



Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren – mehr als eine Wohnung

Ein Handbuch für Investoren

Vorwort



Schon Mitte der 1990er Jahre hat sich das Land Nordrhein-Westfalen den Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gestellt. Es wurden vielfältige Förderprogramme zum Wohnen im Alter entwickelt, erprobt und eingeführt. Heute verfügt Nordrhein-Westfalen über eine bundesweit herausragende Förderlandschaft im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Ein ganz besonderer Baustein dieser Förderlandschaft sind Gruppenwohnungen, bei denen bis zu acht ältere Menschen gemeinschaftlich wohnen und selbstbestimmt ihre Angelegenheiten organisieren können. Die ambulant betreute Gruppenwohnung reagiert in vielerlei Hinsicht auf die Wohnwünsche älterer Personen:

- Sie fördert ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter, was der Vereinsamung entgegenwirkt.
- Sie unterstützt selbstständiges Leben und gegenseitige Hilfeleistung, wodurch sich Hilfsangebote von außen reduzieren lassen.
- Sie ermöglicht niederschwellige und preisgünstige Betreuungs- und Pflegeleistungen, die eine vollstationäre Heimunterbringung verzögern oder sogar verhindern können.
- Damit unterstützen Gruppenwohnungen das Prinzip „ambulant vor stationär“.
- Außerdem erlauben Gruppenwohnungen eine kleinteilige Integration in bestehende Wohnquartiere und „normale“ Wohngebäude.
- Gruppenwohnungen sind wichtige Bausteine für eine altersgerechte Quartiersentwicklung.

Im Laufe der letzten Jahre ist es gelungen, über 350 mit Landesmitteln geförderte Gruppenwohnungen für mehr als 2500 ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen zu realisieren. Vor diesem Hintergrund haben wir eine Evaluation unseres Förderangebotes in Auftrag gegeben, um weitergehende Erkenntnisse über die entstandenen Wohn-, Nutzungs-, Betreuungs- und Pflegequalitäten zu erhalten. Die Evaluation hat den Förderansatz insgesamt bestätigt, sie macht aber auch deutlich, dass eine Gruppenwohnung „mehr als nur eine Wohnung“ ist. Das gilt sowohl für die Qualitäten als auch für den Betrieb. Gruppenwohnungen benötigen abgestimmte konzeptionelle, organisatorische, vertragliche und betriebliche Strukturen.

Die Erkenntnisse und viele wertvolle Empfehlungen haben wir in diesem Handbuch zusammengefasst. Darüber hinaus haben wir 10 unterschiedliche Gruppenwohnungen eingehender dokumentiert. Damit wollen wir zur Verstärkung des Förderangebotes und zur Steigerung der Wohn- und Nutzungsqualitäten beitragen. Das Handbuch soll Marktimpulse bei Investoren und Betreibern setzen und Ihnen mehr Sicherheit geben. Unser Ziel: In Zukunft sollen noch mehr ältere Menschen eine breite Angebotspalette für das Wohnen im Alter vorfinden. Die Gruppenwohnung gehört dazu, denn in ihr können nicht nur Seniorinnen und Senioren gut, gemeinsam und günstig wohnen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael Groschek".

Michael Groschek
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren – mehr als eine Wohnung

Ein Handbuch für Investoren

3	Vorwort
5	Inhaltsverzeichnis
6	1. Soziale Bauherren sind gefragt
8	2. Was ist eine Gruppenwohnung?
10	3. Lebensqualität bieten! Das Wesentliche im Überblick
12	4. Qualitätsfaktoren im Fokus
12	Konzept und Leitideen entwickeln!
14	Die Bewohnerschaft: Bauen für wen?
16	Der Gemeinschaftsgedanke
17	Gemeinschaftliche Flächen bieten
19	Individueller Wohnraum
20	Die Größe des Projektes
22	Die Bedeutung der Betreuung
24	Erstbelegung und Vermietung
25	Wohnkontexte
27	Gruppenwohnungen und das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG)
28	5. Förderbestimmungen
30	6. „Ich würde es immer wieder machen“
	Interview mit einem Investor
32	7. Best Practice
32	Bielefeld – DRK Stadthäuser Bielefeld
34	Dülmen – Gruppenwohnung Heilig-Geist-Stiftung
36	Essen – Wohngemeinschaften im Beginenhof
38	Köln – Ambulante Wohngemeinschaft Ostheimer Straße
40	Lüdenscheid – Anderland, Lebenswert Wohnen
42	Mönchengladbach – Wohngut Von-Groote
44	Rheine – Alfonsushaus
46	Steinfurt – Ermgard von Solms-Haus
48	Stolberg – Eulenhof Büsbach
50	Wesseling – Gemeinschaftswohnen Bonner Straße
52	8. Service
52	Auszüge aus Bewohner-GbR-Vertrag
54	Adressen Best Practice
57	Weiterführende Internetadressen
57	Abkürzungsverzeichnis
58	Impressum

1

Soziale Bauherren sind gefragt

Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren sind „mehr als eine Wohnung“, sie wirken der Alterseinsamkeit entgegen und ermöglichen den Bewohnern und Bewohnerinnen Unterstützung bei der Alltagsgestaltung, Betreuung und Pflege. In Gruppenwohnungen kann individuell auf die Bedürfnisse des Einzelnen reagiert und dem Wunsch nach Versorgung und Sicherheit ebenso nachgegangen werden wie der Sehnsucht nach Gemeinschaft und individuellem Freiraum. Eine Gruppenwohnung bietet ein Zuhause in privater Wohnlichkeit und familiärem Umfeld, sie sorgt bei kranken und hoch betagten Menschen für Sicherheit im Alter durch Einbindung in eine Gemeinschaft. Sie stellt fitten Seniorinnen und Senioren modernen altersgerechten, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnraum zur Verfügung. Eine Gruppenwohnung ist eine qualitativ hochwertige und attraktive Ergänzung im Wohnangebot. Mit der Entscheidung, eine oder mehrere Gruppenwohnungen zu errichten, werden Investorinnen und Investoren zu sozialen Bauherren, denn Gruppenwohnungen bieten ihrer Mieterschaft neben einem hochwertigen Wohnstandard auch eine hohe Pflege- und Lebensqualität im Alter.

Vom Kinderzimmer über die ersten eigenen vier Wände bis hin zu Familienwohnung, Loft oder eigenem Haus: Diese Entwürfe zeigen, wie unterschiedlich unsere Bedürfnisse und unsere Anforderungen an Wohnraum im Laufe eines Lebens sind. Der für die jeweilige Lebenssituation passende Wohnraum trägt im wesentlichen Maße zum Wohlbefinden eines jeden Einzelnen bei. Und auch im Alter unterscheiden sich Lebensentwürfe und Wohnwünsche der Menschen. Ziehen manche das Leben im



geschützten, rund um organisierten Ort eines Altenwohnheims vor, wünschen sich andere so viel Unabhängigkeit wie möglich in den eigenen vier Wänden. Andere wiederum suchen die Gemeinschaft im Alter. Und genau hier bieten Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren eine attraktive Ergänzung des Wohnangebotes. Sie antworten auf die differenzierte Nachfrage und Individualisierung der Lebensentwürfe bis ins hohe Alter. Denn eine Gruppenwohnung bietet in der Ausgestaltung viel Freiheit. Zunächst ist sie nur eine Mietwohnung mit Gemeinschaftsraum. Wie viel Begleitung, Betreuung und eventuell Pflege hinzukommen, wie intensiv die Gemeinschaft gelebt wird, liegt bei den Mieterinnen und Mietern und deren Bedürfnissen. Die Sonderwohnform „Gruppenwohnung“ bietet dadurch immense Potenziale. Die große Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner, ihrer Angehörigen, der Betreuungsdienste und Alltagsbegleiterinnen, der Pflegedienste und der Initiatoren und Initiatorinnen bereits realisierter Projekte zeugt von der Qualität und Zukunftsfähigkeit dieses Angebotes.

Die aktuelle sozialpflegerische Zielsetzung heißt „ambulant vor stationär“. Mit den vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten Gruppenwohnungen können Investorinnen und Investoren einen wohnungswirtschaftlichen Beitrag zu diesem Ziel leisten und ihre Angebotspalette nachfragegerecht erweitern. Damit dieses erreicht wird, das Angebot angenommen und zufriedene Mieterinnen und Mieter auch den Interessen von Investorinnen, Investoren und Trägern entsprechen, ist es von Nutzen, einige Aspekte und Empfehlungen zu beachten. Erste wichtige Handreichungen bieten diese Veröffentlichung. Die darin getroffenen Aussagen und Empfehlungen fußen auf einer Untersuchung, die das damals zuständige Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Ende des Jahres 2010 durchführen ließ. Eine umfangreiche Befragung und Projektbesuche vor Ort gaben Aufschluss über Chancen und Herausforderungen der Sonderwohnform „Gruppenwohnungen“. Einige der im Rahmen der Untersuchung besuchten Projekte werden in dieser Broschüre in ihren Konzepten und Lösungen ebenso wie in ihren Alltagserfahrungen vorgestellt.

Gruppenwohnungen ermöglichen allen Beteiligten, passgenaue Konzepte zu entwickeln, innovative Wege zu gehen und ein qualitativvolles Angebot zu gewährleisten. So können sie für Bewohnerinnen und Bewohner, für Investorinnen und Investoren sowie für alle Akteure und Akteurinnen vor Ort eine Wohnform mit höchster Qualität werden. Zufriedene Mieterinnen und Mieter, überzeugte Angehörige und ein Markt der Zukunft: Was braucht es mehr?

2

Was ist eine Gruppenwohnung?

„Eine Gruppenwohnung ist mehr als eine Wohnung“: Dies klingt zunächst nach einer einfachen Aussage. Doch bei näherer Betrachtung bringt sie das Wesentliche einer Gruppenwohnung in vielerlei Hinsicht auf den Punkt. Sie benennt den Gewinn, die besondere Qualität, aber auch die Herausforderung, die eine Gruppenwohnung für Bewohnerschaft und Wohnungswirtschaft bietet.

Für eine Zielgruppe der Zukunft

Die Lebenswelten der Generation 60+ differenzieren sich immer stärker aus. Es gibt die geistig und körperlich fitten Seniorinnen und Senioren, die ihre Freizeit aktiv gestalten und sich höchstens mit Blick auf eine näher kommende altersbedingte Beeinträchtigung mit einer möglichen Änderung ihrer Wohn- und Lebensform beschäftigen. Es gibt ältere Menschen mit leichten Beeinträchtigungen und Bedarf an Unterstützung, deren soziales Umfeld sich langsam ändert und sie über einen Umzug nachdenken lässt. Und es leben immer mehr alters- und demenzerkrankte Seniorinnen und Senioren in unserer Gesellschaft, für die ihre Angehörigen eine Wohn- und Lebensform mit möglichst hoher Alltags- und Pflegequalität suchen. Allen diesen Menschen kann eine Gruppenwohnung ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Lebensmodell bieten.

In erster Linie: eine Mietwohnung ...

Im Kern ist eine Gruppenwohnung eine Mietwohnung mit

- individuell vermieteten Wohneinheiten
- gemeinsam genutzten und bezahlten Gemeinschaftsräumen



- unabhängig vom Mietverhältnis und nur nach Bedarf beauftragten Betreuungs- und Pflegekräften.

Gruppenwohnungen können sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert werden. Die Förderung von Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren erfolgt seit 2004 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Weiterführende Informationen hierzu sind im Kapitel 5 „Förderbestimmungen“ zu finden. Sie ermöglicht auch Seniorinnen und Senioren mit geringerem Einkommen das Leben in dieser besonderen Wohnform. Um die Angebotsvielfalt zu erhalten, gibt es auch bei den geförderten Gruppenwohnungen kein eng vorgeschriebenes Raumprogramm. Lediglich bezüglich der Gruppen- und Projektstruktur gewährleisten einige Vorgaben die Qualitätssicherung. Hierzu zählen:

- nicht mehr als acht Wohneinheiten je Gruppenwohnung
- höchstens 24 Bewohnerinnen und Bewohner von Gruppenwohnungen je Gebäude
- ein baulich in die Gruppenwohnung integrierter Gemeinschaftsraum

Baulich bieten Gruppenwohnungen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner somit eine abgeschlossene Wohneinheit innerhalb einer Wohnung, einen Gemeinschaftsraum und gegebenenfalls weitere gemeinsam nutzbare Flächen wie zum Beispiel (Sinnes-)Garten, Terrasse, Pflegebad oder Gästezimmer. Wie die individuellen Wohneinheiten gestaltet sind, ist den Investierenden frei gestellt: Möglich sind Wohn-/Schlafräume mit oder ohne individuellem Bad sowie Apartments mit Küchenzeile und individuellem Duschbad. Die Flächenaufteilung zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Räumen ist abhängig vom Konzept der jeweiligen Gruppenwohnung. Größere Individualbereiche bedeuten dabei kleinere Gemeinschaftsräume und umgekehrt.

... mit hohem sozialem Mehrwert: Betreuung und Pflege

Die Besonderheiten einer Gruppenwohnung liegen im sozialen und pflegeorganisatorischen Bereich. Gruppenwohnungen eröffnen ihren Bewohnern und Bewohnerinnen die Möglichkeit, so viel Gemeinschaft wie gewünscht zu leben, gemeinsame Betreuungsleistungen einzukaufen und auch bei möglichen Pflegebedarfen als Gruppe oder individuell zu agieren. Dieser zentrale Gedanke bedarf nicht nur baulicher Ideen und Lösungen.

Zentraler Ansatz von Gruppenwohnungen, die für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen bestimmt sind, ist es, Wohnen, Betreuung und Pflege für Seniorinnen und Senioren in Gemeinschaft zu ermöglichen, strukturell und vertraglich aber nicht miteinander zu verbinden. Gruppenwohnungen sind Mietwohnungen. Seniorinnen und Senioren, die in einer Gruppenwohnung leben, bleiben auch bei umfassender Betreuung Mieterinnen und Mieter. Die Organisation der Pflege und Betreuung liegt in den Händen der Bewohnerschaft beziehungsweise ihrer Angehörigen. Die Wahl, ob Betreuung oder Pflege stattfindet und welcher Anbieter gewählt wird, soll in der individuellen Entscheidung der Mieterin oder des Mieters liegen. Die

Wohnung in ihrer Gesamtheit soll als privater Wohnraum wahrgenommen werden – ohne Heimcharakter. Die Wahlfreiheit der Betreuungs- und Pflegedienste ist neben dem Gemeinschaftsgedanken das wesentliche Merkmal von Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren.

Zu dieser Ausrichtung trägt auch der Abschluss von individuellen Verträgen mit Betreuungs- oder Pflegediensten bei. Um jedoch eine Beratung oder Moderation in geringem Umfang im Wohnalltag zu bieten und der speziellen Form des gemeinschaftlichen Lebens Rechnung zu tragen, erlauben die Fördervorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen die Erhebung einer so genannten Betreuungspauschale von monatlich maximal 35,00 Euro, die gekoppelt an den Mietvertrag abgerechnet werden kann. Diese ermöglicht zum Beispiel Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von passgenauen Pflege- und Betreuungsdiensten, Beratung, Notrufdienste oder Moderation des Gruppenlebens.

Sonderfälle: Einrichtungen gemäß Wohn- und Teilhabegesetz (WTG)

Geht der Bauherr eine Kooperation mit einem sozialen Träger oder mit einem Pflege- und Betreuungsdienst ein und wird hierdurch die Freiheit, einen speziellen Anbieter von Betreuungs- oder Pflegediensten zu wählen, rechtlich oder faktisch eingeschränkt, wird die Gruppenwohnung nach heutiger Rechtslage gleichzeitig auch zu einer Einrichtung im Sinne des WTG.

In diesen Fällen übernehmen kommunale Aufsichtsbehörden bestimmte Aufgaben der Qualitätssicherung. Auch wenn staatliche Vorgaben für die Gestaltung der Gruppenwohnungen weniger aus dem WTG als aus anderen ordnungsrechtlichen Regelungen (Brandschutz etc.) folgen, wurde einer Zuordnung zum WTG oft ein Verlust an Gestaltungsfreiheit und Lebensnormalität in den Wohnungen zugeschrieben. Die Landesregierung will Gruppenwohnungen aber gerade auch in der Verbindung von Wohnen und Pflege als zukunftsfähiges Angebot fördern. Sie wird deshalb dem Landtag eine Reform des WTG vorschlagen, die alle Formen des Wohnens in Gemeinschaft – auch bei Pflegebedürftigkeit – unterstützt und fördert, statt ihre Umsetzung ggf. zu erschweren. Ziel ist, dass auch und gerade unter Geltung des WTG Gruppenwohnungen eine attraktive Wohn- und Lebensalternative bieten, die durch Qualitäten im Wohn- und Pflegealltag, ein Leben in familiärer Atmosphäre und der Balance von selbstbestimmter Privatsphäre und Gemeinschaft überzeugen.

EMPFEHLUNG

Überprüfen Sie, ob das Angebot von Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren für Sie als Bauherr passend ist oder das Portfolio Ihres Unternehmens sinnvoll erweitert!

3

Lebensqualität bieten!

Das Wesentliche im Überblick



Die Realisierung einer Gruppenwohnung beinhaltet Aufgaben, die über das rein Bauliche hinausgehen. Sie verlangen Vorüberlegungen in sozialer und pflegerischer Hinsicht sowie bezüglich der speziellen Anforderungen an Wohnraum, Zielgruppe und Vermieterrolle.

Erfolgreiche Gruppenwohnungen wirken sich in vielerlei Hinsicht positiv auf den Lebensalltag ihrer Bewohnerinnen und Bewohner aus. Sie können:

- der Vereinsamung im Alter entgegenwirken
- die Integration altersgerechter kleinteiliger Wohnangebote im Quartier fördern
- durch ein selbstbestimmtes Leben und gegenseitige Hilfestellung zu einer Minderung der Hilfe von Außen beitragen
- das pflegerische und politische Ziel „ambulant vor stationär“ unterstützen
- preisgünstige und niederschwellige Betreuungs- und Pflegeleistungen bei hoher Lebensqualität bieten

Eine gute Alternative

Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren sind eine zukunftsfähige Ergänzung des Wohnungsangebotes. Sie ermöglichen die Passgenauigkeit des Betreuungs- und Pflegeangebotes in familiärer Atmosphäre und das Leben in Gemeinschaft bei einem Optimum an individueller Freiheit. Der Vorteil des Lebens in einer Gruppenwohnung gegenüber einem Seniorenheim liegt für die Bewohnerinnen und Bewohner in der möglichen strukturellen Unabhängigkeit von Pflege bei größtmöglicher Selbstbestimmung im Alltag. Der Vorteil gegenüber einer normalen barrierefreien Seniorenwohnung liegt neben den zusätzlichen Gemeinschaftsräumen in der Option auf ein soziales Leben in der Gemeinschaft, die sowohl der Alterseinsamkeit entgegenwirken kann als auch durch gegenseitige Unterstützung und gemeinsam eingekaufte Betreuungsleistungen mit ergänzenden Pflegediensten den Umzug in eine Pflegeeinrichtung verzögern oder vermeiden hilft.

Die Qualität einer Gruppenwohnung wird somit von baulichen Faktoren geprägt, ist aber zu einem entscheidenden Anteil auch von der Zusammensetzung und Organisation der Gemeinschaft, der Betreuung und der Pflege abhängig.

Qualitätsfaktor Gemeinschaftsraum

Baulich drückt sich die Möglichkeit zur Gemeinschaft in der Bereitstellung und Gestaltung der Gemeinschaftsräume aus. Als Räume mit Aufenthaltsqualität sind sie Orte der Begegnung und eine Erweiterung des individuellen Wohnraums, der im wahrsten Sinne des Wortes an die Gemeinschaft Raum abgibt. Denn mit der Errichtung von Gemeinschaftsfläche nimmt die Größe des individuellen Wohnraumes ab. Die Nutzung des Gemeinschaftsraumes, seine Annahme durch die Bewohnerschaft ist daher eine wesentliche Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Gruppenwohnung insgesamt: Nur so rechtfertigt sich, dass der individuelle Wohnraum in einer Gruppenwohnung im Vergleich

zu geförderten altengerechten „Normalwohnungen“ bei gleicher Miethöhe kleiner ausfällt. Wie der Raum konkret genutzt wird, hängt von der Ausstattung und von der Bewohnerschaft ab. Seine Nutzung als „gemeinsamer Privatraum“ lässt sich jedoch durch hauswirtschaftliches Betreuungspersonal oder die Unterstützung von gemeinsamen Treffen zum Essen, Fernsehen oder Spielen durch eine Moderation oder eine „Schlüsselperson“ aus den eigenen Reihen befördern. Mit ihrer Anwesenheit geben sie den Gemeinschaftsräumen eine Funktion, einen im Alltag niederschweligen Nutzen. Die Lage des Gemeinschaftsraumes als zentraler Ort in der Wohnung trägt zur Nutzung bei. Die Praxis hat gezeigt, dass viele verschiedene Lösungen erfolgreich sein können. Passgenaue bauliche Angebote sind dabei nicht nur im Neubau, sondern auch in Umbau und Umnutzung möglich.

Das Gelingen der Gemeinschaft – Kein Selbstläufer

Ob das soziale Leben in der Gruppenwohnung die Lebensqualität steigert, hängt von der Qualität der Gemeinschaft ab. Eine funktionierende Gemeinschaft ist jedoch kein Selbstläufer – sie gelingt besser mit Unterstützung. Die Rahmenbedingungen lassen sich auf unterschiedliche Weise positiv beeinflussen.

Zum einen sind sich alle in der Praxis Beteiligten einig: Eine Gruppenwohnung steht und fällt mit der passgenauen Qualität der Betreuung. Welchen zeitlichen Raum sie im Alltag der Menschen einnimmt, ist von Gruppenwohnung zu Gruppenwohnung verschieden. Doch sind die Alltagsbetreuerinnen, ihre Funktion zwischen hauswirtschaftlicher Unterstützung, Freizeitgestaltung und Konfliktschlichtung nicht zu unterschätzen. Auch bei weitgehend fitten Bewohnern und Bewohnerinnen ist ein Kümmerer, eine Ansprechperson bei größeren und kleineren Fragen qualitätssichernd. Denn die Gemeinschaft setzt sich zunächst aus Fremden zusammen, die nicht alle wohngemeinschafts- oder familienerprobt sind. Durch die Organisation vor Ort und bessere zeitliche Kontingente als bei anderen Betreuungsangeboten können Alltagsbegleitende Dienste, Betreuungs- und Pflegedienste menschliche Nähe sowie qualitativ hochwertige Unterstützung für Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Pflegedienste können nicht die erforderliche Betreuungsperson ersetzen: Betreuung und Pflege sind unterschiedliche Dinge.

Zielgruppen beachten

Zum anderen beeinflusst die Zusammensetzung der Bewohnerschaft untereinander und für die Ausrichtung der Gruppenwohnung die Qualität der Gemeinschaft. Die Zielgruppen für Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren weisen dabei ein weites Spektrum auf: Sie reichen von fitten aktiven älteren Menschen ohne Betreuungsbedarf bis hin zu Demenzerkrankten mit dem Bedarf einer 24-h-Betreuungspräsenz. Jede Gruppe stellt grundlegend andere Anforderungen an räumliche und betreuende Angebote. Qualität und Erfolg des Angebots sind möglich, wenn sie auf die jeweilige Zielgruppe abgestimmt sind.

Eine kostengünstige Alternative?

Die Kosten für das Leben in einer Gruppenwohnung sind von vielen Faktoren abhängig. Neben den reinen Mietkosten sind es vor allem Entscheidungen bezüglich der Betreuung und Pflege, die die notwendigen Gesamtaufwendungen der Bewohnerschaft beeinflussen. Hierzu zählen zum Beispiel Art, Wahl und Intensität der Dienste vor Ort. Zudem muss bedacht werden, dass Pflege in Gruppenwohnungen als ambulantes Angebot mit niedrigeren Sätzen aus der Pflegekasse als bei einer Heimunterbringung unterstützt wird. Der wesentliche Vorteil liegt im modularen System der Unterstützungsleistungen, die sich flexibel an sich ändernde Situationen anpassen lassen. Eingekauft werden nur die Dienste, die die Gruppe und die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer aktuellen Lage wünschen und benötigen.

Qualitätsfaktor Wahlfreiheit

Bei selbstorganisierten Gruppenwohnungen ist die Wahlfreiheit der Pflege- und Betreuungsdienste ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes „Gruppenwohnung“. Die Entscheidung für einen Dienst ihrer Wahl bleibt den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst überlassen – und damit auch die Möglichkeit zum Wechsel des Anbieters bei Unzufriedenheit. Die strukturelle Unabhängigkeit von Vermietungs- und Unterstützungsorganisation muss aber wie bereits geschildert in einer Gruppenwohnung nicht unabdingbar gegeben sein. Ob eine Wahlfreiheit oder eine stärkere Verlässlichkeit durch strukturelle Verbindung von Wohnen und Pflege- und Betreuungsleistung ein Qualitätsmerkmal für die von ihnen geplante Gruppenwohnung ist, hängt entscheidend von den konkreten Bedürfnissen und Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner ab.

Die Auswirkungen, die eine eingeschränkte Wahlfreiheit derzeit noch aufgrund des WTG haben, werden durch die von der Landesregierung geplante Reform dieses Gesetzes deutlich an Bedeutung verlieren.

Die Auseinandersetzung mit der Sonderwohnform „Gruppenwohnung“, der angestrebten Zielgruppe und deren Bedarfen ist vor diesem Hintergrund für den Erfolg und die Qualitätssicherung einer Gruppenwohnung unerlässlich.

EMPFEHLUNG

Tragen Sie den Besonderheiten einer Gruppenwohnung Rechnung. Achten Sie auf die Zielgruppe und darauf, dass Ihr Angebot in allen Bereichen Qualität bieten kann: baulich ebenso wie sozial und pflegerisch!

4

Qualitätsfaktoren im Fokus

Konzept und Leitideen entwickeln

Umfangreiche Projektbesuche und Befragungen von Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren im Jahr 2010 zeigten deutlich, dass mehrere Faktoren prägenden Einfluss auf das Gelingen des Wohnangebotes „Gruppenwohnung“ haben. Hierzu zählen im Kern:

- ein Konzept im Vorfeld, um die Passgenauigkeit des Angebotes für die anvisierte Zielgruppe sicher zu stellen
- Vermittlung der Besonderheiten des Konzepts „...mehr als nur eine Wohnung“ an die zukünftigen Mieterinnen und Mieter, hier vor allen Dingen Transparenz über Beschaffenheit und Kosten des Wohnangebotes als Wohngemeinschaft
- Betreuung und Begleitung der Gruppe
- Geduld und konzeptionelles Vorgehen bei Belegung und Vermietung

Vor dem Entschluss, das Förderprogramm zu nutzen und eine Gruppenwohnung für Seniorinnen und Senioren zu errichten, empfiehlt sich eine inhaltliche Beschäftigung mit der möglichen Zielgruppe und Ausrichtung der Wohnung. Der investierte Aufwand zahlt sich aus – durch verbesserte Erfolgchancen des Angebotes.

Idealerweise schlägt sich diese Beschäftigung in der Entwicklung eines ausformulierten Wohn- und Nutzungskonzeptes nieder. Ein solches Konzept ist nicht nur für die Planung von Bedeutung. Es wird auch für weitere Involvierte wie Betreuungs- und Pflegedienste, das Marketing, die Belegung und gegebenenfalls eine Moderation von



Nutzen sein. Alle Beteiligten können dadurch auf Leitideen und Entscheidungen, die klar formuliert und miteinander abgestimmt sind, zurückgreifen.

Die richtige Beratung

Verfügt ein Bauherr als Privatinvestor oder -investorin, als Wohnungsunternehmen oder Sozialer Träger nicht über ein eigenes Sozialmanagement oder eine Abteilung „Soziales“ – ist der soziale Gedanke also nicht strukturell im eigenen Hause verankert – empfiehlt es sich, eine externe Beratung und Moderation bei der Projektentwicklung hinzuzuziehen. Ein Berater oder eine Beraterin aus dem Bereich der Architektur oder Pflege reicht nicht aus. Gerade die Organisation des sozialen Lebens, die Unterstützung bei der Gemeinschaftsbildung verdient bei der Planung von Gruppenwohnungen besondere Aufmerksamkeit – im Interesse der Investorinnen und Investoren ebenso wie dem der Mieterinnen und Mieter.

Passgenauigkeit prüfen

Liegt beim Bauherrn wenig Interesse an den sozialen Aspekten der besonderen Wohnform „Gruppenwohnung“ vor, empfiehlt es sich, genau abzuwägen, ob die Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Rahmen anderer Förderprogramme nicht eher dem eigenen Anbieter-Profil entspricht. Ein Schritt zum Erfolg ist die richtige Reihenfolge: Erst die mögliche Nachfrage vor Ort betrachten und das passende Wohnangebot für die anvisierte Zielgruppe entwerfen und dann das entsprechende Förderprogramm wählen!

Inhaltliche Ziele definieren

Die konzeptionellen Überlegungen sollten sich mit allen bereits genannten Aspekten zur Qualitätssicherung auseinandersetzen, den sozialen wie den baulichen. Hierzu zählen Entscheidungen wie: Welche Bewohnerschaft wird als Zielgruppe angestrebt? Und hier darf die Antwort nicht allgemein Seniorinnen und Senioren lauten, sondern die spezifische Ausformung von fit bis pflegebedürftig benannt werden. Erscheint es sinnvoll, eng mit einem Pflege- und Betreuungsdienst zusammenzuarbeiten? Soll das Angebot für eine immer gleich bleibende Zielgruppe sein, oder sich mit seinen Bewohnern und Bewohnerinnen entwickeln?

Das Konzept, das für die jeweilige Zielgruppe entwickelt wird, zieht das passgenaue Raumkonzept nach sich.

Konkret erweist es sich als sinnvoll, folgende Aspekte zu reflektieren:

- Konkretisierung der Zielgruppe
- Gemeinschaftsgedanke
- Gemeinschaft baulich ermöglichen
- Gestaltungsspielräume bei individuellem Wohnraum
- Größe des Projektes
- Bedeutung von Moderation und Betreuung
- Erstbelegung und Vermietung: Herausforderungen und Chancen
- Standort und Wohnkontext
- Kooperationen
- Gesetzliche Anforderungen (z.B. WTG, Brandschutz)

Zu all diesen Bereichen bietet der vorliegende Ratgeber Empfehlungen und Hinweise aus der Praxis bereits realisierter Gruppenwohnungen.

Durchdacht realisiert bieten Gruppenwohnungen eine Bereicherung des Wohnangebotes, das gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine zukunftsfähige Sonderwohnform darstellt.

EMPFEHLUNG

Begreifen Sie das Verfassen eines Wohn-Nutzungskonzeptes als Chance: Die Entwicklung eines maßgeschneiderten Konzeptes ist Voraussetzung für die bauliche Passgenauigkeit und das wohnungswirtschaftliche und soziale Gelingen jeder Gruppenwohnung!

Greifen Sie bei der Beratung nicht nur auf das Know-how von Spezialistinnen und Spezialisten aus dem Bereich Architektur und Pflege zurück. Berücksichtigen Sie auch die sozialen Aspekte der Moderation und Betreuung!

Die Bewohnerschaft: Bauen für wen?

Mit dem Angebot einer Gruppenwohnung für Seniorinnen und Senioren können unterschiedliche Typen von älteren und hoch betagten Mieterinnen und Mietern angesprochen werden. Grob kann die potenzielle Bewohnerschaft in vier verschiedene Zielgruppen unterteilt werden:

- I. Aktive, weitgehend fitte Seniorinnen und Senioren
- II. Bewohnerschaft mit Betreuungsbedarf oder -wunsch und individuell organisiertem Pflegebedarf
- III. Hilfe- und pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren
- IV. Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Bedarf einer 24-Stunden-Präsenz durch einen Betreuungsdienst

Neben individuellen Wünschen und Bedarfen der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner hilft die Betrachtung der Mieterschaft nach diesen Zielgruppen dabei, das passende Raum- und Betreuungsangebot zu konzipieren und so den Erfolg des Wohnangebotes sicherzustellen. Nicht zuletzt kommt diese Konkretisierung auch der Vermarktung der Wohnungen zu Gute.

Dabei ist zu beachten, dass die Wohnraumgestaltung für ältere Menschen je nach deren Hilfe- und Unterstützungsbedarf auch besondere Vorkehrungen für Notfälle wie etwa Wohnungsbrände berücksichtigen muss. Die örtliche Bauaufsichtsbehörde berät in allen Fragen rund um den Brandschutz.

I. Aktive, weitgehend fitte Seniorinnen und Senioren

Bei dieser Gruppe ist gemeinsames Altwerden mit zunehmendem Unterstützungsbedarf möglich, aber nicht zwingend. Pflege und Betreuung stehen (noch) nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit. Die Bewohnerinnen und Bewohner wünschen sich barrierefreie Wohnungen mit der Option auf soziale Anbindung und Gemeinschaft. Eine Moderation zur Aktivierung im gemeinsamen Alltag kann sinnvoll sein.

Bei der baulichen Gestaltung sollte hier mit Blick auf die Gemeinschaftsräume entschieden werden, ob konzeptionell an eine „lernende“ Gruppenwohnung gedacht ist, das heißt, ob die Option des gemeinsamen Alt- und gegebenenfalls Pflegedürftigwerdens mitgedacht und ermöglicht werden soll. Da sich der Aktionsradius der Bewohnerschaft noch weitgehend autonom außerhalb der Wohnung erstreckt, spielen hier das Wohnumfeld und vor allen Dingen die Infrastruktur für die Akzeptanz des Angebots eine wichtige Rolle. Gemeinschaftsräume können prinzipiell etwas kleiner konzipiert werden als bei betreuungsintensiven Gruppen, da viel Aktivität nach Außen gerichtet ist und großer Wert auf die eigenständige Wohnung gelegt wird. Die bereits mögliche Entwicklung eines Gemeinschaftslebens und seines entsprechenden Raumbedarfs sollten jedoch auch hier zu einem wohl überlegten Umgang in der Raumfrage führen.

Die individuellen Räume sollten als vollständige kleine Wohnungen (Appartements) angelegt werden. So verfügt



jede Mieterin und jeder Mieter über ein eigenes Bad mit WC und über eine eigene Kochmöglichkeit.

II. Bewohnerschaft mit Betreuungsbedarf oder -wunsch und individuell organisiertem Pflegebedarf

Bewohnerinnen und Bewohner dieses Typs wünschen sich gewisse Serviceleistungen wie etwa die Organisation von Freizeitaktivitäten. Der Aktionsradius dieser Mieterinnen und Mieter ist noch unbegrenzt, beschränkt sich aber zunehmend auf das nähere Umfeld. Dies ist zum Beispiel bei der Lage des Wohnangebotes, die umgebende Infrastruktur und Einbindung ins Quartier zu berücksichtigen. Der Gewinn in der Wahl einer Gruppenwohnung liegt für diese Gruppe in der sozialen Ansprache und punktuellen Hilfeleistungen und gegenseitiger Unterstützung in Alltagsdingen. Das Leben in der Gruppe bietet Sicherheit, eventuelle Betreuungskosten können geteilt werden. Gemeinsames Altwerden ist intendiert, dennoch ist der Umzug in ein Seniorenheim eine Option. Auch bei dieser Zielgruppe ist die Möglichkeit zum gemeinsamen späteren Altwerden konzeptionell und räumlich vorauszudenken.

III. Hilfe- und pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren

Die Bewohnerschaft dieser Gruppenwohnung ist nicht mehr in der Lage, ihren Alltag vollständig alleine zu bewältigen, sie braucht tägliche Unterstützung im Haushalt. Der Großteil bedarf darüber hinaus Hilfe bei der Körperpflege und der medikamentösen Versorgung. Ein Betreuungsdienst ist täglich anwesend, die Hilfe von Pflegediensten nehmen die meisten Bewohnerinnen und Bewohner ebenfalls in Anspruch.

Der Aktionsradius dieser Zielgruppe ist deutlich begrenzt und das Sozialleben findet überwiegend in der Wohnung statt. Einen nochmaligen Umzug planen die Bewohnerinnen und Bewohner nicht. Die Räumlichkeiten müssen für die zunehmende Präsenz von Betreuungs- und Pflegedienste ausgerichtet sein. Die Bedeutung des Wohnumfeldes als Kultur- und Versorgungsraum nimmt parallel zum Aktionsradius ab. Die Ausstattung der Gruppenwohnung sowie ein großzügiges Wohnumfeld zum Beispiel mit einem Sinnesgarten erhält eine größere Bedeutung.

IV. Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Bedarf einer 24-Stunden-Präsenz durch einen Betreuungsdienst

Die Gemeinschaft dieser Gruppenwohnungen besteht häufig aus ausschließlich demenziell erkrankten Seniorinnen und Senioren. Die Gruppenwohnung bietet jedoch auch anderen pflegebedürftigen alten Menschen eine Alternative zum Heim. Der selbständige Aktionsradius liegt ausschließlich in den Räumlichkeiten der Gruppenwohnung. Für die Bewohnerinnen und Bewohner selbst ist die Infrastruktur des Umfelds nur bedingt von Bedeutung. Fahrdienste übernehmen die Transporte zu Ärzten oder

Seniorentreffs. Lediglich für Angehörige und Personal könnte die Lage der Gruppenwohnung bei der Wahl eine Rolle spielen. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnung verbleiben bis auf wenige Ausnahmen bis zum Tode in der Gruppenwohnung.

Die Zusammensetzung der Gruppe

Ein Ziel von Gruppenwohnungen ist es, gegenseitige Hilfeleistung innerhalb der Bewohnerschaft zu ermöglichen und externe Unterstützungsleistung zu minimieren. Dies kann innerhalb der verschiedenen vorgestellten Typen erfolgreich umgesetzt werden. Die Mischung verschiedener Pflegebedarfe und Bewohnertypen ist jedoch sensibel zu handhaben. Bei Gruppen, deren Hilfe- und Pflegebedarfe sich deutlich unterscheiden, muss eine externe Schlüsselperson, sei es im Rahmen von Alltagsbegleitung, Betreuung oder Moderation, darauf achten, dass innerhalb der Gruppe keine ungewünschten Hilfsverpflichtungen entstehen. Es muss gewährleistet sein, dass die Bedürfnisse der unterschiedlichen Hilfebedarfe – und hierzu gehört auch der Freiraum der selbständigen Seniorinnen und Senioren – berücksichtigt werden können.

EMPFEHLUNG

Bedenken Sie, dass sich Seniorinnen und Senioren bezüglich ihres Bedarfs an Betreuung und Hilfe sowie ihres Aktionsradius stark unterscheiden! Überlegen Sie im Vorfeld, wen Sie mit Ihrem Angebot ansprechen möchten: Aktive, weitgehend fitte Seniorinnen und Senioren? Eine Bewohnerschaft mit Betreuungsbedarf oder -wunsch, punktuell mit individuell organisiertem Pflegebedarf? Hilfe- und pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren? Oder Bewohnerinnen und Bewohner, die eine 24-Stunden-Präsenz eines Betreuungsdienstes benötigen?

Sollten Sie sich für eine bezüglich der Hilfe- und Unterstützungsbedarfe deutlich divergierende Gruppe entscheiden, stellen Sie sicher, dass die Gemeinschaft externe Unterstützung und Moderation erhält!

Der Gemeinschaftsgedanke

Der wesentliche Unterschied zwischen Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren und dem Angebot von barrierefreien altersgerechten Wohnungen oder Wohnangeboten des „Betreuten Wohnens“ ist der Gemeinschaftsgedanke, der dem Konzept der Gruppenwohnungen inne wohnt. Das gemeinschaftliche Leben in der Gruppe kann:

- vor Vereinsamung schützen
- gegenseitige Hilfe ermöglichen
- noch vorhandene Fähigkeiten fördern
- Bedarf an externen Hilfestellungen minimieren

Doch was heißt Gemeinschaft in diesem Zusammenhang? Wann und wie kann Gemeinschaft entstehen?

Bauliche und soziale Aspekte

Eine funktionierende Gemeinschaft benötigt die entsprechende bauliche Hardware – das sind die Räume der Gruppenwohnungen. Im Kern erweisen sich Gemeinschaftsbereiche als gelungen, die es ermöglichen,

- sich im alltäglichen Leben unverbindlich zu begegnen
- sich in kleinen Gruppen und in der Gesamtgruppe zu versammeln
- gemeinsam Freizeit, Alltag und Feste zu leben

Von Vorteil ist es, wenn Gemeinschaftsräume grundsätzlich Optionen für spätere Gemeinschaftsbildung und Gruppenleben baulich bereithalten. Denn Gruppen mit anfänglich wenig Gemeinschaftsaktivitäten können sich

zu einer gemeinschaftsorientierten Bewohnerschaft entwickeln.

Eine funktionierende Gemeinschaft benötigt auch die entsprechende Software – das sind die Menschen. Die Gemeinschaftsfindung einer Gruppenwohnung steht vor einer großen Chance: Untereinander zunächst fremde Menschen haben sich dazu entschlossen, sich nach einem langen Leben in anderen Kontexten auf eine neue Gruppe einzustellen. Um dieses Potenzial zu nutzen und für die Gemeinschaft zu fördern, sind Anstöße zum Beispiel durch bestimmte Schlüsselpersonen hilfreich. Es können unterschiedliche Personen sein, die das Miteinander initiieren und unterstützen:

- interne „Kümmerer“ innerhalb der Bewohnerschaft
- externe Moderatorinnen oder Moderatoren
- Alltagsbetreuerinnen eines Betreuungsdienstes

Sie alle können im Alltag bei Bedarf den Zusammenhalt durch Freizeitaktivitäten wie einem wöchentlichen oder monatlichen Frühstückstreff, Tagesausflügen bis hin zu täglichen gemeinsamen Essen und Spielnachmittagen organisieren oder in Konfliktfällen als Schlichter und Schlichterinnen auftreten. Gerade die Leistungen eines Betreuungsdienstes dürfen dabei nicht mit denen eines Pflegedienstes verwechselt oder gleichgesetzt werden. Kümmerer sich der Pflegedienst um krankpflegerische Aufgaben wie Tablettenausgabe oder Verbandswechsel, ist es der Betreuungsdienst, der im Alltag in allen seinen Facetten von Einkaufen, Kochen, Essen und Freizeitgestaltung Unterstützung bietet.

Die Fähigkeit und Bereitschaft jedes Einzelnen zum Leben in Gemeinschaft, seine Vorstellung davon und seine Be-



dürfnisse danach variieren. Es gibt Kümmerer und eher zurückhaltende Bewohnerinnen und Bewohner. Es gibt Phasen, in denen Menschen geselliger sind oder eher zurückgezogen, sei es aus emotionalen oder gesundheitlichen Gründen. Zu einer lebendigen Gruppe gehört beides.

Vom Wert der Kommunikation und Transparenz

Die Vermittlung des Gemeinschaftsgedankens, Transparenz in der Vermietung und Organisation: Diese Aspekte tragen nicht unwesentlich zum Gelingen einer Gruppenwohnung bei.

Auch wenn Bewohnerinnen und Bewohner sich aktiv für ein Projekt entscheiden, zeigt die Praxis, dass sie dennoch nicht immer alle Facetten mitdenken, die die Besonderheiten der Wohnform „Gruppenwohnung“ als gemeinschaftliche Lebensform ausmachen. Hierzu zählen nicht nur soziale Aspekte des Zusammenlebens, sondern auch konkrete Kosten, die durch umfangreiche Gemeinschaftsflächen, aber auch Moderation oder andere Dienste entstehen können. Hier können in Vermietungsgesprächen, durch moderierte Treffen und Informationsveranstaltungen Hilfestellungen gegeben werden. Denn die Potenziale und Vorteile der Gemeinschaft, aber auch deren Kosten den zukünftigen Mieterinnen und Mietern transparent zu machen, ist Voraussetzung für ein erfolgreiches Projekt.

EMPFEHLUNG

Kommunizieren Sie mit allen Beteiligten die Besonderheiten dieser Wohnform!

Streben Sie eine Zusammensetzung der Gruppe an, die der Gemeinschaftsbildung entgegen kommt!

Planen Sie die Option eines Gruppenlebens von Anfang an baulich ein!

Begleiten Sie die Gruppe bei gruppendynamischen Prozessen und Konflikten durch Moderation, Beratung oder andere „externe Kümmerer“! Legen Sie im Vorfeld offen, dass diese Begleitung auch Geld kostet!

Gemeinschaftliche Flächen bieten

Der Kerngedanke einer Gruppenwohnung ist, das Leben in einer Gemeinschaft zu ermöglichen. Wohn-Essräume, Gästezimmer, Fernsehzimmer – ein gemeinsamer großer Raum oder ein Raum mit Nischen und Rückzugsflächen – all dies ist möglich. Zudem können Gemeinschaftsflächen durch Sinnesgärten und Terrassen eine sinnvolle und gern genutzte Erweiterung im Außenraum erfahren. Die Qualität von Gemeinschaftsflächen wird dabei durch mehrere Faktoren gefördert:

- zielgruppenorientierte Größen
- gelungene Aufteilung, Belichtung und Belüftung
- Angebote zum Gemeinschaftsleben
- sinnvolle Sonderausstattungen

Zielgruppenorientierte Räume gestalten

Die Anforderungen an die Gemeinschaftsflächen unterscheiden sich je nach Betreuungs- und Pflegebedarf der Bewohnerschaft. Aus pflegeorganisatorischen Gründen müssen die Gemeinschaftsräumlichkeiten in Gruppenwohnungen für stark betreuungs- und pflegebedürftige Menschen größer sein, um Platz für Sessel, Rollstühle und gegebenenfalls auch mal ein Bett zu bieten. Die Attraktivität einer Gruppenwohnung liegt für diese Zielgruppe auch darin, dass die gemeinsamen Räume ausreichend Aufenthaltsfläche für viele Funktionen und Beschäftigung sowie dem krankheitsbedingten Bewegungsdrang genügend Platz bieten. Ihnen fällt eine größere Bedeutung zu als in jenen Senioren-Wohngemeinschaften, die sich vielleicht einmal wöchentlich zum Frühstück treffen oder gemeinsame Geburtstagsfeste im Gemeinschaftsraum feiern, sich ansonsten aber auf ihre Individualwohnung konzentrieren.

Es bleibt den Überlegungen zur Zielgruppe geschuldet, darüber zu entscheiden, wie viel Fläche dem individuellen Wohnraum zugesprochen wird und wie viel Fläche dem Gemeinschaftsbereich, ob kleine Rückzugsmöglichkeiten gestaltet werden, in denen parallel unterschiedliche Beschäftigungen möglich sind, oder Gemeinschaftsbereiche mit variierenden Aufenthaltsqualitäten angeboten werden.

Wann werden Gemeinschaftsräume gerne genutzt?

Realisierte Projekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher architektonischer Ideen für die Anordnung von Gemeinschaftsbereichen und privaten Wohneinheiten auf. Unter anderem bieten sie diese Grundrisse:

- sternförmige Anordnung – der Gemeinschaftsraum liegt in der Mitte
- Gemeinschaftsraum in der Mitte eines Rundlings
- zwei parallele Bänder von Privatwohnungen und Gemeinschaftsbereichen liegen sich gegenüber

- Parallelanordnung der Wohneinheiten, in der Mitte des Bandes unterbrochen durch Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsraum am Eingang der Gruppenwohnung

Prinzipiell wird die Akzeptanz von Gemeinschaftsbereichen durch drei Faktoren beeinflusst:

- Lage und Wohnlichkeit des Raumes
- korrekte und transparent kommunizierte Nebenkostenregelung
- Einbindung beziehungsweise Moderationsfunktion durch einen alltagsbegleitenden Dienst

Ein zentraler, mittig gelegener, eher klassischer „Wohn-Essraum“ begünstigt die Nutzung und dessen Einbindung in das Alltagsleben. Er hat den Charakter eines Knoten- und Treffpunktes als Anlaufstelle. Doch auch andere Lösungen Bewohnerinnen und Bewohner sind möglich.

Die Möblierung der Gemeinschaftsräume mit eigenen Möbeln oder die Ergänzung einer Grundmöblierung durch mitgebrachte Lieblingsstücke fördert die Wahrnehmung und Aneignung der Gruppenwohnung als persönliche Wohnung in ihrer Gesamtheit – ein entscheidender Unterschied zur Heimplösung. Um der Bewohnerschaft bei der Erstbelegung den Start zu erleichtern, haben manche Investorinnen und Investoren bei bereits realisierten Projekten eine vorläufige Erstausrüstung wie Sofa und Essecke zur Verfügung gestellt. Diese wurde dann im Laufe der Zeit durch die eigenen Möbel der Bewohnerinnen und Bewohner ersetzt. Dies sichert die Wohnlichkeit von Beginn an und gibt den Bewohnerinnen und Bewohnern bezüglich ihrer gemeinsamen Räume volle Gestaltungsfreiheit.

Die soziale Aktivierung und hauswirtschaftliche Betreuung scheint in der Praxis bei der Akzeptanz der Gemeinschaftsräume eine größere Rolle zu spielen als dessen Lage. Die Nutzung und Akzeptanz der Gemeinschaftsflächen ist hoch, wenn zum Beispiel ein Betreuungsdienst ein regelmäßiges Sozialleben anregt.

Nebenkosten wie Heizung oder Strom dürfen kein Stolperstein für die Nutzung der gemeinsamen Wohnräume darstellen. Wichtig ist hier sowohl eine transparente Abrechnung, die klare Zuordnung von Kosten für die jeweiligen Gruppenwohnungen bei mehreren Angeboten im Gebäude und vor allen Dingen eine verständliche Kommunikation darüber im Vorfeld. Vor Überraschungen geschützt sind Mieterinnen und Mieter, wenn sie vorab eine Kalkulation der geschätzten anteiligen Nebenkosten für die Gemeinschaftsräume erhalten.

Gern gesehene Zusatzangebote

Terrassen, Sinnesgärten und geschützte Außenbereiche anderer Art bieten einen weiteren Ort der Begegnung und der sicheren Bewegung im Freien. Die wohnortnahe Möglichkeiten zum Angebot von (Sinnes-)Gärten sprechen für eine Erdgeschosslage der Wohnungen. Sie sind soziale Begegnungsorte und erweitern den geschützten Bereich. Die Praxis zeigt, dass diese Orte gerne wahrgenommen werden.

Ein Pflegebad scheint offensichtlich ein Ausstattungsmerkmal zu sein, das im Vorfeld plausibel, sinnvoll und durchaus qualitativ wirkt, in der alltäglichen Praxis von Gruppenwohnungen aber wenig genutzt wird. So fühlen sich noch selbständige Seniorinnen und Senioren, die das Bad vielleicht gern nutzen würden, zu unsicher, um alleine die häufig isoliert liegenden Pflegebädern zu nutzen. In intensiv betreuten Gemeinschaften erfordert es wiederum einen ganz besonderen Personaleinsatz zur Begleitung einer Person – was ohne medizinische Indikation und Dringlichkeit häufig hinter den vielen anderen notwendigen Tätigkeiten zurückfällt.

EMPFEHLUNG

Bedenken Sie, dass sich das Bedürfnis nach Gemeinschaft mit der Zeit entwickeln kann, und schaffen Sie die dafür notwendigen Räume – auch wenn die Menschen sie nicht sofort und zu jeder Zeit „bespielen“! So ist für einen späteren Bedarf gut vorgesorgt!

Bedenken Sie beim Gestalten der Räume, dass mit steigendem Alter in Zukunft der Pflegebedarf der Bewohnerschaft wachsen kann!

Realisieren Sie zusätzliche Einrichtungen wie Pflegebad oder Sinnesgarten nur, wenn sie sinnvoll in Ihr Gesamtkonzept passen – nicht nur, weil es dafür Fördermittel gibt!

Bedenken Sie beim Angebot von Pflegebädern und Sinnesgärten, dass die Kosten für zukünftige Pflege und Instandhaltung geregelt werden müssen!

Individueller Wohnraum

Die Attraktivität der Gruppenwohnung liegt bei aller Betonung der Gemeinschaft auch in der qualitätsvollen Gestaltung der Individualwohnräume.

Zu beachten sind hier:

- Größe des privaten Wohnraums: idealerweise zwischen 25 – 35 Quadratmetern, kleiner höchstens bei reinen Demenz-Gruppenwohnungen
- bevorzugte Ausstattung: Appartements mit individuellen Bädern
- Wohn-/Schlafraumlösungen mit individuellen Bädern nur bei reinen demenz- oder stark alterserkrankten Gruppen in Erwägung ziehen
- gerne angenommen: individuelle Balkone
- Paarwohnungen sind möglich, jedoch schwieriger zu bewirtschaften
- Privatsphäre drückt sich auch in individuellen Wohnungsklingeln und Briefkästen aus

Wie viel Privatraum wird gebraucht?

Insgesamt stehen laut Förderrichtlinien pro Person 50 Quadratmeter zur Verfügung. Die Entscheidung, wie viel Raum den individuellen Wohneinheiten und wie viel den Gemeinschaftsflächen zugeschlagen wird, unterliegt keinen förderrechtlichen Vorgaben. Im Schnitt empfehlen sich individuelle Wohneinheiten mit einer Größe von etwa 25 – 35 Quadratmetern. Deutlich kleinere Wohneinheiten von etwa 17 Quadratmetern können bei Gruppenwohnungen für Demenzerkrankte sinnvoll sein, bei denen das Zentrum des Lebens in den Gemeinschaftsräumen stattfindet und diese wegen des erforderlichen Bewegungsraumes eine entsprechende Größe des Gemeinschaftsraumes benötigen. In Demenz-Gruppenwohnungen mit 24-Stunden-Präsenz entsteht zudem zusätzlicher Raumbedarf für die Betreuungskräfte und Hauswirtschaftsräume.

Appartements oder Wohn-/Schlafraumlösungen?

Die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten mit individuellen Duschbädern ist zu empfehlen. Eine Wohn-/Schlafraumlösung ohne eigenes Duschbad wird offensichtlich von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie ihren Angehörigen nicht gerne gesehen. Auch beim Thema „eigene“ Küche oder individuelle Küchenzeile scheint sich die Variante „Appartement“ in der Praxis durchzusetzen. Sie ist die langfristig nachhaltigere Lösung und steht so einer späteren Nutzung durch andere Zielgruppen wie zum Beispiel als Jugendwohngemeinschaft oder Wohngemeinschaften für Studierende offen. Auch wenn das Gemeinschaftsleben über das gemeinsame Kochen und Essen die Nahrungsversorgung abdeckt, wird eine Appartementlösung auch für Angehörige von schwerstpflegebedürftigen Menschen mehr geschätzt. Manche Bauherren bereits realisierter Gruppenwohnungen haben das Thema dadurch gelöst, dass sie die Installationen für

eine Küchenzeile vorrichten und es so den späteren Bewohnern und Bewohnerinnen überlassen, diese bei Bedarf einzurichten. Zusammenfassend empfehlen sich für fitte Seniorinnen und Senioren beziehungsweise für eine Bewohnerschaft mit leichtem bis täglichem Unterstützungsbedarf vor allen Dingen Appartementlösungen, während bei Demenzerkrankten Wohn-/Schlafraumlösungen als qualitätsvolle Alternative möglich sind.

Unbestritten tragen nicht nur Gemeinschaftsterrassen und Gärten zur Qualitätssteigerung des Wohnangebotes bei, sondern auch individuelle Balkone. Sie erweisen sich, wenn sie denn mehr als ein Austritt sind und sich mit Sitzgelegenheit und Außenmöblierung ausstatten lassen, als echte Erweiterung des Privatraums.

Sind Paarwohnungen sinnvoll?

Prinzipiell ist die Errichtung von Wohneinheiten förderlich für Paare möglich. Ein Blick in die Praxis zeigt aber, dass davon eher abzuraten ist. Diese Angebote geben Paaren zwar die Möglichkeit, gemeinsam in eine Gruppenwohnung zu wechseln und erhöhen dadurch für diese die Attraktivität eines Umzugs in die Gruppenwohnung. Für die Gemeinschaft und die Nachbelegung kann sich dieses Angebot jedoch bei geförderten Gruppenwohnungen als Problem erweisen. Zwar ist der Begriff „Paar“ weit gefasst und bezieht sich nicht nur auf Lebensgefährten und Lebensgefährtinnen, sondern kann auch aus Geschwistern oder Eltern-Kind-Kombinationen bestehen. Gefestigte gruppenspezifische Interaktionen von Paaren, ihre Möglichkeit, eine eingespielte Gemeinschaft innerhalb der Gruppe darzustellen, kann jedoch gegebenenfalls darüber hinaus das Gruppenleben erschweren. Auch kann



beim Verlust des Partners oder der Partnerin für den Verbliebenen die Mietbelastung im großen Appartement zu hoch werden.

Privatsphäre bieten

Selbständigkeit und die Gewährleistung einer Privatsphäre in einer Gruppenwohnung drücken sich auch in einem eigenen Tür- und Klingelschild sowie dem eigenen Briefkasten aus. Projekte, die dies in der Planung nicht berücksichtigen, sehen sich vor Ort teilweise vor die Frage der Nachrüstung gestellt. Es gilt abzuwägen, ob in diesem Fall die Privatsphäre der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner oder der Wohngemeinschaftsgedanke im Vordergrund steht. Es lohnt sich, auch solchen augenscheinlich zunächst nebensächlichen Aspekten bereits im Vorfeld Aufmerksamkeit zu schenken.

EMPFEHLUNG

Appartementvarianten – gegebenenfalls nur mit der vorgerichteten Option auf eine Küchenzeile – sind attraktiver und vielfältiger nutzbar!

Entschließen Sie sich nur in begründeten Ausnahmefällen für Wohn-/Schlafraumlösungen.

Sehen Sie vom Angebot von Paarwohnungen in geförderten Gruppenwohnungen ab!

Bedenken Sie den Wunsch nach Privatsphäre der späteren Bewohnerschaft auch im Detail – zum Beispiel bei Entscheidungen zu persönlichen Briefkasten- und Klingelanlagen!

Die Größe des Projektes

Die sinnvolle Größe eines Projektes ist von der angestrebten Zielgruppe und den Fördervorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen abhängig. Die Fördervorgaben des Landes geben vor:

- maximal acht Mieterinnen oder Mieter pro Gruppenwohnung
- höchstens 24 Bewohnerinnen und Bewohner von Gruppenwohnungen in einem Gebäude
- maximal 50 m² und minimal 35 m² Wohnfläche pro Person
- Ausnahmeregelungen sind bei Umnutzungen und dem Umbau von Bestandsgebäuden möglich



Die Größe der Gruppenwohnung wirkt sich auf verschiedene Aspekte des Alltags aus:

- Größe des „Pools“ an Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern für das Knüpfen neuer nachbarschaftlich-freundschaftlicher Kontakte
- mögliche Größe der Gemeinschaftsflächen
- Effektivität der Betreuungs- und Pflegedienste

Für wie viele Mieterinnen und Mieter die Gruppenwohnung sinnvoller Weise angeboten wird, ist vom Bedürfnis nach Gemeinschaft und Gemeinschaftsräumen der anvisierten Zielgruppe abhängig.

Kleine Gruppenwohnungen für eine fitte Bewohnerschaft

Soll die Gruppenwohnung ein reines Wohnangebot für fitte Seniorinnen und Senioren ohne Pflege- und Betreuungsleistung sein, können kleinere Gruppenwohnungen mit bis zu fünf Wohneinheiten attraktiv sein. Gemeinschaft ist hier eine Option und dient der Absicherung im Notfall. Diese Größe empfiehlt sich nicht, wenn die Gruppenwohnung für zukünftige Entwicklungen auch für andere Zielgruppen beziehungsweise für ein gemeinsa-

mes Wohnenbleiben der Gruppe offen bleiben soll. Denn Betreuung – auch hauswirtschaftliche – braucht Raum. Zu überlegen ist zudem, dass sich mit einer kleinen Gruppe auch nur verhältnismäßig kleine Gemeinschaftsräume realisieren lassen, die gegebenenfalls nicht als Zugewinn errichtet und genutzt werden.

Mehr als fünf Wohneinheiten: Passend für alle!

Gruppenwohnungen mit sechs Wohneinheiten haben sich in der Praxis als geeignet für selbständiges sowie Betreutes Wohnen erwiesen, letzteres aber vor allem im Verbund mit anderen Gruppenwohnungen im Gebäude. Die Vorteile der Einbindung von Gruppenwohnungen in weitere Wohn- oder Dienstleistungsangebote liegt in diesem Fall weniger in der Gruppenbildung oder der möglichen Größe der Gemeinschaftsflächen begründet als vielmehr darin, eine grundlegende Wirtschaftlichkeit für die betreuenden Dienste und damit eine gewisse Stabilität und Verlässlichkeit im Angebot zu gewährleisten.

Falls es keine feste Betreuung gibt, empfiehlt sich eine externe Moderation beziehungsweise ein „Kümmerer“, um das Leben in einer Gruppenwohnung und die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur zu unterstützen.

Gruppenwohnungen mit sieben oder acht Wohneinheiten sind für alle Zielgruppentypen empfehlenswert. Für pflege- und betreuungsintensive Wohngemeinschaften mit alterskranken und demenzerkrankten Seniorinnen und Senioren sollten keine kleineren Einheiten gewählt werden.

pauschale und gegebenenfalls Pflege- und Betreuungsdiensten? Diese sparen zum Beispiel bei der einmaligen Anfahrt zur Betreuung mehrerer Personen Zeit und können so ökonomischer agieren. Dies kann gerade für kleinere Anbieter von hoher Bedeutung sein. Um Angebote für Seniorinnen und Senioren mit Unterstützungs- oder Hilfebedarf für die Betreuungsdienste langfristig finanziell tragbar zu machen, ist daher eine Mindestgröße der Gruppe wichtig. Sie aber kann teilweise durch mehrere Angebote in unmittelbarer Nachbarschaft oder innerhalb eines Gebäudes kompensiert werden. In der Regel sollte auf unterschiedliches Personal der Betreuungsdienste für die einzelnen Gruppenwohnungen Wert gelegt werden, damit sich eigenständige Gruppen in familiärer Größe bilden können. In der Praxis finden sich allerdings auch Formen, in denen Freizeitangebote und Versorgungsleistungen zwischen den Gruppenwohnungen kombiniert werden, was nicht zu Lasten der Qualität geht, wenn dabei ausreichend auf die Selbstbestimmung der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner geachtet wird.

EMPFEHLUNG

Richten Sie die Größe des Projektes an den Bedürfnissen der Zielgruppe aus!

Berücksichtigen Sie, dass eine der Qualitäten einer Gruppenwohnung in ihrem familiären „normalen“ Wohncharakter liegt. Die Anzahl der Wohneinheiten und der Gruppenwohnungen im Gebäude nehmen auf die Wahrnehmung des Angebotes Einfluss!

Bedenken Sie bei Ihren Angeboten, dass ein zukünftiger Betreuungs- und Pflegedienst nur ab einer bestimmten Anzahl von Kunden und Kundinnen effizient arbeiten kann. Der Zeitgewinn wirkt sich vor Ort qualitätssteigernd aus!



Wie viele Gruppenwohnungen je Gebäude?

Die Anzahl der Gruppenwohnungen innerhalb des Gebäudekomplexes ist unter mehreren Aspekten abzuwägen: Wie groß ist die Nachfrage für diese spezielle Form des Wohnens im Umfeld einzuschätzen? Welche Synergien sind nutzbar bezüglich Moderation oder Betreuungs-

Die Bedeutung der Betreuung

Wird das Augenmerk bei hilfe- und pflegebedürftigen Menschen vielfach auf die Qualität der Pflege gelegt, so zeigt die Praxis: Alltagsbestimmend bei Gruppenwohnungen mit Unterstützungsbedarf sind die Betreuungsdienste. Während Pflegedienste meist nur punktuell anwesend sind, sind es die Betreuungsdienste und alltagsbegleitenden Dienste, deren ausgeprägte Präsenz das Leben vor Ort beeinflusst.

Alltagsbegleitende Dienste wirken sich auf die Wohn- und Lebensqualität aus durch

- niederschwellige, alltägliche Gesprächsangebote
- Gestaltung eines gemeinsamen Alltags, wie Essen, Kochen etc.
- Organisation oder Unterstützung bei Freizeitaktivitäten
- Konfliktschlichtung

Die Qualität der Betreuung und Begleitung entscheidet maßgeblich über das tägliche Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner und trägt entscheidend zum Funktionieren der Gemeinschaft bei.

Attraktives Wohnangebot durch Selbstbestimmung trotz Hilfebedarf

Der Vorteil bei der Qualitätssicherung der Betreuung in einer Gruppenwohnung liegt klar auf der Hand: Das System ist modular aufgebaut. Es werden nur die Dienste einge-

kauft, die von einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern aktuell gebraucht und gewollt werden. Dies wirkt sich gerade bei den alltagsbegleitenden Diensten positiv für die Bewohnerschaft aus:

- im Zentrum stehen der konkrete Bedarf und der „Mehrwert“
- Intensität und Art der Betreuungsleistungen sind anpassbar
- Dienste können im Idealfall gewechselt werden, ohne Auswirkung auf das Mietverhältnis zu haben

Steht also für eine Gruppe oder – bei individueller Betreuung – für eine einzelne Person der Gewinn durch die eingekaufte Hilfe nicht mehr im Verhältnis zum Preis, kann der Betreuungsdienst – vorbehaltlich einer anderen Vertragsgestaltung im Einzelfall – gewechselt oder gekündigt werden, ohne dass das Mietverhältnis tangiert wird.

Und in der Praxis macht die Bewohnerschaft von Gruppenwohnungen davon durchaus Gebrauch. Dienste werden komplett gewechselt oder der Austausch einzelner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter veranlasst. Denn auf die Zufriedenheit mit dem Personal vor Ort legen die Bewohnerinnen und Bewohner beziehungsweise ihre Angehörigen großen Wert.

Qualitätsfaktor Zeit

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Betreuungs- und Pflegedienste beurteilen sowohl ihren eigenen Berufsalltag in der Gruppenwohnung als auch die Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner positiv. Die Abgrenzung zum Zeitdruck im Heim beziehungsweise der knap-





pen Zeitbudgets der ambulanten Dienste durch vermehrte Anfahrten und nur kurze Zeitfenster sind hierbei Einfluss nehmende Faktoren.

Diese Zufriedenheit sowie das qualitätsfördernde entspanntere Zeitkontingent sind möglich, wenn die Betreuung auch für den anbietenden Dienst ökonomisch zufriedenstellend organisiert werden kann. Zu bedenken ist, dass bei ambulanter Betreuung aus der Pflegeversicherung nur Leistungen der häuslichen Pflege abgerechnet werden können und diese Sätze geringer als bei der stationären Unterbringung sind. Auf der anderen Seite besteht für so genannte Behandlungspflege nach Sozialgesetzbuch – SGB V die Möglichkeit, Leistungen der Krankenkasse in Anspruch zu nehmen.

Die Lage der Gruppenwohnung in der Nähe zu anderen vom Dienst betreuten Angeboten kann hier von ausschlaggebendem Vorteil sein.

Begleitung jenseits von Betreuung bieten

Sind aufgrund der (noch) nicht benötigten Unterstützungsleistungen keine alltagsbegleitenden Dienste in der Gruppenwohnung vor Ort, wirkt es sich positiv aus, wenn durch Moderation oder andere institutionalisierte Ansprechperson zumindest punktuell eine Begleitung der Gruppe vorgesehen wird. Dies kann über feste Sprechzeiten ebenso organisiert sein wie durch regelmäßige Treffen vor Ort. Wichtig ist, dass ein Ansprechpartner oder eine Ansprechpartnerin kontinuierlich zur Verfügung steht, die die Gruppe persönlich kennt. Denn Gemeinschaft will gelernt und unterstützt sein.

Die Kosten der Betreuung

Die Kosten für Betreuung und Pflege variieren zwischen unterschiedlichen Gruppenwohnungen aber auch innerhalb einer Gruppenwohnung deutlich, denn die Kostengestaltung ist von mannigfaltigen Faktoren abhängig:

- zeitliche Intensität der Betreuung (von stundenweise Anwesenheit bis 24-Stunden-Präsenz)
- Art des Personals (Aushilfen, Fachpersonal)
- Anzahl der Dienste (Werden Betreuungsdienste und alltagsbegleitende Dienste gemeinsam oder individuell

finanziert? Falls gemeinsam: Wie groß ist die Gruppe?)

- Preiskategorie der Dienstanbieter (Welche Vergütungsregelungen wurden mit den Krankenkassen vereinbart?)
- Welchen maximalen Betrag für Miete plus Betreuungspauschale hat der Investor mit der Kommune ausgehandelt (Kostenübernahme bei WBS-Berechtigten)?

In vielen Fällen werden die Kosten neben den Sozialversicherungen (Kranken- und Pflegeversicherung) auch vom örtlichen Sozialamt im Rahmen der Grundsicherung im Alter bzw. „Hilfe zur Pflege“ zu übernehmen sein. Die dazu erforderlichen Vereinbarungen können auch Auswirkungen auf das Raumprogramm haben. Investorinnen und Investoren sollten sich daher ggf. frühzeitig mit den zuständigen Behörden in ihrer Kommune in Verbindung setzen und sich über die Inhalte dieser örtlichen Regelungen informieren.

EMPFEHLUNG

Jede Gruppenwohnung sollte eine Ansprechperson haben, die moderierende Aufgaben übernimmt!

Bedenken Sie den Unterschied zwischen Pflege und Betreuung! Für das soziale Miteinander ist es die Betreuung, die die Wohnqualität fördern kann!

Planen Sie eine Gruppenwohnung mit Betreuung, informieren Sie sich rechtzeitig, welche erfahrenen Anbieter es in der Region gibt und welche Dienste diese anbieten können!

Wollen Sie eine Kooperation mit einem Betreuungs- oder Pflegedienst eingehen, vergleichen Sie deren Angebot und Passgenauigkeit für ihre Zielgruppe, bevor Sie sich festlegen!

Wählen Sie einen Dienst mit lokaler Anbindung. Dies wirkt sich im Betreuungs- und Pflegealltag positiv aus!

Setzen Sie sich rechtzeitig mit möglichen Kostenträgern – etwa auch dem örtlichen Sozialamt – in Verbindung.

Erstbelegung und Vermietung

Die Vermietung von Wohneinheiten in Gruppenwohnungen kann sich zeitintensiver als Vermietungen im klassischen Wohnungsbau darstellen und sollte sensibel gehandhabt werden. Sowohl bei Erst- als auch Nachbelegungen empfiehlt es sich, folgenden Aspekten Aufmerksamkeit zu widmen:

- der Passgenauigkeit der potenziellen Bewohnerinnen und Bewohner zur angestrebten Zielgruppe bezüglich der Hilfebedarfe,
- der Eignung zukünftiger Mieterinnen und Mieter für ein Leben in Gemeinschaft
- der formalen Berechtigung der Interessierten (WBS) bei geförderten Wohnungen

Ist die Erstbelegung und das Profil der Gruppenwohnung gelungen, verfügen die Gruppenwohnungen meist über Wartelisten. Mund-zu-Mund-Propaganda ebenso wie die Kontakte beteiligter Betreuungs- und Pflegedienste führen potenzielle neue Bewohnerinnen und Bewohner an das Wohnangebot heran.

Wie findet man die passende Mieterschaft?

Für eine auch im Sinne der Bewohnerschaft erfolgreiche Vermietung einer Gruppenwohnung ist es qualitätsfördernd, sich der speziellen Aufgabe als sozialer Bauherr bewusst zu sein. Hierzu zählt eine bewusste und ohne Zeitdruck stattfindende Auswahl der Mieterschaft. Wird

die soziale Komponente der Wohnform reflektiert und ist die Bereitschaft vorhanden, dass dieses Engagement mehr personellen und ökonomischen Einsatz verlangt als das Vermieten einer klassischen altengerechten Wohnung, ist ein Grundstein zur erfolgreichen Gruppenwohnung gelegt.

In erfolgreichen Projekten begründet sich eine gelungene Mieterschaft zum Beispiel

- in ausführlichen Auswahlgesprächen
- dem Ermitteln, ob die zukünftigen Mieterinnen und Mieter die Wohnform passend finden – oder lediglich ihre Angehörigen
- in der Ablehnung von Interessierten, wenn die Vermutung aufkommt, dass diese die Gemeinschaft „sprengen“ könnten.

Menschen, die Geselligkeit und Gruppenleben mögen, die kompromissbereit sind und Gelassenheit den Eigenarten anderer Menschen gegenüber äußern, sind für jede Gemeinschaft ein Gewinn. In der Regel haben die Interessierten nur wenig Auswahl. Sie sind oft auf der Suche nach einer passenden, aber dennoch schnell zu realisierenden Wohnmöglichkeit, gerade wenn eine Erkrankung oder plötzlich gestiegener Pflegebedarf einen Umzug kurzfristig notwendig macht. Hier zwischen den Interessen aller Beteiligten abzuwägen, erfordert Geduld und Erfahrung. Nützlich kann es hier sein, auf die Erfahrung anderer zurückzugreifen: Soziale Träger als Zwischenmieter oder eine Kooperation mit dem Sozialmanagement einer Wohnungsgesellschaft können sinnvolle Lösungen darstellen. Manche Projekte bieten sogar ein Probewohnen an, um die Passgenauigkeit der Bewohnerschaft und des Wohnangebotes zu testen. Belohnt wird ein solcher Einsatz mit einer zufriedenen Mieterschaft und einer guten Mund-zu-Mund-Propaganda für die zukünftige Weitervermietung.

Welche formalen Bedingungen müssen Interessierte erfüllen?

Die formalen Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Gruppenwohnung ist die Zugehörigkeit der Interessierten zur entsprechenden Einkommensgruppe. Die Gruppe der bezugsberechtigten Personen erweitert sich dabei um hilfebedürftige Personen, die in ihrem Behindertenausweis die Einstufung „H“ führen. Diese sind – unabhängig von ihrem Einkommen – berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen.

Oftmals ist den kommunalen Behörden und den Beratungsstellen für Seniorinnen und Senioren die neue Wohnform noch unbekannt. Für Investor und Investorin sowie für die Gruppe kann es von großem Vorteil sein, wenn Kommunen von der Zuweisung in eine Gruppenwohnung absehen. Im Vorfeld entsprechende Gespräche zu führen, kann daher sinnvoll sein.



Erfolgreich Netzwerken und Werben

Die Umwerbung der Gruppenwohnung als neue Wohnform für alte Menschen spielt bei einer erfolgreichen Erstbelegung eine wichtige Rolle. Diese kann auf unterschiedliche Weise betrieben werden:

- Bauschild mit Informationen zum geplanten Projekt und Kontaktpersonen vor Baubeginn
- Kontakte zu Beratungsorganisationen, Seniorenbeiräten, Seniorennetzwerken
- Veröffentlichungen in zielgruppenspezifischen Medien (von Internet bis Kirchenzeitung)
- Werbung in den hauseigenen Publikationen
- Informationsveranstaltungen

Auch das Bewerben eines Gruppenwohnangebotes als „barrierefreie Wohnung für Senioren“ kann insbesondere im ländlichen Raum Erfolg zeigen, wo Barrierefreiheit weitgehend ein Fremdwort ist und es nur wenige geeignete Angebote für die wachsende Zahl alter und hilfebedürftiger Menschen gibt. Aber auch hier empfiehlt es sich, das Besondere der Wohnform und den Gemeinschaftsgedanke klar zu kommunizieren.

EMPFEHLUNG

Führen Sie im Vorfeld Gespräche mit Kommune, lokalen Organisationen und sozialen Dienstleistern über das Angebot, um Empfehlungen und Bewerbungen rechtzeitig einzuleiten!

Nutzen Sie zur Bekanntmachung Ihres Angebotes Seniorenvertretungen und Beratungsorganisationen!

Nehmen Sie von großen Kompromissen bei der Belegung Abstand und behalten Sie die nachhaltige Qualitätssicherung im Blick! Es zahlt sich aus.

Holen Sie sich bei Bedarf bei der Vermietung Unterstützung durch Kooperationspartner!

Wohnkontexte

Die Praxis zeigt, dass erfolgreiche Gruppenwohnungen in jedem der folgenden Umfeldler zur Zufriedenheit der Bewohnerschaft, der Investierenden und der Nachbarschaft realisiert werden können:

- als Solitär
- eingestreut in „normalen“ Wohnungsbau
- eingestreut in Wohnungsbau mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnungen
- als Teil eines Verbundes von weiteren Angeboten für ältere Menschen.

Der Vorteil der ersten beiden Wohnkontexte liegt eindeutig in einer sozial und altersgemischten Quartiersentwicklung und der Vermeidung von Monostrukturen und Ghettoisierung. Sie verhindern die ungewollte Häufung von Wohnungen für ältere und hoch betagte Menschen an einem Ort. Allerdings sind sie kein Garant für eine generationenübergreifende soziale Integration der Bewohnerschaft. Eine Nachbarschaft zu anderen Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren kann zu einer Konzentration einer Altersgruppe führen. Doch können auch hier gute nachbarschaftliche Beziehungen mit einem regen Sozialleben und gegenseitige Unterstützung im Alltag entstehen. Es gilt erneut die goldene Regel der konzeptionellen Überlegung, der Zielgruppengerechtigkeit und der Transparenz.

Bei Gruppenwohnungen im Umfeld weiterer Angebote für Seniorinnen und Senioren lohnt es sich jedoch, einige Aspekte zu beachten:

- Kommunikation der jeweiligen Besonderheit der Wohnform
- klare infrastrukturelle Trennung der Wohnangebote
- Transparenz der Kosten und finanziellen Regelungen

All dies trägt zum Gelingen der Nachbarschaft und Zufriedenheit der Bewohnerschaft bei.

Unterschiede kommunizieren

Die Besonderheit der Wohnform „Gruppenwohnung“ zeigt sich am augenscheinlichsten in der Existenz des Gemeinschaftsraumes – und seiner Kosten. Ist das Angebot der Gruppenwohnung eingebunden in andere Angebote für Seniorinnen und Senioren, ist diese Besonderheit daher offen und verständlich in beide Richtungen zu kommunizieren. Bewohnerinnen und Bewohnern eines benachbarten Angebotes zum Beispiel im Bereich des „Betreuten Wohnens“ sollte verständlich kommuniziert werden, dass der Gemeinschaftsraum der Gruppenwohnung kein „zusätzliches“ Angebot darstellt, das ihnen bei gleichen Konditionen nicht geboten wird. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gruppenwohnung sollte im Gegenzug deutlich sein, dass die größeren privaten Wohneinheiten der reinen Seniorenwohnungen in der Nachbarschaft mit einem Weniger an gemeinschaftlichen Flächen der anderen Wohnform in Zusammenhang steht.

Unterschiedliche Wohnangebote organisatorisch voneinander trennen

Bei mehreren Gruppenwohnungen in einem gemeinsamen Gebäude ist die klare organisatorisch – infrastrukturelle Trennung von großer Bedeutung: Gemeinsame Heizungs-zähler für die Gemeinschaftsräume mehrerer Gruppenwohnungen, die Einbindung von Telefonanschlüssen in die Telefonanlage in einen Verbund sind konfliktträchtig.

Bei der Nutzung von Angeboten im Verbund – seien es Freizeitangebote oder die Möglichkeit, Mahlzeiten in einem zentralen Speiseraum einzunehmen – bietet es sich an, klare finanzielle Regelungen zu treffen. So können in einem bereits realisierten Projekt im Verbund die Bewohnerinnen und Bewohner der Gruppenwohnung zum Beispiel alle Angebote des benachbarten Seniorenheimes nutzen, allerdings gegen Zahlung eines geringen Entgeltes. Und dies nicht nur bei augenscheinlich kostenverursachenden Dienstleistungen wie Kantine oder Wäschedienst, sondern auch beim regelmäßigen Spieletreff: Im Gegensatz zu den Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheimes zahlt die Bewohnerschaft der Gruppenwohnung hier ein geringes „Eintrittsgeld“.

Der Umgang mit dem Gemeinschaftsraum und anderer Angebote der Gruppenwohnungen sollten im Gegenzug für die Nachbarschaft aus „Betreutem Wohnen“ oder benachbarten Seniorenwohnungen innerhalb der Bewohnerschaft der Gruppenwohnung einvernehmlich geregelt werden. In der Praxis haben sich hier unterschiedliche Modelle entwickelt. Im gegenseitigen Einverständnis auf nachbarschaftlicher Basis, gegen Spenden in ein Sparschwein, das dann für gemeinsame Ausflüge genutzt wird, finden sich zu bestimmten Anlässen auch Bewohne-

rinnen und Bewohner benachbarter Wohnformen in den Gemeinschaftsräumen der Gruppenwohnung ein: gute nachbarschaftliche Beziehungen auf freiwilliger Basis über die Wohnungsgrenzen hinweg.

EMPFEHLUNG

Überlegen Sie, welcher Wohnkontext für welche Zielgruppe passend ist: Welche zusätzlichen Infrastrukturangebote für ältere Menschen könnten von Interesse sein? Wie viel generationenübergreifendes Umfeld ist gewünscht?

Sorgen Sie für eine klare strukturelle Trennung der Gruppenwohnung von anderen Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren vor Ort!

Das gegenseitige Nutzen jeweils spezifischer Angebote muss auf freiwilligen, individuellen Entscheidungen fußen!

Kommunizieren Sie die Besonderheiten zu anderen Angeboten im Umfeld!



Gruppenwohnungen und das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG)

Gruppenwohnungen sind Mietwohnungen, d. h. jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat einen Mietvertrag. Da in einer Gruppenwohnung für Senioren nicht nur das Wohnen, sondern auch die gegenseitige Unterstützung im Alltag oder Betreuungsleistungen von Dritten das Thema sind, kann diese Wohnform in den Anwendungsbereich des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG), das die vertraglichen Rechtsverhältnisse regelt, und des Gesetzes über das Wohnen mit Assistenz und Pflege in Einrichtungen (WTG) fallen.

Ziele des WTG

Während das WBVG ein Bundesgesetz ist, fällt das WTG in die Gesetzgebungskompetenz des Landes Nordrhein-Westfalen. Das WTG hat das Ziel, die Qualität von Pflege- und Betreuungsleistung abzusichern und Selbstbestimmung und Teilhabe behinderter oder pflegebedürftiger Menschen gerade dann zu unterstützen und zu sichern, wenn diese individuell oder aufgrund einer strukturellen Abhängigkeit besonders schutzbedürftig sind.

In den gut vier Jahren seit Inkrafttreten des WTG hat sich gezeigt, dass gerade alternative Formen einer Verbindung von Wohnen und Betreuungs-/Pflegeleistungen mit den eher am klassischen Pflegeheim orientierten gesetzlichen Regelungen nicht kohärent sind. Die Landesregierung wird daher dem Landtag vorschlagen, das Gesetz noch im Jahr 2012 erheblich zu verändern. Ziel soll es sein, auch alternative Angebotskonzepte, zu denen auch die Gruppenwohnungen zählen können, mit einer passgenauen Qualitätssicherung besser als bisher zu unterstützen und nachhaltig zu stärken.

Verbesserung der Rahmenbedingungen

Welche Anforderungen sich für ein Planungsvorhaben daher zukünftig aus dem WTG konkret ergeben, wird sich erst im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens letztverbindlich entscheiden. Nach den Vorschlägen der Landesregierung, die nicht zuletzt das Ergebnis intensiver Beratungen sowohl mit der Wohnungswirtschaft als auch den Anbietern von Pflege- und Betreuungsleistungen sind, werden alternative Wohnformen ggf. umfassender in den Geltungsbereich des WTG fallen. Dabei sollen sie aber künftig durch differenzierte Anforderungen nicht behindert, sondern vielmehr in ihrer Entwicklung unterstützt werden. Ein wesentliches Ziel der Reform des WTG ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für alternative und kleinere Wohnangebote mit Pflege und Betreuung.

Folgt der Landesgesetzgeber den Vorschlägen der Landesregierung, wird es künftig verschiedene Angebotstypen mit jeweils gesonderten Anforderungen geben. Neben

den „klassischen“ vollstationären Einrichtungen könnte es sich bei den gesetzlichen „Typen“ z.B. um Wohngemeinschaften und die als „Betreutes Wohnen“ für ältere Menschen bekannten Wohnangebote mit einem verbindlichen Serviceangebot handeln.

Gruppenwohnungen könnten dabei in verschiedene dieser Angebotskategorien fallen. Informationen zum aktuellen Stand der Gesetzgebung sind entweder auf den Informationsseiten des Landes (z. B. beim zuständigen Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW: www.mgepa.nrw.de) oder bei der örtlich zuständigen Behörde für das WTG, den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW zu finden.

Was bedeutet die Anwendbarkeit des WTG?

Ob das WTG in seiner heutigen Form auf ein Gruppenwohnkonzept anwendbar ist, erfährt man am besten durch eine Beratung der örtlich zuständigen Behörde. Ohnehin kann das Projekt selbstverständlich auch im Fall der Anwendbarkeit des WTG im Rahmen der Wohnungsbauförderung realisiert werden. Soziale Wohnraumförderung und WTG sind nämlich durchaus kompatibel. Es bietet sich aber an, bereits in der Planungsphase des Konzeptes „Gruppenwohnung“ einige Dinge in Kooperation mit den Bewilligungsbehörden für die soziale Wohnraumförderung und den für die Ausführung des WTG zuständigen Stellen zu besprechen und zu koordinieren. Hierzu zählen zum Beispiel die Anforderungen an die Wohnqualität nach WFB und § 11 WTG und die Regelungen zu Anmeldepflichten und Prüfverfahren. Da bereits nach dem aktuell gültigen WTG zur Umsetzung alternativer Konzepte Ausnahmen von einzelnen Vorgaben des WTG möglich



sind, sofern der Zweck des Gesetzes – der Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner und insbesondere ihres Selbstbestimmungsrechtes – nicht gefährdet wird, lassen sich hier bestimmt viele mögliche Fragen klären und Probleme vorab aus dem Weg räumen.

Das Instrument der Bewohner-GbR

Ein wichtiges Kriterium einer selbstorganisierten Gruppenwohnung ist die strukturelle Unabhängigkeit. Diese kann erreicht werden, wenn den Bewohnerinnen und Bewohnern eine neutrale Beratungsperson oder Organisation bei der Wahl des Pflege- und Betreuungsdienstes zur Seite steht.

Auch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) von Bewohnerschaft und deren Angehörigen kann helfen, selbstbestimmt das Leben in einer Gruppenwohnung zu organisieren:

- Die Bewohner-GbR kann sich für einen gemeinsamen Betreuungsdienst entscheiden und gemeinsam darüber befinden, ob oder wann diese wohnbegleitenden Dienste gegebenenfalls gewechselt werden sollen.
- Die Bewohner-GbR kann als Generalmieterin auftreten. Gegebenenfalls übernimmt sie auch das Mietausfallrisiko. Die Gesellschafter können gemeinsame Leitlinien für die Aufnahme neuer Mitbewohner oder auch die Trennung von Mitwohnenden erarbeiten.
- Durch den Gründungsprozess ist sichergestellt, dass alle Beteiligte sich mit dem Thema Gruppenwohnung auseinandergesetzt haben.

Welche Vorgaben ergeben sich aus anderen Gesetzen?

Neben dem Wohn- und Teilhabegesetz gibt es aber noch weitere Gesetze und Vorschriften, die bei der Umsetzung berücksichtigt werden müssen. Hierzu zählen insbesondere die Vorgaben des Brandschutzes (Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen vom 17.03.2011). Diese Regelungen sind in ihrer Anwendung nicht abhängig von der Frage, ob das Vorhaben unter das WTG fällt oder nicht.

EMPFEHLUNG

Wägen Sie die Vorteile und Folge einer engen Kooperation mit einem Betreuungs- und Pflegedienst genau ab!

Überlegen Sie, ob für die anvisierte Zielgruppe der Gruppenwohnung eine Unterschutzstellung als „Einrichtung im Sinne des Wohn- und Teilhabegesetzes“ von Vorteil ist.

Beobachten Sie bei Projekten im Jahre 2012 den Novellierungsprozess zum Wohn- und Teilhabegesetz.



5

Förderbestimmungen

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung verschiedene Fördermöglichkeiten zum Wohnen im Alter an. Diese Fördermodelle schließen auch gemeinschaftliche Wohnformen mit ein. Einen besonderen Baustein bilden die Gruppenwohnungen. Bei der Ausformulierung dieses Förderangebotes sind insbesondere die Kriterien der Wohnlichkeit, der Gemeinschaft, der Kleinteiligkeit und des selbstbestimmten Lebens berücksichtigt worden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Unterstützungsleistungen in Form von hauswirtschaftlicher Betreuung und Pflege ambulant in Anspruch nehmen zu können. Für Investoren bieten Gruppenwohnungen die Chance, ihr Wohnungsangebot in den Wohnquartieren nachfragegerecht und differenziert auszubilden, um so die Älteren als verlässliche Mieterinnen und Mieter dauerhaft halten oder sogar neue Mieterkreise erschließen zu können.

Folgende Qualitätsmerkmale sind maßgeblich für eine Förderung:

Gruppenwohnungen

- sind barrierefreie Mietwohnungen für ältere / behinderte Menschen sowie für Studierende
- sollen sich in einen normalen Mietwohnungsbau integrieren
- dürfen nicht mehr als 8 Bewohnerinnen / Bewohner haben
- sollen insgesamt nicht mehr als 24 Bewohnerinnen / Bewohner in einem Haus haben
- haben eine Wohnfläche zwischen 35 m² und 50 m² pro Person
- bestehen aus einer Kombination von Individual- und Gemeinschaftsflächen, deren Flächenverhältnis zielgruppenspezifisch wählbar ist
- haben entweder kleine individuelle Wohnungen (Appartements) oder Wohn-/Schlafräume
- besitzen einen möglichst zentral gelegenen, qualitativ voll ausgestatteten Gemeinschaftsraum mit Nutzungsangeboten (Wohnküche, beidseitige Belüftung und Belichtung, Terrasse, Balkon)
- besitzen eine unmittelbare Zuordnung der Gemeinschafts- und Individualräume zueinander
- können mindestens zwei Rollstuhlfahrer bzw. Rollstuhlfahrerinnen aufnehmen

- beachten die baulichen Vorgaben der Durchführungsverordnung (DVO) zum Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG – NRW).

Diesen Vorgaben in den Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB – (derzeit Nr 2.7 und Anlage 1 Nr 1.3.2) schließen sich noch weitere Regelungen (z. B. zur max. Betreuungspauschale) und Zusatzfördermöglichkeiten (z. B. Bad/WC, Pflegebad, Sinnesgarten, Aufzug) an, die alle geeignet sind, eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Gruppenwohnung herzustellen.

Hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten

Das ist das Credo der Förderung von Gruppenwohnungen in Nordrhein-Westfalen. Die Förderung erfolgt im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung mit zinsvergünstigten Baudarlehen nach festgesetzten Konditionen. Diese Konditionen werden in den jährlich aktualisierten Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) veröffentlicht. Die Förderung erfolgt pauschal pro Quadratmeter errichteter Wohnfläche. Ihre Höhe ist von den jährlichen Anpassungen abhängig und wird maßgeblich von der Lage in Nordrhein-Westfalen (hohes oder niedriges Mietniveau) sowie von der Zielgruppe (Einkommensgruppe A oder B) beeinflusst. Näheres zur Höhe der Einkommensgrenze und zur Ermittlung des anrechenbaren Einkommens ergeben sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen. Auskünfte geben die Bewilligungsbehörden für die soziale Wohnraumförderung.

Die Förderdarlehen werden auf 15 oder 20 Jahre vereinbart und mit jährlich 0,5% Zinsen und einem Verwaltungskostenbeitrag (VKB) von ebenfalls 0,5 % belegt. Dafür ist die Gruppenwohnung für den zuvor genannten Zeitraum für Menschen innerhalb der definierten Einkommensgrenzen reserviert. Die festgesetzten Mieten sind dem Einkommensniveau angepasst und variieren, je nach Region und Einkommensgruppe. Die jeweils aktuellen Förderkonditionen sind den gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen (www.mbwsv.nrw.de) zu entnehmen. Bitte informieren Sie sich hierüber auch bei den Bewilligungsbehörden für die soziale Wohnraumförderung bei den kreisfreien Städten und den Kreisen, in deren Zuständigkeitsbereich das Förderobjekt liegt.

Bei den heutigen Rentenniveaus muss davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Älteren in den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung liegt und somit ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein hat. Die Förderung in Nordrhein-Westfalen ermöglicht es, hohe Wohnqualität zu günstigen Konditionen umzusetzen. Für betroffene und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner ein unschlagbares Argument.

Gut, gemeinsam und günstig wohnen!

Vorauschauend handelnde Investoren nutzen diese Chance am Wohnungsmarkt, günstig, qualitativ und somit erfolgreich agieren zu können.

6

„Ich würde es immer wieder machen“

Interview mit einem Investor



Herr Potschka, Sie bauen seit 2006 Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren. Was hat Sie motiviert, in dieses Angebotssegment einzusteigen und das Förderangebot des Landes NRW zu nutzen?

Wir waren damals in der Planung eines genossenschaftlichen Wohnprojektes in Köln-Ehrenfeld und wollten dort auch eine eigene Versorgung mit Pflege sicher stellen. Erst haben wir an eine stationäre Einrichtung gedacht, es uns dann aber anders überlegt. Wir haben uns umgehört, welche Möglichkeiten es noch gibt und ich bin dann auf das Modell der Gruppenwohnungen aufmerksam geworden. Das schien mir das Richtige zu sein. Gruppenwohnungen waren damals ein neues Angebot und wir wollten für unsere Mitglieder etwas neues, eine wirkliche Alternative zum Heim schaffen. Die Bindung unserer Genossenschaftsmitglieder ans Quartier ist eng und besteht oft schon seit langer Zeit. Die Gruppenwohnung sollte es ihnen ermöglichen, auch bei Pflegebedarf im Viertel zu bleiben.

Welche Erwartungen hatten Sie an das Angebot Gruppenwohnung – und sind diese erfüllt worden?

Wir hatten gehofft, dass wir vor allen Dingen eigene Mieter für das Projekt interessieren können und sie von ihrer alten Wohnung bei Bedarf in die Gruppenwohnung wechseln. Das hat sich mit der Zeit auch so entwickelt. Außerdem wollten wir, dass die Bewohner in ihrem angestammten Viertel bleiben können und eine gute Betreuung und Pflege im Alter erhalten – bei hoher Wohnqualität. Auch das ist uns in den Jahren gelungen. Die Mieter der Gruppenwohnung sind trotz Pflegebedarf sehr selbständig, manchmal spielen sie etwas zusammen und immer ist jemand da. Sie essen zusammen und ruhen sich dann in ihren Privaträumen aus. Sie sind zufrieden. So gesehen sind meine Erwartungen erfüllt worden.

Welche Unterstützung haben Sie sich in der Planungsphase geholt?

Wir hatten einen Architekten, der sehr engagiert war und viel Erfahrung mit altengerechtem, barrierefreien, aber auch öffentlich geförderten Bauen hatte. Zusammen haben wir uns viele Modelle angesehen und überlegt, was

passen könnte. Zudem hatten wir eine Moderatorin mit baulicher Erfahrung in der Entwicklung von Wohngruppenprojekten und sozialen Kompetenzen als Moderatorin und Projektentwicklerin. Ohne eine solche Unterstützung hätten wir das Projekt kaum erfolgreich umsetzen können.

Arbeiten Sie mit einem bestimmten Pflegedienst zusammen?

Ja, wir arbeiten mit zu Huss e. V. zusammen. Wir haben lange gesucht und über den Paritätischen Wohlfahrtsverband verschiedene Anbieter kontaktiert. Zu Huss e. V. passte zu unserem Konzept. Sie sind sehr engagiert und ermöglichen eine Pflege bis zum Tod. Das war uns wichtig. Zu Huss e. V. setzt sich für eine aktive Pflege und die Vernetzung ins Viertel ein, so wie wir uns das für die Bewohner vorgestellt haben.

Gab es bei der Erstbelegung Probleme?

Es dauerte Monate, bis wir über das Sozialamt Menschen mit Wohnberechtigungsschein und Pflegestufe I bekamen. Alle wurden ans Heim im Stadtteil weitergeleitet. Wir haben dann durch das Einschalten der Beigeordneten und durch Gespräche das Problem lösen können. Die Wohnform war ja noch ziemlich unbekannt, wir mussten auch die passenden Bewohner aussuchen. Bis zur Vollbelegung hat es gedauert. Und gleichzeitig arbeitete der Pflegedienst schon vor Ort – die Kosten haben wir als Genossenschaft dann für die Übergangszeit übernommen. Aber es hat sich gelohnt.

Sind Sie heute mit der Nachbelegung und dem Wohnangebot zufrieden?

Ja, heute läuft es gut. Es sind jetzt vermehrt Mieter aus der Genossenschaft, die in die Gruppenwohnung ziehen, wenn der Pflegebedarf steigt. Wir schließen mit jedem Mieter Einzelmietverträge. Voraussetzung zum Einzug ist Pflegestufe II. Die Auswahl treffen die Bewohner zusammen mit dem Pflegedienst. In dieser Gruppenwohnung leben nur pflegebedürftige Senioren, keine Demenzerkrankten. Das funktioniert. Und die Partner der neuen Mieter bleiben oft in ihrer alten Wohnung wohnen und beide le-

ben dann nicht weit voneinander entfernt und weiterhin in ihrem gewohnten Stadtviertel, ihrer Nachbarschaft. Da kommen die alten Nachbarn auch mal vorbei. So haben wir uns das gedacht.

Welchen Ratschlag würden Sie anderen Investoren geben, wenn Sie auf Ihre Erfahrungen mit Ihrer Gruppenwohnung für Seniorinnen und Senioren zurückblicken?

Es gibt kein Patentrezept, das man einfach so vermitteln kann. Das Machen ist wichtig, einfach mal ein neues Projekt anfangen. Sich trauen und was ausprobieren. Beim Bau der Gruppenwohnung dürfen meines Erachtens die Gemeinschaftsflächen nicht zu groß sein, damit das Ganze bezahlbar bleibt. Und jeder Bewohner sollte einen eigenen Balkon oder eine kleine Terrasse haben.

Georg Potschka war bis Juni 2012 Vorsitzender der Genossenschaft Die Ehrenfelder eG. Sie realisierte 2006 ein Wohnungsbauprojekt mit integrierter Gruppenwohnung in Köln-Ehrenfeld.

Auch sollte der Privatbereich immer groß genug für ein Pflegebett sein. Ein privates Bad ist wichtig, die Möglichkeit zum Rückzug auch. Aber eben auch der Anreiz zum Gemeinschaftsleben. Deswegen haben wir keine individuellen Küchen eingebaut: Gemeinsames Kochen und Essen verbindet. Und man sollte aus meiner Sicht Normalität im Alltag schaffen, zum Beispiel durch die Kombination mit anderen Wohnformen.

Man muss es einfach machen, sich gute Kooperationspartner für die Planung und die Zeit nach dem Einzug holen und die Lebensqualität der Bewohner im Blick haben, dann kann es funktionieren. Wenn ich mit den Mietern spreche und sehe, wie sie leben, denke ich, es geht ihnen gut. Ich würde mich jedenfalls wieder für den Bau einer Gruppenwohnung entscheiden.

Best Practice

Bielefeld
DRK Stadthäuser Bielefeld

Demenz-Gruppenwohnung in innovativer Umgebung

Die bauliche Gestaltung

Auf einem ehemaligen Schlachthofgelände entstand in einer gelungenen Verbindung von erhaltenswerter Bausubstanz der 20er Jahre mit moderner Architektur ein multifunktionelles Wohn- und Dienstleistungszentrum. In direkter Nachbarschaft errichtete das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Kreisverband Bielefeld e. V. 22 barrierefreie Wohneinheiten für selbstbestimmtes und generationsübergreifendes Wohnen.

Der moderne zweigeschossige Neubau mit zwei Gruppenwohnungen und mehreren Wohnangeboten für Menschen mit Handicap liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Durch die versetzte Bauart der drei Gebäudeteile entstehen ruhige Innenbereiche, die durch einen weiträumigen Sinnesgarten miteinander verbunden sind. Die zwei Gruppenwohnungen im Erdgeschoss und im 1. OG sind für Demenzerkrankte konzipiert. Sie bieten jeweils für sieben Seniorinnen und Senioren gut geschnittene Wohn-/Schlafraumlösungen mit eigenen Bädern und privaten Balkonen. Der Grundriss geht in besonderer Weise auf die Bedürfnisse von Alterskranken ein und schafft große Bewegungsflächen sowie abgeschlossene private Rückzugsmöglichkeit zugleich. Als Knotenpunkt ist der Gemeinschaftsraum offen gestaltet und verbindet über einen weitläufigen Flurbereich mit offener Küche die privaten Räume an zwei getrennten Enden der Wohnung. Der Wohnbereich öffnet den Blick zur Terrasse über eine großflächige Fensterfront auf den Sinnesgarten mit Wasserspiel, Summstein, Fußparcours und verschiedenen Klang-, Greif- und Tastbereichen. Als „zukunftsweisendes Projekt“ förderte die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW die Ausstat-





tion der zwei Gruppenwohnungen.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Es gibt einen gemeinsamen Betreuungs- und Pflegedienst für beide Gruppen, der die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter – Menschen mit Demenz und Alzheimerkrankheit – rund um die Uhr durch besondere Fachkräfte pflegt und betreut. Die Vermietung erfolgt über einen Generalmietvertrag mit dem DRK als sozialem Zwischenmieter. Eine Betreuungspauschale wird nicht erhoben, denn die Verträge mit dem gemeinsamen Betreuungs- und Pflegedienst sind individuell gestaltet. Angehörige sind gerne gesehen und werden, wenn möglich, aktiv in die Pflege und Betreuung mit einbezogen.

Der gemütlich eingerichtete Gemeinschaftsraum, der mit Möbeln von Bewohnerinnen und Bewohnern ergänzt wurde und mit einem Aquarium einen Blickfang jenseits des Fernsehers bietet, schafft einen familiären Rahmen für das Beisammensein. In dem großen Wohn-/Essbereich findet das soziale Leben statt, und in der Küche wird vom Betreuungsdienst täglich frisch gekocht. Von hier führt der Weg direkt in den Garten der Sinne, der unter den Aspekten Sehen, Riechen, Fühlen besondere Erinnerungen und Erfahrungen für die älteren Menschen möglich macht. Die Verbindung von moderner Pflege, vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten, qualifiziertem Personal und Wohlfühlatmosphäre vermittelt Sicherheit und Lebensqualität. Diese Wohnform bietet demenziell Erkrankten die Möglichkeit, ein selbständiges Leben im individuellen und dennoch geschützten Umfeld zu führen und dem Vorrang „ambulant vor stationär“ gerecht zu werden.

Investor als Initiator

Das Deutsche Rote Kreuz Bielefeld stellte schon früh fest, dass der Bedarf an Wohnformen mit Gemeinschaftsräumen bei Seniorinnen und Senioren zunimmt. Dieser stetig wachsenden Zielgruppe und deren Angehörigen sollen speziell auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohn-, Pfl-

ge- und Betreuungsangebote offeriert werden. Das DRK setzt dabei bewusst auf ambulante Angebote, denn eine ambulant betreute Wohngemeinschaft stellt in seinen Augen die optimale Betreuungsform für demenziell Erkrankte, die in ihrer eigenen häuslichen Umgebung nicht mehr ausreichend versorgt und betreut werden können, dar. Das DRK fand einen Architekten, der das für demenzkranke Menschen entwickelte Wohn- und Betreuungskonzept in geeignete bauliche Räume übersetzte und im Grundriss und den Außenräumen speziell auf die Bedürfnisse der Zielgruppe einging.

DATEN – FAKTEN

Bielefeld DRK Stadthäuser Bielefeld

Fertigstellung: Neubau 2008

Investor: Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Bielefeld e. V.

Generalmieter: Deutsches Rotes Kreuz Ostwestfalen-Lippe Soziales Wohnen gGmbH

Betreuung: DRK Bielefeld Soziale Dienste gGmbH

Zielgruppe: Demenziell erkrankte Menschen mit 24-Stunden-Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Teil eines Mietwohnungsbaus

Architektur und Projektentwicklung: Planen und Bauen, Michael Kluckhuhn, Verl

Projektgröße: 2 Gruppenwohnungen mit je 7 Wohn-/Schlafräumen, Förderstufe A, jeweils 5 Wohneinheiten (WE) barrierefrei und 2 WE rollstuhlgerecht, durchschnittlich 28 qm/WE plus anteilig ca. 20 qm Gemeinschaftsfläche, insgesamt ca. 330 qm/Gruppenwohnung

Sondereinrichtungen: Sinnesgarten, private Balkone, Aufzug für Liegendtransport, Personaltoilette

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Ländliche Hausgemeinschaft mit viel Potenzial

Die bauliche Gestaltung

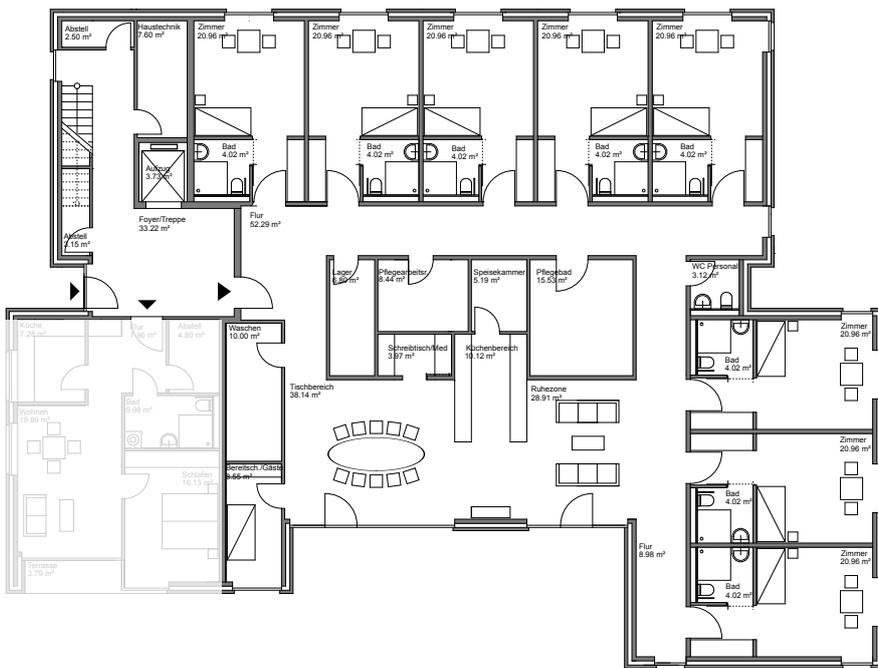
Zwischen Dülmen und Coesfeld liegt der ländliche Stadtteil Dülmen-Rorup. Dort hat die Heilig-Geist-Stiftung 2010 in unmittelbarer Nähe zur Kirche und zum Kindergarten des Ortes eine ambulant betreute Gruppenwohnung für acht Bewohnerinnen und Bewohner im Verbund mit Angeboten zum Betreuten Wohnen errichtet und bietet damit auch im ländlichen Raum die Möglichkeit zum selbständigen Wohnen im Alter. 400 qm groß ist die Gruppenwohnung, die im Erdgeschoss liegt. Alle Wohn-/Schlafräume bieten ca. 25 qm private Wohnfläche für die sechs Mieterinnen und zwei Mieter, jede Wohneinheit hat ein eigenes Bad. Der großzügige Gemeinschaftsbereich mit moderner offener Küche, Wohnbereich und Terrasse ist farblich von dem L-förmig angesiedelten Bereich mit den Individualräumen abgesetzt. Zusätzlich steht allen Mieterinnen und Mietern ein Pflegebad und ein Gästezimmer zur Verfügung. Der Sinnesgarten mit buntbepflanzten Hochbeeten wird von der ganzen Hausgemeinschaft gerne zum Aufenthalt genutzt.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Die Gruppe ist bezüglich des Hilfebedarfs sehr gemischt: Menschen mit einer beginnenden Demenz, leicht hilfebedürftige Menschen und ein fitter Senior, der „alleine nicht könnte und wollte“, wohnen hier zusammen. Zum Jahresende 2010 ist der letzte Bewohner eingezogen und damit die Belegung komplett. Nun gilt es, zusammenzuwachsen und sich gegenseitig kennen zu lernen. Die Gruppe aus überwiegend 70- bis 80jährigen leistet sich einen gemeinsamen Pflege- und Betreuungsdienst, der sich um die Zubereitung der Mahlzeiten in der Gemeinschaftsküche

Dülmen Gruppenwohnung Heilig-Geist-Stiftung





kümmert und auch das Gemeinschaftsleben moderiert. Einmal die Woche schaut eine Mitarbeiterin der Stiftung vorbei und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Darüber hinaus sind vorerst keine gemeinsamen Aktivitäten geplant. Der Pflege- und Betreuungsdienst ist immer nur stundenweise in der Gruppenwohnung anwesend, was bei der beginnenden Demenz einiger Bewohnerinnen die Fitten der Gemeinschaft schon heute vor vielfältige Anforderungen stellt.

Innerhalb des Mietkomplexes besteht ein intensiver Kontakt zwischen einigen Bewohnerinnen der Gruppenwohnung und denen des Betreuten Wohnens. Die direkte Verbindung zu den Nachbarn im Betreuten Wohnen ermöglicht gegenseitige Unterstützung bei kleineren Reparaturdiensten oder gemeinsamen Ausflügen. Die Mieterinnen und Mieter des Betreuten Wohnens nutzen ihrerseits im gegenseitigen Einverständnis und gegen einen Obolus bestimmte Angebote des Projektes wie z. B. das Gästezimmer oder den Wäschetrockner. Damit hat sich schon kurz nach Einzug eine funktionierende Hausgemeinschaft aufgebaut. Auch zum Ort mit eher dörflichen Strukturen bestehen gute nachbarschaftliche Verbindungen: Demenzkranke, die den Nachhauseweg nicht finden, werden zurückgebracht und eine Bewohnerin des Dorfes hilft den Menschen aus der Gruppenwohnung in Alltagsfragen.

Investorin als Initiatorin

Die Kernidee der Heilig-Geist-Stiftung bei der Projektentwicklung für dieses Projekt war, stationäre Aufenthalte für ältere Menschen hinauszuzögern, Hilfe von Außen zu minimieren und der Einsamkeit mit einem besonderen Wohnangebot entgegen zu wirken. Auch mit Hilfebedarf selbständig wohnen zu können sollte gerade im ländlichen Raum ermöglicht werden. Das ist für alle Beteiligten noch ein Lernprozess. Um die Abgrenzung zu einer stationären Einrichtung zu verdeutlichen, hatte der Vermieter z. B. für den Start eine Grundausstattung leihweise zur Verfügung gestellt. Doch neue Anschaffungen für den Gemeinschaftsraum stellen die Gruppe finanziell vor eine große Herausforderung. An solchen Themen zeigt sich deut-

lich, wie wichtig eine Moderation für die Beteiligten einer Gruppenwohnung ist. Einerseits klärt sie die Erwartungshaltung und macht den Einzelnen bewusst, dass sie als Mieterinnen und Mieter selbst für die Möblierung zuständig sind. Andererseits verdeutlicht die Moderation, dass ein solches Projekt „mehr als nur eine Wohnung“ ist – und auch von der Investorin mehr Einsatz verlangt als bei einer gewöhnlichen Mietwohnung. Die Stiftung sah sich von Beginn an als soziale Bauherrin, die auch in der langen Phase der Erstbelegung Geduld zeigte und auf die richtige Zusammensetzung der Gruppe Wert legte. Und davon profitiert jetzt die ganze Hausgemeinschaft.

DATEN – FAKTEN

Dülmen Gruppenwohnung Heilig-Geist-Stiftung

Fertigstellung: Neubau 2010

Investorin: Heilig-Geist-Stiftung, Dülmen

Träger: Heilig-Geist-Stiftung, Dülmen

Betreuung: Caritas, Dülmen

Zielgruppe: Hilfe- und pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren

Wohnkontext: Teil eines Wohnungsbaus mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnungen

Architektur: Feja + Kemper Architekten, Recklinghausen

Projektgröße: Gruppenwohnung mit 8 Wohn-/Schlaf-räumen, Förderstufe A, 6 WE barrierefrei und 2 WE rollstuhlgerecht, durchschnittlich 25 qm/WE mit anteiliger Gemeinschaftsfläche von 200 qm, insgesamt ca. 400 qm Gesamtfläche

Sondereinrichtungen: Sinnesgarten, Pflegebad, Aufzug, Gästezimmer, zusätzliche Toilette beim Gemeinschaftsraum, Personalraum, Wirtschaftsraum

WTG: Einrichtung gemäß WTG

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Frauen-Wahlgemeinschaft – und das auch bis zuletzt

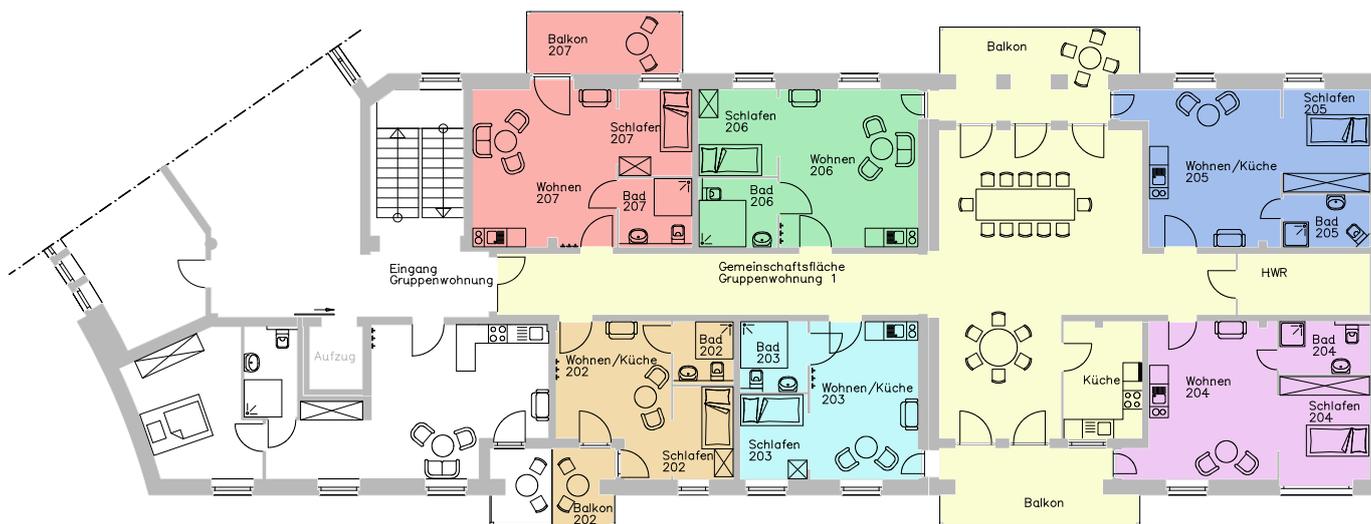
Die bauliche Gestaltung

Im ehemaligen Finanzamt in Essen sind neben 32 individuellen Wohnungen zwei Gruppenwohnungen im Rahmen des Beginenhofes errichtet worden. Der alte Backsteinbau wurde komplett umgenutzt und modernisiert. Aufgrund der Vorgaben durch das denkmalgeschützte Bestandsgebäude besitzen alle privaten Appartements in den beiden Gruppenwohnungen sehr individuelle Zuschnitte mit Wohnflächen zwischen 24 bis knapp 50 qm. Diese Größenvarianz wurde möglich durch die Mischung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Appartements. Große Fenster und hohe Decken lassen viel Licht hinein. Die im Rahmen der Modernisierung angebauten privaten Balkone werden von allen geschätzt. Zum Teil wurden die alten Bodenbeläge erhalten. Einige Mieterinnen haben individuelle Küchen eingebaut.

Der großzügige Gemeinschaftsbereich wurde vom Investor sowie mit Möbeln der Bewohnerinnen eingerichtet. Er gliedert sich in einen offenen Küchen- und Essbereich mit Balkon und einen davon abgetrennten Wohnzimmerteil. Allen Bewohnerinnen der beiden Wohngemeinschaften stehen im Haus ebenfalls die weitläufigen Gemeinschaftsflächen der Beginen zur Verfügung, in denen zahlreiche Veranstaltungen angeboten werden.

Essen Wohngemeinschaften im Beginenhof





Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Die 12 Bewohnerinnen sind Teil des Beginenhofes und leben in einer Wahlgemeinschaft von Frauen. Eine solche generationenübergreifende Gemeinschaft von Frauen knüpft an die Tradition der Beginenhöfe des späten Mittelalters an. Jeweils sechs betreuungs- und pflegebedürftige Seniorinnen leben in einer Gruppenwohnung mit einer Mischung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Apartments. Der Gesundheitszustand und der Unterstützungs- und Pflegebedarf sowie Alter und Aktionsradius unterscheiden sich stark voneinander, was sich auch auf gemeinsame Tätigkeiten innerhalb der Gruppenwohnung auswirkt. Das Wohn- und Esszimmer ist Ort für gemeinsame Aktivitäten, wobei die Organisation den Mieterinnen überlassen wird. Zudem kann aus einer breiten Palette an kulturellen Angeboten und Veranstaltungen im Beginenhof ausgewählt werden, was unterschiedlich stark genutzt wird. Bei einigen Bewohnerinnen hat sich dadurch ein reger Austausch und Kontakt mit anderen Mieterinnen des Beginenhofes entwickelt.

Neue Mieterinnen werden in der Regel über die Warteliste der Beginen gefunden. Neben den Bewohnerinnen hat der Pflegedienst eine Mitsprache bei der Belegung, denn er kann einschätzen, wer zu der Gruppe passen könnte. Das Besondere am anspruchsvollen Betreuungskonzept eines privaten Pflegedienstes ist, dass niemand in eine stationäre Einrichtung umziehen muss, wenn sie es nicht selbst möchte. Dieser ambulante Dienst übernimmt Betreuung und Pflege der einzelnen Bewohnerinnen im jeweils erforderlichen Maß.

Die individuellen Apartments der Gruppenwohnungen sollen eine echte Alternative zum Heim darstellen. Das verlangt vom Pflegedienst nicht nur starkes Engagement und rund um die Uhr qualifiziertes Fachpersonal, sondern auch eine gute Kalkulation. Denn nur so ist eine Zusage auch langfristig bei den unterschiedlichen Pflegestufen der gemischten Bewohnerschaft einzuhalten.

Investor als Initiator

Der Beginenhof ist von einem privaten Investor und Architekten errichtet worden. „Mischung“ ist hier das Prinzip für das bauliche, finanzielle und pflegerische Konzept. Die Projektentwicklerin hatte genau diese lebendige Mi-

schung im Kopf, als sie neben individuellen Wohnungen und Gewerbeflächen auch zwei Gruppenwohnungen im Beginenhof plante. Da hier hilfs- und pflegebedürftige Frauen selbständig wohnen sollten, war von Anfang an der Pflegedienst in die Planung involviert und bestimmte bei der Konzeption und Einrichtung mit. Auch wenn baurechtliche Auflagen und der beschwerliche Weg in der Planungsphase flexible Lösungen und zeitliches Engagement von ihr als Projektentwicklerin verlangten, kann das Ergebnis überzeugen: Auch mit hohem Pflegebedarf können Frauen hier ein aktives Leben in einer familienähnlichen Gemeinschaft führen.

DATEN – FAKTEN

Essen Wohngemeinschaften im Beginenhof

Fertigstellung: Umnutzung und Umbau 2008

Investor: Herbert Köhnemann, Unna

Projektentwicklung: Gabriele Ruess, Unna

Träger: Freie Alten- und Krankenpflege e. V., Essen

Betreuung: Freie Alten- und Krankenpflege e. V., Essen

Zielgruppe: Seniorinnen mit Betreuungsbedarf, hilfs- und pflegebedürftige Seniorinnen

Wohnkontext: Eingestreut in normalen Wohnungsbau

Architektur: Herbert Köhnemann, Unna

Projektgröße: 2 Gruppenwohnungen mit je 6 WE, 6 WE Förderstufe A, 2 WE Förderstufe B, 4 WE frei finanziert, alle barrierefrei, private Apartments zwischen 24-50 qm plus anteilig Gemeinschaftsfläche 123 qm, insgesamt 324 qm Wohnfläche/Gruppenwohnung

Sondereinrichtungen: Aufzug, private Balkone, Wirtschaftsraum, Personaltoilette

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Selbstbestimmt Leben mit Demenz – Ein GbR-Modell mit Serienqualität

Die bauliche Gestaltung

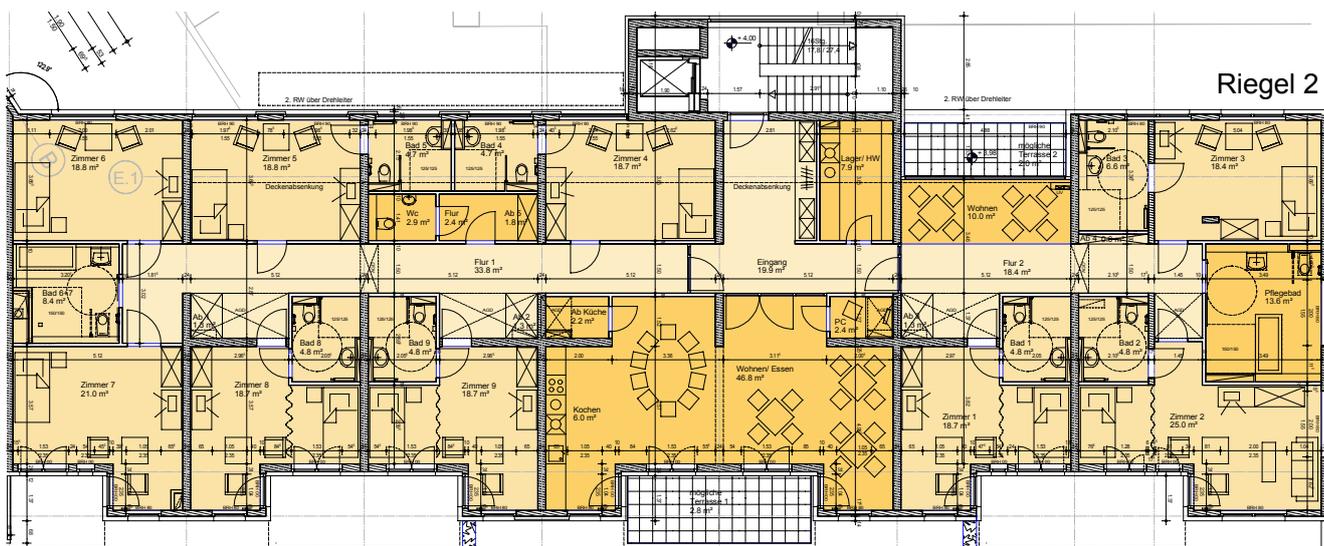
Die Demenz-Gruppenwohnung der Wohnungsbaugesellschaft GAG Immobilien AG bietet für neun Mieterinnen und Mieter mit unterschiedlich starker Demenz und Pflege eine sichere und gute Wohnmöglichkeit in einem Mehrfamilienhaus im Kölner Stadtteil Vingst. Die meisten der hellen, barrierefreien Apartments verfügen über eigene Balkone und sind zwischen 23 und 30 qm groß. Mit einer offenen Küche, einer Essecke und einem Wohnzimerbereich bietet der abgeschlossene Gemeinschaftsraum viel Bewegungsspielraum. Es ist ebenfalls gelungen, das Pflegebad als viel genutzte Oase der Entspannung zu gestalten. Und obwohl im 1. OG gelegen, gewährt ein vielseitiger Sinnesgarten auf der großzügigen Terrasse auch für weniger rüstige Bewohnerinnen und Bewohner eine wohnungsnahe grüne Erholung.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Die Selbstbestimmung wird über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts abgesichert, zu der sich die Bewohnerinnen und Bewohner vertreten durch ihre Angehörigen oder gesetzlichen Vertreter zusammengeschlossen haben. Unter Begleitung durch eine externe Moderation finden regelmäßig monatliche Treffen statt, in denen wichtige Vereinbarungen getroffen werden. Dazu gehört z. B. die Entscheidung über die Aufnahme neuer Mitbewohnerinnen oder Mitbewohner, die Einigung auf einen gemeinsamen Pflegedienst für alle Mieterinnen und Mieter, wie gewirtschaftet und der Alltag organisiert wird. Angehörige bzw. gesetzliche Betreuungspersonen sichern diese Entscheidungen durch ihre engagierte Mitarbeit. Auch schwierige Beschlüsse (u.U. Ausschluss eines Bewohners)

Köln
Ambulante Wohngemeinschaft
Ostheimer Straße





können aufgrund der Bewohnerorganisation GbR und der Satzung umgesetzt werden. Die Gründung und Umsetzung einer GbR scheint ein wichtiges und praktikables Selbstbestimmungsinstrument zu sein, das allerdings hohes Engagement aller Beteiligten voraussetzt. Hierbei kommt eine besondere Rolle der Projektentwicklerin zu, die als Moderatorin fachliches Know-How für den GbR-Start liefert und regelmäßig das notwendige Wissen an die Beteiligten vermittelt.

Die Einigung auf einen gemeinsamen Betreuungs- und Pflegedienst für die Rund-um-die-Uhr-Betreuung hat sich für die Wohnerschaft und vor allem deren Angehörige bewährt. Das bringt Sicherheit auch für den Anbieter der Betreuungsleistungen, der sich darauf verlassen kann, dass er einen Auftrag von allen Mieterinnen und Mietern erhält und mit der GbR einen starken Partner hat, den er in die Qualitätsentwicklung einbinden kann. Das Pflege- und Betreuungskonzept und die Aktivitäten der Präsenzkkräfte sind ganz auf die Bedürfnisse der kleinen Gruppe zugeschnitten. In der Wohngemeinschaft ist die Anzahl der Betreuungspersonen sowie der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner überschaubar, das erleichtert die Orientierung und aktive Gestaltung des Alltags. Vorteile durch ein gemeinsames Betreuungs- und Pflegekonzept kommen allen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Demenz und dem Miteinander zu Gute.

Investorin als Initiatorin

Die GAG Immobilien AG versteht sich als soziale Bauherrin und möchte preisgünstigen Wohnraum mit hoher Wohnqualität für alle Zielgruppen schaffen. Für sie ist es selbstverständlich, auch für ihre Mieterinnen und Mieter mit Pflegebedürftigkeit und fortgeschrittener Demenz eine selbstbestimmte Wohnform anzubieten. Daher hat sie seit 2006 ein Konzept für ambulant betreute Wohngemeinschaften aufgestellt und entwickelt dies laufend weiter. Mittlerweile ist schon die sechste Gruppenwohnung realisiert. Weitere sind geplant.

Die GAG als Investorin strebt in ihren Demenz-Gruppenwohnungen und auch beim Betreuungs- und Pflegedienst einen starken Quartiersbezug an. Die Sicherung ihrer Ziele werden durch eine umfassende Projektentwicklung, lan-

ge Vorlaufzeiten, die Kooperation mit erfahrenen Partnern und die GbR-Moderation als elementaren Bestandteil des Konzeptes erreicht.

Die GAG bringt ihre bauliche Erfahrung in jedes Vorhaben ein und übernimmt es auch im Vorfeld, die Wohngemeinschaft vorab mit den Kostenträgern abzustimmen. Vor dem Bau geben Informationsveranstaltungen der potenziellen Wohnerschaft frühzeitig die Möglichkeit, sich mit dieser Wohnform auseinander zu setzen. Die gewählte Projektstruktur mit einer GbR als Bewohnerorganisation schien anfangs ein Wagnis für das Wohnungsunternehmen. Mittlerweile ist sie schon mehrfach erprobt – und die GAG schafft ambulant betreute Wohngemeinschaften mit Serienqualität.

DATEN – FAKTEN

Köln
Ambulante Wohngemeinschaft
Ostheimer Straße

Fertigstellung: Neubau 2009

Investorin: GAG Immobilien AG, Köln

Träger: Vingst-Veedel GbR, Köln

Betreuung: SBK Sozial-Betriebe-Köln gemeinnützige GmbH, Köln

Moderatorin: Monika Schneider, Köln

Zielgruppe: Demenziell erkrankte Menschen mit 24-Stunden-Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Eingestreut in norm. Wohnungsbau

Architektur: schultearchitekten, Köln

Projektgröße: Gruppenwohnung mit 9 WE (Ausnahmegenehmigung aufgrund Gebäudegrundriss), Förderstufe A, 2 Zimmer rollstuhlgerecht, 23-30 qm/WE, 394 qm Gesamtfläche, davon 176 qm Gemeinschaftsbereich

Sondereinrichtungen: Terrasse mit Sinnesgarten im 1. OG, Pflegebad, Aufzug, Toilette beim Gemeinschaftsraum, Personalraum, Wirtschaftsraum

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Ein gelungenes Wohn- und Betreuungskonzept für demenziell Erkrankte

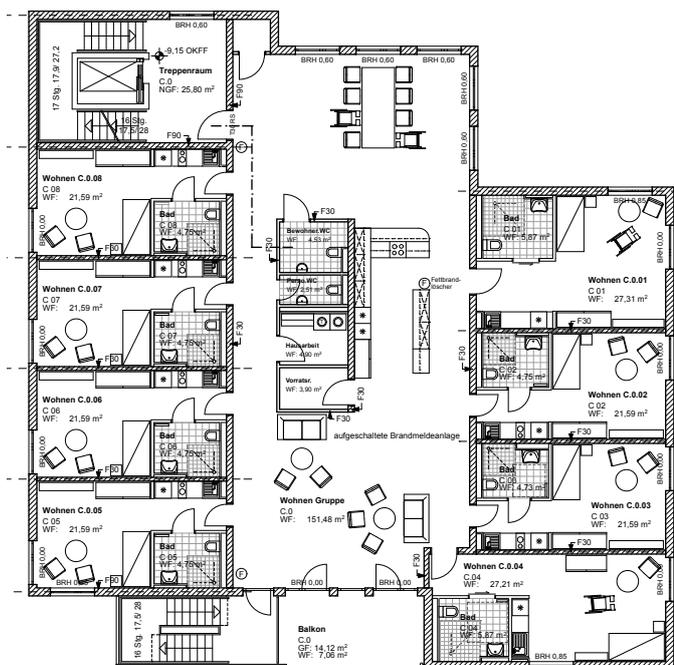
Die bauliche Gestaltung

Ihr umfassendes Fachwissen und eine langjährige Erfahrung mit dem Thema Demenz haben sich baulich deutlich im Wohn- und Betreuungskonzept der Johanniter für das Haus Anderland in Lüdenscheid niedergeschlagen: Der Grundriss aller drei Gruppenwohnungen des Gebäudes antwortet beispielhaft auf die Bedürfnisse demenzkranker Menschen nach Ruhe und Bewegung zu gleichen Teilen. Dafür sorgte eine detaillierte Konzeptentwicklung vor Baubeginn. Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist trotz der typischen Lüdenscheider Topografie gut gelungen.

Um einen zentralen offenen Küchenbereich mit niedriger Küchentheke gruppieren sich acht durchschnittlich 23 qm große Apartments mit eingerichteter Küchenzeile. Darüber hinaus gestalten alle Mieterinnen und Mieter ihren persönlichen und den gemeinschaftlichen Bereich selbst. Das Herzstück jeder Gruppenwohnung ist der Wohnbereich: Sichtbar voneinander abgetrennt bieten der großzügige Esstisch und die auf der anderen Raumseite gelegene Wohnzimmerecke Rückzug oder Geselligkeit. Im zentralen Küchenblock sind auch die Hauswirtschaftsräume untergebracht.

Lüdenscheid Anderland, Lebenswert Wohnen





Diese mittelpunktartige Anordnung aller Funktionseinheiten ermöglicht einen breiten Rundlauf und enorme Bewegungsflächen um den zentralen Kern der Wohnung. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die knapp 400 qm große Gruppenwohnung und bieten einen weiten Blick über die umliegende hügelige Landschaft. Im Erdgeschoss erweitert der Sinnesgarten den täglichen Lebens- und Erfahrungsraum der Bewohnerschaft aller drei Gruppenwohnungen.

Die drei Demenzgruppenwohnungen für jeweils acht Personen befinden sich im hinteren Teil eines Neubaukomplexes. Der geschützte Zugang ist Teil des Konzeptes, mit dem demenziell erkrankten Menschen eine hohe Selbstständigkeit ermöglicht werden soll. Die drei Gruppenwohnungen sind in sich eigenständige Einheiten mit eigenen Betreuungspersonen, was sich auch in Einrichtung und Farbgestaltung innerhalb der Gruppenwohnungen spiegelt.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Über die Gestaltung und Organisation ihres Alltags entscheiden die Bewohnerinnen und Bewohner: Welches Essen gekocht wird, wer den Einkauf macht und anschließend beim Zubereiten hilft, ist ebenso Bestandteil der gemeinsamen Aktivitäten wie die Mahlzeiten, Ausflüge, Feste und Spielnachmittage unter Anleitung des Alltagsbetreuers.

In Begleitung einer kompetenten Moderation wird in jeder Gruppe ein Mitwirkungs-gremium aufgebaut. Bei regelmäßigen Treffen einmal im Quartal werden hier grundlegende Vereinbarungen getroffen, Organisatorisches festgelegt und z. B. gemeinsam über neue Mitbewohner und Mitbewohnerinnen oder Veränderungen in der Pflege entschieden. Eine Woche Probewohnen ermöglicht darüber hinaus allen Beteiligten ein erstes Kennenlernen untereinander und gibt Zeit zu prüfen, ob das Leben in Gemeinschaft den Vorstellungen entspricht. Die Mieterinnen und Mieter sind unterschiedlich stark von ihrer demenziellen Erkrankung betroffen, worauf individuell mit einer besonderen Pflege

eingegangen wird. Der engagierte Pflegedienst mit dem fachlichen Schwerpunkt auf Demenzerkrankungen fördert die Selbständigkeit durch das Konzept einer aktivierenden Pflege. Als Ergebnis können Seniorinnen und Senioren im Haus Anderland mit gegenseitiger Unterstützung in guter Gemeinschaft leben.

Investorin als Initiatorin

Die Lüdenscheider Wohnstätten AG suchte für ihre geplante Senioren-Wohnanlage ganz gezielt nach einem sozialen Träger, der eine langjährige Erfahrung bei der Betreuung demenziell Erkrankter in die Projektentwicklung einbringen konnte. Mit der Johanniter-Unfall-Hilfe und dem Lüdenscheider Wohnungsunternehmen schlossen sich 2008 zwei Kooperationspartner zusammen, die beide hohe Ansprüche an die konzeptionelle Vorbereitung und eine durchdachte bauliche Umsetzung mitgebracht haben. Von Beginn an zog sich das Thema „Altersdemenz“ wie ein roter Faden durch die Planung. Damit konnte das Wissen zum Krankheitsbild von Anfang an in die Planung einfließen und beeinflusste alle baulichen Umsetzungen bis ins kleinste Detail.

DATEN – FAKTEN

Lüdenscheid Anderland, Lebenswert Wohnen

Fertigstellung: Neubau 2009

Investorin: Lüdenscheider Wohnstätten AG

Träger: Johanniter-Unfall-Hilfe e. V., Regionalverband Südwestfalen

Betreuung: Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.

Zielgruppe: Demenziell erkrankte Menschen mit 24-Stunden-Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Verbund zwischen Gruppenwohnungen, Service Wohnen und einer Sozialstation

Architektur: Vedderplan Gesamtplan GmbH, Menden

Projektgröße: 3 Gruppenwohnungen à ca. 400 qm

mit je 8 WE, Förderstufe A, durchschnittlich 23 qm/WE plus anteilig Gemeinschaftsfläche, 2 rollstuhlge-rechte Apartments je Gruppenwohnung à 33 qm

Sondereinrichtungen: Sinnesgarten, Pflegebad, Auf-zug für Liegendtransport, zusätzliche Toilette beim Gemeinschaftsraum, Wirtschaftsraum

WTG: Einrichtung gemäß WTG

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Modernes Mietangebot mit viel individuellem Freiraum und der Option auf Gemeinschaft

Die bauliche Gestaltung

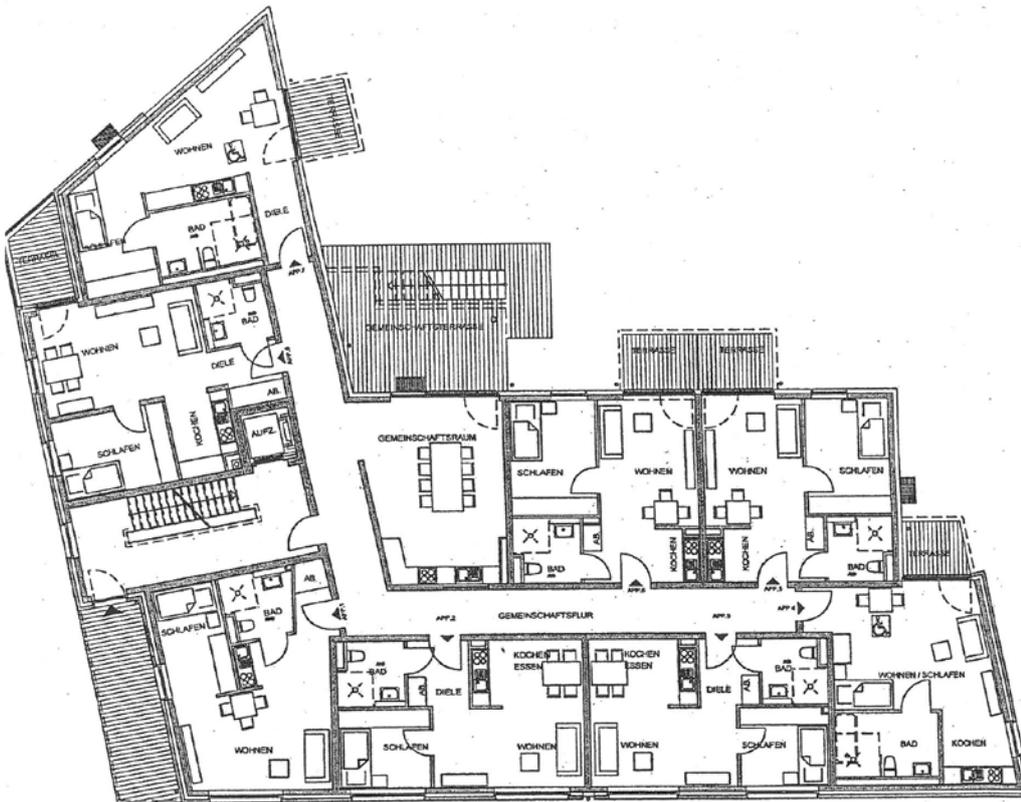
Das flache Gebäude in einem ruhigen Wohngebiet von Mönchengladbach beherbergt zwei Gruppenwohnungen mit je 8 Appartements. Mit einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude bietet es einen guten Anschluss zum Bahnhof und den näheren Einkaufszentren. Dieses Neubauobjekt mit 16 öffentlich geförderten Appartements und drei frei finanzierten Wohnungen im Staffelgeschoss garantiert maximale Selbständigkeit. Durch die Gemeinschaftseinrichtungen ist die Möglichkeit zum nachbarschaftlichen Kontakt der Mieterinnen und Mieter quasi eingebaut und Hilfen im Alltag können gemeinsam wahrgenommen werden. 12 Wohneinheiten bestehen aus zwei Zimmern, Kochnische, Diele und Bad mit bodengleicher Dusche. Vier Wohneinheiten (rollstuhlgerecht) sind als 1-Raum-Wohnung konzipiert. Alle Wohnungen sind barrierefrei und teilweise mit Terrasse oder Balkon ausgestattet. Die Wohnungsgrößen der Appartements liegen zwischen 38 und 46 qm zuzüglich dem Anteil an der Gemeinschaftsfläche. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und im 1.OG sind durch den Vermieter einheitlich möbliert und haben Terrasse bzw. Balkon. Ein zusätzlicher Kostenvorteil entsteht durch die Nutzung regenerativer Energien, womit der Energieverbrauch ca. 30 % unter dem vorgeschriebenen Energieverbrauch für Neubauwohnungen liegt.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Die Gruppe besteht aus weitgehend fitten Seniorinnen und Senioren, die Wert auf eine eigenständige Lebensführung legen. Sie definieren sich nicht über die abgeschlossenen Gruppenwohnungen, sondern als Gesamtgruppe,

Mönchengladbach Wohngut Von-Groote





deren Mitglieder sich gegenseitig einladen, auch mal zusammen kochen und Ausflüge unternehmen. Die Gruppenräume werden für gemeinsame Treffen genutzt. Der Wunsch nach Gemeinschaft ist im Haus unterschiedlich stark ausgeprägt. Ein organisiertes Freizeitangebot findet nicht statt. Doch Möglichkeiten für ein Treffen stehen immer offen: Die privaten Apartments sind groß und jeder, der in seine Wohnung geht, spaziert unmittelbar am Gemeinschaftsraum vorbei oder kann durch ein Fenster, das den Raum zum Flur öffnet, hineinsehen.

Der Erfolg eines solchen Wohnprojektes basiert nicht nur auf einer guten, auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmten Planung, sondern auch auf zahlreichen Gesprächen mit den zukünftigen Mieterinnen und Mietern, deren Angehörigen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der jeweiligen ambulanten Dienste. Vermietung und Verwaltung des Objektes erfolgen durch die GWSG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Mönchengladbach. Diese hat bereits sehr gute Erfahrungen mit dem konzeptionsgleichen "Wohngut Hoven" gesammelt. Daher legt die GWSG allergrößten Wert auf umfassende und persönliche Aufnahmegespräche für die Gruppenwohnungen. Interessierte haben die Gelegenheit, sowohl die jetzige Bewohnerschaft als auch die Räumlichkeiten vorher ausführlich kennen zu lernen. Die Moderation in den Gruppenwohnungen, Kontinuität bei der Kontaktpflege sowie Präsenz vor Ort für ein kurzes „Hallo“ festigen die Kontakte untereinander und auch zur Verwaltung – und runden den Erfolg dieses Wohnprojektes ab.

Investor als Initiator

Die Nachfrage nach seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnformen, kombiniert mit einem niederschweligen Betreuungsangebot steigt. Gerade für ältere Alleinstehende als ruhige, bestandserhaltende Mieterschaft wollte

ein privater Investor neue Wohnformen anbieten. Gruppenwohnungen sollen älteren Menschen ein möglichst langes, selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen, wobei zusätzlich die gegenseitige Hilfe gefördert und der Vereinsamung entgegen gewirkt werden sollte. Im Wohngut Von-Groote ist ein modernes Mietangebot mit einer Option auf Gemeinschaft entstanden, das eine starke Nachfrage aus der Nachbarschaft erfährt.

DATEN – FAKTEN

Mönchengladbach Wohngut Von-Groote

Fertigstellung: Neubau 2009

Investor: Eheleute Hedi und Walter Durst, Mönchengladbach

Träger: GWSG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach

Moderation: Ambulante Dienste der Stadt Mönchengladbach

Zielgruppe: Aktive, weitgehend fitte Seniorinnen und Senioren

Wohnkontext: Teil eines Wohnungsbaus mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnungen

Architektur: Brings Architekten, Mönchengladbach

Projektgröße: 2 Gruppenwohnungen mit jeweils 8 WE, Förderstufe A, alle WE barrierefrei, davon 4 WE rollstuhlgerecht, von 38 bis 46 qm /WE zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsfläche, jede Gruppenwohnung mit 400 qm Gesamtfläche

Sondereinrichtungen: z. T. private Balkone/Terrassen

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Aktivierende Pflege für demenzerkrankte Menschen in stilvoller Fabrikantenvilla – ein neues altes Zuhause

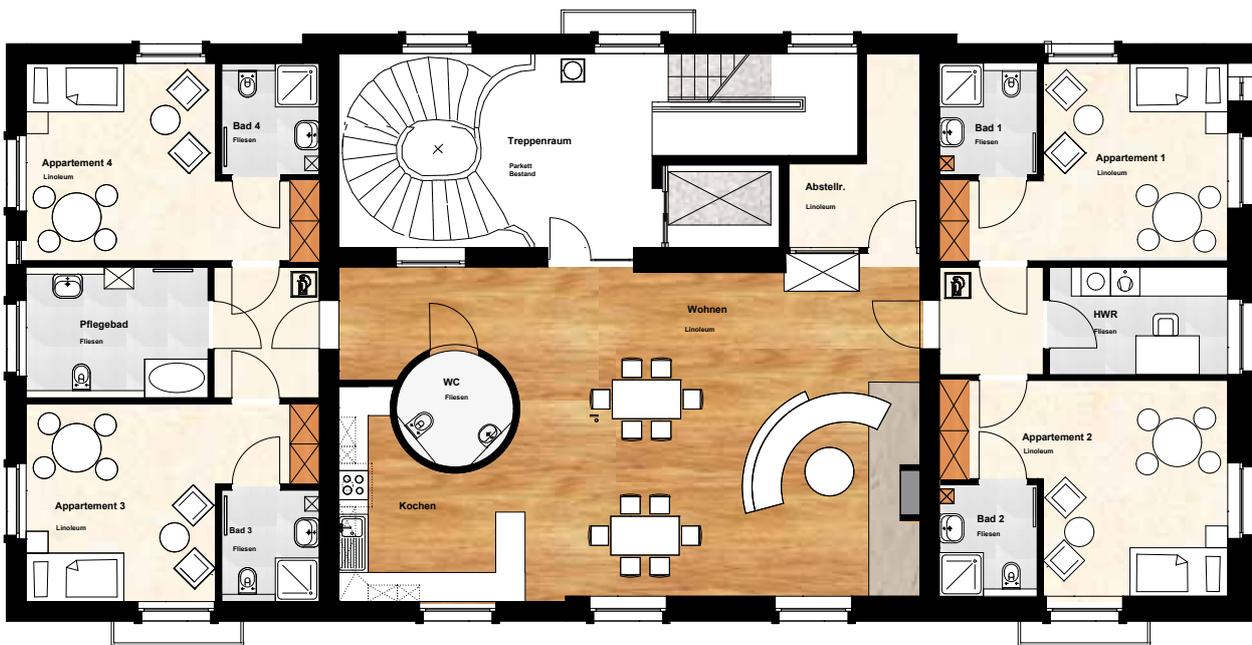
Die bauliche Gestaltung

Das Alfonsushaus ist eine grundsanierte und im Inneren umgebaute denkmalgeschützte Fabrikantenvilla in einem beliebten Wohnviertel von Rheine. Hier vermutet zunächst niemand eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Demenzerkrankungen. Ein weitläufiger Garten mit altem Baumbestand und schützenden Hecken umgibt das weiße Gebäude aus den 30er Jahren und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern außerordentlich viel Raum für selbständige Rundgänge und ausgedehnte Aufenthalte im Sinnesgarten. Weitläufigkeit und Eleganz setzen sich auch im Inneren mit einem geräumigen Entrée, breitem geschwungenen Treppenaufgang und bunten Glasfenstern fort. Dem alten Bauwerk und seiner ursprünglichen Zimmeraufteilung entsprechend haben alle zehn privaten Wohnräume einen individuellen Zuschnitt. Sie vermitteln durch die zum Teil alten Dielenböden und geschwungenen Holzfenster ein Gefühl von Behaglichkeit und Wärme. Die mit persönlichen Möbeln eingerichteten Wohn- und Schlafräume mit modernen Bädern liegen auf zwei Etagen verteilt. Sie sind ca. 25 qm groß, alle rollstuhlgerecht und mit dem Aufzug ebenso wie das Pflegebad barrierefrei erreichbar.

Im weitläufigen Gemeinschaftsraum der ersten Etage fällt der große Kamin mit altem Fliesenspiegel ins Auge: Um ihn gruppieren sich mehrere bequeme Sessel, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner sich auch tagsüber ausruhen können und trotzdem mitten im Geschehen sind. Auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes bilden geschwungene Wände und die offene Küche mit

Rheine
Alfonsushaus





einem großen Esstisch einen geräumigen Aufenthaltsbereich mit angenehmer Atmosphäre. Durch die Aufteilung und Großzügigkeit ist der Raum wandelbar. Hier bieten persönliche Einrichtungsgegenstände der Bewohnerinnen und Bewohner eine vertraute Umgebung und erinnern an alte Zeiten.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

In Kombination mit einem spezialisierten Beratungs- und Schulungsangebot für Demenzerkrankte und ihre Angehörigen und der Vernetzung mit einer Tagespflege im selben Haus bildet die Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte ältere Menschen das „Kompetenzzentrum Demenz“ in Rheine. Die vier Männer und sechs Frauen, die die Gruppenwohnung zurzeit bewohnen, sind vorwiegend über achtzig Jahre alt und leben hier schon seit der Fertigstellung des Umbaus 2006.

Der Betreuungs- und Pflegebedarf der demenziell erkrankten Bewohnerinnen und Bewohner ist mittlerweile sehr hoch. Er wird durch eine umfassende 24-Stunden-Betreuung in Verbindung mit einer bedarfsgerechten ambulanten Pflege gedeckt. Alltägliche gemeinsame Aktivitäten – soweit es die Erkrankung zulässt – gehören zum Tagesablauf. Alle Mieterinnen und Mieter haben individuell entschieden, ambulante Pflege von dem selben externen Anbieter zu wählen.

Angehörige, Bewohnerinnen und Bewohner empfinden die Gruppenwohnung aufgrund der kompetenten Betreuung und vertrauten Umgebung des charmanten, alten Gebäudes als ihr Zuhause. Die Arbeit des Betreuungsteams hat sich mit den älter und dementer werdenden Menschen beständig gewandelt. Die Mitarbeitenden sind mit den Anforderungen der fortschreitenden Erkrankung vertraut und werden zusätzlich geschult. Die Verteilung der Wohnräume auf zwei Etagen stellt partiell eine Schwierigkeit und einen zusätzlichen Aufwand für die Betreuungskräfte dar. Dennoch schätzen alle die Atmosphäre des Altbaus. Das Einbeziehen engagierter Angehöriger gehört mit zum Konzept der aktivierenden Pflege und wird von diesen gerne wahrgenommen.

Investor als Initiator

Der Caritasverband Rheine erwarb das denkmalgeschützte Haus 2004 mit der Idee, darin ein „Kompetenzzentrum Demenz“ zu errichten. In einem „Haus mit Geschichte“ sollten sich verschiedene Angebote zur Unterstützung von Menschen mit Demenzerkrankung an einem Ort bündeln. Um den Charme des alten Gebäudes als Qualität für das Wohnen zu erhalten, hat der Investor dabei gerne den umfangreichen Umbau mit Auflagen durch Denkmalschutz und öffentliche Wohnungsbauförderung in Kauf genommen.

DATEN – FAKTEN

Rheine
Alfonsushaus

Fertigstellung: Umbau 2006

Investor: Caritasverband Rheine, Rheine

Betreuung: Caritasverband Rheine, Rheine

Zielgruppe: Demenziell erkrankte Menschen mit 24-Stunden-Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Teil eines Verbundes mit Tagespflege und Beratungs- und Schulungszentrum für Demenz

Architektur: Terhechte Höfker Architekten, Rheine
Projektgröße: Gruppenwohnung mit 10 WE (Sondergenehmigung wg. Bestand und Denkmalschutz), Förderstufe A, durchschnittlich 25 qm/WE zzgl. Anteil an Gemeinschaftsfläche, insgesamt ca. 400 qm

Sondereinrichtungen: Sinnesgarten, Pflegebad, Aufzug für Liegendtransport, zusätzliche Toilette beim Gemeinschaftsraum, Wirtschaftsraum

WTG: Einrichtung gemäß WTG

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Eine neue familiäre Gemeinschaft

Die bauliche Gestaltung

Der neue Gebäudekomplex mit drei Gruppenwohnungen liegt im alten Stadtteil Borghorst nahe der Innenstadt von Steinfurt. Er ist Teil eines Ensembles von Betreutem Wohnen, einer alten denkmalgeschützten Villa und eines Krankenhauses. Acht demenziell erkrankte Menschen finden in jeder der drei Wohnungen eine neue Familie. Die Gruppenwohnungen liegen auf jeweils unterschiedlichen Etagen und sind personell und organisatorisch unabhängig.

Über 100 qm groß, an zwei Seiten durch große Fensterfronten Licht durchflutet, mit Blick in den Sinnesgarten: Damit lockt der zentral gelegene Wohnbereich die Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren rollstuhlgerechten Wohn-/Schlafräumen in die Gemeinschaft. Mehrere Sofas, einzelne Sessel und eine kleine Tischgruppe bieten die Wahl für Rückzug oder Verweilen in Gemeinschaft. Sie spiegeln durch den Stil der Einrichtung die frühere Alltagswelt der Bewohnerschaft und vermitteln so das Gefühl der Vertrautheit. Und weil der private Ergometer eines Bewohners im gemeinsamen Wohnzimmer stehen darf, wird er auch von anderen für Übungen genutzt.

In der modernen offenen Küche bewegen sich die Bewohnerinnen und Bewohner selbständig und beteiligen sich soweit möglich am Alltagsgeschehen. Ein quadratischer alter Holztisch schafft Platz für Alle in einer großen Runde und bei Bedarf kann er auch mal zur langen festlichen Tafel umgebaut werden. Vom Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss geht der große Sinnesgarten ab, der einen geschützten Aufenthalt bietet. Gerade im Sommer wird er von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern aus allen drei Etagen genutzt. Und seit Küchenkräuter und Gemüse in

Steinfurt
Ermgard von Solms-Haus





Hochbeeten angepflanzt und geerntet werden, ist die Bereitschaft zum Kochen und Zubereiten noch mal gestiegen.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

In der Wohngemeinschaft sind Überschaubarkeit, Geborgenheit und Vertrautheit die zentralen Kennzeichen. Der Grad der Krankheit der Bewohnerinnen und Bewohner ist sehr unterschiedlich, was einem regen Miteinander in ruhiger Atmosphäre nicht entgegen steht. Mieterinnen und Mieter verbringen ihren Tag gemeinsam in einer Umgebung, die individuell und persönlich gestaltet ist und viele Freiräume bietet. Gemeinschaft wird hier gelebt, gegenseitige Unterstützung ist selbstverständlich.

Damit ein Familiengefühl entstehen kann, wird sowohl die passende Bewohnerschaft als auch das Betreuungspersonal mit viel Sensibilität ausgewählt. Die Betreuung und die Alltagsgestaltung sollen familiär und dennoch fachkundig ablaufen. Das gelingt durch die engagierte und persönliche 24-Stunden-Betreuung. Von großer Bedeutung sind dabei alle Aktivitäten, die jedem der Gruppe das Gefühl geben, in einer Gemeinschaft zu leben und sich seinen Fähigkeiten entsprechend beteiligen zu können. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind hier tatsächlich die „Hausherren“ und bewegen sich auch so: Frei, selbstbewusst und zufrieden.

Investor als Initiator

Die Idee für die unterschiedlichen Wohnformen in nachbarschaftlicher Nähe entstand aus einem akuten Bedarf heraus: Nach einem Krankenhausaufenthalt fehlte für ältere Menschen im Ortsteil Borghorst immer häufiger eine Wohnmöglichkeit, sobald sich herausstellte, dass sie auf Dauer nicht mehr alleine leben können. Das Marienhospital Steinfurt (Ckt.) als Träger entwickelte daraufhin mit einem Architekturbüro das Konzept für diese Demenz-Gruppenwohnungen. Mit dem Familienwirtschaftsring als Geldgeber fand die Ckt. einen starken Partner, der auch die Bereitschaft mitbrachte, Wohnraum zum Wohlfühlen zu bezahlbaren Preisen zu realisieren.

Fachliche Beratung, inhaltliche Unterstützung und politische Rückendeckung erhielt die Ckt. durch die Verantwortlichen im Kreis Steinfurt, die sich eine flächendeckende Versorgung mit Gruppenwohnungen als Baustein für ein selbständiges Wohnen im Alter wünschten. Diese starke Allianz meisterte nachträgliche Auflagen der Brandschutzverordnung, rüstete entsprechend der Vorgaben des WTG nach und realisierte 2008 das Ermgard von Solms-Haus.

DATEN – FAKTEN

Steinfurt
Ermgard von Solms-Haus

Fertigstellung: Neubau 2008

Investor: Familien-Wirtschaftsring e. V., Münster

Träger und Betreuung: Christliche Krankenhaus Träger GmbH (Ckt.), Emsdetten

Zielgruppe: Demenziell erkrankte Menschen mit 24-Stunden-Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Teil eines Wohnungsbaus mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnungen, im Verbund mit anderen Gruppenwohnungen, Betreutem Wohnen und einem Krankenhaus

Architektur: VARWICK Wohnbau GmbH & Co. KG, Steinfurt

Projektgröße: 3 Gruppenwohnungen mit je 8 WE, Förderstufe A, alle WE barrierefrei und rollstuhlgerecht, 21 qm pro Appartement plus anteilig Gemeinschaftsbereich, 336 qm Gesamtfläche/GW

Sondereinrichtungen: Sinnesgarten, Aufzug

WTG: Einrichtung gemäß WTG

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Vorreiter der ersten Stunde: Überschaubar und kostengünstig

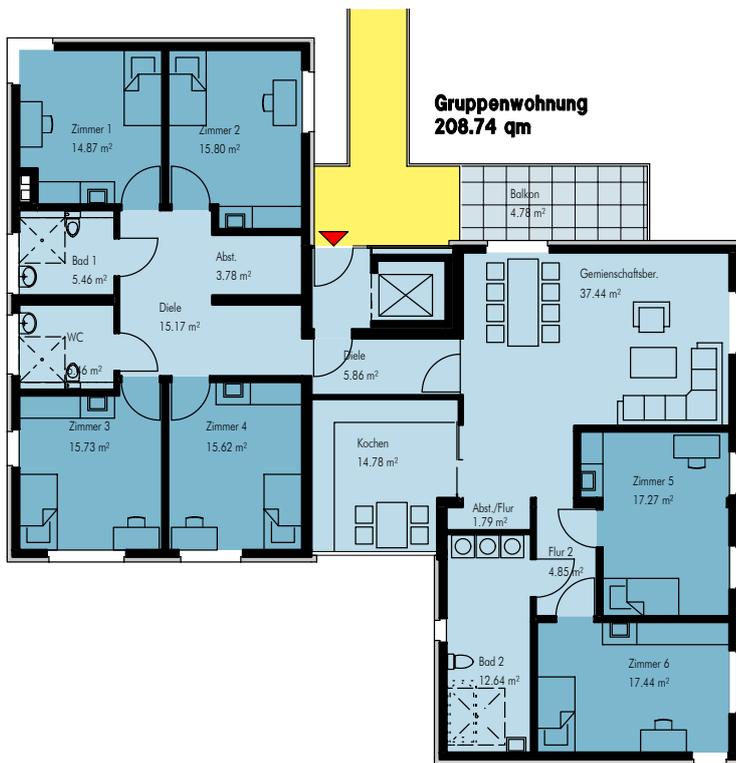
Die bauliche Gestaltung

Leuchtend rot präsentiert sich das dreigeschossige Gebäude in einem ländlichen Stadtteil von Stolberg. Das moderne frei stehende Haus integriert sich angenehm in die Nachbarschaft aus Geschäften und Kirche. In einer kleinen insgesamt 209 qm umfassenden Seniorinnen-Wohn-gemeinschaft leben sechs ältere pflegebedürftige Menschen in einer sehr privaten Atmosphäre zusammen. Die Gruppenwohnung ist Teil eines 2007 errichteten Wohnkomplexes mit zusätzlich 11 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen, wovon 6 Wohneinheiten öffentlich gefördert und 5 Wohneinheiten frei finanziert wurden. Die übersichtliche Gruppenwohnung im 2. OG besteht aus sechs 16 qm großen Wohn-/Schlafräumen mit je einem Badezimmer für 2 Zimmer. Der gemeinschaftlich genutzte Bereich (insgesamt rund 65 qm) umfasst eine abgetrennte Gemeinschaftsküche und einen behaglichen Wohn-Essbereich mit Balkon. Aufgrund der spezifischen Zielgruppe mit besonders geringem Einkommen wurde für diesen Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung von der Wohnflächenuntergrenze erteilt.

Schon im Eingangsbereich entsteht durch die Anordnung der Räume und die Überschaubarkeit der Eindruck einer hellen, freundlichen Privatwohnung. Bodentiefe Fenster, die hochwertigen Materialien zusammen mit den persönlichen Möbeln der Bewohnerinnen verstärken diesen Eindruck. Die Individualwohnflächen wurden von der Investorin bewusst klein gehalten, um das Leben in einer Gruppenwohnung für Menschen mit begrenzten finanziellen Mitteln erschwinglich zu machen. Der ursprünglich im Konzept geplante Pflegestützpunkt im Erdgeschoss

Stolberg
Eulenhof Büsbach





des Hauses steht nun als ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum dem ganzen Haus zur Verfügung. Er wird über einen geringen Nebenkostenbeitrag aller Parteien finanziert und stellt das Bindeglied zwischen allen Hausbewohnern dar.

Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Die hochbetagten Frauen benötigen mittlerweile täglich Pflege. Zusätzlich zum stundenweise anwesenden Pflegedienst bietet eine von der Investorin privat angestellte Fachkraft während der Woche ein Betreuungs- und Aktivierungsangebot für die gesamte Hausgemeinschaft. Dieses Angebot wird über eine Betreuungspauschale von 31,35 Euro finanziert, die zusätzlich Beratung und Vermittlung von Leistungen sowie die Installation einer Notrufanlage beinhaltet. Auch bei sehr unterschiedlichem Pflegebedarf besteht viel Miteinander zwischen den Bewohnerinnen, die sich schon lange kennen. In der Regel essen alle zusammen. Wer noch rüstig genug ist, nimmt mit dem Rollstuhl auch mal an einem Ausflug teil. Doch am meisten schätzen alle Bewohnerinnen die private Atmosphäre in ihrer kleinen Wohnung.

Investorin als Initiatorin

Marliese Renze-Westendorf ist eine private Investorin der allerersten Stunde: 2005 startete sie als Vorreiterin mit dem neuen Konzept „Gruppenwohnung“ im Raum Aachen. Zusammen mit der Architektin entwickelte sie ein gut durchdachtes Wohn- und Betreuungskonzept für einen Neubau: Ältere Menschen sollten in einem Haus mit integriertem Pflegestützpunkt wählen können, ob sie barrierefrei in einer öffentlich geförderten, einer frei finanzierten individuellen Wohnung oder in einer geförderten Gruppenwohnung leben wollen. Doch bis zum Einzug 2007 musste sie noch auf vielen Gebieten dazulernen und beharrlich ihre Idee verfolgen: Die Kooperation mit Betreuungs- und Pflegeanbietern war ein neues Gebiet, in dem sie Erfahrungen sammeln musste. Neben Lernbereitschaft und Durchsetzungswillen wurde von der priva-

ten Investorin auch Optimismus bei der Umsetzung ihrer Idee gefordert. Heute ist sie stolz, dass sie durchgehalten hat. Der Eulenhof ist bis heute ein Wohnhaus, in dem sich die Initiatorin stark engagiert. Als soziale Bauherrin übernimmt sie nicht nur die Belegung und Verwaltung aller Wohnungen, sondern versteht sich immer auch als Ansprechpartnerin für alle Mieterinnen und Mieter des Hauses. Solange sie es schafft, möchte sie das erforderliche Wissen und die Zeit gerne in ein solches Projekt zum selbständigen Wohnen im Alter investieren.

DATEN – FAKTEN

Stolberg
Eulenhof Büsbach

Fertigstellung: Neubau 2007

Investorin: Renze-Westendorf GBR, Stolberg

Betreuung: privat angestellte Fachkraft

Zielgruppe: Selbständige Bewohnerinnen und Bewohner mit punktuelltem Betreuungsbedarf

Wohnkontext: Eingestreut in normalen Wohnungsbau
Architektur: Ursula Komes, Planungsgruppe Wohnstadt, Aachen

Projektgröße: Gruppenwohnung mit 6 WE, Förderstufe A, 4 WE barrierefrei, 2 WE rollstuhlgerecht, Wohn-/Schlafräume durchschnittlich 16 qm/WE, Badezimmer für zwei Apartments, Gruppenwohnung insgesamt 209 qm

Sondereinrichtungen: Pflegebad, Aufzug, Garten im Innenhof

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung

Eigenständig wohnen ohne Betreuung – mit so viel Anschluss, wie gewünscht

Die bauliche Gestaltung

Der moderne helle Neubau mit drei Gruppenwohnungen liegt mitten in der Innenstadt von Wesseling in direkter Nähe zum Rhein. Alle Läden und Dienstleistungen, die man zur Versorgung benötigt, befinden sich in fußläufiger Nähe. Die ÖPNV-Anbindung an die Städte Köln und Bonn ist gut. Damit sind schon die besten Voraussetzungen für ein selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen im Alter gegeben.

In jeder der drei Etagen befindet sich eine Gruppenwohnung mit jeweils sechs eigenständigen barrierefreien Apartments und gemeinsamen Wohnbereichen. Direkt hinter der Wohnungstür beginnt der 50 qm große Gemeinschaftsraum mit einer modernen Küchenzeile, einer Ess- und einer Wohncke sowie einer großzügigen Terrasse. Durch ihre zentrale Lage schafft die offene Küche sowohl Verbindung als auch Abstand zwischen den privaten und öffentlichen Wohnbereichen.

Alle 35 qm großen Apartments orientieren sich zum Garten. Einige Mieterinnen und Mieter haben sich eine kleine Küchenzeile im dafür vorgesehenen Eingangsbereich des Apartments eingerichtet. Neben dem gut durchdachten Grundriss tragen die verglasten Fensterfronten, an die sich ein breiter Balkon als privater Außenbereich anschließt, zur Attraktivität der Apartments bei. Der Balkon bringt Licht in die geräumigen Wohnungen und wirkt durch seine Größe wie ein zweites „grünes Zimmer“.

Wesseling Gemeinschaftswohnen Bonner Straße





Die Bewohnerschaft und das Betreuungskonzept

Keiner der Mieterinnen und Mieter kannte sich vor dem Einzug. Das ist im Alltag nicht immer einfach, denn die gemeinsame Organisation der Gemeinschaftsräume verlangt Abstimmung und will gelernt sein. Über die Bautätigkeit und die anschließenden Informationsveranstaltungen des Trägers wurden die Bewohnerinnen und Bewohner auf die barrierefreien modernen Wohnungen im Zentrum von Wesseling aufmerksam. Was die meisten suchten, haben sie in der Bonner Straße gefunden: Eigenständig wohnen ohne Betreuung – mit so viel Gemeinschaft, wie es jeder selbst wünscht. Im Erdgeschoss betreut ein sozialer Träger eine Gruppenwohnung für Menschen mit Behinderung. Im ersten und zweiten Stock leben je sechs Seniorinnen und Senioren zwischen 60 und 80 Jahren, die sich gemeinsam Küche und Sofaecke teilen.

Fast alle Bewohnerinnen und Bewohner dieser Gruppenwohnungen sind gesundheitlich fit und kommen ohne organisierte Betreuung und Pflege aus. Eine 14-tägig stattfindende Moderation in Form eines freiwilligen Gruppengesprächs wird durch eine monatliche Betreuungspauschale von 30 Euro finanziert. Nicht alle Mieterinnen und Mieter nehmen dieses Angebot eines sozialen Trägers wahr. Doch bietet der regelmäßige Kreis die Gelegenheit, bei Bedarf Konflikte anzusprechen oder Veränderungen anzuregen. Gemeinsame Aktivitäten sind eher selten und spontan selbst initiiert. Während sich die Einen manchmal mehr Gemeinschaft wünschen, sind Andere froh, ganz ohne „Animation“ zu wohnen. So kann man ohne Druck von Außen frei wählen, wie viel Nähe und Gemeinschaft man in der Gruppe haben möchte.

Investor als Initiator

Als Ideengeber und Umsetzer für das Projekt hat das Wohnungsunternehmen Brings fungiert. Es entdeckte das Grundstück und wusste um den Mangel an günstigen, barrierefreien Wohnungen in Wesseling. Mit öffentlichem Wohnungsbau vertraut, sah das Wohnungsunternehmen die Chance zusätzlicher Wohnqualität, die sich den Mieterinnen und Mietern einer Gruppenwohnung bietet. Die Brings-Gruppe hat sowohl das Konzept entwickelt,

das Architekturbüro ausgewählt als auch die Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH (CBT) für die Moderation ins Boot geholt. Das Eigenkapital kam von einem privaten Investor, der sein Geld in eine innovative soziale Idee investieren wollte. Im laufenden Betrieb übernimmt das Wohnungsunternehmen Brings das Management, die Verwaltung und auch die Belegung der Apartments.

DATEN – FAKTEN

Wesseling Gemeinschaftswohnen Bonner Straße

Fertigstellung: Neubau 2008

Investor: privat

Verwaltung: Brings-Gruppe, Bornheim

Moderation: CBT, Wesseling

Zielgruppe: Aktive, weitgehend fitte Seniorinnen und Senioren

Wohnkontext: Eingestreut in normalen Wohnungsbau

Architektur: Grütznert und Vitt, Köln

Projektgröße: 3 Gruppenwohnungen mit je 6 WE, Förderstufe A, alle WE barrierefrei, auf jeder Etage 2 davon rollstuhlgerecht, 35 qm pro Appartement plus 15 qm/WE Anteil an der Gemeinschaftsfläche, insgesamt 300 qm Wohnfläche je Gruppenwohnung

Sondereinrichtungen: Aufzug, Tiefgarage

Förderung: Zinsgünstige Darlehen der sozialen Wohnraumförderung



Service

Auszüge aus Bewohner-GbR-Vertrag

Auszüge eines GbR-Gesellschaftsvertrags als Auftraggeberorganisation einer Gruppen- wohnung für demenziell erkrankte Seniorinnen und Senioren

Allgemeines

§ 1 Die vorstehend Genannten schließen sich auf der Grundlage dieses Vertrages zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammen. Jeder Gesellschafter hält einen gleichen Anteil an der Gesellschaft. (...)

Gesellschaftszweck

§ 2 Der Zweck der GbR besteht in der Aufnahme einer Wohngemeinschaft für Senioren und der Sicherstellung der altersgerechten Betreuung ihrer Gesellschafter. Sie verpflichten sich gegenseitig, alles zu diesem Zweck Notwendige zu unternehmen und sich hierzu wechselseitig nach Kräften zu unterstützen.

§ 3 Der Zweck der Gesellschaft soll dadurch erreicht werden, dass die Gesellschaft die Wohnung in (...) anmietet und die Betreuung der Gesellschafter durch einen ambulanten Pflege- und Betreuungsdienstleister organisiert sowie Verwaltung der dort ansässigen Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen übernimmt.

Organisation und Geschäftsführung

§ 4 (...)

§ 5 Der geschäftsführende Gesellschafter darf die einzelnen Gesellschafter im Außenverhältnis nur im Umfang und entsprechend der Höhe ihres Gesellschaftsanteils bzw. ihres Anteils gem. § 8 Nr. 1 verpflichten. Er hat bei Vertragsabschlüssen mit Dritten hierauf ausdrücklich hinzuweisen und entsprechende Haftungsbeschränkungen zu vereinbaren.

§ 6 Die Gesellschaft hat einen Beistand, der der Gesellschaft nicht angehören soll. Der Beistand soll als neutrale Instanz die GbR unterstützen z. B. bei Konflikten innerhalb der Gemeinschaft oder mit dem Vermieter oder dem Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen. Zu seinen Aufgaben gehört es insbesondere die regelmäßig statt findenden Sitzungen der Gesellschafter zu moderieren.

(...)

Der Beistand wird von den Gesellschaftern für die Dauer von zwei Jahren auf einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gewählt. Wiederwahl ist unbegrenzt zulässig. (...)

Gesellschafterversammlung

§ 7 (...)

§ 8 Die Gesellschafterversammlung beschließt über die folgenden Gegenstände mit einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 75 % der anwesenden Gesellschafter:

1. (...)
2. Die Aufteilung der Räume der gemeinsamen Wohnung (...)
3. Die Auswahl des ambulanten Pflegedienstes/ Betreuungsdienstes.
Der Pflegedienst und der Betreuungsdienst soll einheitlich und so ausgewählt werden, dass die Bedürfnisse aller Gesellschafter Berücksichtigung finden; er soll sicher stellen, dass eine umfängliche Betreuung sicher gestellt ist. Beauftragt werden kann nur ein Dienst, der über die entsprechenden Versorgungsverträge mit den Kostenträgern verfügt. Es kann ein Dienst beauftragt werden, der als Pflege- und Betreuungsdienstleister tätig ist oder zwei unterschiedliche Dienste beauftragt werden.
4. (...)
5. Die Aufnahme und den Ausschluss von Gesellschaftern.

Zur Aufnahme in die Gesellschaft bedarf der Bewerber einer Zustimmung von 75 % der Gesellschafter. Kommt in zwei innerhalb von zwei Wochen abzuhaltenden Versammlungen diese Mehrheit nicht zustande, dann ist derjenige aufgenommen, der die meisten der abgegebenen Stimmen erhält. Mit der Aufnahme in die Gesellschaft tritt er/sie in die bestehenden Verträge ein.

Bei einem Ausschluss aus der Gesellschaft hat der Auszuschließende bei der Abstimmung kein Stimmrecht. (...)

Im Übrigen werden die Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst; bei Stimmgleichheit entscheidet der geschäftsführende Gesellschafter, nach Beratung mit dem Beistand.

Ausscheiden aus der Gesellschaft

§ 9 Scheidet ein Gesellschafter durch Tod oder aus sonstigen Gründen aus, so wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. (...)

§ 10 Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausgeschlossen werden.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor:

- wenn er ein Gesellschafter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass der GbR die Fortführung nicht mehr zugemutet werden kann; das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Absprachen zur Beauftragung eines Pflegedienstes einseitig verletzt, oder
- wenn eine akute Selbst- oder Fremdgefährdung vorliegt.

Der Antrag auf Ausschluss muss von mindestens 2 der Gesellschafter gestellt werden.

Der Ausschluss ist weiter zulässig, wenn der betreffende Gesellschafter seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft nicht mehr nachkommt. (...)

§ 11 Jeder Gesellschafter kann seine Mitgliedschaft in der Gesellschaft kündigen. (...)

§ 12 Das von dem ausscheidenden Gesellschafter bewohnte Zimmer ist binnen zweier Wochen nach dem Tod des Gesellschafters oder zum Ausscheidungszeitpunkt aus anderem Grund gem. §§ 10 und 11 zu räumen und renoviert zu übergeben. (...)

Aufnahme in die Gesellschaft

§ 13 Scheiden ein oder mehrere Gesellschafter aus, so sind die verbliebenen Gesellschafter verpflichtet, eine entsprechende Zahl neuer Gesellschafter aufzunehmen; bei der Aufnahme soll darauf geachtet werden, dass der neue Gesellschafter nach Alter, Herkunft, Persönlichkeit, geistiger und körperlicher Gesundheit mit den übrigen Gesellschaftern harmoniert. (...)

Änderungen des Vertrages

§ 14 (...)

§ 15 (...)

Entwickelt von

**Monika Schneider, Agentur für Wohnkonzepte
gemeinsam mit der GAG Immobilien AG Köln**

Service

Adressen Best Practice

Bielefeld

Projekt

DRK Stadthäuser Bielefeld
Frachtstraße 4, 33602 Bielefeld
Tel.: 0521/329898-87
wohngruppe@sozialdienste.drk.de
www.sozialdienste.drk.de/?page_id=128

Investor

Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Bielefeld e. V.
August-Bebel-Str. 8, 33602 Bielefeld
Tel.: 0521/52998-0
info@kv-bielefeld.drk.de
www.kv-bielefeld.drk.de

Betreuung

DRK Bielefeld Soziale Dienste gGmbH
August-Bebel-Straße 8, 33602 Bielefeld
Tel.: 0521/329898-30
michaelbeimdiek@sozialdienste.drk.de
www.sozialdienste.drk.de

Architektur

Planen + Bauen Dipl.-Ing. Michael Kluckhuhn GmbH,
Reiherweg 45, 33415 Verl
Tel.: 05246/925030
kluckhuhn-verl@t-online.de

Dülmen

Projekt

Gruppenwohnung Heilig-Geist-Stiftung
Am Kirchplatz 5, 48249 Dülmen
Tel.: 02594/958-0
kontakt@heilig-geist-stiftung.de
www.heilig-geist-stiftung.de

Investorin

Heilig-Geist-Stiftung
Mühlenweg 38, 48249 Dülmen
Tel.: 02594/958-0
kontakt@heilig-geist-stiftung.de
www.heilig-geist-stiftung.de

Betreuung

Caritas Mobile Pflege Dülmen
Mühlenweg 88, 48249 Dülmen
Tel.: 02594/9504000
www.caritas-coesfeld.de

Architektur

Feja + Kemper Architekten
Börster Weg 27, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/1079-0
architekten@feja-kemper.de
www.feja-kemper.de

Essen**Projekt**

Wohngemeinschaften im Beginenhof Essen
 Goethestraße 63-65, 45130 Essen
 Tel.: 0201/714512
 info@beginenhof-essen.de
 www.beginenhof-essen.de

Investor

Herbert Köhnemann
 Uhlandstraße 3, 59423 Unna
 Tel.: 02303/28330
 info@architekt-koehnemann.de
 www.architekt-koehnemann.de

Betreuung

Freie Alten- und Krankenpflege e. V.
 Goethestraße 65, 45130 Essen
 Tel.: 0201/95975912
 info@fak.de
 www.fak.de

Projektentwicklung

Gabriele Ruess, Uhlandstraße 3, 59423 Unna
 Tel.: 02303/2833-0
 g.ruess@bkr-wohnungsbau.de

Architektur

Architekt Köhnemann, Herbert Köhnemann
 Uhlandstraße 3, 59423 Unna
 Tel.: 02303/28330
 info@architekt-koehnemann.de
 www.architekt-koehnemann.de

info@agentur-fuer-wohnpkonzepte.de
 www.agentur-fuer-wohnpkonzepte.de

Architektur

Schularchitekten, W. Schulte
 Probsteigasse 15-19, 50670 Köln
 Tel.: 0221/949943-0
 info@schularchitekten.de
 www.schularchitekten.de

Lüdenscheid**Projekt**

Anderland, Lebenswert Wohnen
 Philipstraße 44b, 58511 Lüdenscheid
 Tel.: 02351/9595-103
 demenz-wohnen.suedwestfalen@johanniter.de
 www.juh-swf.de

Investorin

Lüdenscheider Wohnstätten AG
 Liebigstraße 15, 58511 Lüdenscheid
 Tel.: 02351/1895-55
 mail@luewo.de
 www.luewo.de

Betreuung

Die Johanniter Unfallhilfe e. V. –
 Regionalverband Südwestfalen
 Kompetenzzentrum Demenz, Martina Leo
 Philipstraße 44, 58511 Lüdenscheid
 Tel.: 02351/9595-103
 demenz-wohnen.suedwestfalen@johanniter.de
 www.juh-swf.de

Köln**Projekt**

Ambulant betreute Wohngemeinschaft „Vingst-Veedel“,
 Ostheimer Straße 135
 51107 Köln
 Tel.: 0221/35553090
 wg-vingstveedel@netcologne.de

Investorin

GAG Immobilien AG
 Josef-Lammerting-Allee 20-22, 50933 Köln
 Tel.: 0221/2011-186
 sabine.seitz@gag-koeln.de
 www.gag-koeln.de

Betreuung

SBK Sozial-Betriebe-Köln gemeinnützige GmbH,
 Boltenssternstraße 16, 50735 Köln
 Tel.: 0221/7775-0
 info@sbk-koeln.de
 www.sbk-koeln.de

Projektentwicklung und Moderation

Agentur für Wohnkonzepte, Monika Schneider
 Prämonstratenser Str. 53, 51069 Köln
 Tel.: 0221/763143

Projektentwicklung

Complex Konzeptberatung
 Cleverstraße 32, 50668 Köln
 Tel.: 0221/7328998
 info@buero-komplex.de
 www.buero-complex.de

Architektur

Vedderplan Gesamtplan GmbH
 Südwall 14, 58706 Menden
 Tel.: 02373/39648-0
 info@vedderplan.de
 www.vedderplan.de

Mönchengladbach**Projekt**

Wohngut Von-Groote
 Von-Groote-Straße 29, 41066 Mönchengladbach

Investor

Eheleute Hedi und Walter Durst
 Fontanestr. 8, 41189 Mönchengladbach
 Tel.: 02166/6834-0
 info@durst-online.de
 www.durstbau.com

Verwaltung

GWSG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Mönchengladbach
 Berliner Platz 19, 41061 Mönchengladbach
 Tel.: 02161/8113-0
 info@gwsg.de
 www.gwsg.de

Moderation

Ambulante Dienste GmbH der Stadt Mönchengladbach
 Königstraße 151, 41236 Mönchengladbach
 Tel.: 02166/455-4710
 ambulante-dienste@sozial-holding.de
 www.sozialholding.de

Architektur

Brings Architekten GmbH & Co. KG, Architektur Städtebau Projektentwicklung
 Regentenstraße 19b, 41061 Mönchengladbach
 Tel.: 02161/406050
 info@bringsarchitekten.de
 www.bringsarchitekten.de

Rheine**Projekt**

Alfonsushaus
 Schleupestraße 22, 48431 Rheine
 Tel.: 05971/80029-0
 alfonsushaus@caritas-rheine.de
 www.caritas-rheine.de

Investor

Caritasverband Rheine
 Lingener Straße 11, 48429 Rheine
 Postfach 1254, 48402 Rheine
 Tel.: 05971/862-0
 info@caritas-rheine.de
 www.caritas-rheine.de

Betreuung

Caritasverband Rheine
 Lingener Straße 11, 48429 Rheine
 Tel.: 05971/862-0
 info@caritas-rheine.de
 www.caritas-rheine.de

Architektur

Terhechte Höfker Architekten
 Riegelstraße 3, 48431 Rheine
 Tel.: 05971/50261
 info@terhechte-hoefker.de
 www.terhechte-hoefker.de

Steinfurt**Projekt**

Ermgard von Solms-Haus
 Nordwalder Str. 9, 48565 Steinfurt
 Kontakt: Birgit Bautsch
 Tel.: 02552/79-4142
 birgit.bautsch@mh-st.de
 www.stiftsgaerten.de

Investor

FWR – Familien-Wirtschaftsring e. V.
 Neubrückenstr. 60, 48143 Münster
 Tel.: 0251/490180
 info@fwr-muenster.de
 www.familienwirtschaftsring.de

Trägerin

Christliche Krankenhaus Träger GmbH (Ckt.)
 Marienstraße 45, 48282 Emsdetten
 Tel.: 02572/830-0
 info@ckt-emsdetten.de
 www.ckt-verbund.de

Betreuung

Marienhospital Steinfurt
 Mauritiusstraße 5, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02552/79-0
 rezeption@mh-steinfurt.de
 www.stiftsgaerten.de

Architektur

VARWICK Wohnbau GmbH & Co. KG
 Alexander-Koenig-Straße 16, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/7515
 info@varwick.de
 www.lust-auf-bauen.de

Stolberg**Projekt**

Eulenhof Büsbach
 Konrad-Adenauerstr 8-12, 52223 Stolberg
 info@pflege-eulenhof.de
 www.eulenhof-büsbach.de

Investorin

Renze-Westendorf GbR
 Auf der Heide 37, 52223 Stolberg
 www.eulenhof-büsbach.de

Architektur

Ursula Komes, Planungsgruppe WohnStadt
 Kardinalstrasse 9, 52070 Aachen
 Tel.: 0241/151921
 ulla.komes@gmx.de

Wesseling

Projekt

Gemeinschaftswohnen
Bonner Straße 55, 50389 Wesseling

Investor

privat

Verwaltung

Die Brings Gruppe
Johann-Philipp-Reis-Straße 15, 53332 Bornheim
Tel.: 02222/9393-0
info@brings-gruppe.de
www.brings-gruppe.de

Moderation

CBT, Wohnhaus St. Lucia
Pontivystraße 10, 50389 Wesseling
Tel.: 02236/705-0
m.naumann@cbt-gmbh.de
www.cbt-gmbh.de

Architektur

Grützner und Vitt
Rhöndorfer Straße 52, 50939 Köln
Tel.: 0221/433643
mail@gruetzner-architekten.de
www.gruetzner-architekten.de

Weiterführende Internetadressen

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr: www.mbwsv.nrw.de

Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter: www.mgepa.nrw.de

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: www.baumodelle-bmfsfj.de

Wohnen im Alter

Wohnen in Gemeinschaft NRW e. V. (WIG e. V.):
www.wig-nrw.de

Bundesinitiative Daheim statt Heim:
www.bundesinitiative-daheim-statt-heim.de

Neue Wohnformen: www.neue-wohnformen.de

Kompetenznetzwerk-Wohnen:
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

Alter hat Zukunft: www.alter-hat-zukunft.org

Verein für selbstbestimmtes Wohnen im Alter (SWA):
www.swa-berlin.de

Deutsches Zentrum für Altersfragen:
www.dza.de

Kuratorium Deutsche Altershilfe: www.kda.de

Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO): www.bagso.de

Deutsche Seniorenliga e. V.:
www.deutsche-seniorenliga.de

Demenz und Pflege

Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V.:
www.deutsche-alzheimer.de

Pflegen und Leben: www.pflegen-und-leben.de

Wohnen mit Demenz: www.demenz-wg.de

Barrierefreiheit

Barrierefrei bauen: www.nullbarriere.de
Agentur Barrierefrei NRW: www.ab-nrw.de
www.barrierefrei.nrw.de

Abkürzungsverzeichnis

GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GW	Gruppenwohnung
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WTG	Wohn- und Teilhabegesetz
WBS	Wohnberechtigungsschein
WVBG	Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

Impressum

Herausgabe und Vertrieb

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
broschueren@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer **W-420** (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an die

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
Betriebsstätte Am Henselsgraben
Am Henselsgraben 3
D-41470 Neuss
Fax: 02131/9234-699
mbwsv@gwn-neuss.de

Gesamtkonzeption und Bearbeitung

koelnInstitut iPEK
Gotenring 4
50679 Köln
www.koelninstitut-ipek.de

Autorinnen koelnInstitut iPEK

Sabine Diemer, Angelika Simbriger, Luise Willen

Konzeptionelle Begleitung und Redaktion

Rainer Janssen, Kay Noell (MBWSV)

Layout

Agim Meta, ecosense, Köln, www.ecosense.de

Fotos

Alle Fotos Cornelia Suhan, Dortmund, www.foto-suhan.de

Druck

Druckerei Classen, Düsseldorf, www.druckereiclassen.de

© MBWSV, 2012

1. Auflage 2012

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW)

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Fon: +49 (0)2 11 / 3843 - 0
Fax: +49 (0)2 11 / 3843- 9005
www.mbwsv.nrw.de

broschueren@mbwsv.nrw.de

