



Katrin Jansen, Katrin Schneiders, Torsten Bölting

# Gemeinsam statt einsam!

## Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere

Best-Practice-Projekte aus Deutschland  
und dem europäischen Ausland



gefördert vom

Ministerium für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
NÄHER AM MENSCHEN



# Inhalt

	Seite
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2 Ziele und Vorgehensweise</b>	<b>8</b>
<b>3 Projekttypen und Gemeinschaftsformen</b>	<b>10</b>
3.1 Wer sagt, wie's wird? Zwei Perspektiven der Gemeinschaftlichkeit	10
3.2 Wem gehört die Gemeinschaft? Rechts- und Eigentumsformen	11
3.3 Vier Typen gemeinschaftlichen Wohnens	12
<b>4 Best-Practice-Projekte aus Deutschland</b>	<b>16</b>
4.1 Köln: „Zum Rosengärtchen“ – Wohnen mit Demenz im Quartier	16
4.2 Wuppertal: GWG -Demenz-WG – Selbstständig und sicher wohnen mit Demenz	19
4.3 Hamburg: „Haus am Kanal“ – Zu Hause selbstbestimmt alt werden	21
4.4 Hannover: „Gemeinsam statt einsam e.V.“ – Gemeinschaftliche Hilfe im Alter	24
4.5 Darmstadt: „Sandberghof“ – Gemeinschaft und Individualität im Denkmal	27
4.6 Ludwigshafen: „Haus Noah“ – „Allengerechtes“ statt altengerechtes Wohnen	30
4.7 Dresden: „Coschützer Rundling“ – Gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt	35
4.8 Weimar: „Wohnhaus e. G. Weimar“ – Gemeinschaftliches Architekturkonzept	39
4.9 Schorndorf: „Mühlbachhaus“ – Gute Mischung in der Gemeinschaft	42
4.10 Duisburg: WOG EDU – Lebenslanger Service und mehr	45
<b>5 Projekte aus dem europäischen Ausland</b>	<b>48</b>
5.1 Schweiz/ Zürich: „Am Bach“ – Alt werden in der persönlichen Umgebung	48
5.2 Dänemark/ Bov: „seniorbofællesskab“ – Gemeinsam und doch ganz normal!	50
5.3 Niederlande/ Haarlem: „Anton Fleck-Hofje“ – Vertrautes Wohnen mit Demenz	53
<b>6 Gemeinschaftlich Wohnen: Eine Idee – Viele Möglichkeiten</b>	<b>56</b>
6.1 Was macht gemeinschaftliches Wohnen im Alter aus?	56
6.2 Demenz-WG : Ein Sonderfall	60
6.3 Von den Nachbarn lernen? Die Projekte im europäischen Ausland	62
<b>Fördermöglichkeiten in NRW</b>	<b>64</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>66</b>
<b>Impressum</b>	<b>72</b>

# Grußwort



**Karl-Josef Laumann**

Minister für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales  
des Landes Nordrhein-  
Westfalen

Der zunehmende Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft hat auch Rückwirkungen auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Mit weiterhin zunehmender Tendenz werden Wohnraumangebote nachgefragt, bei denen selbstbestimmtes Wohnen und Service für den Bedarfsfall verknüpft werden können.

Dabei zeichnet sich immer deutlicher ab, dass ältere Menschen nicht mehr in dem Maße wie früher üblich durch Familie und Angehörige betreut werden können. Deshalb bemühen sich Bauträger, Genossenschaften und Investoren darum, Bewohnerinnen und Bewohnern die

Möglichkeit zu einem tragfähigen sozialen Zusammenhalt zu eröffnen, um drohender Vereinsamung entgegen zu wirken.

Mit dem Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ haben Landesregierung, Landessenorenvertretung, Sozialverbände, Freie Wohlfahrtspflege, Mieterbund sowie andere Experten aus Wissenschaft und Wohnungswirtschaft bereits vor einigen Jahren Maßstäbe und Kriterien für das Bauen für die ältere Generation entwickelt, die weit über die Grenzen unseres Landes hinaus Beachtung und Anerkennung gefunden haben.

Das Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ ist aber gleichzeitig auch eine Selbstverpflichtung für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die entsprechenden Qualitätskriterien bei der Schaffung neuen Wohnraumes und bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes zu beachten.

Die Wünsche der älteren Generationen nach gemeinschaftlichen Wohnformen gehen mittlerweile aber nicht selten schon über das Angebot des „Betreuten Wohnens“ hinaus. Die Landesregierung hat dies bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbauauf Förderung und bei der Ausgestaltung des Wohn- und Teilhabegesetzes berücksichtigt.

Ich begrüße es deshalb ausdrücklich, dass die vorliegende Studie anhand von guten Beispielen aus dem In- und Ausland Anregungen für weitergehende quartiersbezogene Ansätze gemeinschaftlichen Zusammenlebens älterer Menschen sowie für das Zusammenleben in Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenprojekten oder ausgewiesenen Demenz-WGs gibt.

Karl-Josef Laumann

## Neue Wohnformen im Praxisvergleich

Wohnung und Wohnumfeld tragen insbesondere bei älteren Menschen ganz entscheidend zur Lebensqualität bei. Denn im Gegensatz zu jüngeren Nachfragegruppen auf den Wohnungsmärkten verbringen Senioren und Seniorinnen im Durchschnitt beinahe vier Fünftel ihrer täglich verfügbaren Zeit in den eigenen vier Wänden und damit immerhin doppelt so viel wie Menschen in jeder anderen Altersgruppe. Immer mehr in den Vordergrund treten beim Wohnen im Alter ambulante und vorstationäre Wohnformen wie das altersgerechte Wohnen im Bestand oder Neubau, das Betreute Wohnen beziehungsweise Service-Wohnen, aber in letzter Zeit auch verstärkt sogenannte neue Wohnformen.

In den vergangenen Jahren hat sich eine Vielzahl neuer Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngruppenmodelle entwickelt. Als Vorsitzender des „Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ freue ich mich daher besonders, dass wir nun mit der vorliegenden Broschüre im Bereich gemeinschaftlicher Wohnformen erstmals Best-Practice-Beispiele präsentieren können.

In dieser Projektstudie werden ausgewählte Modelle vorgestellt, um die Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede der einzelnen Projekte in der Praxis hervorzuheben. Hierbei geht es um die derzeit gängigen Varianten, von der Demenz-WG über das Mehrgenerationenwohnen, die Hausgemeinschaft bis hin zum Seniorenbüro. Diese Darstellung

soll zeigen, wie diese Wohnformen funktionieren, wo aber auch Schwierigkeiten liegen und inwieweit die Gemeinschaftlichkeit gestärkt oder eben auch Privatsphäre beeinträchtigt wird und damit die Zufriedenheit der Bewohner. Denn um die geht es ja schließlich.

Auch wenn die neuen Wohnformen vor erheblichen rechtlichen, finanziellen und planerischen Schwierigkeiten stehen, bieten sie doch Potential für Neubau und Bestand und sind damit eine wichtige Ergänzung zum bisherigen Angebot an vor- wie vollstationären Wohnformen. Ein Schwerpunkt dürfte künftig bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz liegen. Hier gibt es im Übrigen auch erhebliche Chancen für die Zusammenarbeit zwischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit Pflegedienstleistern.

An dieser Stelle wünsche ich Ihnen viel Freude mit den vorliegenden Erkenntnissen und Erfahrungen und möchte gleichzeitig alle Akteure ermuntern, das vorhandene Potential zu fördern und die gemeinsamen Kompetenzen zu stärken.



Alexander Rychter



**RA Alexander Rychter**

Vorsitzender des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW und Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

# 1 Einleitung



## **Demographische Entwicklung: altengerechte Wohnformen sind gefragt!**

Der demographische Wandel führt im Verlauf der nächsten Jahrzehnte zu weit reichenden Veränderungen in der Bevölkerung Deutschlands und anderer europäischer Länder. Zum einen kommt es zu einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang. So wird es Prognosen zufolge in Deutschland einen Rückgang der Bevölkerung von momentan 82 Mio. Menschen auf – je nach Umfang zukünftiger Zuwanderung – 69 bis 74 Mio. im Jahr 2050 geben. Neben dieser Schrumpfung kommt es auch zu einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung. Der Anteil der Älteren an der Gesamt-

bevölkerung steigt aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung stetig an: Prognosen zufolge wird der Anteil der Älteren von heute 19,8 % bis zum Jahr 2050 auf 33,2 % wachsen. Zudem wird sich der Anteil der Hochbetagten, also der Personen, die 80 Jahre oder älter sind, fast verdreifachen. Bereits 2030 wird jeder dritte Bürger älter als 60 sein. Ursachen für diese Verschiebung des Altersaufbaus sind vor allem die niedrigen Geburtenraten sowie die steigende Lebenserwartung. Die „Älteren“ entwickeln sich also in den nächsten Jahren zur quantitativ größten Zielgruppe am Wohnungsmarkt

## **„Alt ist nicht gleich alt“ – Pluralisierung und Wohnwünsche**

Die „Älteren“ sind jedoch keine homogene Gruppe mit gleichen Anforderungen und Wünschen. Vielmehr zeigen sich auch in dieser Bevölkerungsgruppe die Auswirkungen von Pluralisierungs- und Individualisierungstendenzen, indem sich unterschiedliche Lebensstile immer deutlicher ausprägen. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung ist es vielen Älteren zudem möglich, länger aktiv und mobil zu sein.

Die Vielfältigkeit der Lebensstile geht oft mit einer Veränderung der Haushaltsstrukturen und Wohnformen einher. Angesichts einer gestiegenen Frauenerwerbsquote und der zunehmenden Mobilität jüngerer Generationen sehen sich ältere Menschen häufiger als früher mit der Notwendigkeit konfrontiert, Hilfeleistungen und unterstützende Dienstleistungen außerhalb der Familie zu suchen. Auch aus diesem Grund werden Aufbau und Pflege sozialer Netzwerke außerhalb der Familie im Lebenskontext älterer Menschen wichtiger.

Darüber hinaus haben ältere Menschen in Bezug auf Wohnung und Wohnumfeld generell spezielle Wünsche und Bedürfnisse. Eine besondere Rolle spielt das hohe Sicherheitsbedürfnis, aber auch Selbstständigkeit und der Wunsch nach einer individuellen Lebensführung sind älteren Menschen wichtig. Obwohl der Wunsch nach dem Verbleib in den eigenen vier Wänden bei der Mehrheit der Senioren im Vordergrund steht, wird auch ein Umzug von vielen Älteren nicht generell ausgeschlossen. Letztlich werden also auch die Seniorinnen und Senioren zunehmend „mobiler“.

### **Angebotsausdifferenzierung: „Klassiker“ liegen noch deutlich vorn!**

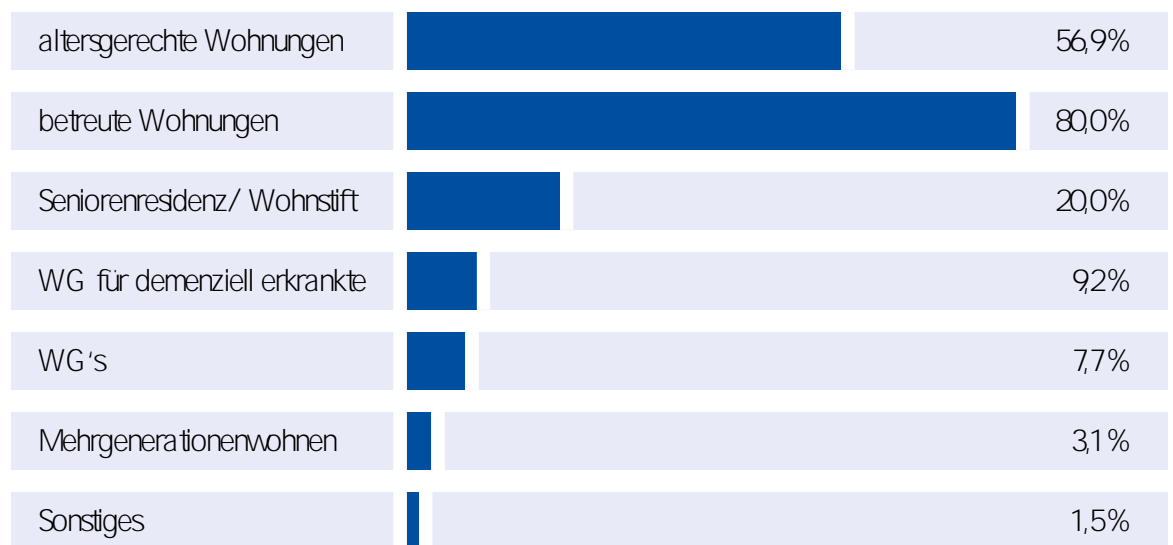
Angesichts gewandelter Ansprüche hat sich in den letzten Jahren neben den bekannten altersgerechten Wohnformen eine Vielzahl neuer Wohn- und Lebensformen mit vielseitigen Konzepten für unterschiedliche Lebensentwürfe entwickelt. Trotz der ihnen entgegengebrachten medialen Aufmerksamkeit stellen diese neuen Wohnkonzepte in quan-

titativer Hinsicht allerdings noch eine Nische dar. „Traditionelle“ Wohnformen sind nach wie vor weit verbreiteter. Als traditionelle Wohnformen gelten zum einen die **Alten- bzw. Pflegeheime**. Diese Wohnform spielt trotz der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ weiterhin eine bedeutende Rolle. Die Verweildauer der Bewohner und Bewohnerinnen in diesen Einrichtungen ist in den letzten Jahren zwar gesunken, die Zahl der Pflegeplätze jedoch erheblich gestiegen. Denn obwohl diese Wohnform meist eine „Notlösung“ ist, wenn etwa aufgrund einer Erkrankung keine eigenständige Lebensführung mehr möglich ist, wächst die Zahl der Hochbetagten und somit auch die Anzahl der Pflegebedürftigen dennoch stark an.

Eine weitere traditionelle Wohnform sind **Altenwohnungen**. Dies sind Wohnungen, die speziell einer älteren Zielgruppe angeboten werden, die aber weder über bestimmte bauliche Standards noch über ein integriertes Serviceangebot verfügen.



**Abb. 1:**  
**Verbreitungsgrad altersgerechter Wohnformen**  
**bezogen auf Gemeinden und kreisfreie Städte in Deutschland**



Quelle: Studie BSI e. V. – © InWIS F&BG mbH 2007

Daneben gab es in den letzten Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs an **Betreuten Wohnkonzepten** und **Seniorenresidenzen**, so dass diese Wohnformen mittlerweile auch als „klassisch“ bezeichnet werden können. Das Betreute Wohnen bietet Senioren ein integriertes Dienstleistungsangebot in altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen. Seniorenresidenzen oder auch Wohnstifte bezeichnen hingegen altersgerechte Wohnungen mit gehobener Ausstattung und einem integrierten aufwändigen „Rundum-Service“. Meist werden in diesen Residenzen auch Pflegeplätze angeboten.

### **Gemeinschaftliche Wohnformen: Antwort auf Wohnwünsche im Wandel?**

In den vergangenen Jahren haben gemeinschaftliche Wohnprojekte unterschiedlichster Ausprägung mehr Raum in den öffentlichen Diskussionen eingenommen. In zahlreichen Beiträgen in Fernsehen und Presse wurde auf diese neue Art des Zusammenlebens in „Wahlverwandtschaften“ hingewiesen. Selbst wenn diese Wohnformen quantitativ bislang keine große Rolle spielen, so wird ihnen dennoch häufig zugeschrieben, besonders gut auf die Wohnwünsche der älteren Bevölkerung einzugehen. Dies hängt auch damit zusammen, dass oft viel Wert auf die mögliche Beteiligung (späterer) Bewohner an der Planung und Realisierung des Projektes gelegt wird. Selbst wenn diese „bottom-up“-Strategie in der Realität gar nicht so häufig vorkommt und auch für die Wohnzufriedenheit offenbar nicht immer entscheidend ist, scheinen die

gemeinschaftlichen Wohnprojekte für viele Menschen eine interessante Option darzustellen.

Der Einzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bietet den Bewohnern vor allem eine Perspektive, der Vereinsamung im Alter zu entgehen und unabhängig von Kindern oder Angehörigen ein Leben in Gemeinschaft führen zu können. Durch die Gemeinschaft kann im Bedarfsfall auch nachbarschaftliche Hilfe sichergestellt werden, wenngleich in den meisten Projekten die Erbringung pflegerischer Leistungen durch andere Bewohner ausgeschlossen wird.

Die Motive und Interessen an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt lassen sich dabei nicht verallgemeinern. Bei jedem Projekt gibt es den Moment, an dem sich die (zukünftigen) Bewohner – ob bei der Planung, beim Bau oder beim Einzug – mit der Frage auseinandersetzen müssen, was genau sie eigentlich wollen bzw. wie viel Gemeinschaft der Einzelne letztlich verträgt

Diese zentrale Frage, das zeigen auch die Projekte in dieser Studie, lässt sich auf unterschiedliche Weise beantworten. Insgesamt zielen alle Projekte darauf ab, „mehr Gemeinschaft als üblich“ zu bieten – zumindest bei Bedarf. Aber diese „Gemeinschaft on demand“ erfordert genauso wie die gegenläufigen Bedürfnisse nach Privatsphäre und Gruppenzugehörigkeit eine sensible Planung und Organisation. Und nicht zuletzt spielen auch die Bedürfnisse und Fähigkeiten der einzelnen Bewohner eine wichtige Rolle.

So einfach ist die neue Gemeinschaftlichkeit also nicht zu beschreiben. Auch die mediale Resonanz der jüngeren Vergangenheit auf die gemeinschaftlichen Wohnprojekte zeigt, dass eine nähere Untersuchung dieser Wohnform geboten ist.

Sicher sind jedoch die gemeinschaftlichen Wohnformen ein wichtiger Baustein für die Zukunft des „Wohnens im Alter“.



# 2 Ziele und Vorgehensweise

## Was soll diese Studie?

Mit dieser Expertise sollen die Bandbreite und die Qualität neuer, gemeinschaftlicher Wohnprojekte im In- und Ausland anhand von Best-Practice-Beispielen aufgezeigt werden. Bei der Projektauswahl wurde darauf geachtet, möglichst verschiedene gemeinschaftliche Konzepte zu berücksichtigen – daher wurden neben Demenz-WGs auch Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenprojekte und ein Seniorenbüro untersucht.

Bei all diesen Wohnformen steht die Gemeinschaftlichkeit der Bewohner im Mittelpunkt. Dies zeigt sich zum einen an großzügigen Gemeinschaftsräumen, zum anderen wird viel Wert auf gemeinschaftliche Aktivitäten gelegt.

Auch wenn eine Systematisierung der gemeinschaftlichen Wohnformen für eine wissenschaftliche Betrachtung unerlässlich erscheint, stößt eine strenge Klassifizierung der unterschiedlichen Projekte dennoch an Grenzen. Zu zahlreich sind die unterschiedlichen Ansätze und Herangehensweisen – dies zeigt sich besonders im Detail. Daher kann die Best-Practice-Auswahl in der vorliegenden Studie nur eingeschränkt die Bandbreite möglicher Projekte und Konzepte aufzeigen.

## Was wurde untersucht?

Anhand der ausgewählten Projekte wurden folgende Fragen bearbeitet:

- Was für Projekttypen gibt es und wie funktionieren sie?
- Was für Schwierigkeiten gab es bei der Umsetzung oder Planung?
- Welchen Grad an Gemeinschaftlichkeit kann man/möchte man erreichen?
- Welche Vor- und Nachteile ergeben sich für Ältere, im Vergleich mit traditionellen Wohnformen, aus den Projekttypen?
- Was kann man an guten Beispielen in Deutschland und dem europäischen Ausland lernen?
- Wie zufrieden sind die Bewohner selbst mit „ihrem“ Projekt?

## Wie ist die Studie entstanden?

Ausgehend von einer explorativen Recherche wurden vom Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW zehn Projekte in Deutschland und weitere drei im Ausland identifiziert, die näher untersucht werden sollten. Es wurden vor allem Projekte aufgenommen, die ...

- ... Wohnen in Gemeinschaft für ältere Menschen zum Ziel haben,
- ... bisher nicht ausführlich in Veröffentlichungen beschrieben wurden,
- ... verschiedene Formen gemeinschaftlichen Wohnens im Alter zeigen und
- ... in verschiedenen Regionen realisiert wurden.

Anhand eines Fragebogens wurden in leitfadengestützten Expertengesprächen Informationen zu den unterschiedlichen Projekten erhoben. Darüber hinaus konnten auf diese Weise auch Angaben z.B. zur Wohnzufriedenheit aufgenommen werden, indem die Ansprechpartner auf einer Skala von „sehr zufrieden“ bis „sehr unzufrieden“ angeben konnten, wie ihnen das Leben in der neuen Gemeinschaft gefällt

Zusätzlich erfolgten bei den Ortsbegehungen umfangreiche Besichtigungen und Recherchen in den Wohnprojekten. Allen Gesprächspartner/innen in den verschiedenen Projekten möchten wir herzlich für den netten Empfang und die freundliche Unterstützung danken!

Abb. 2: Die Projekte in Deutschland, Dänemark, den Niederlanden und der Schweiz

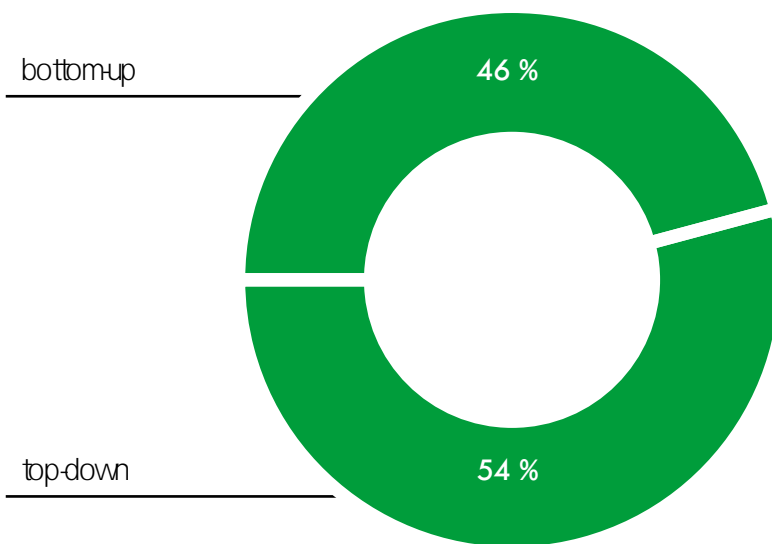


Quelle: Eigene Darstellung

## 3 Projekttypen und Gemeinschaftsformen

### 3.1 Wer sagt, wie's wird? Zwei Perspektiven der Gemeinschaftlichkeit

**Abb. 3:**  
Von unten und von oben initiiert



Quelle: eigene Erhebung InWIS / Kuratorium  
Betreutes Wohnen NRW 2008

Die in diesem Bericht vorgestellten neuen Wohnprojekte stellen eine Alternative zu den beschriebenen etablierten Wohnformen für Ältere dar. Einerseits gehen sie hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung oft eigene Wege, andererseits wird gerade die Möglichkeit der (zukünftigen) Bewohner herausgestellt, selbst auf die bauliche und konzeptionelle Ausgestaltung des Projektes Einfluss zu nehmen. So sollen ihre persönlichen Wohnwünsche besonders gut berücksichtigt werden können.

Die Realität zeigt jedoch, dass auch die „alternativen“ Wohnformen häufig von wohnungswirtschaftlichen Akteuren initiiert werden. Mehr als die Hälfte der in dieser Studie bearbeiteten Projekte wurden „topdown“ und somit nicht von den späteren Bewohnern initiiert. Dennoch gibt es auch eine Vielzahl respektabler „bottom-up“-Projekte, die tatsächlich von einer Nutzergruppe ausgehend umgesetzt wurden.

In dieser Best-Practice-Studie wurden etwa gleich viele Top-Down- und Bottom-Up-Projekte analysiert. Den Bewohnern kam es allerdings rückblickend oft gar nicht unbedingt darauf an, in welchem Maße sie an der Planung beteiligt waren, sondern eher ob das jeweilige Projekt ihren Wünschen entspricht. Für die Wohnzufriedenheit ist also offenbar nicht die Strategie (Top-Down oder Bottom-Up) allein von Bedeutung.

### 3.2 Wem gehört die Gemeinschaft? Rechts- und Eigentumsformen

Die meisten Projekte wurden in Form von Mietwohnungen realisiert, an zweiter Stelle folgen Eigentumsprojekte. Genossenschaftliche Konzepte sowie Mischformen aus Miete und Eigentum kommen nur in Ausnahmefällen vor.

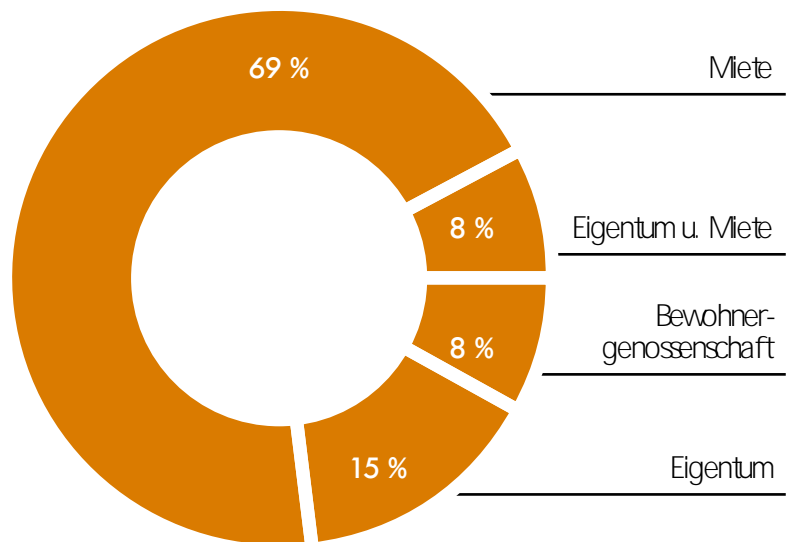
#### Langfristig und sicher: Eigentümergeinschaften

Die organisatorische Umsetzung der Wohnprojekte kann sehr unterschiedliche Ausprägungen annehmen. Eine mögliche Organisationsform ist die Eigentümergeinschaft, bei der sich meist Einzelne für ein gemeinsames Planungs- und Bauvorhaben als Baugruppe zusammenschließen. Der Vorteil liegt darin, dass verhältnismäßig günstig selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen werden kann. Gleichzeitig bleiben Gestaltungsspielräume und die Möglichkeit zur Planungsbeteiligung der Neu-Eigentümer möglich. Personen, die sich für ein solches Modell entscheiden, teilen bestenfalls architektonische und ästhetische Vorstellungen.

#### Gemeinschaft pur: Genossenschaften

Daneben sind auch Genossenschaften beliebt, da sie mit dem Modell Gemeinschaftseigentum einen Mittelweg zwischen Eigentum und Miete bieten. Die Mitglieder zahlen ein Nutzungsentgelt an die Genossenschaft, sind aber gleichzeitig Mit-Eigentümer des Objektes. Bei diesen Projekten steht schon per Gesetz die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum und nicht die Erwirtschaftung von Gewinnen im Vordergrund.

**Abb. 4:**  
Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Erhebung InWIS / Kuratorium Betreutes Wohnen NRW 2008

#### Gemeinschaft zur Miete? Investorenmodelle

Bei diesem Modell suchen sich Wohngruppen einen Investor, der den Bau des Projektes und die Finanzierung übernimmt. In einigen Fällen suchen auch Investoren mit einer entsprechenden Idee und dem passenden Grundstück eine Gruppe, die dort wohnen möchte. Häufig wollen und können die Gruppen sich (zumindest eingeschränkt) am Planungsprozess beteiligen und eigene Ideen einbringen. Hilfreich für diese Art der Kooperation ist eine Gruppe, die sich über grundlegende Dinge

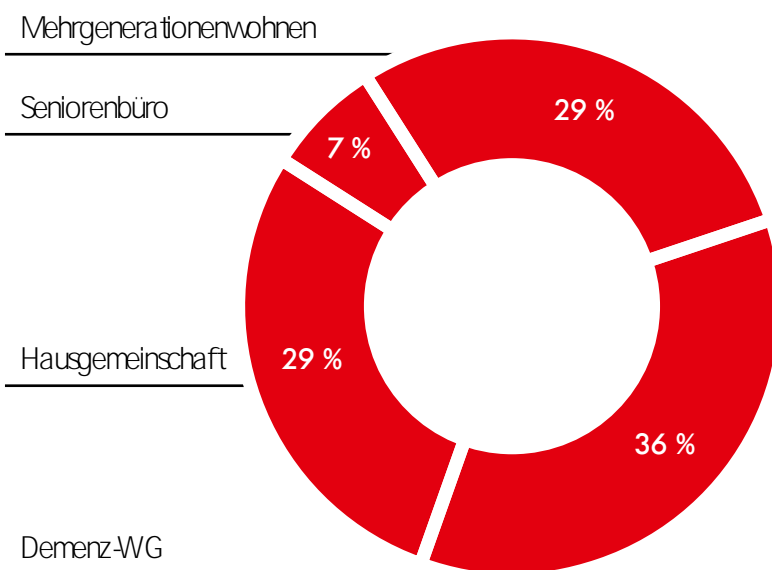
einig ist und bereits Entscheidungen – auch zur Art des gemeinschaftlichen Zusammenlebens – getroffen hat. Oft bietet sich ein Moderationsverfahren an, um die Gruppenfindung einerseits und die Kommunikation zwischen Gruppe und Investor andererseits zu steuern. In der Regel mieten die Nutzer die Wohnung, in der sie wohnen wollen und

die sie ggf. nach ihren Vorstellungen „mitplanen“ durften.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zu den unterschiedlichen Träger- und Organisationsstrukturen siehe auch: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg. 2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft: Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Düsseldorf.

### 3.3 Vier Typen gemeinschaftlichen Wohnens

**Abb. 5: Unterschiedliche Projekttypen in dieser Studie**



Quelle: eigene Erhebung InWIS / Kuratorium Betreutes Wohnen NRW 2008

Bei der Untersuchung der Projekte zeigte sich, dass es trotz der gemeinsamen Idee des gemeinschaftlichen Wohnens auch wesentliche Unterschiede gibt. Neben den Differenzen zwischen Top-Down- und Bottom-Up-Strategien und den verschiedenen

Eigentumsformen betrifft dies vor allem die angesprochenen Zielgruppen. Weitere Unterschiede, bspw. bezüglich der Laufzeit, der Eigentümerstruktur oder der Rechtsform, haben darüber hinaus Auswirkungen z.B. auf das Mitspracherecht und die Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner. Bei den untersuchten Projekten konnten insgesamt vier Projekttypen identifiziert werden.

#### **Demenz-WG: Gemeinsamkeit finden ohne sich selbst zu verlieren**

In Deutschland sind ungefähr 900.000 Menschen ab 65 Jahren von einer mittelschweren oder schweren Demenz betroffen. Die Prävalenz einer demenziellen Erkrankung nimmt mit dem Alter deutlich zu. Bei Personen mit einem Alter zwischen 65 und 69 Jahren liegt sie bei etwa 1 %, verdoppelt sich aber im Abstand von etwa fünf Altersjahren, so dass sie bei Personen ab 90 Jahren schon bei über 30 % liegt. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Anstieg demenziell erkrankter Personen zu rechnen. So wird die Zahl von heute 900.000 bis 2020 auf ca. 1,4 Mio. und bis 2050 auf 2 Mio. anwachsen.

Diese demenziellen Erkrankungen führen mitunter zu starken Persönlichkeitsveränderungen und machen ein eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung häufig unmöglich. Doch gerade demenziell Erkrankte sind in hohem Maße auf ein behütetes Wohnumfeld angewiesen. Aus diesem Grund gibt es vermehrt sogenannte „Demenz-WGs“, in denen demenziell Erkrankte zusammen leben.

Meist leben hier sechs bis acht Menschen in einer barrierefreien Wohnung oder einem Haus zusammen. Jeder hat seinen eigenen Wohn- und Schlafbereich, das Alltagsleben spielt sich jedoch häufig gemeinsam in Gemeinschaftsräumen und der Küche ab. Regelmäßig oder sogar permanent sind Betreuungskräfte in der Wohnung, welche die Gruppe beim Kochen, bei der Haushaltsführung und bei Gemeinschaftsaktivitäten unterstützen. Die Bewohner haben meist eigene Mietverträge und bringen z.B. ihre eigenen Möbel mit

Die privaten Räume verfügen oft nicht über ein eigenes Bad, damit die demenziell erkrankten Menschen in der WG eine Situation vorfinden, die sie an ihr altes Zuhause erinnert. Sie sollen ihr Schlafzimmer verlassen, um ins Badezimmer zu gehen. Die Versorgung der Menschen erfolgt über einen selbst gewählten ambulanten Pflegedienst. Dabei sind feste Bezugspersonen für sie wichtig, um sich im Alltag so gut wie möglich zurechtzufinden. In der Regel fallen solche Wohngruppen trotz der Rund-um-die-Uhr-Betreuung nicht unter die Heimgesetze. Zurzeit werden in den Gesetzgebungsverfahren der Länder die Anforderungen an die WGs spezifiziert

Die in dieser Studie untersuchten Demenz-WGs für ältere Menschen fallen nicht unter das Heimgesetz. In jedem Projekt wird darauf geachtet, dass die

dort lebenden Menschen nicht alle in gleichem Maß von einer Demenzerkrankung betroffen sind. Dies trägt zu einer gegenseitigen sensorischen und kommunikativen Stimulierung bei. Die Wahl eines Pflegedienstes ist generell freigestellt, obwohl in den besuchten Projekten alle den gleichen Pflegedienst beauftragt hatten.

### **Hausgemeinschaften: Maßvoller Umgang mit Gemeinschaftlichkeit**

Von einer Hausgemeinschaft kann man sprechen, wenn (ältere) Menschen in abgeschlossenen Appartements zusammen in einem (meist barrierefreien) Haus wohnen. Jeder Bewohner verfügt über eine eigene Wohnung und teilt sich darüber hinaus weitere Räume sowie den (soweit vorhandenen) Garten mit den anderen. Die Wohnungen verfügen über alle Merkmale einer „normalen“ Wohnung und bieten einen privaten Rückzugs- und Lebensbereich. Die jeweilige Wohnung kann nach den eigenen Wünschen gestaltet werden, um dem Anspruch an Individualität und Privatsphäre gerecht zu werden. Die Bewohner leben selbstbestimmt und eigenverantwortlich, führen einen eigenen Haushalt und entscheiden über ihren Tagesablauf. Im Unterschied zu den WGs können die Bewohner eine größere Distanz untereinander wahren, aber bei Bedarf Kontakt suchen.

Die Initiierung dieser Projekte erfolgt oft durch die späteren Bewohner selbst, die sich auch in der Wohnphase weiter selbst organisieren. Die Pflichten als Hauseigentümer oder -bewirtschafter werden je nach persönlichen Fähigkeiten aufgeteilt



Auch das Gemeinschaftsleben wird von den Bewohnern selbst organisiert oder aber sie wählen ein Gremium, das diese Aufgabe stellvertretend übernimmt

Die Gemeinschaft dient als Schutz vor Vereinsamung und zur Vermittlung eines sicheren Wohngefühls, da die meisten Hausgemeinschaften zum Ziel haben, sich im Bedarfsfall gegenseitig zu unterstützen. Dies umfasst Einkäufe, Kochen, Wohnungsreinigung oder einfach nur Geselligkeit. Pflegedienstleistungen werden normalerweise nicht gegenseitig erbracht. Bei Bedarf wird ein ambulanter Pflegedienst beauftragt. Ziel ist, dass jeder Bewohner bis zum Tod in der Gemeinschaft und der vertrauten Umgebung leben kann und nicht bspw. aufgrund der gesundheitlichen Verfassung in ein Pflegeheim umziehen muss.

Daran lässt sich ablesen, dass Hausgemeinschaften auch dabei helfen sollen, Kosten (für Pflegeheimaufenthalte) einzusparen. Bei einem auftretenden Pflegebedarf können Synergieeffekte entstehen, wenn das Pflegepersonal die Dienstleistungen für mehrere Bewohner erbringt. Oft sind außerdem die privaten Appartements zugunsten verhältnismäßig großer Gemeinschaftsräume relativ klein gehalten.

In den untersuchten Beispielen handelt es sich um Hausgemeinschaften mit einer altershomogenen Bewohnerschaft. Dies kann sich jedoch als nachteilig erweisen, da die Bewohner tendenziell zur gleichen Zeit in stärkerem Maße auf Unterstützungslösungen angewiesen sind oder sein werden und so die geplante gegenseitige Unterstützung schwieriger wird.

## **Mehrgenerationenwohnen: Renaissanc  der Großfamilie?**

Die Idee „moderner“ Mehrgenerationenwohnprojekte entstand in Anlehnung an die frühere Mehr-Generationen-Großfamilie. Mehrgenerationenhäuser verfolgen das Ziel, die schwindenden Bindungen der Großfamilie durch neue Beziehungen und die gegenseitige Unterstützung zwischen Jung und Alt zu kompensieren. Das Alter der Bewohner in den Mehrgenerationenwohnprojekten variiert vom Säugling bis zum Greis. Die gegenseitige Unterstützung kann z.B. bedeuten, dass ältere Bewohner, die bereits im Ruhestand sind, Kinder jüngerer Bewohner hüten und diese im Gegenzug z.B. für die älteren einkaufen.

Neben der altersmäßigen Durchmischung leben in den Mehrgenerationenwohnprojekten häufig auch verschiedene Haushaltstypen unter einem Dach – es gibt Familien mit Kindern, Single- und Paarhaushalte.

Die einzelnen Haushalte in den Wohnanlagen haben eigene, vollständig eingerichtete und abgeschlossene Wohnungen. So wird zum einen die räumliche Nähe, zum anderen aber auch die notwendige Distanz gewährleistet. Zusätzlich zu diesen Wohneinheiten gibt es großzügige Gemeinschaftsflächen, die entweder für alle Bewohner (z.B. Partyraum) oder hauptsächlich für bestimmte Zielgruppen (z.B. Spielplätze) gedacht sind.

In vielen Mehrgenerationenprojekten ergibt sich eine stärkere sozioökonomische Durchmischung der Bewohnerschaft, so dass Personen oder Familien mit unterschiedlichem Einkommen gemeinsam unter einem Dach wohnen. In einigen Projekten gibt es auch eine Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen bzw.  ffentlich geförderte und frei finanzierten Wohnungen.

## **Gemeinschaft ohne Wohnen: Seniorenbegegnungsst tten**

Neben den bereits vorgestellten Wohnformen wurde auch eine Seniorenbegegnungsst tte mit in die Untersuchung aufgenommen. Auch wenn es sich bei diesem Projekt nicht direkt um eine Form gemeinschaftlichen Wohnens handelt, so spielt doch auch hier die Gemeinschaft sowie das damit verbundene Hilfef Potenzial eine bedeutende Rolle.

Generell dienen Seniorenbegegnungsst tten als ein Ort der Kommunikation und Begegnung für Senioren und sind Teil der stadtteilbezogenen und gemeinwesenorientierten Altenarbeit. Häufig besteht auch ein enger Bezug zum Wohnen – besonders wenn z.B. Beratungen zu wohnbegleitenden Dienstleistungen angeboten werden. In dem untersuchten Projekt werden neben der Begegnungsstätte auch Beratungstätigkeiten sowie über einen Nachbarschaftshilfeverein Dienstleistungen für die Mitglieder des Vereins angeboten.

## 4 Best-Practice-Projekte aus Deutschland

### 4.1 Köln: „Zum Rosengärtchen“ – Wohnen mit Demenz im Quartier

#### Überblick

Art des Projekts	Demenz-WG
Besonderheit	Quartiersaspekt, quartiersverbunden
Baujahr/Laufzeit	2007
Anzahl Wohneinheiten	8
Anzahl Bewohner	8
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 74 Jahre
Wohnform	Miete

#### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die Demenz-Wohngemeinschaft „Zum Rosengärtchen“ in Köln wurde 2007 gegründet. Das Projekt besteht aus zwei barrierefrei umgebauten und zusammengelegten Wohnungen in Köln-Bickendorf. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich alle Waren- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs. Das denkmalgeschützte Haus stammt aus dem Jahr 1923, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 272 m<sup>2</sup>. Ferner gibt es für die Bewohner einen geschützten Garten, welcher über eine zusätzliche Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> verfügt. Der Garten ist nicht barrierefrei, da der Zugang über eine an das Wohnzimmer angegliederte Treppe erfolgt. Eigentümer der Wohnung sowie des Gartens ist das kommunale Wohnungsunternehmen Kölns, die GAG Immobilien AG., welche auch das Konzept entwickelt und den Umbau durchgeführt hat. Das Projekt erhielt keine finanzielle Unterstützung aus Bundes- oder Landesmitteln, sondern lediglich eine Anfangsspende der GAG eigenen Ernst-Kassel-Stiftung.

#### Größe des Projekts und Barrierefreiheit

Das Projekt bietet Platz für acht Bewohner. Zurzeit leben ausschließlich Frauen in dem Projekt. Sie haben jeweils ein eigenes Zimmer mit durchschnittlich ca. 15 m<sup>2</sup> (Zimmergrößen von ca. 13 - 20 m<sup>2</sup>). Die Zimmer sowie die Wohnung sind barrierefrei nach DIN 18025-2 gebaut. Zusätzlich zu den privaten Räumen teilen sich die Bewohner drei Badezimmer sowie ein separates WC. Zwei der Badezimmer sind rollstuhlgerecht (DIN 18025-1), das dritte Badezimmer sowie das WC sind nicht barrierefrei. Auf vollständige Barrierefreiheit wurde verzichtet, da sich die Bewohner an ihr ehemaliges Badezimmer erinnern sollten. Weitere Gemeinschaftsräume in dem Projekt sind die Flure, der Balkon, die Wohnküche, das Wohnzimmer sowie der Garten. Somit stehen insgesamt 147 m<sup>2</sup> private Flächen und 124 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.



## **Mietkosten und Dienstleistungen**

Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen werden anteilig von den Bewohnern übernommen. Die Mietkosten betragen 6,50 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. Neben den Wohnkosten zahlen alle Bewohner monatlich 240,00 € Haushaltsgeld, von dem Essen, Pflegemittel (zum Teil), Putzmittel, Strom etc. finanziert werden.

Die Pflegedienstleistungen werden von der Diakonie erbracht. Dafür fallen monatlich ca. 1.350 € für Pflege, Tagesstrukturierung, d.h. Anleitung und hauswirtschaftliche Hilfen durch das Pflegepersonal, und Nachtbereitschaft an. Tagsüber sind stets zwei Personen, nachts eine Person vom Pflegedienst anwesend. Etwa zehn Pflegepersonen wechseln sich mit dem Dienst in der WG ab, da festes Bezugspersonal bei demenziell Erkrankten

von besonderer Bedeutung ist. Darüber hinausgehende individuelle Pflegeleistungen werden einzeln abgerechnet. Da die Wohngruppe in Form einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) organisiert ist, sind zudem 40,00 €/Monat für organisatorische Aufwendungen fällig. Der ökonomische Status der Bewohner ist sehr unterschiedlich; oft teilen sich die Angehörigen und/oder die Sozialhilfeträger die Kosten. Die Gesamtkosten sind zwar geringfügig höher als bei einem Heimaufenthalt, dafür stehen dem aber eine höhere Lebensqualität und Wohnzufriedenheit der Bewohner gegenüber.



### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner des Projektes sind alle demenziell erkrankt. Das durchschnittliche Alter beträgt ca. 74 Jahre, wobei die jüngste Bewohnerin 55 und die älteste 89 Jahre alt ist. Das Gemeinschaftsgefühl in dem Projekt ist sehr stark, was sich allein schon aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Bäder, der Küche und anderer Räume sowie der gemeinsamen Einnahme der Mahlzeiten ergibt. Darüber hinaus finden gemeinschaftliche Aktivitäten wie

Geburtstags- oder Karnevalsfeiern und Ausflüge statt. Die Initiierung und Organisation dieser Aktivitäten erfolgt durch die Bewohner selbst bzw. über deren Angehörige. Der Pflegedienst übernimmt demgegenüber hauptsächlich die Strukturierung des Alltagslebens. Die Bewohner bzw. deren Angehörige haben als Gesellschafter der GbR die Möglichkeit, alle relevanten Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen bzw. mitzutragen. Dies schließt die Auswahl neuer Bewohner und die Wahl eines Pflegedienstes ein.

### **Erfolg des Projekts**

Die Nachfrage nach dem Projekt ist so gut, dass die Betreiber bereits mit einer Warteliste arbeiten. Zielgruppe des Projekts sind Personen aus dem umliegenden Quartier. Es ist gerade dieser Quartiersbezug, der die Besonderheit des Projektes ausmacht und für dessen Erfolg steht. Die Bewohner und die Menschen der Nachbarschaft besuchen sich gegenseitig, organisieren Stadtfeste oder unternehmen gemeinsame Spaziergänge. Den Bewohnern bleibt somit auch in der Demenz-WG das gewohnte nachbarschaftliche Umfeld erhalten.

## 4.2 Wuppertal: GWG-Demenz-WG – Selbstständig und sicher wohnen mit Demenz

### Überblick

Art des Projekts	Demenz-WG
Besonderheit	Selbstständigkeit mit Sicherheit, soziales Miteinander als Schutz vor Vereinsamung
Baujahr/Laufzeit	1997
Anzahl Wohneinheiten	8
Anzahl Bewohner	8
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 82 Jahre
Wohnform	Miete

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die Wohngemeinschaft der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) für demenziell Erkrankte im Stadtteil Elberfeld existiert seit 1997. Im Quartier gibt es eine Vielzahl infrastruktureller Einrichtungen, so dass die Bewohner alles für den Alltag Nötige in der Nähe finden können. Die WG hat eine Wohnfläche von 240 m<sup>2</sup>. Ein Garten ist nicht vorhanden, allerdings gibt es einen gemeinschaftlichen Balkon. Darüber hinaus kann der angrenzende Kirchplatz als Grünfläche genutzt werden. Die Initiatoren des Projekts sind die GWG und die Caritas. Das Konzept stammt von der Caritas und folgt dem Grundsatz, Mobilität und Aktivität der Bewohner so lange wie möglich zu erhalten.

### Größe des Projekts und Barrierefreiheit

Insgesamt wohnen acht demenziell erkrankte Personen in der WG. Die privaten Zimmer wurden mit den eigenen Möbeln eingerichtet und sind alle etwa 15 m<sup>2</sup> groß. Daneben gibt es gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie die Wohnküche und das Wohnzimmer mit insgesamt ca. 58 m<sup>2</sup>, ein Gästezimmer, drei Badezimmer mit Dusche/Badewanne sowie eine separate Toilette. Alle Räumlichkeiten sind rollstuhlgerecht nach DIN 18025-1.

### Mietkosten und Dienstleistungen

Eigentümer und Vermieter der Wohnung ist die GWG, die Einzelmietverträge mit den Bewohnern abgeschlossen hat. Die Miete beträgt 215,00 €/Monat zuzüglich Nebenkosten. Zusätzlich fällt ein monatlicher Betrag von 125,00 € für die Gemeinschaftskasse an. Damit werden Lebensmittel und



Hygieneartikel finanziert. Die monatlichen Pflegekosten betragen z.B. bei einer Person mit Pflegestufe I ca. 1.800 €. Somit haben die Bewohner nach Abzug der Zahlungen durch die Pflegekassen, monatliche Kosten in Höhe von ca. 1.500 € zu tragen, wobei der Sozialversicherungsträger bei allen Bewohnern die Kosten übernimmt. Der ökonomische Status der Bewohner ist somit insgesamt relativ niedrig.

Die pflegerische Betreuung der Bewohner erfolgt durch die Caritas, wobei stets zwei Personen als Präsenzkräfte vor Ort sind. Sie übernehmen hauswirtschaftliche Dienste und die Strukturierung des Alltags. Dabei gibt es ein Stammpersonal, um den Bewohnern feste Bezugspersonen zu garantieren. Die Kosten sind zwar etwas höher als bei einem Verbleib im Pflege- oder Altenheim, allerdings wird auch hier die Wohnzufriedenheit sehr positiv eingeschätzt. Ein Indiz hierfür ist z.B. die deutliche Reduktion der Psychopharmaka-Dosierungen sowie die gesteigerte Mobilität einiger Bewohner, die zuvor im Heim lebten.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Voraussetzung für den Einzug in die Demenz-WG ist eine ärztlich diagnostizierte Demenz sowie das Vorliegen von Pflegestufe I oder II. Darüber hinaus sind eine gewisse Selbstständigkeit, motorische Fähigkeiten und die Gruppenfähigkeit bzw. das Zusammenpassen mit der Gruppe Voraussetzung für den Einzug. Das Alter der Bewohner liegt zwischen 75 und 92 bei einem Durchschnittsalter von 82 Jahren.

Auch in diesem Projekt ist die Gemeinschaftlichkeit sehr wichtig, da ein gewisses Maß an Gemeinschaft aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Bädern und Küche sowie der kollektiven Tagesstrukturierung unausweichlich ist. Der gemeinsame Tagesablauf umfasst auch Gedächtnistraining, Bastelangebote und die Integration in Dinge des alltäglichen Lebens, wie z.B. Kochen. Darüber hinaus gibt es gemeinsame Feste an Geburts- oder Feiertagen. Die Organisation dieser Aktivitäten erfolgt durch die Caritas zusammen mit den Bewohnern und deren Angehörigen. Sie sind in hohem Maße engagiert und unterstützen die Bewohner bei Entscheidungen über die Gestaltung des Alltagslebens. Auch die Wahl des Pflegedienstes obliegt den Bewohnern bzw. deren Angehörigen, wobei in erster Linie die Caritas Ansprechpartner für Pflegedienstleistungen ist, da sie letztlich das Konzept dieser WG erdacht hat.

### **Erfolg des Projekts**

Die Auslastung des Projektes ist sehr gut, es gibt eine Warteliste. Daher wurde bislang auf eine aktive Öffentlichkeitsarbeit verzichtet.

## 4.3 Hamburg: „Haus am Kanal“ – Zu Hause selbstbestimmt alt werden

### Überblick

Art des Projekts	Demenz-WG, Hausgemeinschaft, Tagespflege
Besonderheit	Selbstbestimmtes Altern in eigener Häuslichkeit mit den notwendigen Hilfeleistungen, drei Ebenen in einem Haus vereint
Baujahr/Laufzeit	2004
Anzahl Wohneinheiten	Demenz-WG : 7, Hausgemeinschaft: 15
Anzahl Bewohner	22
Durchschnittsalter der Bewohner	Demenz-WG : ca. 80 Jahre, Hausgemeinschaft ca. 73 Jahre
Wohnform	Miete

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Der Verein „Alter und Pflege e.V.“ hat 2004 im Hamburger Stadtteil Dulsberg das „Haus am Kanal“ eröffnet. Es vereint unter seinem Dach verschiedene Wohn- und Betreuungsangebote, die das Leben im Alter betreffen: eine Demenz-Wohngemeinschaft, eine Hausgemeinschaft und eine Tagespflegeeinrichtung. Das Projekt ist integrativ angelegt, da pflegebedürftige Personen und Gesunde unter einem Dach zusammenwohnen. In der Nähe des Projektes gibt es zahlreiche Waren- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs

Die Einrichtung ist in einem Neubau untergebracht. Der größte Teil der Gesamtkosten von 3,32 Mio. € wurde durch öffentliche Mittel erbracht. Zu den Geldgebern zählten das Bundesministerium für Gesundheit (2 Mio. €), die Freie und Hansestadt Hamburg (250.000 € als zweckgebundene Zuschüsse) und die Hamburgische Wohnungsbau-

kreditanstalt (1 Mio. € zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse).

Entwickler und Eigentümer des Projektes ist der 1997 gegründete gemeinnützige Verein Alter und Pflege e.V., der Mitglied im paritätischen Wohlfahrtsverband ist. Ziel des Vereins ist die Erarbeitung innovativer Konzepte in der Pflege. Vor der Gründung des „Haus am Kanal“ war der Verein bereits seit mehreren Jahren in der Tagespflege aktiv. Anstoß für den Bau des Hauses gab ein Modell zur Verbesserung der Lebenslage Pflegebedürftiger, das im Rahmen eines Programms zur sozialen Stadtteilentwicklung in Hamburg-Dulsberg durch die „Pflegekonferenz Dulsberg“ entwickelt wurde. Dort wurde das Ziel festgelegt, neue Pflege- und Wohnangebote in Dulsberg zu schaffen.



Die Umsetzung dieser Ideen übernahm schließlich Ende 1998 der Verein Alter und Pflege e.V. Trotz der innovativen Ideen vergingen mehrere Jahre mit der Akquise von Fördergeldern und der Suche nach dem geeigneten Grundstück, bis der Verein das Projekt eröffnen konnte. Spätere Bewohner der Hausgemeinschaft wurden während der Vorbereitung durch einen Zeitungsartikel auf das Projekt aufmerksam und konnten sich so schon in einer frühen Phase an der Planung beteiligen und das Gemeinschaftsgefühl entwickeln.

### **Größe des Projekts und Barrierefreiheit**

Die gesamte Anlage wurde barrierefrei nach DIN 18025-2 errichtet. Ein Teil der Wohnungen ist darüber hinaus rollstuhlgerecht. Das Projekt hat eine Gesamtfläche von 2.310 m<sup>2</sup> und einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Bewohnergarten. Die einzelnen Bereiche des Projekts sind, abgesehen von der Tagespflege, auch nur den dort lebenden Bewohnern zugänglich, da es sich um privaten Wohnraum handelt.

Die 300 m<sup>2</sup> große Tagespflegeeinrichtung ist im Erdgeschoss untergebracht und unterliegt den Anforderungen des Heimgesetzes. Dienstleistungen werden hier durch den Verein erbracht.

Die rollstuhlgerechte Demenz-WG bietet Platz für sieben demenziell erkrankte Bewohner und befindet sich im 1. O.G. Die sieben Wohneinheiten wurden als kleine Wohnungen mit eigenem Bad und Balkon errichtet und sind durchschnittlich ca. 25 m<sup>2</sup> groß. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume (Wintergarten, Essküche) mit ca. 95 m<sup>2</sup>.

Die 15 Wohneinheiten der Hausgemeinschaft befinden sich im 2. O.G. sowie im Dachgeschoss. Diese sind – mit Ausnahme einer 90 m<sup>2</sup>-Wohnung – 48 bis 75 m<sup>2</sup> groß. Die großzügigen Gemeinschaftsräume ergeben sich durch vergrößerte Flure und umlaufende Balkone sowie den Garten. Darüber hinaus sind die Räumlichkeiten der Tagespflege ab 17 Uhr und am Wochenende nutzbar. Generell kann das Angebot bzw. Programm der Tagespflege von allen Bewohnern des Projekts genutzt werden.

### **Mietkosten und Dienstleistungen**

Die Miete für die Appartements in der Demenz-WG beträgt 5,20 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. Zusätzlich erfolgt eine anteilige Umlage für die Gemeinschaftsräume, von denen allerdings nur 60 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Darüber hinaus fallen monatlich 250,00 € Wirtschaftskosten sowie die Pflegekosten an. Insgesamt sind die Kosten mit denen in einem Pflegeheim vergleichbar. Die Pflegedienstleistungen werden über einen ständig präsenten ambulanten Pflegedienst erbracht.



Von den 15 Wohneinheiten der Hausgemeinschaft sind 12 öffentlich gefördert. Auch hier beträgt die Kaltmiete 5,20 €/m<sup>2</sup>. In den drei frei finanzierten Wohnungen liegt die Miete bei 7,20 €/m<sup>2</sup>. Voraussetzung für den Einzug in eine der Wohnungen ist der Bezug einer Rente. Momentan ist keiner der Bewohner pflegebedürftig. Prinzipiell werden alle Dienstleistungen in der Hausgemeinschaft über ambulante Pflegedienste erbracht und sind somit nicht von vornherein integriert.

Das ökonomische Potenzial der Bewohner des „Haus am Kanal“ ist durchschnittlich und die Bewohner stellen einen Querschnitt aller Bevölkerungsgruppen dar. Ein Projektziel ist die Schaffung von Synergieeffekten bei den Kosten. So haben die Bewohner der Hausgemeinschaft bspw. die Möglichkeit, das Pflegepersonal der Demenz-WG bei eventuellem Hilfebedarf anzusprechen oder auch sich durch gegenseitige Hilfeleistungen zu unterstützen.

## Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Der Grad an Gemeinschaftlichkeit wird durch den Ansprechpartner des Projekts sowie durch einige Bewohner der Demenz-WG und der Hausgemeinschaft als sehr hoch bezeichnet. Dies äußert sich z.B. in gegenseitigen Hilfeleistungen im Krankheits-

fall, gemeinsamen Spielabenden, Ausflügen oder einem wöchentlichen Frühstück in der Hausgemeinschaft. Das Alltagsleben sowie Ausflüge werden durch die Bewohner der Hausgemeinschaft (teils mit Unterstützung) selbst organisiert. In der Demenz-WG übernimmt das Pflegepersonal diese Planung. Feste, die das ganze Haus betreffen, werden vom Geschäftsführer des Vereins organisiert. Darüber hinaus gibt es Feste und Veranstaltungen, an denen auch die Bewohner der Umgebung des Hauses teilnehmen können. Die Bewohner haben einen starken Einfluss auf Entscheidungen, die für das alltägliche Leben von Bedeutung sind. Sie können beispielsweise mit über die Belegung der Wohnungen entscheiden.

## Erfolg des Projekts

Das Projekt ist in all seinen Teilbereichen sehr gut nachgefragt – es gibt sowohl für die Hausgemeinschaft als auch für die Demenz-WG eine Warteliste. Daher ist Öffentlichkeitsarbeit bislang nicht notwendig gewesen. Hinzu kommt, dass die Bewohner nach eigenen Angaben mit ihrer Wohnsituation äußerst zufrieden sind.

## 4.4 Hannover: „Gemeinsam statt einsam e.V.“ Gemeinschaftliche Hilfe im Alter

### Überblick

Art des Projekts	Hausgemeinschaft
Besonderheit	Gemeinschaftlich leben, betreuen und wohnen hoher Grad an nachbarschaftlichen Hilfeleistungen in Form von Betreuung Pflegebedürftiger und Sterbebegleitung
Baujahr/Laufzeit	2001
Anzahl Wohneinheiten	16
Anzahl Bewohner	16
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 70 Jahre
Wohnform	Miete

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die Hausgemeinschaft des „Gemeinsam statt einsam e.V.“ im Expo-Modellstadtteil Kronsberg wurde 2001 bezogen, wobei sich die Phase der Projektrealisierung über mehrere Jahre hinzog. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an Waren- und Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs und durch die Nähe zum Messegelände in Hannover aus. Das Projekt verfügt über 16 Wohneinheiten, die über zwei Zugänge in einem Haus erreichbar sind. Eine Erdgeschosswohnung mit der zugehörigen Terrasse wird vom Verein als Gemeinschaftswohnung gemietet, die übrigen Bewohner haben Einzelmietverträge. Die Wohnungen wurden im Rahmen der Expo 2000 als Vorzeigebauwerke gebaut, konnten allerdings nicht verkauft werden und werden somit letztlich durch den Verein für das Wohnprojekt genutzt. Eigentümer der Woh-

nungen ist die GAG FAH (ursprünglich NILEG Immobilien Holding GmbH).

Das Konzept für die Hausgemeinschaft stammt von dem 1996 gegründeten Verein. Die Vereinsmitglieder haben sich über einen 1995 erschienenen Zeitungsartikel gefunden, in dem Interessenten für eine alternative Wohnform gesucht wurden. Zu Beginn wurde das Projekt als Mehrgenerationenwohnen mit alleinerziehenden Müttern und Vätern konzipiert, die Umsetzung dieses Konzeptes scheiterte jedoch an zahlreichen Abstimmungsproblemen. Schließlich wurden ältere Menschen (55+) als Zielgruppe definiert. Ziel war es nun, eine Alternative zu den damals bekannten Unterbringungs- und Versorgungsformen für ältere Menschen zu finden. Durch die Hausgemeinschaft sollte eine kostengünstige Wohnalternative geschaffen werden, da sich durch die Gemeinschaft Wohn- und Pflegekosten teilen ließen. Alle Bewohner des Projektes sind heute Mitglieder des Vereins.



## Größe des Projekts und Barrierefreiheit

In dem Projekt leben insgesamt 16 Bewohner, darunter ein Paar und 14 Alleinstehende. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 39 und 69 m<sup>2</sup>, wobei es nur zwei Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> gibt. Sieben Wohnungen sind etwa 53 m<sup>2</sup> und weitere sieben ungefähr 69 m<sup>2</sup> groß. Neben den privaten Wohnungen steht den Bewohnern eine Erdgeschosswohnung als Gästewohnung und Gemeinschaftsraum mit Terrasse zur Verfügung. Diese Wohnung wird auch extern vermietet, z. B. an Messebesucher, um zur Finanzierung des Vereinsbeitrags zu tragen. Darüber hinaus soll die Gästewohnung im Bedarfsfall als Pflegewohnung dienen. Barrierefreiheit ist daher auch nicht in allen Gebäudeteilen gegeben. Eine Hälfte des Hauses ist hinsichtlich des Zugangs und der Wohnungskonzeption barrierefrei (DIN 18025-2), der andere Teil des Hauses mit dem zweiten Zugang hingegen nicht. Dies ist darin begründet, dass von den ursprünglich 17 Mitgliedern des Vereins letztlich nur acht in das Projekt eingezogen

sind, die explizit barrierefreie Wohnungen wollten. Mittlerweile sind allerdings auch die nicht barrierefreien Wohnungen durch Vereinsmitglieder belegt.

## Mietkosten und Dienstleistungen

Die Mietkosten betragen inkl. Nebenkosten ca. 8,00 €/m<sup>2</sup>. Die Miete der Gemeinschaftswohnung beträgt monatlich 300,00 €, welche durch die Hausgemeinschaft über ein nach dem Vermögen gewichtetes Umlagesystem finanziert wird. Weiterhin fällt beim Einzug eine einmalige Zahlung von 75,00 € auf ein „Notfallkonto“ an. Die Wohnungen sind öffentlich gefördert, allerdings wurden die Belegungsrechte für dieses Haus aufgehoben und an einen anderen Standort verlegt. Die Entscheidung bezüglich der Neubelegung der Wohnungen obliegt den Bewohnern ohne eine Fristregelung durch die GAG FAH als Eigentümerin. Künftige Bewohner sollten möglichst eine interessierte soziale Grundhaltung haben.

Das ökonomische Potenzial der Bewohner ist durchschnittlich; insgesamt spiegelt die Hausgemeinschaft etwa den Schnitt der Gesellschaft

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner sind zwischen 63 und 82 Jahre alt, wobei das durchschnittliche Alter ca. 70 Jahre beträgt. Der gesundheitliche Zustand der Bewohner ist grundsätzlich gut, zurzeit sind nur zwei Personen pflegebedürftig, von denen eine demenziell erkrankt ist. Pflegerische Leistungen werden von einem Pflegedienst erbracht, weitere hauswirtschaftliche Unterstützungen erbringt die Hausgemeinschaft selbst.

Der Grad der Gemeinschaftlichkeit wurde durch die Ansprechpartnerin und Bewohnerin des Hauses erwartungsgemäß als sehr hoch eingestuft. Es gibt zwar Interessengruppen der Bewohner, die sich unabhängig von der Hausgemeinschaft treffen, aber auch innerhalb der Hausgemeinschaft gibt es viele gemeinsame Aktivitäten. Dazu zählen neben einem wöchentlichen Treffen Ausflüge, gemeinsame Feste sowie spontane Treffen und gegenseitige Besuche. Die gemeinsamen Aktivitäten werden durch die Bewohner selbst organisiert, wobei sich jeder nach seinen Möglichkeiten einbringt. Innerhalb der Bewohnerschaft gibt es eine starke Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe, die sich beispielsweise darin äußert, dass sich einige Bewohner in palliativer Betreuung weiterbilden, um pflegebedürftigen Mitbewohnern das höchstmögliche Maß an Unterstützung und Sicherheit zu bieten.

So konnte es z.B. einer Bewohnerin ermöglicht werden, die letzten Lebensmonate in ihrer Wohnung zu verbleiben. Ansonsten werden Pflegedienstleistungen im Bedarfsfall über einen ambulanten Pflegedienst erbracht. Ziel ist es aber, allen Bewohnern bis zu ihrem Tod den Verbleib in der eigenen Wohnung mit gegenseitigen Hilfeleistungen zu ermöglichen.

### **Erfolg des Projekts**

Die Nachfrage nach dem Projekt ist sehr hoch, was sich auch darin äußert, dass alle Wohnungen vermietet sind. Darüber hinaus haben sich weitere Vereinsmitglieder in der Umgebung des Projektes niedergelassen. Die Hausgemeinschaft ist prinzipiell gut in die Umgebung integriert, da sie z.B. mit den Kirchengemeinden zusammenarbeitet. Außerdem finden regelmäßig Nachbarschaftsfeste statt. Weitere Aktivitäten des Vereins lassen sich unter dem Begriff „Großmutter zum leihen“ zusammenfassen, da durch den Verein z.B. Schularbeiten beaufsichtigt und Erstklässler zur Schule gebracht werden.

## 4.5 Darmstadt: „Sandberghof“ – Gemeinschaft und Individualität im Denkmal

### Überblick

Art des Projekts	Hausgemeinschaft
Besonderheit	Gemeinschaft und Individualität in einem denkmalgeschützten Haus
Baujahr/Laufzeit	1758 mit Vergrößerung im 19. Jhd. bzw. 2006
Anzahl Wohneinheiten	5
Anzahl Bewohner	9
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 63 Jahre
Wohnform	Eigentum

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die GbR „Sandberghof – gemeinsam wohnen in Bessungen“ hat 2006 den denkmalgeschützten Sandberghof aus dem Jahr 1758 im Darmstädter Stadtteil Bessungen bezogen. Das 300 m<sup>2</sup> große Hauptgebäude bildet mit zwei Scheunen und einem Werkstattgebäude ein Ensemble um einen zentralen 250 m<sup>2</sup> großen Hof. Der Sandberghof liegt in der Nähe des Orangeriegartens und der Darmstädter Innenstadt mitten in Bessungen. Das Quartier bietet den Bewohnern zahlreiche Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen.

Beim Kauf des Hofes befand sich das Objekt in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass es von Grund auf saniert werden musste. Trotz der denkmalpflegerischen Herausforderungen, die sich z.B. bei den aufwändigen Sprossenfenstern und der althergebrachten Lehmbauweise zeigten, wurde bei der Sanierung viel Wert auf ökologische





Maßstäbe gelegt, indem z.B. Baustoffe recycled und eine Solaranlage errichtet wurden.

Auch aufgrund dieser umfangreichen Maßnahmen zog sich der Umbau bis zum Einzug der Bewohner über mehrere Jahre hin. Erstes Interesse an einer gemeinschaftlichen Wohnform kam bereits 1997 nach einer entsprechenden Zeitungsannonce auf, in der Interessenten für eine „Wohngemeinschaft für jung und alt“ gesucht wurden. Etwa 30 Interessierte haben daraufhin unter Anleitung einer Projektbegleiterin Ideen und Pläne für ein gemeinschaftliches Projekt entwickelt. Ein Teil der späteren Bewohner war bereits Mitglied dieser Gruppe. 2002 trennten sich diese jedoch von der Gruppe, da dort noch keine klaren Entscheidungen abzusehen waren. Währenddessen hatten die späteren Bewohner von der städtischen Immobilie erfahren, die zum Verkauf stand. Im Sommer 2002 war die Gruppe schließlich komplett und die konkreten Vorbereitungen für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes konnten beginnen. Die Bewohner konnten somit alle das Konzept von Anfang an mitentwickeln.



Das Projekt wurde als Eigentümergemeinschaft realisiert. Die Bewohner erhielten mit Ausnahme von geringfügigen Auszeichnungen und Preisen im Zuge der Sanierung keine direkte finanzielle Unterstützung oder öffentliche Förderung. Allerdings ergaben sich durch die Ausnutzung von Abschreibungsmöglichkeiten („Denkmal-AfA“) steuerliche Vorteile. Die Gesamtkosten für die Sanierung und den Umbau des Hofes beliefen sich dennoch auf 1,8 Mio. €. Diese Kosten wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnfläche auf die späteren Bewohner umgelegt, während die Gemeinschaftsflächen von den Bewohnern jeweils zu gleichen Teilen finanziert wurden.

## **Größe des Projekts und Barrierefreiheit**

Im Haupthaus des Sandberghofes gibt es vier Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je 75 m<sup>2</sup> für Paare und eine Ein-Zimmer-Wohnung mit 50 m<sup>2</sup> für eine alleinstehende Person. Darüber hinaus verfügt der Hof über großzügige Gemeinschaftsfächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup>. Dazu gehört die „Scheune“ mit einem Gemeinschaftswohnzimmer und einem Bad/Gäste-WC, der Gartenbereich, ein Wasch- und Trockenraum, eine Sauna, die Hofwerkstatt und der Fahrradschuppen. Darüber hinaus gibt es ein Atelier, das auch als Gästewohnung genutzt werden kann. Abgesehen von den privaten Wohnflächen sind alle Räume für alle Bewohner jederzeit frei zugänglich.

Das Projekt ist nicht vollständig barrierefrei, da die Altbausubstanz erhalten blieb und insofern nur eingeschränkte Möglichkeiten bestanden. Dennoch können die Wohnungen insgesamt als barrierearm bezeichnet werden. Auch der Zugang zum Gebäude ist perspektivisch mit einer Hebevorrichtung barrierefrei gestaltbar. Das Gemeinschaftswohnzimmer, der Hof sowie ein Teil des Gartens sind hingegen barrierefrei nach DIN 18025-2

## **Regelungen**

In der Eigentümergemeinschaft müssen sich die Bewohner einigen, wenn z.B. bauliche oder konzeptionelle Veränderungen umgesetzt werden sollen. Auch bei einem Eigentümerwechsel wollen die Bewohner möglichst Einfluss auf die Auswahl neuer Eigentümer und Mitbewohner nehmen. Aus diesem Grund hat die Eigentümergemeinschaft auf dem Sandberghof ein Vorkaufsrecht. Die Bewohner könnten dieses aufgrund ihres soliden finanziellen Hintergrunds wohl auch ausüben, allerdings

drücken momentan noch die hohen Belastungen durch die Sanierung des Projektes

## **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner sind zwischen 57 und 69 (im Durchschnitt 63) Jahre alt. Zurzeit ist kein Bewohner pflegebedürftig; wie in fast allen anderen Projekten sollen jedoch auch im Sandberghof pflegerische Leistungen bei Bedarf von einem ambulanten Pflegedienst übernommen werden.

Den Bewohnern ist aber die gegenseitige Unterstützung bei alltäglichen Problemen wichtig. Das Projekt ist stark gemeinschaftsorientiert, was nicht zuletzt auch an den großzügigen Gemeinschaftsfächen deutlich wird. Dieser Gemeinschaftsgedanke resultiert auch aus dem komplexen Gruppenfindungsprozess und der anstrengenden Umbauphase, die die Bewohner gemeinsam gemeistert haben. Bis heute finden regelmäßig gemeinschaftliche Aktivitäten statt; neben einem wöchentlichen *jour fixe*, gemeinsamen Feiern und Kochabenden unternehmen die Bewohner auch Ausflüge zusammen. Diese Aktivitäten finden zum Teil auch zusammen mit Menschen aus der Nachbarschaft des Sandberghofs statt.

## **Erfolg des Projekts**

Die Bewohner geben alle an, mit ihrer Wohnsituation überaus zufrieden zu sein.

#### 4.6 Ludwigshafen: „Haus Noah“ – „Allengerechtes“ statt altengerechtes Wohnen



#### Überblick

Art des Projekts	Mehrgenerationenwohnen
Besonderheit	„Allengerechtes Wohnen“ statt altengerechtes Wohnen, Selbstständigkeit + Hilfe bei Bedarf
Baujahr/Laufzeit	2008
Anzahl Wohneinheiten	insgesamt 46 WE, davon 12 WE in der Betreuten Wohngruppe (1./2. OG) und 10 WE in der 50plus-Gruppe (8./9. OG)
Anzahl Bewohner	Ca. 90, davon in den Stockwerkkonzepten: 27
Durchschnittsalter der Bewohner	von 8 bis 86 Jahre
Wohnform	Miete und Eigentum (in den Stockwerkkonzepten nur Miete zur Steuerung der Belegung/Gruppe)

## Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Das Mehrgenerationenhaus „Haus Noah“ der LUWOG E (Ludwigshafener Wohnungsunternehmen der BASF) wurde nach dem altersgerechten Umbau 2008 eröffnet. Das ursprünglich aus dem Jahr 1972 stammende Gebäude liegt im Stadtteil Pfnngstweide, der eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung bietet.

Den ca. 90 Bewohnern werden in verschiedenen Stockwerken unterschiedliche Wohnungen geboten. Von den insgesamt 46 Wohnungen sind 22 explizit altersgerechte Wohnungen, die übrigen wurden als normale Miet- bzw. Eigentumswohnungen für alle Altersgruppen vermarktet. Die altersgerechten Wohnungen ermöglichen vielen Senioren aus dem Stadtteil ein angenehmes Wohnen im Alter und stellen den Kern des Mehrgenerationenwohnprojektes dar.

Das Konzept für das Haus Noah wurde von der LUWOG E mit den Bewohnern des Stadtteils in verschiedenen Arbeitskreisen erarbeitet. Die Treffen wurden von der BauWohnBeratung Karlsruhe oder von der Initiative VIVA FAMILIA moderiert. Die Entwicklung des Stadtteils wurde im Zeitraum 1996 bis 2003 durch das Stadtentwicklungsprojekt „Unsere Pfnngstweide soll attraktiver werden“ begleitet.

Den ersten Anstoß für das Projekt Haus Noah gab das Stadtentwicklungsprojekt „Zukunft Leben – Pfnngstweide“. Der Umbau wurde durch das BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) im Rahmen des Forschungsprogramms „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ in Höhe von 790.000 € unterstützt. Das gesamte Konzept ist heute ein anerkanntes Modellvorhaben

des Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt-Modellvorhaben). Insgesamt hat die LUWOG E ca. drei Millionen Euro in das Projekt investiert.



Ziel des Konzeptes war es, Bewohner aller Generationen über ein ausdifferenziertes Stockwerkkonzept hinweg zusammenzuführen und dabei die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe zu fördern sowie die Integration in den Stadtteil zu gewährleisten. Eine zentrale Rolle innerhalb dieses Konzeptes spielt die „Netzwerkerin“, die als Ansprechpartnerin für die Bewohner des Hauses und des Stadtteils fungiert und deren Aufgabe die Schaffung von Angeboten „von und für Bewohner“ ist, die die Gemeinschaftlichkeit in Haus und Stadtteil stärken sollen.



### **Größe des Projekts und Barrierefreiheit**

Das Haus Noah gliedert sich in zwei Bereiche. Das Doppelstockwerk im 8. und 9. OG beherbergt eine separate generationenübergreifende Wohn- bzw. Hausgemeinschaft mit insgesamt zehn barrierefreien (DIN 18025-2), abgeschlossenen Mietwohnungen. Die Wohnungen wurden vor allem für Familien, junge Alte und Alleinstehende konzipiert, die Wert auf gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe legen. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 40 und 85 m<sup>2</sup> groß. Zusätzlich zu dem privaten Wohnraum gibt es einen über beide Stockwerke reichenden Gemeinschaftsraum mit Küche und Essplatz. Die Nutzung dieses Raumes wird von der Gemeinschaft geregelt, da er zum privaten Wohnraum gehört. Die Wohnfläche beträgt auf beiden Stockwerken insgesamt ca. 585 m<sup>2</sup>; hinzu kommen die Gemeinschaftsflächen von ca. 60 m<sup>2</sup>.

Mit dem zweiten Wohnkonzept im 1. und 2. OG des gleichen Gebäudes werden vor allem Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen angesprochen, die pflegerische und haus-

wirtschaftliche Dienstleistungen wünschen. Diese 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen ca. 22 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind ebenfalls barrierefrei (DIN 18025-2) bzw. zum Teil rollstuhlgerecht. Auch hier stehen den Bewohnern großzügige Gemeinschaftsflächen zur Verfügung: mehrere Räume mit Sitzmöglichkeiten, eine Küchenzeile zum gemeinsamen Kochen sowie Waschmaschinen und Trockner, die von der LWOG E zur allgemeinen Nutzung aufgestellt wurden. Die Wohnfläche der Wohngemeinschaft beträgt insgesamt ca. 525 m<sup>2</sup>; hinzu kommen mehr als 100 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Flächen.



## Mietkosten und Dienstleistungen

In der generationenübergreifenden Wohngemeinschaft betragen die Mietkosten durchschnittlich ca. 6,50 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. In der altershomogenen Wohngemeinschaft beträgt die durchschnittliche Miete ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. Die Kosten für die Gemeinschaftsräume sind dabei in beiden Stockwerkskonzepten bereits im Mietpreis berücksichtigt. Bei der altershomogenen Wohngemeinschaft ist darüber hinaus ein Betreuungsvertrag an den Mietvertrag gekoppelt. Die Betreuungsleistungen werden durch das DRK erbracht und beinhalten u.a. eine wochentägliche Wohnbegleitung durch eine Bezugsperson, welche durchschnittlich drei Stunden am Tag anwesend ist, sowie einen 24-Stunden-Hausnotruf. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 57,90 € für eine Person bzw. 75,80 € für ein Ehepaar. Weiterführende Dienstleistungen, z.B. aus dem pflegerischen Bereich, können darüber hinaus als zusätzliche Wahlleistungen abgerufen werden. Insgesamt gibt es momentan vier Personen, die leicht pflegebedürftig sind.

Generell besteht sowohl für die Bewohner der generationenübergreifenden als auch für die Bewohner der altershomogenen WG die Möglichkeit, Dienstleistungen über die Concierge bzw. die „Netzwerkerin“ abzurufen. Das ökonomische Potenzial der Bewohner des Hauses ist durchschnittlich. Die Wohnungen sind ehemalige BASF-Werkwohnungen und im Stadtteil sowie im Haus wohnen viele Personen mit BASF-Hintergrund, die zumeist über einen guten Verdienst oder eine solide Betriebsrente verfügen.

## Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Neben den Gemeinschaftsräumen in den einzelnen Stockwerken verfügt das Haus Noah über einen großzügigen öffentlichen Bewohnertreff im Erdgeschoss. Dort werden den Bewohnern des Hauses und des Stadtteils Gemeinschafts- und Hilfsangebote durch die Netzwerkerin angeboten. Dazu gehören eine Einkaufsgemeinschaft, gemeinsame Mittagessen, gemeinsames Frühstück, kreatives Gestalten, ein Kindercafé, ein Leseforum, psycho-



soziale Betreuung, Kommunikationsmöglichkeiten, Fachvorträge und vieles mehr. Im EG befindet sich weiterhin auch die Rezeption mit einer Concierge als Ansprechpartnerin. Über diese können ebenfalls Hilfsangebote oder deren Vermittlung in Anspruch genommen werden.

Der Grad an Gemeinschaftlichkeit sowie die Einbindung in die Umgebung bzw. den Stadtteil wurden durch die Ansprechpartnerin als hoch eingeschätzt. Allerdings gibt es aufgrund der bisher erst kurzen Laufzeit noch keine praxisgestützten Erfahrungswerte. Die Organisation der gemeinschaftlichen Aktivitäten erfolgt entweder durch die Bewohner selbst (v.a. in der Mehrgenerationen-WG) oder durch die DRK-Betreuer bzw. die Netzwerkerin. Letztere ist ein besonders wichtiges Element sowie treibende Kraft für das gemeinschaftliche Wohngefühl. Auch wenn sich das Projekt momentan noch in einer Aufbauphase befindet, ist die Wohnzufriedenheit bereits sehr hoch. Positiv wirkt sich auch aus, dass die Bewohner mit realistischen Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen herangegangen sind.

### **Erfolg des Projekts**

Innerhalb eines halben Jahres nach Fertigstellung konnten alle Wohnungen im Haus Noah vermietet werden. Für die barrierefreien Wohnungen gibt es sogar schon eine Warteliste. Die Bewohner wurden durch Zeitungsartikel, Mund-zu-Mund-Propaganda, Broschüren etc. auf das Projekt aufmerksam. Die Auswahl neuer Bewohner ist davon abhängig, ob sie in die Gemeinschaft passen. Die Entscheidung trifft letztendlich die zuständige Mitarbeiterin der LUWOG E, die Bewohner können aber bei der Mieterauswahl mitentscheiden.

## 4.7 Dresden: „Coschützer Rundling“ – Gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt

### Überblick

Art des Projekts	Mehrgenerationenwohnen
Besonderheit	gegenseitige Unterstützung von alt und jung; Bezug auf den Rundling; Gemeinschaftsraum als prägende bauliche Mitte
Baujahr/Laufzeit	1999; Sanierung 2002
Anzahl Wohneinheiten	18
Anzahl Bewohner	52
Durchschnittsalter der Bewohner	vorwiegend ca. 50+ Jahre
Wohnform	Eigentum

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Das 1999 bezogene Wohnprojekt „Coschützer Rundling“ mit seinen 18 Eigentumswohnungen befindet sich im Dresdner Südwesten in einem Quartier mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung. Das Projekt wurde ohne nennenswerte finanzielle Unterstützung errichtet; die Dresdner Agenda21 honorierte das Projekt allerdings mit einem Anerkennungspreis in Höhe von 1.000 €.

Die Idee für das Projekt entstand bereits 1996, als sich zunächst zwölf Personen bei einem Treffen über gemeinschaftliches Wohnen informierten. Damals waren drei der heutigen Bewohner anwesend. Bei der Veranstaltung stellte der Architekt Fritz Matzinger einige seiner gemeinschaftlichen Wohnprojekte vor. Dieser Architekt entwickelte schließlich auch das Konzept für den „Coschützer Rundling“.





Der Baubeginn erfolgte nach insgesamt ca. 2,5 Jahren Vorlaufzeit im Januar 1999, der Einzug der ersten Familien im Juli desselben Jahres. Das ursprüngliche Konzept des Projektes konnte zum Großteil umgesetzt werden. Änderungen gab es lediglich dahingehend, dass dem Projekt finanzielle Grenzen gesetzt waren und daher nicht alle baulichen Vorstellungen komplett umgesetzt werden konnten.

### Größe des Projekts und Barrierefreiheit

Die 18 Wohneinheiten gruppieren sich in rechteckiger Form um das zentrale Atrium und verfügen über 68 bis 130 m<sup>2</sup> bzw. mindestens drei Zimmer, wobei der Großteil der Wohnungen vier und mehr Zimmer hat. Die Wohnungen haben alle eine eigene Terrasse mit Garten oder eine Dachterrasse. In dem Komplex leben 52 Personen, größtenteils Familien, zusammen.



Neben dem privaten Wohnraum gibt es großzügige Gemeinschaftsräume wie das ca. 300 m<sup>2</sup> große überdachte Atrium, das in dem Projekt den Mittelpunkt bildet. Von dort gehen die Eingänge zu den Wohnungen und zu weiteren Gemeinschaftsräumen, wie einer Werkstatt, einem Trockenraum, dem Fahrradkeller und der Tiefgarage, ab. Hinzu kommt der 1.000 m<sup>2</sup> große Garten, der an einer Schmalseite des Gebäudes angrenzt. Insbesondere das Atrium wird von den Bewohnern für unterschiedliche Anlässe genutzt.

Durch Mund-zu-Mund-Propaganda wurden weitere Bewohner gefunden, während andere wieder absprangen. Bei Baubeginn waren jedoch bis auf eine Wohnung alle Wohnungen belegt, die der Architekt zunächst selbst erwarb, um sie später zu veräußern.

Die Anlage ist insgesamt nicht barrierefrei. Das Atrium und eine Wohnung wurden jedoch zumindest barrierearm (mit barrierefreiem Bad und breiteren Türen) umgesetzt.



## Kosten

Die Kosten für den Bau des Projektes beliefen sich insgesamt auf 4,5 Mio. DM. Der Preis für die Eigentumswohnungen lag bei 2000 DM/m<sup>2</sup> ohne Grundstück und Keller. Die restlichen Kosten wurden durch die Anzahl der Wohneinheiten geteilt. Auch die Außenwände und Dächer sind gemeinschaftliches Eigentum, wobei diese Kosten anteilig entsprechend der jeweiligen Wohnungsgröße verteilt wurden. Darüber hinaus fällt ein jährlicher Beitrag für die Gemeinschaftskasse an, aus der z. B. Reparaturen bezahlt werden.

Das ökonomische Potenzial der Bewohner liegt im oberen Mittelfeld. Die berufliche Orientierung der Bewohner zeigt eine deutliche Tendenz zu sozialen Berufen und einer akademischen Ausbildung. Die Bewohner kennzeichnet im Allgemeinen eine sozialinteressierte Einstellung.

Die Bewohner geben an, mit ihrer Wohnsituation in dem gemeinschaftlichen Projekt in hohem Maße zufrieden zu sein, vor allem, da alle Vorstellungen an das gemeinschaftliche Leben erfüllt wurden. 2002 kam es allerdings aufgrund von erheblichen baulichen Schäden an der gesamten Dachkonstruktion und den Fassaden sowie der nicht gewährleisteten Tragfähigkeit der Decken zu umfassenden Sanierungsarbeiten, wobei bis heute nicht alle Mängel beseitigt werden konnten. Aufgrund dessen sind die Bewohner natürlich unzufrieden.



### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Bei dem Coschützer Rundling handelt es sich um ein Mehrgenerationenwohnprojekt, das z.B. von Familien mit jeweils drei Generationen bewohnt wird. Das Alter der Bewohner variiert zwischen 3 und 74 Jahren. Die Mehrheit der Bewohner ist jedoch 50 Jahre und älter. Von den Bewohnern ist niemand pflegebedürftig. Falls entsprechende Dienstleistungen notwendig werden, sollen diese durch einen ambulanten Pflegedienst erbracht werden. Für alltägliche Aufgaben besteht jedoch ein hohes nachbarschaftliches Hilfspotenzial.

Die Bewohner bezeichnen die Gemeinschaftlichkeit in dem Projekt als sehr ausgeprägt. Dennoch besteht der Wunsch nach weiteren gemeinschaftlichen Aktivitäten. Bislang beschränken sich diese vor allem auf ein monatliches Treffen, um notwendige Absprachen zu treffen und gemeinsame Feiern (Adventsfeier, Sommerfest etc.) zu organisieren. Daneben werden – je nach Interessenslage – verschiedene Aktivitäten von allen oder zumindest mehreren Bewohnern gemeinsam erlebt, so gab es bspw. schon gemeinsame Weinproben oder Fußballabende nach dem Prinzip „wer kommt

der kommt“. Aktivitäten zusammen mit den Nachbarn außerhalb des Projektes waren ursprünglich geplant, wurden jedoch bislang nicht umgesetzt. Die Bewohner beschreiben das Verhältnis zu den Nachbarn des Projektes aber als normal.

Die Gemeinschaft hat sich bereits in Stresssituationen bewährt. So kam es z.B. im Zuge der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur finanziellen Unterstützung einzelner Familien durch andere Bewohner.

### **Erfolg des Projekts**

Alle Wohnungen im Rundling sind belegt. Die Fluktuation ist – mit Ausnahme des Auszugs erwachsener Kinder – sehr niedrig, da es sich um ein Eigentumsprojekt handelt. Sollte eine Wohnung frei werden, so ist es die Aufgabe des Eigentümers – in Absprache mit der Gemeinschaft – einen neuen Bewohner zu finden. Generell bedürfen alle Entscheidungen dieser Art der gemeinschaftlichen Zustimmung in einfacher Mehrheit. Öffentlichkeitsarbeit zur Akquirierung neuer Bewohner ist zurzeit nicht geplant.

## 4.8 Weimar: „Wohnhaus e. G. Weimar“ – Gemeinschaftliches Architekturkonzept

### Überblick

Art des Projekts	Mehrgenerationenwohnen
Besonderheit	konsequentes Architekturkonzept, welches ausschlaggebend für die Gemeinschaft ist: Wohnen im „Rohbau“ und somit relativ preiswertes Wohnen
Baujahr/Laufzeit	1998
Anzahl Wohneinheiten	26
Anzahl Bewohner	63
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 50+ Jahre
Wohnform	Bewohnergenossenschaft

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Im Jahr 1998 wurden die Häuser der „Wohnhaus e.G. Weimar“ bezogen. Hierbei handelt es sich um ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Projekt bietet ca. 2.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 26 Reihenhäusern ohne Keller. Es gibt sechs verschiedene Haustypen mit 38 bis 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens 2,5 Zimmern. In dem Projekt sollte flächenreduziertes Wohnen mit einem großen Gemeinschaftshaus als „Wohnzimmer“ realisiert werden.

Die Ausstattung der privaten Wohneinheiten war den späteren Bewohnern überlassen, da im Rohbau nur die Badezimmerfliesen und die Treppe ins OG realisiert wurden. Die Architektur orientiert sich an niederländischen Vorbildern. Das Projekt liegt in einem Quartier, das den Bewohnern eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen bietet.

Die Bewohner haben zur Realisierung des Projektes eine Genossenschaft gegründet und sind somit selbst Mit-Eigentümer der Wohnungen. Sie erhielten für die Realisierung ihres Projektes finanzielle Unterstützung aus Landesfördermitteln.

Das Projekt wurde 1994 von Prof. Walter Stamm-Teske, Dekan der Fakultät Architektur an der Bauhaus-Universität in Weimar, initiiert und konzipiert. Wie insgesamt 30% der ursprünglichen Bewohner lebt er mittlerweile allerdings nicht mehr in dem Wohnprojekt. Die weiteren Bewohner fanden sich über Mund-zu-Mund-Propaganda zusammen, bis 1996 die Genossenschaft gegründet werden konnte.



### Größe des Projekts und Barrierefreiheit

In den 26 Wohneinheiten leben zurzeit 63 Bewohner unterschiedlichen Alters. Das Altersspektrum reicht von 3 - 76 Jahren, wobei ca. 60 % der Bewohner älter als 50 sind. In dem Projekt leben hauptsächlich Paare oder Familien mit meist zwei Kindern.

Die einzelnen Häuser sind nicht barrierefrei. Zur Gruppe gehört allerdings ein Architekt, der bereits Überlegungen zu Wohnraumanpassungsmaßnahmen angestellt hat. Demnach könnten die unteren Etagen rollstuhlgerecht umgebaut werden, wenn dies von den Bewohnern gewünscht bzw. benötigt wird.

Darüber hinaus wird zurzeit diskutiert, in einem Neubau Raum für pflegebedürftige Bewohner zu schaffen. Die notwendigen Dienstleistungen sollten in diesem Fall über den Markt bezogen werden. Dadurch würde auch den jetzigen Bewohnern eine lebenslange Perspektive im Projekt geboten.

Das Projekt verfügt über großzügige gemeinschaftlich nutzbare Flächen: es gibt ein unterkellertes Gemeinschaftshaus mit 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Garten- und Grünflächen, einen Grillplatz und einen Spielplatz.

### Kosten

Bei dem Projekt handelt es sich in gewisser Weise um ein genossenschaftliches Mietkaufmodell. Die Bewohner leisten eine monatliche Abzahlung durch den permanenten Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Je nach Wert bzw. Größe des einzelnen Hauses liegen die monatlichen Belastungen für das Nutzungsentgelt über oder unter dem Mittelwert von etwa 500,00 €. Von den 26 Haushalten haben 16 bereits 100 % „ihres“ Hauses „abbezahlt“, weshalb sie lediglich eine monatliche Nebenkostenpauschale entrichten. Darüber hinaus gibt es sieben Häuser, die mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden. Sie unterliegen der Mietpreisbindung; zurzeit liegt die Miete bei 4,50 €/m<sup>2</sup>.

Da die Häuser nach dem Niedrigenergiehaus-Standard errichtet wurden, sind die Heiz- und Nebenkosten sehr niedrig. Zurzeit werden etwa 2,00 €/m<sup>2</sup> erhoben. Für die Bereitstellung des Gemeinschaftshauses werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnfläche monatliche Beiträge zwischen 8,00 und 10,00 € pro Haushalt erhoben. Darüber hinaus betragen die Kosten für die Nutzung des Gemeinschaftshauses ca. 5,00 €/Stunde, wobei 40,00 € nicht überschritten werden.

Die Bewohner dieses Projektes verfügen über eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Mit ihrer Wohnsituation in dem Gemeinschaftsprojekt sind die Bewohner weitgehend zufrieden.



## Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Die Bewohner des Projektes schätzen die Gemeinschaftlichkeit in dem Projekt. Sie betonen insbesondere die enge Nachbarschaft der Häuser, die sich bereits aus der architektonischen Konzeption ergibt. Wichtig sind den Bewohnern auch die großzügigen gemeinschaftlichen Flächen bei gleichzeitig vorhandenen privaten Rückzugsräumen.

In dem Mehrgenerationenwohnprojekt unternehmen die unterschiedlichen Altersgruppen häufig etwas zusammen. So haben beispielsweise die Rentner einen eigenen Stammtisch oder feiern gemeinsam Geburtstage. Darüber hinaus gibt es jedoch auch gemeinschaftliche Aktivitäten, an denen alle Bewohner teilnehmen. Die Bewohner bestätigen, dass die gemeinschaftliche Euphorie aus der Gründungszeit nachgelassen hat; dennoch ist das gemeinschaftliche Interesse noch latent vorhanden, was sich auch in der bestehenden Hilfsbereitschaft untereinander äußert.

## Erfolg des Projekts

Zurzeit sind alle Wohnungen in dem Projekt belegt; auf einer Warteliste befinden sich insbesondere Freunde und Bekannte der aktuellen Bewohner. Neue Bewohner werden auch durch die ausziehenden Personen gesucht, wobei die endgültige Entscheidung in Absprache mit dem Vorstand der Genossenschaft getroffen wird. Momentan wird das Ziel verfolgt, mehr Familien mit Kindern in die Gemeinschaft aufzunehmen.

Die Integration des Projekts in die umliegende Nachbarschaft ist nicht besonders hoch, was sich schon in der introvertierten Architektursprache äußert.

## 4.9 Schorndorf: „Mühlbachhaus“ – Gute Mischung in der Gemeinschaft

### Überblick

Art des Projekts	Mehrgenerationenwohnen
Besonderheit	Generationenübergreifendes, gemeinschaftliches und stadtnahes Wohnen für jung und alt
Baujahr/Laufzeit	2007
Anzahl Wohneinheiten	30
Anzahl Bewohner	63
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 42 Jahre
Wohnform	Eigentum und Miete

### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

In Schorndorf westlich von Stuttgart existiert seit 2007 das Mehrgenerationenwohnprojekt „Mühlbachhaus“. Das Projekt befindet sich in integrierter Lage, so dass die meisten alltäglichen Dinge in der unmittelbaren Umgebung erledigt werden können. Darüber hinaus ist auch das Zentrum Stuttgarts sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Die 30 Wohneinheiten des Projektes wurden in U-Form um einen Gartenhof errichtet. Sieben der Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden durch die auf Mehrgenerationenwohnen spezialisierte „pro ... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG“ vermietet. Die restlichen Wohnungen sind zum Großteil selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Das Projekt ging aus der Lokale-Agenda-21-Initiative „Älter werden in Schorndorf“ hervor. Dort entstand 2002 die Projektgruppe „Mehrgenerationenhaus“, die bis 2007 ein solches Haus errichten wollte. Die Kerngruppe bestand zunächst aus bis zu acht Mitgliedern, die 2004 mit der Suche nach einem geeigneten Grundstück begannen und 2006 schließlich die Gründung der Bauherrengemeinschaft initiierten. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 90 % der Wohnungen vergeben. Die später hinzugekommenen Bewohner hatten durch Mund-zu-Mund-Propaganda und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit mit mehreren Zeitungsberichten von dem Projekt gehört. Insbesondere die Nachfrage nach den Mietwohnungen überstieg das Angebot um ein Vielfaches.

## Größe des Projekts und Barrierefreiheit

Die 30 Wohneinheiten sind den unterschiedlichen Wohnungstypen – von Ein-Raum-Appartements bis zu Wohnungen mit vier und mehr Zimmern – entsprechend zwischen 43 und 160 m<sup>2</sup> groß. Zurzeit leben 63 Bewohner in dem Projekt: Alleinstehende, Paare und Familien.

Im Mühlbachhaus gibt es zahlreiche gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume. Es gibt eine Cafeteria, einen Partyraum (73 m<sup>2</sup>) mit Küche und angrenzender Terrasse, einen Bewegungs-/Fitnessraum (28 m<sup>2</sup>), einen Kinder- und Kreativraum (36 m<sup>2</sup>), eine Werkstatt und einen Waschraum. Hinzu kommt ein großzügiger Abstellplatz für Fahrräder und Kinderwagen und – als besonderes Highlight – eine Boules-Bahn. Darüber hinaus bieten der innenliegende Garten sowie diverse Grünflächen auf dem Gelände weitere gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Ähnlich wie bei den Gemeinschaftsräumen (z.B. der Kinderraum) ist auch ein Teil der Freiflächen bestimmten Zielgruppen vorbehalten (bspw. der Kinderspielplatz).

Die gesamte Anlage inklusive aller Wohnungen ist barrierefrei nach DIN 18025-2. Einzelne Bereiche sind sogar rollstuhlgerecht. Die Anlage wurde zudem nach ökologischen Gesichtspunkten konzipiert. Daher gibt es beispielsweise eine Grauwasseranlage sowie Erdwärmepumpen.



### **Kosten**

Die Eigentumswohnungen wurden zu einem Quadratmeterpreis von 2.050 € realisiert. Der Mietpreis in den sieben öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei 4,00 €/m<sup>2</sup>. Zwei der 23 Eigentumswohnungen werden von den Eigentümern privat zu etwas höheren Preisen vermietet.

Die Kaufkraft der Bewohner ist unterschiedlich hoch. Insbesondere in den öffentlich geförderten Mietwohnungen leben Haushalte mit einem niedrigeren ökonomischen Potenzial, während die Besitzer/Bewohner der Eigentumswohnungen in der Regel ein durchschnittliches Einkommen haben. Wie in einigen anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten lässt sich auch in diesem Projekt bei den Bewohnern ein deutlicher Hang zu sozialen Berufen feststellen.

Die Bewohner sind insgesamt zufrieden mit ihrem Gemeinschaftsprojekt, auch wenn die gute Stimmung zurzeit durch relativ viele Baumängel gedämpft wird.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner in dieser Gemeinschaft sind zwischen 2 und 80 Jahren alt (Durchschnittsalter: 42 Jahre). Der Anteil älterer Personen (ab 60) liegt zurzeit bei 32 %. Fünf Personen sind im Moment pflegebedürftig – allerdings nicht altersbedingt, sondern infolge körperlicher und/oder geistiger Beeinträchtigungen. Zwar besteht unter den Bewohnern eine grundsätzliche Hilfsbereitschaft auch im Krankheits- oder Pflegefall, pflegerische Leistungen selbst sollen jedoch nicht durch die Nachbarn erbracht werden.

Aufgrund der bislang kurzen Laufzeit des Projektes befindet sich die Bewohnergemeinschaft noch im Aufbau. Zurzeit findet einmal monatlich eine Hausversammlung statt. Darüber hinaus bringen sich die Bewohner nach Möglichkeit in die Gemeinschaft ein, indem sie z.B. erste gemeinsame Initiativen gründen (Kochen, Chorsingen, Kindervorlesungen, Kinderbetreuung...), die über ein schwarzes Brett kommuniziert werden.

Im Jahr nach dem Erstbezug fand erstmalig auch ein großes Sommerfest statt, das zum Ziel hatte, die Nachbarschaft für das Projekt einzunehmen, die dieses zunächst skeptisch beurteilt hatte.

### **Erfolg des Projekts**

Zurzeit sind alle Wohnungen im Mühlbachhaus belegt. Daher ist die gezielte Suche neuer Bewohner im Moment nicht notwendig. Öffentlichkeitsarbeit betreibt das Projekt in gewissem Maße über seine Homepage oder Zeitungsberichte und Interviews. Im Falle des Zuzugs neuer Bewohner hat die Hausgemeinschaft ein Mitspracherecht.

## 4.10 Duisburg: WOGEDU – Lebenslanger Service und mehr

### Überblick

Art des Projekts	Seniorenbüro und Begegnungsstätte
Besonderheit	„Lebenslanger Service für ein ganzes Mieterleben“, an Mieterbedürfnisse angepasste Hilfsangebote + „ein bisschen mehr“
Baujahr/Laufzeit	1992 bzw. 2001 bis heute
Anzahl Wohneinheiten	1.500 Wohnungen in Neudorf; davon 24 altengerechte Wohnungen
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 85 Jahre
Wohnform	Miete



### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Bei diesem Projekt handelt es sich nicht um ein zusammenhängendes gemeinschaftliches Wohnprojekt, in dem eine Gruppe von Menschen ein gemeinsam erbautes oder bezogenes Wohngebäude bewohnt. Zwar gibt es auch in diesem Projekt Seniorenwohnungen, der Schwerpunkt liegt je-

doch in der Einbeziehung eines ganzen Quartiers in das gemeinschaftliche Konzept.

Die Duisburger „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG“ (WOGEDU) sah sich – wie viele andere Wohnungsgesellschaften auch – mit den Herausforderungen einer signifikant alternden Mieterschaft konfrontiert. Heute sind bereits 50 %

der Mieter in Neudorf über 60 Jahre alt. Aus diesem Grund wurde bereits 1992 ein spezielles Beratungsangebot für Senioren installiert, bei dem die Interessenten Beratungsleistungen zur Pflegeversicherung, zu Hausnotrufsystemen und sonstigen Hilfsmitteln erhielten. Weitere Dienstleistungen wurden nach Bedarf vermittelt; zudem wurden die Mieter/innen bei der altersgerechten Anpassung von Wohnungen unterstützt.

Die positiven Rückmeldungen zu diesem Angebot veranlasste die Genossenschaft 2001 einen Nachbarschaftshilfeverein zu gründen, mit dem Dienstleistungen und Serviceangebote rund ums Wohnen aufgebaut und die nachbarschaftliche Selbsthilfe gefördert werden sollen. Ziel war die Etablierung einer starken Quartiersgemeinschaft.

Aus diesem Grund wird mittlerweile eine breite Palette hauswirtschaftlicher Dienstleistungen über den Verein angeboten: neben Einkaufs- und Fahrdiensten sind dies Haushalts- und Umzugshilfen, Hilfen bei Reparaturen, Besuchsdienste und die Durchführung gemeinsamer Aktivitäten (Spaziergänge, Lesungen, Festivitäten). Diese haushaltsnahen Dienstleistungen werden mittlerweile von den Nachbarn selbst und 21 geringfügig beschäftigten Mitarbeiterinnen erbracht, die insgesamt rund 200 Haushalte versorgen.

Kern des neuen Gemeinschaftslebens im Quartier war die Errichtung einer Begegnungsstätte, in der zahlreiche Aktivitäten stattfinden. Es gibt dort Räumlichkeiten, die von den unterschiedlichen Gruppen genutzt werden können, sowie ein kleines Internetcafé. Im gleichen Gebäude wurde auch die Seniorenberatungsstelle untergebracht. Gleichzeitig wurden altersgerechte Wohnungen geschaffen, damit Quartiersbewohner bzw. WOG EDU-

Mieter auch im Alter in ihrem Quartier wohnen bleiben können.

### Größe des Projekts

Die Begegnungsstätte und das Büro der Seniorenberatung befinden sich in einem Bestandsobjekt der WOG EDU im Duisburger Stadtteil Neudorf. Warenangebote des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Umgebung nicht erreichbar, abgesehen von einer Physiotherapiepraxis mit Fußpflege im selben Haus. Dieses Manko kann jedoch nicht zuletzt über die Aktivitäten des Nachbarschaftsvereins kompensiert werden.

In der Projektkonzeption wird insgesamt eine starke Quartiersorientierung deutlich. Die Begegnungsstätte steht zwar grundsätzlich allen – also auch Nicht-Mietern der WOG EDU – offen, das größte Interesse besteht jedoch bei den aktuellen Mietern. Auch die Seniorenberatung wurde speziell für die Mieter der WOG EDU konzipiert. Um Angebote des Nachbarschaftshilfevereins in Anspruch nehmen zu können, muss man zum einen Mitglied des Vereins sein und zum anderen im Bestandsgebiet der WOG EDU wohnen. Dennoch ist es für eine Inanspruchnahme von Leistungen nicht zwingend notwendig, Mieter der WOG EDU zu sein.

Innerhalb des Quartiers bietet die Genossenschaft allein 1.500 ihrer 4.200 Duisburger Wohnungen an. Insgesamt sind 60 Wohnungen seniorenrecht ausgestattet, von denen sich 24 Wohnungen in dem Haus befinden, in dem auch die Begegnungsstätte und das Seniorenbüro untergebracht sind. Dieses Objekt kann als der „Kern“ der Strategie eines quartiersbezogenen gemeinschaftlichen Wohnens gesehen werden.

## **Mietkosten und Barrierefreiheit**

Die Kosten für die Inanspruchnahme der Dienstleistungen des Nachbarschaftsvereins betragen 12,00 €/Stunde. Hinzu kommen 24,00 € Jahresbeitrag für die Vereinsmitgliedschaft. Der größte Teil der anfallenden Kosten wird jedoch durch regelmäßige Spenden der WOG EDU erbracht. Da der Verein gemeinnützig und Mitglied des paritätischen Wohlfahrtsverbandes ist, dienen die Einnahmen allein der Kostendeckung und nicht zur Erwirtschaftung von Gewinnen. Die WOG EDU ist darüber hinaus alleiniger Träger der Seniorenberatung, da deren Angebot für die Mieter kostenlos ist. Das gesamte Konzept des Nachbarschaftshilfvereins mit Beratungs- und Begegnungsstelle wurde von der WOG EDU entwickelt.

Die öffentlich geförderten Altenwohnungen sind zwischen 45 m<sup>2</sup> (für Singles) und 60 m<sup>2</sup> (für Paare) groß. Die Miete beträgt ca. 900 €/m<sup>2</sup> inklusive Nebenkosten. Alle Wohnungen sind vermietet und es existiert bereits eine Warteliste.

Das sozioökonomische Potenzial der Quartiersbewohner ist durchschnittlich, weshalb bewusst versucht wurde, auch für den Nachbarschaftsverein einen günstigen Mitgliedsbeitrag zu erreichen.

Die Mieter der altengerechten Wohnungen sind meist zwischen 75 und 95 Jahre alt, wobei das durchschnittliche Alter bei 85 liegt. Voraussetzung zum Einzug in die Altenwohnungen ist ein Mindestalter von 60 (bei Frauen) bzw. 65 (bei Männern) Jahren oder das Vorliegen einer Schwerbehinderung. Die Wohnanlage ist barrierearm, die Begegnungsstätte sogar rollstuhlgerecht. Deren Räumlichkeiten umfassen ca. 100 m<sup>2</sup>, zusätzlich zu einer Terrasse über mehrere Ebenen mit ca. 300 m<sup>2</sup>.

## **Die Gemeinschaft**

Zu den Angeboten der Begegnungsstätte gehören gesellige Veranstaltungen wie Kaffeetreffs, Fachabende zu rechtlichen Fragen, z.B. zum Pflegegesetz, Englischkurse, Gedächtnistraining, Kulturveranstaltungen und vieles mehr. Darüber hinaus finden gemeinschaftliche Feiern wie Sommerfeste oder Weihnachtsfeiern statt. Die Organisation dieser gemeinschaftlichen Aktivitäten erfolgt über die Seniorenberaterin oder ehrenamtliche Vereinsmitglieder und zum Teil auch durch die Mieter selbst. Der Grad an Gemeinschaftlichkeit wurde durch die Ansprechpartnerin der WOG EDU innerhalb des Quartiers und des Hauses hoch eingeschätzt, obwohl es sich nicht um ein explizit gemeinschaftliches Wohnprojekt handelt. Dennoch gibt es eine starke soziale Vernetzung zwischen den Bewohnern und auch das Haus ist gut in die Nachbarschaft und das Quartier integriert.

## **Erfolg des Projekts**

Auch in diesem Projekt fühlen sich die Mieter sehr wohl. Viele Mieter haben sich positiv zu den zahlreichen Dienstleistungen geäußert.

## 5 Projekte aus dem europäischen Ausland

### 5.1 Schweiz/ Zürich: „Am Bach“ – Alt werden in der persönlichen Umgebung

#### Überblick

Art des Projekts	Pflegewohnung
Besonderheit	Alt werden in einer häuslichen Umgebung
Baujahr/Laufzeit	2001
Anzahl Wohneinheiten	7
Anzahl Bewohner	7
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 75+ Jahre
Wohnform	Miete



#### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die Pflegewohnung „Am Bach“ wurde 2001 im Züricher Quartier Albisrieden eröffnet. Die Wohnung bietet insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche im barrierefrei umgebauten Erdgeschoss eines fünfstockigen Hauses. Den Bewohnern steht eine große Terrasse mit angrenzender Gartenfläche zur Verfügung.

Die Wohnung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Sonnengarten bietet ein großes Wohn-Esszimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup> und eine angrenzende Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung. Den Bewohnern

stehen außerdem zwei Duschen und drei WCs zur Verfügung.

Die Genossenschaft als Eigentümerin vermietet die Wohnung an die Stiftung „Alterswohnen in Albisrieden“, die als Trägerin der Wohngruppe mit den Bewohnern Aufenthaltsverträge abschließt. Darin sind die Kosten und Grundsätze des gemeinschaftlichen Zusammenlebens geregelt. Die Stifterin Alice Schoch-Bockhorn, hat festgelegt, dass mit dem Vermögen u.a. der Bau und Betrieb einer Altenwohnanlage für Personen mit einem geringen Einkommen gewährleistet wird. Eine Marktstudie ergab damals, dass kein Bedarf an stationären Pflegeplätzen, stattdessen aber eine hohe Nachfrage nach einer Wohngruppe für demenziell Erkrankte bestand. Die Informationsstelle des Zürcher Sozialwesens wurde daraufhin mit der Planung einer Pflegewohnung beauftragt, wobei das Modell der dezentralen Pflegestationen in Biel-Seeland als Vorlage galt. 1991 wurde dann der Trägerverein

„Alterswohnen in Albisrieden“ gegründet, der später von der gleichnamigen Stiftung abgelöst wurde. Die erste Pflegewohnung wurde im Mai 1992 eröffnet. Mittlerweile gibt es insgesamt fünf Wohnungen der Stiftung.

Das Konzept zielt darauf ab, ein Angebot zwischen Pflegeheim und Privatwohnung zu schaffen. In einem Leitbild wurde daher formuliert, die Autonomie der Bewohner in der Pflege, Betreuung und Begleitung unter Rücksichtnahme auf die einzelnen Persönlichkeiten zu fördern. Dabei liegt bei zwei der fünf der Pflegewohnungen der Fokus auf der Betreuung von Migranten aus dem Mittelmeerraum. Das Stiftungsmodell kann somit flexibel besonderen Nachfragegruppen angepasst werden.

## **Mietkosten und Dienstleistungen**

In der Pflegewohnung „Am Bach“ gibt es Plätze für sieben Bewohner in drei Einzel- und zwei Doppelzimmern. Die Zimmer können von den Bewohnern individuell mit ihren eigenen Möbeln eingerichtet werden, ein Pflegebett mit Spezialmatratze ist jedoch vorhanden.

Die monatliche Miete variiert, je nach Zimmer, zwischen ca. Fr. 4.000 (2.500 €) und Fr. 4.900 (3.070 €). Weitere Leistungen, wie z.B. die Reinigung der Wäsche, werden zusätzlich berechnet. Die Kosten für Pflegedienstleistungen richten sich nach dem Einstufungs- und Abrechnungssystem BESA, welches in etwa den deutschen Pflegestufen entspricht. Beispielsweise betragen die Kosten für eine Person im vierten BESA-Grad Fr. 82,00 (ca. 52,00 €) pro Tag. Diese Kosten werden von den Krankenversicherern übernommen. Zusätzlich fallen Kosten für den Betreuungsaufwand an, die sich

ebenfalls nach dem BESA-Grad richten (4. Grad: Fr. 50,00 bzw. 32,00 €/Tag).

Weitere Leistungen, wie z.B. Begleitsdienste, werden nach Aufwand berechnet. Prinzipiell kann eine Vielzahl von Wunschdienstleistungen in Anspruch genommen werden. Kosten, die weder von der Krankenversicherung noch von der Rente bzw. den regulären Einkommen getragen werden können, werden ggf. von der Stiftung übernommen. Damit die Krankenkassen Pflegekosten übernehmen, müssen sie die Pflegewohnung offiziell anerkennen.

## **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner sind alle pflegebedürftig bzw. demenziell erkrankt. Es wird darauf geachtet, dass es zu einem Miteinander von leicht, mittel und schwer Pflegebedürftigen kommt. Die ganz tägliche Betreuung des Pflegedienstes sichert auch die Durchführung hauswirtschaftlicher Tätigkeiten und die Strukturierung des Tagesablaufs. Dabei orientieren sich die Mitarbeiter des Pflegedienstes an den individuellen Bedürfnissen und Gewohnheiten der Bewohner. Aus diesem Grund wird auch die Beteiligung der Bewohner an hauswirtschaftlichen Tätigkeiten gefördert.

Das Gemeinschaftsleben ist insbesondere durch die gemeinsam eingenommenen (und ggf. zubereiteten) Mahlzeiten strukturiert. Mit den Bewohnern werden Ausflüge in die Umgebung unternommen. Zudem soll den Bewohnern eine Integration in das Quartier erleichtert werden, indem z.B. Spaziergänge, Kirchgang, Besorgungen, Friseurbesuche etc. den Kontakt mit den Nachbarn aus der Umgebung aufrecht erhalten.

## 5.2 Dänemark/ Bov: „seniorbofællesskab“ – Gemeinsam und doch ganz normal!

### Überblick

Art des Projekts	Gemeinschaftliches Wohnen
Besonderheit	Geselligkeit Gleichaltriger im eigenen Zuhause
Baujahr/Laufzeit	2001
Anzahl Wohneinheiten	15
Durchschnittsalter der Bewohner	Mindestalter 55 Jahre
Wohnform	Miete



### Allgemeine Informationen

Die „seniorbofællesskaber“ stellen eine dänische Form des Wohnens im Alter dar. Allgemein haben sich die bofællesskaber (Wohngemeinschaften) seit den 1970er Jahren als eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark etabliert, wobei der Fokus zunächst auf gemeinschaftlichem Mehrgenerationenwohnen lag. Die Gründung erfolgte zumeist durch die späteren Nutzer und es handelte sich vorwiegend um Eigentumsprojekte. Mittlerweile existiert diese Wohnform aber vornehmlich in Form von privaten Genossenschaften oder im Mietwohnungsbau. Die bofællesskaber für Senioren bzw. seniorbofællesskaber gibt es seit fast 20 Jahren und erfreuen sich einer großen Nachfrage, so dass es mittlerweile ca. 200 dieser seniorbofællesskaber in Dänemark gibt.

## Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Die hier vorgestellte „seniorbofællesskab Tofteløven“ befindet sich in der Gemeinde Bov, in der Nähe zur schleswig-holsteinischen Grenze. Es handelt sich bei diesem Projekt nicht um ein Pionier- oder Modellprojekt, sondern vielmehr um ein ganz normales Projekt dieser Form des altersspezifischen Wohnens in Dänemark. Das Projekt besteht aus 15 eingeschossigen Doppelhäusern mit insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in Dreiecksform um die zentrale Grünfläche gruppieren. Hinzu kommt ein Gemeinschaftshaus, das als baulicher Mittelpunkt im Eingangsbereich der kleinen Siedlung liegt. Die Küchen und Hauseingänge orientieren sich ausdrücklich zur gemeinschaftlichen Fläche hin. Vor den Häusern gibt es kleine Vorgärten und auf der Rückseite befinden sich private Gärten zum Rückzug in die Privatsphäre.

Eigentümer des Projektes ist die örtliche Wohnungsbaugesellschaft. Der Anstoß für dieses Projekt wurde durch das kommunale Seniorenzentrum und die Politik gegeben, indem das dem Wohnungsbauministerium zugeordnete Institut „Bolligtrivsel i Centrum“ zu einem Vortrag über die Wohnform des seniorbofællesskabet eingeladen hat. Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse bei der Bevölkerung und der Kommunalpolitik. Im Anschluss an die Informationstage konnten sich Interessierte zu einem mehrmonatigen Studienkreis der Kommune anmelden, in dem Erwartungen und Einstellungen zur Gemeinschaft konkretisiert wurden. Dieser wurde durch „Bolligtrivsel i Centrum“ begleitet. Dort wurde bereits über die Wahl der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft „Padborg Bolligforening“ als Träger entschieden. In einem Abschlussbericht wurde auch schon die inhaltliche Konzeption festgeschrieben. Zu diesem Zeitpunkt

gab es bereits 15 Paare bzw. Alleinstehende, die sich verpflichtend als Bewohner für das Projekt eingetragen hatten. Diese Bewohnergruppe konkretisierte das Projekt schließlich mit Unterstützung des Architekten und des Wohnungsunternehmens in einem zweiten Studienkreis.

Die spätere Nutzergruppe konnte wesentlichen Einfluss auf die Ausgestaltung der Häuser bis hin zur Grundrissgestaltung nehmen. Aus Kostengründen sind Küchen und Bäder zwar einheitlich gehalten, die Bewohner konnten aber (gegen Aufpreis) Extrawünsche anmelden.

Es handelt sich bei der seniorbofællesskab Tofteløven nur indirekt um ein „top-down“ initiiertes Projekt, da das Thema zwar von oben in die Gemeinde eingebracht wurde, die konkrete Umsetzung aber durch die späteren Bewohner stattfand. Insgesamt benötigten die Akteure bis zum Einzug 2001 etwa zwei Jahre Planungs- und Bauzeit.

## Größe des Projekts und Barrierefreiheit

In dem Projekt leben 21 Bewohner in 15 Wohneinheiten zwischen 58 und 82 m<sup>2</sup>. Neben den Wohnungen gibt es verschiedene gemeinschaftliche Flächen, wie z.B. das 122 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftshaus mit Festsaal, Küche und Werkraum, ein Fahrradkeller sowie eine Gästewohnung.

Die gesamte Anlage ist als barrierearm zu bezeichnen, da die Wohnungen alle ebenerdig zugänglich sind. Vollständige Barrierefreiheit wurde nicht erreicht.

### **Mietkosten und Dienstleistungen**

Die Miete orientiert sich am marktüblichen Mietniveau der Umgebung. Die Kosten für gemeinschaftliche Flächen werden anteilig auf die Miete aufgeschlagen. Darüber hinaus fällt ein monatlicher Vereinsbeitrag von DKK 25,00 (ca. 3,40 €) an, mit dem gemeinschaftliche Aktivitäten finanziert werden können. Für die Nutzung des Gästehauses fallen zusätzliche Kosten nach Aufwand an.

Kosten für Pflegedienstleistungen fallen für die Bewohner nicht an, da diese in Dänemark komplett staatlich finanziert werden.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Das Alter der Bewohner variiert zwischen dem Mindest-Einzugsalter von 55 Jahren bis zur Hochbetagtheit. Das Projekt ist sehr stark gemeinschaftlich orientiert, was sich z.B. an zahlreichen gemeinsam organisierten Festen zeigt.

Darüber hinaus ist das seniobofællesskab Toftehaven auch gut in die Umgebung integriert: viele Personen aus der Nachbarschaft kommen in das Wohnprojekt, um dort an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen. Die Bewohner des Projektes sind darüber hinaus auch selber in der Gemeinde aktiv.

Das Konzept sieht keine gegenseitige Pflege unter den Nachbarn vor. Dennoch besteht ein gegenseitiges Hilfe- und Unterstützungspotenzial, welches neben dem Mindestalter eine Aufnahmebedingung für die seniobofællesskab ist. Eine weitere Bedingung für die Teilnahme am Projekt ist, dass keine Kinder (mehr) im Haushalt leben. Auch wenn diese Regularien zunächst relativ streng klingen, spielen dennoch Freiwilligkeit und der Respekt vor der Individualität des Einzelnen eine große Rolle.

Die Kaufkraft der Bewohner ist durchschnittlich ohne allzu große Einkommensunterschiede untereinander. Meist handelt es sich um ehemalige Hausbesitzer, was für die Region jedoch typisch ist. Die Wohnungen sind Teil des sozialen Wohnungsbaus, allerdings ist der Bezug nicht wie in Deutschland an eine Einkommensgrenze gebunden.

### **Erfolg des Projekts**

Das Projekt ist sehr gefragt, weshalb die Bewohner mit einer Warteliste arbeiten. Sie haben bei der Neuebelegung von Wohnungen ein weitgehendes Entscheidungsrecht.

## 5.3 Niederlande/ Haarlem: „Anton-Pieck-Hofje“ – Vertrautes Wohnen mit Demenz

### Überblick

Art des Projekts	Gemeinschaftliches Wohnen
Besonderheit	Den vertrauten Lebensweg weiter beschreiten trotz demenzieller Erkrankung
Baujahr/Laufzeit	1989
Anzahl Wohneinheiten	36
Anzahl Bewohner	36
Durchschnittsalter der Bewohner	ca. 83 Jahre
Wohnform	Miete



### Eigenschaften und Konzeption des Projekts

Das „Anton Pieck-Hofje“ in Haarlem, westlich von Amsterdam, richtet sich an Personen mit einer demenziellen Erkrankung. Das Projekt besteht bereits seit 1989 und ist somit das erste Wohnprojekt dieser Art in den Niederlanden. Es ist nach einem nie-

derländischen Maler benannt, der für seine häuslich-gemütlichen Bilder bekannt ist.

Sechs Bungalows für jeweils sechs Personen gruppieren sich um einen zentralen Gartenhof. Der Zugang zu diesem Gelände ist mit einem elektronischen Schloss gesichert, die Wohnungen und der

Gärten sind jedoch jederzeit frei zugänglich. Um den Garten herum gibt es einen verglasten Wandelgang mit kleinen Sitzgruppen, der Spaziergänge auch bei schlechtem Wetter möglich macht. Diese bauliche Konzeption erlaubt es den Bewohnern trotz der krankheitsbedingten Weglaufenden jederzeit eigenständig an die frische Luft zu gehen.



Im Obergeschoss des Gebäudekomplexes befinden sich weitere 14 Mietwohnungen, die ursprünglich für gesunde Angehörige von Bewohnern des Anton Fleck-Hofje gedacht waren, jetzt allerdings von „normalen“ Mietern bewohnt werden. Eigentümer des Gebäudes ist die Wohnungsbaugesellschaft „Ymere“, die das Hofje an die „Stichting Hervormde Diaconale Huizen“ (shdh) vermietet,

welche mehrere Betreuungseinrichtungen in den Niederlanden betreibt. Diese Stiftung schließt mit den Bewohnern Einzelmietverträge ab und stellt das Pflegepersonal.

Das Betreuungskonzept für dieses Projekt wurde von dem Psychologen Niek de Boer und dem Pflegeheimarzt Hans Houweling entwickelt. Es sieht eine häusliche Umgebung vor, die hinsichtlich Maßstäblichkeit und Übersichtlichkeit „normaler“ Wohnformen ähnelt. Somit soll dementen Menschen eine möglichst gewohnte Umgebung geboten werden. Dies zeigt sich auch in der Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen: es gibt jeweils ein eigenes Schlafzimmer mit eigenen Möbeln, während Wohnzimmer, Küche und Badezimmer bzw. Toilette gemeinschaftlich genutzt werden. In den Wohngruppen wird auf bezugspezifische Betreuung gesetzt; es gibt also feste Teams für die Wohnungen. Diese umfassende Konzeption war seinerzeit in einem Pflegeheim nicht umsetzbar, weshalb es zur Entwicklung des Hofje kam.

### **Größe des Projekts und Barrierefreiheit**

Im Hofje leben zurzeit 36 Menschen in sechs Wohngruppen. Die Wohnungen sind alle sehr ähnlich gestaltet: neben den privaten Schlafräumen (je 12 m<sup>2</sup>) gibt es ein Wohnzimmer mit offener Küche, Badezimmer und Toiletten, einen Hauswirtschaftsraum und einen Arbeitsraum für das Pflegepersonal. Pro Wohnung stehen den Bewohnern 35 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Die Küche und der Eingangsbereich sind zum Garten bzw. zum überdachten Rundgang ausgerichtet.

Die einzelnen Wohnungen sowie das gesamte Projekt können prinzipiell als rollstuhlgerecht angesehen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich in den letzten 20 Jahren die Standards auch in den Niederlanden deutlich weiterentwickelt haben, weshalb z.B. die Badezimmer heute relativ klein wirken.

## **Mietkosten und Dienstleistungen**

Monatlich fallen für die Miete und die Nebenkosten pro Person 290,00 € an. Hinzu kommen 245,00 € Kosten für den Lebensunterhalt

Pfegerische Dienstleistungen werden durch die shdh erbracht, obwohl die Bewohner theoretisch den Pflegedienst frei wählen können, da sie normale Mieter in dem Projekt sind. In jeder Wohnung steht den Bewohnern tagsüber mindestens eine Pflegeperson zur Verfügung; nachts gibt es eine Nachtwache für das gesamte Hofje.

Die Pflegekosten werden separat über die Kommune bzw. den Staat abgerechnet. Ein Großteil der Pflegekosten wird von der öffentlichen Hand übernommen, so dass die Bewohner lediglich einkommensabhängige Restkosten zu zahlen haben.

Neben dem Pflegepersonal spielen die Angehörigen eine wichtige Rolle für das Hofje, die z.B. beim Einzug die Renovierung des Zimmers übernehmen und sich im alltäglichen Leben sowie bei Ausflügen einbringen können. Hinzu kommen Freiwillige und Bewohner aus der Nachbarschaft, die ehrenamtlich kleinere Dinge in den Wohnungen erledigen, Besorgungen machen oder die Bewohner einfach besuchen.

Die Bewohner entstammen unterschiedlichen Bevölkerungsschichten. Insgesamt sind sie, soweit sich dies ermitteln lässt, mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden.

## **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Bewohner sind durchschnittlich 83 Jahre alt und leiden alle an demenziellen Erkrankungen unterschiedlichster Ausprägung. Daher ist die ständige Anwesenheit einer Pflegekraft notwendig, um den Bewohnern bei der Gestaltung des Tagesablaufs zu helfen. Es wird versucht, möglichst viele Dinge gemeinschaftlich innerhalb der Wohngruppe zu erledigen, um ein anregendes Umfeld für die Bewohner zu erhalten. Daher werden auch Tätigkeiten wie das Kochen, Essen oder Wäsche zusammenlegen gemeinsam erledigt. Auf diese Weise soll den Bewohnern eine Orientierung an gewohnten Tagesabläufen ermöglicht werden. Ihnen steht natürlich die Teilnahme an den Gemeinschaftsaktivitäten frei, so wie bei der Tagesplanung die Wünsche der Bewohner respektiert werden.

## **Erfolg des Projekts**

Zurzeit sind keine Wohnungen in dem Projekt frei; die Stiftung shdh führt sogar eine Warteliste, da das Interesse an dem Projekt auch ohne intensive Öffentlichkeitsarbeit und trotz der bereits langen Laufzeit noch hoch ist.

## 6 Gemeinschaftlich Wohnen: Eine Idee – Viele Möglichkeiten

### 6.1 Was macht gemeinschaftliches Wohnen im Alter aus?

#### Freiwillig oder unfreiwillig?

Zwischen den verschiedenen Projekttypen besteht ein entscheidender Unterschied: grundsätzlich kann zwischen den Demenz-Wohngemeinschaften und den anderen Projekttypen (Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenhäuser) unterschieden werden. Die Gründung von Demenz-WGs verfolgte meist das Ziel, die hohen Kosten für die Betreuung und Pflege Demenzkranker durch die Ausnutzung von Synergieeffekten zu senken und den Bewohnern dennoch eine möglichst lebenswerte Wohnsituation zu bieten. Der Einzug in andere gemeinschaftliche Wohnformen erfolgte in der Regel freiwillig und vor dem Hintergrund des Wunsches, das Wohnen gemeinschaftlich zu gestalten und sich z.B. über gegenseitigen Austausch und gegenseitige Hilfeleistungen zu unterstützen.

#### Sozioökonomischer Status: Gemeinschaftliches Wohnen nur für Wohlhabende?

In fast allen untersuchten Projekten ist das ökonomische Potenzial der Bewohner recht hoch, d.h., dass die Haushalte in der Regel über ein relativ hohes Einkommen verfügen. Dies zeigt sich besonders deutlich in den Projekten mit hochwertigen Eigentumswohnungen, während Projekte, die gezielt im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden, eher eine Ausnahme darstellen. Die gemeinschaftlichen Wohnformen bzw. die hier untersuchten Projekte sprechen somit nicht alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße an.

Angesichts des (ehemaligen) beruflichen Hintergrunds der Bewohner wird deutlich, dass die Bewohnerschaft gemeinschaftlicher Wohnprojekten oft von liberalen, intellektuellen Grundhaltungen geprägt ist: viele sind Akademiker/innen und/oder haben in sozialen Berufen gearbeitet – dies gilt zumindest für die „freiwilligen“ Gemeinschaftsbewohner. Daneben eint die Bewohner häufig eine „soziale Attitüde“. Bei den Bewohnern von Demenz-WGs spielen in der Regel andere Beweggründe eine wichtigere Rolle bei der Wahl der Wohnform.

Wichtig ist den Menschen auch die Möglichkeit zur „kreativen Selbstverwirklichung“. Die Bewohner legen Wert auf eine ausgefüllte Freizeitgestaltung. Dies zeigt sich beispielsweise auch in den häufig realisierten Gemeinschaftsräumen, Werkräumen oder Gemeinschaftsgärten.



## Öffentlich und Privat – Eindeutige Regeln

Insbesondere bei der Planung von Rückzugsräumen wird deutlich, dass der Liberalität auch Grenzen gesetzt sind. Hier zeigt sich gewissermaßen ein eher „konservativer Einschlag“, da nach Angaben vieler Bewohner auch die Themen Familie, Partnerschaft und Privatleben einen sehr hohen Stellenwert einnehmen.

Zwar sind den Bewohnern gemeinschaftliche Aktivitäten und Flächen wichtig – oft wurde sogar zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen auf einen Teil der privaten Wohnfläche verzichtet und häufig muss man gemeinschaftliche Flächen als „verlängertes Wohnzimmer“ durchqueren, um in die eigene Wohnung zu gelangen – doch wird in allen Projekten auch deutlich, dass großer Wert auf „vollkommen private“ Flächen gelegt wurde.

Dies äußert sich beispielsweise in den Versuchen, auch kleine Balkone oder Terrassen uneinsehbar, also privat zu gestalten. Es bestehen somit häufig ein hoher Grad an Gemeinschaft und das gleichzeitig artikulierte Bedürfnis nach Privatsphäre des Einzelnen nebeneinander.

Mit vergleichsweise radikalen Gemeinschaftskonzepten, wie es sie beispielsweise in den Kommunen der 68er-Generation gab, haben heutige Gemeinschaftswohnprojekte also in der Regel nichts zu tun – auch wenn sie sich in der öffentlichen Wahrnehmung noch nicht immer vollständig von diesem Nimbus befreien können.



### Die Ritualisierung der Gemeinschaft

In den meisten Projekten finden zahlreiche gemeinschaftliche Veranstaltungen für alle Bewohner statt. Insbesondere regelmäßige Aktivitäten wie Sommerfeste, Adventsfeiern oder auch Geburtstage bilden Rituale des gemeinschaftlichen Lebens.

Die befragten Bewohner betonen, dass ihnen Gemeinschaft wichtig ist. In allen besuchten Projekten wurde der Grad der Gemeinschaftlichkeit als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Dies gilt insbesondere für die Projekte, die von den Bewohnern selbst initiiert wurden.

In allen Projekten ist man sich einig, dass diese Gemeinschaft einer kontinuierlichen Pflege bedarf. Einige Gruppen greifen auf externe Hilfe zurück, um den Prozess der Gemeinschaftsbildung zu un-

terstützen. In der Regel konnte sich ein gemeinschaftliches Gefühl so bereits vor dem Bezug des Projektes entwickeln. In dieser Vorlaufphase haben die Bewohnergruppen häufig Rückschläge hinnehmen müssen, z.B. wenn Interessenten abgesprungen sind oder kein Grundstück gefunden werden konnte. „Das schweißt zusammen“ heißt es dann jedoch häufig rückblickend.

Teils mit professioneller Hilfe, z.B. durch Berater oder Wohnungsunternehmen, teils auch aus der Bewohnerschaft selbst heraus ist es allen Projektgruppen gelungen, das angestrebte gemeinschaftliche Konzept (größtenteils) umzusetzen.

## **Gemeinsam zufrieden**

Die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation war in allen Projekten wie erwartet sehr groß. Wünsche bestehen häufig in der Hinsicht, dass noch mehr gemeinschaftliche Aktionen geplant werden könnten.

In einigen Projekten kam es allerdings zu Baumängeln, wodurch die Wohnzufriedenheit negativ beeinflusst wurde. Doch davon lassen sich die meisten Bewohner nicht irritieren. Dies zeigt auch das teils beeindruckende Interesse, das den Projekten entgegengebracht wird. Die meisten Projekte arbeiten oft schon nach kurzer Laufzeit mit Wartelisten. Dies gilt für die Demenz-WGs ebenso wie für die anderen Projekte. Dies zeigt, dass die Bewohner insgesamt sehr gerne in „ihren“ Projekten wohnen und den Einzug in der Regel nicht bereuen.

Die nachbarschaftliche Hilfsbereitschaft ist in fast allen Projekten grundsätzlich sehr stark, so dass beispielsweise Einkäufe erledigt werden oder beim Wohnungsputz geholfen wird, wenn ein Bewohner z.B. durch Krankheit eingeschränkt ist. Pfegerische Dienstleistungen durch andere Bewohner sind jedoch in der Regel nicht vorgesehen. Stattdessen werden lieber professionelle Angebote in Anspruch genommen. Bei vielen Bewohnern besteht bezüglich dieses Themas eine gewisse Scheu, so dass sie sich gedanklich von den Folgen und Konsequenzen einer eintretenden Pflegebedürftigkeit distanzieren.

## **Wer hat was zu sagen?**

In den meisten Projekten obliegt den Bewohnern per Mehrheitsentscheid die Auswahl neuer Mitbewohner oder sie verfügen zumindest über ein Vetorecht. Kriterien für die Auswahl potenzieller Mit-

bewohner sind vor allem deren soziale Kompetenz und ob sie speziell in die vorhandene Gemeinschaft „passen“. In einigen Projekten wählt zwar der Vermieter neue Interessenten aus, doch dann achtet er – schon aus eigenem Interesse – darauf, dass die „Neuen“ in die Gruppe passen. Wenn die Vermieter hinter dem gemeinschaftlichen Konzept stehen, was in den untersuchten Projekten der Fall war, dann ist er natürlich auch daran interessiert, dass sich die Mieter möglichst gut verstehen.

Insgesamt muss man allerdings berücksichtigen, dass es bislang in allen untersuchten Projekten kaum zu nennenswerter Fluktuation gekommen ist. Bislang ist also nicht geklärt, ob diese Regeln in der Praxis auch funktionieren. In einigen Eigentumsprojekten sieht man das Thema mit einer gewissen Sorge. Fraglich ist z.B. was passiert, wenn ein Bewohner verstirbt und die Wohnung an die Erben übergeht, die ggf. kein Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen haben und die Wohnung dann vermieten. In einigen Projekten hat man versucht diesem Problem zu begegnen, indem den Bewohnern Vorkaufsrechte eingeräumt wurden.

Ob die Projekte also langfristig bestehen bleiben und auch einem Bewohnerwechsel standhalten können oder ob sie sich nach einigen Jahren wieder auflösen, ist kaum vorauszusehen. Ein positives Beispiel stellt in diesem Zusammenhang das „Haus Mobile“ in Köln dar, das schon seit 1997 besteht. Das seinerzeit viel diskutierte „Hofje“-Mehrgenerationenprojekt in Berlin-Buckow, das ebenfalls Mitte der 1990er Jahre gestartet ist, steht beispielhaft für die Projekte, die nicht als Gemeinschaftsprojekte „überlebt“ haben.



### Ländliche Idylle oder urbaner Lifestyle?

Die meisten Wohnprojekte, die in dieser Studie untersucht wurden, befinden sich in gewachsenen Quartieren in Innenstadtnähe. Die Bewohner legen in der Regel großen Wert auf eine integrierte Lage. Gerade für ältere Menschen ist es wichtig, ein möglichst großes Waren- und Dienstleistungsangebot in der Nähe der Wohnung zu haben. Das ist in den meisten Fällen gelungen. Hinzu kommt, dass viele der Projekte eine gute Anbindung an den ÖPNV haben, so dass auch weiter entfernte Ziele erreichbar sind.

In der Regel integrieren sich die Projekte städtebaulich und funktional gut in das umgebende Quartier. Lediglich in Einzelfällen sind keine nennenswerten Bindungen zum Quartier entstanden. Eine bewusste Abgrenzung war jedoch in keinem Projekt geplant und ist auch nirgends entstanden. Hinzu kommt, dass in manchen Projekten gezielt versucht wurde, eine sehr moderne Architektursprache umzusetzen.

Trotz der meist innerstädtischen Lage der Projekte wurde häufig versucht, „grüne Oasen“ zu schaffen. Die großen Gemeinschaftsfächen und -gärten tragen dazu bei.

### Öko-Technik, Komfort und wenig Barrieren

Die Projekte zeichnen sich zumeist durch eine ökologische Bauweise aus. Fast alle Häuser wurden nach dem Niedrigenergiestandard errichtet, moderne Öko-Technik, wie Photovoltaik oder Grauwasseraufbereitung werden genutzt. Gleichzeitig sind die Gebäude und Wohnungen sowohl in den Neubau- als auch in den (modernisierten) Altbauprojekten aber verhältnismäßig komfortabel ausgestattet.

Dennoch wurde beim Neu- bzw. Umbau nicht in allen Projekten eine barrierefreie Ausstattung realisiert. Daher können die Projekte größtenteils zwar als barrierearm, aber nur in wenigen Fällen als vollständig barrierefrei bezeichnet werden. Eine Ausnahme stellen diesbezüglich die meisten Demenz-WGs dar. Diese entsprechen in der Regel den Vorgaben der DIN 18025-1 und sind daher rollstuhlgerecht. In den meisten anderen Projekten leben allerdings bislang (noch) relativ wenige Menschen, die pflegebedürftig sind und demnach in großem Umfang Dienstleistungen in Anspruch nehmen würden oder auf eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung angewiesen wären. Bereits jetzt stellen sich daher die Bewohner einzelner Projekte die Frage, ob nicht ein zumindest teilweiser barrierearmer bzw. barrierefreier Umbau des Projektes sinnvoll sein könnte.

## **Man muss schon richtig „ticken“...**

Abschließend bleibt festzuhalten, dass – mit Ausnahme von Demenz-WGs – die Beweggründe der Bewohner, in eine gemeinschaftliche Wohnform zu ziehen, vor allem ideell geprägt waren. Auch wenn diese vergleichbare Grundhaltung zwar für ein gegenseitiges Verständnis förderlich ist, entstehen aus dem ideellen Anspruch, den viele Bewohner an „ihr“ Projekt haben, auch Probleme. Insbesondere wenn die häufig anspruchsvollen Ideen, die mit den Projekten verbunden werden, im Alltag an der Realität scheitern, sind einige Bewohner von der Gemeinschaft enttäuscht. Das geschieht schnell, wenn z.B. gemeinschaftliche Aufgaben nicht erfüllt werden oder auch wenn die Gemeinschaft im Alltag nicht in dem Maß aktiv ist, wie es gewünscht war. In allen untersuchten Projekten sind entsprechende Probleme jedoch bislang nicht in nennenswertem Umfang aufgetreten. Die Bewohner führen das auch auf die sorgfältige Planung und Moderation der Projektgruppen zurück.

Hinter den gemeinschaftlichen Wohnformen steht häufig der Wunsch nach Unabhängigkeit von familiären oder staatlichen Unterstützungsleistungen und gleichzeitig die Gewissheit, ein soziales „Auffangnetz“ durch selbst gewählte soziale Kontakte zu haben. Dementsprechend spielt auch das Bedürfnis der Bewohner, „Sicherheit in der Gemeinschaft“ zu finden, eine zentrale Rolle. Die räumliche Nähe, die sich in vielen Wohnprojekten ergibt, wird allerdings als nachteilig empfunden, sobald die eigene Privatsphäre zu kurz kommt. Dennoch bieten gemeinschaftliche Wohnformen gerade für alleinstehende Ältere viele Vorteile, da die sozialen Kontakte einer Vereinsamung entgegen wirken und sie im Bedarfsfall auf die Hilfen der Gemeinschaft zurückgreifen können.

Die Projekte zeigen jedoch, dass für den langfristigen Erfolg einer gemeinschaftlichen Wohnform die Aufstellung eindeutiger Regeln zum Zusammenleben unerlässlich ist. Klar ist aber auch: Diese Projekte sind nicht für jeden geeignet. „Man muss schon richtig ticken“, um sich in einem solchen Wohnprojekt wohlfühlen zu können.

### **Youngtimer, Best-Ager, Hochbetagte – und junge Familien mit Kindern?**

Die untersuchten Projekte zeichnen sich durch unterschiedliche Altersstrukturen aus. Es gibt einige Projekte, in denen altershomogene Gruppen leben – besonders dann, wenn die Erstbezieher und Gründungsmitglieder noch heute dort wohnen. In anderen Projekten gibt es aber einen breiten, generationenübergreifenden Ansatz. Dabei kommt es in vielen Fällen auch darauf an, was von den Bewohnern unter „Gemeinschaft“ verstanden wird. Geht es um die Gemeinschaft unter Seinesgleichen oder das Zusammenleben mit Menschen an sich?

Klar ist, dass Projektgruppen diese Frage für sich jeweils neu und überlegt entscheiden müssen, damit es später nicht zu Enttäuschungen und Differenzen kommt. Diese Entscheidung hat auch konkrete Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Leben: In den altershomogenen Projekten gibt es oft eine große Übereinstimmung bei den Interessen der verschiedenen Bewohner, so dass diese Gruppen häufig sehr viel zusammen unternehmen. Besonders in den Mehrgenerationenprojekten kommt es demgegenüber häufiger dazu, dass verschiedene Aktionen nur von einigen Haushalten getragen werden. In diesen Projekten ergibt sich zudem die Herausforderung, Teile der Gemeinschaftsräume für spezielle Zielgruppen bereitzuhalten. Neben Kinderspielflächen braucht es daher auch Rückzugsräume für ältere Menschen, um alle Bewohner des Projektes zufrieden zu stellen.

### **Hält Gemeinschaft gesund?**

Viele der Bewohner aus den unterschiedlichen Projekten betonen, dass sich das gemeinschaftliche Zusammenleben positiv auf ihren Gesundheitszustand auswirkt. Sie übernehmen Verantwortung und nehmen an gemeinschaftlichen Aktivitäten teil. Das trägt dazu bei, dass sie sich fit halten.

Es gibt dennoch deutliche Unterschiede in den Projekten hinsichtlich der Pflegebedürftigkeit der Bewohner. Allerdings liegen diese Unterschiede eher zwischen den Projekten und nicht innerhalb der Projekte.

In den meisten Wohnprojekten sind die Bewohner nicht pflegebedürftig und erfreuen sich einer guten Gesundheit. Dies ist jedoch meist nicht notwendigerweise auf die Wohnprojekte selbst zurückzuführen, sondern darauf, dass die Bewohner das entsprechende Alter noch nicht erreicht haben.

In einigen anderen Projekten – insbesondere in den Demenz-WGs – leiden jedoch viele oder gar alle Bewohner unter starken körperlichen Einschränkungen. Dennoch konnte die Medikation einiger Bewohner in den Demenz-WGs im Vergleich zum vorherigen Heimaufenthalt deutlich reduziert werden.

Meist ist die gegenseitige Hilfe bei der Pflege explizit nicht gewünscht. In den Projekten, in denen es tatsächlich Pflegebedürftigkeit gibt, wäre dies auch kaum möglich, da davon fast alle Bewohner betroffen sind.

## 6.2 Demenz-WG: Ein Sonderfall

Die Demenz-WG s stellen in verschiedener Hinsicht eine Ausnahme im Feld der gemeinschaftlichen Wohnformen dar. Die Bewohner in diesen Projekten haben nicht etwa aufgrund einer bestimmten (artikulierten) Werthaltung oder dem bewussten Verlangen nach gemeinsamen Aktivitäten eine gemeinschaftliche Wohnform gesucht. In der Regel sind die Bewohner in Demenz-WG s im Unterschied zu denen anderer gemeinschaftlicher Wohnformen nicht (mehr) in der Lage, ein eigenständiges Leben zu führen. Daher leben in den WG s verhältnismäßig viele Menschen, die auf pflegerische Dienstleistungen angewiesen sind. Diese werden in den WG s meist von ambulanten Anbietern übernommen.

Die Bewohner dieser Wohnform stellen aufgrund ihres speziellen Krankheitsbildes besondere Ansprüche an die Pflege und auch das Wohnumfeld. Daher handelt es sich bei diesen Projekten – anders als bei den übrigen Gemeinschaftsprojekten – meist um tatsächliche WG s. Die Bewohner verfügen also nicht jeweils über eine eigene abgeschlossene Wohnung, sondern lediglich über ein eigenes Zimmer.

Aufgrund dieser räumlichen Situation und der Betreuung ist der (gemeinschaftliche) Alltag in den WG s kaum mit dem in einem „normalen“ gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu vergleichen. Neben den gemeinsamen Mahlzeiten findet die gesamte Alltagsgestaltung in den gemeinschaftlichen Räumen statt. Daher sind diese hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Ausstattung besonders wichtig. Die privaten Zimmer dienen lediglich als Rückzugsmöglichkeit und Schlafplatz.

Alle in dieser Studie untersuchten Demenz-WG s sind „von oben“ initiiert und nicht von den Bewohnern geplant worden. Es ist davon auszugehen, dass viele der Bewohner aufgrund ihrer Krankheit gar nicht dazu in der Lage waren, selbstständig zu entscheiden, ob sie dort einziehen würden.

In allen besuchten WG s gab es eine sehr starke Nachfrage nach Plätzen. Das führt dazu, dass mancherorts überlegt wird, das Angebot noch auszuweiten und weitere Plätze bzw neue WG s anzubieten. Aufgrund des schon beim Einzug hohen Alters haben die WG s allerdings auch eine deutlich höhere Fluktuation als andere gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Im Gegensatz zu den anderen Projekten ist der sozioökonomische Status der Bewohner in Demenz-WG s eher niedriger. Die vergleichsweise hohen Kosten der Unterbringung werden in Kauf genommen, da mit dem Einzug der Bewohner in die WG von einer deutlichen Steigerung der Lebensqualität ausgegangen wird. Der Erfolg zeigt sich nicht zuletzt auch am Gesundheitszustand der Bewohner. In einigen Fällen konnte nach dem Einzug die Medikation reduziert oder sogar abgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere Bewohner, die zuvor in Heimen gelebt haben.

### 6.3 Von den Nachbarn lernen? Die Projekte im europäischen Ausland

#### Normal ist das nicht, oder?

Das gilt für die meisten Projekte in Deutschland: hier gilt das gemeinschaftliche Wohnen (im Alter) nach wie vor als unkonventionell bis exotisch. Das ist in vielen anderen Ländern nicht so. Im Gegenteil gibt es häufig eine lange Tradition gemeinschaftlichen Wohnens, weshalb solche Projekte als „normal“ gelten. Zwar gibt es auch in Deutschland Projekte, die bereits eine lange Laufzeit haben; die mediale Aufmerksamkeit, die diesen Projekten den Status des Besonderen verleiht, besteht hier allerdings erst seit einiger Zeit

In den Niederlanden gibt es beispielsweise bereits lange gemeinschaftliche Wohnprojekte. Diese Art des Wohnens hat mittlerweile eine große Verbreitung gefunden, so dass eine Vielzahl an Projekten existiert. Der Erfolg gemeinschaftlicher Wohnformen in den Niederlanden ist zumindest teilweise auch darauf zurückzuführen, dass Projekte dort gerade in der Konsolidierungsphase eine stärkere Unterstützung bekommen, als dies in Deutschland der Fall ist. Die Initiierung und Unterstützung solcher Projekte findet häufig durch soziale Organisationen, Wohnungsunternehmen oder Kommunen statt, was die Realisierung verkürzt und auch vereinfacht. Insgesamt dominiert besonders in der Projektgründungsphase ein pragmatischer, wenig ideologischer Ansatz.

Auch in Dänemark haben die gemeinschaftlichen Wohnformen bereits eine längere Tradition und vor allem einen höheren Verbreitungsgrad als in Deutschland. Es gibt ca. 200 „seniobofælleskaber“ und dies bei einer Einwohnerzahl Dänemarks von

nur rund 5,4 Mio. Menschen. Wie in den Niederlanden liegen auch bei den dänischen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens günstigere Rahmenbedingungen vor, da es z.B. jahrelang Förderungen durch den dänischen Staat für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens (für Ältere) gab und darüber hinaus ein weit verbreitetes Beratungsnetzwerk existierte. Das für die Studie betrachtete Projekt in der dänischen Gemeinde Bov besteht zwar erst seit einigen Jahren, diese Form des Wohnens gibt es dort aber bereits seit fast zwei Jahrzehnten.

In der Schweiz gibt es ebenfalls zahlreiche Angebote an gemeinschaftlichen Wohnformen für Ältere. So bietet beispielsweise der Träger der vorgestellten Pflegewohnung in Zürich insgesamt sechs verschiedene Einrichtungen an. In zweien von diesen liegt der Fokus auf der Betreuung von italienischen Bewohnern, da diese aufgrund sprachlicher und kultureller Unterschiede andere Ansprüche an die Betreuung stellen. Das gemeinschaftliche Wohnen kann auch in der Schweiz auf eine längere Tradition zurückblicken – bekannt geworden sind vor allem vielfältige genossenschaftlich organisierte Wohnformen aus den letzten Jahrzehnten.

## **Jeder nach seiner Fassung!**

Diese Forderung ist wohl das, was man aus den anderen europäischen Ländern für Deutschland übernehmen kann. Ausgehend von den individuellen Wünschen der Gruppen muss eine Offenheit für unterschiedliche Projektformen gewährleistet sein, um das gemeinschaftliche Wohnen in der Gesellschaft zu verankern.

Man kann eine längere Tradition des gemeinschaftlichen Wohnens, wie es sie in anderen Ländern gibt, nicht künstlich erzeugen. Aber die Erfolge der ersten Projekte zeigen, dass diese Wohnformen eine Zukunft haben. Sicherlich werden sie nicht für alle Menschen in Frage kommen, aber es sollte dennoch möglich sein, dass Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen, dies auch tun können. Gerade hinsichtlich der gesteigerten Lebensqualität, auf die die Bewohner hinweisen, können diese Projekte offenbar zu einem erfüllten Leben auch im Alter beitragen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen und demographischen Trends wächst die Bedeutung der „Wahlverwandtschaft“. Gemeinschaft auch ohne eigene Familie und den Schutz vor Vereinsamung im Alter – das können die gemeinschaftlichen Wohnformen bieten.

Trotz aller Bemühungen ist jedoch davon auszugehen, dass das gemeinschaftliche Wohnen wohl nicht die Mehrheit der Bevölkerung ansprechen wird. Eine Ausnahme stellen auch diesbezüglich wieder die Demenz-WGs dar. Die dort allgemein anerkannt hohe Lebensqualität macht sie zu einer für viele annehmbaren Alternative zu Alten- und Pflegeheimen – trotz der zur Heimunterbringung vergleichbaren Kosten.

Das Wohnen in Gemeinschaft – egal ob zur Miete oder im Eigentum, „bottom-up“ oder „top-down“-initiiert, in Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenprojekten oder anderen Wohnformen – wird somit nicht die Mehrheit ansprechen. Aber es ist für viele Menschen eine Alternative, über die sie zumindest nachdenken. Wenn diesen Menschen die Möglichkeit gegeben wird, ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen, dann wird es weiterhin erfolgreiche Projekte gemeinschaftlichen Wohnens in Deutschland geben.

Damit ist klar: Das gemeinschaftliche Wohnen ist nicht nur etwas für ältere Menschen. Vielmehr hängt es von der individuellen Lebenssituation, den individuellen Wertvorstellungen und dem jeweiligen Wunsch nach Gemeinschaft ab, ob ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Menschen in Frage kommt. Dennoch bieten die Projekte gerade wegen ihrer gemeinschaftlichen Aktivitäten und der gegenseitigen Fürsorge vor allem für ältere Menschen eine gute Alternative zum Verbleib in der „einsamen“ Wohnung. Die „Zukunft des Wohnens im Alter“, wie eingangs angedeutet, sind die gemeinschaftlichen Wohnprojekte allein sicher nicht. Aber sie sind eine interessante Facette des Wohnens zukünftiger Generationen.

# Fördermöglichkeiten in NRW

## Zuschussförderung für Baugruppen

Die zunächst nur für Genossenschaftsgründungsinitiativen gedachte Zuschussförderung für die Projektentwicklung wurde inzwischen auf Baugruppen (GbR oder WEG) und Wohngruppen im Investorenmodell ausgeweitet. Somit sind Moderationskosten (gruppenintern und zwischen Gruppe und Investor), Kosten für Wirtschaftlichkeitsberechnungen, baufachliche Gutachten, Rechtsberatung, Kooperationsverträge etc. förderfähig.

Als Fördervoraussetzung gelten die drei „G’s“: Gefestigte Gruppe (z.B. Verein), Grundstückserwerb (konkrete Vorüberlegungen z.B. mit Investor) und Geld (ausreichend Eigenkapital). Darüber hinaus sollte sich das Projekt durch bestimmte soziale Aspekte (Angebot geförderter Mietwohnungen bzw. günstiger Eigentumswohnungen i. S. der Eigentumsförderung aber auch z.B. Integration älterer oder behinderter Menschen, Stadtteilarbeit, Kinderbetreuung etc.) und/oder innovative ökologische Lösungsansätze (z.B. energiesparendes Bauen) auszeichnen. Förderfähige Projekte können nicht im Außenbereich von Städten und Gemeinden liegen.

Die Zuschussförderung kann von der Gruppe formlos beim MBV NRW, Referat Experimenteller Wohnungsbau, Düsseldorf beantragt werden (inkl. Kostenvoranschlag für externe Beratungsleistung).

## Genossenschaftsgründungsförderung

Für neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften kann ein Genossenschaftsgründungsdarlehen bis zur Höhe der von den Genossenschaftsmitgliedern gezahlten Genossenschaftsanteile gewährt werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 50% der in der Genossenschaft wohnenden Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A und B) liegen. Die Förderhöhe wird durch das MBV festgelegt. Fördermittel können danach bei der Wfa NRW – Anstalt der NRW.Bank beantragt werden.

Für neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften werden die beantragten Förderdarlehen für Neubau, Umbau und Modernisierung sowie für die Genossenschaftsgründung durch eine Bürgschaft des Landes abgesichert.

## Förderung von Wohngruppen und Pflegewohnplätzen

Das Land NRW fördert auch speziell gemeinschaftliche Wohngruppen, um so fortschreitender Vereinsamung entgegenzuwirken und Defizite in der täglichen Haushaltsführung auszugleichen. In den Wohngruppen für bis zu acht Personen können ambulante Service- und Pflegedienstleistungen für den individuellen Bedarf organisiert werden. Bislang konnten landesweit 1.700 Plätze in rund 250 Gruppenwohnungen gefördert werden und somit einen wichtigen Beitrag zur Maxime „ambulant vor stationär“ leisten.

Um auch bei einem erhöhten Pflegebedarf einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen, können im Mietwohnungsneubau oder bei der Modernisierung von Wohnungsbeständen kleine stationäre Pflegeeinheiten gefördert werden. Hier können bis zu 12 Personen gemeinschaftlich wohnen und gepflegt werden.

Für beide Förderangebote gibt es auch Zusatzdarlehen für die Herstellung von Außenanlagen (z.B. Sinnesgärten für demenziell Erkrankte), den Einbau von Pflegebädern oder den Einbau von Liegendtransportaufzügen.

### **Bauförderung / Eigentumsförderung (Landeswohnraumförderung)**

Der zweite große Förderbaustein sind zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung für Bau, Modernisierung bzw. Eigentumserwerb im Neubau oder Bestand. Baugruppen und Genossenschaftsgründungsinitiativen können hierbei die Förderangebote der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL Bestandsinvest) in Anspruch nehmen:

- Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Förderung von Gemeinschaftsräumen- Um- und Ausbauförderung (von Wohn- und Nichtwohngebäuden) bei Bestandsprojekten
- Abbau von Barrieren im Bestand (Förderbaustein 1 der RL-Bestandsinvest)

### **Eigentumsförderung**

Nähere Informationen hierzu erteilen die Bewilligungsbehörden (Wohnungsämter, Kreisverwaltungen). Die aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen und die Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW stehen auf der Homepage des MBV zur Verfügung ([www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)).

### **Barrierefreiheit fördern: Bestandsinvest**

Eigentümer und Wohnungsunternehmen können unabhängig von Mietpreis- und Belegungsbindungen, wie im geförderten Wohnungsneubau durch das Bestandsinvest-Programm die Förderung des Barriereabbaus im Bestand nutzen. Nach dem Motto „jede abgebaute Barriere zählt“ können zinsgünstige Kredite bis zu einem Volumen von 15.000 EUR pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden (maximal 50% der Baukosten; Zinskonditionen liegen für 10 Jahre fest: 0,5 % Zins plus 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag plus 2 % Tilgung. Dieses Landesförderprogramm ist mit den Förderprogrammen der KfW kombinierbar.). Der Einbau eines Aufzugs ist nicht notwendig, wird jedoch mit einer speziellen Anreizförderung unterstützt. Jede barrierefreie Wohneinheit, die über einen Aufzug erreichbar ist, kann zusätzlich mit 2100 € bezuschusst werden (max. Fördersumme von 46.200 € pro Aufzug).

# Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) 2002; **Vierter Altenbericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland:**

**Risiken, Lebensqualität und Versorgung Hochaltriger – unter besonderer Berücksichtigung demenzieller Erkrankungen.** Berlin.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) 2005; **Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland:**

**Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft. Der Beitrag älterer Menschen zum Zusammenhalt der Generationen.** Berlin.

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V./ Institut Arbeit und Technik/ Ruhr-Universität Bochum (Hg.) 2006:

**Trendreport Wohnen im Alter.** Montania Druck- und Verlagsgesellschaft. Dortmund.

InWIS G mbH 2007: **Expertise-Altersgerechte Wohnformen in Deutschland:**

**Qualitäten und Quantitäten. Unveröffentlichte Studie im Auftrag des BSI e.V.** (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft).

Kohli, Martin et al. (2000): **Generationenbeziehungen.** In: Kohli, Martin/ Künemund, Harald (Hg.) 2000: **Die zweite Lebenshälfte: Gesellschaftliche Lage und Partizipation im Spiegel des Alters-Survey.** Opladen: Leske + Budrich. 176-211.

Landesinitiative Demenz-Service NRW (Hg.) 2007: **Wohnungsanpassung bei Demenz: Informationen für Betroffene und ihre Angehörigen.** Köln.

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2006: **Neue Wohnprojekte für ältere Menschen – Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen: Beispiele und Wege zur Umsetzung.** Düsseldorf (7. vollst. überarb. Auflage).

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2008:

**Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren.** Düsseldorf, 1. Auflage

Schader Stiftung und Stiftung trias (Hg.) 2008:

**Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“.**

Tomow, Britta (2005):

**Blick über die Grenze – die dänische seniorboføllesskab „Toftehaven“ in Bov.** In: **Wohnbund-Informationen 2+3 / 2005.**

## **Internetrecherche**

[www.alterswohnen-awa.ch/index.html](http://www.alterswohnen-awa.ch/index.html)  
(Stand: 02. 10. 2008)

[www.alterswohnen-awa.ch/konzept.pdf](http://www.alterswohnen-awa.ch/konzept.pdf)  
[PDF-Datei] (Stand: 02. 10. 2008)

[www.alterswohnen-awa.ch/reglement.pdf](http://www.alterswohnen-awa.ch/reglement.pdf)  
[PDF-Datei] (Stand: 02. 10. 2008)

[www.bmi.bund.de/nr\\_121560/Internet/Navigation/DE/Themen/Bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsentwicklung\\_\\_node.html\\_\\_nnn=true](http://www.bmi.bund.de/nr_121560/Internet/Navigation/DE/Themen/Bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsentwicklung__node.html__nnn=true)  
(Stand: 21. 11. 2008)

[www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/1000.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1000.php)  
(Stand: 27. 01. 2009)

## **Telefonrecherche:**

Informationen über Britta Tornow

# Impressum

Gemeinsam statt einsam!  
Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere  
Best-Practice-Projekte aus Deutschland und dem  
europäischen Ausland

Herausgeber: Kuratorium Qualitätssiegel  
Betreutes Wohnen für ältere  
Menschen in NRW

Geschäftsstelle:  
Kuratorium Betreutes Wohnen NRW

Redaktion: Katrin Jansen

Projektleitung: Katrin Schneiders  
Torsten Bölting

Lektorat: Anke Schumacher

Gestaltung: Näscher und Näscher GbR,  
Düsseldorf

Bochum, November 2008 (vorläufige Fassung)

## Abbildungsverzeichnis

Titel	LUWOG E
S. 6	Verbreitungsgrad altersgerechter Wohn- formen; InWIS F&B G mbH 2007
S. 9	Die Projekte in Deutschland, Dänemark, den Niederlanden und der Schweiz; Eigene Darstellung
S. 10	Ausgewählte Projekte: „Bottom-up“ / „Top-Down“; InWIS / Kuratorium Be- treutes Wohnen NRW 2008
S. 11	Unterschiedliche Projekttypen; ebenda
S. 12	Eigentum? Miete? Genossenschaft?; ebenda
S. 4, 5	LUWOG E
S. 7	LUWOG E
S. 14	LUWOG E
S. 17, 18	Eigene Fotos (InWIS)
S. 20	Caritasverband Wuppertal e.V.
S. 22, 23	Alter und Pflege e.V.
S. 25	Eigene Fotos (InWIS)
S. 27, 28	Eigene Fotos (InWIS)
S. 30–34	LUWOG E
S. 35, 36	Eigene Fotos (InWIS)
S. 37	Gert Leitner bzw. Coschützer Rundling
S. 38	Gert Leitner bzw. Coschützer Rundling
S. 40	Prof. Stamm-Teske
S. 41	Prof. Stamm-Teske, eigene Fotos (InWIS)
S. 43	Eigene Fotos (InWIS)
S. 45	Eigene Fotos (InWIS)
S. 48	Stiftung Alterswohnen in Albisrieden
S. 50	Britta Tornow
S. 53, 54	Eigene Fotos (InWIS)
S. 57	Schauer + Volhard Architekten BDA
S. 58	LUWOG E
S. 60	Eigene Fotos (InWIS)





