

Sonderwohnformen

– von der Idee bis zur Realisierung –

AGW – Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

03./04.11.2008 Leipzig

Sabine Seitz

Abteilung Sozialmanagement

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



Angebot an Sonderwohnformen

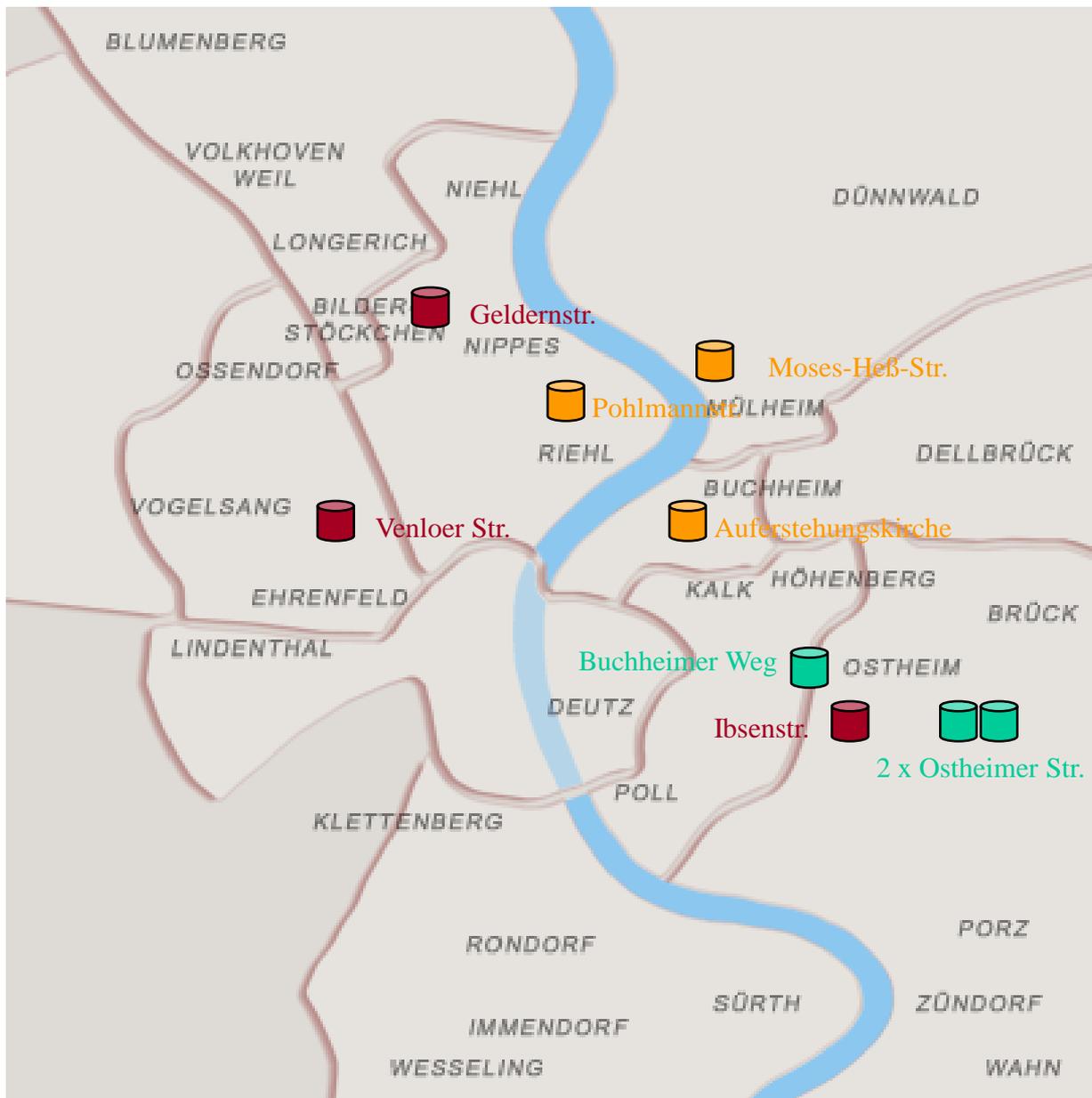
- Wohngemeinschaften für:
 - Menschen mit Demenz
 - Senioren
 - Menschen mit Behinderung
- Stationäre Außenwohngruppe
- Stationäre Heimplätze
- Seniorenwohnanlagen
- Seniorenresidenz
- Mehrgenerationenwohnen



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

GAG
Immobilien AG

Ambulante Wohngemeinschaften



Fertiggestellt

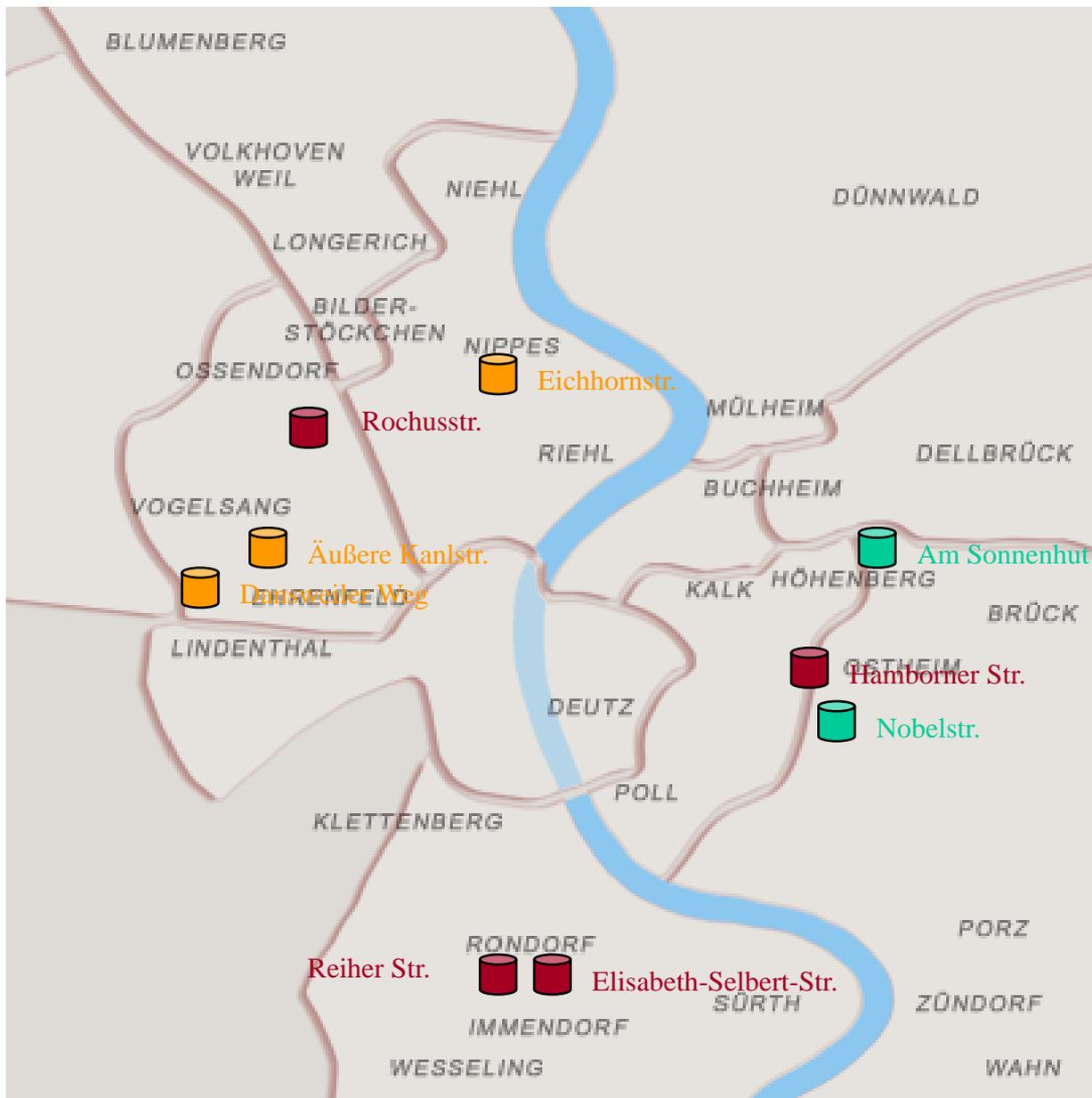
im Bau

in Planung

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung



Fertiggestellt

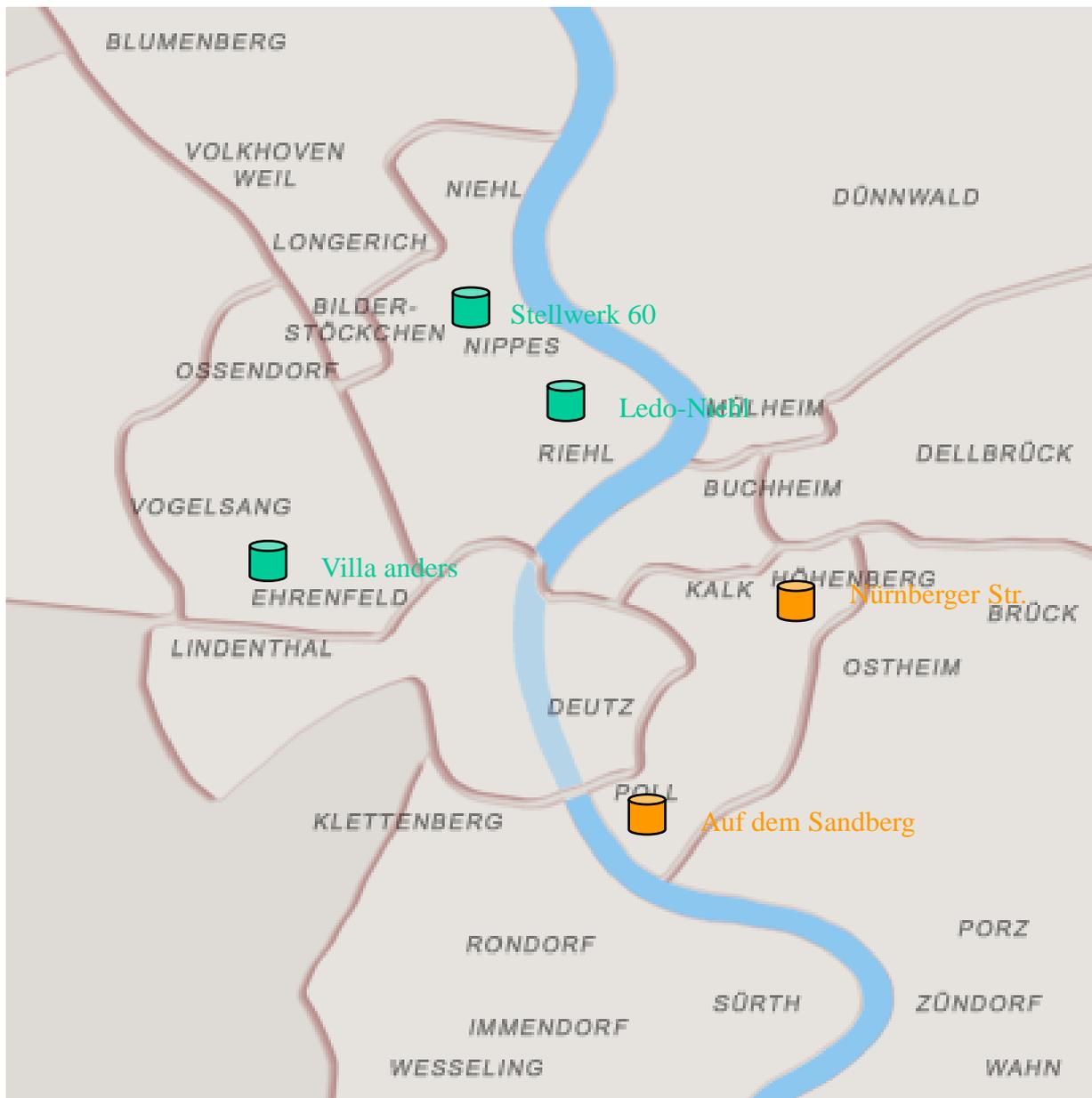
im Bau

in Planung

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



Mehrgenerationen- wohnprojekte



im Bau

in Planung

Entwicklungsgeschichte ambulanter WG's - vom Vermieter - zum Projektentwickler

I. Projekt Geldernstr.:

- Anfrage nach Wohnraum für eine WG
- Zusammenlegung von zwei Wohnungen mit minimaler Grundrissänderung (Neubau)
- Abschluss eines Mietvertrages mit dem Initiator (Verein) des Projektes
- Verein schließt Untermietverträge mit den Bewohnern
- Keine erfolgte Abstimmung mit der Kommune
- Pflege und Betreuung über einen ambulanten Dienst

WG Geldernstraße



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Tagung des AGW - Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“
03./04.11.2008 in Leipzig

GAG
Immobilien AG

Entwicklungsgeschichte ambulanter WG's - vom Vermieter - zum Projektentwickler

II. Projekt Ibsenstr.:

- Unsere Idee einer Migranten-WG für Senioren!
- Recherche der Migrantengruppe und Kooperationspartner
- Festlegung der Migrantengruppe: russische Mitbürger
- Entwicklung unseres Konzeptes zur Bewohnerorganisation (Abgrenzung zum Heimgesetz)
- Kontaktaufnahme und Abstimmung unseres Konzeptes mit der Stadt
- Daraufhin hat die Stadt Vorgaben für ambulante WG's entwickelt



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

WG Ibsenstraße „Nascha Kwartihra“



Die Bewohner GbR – Kölner Modell –

- Die Bewohner bzw. ihre Angehörigen schließen sich in einer GbR zusammen.
- Zweck der GbR
 - Wohnung anmieten
 - Verständigung auf einen ambulanten Dienst
 - Zusammenleben organisieren
 - Festlegung Höhe Haushaltsgeld
- GbR entscheidet über
 - Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern
 - geschäftsführenden Gesellschafter
 - einen Beistand



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Die Bewohner GbR – Kölner Modell –

Mietvertrag mit der GAG Immobilien AG

Bewohner GbR

Beistand

Gemeinschaftliche Entscheidung zum Pflegedienst

Die Bewohner GbR – Das Kölner Modell

Vorteile einer GbR:

- Nur ein Mietvertrag
- Aufnahme in die GbR
 - Eintritt in den Mietvertrag
 - Akzeptanz des
Betreuungsarrangements
- Hohe Zweckverpflichtung der
Mitglieder
- Erweiterte Möglichkeiten des
Ausschlusses



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Entwicklungsgeschichte ambulanter WG's - vom Vermieter - zum Projektentwickler

III. Projekt Venloer Str.:

- Wunschprojekt aus dem Quartier „Alt werden im Veedel“
- Gemeinsame Planung mit der Stadt und dem Pflegedienst
- Vor Bezug alle Abstimmungen vorhanden:
 - Sozialhilfefähigkeit war gegeben
 - Klare Betreuungskosten
 - Raumprogramm lag vor



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Venloer Straße „Rosengärtchen“



Anforderung der Stadt Köln an ambulante Wohngemeinschaften

- WE-Größe EK-Gruppe A (gering Verdiener):
45 m² x 8 Bewohner = 360 m²
- WE-Größe EK-Gruppe B (Gruppe A + 40%) & Freifinanziert:
39 m² x 8 Bewohner = 310 m²
- Individualzimmer pro Bewohner mind. 12 m²
- Gemeinschaftsfläche pro Bewohner mind. 7,5 m² + Außenbereich
- Zusätzliche Räume: 2-3 Bäder, Vorrat, Hauswirtschaft, Arbeitsplatz



in Anlehnung an Vorgaben des Kuratoriums deutscher Altershilfe e.V.

Anforderungen der Stadt Köln an ambulante Wohngemeinschaften

- Miethöhe 311 € (Grundmiete incl. Nebenkosten)
- Positivbescheid, dass WG nicht unter das Heimgesetz fällt zur Vorlage bei der Wohnungsbauförderung NRW
- Prüfung des Konzeptes des Pflegedienstes durch den Sozialhilfeträger nach SGB XII (Tag- und Nachtpauschale)
- Notwendige Abstimmung zwischen
 - Stadt und Investor
 - Stadt und ambulanter Pflegedienst

Veränderung im Unternehmen

- Den demographischen Wandel sehen und als Herausforderung annehmen
- Neue Zielgruppen definieren und entsprechende Wohnangebote schaffen
- Schaffung einer neuen Arbeitsstelle
- Bildung der Abteilung Sozialmanagement
- Offenheit für alle Bewohnerbedürfnisse: keine Berührungsängste

Entwicklungsgeschichte ambulanter WG's - vom Vermieter - zum Projektentwickler

Leitlinie zur Umsetzungen von ambulanten WG's:

- Prüfung bei allen Baumaßnahmen, ob sich in diesem Gebiet Sonderwohnformen realisieren lassen
- Eigene Konzeptentwicklung für den Standort
- Einhaltung der Vorgaben durch die Stadt
- Beantragung der Förderung von Gruppenwohnungen aus Mitteln der Wohnungsbauförderung
- Frühzeitige Suche nach Kooperationspartnern

Suche von Kooperationspartnern durch Ausschreibungsverfahren

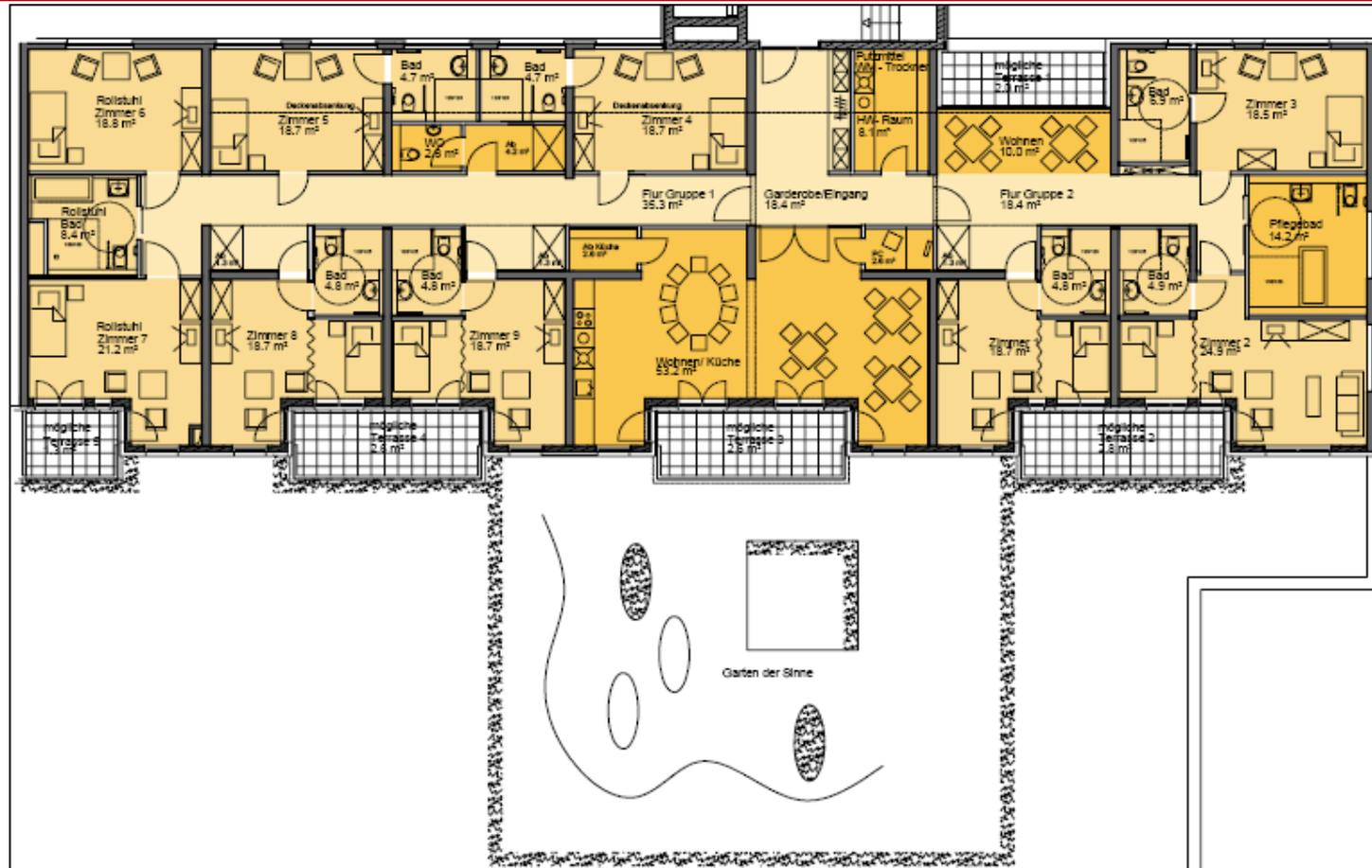
Kriterien:

- Lokale Kompetenz
- Erfahrungen im Bereich WG wünschenswert
- Erfahrungen im Bereich „Demenz“ unabdingbar
- Annahme der Bewohnerorganisation „GbR“
- Beauftragung durch die Stadt notwendig



Kooperationsvertrag

Wohngruppe für Menschen mit Demenz



„Wohnen. Wohlfühlen. Leben.“

Veränderungen des Heimgesetzes in NRW „Gesetz über das Wohnen mit Pflege und Assistenz“

- Kriterien für ambulant betreute Wohngemeinschaften
 - Nicht mehr als 12 Bewohner
 - Nachweis der Wahlfreiheit
 - Stärkung der Bewohner durch eine externe Moderation
- Verlagerung der Gesetzgebung vom Bund auf das Land
- Inkrafttreten für 01.01.2009 geplant

Entwicklungsgeschichte Mehrgenerationenwohnen - vom Vermieter - zum Projektentwickler

I. Projekt Ledo-Niehl:

- Kontaktaufnahme durch einen Verein, Idee gemeinschaftliches Wohnen realisieren
- Kerngruppe vorhanden: Menschen mit MS und Initiative 50+
- Analyse der geplanten Bauvorhaben nach Realisierungsmöglichkeiten
- Gemeinsame Entscheidung für ein Grundstück
- Abschluss eines Kooperationsvertrages:
 - Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit
 - Vorschlagsrecht zur Belegung

Mehrgenerationenwohnen „Ledo-Niehl“



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Tagung des AGW - Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“

03./04.11.2008 in Leipzig

GAG
Immobilien AG

The logo for GAG Immobilien AG, featuring the letters 'GAG' in a bold, red, sans-serif font, followed by 'Immobilien AG' in a smaller, black, sans-serif font. To the right of the text is a stylized red line-art icon of a house with a chimney.

Entwicklungsgeschichte Mehrgenerationenwohnen - vom Vermieter - zum Projektentwickler

II. Projekt Villa anders:

- Kontaktaufnahme des Vereins: Idee gemeinschaftliches Wohnen für Schwule und Lesben realisieren
- Keine Kerngruppe vorhanden
- Analyse der geplanten Bauvorhaben nach Realisierungsmöglichkeiten
- Gemeinsame Entscheidung für ein Grundstück
- Abschluss eines Kooperationsvertrages:
 - Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit
 - Vorschlagsrecht zur Belegung

Schwul-Lesbisches Mehrgenerationenwohnprojekt „Villa anders“



Neues Förderprogramm der Stadt Köln „Mehrgenerationenwohnen“

Ausschreibungsverfahren für drei öffentliche Grundstücke gestartet:

- Aufforderung aller Investoren zur Abgabe eines Konzeptes:
 - Projektidee
 - Bauliches Konzept
 - Beteiligungskonzept (Gruppensuche und deren Einbindung in das Projekt)
- Bedingung des Zuschlages:
 - Bildung einer Bewohnergruppe innerhalb von 6 Monaten
 - Abschluss einer Kooperationsvereinbarung
- Bei Realisierung: Abschluss eines Kaufvertrages mit der Stadt und Umsetzung des Projektes

Mehrgenerationenwohnhäuser - Fördermodell der Stadt Köln -

Voraussetzung

- Zentrales Grundstück
- Errichtung von barrierefreien Wohnungen
- Schaffung eines Gemeinschaftsraumes
- Gründung Bewohnerverein
- Belegung: 2/3 unter 60 Jahre, 1/3 über 60 Jahre



Mehrgenerationenwohnhäuser - Fördermodell der Stadt Köln

Förderung

- Gruppenraum: Grundmiete für 20 Jahre
- Investitionskostenzuschuss:
 - WE bis 45 m² 2.000 €
 - WE 46 m² bis 75 m² 2.500 €
 - WE über 75 m² 3.000 €
- Schaffung öffentliche Förderung:
 - Pauschale je WE 2.000 €
- Externe Gruppenmoderation: max. 10.000 €

Entwicklungsgeschichte Mehrgenerationenwohnen - vom Vermieter - zum Projektentwickler

- Zuschlag für alle drei Grundstücke erhalten!
- Nachträgliche Antragsstellung und Genehmigung für die bereits in Planung befindlichen Projekte



Entwicklungsgeschichte Mehrgenerationenwohnen - vom Vermieter - zum Projektentwickler

III. Projekte Auf dem Sandberg, Nürnberger Str. und Stellwerk 60:

- Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit den Moderatoren
- Gruppentreffen:
 - Planung und Verteilung der Wohnungen
 - Planung des Gemeinschaftsraumes und deren Aktivitäten
 - Findung eines Schwerpunktes für das Projekt
 - Auswahl der zukünftigen Bewohner in Eigenregie
- Abschluss von Vormietverträgen
- Kooperationsverträge mit der Bewohnerorganisationen
- Ankauf der Grundstücke von der Stadt

Mehrgenerationenwohnen



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Auszeichnung Robert-Jungk-Preis 2007!

- Wichtigste Auszeichnung des Landes zum Thema Bürgerengagement
- Erstmalige Auszeichnung von Unternehmen, die erfolgreich den demografischen Wandel gestalten.
- Von 180 Bewerbungen wurden 19 Projekte ausgewählt.
- Unsere WG wurde als modellhaftes, zukunftsorientiertes und namenswertes Projekt ausgezeichnet.



Auszeichnung Bertelsmannstiftung 2008!

- Preis Unternehmen für die Region
- in der Kategorie „Menschenwürdiges Altern“
- Ausgezeichnet wurden 10 von 800 Unternehmen
- Geehrt wurden Unternehmen, die sich langfristig, gemeinsam mit Partnern und nahe am Kerngeschäft engagieren.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Ich freue mich auf Ihre Fragen.**



Tagung des AGW - Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“

03./04.11.2008 in Leipzig

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

GAG
Immobilien AG 