



# LEUCHTTURMPROJEKT

## WOHN- UND BÜRGERZENTRUM WESSELBUREN

BÜRGERNAH- BEDÜRFNISGERECHT - ZUKUNFTSORIENTIERT

### AUFTRAGGEBER:

**SuB Senioren- und Bürgerzentrum  
Wesselburen eG i.Gr.**

c/o NoRa Pflegewohnhaus KG

Herrn Bernd Nommensen

Bahnhofstraße 4a

25764 Wesselburen



### BAULICHE UND KONZEPTIONELLE PLANUNG

Dieter Schaarschmidt, Schaarschmidt Architekten

[www.schaarschmidt-architekt.de](http://www.schaarschmidt-architekt.de)

Rolf Gennrich, INFAQT GmbH

[www.infaq.de](http://www.infaq.de)

Mankhauser Str. 1

42699 Solingen

0212 3830268

## Land - Zukunft - Sozialraumorientierte Planung mit echter Bürgerbeteiligung

Mit dem nachfolgend beschriebenen Projekt setzt die **SuB Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen eG** neue Maßstäbe für das Wohnen älterer Menschen im kleinstädtischen und ländlichen Raum. Durch die Initiative der Stadt Wesselburen und engagierten Bürgern wird in Wesselburen ein zukunftsweisendes Wohnprojekt entstehen, welches die Wünsche der älteren Menschen nach einem selbstbestimmten Wohnen im besonderen Maße berücksichtigt und nicht nur für Schleswig-Holstein als modellhaft zu bezeichnen ist.

Die **SuB Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen eG** wird ein flexibles Wohn- und Dienstleistungsangebot im Ortskern von Wesselburen errichten, welches die vorhandenen offenen, ambulanten und auch vollstationären Angebote wirkungsvoll ergänzt, und darüber hinaus auch die Bürger von Beginn an aktiv beteiligt. Dies wurde über die Gründung einer „Sozialgenossenschaft“ realisiert, die als Bauherr und späterer Verpächter des Wohn- und Bürgerzentrums die vorgenannte Bürgerbeteiligung auf Dauer sichert.

Die geplante Rechtsform der „professionellen“ Sozialgenossenschaft verfolgt insbesondere drei Ziele:

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Verbesserung der sozialen und gesundheitliche Versorgung und
- selbstbestimmte Arbeit.

In dieser Rechtsform organisieren sich Menschen, Institutionen und Gewerbe zur Lösung gemeinsamer Probleme in Selbsthilfe. Sie bieten ihr Leistungsspektrum - soziale Dienstleistungen - am Markt wie jedes andere Unternehmen an. Das geschieht oftmals für öffentliche Einrichtungen, aber auch direkt für Klienten. Als Gegenwert erhalten sie dafür einen Marktpreis. Die Mitglieder bzw. Betreiber finden dadurch Arbeit und Einkommen.

Neben diesen sozialen und wirtschaftlichen Aspekten verfolgt das Projekt auch einen städtebaulichen Anspruch, denn die seniorenrechtliche Gestaltung der Ortsmitte mit der Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten im unmittelbaren Ortskern, ist insbesondere für die älteren Menschen, ein Garant ihren gewohnten Lebensraum und ihre Nachbarschaften auch bei Pflegebedürftigkeit nicht verlassen zu müssen.

## PROJEKT BETEILIGTE UND PARTNER

Ideengeber und Motor waren und sind die Stadt Wesselburen und Bernd Nommensen, der Geschäftsführer der NoRa Pflgewohnhaus KG. Ausgangspunkt und konkreter Anlass für das Planungsvorhaben war auch die Aufnahme der Stadt Wesselburen in das Modellvorhaben „Land Zukunft“ welches zum Ziel hat, periphere ländliche Regionen dabei zu unterstützen, die regionale Wertschöpfung zu fördern und Arbeitsplätze zu sichern.

Nachfolgend werden die geplanten Wohnangebote und Konzeptbausteine beschrieben.

## HISTORIE

Für die Realisierung eines Wohn- und Dienstleistungszentrums standen in der Ortsmitte drei Grundstücke zur Verfügung welche in geradezu idealerweise alle Anforderungen an ein soziales „Quartier“ erfüllten.

In direkter Blicknähe zur Kirche, unmittelbar am Marktplatz mit Einzelhandel, Apotheke und Cafes gelegen, werden die Grundstücke, bzw. Gebäude der



- ehemaligen Drogerie Fuessel,
- des Textilhauses Giesler und
- das ehemalige Fischgeschäft Stuehrk in der Oesterstr.

für das geplante Wohn- und Bürgerzentrum genutzt. Die im hinteren Teil der Grundstücke gelegenen Grünflächen, u.a. auch ein Teil des Pfarrgartens, werden als „grüner“ Rückzugsraum für die zukünftigen Mieter und Besucher des Zentrums genutzt.

## DIE PLANUNG

Durch Neubau werden an diesem Standort

- ein Bürgertreff mit Nachbarschaftscafe,
- ein ambulanter Pflegedienst,
- eine Tagespflege mit 12 Plätzen,
- 14 barrierefreie Servicewohnungen und eine
- ambulant betreute Wohngemeinschaft für 12 pflegebedürftige Mieter



geschaffen.

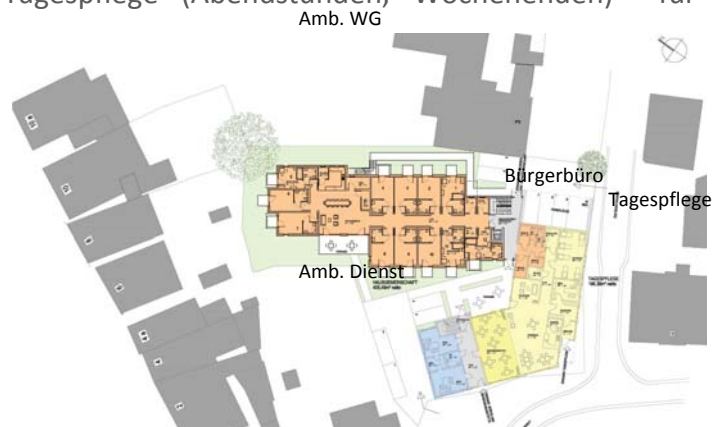
Nachfolgend werden die einzelnen Wohn- und Dienstleistungsangebote inhaltlich beschrieben und deren bauliche Umsetzung dargestellt.

## BÜRGERTREFF MIT NACHBARSCHAFTSCAFE UND AMBULANTEM PFLLEGEDIENST

Die Räume werden zukünftig als Bürgerbüro mit kleinem Nachbarschaftstreff und für ein Büro des ambulanten Pflegedienstes der NoRa Pflegewohnhaus KG mit Beratungsstelle Pflege genutzt.

Das Bürgerbüro kann bei Bedarf zum Tagesraum der Tagespflege geöffnet, und somit ausserhalb der Öffnungszeiten der Tagespflege (Abendstunden, Wochenenden) für Veranstaltungen, Schulungen und örtliche Vereine, genutzt werden.

Hier werden auch vom ambulanten Pflegedienst sogenannte niedrigschwellige Leistungen für Pflegebedürftige angeboten, die noch allein zu Hause oder bei ihren Angehörigen leben.



## 12 PLÄTZE TAGESPFLEGE

Im Erdgeschoss des Gebäudes an der Österstraße wird eine Tagespflege für 12 Besucher geschaffen, deren Tagesraum, wie schon erwähnt, außerhalb der Öffnungszeiten für das Bürgerzentrum/Begegnungseinrichtung genutzt werden kann.

Der Haupteingang der Tagespflege liegt am Marktplatz und sichert einen eigenständigen, behindertengerechten Zugang für die Besucher. Das Raumprogramm entspricht den einschlägigen Empfehlungen. Ein besonders Highlight ist die Ausrichtung des Tagesraumes zum Marktplatz. Dies sichert den Tagesgästen einen Blick auf ihre Kirche und Anregungen durch die Besucher der dort angesiedelten Geschäfte.

Die Tagespflege, als teilstationäre Leistung der Pflegeversicherung, ist eine zunehmend an Bedeutung gewinnende Ergänzung der pflegerischen Infrastruktur in Wesselburen, zumal es dort zur Zeit kein vergleichbares Angebot gibt.

Erst mit der Schaffung dieses Angebots wird den Bürgern in Wesselburen das Abrufen dieser Leistung (50% mehr Leistungen bei ambulanter Pflege ohne Mehrkosten!) ermöglicht.



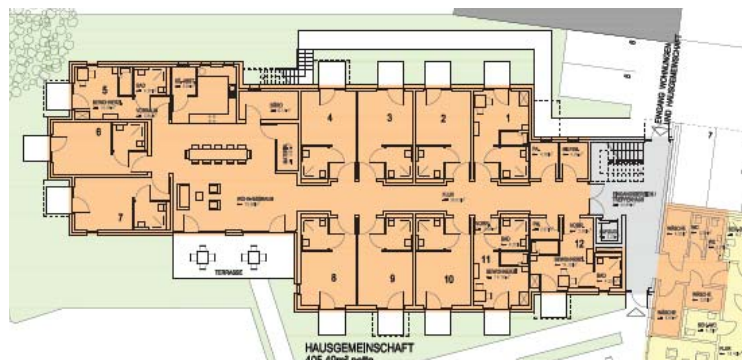
Die Besucher der Tagespflege können durch die Kombination mit ambulanten Pflegeleistungen und hauswirtschaftlichen Hilfen häufig ein vorzeitigen Umzug in ein

Pflegeheim vermeiden bzw. hinausgezögern. Sie ist insbesondere für Menschen mit beeinträchtigter Alltagskompetenz und deren Angehörige ein wertvolle Ergänzung und Entlastung.

Zusätzlich zum Haupteingang wird die Tagespflege innerhalb des Gebäudeensembles räumlich an das Bürgerzentrum/Büro ambulanter Dienst und auch an die Servicewohnungen angebunden. So können auch die Mieter der Wohnanlage im Bedarfsfall die Tagespflege besuchen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Sie können so von diesen Angeboten unmittelbar und unkompliziert Gebrauch machen.

## AMBULANT BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFT FÜR 12 PFLEGEBEDÜRFTIGE MIETER

Im Erdgeschoß des Wohnhauses, Zugang über die Österstraße, wird eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige geschaffen.



Wie die vollstationäre Einrichtung der NoRa Pflgewohnhaus KG wird diese Wohngruppe konzeptionell und pflegfachlich als familiäre Hausgemeinschaft organisiert.

Sie unterscheidet sich allerdings dadurch, dass deren Bewohner, im Gegensatz zu einem Heim, **Mieter der SuB Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen eG** sind, deren pflegerische und soziale Betreuung ambulant erfolgt. Hiermit wird dem Wunsch der älteren Menschen und auch der Politik Rechnung getragen, die ambulant organisierten Wohnformen in besondere Weise befördern und fördern wollen. Angestrebt ist der Betrieb als Modelleinrichtung in Schleswig-Holstein im Rahmen des § 11 des Selbstbestimmungstärkungsgesetz – SbStG, da diese Wohngruppe auch alle Anforderungen an das Raumprogramm eines „Kleinstpflegeheimes“ erfüllt.

## 14 BARRIEREFREIE SERVICEWohnUNGEN

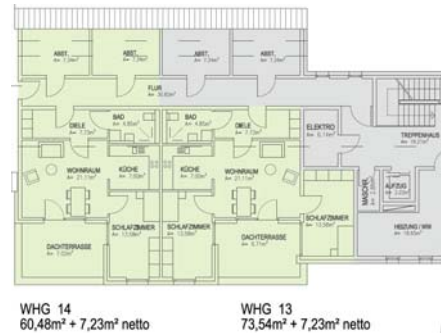
Im 1. und 2. OG des Wohnhauses werden insgesamt 14 Zweiraumwohnungen geschaffen, die barrierefrei gestaltet sind und in Form eines Servicewohnens vermietet werden.

Die Wohnungen weisen eine Fläche von ca. 50 bis 75 qm auf und verfügen



über einen eigenen Zugang an der Ostseite des Gebäudes.

Die Mieter der Wohnungen können umfassende Serviceleistungen entweder direkt über das Zentrum oder auch von einem Anbieter ihrer Wahl in Anspruch nehmen. Im Grundsatz entsprechen die Wohnungen der einschlägigen DIN 77800 zum betreuten Wohnen.



## ORGANISATION, FINANZIERUNG UND VERTRAGSGESTALTUNG

Nicht nur bei der Konzeption, sondern auch bei der Finanzierung und dem Betrieb des zukünftigen Wohn- und Dienstleistungszentrums werden von der Stadt Wesselburen und ihren Partnern neue Wege beschritten. Entsprechend der Zielsetzungen des Programms „Land-Zukunft“ können sich an diesem Modellvorhaben sowohl die Kommune, private Kapitalgeber und Gewerbetreibende einer Gemeinde beteiligen.

Über die Gründung einer „Sozialgenossenschaft“ erhalten die Bürger in Wesselburen die Möglichkeit, sich an dem Projekt auch wirtschaftlich zu beteiligen und ein aktives Mitgestaltungs-

und

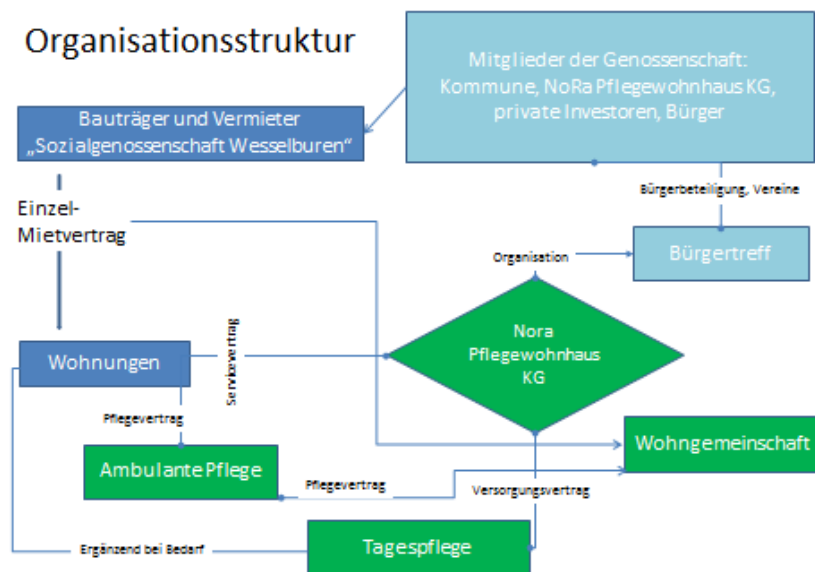
Mitbestimmungsrecht für „ihr“ Senioren- und Bürgerzentrum zu erhalten. So wird, neben der Schaffung sicherer Arbeitsplätze und einem zukunftsorientierten

Wohn- und

Dienstleistungsangebot vor Ort, auch eine wirtschaftlich attraktive Anlagemöglichkeit über Genossenschaftsanteile für die Einwohner der Kommune geschaffen.

Die Finanzierung und Realisierung des gesamten Projektes wird über die eigens hierfür gegründete **SuB Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen eG (SuB eG)** vorgenommen. Diese tritt nach Fertigstellung auch als Vermieter und Verwalter auf, mit der Option, diese Aufgaben an ein versiertes Steuerbüro und die NoRa Pflegewohnhaus KG zu übertragen. Letztere wird auch für die Vermietung und Instandhaltung des Zentrums von der SuB eG beauftragt und verantwortlich sein.

### Organisationsstruktur



Der Bürgertreff, die Flächen für den ambulante Dienst und die Tagespflege werden nach Fertigstellung langfristig von der NoRa Pflgewohnhaus KG angemietet. Sie tritt als Mieter und Anbieter der beschriebenen Dienstleistungen des Wohn- und Bürgerzentrums auf. Sie sorgt für die entsprechenden Versorgungsverträge mit den Leistungsträgern und organisiert die dort abrufbaren Angebote.

Die Wohnungen im Servicewohnen, als auch die der ambulant organisierten Wohngemeinschaft, werden direkt von der SuB eG an die Nutzer vermietet.

## **WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN DER SUB SENIOREN- UND BÜRGERZENTRUM WESSELBUREN eG (SUB eG)**

Die wirtschaftliche Grundlage der Sub eG sind die Einlagen der Stadt Wesselburen und der Genossenschaftsmitglieder und ein Zuschuss des Kreises. Die SuB eG wird die Grundstücke und Gebäude erwerben und Bauherr und späterer Vermieter des beschriebenen Dienstleistungszentrums sein. Das Wohn- und Dienstleistungszentrum wird als KfW-Effizienzhaus 70 mit einem Jahresprimärenergiebedarf von nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV errichtet. Sollte eine Baugenehmigung noch 2013 erreicht werden, ist mit einer Inbetriebnahme voraussichtlich Anfang 2015 zu rechnen. Ab diesem Zeitpunkt speist sich die SuB eG aus den Einnahmen für die Mieten und Pachten des Zentrums.

Die dort angebotenen Dienstleistungen werden hierbei im Wesentlichen durch die NoRa Pflgewohnhaus KG und ihrem ambulanten Dienst erbracht. Hierzu schließt diese mit der SuB eG langfristige Mietverträge über die Flächen für

- den ambulanten Pflegedienst,
- die Tagespflege und
- das Nachbarschaftscafe.

Die Wohnungen, auch die in der ambulanten Wohngemeinschaft, werden direkt von der SuB eG vermietet und verwaltet.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Miete wurden die in dieser Region vergleichbaren Mieten und Pachten und moderate Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bisher veranschlagten Baukosten und der vorliegenden Finanzierungsangebote ergibt sich eine Durchschnittsmiete von ca. 10 bis 11 €. Dies ist aber nur als ein erster Orientierungswert zu verstehen, denn im Zuge des Baufortschritts werden die Mieten für die verschiedenen Angebote und Wohnqualitäten verursachungsgerecht genau ermittelt und festgelegt; dies gilt insbesondere für die 12 WE in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft und die Tagespflege, die höhere Investitionskosten pro qm verursachen, als beispielsweise die Büroflächen für den ambulanten Pflegedienst oder das Nachbarschaftscafe´.

## ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen einer städtebaulich abgestimmten Maßnahme wird ein Wohn- und Dienstleistungszentrum in der Ortsmitte von Wesselburen geschaffen, welches nicht nur für Schleswig-Holstein richtungsweisenden Charakter hat, da es die soziale und pflegerische Infrastruktur mit wertvollen und nachhaltigen Leistungsangeboten ergänzt und vervollständigt.



An dem geplanten Standort werden neben einem für alle Bürger offen stehenden Bürgerzentrum, ein ambulanter Pflegedienst mit Beratungsstelle, eine Tagespflege und differenzierte Wohnangebote für Menschen mit und ohne Pflegebedarf angeboten.

Bei der Gestaltung der Wohnangebote wurden die Ziele der Landesregierung Schleswig-Holstein in besonders innovativer Weise umgesetzt, so werden die Pflegeangebote ambulant und mit intensiverer Einbeziehung der zukünftigen Bewohner und deren Angehörigen realisiert. Nach § 2 Absatz (4) Selbstbestimmungsstärkungsgesetz (SbStG) unterstützt das Land bürgerschaftliches Engagement durch Information, Beratung und Förderung geeigneter Maßnahmen.



Dieses Projekt erfüllt in mehrfacher Hinsicht diese Anforderungen, denn der im vorgenannten Gesetz formulierte Anspruch auf

Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf wird nicht nur aufgegriffen, sondern durch die Bildung einer „Sozialgenossenschaft“ in eine moderne, zukunftsweisende Rechtsform überführt.

In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der **SuB Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen eG** wird die NoRa Pflegewohnhaus KG, als Mieter und Betreiber, den im Gesetz formulierten Anspruch, sich im besonderen Maße für die Begleitung der Menschen mit Pflegebedarf durch Angehörige und bürgerschaftlich Engagierte zu öffnen, für Wesselburen in die Praxis umsetzen!

Solingen, September 2013