

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 4 / Fachbereich 4 - Soziales und Wohnen

## Sitzungsvorlage

Datum: 28.04.2008

Drucksache Nr.: **08/0174**

---

### Beratungsfolge

Ausschuss für Familie, Soziales,  
Gleichstellung und Integration

### Sitzungstermin

04.06.2008

### Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

**Wohnen im Alter in Sankt Augustin; Situation und Perspektiven**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration des Rates der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

### Problembeschreibung/Begründung:

#### 1. Einführung

Mit dieser Vorlage kommt die Verwaltung ihrer Zusage vom 06.11.2007 nach, dem Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration eine Übersicht über die vorhandene Struktur des Wohnens im Alter in Sankt Augustin zu fertigen und die verschiedenen Begrifflichkeiten der Wohnformen und der in der Öffentlichkeit diskutierten „Neuen Wohnformen“ zu erläutern und voneinander abzugrenzen.

Der Bericht bezieht wesentliche Aspekte der gegenwärtigen gesamtpolitischen Diskussion mit ein, in der die Schaffung einer nachhaltigen Wohnkultur für Jung und Alt gefordert wird.

Um die Situation in Sankt Augustin grundlegend zu erfassen, dient u. a. die Pflegeplanung 2007 für den Rhein-Sieg-Kreis als Datengrundlage. Dieses Werk bietet umfangreiche Informationen über die aktuelle und für die Zukunft prognostizierte Situation der pflegerischen Versorgung im Rhein-Sieg-Kreis.

Da die Sicherstellung der pflegerischen Versorgung im Alter eng verknüpft ist mit dem Thema „Wohnen im Alter“, werden die Maßnahmeempfehlungen der Pflegeplanung 2007 in die folgenden Ausführungen mit einbezogen.

#### 2. Die Kommunen in der Verantwortung

Die Wohnung und das Wohnumfeld sind wichtige Faktoren für die Lebensqualität und Zufriedenheit des Menschen. Insbesondere im Alter gewinnt eine sichere und dem Bedarf entsprechende Wohnsituation an Bedeutung.

Die „kommunalen Handlungsfelder“ (1 S.5) bezogen auf das Wohnen im Alter sind vielschichtig. Es sind Handlungsstrategien gefragt, die zum einen die häusliche Versorgungsstruktur stärken, zum anderen die Versorgung Pflegebedürftiger in stationären Wohneinrichtungen auch in Zukunft sichern und schließlich die Wohnversorgung in alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen ermöglichen.

Die Bundesregierung spricht den Kommunen „ein hohes Maß an Verantwortung“ (1 S.6) zu, wenn es um die Ausgestaltung einer altersgerechten Wohn- und Infrastruktur geht. Die kommunale Verantwortung wird nicht nur mit der Pflicht zur sozialen Daseinsvorsorge begründet, sondern im wesentlichen mit der Verpflichtung zum ökonomischen Handeln: Das Bundesministerium weist auf mögliche Einsparpotentiale für die kommunalen Haushalte hin, sofern an den bestehenden Wohn-Strukturen grundlegende Veränderungen vorgenommen werden. Nur so könne einem wachsenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen entgegengewirkt werden (1 S.6)!

Diese Einschätzung ist auch für Sankt Augustin interessant, wenn man das für diese Stadt prognostizierte Versorgungsdefizit im stationären Pflegebereich (vgl. Punkt 4.5) ernst nimmt.

### *Die demographische Entwicklung verlangt Handlungskonzepte*

Die Notwendigkeit der Planung und Schaffung einer altersgerechten Wohn- und Infrastruktur ist eine Folge der demographischen Entwicklung, die in Sankt Augustin ebenfalls deutlich wird: Der Anteil der über 60-Jährigen in der Bevölkerung ist in Sankt Augustin von 1996 bis 2006 von 19,2% auf 25,2 % (11) angestiegen.

Die Prognose der Bertelsmannstiftung von 2005 sagt bis zum Jahr 2020 eine Steigerung des Prozentsatzes auf 26% für die Gruppe der über 65-Jährigen in Sankt Augustin voraus.

Nicht nur mit einem zahlenmäßigen Anstieg der älteren Wohnbevölkerung ist zu rechnen, sondern auch mit einer veränderten Altersstruktur. Diese wirkt sich wiederum auf die Wohnwünsche und den Wohnbedarf aus.

Die Bevölkerungsvorberechnung des LDS für die Jahre 2005 bis 2025 für das Land NRW zeigt, dass zukünftig besonders die älteren Senioren quantitativ zunehmen werden. „Der Trend, dass besonders die jüngeren Senioren nachwachsen, hat sich zwischenzeitlich umgekehrt“ (2 S.11). Gleiches sagt die Bertelsmann-Prognose für Sankt Augustin voraus: Die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren wird sich von 2005 bis zum Jahr 2020 um 83,2% erhöhen (2 S.15)! Es ist davon auszugehen, dass die verstärkte Entwicklung der hochaltrigen Bevölkerung den Bedarf von pflegerischen und haushaltsunterstützenden Hilfs-, Betreuungs- und Beratungsangeboten ansteigen lässt. Die Gruppe der 60-70 Jährigen wird ebenfalls einen Zuwachs verzeichnen, wobei diese Bevölkerungsgruppe Wohnangebote in Kombination mit Hilfs- und Pflegeleistungen bevorzugt.

### *Der Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen steigt*

Gemäß einer Untersuchung des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e.V., die

im Dezember 2006 im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegeben wurde, „...ist vor allem bei den höheren Altersgruppen von einer erheblichen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Damit wird auch die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen ansteigen“ (12, S.19). Darüber hinaus wurde festgestellt: „Mit der langfristig starken Zunahme der Zahl älterer Menschen wird sich über die rein „marktgesteuerte“ Nachfrage hinaus auch ein quantitativ nennenswerter Bedarf an zusätzlichen **seniorengerechten Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte** einstellen“ (12, S.19). Der Bestand an seniorenrechtlichen Wohnungen ohne Anbindung an ein Pflegeheim ist weder auf Landes- noch auf Bundesebene erfasst. Da entsprechende Wohnungen erst seit 1990 in größerem Umfang errichtet werden, wird von einem geringen Bestand ausgegangen.

*„Da derartige Wohnungen gegenwärtig für Investoren eine Marktnische darstellen, muss davon ausgegangen werden, dass die Mehrerträge an Miete die zusätzlichen Investitionskosten mehr als abdecken. Dies wiederum lässt darauf schließen, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt und diese Konstellation die Durchsetzung vergleichsweise hoher Mieten ermöglicht. Damit sind einkommensschwächere Haushalte im Segment der frei finanzierten seniorenrechtlichen Wohnungen ausgegrenzt“ (12, S.19).*

### *Neue Wohnformen in der Diskussion*

Strukturelle Veränderungen unserer Gesellschaft haben in den vergangenen 20 Jahren dazu geführt, dass sich neben den klassischen Wohnformen sogenannte Neue Wohnformen entwickeln. Sie ergänzen den Wohnungsmarkt mit neuen Konzepten, die Sicherheit, Geselligkeit, nachbarschaftliches Miteinander und gegenseitige Unterstützung in die Wohnsituation einbeziehen. Hierzu gehören beispielsweise Mehrgenerationenwohnhäuser, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohnen im Quartier oder Ambulant Betreute Wohngemeinschaften. In Punkt 4 werden diese Wohnformen differenziert vorgestellt.

### **3. Stärkung der häuslichen Versorgungsstruktur**

Die Hauptanforderungen in der zukünftigen Entwicklung für das Wohnen im Alter liegen weniger in den Sonderwohnformen als in der „Ausgestaltung normaler Wohn- und Lebenswelten“ (3, S.6), die sich differenziert und flexibel auf die Bedürfnisse der älteren Wohnbevölkerung ausrichten. Leitbild der Wohnpolitik für ältere Menschen ist deshalb das Ziel, Wohnung und Wohnumfeld so zu gestalten, dass ältere Menschen auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbständig und selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben können“ (3, S.5).

Von den über 65-jährigen leben heute bundesweit ca. 93 % in privaten Haushalten, 5 % in Heimen und 2 % in Altenwohnungen (3, S.13). Umfragen belegen, dass dies auch dem Wunsch der meisten Menschen entspricht.

Um den hohen Anteil zu Hause lebender Älterer auch in Zukunft nennen zu können, müssen Maßnahmen zur Stärkung der häuslichen Versorgungsstruktur getroffen werden. Es wird empfohlen, neue und zusätzliche Wohn- und Hilfsangebote für ältere Menschen wesentlich stärker im normalen Wohnungsbau zu verankern und eine konsequente Anpassung des vorhandenen und zukünftigen Wohnraums an den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung vorzunehmen (3, S.6).

Die Pflegeplanung 2007 (2, S.108-113) gibt Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des

Ziels der Stärkung der häuslichen Versorgungsstruktur, die hier in Teilen genannt werden :

- Ausbau der Pflege- und Wohnberatung
- Ausbau der sozialen und komplementären Angebote
- Bedarfsgerechter Ausbau der ambulanten pflegerischen Versorgung
- Ausbau ehrenamtlichen und bürgerschaftlichen Engagements
- Ausbau teilstationärer Angebote
- Ausbau des Modells „Betreutes Wohnen zu Hause“
- Umwandlung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsanpassung
- Förderung des Neubaus barrierefreier Wohnungen
- Beratung und Unterstützung bei der Entstehung neuer Wohnformen
- Ausstattung von Wohnsiedlungen mit hohem Seniorenanteil mit Pflegewohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Angeboten der Tages- und Kurzzeitpflege
- Anpassung des Wohnumfeldes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft: Barrierefreie Lebensbedingungen, Verkehrsinfrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung etc.

Im Folgenden werden die individuelle und strukturelle Umwandlung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsanpassung, die Förderung des Neubaus barrierefreier Wohnungen und die Anpassung des Wohnumfeldes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft näher beschrieben.

### **3.1 Individuelle Wohnungsanpassung**

Durch Maßnahmen der Wohnungsanpassung kann die selbständige Lebensführung in der eigenen Wohnung auch bei verminderter Beweglichkeit und krankheitsbedingten Einschränkungen aufrechterhalten bleiben. In der Regel werden bauliche Maßnahmen vorgenommen und technische Hilfsmittel eingebaut, durch die Barrieren abgebaut und Gefahrenquellen ausgeschaltet werden.

Die individuelle Wohnraumanpassung wird im Rhein-Sieg-Kreis durch die „Wohnberatung für ältere, behinderte und in der Alltagskompetenz eingeschränkte Menschen“ der Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Rhein-Sieg e.V., unterstützt. Die qualifizierte Beratung, Planung und Begleitung der Anpassungsmaßnahmen fördert die Errichtung barrierearmen Wohnraums in Sankt Augustin. Der Pflegebedarfsplan 2007 (S. 111) empfiehlt eine quantitative Ausweitung der Wohnberatung.

Laut dem Jahresbericht 2006 der AWO wurden die Kosten aller im Rhein-Sieg-Kreis erzielten Umbaumaßnahmen zum größten Teil aus Eigenmitteln der Betroffenen finanziert (ca. 56%). Die Zuschussung durch die Pflegekasse (§ 40 Abs. 4 SGB XI, Soziale Pflegeversicherung) deckte rund 42% der gesamten Investitionskosten ab und nur 2% wurden über andere Mittel finanziert. Der Zuschussanteil der Vermieter lag bei 0,7% (S.13).

Mieterinnen und Mieter benötigen für die individuelle Wohnungsanpassung die Zustimmung des Vermieters, bzw. der Wohnungsbaugesellschaft. In diesen Fällen ist es wünschenswert, wenn Vermieter Umbauwünsche der Mieter zulassen und auf die Rückbauklausel bei Auszug verzichten. Zudem sollten Leerstände für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnung genutzt werden.

### **3.2 Strukturelle Wohnungsanpassung**

Bei der strukturellen Wohnungsanpassung werden Wohnungen eines oder mehre-

rer Wohngebäude im Zusammenhang barrierefrei umgebaut oder angepasst (1 S.12).

Maßnahmen zur bedarfsgerechten Wohnungsanpassung von Wohngebäuden und Wohnsiedlungen werden finanziell über die „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen, 2008“ (6) unterstützt.

Die Kommune kann ihren Beitrag zur strukturellen Anpassung größerer Wohnbestände leisten, in dem sie eine Vermittlerfunktion für die Akteure der lokalen Wirtschaft, Wohnungsunternehmer und Eigentümer einnimmt und so die Aktivitäten zur Anpassung des Wohnbestandes fördert. Im Rahmen des letzten „Forum Wohnungswesen“ im Jahr 2007 wurden die anwesenden Wohnungseigentümer über alternative Wohnformen anhand von zwei praktischen Beispielen und die Notwendigkeit sich den veränderten Bedürfnissen der älteren Generation anzupassen, informiert. Die Resonanz der Anwesenden auf die erteilten Informationen war aus der Sicht der Verwaltung äußerst zurückhaltend. Diese Erfahrung bestärkt die Verwaltung in der Auffassung weiterhin für strukturelle Wohnungsanpassungen und alternative Wohnformen zu werben.

### **3.3 Angepasste Wohnumfeldgestaltung**

Die Anpassung des Wohnumfeldes an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft ist ein komplexes Themenfeld und kann hier nur angedeutet werden.

Wichtige Faktoren für die selbständige Lebensführung älterer Menschen sind beispielsweise die wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten, die ärztliche und medizinische Versorgung vor Ort und eine angepasste Verkehrsinfrastruktur. Die Schaffung barrierefreier Lebensbedingungen sollte das oberste Ziel in der zukünftigen Stadtentwicklung sein, da es der gesamten Wohnbevölkerung zugutekommen würde (einschließlich älterer Personen und Menschen mit Behinderung).

### **3.4 Barrierefreier Wohnraum für Menschen mit Behinderung**

Die Bereitstellung barrierefreien Wohnraums kann den Umzug in eine betreute Wohnform oder in ein Pflegeheim hinauszögern oder auch ganz vermeiden.

Aufgrund vermehrter Anfragen in der städtischen Vermittlungs- und Beratungsstelle für Pflege ist subjektiv ein gestiegener Bedarf an barrierefreiem Wohnraum zu verzeichnen. Nicht nur ältere Menschen fragen danach, sondern auch Jüngere, die aufgrund einer Behinderung dringend eine barrierefreie Wohnung suchen.

Die Standards des barrierefreien Bauens sind in der DIN-Norm 18025 Teil 1/2 festgeschrieben und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienelementen. Die Errichtung barrierefreien Wohnraums wird durch gesetzliche Grundlagen und verschiedene Förderprogramme (z.B. Wohnraumförderungsprogramm NRW) (7) unterstützt.

## **4. Besondere Wohnformen für ältere Menschen**

Es folgt ein Überblick über Wohnformen im Alter und deren Verfügbarkeit in Sankt Augustin. Die Wohnraumförderungsprogramme des Landes NRW haben in den letzten Jahren verstärkt neue Wohnmodelle im sog. experimentellen Wohnungsbau gefördert. So entstanden unterschiedliche Wohnformen mit eigenen Konzeptionen und Leitbildern.

Einige werden hier vorgestellt.

#### **4.1 Altenwohnungen**

Altenwohnungen sind in der Regel Miet- oder Genossenschaftswohnungen, die nach Art, Lage, Größe und Ausstattung für ältere Menschen bestimmt sind. Die Förderung von speziellen Altenwohnungen wurde zu Gunsten des barrierefreien Bauens im geförderten Wohnungsbau eingestellt.

In Sankt Augustin gibt es 87 Seniorenwohnungen, die über die Gemeinnützige Baugenossenschaft Sankt Augustin und über die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den RSK vermietet werden (Pastor-Hochhard-Strasse, Kamillenweg, Fritz-Pullig-Strasse, Wehrfeldstrasse). Über die bedarfsgerechte Ausstattung und den Standard der Barrierefreiheit dieser Wohnungen kann zur Zeit keine Aussage getroffen werden.

#### **4.2 Wohnen mit Betreuung zu Hause**

Es gibt Projekte der Wohnungswirtschaft, die das Betreute Wohnen zu Hause ermöglichen und so den Verbleib älterer Mieterinnen und Mieter in ihrer Wohnung sichern.

Je nach Konzept und Zielgruppe werden Versorgungsverträge mit ambulanten Diensten, Betreuungsvereinen und Beratungsstellen geschlossen, die den älteren Mietern bei Bedarf Beratung, Sicherheit und eine Grundversorgung bieten. Beispiel: „Mobiler Einkaufs- und Lieferservice“, Projekt der Wohnbaugesellschaft Mainz in Kooperation mit Manpower GmbH, Einkaufsservice für Senioren ([www.wohnbau-mainz.de](http://www.wohnbau-mainz.de)).

Der Begriff „Siedlungsgemeinschaft“ steht in der Regel für organisierte Gemeinschafts- und Hilfsangebote, die den Bewohnern einer Siedlung zur Verfügung gestellt werden, wie z.B. regelmäßige Hausbesuche, bedarfsorientierte Dienstleistungs- und Betreuungsangebote und Freizeitaktivitäten.

#### **4.3 Betreutes Wohnen**

Beim Betreuten Wohnen werden ein altersgerechtes Wohnangebot mit dem Angebot von Betreuungs- und Serviceleistungen gekoppelt. Ältere Menschen suchen in dieser Wohnform die Sicherheit einer Grundversorgung mit der Möglichkeit, erweiterte Dienstleistungen bei Bedarf in Anspruch zu nehmen.

Im Regelfall handelt es sich beim Betreuten Wohnen um eine zentral gelegene Wohnanlage, in der barrierefreie und altengerechte Wohnungen zur Miete angeboten werden. Je nach Vertragsgestaltung sind mit der Entrichtung einer monatlichen Betreuungspauschale Beratungs- und Informationsleistungen, die Notrufsicherung u. a. abgedeckt. Weitere Leistungen, wie die Wohnungsreinigung, Mahlzeiten und Pflegeleistungen, werden in der Regel als Zusatzleistungen vermittelt und unterliegen dem Wahlrecht des Mieters.

*An dieser Stelle sei erwähnt, dass eine derartige Einrichtung unter das Heimgesetz fallen würde, wenn der Betreiber einen für alle Bewohner verbindlichen Betreuungs- und Versorgungsvertrag mit einem oder mehreren Dienstleistungsunternehmen abschließt und den Bewohnern kein Wahlrecht gewährt. In diesem Fall würden bauliche und personelle Anforderungen (über die Heimmindestbauverordnung und Heimpersonalverordnung) an die Einrichtung gestellt.*

In den letzten 20 Jahren hat das Betreute Wohnen eine enorme Konjunktur erlebt. Unter den Begriffen „Betreute Wohnanlage“, „Begleitetes Wohnen“, „Seniorenresidenz“ oder „Wohnen mit Service“ sind die auf dem Markt befindlichen Angebote vielfältig und für den Verbraucher kaum überschaubar. „Manchmal wird für viel Geld wenig Qualität geboten und in den Hochglanzprospekten zu viel versprochen“ (4, S.8).

Aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen und der Unsicherheit bezüglich des Charakters betreuter Wohnanlagen haben intensive Fachdiskussionen in den letzten Jahren Orientierungshilfen für Verbraucher und Betreiber hervorgebracht. Verschiedene Institutionen bieten Ratgeber mit Musterverträgen zum Betreuten Wohnen und machen das Preis-Leistungsverhältnis transparenter.

Seit 2004 gibt es ein Qualitätssiegel für das Betreute Wohnen mit Mindeststandards und Empfehlungen. Seit 2006 stellt die DIN Norm 77800 Richtlinien über die „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ zur Verfügung. Anbieter dieser Wohnform können sich nach dieser Norm zertifizieren lassen. Bauträger, Kunden und Dienstleistungsanbieter erhalten so einen einheitlichen Qualitätsmaßstab (8, 9).

In Sankt Augustin ist das Service Wohnen in der Trägerschaft der CBT seit langem etabliert. Das CBT Wohnhaus St. Monika bietet im Bereich des Service Wohnens Platz für 52 Personen in 49 Apartments. Aufgrund der hohen Nachfrage müssen Interessenten für den Einzug laut Auskunft des Betreibers mehrere Jahre Wartezeiten in Kauf nehmen.

#### **4.4 Ambulant betreutes Wohnen**

Ambulant betreute Wohngemeinschaften bieten hilfe- und pflegebedürftigen älteren Menschen eine Alternative zum Wohnen in einer Pflegeeinrichtung. Vom Grundkonzept leben ca. 6 – 12 Hilfe- und Pflegebedürftige zusammen und erhalten Unterstützung durch Betreuungskräfte. Jede Person hat einen eigenen Schlaf-Wohnbereich, andere Räume wie Wohnzimmer, Küche und Bad werden gemeinsam benutzt.

Diese Wohnform zeigt sich in Modelleinrichtungen als gut geeignet u.a. für Menschen, die an einer Demenz erkrankt sind. Die Versorgung wird durch eine ständige Präsenzkraft (z.B. Hauswirtschaftshilfe) und Pflegekräfte bei Bedarf sichergestellt. In Sankt Augustin bemüht sich aktuell ein etablierter Einrichtungsträger um die Errichtung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz.

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend bezeichnet diese Wohnform als besonders geeignet für die Integration in ein Wohnquartier (1, S.19/20).

Ähnliche Konzepte mit anderen Zielgruppen werden in der Literatur mit den Begriffen „Hausgemeinschaften“, „Dezentrale Wohngruppen“, „Wohnen mit Assistenzleistung“ oder „Integriertes Wohnen“ beschrieben. In dem Wohnkonzept „Integriertes Wohnen“ werden in der Regel Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnislagen zusammengebracht. Der Austausch gegenseitiger Unterstützung soll das Leben mit den jeweils gruppenspezifischen Handicaps erleichtern. Unterstützendes Fachpersonal wird bedarfsorientiert eingesetzt.

#### **4.5 Stationäres Wohnen in einer Pflegeeinrichtung**

In stationären Pflegeeinrichtungen steht in der Regel nicht das Wohnen, sondern

die komplexe Dienstleistung Pflege im Vordergrund. Pflegebedürftigkeit ist das Aufnahmekriterium. Es besteht eine hohe personelle Fachlichkeit und klare gesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen. In Sankt Augustin gibt es heute insgesamt 305 Pflegeplätze in drei Alten- und Pflegeheimen.

Wie bereits auf Seite 2 erwähnt ist, wird in der Pflegeplanung 2007 für Sankt Augustin ein Versorgungsdefizit im stationären Pflegebereich von 403 Plätzen - im Jahr 2020 - vorausgesagt.

Gleichzeitig geht der Rhein-Sieg-Kreis davon aus, dass dieser Bedarf durch neue Wohn- und Versorgungsstrukturen abgedeckt werden kann (2 S.104).

Hierfür kommen ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, 24-Stunden Betreuung zu Hause und andere Modelle in Frage.

#### 4.6 Mehrgenerationenwohnen

Ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt vereint mehrere Generationen unter einem Dach. Menschen in unterschiedlichen Alters- und Lebensphasen leben miteinander in selbstbestimmter, sozial verantwortlicher und verbindlicher Nachbarschaft.

Charakteristisch sind die individuell gestalteten Wohnungen, die unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen. Hierzu gehören barrierefreier Wohnraum, altengerechte Wohngestaltung, Wohnungen für Familien mit Kindern, Räume für Wohngemeinschaften (z.B. Alten-WG) oder eine Pflegewohngruppe. Das Mehrgenerationen-Wohnen gründet sich durch eine festgelegte Organisationsform / Rechtsform.

Die Realisierung eines solchen Projektes erfordert zahlreiche Schritte, u. a.:

- Die Interessenten müssen sich auf ein Konzept einigen
- Es muss eine geeignete Rechtsform gefunden werden
- Die Finanzierung muss gesichert sein
- Ein Investor wird in der Regel benötigt
- Die Planung des Projektes darf nicht an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner vorbeigehen, vielmehr sollten möglichst viele Aspekte Berücksichtigung finden, damit sich die Bewohner mit dem Projekt identifizieren können
- Die Interessenten müssen bei einer langen Vorlaufzeit Geduld beweisen
- Streitigkeiten untereinander erfordern Klärung (mitunter auch professionelle Hilfe)

Als Beispiel für ein solches Projekt dient das Mehrgenerationenhaus in Bonn-Vilich, das von dem Verein „Amaryllis e.V.“ erfolgreich umgesetzt wurde. Die Selbstdarstellung des Vereins beschreibt am besten, was unter einem Mehrgenerationen Wohnprojekt zu verstehen ist:

„Die Mitglieder der Gemeinschaft bestimmen selbst, welche Formen das gemeinschaftliche Leben annehmen soll. Die Vorstellungen jedes Einzelnen hinsichtlich Nähe und Distanz, Gemeinsamen und Privatem werden respektiert“ (Zitat aus dem Internetauftritt unter [www.amaryllis.de](http://www.amaryllis.de)). Einige Grundeinstellungen, die wir uns wünschen:

- Interesse an einer verbindlichen Gemeinschaft
- Respektierung der verschiedenen Lebensentwürfe der Mitglieder
- Mitgestaltung des Zusammenlebens
- Gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag
- Mithilfe bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit
- Ökologisch verantwortliche Lebensweise

- Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung
- Bereitschaft zur gemeinsamen Bewältigung von Konflikten
- Aktive Mitarbeit an der Planung und Umsetzung des Projekts

Die Konzepte der Mehrgenerationenwohnhäuser sind in der Regel ähnlich. Unterschiedlich hingegen sind die Finanzierungsmodelle und die zu Grunde liegende Rechtsform. Beispiele aus der Region: Der Verein „Wahl-Verwandtschaften Bonn e.V.“ realisiert in Bonn ein Projekt über das Investorenmodell. Der Verein „Amaryllis e.V.“ funktioniert als Genossenschaftsmodell. Im Kloster Bonn/Pützchen wurde das Eigentümermodell umgesetzt.

*An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Begrifflichkeiten „Mehrgenerationenwohnen“ und „Mehrgenerationenhäuser“ oft verwechselt werden, obwohl es sich um ganz unterschiedliche Konzepte handelt.*

*Das „Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend aus dem Jahr 2006 hat zum Ziel, offene Tagestreffpunkte für Jung und Alt entstehen zu lassen. „Mehrgenerationenhäuser sind aktive und aktivierende Zentren im Sinne offener Tagestreffpunkte und Dienstleistungsdrehscheibe. Sie schaffen Strukturen, in denen lokale familien- und generationsunterstützende Angebote und Dienstleistungen vernetzt werden“ (13). Über das vorgenannte Aktionsprogramm erfolgte in den Jahren 2006 und 2007 für neu errichtete Mehrgenerationenhäuser eine einmalige Förderung der Investitionskosten sowie der Betriebskosten für die Dauer von fünf Jahren. Das entsprechende Förderprogramm wurde für Zeiträume nach dem Jahr 2007 nicht erneut aufgelegt.*

#### **4.7 Selbstorganisierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die in kleinem Umfang und auf privater Basis errichtet werden, werden zunehmend realisiert. Die Projektbörse der Bundesvereinigung „Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ im Internet ([www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)) bietet hierfür Beispiele. Die Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens bestimmen die Bewohner je nach Bedarf und Interessenslagen. Diese Wohnform setzt wie beim Mehrgenerationenwohnen ein hohes Maß an Eigenverantwortung, Selbstreflexion und Eigeninitiative der Bewohner voraus.

#### **4.8 Wohnen im Quartier**

Mit „Quartier“ ist eine überschaubare Wohnumgebung in der Größenordnung von 5.000 bis 15.000 Einwohnern gemeint (1, S.21).

Quartierskonzepte verfolgen die Zielsetzung, das Wohnen in der vertrauten Umgebung in allen Lebenslagen zu stärken und das selbständige Wohnen auch bei Hilfe- und Pflegebedarf zu ermöglichen. Es werden bauliche und soziale Maßnahmen verknüpft, nachbarschaftliche Strukturen einbezogen und ein Netzwerk mit sozialen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Beratungsstellen gefördert. Neue Wohnprojekte und Betreuungsangebote können in die Quartiersentwicklung kleinräumig integriert werden.

Entscheidend für die Umsetzung eines Quartierskonzeptes sind die Kooperation verschiedener Akteure und die Mitwirkung und Mitbestimmung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

In Sankt Augustin hat das CBT Wohnhaus Sankt Monika den Anstoß zu einem Quartiers-Projekt gegeben. Das Projekt wird von dem Einrichtungsträger in der Sit-

zung des Ausschusses für Familie, Gleichstellung und Integration vorgestellt.

## **5. Zusammenfassende Handlungsempfehlungen zur Wohnraumversorgung älterer Menschen in Sankt Augustin**

### **5.1 Unterstützung des selbständigen Wohnens und Erhalt des gewohnten Wohnumfelds**

Das Hauptziel in der Wohnraumversorgung für ältere Menschen wird darin liegen, dem Bedarf entsprechende Wohnungen und ein ausreichendes Dienstleistungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung zu stellen.

Die in Punkt 3 bis 3.4 genannten Maßnahmen zur Stärkung der häuslichen Versorgungsstruktur werden durch die Fortschreibung der Pflegeplanung 2007 der Situation und dem Bedarf entsprechend angepasst.

### **5.2 Förderung „Neuer Wohnformen“**

Das Interesse der Bevölkerung an neuen Wohnformen ist in Sankt Augustin erkennbar. In der städtischen Seniorenberatung gab es in den letzten Jahren immer wieder Anfragen einzelner Bürgerinnen und Bürger nach dem Angebot von Senioren-WGs oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Um diesen Anfragen Rechnung zu tragen und den tatsächlichen Bedarf besser einschätzen zu können, hat der Fachbereich Soziales und Wohnen am 21. Januar 2008 eine Veranstaltung zum Thema „Neue Wohnformen – ein Gewinn für alle Generationen“ angeboten. 110 Personen besuchten diese Veranstaltung im kleinen Ratssaal. Davon haben 52 Personen im Anschluss an die Veranstaltung ihr Interesse an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt schriftlich bekundet.

Es ist vorgesehen, die Interessenten wiederholt einzuladen und nach Bedarf dem Aufbau von neuen Wohnprojekten unterstützend und begleitend seitens der Verwaltung zur Seite zu stehen.

Um den Aufbau Neuer Wohnformen zu fördern, ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedener Fachbereiche und externen Beteiligten erforderlich.

### **5.3 Förderung von Quartierskonzepten und Siedlungsgemeinschaften**

Beispiele zeigen, dass es sich lohnt, Gemeinschafts- und Hilfsangebote für die Bewohner einer bestehenden Siedlung oder eines Wohnquartiers zu organisieren. Im Mittelpunkt steht die Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens und die Nachbarschaftshilfe. Stadtteilbezogene- oder sogenannte Quartiers-Konzepte sollten unterstützt und gefördert werden.

### **5.4 Förderung des Neubaus barrierefreier Wohnungen**

Das Thema barrierefreier Wohnraum muss vor Ort stärker in das Bewusstsein der Wohnungsanbieter und anderer Akteure rücken. Folgendes Zitat spricht für sich:

„Barrierefreiheit führt zu einem größeren Komfort und zu mehr Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger. Deshalb dürfen der Abbau von Barrieren und das barrierefreie Planen und Bauen nicht länger als eine Sondermaßnahme für Menschen mit Behinderungen angesehen werden“, fordert Angelika Gemkow, Beauftragte der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Belange der Menschen mit Behinderung.

*Die Umsetzung aller empfohlenen Maßnahmen kann nur im Zusammenwirken verschiedener Akteure gelingen. Die Verwaltung muss gemeinnützige und private Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen, private Anbieter, lokale Wirtschaftsunternehmen, Kranken- und Pflegekassen, Dienstleistungsanbieter und andere Akteure zusammenbringen und an der Entwicklung beteiligen.*

In Vertretung

Marcus Lübken  
Beigeordneter

#### **Quellenverzeichnis :**

- 1 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Januar 2008), *Wohnen im Alter*, Bewährte Wege -Neue Herausforderungen, Ein Handlungsleitfaden für Kommunen, [www.bmfsfj.de](http://www.bmfsfj.de)
- 2 Rhein-Sieg-Kreis, Sozialamt, Soziale Planungs- und Beratungsaufgaben für Senioren und Menschen mit Behinderung (November 2007), *Pflegeplanung für den Rhein-Sieg-Kreis 2007*
- 3 Enquetekommission „Situation und Zukunft der Pflege in NRW“ (September 2004), *Bericht der Arbeitsgruppe Wohnen*
- 4 Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Deutscher Mieterbund (Hrsg.), *Ratgeber Betreutes Wohnen*, Greven & Bechthold, Hürth, Juli 2000
- 5 Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen der Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Rhein-Sieg e.V., *Jahresbericht 2006*
- 6 Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, *Richtlinien von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen*, 17. Januar 2008, [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)
- 7 Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, *Wohnraumförderungsprogramm 2008 (WoFP 2008)*, [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)
- 8 Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 77800, *Qualitätsanforderungen an Anbieter „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“*, [www.din.de](http://www.din.de)
- 9 Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“, Mai 2004, [www.seniorenwirt.de](http://www.seniorenwirt.de)
- 10 Harald Blonski (Hrsg.), *Wohnformen im Alter*, Ein Praxisberater für die Altenhilfe, 1997, Beltz Verlag
- 11 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und Berechnungen des Rhein-Sieg-Kreises
- 12 *Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025*, Wohnungswirtschaftliche Implikationen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2025, Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, durchgeführt vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Düsseldorf, Dezember 2006, [www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

13 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser, ([www.mergenerationenhaeuser.de](http://www.mergenerationenhaeuser.de)), (Konzept des BFSFJ, 23.8.2006)

**Hinweis:**

Die *Pflegeplanung für den Rhein-Sieg-Kreis 2007, Richtlinien von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen und das Wohnraumförderungsprogramm 2008* werden in je einer Ausfertigung in den Fraktionsbüros der im Rat der Stadt Sankt Augustin vertretenen Fraktionen hinterlegt.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen  
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im  Verw. Haushalt  Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.  
 Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich  
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt € , insgesamt sind €  
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.