolgsfaktor „DIN Normen zur Barrierefreiheit“ kann da ein Neubauprojekt vorliegt in Zukunft umgesetzt werden und ist daher voll gegeben.

7.4.2. E 4.2: Flexibilität in den Privatbereichen und Grundrissen

Ein flexibler Grundriss ist ein absoluter Erfolgsfaktor, da durch ihn eine Umnutzung und Anpassung an neue Gegebenheiten in der Betriebsphase der Immobilie umgesetzt werden kann. Ein Beispiel dafür ist, wenn im Projekt ein Kaffee mit in die Immobilie integriert würde, dieses jedoch nicht den gewünschten Erfolg erzielt, jedoch der Grundriss flexibel geplant ist, könnte es in Wohnungen umgewandelt werden.²⁴⁸ Selbes gilt für jeglichen Konzeptbaustein der in Kapitel 7.3 angesprochen wurde.

Weiter ist eine flexible Grundrissgestaltung aus pflegerischer Perspektive wichtig. Bekommt ein Bewohner z.B. eine Einschränkung und ist fortan auf einen Rollstuhl angewiesen oder benötigt ein spezielles Pflegebett, braucht es mehr Platz als in einer konventionellen Wohnung. Ist dies nicht gegeben, kann ein erneuter und Umzug notwendig sein. Auch wären Wände, die bei Bedarf abbaubar sind, sowie breitere Flure gewinnbringende Konzeptelemente.²⁴⁹ Da ein Neubauprojekt vorliegt, kann der Erfolgsfaktor „Flexibilität in den Privatbereichen und Grundrissen“ in Zukunft gut beachtet werden und ist daher voll gegeben.

7.4.3. E 4.3: Wohnfläche

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben muss auch die Wohnfläche auf die zukünftige Bewohnerschaft angepasst werden. Mehr Fläche bedeutet auch mehr Miete und das kann einige Menschen im Alter vor finanzielle Probleme stellen. So kommt es auch auf den jeweiligen Mietmarkt und dessen Preislage an. Das Beispiel Eichstetten (Betreutes Wohnen), wo die Wohnungen zwischen 38 und 50 m² groß sind hat gezeigt, dass dies heutzutage bereits zu teuer sind. Denn die Gesamtmiete beim Betreuten Wohnen, kann schnell bei 12 bis 14 € pro m², mit Nebenkosten und einer Betreuungspauschale, liegen.²⁵⁰ Auch der Erfolgsfaktor „Wohnfläche“ kann im Projekt bei der Planung optimal mit berücksichtigt werden und ist somit voll gegeben.

7.4.4. E 4.4: Sanitärbereich

Dieser sollte je nach Wohnkonzept gestaltet sein und Anforderungen an die Barrierefreiheit für ältere Menschen und Behinderte erfüllen, siehe dazu auch Kapitel 4.4..²⁵¹ Da ein Neubauprojekt vorliegt ist auch der Erfolgsfaktor „Sanitärbereich“ voll gegeben.

²⁴⁷ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 7

²⁴⁸ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

²⁴⁹ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 15

²⁵⁰ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 6

²⁵¹ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 1

7.4.5. E 4.5: Gemeinschaftsräume und Garten

Gemeinsame Aufenthaltsräume und / oder auch ein Garten sind, wie in Kapitel 4.5 dargestellt, in vielerlei Hinsicht eine Voraussetzung, im Besonderen dann, wenn die Bewohner einer Seniorenanlage an Mobilität verlieren. Einen Garten um im höheren Alter darin aktiv zu sein, würden einige der befragten Bürger in Gottenheim begrüßen. In einem Neubauprojekt könnte dies gut umgesetzt werden.²⁵² Der Erfolgsfaktor „Gemeinschaftsräume und Garten“ kann somit bei der Planung vollstens mit berücksichtigt werden und ist damit voll gegeben.

7.5. E 5: Betrieb der Seniorenanlage

Der richtige Partner im Bereich der Betreuung und Pflege einer Seniorenwohnanlage ist, wie in Kapitel 6.5.1 beschrieben, ein substanzieller Teil des Erfolgs. Weiter stellt die Einbindung ehrenamtlicher Helfer, siehe Kapitel 6.5.2, eine große und unerlässliche Komponente eines gut funktionierenden und zukunftsfähigen Seniorenkonzepts einer Gemeinde dar.

7.5.1. E 5.1: Konzeptpartner

Das Wohnen für Senioren kann sich, wie bei der Analyse des Wohnkonzepts durch betreutes Wohnen zu Hause, barrierefreies-, angepasstes Wohnen oder durch Servicewohnen / Betreutes Wohnen (im klassischen Sinne) realisieren lassen. Hierfür sollte ein Betreuungsträger, wie in Kapitel 6.5.1 gezeigt, fest in das Projekt integriert sein. Gut wäre die Auswahl eines Dienstleisters, der sich für die gesamte Anlage verantwortlich fühlt und bestenfalls in der Gemeinde sozial eingebunden ist. Für diese Funktion würde sich die Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. (Bötzingen) als Partner eignen!²⁵³

Die Sozialstation setzt auf regionale Strukturen in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern. Dabei hat sie ein festes Einzugsgebiet, u.a. Gottenheim und die örtliche Kirche als Träger. Herr Szymczak der Vorstandsvorsitzende Geschäftsführer der Sozialstation begleitet bereits seit Jahrzehnten erfolgreiche Projekte dieser Art rund um Gottenheim, u.a. das Seniorenwohnprojekt in der Gemeinde Eichstetten. Dabei wirkte er bei der damaligen Konzepterstellung aktiv mit und erkannte als einer von wenigen, zur damaligen Zeit, was heute alle wissen: Es wird einen massiven Bedarf für Seniorenwohnraum sowie einen akuten Fachkräftemangel geben.²⁵⁴ So sagt er auch heute, dass wir in 10 Jahren eine weitere dramatische Veränderung in der Altenpflegelandschaft bekommen werden, die wir ohne die Einbeziehung der Bürger nicht bewältigen können. Deswegen müsse bereits heute aktiv gehandelt werden. Die Sozialstation verfolgt daher die Philosophie, in Gemeinden eine demografiefeste Struktur aufzubauen und in dieser dann mit weniger Fachkräften sogar mehr Hilfsbedürftige betreuen zu können. Im Projekt Gottenheim würde sie zudem den zukünftigen Pflegeprozess moderieren, indem sie die fachpflegerische Leistung übernimmt und ihr Know How weiter transportiert. Die Verantwortung der Pflege muss jedoch in Zukunft zwischen den Betroffenen, Angehörigen, Bürgern und Kommunen sowie den professionellen Dienstleistern aufgeteilt wer-

²⁵² Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 7 / Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 9

²⁵³ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 14

²⁵⁴ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 1

den.²⁵⁵ Um sich konkret mit in das Konzept einzubringen, könnte sich Herr Szymczak vorstellen, eine Geschäftsstelle, von der aus auch die Mitarbeiter täglich die Bürger versorgen, in Gottenheim zu eröffnen. Darüber hinaus wäre hilfreich, eine Nachbarschaftshilfe oder eine Bürgergemeinschaft zu initiieren und Bürger dabei zu ehrenamtlich fungierenden Alltagsbegleitern, Demenz Helfern oder zur häuslichen Krankenpflege auszubilden. Auf diese Weise kann eine ambulante Versorgungssicherheit geschaffen werden. Notwendige Hilfsleistungen, wie im Servicewohnen auch in Kapitel 6.5.1 gefordert, z.B. Hausnotruf- und Lebenszeichenanlage können ebenfalls geleistet werden. Das Konzept, dass es keine pauschal zu bezahlende Grundleistung, sondern nur Wahlleistungen für die Bewohner geben sollte, befürwortet Herr Szymczak ebenso.²⁵⁶ Gottenheim verfügt über gute Voraussetzungen um den Erfolgsfaktor „Konzeptpartner“ bestens darzustellen.

7.5.2. E 5.2: Ehrenamt

In der heutigen Zeit ist es nicht mehr der richtige Weg, zu sagen, dass man die gesamte Pflege einem „Profi“ überlässt, Stichwort Wohlfahrtsmix. Es ist die Aufgabe der Dörfer zu überlegen, wie sie Pflege und Unterstützung zu den Menschen bringen können, da es dabei sehr stark auf das bürgerschaftliche Engagement ankommt.²⁵⁷

Die Voraussetzungen um ein effektives System mit ehrenamtlichen Bürgern zu gestalten sind in Gottenheim im hohen Maße gegeben, dies geht bereits aus der in 2006 durchgeführten Sozialraumanalyse hervor. Dabei würden über 20 % der befragten Bürger gerne im Handlungsfeld der Altenhilfe mitwirken.²⁵⁸ Auch die meinerseits geführten, aktuellen Bürgerinterviews bestätigen dies, so konnten beispielsweise in der Flüchtlingskrise 2015 – 2016 über 50 ehrenamtliche Helfer mobilisiert werden.²⁵⁹

Als gutes Beispiel zum Thema Ehrenamt ist die Bürgergemeinschaft in Eichstetten zu betrachten. Sie unterteilt sich in drei Bereiche, das reine Ehrenamt der Bürger, die gemeinwesensorientierte Nebentätigkeit (bezahlt) und die Festanstellung. Dabei übernehmen die Fachkräfte der Sozialstation alle medizinischen Aufgaben und die ehrenamtlichen Helfer übernehmen die haushaltsnahen Dienstleistungen (Putzen, Essen, usw.). Einige Aufgaben darüber hinaus können sogar von geschultem Personal (Bürgern) übernommen werden z.B. die Körperpflege, solange noch kein besonderes Gebrechen vorliegt, das entlastet wiederum Fachkräfte. Dieses Konzept wird von der Sozialstation Bötzingen mit getragen. Positiv ist zu bemerken, dass sie dabei nicht nur an ihre eigene Auftragslage denkt, so Herr Kiechle.²⁶⁰

So würde nach Angaben von Herrn Szymczak die Sozialstation auch in Gottenheim dabei helfen, wie oben gezeigt, eine Bürgergemeinschaft / Nachbarschaftshilfe zu organisieren und Bürger schulen. Hierfür verfügt die Sozialstation über ein engagiertes Schulungsprogramm für bürgerschaftlich Engagierte.²⁶¹ Gottenheim hat somit sehr gute Change den Erfolgsfaktor „Ehrenamt“ in Zukunft zu kreieren und auszubauen.

²⁵⁵ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 1

²⁵⁶ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2 + 3

²⁵⁷ Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 1

²⁵⁸ Vgl. Prof. Dr. Thomas Klie et al. 2006, S. 61–65

²⁵⁹ Vgl. Hr. Walter (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 12 / Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 2 / Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 5

²⁶⁰ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 4

²⁶¹ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2

8. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wie bei allen Immobilienentwicklungen sollte ein Projekt wirtschaftlich funktionieren. Im Fall der Entwicklung eines Seniorenwohnprojekts und speziell für Gottenheim muss das Projekt in wirtschaftlicher Hinsicht zwei Hürden nehmen. Es muss einen Spagat, zwischen der Bezahlbarkeit für die zukünftigen Bewohner und der späteren Wirtschaftlichkeit für den Investor (Gemeinde), schaffen.

Gedanken zum Bewohner: Das Wohn- und Betreuungskonzept muss für die zukünftigen Bewohner „wirtschaftlich“, also bezahlbar, sein. In Kapitel 2.2 wurde gezeigt, dass rund 67 % der Menschen ab 65 Jahren, über ein monatliches Haushaltseinkommen im Bereich von unter 2.000 €, sowie weitere 27 % über Einkommen von 2.000 € bis 4.500 € verfügen. In Südbaden spielt zwar die Altersarmut weniger als anderswo eine Rolle, jedoch wird immer aufs Geld geachtet.²⁶² Jedoch mit Blick auf die 67 % der Menschen, die über ein Einkommen von unter 2.000 € im Monat verfügen und der Tatsache, dass das Projekt in Gottenheim für alle Einkommensschichten gedacht ist, muss die Miete also sozialverträglich gestaltet sein. Die Wohnungsgröße spielt im Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit eine entscheidende Rolle. Um dabei auch unterschiedliche Wohnungsgrößen anbieten zu können hat der Faktor „flexibler Grundriss“, wie in Kapitel 7.4.2 dargestellt, eine Schlüsselfunktion.²⁶³

Die Kosten, wie im Best Practice Beispiel der Gemeinde Eichstetten aufgezeigt, setzen sich aus verschiedenen Blöcken zusammen.

Für das Leben im Betreuten Wohnen, bezahlt der Bewohner eine m² / Miete von ca. 8,00 € im Monat. Hierfür erhält der Bewohner eine zwei Zimmerwohnung (z.B. 50,86 m²) mit Kochnische, Bad und Abstellraum. Zusätzlich kommen 40 € Nebenkosten, 55 € für Energielieferung und die Kosten einer Grundbetreuungspauschale von 60 € pro Monat hinzu. Insgesamt entstehen so Gesamtkosten von mindestens 551,71 € im Monat. Diese Miete müssen die Bewohner meist, ohne staatliche Unterstützungsleistungen, selbst finanzieren.²⁶⁴ Kosten für weiteren Betreuungsleistungen oder Pflege sind dabei nicht mit inbegriffen. Am Beispiel der Pflegewohngruppe in Eichstetten können die Kosten im Pflegefall aufgezeigt werden.

Menschen, die in der Pflegewohngruppe leben haben normalerweise eine Pflegestufe. Die Gesamtkosten in Eichstetten, bei Pflegestufe 1, belaufen sich dabei auf 2.930 € (Eigenanteil 1.440 €), bei Pflegestufe 2, 3.130 € (Eigenanteil 1.540 €) und bei Pflegestufe 3, 3.730 € (Eigenanteil 1.840 €). Weitere Kostenbeispiele können im Buch, die Neue Architektur der Pflege, eingesehen werden.²⁶⁵

➔ Hinweis: Die bisherige Praktik der „drei Pflegestufen“ wird sich, voraussichtlich ab dem 01.07.2017, durch das neue Pflegekassenstärkungsgesetz 2 stark verändern und durch die neuen „fünf Pflegegrade“ ersetzt werden.²⁶⁶

Gedanken zum Investor / Vermieter: Servicewohnprojekte können deutschlandweit, wie folgende Daten von „empirica“ zeigen (im frei finanzierten Neubau), je nach Pro-

²⁶² Vgl. Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 6

²⁶³ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 9

²⁶⁴ Vgl. Amiato 2016, S. 19

²⁶⁵ Vgl. Frey et al. 2013, S. 124–125

²⁶⁶ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

jekt im Bereich des Betreuten Wohnens / Servicewohnens, mit folgenden Mieten rechnen.

- Nettokaltmiete, schwankt zwischen knapp 6 und guten 20 € / m², jedoch liegen 75 % der Mieten unter 10 € im Monat. Die Nebenkosten belaufen sich durchschnittlich auf 2 € / m² Wohnfläche.²⁶⁷

Auch die Mieten in den dargestellten Best Practice Projekten, rangieren im Bereich von 4 € (1. Förderweg) bis frei finanziert 11,80 / m² Wohnfläche. Teilweise kommen extra Mietkosten z.B. für Gemeinschaftsräume hinzu. In Eichstetten liegt der Mietpreis im Betreuten Wohnen bei ca. 8,00 € / m² und wird jährlich um 0,26 € / m² angehoben. Die große Spanne an Mietkosten zeigt, dass Projekte nicht immer sozialverträgliche Mieten aufweisen, unter Umständen haben Investoren auch zu hohe Renditeerwartungen.²⁶⁸ Auch nimmt die Beteiligung der Gemeinde im Falle, dass es einen Investor gibt, ab.²⁶⁹ Besser ist es, wenn die Kommune selbst mit in der Projektverantwortung steht. Das Prinzip sollte die geteilte Verantwortung sein, um ein demografiefestes Dorf zu gestalten, in dem die Gemeinde auch emotional beteiligt ist. Denn dann, kann die Kommune z.B. den Mietzins mitsteuern. Auch kann sie sagen, dass nur Gottenheimer einziehen dürfen und nicht der, der nur die höchste Miete bezahlen kann. Das Schlimmste, was eine Kommune machen kann, ist einem Träger ein Grundstück zu schenken und zu sagen, macht mal, aber lasst uns bitte damit zufrieden.²⁷⁰ Den meisten Einfluss behält eine Kommune also immer, wenn ihr die Hardware, also die Immobilie gehört.²⁷¹ Für die Zusammenarbeit mit Investoren gibt es solche und solche Beispiele. In Eichstetten hat es z.B. gut funktioniert, die Gemeinde war dabei aber auch sehr involviert, nicht zu vergessen ist auch, dass die Entwicklung sehr lange gedauert hat. In Umkirch z.B. hat es nicht funktioniert.²⁷² Aber es gibt Lösungen mit Investoren zu arbeiten und dabei auch die Sozialverträglichkeit sicherzustellen.²⁷³ Der ehemalige Bürgermeister von Eichstetten, Herr Kiechle, empfiehlt der Gemeinde Gottenheim sich nicht von vorn herein zu verschulden, sondern auch andere Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen.²⁷⁴ Das Betreute Wohnen im Schwanenhof wurde z.B. durch 5 Einzelinvestoren, die je eine Wohnung gekauft haben, sowie eine Bauherrengruppe, die die restlichen 11 Wohnungen finanziert haben, gestemmt. Die Gemeinde tritt als Generalvermieter auf und die Investoren müssen an die Gemeinde vermieten. Somit kann die Gemeinde immer bestimmen, wer in diese Wohnungen einzieht. Mit den Investoren wurden zudem auch spezielle Vereinbarungen getroffen, z.B. wenn man sich nicht über den Mietpreis einig wird, muss ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Alles ist eine Frage des Vertrags und es ist wichtig die Risiken vertraglich zu minimieren. Weiter wurden auch grundbuchtechnisch Absicherungen getroffen, so ist das Betriebsnutzungskonzept hier eingetragen. Ebenso sind Vorkaufsrechte für die Gemeinde geregelt worden, denn zu einem nachhaltigen Konzept gehört die Sicherung der Nutzungsart genauso dazu, so Herr Kiechle. Durch das Investorenmodell hat sich die Gemeinde also nicht verschulden müssen und trotzdem die Kontrolle behalten können. Damit ist

²⁶⁷ Vgl. Spars 2006, S. 73–74

²⁶⁸ Vgl. Frey et al. 2013, S. 24 / Hr. Rambach (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 13

²⁶⁹ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 2

²⁷⁰ Vgl. Geo-Informationssystem Landkreis B-H 2016, Frage 6

²⁷¹ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 8

²⁷² Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 3

²⁷³ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 5 + 10

²⁷⁴ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 10

das primäre Ziel, dass das Projekt vordergründig für die Bürger von Eichstetten gemacht ist, erreicht.²⁷⁵

Wenn Gottenheim also das Projekt baut, kann die Gemeinde Miete von einem Betreiber erhalten oder auch direkt vermieten. Bezüglich des Betreibers können im Mietvertrag Vorzugsrechte geregelt werden und wenn es mit ihm nicht funktioniert, hat die Gemeinde wieder vollen Zugriff auf ihr Eigentum.²⁷⁶ Die Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. könnte sich vorstellen als Betreiber, aber auch als Investor aufzutreten und ein ganzes Stockwerk z.B. im Bereich des Betreuten Wohnens²⁷⁷, einer Pflegewohngruppe²⁷⁸ oder der Tagespflege²⁷⁹, zu kaufen. Jedoch ist eindringlich zu prüfen, wie sich heutzutage die Lage bezüglich des Vergabeverfahrens im Beihilferecht für Investoren darstellt. Dabei handelt es sich um eine äußerst diffizile Angelegenheit, die in beachtet werden muss, wenn eine Kommune einen Generalmietvertrag über eine feste Laufzeit (wie es damals in Eichstetten gemacht wurde) mit einem Investor abschließt.²⁸⁰

An diesem Punkt ist klar, die Gemeinde Gottenheim sollte das Bauprojekt selbst, mit eigenen Mitteln, in die Hand nehmen. Planungen bezüglich der Finanzierung gibt es jedoch bis heute nicht.²⁸¹ Gut kann es hingegen sein, dass ein Teil des Projekts, z.B. Wohnungen, zu Refinanzierungszwecken verkauft werden.²⁸² Ob und in welcher Form mit Investoren zusammengearbeitet werden soll, muss also noch geklärt werden. Grundlegend stehen folgende drei Möglichkeiten im Raum:

- 1) Die Gemeinde ist selbst Investor und vermietet an Bewohner oder Betreiber direkt.²⁸³
- 2) Die Gemeinde ist Teilinvestor, weitere Investoren können Privatpersonen (z.B. speziell nur Gottenheimer), Betreiber (z.B. die Sozialstation) oder andere Drittinvestoren sein.²⁸⁴
- 3) Die Gemeinde überlässt das Projekt vollständig einem Dritten Investor.²⁸⁵

Bevor diese Fragen beantwortet werden können, müssen aber zuerst die „Leitplanken“ des Projekts abgesteckt werden. Diese sind:

- 1) Was kann auf dem Grundstück gebaut werden?
- 2) Was kann sich die Gemeinde wirtschaftlich leisten, bzw. wieviel Geld muss investiert werden, unter Betrachtung verschiedener Lösungsansätze der Gebäudegröße als auch bei der Variation von Konzeptbausteinen?

Wie in Kapitel 7.2.1 (Mikrolage des Grundstücks) gezeigt wurde, steht dem Projekt Seniorenwohnen in Gottenheim ein ca. 2.467 m² großes Grundstück zur Verfügung. Nach Bebauungsplan kann es mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (987 m²) überbaut werden. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, somit können 1.974 m² Bruttoge-

²⁷⁵ Vgl. Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 5

²⁷⁶ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 4

²⁷⁷ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 6

²⁷⁸ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5

²⁷⁹ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 8

²⁸⁰ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5

²⁸¹ Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 2

²⁸² Vgl. Hr. Riesterer (Markus Stähle) 21.07.2016, Frage 5

²⁸³ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 4 + 9

²⁸⁴ Vgl. Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) 02.09.2016, Frage 8

²⁸⁵ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 10

schosfläche (BGF)²⁸⁶ erstellt werden. Allerdings hat die Gemeinde die Möglichkeit, über den Zauberstab „Bebauungsplan“ Einfluss auf Planung und Bebauung des Grundstücks zu nehmen. So könnten auch mehr als zwei Geschosse erstellt werden.²⁸⁷ Im Jahr 2013 hat es eine Mehrfachbeauftragung von fünf Architekten, im Rahmen der Planungen zur „Neuen Ortsmitte“, gegeben. Am 11. September 2013 stand nach drei Bewertungsdurchgängen fest, dass der Entwurf der Architekten Grünenwald+Heyl städtebaulich auf Rang 1. steht.²⁸⁸ Für den Bereich des Seniorenwohnens sah der Entwurf der Architekten Grünenwald+Heyl wie folgt aus.

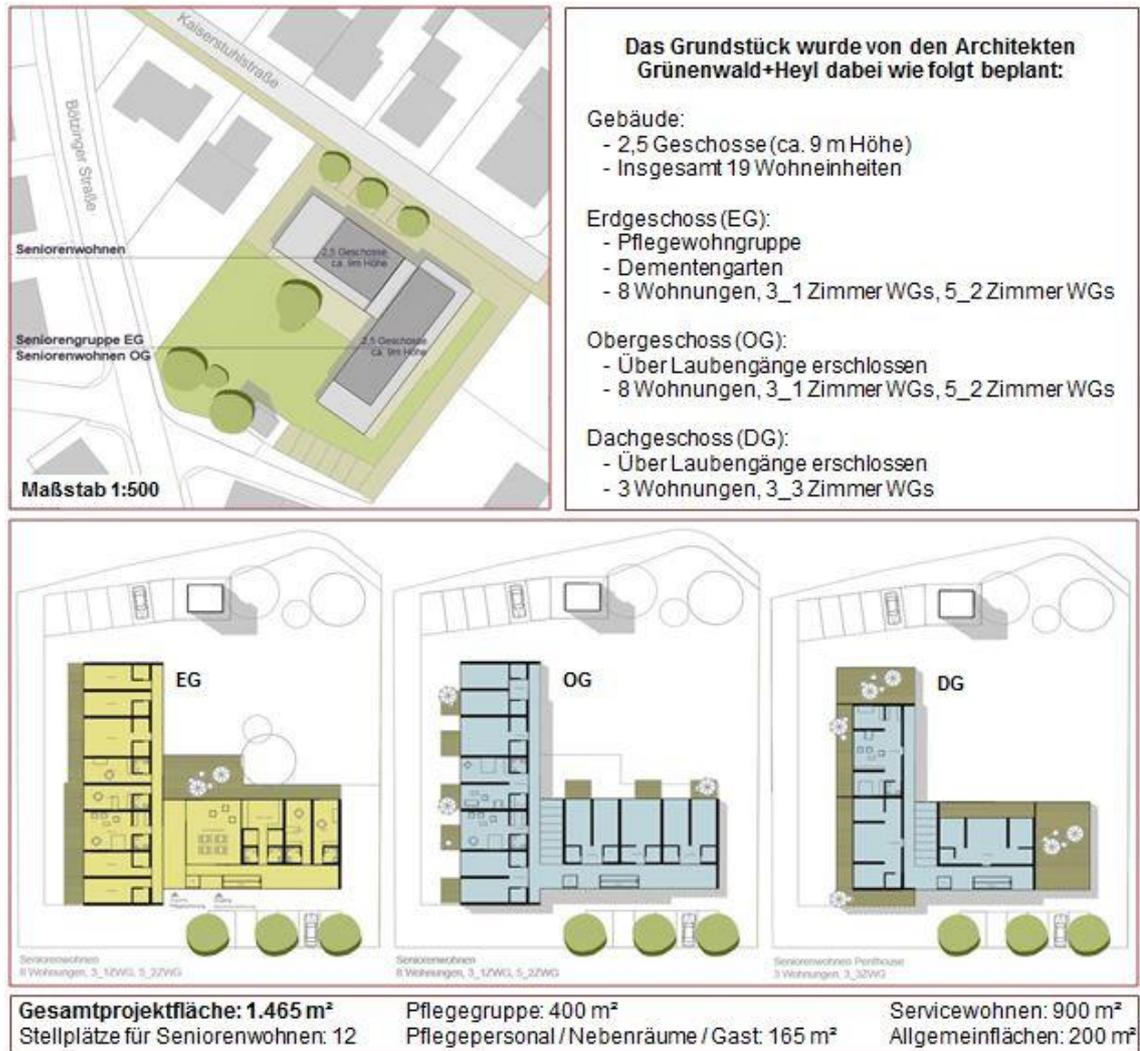


Abbildung 22: Planungsübersicht der Architekten Grünenwald+Heyl²⁸⁹

Die Architekten planten ein 2,5 geschossiges Gebäude und überschritten damit die im Bebauungsplan vorgegebene Geschosshöhe um 0,5.

Optimierung: Um das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht zu optimieren, muss über die Erhöhung der Stockwerke und die damit einhergehende Steigerung der Bruttogrundfläche (BGF) nachgedacht werden. Hierbei soll die Gemeinde, mit einer Wirtschaftlich-

²⁸⁶ Info: Summe der Grundflächen aller Grundrisseebenen eines Bauwerks.

²⁸⁷ Vgl. Hr. Birkhofer (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7 + 9 / Hr. Kiechle (Markus Stähle) 26.07.2016, Frage 10

²⁸⁸ Vgl. Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) 2016

²⁸⁹ Siehe Grünenwald+Heyl Architekten, Folie 12-13

keitsbetrachtung, die im Umfang einer Rahmenkostenanalyse²⁹⁰, in verschiedenen Szenarien durchgeführt, unterstützt werden. Konkret wird dabei die Erstellung von 2,5 / 3,0 / 3,5 und 4,0 Geschossen geprüft werden. Die Geschosshöhe orientiert sich am Planungsentwurf der Architekten Grünenwald+Heyl und beträgt ca. 3,00 m.

Der Vorgehensweise bei dieser Prüfung liegt zu Grunde, wie in Kapitel 7.3 gezeigt wurde, dass die Bürgerwünsche und die Meinung der Experten aus den Fachbereichen Gerontologie und Pflege mit berücksichtigt werden.

Zur Erinnerung, hierbei stellte sich der Wunsch nach einer Pflegekette heraus. Diese sollte beim selbstständigen Wohnen mit Versorgungssicherheit (Servicewohnen) anfangen und bis zu einer Pflegewohngruppe reichen. Weiter sollten diese Bausteine, mit einer Tagespflegeeinrichtung sowie Gemeinschaftsräumen, die auch als eine Art Kaffee genutzt werden können und einem Büro, als zentrale Anlaufstelle, ergänzt werden.

Diese Vielzahl an Nutzungsarten stellt das Projekt jedoch vor zwei spezielle Herausforderungen. Zum einen wird das Gebäude mehr kosten, da mehrere Nutzungsarten integriert werden. Der zweite Punkt ist, dass je weniger BGF (Stockwerke) gebaut wird, im Endeffekt weniger Wohnungen erstellt werden können. Doch gerade die Wohnungen würden sich für einen Verkauf und somit für die Finanzierung des Projekts am besten eignen. Das Ergebnis wäre, entweder würden also weniger Wohnungen zum Verkauf stehen, damit müsste die Gemeinde mehr Geld investieren oder die Gemeinde müsste mehr Wohnungen verkaufen um die anderen Projektbausteine zu realisieren.

8.1. Flächenermittlung 1 – Inklusive aller Nutzungsarten

Um aufzuzeigen, wie viele Servicewohnungen bei den verschiedenen Stockwerksvarianten erstellt werden können, wird zunächst die jeweilige BGF der Stockwerksvariante errechnet.

Mögliche m ² BGF je Stockwerksvariante bei einer GRZ von 0,4			
V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
2.467,5 m ²	2.961,0 m ²	3.454,5 m ²	3.948,0 m ²

Nach dem die mögliche BGF der Stockwerke klar ist, wird überprüft wieviel m² BGF die angesprochenen Konzeptbausteine benötigen würden. Die dabei errechnete BGF kann anschließend von der jeweiligen BGF der Stockwerksvariante abgezogen werden, dadurch wird ersichtlich wieviel m² BGF schlussendlich für die Servicewohnungen zur

²⁹⁰ Info: Rahmenkostenanalyse: Dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe – Genauigkeit: > 30%

Verfügung stehen. Die Kosten- und Planungskennwerte für die einzelnen Konzeptbausteine wurden aus dem Baukostenindex 2016 (BKI) entnommen.²⁹¹

Pflegewohngruppe: Eine Pflegewohngruppe sollte mit 12 Plätzen, siehe Kapitel 4.3.1, umgesetzt werden. Die optimale Wohnfläche (Nutzfläche) pro Bewohner beträgt dabei 15 m² für seinen Privaträume und 15 m² für die Gemeinschaftsfläche, insgesamt also 30 m².²⁹² Bei 12 Pflegeplätzen ergibt dies einen Flächenbedarf von 360 m² Nutzfläche. Da der BKI keine Werte zum Bau einer Pflegewohngruppe gibt, werden zur Ermittlung der Kosten- und Planungskennwerte, aufgrund des vermehrt stationären Charakters einer Pflegewohngruppe, die eines Pflegeheims verwendet.²⁹³

Übersicht: Flächenplanungskennwerte eines Pflegeheims (Pflegewohngruppe)

Planungskennwerte für Flächen nach DIN 277				
Grundfläche			Umrechnung NUF / BGF	
			NUF %	m ²
	NUF	Nutzfläche	100,0 %	360,00 m²
+	TF	Technikfläche	2,2 %	7,92 m ²
+	VF	Verkehrsfläche	29,8 %	107,28 m ²
=	NRF	Nettoraumfläche	132,0 %	475,20 m ²
+	KGF	Konstruktions-Grundfläche	26,0 %	93,60 m ²
=	BGF	Bruttogrundfläche	157,9 %	568,44 m²

Tabelle 9: Flächenplanungskennwerte eines Pflegeheims (Pflegewohngruppe)

Tagespflegegruppe: Eine wirtschaftlich funktionierende Tagespflegegruppe muss zwischen 12 und 15 Plätzen bieten. Als teilstationäre Einrichtung sollte dabei für jeden Gast eine Nutzfläche von ca. 24 m² angenommen werden.²⁹⁴ Bei der Planung mit 12 Plätzen ergibt dies einen Flächenbedarf von 288 m² Nutzfläche. Da der BKI keine Werte zum Bau einer Tagespflegegruppe gibt, werden zur Ermittlung der Kosten- und Planungskennwerte, aufgrund des vornehmlich wohnlichen Charakters einer Tagespflege, die Kosten einer normalen Seniorenwohnung unterstellt.²⁹⁵

Gemeinschaftsräume / Kaffee: Für die richtige Größe eines Gemeinschaftsraums, der als Mehrzweckraum, u.a. für einen kleinen Kaffeebetrieb genutzt werden kann, gibt es keine Mustervorlage. Daher wird eine Raumgröße von 150 m² Nutzfläche angenommen. Zur Ermittlung der Kosten- und Planungskennwerte werden, wegen fehlender Kennzahlen im BKI, die einer normalen Seniorenwohnung unterstellt.²⁹⁶

²⁹¹ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016

²⁹² Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 5

²⁹³ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016, S. 154–161

²⁹⁴ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 8

²⁹⁵ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016, S. 580–587

²⁹⁶ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016, S. 580–587

Übersicht: Flächenplanungskennwerte für die Tagespflegegruppe und den Gemeinschaftsraum auf Basis von Seniorenwohnungen

Planungskennwerte für Flächen nach DIN 277					
Grundfläche			Umrechnung NUF / BGF		
Grundfläche			NUF %	Tagespflege m ²	Gemeinsch. Raum m ²
	NUF	Nutzfläche	100,0 %	288,00 m²	150,00 m²
+	TF	Technikfläche	1,9 %	5,47 m ²	
+	VF	Verkehrsfläche	20,6 %	59,33 m ²	
=	NRF	Nettoraumfläche	122,5 %	352,80 m ²	
+	KGF	Konstruktions-Grundfläche	28,1 %	80,93 m ²	
=	BGF	Bruttogrundfläche	150,7 %	433,73 m²	226,05 m²

Tabelle 10: Flächenplanungskennwerte für die Tagespflegegruppe (Seniorenwohnungen)

Büoräumlichkeiten: In der Immobilie sollten Büoräumlichkeiten vorhanden sein. Diese könnten der Sozialstation als Stützpunkt dienen, um einerseits die Bürger in Gottheim zu versorgen und andererseits die Seniorenwohnanlage zu betreuen. Herr Szymczak würde hierfür eine Nutzfläche von 120 m² benötigen.²⁹⁷ Aus dem BKI werden hierfür die Werte zum Bau eines Büros verwendet.²⁹⁸

Übersicht: Flächenplanungskennwerte für Büoräumlichkeiten

Planungskennwerte für Flächen nach DIN 277				
Grundfläche			Umrechnung NUF / BGF	
Grundfläche			NUF %	m ²
	NUF	Nutzfläche	100,0 %	120,00 m²
+	TF	Technikfläche	4,9 %	5,88 m ²
+	VF	Verkehrsfläche	26,8 %	32,16 m ²
=	NRF	Nettoraumfläche	131,6 %	157,92 m ²
+	KGF	Konstruktions-Grundfläche	24,0 %	28,8 m ²
=	BGF	Bruttogrundfläche	155,6 %	186,72 m²

Tabelle 11: Flächenplanungskennwerte für Büoräumlichkeiten

Gesamtübersicht: BGF für die einzelnen Nutzungsarten

Pflegewohngruppe	568,44 m ²
Tagespflege	433,73 m ²
Gemeinschaftsräume / Kaffee:	226,05 m ²
Büoräumlichkeiten	186,72 m ²
Gesamt BGF:	1.414,94 m²

²⁹⁷ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 11

²⁹⁸ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016, S. 114–127

Die Summe der für die einzelnen Nutzungsarten benötigte BGF kann nun von der möglichen BGF der einzelnen Stockwerksvarianten abgezogen werden. Damit stehen dem Servicewohnen je nachdem wieviele Geschosse gebaut werden folgende m² BGF zur Verfügung.

V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

1.052,56 m² **1.546,06 m²** **2.039,56 m²** **2.533,06 m²**

Servicewohnen: Jetzt weiß man wieviel m² BGF, für das Servicewohnen, in jeder Stockwerksvariante zu Verfügung stehen. Um auf die vermietbare Nutzfläche zu gelangen, wird von der Bruttogeschossfläche aus auf die Nutzfläche zurückgeschlossen. Der BKI gibt dazu einen Flächenschlüssel für Seniorenwohnungen, bei mittlerem Baustandard, von 66,4 an.²⁹⁹

Übersicht: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen

Planungskennwerte für Flächen nach DIN 277							
Grundfläche			Umrechnung BGF / NUF				
			BGF %	m ² (V1)	m ² (V2)	m ² (V3)	m ² (V4)
	NUF	Nutzfläche	66,4 %	699,19	1.026,54	1.354,56	1.681,91
+	TF	Technikfläche	1,3 %	13,69	20,10	26,52	32,99
+	VF	Verkehrsfläche	13,7 %	144,26	211,80	279,48	347,02
=	NRF	Nettoraumfläche	81,3 %	856,09	1254,00	1.658,52	2.059,33
+	KGF	Konstruktions-Grundfläche	18,7 %	196,91	289,10	381,48	473,67
=	BGF	Bruttogrundfläche	100,0 %	1.053	1.546	2.040	2.533

Tabelle 12: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen

Damit stehen dem Servicewohnen in den einzelnen Stockwerksvarianten die nachfolgenden m² Nutzfläche zu Verfügung:

V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

699,19 m² **1.026,54 m²** **1.354,56 m²** **1.681,91 m²**

Nun, an dieser Stelle muss eine Annahme bezüglich der Wohnfläche der Servicewohnungen getroffen werden. Dafür wird der in Kapitel 6.4.2 dargestellte Grundriss aus dem Best Practice Projekt Münster Nienberge herangezogen. Dieser Grundriss, hat eine Wohnfläche von 51 m² und ist flexibel nutzbar. Die Flexibilität resultiert daraus, dass die Wohnung bei Bedarf in zwei „Wohneinheiten“ (dann jedoch ohne Küche) un-

²⁹⁹ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2016, S. 580–587

terteilt werden kann. Als weitere Referenzgröße für die Wohnfläche kann der Schwannenhof in Eichstetten herangezogen werden, dort werden Wohnungen von 51 m² bis 79 m² angeboten (zu beachten, Interviewaussage Herr Szymczak, Frage 6).

Ein Szenario: Zu Beginn zieht das Ehepaar Müller, das noch weitgehend ein eigenständiges Leben führt, in die überschaubare, aber praktische Wohnung ein. Dabei kann das Ehepaar, über die Sozialstation, die ihr Büro im Erdgeschoss hat, bei Bedarf Serviceleistungen und ambulante Betreuung erhalten. Einige Jahre später wird Herr Müller so schwer pflegebedürftig, dass ein Umzug in die Pflegewohngruppe nötig wird. Frau Müller ist allerdings noch so fit, dass sie gerne weiter in Ihrer eigenen Wohnung leben möchte, ihren Mann kann sie ja jederzeit und schnell, in der Pflegewohngruppe, besuchen gehen. Leider kann Frau Müller alleine die „große“ Wohnung finanziell nicht tragen. Nun kann die Wohnung in zwei Wohneinheiten unterteilt werden, wobei allerdings die Küche wegfällt. Dies ist jedoch nicht weiter schlimm, da Frau Müller wahlweise den Service Essen auf Rädern oder das Essensangebot im Gemeinschaftsraum nutzen kann. Beide Services könnte die Sozialstation erbringen.

Mit der Wohnfläche von ca. 51 m ² und bei mit Einbeziehung aller Nutzungsarten, könnten in den verschiedenen Stockwerksvarianten folgende Anzahl an Wohnungen erstellt werden:			
V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
13,7 ~ 13	20,1 ~ 20	26,6 ~ 26	33 ~ 33

8.2. Flächenermittlung 2 – Prüfung der Nutzungsarten

Somit ist klar wieviel Wohnungen, in den einzelnen Stockwerksvarianten und bei Einbeziehung aller, von den Bürgern und den Fachexperten gewünschten Nutzungsarten, erstellt werden können. Nun kann man sich Gedanken darüber machen, ob wirklich alle Nutzungsarten gebaut werden sollten oder ob es sinnvoller wäre auf die eine oder andere zu verzichten.

Das Servicewohnen stellt die Basis des Projekts dar, somit ist eine möglichst hohe Anzahl an gut konzipierten Wohnungen wünschenswert. Um Serviceleistungen direkt und schnell erbringen zu können, sollte ein Dienstleister, mit einem festen Büro, vor Ort sein. Diese Aufgabe könnte die Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. übernehmen. Von diesen aus würde sie, wie bereits angesprochen, einerseits die ambulante Betreuung aller Gottenheimer übernehmen und andererseits die gesamte Seniorenanlage aktiv mit betreuen. Der geplante Gemeinschaftsraum stellt eine wichtige soziale Fläche dar und kann für eine ganze Reihe von Aktivitäten verwendet werden. Die bis jetzt genannten Konzeptbausteine sollten also nicht aus dem Konzept gestrichen werden. Damit kann überlegt werden, ob auf die Pflegewohngruppe oder die Tagespflege verzichtet werden kann.

Da eine Pflegewohngruppe einen vermehrt stationären Charakter aufweist und stationäre Einrichtungen, wie Kapitel 6.2.1 dargestellt, nicht an eine sehr zentrale Infrastruk-

tur gebunden sind, kann überlegt werden diese, bei Bedarf, auch an anderer Stelle zu eröffnen. Diese Aussage unterstützt auch Herr Szymczak. Aber er sagt auch, dass es sicherlich nicht falsch ist, eine Pflegewohngruppe in guter infrastruktureller Lage oder eben mit in eine Seniorenimmobilie, in der auch Servicewohnen angeboten wird, zu integrieren. Vor allem beim Zusammenspiel der Pflegewohngruppe und den Servicewohnungen würden Synergien geschaffen, so könnte man z.B. die Nachtwache beider Nutzungsarten mit demselben Personal abdecken. Das könnte wiederum zu finanziellen Vorteilen für die Bewohner führen. Weiter wäre eine Möglichkeit im Dorf auch bei erhöhten Pflegebedarf betreut leben bleiben zu können wünschenswert.

Allerdings bietet auch die Tagespflegegruppe eine gute Konzepterweiterung. Da in Gottenheim aber kürzlich im alten Gasthof Löwen eine Tagespflegegruppe eröffnet wurde könnte man sich vorstellen sie dort zu belassen oder an einem ganz anderen Ort zu führen. Auch wird die Tagespflegegruppe von Bürgern genutzt, die nicht in der neuen Seniorenimmobilie leben. Dies bedeutet, dass die Besucher oft von Angehörigen gebracht und wieder abgeholt werden. Damit sollte es den Angehörigen vermutlich „egal“ sein, ob sie den Gruppenbesucher nun an der einen oder an der anderen Adresse in der Innenstadt bringen.³⁰⁰ Aus diesen Gründen, wird die Tagespflegegruppe aus dem Konzept gestrichen.

Gesamtübersicht: BGF (ohne Tagespflegegruppe) für die einzelnen Nutzungsarten	
Pflegewohngruppe	568,44 m ²
Tagespflege	0,00 m ²
Gemeinschaftsräume / Kaffee:	226,05 m ²
Büroräumlichkeiten	186,72 m ²
Gesamt BGF:	981,21 m²

<p>Die Summe der für die einzelnen Nutzungsarten benötigte BGF kann nun von der möglichen BGF der einzelnen Stockwerksvarianten abgezogen werden.</p> <p>Damit stehen dem Servicewohnen (ohne Tagespflegegruppe) je nachdem wieviele Geschosse gebaut werden folgende m² BGF zur Verfügung.</p>			
V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)

1.486,29 m²	1.979,79 m²	2.473,29 m²	2.966,79 m²
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

³⁰⁰ Vgl. Hr. Szymczak (Markus Stähle) 27.07.2016, Frage 7

Übersicht: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen

Planungskennwerte für Flächen nach DIN 277							
Grundfläche			Umrechnung BGF / NUF				
	NUF	Nutzfläche	BGF %	m ² (V1)	m ² (V2)	m ² (V3)	m ² (V4)
			66,4 %	986,90	1.314,58	1.642,27	1.970,00
=	BGF	Bruttogrundfläche	100,0 %	1.486,29	1.979,79	2.473,29	2.966,79

Tabelle 13: Flächenplanungskennwerte von Seniorenwohnungen

Damit stehen den einzelnen Varianten (ohne Tagespflegegruppe) die nachfolgenden m² Nutzfläche zu Verfügung (siehe Rechnung wie oben):

V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

986,90 m²

1.314,58 m²

1.642,27 m²

1.970,00 m²

Mit der Wohnfläche von ca. 51 m² könnten in den verschiedenen Varianten (ohne Tagespflegegruppe) folgende Anzahl an Wohnungen angeboten werden:

V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

19,4 ~ 19

25,8 ~ 25

32,2 ~ 32

38,6 ~ 38

8.3. Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde, wie bereits angesprochen, im Umfang einer Rahmenkostenanalyse, die eine Genauigkeit von + / - 30 % aufweist durchgeführt. Innerhalb der Analyse wurde der Bau, der im vorigen Kapitel angesprochenen vier Stockwerksvarianten (V), mit den Nutzungsarten wie sie in der Flächenermittlung 2 gezeigt sind, geprüft. Bei allen vier geprüften Varianten sind dieselben Eckdaten unterstellt. So wurde auch für jedes Szenario der Verkauf von 10 Servicewohnungen angenommen. Weiter wird geprüft wie sich ein Gesamtverkauf der Projektentwicklung darstellt. Zu berücksichtigen ist, dass nachfolgende Ergebnisse auf der im Anhang dargestellten Berechnungen basieren und angenommen wurde, dass die Gemeinde das Projekt selbst entwickelt.

Szenario - Halten: Die Projektentwicklung bleibt im Besitz der Gemeinde (10 Servicewohnungen werden verkauft)				
Variante	V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
Kapitalstruktur Bauphase				
FK Bedarf	3.984.088,76 €	4.584.644,03 €	5.155.529,43 €	3.926.045,55 €
EK Anteil	1.034.112,96 €	1.117.213,99 €	1.196.209,50 €	1.308.681,85 €
GK Bedarf	5.018.201,72 €	5.701.858,03 €	6.351.738,93 €	5.234.727,40 €
Kapitalstruktur Haltephase				
FK Bedarf	2.424.901,29 €	2.937.643,52 €	3.425.054,20 €	5.742.321,35 €
EK Anteil	808.300,43 €	979.214,51 €	1.141.684,73 €	1.277.406,05 €
GK Bedarf	3.233.201,72 €	3.916.858,03 €	4.566.738,93 €	7.019.727,40 €
Reinertrag p.a.	96.141,82 €	135.713,98 €	151.882,78 €	232.960,54 €
Reinertrag p.Mon.	8.011,82 €	11.309,50 €	12.656,90 €	19.413,38 €
BAR	3,23 %	3,46 %	3,62 %	4,84 %
NAR	2,97 %	3,19 %	3,33 %	4,45 %
CF p.a.	25.334,70 €	39.077,67 €	51.871,20 €	118.320,01 €
CF p. Mon.	2.111,23 €	3.256,47 €	4.322,60 €	9.860,00 €

Tabelle 14: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Szenario - Halten

Szenario – Halten: Bei der Betrachtung der Ergebnisse des „Szenarios – Halten“ weisen alle Varianten eine gute NAR (Nettoanfangsrendite) auf und wären somit zu begrüßen. Jedoch bezieht diese Rendite noch nicht die anfallenden Finanzierungskosten in der Haltephase mit ein. Somit ergibt sich in V1 ein monatlicher CF (Cash Flow) von 2.111,23 €. Das bedeutet, dass bereits kleine Schwankungen des Mietertrages oder das Auftreten nicht vorhergesehener Kosten zu einem monatlichen Minusertrag führen.

Die V2 ist diesbezüglich bereits belastbarer, jedoch erst V3 und V4 weisen einen Cash Flow mit gutem Puffer auf.

Bei den Ergebnissen gilt es zu beachten, dass eine sozialverträgliche Miete, insbesondere im Bereich des Servicewohnens, unterstellt wird. Dabei wurden geförderte Mieten in Höhe von 6,00 € / m² und nicht geförderte Mieten in Höhe von 9,00 € / m² jeweils für einen Teil der Wohnungen unterstellt. Würden diese erhöht werden, z.B. gefördert 9 € / m² und nicht gefördert 11,00 € / m², kommt in der V1 bereits ein monatlicher Cash Flow von 1.895,79 € heraus.

Einen wichtigen Punkt stellen auch Baukosten dar. Diese könnten durch einen niedrigeren Baustandard, bei der einen oder anderen Nutzungsart, gesenkt werden. Somit kann ebenfalls ein besserer Cash Flow entstehen. Weiter könnte man sich auch Gedanken über die Ausweitung der Planungskennwerte machen, so könnte beispielsweise bei einer Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl), die überbaubare Fläche vergrößert und damit auch bei einer niedrigeren Stockwerksvariante mehr BGF (Bruttogeschossfläche) gebaut werden. In jedem Fall es ratsam für die Planung und Ermittlung der Baukosten, aber auch für die Realisierung des Gesamtkonzepts, die richtigen Fachexperten mit einzubeziehen. Dadurch ergibt sich eine gute Chance die Planung realistisch zu gestalten sowie Kosten zu optimieren und zu senken.

Szenario – Verkauf: Bei der Betrachtung der Ergebnisse des „Szenario – Verkauf“ kann mit allen Varianten ein hervorragendes Ergebnis erzielt werden! Der Deckungsbeitrag stellt dabei jeweils den Gewinn, in diesem Fall den der Gemeinde, dar.

Szenario - Verkaufen: Die gesamte Projektentwicklung wird verkauft				
Variante	V1 (2,5 Geschosse)	V2 (3,0 Geschosse)	V3 (3,5 Geschosse)	V4 (4,0 Geschosse)
Deckungsbeitrag €	247.067,44 €	675.910,78 €	1.140.040,04	1.586.526,34 €
Deckungsbeitrag %	5,48 %	12,94 %	19,31 %	24,02 %
EK-Rentabilität	10,71 %	26,56 %	41,04 %	52,52 %
Verkaufsfaktor	29,77	30,92	32,00	26,57

Tabelle 15: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Szenario - Verkaufen

Zu bemerken ist allerdings der Verkaufsfaktor, der sich, mit ca. 30,00, weit über den üblichen Verkaufsfaktoren bewegt. Dieser wird errechnet, indem der Verkaufspreis einer Immobilie durch die jährlichen Bruttomieteinnahmen geteilt wird. Rechnet man wiederum „100“ geteilt durch den Faktor, erhält man die Bruttoanfangsrendite (BAR). Diese läge in der V1 für den Käufer bei 3,36 %.

Der Verkaufsfaktor ist jedoch so hoch, weil auch bei dieser Rechnung, sozialverträgliche Mieten, im Besonderen für den Teil des Servicewohnens unterstellt wurden. Würde die Projektentwicklung gesamt an einen Investor verkauft werden, würde dieser mit Sicherheit die Mieten höher ansetzen. Bei einer beispielhaften Mieterhöhung auf 12,00 € / m², nur für die Servicewohnungen, ergäbe sich bereits in der V1 ein Faktor von 23,54. Dies entspräche einer BAR von 4,25 %. Das Beispiel zeigt die Notwendigkeit auf, auch mit Falle eines Verkaufs an einen Investor, grundlegende vertragliche Ab-

sprachen, wie z.B. zum Mietpreis, zu treffen. Nur so kann auch ein langfristig soziales Wohnprojekt für die Bürger von Gottenheim geschaffen werden.

9. Fazit & Handlungsempfehlung

Zu Beginn der Arbeit wurden fünf Forschungsfragen formuliert. In der Ersten galt es zu beantworten, wie sich die Situation der älteren Menschen in Deutschland gestaltet und welche Wohnformen am Markt angeboten werden. Dabei wurde deutlich, dass sich Deutschland mitten im demografischen Wandel befindet und dass den immer älter werdenden Menschen eine große Zahl an Wohnformen geboten wird. Diese Grundlagen ergeben ein Bild welche Herausforderungen auf die Gemeinde Gottenheim, einerseits bezüglich des demografischen Wandels und andererseits bei der Planung der geeigneten Wohnform zukommen.

In der zweiten Forschungsfrage wurde nach den Wünschen der Bürger, sowie nach den Vorstellungen der Fachexperten, bezüglich der optimalen Wohnform oder einem Mix davon, gefragt. Dies beantwortete der Erfolgsfaktor „E 3“, der ein klares Bild, nämlich den Bedarf nach einer „Pflegekette“, aufzeigte. Besonders war es den Bürger wichtig, solange wie möglich in ihrem Zuhause wohnen bleiben zu können und falls das nicht mehr geht, zumindest in Gottenheim zu bleiben. Dieser Wunsch wird durch die Möglichkeit der ambulanten Versorgung, wobei die Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. hervorzuheben ist, aber auch durch eine große Bereitschaft von Angehörigen, die Pflege zu übernehmen, unterstützt. Jedoch beschäftigen sich bis heute nur wenige Menschen in Gottenheim ausreichend mit dem Gedanken, wo sie persönlich später im Alter und vor allem dann, wenn ein eigenständiges Leben nicht mehr möglich ist, leben wollen. Lediglich der Wunsch im Pflegefall nicht fortziehen zu müssen ist, wie erwähnt, klar vorhanden.

Wie könnte also das Interesse bezüglich dieses Themas gesteigert werden? Ein wesentlicher Punkt ist, dass im Dorf nicht genügend über die Möglichkeiten im Alter zu leben informiert wird und damit auch das Thema nicht in den Köpfen der Menschen präsent ist. Der wichtigste Punkt allerdings ist, dass in Gottenheim überhaupt kein Angebot für eine Art des Seniorenwohnens existiert! Dies hat zur Folge, dass die Menschen sich auch nicht „langsam“ an das Thema „vor Ort“ herantasten können. Das fehlende Angebot bedingt ebenso, dass ein Gottenheimer in jedem Fall aus seinem Dorf in eine andere Gemeinde umziehen muss, sobald die Pflege nicht mehr in einer ambulanten Form geleistet werden kann.

Somit liegt genau darin die große Herausforderung für die Gemeinde, es muss eine von den Bürgern akzeptierte Wohnmöglichkeit für Senioren geschaffen werden. Der Planungsprozess hierfür hat, bereits 2006 und weiter 2012, vor allem durch die Planung der „Neuen Ortsmitte“ begonnen, ist aber aufgrund des langen Planungsprozesses bei den Bürgern ins Hintertreffen geraten. Nun jedoch steht eine klare Entscheidung im Raum, nämlich die, dass ein Seniorenwohnprojekt ab dem Jahr 2017, auf dem Gelände des derzeitigen Kindergartens, realisiert werden soll.

Jedoch sind wesentliche „Projektleitplanken“, die wie dargestellt, vor allem die Finanzierung sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung klären, noch nicht getroffen worden. Die Antwort darauf kann deshalb auch nicht innerhalb dieser Bachelor Thesis geliefert werden. Allerdings wurden Vorschläge erarbeitet und durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung deren Auswirkungen aufgezeigt. So ist das Kapitel 7.3, indem die Wohnwünsche der Bürger und die Meinung der Fachexperten dargestellt sind eng in Zusammenhang mit Kapitel 8.1 und 8.2 zu betrachten. In letzteren Kapiteln wurden die im Raum stehenden Wohnformen durch eine Ermittlung, der dafür benötigten Fläche,

konkretisiert. Im gesamten wurde dabei festgestellt, dass die Umsetzung einer „Pfle-
gewohnkette“ für Gottenheim sehr sinnvoll ist. Denn nur so kann im Endeffekt sicher-
gestellt werden, dass die Bürger auch bei höherem Pflegebedarf in ihrer Gemeinde
wohnen bleiben können.

Zu den zu klärenden „Projektleitplanken“ gehört aber auch, dass man die wesentliche
Erfolgsfaktoren, die eine Seniorenprojektentwicklung erfüllen muss kennt und weiß, ob
der Standort dafür geeignet ist. Dies wurde in der dritten Forschungsfrage geklärt. Die
nachfolgende Tabelle zeigt an dieser Stelle noch einmal alle Erfolgsfaktoren auf. Als
Fazit kann gesagt werden, dass die Gemeinde Gottenheim und das vorgesehene Pro-
jektgrundstück die Anforderungen für die Entwicklung einer Seniorenimmobilie hervor-
ragend erfüllen!

Übersicht des Erfüllungsgrades der Erfolgsfaktoren	
E 1: Fachübergreifendes Konzept	Teilweise gegeben
E 2: Standort- und Marktanalyse	
E 2.1: Mikrolage	Voll gegeben
E 2.2: Makrolage	Voll gegeben
E 2.3: Angebotsanalyse (Wettbewerbsanalyse)	Voll gegeben
E 2.4: Nachfrageanalyse (Bedarfsanalyse)	Voll gegeben
E 2.5: Standort- und Marktanalyse	Voll gegeben
E 3: Wohnkonzeptplanung	Teilweise gegeben
E 4: Gebäudeplanung – Seniorengerechtes Wohnen	
E 4.1: DIN Normen zur Barrierefreiheit	Kann in Zukunft voll umgesetzt werden
E 4.2: Flexibilität in den Privatbereichen / Grundrissen	Kann in Zukunft voll umgesetzt werden
E 4.3: Wohnfläche	Kann in Zukunft voll umgesetzt werden
E 4.4: Sanitärbereich	Kann in Zukunft voll umgesetzt werden
E 4.5: Gemeinschaftsräume und Garten	Kann in Zukunft voll umgesetzt werden
E 5: Betrieb der Seniorenanlage	
E 5.1: Konzeptpartner	Voll gegeben
E 5.2: Ehrenamt	Voll gegeben

Tabelle 16: Übersicht des Erfüllungsgrades der Erfolgsfaktoren

Die vierte Forschungsfrage beantwortet, ob die ermittelten Wohnformen (Nutzungs-
arten) überhaupt in einer wirtschaftlich sinnvollen Lösung umgesetzt werden können?
Damit beantwortet die Frage auch eine weitere „Projektleitplanke“. Das Kapitel 8.3
zeigt, dass eine wirtschaftliche Lösung realisierbar ist!

Ob die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellten Nutzungsarten in dieser
Form umgesetzt werden muss die Gemeinde entscheiden. Allerdings sind sich alle
Parteien einig, dass die Gemeinde die Projektverantwortung für den Betrieb der Anlage
nicht aus der Hand geben sollte. So sollte die Gemeinde, wenn möglich die Hardware

(Immobilie) zur Verfügung stellen. Die einfachste Gesamtlösung wäre, nur Servicewohnungen und evtl. ein Büro für einen ambulanten Pflegedienst, der auch die Services abdecken kann, zu bauen. Jedoch würden dann dem Projekt wichtige Bestandteile entzogen. So stellt der geplante Gemeinschaftsraum einen Ort dar, indem sich die Menschen, die in der Anlage wohnen und die Bürger der Gemeinde sich treffen und austauschen können. Und auch ein Büro für einen Servicedienstleister, der sich für die Betreuung der Gesamtanlage mitverantwortlich fühlt, ist ein absolutes Muss für das Projekt. Lediglich die Pflegewohngruppe und die Tagespflegegruppe könnten guten Gewissens aus dem Projekt genommen werden. Allerdings sollte gerade die Pflegewohngruppe dann an einer anderen Stelle im Dorf integriert werden. Denn nur so wird, wie angesprochen sichergestellt, dass die Bürger auch bei hohem Pflegebedarf im Dorf verbleiben können.

Abschliessend fragte die fünfte Forschungsfrage danach, wie die nächsten Schritte der Gemeinde (des Bürgermeister) aussehen können, um das Projekt „Wohnen im Alter“ erfolgreich umzusetzen? Hierfür wird in der nachfolgenden Darstellung eine Handlungsempfehlung gegeben.

Handlungsempfehlung	
1.	Fachexperten aus den Bereichen der Gerontologie, Pflege und Immobilienwirtschaft, sowie weitere für das Projekt relevant Beteiligte sollten an einen Tisch geführt werden. Dabei kann aus den jeweiligen Blickpunkten geklärt werden wie eine Zusammenarbeit und die Projektkonzeption aussehen kann.
2.	Der Gemeinderat sollte daraufhin als erstes mit in das Projekt einbezogen werden. Somit kann das weitere Vorgehen beschlossen werden und ist offiziell.
3.	Wichtig ist es, die angesprochenen „Projektleitplanken“ zu definieren um konkret weiter planen zu können. Dies sollte wenn möglich auch vor einer Bürgerbefragung durch Frau Schuhmacher geschehen. Denn durch diesen Prozess kommen mit Sicherheit neue Fragen auf, die u.U. auch den Bürgern in einer Umfrage gestellt werden sollten. Beispielsweise ist die Grundsatzfrage zum Investor zu klären, wenn es in Frage kommen könnte, dass die Option von Privatinvestoren gegeben ist so könnten die Bürger danach gefragt werden, ob ihrerseits Interesse besteht an einer Investition. Weiter wären Grundsatzthemen wie die Rechtsform oder welche Konzeptpartner mit eingebunden werden zu beantworten.
4.1	Aktualisierung der Sozialraumanalyse und Durchführung einer Bürgerbefragung, durch Frau Schumacher, bei gleichzeitiger Informationsoffensive bezüglich das Thema „Wohnen im Alter“ bei den Bürgern.
4.2	Zeitgleich sollte die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes in Angriff genommen werden. Hierfür kann auch die bereits gegründete AG Wohnen aktiv mit einbezogen werden.
4.3	Es ist die Überlegung zu starten, wie und ob ein Bürgerverein gegründet werden kann. Dieser könnte nach dem Vorbild der Bürgergemeinschaft in Eichstetten konzipiert werden und ist dringend zu empfehlen.
5.	Fundierte, aber zeitnahe und transparente Umsetzung des Bauprojekts.

Tabelle 17: Handlungsempfehlung

Anhang

1. Ergänzung Wohnformangebote

Betreute Wohnen: Der Ratgeber für Betreutes Wohnen vom Kuratorium Deutsche Altershilfe und dem Deutschen Mieterbund e.V. stellt nachfolgend gezeigte Angebotsformen des Betreuten Wohnens dar und unterscheidet diese wie folgt.

- Das Hausmeistermodell: Wie es der Name schon sagt, gibt es in diesem Modell einen Hausmeister. Dieser betreut die Bewohner in technischer Hinsicht (z.B. bei Wartungsarbeiten, Flurbereinigung, Gartenarbeit, Schneeschippen, kleinere Reparaturen, usw.) und ist der einzige Unterschied zu einer normalen Wohnung. Um Betreuung und Pflege haben sich die Bewohner selbst zu kümmern. Bei steigendem Pflegebedarf ist ein Umzug in eine besser geeignete Einrichtung oft unumgänglich.
- Betreutes Wohnen mit Ansprechpartner, aber ohne eigene soziale Dienste: Hier ist ein Hausmeister sowie ein weiterer Ansprechpartner vor Ort. Der Ansprechpartner unterstützt Bewohner in sozialen Fragen und vermittelt Hilfsdienste. Ansonsten sind keinerlei Pflegedienste oder ähnliches vorhanden. Ein Umzug wird bei steigendem Pflegebedarf oft nötig.
- Betreutes Wohnen mit Ansprechpartnern und eigenem sozialen Dienst oder Pflegestützpunkt: Diese Form ermöglicht meist eine pflegerische rund um die Uhr Betreuung. Vorteilhaft ist, dass beim steigenden Pflegebedarf kein weiterer Umzug in Kauf genommen werden muss.
- Betreutes Wohnen in einer Einrichtung mit gesonderter Pflegeabteilung: Der Schwerpunkt liegt hier noch weiter auf der Pflege. Ein Verbleib in der Anlage ist auch bei Schwerstpflegebedürftigkeit gegeben. Jedoch muss ein Umzug vom „betreuten Bereich“ in den „Pflegebereich“ in Kauf genommen werden.
- Betreutes Wohnen in einer an ein Pflegeheim angekoppelten Wohnanlage: Bewohner können alle Dienstleistungen des Pflegeheims in Anspruch nehmen.³⁰¹

Service Wohnen:

- Altengerechte Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand: Besonders in Wohngebieten mit höherem Altersanteil werden Wohnungen altersgerecht umgebaut. Dadurch sollen kleinere seniorengerechte Wohnungen entstehen in denen weiterhin selbstständig gelebt werden kann. Heimaufenthalte werden dadurch vermieden und gleichzeitig können größere Wohnungen für z.B. junge Familien frei werden. Drei Varianten sind in diesem Konzept denkbar.³⁰²
 - Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden

³⁰¹ Vgl. Kremer-Preiß 2000, S. 18–19

³⁰² Vgl. Krings-Heckemeier et al. 1998, S. 23

- Kauf einer Bestandsimmobilie und Umbau in kleine, altengerechte Wohnungen
- Neubau altengerechter Wohnungen, falls Grundstücke verfügbar sind
- Selbst organisierte Gruppenwohnprojekte: Dabei bestimmen Bewohner weitestgehend selbst Wohnform, Bewirtschaftung und Betreuungsleistung. Je nachdem was sich die Menschen wünschen sind folgende Formen denkbar:
 - Wohngemeinschaft (persönlicher Wohnbereich für Jeden)
 - Hausgemeinschaft (in sich abgeschlossene Wohnung für Jeden)
 - Nachbarschaftsgemeinschaft (Zusammenschluss mehrerer Häuser)
- Wohnprojekte mit flankierenden Serviceangeboten: Hierbei sind Wohnungen altengerecht mit in die Nachbarschaft eingebunden also in einem Wohnprojekt zusammengefasst. Flankierende Serviceleistungen werden nicht vertraglich abgesichert, demnach werden sie auch nur bei Inanspruchnahme bezahlt. Vorteil im Gegensatz zur allein stehenden Altenwohnung ist, dass Bewohner Leistungen aus einem leicht zugänglichen und etablierten Topf erhalten können.³⁰³ Erweitert könnte so ein Konzept durch das sogenannte „Poolen“ werden. Hierbei können Versicherte Pflegeleistungen gemeinsam mit anderen Leistungsberechtigten, beispielsweise den Bewohnern einer Pflege WG, in Anspruch nehmen. Dieses Modell bietet die Möglichkeit, sich auch in einem ganzen Wohnquartier, umsetzen zu lassen. Das Zusammenlegen von Leistungsansprüchen würde entstehende Zeit- und Kostenersparnisse im Interesse der Pflegebedürftigen nutzbar machen. Somit könnte z.B. ein ambulanter Pflegedienst freie Leistungszeit ökonomisch dort im Quartier einsetzen wo sie gerade gebraut wird.³⁰⁴
- Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten: Hierbei kreieren professionelle Anbieter den Rahmen des Wohnens und der Dienstleistungen. Denkbar sind:³⁰⁵
 - Wohnprojekte mit integriertem Service-Stützpunkt (Serviceleistungen stehen direkt vor Ort zur Verfügung)
 - Wohnprojekte mit Service-Büro (Serviceleistungen werden von einem in das Projekt integriertem Büro vermittelt)

³⁰³ Vgl. Krings-Heckemeier et al. 1998, S. 23

³⁰⁴ Vgl. Bundesministerium für Gesundheit 2016

³⁰⁵ Vgl. Krings-Heckemeier et al. 1998, S. 23–24

2. Best Practice Beispiel

Die angeführten Best Practice Beispiele sollen die Bachelor Thesis an ausgewählten Stellen ergänzen. Dabei dienen die Praxisbeispiele einerseits zur Untermauerung der dargestellten Erfolgsfaktoren. Andererseits soll die jeweilige Projektbeschreibung einen Anreiz schaffen zu erfahren wie in der Praxis bereits Konzeptbausteine für ein Seniorenwohnprojekt kombiniert wurden. Die ausgewählten Projekte sollen auch Ideen zur Projektkonzipierung freisetzen und inspirierend wirken. Vordergründig ist jedoch das Best Practice Beispiele der Gemeinde Eichstetten, ein direktes Nachbardorf von Gottheim, zu betrachten. Da hier in vielerlei Hinsicht ähnliche Grundvoraussetzungen herrschen können anhand dieses Projekts wertvolle Ideen abgeleitet werden.

2.1. Gemeinde Eichstetten

Die Gemeinde Eichstetten hat sich in einem Leuchtturmprojekt dazu entschlossen den Generationenvertrag selbst in die Hand zu nehmen. Dazu wurde im März 1993 die Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. gegründet. Dabei besteht das Ziel darin, die vielfältigen sozialen Aufgaben im Dorf anzunehmen und damit für hilfebedürftige Bürger eine nachhaltige Unterstützung aufzubauen. Die Bürgergemeinschaft bietet konkret hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen innerhalb der Seniorenwohnprojekte Schwanenhof und Adlergarten sowie darüber hinaus im gesamten Dorf an.³⁰⁶

Eckdaten Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.	
Gründungsversammlung:	09.03.1993
Anzahl der Gründungsmitglieder:	ca. 272
Mitgliederzahl im Jahr 2011:	ca. 470
Mitgliedsbeitrag im Jahr:	25 €
Soziales Angebot:	<input type="checkbox"/> Betreutes Wohnen im Schwanenhof <input type="checkbox"/> Nachbarschaftshilfe <input type="checkbox"/> Kernzeitbetreuung Grundschule <input type="checkbox"/> Pflegewohngruppe Adlergarten <input type="checkbox"/> Bürgerbüro als Anlaufstelle für soziale Anliegen und Beratung

Die Bürgergemeinschaft ist Betreuungsträger des Schwanenhofs und der Pflegewohngruppe Adlergarten in Kooperation mit der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.

Tabelle 18: Eckdaten Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.³⁰⁷

Die Aufgaben innerhalb der Bürgergemeinschaft werden durch das sogenannte „geteilte Ehrenamt“ erfüllt. Dies drückt sich über unentgeltliche sowie entgeltliche Tätigkeiten aus.

Geteiltes Ehrenamt	
Unentgeltlich	Honorar (á 7,00 – 8,00 € netto / Stunde

³⁰⁶ Vgl. Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. - Generationenvertrag und Bürgergemeinschaft

³⁰⁷ Vgl. Frey et al. 2013, S. 119

Besuchsdienste (Gespräche, Vorlesen, Spaziergänge)	Dienste im Bürgerbüro
Gesellige Angebote im Bürgertreff (Klavier-nachmittag, Bücherstube, Handarbeitskreis)	Hauswirtschaftliche und Pflegerische Hilfe
Vereinstätigkeit in der Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.	Seniorengymnastik
Pflege des Dachgartens im Schwanenhof und des Gartens der Pflegewohngruppe	Demenzbetreuung
Mitarbeit bei Veranstaltungen der Bürgergemeinschaft (z.B. Weinachtsmarkt)	Kernzeitbetreuung
-----	Alltagsbegleitung im Adlergarten
-----	Honoriert werden Tätigkeiten, deren verlässliche und pünktliche Erbringung sehr wichtig ist bzw. zu denen sich die Mitarbeiter bzgl. Zeitpunkt, Zeitumfang und Inhalt fest verpflichten.

Tabelle 19: Das „geteilte Ehrenamt“³⁰⁸

In der Dorfmitte von Eichstetten am Kaiserstuhl, ca. 50 m von der Kirche und 100 m vom Rathaus entfernt wurde in den Jahren 1997-1998 eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen, der Schwanenhof, erstellt. Damit stehen älteren Mitbürger, insgesamt 16 Wohnungen sowie großzügige Begegnungsräume, die von allen Bewohnern des Dorfes genutzt werden können zur Verfügung. Die Bewohner erhalten von der Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. sowie von der Sozialstation Nördlicher Breisgau Hilfen bei der Hauswirtschaft und im Bereich der Pflege. Weiter steht das Bürgerbüro den Menschen in beratender Hinsicht zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Schwanenhofes haben verschiedene Geschäfte u.a. die Winzergenossenschaft Eichstetten zentrale Räumlichkeiten gefunden. Das Angebot des Schwanenhofs qualifiziert sich in folgende Punkte:

Eckdaten zum Schwanenhof – Betreutes Wohnen	
Erste Planungen:	1993
Baubeginn:	1997
Einweihung:	1998 / erste Nutzung 1997
Anzahl der Wohnungen:	<input type="checkbox"/> 16 barrierefreie Wohnungen (50 bis 132 m ²) <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen für junge Familien / Paare
Gesamtfläche:	ca. 450 m ²
Vermieter:	Die Gemeinde Eichstetten ist Generalvermieter
Investor:	<input type="checkbox"/> 5 Einzelinvestoren erwarben je eine Wohnung <input type="checkbox"/> 11 Wohnungen finanzierten sich durch eine Bauherrengemeinschaft
Mietvertragliche Regelungen:	Bewohner schließen Einzelmietverträge über Privat- und Gemeinschaftsräume mit der Gemeinde ab.
Weiter Projektbestandteile:	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsraum mit Trennwand

³⁰⁸ Vgl. Frey et al. 2013, S. 120

	<input type="checkbox"/> Pflegebad <input type="checkbox"/> Gästezimmer <input type="checkbox"/> Bürgerbüro
Im Erdgeschoss integrierter Einzelhandel:	<input type="checkbox"/> Arztpraxis <input type="checkbox"/> Sparkasse <input type="checkbox"/> Winzergenossenschaft <input type="checkbox"/> Reisebüro <input type="checkbox"/> Blumenladen <input type="checkbox"/> Integratives Kaffee „Miteinander“
Zertifizierung:	Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen – Baden-Württemberg
Energiedaten:	<input type="checkbox"/> Contracting-Vertrag mit der Firma EnerTec aus Balingen / Herstellung von Wärme und Strom <input type="checkbox"/> Der Kunde Schwanenhof bezahlt dabei über einen festgelegten Zeitraum einen festen Betrag an EnerTec <input type="checkbox"/> EnerTec verdient sein Geld mit der Differenz, zwischen den Wärmeherstellungskosten und dem Festpreis. Dadurch hat EnerTec ein Eigeninteresse die Energiekosten möglichst gering zu halten. <input type="checkbox"/> Heizanlage – Blockheizkraftwerk
Leistungsbeschreibung des Schwanenhofs:	<input type="checkbox"/> Betreuung rund um die Uhr durch qualifiziertes Personal <input type="checkbox"/> Wohnraum in heimischer Umgebung, in Einzel- oder Doppelzimmer <input type="checkbox"/> Unterstützung bei der Erhaltung von verbliebenen Fähigkeiten <input type="checkbox"/> Betreuung wie zu Hause im familiären Rahmen <input type="checkbox"/> Mitbetreuung durch die eigene Familie, Freunde, Nachbarn <input type="checkbox"/> Altersgerechte Ernährung (mit heimischen Produkten) <input type="checkbox"/> Bequeme, behindertengerechte Zimmer <input type="checkbox"/> Günstigere Unterbringungskosten im Vergleich zum Pflegeheim <input type="checkbox"/> Besuche von Familie und Freunde ohne langen Anreisewege <input type="checkbox"/> Beratung im Bürgerbüro

Tabelle 20: Eckdaten zum Schwanenhof – Betreutes Wohnen³⁰⁹³⁰⁹ Vgl. Frey et al. 2013, S. 121

Finanzierung - Schwanenhof		
Wohnung:	<input type="checkbox"/> 2 Zimmer <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Abstellraum	<input type="checkbox"/> 2 Zimmer <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Abstellraum
Fläche:	50,86 m ²	71,25 m ²
Kaltmiete:	396,71 € / Monat → 7,80 € / m ²	555,75 € / Monat → 7,80 € / m ²
Nebenkosten:	40,00 € / Monat	55,00 € / Monat
Energielieferung:	55,00 € / Monat	60,00 € / Monat
INSGESAMT:	491,71 € / Monat	670,75 € / Monat
Betreuungspauschale:		
1 Person	60,00 € / Monat	60,00 € / Monat
2 Personen	85,00 € / Monat	85,00 € / Monat
Mieterhöhungen:	Alle zwei Jahre um 0,26 € / m ²	Alle zwei Jahre um 0,26 € / m ²

Tabelle 21: Finanzierung Schwanenhof³¹⁰

Im Schwanenhof integriert ist seit 2006 eine Tagesbetreuung für ältere und behinderte Menschen. Diese wird in Zusammenarbeit mit der Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. betrieben. Das Angebot ermöglicht pflegenden Angehörigen Freiraum für sich zu gewinnen indem sie die tägliche Pflege und Betreuung zur eigenen Entlastung nach Bedarf an die Tagespflege abgeben können. Gleichzeitig bietet die Einrichtung den Gästen ein zweites Zuhause, in dem der Tag gemeinsam mit anderen verbracht und mit aktivierenden Angeboten gestaltet werden kann. Ein gemeinsames Mittagessen und der Nachmittagskaffee gehören ebenso zum Angebot wie leicht pflegerische Tätigkeiten.

Eckdaten zum Adlergarten - Pflegewohngruppe	
Konzept:	Orientierung am Alltag in häuslicher Umgebung (24 Stunden Betreuung durch Alltagsbegleiterinnen der Bürgergemeinschaft)
Schulungen:	Die Alltagsbegleiterinnen werden in Kooperation mit der Caritasakademie für Pflegeberufe in 126 Unterrichtsstunden geschult (EU Förderprogramm für innovative Maßnahmen für Frauen im ländlichen Raum)
Medizinische Betreuung:	Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau
Personalschlüssel:	Je nach Aufgaben zwei bis vier Mitarbeiter
Plätze:	11 Plätze für Pflegebedürftige (Stufe I-III)
Durchschnittsalter der Bewohner:	2011 ca. 86 Jahre
Gartengröße:	ca. 100 m ²
Kosten:	Pflegestufe 1 (gesamt 2.930 €): <input type="checkbox"/> Miete 260 € (IZ) <input type="checkbox"/> Nebenkosten 110 € (IZ)

³¹⁰ Vgl. Frey et al. 2013, S. 122

	<input type="checkbox"/> Haushaltskasse 180 € <input type="checkbox"/> Betreuungskosten 940 € <input type="checkbox"/> Eigenanteil 1.440 € Pflegestufe 2 (gesamt 3.130 €): <input type="checkbox"/> Miete 260 € (IZ) <input type="checkbox"/> Nebenkosten 110 € (IZ) <input type="checkbox"/> Haushaltskasse 180 € <input type="checkbox"/> Betreuungskosten 1.040 € <input type="checkbox"/> Eigenanteil 1.540 € Pflegestufe 3 (gesamt 3.730 €): <input type="checkbox"/> Miete 260 € (IZ) <input type="checkbox"/> Nebenkosten 110 € (IZ) <input type="checkbox"/> Haushaltskasse 180 € <input type="checkbox"/> Betreuungskosten 1.340 € <input type="checkbox"/> Eigenanteil 1.840 €
Verträge der Bewohner:	<input type="checkbox"/> Betreuungsvertrag mit der Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. <input type="checkbox"/> Pflegevertrag mit der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. <input type="checkbox"/> Mietvertrag mit der Gemeinde Eichstetten

Tabelle 22: Eckdaten Adlergarten

Eine Pflegewohngruppe mit dem Namen Adlergarten rundet das Konzept in Eichstetten ab und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Schwanenhof. Dieses Angebot kann bei dementiellen Erkrankungen oder wenn ein Alleine leben nicht mehr möglich ist von den Menschen genutzt werden. Damit soll sichergestellt werden das auch ältere, kranke und behinderte Mitbürger ein würdevolles Leben innerhalb ihres vertrauten Heimatdorfs ermöglicht werden kann. Das Haus bietet Platz für 11 pflegebedürftige oder an Demenz erkrankte Menschen. Dafür ist die Wohngruppe auf ca. 300 m² mit behindertengerechten Neubauwohnungen im Erdgeschoss, bestehend aus fünf Einzel- und drei Doppelzimmern, einem gemeinsamen Wohnzimmer, einer Küche und Sanitärräumen ausgestattet. Weiter können die Bewohner eine gesicherte Gartenanlage mit Freisitz nutzen. Die Betreuung der Bewohner wird gleich wie im Schwanenhof über die Bürgergemeinschaft sowie der Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. geleistet.

Die Betreuung der Bewohner ist also auf zwei Parteien aufgeteilt. So wird der Bereich der Hauswirtschaft Grundpflege und Betreuung sowie die Nachtwachen von qualifiziertem Personal aus dem Team der Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. ausgeführt. Mahlzeiten werden in der Wohngruppe selbst von Alltagsbegleiterinnen zubereitet, die Bewohner können hierbei je nach ihren verbliebenen Fähigkeiten mitwirken. Die fachpflegerische Versorgung übernimmt die Sozialstation Nördlicher Breisgau.³¹¹

³¹¹ Vgl. Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.

- Weitere Informationen zur Bürgergemeinschaft finden Sie innerhalb des Experteninterviews mit dem Projektinitiator und ehemaligen Bürgermeister von Eichstetten, Herr Kiechle.
- Lesetipp: Wolfgang Frey, Thomas Klie, Judith Köhler, Die neue Architektur der Pflege – Bausteine innovativer Wohnmodelle, Herder GmbH, Freiburg im Breisgau 2013, ISBN: 978-3-451-30733-1

2.2. Bielefelder Modell

Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit

Hinter dem "Bielefelder Modell" steht ein quartiersbezogenes Konzept des Wohnens mit Versorgungssicherheit aber ohne Betreuungspauschale (Servicewohnen). Dabei bietet die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BWG), älteren oder behinderten Menschen im bestehenden Wohnquartier barrierefreie Wohnungen an.³¹² In den Häusern integriert ist ein Pflegekern in Form einer ambulant betreuten Wohngruppe. Durch den Pflegekern ist im Quartier eine Tag- und Nachtpräsenz finanzierbar. Davon profitieren auch die Bewohner in der Nachbarschaft, sie können bei Bedarf auf den Pflegekern zurückgreifen (ohne Grundpauschale) und bezahlen nur die in Anspruch genommenen Dienstleistungen. Die BWG arbeitet unter anderem mit dem Verein Alt und Jung e.V. zusammen. Der Verein versucht ältere Menschen zur Mithilfe zu mobilisieren und leistet selbst nur da Hilfe wo die Bewohner diese nicht selbst erbringen können. Durch die Tag- und Nachtpräsenz sind Mitglieder des Vereins 24 Stunden erreichbar.³¹³ Ein zusätzlicher Projektbaustein ist ein Kaffee im Quartier, das als Treffpunkt für alle Menschen in der Nachbarschaft konzipiert ist.³¹⁴

Beispielprojekt innerhalb des Bielefelder Modells

2.2.1. Heinrichstraße

Mietwohnungsbau mit Versorgungssicherheit

Projekttyp:	Neubauprojekt mit Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem ambulanten Betreuungsdienst
Eigentümer:	Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW)
Baujahr:	Bezug Oktober 2005
Projektgröße:	<input type="checkbox"/> 42 Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert) <input type="checkbox"/> Service- und Beratungsbüro des e.V. Johanneswerkes <input type="checkbox"/> zwei Gästewohnungen <input type="checkbox"/> ca. 120 qm Gewerbeflächen <input type="checkbox"/> Nutzfläche gesamt: 2.827 qm <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsräume: Wohnküche für die pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter (evtl. ausbaufähig zum Stadtteilcafé / werden vom Eigentümer kostenlos bereit gestellt)

³¹² Vgl. Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, S. 2

³¹³ Vgl. Marie-Therese Krings-Heckemeier 2009, S. 9

³¹⁴ Vgl. Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, S. 2

Pflege:	<input type="checkbox"/> Evangelisches Johanneswerk e.V. <input type="checkbox"/> Frei wählbare ambulante Pflegedienste
Baukosten:	<input type="checkbox"/> 253.760 Euro (Kostengruppe 300, 400 nach DIN 276 inkl. Aufzüge und andere Sonderbauteile) <input type="checkbox"/> 1.151 Euro je qm Wohn- und Gewerbenutzfläche
Mietkosten:	Kaltmiete: 4,05 Euro/qm (1. Förderweg), 8,50 Euro/qm (frei finanzierte Wohnungen)
Pflegekosten:	Individuelle Abrechnung

Tabelle 23: Eckdaten Heinrichstraße³¹⁵

Projektbeschreibung: Seit 1996 entwickelt die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) in Kooperation mit Partnern Projekte für das Wohnen im Alter. In dieser Modellvariante wird durch einen ambulanten Pflegedienst zusammengearbeitet. Er ist für die Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebots für die Bewohner zuständig. Um eine Rund um die Uhr Präsenz in der Anlage zu gewährleisten, werden gleich zu Beginn des Projekts fünf bis sechs Wohnungen an Menschen mit erhöhtem Hilfebedarf vermietet, damit entsteht für die Wohnungen innerhalb des Projekts aber auch für die Nachbarschaft eine Versorgungssicherheit. Die fünf Häuser des Projekts sind am Rand der Innenstadt gebaut worden, die Wohnungen sind dabei zwischen 45 – 70 m² groß. Eine barrierefreie Erschließung über alle Ebenen wird durch Laubengänge erreicht. Als Konzeptbaustein wurden im Erdgeschoss der Heinrichstraße drei Gewerbeeinheiten konzipiert, deren Mieter das Servicekonzept des Hauses unterstützen und den Bewohnern geeignete Dienstleistungen anbieten (z. B. Arztpraxis, Fußpflege, Frisör). Weiter steht dem Projekt das Evangelische Johanneswerk als Kooperationspartner zur Verfügung. Dem Johanneswerk wurde ein Mitbestimmungsrecht für die Vermietung von sechs Wohnungen eingeräumt. Durch diese Vereinbarung konnte das Johanneswerk ein Stadtteilbüro für seine Beratungs- und Serviceangebote mit einem Nachtbereitschaftsraum einrichten. Um den Bewohnern sowie auch der Nachbarschaft einen Treffpunkt zu geben, stellt die BGW eine Wohnküche im Erdgeschoss bereit. Hier werden täglich frische Mahlzeiten in Zusammenarbeit mit dem Hauswirtschaftsteam, den Bewohnern sowie der Nachbarschaft zubereitet. Um das Projekt mit einem weiteren Detail abzurunden, werden zwei Gästewohnungen vom Johanneswerk angemietet und bewirtschaftet. Diese stehen Angehörige oder Menschen mit einem kurzfristigen Hilfs- oder Pflegebedarf zur Verfügung.^{316 317}

2.2.2. Brakhof

Generationen Neubauprojekt mit Wohngruppe

Projekttyp:	Neubauprojekt mit ambulant betreuter Wohngruppe
Eigentümer:	Brakhof 16 GbR (Investorengruppe aus Bielefelder Bürgerinnen und Bürgern)
Baujahr:	2002 / 2003
Projektgröße:	29 Mietwohnungen (öffentlich gefördert, Einkommensgruppe A)

³¹⁵ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 25

³¹⁶ Vgl. BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

³¹⁷ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 25

Gemeinschaftsräume:	Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss für alle Bewohnerinnen und Bewohner, Wohnküche und Pflegebad für die pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter, Servicebüro und Nachtbereitungsraum des Pflegeteams von Alt und Jung e.V.
Pflege:	<input type="checkbox"/> Alt und Jung e.V. <input type="checkbox"/> Frei wählbare ambulante Pflegedienste
Baukosten:	1,75 Mio. Euro
Mietkosten:	<input type="checkbox"/> Kaltmiete 4,30 Euro/qm <input type="checkbox"/> Zusätzlich vereinbarte Miete für den großen Gemeinschaftsraum 13,00 Euro/Monat pro Wohnung, <input type="checkbox"/> Miete für den gemeinschaftlichen Küchen-, Bad- und Teambereich: 65,64 Euro/Monat für die durch Alt und Jung betreuten Personen
Pflegekosten:	Individuelle Abrechnung

Tabelle 24: Eckdaten Brakhof

Projektbeschreibung: Der Brakhof besteht aus 29 Wohnungen am Rande eines Baugebietes im Bielefelder Stadtteil Brake. Bewohnt wird das Haus von einer Gruppe behinderter und älterer Menschen, die zuvor in einer betreuten Pflegewohngemeinschaft in einem normalen Mehrfamilienhaus zusammen gewohnt hatten, Studenten, Singles mittleren Alters und Familien. Aus der Wohngemeinschaft wurde eine Siedlungsgemeinschaft die auch auf die Umgebung ausstrahlt. Die Wohnungen sind auf drei Ebenen rund um einen Hof angeordnet und mit Landesmitteln öffentlich gefördert. Im Erdgeschoss wurde eine Wohnküche mit Terrasse sowie ein Pflegebad und ein Büroraum eingerichtet. Diese Räume werden über einen gesonderten Mietvertrag von den Mieterinnen und Mietern finanziert, die Service- und Pflegeleistungen nutzen. Ein Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss steht darüber hinaus allen Bewohnern zur Verfügung und wird über einen im normalen Mietvertrag vereinbarten Beitrag finanziert. Ein wesentlicher Initiator des Projekts ist der Verein Alt und Jung e.V., der seit rund 25 Jahren ambulante Sozial- und Pflegedienste anbietet. Das Konzept des Vereins geht von einer weitest gehenden Selbstständigkeit in der Lebensführung der betreuten Personen aus und bezieht auch die Angehörigen in die alltägliche Arbeit mit ein. Aus dem Konzept ergibt sich, dass das Serviceteam sich als Gast im Hause versteht. Eine Bindung oder eine Betreuungspauschale, die mit dem Mietvertrag verbunden ist, gibt es nicht. Bei der Vermietung der Wohnungen haben Personen aus der direkten Umgebung des Projektes oder aus dem Stadtteil Vorrang. Die Einbindung in die Nachbarschaft ist sehr gut. Vom Projekt aus werden ambulante Pflegedienste in der unmittelbaren Umgebung angeboten. Dies entspricht dem Konzept einer Stadtteilorientierung und einer wohnortnahen Versorgung pflegebedürftiger Menschen.^{318 319}

2.3. Wuppertal-Barmen

Carmen-Sylva-Haus

Projekttyp:	Modernisierung einer Gründerzeitvilla mit 15 Pflegewohnplät-
--------------------	--

³¹⁸ Vgl. BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

³¹⁹ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 22–23

	zen
Eigentümer:	Carmen-Sylva-Haus e.V.
Baujahr:	1900, Modernisierung und Umbau 2005 / 2006
Projektgröße:	<input type="checkbox"/> 15 stationäre Pflegewohnplätze, davon 13 Plätze öffentlich gefördert nach ModR 2001, Nr. 14, 3 Doppel- und 9 Einzelzimmer auf drei Etagen
Gemeinschaftsräume:	Wohn-/Esszimmer, Küche, Garten
Kosten:	Investitionskostenanteil pro Pflegeplatz und Monat: <input type="checkbox"/> Einzelzimmer, frei finanziert: 793,96 Euro <input type="checkbox"/> Einzelzimmer, öffentlich gefördert: 605,36 Euro <input type="checkbox"/> Doppelzimmer, öffentlich gefördert: 565,81 Euro

Tabelle 25: Eckdaten Wuppertal-Barmen³²⁰**Projektbeschreibung:**

Durch den Verein Carmen-Sylva-Haus e.V., wird in einer ehemaligen Fabrikantenvilla ein Kleinstpflegeheim mit 15 Plätzen betrieben. Mit diesem Projekt wird u.a. exemplarisch erprobt, wie zeitgemäße Wohn- und Nutzungsqualitäten in Pflegeheimen geschaffen werden können und ist im Modellvorhaben zur Modernisierung und zum Umbau bestehender stationärer Pflegeeinrichtungen aufgenommen. Im Haus stehen neun Einzelzimmer und drei Doppelzimmer zur Verfügung. Jedem Zimmer ist dabei ein eigenes Bad zugeordnet. Um den Bewohnern die Orientierung im Haus zu erleichtern, sind alle Flure und Etagen unterschiedlich gestaltet. Die gesamte Nutzfläche des Hauses liegt bei 741 qm, damit stehen pro Pflegewohnplatz knapp 50 qm zur Verfügung. Der Gemeinschaftsbereich mit Küche, Essplatz und Wintergarten ist im Erdgeschoss des Hauses verortet. Der Garten ist von hier aus barrierefrei zu erreichen und soll nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden. Ein Rundweg, ein Kräutergarten, begrünte Sitzecken und ein Wasserspiel sind neben Bäumen und anderer Begrünung die Grundelemente der Gestaltung.³²¹

2.4. Münster-Nienberge

Hausgemeinschaften und Nachbarschaftstreff

Projekttyp:	Neubau von ambulant betreuten Wohngruppen und Mietwohnungen
Eigentümer:	Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH
Baujahr:	Juli 2006
Projektgröße:	<input type="checkbox"/> 2 Gruppenwohnungen mit je 7 Apartments (WFB 2004 / Gruppenwohnungen / Typ 3.12 a + b) <input type="checkbox"/> 2 öffentlich geförderte Mietwohnungen <input type="checkbox"/> 4 frei finanzierte Mietwohnungen <input type="checkbox"/> Gemeinschaftseinrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohn-Küchenraum ○ Pflegebad pro Gruppenwohnung

³²⁰ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 43³²¹ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 42–43

	○ Angehörigen- / Nachbarschaftstreff
Gemeinschaftsräume:	<input type="checkbox"/> Wohn-Küchenraum <input type="checkbox"/> Pflegebad pro Gruppenwohnung <input type="checkbox"/> Angehörigen- / Nachbarschaftstreff (nicht gefördert)
Betreuung:	Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH
Pflege:	Frei wählbare ambulante Pflegedienste
Baukosten:	Ca. 2,4 Mio. Euro
Mietkosten:	Gruppenwohnungen: <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert / Personenkreis B: 5,65 Euro/qm <input type="checkbox"/> frei finanziert 8,46 Euro/qm <input type="checkbox"/> jeweils (Wohnfläche + anteilige Gemeinschaftsfläche) Mietwohnungen: <input type="checkbox"/> öffentlich gefördert / Personenkreis B: 5,65 Euro/qm, <input type="checkbox"/> frei finanziert: 11,80 Euro/qm Wohnfläche Betreuungskosten: <input type="checkbox"/> ca. um 770 Euro/Monat pro Person
Pflegekosten:	Individuelle Abrechnung

Tabelle 26: Eckdaten Münster-Nienberge³²²

Das Projekt wurde auf einem 3.000 m² großen Grundstück im Ortskern von Nienberge gebaut. Das Grundstück wurde von der katholischen Kirchengemeinde St. Sebastian, Münster- Nienberge der Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH (CBM) für soziale Zwecke in Erbpacht angeboten. Zusammen mit dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) wurden daraufhin zwei Hausgemeinschaften für hilfe- und pflegebedürftige Menschen entwickelt. In einem Architekturwettbewerb wurde ein Gebäudekonzept ausgewählt, das die Kleinräumigkeit des Projektes durch zwei zweigeschossige Wohngebäude betont, die durch einen Nachbarschaftstreff verbunden werden. Zum damaligen Zeitpunkt war das Konzept einer gemeindenahen Hausgemeinschaft für hilfe- und pflegebedürftige Menschen ein neuer Ansatz und wurde letztendlich durch ein Angebot der Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen (NRW) gefördert. In dieses Förderkonzept passte auch die geplante Hausgemeinschaft. So beherbergt das Projekt heute zwei Gruppenwohnungen für sieben hilfe- und pflegebedürftige Menschen in zwei getrennten Baukörpern. Jeder Gruppenwohnung sind drei Wohnungen angegliedert, die barrierefrei über Aufzüge erschlossen werden. Vorgesehen sind sie für Menschen die derzeit noch nicht auf eine Betreuung angewiesen sind, jedoch die Sicherheit einer Versorgung in greifbarer Nähe haben möchten. Hinzu kommt ein Gemeinschaftsraum, der als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner, für Angehörige und Menschen aus der Nachbarschaft und Umgebung gedacht ist. Die privaten Wohnbereiche der Gruppenwohnungen umfassen, einschließlich eines Duschbades, für jeden Bewohner ca. 27 m². Zwei Einzelzimmer können wahlweise mit einem Ehepaar oder mit einer Einzelperson belegt werden. Die Privatzimmer sind winkelförmig um den offenen, großzügigen Koch- und Wohnesraum angeordnet. Die Zielgruppe für eine Hausgemeinschaft ist das gesamte Spektrum älterer Menschen. Von der älteren Person, die nur hauswirtschaftliche Hilfe benötigt, bis hin zum alten Menschen, der einen regelmäßigen Pflegebedarf hat. Die Hausgemeinschaft

³²² Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 35

soll Möglichkeiten für einen Rückzug und für Kontakte bieten. Hier sollen Individualität, Gewohnheiten und persönliche Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden. Für die Gruppe ist eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung vorgesehen. Der Aufbau und die Begleitung der Hausgemeinschaften sollen über eine vor Ort verankerte Initiativegruppe unterstützt werden. Da das Projekt in einer gewachsenen Ortsstruktur liegt, sind alle Läden, Dienstleistungen, Arztpraxen und die Kirche fußläufig erreichbar. Der Ortsteil verfügt derzeit über keine Einrichtungen der Alten und Behindertenhilfe. Die Integration in die vorhandene bauliche und soziale Struktur wird durch den „offenen“ Nachbarschaftstreff unterstützend gefördert. Angebote wie ein Mittagstisch oder Vorträge und Beratungsleistungen sollen die Menschen hier zusammen bringen.³²³

2.5. Lünen-Innenstadt Süd

Ganzheitliche Quartiersentwicklung / Integration von Pflegewohnplätzen

Projekttyp:	Modernisierungs- und Neubauprojekt zur ganzheitlichen altersgerechten Quartiersentwicklung
Eigentümer:	Bauverein zu Lünen - Bau- und Verwaltungs GmbH
Baujahr:	Erstbezug Herbst 2006
Projektgröße:	Neubau einer Wohnanlage insbesondere für ältere Menschen: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 60 Pflegewohnplätzen in drei Wohngruppen à 20 Personen (WFB 2004 / 3.2 Pflegewohnplätze) <input type="checkbox"/> 2 ambulant betreuten Wohngruppen à 6 Personen (WFB 2004 / Gruppenwohnungen / Typ 3.12 a) <input type="checkbox"/> 75 Wohnungen für Betreutes Wohnen mit frei wählbarem Betreuungsangebot <input type="checkbox"/> 25 weiteren Wohnungen <input type="checkbox"/> Modernisierung von 238 Wohnungen
Gemeinschaftsräume:	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Café-Restaurant <input type="checkbox"/> Mehrzweckraum <input type="checkbox"/> kleine Bibliothek <input type="checkbox"/> zu Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen
Betreuung:	Individuelle
Pflege:	Individuelle
Baukosten:	ca. 21 Mio. Euro
Mietkosten:	Nicht bekannt
Pflegekosten:	Nicht bekannt

Tabelle 27: Eckdaten Lünen-Innenstadt³²⁴

Durch die Erfahrungen des Bauverein zu Lünen, dass im Durchschnitt monatlich vier Wohnungen gekündigt werden, weil die älteren Menschen in ein Altenheim ziehen hat der Verein sein Vermietungsgeschäft in ein neues Gesamtkonzept umgesetzt. Dieses sollte zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, das neben einer altengerechten Wohnraummodernisierung auch Neubauten vorsieht, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind enthalten. Das Konzept wurde für den Gesamtbe-

³²³ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 34–35

³²⁴ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 31

reich eines Quartiers „Auf dem Osterfeld“ nahe der Innenstadt konzipiert. Analog kann für ein Quartier ebenfalls eine kleine Dorfgemeinschaft stehen. Die Konzeptelemente bestehen aus einer breiten Mischung von Wohnangeboten, für unterschiedliche Haushaltstypen. Einerseits gibt es die altengerechte Modernisierung von Bestandswohnungen, ein Angebot verschiedener Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen und eine „Pflegeinsel“ in Kooperation mit einem Träger der Wohlfahrtspflege. Im Gesamtprojekt das mehrere hundert Wohneinheiten umfasst gehören barrierefrei modernisierte Neubauwohnungen. Diese werden durch zwei integrierte, ambulant betreute Wohngruppen ergänzt. Im Zentrum der gesamten Wohnanlage ist eine „Pflegeinsel“ entstanden. Hier werden speziell für pflegebedürftige Menschen Einzel- und Doppelzimmer angeboten. Besonderes Merkmal der Planung sind die gruppenbezogenen Gemeinschaftsräume und die Orientierung des Konzeptes an den Bedürfnissen demenziell Erkrankter. In dem Erdgeschoss der Neubauten sind Räumlichkeiten für ein Café-Restaurant, eine Bibliothek, einen Friseur sowie ein Mehrzweckraum integriert.³²⁵

³²⁵ Vgl. Matzke und Hücking 2005, S. 30–31

3. Experten Interviews

3.1. Herr Riesterer

Am:	21.07.2016
Zeit:	8:30 bis 9:10
Ort:	Immenstaad / Gottenheim
Position:	Bürgermeister Gottenheim

Frage 1: Gibt es bereits eine Konzeptidee wie das Wohnen im Alter in Gottenheim gestaltet werden soll?

Nein, es gibt noch keine Idee wie sich das Wohnen im Alter konkret gestalten soll. In Eichstetten beispielsweise gibt es mehrere Wohnformen, von der Wohngruppe über betreutes Wohnen über normale Wohnungen und gemischtes Wohnen. Ich als Bürgermeister verspreche mir vom kommenden Entwicklungsprozess, dass wir einen Bedarf ermitteln und dann geeignete Wohnformen finden. Mit Sicherheit wird es eine Mischung von Wohnformen geben, ich glaube das kann man heute schon sagen. Jedoch ein Altersheim oder ähnliches wird es nicht geben. Vielleicht wird es eine Wohnform geben die sogar mehrere Altersschichten abdeckt.

Frage 2: Ich habe mit Herrn Birkhofer gesprochen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, ist ihm vor allem wichtig, dass die Gemeinde sich Gedanken über die „Leitplanken“ macht. Also wie viel Geld kann investiert werden und wie wird sich das Baurecht gestalten. Gibt es denn bereits eine Vorstellung darüber?

Nein, eine finanzielle Planung gibt es noch nicht. Wir stehen ja vor dem Projekt im Allgemeinen. Was wir als Leitplanke haben ist, dass wir als Gemeinde, eingebunden in irgendeine Rechtsform ein Grundstück mit „X“ m² zur Abbildung eines Projekts Wohnen im Alter in Gottenheim zur Verfügung stellen. Eine weitere wichtige Leitplanke für uns ist die Sicherung der Infrastruktur, also was können wir tun um z.B. eine Apotheke oder einen Arzt vor Ort zu halten. Auch denke ich an das Thema Ehrenamt und wie dies im Zusammenhang mit dem Wohnen im Alter gestaltet werden kann. Beispielsweise haben wir in der Flüchtlingskrise mehr als 50 ehrenamtliche Helfer gehabt. Hinsichtlich der Leitplanke Grundstück ist wichtig, dass sich das neue Gebäude gut in die Umgebungsbebauung einfügt und nicht einfach als ein Klotz da steht.

Frage 3: Könnte es einen Teil mit einer ambulanten oder stationären Pflege geben?

Eine stationäre Pflege soll es auf keinen Fall geben. Eine ambulante Pflegegruppe, wie in Eichstetten mit bis zu 12 Bewohnern ist aber eine sehr interessante Ergänzungsmöglichkeit. Weiter sehe ich eine Tagespflege als wichtigen Baustein an. Durch das verbesserte Pflegeangebot erhoffe ich mir auch, dass die Menschen länger in ihren dann neuen Wohnungen verbleiben können und somit ein Umzug in ein Pflegeheim später oder gar nicht mehr erforderlich wird.

Frage 4: Sollte den Bürgern evtl. auch die Möglichkeit privater Baugruppen eröffnet werden?

Kann ich eigentlich noch gar nicht sagen ob sich so etwas etabliert, wenn es für uns später eine Option ist warum eigentlich nicht.

Frage 5: Haben Sie sich bereits Gedanken gemacht, ob die neuen Wohnungen vermietet oder einzeln verkauft werden sollen?

Beides ist möglich, allerdings habe ich vor, dass die Gemeinde auf jeden Fall ein Mitspracherecht behält. Ich könnte mir auch gut vorstellen, dass die Gemeinde das Projekt selbst entwickelt und die Wohnungen belegen.

Frage 6: Also sollten einzelne Wohnungen frei verkauft werden?

Vielleicht gibt's eine Mischung da es auch eine Finanzierungsgeschichte ist. Wir wissen noch nicht wie viele Wohnungen entstehen werden. Vielleicht verkaufen wir 1/3 der Wohneinheiten um die Gemeinde wieder zu refinanzieren. Aber ich glaube nicht, dass wir alles verkaufen.

Frage 7: Bei meinen bisherigen Literaturrecherchen bin ich immer wieder auf das Thema eines ganzheitlichen Sozialraumkonzepts gestoßen. Beispielsweise kann dies durch eine fachübergreifende zentrale Lenkgruppe gestaltet werden. Gibt es in Gottenheim bereits ähnliche Konzepte oder verantwortliche Gruppen?

Im Zuge der Entwicklung zur sozialen Ortsmitte ist so eine Gruppe aus Bürgern entstanden. Die Arbeitsgruppe Wohnen hat dabei auch bereits Ergebnisse vorgelegt. An diese Gruppe und ihre Ergebnisse werden wir wahrscheinlich wieder anknüpfen. Die Gruppe trifft sich aktuell jedoch nicht, da der Prozess gerade ganz am Anfang steht. Fazit, so etwas wie ein monatliches Treffen gibt es nicht. Weiter ist mir auch sehr wichtig, dass so ein Prozess „Wohnen im Alter“ bürgerschaftlich getragen ist. So sehe ich es auch sehr positiv, dass Frau Schumacher eine professionelle Umfrage in der Gemeinde machen wird und somit sich alle beteiligen können.

3.2. Herr Kiechle

Am:	26.07.2016
Zeit:	9:30 bis 11:00
Ort:	Eichstetten
Position:	Ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Eichstetten, Initiator und Gestalter des Projekts Wohnen im Alter in Eichstetten

Frage 1: Wie ist die Entwicklung des Projekts „Wohnen im Alter“ in Eichstetten abgelaufen?

Das Projekt Wohnen im Alter in Eichstetten begann 1993 und entwickelte sich stetig weiter. Anfänglich bin ich vor allem von älteren allein stehenden Frauen angesprochen worden, ob die Gemeinde nicht etwas für Senioren machen könne. Die Jungen hätten ja keine Zeit mehr und sind nicht mehr vor Ort. Für mich war es immer wichtig, wenn Bürger auf mich zugekommen sind nach einer möglichen Lösung für deren Anliegen zu suchen. Egal um welche Altersgruppe es sich handelte.

So hat man sich damals zuerst an die Wohlfahrtsorganisation gewendet, sprich Caritas, Diakonie, AWO, ASB, Rote Kreuz und so weiter. Die haben allerdings damals gesagt Eichstetten ist mit seinen 2.800 Einwohnern zu klein für so ein Projekt. Heute wäre das eher weniger ein Problem. Und trotzdem ein Anbieter für ein Projekt Wohnen im Alter stellt sich natürlich immer die Frage ob es am Standort einen Markt dafür gibt und ob das Projekt somit wirtschaftlich sein kann.

Aus dieser Unzufriedenheitssituation mussten wir uns über eine andere Lösung Gedanken machen. Unser Gedanke war, können wir das selber machen? Könnte der Sozialraum Dorf an die Stelle der früheren Familie treten und die Versorgung der älteren Menschen übernehmen? Wir haben also einen Arbeitskreis gegründet, der mit Fachleuten, Bürgern, Gemeinderäten und Kirchenvertretern besetzt war und gefragt, ob sie sich vorstellen könnten diese Aufgabe zu übernehmen. Natürlich würde die Gemeinde hinter dem Projekt stehen und so hat sich alles stetig weiterentwickelt. Auf der Reise traten dann konkrete Fragen auf. An welchem Ort kann man das realisieren und dürfen wir als Gemeinde das überhaupt, Pflegen ohne dass wir z.B. eine Caritas sind?

Bei der Konzeptionserstellung hat dann Herr Szymczak sehr aktiv mitgewirkt. Er hat bereits damals erkannt, was heute alle wissen. Die Gesellschaft wird einen massiven Bedarf an Projekten „Wohnen im Alter“ haben, es wird einen Fachkräftemangel in der Zukunft geben und und hat er erkannt, dass es auch einen Weg außerhalb des Vollkasko Sozialstaats geben muss. Dafür benötigt man natürlich die richtigen Rahmenbedingungen und die hatte unsere Gemeinde.

Das Bedürfnis am Anfang war einfach eine Seniorenanlage. So war uns klar, dass die Menschen solange wie möglich zuhause leben sollten. Fünf Jahre nach dem Schwannenhof (betreutes Wohnen) kam dann erst die Tagesbetreuung dazu. Diese wird übrigens ab nächstem Jahr fünf Tage die Woche geöffnet sein und nicht nur zwei wie bisher. Hintergrund ist einerseits der Bedarf und andererseits, dass die Pflegeversicherung die Tagespflege subventionieren wird.

Es ging anfänglich also darum, was muss ein betreutes Wohnen (wie es damals bei uns war) können und wie kann es organisiert werden.

Bürger können durchaus geschult werden Hilfeleistungen bis zu einem gewissen Grad zu übernehmen. Weiter waren finanzielle Fragen zu klären, dafür war ich als Bürgermeister mit ein paar anderen in der Gemeinde gut aufgestellt. Und ja, das bauen selber ist ja ein Kerngebiet eines Bürgermeisters, es wird ständig irgendetwas gebaut. Weiter gibt es ja auch Gemeinderäte die Handwerker sind usw., so kann man sich Ressourcen beschaffen.

Frage 2: Wie sieht heute das Konzept in Eichstetten aus und wie ist die Projektentwicklung damals abgelaufen?

Das Gesamtkonzept in Eichstetten besteht heute aus dem Café Miteinander, der Pflegewohngruppe Adlergarten, der Seniorenwohnanlage Schwanenhof mit betreutem Wohnen, Tagesbetreuung und einem Bürgerbüro das jeden Vormittag durch die Mitarbeiter der Bürgergemeinschaft besetzt ist und als Anlaufstelle eine wichtige Rolle spielt. Weiter gibt es auch noch das betreute Wohnen Zuhause das durch die ambulante Pflege gewährleistet wird. Für das Gesamtkonzept in Eichstetten spielt die Bürgergemeinschaft weiter eine sehr wichtige Rolle.

Exkurs Tagescafé: Zum Portfolio der Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. gehört auch das Integrative Tagescafé „Miteinander“. Integrativ bedeutet, dass hier behinderte Menschen arbeiten. Neben der Bürgergemeinschaft tritt die Gemeinde Eichstetten und die Akademie Himmelreich (eine Ausbildungs- und Fortbildungseinrichtung für behinderte Menschen in der Gastronomie) als Gesellschafter auf. Das Café ist somit rechtlich von der Bürgergemeinschaft durch eine gemeinnützige GmbH ausgegliedert. Hintergrund dafür ist, das Café eigenständig zu führen. Somit konnten vor allem Befürchtungen entgegen gewirkt werden, dass Leute die im Schwanenhof leben das Café über die Miete quer subventionieren müssen. Daher gibt es eine klare organisatorische und finanzielle Trennung. Das Café ist auch eine Verbindung zwischen dem Schwanenhof und der Gemeinde da es für jeden offen steht. Auch wird im Café Essen für den Örtlichen Kindergarten und die Schule zubereitet und geliefert. Insgesamt trägt sich das Café selber.

Exkurs Bürgergemeinschaft: „Die Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. wurde im März 1993 gegründet. Sie ist ein gemeinnütziger Verein, dem zur Zeit ca. 460 Haushalte in Eichstetten als Mitglieder angehören. Die Bürgergemeinschaft hat es sich zur Aufgabe gemacht, ältere oder hilfebedürftige Menschen im ganzen Dorf zu unterstützen. Sie wird getragen von der Idee des Dorfes als Solidargemeinschaft, die für sich die Aufgabe des Generationenvertrages aufgreift und neu gestaltet. Hilfebedürftige Bürgerinnen und Bürger können hauswirtschaftliche oder pflegerische Dienste von aktiven Mitgliedern der Bürgergemeinschaft gegen eine Aufwandsentschädigung in Anspruch nehmen. Für Eichstetten war die Entscheidung, das Betreuungskonzept für die Seniorenwohnanlage Schwanenhof keinem professionellen Anbieter, sondern ehrenamtlichen Kräften aus dem Dorf zu überlassen, ein gewagter, aber bislang sehr erfolgreicher Schritt. Beim Aufbau der Bürgergemeinschaft wurde Eichstetten durch das Landesprogramm zur Förderung des Bürgerschaftlichen Engagements des Landes Baden-Württemberg unterstützt. Die Gemeinde Eichstetten ist durch ihre Bemühungen, die Betreuung hilfebedürftiger, älter werdender Menschen durch engagierte Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten als Modellstandort in dieses Landesprogramm aufgenommen worden. Am 20. Januar 2001 erhielt die Bürgergemeinschaft eine Aner-

kennung für vorbildliche Leistungen beim Wettbewerb zur Auszeichnung kommunaler Bürgeraktionen 2000.“³²⁶

Für uns war es wichtig, dass die Bürgergemeinschaft sich selbst verantwortet, selbst organisiert und somit auch finanziell unabhängig ist. Sie ist kein Verein, der von der Gemeinde finanziert werden muss, arbeitet also kostendeckend. Natürlich ist es ein non Profit Unternehmen. Die Rechtsform des Vereins war recht schnell gefunden, da so eine Frage ja gleich zu Beginn aufkommt.

Anfänglich kommen ja Fragen wie: Wer ist für was zuständig, wie finanziert sich das, wer übernimmt die Haftung im Schadensfall, usw., diese Fragen können durch eine eigene Rechtspersönlichkeit gut gelöst werden. Grundsätzlich kommt für so ein Vorhaben ein Verein oder die Genossenschaft in Frage (die GmbH weniger, wegen der Gesellschafteranteile). Für die Rechtsform Verein haben wir uns, nach zwei jährigem Prozess, indem es darum ging wo wir eigentlich hinwollen, entschieden.

Damit wurde auch eine ganz entscheidende Weichenstellung getroffen. Nämlich die Frage: Was machen die Bürger und was macht die Gemeinde in diesem Prozess? Die Frage lässt sich somit da hingehend beantworten, dass die Gemeinde für die Hardware, also die Immobilie und die Bürger für die Software, also für den Betrieb zuständig ist. Somit hängt die Bürgergemeinschaft nicht am Tropf der Gemeinde und ist eigenverantwortet. Also war der Verein für uns die beste Lösung, er ist jedem bekannt und einfach im Handling.

Frage 3: Wie gestaltet sich das betreute Wohnen in Eichstetten?

Das betreute Wohnen gestaltet sich bei uns heute so, dass jeder in einer eigenen abgeschlossenen Wohneinheit lebt, die so viel Infrastruktur hat, dass man selbstständig darin leben kann. Weiter muss diese natürlich barrierefrei oder barrierearm sein. Das sind die Grundvoraussetzungen und so wird das überall gemacht.

Weiter heißt betreutes Wohnen, dass man noch eine leichte undefinierbare Betreuung erhält für die man eine Betreuungspauschale, oft zwischen 60 und 100 €, bezahlt. Das stößt allerdings vielen Menschen auf, wenn sie in so ein betreutes Wohnen einziehen und dann merken, sie bezahlen zwar eine Pauschale aber nutzen die Leistungen gar nicht. Deswegen spricht Herr Klie (Prof. Dr. habil. Thomas Klie - Evangelische Hochschule Freiburg) von bereutem Wohnen.

Der Trend heute ist eher das Servicewohnen. Das heißt, es gibt keine Grundpauschale, die Wohnung ist die gleiche wie beim betreuten Wohnen, es gibt aber einen Ansprechpartner für Hilfe in der Nähe. In der Wohnungswirtschaft wird regelmäßig bei solchen Projekten eine Sozialstation gesucht, die ihr Büro in der Nähe platzieren möchte oder in ein neues Projekt mit integriert werden kann. Für mich ist also die Abgrenzung vom betreuten Wohnen zu Service Wohnen einfach die, es gibt keine Betreuungspauschale. Und trotzdem ist es möglich alle Leistungen zu erhalten, die eben dann gesondert gebucht werden müssen.

³²⁶ Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.

Bei uns in Eichstetten haben wir derzeit eine Betreuungspauschale zwischen 50 und 60 €. Aber, z.B. die Pflege, Essen bringen oder Putzen ist nicht in der Pauschale inbegriffen. Sondern eben nur einfache Hilfsleistungen.

Frage 4: Wie läuft die ambulante Pflege in der Wohnanlage und in der Gemeinde ab?

Alles was medizinisch vom Arzt verordnet ist, muss von einer Fachkraft gemacht werden, da es die Kasse sonst nicht bezahlt. Auch um eine Qualitätssicherung sicher zu stellen. Jedoch alles andere, also haushaltsnahe Dienstleistungen (Putzen, Essen, usw.) macht die Bürgergemeinschaft. Körperpflege, und das ist bei uns sehr besonders, wird jedoch bis zu einem gewissen Maße ebenfalls von geschulten Personen der Bürgergemeinschaft gemacht, zumindest solange kein besonderes Gebrechen vorliegt. Somit gehen wir relativ weit was die Bürger machen können und schonen Fachkräfte. Im Idealfall sind im ambulanten Bereich beide Parteien, also Bürger und Fachkräfte, beteiligt. Gut ist es, dass unsere Sozialstation offen für diese Art der Arbeit ist und nicht nur an ihre eigenen Aufträge denkt.

Die Bürgerliche Professionalisierung ist vor allem durch den Adlergarten (Pfliegerwohngruppe) gekommen, wo eine 24 Stunden Betreuung nötig ist. Es gibt drei Bereiche in der Bürgergemeinschaft. Das reine Ehrenamt der Bürger, die gemeinwesenorientierte Nebentätigkeit (bezahlt) und die Festanstellung. Auch wenn Gottenheim einen solchen Prozess (Wohnen im Alter) beginnt, beginnen sie immer mit dem Ehrenamt. Aber wenn es nachhaltig werden soll, muss das andere auch mit beachtet werden.

Frage 5: Wie wurde das Projekt in Eichstetten finanziert?

Die Wohnungen wurden alle durch Investoren finanziert. Dabei haben 5 Einzelinvestoren je eine Wohnung erworben und eine Bauherrengemeinschaft die restlichen 11 Wohnungen. Die Gemeinde tritt dabei als Generalmieter auf, die Investoren müssen also an die Gemeinde vermieten. Somit kann die Gemeinde immer bestimmen wer in diese Wohnungen einzieht, denn primär wollte man ja etwas für die Bürger in Eichstetten tun und nicht, dass der Investor an dem nächst besser Zahlenden vermietet. Auch wurde mit den Investoren Vereinbarungen getroffen, dass wenn man sich über Dinge nicht einig wird, wie z.B. den Mietpreis, einen Sachverständigen einzuschalten. Alles ist eben eine Frage des Vertrags und es ist wichtig die Risiken vertraglich zu minimieren. Durch das Investorenmodell haben wir uns als Gemeinde nicht verschulden müssen und trotzdem die Kontrolle behalten können. Weiter ist auch alles grundbuchtechnisch abgesichert. Es gibt ein Betriebsnutzungskonzept das eingetragen ist. Auch Vorkaufsrechte für die Gemeinde sind geregelt worden. Denn zu einem nachhaltigen Konzept gehört die Sicherung der Nutzungsart dazu!

Frage 6: Wie haben Sie anfänglich den Bedarf der Gemeinde ermittelt?

Wir haben damals sehr auf den Bedarf im Dorf geachtet und der ist in einem kleinen Dorf wirklich überschaubar. Somit haben wir auch keine teure Bedarfsanalyse beauftragt. Diese Sozialraumanalysen haben natürlich auch ihre Berechtigung, aber ich habe schon oft erlebt, dass sehr viel Geld dafür bezahlt wurde und sich dann nichts mehr

getan hat. Wenn ich das mit den Bürgern machen will, muss ich die Bürger auch mit einbeziehen, die Beteiligung erzeugt Verantwortung, dann ist da ein anderes Engagement z.B. wenn sie an einem Fragebogen mitwirken können.

Wir haben das Projekt damals dynamisch angelegt, das heißt, wir haben einen Bedarf für eine Seniorenanlage gesehen, weiter haben wir gesehen, dass die Leute zuhause gepflegt werden wollen. Also haben wir alles Erforderliche getan und Wohnungen gebaut sowie eine Organisationsstelle eingerichtet. Auch haben wir gesagt, dass diese mitten im Ort sein muss sowie auch, dass andere Bürger in die Anlage hinein kommen sollten. Für alles andere was es heute gibt hat sich der Bedarf im Laufe der Zeit entwickelt und wurde Stück für Stück umgesetzt.

Frage 7: Was könnten Erfolgsfaktoren für ein Projekt Wohnen im Alter sein?

Ich habe mir es damals zur nationalen Aufgabe des Dorfes gemacht, das Altwerden in Eichstetten zu ermöglichen, also brauchte es eine offene Herangehensweise.

Erfolgsfaktoren sind zunächst einmal, dass die Grundbedürfnisse erfüllt werden:

- Befriedigung der Grundbedürfnisse
- Eine Anlauf- und Koordinierungsstelle
- Zu gewissen Zeiten muss immer ein Ansprechpartner vor Ort sein
- Die Lage
- Eine zuverlässige und nachhaltige Sicherung der Bedürfnisse
- Barrierefreie- / arme Wohnungen
- Die Haftung und Versicherung müssen geregelt sein
- Ein gewisser Standard und Transparenz

Weiter sind folgende Bestandteile wichtig im Prozess:

- Die Bürger
- Eine Bürgergemeinschaft
- Die Stück für Stück Weiterentwicklung
- Gesunder Menschenverstand
- Alle Parteien mit einbeziehen

Zertifikate sind weniger wichtig als Erfolgsfaktor. Da in der Praxis die Menschen kommen und schauen, wie sieht die Wohnung aus, wie groß ist sie, was kostet sie und wie funktioniert der Ablauf. Auch wurde mit den Zertifikaten viel Schindluder betrieben, schöne Hochglanzprospekte, in denen tolle Sachen stehen, die dann aber nicht eingehalten werden. In so einer Kommune wie Gottenheim muss ich als Bürgermeister oder Gemeinderat dahinter stehn, dann wissen die Leute auch an wen sie sich wenden können wenn es nicht funktioniert.

Weiter gibt es auch noch weiche Erfolgsfaktoren:

- Mitgliederzahl der Bürgergruppe

- Spenden (die haben viel mit dem Ruf, bei uns mit dem der Bürgerbeteiligung, zu tun)

Frage 8: Gibt es in Eichstetten ein Format das fachübergreifend, quasi wie eine „Lenkgruppe“ fungiert und Themen angeht?

In der Bürgergemeinschaft haben wir einen Verwaltungsrat und Beirat. Dieser Kreis trifft sich regelmäßig in Klausurtagungen zur Standortbestimmung.

Frage 9: Was sind denn wesentliche Dinge die Sie heute ganz anders machen würden?

Das kann ich so nicht sagen. Man muss immer die aktuelle Situation vor Augen haben. Beispielhaft im Wohnungsmix, die einen wollen eine große, die anderen eine kleine Wohnung. Wir haben einen guten Mix hier und vermieten auch immer alle. Aber natürlich ist zu bedenken, dass größere Wohnungen mehr kosten und das oft problematisch ist.

Frage 10: Was würden Sie der Gemeinde Gottenheim auf den Weg mitgeben?

Das ist schwierig. Ich möchte allen Gemeinden mitgeben, nicht alleine Gottenheim, den demografischen Wandel anzugehen, denn er steht vor der Tür!

Auch sehe ich, egal ob auf dem Dorf oder in der Stadt, die Bürger müssen mit ins Boot geholt werden. Also Bürgernetzwerke schaffen, denn damit bin ich näher an den Menschen.

Jede Gemeinde hat ihren eigenen Königsweg. Also sollte sich Gottenheim aufmachen und zuerst ihren Bedarf prüfen.

Die Gemeinde muss eine aktive Rolle im Gesamtprozess einnehmen, aktiv moderieren und damit die verschiedenen Spieler an den Tisch bringen.

Auch würde ich als Gemeinde mich nicht von vornherein verschulden sondern nach anderen Finanzierungslösungen suchen. Man muss unterscheiden, eine Gemeinde braucht immer Geld um Dinge wie einen Kindergarten oder eine Straße zu bauen, aber Wohngebäude muss sie nicht unbedingt selbst bauen. Jedoch kann sie über den Zauberstab der Planung auf das Grundstück Einfluss nehmen. Die Instrumente muss man eben kennen und richtig einzusetzen wissen.

3.3. Frau Schuhmacher

Am:	21.07.2016
Zeit:	12:00 bis 13:00
Ort:	Freiburg
Position:	Geschäftsführung (Wissenschaft und Projektleitung) am Institut AGP Sozialforschung in Freiburg

Frage 1: Was sehen Sie im Bezug auf den demografischen Wandel, speziell für kleinere Gemeinden, was diese angehen müssen, also wie sie in die Zukunft steuern sollten und wie Ressourcen gehoben werden könnten?

Der demografische Wandel zeigt sich in Südbaden etwas anders als in anderen Gegenden in Deutschland. Nicht durch ein Wegbrechen der jüngeren Generation sondern durch gleichzeitiges Anwachsen der mittleren und älteren Jahrgänge bei gleichzeitigem Nachzug und Zuzug, sowie dem Erhalt der jüngeren Jahrgänge. Es ist hier eben nicht so extrem, dass wir auf den Dörfern keine Kinder mehr haben. Im Vergleich z.B. zu Brandenburg haben wir hier Luxusprobleme. Aber trotzdem muss das Miteinander und die Bedürfnisse der einzelnen Altersgruppen auch in kleinen Dorfgemeinschaften berücksichtigt werden.

Wir haben jetzt das Jahr 2016 und 2020 - 2030 werden die geburtenstarken Jahrgänge eben im Alter von 70 und 80 Jahren sein und wachsen so langsam in ein unterstützungsbedürftiges Alter hinein. Darauf muss man jetzt reagieren, gleichzeitig darf man die Familien nicht vergessen. Das sind Aufgaben der Gemeinden.

Der zweite wichtige Trend, neben dem demografischen Wandel ist, dass sich die Altenhilfe selber gewandelt hat. Man ist von den bekannten Einrichtungen, die es vor 20 Jahren gab, also dem Altenheim das zum Wohnen da war und dem Pflegeheim, dass es zur weiteren Versorgung gegeben hat, weggegangen. Weil wer keine Unterstützung benötigt, kann auch gut zuhause Wohnen. Zum Beispiel kommt es heute nicht mehr vor, dass eine Witwe ins Altenheim zieht um Kontakt zu anderen Menschen zu haben. Man möchte so lange wie möglich Zuhause bleiben. Das durchschnittliche Einzugsalter im betreuten Wohnen liegt beispielsweise bei 82 Jahren. Das ist eigentlich schon das Alter wo die Pflegebedürftigkeit im Schnitt anfängt. Es lässt sich erkennen, dass die Menschen heute sich erst dann mit alternativen Wohnformen beschäftigen, wenn es nicht mehr anders geht.

Die Dörfer haben die Aufgabe zu überlegen wie sie Pflege und Unterstützung in das Wohnumfeld der Älteren bekommen. Also dorthin, wo die Menschen jetzt schon wohnen und da kommt es auf das bürgerschaftliche Engagement an. Denn zu sagen wir lagern alles an „Profis“ aus, die dann ein Pflegeheim mit 40 Plätzen bauen und danach muss man sich um nichts mehr kümmern, ist heute nicht mehr der Weg. Man kann sagen nein, so macht man das nicht, sondern man versucht die älteren Pflegebedürftigen im Dorf und damit in der Gemeinschaft zu halten. Da kommt dann der Wohlfahrtsmix, bestehend aus beruflichen, professionellen und ehrenamtlichen Kräften ins Spiel. Das ist heute der Trend.

Frage 2: In Eichstetten wurden die Bürger ja sehr gut mit eingebunden! Haben Sie Erfahrungen bei anderen Städten, wo dies anders gelaufen ist?

Ich freue mich ja immer, dass wir Eichstetten als leuchtendes Vorbild haben. Aber es war dort auch nicht einfach, zwischen der Gründung der Bürgergemeinschaft und der Gründung des Schwanenhofs lagen 10 Jahre und das machen sich die wenigsten klar. Es hat eben auch dort sehr viel Zeit und Arbeit gebraucht um dieses großartige Ergebnis zu erzielen. Und bei anderen Gemeinden ist es eben ähnlich schwierig.

Bis heute habe ich drei Gemeinden auf diesem Weg mitbegleitet und man kann schon so ein bisschen die Faktoren identifizieren die zum Gelingen beitragen.

Ein Faktor ist tatsächlich, dass der demografischen Wandel einen Punkt erreicht hat, wo relativ viele Menschen im dritten Lebensalter aus ihrer Erwerbs- und Familienverpflichtung freigesetzt werden. So war das z.B. in Gundelfingen. Also relativ viele Personen zwischen 58 und 75 Jahren, die sagen, was kann ich tun / wo kann ich helfen. Beispielsweise ist so in Gundelfingen ein Bürgertreff mit Kino, Spieleabend usw. gegründet worden. Weiter ist die Pflegewohngruppe so entstanden.

Ein weiterer wichtiger Faktor um das bürgerschaftliche Engagement zu schaffen ist, dass die Kommune und die Verwaltung dies aktiv unterstützt. Also ein ansprechbarer Hauptamtsleiter, Räume in denen man sich unkompliziert treffen kann oder ein Kopieretage. Es sind Kleinigkeiten, die helfen, dass Bürger den Raum und die Struktur finden um sich planend zu engagieren.

In Eichstetten ging es natürlich um keine Kleinigkeit! Wenn es um das Bauen geht, also um die Hardware und 5 oder 6 Millionen Euro im Spiel sind, da sind Bürger überfordert.

Es muss also genügend Menschen in der richtigen Altersgruppe geben und die Kommune muss unterstützen.

Frage 3: Wird so ein Projekt „Wohnen im Alter“ von den Bürgern besser angenommen wenn sie es aktiv mitgestalten können?

JA!

Es ist so, dass die Gruppe der Pflegebedürftigen und deren Angehörigen, die es betrifft, zu Beginn sehr zögerlich sind. Einfach deswegen, weil es nicht so bekannt ist wie ein Pflegeheim. Oft fragen sich die Menschen auch, wie sicher ist das oder muss z.B. meine Mutter da bald wieder aus / umziehen.

Bei der Gründung einer Wohngruppe erfordert es, besonders von den Angehörigen, anfänglich mehr Engagement ab als ein Pflegeheim. Denn es entsteht am Anfang eine Doppelbelastung von Beruf und dem Aufbau der Pflegewohngruppe.

Das ist dann eine schwierige Phase, die dann, wenn es konkreter wird also z.B. der Bau fortschreitet oder klar ist, welche Zimmer zur Verfügung stehen, schnell kippt und dann tatsächlich funktioniert. Soll heißen, dass dann spätestens auch die Interessenten zur Verfügung stehen. Aber am Anfang, wenn noch nicht viel informiert wurde oder das Gebäude nicht da steht, ist viel Skepsis vorhanden, daran muss man arbeiten.

Frage 4: Würden Sie Gottenheim eine Pflegewohngruppe empfehlen?

Also Gottenheim hat ca. 3.000 Einwohner. Das nächste Pflegeheim ist in Ihringen bzw. in der March, d.h. die Gottenheimer selber haben keine Möglichkeit bei Pflegebedarf quasi fußläufig innerhalb ihres Dorfes zu bleiben. Das alleine ist schon ein Grund für eine Pflegewohngruppe. Denn auch wenn man sagen mag, dass z.B. ein dementer Mensch, in 8 Wochen vergessen hat wo er wohnt, die alte Nachbarn und Freunde, die u.U. selbst nicht mehr sehr mobil sind, werden nicht mehr auf einen Besuch kommen. Insofern würde ich eine Wohngruppe empfehlen.

Frage 5: Welche Wohnformen würden sich denn allgemein und / oder auch für Gottenheim gut eignen?

Gut wäre eine Kette. Also von der Möglichkeit im Service Wohnen (keine Pauschale) / betreutem Wohnen (Wahlleistungen) bis hin zu einer Pflegewohngruppe.

Die Barrierefreiheit ist die Basis von allem. Wenn man es schafft barrierearm oder barrierefrei zu bauen oder auch Altimmobilienbestände umzubauen hat man schon ganz viel für eine Unterstützung und Pflege, wo ambulante Betreuung gut möglich ist.

Betreutes Wohnen habe ich persönlich eine ganze Zeit lang sehr kritisch gesehen. Jedoch, wenn ein betreutes Wohnen nicht nur eine ausgegrenzte Wohnform, nur für Ältere ist, und es Gelegenheiten für Treffpunkte gibt sehe ich es nicht mehr so kritisch. Beispielsweise hat der Architekt Frei (der in Eichstetten der Architekt und einer der Investoren war) die Briefkastenanlage zentral und überdacht anlegt, weiter noch eine Bank als Begegnungsort dazu gestellt und so treffen sich die Menschen dort zufällig, ist das sehr gut.

Frage 6: Thema: Abgrenzung der Wohnformen insb. Service / betreutes Wohnen?!

Vor einem Jahr habe ich für die Stadt Freiburg ebenfalls eine Literaturrecherche bezüglich der Wohnformen gemacht und bin auch auf die Probleme der fehlenden Abgrenzung gekommen. Es gibt keine klare Definition, mal wird eine Wohnform im Heimgesetz erwähnt, mal nicht. Es ist auch von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

Ich denke es ist wichtig sich die Preisgestaltung anzusehen. Da gibt es durchaus auch unseriöse Anbieter. Ein Ort wie Gottenheim muss in dieser Hinsicht sehr vertrauenswürdig agieren. Weil aufs Geld wird immer geschaut, auch wenn wir hier in Südbaden weniger Probleme mit Altersarmut usw. haben. Wichtig ist also, dass das, was später angeboten wird, seriös ist. Ob es dann eine Pauschale (betreutes Wohnen) oder jede Leistung einzeln gebucht werden muss macht dabei weniger einen Unterschied.

Wichtiger ist, dass das Zusatzangebot zur Miete ein gutes Preis/Leistungsverhältnis aufweist.

Das zweite, was ich beim betreuten Wohnen wichtig finde, außer die Barrierefreiheit, ist, dass es im Umfeld gut mit eingebunden ist. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur muss gegeben sein. Eine 80 Jährige Frau beispielsweise geht durchschnittlich ca. 600 bis 800 Meter (einen Weg) zum Einkaufen. Arztpraxen und Therapeutische Angebote sollten, wenn möglich auch vor Ort sein oder kreierte werden. Wie dann das

Angebot der Wohnform schlussendlich heißt, macht dann keinen Unterschied mehr, wichtig ist die Transparenz! Auch das Heimgesetz sagt, es kommt nicht drauf an wie es heißt, sondern was dort gemacht wird!

Exkurs Heimgesetz: Beim Heimgesetz geht es immer darum, je stärker Wohn- und Pflegeleistungen aus einer Hand kommen, desto mehr schaut der Gesetzgeber drauf. Wenn es einen eigenständigen Miet- und Pflegevertrag und eine selbstständige Haushaltsführung gibt schreibt der Staat nichts vor. Wenn eine Wohnform oder besser ein Angebot unter das Heimgesetz fällt, wird speziell in den ersten drei Jahren eine Kontrolle durchgeführt, weiter auch aber nicht mehr so streng, soweit alles gut war, in den Jahren danach.

Frage 8: Wo könnten in Gottenheim im Entwicklungsprozess spezifische Probleme entstehen und wie würden diese sich auswirken? Also worauf sollte man bei der Projektentwicklung besonders achten?

Der normale Ablauf ist immer der, dass zuerst einmal Daten gewonnen werden. Danach sollte ein partizipativer Planungsprozess beginnen. Das heißt, erst einmal sollte herausgefunden werden wie sich die Bevölkerung zu Wohnformen im Alter positioniert.

Was weiter auch sehr spannend ist, ist der Elternnachzug. Wenn wir nach Gottenheim schauen, gibt es ca. 1.500 Menschen über 40 Jahren. Wenn sich nur 2 % den Nachzug der Eltern vorstellen könnten, wären das z.B. schon 30 Leute, die einen Bedarf hätten. Und wenn die Menschen das in einem Fragebogen ankreuzen, bedeutet dies, dass sie sich durchaus schon ernsthaft mit dem Thema beschäftigt haben. Weiter muss man dann die Ergebnisse der Daten mit dem möglichen Bauvolumen abgleichen und darauf achten welche Zielgruppe überhaupt welche Wohnform wünscht.

Wenn man dann in einen bürgerschaftlichen Planungsprozess geht, sollten diesem Prozess schon relativ klare Vorgaben gemacht werden und klar umrissene Alternativen zur Wahl gestellt werden. So müsste klar sein um welches Grundstück es sich handelt, wie viele Wohnungen gebaut werden können und vielleicht sogar schon wer es bauen wird. Weiter ist es zur Miete oder zum Kauf gedacht. Wenn diese Dinge dann schon klar umrissen sind, kann man in einem konkreten Rahmen Arbeitsgruppen bilden.

Wichtig ist übrigens bei bürgerschaftlichen Planungsprozessen, das sehe ich gerade in Umkirch, dass beteiligte Bürger und die Politik, also der Gemeinderat, eng zusammenarbeiten, denn beim Gemeinderat könnte sonst schnell das Gefühl entstehen, dass er übergangen wird.

Frage 9: Was wäre beim Generationenwohnen zu beachten?

Ja, ein weiterer möglicher Konzeptbaustein. Jedoch sollte sich die Gemeinde auf jeden Fall über ihr angestrebtes Modell klar sein, denn sie muss es steuern und das macht Arbeit.

Beim Generationenwohnen ist es wichtig auf den Lärmschutz zu achten. Das hat sich in der Vergangenheit immer wieder als großer Streitpunkt zwischen den Generationen erwiesen. Es müssen Bereiche für alle Altersgruppen geschaffen werden. Da Ältere oft ein hohes Sauberkeits-, Sicherheits- und Ruhebedürfnis haben, kommen Probleme oft

mit Familien mit Kindern ab 6 Jahren zustande. In Gottenheim könnte man auch sagen, wir machen ein Generationendorf, das muss ja nicht unbedingt alles in eine Immobile. Ein Kindergarten und ein Altersheim nebeneinander klappt in der Praxis hingegen wunderbar und ist voll im Trend.

Frage 10: Wollen Sie abschließend noch etwas zum Thema sagen?

Es wäre schön, wenn die Sozialraumstudie in Auftrag gegeben wird, denn es ist auch eine sehr gute Möglichkeit die Bürger auf das Thema aufmerksam zu machen. Somit weiß dann jeder dass etwas gemacht wird und man sich mit einbringen kann. Die Ergebnisse können dann im Gemeinderat präsentiert werden. Damit wird es konkret mit dem Ergebnis was die Bürger wollen z.B. eine Pflegewohngruppe. Die Menschen (Bürger) könnten befragt werden, wer wie bereit ist einen Teil zu übernehmen. Sie könnten sich an einen Tisch setzen und konkret zu planen beginnen. Diese Menschen können den Prozess dann bis zur Eröffnung begleiten und ich denke es gibt gute Chancen es auch zu schaffen!

3.4. Herr Rambach

Am: 26.07.2016
Zeit: 17:00 bis 18:30
Ort: Freiburg Gottenheim
Position: Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 80 bis 90)

Fragen zu Person:

Frage 1: Mein Beruf ist / Ich arbeite als / Meine Stellung in der Gemeinde ist / war?

Ich war leitender Direktor bei der Deutschen Bundesbahn und Deutschlandweit im Einsatz.

Frage 2: Ich bin geboren am / in (demnach ... Jahre alt) / Ich habe gelebt in?

Ich bin 82 Jahre alt, in Gottenheim geboren und lebte den Großteil meines Lebens hier.

Frage 3: Beschreiben Sie mit welchen Personen (Personengruppen) Sie einen besonderen Kontakt in der Gemeinde haben (aufgrund Ihres Berufs / Stellung)?

Ich habe und hatte immer zu allen Altersgruppen in Gottenheim Kontakt, auch zur Jugend z.B. durch den Sportverein. Früher habe ich hier Fußball gespielt. Weiter war ich 30 Jahre Vorstand im Männergesangsverein, Gründungsvorstand der Ortsgruppe des deutschen roten Kreuzes und 30 Jahre im Gemeinderat, 20 davon sogar Bürgermeister Stellvertreter.

Frage 4: Wie gut glauben Sie Menschen der Altersgruppe 50 + in Bezug auf folgende Themen einschätzen zu können?

Bitte beurteilen Sie dies mit folgenden Punkte auf einer Notenskala von 1 bis 5 Skala: 1=sehr gut; 2=gut; 3=befriedigend; 4=schlecht; 5=sehr schlecht

Note	1	2	3	4	5	6
Wohn- und Lebensführung	X	X				
In Bezug auf Wohnen im Alter	X	X				
Wünsche für das Leben im Alter	x	X				

Fragen zum besseren Einschätzen der Bürger:**Frage 5: Wenn Sie einmal an Gottenheim denken; Wie würden Sie die Gemeinde in kurzen Worten beschreiben (Wie ticken die Gottenheimer)?**

Der typische Gottenheimer ist ein Arbeitnehmer mit Nebenerwerb in der Landwirtschaft. Die Landwirtschaft, vor allem im Rebbaubau, hat allerdings nachgelassen, da es sich nicht mehr lohnt. Viele haben ihre Rebstöcke verpachtet.

Frage 6: Was denken Sie ist den Bürgern in Gottenheim an Ihrer Gemeinde besonders wichtig; Gibt es etwas spezielles in der Gemeinde mit dem sich die Bürger besonders identifizieren?

Ein vernünftiges Vereinsleben sollte stattfinden. Weiter sind die Gottenheimer auf Eigentum fixiert, viel haben gebaut und bauen noch, deswegen hat Gottenheim auch viele Baugebiete im Laufe der Jahre realisiert. Auch mit kirchlichen Einrichtungen identifizieren sich hier viele z.B. gibt es das Alternwerk.

Frage 7: Wohin orientiert sich das Leben der Gottenheimer; Ist Gottenheim der Lebensmittelpunkt oder spielt z.B. Freiburg eine Rolle im täglichen Leben; Gibt es einen Unterschied wo die Freizeit und die Arbeitszeit verbracht wird?

Die Mehrheit der Arbeitnehmer sind Pendler und fahren nach Freiburg. Es gibt nur noch wenige Firmen hier, die größten sind Märkle, Sensopart und der Abfallbetrieb. Auch gibt es noch ein paar örtliche Handwerksbetriebe. Allerdings gibt es viele Geschäfte, wie einen Schreibwarenladen, Einzelhändler oder die Zimmerei, nicht mehr. Also zum Arbeiten geht man eher von Gottenheim raus und zum Einkaufen ist man schon auf die Supermärkte angewiesen. Vor kurzem hat hier sogar der letzte Metzger geschlossen.

Im Privatbereich, also die Freizeitgestaltung, findet durchaus in Gottenheim in den zahlreichen Vereinen statt. Bürgerengagement gibt es auch z.B. in der Bürgerscheune oder der Demenzgruppe. Ob viele Ältere zur Freizeitgestaltung nach Freiburg fahren kann ich nicht beantworten.

Frage 8: Wie schätzen Sie die Situation für zugezogene Menschen ein; Finden diese schnell Anschluss in der Gemeinde?

Zugezogene finden verhältnismäßig schnell Anschluss wenn sie sich darum bemühen.

Frage 9: Wo sind Menschen im Alter (65 +) noch aktiv, z.B. hinsichtlich: (Mehrfachantwort möglich)

- Garten**
- Kleintierhaltung
- Vereine**
- Bürgerliches Engagement

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Kulturelle Veranstaltungen |
| <input type="checkbox"/> | Dorffeste |
| <input type="checkbox"/> | ... |

Wohnen im Alter:**Frage 10: Was denken Sie erwarten die Bürger von einem Projekt Wohnen im Alter?**

Die meisten Gottenheimer sind denke ich derzeit zuhause gut untergebracht.

Frage 11: Wie viele Menschen die Sie kennen beschäftigen sich derzeit mit dem Thema Wohnen im Alter?

Ich würde sagen, dass sich derzeit nur der Gemeinderat mit diesem Thema beschäftigt. Ich kenne sonst keinen der so etwas im Auge hat. Ich denke am Schluss reduziert sich das Interesse vor allem auf die Menschen die zugezogen sind und nicht auf die Urbevölkerung. Sehr viele sind in ihren Vereinsheimen sehr gut mit integriert.

Frage 12: Wie ist die allgemeine Stimmung / Meinung der Menschen, wenn es um einen Umzug in Alter geht; Denken Sie, dass viele Gottenheimer bereit wären in eine altersgerechte Immobilie umzuziehen?

Schwierig zu sagen, weil es so etwas ja in Gottenheim nicht gibt und deswegen weiß man letztendlich auch nicht ob sich jemand dafür interessieren würde. Alle die bisher umgezogen sind, haben dies aus der Notwendigkeit heraus getan.

Frage 13: Denken Sie die Bürger würden Ihre Eigenheime verkaufen, wenn Sie in eine altersgerechte Immobilie umziehen, wie sieht die Rolle der Kinder aus?

Die Kinder wollen Ihre Freiheit und nicht bei den Eltern leben oder pflegen. Eltern sind, glaube ich, auch nicht so sehr daran interessiert mit den Kindern im Alter unter einem Dach zu leben.

Frage 14: Wohin denken Sie würden die Gottenheimer am liebsten in eine altersgerechte Immobilie umziehen?

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | in Gottenheim |
| <input type="checkbox"/> | in der Region |
| <input type="checkbox"/> | in Freiburg |
| <input type="checkbox"/> | allgemein einfach zu den Kindern |
| <input type="checkbox"/> | ein Umbau zum altersgerechten Wohnen kommt eher in Frage |
| <input type="checkbox"/> | keiner möchte umziehen |

Frage 15: Wenn die Bürger in Gottenheim an einem Umzug in eine seniorenge-rechte Wohnung interessiert sind, möchten Sie diese Wohnung dann?

<input type="checkbox"/> kaufen	<input type="checkbox"/> mieten
---------------------------------	---------------------------------

Eignung des geplanten Standorts für das Wohnen im Alter:

Frage 16: Wie beurteilen Sie die geplante Lage für das Projekt Wohnen im Alter (Kaiserstuhlstraße 5, 79288 Gottenheim)?

Die Lage des Grundstücks würde ich sagen ist gut. Es ist naja relativ nah zu Netto als auch nah zur Dorfmitte. Auch die Verkehrsanbindung ist gut. Dienstleitungen konzentrieren sich von ihrem Standort her mehr auf die Dorfmitte. Das ist für mich da, wo das Chinesische Restaurant ist wenn man zum Bahnhof von der Hauptstraße her abbiegt. Da befindet sich auch die Kirche.

Frage 17: Was würden Sie sagen fehlt dem Standort?

Die Einkaufsmöglichkeiten müssten verbessert werden, da der Netto ja nur relativ nahe ist. Ein kleiner Dorfladen im Neubau wäre schön. Vielleicht könnte ja sogar der Netto dort ein kleines Sortiment anbieten, das könnte dann jeden Vormittag eine gewisse Zeit ehrenamtlich betreut werden.

Gewünschte Wohnform im Alter - Solange man gesund ist:

Frage 18: In was für eine Wohnform denken Sie würde der Gottenheimer am liebsten ziehen solange er noch nicht pflegebedürftig ist?

Die Beste und am meist gewünschte Wohnform im Alter ist das zuhause Wohnen!

Gewünschte Wohnform im Alter - Wenn man pflegebedürftig wird:

Frage 19: In was für eine Wohnform denken Sie würde der Gottenheimer am liebsten ziehen wenn er pflegebedürftig wird?

Ein Altenheim oder dergleichen kommt mir und vielen anderen immer wie eine Art abschieben vor. Die Leute, die noch etwas jünger sind (60 rum) die können sich, denke ich, mit so was besser anfreunden. Die Menschen neigen dazu solange zuhause zu bleiben wie nur irgendwie möglich und erst wenn es wirklich nicht mehr anders geht, ziehen sie in eine Einrichtung.

Auf jeden Fall darf bei einem Projekt Wohnen im Alter nicht der Eindruck entstehen, man schiebe die Menschen ab, das ist ganz wichtig! In einigen Jahren, wenn sich die Menschen gegenüber dem Thema mehr geöffnet haben ist das vielleicht nicht mehr so schlimm. Es braucht Zeit bis jemand so weit ist.

Beispiel Herr Rambach: Ich kenne eine Frau, sie ist 85 Jahre alt und wohlhabend, aber nicht mehr ganz in der Lage sich selbst zu versorgen, Sie hat sich jetzt dazu entschieden in ein Seniorenstift nach Freiburg zu ziehen. Ob sie geblieben wäre, wenn es in Gottenheim ein Angebot gäbe, kann ich nicht beurteilen. Ja, wenn sie in Gottenheim geblieben wäre, hätte sie sich ja auch Pflege ins Haus holen können.

Interesse für so etwas wie dem betreuten Wohnen ist, denke ich, nur da, wenn ein Streben nach einem Gemeinschaftsleben da ist. Ich habe also meine Zweifel, ob es dafür genügend Interessenten gibt. Allerdings muss man auch sehen, der Trend geht da hin. Aber solange so etwas nicht in der Gemeinde angeboten, wird passiert eben auch nichts.

Privat würde ich eher nach Freiburg ziehen oder mir Pflege ins Haus holen, denn wenn man so lange wie ich in einem Haus gewohnt hat, lässt man sich nur schwer verpflanzen.

Was könnten mögliche Wünsche der Bürger rund ums Thema Wohnen im Alter sein:

Frage 20: Was denken Sie wünschen sich die Bürger rund ums Thema Wohnen im Alter?

Ein Alarmknopf wäre sicherlich für den Notfall nicht schlecht. Weiter wäre ein Fahrdienst in der Gemeinde sehr gut. Dieser könnte z.B. immer zu bestimmten Zeiten an denselben Orten halten, das wäre für viele hier eine große Erleichterung, auch wenn es mal nur um einen kurzen Weg geht. Dinge wie Essensdienst gibt es bereits im Dorf und diese werden, denke ich, auch angenommen. Putzen wird eher privat organisiert, aber es gibt im Dorf Wäschedienste.

Schlussbemerkung:

Frage 21: Möchten Sie abschließend noch etwas zum Thema sagen?

Es sollte etwas für Ältere im Dorf angeboten werden, es muss aber kein Pflegeheim sein. Auch muss ich sagen, dass es gut wäre einen Veranstaltungsort zu haben, wo sich alle Bürger mal treffen könnten. Beispielsweise muss ein Musikverein für sein Jahreskonzert in die Nachbargemeinde ausweichen weil wir keinen Platz haben. So ein Ort wäre für alle etwas und den Älteren denke ich sehr wichtig. Weiter fühlen sich ja viele Rentner heute noch fit, für die muss noch was passieren im Leben.

3.5. Herr Szymczak

Am:	27.07.2016
Zeit:	10:00 bis 11:00
Ort:	Bötzingen
Position:	Vorstandsvorsitzender Geschäftsführer der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.

Frage 1: Welche speziellen Anforderungen stellen sie als Pflegedienst / Betreiber / Sozialstation an ein Projekt Wohnen im Alter (Erfolgsfaktoren)?

Das ist eine philosophische Frage, da muss ich ein bisschen ausholen. Die Strategie unserer Einrichtung ist seit 20 Jahren die, dass wir ganz ganz stark auf regionale Strukturen setzen und das in enger bürgerschaftlicher Mitverantwortung. Das heißt, wir verstehen uns nicht als Dienstleister der sagt, es ist uns egal wo wir hinkommen und wer dort ist, also nicht so, dass wir unsere Dienstleistung nur geschickt und teuer verkaufen wollen. Wir versuchen, dass was wir an Leistungen bringen in einer Koproduktion zu machen. Das heißt, die Zusammenarbeit mit den Bürgern, der Kommune, den Kirchen und auch mit anderen Dienstleistern wie z.B. dem Roten Kreuz oder den Landfrauen. Der Hintergrund ist einfach der, wir als kirchliche Sozialstation sagen, genau das ist unser Einzugsgebiet (Eichstetten, Bötzingen, March, Gottenheim, Umkirch, Heuweiler und Gundelfingen). Diese Kommunen sind unser festgelegtes Einzugsgebiet, dies wurde bei der Gründung vor 40 Jahren so festgelegt. Private oder andere Wohlfahrtsverbände können natürlich hier auch auf dem Markt auftreten. Eine kirchliche Sozialstation hat als Träger immer die kirchlichen Gemeinden vor Ort. Das heißt wir haben einen ganz klaren Auftraggeber, aus der Kommune der Gemeinde Gottenheim heraus, denn die dortige Evangelische und Katholische Kirchengemeinde ist unsere Träger. Das heißt, sie beauftragen uns und stellen an uns die Anforderung eine gute Alten- und Krankenpflege zu leisten.

Das ist mal der erste entscheidende Faktor, also dass wir aus der Kommune und Kirchengemeinde heraus beauftragt werden und nicht nur aus dem luftleeren Raum heraus handeln. Das eine ist also die Auftraggeberschaft und das andere ist das Gebiet in dem wir tätig sein können.

Der nächste wichtige Punkt ist, wir gehen davon aus, dass sich in 10 Jahren die Altenpflegelandschaft komplex und dramatisch verändert haben wird. Und so werden wir ohne eine Einbindung der Bürgerschaft und der Kommune die Herausforderungen in der Altenhilfe nicht mehr bewältigen können. Bereits jetzt haben wir einen eklatanten Fachkräftemangel und der wird sich weiter potenzieren. Weiter werden wir eine enorme Menge an alten Hilfsbedürftigen und demenzkranken Menschen bekommen. Daher hat unsere Firma die Philosophie, dass wir demografiefeste Strukturen aufbauen wollen. Also legen wir jetzt schon Strukturen, damit es dann später funktioniert und dass wir dann mit wesentlich weniger Fachkräften, die doppelte oder dreifache Menge an Menschen, betreuen können.

Um auf Ihre Frage zurück zukommen, mir geht es gar nicht so sehr um Räumlichkeiten und Strukturen sonder, mehr um die Konstruktion des Ganzen, um die Vision dahinter. Natürlich muss man am Schluss auch schauen, was ist an Hardware (Immobilie) gegeben, aber wichtiger ist mir das prozesshafte Vorgehen. In diesem Prozess müssen alle

Beteiligten mitgenommen werden. Was wir am Schluss als Dienstleister konkret machen können, ist eigentlich nur den Pflegeprozess zu moderieren, also die fachpflegerischen Leistungen zu übernehmen, und unser Know How weiter zu transportieren. Es geht immer um die geteilte Verantwortung, also wir müssen letztendlich zwischen den Angehörigen, den Familien, den Betroffenen, den Bürgern und der Kommune sowie den Professionellen diese Versorgungsproblematik aufteilen. Da können wir als Profis unser Fachwissen, unser Können, unsere Strukturen unser ganzes Know how Einbringen und einen bestimmten Bereich abdecken.

Frage 2: Wo sehen Sie als Sozialstation die Möglichkeiten sich bei der Konzeption konkret mit einzubringen und auch darüber hinaus tätig zu sein?

Zunächst einmal könnte man sich visionär vorstellen, in Gottenheim eine Geschäftsstelle unserer Einrichtung zu verorten, also eine Leitstelle, von der aus Mitarbeiter jeden Tag in den Ort hinaus gehen um die Menschen in Gottenheim Fachpflegerisch zu versorgen.

Darüber hinaus könnte man versuchen eine Nachbarschaftshilfe oder eine Bürgergemeinschaft zu initiieren, die dann die weitere Versorgung strukturiert. In diesem Punkt können wir aktiv bei der Initiierung und der Schulung helfen. Wir haben ein sehr engagiertes Schulungsprogramm für bürgerschaftlich Engagierte. Dabei bilden wir Bürger zu Alltagsbegleitern, Demenz Helfern oder zur häuslichen Krankenpflege aus. Das wäre so ein Punkt, also die Versorgungssicherheit im Ort in der ambulanten Versorgung sicher zu stellen.

Nächster Schritt wäre, dass wenn es ein Service Wohnen gibt d.h. man baut kleine bezahlbare Wohnungen für ältere Menschen, die aus ihrer alten Häuslichkeit ausziehen wollen oder müssen (erstes Ziel ist natürlich immer für alle Zuhause zu bleiben). Dann wäre es schön, wenn Gottenheim eine gewisse Zahl von Altenwohnungen hat, ich nenne es jetzt mal Service Wohnen, der Begriff betreutes Wohnen ist einfach nicht mehr ganz aktuell. Service Wohnen heißt barrierefrei mit einer gewissen Grundstruktur, wie einer Hausnotrufanlage oder einer Lebenszeichenanlage sowie Gemeinschaftsflächen, wo ein bestimmtes Wohnen mit Serviceleistungen angeboten werden, die ich mir dazu buchen kann.

Wenn man den Service Wohnen vom betreuten Wohnen abgrenzen möchte, ist wie Sie sagen das entscheidende Merkmal die Grundpauschale, die es im betreuten Wohnen gibt.

Viele Menschen brauchen die Leistungen der Grundpauschale gar nicht. Entscheidend ist, dass wir barrierefreien Wohnraum haben und man sich bei Bedarf immer das dazu buchen kann was man auch wirklich braucht. Betreuungsverträge mit zahlreichen Leitungen kann man bei Bedarf auch mit der Sozialstation abschließen, denn die Menschen sollen auch nicht überbetreut sein, sie sollen lieber alles was noch geht selbst machen.

Frage 3: Das heißt für Gottenheim, wenn wir einmal daran denken, dass wir ein Gebäude bauen, haben sie als Sozialstation Interesse, darin ein Büro vor Ort zu führen. Weiter würden sie als Sozialstation die Menschen, die in barrierefreien Wohnungen leben ambulant und ohne Grundpauschale betreuen?

Ja genau. Wir würden eine Angebotsliste mit unseren Leistungen erstellen von der jeder nur das in Anspruch nehmen kann, was er wirklich benötigt. Durch die räumliche Nähe, die wir auch mit unserem Büro vor Ort hätten, könnten wir sehr gut mit den Menschen in eine Betreuungs- und Beratungsstruktur kommen.

Frage 4: Auch bei Ihnen als Sozialstation geht es ja ums Geldverdienen! Denken Sie, dass Sie die Leistungen der Sozialstation günstiger bereitstellen könnten, wenn Sie ein Büro im Haus hätten und fest als Projektpartner im Boot wären?

Das würde ich jetzt so nicht sagen, aber die Leistungsqualität wäre auf jeden Fall höher. Ich mache Ihnen mal ein Beispiel:

Exkurs Hausnotrufgerät: Es gibt z.B. eine Firma „Vitakt Hausnotruf“, die sitzen in Hamburg. Diese Firma kann Ihnen ein Hausnotrufgerät für 18,84 € (das ist genau das was die Pflegekasse bezahlt) per Post liefern. Jedoch installieren, programmieren und für die Wartung müssen Sie selbst sorgen. Bei uns würde diese Leistung 70 € kosten, dafür kommt aber ein Techniker ins Haus, berät Sie und programmiert das Gerät. Weiter kommt er einmal im Jahr vorbei und überprüft das Gerät z.B. wechselt er die Batterien, auch gibt es spontane Probeanrufe um die Funktion zu überprüfen. Das gibt es alles für einmalig 70 €. Jetzt könnte die Sozialstation dazu noch ein Servicepaket für 36 € pro Monat anbieten. Dann würde die Sozialstation einen Schlüssel bei sich hinterlegen und einer unserer Mitarbeiter würde im Ernstfall (24 Stunden) schnell zu Ihnen kommen. Wenn Sie nur Vitakt anrufen und diese Firma dann keine Leistungen direkt vor Ort erbringen kann, ruft diese im Notfall das volle Programm ab. Also da kommt die Feuerwehr und bricht die Tür auf, die Polizei sichert das Ordnungsrechtlich ab und ein Krankenwagen kommt auch noch. Auch wäre es üblich in Servicewohnanlagen einen Zentralen Schlüsselkasten zu positionieren auf den z.B. die Sozialstation Zugriff hat.

Die nächste Ausbaustufe wäre dann die ambulante Versorgung. Also zuerst Fachkräfte in die Haushalte bringen, Service Wohnen, Lebenszeichenanlage, Hausnotrufgerät, vielleicht ein stationärer Mittagstisch, einen kleinen Kaffeebetrieb in der Servicewohnanlage, wo auch Menschen aus dem Dorf hinkommen können, sowie auch die Möglichkeit haben, gemeinsam zu Essen. Als nächstes käme dann die Integration einer kleinen Wohngemeinschaft (WG), vor allem für Menschen mit Demenz. Dies wäre erforderlich, da, wenn ich mit dem Service Wohnen nicht mehr zurechtkomme, eine 24 Stunden Versorgung benötige.

Frage 5: Thema Pflegewohngruppen (Wohngemeinschaft)

Für eine Pflegewohngruppe benötigt man 30 m² pro Person also jeweils 15 m² Privat- und Gemeinschaftsfläche, es wohnen dann 8 bis 12 Personen auf ca. 300 bis 360 m² zusammen. Es gibt zwei Arten, einmal die voll selbstständig verantwortete und die anbietergestützte Wohngruppe. Für uns als Betreiber spielt es keine Rolle welche Art vorliegt. Der Vermieter könnte die Kommune oder ein Träger sein. In der voll selbst-

ständig verantwortete Gruppe wählen die Bewohner (oder deren Vertreter / Angehörige) einen Pflegedienst aus. In diesem Fall gehen wir als Dienstleister das Risiko ein, anfänglich alles mit den Menschen besprochen und organisiert zu haben, denn die Bewohner können zu einem späteren Zeitpunkt auch einen anderen Pflegedienst wählen.

Die andere Variante ist, da sind wir eher auf der sicheren Seite, wenn wir als Sozialstation die Wohnungen anmieten, dann würden wir in jedem Fall die gesamte Grundleistung also die Alltagsassistenz rund um die Uhr mit unseren Mitarbeitern betreuen. Also wer einziehen will muss von uns mieten und unsere Leistungen in Anspruch nehmen. Den Pflegedienst dürfen die Bewohner aber auch dann noch selbst wählen.

Beide Varianten fallen übrigens nicht unter das Heimgesetz. Die Anbietergestützte ist nur etwas näher daran und hat eine drei jährige Überprüfungszeit, danach wird diese Form nur noch einmal im Jahr überprüft. Wenn etwas unter das Heimrecht fällt, gibt es da bestimmte Auflagen wie z.B. eine Fachkraftquote. Oberstes Prinzip bei den Wohnformen ist, je mehr Autonomie der Verbraucher abgibt, desto mehr greift der Staat als Kontrolleur ein.

Frage 6: Was wären denn die geeignete Wohnflächen im Bereich des betreuten Wohnens?

Das kann ich nicht pauschal sagen. Aber Erfahrungen in z.B. Eichstetten haben gezeigt, das man die Wohnungen klein machen sollte. Denn die Menschen haben immer weniger Geld, natürlich muss auch der Wohnungszuschnitt gut durchdacht sein. In Eichstetten sind die Wohnungen zwischen 51 m² und 79 m² groß und jetzt schon zu teuer. Bei den Quadratmetermieten reden wir ja schnell über 12 bis 14 €. Günstiger würde es nur dann werden, wenn die Gemeinde ein Grundstück verschenkt oder die Miete von der Kommune subventioniert würde.

Exkurs Investor: Für einen Investor sind langfristige Mietverträge wichtig, da würde kaum einer einen Vertrag nur über 10 Jahre machen. Denn was ist z.B. wenn der Dienstleister der dort für die Betreuung sorgt nach 10 Jahren aufhören will und es keinen Nachfolger gibt. In Eichstetten hat man das mit einen PPP-Modell (öffentlich-private Partnerschaft) gelöst und einen Vertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Bei der anbietergestützten Wohngruppe wären für uns beide Varianten denkbar. Entweder wir treten als Investor auf und kaufen das Stockwerk oder wir mieten es dem Investor langfristig ab. Bei der selbst verantworteten müsste dann jemand da sein der sagt, dass er die Flächen langfristig sichert.

Persönlich präferiere ich die selbst verantworteten Variante. Weil ich die Idee gut finde, dass die Kommune mit in der Verantwortung als Investor steht. Eben nach dem Prinzip geteilte Verantwortung und demografiefeste Kommune, sowie auch emotional Beteiligung. Denn dann kann die Kommune auch mitsteuern z.B. den Mietzins. Sie könnte auch sagen, dass hier nur Gottenheimer einziehen dürfen und nicht der, der nur die höchste Miete bezahlen kann. Das Schlimmste was eine Kommune machen kann, ist einem Träger ein Grundstück zu schenken und zu sagen, macht mal, aber lasst uns bitte damit zufrieden.

Frage 7: Wie sehen Sie den Bedarf in Gottenheim, wären auch zwei Pflegewohngruppen denkbar?

Da will ich erst einmal auf die Sozialraumanalyse von Frau Schuhmacher warten. Gefühlt würde ich aber ein modulares System vorschlagen. Also mit einer Gruppe beginnen und dann vielleicht in fünf Jahren, wenn weiterer Bedarf entstanden ist an einer anderen Stelle eine zweite Gruppe eröffnen. Die Lage so einer Wohngruppe ist nicht zwingend auf viel Infrastruktur angewiesen und kann dem Grunde nach überall entstehen.

Natürlich ist es nicht falsch wenn sie im Zentrum z.B. eines Dorfes liegt oder mit in eine Immobilie für das Wohnen im Alter, wo auch ein Pflegedienst und Gemeinschaftsräume vorhanden sind, integriert ist. Das befördert so einiges, so könnte man z.B. die Nachtwache des Servicewohnens mit demselben Personal abdecken.

Was in unserer Auflistung noch fehlt ist eine Tagespflege, die man mit in ein neues Gebäude hinein konzipieren sollte. Die Tagespflege würde dann in Einsatz kommen, in der Abstufung vom Servicewohnen mit gutem häuslichen Setting, wenn es nur um einzelne Tage im Monat geht und weiter beim betreuten ambulanten Wohnen, wenn dies schon ein bisschen zunimmt und dann kommt der Übergang in die Pflegewohngruppe.

Übrigens geht es nicht, dass Bewohner einer Wohngruppe regelmäßig auch in die Tagespflege gehen. Hintergrund ist z.B. der: Wenn Sie ambulant Zuhause leben haben Sie z.B. in der Pflegestufe 3 Anspruch auf 1.612 € um eben sich zuhause pflegen zu lassen. Und wenn sie dann auch noch in die Tagespflege gehen, gibt ihnen der Staat auch noch einmal 1.612 € dazu. So sind einige Menschen auf die Idee gekommen, Pflegewohngruppen und Tagespflege nebeneinander einzurichten. Morgens um 9 Uhr gehen dann alle Bewohner der Gruppe in die Tagespflege und schöpfen doppelte Leistungen ab, damit wurde natürlich dann Personal gespart. Vor dieses Modell hat der Gesetzgeber zum Glück einen Riegel vorgeschoben. Nur in besonderen Einzelfällen, wenn z.B. in der Wohngruppe eine Person lebt die dermaßen auffällig ist, also eine große soziale Problematik hat, und nicht 24 Stunden in der WG gehalten werden kann, dann kann mit einem aufwendigen Gutachten (Neurologisch) eine Ausnahme gemacht werden. Herr Dr. Prof. Klie ist ein bundesweit führender Jurist auf diesem Gebiet und wird auch laufend nach Berlin geordert. Er hat maßgebend daran mitgewirkt, dass so etwas nicht mehr passieren kann.

Frage 8: Wie viele Plätze benötigt eine wirtschaftlich funktionierende Tagespflege?

Zwischen 12 und 15 Plätzen. Es ist ja eine teilstationäre Einrichtung, und benötigt für jeden Gast ca. 24 m². Auch dieses Thema würden wir übrigens gerne in Gottenheim mit übernehmen.

Auch ob wir das anmieten oder kaufen, ist für uns nicht wichtig. Die Kommune kann auch hier wieder Vermieter sein. Beispielsweise ist das in Denzlingen so, die Gemeinde dort hat eine Tagespflege selber gebaut und sie an eine Sozialstation als Nutzer übergeben. So bekommt die Kommune Miete und hat gleichzeitig die vollen Steuermöglichkeiten. Am besten kann die Kommune immer dann Einfluss nehmen wenn ihr die Hardware gehört!

Im Gesamtprojekt wäre es auch sehr gut Essen auf Rädern als stationären Dienst mit anzubieten. Beispiel: In Gottenheim beziehen das 50 Menschen, 40 davon bekommen ihr Essen nach Hause geliefert und 10 nehmen es gemeinsam ein. Das tut den Leuten sehr gut einmal am Tag zusammen zu essen und aus dem Haus raus zu kommen. In der Tagespflege usw. gibt es dann dasselbe Angebot.

Frage 9: Thema „Pooling“ von Leistungen, was halten Sie davon?

Das ist sehr kompliziert und wird noch von keinem gemacht! Das Pflegeversicherungsgesetz sieht vor, dass man Leistungen poolen kann. Z.B. 10 Menschen legen ihre Leistungen zusammen und kaufen sich dann die Pflege und Versorgungsleistungen aus dem Poolgeld. Da müsste dann der Einzelne seine ihm zugeschriebenen Leistungen nicht komplett für sich selbst abrufen, vor allem, wenn er sie gar nicht ganz benötigt. Der Mehrwert ist, dass so im Durchschnitt mehr Leistung für alle erbracht werden kann. Bei dem Modell spielen aber auch die Kassen nicht mit weil diese natürlich nachvollziehen wollen welche Leistungen ihr Versicherter bekommt. In einer Wohngemeinschaft wäre das Modell gut umsetzbar, da dort sowieso Alle 24 Stunden zusammen leben und noch privates Geld für die Leistungen drauf legen müssen.

Frage 10: Was kostet ein Pflegeplatz in der Wohngruppe im Schnitt?

Ungefähr 2.000 € im Monat. Das sind in der Regel ca. 400 € Miete, 200 € Haushaltskasse und 1.400 € Betreuung also Alltagsassistenten. Das liegt auch ungefähr im Korridor der Pflegeheime. Dabei bezahlt die Kasse bei Pflegestufe 1, 1.800 € und bei Pflegestufe 2, 2.800 €.

Ab dem 01.07.2017 wird sich übrigens sehr viel ändern, da kommt das neue Pflegekassenstärkungsgesetz 2. Dann wird es anstelle der drei Pflegestufen, fünf Pflegegrade geben. Wenn man also in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung geht (das ist auch die WG) müssen die Bewohner / Angehörigen immer egal welcher Grad 2.000 € (Zahl kann sich noch ändern) bezahlen. Das wird große Auswirkungen auf die Heime haben, da es vor allem für die unteren Pflegegrade teurer wird. Das wird sozusagen der Sargnagel für die Heime. Der politische Gedanke dahinter ist, dass der Gesetzgeber möchte, dass die Menschen in ambulante Einrichtungen gehen, also bevor sie in Pflegeheime oder ähnliches gehen. Das Kalkül ist dann so, viele Menschen denken an ihr Erbe und wenn ich, egal welcher Pflegegrad vorliegt, 2.000 € bezahle, lasse ich meine z.B. Eltern lieber ambulant betreuen. Der Betrag, was die Kasse für jeden Pflegegrad bezahlt, wird von 400 bis 2.600 € reichen. Dabei sagt der Gesetzgeber nicht, dass jedes Heim den gleichen Preis verlangen muss aber er sagt, dass in jedem Heim das gleiche für alle gegeben sein muss.

Frage 11: Anmerkung – E-Mail Korrespondenz:

Eckdaten zum Neubau einer Pflegewohngruppe: Pro Bewohner sollten ca. 30 m² (15 m² Privaträume und 15 m² Gemeinschaftsfläche) angedacht werden. Da die Wohngruppe in Regionaler Qualität und mit Kommunalen Unterstützung für alle Bürger offen sein sollte, muss sich der Mietpreis an den Obergrenzen der Sozialhilfeträger orientieren. Der Mietpreis sollte daher zwischen 8 und 9 € pro qm (kalt) liegen.

Sinnvoll wäre es, wenn die Kommune als Generalmieter auftritt. Damit könnten auch Fragen des Leerstandes und der Grundinvestitionen (Küche, Wohnraum etc.) geklärt werden. Die Kommune sollte – ähnlich wie bei Kindergärten – steuernd eingreifen und somit auch die Belegung und die Soziallandschaft mit gestalten.

Eckdaten zum Neubau einer Tagespflegegruppe: Bei der Tagespflegen setzen wir ca. 22 m² pro Besucher an. Für Gottenheim wären 12-15 Plätze sinnvoll. Auch hier sollte der Mietpreis „Sozialverträglich“ sein. In teilstationären Einrichtungen wird die Miete von den Besuchern mitbezahlt. Die Miete beeinflusst also den sogenannten Eigenanteil der Besucher. Auch hier gilt gleiches wie bei der Pflegewohngruppe. Mietpreis zwischen 8 und 9 €.

Eckdaten Neubau von Büroräumlichkeiten: Für eine Geschäftsstelle benötigen wir ca. 120 m². Der Mietpreis sollte sich an den Preisen für Büroräume in der Region orientieren. Zur Zeit bezahlen wir in den Geschäftsstellen zwischen 7 und 11 €.

Gemeinschaftsraum / Kaffee: Würden Sie eine Art offenen Raum (Gemeinschaftsraum / Kaffee) z.B. in Zusammenhang mit dem Büro und / oder der Pflegewohngruppe ebenfalls betreuen? Würde die Sozialstation dafür auch eine Miete bezahlen?

Ein offener Raum (Gemeinschaftsraum / Kaffee) der z.B. in Zusammenhang mit dem Büro und / oder der Pflegewohngruppe / Tagespflege betreut wird, ist sehr sinnvoll. Und in einem flexiblen Konzept könnte man sich auch eine Mehrfachnutzung vorstellen.

- Die Pflegewohngruppe nutzt den Raum z.B. für Angehörigentreffen, Sportaktivitäten.
- Die Tagespflege nutzt den Raum für besondere Aktivitäten.
- Die Sozialstation könnte größere Dienstbesprechungen oder Schulungen durchführen.
- Alle Nutzer könnten dafür auch Nutzungsgebühren bezahlen.

Die Miete für einen solchen „Bürgertreffraum“ sollte allerdings die Kommune übernehmen. Eine Koordination eines solchen Raumes durch die Sozialstation ist jedoch wieder gut denkbar. Es wäre aber sinnvoller hier ggf. einen „Bürgerverein“ zu etablieren, der dann auch andere Aktivitäten aus dem Dorf einbringt. Dies würde mehr Vielfalt in das Gesamtkonzept bringen, die Nutzung muss dann nicht nur auf Themen der „Altenhilfe“ gerichtet sein, das wäre dann sehr gut.

3.6. Frau Storch

Am:	27.07.2016
Zeit:	11:00 bis 11:35
Ort:	Bötzingen
Position:	Dipl. Sozialpädagogin FH, Ansprechpartner der Beratungsstelle für ältere Menschen und deren Angehörige - Nördlicher Breisgau

Frage 1: Sie sind Ansprechpartner in der „Beratungsstelle für ältere Menschen und deren Angehörige - Nördlicher Breisgau“?

Ja, alle Anfragen von Interessenten zu diesem Thema, auch aus Gottenheim werden zu mir weitergeleitet.

Frage 2: Wie viel Kontakt haben Sie zu Gottenheimer Bürgern und kann man das vielleicht sogar in Zahlen ausdrücken?

Ich führe eine Statistik mit allen Personen die zu mir kommen. Die nachfolgende Daten stammen aus dem Jahr 2015.

Jahresstatistik Nördlicher Breisgau 2015 - Gottenheim														
Monat	Kennziffer	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Gesamt
Erstkontakt			5	5	3	3		1	5	1	4	1	1	29
Folgekontakt					3	3			1		1	1	7	16
Klientenanzahl			5	7	3	6		1	6	1	7	4	8	48
Geschlecht M	1		2	1	1	2			2		2	1		11
Geschlecht W	2		3	4	2	1		1	3	1	2		1	18
Alter < 60	1		1							1				2
60-69 J.	2					1								1
70-79 J.	3		3	1	1				1		1			7
80-89 J.	4			2	1	2			2		2	1	1	11
> 90	5		1	2	1			1	2		1			8
Kontakt: Büro	1		4	4	2	3		1	2			2		18
Telefon	2				3	2			3	1	3		8	20
Hausbesuch	3			1							1			2
Sprechstunde	4													0
schriftlich	5		1		1	1			1		1			5
KlientIN: Selbst	1		1		1						1			3
Angehörige	2		2	5	4	4		1	5		3	2	4	30

Institutionen	3	2	1	2		1	1	1		4	12
Zeit pro Kontakt mit Weg											
bis 10 Minuten		1	1	4		2	1	3	1	6	19
bis 30 Minuten		2	1	3	1	4		1		2	14
bis 60 Minuten		2	1	2	1	1		1			8
länger als 60 Min			3						1		4
Beratungsinhalte											
SGB XI	1	1	2	3	2				1	4	13
SGB XII +sonst.	2			1							1
SGB V	3										0
allgemeine Ber.	4		2	1	1	1		1	1	2	9
Betreutes Wohnen	5		1		1			1			3
EaR,NBH,HNR,MSD	6				1	1		1			3
ges. Betr. Vorsorg.	7	3	2				1	1			7
Krisenintervent.	8										0
KZP/VH	9		2				1				3
Pflegeheim	10	1	3				1	4		3	12
Pflegedienste	11					1					1
24Stunden Pflege	12		1				2				3
Tagespflege/Gruppe	13										0
Umgang mit Demenz	14		1						1		2
Wohnraumanpassung	15			1	1						2
Widerspruch	16	1									1
sonstiges	17			1			1	1	1		4

Tabelle 28: Jahresstatistik Nördlicher Breisgau 2015 - Gottenheim

Frage 3: Kann man differenzieren, ob die Menschen zu Ihnen kommen weil sie grundlegende Fragen zum Thema Wohnen im Alter haben oder mehr weil ein akuter Bedarf (Pflegefall) vorliegt?

Meistens ist es der zweite Grund. Eine vorausschauende Planung für das Wohnen und die Vorsorge im Alter ist noch gering. In der Mehrzahl berate ich, wenn eine akute Pflegesituation durch eine bestimmte Situation, z.B. Krankheit, Schlaganfall oder dem Ausfall der pflegenden Angehörigen sich soweit zugespitzt hat, dass eine Langzeitlösung oder zumindest eine Kurzzeitpflegelösung gefunden werden muss.

Frage 4: Sehen Sie eine Möglichkeit wie die Menschen früher dazu bewegt werden könnten sich mit dem Thema zu beschäftigen und früher eine Beratung wahrzunehmen?

Wir versuchen schon von der Beratungsstelle aus mit Themen, die für das Alter interessant sein könnten, präsent zu sein. Ein begehrtes Thema ist z.B. die Vorsorgevollmacht und die Patientenverfügung. Zu diesem Thema habe ich letztes Jahr (2015) auch eine Veranstaltung in Gottenheim über das Alterswerk der Kirche organisiert. Da kamen über 90 Interessierte!

Frage 5: Würden Sie sich zutrauen die Gottenheimer Bürger einzuschätzen, also, wie ticken sie, was ist ihnen wichtig und auch wohin orientiert sich ihr Alltag?

Ich denke ich habe nur einen kleinen Ausschnitt der Gottenheimer erfahren, z. B habe ich kaum Kontakt zu Jüngeren oder Familien mit Kindern wo alle gesund sind. Zu den Bürgern die zu mir in die Beratung kommen kann ich eine Aussage treffen.

Primär wollen die meisten in ihren Häusern bleiben oder ihre langen Mietverhältnisse aufrecht erhalten. Sie wollen also in ihrem angestammten Zuhause bleiben, damit das funktioniert wird sehr viel getan, auch von den Angehörigen, die auch die Pflege übernehmen. Es ist also noch eine sehr große häusliche Pflegebereitschaft da und erst wenn diese durch verschiedene Faktoren an ihre Grenzen kommt wird ein Umzug erwogen.

Gerne wollen die Leute auch im Dorf bleiben, da sich viele schon seit Jahrzehnten dort wohlfühlen. Wenn sie dann umziehen müssen, müssen sie immer wegziehen, weil es keine Versorgungseinrichtungen, also 24 Stunden Versorgung, gibt. Sie ziehen dann nach Ihringen, Preisach oder Bötzingen. Die Stadt; also Freiburg, wird von den meisten nur als Notlösung angesehen. Außer es wohnen schon Angehörige dort. Wenn ein Kind in Freiburg lebt, dann können es sich auch einige vorstellen in ein Pflegeheim dorthin zu ziehen.

Frage 6: Wenn Sie an die Älteren denken, also Menschen ab 50, 60, 70 oder noch älter, haben diese Hobbys oder Aktivitäten denen sie gerne nachgehen?

Ja, Gottenheim ist ja ein Weindorf und es gibt noch etliche Teilzeitwinzer, die das neben ihrem Hauptberuf noch ausüben. Aber auch die Hochaltrigen machen das noch gerne, sie arbeiten alle gerne und man definiert sich auch darüber. Wenn das nicht mehr geht, in die Reben zu gehen, dann ist die Situation richtig schlecht.

Frage 7: Können Sie einschätzen was die Bürger von einem Projekt Wohnen im Alter erwarten, haben Sie darüber schon einmal mit jemandem gesprochen; Hat schon einmal jemand z.B. gesagt es wäre schön, wenn es hier so etwas wie ein betreutes Wohnen gäbe?

Ich war bei einer großen Veranstaltung, vor drei bis vier Jahren, dabei wo die Bürger sehr offen und aktiv ihre Wünsche geäußert haben. Und die waren sehr vielfältig. Da hat man sich eine Dorfmitte vorgestellt die alles beinhaltet. Also betreutes Wohnen / Servicewohnen, Pflegewohngruppe, Kindergarten und möglichst eine gemeinsame Essensmöglichkeit.

Ich plädiere für eine örtliche Pflegewohngruppe mit öffentlicher Beteiligung. Diese sind nämlich langfristig tragfähiger, also wenn die Mitarbeit der Angehörigen als auch der Dorfgemeinschaft mit in das Konzept eingebunden ist.

Frage 8: Wenn die Menschen aus Altersgründen umziehen müssen, wollen diese dann eine altersgerechte Wohnung kaufen oder mieten?

In der Regel mieten.

Frage 9: Verkaufen viele ihr Haus oder ihre Wohnung? Was für eine Rolle spielen die Kinder dabei?

Oft wird schon in früheren Jahren das Eigentum auf die Kinder überschrieben, so dass die es voll nutzen können. Wenn es keine Kinder gibt oder die Überschreibung des Grundstücks zu spät gemacht wird und dann Sozialhilfe beantragt werden muss, wird das Haus natürlich als Vermögen herangezogen, das kommt auch schon hin und wieder vor.

Frage 10: Würden Sie sagen, dass das Grundstück des jetzigen Kindergartens in Gottenheim eine geeignete Lage für ein Projekt Wohnen im Alter ist?

Ich würde sagen ja, es ist zwar nicht ganz in der Dorfmitte, aber auch so zentral dass es nicht wie ausgelagert ist. Bahnhof, Schule, usw. ist alles da. Und ich finde es gut wenn Senioreneinrichtungen in der Nähe von bereits bestehenden Einrichtungen wie Schulen gebaut werden. Dann ist es leichter Kontakt aufzubauen und zu halten. Die Älteren werden so auch ein bisschen am Leben erhalten, auch wenn es manchmal etwas schwierig werden kann. Senioren müssen nicht immer völlige Ruhe haben, lieber regt man sich mal ein bisschen auf und nimmt so noch aktiv am Dorfleben teil. Das gehört ja auch dazu das Jung und Alt auszubalancieren.

Frage 11: Was würden Sie persönlich mit in das Projekt mit integrieren?

Eine Wohngemeinschaft für Menschen mit und ohne Demenz, mit bürgerschaftlicher Beteiligung sowie kleine barrierefreie Wohnungen und einer Anlaufstelle. Es müsste kein betreutes Wohnen im klassischen Sinne sein, sondern einfach barrierefrei und ein Ort, wo die älteren Menschen auch einen Treffpunkt haben.

3.7. Herr Walter

Am: 27.07.2016
Zeit: 16:00 bis 17:00
Ort: Gottenheim
Position: Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 70 bis 80)

Frage 1: Wie gut können Sie die Gottenheimer Bürger im Bezug auf das Thema Wohnen im Alter einschätzen?

Ich denke ganz gut, ich bekomme viel über die Nachbarn und verschiedenste Kontakte in der Gemeinde mit.

Frage 2: Gibt es derzeit Einrichtungen für ältere Menschen im Dorf?

Ich habe mitbekommen, in den alten Gasthof Löwen soll eine Tagespflege rein kommen. Da finde ich es nur schade, dass diese nicht von der Sozialstation aus Bötzingen, sonder von der Dreisam betreut wird.

Frage 3: Wie tickt der typische Gottenheimer und vor allem die etwas Älteren in Bezug auf das Thema Wohnen im Alter?

Die Gottenheimer bleiben eher Zuhause wohnen, eine stationäre Einrichtung haben die meisten noch gar nicht im Blick, eher sterben sie Zuhause. So wird es mit diesem Thema relativ schwierig sein, deshalb bräuchten wir viele Begegnungsmöglichkeiten und Kontakt im Vorfeld, wo informiert wird. Da ist die Sozialstation in Bötzingen auf dem richtigen Weg. Es müsste jetzt Schritt für Schritt gehen, Treffs zu Information aufzubauen, z.B. im Innenhof des Rathauses gibt es immer wieder Veranstaltungen, das ist so eine Art Seniorentreff geworden. Dies ist eine gute Möglichkeit anzuknüpfen und das Gespräch über das Thema Wohnen im Alter in Gang zu bekommen.

Frage 4: Wie gestaltet sich vor allem bei den älteren Gottenheimer das Arbeitsleben und die Freizeit, besonders wenn man auch an Freiburg denkt; Spielt die Stadt eine große Rolle im Leben der Menschen?

Ganz wichtig, die Arbeit spielt sich außerhalb von Gottenheim ab, so gibt es viele Pendler. Im Ruhestand werden, denke ich, auch viele weiterhin einen Bezug zu Freiburg haben. So müsste das Angebot „Wohnen im Alter“ auf jeden Fall sehr attraktiv gestaltet sein, dass die Menschen es auch annehmen.

Der typische Gottenheimer, es gibt zweierlei, ist entweder zugezogen oder alt eingesessen. Die alt Eingesessenen sind vor allem viel in den örtlichen Vereinen tätig, weiter gibt es viele Nebenerwerbslandwirte. Allgemein sind aber die Vereine für alle hier ein wichtiges Mittel der Freizeitgestaltung.

Frage 5: Was denken Sie erwarten die Bürger von einer Projektentwicklung Wohnen im Alter?

Das ist für mich nicht ganz klar, ich denke man muss auf jeden Fall durch Informationen und Treffs versuchen Anreize zu schaffen, um an die Menschen heranzukommen. Momentan sehe ich auf lange Sicht, werden sich viele nach Freiburg orientieren, weil sie da eben teilweise auch herkommen. Die erste Belegungssituation der Einrichtung, die in Gottenheim entstehen soll, wird denke ich aus einer Notsituation der Menschen heraus kommen. Also z.B. durch einen Oberhalsschenkelbruch. Ich denke kaum, dass jemand einfach so freiwillig in eine barrierefreie Wohnung einziehen wird. Es werden eher Externe sein, die es zuerst nutzen. Dennoch finde ich es ganz wichtig, dass wir Gemeindebezogen denken und für Gottenheim, natürlich auch im Kontext mit den umliegenden Nachbargemeinden, aber eben primär für die Gottenheimer, ein Projekt machen. Ein Café als Anlaufstelle für Ältere wo man etwas kleines Essen und Trinken kann, wäre sehr gut zu integrieren, das fehlt und wäre toll.

Frage 6: Käme es für Sie persönlich in Frage?

Mit Sicherheit, ich habe begriffen, dass unser Haus nun wirklich nicht barrierefrei ist. Ob ich aber hier wohnen bleibe oder in eine barrierefreie Einrichtung umziehe, hängt auch mit von meiner Frau ab! Auch kann ich mir vorstellen Zwischenschritte zu machen, z.B. wenn ich noch nicht so pflegebedürftig bin. Wichtig für mich wäre aber auch ein Angebot wie Physiotherapie. Also für mich ist es vorstellbar, es muss aber gut in ein Gesamtkonzept mit eingebunden sein.

Da ich aber auch nach Freiburg orientiert bin, dort war oder bin ich in einigen Institutionen Vorstand oder Vorsitzender (pro familia Deutsche Gesellschaft für Familienplanung, Sexualpädagogik und Sexualberatung e.V. / Evangelischer Stift).

Frage 7: Wenn wir noch einmal an die Gottenheimer denken, speziell an die Menschen 50 +, gibt es da viele die sich schon mit den Thema Wohnen im Alter beschäftigt haben?

Ich kenne niemanden, aber ich nehme an, dass es sicherlich welche geben wird.

Frage 8: Also gibt es auch keinen Menschen den Sie kennen der gerade aktuell auf der Suche nach einer Wohnmöglichkeit für sein Alter ist?

Da gibt es Untersuchungen dazu, die haben aber ergeben, dass momentan die meisten Menschen wo anderweitig unterkommen, aber planerisch Gottenheim nicht im Blick haben.

Frage 9: Wie schätzen Sie das Grundstück des jetzigen Kindergartens bezüglich der Eignung für ein Projekt Wohnen im Alter ein?

Vor allem wenn die Gemeinde, wie mal geplant war, das Gebiet zur Neuen Ortsmitte entwickelt, dann ist die Lage sehr spannend. Aber das jetzige Ortszentrum ist doch ein

bisschen weit weg, da kommt man dann doch nicht ganz so einfach hin, insbesondere wenn jemand auf einen Rollator angewiesen ist.

Frage 10: In was für eine Wohnform denken Sie würde der Gottenheimer am liebsten ziehen solange er noch nicht pflegebedürftig ist?

Das ist eine spannende Frage! Würde er in eine WG ziehen, ich denke nein. Die Generation die jetzt dafür in Frage kommt hat eben keine WG Erfahrung. Und bei z.B. dem betreuten Wohnen, das kennt er gar nicht, ihm fehlt es an konkreten Erfahrungen, also bleibt er lieber Zuhause. Also sind wir wieder beim Thema Information.

Ein Beispiel: ich kenne einen 85 jährigen Mann, der ist körperlich und geistig fit und auch sehr kommunikativ. Aber er bleibt lieber zuhause alleine sitzen und langweilt sich.

Ich denke in Gottenheim funktioniert die Beratung noch nicht sehr gut. Man fährt deswegen anonym nach Bötzingen und niemand vor Ort weiß was läuft. Außerdem ist es auch noch nicht in den Köpfen der Menschen angekommen, dass Bötzingen der Ansprechpartner für Gottenheim ist. Es sollte auch hier vor Ort eine Möglichkeit geben sich zu informieren und diese müsste auch zu festen Zeiten z.B. täglich zwei Stunden besetzt sein.

Frage 11: Kennen Sie Menschen die umgezogen sind weil sie Pflegebedürftig geworden sind; Wohin sind diese Menschen dann konkret gezogen?

Normalerweise nach Freiburg oder Bötzingen. Es gibt auch einige die einfach eine Kurzzeitpflege suchen, aber die sind immer gut ausgelastet.

Frage 12: Wie sehen Sie das ehrenamtliche Engagement im Dorf?

Es gibt neue Entwicklungen in Gottenheim, wo verschiedene Initiativen zusammen arbeiten z.B. bei der Flüchtlingshilfe, da machen 50 Menschen mit, das ist toll. Und auch in den Vereinen ist sehr viel Engagement vorhanden, von dort aus gibt es ebenfalls viele Initiativen. Insgesamt müsste man auch so eine initiative Gruppe gründen, die Altenpflege in Gottenheim anbietet.

Frage 13: Abschließend was würden Sie dem Bürgermeister mit auf den Weg geben wollen?

Er sollte das Projekt nicht nur von der wirtschaftlichen Seite her angehen, sondern mehr von der konzeptionellen und gerontologischen Sichtweise her. Auch sollte er sich klar sein, dass wir uns klarmachen müssen wohin wir eigentlich wollen. Ich kann mir auch vorstellen, dass der Stift in Freiburg, wo ich tätig war, so ein Projekt für Gottenheim hinstellt. Jedoch sollte es Gottenheim wichtig sein immer ein Mitspracherecht zu haben. Weiter finde ich, die Tagespflege gehört nicht in den schönen alten Gasthof Löwen. Aber ein Beratungsbüro der Sozialstation in Kombination mit einem Restaurant, wo sich die Menschen treffen und informieren können, kann ich mir sehr gut im Gasthof vorstellen.

3.8. Herr Birkhofer

Am:	27.07.2016
Zeit:	17:00 bis 18:00
Ort:	Gottenheim
Position:	Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 40 bis 50) / Projektentwickler u.a. bei Albrings + Müller AG in Stuttgart

Frage 1: Wie würde Sie das Wohnkonzept eines Projekts Wohnen im Alter grundlegend gestalten?

Grundsätzlich, würde ich es einfach barrierefrei und behindertengerecht machen. So wird eigentlich heute auch jede neue Wohnung gebaut. Das kann in diesem Projekt ja auch problemlos umgesetzt werden da es ein Neubau ist, bei einem Bestandsobjekt könnte das anders aussehen. Das gleiche gilt für z.B. die Anbindung an den Nahverkehr oder die medizinische Versorgung, das sind gegebene Faktoren. Bei der Gestaltung muss nach der Zielgruppe gefragt werden. Hat man das ältere Ehepaar oder den Alleinstehenden und wie sieht die Drittverwendungsmöglichkeit aus falls ich nicht alle Wohnungen belegt bekomme?

Frage 2: Inwieweit sollte die Gemeinde das Projekt und die spätere Konzeption steuern können?

Die Gemeinde muss von Anfang an mit im Projekt sein, wenn sie es einem Investor überlässt nimmt ihre Beteiligung stetig ab.

Frage 3: In Eichstetten hat das Investorenmodell gut funktioniert, was halten Sie davon?

Da gibt es solche und solche Beispiele. In Eichstetten war die Gemeinde sehr involviert und es hat auch dort lange gedauert. In Umkirch hat es z.B. nicht funktioniert. Wenn man das Objekt einem Investor überlässt und der es an einen Betreiber vermietet, dann werden die Steuerungsmöglichkeiten wesentlich geringer.

Frage 4: Das Projekt soll später für die Gottenheimer da sein und soll demnach von der Gemeinde gesteuert werden. Inwiefern könnte ein Betreiber involviert sein und wer sollte der Vermieter sein?

Die Gemeinde könnte ihr eigenes Bestandsobjekt bauen und Miete z.B. von einem Betreiber erhalten, im Mietvertrag können dann Vorzugsrechte geregelt werden und wenn es mit dem Betreiber nicht funktioniert, hat die Gemeinde wieder vollen Zugriff auf ihr Eigentum.

Beim Thema Vermieter gibt es zwei Optionen, entweder die Gemeinde vermietet selber direkt, dabei muss aber auch an die Mobilitätsförderung gedacht werden. Oder man übergibt das Ganze einem Betreiber / Investor und der Mietvertrag regelt was für Leistungen er erbringen muss. Z.B. könnte er einen betreuten Gemeinschaftsraum zu gewissen Kernzeiten betreuen und organisieren müssen.

Frage 5: Was, wenn die Gemeinde wie in Eichstetten einen 20 Jahres Mietvertrag mit einem Investor abschließt?

Oh, das ist spannend, denn dann kommen sie im Vorfeld in ein Vergabeverfahren im Beihilferecht für Investoren. Wenn die Gemeinde sagt, das mieten wir zurück, dann müsste sie das auch bei einem Volumen unter 5 Mio. europaweit ausschreiben. In Eichstetten wäre zu prüfen, wann dies dort gemacht wurde und ob es da dieses Gesetz schon gab! Aber, wo kein Kläger da kein Richter. Ins Beihilferecht würden Sie auch schon kommen, wenn Sie nur eine Wohnung an einen Investor verkaufen und rückmieten, das ist wirklich ein ganz heißes Thema.

Frage 6: Könnte in das Wohnkonzept ein Café und ein offener Raum, der auch von Außenstehenden genutzt werden kann, integriert werden?

Also ein normales Café wird am Standort nicht mit reinpassen, da dieser sich für jegliche Art von Einzelhandel oder ähnlichem nicht eignet. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche und kleiner Cafeteria, der im Endeffekt über den Pflegedienst, der da evtl. auch sein Büro hat, betrieben wird ist keine Frage. Problematisch wird es nur dann, wenn ein Betreiber dafür eingesetzt wird.

Auch die Parkplätze würden mit einem „normalen“ öffentlichen Café ein neues Problem aufwerfen. Wenn es ein Bestandteil der Pflegeeinrichtung ist, fallen dafür extra Parkplätze weg. Weiter müsste so das Café nicht immer geöffnet haben und könnte nur zu speziellen geplanten Zeiten für alle zugänglich sein. Im Übrigen wird die Parkplatzthematik auch bei den Wohnungen relevant. Da, wenn ich viele kleine Wohnungen baue, logischerweise auch mehr Parkplätze benötige und wenn ich diese dann unterirdisch bauen muss wiederum alles teurer wird.

Frage 7: Was denken Sie über die Integration einer Pflegewohngruppe als stationäre Erweiterung?

Es muss geschaut werden ab wann der Platz ausgeht. Ich behaupte im Endeffekt ist das Dorf zu klein dafür. Man muss vermeiden eine Eierlegende Wollmilchsau zu planen, das funktioniert nicht!

Wenn man also sagt, man will, wie Sie es beschreiben, eine Pflegekette kombiniert mit einem Café, Gemeinschaftsräumen und mehr, wie soll die Gemeinde das alles finanzieren? Es sollte zuerst einmal anhand des Grundstücks darauf geschaut werden wie viel Bruttogeschossfläche (BGF) wirklich erstellt werden könnte, dann kann das man wiederum in verschiedenen Wirtschaftlichkeitsszenarien durchrechnen.

Wahrscheinlich wird die Gemeinde schlussendlich 10 bis 20 Wohnungen im eigenen Bestand halten können, der Rest wird verkauft. Wenn ich jetzt noch eine Pflegewohngruppe usw. integrieren will kostet das Geld, da ich dafür u.U. eine ganz andere Architektur und Infrastruktur benötige. Im Endeffekt kommt die Gemeinde so auf weniger Wohnungen.

Frage 8: Herr Szymczak könne sich vorstellen die Pflegewohngruppe zu betreiben, worauf müsste im Fall der Umsetzung einer Pflegewohngruppe geachtet werden?

Dabei muss dann auf die Miete geachtet werden, was würde er denn bezahlen? Vermutlich kommt dabei weniger raus als wenn ich, statt der Pflegewohngruppe, normale barrierefreie Wohnungen baue, aber das sind Entscheidungen der Gemeinde, was will man sich leisten und welches Risiko möchte man eingehen?

Aus Projektentwicklungssicht sollte das Projekt schlank gefahren werden, da die Gemeinde kein Geld für Luxus übrig hat.

Und auch wenn die Pflegewohngruppe privat organisiert würde, muss an die Zielgruppe gedacht werden, da kommen wir schnell aus Gottenheim raus! Wenn z.B. 12 Gottenheimer, die sich privat verstehen und zusammenschließen, und dann eine Pflegewohngruppe organisieren, wird dies sicherlich nicht einfach.

Frage 9: Bei einigen Projekten „Wohnen im Alter“ ist das Bürgerinteresse erst im Laufe der Planung aufgekommen, wie denken Sie wird das in Gottenheim sein?

Da denke ich muss man einen Standort nach Mieter- und Eigentümerstruktur unterscheiden, Gottenheim ist eindeutig letzteres. Warum sollte also jemand freiwillig aus seinem Eigentum ausziehen, da gibt es viele psychologische Fragestellungen, die bei den Menschen dazu kommen. Für mich ist das der zweite Schritt! Der erste Schritt ist für mich immer die Leitplanken abzustecken! Also, was kann sich die Gemeinde wirtschaftlich leisten und was kann auf dem Grundstück überhaupt gebaut werden! Die Gemeinde kann auf dem Grundstück, wenn sie dies möchte, auch sagen sie baue 8 Geschosse. Das ist dann natürlich ein massiver Eingriff ins Ortsbild und nicht zu empfehlen.

Exkurs Rendite: Was klar ist bei so einem Konzept, wenn man keinen Generalmieter hat und die Betreuung einem ambulanten Pflegedienst überlässt, dann kann die Gemeinde genau sagen, wir vermieten einen Teil der Wohnungen für 6 € und einen anderen Teil für 8 €. Damit ist der eine Teil nicht sozial gebunden, aus diesem Teil kann dann die Rendite kommen. Wenn die Gemeinde das Projekt für z.B. 1,5% finanziert, dann sollte sie unter dem Strich 3,5 % Nettorendite machen, bei 1 % Tilgung und Rücklagen. Auf jeden Fall funktioniert ohne eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Vorfeld gar nichts. Das ist jedoch das, was bisher immer gemacht wurde. Also erst einmal die Leitplanken abstecken!

Frage 10: Wie sehen Sie die Bedarfslage in Gottenheim?

Man muss fragen was ist das Ziel, und das ist, eine Belegung hinzubekommen, dass heißt, ich baue etwas wovon ich weiß, es ist noch kein Bedarf dafür da und ich muss diesen jetzt über Maßnahmen erzeugen. Das würde dann am Bedarf vorbeigehen, denn man möchte etwas für den Bedarf entwickeln.

Der Bedarf ist sicherlich in Bereichen da, ich sehe es wieder von der Projektentwicklerseite. Entweder geht die Gemeinde das Risiko voll ein und lässt das gesamte Projekt, alles, entwickeln, dann läuft die Gemeinde Gefahr zum Spielball zu werden, oder sie

geht selbst mit in das Risiko, entwickelt also selbst. Das muss jetzt die Gemeinde entscheiden und am Ende festlegen, was alles mit in das Projekt integriert werden soll. Also eben, was kann ich mir leisten?

Wichtig ist im nächsten Schritt, dass gesagt wird, man hält die Flexibilität im Gebäude, wenn das Café z.B. nicht funktioniert, kann die Sozialstation in diese Räumlichkeiten einziehen oder es wird in Wohnungen umgewandelt. Stichwort Drittverwendungsfähigkeit!

Frage 11: Auf was muss aus Ihrer Sicht als Projektentwickler noch beachtet werden.

Wie gesagt, ich würde zu allererst prüfen, was ich bauen kann und genau berechnen, ob das auch wirtschaftlich ist!

3.9. Frau und Herr Hartenbach

Am:	02.09.2016
Zeit:	10:00 bis 11:15
Ort:	Immenstaad / Gottenheim
Position Frau Hartenbach (1):	Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 50 bis 60), Dipl. Verwaltungsfachwirtin / in Ausbildung zur Altenpflegefachkraft
Position Herr Hartenbach (2):	Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 50 bis 60), Gemeinderat / Ingenieur

Fragen zu Person:

Frage 1: Sind Sie gebürtige Gottenheimer und wie alt sind Sie?

Ja ich bin 58 Jahre alt und gebürtig von Gottenheim. Eine Zeit lang, 20 Jahre, habe ich in Karlsruhe gelebt dort habe ich auch meine Frau kennen gelernt, sie ist Karlsruherin und 50 Jahre alt. (2)

Frage 2: Wie gut ist Ihr Kontakt zu Gottenheimer Bürgern / mit welcher Bürgergruppe haben Sie einen besonders guten Kontakt und wie gut können Sie die Menschen zum Thema Wohnen und Leben im Alter einschätzen?

Unsere Kontakte sind gut, wir sind beide aktiv im Ortsleben eingebunden. Eine Einschätzung diesbezüglich ist natürlich immer schwierig. Wir haben aus unserer Perspektive ja unser eigenes Bild, wir verdienen gut und können es uns daher erlauben unser Alter frei zu gestalten. Aber man muss eben auch an die Leute im Ort denken die diese Möglichkeit nicht haben. Das Thema altern schieben die meisten Menschen ja auch von sich weg. Wir aber haben uns diesbezüglich schon sehr früh Gedanken gemacht, sogar bereites beim Bau unseres Hauses. (2)

Ich würde den Personenkreis ein bisschen einschränken auf die Menschen die wir besser kennen und in unserer Altersgruppe sind. Natürlich ist auch zu Jüngeren über unsere Kinder und deren Freunde Kontakt da, aber eben von der Anzahl der Personen her weniger. (1)

Fragen zum besseren Einschätzen der Bürger:

Frage 3: Wenn Sie an die Bürger der Gemeinde und speziell an die Altersgruppe denken zu der Sie vermehrt Kontakt haben, wie würden Sie diese beschreiben (wie ticken die Gottenheimer)?

Das ist eine schwierige Frage da die Mischung groß ist. Dennoch Gottenheimer haben auf jeden Fall einen sehr großen Zusammenhalt da es noch ein echtes Dorf ist in dem sich auch der Anteil der Zugezogenen noch in Grenzen hält. Wenn man dann hier 10 oder 15 Jahre gelebt hat ist man natürlich irgendwann auch kein Zugezogener mehr. Ich glaube auch die Menschen hier sind sehr offen und kommunikativ, das hören wir

z.B. auch aus anderen Gemeinden wenn diese sagen „Haja ihr schwätzt ja über alles und seid sehr aktiv“! Das ist auch dem jetzigen und dem ehemaligen Bürgermeister geschuldet die sich sehr um die Kommunikation bemühen oder bemüht haben. Bei der Bürgerbeteiligung im Ort ist es jedoch auch wie überall, es sind immer die gleichen Verdächtigen die sich besonderes z.B. in Vereinen engagieren. (2)

Spezial wenn es um das Thema Wohnen im Alter geht, denke ich macht sich jeder selber also privat Gedanken aber es wird nichts nach außen getragen. Die Gottenheimer sind auch oft gerade beim Thema Wohnen im Alter erst einmal abwartend. Nach dem Motto erstmal mit dem Nachbarn darüber reden. Größeres Interesse an Themen kommt dann erst auf wenn etwas spruchreif wird. (2)

Frage 4: Haben Sie das Gefühl das man als Zugezogener schnell integriert wird?

Man kann ja, aber es liegt an jedem selber wie stark man sich eben engagiert. Beispielsweise ist die Bürgerscheune bekannt dafür dass sich Zugezogene mit ihrer Hilfe schnell und gut integrieren können. Die sind dann immer unterwegs, man spricht miteinander, kennt sich und weis wo der andere wohnt. Die Vereine spielen dabei auch eine große Rolle z.B. das Sommerprogramm oder das Weinfest wird von Vereinen ehrenamtlich organisiert. So kann man schnell Anschluss finden. (2)

Frage 5: Denken Sie, dass es in Gottenheim ein großes ehrenamtliches Engagement auch im Bereich der Altenpflege und Hilfe geben könnte?

Ja das denke ich. Es gab z.B. auch schon eine Bürgergruppe „Jung und Alt“ die haben sich um das jetzt aufgelöste Altersheim gekümmert. Da ist auf jeden Fall Potenzial da, auch beim Thema Nachbarschaftshilfe oder Alternachmittage werden durchgeführt. Auch die Katholische Kirche macht diesbezüglich sehr viel. Sehr oft muss ich sagen kümmern sich auch die Frauen genau um diese Dinge! (2)

Frage 6: Wohin orientiert sich das Leben der Gottenheimer; Ist Gottenheim der Lebensmittelpunkt oder spielt z.B. Freiburg eine Rolle im täglichen Leben; Gibt es einen Unterschied wo die Freizeit und die Arbeitszeit verbracht wird?

Beruflich gesehen hat Freiburg einen großen Einfluss, in Gottenheim haben die Menschen früher viel für die Post oder die Bahn gearbeitet, diese Betriebe waren dann aber auch oft in Freiburg. Glücklicherweise gibt es langsam einen kleinen Anstieg an Betrieben in Gottenheim und Umgebung. Aber Freiburg bleibt für die meisten der wichtigste Bezugspunkt. Das Freizeitleben hingegen spielt sich größtenteils in Gottenheim ab. Es gibt ein wirklich großes Vereinsangebot. (2)

Frage 7: Denken Sie die Menschen aus Gottenheim legen Wert auf einen Balkon oder Garten; gibt es sonstige Hobbys die vor allem die älteren Menschen vielleicht noch haben?

Die Landwirtschaft allgemein hat ja stark abgenommen. Heute gibt es aber noch einige Nebenberufliche Winzer die die Gerätschaften und die Weinreben vererbt bekommen

haben und es als Hobby betreiben. Wenn jemand noch die nötigen Flächen hat wird auch gerne mal ein eigener Salat angebaut. Die jüngeren hingegen sind oft so in Job und Familie eingespannt das sie sich den Rest (Garten usw.) so pflegeleicht wie möglich gestalten wollen. (2)

Wohnen im Alter

Frage 8: Was denken Sie erwarten die Bürger von einem Projekt Wohnen im Alter?

Der Traum von allen ist es denke ich zu Hause wohnen bleiben zu können, aber da belügen sich viele selber. Das ist ja unreal und oftmals ist es ja auch so das ein Ehepartner früher stirbt und einer alleine wohnen muss. Da gibt es in Gottenheim einige die mit dieser Situation unglücklich sind, die Kinder sind heutzutage ja auch oft nicht mehr in der Nähe und kommen nicht vorbei, das ist eine Problematik im Ort. Und es gibt einige vor allem ältere Frauen die oft in großen Häusern alleine wohnen wo früher mehrere Generationen gelebt haben. Vermieten wollen sie dann oft auch nicht weil sie es nicht nötig haben oder keinen Ärger mit Mietern wollen. Somit gibt es einigen Leerstand im Dorf. Auch gibt es einige Ehepaare die sich noch versuchen so gut wie es geht irgendwie zu behelfen und sich im Erdgeschoss einrichten. Das geht eben so lange gut wie sie sich noch mit dem Rollator aus dem Haus bewegen können. Und diese Probleme denke ich kommen in den nächsten Jahren demografiebedingt immer häufiger. Die Gemeinde sollte die Bürger mit Informationen und Kontakten unterstützen, auch wenn es um z.B. den Umbau und das Leben im Erdgeschoss geht. Auch könnte die Gemeinde gute vertrauensvolle Mieter für Häuser finden wo die Bewohner alleine sind. Somit könnte die Oma ins Erdgeschoss ziehen und die Familie die beispielsweise einzieht unterstützt diese dann ab und zu z.B. beim Einkaufen. Somit bliebe auch das Umfeld für die ältere Person dasselbe was ja ganz wichtig ist. Auch kenne ich einige Ältere die keine Kinder haben und derzeit im 2 Obergeschoss wohnen. Die machen sich schon Gedanken ob das in 10 bis 15 Jahren noch die optimale Lösung ist. Die hätten sicherlich Interesse eine Seniorengerechten Wohnung zu kaufen oder mieten. Auch ein betreutes Wohnen mit der Möglichkeit bei Bedarf Leistungen zuzukaufen wäre denke ich sehr gefragt. (2)

Frage 9: Wie viele Menschen Ihrer Altersklasse beschäftigen sich derzeit mit dem Thema Wohnen im Alter und wie viele wären auch bereit dazu?

Zahlen gibt es da keine. Aber die Anzahl denke ich wächst. Grundsätzlich ist es aber eher ein Tabuthema. Da tun sich viele aus psychologischen Gründen schwer. (2)

Mehr mit dem Thema beschäftigen sich die Menschen, die durch ihre eigenen Eltern oder Familie damit in Berührung kommen. Aber ich glaube unsere Generation ist noch nicht stellvertretend dafür sich mit dem Thema wo man im Alter wohnt zu beschäftigen. Viele sind gerade noch so aktiv im Leben und denken dass ihnen ein Pflegefall o.ä. sicher nicht passieren wird. (1)

Frage 10: Denken Sie die Bürger würden Ihre Eigenheime verkaufen wenn Sie in eine altersgerechte Immobilie umziehen?

Also wenn sie nicht müssen dann nicht. Aber wenn es nicht anders geht dann schon. Ich denke die Gottenheimer sind auch bei diesem Thema eher abwartend. Sie wollen erst schauen was da für Leute wohnen, das wird gerade am Anfang noch etwas zäh sein die Menschen für einen Umzug in eine altersgerecht Immobilie zu gewinnen. Wenn es dann aber gut angelaufen ist wird es wachsen. So müssten die Wohnungen eben anfänglich erst mit Menschen von außerhalb belegt werden. Der Bedarf in der Gemeinde wird aber sicher wachsen. Aus unserm Bekanntenkreis kenne ich z.B. viele ältere Damen die unglücklich alleine zuhause wohnen. (2)

Frage 11: Wohin denken Sie würden die Gottenheimer am liebsten in eine altersgerechte Immobilie umziehen?

Sie würden am liebsten in Gottenheim bleiben. Alte Bäume verpflanzt man eben nicht so leicht. (2)

Frage 12: Kennen Sie Fälle wo die Menschen pflegebedürftig geworden sind; Wohin sind diese Menschen dann umgezogen?

Die Maxime ist ja so lange wie möglich im Dorf bleiben, mit ambulanten Diensten kann man sich da auch eine gute Zeit lang noch retten. Wenn das nicht mehr geht müssen die Menschen weg ziehen. (2)

An meinem Arbeitsort in der Gemeinde March betreibt das Rote Kreuz ein Betreutes Wohnen in Kombination mit einem Pflegeheim. Wir sehen, dass gerade die Plätze für das Betreuten Wohnen heiß begehrt sind. Das Pflegeheim bietet weiter den Vorteil dass die Menschen die vom Betreuten Wohnen einfach ohne einen großen Ortswechsel umziehen können. Jedoch beim Betreuten Wohnen muss man auch die Nachteile sehen, so ist es oft sehr teuer. Das liegt an den Investoren die wollen eben eine Rendite erzielen, weiter werden oft Leitungen nicht von der Pflegekasse mit abgedeckt. Um aufs Thema Hausverkauf zurückzukommen. Viele Menschen die noch Besitz haben wollen auch etwas vererben und so schauen sie aufs Geld. Auch die Kinder schauen oft aufs Erbe, so gibt es regelmäßig Diskussionen wenn es um die Erhöhung der Pflegestufe geht. Weiter wollen die Menschen gerade beim Betreuten Wohnen keine unnötigen Dinge bezahlen. Das sehen denke ich auch viele Gottenheimer so. (1)

Zwischenlösungen die noch nicht so viel Kosten wie ein Vollzeitpflegeplatz sind da sicherlich sehr gefragt. (2)

Frage 13: Wie sehen Sie das Thema Tagespflege?

Das wäre eine sehr gute Ergänzung, da es pflegende Angehörige gut entlasten kann. Gerade wird in Gottenheim eine neue Tagespflege eröffnet. In dem „Ziegelstein“ den wir in der AG Wohnen erarbeitet haben sind unsere Prioritäten aufgezeigt. Auf jeden Fall muss die Gemeinde mit im Boot sein und das Projekt darf nicht nur an einen Inves-

tor gehen. Wir wollen mitsprechen. (2)

Frage 14: Sehen Sie die Sozialstation in Bötzingen als geeigneten Projektpartner an?

Ja auf jeden Fall, sie sind bekannt und seit Jahrzehnten bewährt, also ein kompetenter Anbieter der vor Ort ist. Wobei ich es auch gut finde Alternativen zu haben und nicht abhängig zu sein. Die Sozialstation kann auf jeden Fall Manpower bringen und flexible agieren, eine Zusammenarbeit kann ich mir gut vorstellen. (2)

Frage 15: Wie sollten die Wohnungsgrößen gestaltet sein; in Eichstetten beispielsweise wurden diese schon relativ klein konzipiert und sind heute dennoch schon zu teuer?

Es ist natürlich ein großer Sprung von z.B. einem eigenen Haus in eine kleine betreute Wohnung zu ziehen. Es sollte wenn möglich eben schrittweise gehen können. Jedoch ist die Frage wie viel Fläche braucht ein Mensch sehr individuell und hängt auch mit dessen finanziellen Möglichkeiten zusammen. Ein gut durchmischtes Angebot wäre gut. (2) Der Schnitt und die Flexibilität der Wohnung sind dennoch sehr wichtig, vor allem aus pflegerischer Sicht. Wenn ich an manches betreutes Wohnen denke sind die Konzepte oft sehr eng geplant. Wenn jetzt jemand ein Handicap bekommt und einen Rollstuhl oder ein Pflegebett benötigt kommt man als Pflegekraft schnell in Nöte. Und somit können Bewohner oft dort nicht länger wohnen, weil alles so verwinkelt und eng ist. Herausnehmbare Wände und breite Flure beispielsweise können so einen Wohnungswechsel ersparen. (1)

Eignung des geplanten Standorts für das Wohnen im Alter:

Frage 16: Wird sich das Grundstück des jetzigen Kindergartens für das Projekt Wohnen im Alter eignen?

Das ist ja schon lange im Gespräch und würde sich unserer Meinung nach sehr gut eignen. Die Lage ist ruhig, zentral und die Schule ist gegenüber so könnten die Enkel ihre Großeltern gut besuchen. Auch zum Arzt und Bahnhof kann man von dort aus gut kommen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es ebenfalls Fußläufig. (2)

Abschließende, möchten Sie noch etwas sagen:

Frage 17: Möchten Sie abschließen noch etwas zum Thema sagen?

Wir wissen auch gerade von Zugezogenen, das sie gerade wenn eines ihrer Elternteile verstorben ist den andern Teil gerne zu sich holen würden. Dies geht dann aber oft aus räumlichen Gründen nicht. Da wäre ein Angebot im Ort das gut erreichbar ist für die Nachholung der Eltern super.

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

4.1. Projektdatenblatt der Rahmenkostenanalyse

1. Standort und Grundstück

Stadt	Gottenheim
Grundstücksgröße	2.476,00 m ²
Überbaute Fläche	987,00 m ²
Außenfläche	1.489,00 m ²
Bodenrichtwert	195,00 € / m ²

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,40
	Je nach Stockwerksvariante 2,5 / 3,0
GFZ	/ 3,5 / 4,0
Geschosshöhe	3,00 m ²
Bauweise	offen

3. Flächenübersicht

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	m² BGF	m³ BRI	% Anteil	% NuKo	NAV	m² Mietfläche
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	1.705,32 m ³	23,0%	63,3%	Nein	359,82 m ²
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	0,00 m ³	0,0%	-	-	-
Gemeinschaftsraum / Café	226,05 m ²	678,15 m ³	9,2%	66,4%	Nein	150,10 m ²
Büro	186,72 m ²	560,16 m ³	7,6%	64,3%	Nein	120,06 m ²
Servicewohnen	1.486,29 m ²	4.458,87 m ³	60,2%	66,4%	Teilweise	986,90 m ²
Summe	2.467,50 m²	7.402,50 m³				1.616,88 m²

Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	m² BGF	m³ BRI	% Anteil	% NuKo	NAV	m² Mietfläche
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	1.705,32 m ³	19,2%	63,3%	Nein	359,82 m ²
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	0,00 m ³	0,0%	-	-	-
Gemeinschaftsraum / Café	226,05 m ²	678,15 m ³	7,6%	66,4%	Nein	150,10 m ²
Büro	186,72 m ²	560,16 m ³	6,3%	64,3%	Nein	120,06 m ²
Servicewohnen	1.979,79 m ²	5.939,37 m ³	66,9%	66,4%	Teilweise	1.314,58 m ²
Summe	2.961,00 m²	8.883,00 m³				1.944,56 m²

Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	m² BGF	m³ BRI	% Anteil	% NuKo	NAV	m² Mietfläche
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	1.705,32 m ³	16,5%	63,3%	Nein	359,82 m ²
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	0,00 m ³	0,0%	-	-	-
Gemeinschaftsraum / Café	226,05 m ²	678,15 m ³	6,5%	66,4%	Nein	150,10 m ²
Büro	186,72 m ²	560,16 m ³	5,4%	64,3%	Nein	120,06 m ²
Servicewohnen	2.473,29 m ²	7.419,87 m ³	71,6%	66,4%	Teilweise	1.642,26 m ²
Summe	3.454,50 m²	10.363,50 m³				2.272,25 m²

Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	m² BGF	m³ BRI	% Anteil	% NuKo	NAV	m² Mietfläche
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	1.705,32 m ³	14,4%	63,3%	Nein	359,82 m ²
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	0,00 m ³	0,0%	-	-	-
Gemeinschaftsraum / Café	226,05 m ²	678,15 m ³	5,7%	66,4%	Nein	150,10 m ²
Büro	186,72 m ²	560,16 m ³	4,7%	64,3%	Nein	120,06 m ²
Servicewohnen	2.966,79 m ²	8.900,37 m ³	75,1%	66,4%	Teilweise	1.969,95 m ²
Summe	3.948,00 m²	11.844,00 m³				2.599,93 m²

4. Flächenschlüssel - Vorsteuerschaden für den Verkauf von "x" Servicewohnungen

BGF oberirdisch Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	2.467,50 m ²
BGF oberirdisch Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	2.961,00 m ²
BGF oberirdisch Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	3.454,50 m ²
BGF oberirdisch Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	3.948,00 m ²
Anzahl der zu verkaufenden Servicewohnungen	10,00 Stück
Wohnfläche je Servicewohnungen	51,00 m ²
Vorsteuerpflichtiger Anteil	510,00 m ²
Flächenschlüssel Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	20,67%
Flächenschlüssel Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	17,22%
Flächenschlüssel Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	14,76%
Flächenschlüssel Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	12,92%

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

Umsatzsteuer	19,00%
Schlüssel Vorsteuerschaden Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	3,93%
Schlüssel Vorsteuerschaden Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	3,27%
Schlüssel Vorsteuerschaden Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	2,81%
Schlüssel Vorsteuerschaden Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	2,45%

Verkauf des Gesamtprojekts Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	1.616,88 m ²
Verkauf des Gesamtprojekts Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	1.944,56 m ²
Verkauf des Gesamtprojekts Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	2.272,25 m ²
Verkauf des Gesamtprojekts Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	2.599,93 m ²
Flächenschlüssel	66,00%
Umsatzsteuer	19,0%
Schlüssel Vorsteuerschaden bei Verkauf des Gesamtprojekts	12,54%

5. Entwicklungskosten

Risikozuschlag	5,00%
Gemeinkosten	3,00%
Baunebenkosten	22,50%
Vertriebskosten	50.000,00 €

6. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (Betreiberkosten)	8,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten	
Mietausfallwagnis	
Instandsetzungsrücklage	
Abschreibung	
Inflationsrate	Nicht mit einbezogen

7. Miete & Verkauf

Miete	
Pflegewohngruppe	9,00 € / m ²
Tagespflegegruppe	9,00 € / m ²
Gemeinschaftsraum / Café	5,00 € / m ²
Büro	10,00 € / m ²
Servicewohnungen gefördert	6,00 € / m ²
Servicewohnungen nicht gefördert	9,00 € / m ²
Miete - Stockwerksvariante 1 (2,5 Geschosse)	
Anzahl der geförderten Servicewohnungen	4,00 Stück
Anzahl der nicht geförderten Servicewohnungen	5,00 Stück
Wohnfläche je Servicewohnung	51,00 m ²

Miete - Stockwerksvariante 2 (3,0 Geschosse)	
Anzahl der geförderten Servicewohnungen	5,00 Stück
Anzahl der nicht geförderten Servicewohnungen	10,00 Stück
Wohnfläche je Servicewohnung	51,00 m ²

Miete - Stockwerksvariante 3 (3,5 Geschosse)	
Anzahl der geförderten Servicewohnungen	10,00 Stück
Anzahl der nicht geförderten Servicewohnungen	12,00 Stück
Wohnfläche je Servicewohnung	51,00 m ²

Miete - Stockwerksvariante 4 (4,0 Geschosse)	
Anzahl der geförderten Servicewohnungen	10,00 Stück
Anzahl der nicht geförderten Servicewohnungen	28,00 Stück
Wohnfläche je Servicewohnung	51,00 m ²

Verkaufspreise	
Pflegewohngruppe	2.250,00 €
Tagespflegegruppe	- €
Gemeinschaftsraum / Café	1.250,00 €
Büro	2.500,00 €
Servicewohnen	3.500,00 €

8. Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungsphase

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

Laufzeit in Jahren (Zwischenfinanzierung)	2,00
Euribor (3-Monats EURIBOR -0,309 % Stand 12.11.16)	-0,309%
Bankenmarge	2,90%
Zinssatz p.a.	2,59%
Auszahlungskoeffizient	50,00%
Tilgung	Endfällig
Eigenkapital (Grundstück)	8,64%
Eigenkapital (rest)	11,36%
Fremdkapital	80,00%

9. Finanzierung der Haltephase (nach Verkauf der Servicewohnungen)

Zins	0,92%
Tilgung	2,00%
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen V1	3.233.201,72 €
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen V2	3.916.858,03 €
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen V3	4.566.738,93 €
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen V4	5.234.727,40 €
Eigenkapital in € (Grundstück)	482.820,00 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

Eigenkapital in % (Grundstück) V1	14,93%
Eigenkapital in % (Grundstück) V2	12,33%
Eigenkapital in % (Grundstück) V3	10,57%
Eigenkapital in % (Grundstück) V4	9,22%

Kapitalverteilung V1	
Eigenkapital in €	325.480,43 €
Eigenkapital in %	10,07%
Fremdkapital in €	2.424.901,29 €
Fremdkapital in %	75%

Kapitalverteilung V2	
Eigenkapital in €	496.394,51 €
Eigenkapital in %	12,67%
Fremdkapital in €	2.937.643,52 €
Fremdkapital in %	75%

Kapitalverteilung V3	
Eigenkapital in €	658.864,73 €
Eigenkapital in %	14,43%
Fremdkapital in €	3.425.054,20 €
Fremdkapital in %	75%

Kapitalverteilung V4	
Eigenkapital in €	825.861,85 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rahmenkostenanalyse)

Eigenkapital in %	15,78%
Fremdkapital in €	3.926.045,55 €
Fremdkapital in %	75%

4.2. Stockwerksvariante V1 / Verkauf von 10 Servicewohnungen

Statische Investitionskostenkalkulation (Rahmenkostenanalyse) auf Basis von DIN 276

KG 100: Grundstück

	m ²	€ / m ² (BRW)	€
Grundstück	2.476,00 m ²	195,00 €	482.820,00 €
Zwischensumme KG 100			482.820,00 €

KG 200: Herrichten und Erschließen

	m ² BGF	€ / m ² GF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	20,00	9.506,64 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	31,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	31,00	5.859,74 €
Büro	186,72 m ²	10,00	1.561,36 €
Servicewohnen	1.486,29 m ²		46.233,71 €

31,00

Zwischensumme KG 200 **63.161,45 €**

KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	930,00	528.649,20 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	791,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	791,00	178.805,55 €
Büro	186,72 m²	1.109,00	207.072,48 €
Servicewohnen	1.486,29 m²	791,00	1.175.655,39 €
Zwischensumme KG 300			2.090.182,62 €

KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	419,00	238.176,36 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	274,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²		61.937,70 €

274,00

Büro	186,72 m ²	359,00	67.032,48 €
Servicewohnungen	1.486,29 m ²	274,00	407.243,46 €
Zwischensumme KG 400			774.390,00 €

KG 500: Außenanlagen

	m ² BGF	€ / m ² AF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	118,00	33.730,51 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	88,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	88,00	10.003,30 €
Büro	186,72 m ²	111,00	10.422,46 €
Servicewohnungen	1.486,29 m ²	88,00	78.926,67 €
Zwischensumme KG 500			133.082,94 €

KG 600: Ausstattung und Kunstwerke

	m ² BGF	€ / m ² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²		36.380,16 €

	64,00	
Tagespflegegruppe	0,00 m² 52,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m² 52,00	11.754,60 €
Büro	186,72 m² 29,00	5.414,88 €
Servicewohnen	1.486,29 m² 52,00	77.287,08 €
Zwischensumme KG 500		130.836,72 €

KG 700: Baunebenkosten in % an KG 200 - 500

	%	€
Pflegewohngruppe	22,50%	182.264,11 €
Tagespflegegruppe	22,50%	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	22,50%	57.736,42 €
Büro	22,50%	64.369,97 €
Servicewohnen	22,50%	384.313,33 €
Zwischensumme KG 500		688.683,83 €

Regionalfaktors KG 200 - 500 (nicht berücksichtigt)

Risikozuschlag in % an KG 200 - 600

	%	€
Pauschal	5%	159.582,69 €

Gemeinkosten in% an KG 200 - 700

	%	€
Pauschal	3%	116.410,13 €

Vertriebskosten

	€
Pauschal	50.000,00 €

Kapitalbedarf Netto 4.689.150,36 €**Vorsteuerschaden für den Verkauf von 10 Servicewohnungen**

	Schlüssel	Summe
Vorsteuerschaden	3,93%	165.184,77 €

Kapitalbedarf Brutto 4.854.335,13 €

Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungsphase

	%	€
Eigenkapital (Grundstück)	9,95%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	11,36%	551.292,96 €
Fremdkapital	80,00%	3.883.468,10 €
Laufzeit in Jahren		2,00
Zinssatz p.a.		2,59%
Auszahlungskoeffizient		50%
Summe		100.620,66 €

Kapitalbedarf Brutto (inkl. Zwischenfinanzierung) 3.984.088,76 €

Eigenkapitalanteil 1.034.112,96 €

Gesamtkapitalbedarf 5.018.201,72 €

Rohertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	m ²	€ / m ²	€ / Mon.	€ / p.a.
Pflegewohngruppe	359,82 m ² €	9,00	3.238,40 €	38.860,83 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	9,00	0,00 €	0,00 €

	€			
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m² €	5,00	750,49 €	9.005,83 €
Büro	120,06 m² €	10,00	1.200,61 €	14.407,32 €
Servicewohnungen gefördert	204,00 m² €	6,00	1.224,00 €	14.688,00 €
Servicewohnungen nicht gefördert	255,00 m² €	9,00	2.295,00 €	27.540,00 €
Summe			8.708,50 €	104.501,98 €

Bewirtschaftungskosten

	%	€ / Mon.	€ / p.a.
Pauschal	8,00%	696,68 €	8.360,16 €

Reinertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	€ / Mon.	€ / p.a.
Summe	8.011,82 €	96.141,82 €

Verkaufsszenario: 10 Servicewohnungen

Einheit	Anzahl	m ² Einzeleinheit	€/ m ²	Summe
Servicewohnungen	10,00 Stück	51	3.500,00 €	1.785.000,00 €

Anfangsrenditen (vor Finanzierung der Haltephase)

Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen **3.233.201,72 €**

Bruttoanfangsrendite (BAR) **3,23%**

Nettoanfangsrendite (NAR) **2,97%**

Finanzierung der Haltephase - Cash Flow

		%	€
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen		100,00%	3.233.201,72 €
Eigenkapital (Grundstück)	482.820,00 €	14,93%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	325.480,43 €	10,07%	496.394,51 €
Eigenkapital (gesamt)	808.300,43 €	25,00%	979.214,51 €
Fremdkapital (gesamt)	2.424.901,29 €	75,00%	2.937.643,52 €

Zins p.a.			22.309,09 €
Zins p.Mon.		0,92%	1.859,09 €
Tilgung p.a.		2,00%	48.498,03 €

Tilgung p.Mon.	4.041,50 €
Annuität p.a.	70.807,12 €
Annuität p.Mon.	5.900,59 €
CF p.a. (Jahr 1)	25.334,70 €
CF p.Mon. (Monat 1)	2.111,23 €

Verkaufsszenario: Gesamtanlage

Einheit	m ²	€/m ²	Summe
Pflegewohngruppe	359,82 m ²	2.250,00 €	809.600,67 €
Tagespflegegruppe	-	- €	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ²	1.250,00 €	187.621,50 €
Büro	120,06 m ²	2.500,00 €	300.152,40 €
Servicewohnungen	986,90 m ²	3.500,00 €	3.454.137,96 €
Verkaufspreis			4.751.512,53 €
Verkaufsfaktor			29,77 Faktor

Deckungsbeitrag in €	247.067,44 €
Deckungsbeitrag in %	5,48%
Eigenkapitalrentabilität	10,71%

4.3. Stockwerksvariante V2 / Verkauf von 10 Servicewohnungen

Statische Investitionskostenkalkulation (Rahmenkostenanalyse) auf Basis von DIN 276

KG 100: Grundstück

	m ²	€ / m ² (BRW)	€
Grundstück	2.476,00 m ²	195,00 €	482.820,00 €
Zwischensumme KG 100			482.820,00 €

KG 200: Herrichten und Erschließen

	m ² BGF	€ / m ² GF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	20,00	9.506,64 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	31,00	€
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	31,00	5.859,74 €
Büro	186,72 m ²	10,00	1.561,36 €

Servicewohnen	1.979,79 m²	31,00	51.320,76 €
---------------	-------------	-------	-------------

Zwischensumme KG 200			68.248,49 €
-----------------------------	--	--	--------------------

KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	930,00	528.649,20 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	791,00	€
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	791,00	178.805,55 €
Büro	186,72 m²	1.109,00	207.072,48 €
Servicewohnen	1.979,79 m²	791,00	1.566.013,89 €

Zwischensumme KG 300			2.480.541,12 €
-----------------------------	--	--	-----------------------

KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	419,00	238.176,36 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²		-

		274,00	€
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	274,00	61.937,70 €
Büro	186,72 m²	359,00	67.032,48 €
Servicewohnen	1.979,79 m²	274,00	542.462,46 €
Zwischensumme KG 400			909.609,00 €

KG 500: Außenanlagen

	m² BGF	€ / m² AF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	118,00	33.730,51 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	88,00	€
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	88,00	10.003,30 €
Büro	186,72 m²	111,00	10.422,46 €
Servicewohnen	1.979,79 m²	88,00	87.610,89 €
Zwischensumme KG 500			141.767,16 €

KG 600: Ausstattung und Kunstwerke

	m ² BGF	€ / m ² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	64,00	36.380,16 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	52,00	€
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	52,00	11.754,60 €
Büro	186,72 m ²	29,00	5.414,88 €
Servicewohnen	1.979,79 m ²	52,00	102.949,08 €
Zwischensumme KG 500			156.498,72 €

KG 700: Baunebenkosten in % an KG 200 - 500

	%	€
Pflegewohngruppe	22,50%	182.264,11 €
Tagespflegegruppe	22,50%	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	22,50%	57.736,42 €
Büro	22,50%	64.369,97 €
Servicewohnen	22,50%	505.666,80 €
Zwischensumme KG 500		810.037,30 €

Regionalfaktors KG 200 - 500 (nicht berücksichtigt)**Risikozuschlag in % an KG 200 - 600**

	%	€
Pauschal	5%	187.833,22 €

Gemeinkosten in% an KG 200 - 700

	%	€
Pauschal	3%	137.001,05 €

Vertriebskosten

	€
Pauschal	50.000,00 €

Kapitalbedarf Netto 5.424.356,07 €**Vorsteuerschaden für den Verkauf von 10 Servicewohnungen**

	Schlüssel	Summe
Vorsteuerschaden	3,27%	161.713,90 €

Kapitalbedarf Brutto **5.586.069,97 €**

Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungsphase

	%	€
Eigenkapital (Grundstück)	8,64%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	11,36%	634.393,99 €
Fremdkapital	80,00%	4.468.855,98 €
Laufzeit in Jahren		2,00
Zinssatz p.a.		2,59%
Auszahlungskoeffizient		50%
Summe		115.788,06 €

Kapitalbedarf Brutto (inkl. Zwischenfinanzierung) **4.584.644,03 €**

Eigenkapitalanteil **1.117.213,99 €**

Gesamtkapitalbedarf **5.701.858,03 €**

Rohertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	m ²	€/ m ²	€/ Mon.	€/ p.a.
Pflegewohngruppe	359,82 m ² €	9,00	3.238,40 €	38.860,83 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ² €	9,00	0,00 €	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ² €	5,00	750,49 €	9.005,83 €
Büro	120,06 m ² €	10,00	1.200,61 €	14.407,32 €
Servicewohnen gefördert	255,00 m ² €	6,00	1.530,00 €	18.360,00 €
Servicewohnen nicht gefördert	510,00 m ² €	9,00	4.590,00 €	55.080,00 €
Summe			11.309,50 €	135.713,98 €

Bewirtschaftungskosten

	%	€/ Mon.	€/ p.a.
Pauschal	8,00%	904,76 €	10.857,12 €

Reinertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	€/ Mon.	€/ p.a.
Summe	10.404,74 €	124.856,86 €

VerkaufszENARIO: 10 Servicewohnungen

Einheit	Anzahl	m ² Einzeleinheit	€ / m ²	Summe
Servicewohnungen	10,00 Stück	51,00 m ²	3.500,00 €	1.785.000,00 €

Anfangsrenditen (vor Finanzierung der Haltephase)

Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen	3.916.858,03 €
Bruttoanfangsrendite (BAR)	3,46%
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,19%

Finanzierung der Haltephase - Cash Flow

	%	€
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen	100,00%	3.916.858,03 €
Eigenkapital (Grundstück)	12,33%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	12,67%	496.394,51 €
Eigenkapital (gesamt)	25,00%	979.214,51 €
Fremdkapital (gesamt)	75,00%	2.937.643,52 €

Zins p.a.	0,92%	27.026,32 €
Zins p.Mon.		2.252,19 €
Tilgung p.a.	2,00%	58.752,87 €
Tilgung p.Mon.		4.896,07 €
Annuität p.a.		85.779,19 €
Annuität p.Mon.		7.148,24 €
CF p.a. (Jahr 1)		39.077,67 €
CF p.Mon. (Monat 1)		3.256,47 €

VerkaufszENARIO: Gesamtanlage

Einheit	m ²	€ / m ²	Summe
Pflegewohngruppe	359,82 m ²	2.250,00 €	809.600,67 €
Tagespflegegruppe	-	- €	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ²	1.250,00 €	187.621,50 €
Büro	120,06 m ²	2.500,00 €	300.152,40 €
Servicewohnungen	1.314,58 m ²	3.500,00 €	4.601.031,96 €
Verkaufspreis			5.898.406,53 €
Verkaufsfaktor			30,92 Faktor

Deckungsbeitrag in €	675.910,78 €
Deckungsbeitrag in %	12,94%
Eigenkapitalrentabilität	26,56%

4.4. Stockwerksvariante V3 / Verkauf von 10 Servicewohnungen

Statische Investitionskostenkalkulation (Rahmenkostenanalyse) auf Basis von DIN 276

KG 100: Grundstück

	m ²	€ / m ² (BRW)	€
Grundstück	2.476,00 m ²	195,00 €	482.820,00 €
Zwischensumme KG 100			482.820,00 €

KG 200: Herrichten und Erschließen

	m ² BGF	€ / m ² GF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	20,00	9.506,64 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	31,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	31,00	5.859,74 €
Büro	186,72 m ²	10,00	1.561,36 €
Servicewohnen	2.473,29 m ²		46.233,71 €

31,00

Zwischensumme KG 200 **63.161,45 €**

KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	930,00	528.649,20 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	791,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	791,00	178.805,55 €
Büro	186,72 m²	1.109,00	207.072,48 €
Servicewohnen	2.473,29 m²	791,00	1.956.372,39 €
Zwischensumme KG 300			2.870.899,62 €

KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	419,00	238.176,36 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	274,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²		61.937,70 €

274,00

Büro	186,72 m ²	359,00	67.032,48 €
Servicewohnen	2.473,29 m ²	274,00	677.681,46 €
Zwischensumme KG 400			1.044.828,00 €

KG 500: Außenanlagen

	m ² BGF	€ / m ² AF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	118,00	33.730,51 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	88,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	88,00	10.003,30 €
Büro	186,72 m ²	111,00	10.422,46 €
Servicewohnen	2.473,29 m ²	88,00	78.926,67 €
Zwischensumme KG 500			133.082,94 €

KG 600: Ausstattung und Kunstwerke

	m ² BGF	€ / m ² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²		36.380,16 €

	64,00	
Tagespflegegruppe	0,00 m² 52,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m² 52,00	11.754,60 €
Büro	186,72 m² 29,00	5.414,88 €
Servicewohnen	2.473,29 m² 52,00	128.611,08 €
Zwischensumme KG 500		182.160,72 €

KG 700: Baunebenkosten in % an KG 200 - 500

	%	€
Pflegewohngruppe	22,50%	182.264,11 €
Tagespflegegruppe	22,50%	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	22,50%	57.736,42 €
Büro	22,50%	64.369,97 €
Servicewohnen	22,50%	620.823,20 €
Zwischensumme KG 500		925.193,70 €

Regionalfaktors KG 200 - 500 (nicht berücksichtigt)

Risikozuschlag in % an KG 200 - 600

	%	€
Pauschal	5%	214.706,64 €

Gemeinkosten in% an KG 200 - 700

	%	€
Pauschal	3%	156.579,79 €

Vertriebskosten

	€
Pauschal	50.000,00 €

Kapitalbedarf Netto

6.123.432,86 €

Vorsteuerschaden für den Verkauf von 10 Servicewohnungen

	Schlüssel	Summe
Vorsteuerschaden	2,81%	158.221,27 €

Kapitalbedarf Brutto

6.281.654,13

€

Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungsphase

	%	€
Eigenkapital (Grundstück)	7,69%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	11,36%	713.389,50 €
		5.025.323,30
Fremdkapital	80,00%	€
Laufzeit in Jahren		2,00
Zinssatz p.a.		2,59%
Auszahlungskoeffizient		50%
Summe		130.206,13 €

Kapitalbedarf Brutto (inkl. Zwischenfinanzierung) 5.155.529,43 €

Eigenkapitalanteil 1.196.209,50 €

Gesamtkapitalbedarf 6.351.738,93 €

Rohrertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	m ²	€ / m ²	€ / Mon.	€ / p.a.
Pflegewohngruppe	359,82 m ²	9,00 €	3.238,40 €	38.860,83 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	9,00 €	0,00 €	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ²	5,00 €	750,49 €	9.005,83 €
Büro	120,06 m ²	10,00 €	1.200,61 €	14.407,32 €
Servicewohnen gefördert	510,00 m ²	6,00 €	3.060,00 €	36.720,00 €
Servicewohnen nicht gefördert	612,00 m ²	9,00 €	5.508,00 €	66.096,00 €
Summe			13.757,50 €	165.089,98 €

Bewirtschaftungskosten

	%	€ / Mon.	€ / p.a.
Pauschal	8,00%	1.100,60 €	13.207,20 €

Reinertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	€ / Mon.	€ / p.a.
Summe	12.656,90 €	151.882,78 €

Verkaufsszenario: 10 Servicewohnungen

Einheit	Anzahl	m ² Einzeleinheit	€ / m ²	Summe
Servicewohnungen	10,00 Stück	51	3.500,00 €	1.785.000,00 €

Anfangsrenditen (vor Finanzierung der Haltephase)

Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen **4.566.738,93 €**

Bruttoanfangsrendite (BAR) **3,62%**

Nettoanfangsrendite (NAR) **3,33%**

Finanzierung der Haltephase - Cash Flow

	%	€
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen	100,00%	4.566.738,93 €
Eigenkapital (Grundstück)	10,57%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	14,43%	658.864,73 €
Eigenkapital (gesamt)	25,00%	1.141.684,73 €
Fremdkapital (gesamt)	75,00%	3.425.054,20 €

Zins p.a.	0,92%	31.510,50 €
Zins p.Mon.		2.625,87 €
Tilgung p.a.	2,00%	68.501,08 €

Tilgung p.Mon.	5.708,42 €
Annuität p.a.	100.011,58 €
Annuität p.Mon.	8.334,30 €
CF p.a. (Jahr 1)	51.871,20 €
CF p.Mon. (Monat 1)	4.322,60 €

VerkaufszENARIO: Gesamtanlage

Einheit	m ²	€ / m ²	Summe
Pflegewohngruppe	359,82 m ²	2.250,00 €	809.600,67 €
Tagespflegegruppe	-	- €	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ²	1.250,00 €	187.621,50 €
Büro	120,06 m ²	2.500,00 €	300.152,40 €
Servicewohnungen	1.642,26 m ²	3.500,00 €	5.747.925,96 €
Verkaufspreis			7.045.300,53 €
Verkaufsfaktor			32,00 Faktor
Deckungsbeitrag in €			1.140.040,04 €
Deckungsbeitrag in %			19,31%

Eigenkapitalrentabilität

41,04%

4.5. Stockwerksvariante V4 / Verkauf von 10 Servicewohnungen

Statische Investitionskostenkalkulation (Rahmenkostenanalyse) auf Basis von DIN 276

KG 100: Grundstück

	m ²	€ / m ² (BRW)	€
Grundstück	2.476,00 m ²	195,00 €	482.820,00 €
Zwischensumme KG 100			482.820,00 €

KG 200: Herrichten und Erschließen

	m ² BGF	€ / m ² GF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m ²	20,00	9.506,64 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ²	31,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m ²	31,00	5.859,74 €
Büro	186,72 m ²	10,00	1.561,36 €
Servicewohnen	2.966,79 m ²	31,00	46.233,71 €

Zwischensumme KG 200**63.161,45 €****KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion**

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	930,00	528.649,20 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	791,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	791,00	178.805,55 €
Büro	186,72 m²	1.109,00	207.072,48 €
Servicewohnen	2.966,79 m²	791,00	2.346.730,89 €
Zwischensumme KG 300			3.261.258,12 €

KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	419,00	238.176,36 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	274,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	274,00	61.937,70 €

Büro	186,72 m²	359,00	67.032,48 €
Servicewohnen	2.966,79 m²	274,00	812.900,46 €
Zwischensumme KG 400			1.180.047,00 €

KG 500: Außenanlagen

	m² BGF	€ / m² AF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	118,00	33.730,51 €
Tagespflegegruppe	0,00 m²	88,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m²	88,00	10.003,30 €
Büro	186,72 m²	111,00	10.422,46 €
Servicewohnen	2.966,79 m²	88,00	78.926,67 €
Zwischensumme KG 500			133.082,94 €

KG 600: Ausstattung und Kunstwerke

	m² BGF	€ / m² BGF	€
Pflegewohngruppe	568,44 m²	64,00	36.380,16 €

Tagespflegegruppe	0,00 m² 52,00	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	226,05 m² 52,00	11.754,60 €
Büro	186,72 m² 29,00	5.414,88 €
Servicewohnungen	2.966,79 m² 52,00	154.273,08 €
Zwischensumme KG 500		207.822,72 €

KG 700: Baunebenkosten in % an KG 200 - 500

	%	€
Pflegewohngruppe	22,50%	182.264,11 €
Tagespflegegruppe	22,50%	0,00 €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	22,50%	57.736,42 €
Büro	22,50%	64.369,97 €
Servicewohnungen	22,50%	739.078,14 €
Zwischensumme KG 500		1.043.448,64 €

Regionalfaktors KG 200 - 500 (nicht berücksichtigt)

Risikozuschlag in % an KG 200 - 600

	%	€
Pauschal	5%	242.268,61 €

Gemeinkosten in% an KG 200 - 700

	%	€
Pauschal	3%	176.664,63 €

Vertriebskosten

	€
Pauschal	50.000,00 €

Kapitalbedarf Netto **6.840.574,10 €**

Vorsteuerschaden für den Verkauf von 10 Servicewohnungen

	Schlüssel	Summe
Vorsteuerschaden	2,45%	156.045,18 €

Kapitalbedarf Brutto **6.996.619,28 €**

Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungsphase

	%	€
Eigenkapital (Grundstück)	6,90%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	11,36%	794.586,05 €
Fremdkapital	80,00%	5.597.295,43 €
Laufzeit in Jahren		2,00
Zinssatz p.a.		2,59%
Auszahlungskoeffizient		50%
Summe		145.025,92 €

Kapitalbedarf Brutto (inkl. Zwischenfinanzierung) 5.742.321,35 €

Eigenkapitalanteil 1.277.406,05 €

Gesamtkapitalbedarf 7.019.727,40 €

Rohertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	m ²	€/m ²	€/Mon.	€/p.a.
Pflegewohngruppe	359,82 m ² €	9,00	3.238,40 €	38.860,83 €
Tagespflegegruppe	0,00 m ² €	9,00	0,00 €	0,00 €

		5,00		
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ² €		750,49 €	9.005,83 €
Büro	120,06 m ² €	10,00	1.200,61 €	14.407,32 €
Servicewohnen gefördert	510,00 m ² €	6,00	3.060,00 €	36.720,00 €
Servicewohnen nicht gefördert	1.428,00 m ² €	9,00	12.852,00 €	154.224,00 €
Summe			21.101,50 €	253.217,98 €

Bewirtschaftungskosten

	%	€ / Mon.	€ / p.a.
Pauschal	8,00%	1.688,12 €	20.257,44 €

Reinertrag (exklusive der Verkauften Servicewohnungen)

	€ / Mon.	€ / p.a.
Summe	19.413,38 €	232.960,54 €

VerkaufszENARIO: 10 Servicewohnungen

Einheit	Anzahl	m ² Einzeleinheit	€ / m ²	Summe
---------	--------	------------------------------	--------------------	-------

Servicewohnungen	10,00 Stück	51	3.500,00 €	1.785.000,00 €
------------------	-------------	----	------------	-----------------------

Anfangsrenditen (vor Finanzierung der Haltephase)

Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen **5.234.727,40 €**

Bruttoanfangsrendite (BAR) **4,84%**

Nettoanfangsrendite (NAR) **4,45%**

Finanzierung der Haltephase - Cash Flow

	%	€
Gesamtkapitalbedarf nach Verkauf der Servicewohnungen	100,00%	5.234.727,40 €
Eigenkapital (Grundstück)	9,22%	482.820,00 €
Eigenkapital (rest)	15,78%	825.861,85 €
Eigenkapital (gesamt)	25,00%	1.308.681,85 €
Fremdkapital (gesamt)	75,00%	3.926.045,55 €

Zins p.a.	0,92%	36.119,62 €
Zins p.Mon.		3.009,97 €
Tilgung p.a.	2,00%	78.520,91 €
Tilgung p.Mon.		6.543,41 €

Annuität p.a.	114.640,53 €
Annuität p.Mon.	9.553,38 €
CF p.a. (Jahr 1)	118.320,01 €
CF p.Mon. (Monat 1)	9.860,00 €

VerkaufszENARIO: Gesamtanlage

Einheit	m ²	€/m ²	Summe
Pflegewohngruppe	359,82 m ²	2.250,00 €	809.600,67 €
Tagespflegegruppe	-	- €	- €
Gemeinschaftsraum / Kaffee	150,10 m ²	1.250,00 €	187.621,50 €
Büro	120,06 m ²	2.500,00 €	300.152,40 €
Servicewohnungen	1.969,95 m ²	3.500,00 €	6.894.819,96 €
Verkaufspreis			8.192.194,53 €
Verkaufsfaktor			26,57 Faktor
Deckungsbeitrag in €			1.586.526,34 €

Deckungsbeitrag in %	24,02%
Eigenkapitalrentabilität	52,52%

Literaturverzeichnis

Sozialgesetzbuch (SGB XI), Elftes Buch, Soziale Pflegeversicherung, 2015: § 3 SGB XI Vorrang der häuslichen Pflege. Online verfügbar unter <http://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxi/3.html>, zuletzt geprüft am 20.07.2016.

Amiato (2016): Wohnen im Alter. Altersgerechte Wohnformen. Online verfügbar unter <http://www.amiato.de/>, zuletzt aktualisiert am 04.06.2016.

Antje Kössl (2016): Tagespflege Gottenheim. Hg. v. Sozialstation Dreisam gGmbH. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/Gemeinsam/Aelterwerden/TagespflegeGottenheim2016.pdf>, zuletzt geprüft am 02.09.2016.

Bauer, Uta; Beer, Ingeborg; Grünky, Julia; Färber, Michael; Ritter, Nadja; Schlesinger, Franziska (2016): Fachübergreifende, integrierte Konzepte rund um das Wohnen im Alter. Expertise aus dem Modellprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“. Hg. v. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Online verfügbar unter http://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Expertise_DV_Anlaufstellen-Aeltere_160316_b.pdf, zuletzt geprüft am 18.06.2016.

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2016): Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI (BKI-Baukosten 2016, 1).

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH: Verschiedene Wohnmodelle. Hg. v. BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH. Online verfügbar unter <http://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell/>, zuletzt geprüft am 28.08.2016.

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (2015): Das Bielefelder Modell selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit. Hg. v. Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Online verfügbar unter http://www.bgw-bielefeld.de/fileadmin/pdfs/Mediathek/Flyer/Bi_Modell_2015.pdf, zuletzt geprüft am 01.07.2016.

Bobka, Gabriele; Albertin, Thomas (Hg.) (2007): Spezialimmobilien von A - Z. Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele. 1. Aufl. Köln: Bundesanzeiger (Bau - Immobilien - Vergabe). Online verfügbar unter http://deposit.d-nb.de/cgi-bin/dokserv?id=2986273&prov=M&dok_var=1&dok_ext=htm.

Bundesministerium des Inneren (2015a): Demografiepolitik in Deutschland. Hg. v. Bundesministerium des Inneren. Online verfügbar unter <http://www.bmi.bund.de/DE/Themen/Gesellschaft-Verfassung/Demografie/demografie.html>, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Bundesministerium des Inneren (2015b): Jedes Alter zählt – „Für mehr Wohlstand und Lebensqualität aller Generationen“. Weiterentwicklung der Demografiestrategie der Bundesregierung. Hg. v. Bundesministerium des Innern. Paderborn. Online verfügbar unter [http://www.demografie-](http://www.demografie-por-)

tal.de/SharedDocs/Informieren/DE/BerichteKonzepte/Bund/Demografiestrategie.html, zuletzt geprüft am 02.06.2015.

Bundesministerium des Inneren (2015c): Zusammenfassung - Demografiestrategie der Bundesregierung. Hg. v. Bundesministerium des Inneren. Online verfügbar unter [http://www.demografie-](http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/BerichteKonzepte/Bund/Demografiestrategie.html)

por-
tal.de/SharedDocs/Informieren/DE/BerichteKonzepte/Bund/Demografiestrategie.html, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (01.05.2002): Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG). BGG, vom 19.12.2007. Fundstelle: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgg/gesamt.pdf>. Online verfügbar unter <http://www.bmas.de/DE/Service/Gesetze/gesetz-zur-gleichstellung-behinderter-menschen.html>, zuletzt geprüft am 06.07.2016.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2012): Altern im Wandel. Zentrale Ergebnisse des Deutschen Alterssurveys (DEAS). Hg. v. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Online verfügbar unter <https://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Broschuerenstelle/Pdf-Anlagen/Altern-im-Wandel,property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf>, zuletzt geprüft am 21.06.2016.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2015): Demografischer Wandel. Online verfügbar unter <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Aeltere-Menschen/demografischer-wandel.html>, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Bundesministerium für Gesundheit (2016a): Betreute Wohnformen. Online verfügbar unter http://www.bmg.bund.de/glossar_begriffe/b/betreute-wohnformen.html, zuletzt geprüft am 11.07.2016.

Bundesministerium für Gesundheit (2016b): Pflegeheim. Online verfügbar unter http://www.bmg.bund.de/glossar_begriffe/p-q/pflegeheim.html, zuletzt geprüft am 11.07.2016.

Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.: Bürgergemeinschaft - Schwanenhof - Adlergarten. Hg. v. Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. Online verfügbar unter <http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de/index.html>, zuletzt geprüft am 19.09.2016.

Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V.: Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. Hg. v. Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. Online verfügbar unter <http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de/Allgemeines.html>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.

Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. - Generationenvertrag und Bürgergemeinschaft: Generationenvertrag und Bürgergemeinschaft. Hg. v. Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. Online verfügbar unter <http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de/index.html>, zuletzt geprüft am 19.09.2016.

Crößmann, Gunter; Börner, Karlheinz (2005): Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext. Hg. v. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Online verfügbar unter

https://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Abteilung3/Pdf-Anlagen/croe_C3_9Fmann,property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf, zuletzt geprüft am 20.07.2016.

Deutsche Bahn AG (2016): Fahrtzeit Gottenheim - Freiburg. Hg. v. Deutsche Bahn AG. Online verfügbar unter https://reiseauskunft.bahn.de/bin/query.exe/dn?reia=yes&existOptimizePrice=1&country=DEU&dbkanal_007=L01_S01_D001_KIN0001_qf-bahn-svb-kl2_lz03&start=1&REQ0JourneyStopsS0A=1&S=Freiburg%28Breisgau%29+Hbf&REQ0JourneyStopsSID=A%3D1%40O%3DFreiburg%28Breisgau%29+Hbf%40X%3D7841174%40Y%3D47997696%40U%3D80%40L%3D008000107%40B%3D1%40p%3D1474411682%40&REQ0JourneyStopsZ0A=1&Z=Gottenheim&REQ0JourneyStopsZID=A%3D1%40O%3DGottenheim%40X%3D7727829%40Y%3D48051649%40U%3D80%40L%3D008002334%40B%3D1%40p%3D1474411682%40&date=Di%2C+04.10.16&time=12%3A00×el=depart&returnDate=&returnTime=&returnTimesel=depart&optimize=0&auskunft_travelers_number=1&tariffTravellerType.=E&tariffTravellerReductionClass.=0&tariffTravellerType.1=E&tariffTravellerReductionClass.1=0&tariffClass=2&externRequest=yes&HWAI=JS%21js%3Dyes%21ajax%3Dyes%21, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

Deutsches Zentrum für Altersfragen (DZA) (Hg.) (2015): DZA-Fact Sheet. Lebenssituation älterer Menschen in Deutschland. Online verfügbar unter https://www.dza.de/fileadmin/dza/publications/Fact_Sheet_Lebenssituation_%C3%84tterer_DZA_05-2015_DE.pdf, zuletzt geprüft am 21.06.2016.

Distler, Lisa (2012): Niedrigschwellige Betreuungsangebote - Leitfaden für Initiatoren. Hg. v. Agentur zum Auf- und Ausbau niedrigschwelliger Betreuungsangebote. Online verfügbar unter http://www.alzheimer-ern.de/pdf_antraege/Broschuere_Niedrigschwellige_Betreuungsangebote_Ein_Leitfaden_fuer_Initiatoren.pdf, zuletzt geprüft am 02.08.2016.

Fr. Schuhmacher (Markus Stähle) (21.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Geschäftsführung (Wissenschaft und Projektleitung) am Institut AGP Sozialforschung in Freiburg. Interview mit Frau Schuhmacher. Freiburg. mp4.

Fr. Storch (Markus Stähle) (27.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Dipl. Sozialpädagogin FH, Ansprechpartner der Beratungsstelle für ältere Menschen und deren Angehörige - Nördlicher Breisgau. Interview mit Frau Storch. Bötzingen. mp4.

Frey, Wolfgang; Klie, Thomas; Köhler, Judith (2013): Die neue Architektur der Pflege. Bausteine innovativer Wohnmodelle ; Einleitung von Wolfgang Schäuble. Orig.-Ausg. Freiburg im Breisgau: Herder.

Gemeinde Gottenheim 2 (Bürgerinfo) (2016): Internetauftritt, Bürgerinfo. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.

- Gemeinde Gottenheim 3 (Kultur) (2016): Internetauftritt, Kultur. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.
- Gemeinde Gottenheim 4 (Gewerbe) (2016): Internetauftritt, Gewerbe. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.
- Gemeinde Gottenheim 5 (Planung) (2016): 2005 Bebauungsplanverfahren Ober- und Unterdorf Gottenheim. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/Rathaus/Planungen/oberunterdorf/>, zuletzt geprüft am 15.09.2016.
- Gemeinde Gottenheim 6 (AG Wohnen) (2016): Internetauftritt, Bürgerinfo, Neue Ortsmitte, AG Wohnen. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.
- Gemeinde Gottenheim 7 (AG Öffentlicher Raum) (2016): Vorschläge zur Gestaltung der neuen Ortsmitte. Hg. v. AG öffentlicher Raum. Online verfügbar unter http://www.gottenheim.de/Aktuell/Ortsmitte/OeffRaum/AG_OeffRaum_Plenum1_20121022.pdf, zuletzt geprüft am 29.09.2016.
- Geo-Information-System Landkreis B-H (2016): Flurstückkarte Gottenheim. Hg. v. GIS-Zentrum Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald. Online verfügbar unter <https://gis.lkbh.net/buergergis/synserver?client=flex&stateID=33a19290-af9c-4577-b533-e1b0d7f41a3f&project=kreiskarte>, zuletzt geprüft am 19.08.2016.
- Google Maps: Entfernungen. Hg. v. Google. Online verfügbar unter <https://www.google.de/maps/place/79288+Gottenheim/@48.0500345,7.7183603,2920m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x479110c537ff7a3d:0x41f6bb7a5df58e0!8m2!3d48.0499889!4d7.7285656>, zuletzt geprüft am 01.09.2016.
- Grünenwald+Heyl Architekten: Vortrag. Hg. v. Grünenwald+Heyl Architekten. Online verfügbar unter http://www.gottenheim.de/Aktuell/Ortsmitte/20130911_gruenenwald_hey1.pdf, zuletzt geprüft am 20.09.2016.
- Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias (Hg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Stand: April 2015 (BBSR-Analysen kompakt, 07/2015). Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:101:1-201506036926>.
- Hr. Birkhofer (Markus Stähle) (27.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 40 bis 50) / Projektentwickler u.a. bei Albrings + Müller AG in Stuttgart. Interview mit Herr Birkhofer. Gottenheim. mp4.
- Hr. Kiechle (Markus Stähle) (26.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Eichstetten. Ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Eichstetten. Interview mit Herr Kiechle. Eichstetten. mp4.
- Hr. Rambach (Markus Stähle) (26.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 80 bis 90). Interview mit Herr Rambach. Gottenheim. mp4.

Hr. Riesterer (Markus Stähle) (21.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Bürgermeister Gottenheim. Interview mit Herr Riesterer. Im mestaad / Gottenheim. mp4.

Hr. Szymczak (Markus Stähle) (27.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Eichstetten. Vorstandsvorsitzender Geschäftsführer der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. Interview mit Herr Szymczak. Bötzingen. mp4.

Hr. u. Fr. Hartenbach (Markus Stähle) (02.09.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 50 bis 60). Interview mit Frau und Herr Hartenbach. Im mestaad / Gottenheim. mp4.

Hr. Walter (Markus Stähle) (27.07.2016): Die Entwicklung Wohnen im Alter in Gottenheim. Bürger der Gemeinde Gottenheim (Jahrgang 70 bis 80). Interview mit Herr Walter. Gottenheim. mp4.

Jirka Stachen (2013): Wohnen im Alter - Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft. Hg. v. Jones Lang LaSalle. Online verfügbar unter http://www.dpf-investment.de/fileadmin/pdf/Wohnen_im_Alter_DV_DE_7.pdf, zuletzt geprüft am 06.07.2016.

Kaiser, Mike (2002): Seniorenimmobilien "durchgecheckt". In: *Immobilienzeitung*, 14.03.2002 (IZ 06/2002), S. 18. Online verfügbar unter [10.08.2016](http://www.immobilien-zeitung.de/21710/seniorenimmobilien-durchgecheckt), zuletzt geprüft am <http://www.immobilien-zeitung.de/21710/seniorenimmobilien-durchgecheckt>.

Keller, Sabine (2011): *Leben und Wohnen im Alter*. 2., komplett überarb. Aufl. Berlin: Stiftung Warentest.

Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. (2016a): Beratungsstelle für ältere Menschen und deren Angehörige - Nördlicher Breisgau. Hg. v. Gemeinde Gottenheim. Online verfügbar unter <http://www.beratung-senioren.de/breisach.htm>.

Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. (2016b): Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. Hg. v. Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. Online verfügbar unter <http://www.sozialstation-boetzingen.de/>, zuletzt geprüft am 28.08.2016.

Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (2016): Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg. Hg. v. Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg c/o Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg, Stuttgart. Online verfügbar unter <http://www.kvjs.de/fileadmin/dateien/soziales/qs-betr-wohnen/flyer-qs-2008.pdf>, zuletzt geprüft am 10.07.2016.

Kremer-Preiß, Ursula (Hg.) (2000): *Ratgeber betreutes Wohnen. Service, Preise, Verträge - worauf müssen Sie achten? ; mit Musterverträgen zum Wohnen und zur Betreuung*. Kuratorium Deutsche Altershilfe. Köln: KDA.

Kremer-Preiß, Ursula (Hg.) (2011): *Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf ; ein Projekt des Forschungsprogramms "Allgemeine Ressortforschung" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)*. Deutschland. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Forschungen / Bundesministerium für Verkehr, Bau

und Stadtentwicklung Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 147). Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:101:1-201106225053>.

Kremer-Preiß, Ursula (2014): Zukunftsträchtige Strategien im Politikfeld "Wohnen im Alter". Köln, Ludwigsburg: KDA; Wüstenrot-Stiftung (Wohnatlas, Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter / Bearb.: Ursula Kremer-Preiß unter Mitw. von Thorsten Mehnert ; Teil 2).

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung - eine Bestandsanalyse. Zwischenbericht im Rahmen des Projektes "Leben und Wohnen im Alter" der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe. Köln: Kuratorium Dt. Altershilfe (Leben und Wohnen im Alter, 1). Online verfügbar unter <http://www.textorinfo.de/Planung-in%20eigener-Sache/Bertelsmann-Stiftung.pdf>, zuletzt geprüft am 25.07.2016.

Krings-Heckemeier, Marie-Therese; Barden, Sabine; Opitz, Andrea; Weltzien, Dörte (1998): Handbuch für Investoren - Wohnen mit Service. Köln: Müller.

Maren Berg (2011): Kreissenorenplan 2015 Kreissenorenplan 2015 für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Unter Mitarbeit von Soziales und Jugend, Fachbereich Besondere Sozialhilfe Fachstelle für Alten- und Behindertenhilfe, Maren Berg mit fachlicher Unterstützung des Fachbeirats für Pflege. Hg. v. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald. Online verfügbar unter https://www.google.de/search?q=Pflegebedarf+f%C3%BCr+Breisgau+Hochschwarzwald&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b&gfe_rd=cr&ei=ZOTmV5-UFsqv8weUwleQBA#q=Gesamt%C3%BCbersicht+%C3%BCber+den+station%C3%A4ren+Pflegebedarf+im+Landkreis+Breisgau-Hochschwarzwald, zuletzt geprüft am 03.09.2016.

Marianne Ambs (2016): Doch keine neue Ortsmitte. Gemeinderat Gottenheim entscheidet sich gegen die Realisierung der „sozialen Ortsmitte“. In: *Rebland Kurier*, 2016, S. 1. Online verfügbar unter <http://www.gottenheim.de/press2/20160307.pdf>, zuletzt geprüft am 23.05.2016.

Marie-Therese Krings-Heckemeier (2009): Kompetenznetzwerk Wohnen – Neue Formen der mobilen Beratung. Innovationspiloten. Hg. v. Kompetenznetzwerk Wohnen. empirica ag; Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Online verfügbar unter <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/innovationspiloten/>, zuletzt geprüft am 14.07.2016.

Matzke, Sabine; Hücking, Horst (2005): Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen. Hg. v. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen (MBV), Referat für Presse- und Kommunikation. Online verfügbar unter http://www.mbwsv.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/container/Wohnen_im_Alter.pdf, zuletzt geprüft am 01.08.2016.

meine-pflegeversicherung.de (2016): Altersheim. Online verfügbar unter <http://www.meine-pflegeversicherung.de/altersheim-16.html>, zuletzt geprüft am 11.07.2016.

Narten, Renate (2006): Wohnformen im Alter - Normales Wohnen. Hg. v. Schader-Stiftung. Online verfügbar unter 20.07.2016, zuletzt geprüft am http://archiv.schader-stiftung.de/wohn_wandel/997.php.

nullbarriere 1 (2016): DIN 18025-1 und DIN 18025-2 - Wohnungen. Hg. v. nullbarriere.de - barrierefrei behindertengerecht planen - bauen - wohnen. Online verfügbar unter <http://nullbarriere.de/din18040-2-inhaltsverzeichnis.htm>, zuletzt geprüft am 06.07.2016.

openstreetmap.de (2016): Karte Gottenheim. Hg. v. FOSSGIS e.V. Online verfügbar unter <https://www.openstreetmap.de/>, zuletzt geprüft am 17.08.2016.

Pflege.de (2016a): Betreutes Wohnen. Online verfügbar unter <https://www.pflege.de/altenpflege/betreutes-wohnen/>, zuletzt geprüft am 11.07.2016.

Pflege.de (2016b): Pflegeheime / Altenheime. Online verfügbar unter <https://www.pflege.de/altenpflege/pflegeheim-altenheim/>, zuletzt geprüft am 11.07.2016.

Postel, Angela (2016): Neue Wohnformen nach dem Wohn-, Teilhabe und Pflegegesetz (WTPG). Hg. v. Baden-Württemberg Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren. Kiebingen.

Pöttsch, Olga; Rößger, Felix (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Hg. v. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Vorausberechnung/BevoelkerungDeutschland2060Presse5124204159004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 03.06.2016.

Prof. Dr. Thomas Klie; Annette Blunck; Thomas Pfundstein (2006): Älterwerden in Gottenheim. Sozialraumanalyse Gottenheim. Hg. v. Evangelische Hochschule Freiburg.

Spars, Guido (Hg.) (2006): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. Technische Universität Berlin. Berlin: Univ.-Verl. der Techn. Univ. Univ.-Bibl (ISR-Diskussionsbeiträge, 58).

Statistische Bundesamt (2015): 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Variante: Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung. Hg. v. Statistisches Bundesamt. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#!y=2060>, zuletzt geprüft am 05.08.2016.

Statistische Bundesamt - Bevölkerung und Erwerbstätigkeit (2016): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Ausländische Bevölkerung - Ergebnisse des Ausländerzentralregisters. Fachserie 1 Reihe 2. Hg. v. Statistische Bundesamt. Wiesbaden (2010200157004). Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/MigrationIntegration/AuslaendBevoelkerung2010200157004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Statistische Bundesamt - Bevölkerungsvorausberechnung (2016): Bevölkerungsvorausberechnung. Hg. v. Statistische Bundesamt. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Bevoelkerungsvorausberechnung.html>, zuletzt geprüft am 03.06.2016.

Statistische Bundesamt - Geburten auf einen Blick (2016): Geburten auf einen Blick. Hg. v. Statistische Bundesamt. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html#Tabellen>, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Statistische Bundesamt - Sterbefälle, Lebenserwartung auf einen Blick (2016): Sterbefälle, Lebenserwartung auf einen Blick. Hg. v. Statistische Bundesamt. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Sterbefaelle/Sterbefaelle.html>, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Statistische Bundesamt - Wanderungen 1 (2016): Wanderungen 1. Hg. v. Statistische Bundesamt. Online verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungen.html>, zuletzt geprüft am 02.06.2016.

Statistisches Bundesamt (2010): Demografischer Wandel in Deutschland. Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. Hg. v. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Wiesbaden. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/DemografischerWandel/KrankenhausbehandlungPflegebeduerftige5871102109004.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 03.06.2016.

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (2015): Pflegestatistik 2013. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse. Hg. v. Wiesbaden Statistisches Bundesamt.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2016): Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2035 für Gottenheim. Hg. v. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Online verfügbar unter <http://statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS315043>, zuletzt geprüft am 05.09.2016.

Ulrich, Schmolz (2014): Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz für Baden-Württemberg. Hg. v. Gesellschaft für Wirtschafts- und Kulturgestaltung mbH. Online verfügbar unter http://images.google.de/imgres?imgurl=http%3A%2F%2F3.bp.blogspot.com%2F-TZrYXkZ3w7E%2FU4iBS5MX6CI%2FAAAAAAADS0%2FyU0ASbZTdE4%2Fs1600%2FWTPG.png&imgrefurl=http%3A%2F%2Fgwk-germany.blogspot.com%2F2014%2F05%2Fwohn-teilhabe-und-pflegegesetz-fur.html&h=494&w=666&tbnid=Vq0Rb2UrFcl2KM%3A&docid=unyA4lpQk44iQM&ei=32PxV_OMA4efsAHCwoXYBA&tbn=isch&client=firefox-b&iact=rc&uact=3&dur=476&page=0&start=0&ndsp=25&ved=0ahUKEwiz-KiR8bzPAhWHDyWKHUJhAUUsQMwgckAAwAA&bih=770&biw=1222, zuletzt geprüft am 13.08.2013.

Ulrich Sarcinelli; Jochen Stopper (2006): Kommunen im Wandel. Demographischer Wandel und Kommunalpolitik. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* (21-22/2006), S. 3–4. Online verfügbar unter <http://www.bpb.de/apuz/29723/kommunen-im-wandel>, zuletzt geprüft am 23.05.2016.

Ursula Kremer-Preiß; Holger Stolarz (2008): Wohnen im Alter. Bewährte Wege – Neue Herausforderungen. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Hg. v. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Padaborn. Online verfügbar unter <http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Broschuerenstelle/Pdf-Anlagen/Handlungsleitfaden-Wohnen-im-Alter,property=pdf,bereich=,sprache=de,rwb=true.pdf>, zuletzt geprüft am 23.05.2016.

Verbandebündnis „WOHNEN 65PLUS“ (2013): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Unter Mitarbeit von Matthias Günther. Hg. v. Koordination Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks und Wohnungsbau e. V. (DGfM). Hannover. Online verfügbar unter https://www.igbau.de/Binaries/Binary21521/AKI_20_2013_Studie-65plus.pdf, zuletzt geprüft am 21.06.2016.

Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege (2016a): Betreiberratgeber: Erfolgsfaktoren für ambulant betreute Wohngemeinschaften. Hg. v. Wohnen im Alter Internet GmbH. Online verfügbar unter <https://www.wohnen-im-alter.de/betreiberratgeber-betreute-wohngemeinschaften.html>, zuletzt geprüft am 10.08.2016.

Wohnen im Alter das Onlineportal für Wohnen und Pflege (2016b): Betreiberratgeber: Erfolgsfaktoren für Betreutes Wohnen. Hg. v. Wohnen im Alter Internet GmbH. Online verfügbar unter <https://www.wohnen-im-alter.de/betreiberratgeber-erfolgsfaktoren-betreutes-wohnen.html>, zuletzt geprüft am 14.07.2016.

Wohnen-im-Alter.de (2016): Ratgeber Wohnformen im Alter. Hg. v. Wohnen im Alter Internet GmbH. Online verfügbar unter <https://www.wohnen-im-alter.de/einrichtung/wohnformen>, zuletzt geprüft am 01.07.2016.

Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2009): Wohnen im ländlichen Raum. Lebensqualität und Versorgungssicherheit für Ältere durch vernetzte Initiativen. Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband - Gesamtverband; Fachveranstaltung. Stuttgart: Der Paritätische Baden-Württemberg. Online verfügbar unter <http://www.wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnen-im-laendlichen-raum-lebensqualitaet-und-versorgungssicherheit-fuer-aelttere-durch-vernetzte-initiativen/>.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit ehrenwörtlich, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Titel

Projektentwicklung „Wohnen im Alter“

dargestellt am Beispiel der Gemeinde Gottenheim

selbständig angefertigt habe; die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Ich bin mir bewusst, dass eine unwahre Erklärung rechtliche Folgen haben wird.

Ort, Datum

Unterschrift, Markus Stähle