



## **Wohnen im Alter** Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen

## **Wohnen im Alter**

Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen

## Inhalt

## **6 Vorwort**

### **8 Neue Wohnformen**

Wandel der Gesellschaft  
Wandel der Wohnbedürfnisse  
Innovative Wohnmodelle für ältere Menschen  
Neue Betreuungs- und Pflegekonzepte

### **12 Neue Förderangebote an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege in NRW**

Gruppenwohnungen  
Pflegerwohnplätze  
Modernisierung von Altenheimen  
Beratungskommission des MBV

### **15 Tipps für eine qualitätvolle Projektentwicklung**

Altengerechte Quartiersentwicklung  
Infrastruktur für ein selbstständiges Leben  
Nachbarschaftliche Einbindung im Quartier  
Wohnfläche pro Person  
Mietvertragliche Regelungen bei Wohngruppen  
Sanitärbereich  
Flexibilität für die Privatbereiche  
Gemeinschaftsräume  
Erschließung  
Freibereich  
Planungsprozess und Bewohnerinnen-/Bewohnerbeteiligung

## **20 Projektbeispiele**

**Bielefeld-Brake**

**Bielefeld-Innenstadt**

**Dortmund-Innenstadt Ost**

**Köln-Ehrenfeld**

**Lünen-Innenstadt Süd**

**Münster-Innenstadt**

**Münster-Nienberge**

**Neuss-Meertal**

**Neuss-Südliche Furth**

**Nordwalde-Innenstadt**

**Wuppertal-Barmen**

## **44 Anhang**

Projekt-Kontakt-Adressen  
Beratungsinstitutionen  
Literaturauswahl  
Impressum/Bildnachweis

## Vorwort



Wir leben in einer schrumpfenden Gesellschaft, die gleichzeitig von einer zunehmenden Alterung geprägt ist. Bis zum Jahr 2040 wird sich in Nordrhein-Westfalen die Anzahl der über 60-Jährigen um etwa ein Viertel und die Anzahl der über 75-Jährigen sogar um über drei Viertel erhöhen. Die Gesellschaft muss sich daher bereits heute in vielen Bereichen, insbesondere aber auch in der Bau- und Wohnungswirtschaft nicht nur am aktuellen Bedarf orientieren, sondern auf den demografischen Wandel mit maßgeschneiderten Konzepten reagieren.

Das Land Nordrhein-Westfalen wird aus diesem Grunde in den nächsten Jahren die Förderangebote in der sozialen Wohnraumförderung noch stärker auf den Bau von altengerechten Wohnungen ausrichten, um ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen stärker in gewachsene Wohnquartiere zu integrieren.

Sozial- und wohnungspolitisches Ziel ist, dass ältere Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung und in ihrem Quartier verbleiben können.

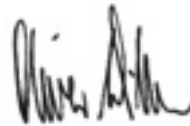
Das Land NRW hat bereits neue Förderangebote in der sozialen Wohnraumförderung geschaffen, die sich auf der Schnittstelle zwischen Wohnen und Pflege befinden. Mit diesen innovativen Angeboten reagieren wir zum einen auf die Forderung nach quartiersbezogenen Wohn- und Pflegekonzepten für ältere Menschen.

Zum anderen ermöglichen wir kleinteilige ambulante Pflegeangebote, die in vielen Fällen eine stationäre Heimunterbringung überflüssig machen. Indem es Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze unterstützt, kommt das Land der Nachfrage nach einer wohnorientierten Pflege nach. Gruppenwohnungen erlauben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben, sich gegenseitig zu helfen und die Hilfe von außen zu reduzieren.

Zusammen mit ergänzenden pflegeorientierten Fördermöglichkeiten (wie z.B. Liegend-Transportaufzüge, Sinnesgärten für demenziell Erkrankte etc.) gibt es in NRW vielfältige Ansätze für einen zukunftsweisenden Wohnungsbau in einer alternden Gesellschaft. Ziel ist, für alle Formen des Wohnens im Alter neue Angebote zu schaffen, die Wohnungswirtschaft zu stärken sowie bestehende Wohnquartiere aufzuwerten und umzustrukturieren. Innerhalb einer Wohnanlage oder als kleinteilige Einheiten im Quartier lassen sich Service-Wohnen, Gruppenwohnungen und stationäre Pflegewohnplätze flexibel miteinander kombinieren. Diese Elemente stellen eine dauerhafte Vermietung sicher, bereiten Siedlungen auf die Bedarfe der Zukunft vor und machen sie ökonomisch tragfähig. Solche Maßnahmen verbessern die Infrastruktur für ältere und pflegebedürftige Menschen im Quartier deutlich.

Betreuung und Pflege von alten Menschen in ihren Wohnungen zählen bisher nicht zu den Kernaufgaben der Wohnungswirtschaft. Die hierfür erforderlichen Kooperationsstrukturen zwischen der Wohnungswirtschaft und den Trägern der Altenhilfe werden aber immer wichtiger. Eine Vielzahl von innovativen Projekten belegt diesen Trend.

Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen die Vielfalt unserer Förderangebote am Beispiel konkreter Projekte vorstellen. Vor allem diese guten Beispiele zeigen, dass es sich lohnt, die Vielfalt des Wohnens im Alter aufzunehmen und in die Praxis umzusetzen. Im Zentrum steht der Gedanke, alle Möglichkeiten für ein möglichst langes selbstbestimmtes, nachbarschaftsorientiertes Wohnen ohne Vereinsamung auszuloten.



Oliver Wittke

Minister für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Neue Wohnformen

### Wandel der Gesellschaft

In den letzten Jahren diskutiert die Gesellschaft das Thema der demografischen Entwicklung mehr und mehr – meist unter einem gern zitierten Titel: „Wir werden weniger, älter und bunter.“ Während die Bevölkerungszahl in Deutschland und in NRW insgesamt abnimmt, steigt die Zahl der Älteren.

Prognosen besagen, dass im Jahr 2030 fast ein Drittel der Gesellschaft in NRW zu den Seniorinnen und Senioren zählen wird. Sie sind dann keine „Randgruppe“ mehr, sondern werden zu einer dominierenden

Gesellschaftsgruppe. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Lebensformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen rückt in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung.

Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko der Pflegebedürftigkeit:

bei unter 60-Jährigen:	0,6 %
bei 60- bis 80-Jährigen:	3,9 %
bei über 80-Jährigen:	31,8 %

In NRW gab es Ende 2000 ca. 460.000 pflegebedürftige Personen (ohne Unterstützungsbedürftige der Pflegestufe 0). Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich um 50 % erhöhen. Um die anstehenden Probleme zu lösen, ist es erforderlich, Wohn- und Quartierskonzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend allein lebende Menschen zu entwickeln.

Sie wünschen sich:

- eine Unterstützung im Alltagsleben und/oder Hilfe im Pflegefall
- eine Wohnsicherheit in ihrer angestammten Wohnung oder
- ein Wohnangebot im Quartier bis zum Lebensende

Seit Einführung der Pflegeversicherung gibt es eine Verschiebung von der Pflegeeinrichtung Heim hin zum Wohnen mit Pflegeleistungen. Fachkreise kündigen weitere Verschie-

Bevölkerungsentwicklung in NRW				
	2002		2040	
Gesamt	18,05 Mio.		16,86 Mio.	
unter 19 J.	3,68 Mio.	20,4 %	2,88 Mio.	17,1 %
19 bis 60 J.	9,99 Mio.	55,4 %	8,56 Mio.	50,8 %
über 60 J.	4,38 Mio.	24,2 %	5,42 Mio.	32,1 %

bungen an, wenn die geplante Angleichung der stationären und ambulanten Pflegekostenleistungen bei den Pflegestufen I und II umgesetzt wird.

Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten nicht bezahlbaren professionellen sowie der fehlenden familiären Pflegekräfte einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Mit Blick auf das Alter denken viele Menschen darüber nach, wie sie später leben möchten. Sie bewegt dabei die Sorge, ein Pflegefall zu werden und in Einsamkeit zu leben. Sie haben den Wunsch, auch die dritte Lebensphase so weit wie möglich nach ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestalten zu können.

### **Wandel der Wohnbedürfnisse** **Höherer Wohnflächenbedarf**

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person erhöhte sich in den letzten 30 Jahren in Deutschland von ca. 25 auf 40,5 qm. Im Jahr 2003 betrug sie in NRW 38,7 qm. Zum Teil ist der Anstieg auf die größere Zahl von Ein-Personen-Haushalten bei den älteren Menschen zurückzuführen. Für die Mehrheit der älteren Menschen ist ein Leben in einer Ein-Zimmer-Wohnung unvorstellbar. Sie wünschen sich eine eigene vollständige Wohnung mit mindestens zwei Räumen: einen Wohnraum mit abtrennbarem Küchenbereich, ein Bad/WC und einen separaten Schlafraum.

### **Soziale Qualitäten**

Über den Wohnflächenanspruch hinaus umschreiben Studien die Wohnbedürfnisse für das Alter mit folgenden Aspekten:

- Erhalt der Selbstbestimmung und Individualität
- Kontakt, Geselligkeit, Kommunikation, Freizeitgestaltung
- Leben in einer Gemeinschaft, Nachbarschaft
- soziale Bindungen und Sicherheit im Alltag

- Hilfe nur bei Bedarf
- Wahlfreiheit der Dienstleistungen
- bezahlbare Dienstleistungen

Neben den Wohn- und Versorgungsaspekten besteht vermehrt der Wunsch nach einem Alltag mit Aufgaben und Aktivitäten. Die Verzahnung von Wohn- und Betreuungsangeboten, die Förderung des selbstständigen Wohnens im Quartier sowie eine Unterstützung des nachbarschaftlichen Wohnens im Quartier sind hierzu grundlegende, konzeptionelle Schritte.

### **Neue Zielgruppen**

Mit der Differenzierung der Lebensstile und Lebenslagen geht auch eine Differenzierung der notwendigen Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen einher. In Zukunft werden sich die Wohnformen am Markt durchsetzen, die besondere Qualitäten für den dritten Lebensabschnitt bereithalten und Angebote für persönliche Lebenslagen machen.

Nach aktuellen Zahlen leben in NRW rund 250.000 Migrantinnen und Migranten im Alter von 60 Jahren und älter. Bundesweit sind sie die prozentual am stärksten wachsende Seniorengruppe. Die Situation ist für sie problematisch, weil entsprechende Angebote für Hilfe- und Pflegebedürftige fehlen. Im Bereich der ambulanten Kranken- und Altenpflege bestehen aufgrund der religiösen und kulturellen Besonderheiten und der sprachlich bedingten Verständigungsschwierigkeiten große Versorgungslücken. In den letzten zehn Jahren hat sich die Diskussion darüber verstärkt und erste Projekte sind umgesetzt worden. Viele der älteren Migrantinnen und Migranten leben in ihren Familienverbänden in ihrem Stadtteil. Die Integration einer ambulant betreuten Wohngruppe im Quartier leistet eine Verzahnung von Wohnen und Pflege in vertrauter Umgebung.

Durch die Zunahme der Hochaltrigkeit steigt die Anzahl der Menschen mit Demenz. Jeder dritte Mensch wird im Alter in irgendeiner Form

von Demenz betroffen sein. Derzeit sind es in Deutschland ca. eine Million Menschen, in den nächsten vierzig Jahren wird sich die Zahl voraussichtlich mehr als verdoppeln. Für die demenziell Erkrankten und deren Angehörige bestehen weder Versorgungsstrukturen noch Begleitungsangebote. In den Pflegeheimen hat der Anteil der Personen mit Demenz erheblich zugenommen und die Einrichtungen reagieren darauf mit einer Veränderung der Wohnkonzepte in ihren Häusern.

### **Innovative Wohnmodelle für ältere Menschen**

Die Ansprüche an ein würdevolles Altern und die Teilnahme am öffentlichen Leben sind gestiegen. Die Unterbringung in Sonderwohnformen wie Alten- und Pflegeheimen verliert an Akzeptanz, da sie als Ausgrenzung empfunden wird. Das Land Nordrhein-Westfalen hat frühzeitig auf diese Veränderungen reagiert.



### **Barrierefreies Wohnen für Alt und Jung**

Einen Einstieg in die Verbesserung der Wohnungen für alle Menschen bedeutete 1998 die Festlegung, dass sämtliche geförderten Neubauwohnungen im Sinne der DIN 18025, Teil 2 barrierefrei geplant und gebaut werden müssen. Vorher galt dieser Standard nur für speziell geförderte und an die Zielgruppe gebundene



Altenwohnungen. Mit der verbindlichen Einführung der Barrierefreiheit wurde eine Anpassung des Wohnungsneubaus an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eingeleitet – gleichgültig, ob die Einschränkung dauerhaft oder nur vorübergehend ist.

Barrierefreie Wohnungen und Gebäude bieten jungen und alten Bewohnerinnen und Bewohnern generell mehr Wohnqualität. Der Zugang zum Haus hat keine Stufen, die Kinder erleben keine Stolperfallen zum Balkon, im Bad ist ausreichend Platz für eine Rollstuhlbenutzung und die Dusche ist ebenerdig. Damit die Menschen in ihrer gewohnten Umgebung und in ihrer angestammten Wohnung auch bei gesundheitlichen Einschränkungen wohnen bleiben können, fördert das Land NRW vier Ansätze:

- Barrierefreie Wohnungen als verbindlicher Standard im geförderten Wohnungsbau
- Unterstützung bei individueller Anpassung von Wohnraum durch

Wohnberatungsstellen (z.B. Verbreiterung von Türen, Einbau einer bodengleichen Dusche, Anbringung von Haltegriffen, Beratung zu Finanzierungshilfen für die Maßnahmen)

- Strukturelle Wohnungsanpassung über die Modernisierungsförderungen (z.B. Umgestaltung des Wohnumfeldes für schwellenfreien Zugang zum Gebäude, Einbau von Aufzügen, Badmodernisierung nach barrierefreiem Standard)
- Sicherung einer Mobilität im Alter durch die Förderung des Mietwohnungsbaus an integrierten Standorten

### Wohnen mit Versorgungssicherheit

Ältere Menschen wünschen sich neben einer Wohnung mit altengerechten Ausstattungsstandards vermehrt Serviceangebote, eine Versorgungssicherheit bei Hilfebedürftigkeit und soziale Kontakte.

Entgelte für Betreuungsleistungen, die noch nicht benötigt werden, werden ungern entrichtet. Deswegen ziehen ältere Menschen meist erst in ein Betreutes Wohnen oder Altenzentrum um, wenn unabdingbar Hilfe- oder Pflegeleistungen benötigt werden.

Als Antwort darauf haben einige Wohnungsanbieter in ihren Wohnanlagen Wohnungen für Pflegebedürftige, eine Kurzzeitpflege oder eine Sozialstation integriert. Durch die Präsenz von Pflegekräften rund um die Uhr in der Nachbarschaft erhalten die Mieterinnen und Mieter die Sicherheit einer Versorgung im Bedarfsfall. Erst bei Inanspruchnahme von Leistungen müssen sie diese bezahlen.

### Betreutes Wohnen

Unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ hat sich eine vielfältige Angebotspalette wohnungsbezogener Betreuungs- und Servicekonzepte entwickelt. Weil die Angebote in ihren quantitativen und qualitativen Leistungen sehr unterschiedlich sind

und eine große Preisspanne aufweisen, sind entsprechende Ratgeber entstanden.

### Qualitätssiegel Betreutes Wohnen

Im Mai 2004 hat das Land NRW das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ herausgegeben. Das Qualitätssiegel umfasst die vier Bereiche Bauwerk und Umfeld, Grundservice, Wahlservice und Vertragsgestaltung. Durch die umfassenden Qualitätskriterien erhält die Verbraucherseite die Möglichkeit zur Beurteilung entsprechender Angebote. Der Anbieterseite werden Grundlagen für die Entwicklung entsprechender Projekte aufgezeigt. Nähere Informationen können über das Kuratorium zum Qualitätssiegel bezogen werden (Tel.: 0209/1707344, [www.kuratorium-betreutes-wohnen.de](http://www.kuratorium-betreutes-wohnen.de)).

Eine weitere Maßnahme des Landes ist die Unterstützung niedrigschwelliger Angebote im Betreuten Wohnen. Im sozialen Wohnungsbau werden Angebote mit geringen Vorhaltekosten für eine Betreuung akzeptiert, wenn die Pauschale für den Grundservice nicht mehr als 30 Euro beträgt.

### Wohnen in Gemeinschaft

Die Vorteile des Zusammenlebens älterer Menschen in einer Gemeinschaft (z.B. einer Haus- oder Wohngemeinschaft) sind mittlerweile bekannt. Mit dem Alter auftretende körperliche Behinderungen können in der Gemeinschaft durch viele kleine gegenseitige Unterstützungen im Alltag aufgefangen werden. Bei einem Pflegebedarf kann ein ambulanter Dienst individuell organisiert werden. Die Bedeutung einer solchen Wohnform liegt in ihrer präventiven Funktion. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich in einer Gemeinschaft wohl, sie haben Aufgaben und werden gebraucht. Die Lebensqualität wird dadurch erhöht und eine Pflegebedürftigkeit kann verzögert oder verhindert werden.





Mietvertrag für ihre Wohnbereiche. Hinsichtlich der ambulanten Betreuung gibt es zwei Typen:

- Betreute Wohngruppe mit einer kontinuierlichen Ansprechperson, eine Art „Hausmutter“, die das Gruppenleben, den Haushalt und die Pflege organisiert. Sie wird privat finanziert.
- Betreute Wohngruppe, deren Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste erbracht wird.

### Stationär betreute Wohngruppe – Pflegewohnplätze

KDA-Hausgemeinschaft oder Wohngemeinschaft für pflegebedürftige und/oder verwirrte Menschen (Demenzranke) sind Bezeichnungen für eine stationär betreute Wohngruppe mit ca. acht bis zwölf Personen: entweder als integriertes Betreuungskonzept in einem Pflegeheim oder als heimverbundene Hausgemeinschaft ausgegliedert in ein normales Wohnumfeld. Diese Hausgemeinschaften haben einen Heimstatus.

Seit 1997 fördert das Land NRW zwei Regionalbüros für „Neue Wohnformen im Alter“, die unter anderem gemeinschaftliche und selbst organisierte Wohnformen für ältere Menschen initiieren und unterstützen (die Adressen sind im Anhang aufgeführt). Die Nachfrage nach nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnformen übersteigt bei weitem das Angebot.

### Neue Betreuungs- und Pflegekonzepte

Es gibt mittlerweile vielfältige Konzepte für betreute Wohngruppen. Zielgruppen sind Personen mit Demenz oder psychischen Erkrankungen sowie leicht und schwer Hilfe- und Pflegebedürftige. In einigen Projekten leben pflegebedürftige und nicht pflegebedürftige, alte und junge Menschen zusammen. Die Betreuungs- und Pflegeleistungen orientieren sich an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Es

gibt Wohnprojekte, in denen eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung, und solche, in denen nur eine stundenweise Betreuung notwendig ist.

Betreute Wohngruppen werden gerade für von Demenz betroffene Menschen als geeignete Wohnform bewertet. Die individuelle Gestaltung des Wohnumfelds, die intensive persönliche Zuwendung der Betreuungspersonen und das Leben in einer Gemeinschaft haben eine therapeutische Wirkung auf die Erkrankten.

### Ambulant betreute Wohngemeinschaft – Gruppenwohnungen

Die betreute Wohn- oder Hausgemeinschaft mit Mieterstatus ist eine betreute Wohngruppe, die in einem bestehenden Quartier in einer großen Wohnung (Gruppenwohnung im Neubau oder im Wohnungsbestand) angeboten wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Gruppenwohnungen haben einen



Projekt Neuss-Meer-  
tal, Modellfoto: Neu-  
bau und Verwaltung  
der Noah gGmbH  
mit Café/Restaurant



## Neue Förderangebote an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege in NRW

Seit dem Jahr 2003 fördert das Land NRW im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neue Wohnmodelle für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen. Wohnungsbauinvestoren erhalten die Möglichkeit, durch zinsvergünstigte Darlehen ihr Angebot für Menschen innerhalb der Einkommensgrenzen und mit Betreuungsbedarf zu erweitern. Mit der neu gestalteten Förderung werden Erfahrungen aufgegriffen, die in Projekten für ältere und pflegebedürftige Menschen und auch im Bereich des Wohnungsbaus für Behinderte in den letzten zehn Jahren gesammelt wurden. Entsprechend den Wünschen der alten Menschen werden Wohnformen entwickelt, die in der Tendenz weg führen von der Unterbringung in größeren Heimen hin zu einer Versorgung in der eigenen Wohnung oder im Wohnquartier. Gruppenwohnungen und integrierte Pflegewohnplätze schließen die Lücke zwi-

schen der nicht immer möglichen dauerhaften Versorgung in der eigenen Wohnung und dem Heimaufenthalt.

Die Förderung greift zusätzlich den Bedarf von Betreibern von Altenwohn- und Altenpflegeheimen nach einer Veränderung der Konzepte ihrer Häuser auf. Hier besteht in vielen Einrichtungen die Absicht, stärker auf die Wohnbedürfnisse der Menschen einzugehen und Wohngruppen einzurichten.

Drei neue Förderbausteine für die Verbesserung der Wohnsituation von älteren und pflegebedürftigen Menschen und Behinderten im Wohnungsneubau (Wohnraumförderbestimmungen - WFB) und im Bestand (Bestandsinvestitionsrichtlinien) stehen damit den Wohnungsanbietern zur Verfügung:

- Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung
- Mietwohnungen mit integrierten Pflegewohnplätzen

- Modernisierung von bestehenden Wohn- und Pflegeheimen

### Gruppenwohnungen

Mit der Förderung von Gruppenwohnungen ist ein neuer Wohnungstyp in die Wohnraumförderung aufgenommen worden. Die individuellen Wohnflächen für mehrere Personen können zu einer großen Wohnung zusammengefasst werden, um Räumlichkeiten zu integrieren, die für das gemeinschaftliche Wohnen und die Versorgung in einer kleinen Gemeinschaft erforderlich sind. Eine Wohngruppe von bis zu acht Personen kann in diese großen Wohnungen mit Gemeinschaftsbereich einziehen. Sofern notwendig können ambulante Service- und Pflegedienstleistungen für den individuellen Bedarf organisiert werden. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner erhält einen eigenen Mietvertrag für den Individualwohnraum und für die Nutzung der gemeinschaftlichen

Bereiche. Die Wohnflächenobergrenze beträgt 50 qm pro Person einschließlich der Gemeinschaftsbereiche und des Flächenmehrbedarfs für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer.

Die Gestaltung einer Gruppenwohnung mit 300 oder 400 qm Wohnfläche erfordert dabei die Entwicklung neuer Grundriss- oder Gebäudetypen. Die Förderung unterscheidet zwischen zwei Varianten für die Gestaltung der individuellen Bereiche:

- Appartements mit Wohnraum, Schlafräum, Küchenbereich und eigenem Bad/WC
- Wohnschlafräume ohne individuelle Küchen-/Nassbereiche

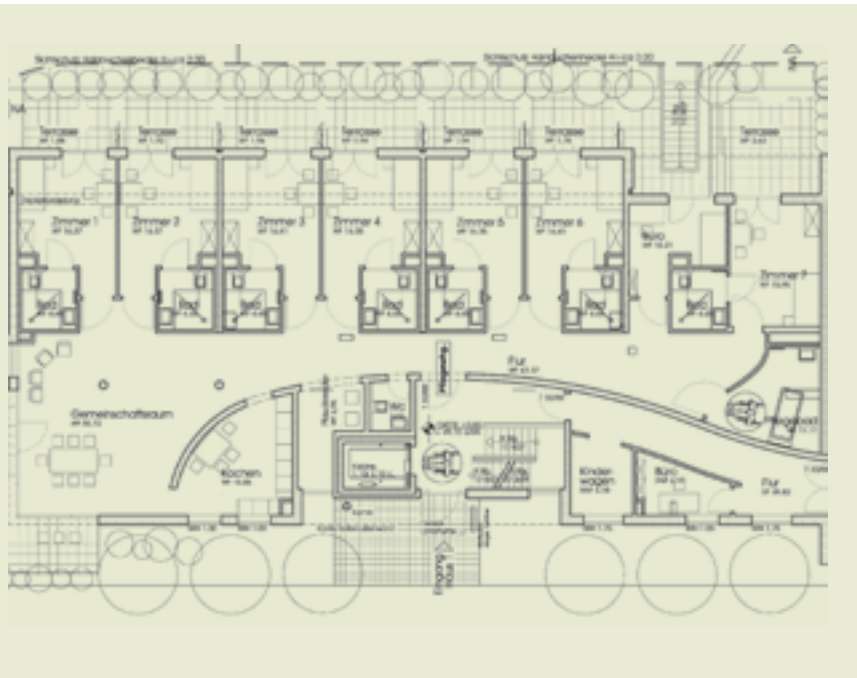
Die Entscheidung für eine der beiden Varianten hängt davon ab, welche Zielgruppe angesprochen werden soll und wie das Konzept der ambulanten Betreuung und Pflege aussieht. In beiden Fällen sind Gemeinschaftsbereiche zu planen, die für alle Mieterinnen und Mieter zugänglich und nutzbar sind. Ihre

gemütlichen Aufenthaltsbereich. Als Funktionsräume sind ein Gäste-WC, ein Pflegebad und zusätzliche Abstellräume wünschenswert. Je nach Konzept wird ein kleiner Aufenthaltsraum für Nachtbereitschaften der ambulanten Pflegedienste benötigt.

Für die Gruppenwohnungen gilt eine Wahlfreiheit der Mieterinnen und Mieter bezüglich der Versorgung mit ambulanten Betreuungs- und Pflegeleistungen. Mit dem Mietvertrag darf eine Pauschale von maximal 30 Euro monatlich pro Haushalt für einen niederschweligen Grundservice gekoppelt werden. Wahlleistungen werden individuell vereinbart. Die Anzahl der Gruppenwohnungen in einem Haus ist auf drei beschränkt. Das Konzept der Wohngruppen ist jeweils mit der örtlichen Heimaufsicht abzustimmen. Diese Regelung dient dazu, eine eindeutige Abgrenzung zur stationären Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen in einem Heim zu schaffen und angemessene und kleinteilige Angebote zu realisieren.

im gewohnten Viertel. Die Aufrechterhaltung der sozialen Kontakte im Wohnumfeld, die Teilnahme an gemeinsamen alltäglichen Aktivitäten und die häusliche Atmosphäre ermöglichen ihnen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben.

Die Förderkonditionen für die Gruppenwohnungen sind den Wohnraumförderungsbestimmungen zu entnehmen ([www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)).



### Pflegewohnplätze

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind. Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige im Wohnquartier zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für diese Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken. Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 % betragen.

Die Auswahl der zu fördernden Projekte soll sich an folgenden Qualitätskriterien orientieren:

oben:  
Grundriss der Pflegewohnplätze im Projekt Lünen (zwei Gruppen mit je zehn Plätzen)

links:  
Gruppenwohnung im Projekt Köln-Ehrenfeld (sieben Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereich)

Größe liegt erfahrungsgemäß bei ca. 20 % der gesamten Wohnfläche. Sinnvoll ist die Ausstattung mit einem großzügigen Koch- und Essbereich mit Terrasse oder Balkon und einem

Die betreuten Wohngruppen im Quartier bieten den älteren Menschen auch bei Kompetenzeinschränkungen und Behinderungen eine zufrieden stellende Lebensform

- Bei der Planung sollen sowohl der Aspekt der Wohnlichkeit als auch der Aspekt der Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf beachtet werden.
- Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen in bedarfsgerechter Weise erlauben.
- Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppenbereiche für acht bis zwölf Personen unterteilt werden, um soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen.
- Die Vorgaben des Landespflegegesetzes NRW und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem

### Zusatzdarlehen für Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze

Für beide Förderangebote gibt es ab August 2005 auch Zusatzdarlehen für:

- die Herstellung von Außenanlagen (z.B. Sinnesgärten für demenziell Erkrankte)
- den Einbau von Pflegebädern
- den Einbau von Liegendtransportaufzügen.

### Modernisierung von Altenheimen

Die Leitbilder im Pflegeheimbau haben sich hin zu einer „Aktivierung der pflegebedürftigen Heimbewohner“ und zu einem „Leben in familienähnlicher Geborgenheit“ verändert. Seit den 90er Jahren haben sich stationär betreute Wohngruppen entweder integriert im Heim oder dezentral im Heimverbund entwickelt. Mit der Umsetzung solcher Konzepte wird der Charakter der Altenheime verändert: Sie entwickeln sich zu einer Wohnform, die den Bedürfnissen der Menschen entgegenkommt. Notwendige bauliche Veränderungen können im Rahmen einer umfassenden Modernisierung der Gebäudesubstanz mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW unterstützt werden. Grundlage sind die Bestandsinvestitionsrichtlinien.

Zielgruppen umfassen und sich nicht nur auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränken. Es wird als vorteilhaft angesehen, wenn bei diesen Projekten Eigentumsmaßnahmen, öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohngemeinschaften, Mietwohnungen sowie Wohnungsangebote für junge Familien und Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien miteinander kombiniert werden.

Im Bestandsbereich sollen Projekte zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime gefördert werden. Ziel ist es, die Wohn- und Nutzungsqualitäten in bestehenden Einrichtungen so zu verbessern, dass sie neuzeitlichen Wohn- und Pflegebedürfnissen entsprechen. Wichtig ist beim Umbau die Auflösung traditioneller Heimarchitekturen hin zu einer Wohngruppenorientierung. Im Vordergrund steht der Anspruch, übertragbare Wohn- und Pflegekonzepte für unterschiedliche bauliche Strukturtypen von Alten- und Pflegeheimen zu finden und zu fördern.



Beispiele für die Modernisierung von Altenheimen: Bruder-Jordan-Haus, Dortmund (oben), Carmen-Sylva-Haus, Wuppertal (unten)

Landespflegegesetz sind zu beachten. In der Regel werden hier Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen, die in ihren Quartieren solche Pflegewohnplätze einrichten und anbieten wollen, und Trägern der Altenhilfe, die Erfahrungen in der Planung und im Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen haben, entstehen. Die Förderkonditionen für die Pflegewohnplätze sind den Wohnraumförderungsbestimmungen zu entnehmen ([www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)).

### Abstimmung mit dem MBV

Zur Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung dieser neuartigen, kombinierten Wohnungsbau- und Pflegeprojekte sind die Projekte mit den Fachreferaten (IVA4 für Neubauten und IVB4 für Bestandsbauten) abzustimmen.

Bei den Neubaumaßnahmen steht die Entwicklung von neuen Wohnanlagen auf innerstädtischen Standorten, die sich im besonderen Maße für das Wohnen im Alter eignen, im Vordergrund. Um einseitige Sozialstrukturen zu vermeiden, sollten die Projekte eine breite Mischung von verschiedenen Wohnformen und



Kevelaer-Innenstadt, „Projekt Sonnenstraße“ der Caritas Geldern-Kevelaer: Entwicklung eines neuen gemischt genutzten Stadtquartiers auf einer Innenstadtbrache.

Hier entstehen in einer zukunftsweisen den Mischung unterschiedliche Wohnangebote für alle Lebenslagen: Die Wohnangebote für die Älteren reichen vom betreuten Wohnen über Gruppenwohnungen bis zu kleinen stationären Einrichtungen mit Gruppenorientierung. Diese Angebote werden mit „normalen“ barrierefreien Wohnungen für Jung und Alt, für Familien und Singles, zur Miete und als Eigentum durchmisch. Ebenso sind zur Abrundung des Quartiers familiengerechte Einfamilienhäuser und ein Nachbarschaftshaus als Quartierszentrum geplant. Der Baubeginn ist im Herbst 2006 erfolgt.

## Tipps für eine qualitätvolle Projektentwicklung

Im Folgenden werden Qualitätsanforderungen an Bauvorhaben formuliert. In die Beschreibung sind die Erfahrungen vieler bestehender Projekte eingeflossen. Soweit einzelne Qualitäten beispielhaft in einem der in dieser Broschüre genannten Projekte umgesetzt sind, befindet sich im Text ein Verweis hierauf.

### Altengerechte Quartiersentwicklung

Betreute Pflegewohngruppen können in bestehenden Wohngebäuden eingerichtet oder in einen barrierefreien Neubau als Siedlungs- oder Quartiersergänzung geplant werden. In den meist überalterten Innenstädten fehlen niederschwellige Angebote des Altenhilfebereichs. Größere oder kleine Brachen, leer geräumte Bahnflächen oder Baulücken schaffen Voraussetzungen für eine quartiersbezogene Angebotsstruktur. Das Projekt Neuss-Meertal ist auf einer Brache entstanden und

war auch Vorbild für die Entwicklung der innerstädtisch gelegenen Brachfläche in Neuss Südliche Furth, ehemaliger Containerbahnhof. Das Projekt Bielefeld Heinrichstraße wird auf einem ehemaligen Schlachthofgelände am Rande der Innenstadt gebaut.

Leer stehende Gebäude im Quartier und insbesondere in Siedlungen bieten günstige Rahmenbedingungen für eine Umnutzung. Eine Zusammenlegung von Wohnungen auf einer Etage ist ideal für eine betreute Wohngruppe. Die Einbindung in das Quartier mit einer gewachsenen Nachbarschaft ermöglicht älteren Menschen, in vertrauter Umgebung wohnen zu bleiben. Ansatzpunkte sind insbesondere 50-er-Jahre-Siedlungen, in denen viele ältere Frauen alleine in ihren Wohnungen leben. Hier sind im Rahmen der anstehenden Umstrukturierungen dieser Siedlungen unter Umständen nicht nur Wohnungszusammenlegungen, son-



dern auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen mögliche Ansätze, altersgerechte Wohnangebote und Infrastrukturen zu schaffen.

Für die angestrebten kleinen Wohngruppen können Bestandsobjekte umgebaut und für unterschiedliche Zielgruppen genutzt werden. Leer stehende Gebäude wie ein Wohnhaus, eine Villa, ein Hotel oder ein Bürohaus eignen sich hierfür besonders.

### **Infrastruktur für ein selbstständiges Leben**

Ein aktives und selbstbestimmtes Wohnen bedeutet, so weit wie möglich den Alltag selbstständig gestalten zu können. Bei Projekten für ältere Menschen muss berücksichtigt werden, dass im höheren Alter durchschnittlich vier Fünftel des Tages im unmittelbaren Wohnbereich verbracht werden. Fußläufig erreichbare Einrichtungen sind unerlässlich. Besonders wichtig sind die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote wie eine Bäckerei, die Arztpraxis, ein Café/Restaurant „um die Ecke“ und die Bushaltestelle vor der Haustür sowie eine Grünanlage. Für die (noch) mobilen und aktiven Mitglieder des Vereins „Wohnen mit Alt und Jung e.V.“ in Köln waren dies entscheidende Auswahlkriterien bei der Grundstücksuche. In Bielefeld, Dortmund, Lünen und Neuss werden die Projekte durch folgende Angebote ergänzt: einen Sozialdienst, eine Arztpraxis, eine Begegnungsstätte, ein Café oder Restaurant, eine Schneiderstube, einen Friseursalon, eine Fußpflege, einen Laden für den Alltagsbedarf, einen Kiosk und ein stationäres Hospiz.



### **Nachbarschaftliche Einbindung im Quartier**

Eine Integration von stationären und ambulanten Versorgungsangeboten in den Wohnungsbestand ermöglicht die Aufrechterhaltung sozialer Kontakte und Netzwerke. Trotz leichter Pflegebedürftigkeit oder Verwirrtheit, können die Menschen in einem bekannten Umfeld viele alltägliche Dinge selbstständig erledigen und gewohnte Tätigkeiten wie Einkaufen, Spaziergehen oder den Friseurbesuch beibehalten.

Eine enge Verknüpfung mit bekannten räumlichen und sozialen Strukturen bietet ihnen auch eine emotionale Sicherheit. Die räumliche Nähe ermöglicht der Familie und der ehemaligen Nachbarschaft, ohne viel Aufwand zu Besuch zu kommen und am Alltag teilzunehmen. Durch eine Integration ins Quartier wird die

Mobilisierung und die Einbindung Ehrenamtlicher einfacher. Das soziale Netzwerk kann zusätzlich durch einen Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für Mieterinnen und Mieter, Angehörige und Nachbarn unterstützt werden.

Die betreute Wohngruppe in Münster-Nienberge fügt sich als normales Wohnhaus in die eher dörfliche Struktur ein. Es ist ein Beispiel für neue Wohnformen, die auch im ländlichen Raum entstehen können. Ein weiteres Beispiel ist die Neubebauung am Rande der Lünen Innenstadt. Hier werden kontinuierlich neue Bausteine für ein Wohnen bleiben im Quartier geschaffen.

### Wohnfläche pro Person

Der Grundriss und die erforderliche Wohnfläche müssen je nach Wohnkonzept und zukünftiger Bewohnerschaft ermittelt werden. In neu konzipierten Gruppenwohnungen können Einzelzimmer, Appartements und/oder kleine Wohnungen angeboten werden.

Für eine demenziell erkrankte Person in einer ambulant betreuten Wohngruppe werden ca. 30 qm Wohnfläche als bedarfsgerecht angegeben. Dabei wird von einer Verteilung von 50 % für Privaträume und 50 % für Gemeinschaftsräume ausgegangen. In der „Villa Mauritz“ in Münster war für eine Mieterin beim Einzug das Appartement mit Bad und Kochgelegenheit sehr wichtig, es verlor jedoch mit fortschreitender Demenz an Bedeutung. Generell verbringen an Demenz erkrankte Menschen ihren Alltag überwiegend in den Gemeinschaftsräumen.

Bei einer gemischten Wohngruppe oder bei einer Gruppe ohne Demenzkranke muss der Privatbereich größer sein. Hier spielt der Rückzug von der Gruppe für den Einzelnen eine größere Rolle. Die individuell zu nutzende Wohnfläche kann für einen Wohnschlafraum mit Bad für eine Person 21 qm oder 23,5 qm groß sein wie z.B. im Projekt Köln bzw. im Projekt Münster-Nienberge. Die Wohnfläche für ein Appartement oder eine kleine Woh-

nung für eine Person kann bei 35 bis 40 qm liegen. Die Wohnflächenobergrenze für eine Person beträgt bei geförderten Gruppenwohnungen 50 qm einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen.

### Mietvertragliche Regelungen bei Wohngruppen

Bewohnerinnen und Bewohner einer ambulant betreuten Wohngruppe stehen in einem Mietverhältnis. Jede Person erhält einen Mietvertrag über ihr Zimmer bzw. Appartement/Wohnung und über die anteiligen Gemeinschaftsflächen. Der eigene Wohnbereich ist mit separatem Strom- und Wasserzähler sowie Telefonanschluss ausgestattet. Zudem gehören zu jedem Wohnbereich eine eigene Türklingel und ein eigener Briefkasten.

### Sanitärbereich

Ein dem Privatraum zugeordnetes Bad unterstützt die selbstbestimmte Tagesstrukturierung und wirkt positiv auf den Gesundheitszustand. Es ermöglicht die morgendliche Badbenutzung ohne zeitliche Absprache mit den Mitgliedern der Wohngruppe. Wichtiger Bestandteil eines altengerechten Sanitärbereiches ist eine bodengleiche Dusche, die mit einem Rollstuhl befahren werden kann. Ein gemeinsames Pflegebad kann zusätzlich eingerichtet werden.

### Flexibilität für die Privatbereiche

Eine praktische Grundrisslösung ist die Zusammenlegung von zwei Einzelzimmern mit Bad und Diele für eine flexible Nutzung als Wohn- und Schlaftrakt für ein Ehepaar, für eine Einzelperson oder für zwei befreundete Personen. Vorteilhaft sind auch der Wohngruppe angegliederte normale Wohnungen für Ehepaare wie in Münster-Nienberge. Bei Bedarf können sie in die Betreuung für die Wohngruppe einbezogen werden. Bei dem Projekt in Lünen wurde ebenfalls eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung der ambulant betreuten Gruppenwohnung berücksichtigt. Die Wohnungen und die zu



Beispiel für einen flexiblen Grundriss: nutzbar für ein Paar oder zwei Einzelpersonen



einer Wohnung rückbaubare Gemeinschaftsfläche können auch als normale Mietwohnungen am Wohnungsmarkt angeboten werden. Bei dem Projekt in Bielefeld-Brake bilden mehrere individuelle (normale) Wohnungen eine ambulant betreute Wohngruppe in einem Mehrfamilienhaus. Damit haben sie keine Festlegung hinsichtlich der Gruppengröße.



### Gemeinschaftsräume

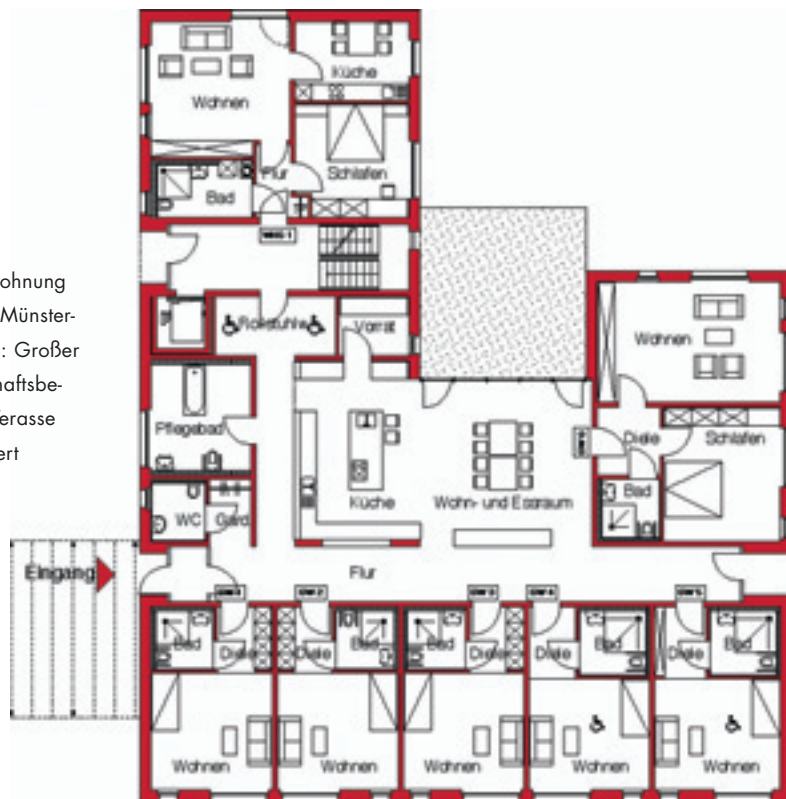
Ein Zusammenleben bedarf eines gemeinsamen Raumes. Für eine Wohngruppe werden ein großer, zentraler Gemeinschaftsraum als Wohn-/Esszimmer und eine angrenzende große Küche mit Essplatz empfohlen. Sie bilden räumlich und organisatorisch den Mittelpunkt der Wohngruppe. Alle Mitglieder sollen die Möglichkeit haben, bei der tagesstrukturierenden Haus- oder Küchenarbeit mitzuhelfen.

Für eine Wohngruppe mit Demenzerkrankten ist eine offene Raumabfolge günstig: Wohnen, Essen, Küche, Wintergarten, Terrasse. Hier können die demenziell Erkrankten einer Arbeit nachgehen, die das Personal überschauen und betreuen kann. Eine Einrichtung mit unterschiedlichen Sitzcken gibt ihnen die Möglichkeit, sich alleine in einen Bereich zurückzuziehen.

Das Angebot zur Teilhabe an Hausarbeit wie Gemüseputzen oder Wäschezusammenlegen aktiviert das Selbsthilfepotenzial älterer und pflegebedürftiger Menschen. Auch in den stationären Wohngruppen gehören jederzeit zugängliche Wohnräume und Küchenbereiche zum Betreuungs- und Pflegekonzept. Ausreichend große Abstellräume sind für die umfangreiche Lagerung von Lebensmitteln, Wäsche und Pflegehilfsmitteln wichtig.

Die Bereitstellung gesonderter Mitarbeiteräume in ambulant betreuten Wohngruppen wird von Fachleuten kontrovers diskutiert und unterschiedlich gehandhabt. Sie werden

Gruppenwohnung im Projekt Münster-Nienberge: Großer Gemeinschaftsbereich zur Terrasse hin orientiert



einerseits abgelehnt, weil ein Raum für das Personal die Gastrolle des ambulanten Pflegedienstes verwischt, und andererseits eingerichtet, weil ein ruhiger Platz für Besprechungen und die Dokumentationsarbeit benötigt wird.

### **Erschließung**

Die Barrierefreiheit steht bei jeder Wohnform im Vordergrund. In umgenutzten Gebäuden müssen nachträglich Aufzüge eingebaut werden, die jede Etage und auch den Keller anfahren. Selbst bei den zweigeschossigen Wohnanlagen in Bielefeld-Brake oder Münster-Nienberge wurde auf Aufzüge nicht verzichtet. Für Bewohnerinnen, Bewohner und Betreuungspersonen ist die Lage der Gruppenwohnung auf einer Etage wegen der Barrierefreiheit und Überschaubarkeit von Vorteil (siehe Lünen, Münster-Nienberge, Köln). Die innere Erschließung über lange Flure sollte vermieden werden, denn sie bieten selten Aufenthaltsqualitäten. Sie sollten wie Wohnzonen konzipiert und gestaltet werden. Für Demenztwohngruppen eignen sich Flure, die als „Rundlauf“ organisiert und mit Sitznischen ausgestattet sind. Eine pfiffige Erschließungslösung ist der von der zukünftigen Hausbewohnerschaft in Köln vorgeschlagene „Puschengang“, der die beiden nebeneinander stehenden Gebäude im Erdgeschoss verbindet und für alle einen Zugang zum Gemeinschaftsraum bietet.

### **Freibereich**

Ein Freisitz zum Privatbereich, eine Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum, ein geschützter Hof und ein Grünbereich sollten zu jedem (neu gebauten) Wohnprojekt gehören. Eine große Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum sollte Platz für alle Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Der schwellenlos zugängliche Freibereich am Haus ist insbesondere für Rollstuhlfahrer oder schwer Pflegebedürftige von Bedeu-

tung, die nicht mehr alleine bzw. nur mit einer Begleitperson unterwegs sein können.

Mittlerweile gibt es in Anlehnung an den milieutherapeutischen Ansatz Konzepte für eine Gartengestaltung, die an gewohnte Umgebungen, wie zum Beispiel an den Gemüsegarten, erinnern. Der Klostergarten am Bruder-Jordan-Haus in Dortmund bietet für demenziell Erkrankte einen abgeschlossenen Freibereich, in Münster-Nienberge werden dichte Hecken und ein linksdrehender Knauf am Gartentor natürliche Barrieren für das Grundstück bilden. Für die hilfe- und pflegebedürftigen Menschen sollten die Gärten mit differenzierten Grünflächen ausgestattet sein. Ruheazonen, schattige Sitzplätze, kleine Rundwege, Kräuterbeete und duftende Blumen sind Elemente, die die Aktivität der Bewohnerinnen und Bewohner anregen.

### **Planungsprozess und Bewohnerinnen-/Bewohnerbeteiligung**

Bei einem Um- oder Neubau sollten die Beschäftigten der Pflegedienste aufgrund ihrer vielfältigen Erfahrungen bei den Planungen mit eingebunden werden. Zusammen mit den (zukünftigen) Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. deren Angehörigen können Ideen, Visionen oder Vorschläge gemeinschaftlich erarbeitet werden. In einem kontinuierlichen Dialog kann ein kooperativer Architekt anhand der Informationen alten- und bedarfsgerechte Grundrisse entwickeln. Auf diese Weise sind folgende Ideen entstanden: der „Puschengang“ in Köln, der Kirchenraum in Bielefeld-Brake, der Verzicht auf einen zweiten Gemeinschaftsraum im Obergeschoss der Villa Mauritz in Münster sowie die kleineren Gemeinschaftsräume und die größeren Abstellräume im Bruder-Jordan-Haus in Dortmund.

Gartenansicht  
der Villa Mauritz  
in Münster



## Projektbeispiele

### **Bielefeld-Brake**

Brakhof – Generationsübergreifendes Neubauprojekt mit Wohngruppe

- Neubauprojekt mit ambulant betreuter Wohngruppe

### **Bielefeld-Innenstadt**

Heinrichstraße – Klassischer Mietwohnungsbau mit Versorgungssicherheit durch Kooperation

- Neubauprojekt mit Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem ambulanten Betreuungsdienst

### **Dortmund-Innenstadt Ost**

Bruder-Jordan-Haus – Modernisierung eines Altenzentrums zu einer stationären Pflegewohngruppenanlage

- Umbau eines Altenpflegeheimes zu stationär betreuten Pflegewohngruppen

### **Köln-Ehrenfeld**

Neubau eines generationsübergreifenden Wohnprojektes und einer integrierten Gruppenwohnung

- Neubau eines genossenschaftlich organisierten Mietwohnungsprojektes und einer ambulant betreuten Gruppenwohnung

### **Lünen-Innenstadt Süd**

Auf dem Osterfeld – Ganzheitliche Quartiersentwicklung mit Integration von stationären Pflegewohnplätzen

- Modernisierungs- und Neubauprojekt zur ganzheitlichen, altersgerechten Quartiersentwicklung

### **Münster-Innenstadt**

Villa Mauritz – Umbau einer Gründerzeitvilla für eine betreute Wohngruppe älterer Menschen mit Demenz

- Modernisierungsprojekt für eine ambulant betreute Wohngruppe

### **Münster-Nienberge**

Zwei ambulant betreute Hausgemeinschaften und ein Nachbarschaftstreff

- Neubau von ambulant betreuten Wohngruppen und Mietwohnungen

### **Neuss-Meertal**

Quartiersentwicklung mit Service Wohnen durch Kooperation eines Wohnungsunternehmens

- Große Neubausiedlung mit Nachbarschaftstreff und Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem gemeinnützigem Beschäftigungsträger

### **Neuss Südliche Furth**

Wohnpark für Jung und Alt auf einer innerstädtischen Brachfläche

- Große Neubausiedlung mit Pflegeangeboten und Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem Pflegedienstleister

### **Nordwalde-Innenstadt**

Zwei ambulant betreute Gruppenwohnungen als Ergänzung eines Altenzentrums

- Neubau von ambulant betreuten Gruppenwohnungen

### **Wuppertal-Barmen**

Carmen-Sylva-Haus – Umbau einer denkmalgeschützten Villa zu einem kleinen Pflegeheim

- Modernisierung einer Gründerzeitvilla mit 15 Pflegewohnplätzen



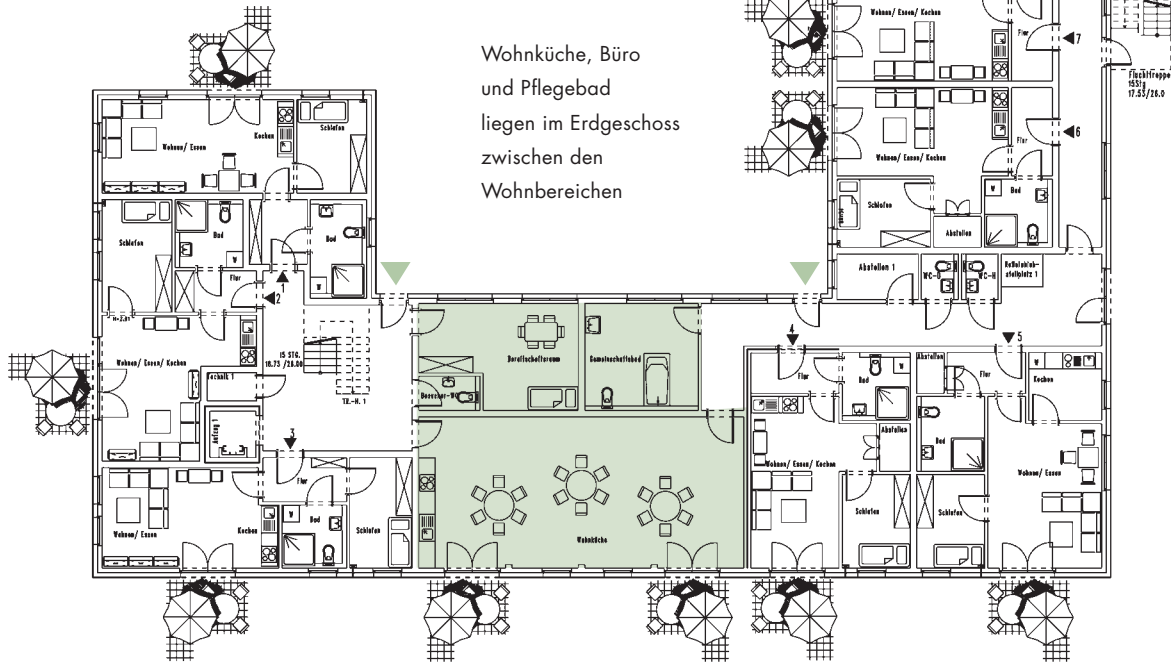
## Bielefeld-Brake

### Brakhof – Generationsübergreifendes Neubauprojekt mit Wohngruppe

Das Projekt Brakhof besteht aus 29 Wohnungen am Rande eines Baugebietes im Bielefelder Stadtteil Brake. Der Neubau wurde im Jahre 2003 fertiggestellt. Neben einer Gruppe von behinderten und älteren Menschen, die vorher in einer betreuten Pflegewohngemeinschaft in einem normalen Mehrfamilienhaus zusammen gewohnt hatten, sind auch Studenten, Singles mittleren Alters und Familien in das Wohnobjekt eingezogen. Sie hatten den Wunsch, in eine neue Wohnanlage zu ziehen, in der sie neben dem privaten Wohnbereich auch eine gemeinschaftliche Wohnküche haben. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und einer Investorengruppe aus dem Stadtteil, die schon eine andere barrierefreie Wohnanlage in Brake errichtet hatte, wurde die Planung entwickelt und realisiert. Aus der Wohngemeinschaft wurde eine Siedlungsgemeinschaft, die auch auf die Umgebung ausstrahlt.

Die Wohnungen sind auf drei Ebenen rund um einen Hof angeordnet. Sie sind mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert. Zusätzlich zu den Wohnungen wurden im Erdgeschoss die gewünschte Wohnküche mit Terrasse sowie ein Pflegebad und ein Büroraum eingerichtet. Über einen gesonderten Mietvertrag werden diese Räume anteilig von den Mieterinnen und Mietern finanziert, die Service- und Pflegeleistungen nutzen. Ein größerer Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss steht allen zur Verfügung. Er wird über einen im normalen Mietvertrag vereinbarten Beitrag finanziert. Der Verein Alt und Jung e.V., der seit rund 25 Jahren ambulante Sozial- und Pflegedienste anbietet, ist ein weiterer Initiator und Entwickler des Projektes. Er hat schon die Wohngemeinschaft betreut, aus der das Projekt entstanden ist. Das Konzept des Vereins geht von einer weitestgehenden Selbstständigkeit in der Lebensführung der betreuten

Personen aus und bezieht auch die Angehörigen in die alltägliche Arbeit mit ein. Aus dem Konzept ergibt sich, dass das Serviceteam sich als Gast im Hause versteht. Eine Bindung oder eine Betreuungspauschale, die mit dem Mietvertrag verbunden ist, gibt es nicht. Bei der Vermietung der Wohnungen haben Personen aus der direkten Umgebung des Projektes oder aus dem Stadtteil Vorrang. Die Einbindung in die Nachbarschaft ist sehr gut. Vom Projekt aus werden ambulante Pflegedienste in der unmittelbaren Umgebung angeboten. Dies entspricht dem Konzept einer Stadtteilorientierung und einer wohnortnahen Versorgung pflegebedürftiger Menschen des Vereins Alt und Jung e.V.



Wohnküche, Büro  
und Pflegebad  
liegen im Erdgeschoss  
zwischen den  
Wohnbereichen

### Pflegekonzept Alt und Jung e.V.

Alt und Jung e.V. geht davon aus, dass die Pflege in kleinen, überschaubaren Gemeinschaften eine wesentliche Grundlage für das Wohlergehen von Menschen mit beeinträchtigten Selbsthilfefähigkeiten oder Funktionsstörungen darstellt. In Kooperation mit der Wohnprojektberatung Jung und Alt e.V. entwickeln Kunden und Vereinsmitglieder Versorgungsstrukturen, die die bisherige Wohn- und Pflege-landschaft ergänzen, erweitern und verbessern. Dabei entstehen neue und bewährte Formen von Hilfenetzen, die prozesshaft den Ausgleich von Selbstpflegedefiziten oder Funktionseinbußen zum Ziel haben. Von herausragender Bedeutung ist ein 24-stündiges Unterstützungsangebot vor Ort in Mietergemeinschaften auf ambulanter Basis, begleitet von einem ambulanten Intensivpflegeteam. Die Selbstbestimmung eines Menschen ist an normale Mietverträge oder Eigentum ebenso gebunden, wie an das Recht, die Menschen, mit denen man täglich umgehen will, selbst auswählen zu können.

**Projekttyp:** Neubauprojekt mit ambulant betreuter Wohngruppe

**Eigentümer:** Brakhof 16 GbR  
(Investorengruppe aus Bielefelder Bürgerinnen und Bürgern)

**Baujahr:** 2002/2003

**Projektgröße:** 29 Mietwohnungen  
(öffentlich gefördert, Einkommensgruppe A)

**Gemeinschaftsräume:** Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss für alle Bewohnerinnen und Bewohner, Wohnküche und Pflegebad für die pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter, Servicebüro und Nachtbereitschaftsraum des Pflegeteams von Alt und Jung e.V.

**Pflege:** Alt und Jung e.V. und frei wählbare ambulante Pflegedienste

**Baukosten:** 1,75 Mio Euro

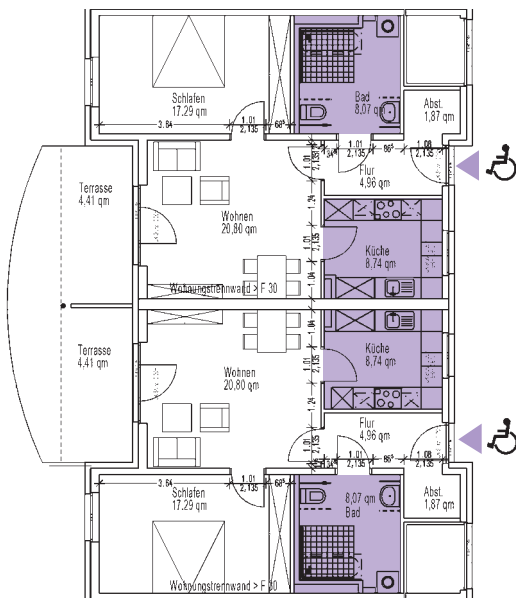
**Mietkosten:** Kaltmiete 4,30 Euro/qm, zusätzlich vereinbarte Miete für den großen Gemeinschaftsraum 13,- Euro/Monat pro Wohnung, Miete für den gemeinschaftlichen Küchen-, Bad- und Teambereich: 65,64 Euro/Monat für die durch Alt und Jung betreuten Personen (z.Zt. 10 Pflegebedürftige)

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung



## Bielefeld-Innenstadt

### Heinrichstraße – Klassischer Mietwohnungsbau mit Versorgungssicherheit durch Kooperation



Rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss

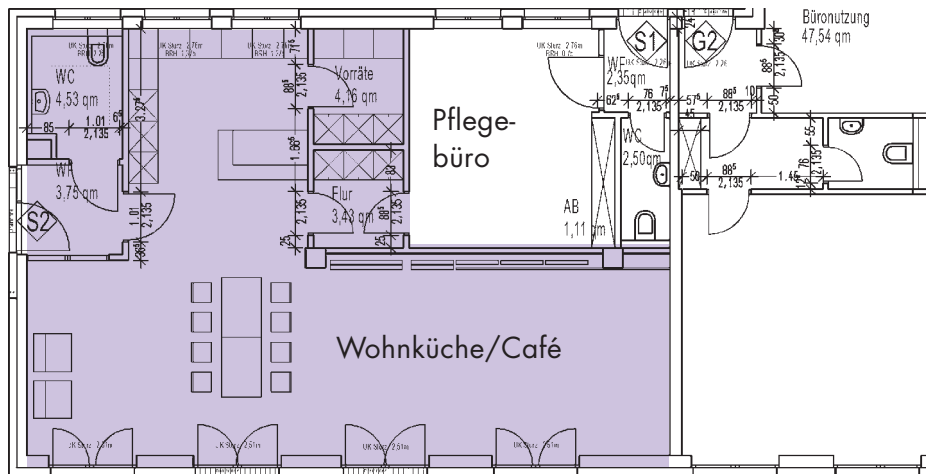
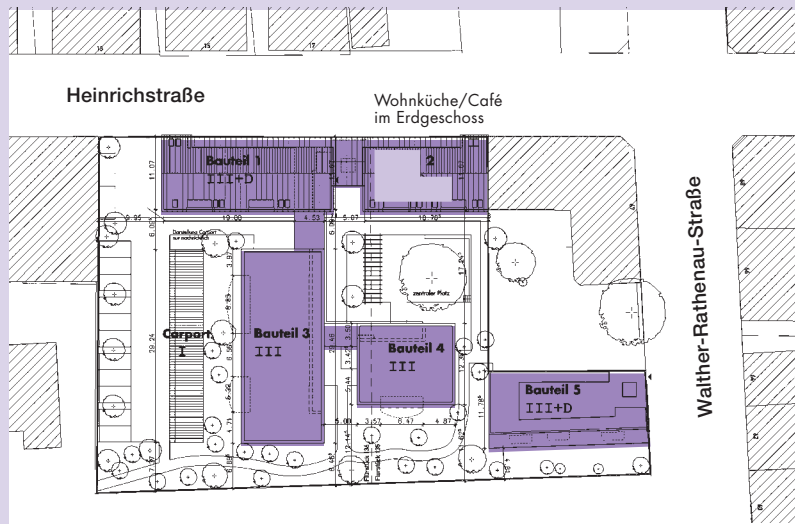
Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) hat seit 1996 in Kooperation mit unterschiedlichen Partnern Projekte für das Wohnen im Alter entwickelt. Sie sind aus dem Bedarf entstanden, ältere Menschen in ihren Wohnungen zu betreuen und zu pflegen. In den Wohnprojekten für Senioren wird mit einem ambulanten Pflegedienst vereinbart, dass dieser ein ausreichendes Betreuungsangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner sicherstellt. Schon beim Erstbezug werden fünf bis sechs Wohnungen an Menschen mit erhöhtem Hilfebedarf vermietet. Hierdurch wird eine Rund-um-die-Uhr-Präsenz sichergestellt. Für alle Wohnungen in dem Projekt und auch in der Nachbarschaft entsteht eine Versorgungssicherheit.

Das Projekt an der Heinrichstraße liegt am Rande der Innenstadt auf einer Brachfläche. Früher war hier der Schlachthof angesiedelt. Insgesamt werden 42 Wohnungen in fünf Häusern gebaut. Sie haben Größen

von 45 bis 70 qm. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge, die die Häuser barrierefrei auf allen Ebenen verbinden. An der Heinrichstraße befinden sich im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten. Hierfür sollen Mieter gefunden werden, die das Servicekonzept des Hauses unterstützen und interessante Leistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner anbieten (z. B. Arztpraxis, Fußpflege, Frisör).

Als Kooperationspartner steht für dieses Projekt das Evangelische Johanneswerk zur Verfügung. In einer Vereinbarung wird dem Johanneswerk das Mitbestimmungsrecht für die Vermietung von sechs Wohnungen eingeräumt. Hier wird es sich um Menschen mit hohem Pflegebedarf handeln, die ohne die 24-Stunden-Präsenz eines ambulanten Hauswirtschafts- und Pflegedienstes nicht mehr zurecht kommen. Diese Vereinbarung ermöglicht es dem Johanneswerk, in dem Projekt ein Stadtteilbüro für seine Beratungs- und Serviceangebote mit einem Nacht-

Lageplan mit fünf Gebäuden, gemeinsame Erschließung über Laubengänge



Das Evangelische Johanneswerk wird im Projekt ein Pflegebüro einrichten und den Betrieb der Wohnküche organisieren

bereitschaftsraum einzurichten. Eine Wohnküche im Erdgeschoss des Projektes wird als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Nachbarschaft eingerichtet. In der Küche werden auch täglich frische Mahlzeiten zubereitet; gemeinsam kochen hier das Hauswirtschaftsteam, die Bewohnerinnen und Bewohner und die Nachbarn. Die Wohnküche stellt die BGW als Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Es werden auch zwei Gästewohnungen vom Johanneswerk angemietet und bewirtschaftet. Sie stehen für Angehörige zur Verfügung, die bei einem Besuch im Projekt übernachten möchten. Außerdem soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, Menschen unterzubringen, die kurzzeitig Sicherheit, Hilfe oder Pflege benötigen.

**Projekttyp:** Neubauprojekt mit Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem ambulanten Betreuungsdienst

**Eigentümer:**

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW)

**Baujahr:** Bezug Oktober 2005

**Projektgröße:** 42 Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert), Service- und Beratungsbüro des Ev. Johanneswerkes, zwei Gästewohnungen, ca. 120 qm Gewerbeflächen, Nutzfläche gesamt: 2.827 qm

**Gemeinschaftsräume:** Wohnküche für die pflegebedürftigen Mieterinnen und Mieter (evtl. ausbaufähig zum Stadtteilcafé), die vom Eigentümer kostenlos bereit gestellt wird

**Pflege:** Evangelisches Johanneswerk e.V. und frei wählbare ambulante Pflegedienste

**Baukosten:** 3.253.760 Euro (Kostengruppe 300, 400 nach DIN 276 inkl. Aufzüge und andere Sonderbauteile), 1.151 Euro je qm Wohn- und Gewerbenutzfläche

**Mietkosten:** Kaltmiete: 4,05 Euro/qm (1. Förderweg), 8,50 Euro/qm (frei finanzierte Wohnungen)

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung





## Dortmund-Innenstadt Ost

### Bruder-Jordan-Haus – Modernisierung eines Altenzentrums zu einer stationären Pflegewohngruppenanlage

1977 wurde das Bruder-Jordan-Haus am Rande der östlichen Innenstadt in einem Stadtviertel mit einer guten Infrastruktur gebaut. Es ist eingefügt in eine innerstädtische Blockrandbebauung und steht in unmittelbarer Nähe einer Grünanlage. Zu dem Altenzentrum gehören 100 Heimplätze in 50 Einzel- und 25 Doppelzimmern sowie elf heimverbundene Wohnungen. Eine Altenbegegnungsstätte, der Sozialdienst, ein stationäres Hospiz im neu aufgebauten Dachgeschoss und der schöne, abgeschlossene Klostergarten sind weitere Teile des Altenzentrums. Das Bruder-Jordan-Haus ist sehr gut eingebunden in das Quartier. Räumliche Angebote für vielfältige Aktivitäten führen Jung und Alt in das Haus: Eine Gymnastik- und eine Krabbelgruppe sowie Jugendgruppen von zwei Gemeinden treffen sich, es werden Bastel- und Hauspflegekurse durchgeführt und für Feiern und Feste kann ein Mehrzweckraum angemietet werden. Dies alles hat sich bewährt. Das Haus selbst ist jedoch modernisierungsbedürftig. Auch die Struktur

und die Bedarfe der 112 Bewohnerinnen und Bewohner haben sich im Laufe der Jahre verändert. Viele sind schwer pflegebedürftig und fast 80 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner des Heimes leiden an Demenz. Das Betreuungs- und Pflegekonzept hat sich kontinuierlich an die Bewohnerstruktur und an die Bedürfnisse der Pflegebedürftigen angepasst. Im Jahre 1997 wurde eine erste Wohngruppe aufgebaut und im Laufe der folgenden Jahre wurde die Umstrukturierung der Etagen zu Wohngruppenbereichen fortgesetzt. Wegen der räumlichen Rahmenbedingungen konnten jedoch viele Ideen des Betreuungskonzeptes nicht umgesetzt werden. Als Ende 2002 eine große Modernisierung beschlossen wurde und zugleich für alle Bewohnerinnen und Bewohner Ausweichwohnungen für die Zeit eines Umbaus zur Verfügung standen, begann die Planung für einen Umbau des Altenzentrums zu stationären Pflegewohngruppen. Die Baumaßnahme ist in 2006 abgeschlossen worden. Das Projekt ist richtungsweisend für

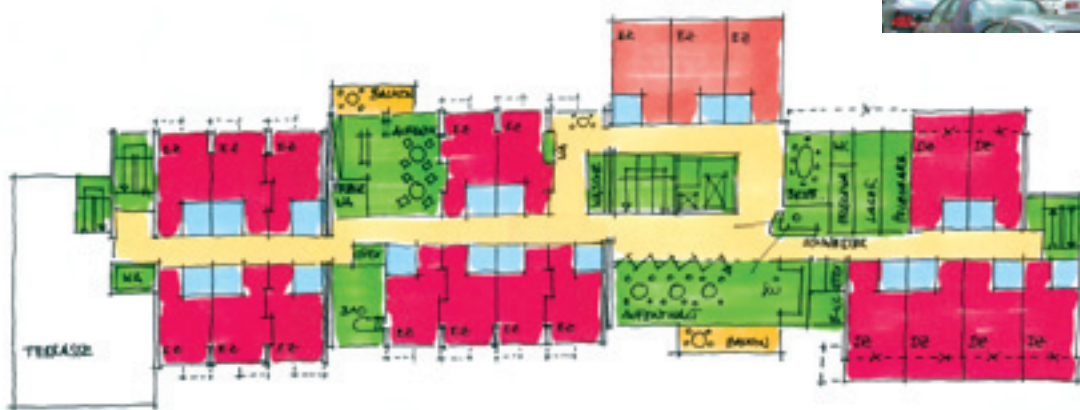
die Modernisierung von größeren Altenpflegeheimen. Es erfüllt die Kriterien der räumlichen und sozialen Einbindung in das Quartier und eines Pflegekonzeptes in Kleingruppen. Die vier Pflegeetagen werden zu je zwei Wohngruppen für jeweils zehn bis vierzehn Bewohnerinnen und Bewohner umgebaut. Jede Wohngruppe erhält einen großen Gemeinschaftsraum mit vorgelagertem Balkon oder nahe gelegener Dachterrasse. Durch einen Anbau wird es möglich, auf zwei Etagen die Flure zu Rundläufen umzugestalten. Leicht pflegebedürftige, demente und schwerstpflegebedürftige Menschen können bis zum Tod in ihrem vertrauten Bereich leben. Kritikpunkte von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (z.B. zu große oder zu kleine Gruppenräume, zu lange Flure, ungenutzte Balkone vor den Zimmern, fehlende Abstellflächen und -räume) sind in die Planung eingeflossen. Es werden einige Doppelzimmer beibehalten, um zum Beispiel nächtlichen Ängsten von Menschen durch eine weitere Person im Zimmer entgegenzuwirken.



Altengerechte  
Hochbeete auf  
der Dachterasse



Straßenansicht vor  
der Modernisierung



Grundriss Ober-  
geschoss: Zwei  
Wohngruppen und  
Rundgang im Er-  
schließungsbereich  
für Demenztwohn-  
gruppe

In Anlehnung an das „normale“ Leben können die Menschen ihren Alltag in einer Wohnküche verbringen und sich an der Hausarbeit beteiligen. Die Mahlzeiten können entweder in der Wohngruppe, im zentralen Speisesaal oder im eigenen Zimmer eingenommen werden. Die Erschließung der Etagen wird neu um den Aufzug organisiert, in den beiden oberen Etagen für die demenziell Erkrankten mit Rundlauf. In den Fluren werden Sitzcken mit tiefer gezogenen Fenstern zum Garten und zur Straße hin eingefügt, die einen Ausblick auf das Geschehen draußen ermöglichen.

Die geplante Modernisierung und der Anbau werden im Rahmen der Modellförderung des MBV zur Modernisierung von Pflegeeinrichtungen gefördert. Damit wird das zukünftige Entgelt für die Investivkosten so gemindert, dass es für die Zielgruppe der Menschen mit geringem Einkommen angemessen ist.

**Projekttyp:** Umbau eines Altenpflegeheimes zu stationär betreuten Pflegewohngruppen

**Eigentümer:** Caritas-Verband Dortmund e.V.

**Baujahr:** 1977, Modernisierung und Umbau: 2005/2006

**Projektgröße vor Umbau:** 50 Einzel- und 25 Doppelzimmer sowie 11 heimverbundene Wohnungen

**Projektgröße nach Umbau:** 67 Einzel- und 16 Doppelzimmer sowie 7 heimverbundene Wohnungen (öffentlich gefördert ModR 2001, Nr. 14)

**Gemeinschaftseinrichtungen pro Wohngruppe:**

Wohnräume mit offener Küche (Aufenthalt) und Balkon sowie Sitzcke, Pflegebad, Dachterasse

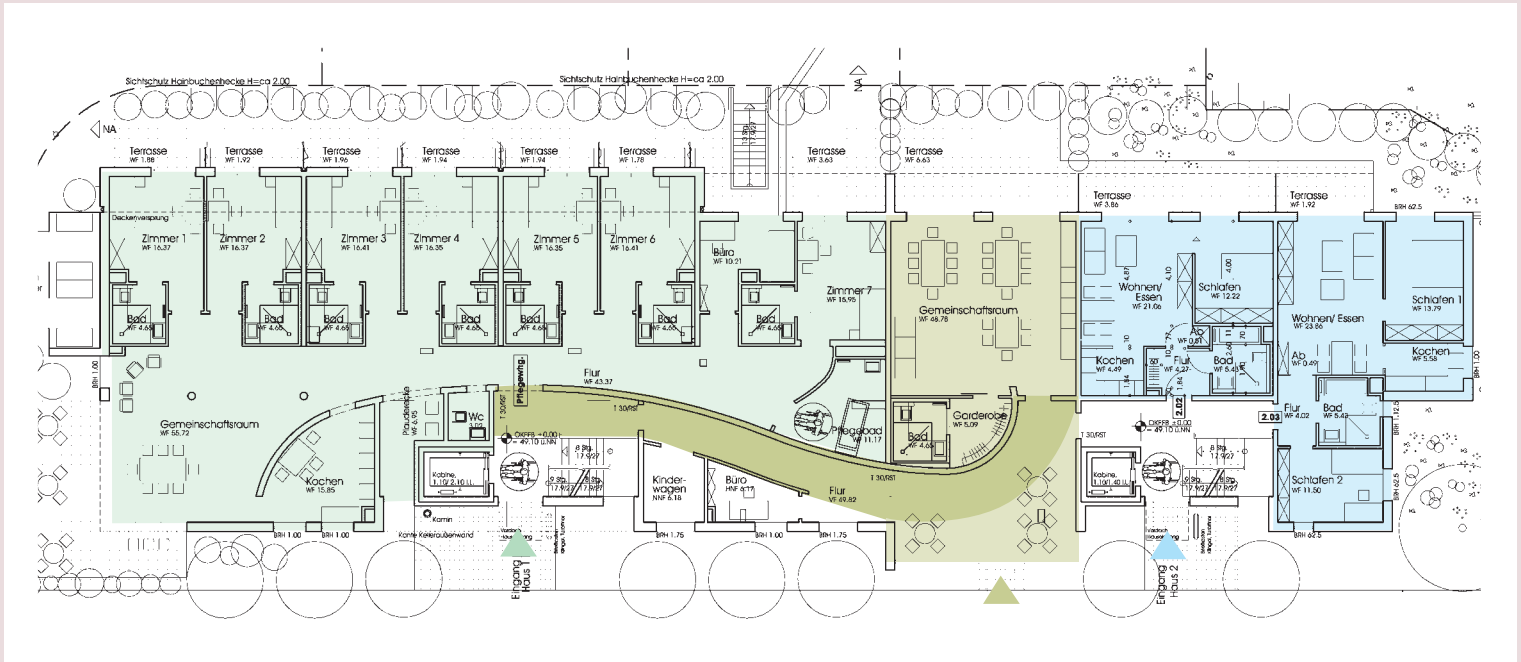
**Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses:** Altenbegegnungsstätte,

Mehrzweckräume für Kursangebote und Feierlichkeiten, Sozialdienst, Gästezimmer für Besucher oder zum Probewohnen, zentraler Speisesaal, Internet-Café, Werkraum für Männer, Gymnastikraum, Kapelle und ein abgeschlossener Klostergarten

**Heimkosten:** Pflegesätze von 70,22 Euro bis 121,12 Euro pro Tag

**Miet- und Betreuungskosten für die heimverbundenen**

**Wohnungen:** 4,30 Euro/qm plus 30 Euro Betreuungspauschale inkl. Hausnotruf



## Köln-Ehrenfeld

# Neubau eines generationsübergreifenden Wohnprojektes und einer Gruppenwohnung unter einem Dach

Nach intensiver Planung können die Mitglieder des Vereins „Wohnen mit Alt und Jung e.V.“ seit Juni 2006 in ihr selbst initiiertes Wohnprojekt einziehen. Die Idee, eine ambulant betreute Wohngruppe in die Hausgemeinschaft zu integrieren, entwickelten in diesem Projekt die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes. Denn die älteren Menschen des Vereins möchten bei Pflegebedürftigkeit in ihrer Hausgemeinschaft wohnen bleiben können.

In der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG fand der Verein einen aufgeschlossenen Kooperationspartner, der schon seit längerem plante, für die älteren Menschen Angebote für ein Wohnbleiben im vertrauten Quartier aufzubauen. 2001 konnte für ein geeignetes Grundstück in gemeinsamen Sitzungen mit allen Beteiligten

die Planung für das Gebäude kooperativ entwickelt werden. Damit Familien, Ehepaare und Single-Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen zusammen wohnen können, wird ein Wohngebäude mit einem gemischten Wohnungsschlüssel und einer gemischten Finanzierung realisiert.

Das geplante Wohnprojekt besteht aus zwei Gebäuden. Ein von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern vorgeschlagener „Puschengang“ im Erdgeschoß wird die beiden Gebäude intern verbinden. So kann sich die Hausgemeinschaft trockenen Fußes gegenseitig besuchen und den im Erdgeschoss liegenden nach WFB 2004, Anlage 1, Nr.4 geförderten Gemeinschaftsraum, das kleine Büro für den Verein und eine Gruppenwohnung für sieben Personen erreichen. Kleine und große Wohnungen liegen je-

weils nebeneinander auf den Etagen der Obergeschosse. Gebaut werden neun frei finanzierte und 18 öffentlich geförderte Wohnungen. Neben diesen 27 Wohnungen für die Hausgemeinschaft und der geförderten Gruppenwohnung werden drei unabhängige Penthaus-Wohnungen im Dachgeschoss entstehen. Bis auf zwei Wohnungen sind schon alle mit Mitgliedern des Vereins belegt.

Für die ambulant betreute Wohngruppe (Gruppenwohnung) wurde mit Unterstützung des „Paritätischen Wohlfahrtsverbandes“ (DPWV) ein geeigneter Pflegedienst gesucht. In der ca. 350 qm großen, ebenerdigen Gruppenwohnung werden sieben hilfe- und pflegebedürftige ältere Menschen wohnen können. Der ca. 21 qm große Privatbereich besteht aus einem Wohnschlafraum mit einem Duschbad und einer vor-

Grundriss Erdgeschoss:  
eine Gruppenwohnung  
mit 350 qm Wohn-  
fläche, der Gemein-  
schaftsraum des  
Hauses in der Mitte



Ansicht der  
Eingangsseite



Die Mitglieder des  
Vereins „Wohnen mit Alt  
und Jung e.V.“ präsen-  
tieren das Modell für ihr  
zukünftiges Zuhause

gelagerten Terrasse. Der Gemein-  
schaftsraum der Gruppenwohnung  
mit angrenzender Küche ist 75 qm  
groß. Er geht über in einen groß-  
zügig gestalteten Flur, an dem eine  
„Plauderecke“, ein kleines Büro und  
ein Pflegebad liegen.

Ältere und junge sowie hilfe- und  
pflegebedürftige Menschen können  
hier gemeinsam unter einem Dach  
wohnen und ein selbstbestimmtes  
und nachbarschaftliches Leben in  
einer Hausgemeinschaft führen. Der  
Verein wird die Nachbarschaft in  
dem neuen Haus organisieren und  
die genossenschaftlichen Ziele des  
Unternehmens unterstützen.

Die Kooperation mit dem Verein  
„Wohnen mit Alt und Jung e.V.“ ist  
für die Genossenschaft ein Weg  
neue Zielgruppen zu erreichen.

**Projekttyp:** Neubau eines genossenschaftlich organisierten Miet-  
wohnungsprojektes und einer Gruppenwohnung für ambulant betreute  
Mieterinnen und Mieter

**Eigentümer:**

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG

**Baujahr:** Bezug ab Juni 2006

**Projektgröße:** 1 Gruppenwohnung mit 7 Wohnschlafräumen  
(WFB 2004/Gruppenwohnungen/Typ 3.12 b),  
27 Wohnungen (18 öffentlich gefördert, 9 frei finanziert)  
und 3 Penthaus-Wohnungen

**Gemeinschaftsräume:**

für die Hausgemeinschaft: Gemeinschaftsraum (gefördert nach WFB  
2004, Anlage 1, Nr.4), Fitness- und Werkraum  
für die Pflegewohngruppe: Gemeinschaftsraum, offene Küche,  
Pflegebad, Büro

**Betreuung der Pflegewohngruppe:** Zu Huus e.V., Köln

**Pflege:** frei wählbare ambulante Pflegedienste

**Baukosten:** 3.746.000 Euro (Kgr. 300/400) einschließlich Aufzüge

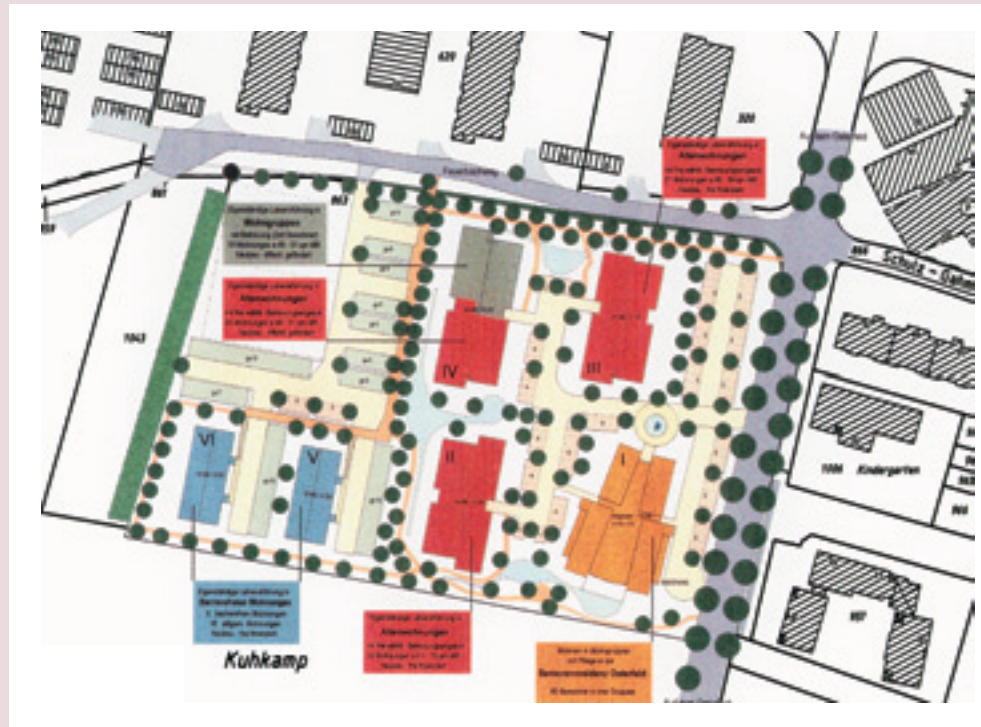
**Mietkosten:**

Gruppenwohnung: öffentlich gefördert/Personenkreis A: 4,80 Euro/qm  
(Wohnfläche + anteilige Gemeinschaftsfläche)  
Mietwohnungen: öffentlich gefördert/Personenkreis A: 4,80 Euro/qm,  
Personenkreis B: 5,90 Euro/qm, frei finanziert: 8,50 Euro/qm

**Betreuungskosten:** nach Bedarf

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung

Lageplan des Wohngebiets „Auf dem Osterfeld-West“ mit den neugeplanten Gebäuden für Gruppenwohnungen, Pflegewohnplätze und Betreutes Wohnen



## Lünen-Innenstadt Süd

### Auf dem Osterfeld – Ganzheitliche Quartiersentwicklung mit Integration von stationären Pflegewohnplätzen



Der Seniorenladen in Lünen ist eine Gemeinschaftsinitiative des Bauvereins zu Lünen und der Diakonie

Der Bauverein zu Lünen hat die Erfahrungen aus seinem Vermietungsgeschäft in ein Gesamtkonzept umgesetzt. Überprüfungen in der Vergangenheit ergaben, dass im Monat durchschnittlich vier Wohnungen gekündigt wurden, weil die älteren Menschen in ein Altenheim zogen. So wuchs das Interesse des Unternehmens an neuen Wohnkonzepten für ein Wohnen im Alter. Es entstand ein Gesamtkonzept zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, das neben einer altengerechten Wohnraummodernisierung auch Neubauten vorsieht, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Das Konzept enthält für den Gesamtbereich des Quartiers „Auf dem Osterfeld“, das sich südlich der nahe gelegenen Innenstadt befindetet, folgende Komponenten:

- eine breite Mischung an Wohnangeboten für unterschiedliche Haushaltstypen,
- eine altengerechte Modernisierung der Bestandswohnungen,
- ein Angebot von verschiedenen Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen mit dem Ziel, eine

eigenständige Lebensführung zu ermöglichen,

- die Errichtung einer „Pflegeinsel“ in Kooperation mit einem Träger der Wohlfahrtspflege,
- ein Gesamtkonzept zur Arrondierung des Wohnquartiers.

Die altengerechten Neubauwohnungen werden auf dem westlichen Osterfeld entstehen. Der östliche Teil des Osterfelds wurde 1998 mit 400 Reihenhäusern und Mietwohnungen bebaut. Nördlich schließt sich ein Bestandsareal aus den 60er Jahren mit 238 barrierefrei modernisierten Wohnungen an. Für den Neubaubereich sind nun sechs neue Gebäudekomplexe mit insgesamt 162 Einheiten geplant.

Zur Neubebauung gehören drei Gebäude mit insgesamt 75 altengerechten Wohnungen für ein Betreutes Wohnen mit zwei integrierten, ambulant betreuten Wohngruppen für insgesamt vierzehn ältere Menschen. Im Zentrum der gesamten Wohnanlage wird die „Pflegeinsel“ entstehen. Für 60 pflegebedürftige Menschen werden 48 Einzel- und sechs Doppelzimmer angeboten. Besonderes Merkmal

Grundriss des Gebäudes mit einer Gruppenwohnung



der Planung sind die gruppenbezogenen Gemeinschaftsräume und die Orientierung des Konzeptes an den Bedürfnissen demenziell Erkrankter (z.B. Rundlauf). Im Erdgeschoss entstehen Räume für ein Café-Restaurant, eine kleine Bibliothek, einen Frisör, eine Fußpflege, einen kleinen Laden und für einen ambulanten Pflegedienst sowie ein Mehrzweckraum. Das Konzept soll in zwei bis drei Bauabschnitten umgesetzt werden, wobei mit der „Pflegeinsel“ begonnen wird.

Als Kooperationspartner an der Planung des Neubauprojekts waren die Evangelischen Kirchengemeinde Lünen-Süd und die Diakonie Lünen beteiligt. Konkretisiert wurden die Planungen mit der Heimaufsicht, der Koordinierungsstelle Altenarbeit und dem Fachbereich Arbeit und Soziales des Kreises Unna sowie dem Bereich Wohnen und Arbeiten der Stadt Lünen.

**Projekttyp:** Modernisierungs- und Neubauprojekt zur ganzheitlichen altersgerechten Quartiersentwicklung

**Eigentümer:** Bauverein zu Lünen - Bau- und Verwaltungs GmbH

**Baujahr:** 2006, Bezug ab Januar 2007

**Projektgröße:**

Neubau einer Wohnanlage insbesondere für ältere Menschen mit insgesamt:

60 Pflegewohnplätzen in drei Wohngruppen à 20 Personen (WFB 2004/3.2 Pflegewohnplätze)

2 ambulant betreuten Wohngruppen à 6 Personen (WFB 2004/Gruppenwohnungen/Typ 3.12 a)

75 Wohnungen für Betreutes Wohnen

mit frei wählbarem Betreuungsangebot

25 weiteren Wohnungen

Modernisierung von 238 Wohnungen

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Café-Restaurant, Mehrzweckraum, kleine Bibliothek, Gemeinschaftsräume zu den Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen

**Baukosten:** ca. 21 Mio. Euro (für den Neubau)

**Betreuung/Pflege stationärer und ambulanter Wohngruppen:** nach Bedarf

**Mietkosten:** 4,30 Euro/qm, Betreuungspauschale 30 Euro/Monat

**Heimkosten:** noch nicht bekannt



## Münster-Innenstadt

### Villa Mauritz – Umbau einer Gründerzeitvilla

### für eine betreute Wohngruppe älterer Menschen mit Demenz

Die „Villa Mauritz“ in Münster ist ein ehemaliges 3-Familien-Haus aus dem Jahr 1910. Es wurde im Jahr 2000 für ältere Menschen mit Demenz vollkommen barrierefrei umgebaut. Vorbild für die „Villa Mauritz“ war das seit 1996 bestehende, ambulant betreute Wohnprojekt „Villa Hittorf“, auch eine umgebaute Gründerzeitvilla, für Menschen mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen. Beide Projekte befinden sich in der Trägerschaft der Alexianer-Krankenhaus Münster GmbH.

Zurzeit haben zehn Frauen zwischen 60 und 97 Jahren die vier Einzelzimmer und sechs Apartments, die zwischen vierzehn und 40 qm groß sind, gemietet. Die Apartments haben einen Wohnschlafraum mit einem Bad und sind teilweise mit einer Küchenzeile ausgestattet. Den Mieterinnen der Einzelzimmer im Erdgeschoss steht ein gemeinsames Bad zur Verfügung. Die Privaträume verteilen sich über drei Etagen und sind – ebenso wie

das Souterrain – durch einen nachträglich geschickt eingebauten Aufzug verbunden. Der Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss, bestehend aus der offenen Raumabfolge Wohnen, Essen, Kochen mit anschließendem Wintergarten und vorgelagerter Terrasse, ist der Wohnmittelpunkt des Hauses. Durch die Atmosphäre der Villenarchitektur und eine Ausstattung mit persönlichen Gegenständen wirkt das Haus sehr wohnlich und es bietet dadurch den Bewohnerinnen gute Orientierungshilfen. Das Pflegebad, die Waschküche, ein großer Lagerraum und ein Personal- bzw. Gästeraum sind im Souterrain eingerichtet. Der große, schöne Garten gliedert sich in verschiedene Bereiche und wird von den Mieterinnen und deren Angehörigen gerne genutzt.

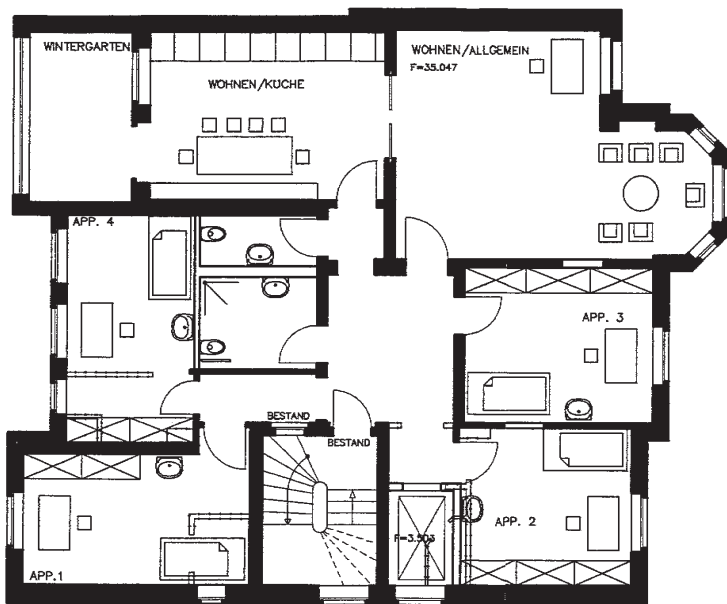
Der Umbau des Hauses für eine ambulant betreute Wohngruppe wurde von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geplant, die dabei auf die Erfahrungen aus ihrer praktischen

Arbeit in der „Villa Hittorf“ zurückgreifen konnten. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden und der Heimaufsicht entwickelt. Aus dem „Bundesmodellprogramm zur Verbesserung der Situation Pflegebedürftiger“ gab es eine Förderung.

Die Villa steht an einer stark befahrenen Straße und liegt mitten in einem Wohnquartier. Die Mieterinnen sind vorrangig Menschen aus dem Quartier. Insbesondere für die erste Phase der Demenzerkrankung ist es von Bedeutung, dass die Betroffenen noch alleine die Wohnung verlassen und sich orientieren können. Die Einbindung in das Quartier hat auch den Vorteil, dass die ehemaligen Nachbarn, Freundinnen und Bekannte schnell mal auf einen Sprung in die „Villa Mauritz“ vorbeikommen können.

Die Warteliste für Plätze in dem Wohnprojekt ist lang. Die entscheidende Voraussetzung für einen Einzug ist die Fähigkeit der Erkrankten, sich in die Gemeinschaft einzufü-

Grundriss Erdgeschoss mit dem Gemeinschaftsbereich und vier Zimmern der Bewohnerinnen



Die große Terrasse schließt direkt an den Wintergarten an

gen. Die Bewohnerinnen leben in einer Wohngruppe mit familiärer Atmosphäre, in der sie die Möglichkeit haben, gemeinsam den Tagesablauf zu gestalten.

Der Alltag der Gruppe wird tagsüber von einem Team aus vier gerontopsychiatrisch erfahrenen Kräften (Konzept „Hausmutter“) betreut. Nachts ist ein Bereitschaftsdienst im Haus. Das Team hilft beim Aufstehen und bei der Zubereitung der Mahlzeiten, stellt zusammen mit den verwirrten Bewohnerinnen den Speiseplan auf und organisiert mit ihnen oder ihren Angehörigen die ambulanten Dienste für die Pflege oder die Wohnungsreinigung. Diese Leistungen werden durch die pia causa Krankenpflege GmbH (ambulanter Pflegedienst) geleistet. Die ambulante Pflege ist frei wählbar. Die meisten Mieterinnen haben jedoch einen Pflegevertrag mit einer Vereinbarung für eine Tages- und Nachtbetreuung mit pia causa. Auch bei intensiver Pflegebedürftigkeit kann jede Bewohnerin hier in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.

#### **Projekttyp:**

Modernisierungsprojekt für eine ambulant betreute Wohngruppe

**Eigentümer:** Alexianer-Krankenhaus Münster GmbH

**Baujahr:** Bezug 2000

#### **Projektgröße:**

1 Gruppenwohnung mit 4 Einzelzimmern und 6 Appartements

#### **Gemeinschaftsräume:**

Wohnküche, Wohn-Esszimmer, Wintergarten, Terrasse, Garten, Pflegebad

**Betreuung:** pia causa Krankenpflege GmbH

(Tochterunternehmen der Alexianer-Krankenhaus Münster GmbH)

**Pflege:** frei wählbare ambulante Pflegedienste

**Umbaukosten:** 1.124.842 Euro

**Mietkosten:** 7,50 Euro/qm zuzüglich anteilig Gemeinschaftsraum

**Betreuungskosten:** 930,91 Euro monatlich pro Person (inkl. 230,08 Euro Nachtbereitschaft)

**Haushaltskasse:** 200 Euro monatlich pro Person

**Gesamtkosten:** 1.319,22 bis 1.580,49 Euro monatlich pro Person

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung



Lageplan, Einbindung  
in den Ortskern



## Münster-Nienberge

### Zwei ambulant betreute Hausgemeinschaften und ein Nachbarschaftstreff

Den Anstoß für das Projekt lieferte im Jahr 1998 ein glücklicher Zufall. Ein 3.000 qm großes Grundstück im Ortskern von Nienberge wurde von der katholischen Kirchengemeinde St. Sebastian, Münster-Nienberge der Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH (CBM) für soziale Zwecke in Erbpacht angeboten. Über die Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) wurde ein Konzept für zwei Hausgemeinschaften für hilfe- und pflegebedürftige Menschen entwickelt. 1999 wurde in einem Architekturwettbewerb ein Gebäudekonzept ausgewählt, das die Kleinräumigkeit des Projektes durch zwei zweigeschossige Wohngebäude betont, die durch einen Nachbarschaftstreff verbunden werden.

Das Konzept der gemeindenahen Hausgemeinschaften für hilfe- und pflegebedürftige Menschen, ein zum damaligen Zeitpunkt neuer Ansatz, wurde zunächst wegen fehlender Finanzierungsbausteine nicht umgesetzt. Eine Wende trat durch

die neuen Angebote der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW ein. Die geplanten Hausgemeinschaften passen in das Konzept der Gruppenwohnungen, die seit 2003 gefördert werden können. Durch diese Förderung wurde die Realisierung des Projektes möglich.

Das Projekt umfasst zwei Gruppenwohnungen für sieben hilfe- und pflegebedürftige Menschen in zwei getrennten Baukörpern. Jeder Gruppenwohnung sind drei Wohnungen angegliedert, die barrierefrei über Aufzüge erschlossen werden. Sie sind für Menschen vorgesehen, die derzeit noch nicht auf eine Betreuung angewiesen sind, jedoch die Sicherheit einer Versorgung in greifbarer Nähe haben möchten. Hinzu kommt ein Gemeinschaftsraum, der als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner, für Angehörige und Menschen aus der Nachbarschaft und Umgebung gedacht ist.

Für jede Bewohnerin und jeden Bewohner der Gruppenwohnungen steht ein privater Wohnbereich von ca. 27 qm (einschließlich eines

Duschbades) zur Verfügung. Zwei Einzelzimmer können wahlweise mit einem Ehepaar oder mit einer Einzelperson belegt werden. Die Privatzimmer sind winkelförmig um den offenen, großzügigen Koch- und Wohnessraum angeordnet. Dieser Gemeinschaftsbereich und die vorgelagerte, geschützte Terrasse bilden den Mittelpunkt für die betreute Wohngruppe.

Die Zielgruppe für eine Hausgemeinschaft ist das gesamte Spektrum älterer Menschen von der älteren Person, die nur hauswirtschaftliche Hilfe benötigt, bis hin zum alten Menschen, der einen regelmäßigen Pflegebedarf hat. Die Hausgemeinschaft soll Möglichkeiten für einen Rückzug und für Kontakte bieten. In ihr sollen Individualität, Gewohnheiten und persönliche Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden. Für die Gruppe ist eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung vorgesehen. Der Aufbau und die Begleitung der Hausgemeinschaften sollen über eine vor Ort verankerte Initiativegruppe unter-

Eingang Treff



Grundriss des Neubaus und Detailskizzen

Haus II



Erdgeschoss

Haus I



Terrasse



Wohnbereich



stützt werden. Angehörige sollen durch Organisieren von Ausflügen, Beteiligung an der Hausarbeit, Teilnahme an geselligen Veranstaltungen und an den Mahlzeiten aktiv in den Alltag integriert werden.

Das Projekt liegt mitten in einer gewachsenen Ortsstruktur. Alle Läden, Dienstleistungen, Arztpraxen und die Kirche sind fußläufig erreichbar. Der Ortsteil verfügt derzeit über keine Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe. Die Integration in die vorhandene bauliche und soziale Struktur wird durch den „offenen“ Nachbarschaftstreff unterstützt. Angebote wie Mittagstisch, Kaffee und Kuchen sowie Vorträge und Beratungsleistungen sollen die Menschen hier zusammenführen.

**Projekttyp:**

Neubau von ambulant betreuten Wohngruppen und Mietwohnungen

**Eigentümer:** Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH

**Baujahr:** 2006, Bezug ab September 2006

**Projektgröße:** 2 Gruppenwohnungen mit je 7 Appartements (WFB 2004/Gruppenwohnungen/Typ 3.12 a+b), 2 öffentlich geförderte und 4 frei finanzierte Mietwohnungen

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Wohn-Küchenraum und Pflegebad pro Gruppenwohnung, Angehörigen-/Nachbarschaftstreff (ohne Förderung)

**Betreuung:** Caritas Betriebsführungs- und Trägergesellschaft Münster mbH

**Pflege:** frei wählbare ambulante Pflegedienste

**Baukosten:** ca. 2.400.000 Euro

**Mietkosten:**

Gruppenwohnungen: öffentlich gefördert/Personenkreis B: 5,65 Euro/qm, frei finanziert 8,46 Euro/qm (Wohnfläche + anteilige Gemeinschaftsfläche)  
Mietwohnungen: öffentlich gefördert/Personenkreis B: 5,65 Euro/qm, frei finanziert: 11,80 Euro/qm Wohnfläche

**Betreuungskosten:** nach Bedarf zzgl. hauswirtschaftliche Präsenzkraft

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung

Die Architektur wird durch Laubengänge bestimmt, die alle Häuser verbinden



## Neuss-Meertal

# Quartiersentwicklung mit Service Wohnen durch Kooperation eines Wohnungsunternehmens

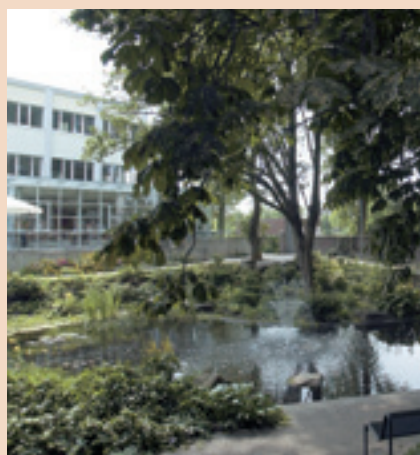


Als der Neusser Bauverein seine ersten Pläne für die Bebauung auf dem Grundstück einer ehemaligen Margarinefabrik am Rande der Neusser Innenstadt aufstellte, lernte er die Noah gGmbH, eine Tochter der Diakonie in Neuss, kennen. Dieses Integrationsunternehmen hatte seinen Sitz in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude auf dem Gelände. Im Zuge der Siedlungsplanung entstand aus dem Kontakt gemeinsam das Projekt „Wohnen mit Service im Meertal“. Mit dem Wohnungsangebot sollten Haushalte angesprochen werden, die neben der Wohnung auch zusätzliche Dienstleistungen in Anspruch nehmen wollen und sich eine Versorgungssicherheit für das Alter wünschen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und werden über einen Aufzug und ein System von Laubengängen erschlossen. Der Service wird von der Noah gGmbH geleistet.

Das Neubauprojekt besteht aus insgesamt 194 Wohnungen: Davon sind 62 kleinere Wohnungen für Ältere und Pflegebedürftige, 63 für Familien, 29 Einfamilienhäuser und

40 Eigentumswohnungen. Zusätzlich sind in einem kleinen Pflegezentrum neun Wohnungen für körperbehinderte und psychisch kranke Menschen gebaut worden. Die Wohnungen im Pflegezentrum und zwei Gästewohnungen sind von der Noah gGmbH angemietet und werden an die Bewohnerinnen und Bewohner weitervermietet. Die Serviceleistungen der Noah gGmbH können in einem Paket als Grund- oder Wahlleistungen hinzugekauft werden. Der Service umfasst Leistungen von der Bereitstellung eines Hausnotrufes über Hilfen im Haushalt (Hilfe beim Putzen und bei der Wäsche, Essenszubereitung) bis hin zur Organisation der ambulanten Pflege. Die Präsenz von Noah in der Siedlung wird zusätzlich dadurch erhöht, dass auch die Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten im Auftrag des Bauvereins übernommen werden.

Ein zentraler Baustein des Konzeptes ist das Café-Restaurant „NOAH im Meertal“. Es ist Begegnungsstätte und Service-Center in einem. Hier gibt es einen Mittagstisch,



Café Restaurant  
NOAH am Wasser  
als Nachbarschafts-  
treffpunkt



einen Mahlzeitservice für das Quartier und einem ganz normalen Restaurant-/Cafébetrieb. Das Café ist barrierefrei direkt von der Siedlung aus zu erreichen. Es ist zu einem regelmäßigen Treffpunkt gerade für Personen geworden, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Aber nicht nur Ältere treffen sich hier: Auch eine Mutter-Kind-Gruppe ist regelmäßig vormittags Gast in den Räumen des Quartiertreffs.

Die enge Kooperation der Partner aus der Wohnungswirtschaft und dem Bereich der Service- und Pflegedienstleistungen hat sich für beide Seiten bewährt. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen den Mehrwert, der durch die Organisation einer Versorgungssicherheit entstanden ist. Das Projekt wird aufgrund des Erfolges in Neuss Nachfolger haben, die schon in der Realisierung sind. Für weitere Projekte im Mietwohnungsneubau sollen die Förderbausteine des Landes NRW für Gruppenwohnungen oder Pflegewohngemeinschaften in Anspruch genommen werden.

**Projekttyp:** Große Neubausiedlung mit Nachbarschaftstreff und Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem gemeinnützigen Beschäftigungsträger

**Eigentümer:** Neusser Bauverein AG

**Baujahr:** 2000

**Projektgröße:** 194 Wohnungen (Miete und Eigentum), davon neun in einem Pflegezentrum, zwei Gästewohnungen

**Gemeinschaftseinrichtungen/-räume:**  
Café-Restaurant „NOAH im Meertal“ (ohne Förderung)

**Betreuung:** Noah gGmbH, Pflegeleistungen je nach individuellem Bedarf durch ambulanten Pflegedienst

**Mietkosten:** Kaltmiete für geförderte Wohnungen: 4,82 Euro/qm  
wählbares Grundservice-Paket der Noah gGmbH: 39,- Euro/Monat,  
weitere Dienstleistungen werden einzeln abgerechnet



Grundriss Gruppenwohnung im 2. OG mit sechs Einzelzimmern und einem Doppelzimmer

Südansicht des Hauses mit Pflegewohnplätzen und einer Gruppenwohnung



## Neuss Südliche Furth

### Wohnpark für Jung und Alt auf einer innerstädtischen Brachfläche

Ein neues Wohnquartier für „Jung und Alt“ entsteht auf dem ehemaligen Containerbahnhof in Neuss. Insgesamt 255 Wohnungen werden hier vom Neusser Bauverein in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt gebaut. Das Neubaugebiet besteht aus unterschiedlichen Gebäudezeilen. Ein langer Gebäuderiegel begrenzt das Quartier zur Bahnanlage mit einem davorgestellten „Regal“, das die Funktionen Lärmschutz, Erschließung, Spielen, Lagerbox sowie Ausblick auf die Promenade birgt. Insgesamt entsteht ein Quartier mit einer in dieser Form neuen Mischung unterschiedlichster Wohnungstypen und Wohnungspflegeangebote.

Lebensqualität durch Wohnungs- und Serviceangebote ist das Leitmotiv für das geplante Wohnquartier – für alle Altersgruppen und für unterschiedliche Haushaltsstrukturen – für kleine Kinder, für Singles, größere Familien oder ältere und pflegebedürftige und behinderte Menschen. Es wird ein gemischtes Wohnungsangebot in den einzelnen Gebäudezeilen und eine Freiraumqualität für Familien

ebenso wie für demenziell erkrankte Menschen entwickelt. Die Kontakte untereinander und die Nachbarschaften werden über eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen und Orte im Quartier gefördert. Damit die Bewohner auch bei Einschränkungen ihrer Mobilität bleiben können, sind sämtliche Wohnungen barrierefrei (nach DIN 18025 Teil 2) und alle Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze behindertengerecht (nach DIN 18025 Teil 1). In zwei Gebäuden werden als besondere Wohnformen 18 Pflegewohnplätze und drei Gruppenwohnungen angeboten. Diese Gebäude unterscheiden sich bewusst nicht von den anderen Häusern im Quartier. Das räumliche und inhaltliche Konzept ist entwerfbegleitend mit der Diakonie Neuss entwickelt worden.

Für Menschen, die selbstständig ihr Leben organisieren können und nur ambulante Hilfe benötigen, werden zwei 380 qm große Gruppenwohnungen mit jeweils vier Einpersonenen- und zwei Zweipersonen-Appartements angeboten. Die privaten Wohnflächen sind bewusst klein

(35 qm für eine Person bzw. 42 qm für zwei Personen), damit z. B. die Zweiraum-Wohnung auch alleine bezahlbar bleibt. Diese privaten Bereiche gruppieren sich um einen aufgeweiteten Flur und um den gemeinsamen Wohn-Küchen-Bereich mit einem vorgelagerten Balkon.

In einem anderen Gebäude liegen die Pflegewohnplätze, die auf zwei Etagen mit jeweils neun Einzelzimmern angeordnet sind. Diesen beiden stationär betreuten Wohngruppen ist eine Gruppenwohnung für sieben ambulant betreute demenziell erkrankte Personen angegliedert. Die 350 qm große Gruppenwohnung hat Privaträume mit Bad, im Zentrum eine Wohnküche sowie ein Fernsehzimmer, ein Pflegebad, Räume für flexible Nutzungen und eine Dachterrasse. Im Dachgeschoss des Gebäudes liegen noch zwei kleine Wohnungen, die für eine Übergangspflege oder auch als Gästewohnung genutzt werden können.

Die Rund-um-die-Uhr-Versorgung der Pflegewohngruppen bietet allen Bewohnerinnen und Bewohnern in dem neuen Wohngebiet eine Ver-



Pflegewohnplätze

Gruppenwohnungen

Bahntrasse

Lageplan des neuen Wohnquartiers in direkter Nachbarschaft zu Bahnhof und Innenstadt Neuss

sorgungssicherheit. Weitere Angebote vor Ort werden über einen Servicebereich und ein Beratungsbüro im Quartierszentrum gewährleistet. Das Quartierszentrum ist als Treffpunkt für Veranstaltungen und über eine Bewohner-Selbstinitiative auch als Café- bzw. Restaurantbetrieb nutzbar und stellt damit die Verbindung zum bestehenden Stadtteil her. Eine ehemalige Verladehalle, die als überdachter Platz hergerichtet und für einen Wochenmarkt oder Musikveranstaltungen nutzbar sein wird, „erzählt“ die Geschichte des Ortes. Schon frühzeitig begannen die Verhandlungen mit der Bahn (Aurelis), der Stadt und dem Ministerium über Förderungen. Das Projekt ging aus dem Landeswettbewerb 2003 „Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur“ hervor. Die Gewinner des ersten Preises wurden mit der weiteren Überplanung der Brachfläche beauftragt. Im Sommer 2006 haben die Bauarbeiten begonnen.

**Projekttyp:** Große Neubauesiedlung mit Pflegeangeboten und Versorgungssicherheit durch Kooperation mit einem Pflegedienstleister

**Eigentümer:** Neusser Bauverein AG

**Baujahr:** Baubeginn Sommer 2006

**Projektgröße:** 255 Wohneinheiten, davon 219 barrierefreie Mietwohnungen sowie 2 Wohngruppen mit 18 Pflegewohnplätzen (WFB 2005/3.2 Pflegewohnplätze), 2 ambulant betreute Wohngruppen mit 8 Personen (WFB 2005/Gruppenwohnung Typ 3.12 a), 1 ambulant betreute Wohngruppe mit 7 Personen – für demenzerkrankte Menschen (WFB 2005/Gruppenwohnung Typ 3.12 b), 2 Wohnungen für Übergangspflege oder Gäste

**Gemeinschaftseinrichtungen/-räume:**

Quartier: Service-Point, Quartierszentrum, Beratungsbüro  
Wohngruppen: Gemeinschaftsräume/Wohnküche, Fernsehzimmer, Balkone bzw. Terrassen, Pflegebad, Demenzgärten

**Betreiber für die stationären Pflegewohnplätze:**

Diakonisches Werk Neuss e.V./Noah gGmbH

**Kosten:**

Mietkosten: 4,80 Euro pro qm (für die öffentlich geförderten Wohnungen, Einkommensgruppe A)  
Heimkosten der stationären Pflegewohngruppe und Betreuungskosten der ambulant betreuten Wohngruppen: noch nicht bekannt  
Pflegekosten: individuelle Abrechnung



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

Lageplan mit Altenzentrum, betreutes Wohnen und dem neuen Gebäude für zwei Gruppenwohnungen



## Nordwalde-Innenstadt

### Zwei ambulant betreute Gruppenwohnungen als Ergänzung eines Altenzentrums

Das Altenzentrum St. Augustinus im Zentrum von Nordwalde ist eine Einrichtung der örtlichen katholischen Kirchengemeinde St. Dionysus. Es liegt in einer weiträumigen Gartenanlage mit altem Pflanzenbestand. Ein öffentlicher, viel benutzter Fuß- und Radfahrweg führt durch die Anlage. Das ehemalige Krankenhaus ist zu einem Altenzentrum umgebaut worden und seit 30 Jahren wohnen hier alte Menschen, die betreut und gepflegt werden. Das Angebot gliederte sich bisher in drei Bausteine: Wohnen mit Pflege im St. Augustinus Haus (Kurzzeit-, Urlaubs-, Verhinderungspflege und Pflege von Menschen im appallischen Syndrom), ambulanter Pflegedienst (Hilfe zu Hause) sowie betreutes Wohnen (37 barrierefreie Wohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare in sechs zweigeschossigen Neubauten und einem umgebauten Schwesternwohnheim). Ein weiterer Schritt zur bedarfsgerechten Versorgung älterer Men-

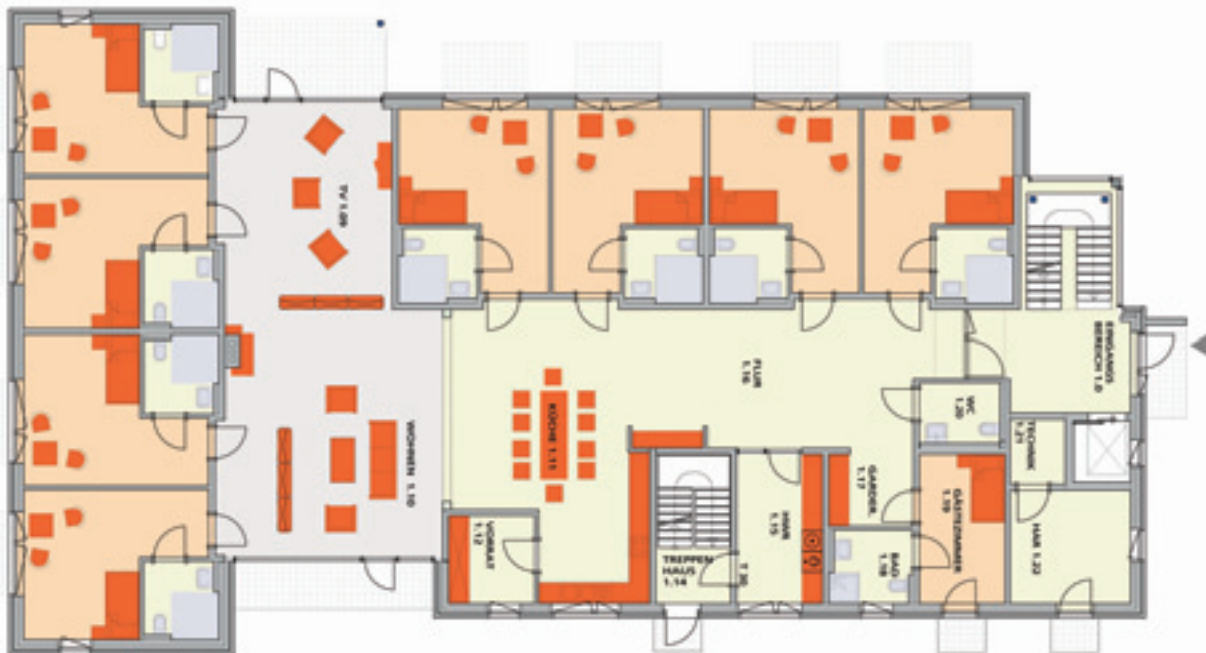
schen ist nun die Schaffung von zwei Gruppenwohnungen für Menschen mit Demenz. Das Konzept von ambulant betreuten Wohngemeinschaften entspricht den Erfahrungen der Einrichtung und des angeschlossenen sozialen Dienstes in der Arbeit mit dementen Menschen. Auch im Altenzentrum bestehen schon in den einzelnen Wohnbereichen spezielle Tagesgruppen für Menschen mit Demenz. Die inhaltliche Betreuungsarbeit und die räumliche Gestaltung der ambulant betreuten Wohngruppen sollen die Normalität des Alltags abbilden. Auf einer im Bereich des Altenzentrums gelegenen Freifläche wird ein zweigeschossiges Gebäude errichtet, das sich gestalterisch an die umliegenden Häuser des betreuten Wohnens anpasst. In den beiden Geschossen des Hauses befindet sich jeweils eine 420 qm große Gruppenwohnung mit je 8 privaten Wohneinheiten, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Neben-

räumen. Das Projekt zeichnet sich durch die Grundrissgestaltung für ein gemeinschaftsorientiertes Wohnen aus. Die Einzelzimmer sind jeweils mit einer eigenen Nasszelle ausgestattet und haben eine Gesamtfläche von ca. 23 qm. Bei Bedarf können zwei Privaträume auch zu einer kleinen Wohnung umgebaut werden. Die Eigenständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner wird durch die Gestaltung der Zimmereingänge mit einer eigenen Klingel und einem Briefkasten unterstrichen. Die Küche und ein gemeinschaftlicher Wohn-/Essbereich liegen im Zentrum der Wohnung, ihnen vorgelagert sind zwei Terrassen bzw. Balkone. Ein Funktionsraum kann als TV-Raum, Gästezimmer oder auch für Besprechungen genutzt werden. Durch die Anbindung an das Altenzentrum stehen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und deren Angehörigen die öffentlichen

Grundriss Gruppen-  
wohnung Erdgeschoss



Detailskizzen zum  
Essbereich und zur  
Gestaltung der  
Zimmereingänge  
„Wohnungstüren“



Raumangebote wie Cafeteria, Gartenanlage, Kapelle und alle Veranstaltungen wie offene Gruppenangebote, Feste und Feiern und kulturelle Angebote zur Verfügung.

In den Gruppenwohnungen sollen die Mieterinnen und Mieter möglichst weitgehend wie in einer normalen häuslichen Umgebung wohnen. Zwei sogenannte „Alltagsmanager“ sichern den Begleitungsbedarf in den Tages- und Abendstunden und die hauswirtschaftliche Versorgung. Eine 24 Stunden Betreuung bietet den Menschen Sicherheit. Die Betreuung und die ambulante Pflege werden in Zusammenarbeit mit den Angehörigen organisiert. Der Pflegebedarf der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner soll gemeinsam bei einem ambulanten Pflegedienst eingekauft werden.

**Projekttyp:**

Neubau von ambulant betreuten Gruppenwohnungen

**Eigentümer:**

Katholische Kirchengemeinde St. Dionysus, Nordwalde

**Baujahr:** Bezug ab Januar 2007

**Projektgröße:**

2 ambulant betreute Wohngruppen mit je 8 Personen (WFB 2005/Gruppenwohnungen Typ 3.12 a)

**Gemeinschaftseinrichtungen/-räume:**

Gemeinschaftsräume /-küchen, Balkon bzw. Terrasse, Garten, alle Einrichtungen des Altenzentrums

**Baukosten:** ca. 1.320.000 Euro, ca. 1.600 Euro je qm Wohnfläche

**Mietkosten:** 4,05 Euro je qm (öffentlich gefördert, Einkommensgruppe A)

**Betreuungskosten:** nach Bedarf zzgl. hauswirtschaftliche Präsenzkraft

**Pflegekosten:** individuelle Abrechnung





## Wuppertal-Barmen

### Carmen-Sylva-Haus

## Umbau einer denkmalgeschützten Villa zu einem kleinen Pflegeheim

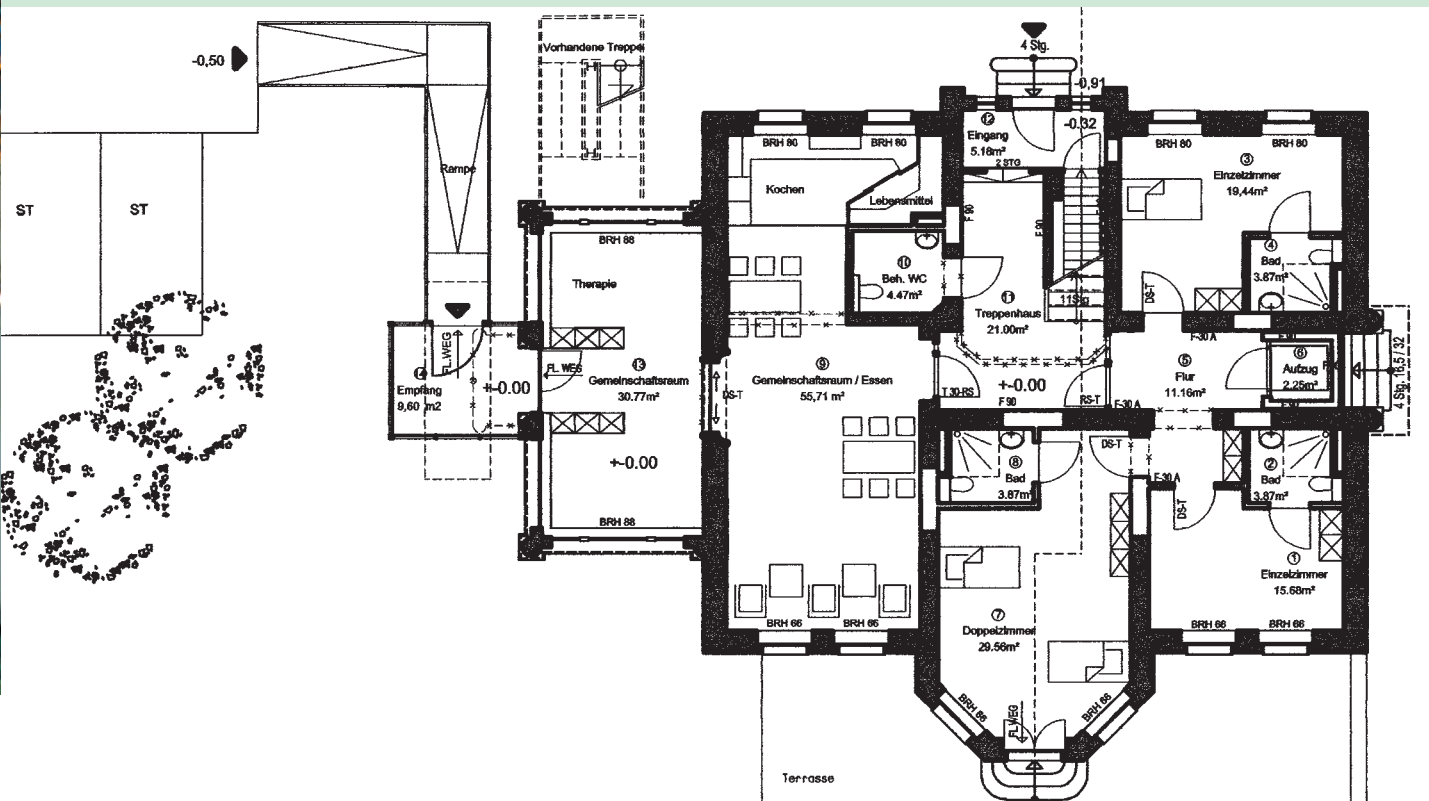


Der Verein Carmen-Sylva-Haus e.V. betreibt seit 1990 als Mieter einer ehemaligen Fabrikantenvilla (errichtet um 1900) ein Kleinstpflegeheim mit bisher zwölf Plätzen. Als der Eigentümer im Jahre 1999 den Verkauf des Hauses beschlossen hat, war die Weiterführung des Betriebes in Frage gestellt. Der Verein hat daraufhin ein Konzept zur Fortsetzung der Arbeit als Eigentümer des Hauses entwickelt. Mit dem Kauf des Hauses wird eine umfangreiche Modernisierung und ein Umbau einher gehen. Die Kapazität wird auf 15 Plätze erhöht, ein Aufzug installiert und insgesamt ein rollstuhlgerechter Ausbau des Hauses vorgenommen.

Das MBV hat dieses Bauvorhaben in die Reihe seiner Modellvorhaben zur Modernisierung und zum Umbau bestehender stationärer Pflegeeinrichtungen aufgenommen. Es ist eines der Vorhaben, mit denen exemplarisch erprobt wird, wie zeit-

gemäße Wohn- und Nutzungsqualitäten in Pflegeheimen geschaffen werden können. Die Größe mit nur 15 Plätzen kommt der Intention des Förderprogramms nach einer kleinteiligen Struktur solcher Angebote entgegen. Die neue Verteilung der Plätze im Haus erfolgt so, dass neun Einzelzimmer und drei Doppelzimmer entstehen. Den Zimmern sind jeweils eigene Bäder zugeordnet. Die Gestaltung der Flure in den Etagen wird unterschiedlich sein, um den Bewohnerinnen und Bewohnern die Orientierung im Haus zu erleichtern. Die gesamte Nutzfläche des Hauses liegt bei 741 qm. Damit stehen pro Pflegewohnplatz knapp 50 qm zur Verfügung.

Ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küchenzeile, Essplatz, gemeinschaftlichen Wohnbereich und Wintergarten liegt im Erdgeschoss des Hauses. Der Garten ist von hier aus barrierefrei zu erreichen und soll nach den Bedürfnissen der Bewoh-



nerinnen und Bewohner gestaltet werden. Ein Rundweg, ein Kräutergarten, begrünte Sitzecken und ein Wasserspiel sind neben Bäumen und anderer Begrünung die Grundelemente der Gestaltung.

Das Haus ist eingebunden in das umliegende Quartier und hat hier eine wichtige Versorgungsfunktion. Es ist im Laufe der Jahre zum festen Bestandteil der Versorgungsstruktur im Stadtteil Unterbarmen geworden. Besonders eng sind seit vielen Jahren die Kontakte zum Altenwohnheim, den Waldorfschulen, dem Kindergarten und zur Christengemeinschaft.

### Projekttyp:

Modernisierung einer Gründerzeitvilla mit 15 Pflegewohnplätzen

**Eigentümer:** Carmen-Sylva-Haus e.V.

**Baujahr:** 1900, Modernisierung und Umbau 2005/2006

**Projektgröße:** 15 stationäre Pflegewohnplätze, davon 13 Plätze öffentlich gefördert nach ModR 2001, Nr. 14, 3 Doppel- und 9 Einzelzimmer auf drei Etagen

**Gemeinschaftsräume:** Wohn-/Esszimmer, Küche, Garten

### Kosten:

Umbau- und Modernisierungskosten gesamt: 770.000 Euro, Investitionskostenanteil pro Pflegeplatz und Monat:

- Einzelzimmer, frei finanziert: 793,96 Euro
- Einzelzimmer, öffentlich gefördert: 605,36 Euro
- Doppelzimmer, öffentlich gefördert: 565,81 Euro

## Anhang



### **Bielefeld-Brake, Brakhof**

Projektadresse: Brakhofstr. 16

#### **Eigentümer:**

Brakhof 16 GbR  
Wohnungsverwaltung:  
Becker Immobilien  
Stedefreunder Str. 1,  
33729 Bielefeld  
Tel.: 0521/762691,  
Fax: 0521/9774934  
info@becker-immobilien-gmbh.de

#### **Pflege/Betreuung:**

Alt und Jung e.V.  
Huchzermeierstr. 7,  
33 611 Bielefeld  
Tel.: 0521/98263-0, Fax: -20  
info@altundjung.org

#### **Architektur:**

Architekturbüro Karl Heinz Lüking  
Braker Str. 89, 33279 Bielefeld  
Tel.: 0521/77081-0, Fax: -21  
lueking@baubetreuung-lueking.de

### **Bielefeld-Innenstadt**

Projektadresse: Heinrichstr. 24

#### **Eigentümer:**

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW)

Herr Stede  
Carlmeierstr. 1,  
33613 Bielefeld  
Tel.: 0521/8809-238, Fax: -313  
w.stede@bgw-bielefeld.de

#### **Pflege/Betreuung:**

Evangelisches Johanneswerk e.V.  
Geschäftsbereich Soziale Arbeit  
und Gesundheit  
Herr Busse-Bekemeier  
Schildescher Str. 101,  
33611 Bielefeld  
Fon 0521/801-2583, Fax: -2599  
michael-busse-bekemeier@  
johanneswerk.de

#### **Architektur:**

Fuge + Lippmann Architekten BDA  
Oberstr. 2, 30167 Hannover  
Tel.: 0511/7099-30, Fax: -96  
Post@FL-Architekten.de

### **Dortmund-Innenstadt Ost**

Altenzentrum Bruder-Jordan-Haus  
Frau Backhove  
Melanchtonstr. 17,  
44143 Dortmund  
Tel.: 0231/5646-0, Fax: -333  
bruder-jordan@caritas-dortmund.de

#### **Eigentümer und Träger:**

Caritas Verband Dortmund e.V.  
Frau Skorupka  
Propsteihof 10, 44137 Dortmund  
Tel.: 0231/1848-100, Fax: -201  
wittkamp@caritas-dortmund.de

#### **Architektur:**

Stahlberg Architekten  
Brackeler Hellweg 101,  
44309 Dortmund  
Tel.: 0231/958092-0, Fax: -60  
stahlberg-architekten@dokom.net

### **Köln-Ehrenfeld**

Projektadresse:  
Jakob-Schupp-Str. 22-24

#### **Projektinitiator/-innen:**

Wohnen mit Alt und Jung e.V.  
Frau Zeltner, Frau Leuthoff  
Ansgarstr. 5, 50825 Köln  
Telefon und Fax: 0221/5506384  
zeltmech@web.de, uleutloff@gmx.de

#### **Eigentümer:**

Gemeinnützige Wohnungs-  
genossenschaft Ehrenfeld eG  
Herr Potschka  
Gravensteiner Str. 7, 50825 Köln  
Tel.: 0221/955600-0, Fax: -89  
info@gwg-ehrenfeld.de

**Betreuung/Pflege:**

Zu Huss e.V.  
Herr Erdtmann  
Augustastr. 21, 51065 Köln  
Tel.: 0221/642561,  
Fax: 0221/6402815  
zuhuss@t-online.de

**Architektur:**

Architekten Franken und Kreft  
Deutscher Platz 1,  
51429 Bergisch-Gladbach  
Tel.: 02204/5872-0, Fax: -20  
fk-architekten@t-online.de

**Lünen-Innenstadt Süd**

Projektadresse: Auf dem Osterfeld

**Eigentümer:**

Bauverein zu Lünen Bau- und  
Verwaltungs GmbH  
Herr Scharlau  
Spormecker Platz 1a, 44532 Lünen  
Tel.: 02306/20211-0, Fax: -31  
info@bauverein.de

**Betreuung/Service/Pflege:**

Senator Senioren- und Pflege-  
einrichtungen GmbH  
Märkische Straße 100,  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/5554600  
www.senator-senioren.de

**Architektur:**

SFW Architekten  
Röntgenstr. 1a, 44536 Lünen  
Tel.: 02306/20288-0, Fax: -49

**Münster-Innenstadt**

Villa Mauritz  
Herr Beerwerth  
Kaiser-Wilhelm-Ring 34,  
48145 Münster  
Tel.: 0251/3740363  
ubeerwerth@alexianer.de

**Eigentümer:**

Alexianer-Krankenhaus Münster  
GmbH  
Alexianerweg 9, 48163 Münster  
Tel.: 02501/966-0, Fax: -105  
mail@alexianer.de

**Betreuung/Pflege:**

pia causa Krankenpflege GmbH  
Josefstr. 4, 48151 Münster  
Tel.: 0251/5202-0, Fax: -75

**Architektur:**

Herbert und Tobias Brößkamp  
Von-der-Tinnen-Str. 15,  
48145 Münster  
Tel.: 0251/13677-0, Fax: -22  
info@broesskamp.com

**Münster-Nienberge**

Projektadresse:  
Kirmstraße/Gartenstiege

**Eigentümer und Betreuung:**

Caritas Betriebsführungs- und Trä-  
gergesellschaft Münster mbH (CBM)  
Josefstr. 2, 48151 Münster  
Tel.: 0251/53009-0, Fax: -460  
info@caritas-ms.de

**Architektur:**

[Scholz Architekten  
Eckhard Scholz  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Walskamp 237, 48308 Senden  
Tel.: 02597/6960-30, Fax: -40  
info@scholz-architekten.de

**Neuss-Meertal**

Projektadresse: Meertal 200–218,  
Berghäuschensweg 28a

**Eigentümer:**

Neusser Bauverein AG  
Herr Denner  
Rheinstr. 18, 41460 Neuss  
Tel.: 02131/127-3, Fax: -555  
harald.denner@neusserbauverein.de

**Betreuung/Service/Pflege:**

Noah gGmbH  
Berghäuschensweg 28a,  
41464 Neuss  
Tel.: 02131/1247-300, Fax: -301

**Architektur:**

Küppers & Partner  
Quirinusstr. 15, 41460 Neuss  
Tel.: 02131/20688-8, Fax: -9

Marcel Hartmann Architekt

Kurze Str. 29, 41462 Neuss  
Tel.: 02131/40291-43, Fax: -53  
hartmann-neuss@t-online.de  
www.hartmann-architekt.de

**Neuss-Südliche Furth**

Projektadresse: Ehemaliges Bahn-  
gelände am Hauptbahnhof Neuss

**Eigentümer:**

Neusser Bauverein AG (s.o.)

**Betreuung/Pflege:**

Diakonisches Werk der evangeli-  
schen Kirchengemeinden in Neuss  
e.V. & Noah gGmbH  
Plankstr. 1, 41462 Neuss  
Tel. 02131/5668-30, Fax: -49  
info@diakonie-neuss.de

**Architektur:**

Agirbas/Wienstroer  
Architektur & Stadtplanung  
Büttger Str. 4, 41460 Neuss  
Tel.: 02131/1012-61, Fax: -54  
info@aw-architektur.de

Innenarchitektur für Pflegeplätze  
und Gruppenwohnungen mit  
Ulrike Szpurka, Mindener Str. 23,  
40227 Düsseldorf

Landschaftsplanung mit  
greenbox – Landschaftsarchitektur +  
Mediendesign,  
Obere Stahlindustrie 4,  
44793 Bochum  
Tel.: 0234/640 66 00,  
Fax: 0234/640 65 01  
info@greenboxonline.de

**Nordwalde-Innenstadt**

Projektadresse:  
Emsdettener Str. 35

**Eigentümer:**

Katholische Kirchengemeinde  
St. Dionysius, Nordwalde - Alten-  
zentrum Nordwalde,  
Frank Lünschen, Emsdettener Str. 35,  
48356 Nordwalde  
Tel.: 02573/89-133, Fax: -100  
luenschen@altenzentrum-nordwalde.de

**Architektur:**

Architekturbüro Holtfrerich  
Webereistr. 3, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02552/99549-0, Fax: -9  
info@holtfrerich.de

**Betreuung/Service/Pflege:**

Pflege & Hilfe zu Hause  
Emsdettener Str. 35,  
48356 Nordwalde  
Tel.: 02573/89-133, Fax: -100  
hugenroth@altenzentrum-nordwalde.de

**Wuppertal-Unterbarmen**

Carmen-Sylva-Haus  
Projektadresse: Schloßstr. 16

**Eigentümer und Träger:**

Carmen-Sylva-Haus e.V.  
Schloßstr. 16, 42285 Wuppertal  
Tel.: 0202/89162

**Projektentwicklung  
und -beratung:**

Projektgesellschaft Bochum  
Herr Ekert, Zum Nubbental 14a,  
44227 Dortmund  
Tel.: 0231/18966-70, Fax: -71  
projekt-gesellschaft@t-online.de

**Architektur:**

Architekt Dipl. Ing. Harald Gerlich  
Küllenahner Str. 186,  
42349 Wuppertal  
Tel.: 0202/401707,  
Fax: 0202/401292  
info@architekt-gerlich.de

## Beratungsinstitutionen

### Regionalstellen NRW für „Neue Wohnformen im Alter“

Zur Weiterentwicklung von neuen Wohnformen im Alter und einer altengerechten Quartiersentwicklung hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen 1997 das Förderprogramm „Neue Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“ eingerichtet. Im Rahmen des Programmes werden zwei regionale Beratungsstellen gefördert.

Die Beratungs- und Informationsarbeit beinhalten die Themenfelder:

- Wohnen bleiben in der „angestammten“ Wohnung – u.a. altengerechte strukturelle Modernisierung eines Wohnungsbestandes
- gemeinschaftliche Wohnformen – u.a. generationenübergreifendes Wohnen, Beratungen zur Konzeptentwicklung und Qualifizierung hinsichtlich der Förderanträge für das Förderprogramm „Neue Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“.
- Berücksichtigung spezieller Zielgruppen – u.a. Migrantinnen und Migranten, Pflegebedürftige
- soziale Hilfe und neue Wohnangebote im Quartier – u.a. neue Formen des betreuten Wohnens im Bestand, Nachbarschaft und Netzwerke, Pflegewohnen im Quartier

Die Beratung richtet sich an Wohnungsbauunternehmungen, Kommunen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen, Seniorenverbände und Wohngruppeninitiativen. Die Leistungen sind Beratung, aktivierende Informationsarbeit, Öffentlichkeitsarbeit, Multiplikatorenarbeit und das Angebot von Werkstattseminaren/Regionaltreffen für Wohngruppen und interessierte Einzelpersonen.

Regionalbüro Rheinland  
Neues Wohnen im Alter e.V.  
Marienplatz 6, 50676 Köln  
Telefon und Fax: 0221/2407075  
nwia.ev@t-online.de  
www.nwia.de

Regionalbüro Westfalen  
WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Herner Straße 299,  
44809 Bochum  
Telefon: 0234/90440-51, Fax: -11  
sabine.matzke@wbb-nrw.de  
www.wbb-nrw.de

### Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - Bundesvereinigung“ (FGWA)

Das „Forum gemeinschaftliches Wohnen“ ist ein bundesweiter Zusammenschluss von Vereinen und Gruppen, die gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bekannt machen, Wohnprojekte initiieren und verwirklichen. Der Verein besteht seit 1989 zunächst als Arbeitsgemeinschaft und seit 1992 als eingetragener gemeinnütziger Verein.

Als regionale Kontaktstellen in den Bundesländern fungieren Mitglieder der angeschlossenen Vereine. Sie halten Kontakt mit den Projektgruppen und Mitgliedsvereinen ihrer Region.

Vielerorts sind außerdem Mitglieder ehrenamtlich tätig, um die Idee des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ weiter zu tragen und Wohnprojekte zu initiieren.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (FGWA)  
Hohe Straße 9, 30449 Hannover  
Telefon: 0511/924001-827,  
Fax: -899  
fgwa-online@freenet.de  
www.fgwa.de

### Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)

Das KDA (Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V.) ist eine Organisation zur Verbesserung der Situation älterer Menschen und der Altenhilfe. Eine wichtige Aufgabe des Fachbereichs Architektur und Wohnen im Alter ist die Entwicklung von zukunftsorientierten Wohn- und Betreuungsmodellen und die bundesweite Beratung von Trägern und Initiativen bei der Planung und Umsetzung von Wohnprojekten. Die vom Land geförderten „Gruppenwohnungen“ (bzw.

Betreute Wohngruppen) und gruppenorientierte „Pflegewohnplätze“ (bzw. KDA-Hausgemeinschaften) bilden einen Schwerpunkt. Die kostenpflichtige Beratung des KDA umfasst Fragen der räumlichen Gestaltung, der Personalorganisation sowie der Kosten und Finanzierung. Die Träger werden zudem bei der Einbindung ihres Wohnprojekts in ein örtliches Gesamtkonzept, der Bedarfs- und Standortplanung sowie bei der Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen unterstützt.

Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)  
An der Pauluskirche 3,  
50677 Köln  
Fachbereich Architektur und Wohnen im Alter  
Telefon: 0221/931847-0, Fax: -6  
wohnen@kda.de; www.kda.de

### Wohnberatungsstellen in NRW

Wohnberatung hilft bei der Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen. Die selbständige Lebensführung in der eigenen Wohnung und im gewohnten Umfeld kann so ermöglicht, verlängert oder wiederhergestellt werden. Bei Krankheit oder Unfall, können durch Wohnungsanpassung Hilfe oder Pflege zu Hause ermöglicht oder erleichtert werden, Hilfe- und Pflegebedarf werden reduziert oder verhindert. Ratsuchende werden am Telefon, zu Hause, in der Beratungsstelle oder in anderen Einrichtungen, wie z.B. im Krankenhaus, beraten. Unter Berücksichtigung der individuellen Wohnsituation, der Notwendigkeiten, der Wünsche der Ratsuchenden und des vorhandenen Hilfenetzes werden Verbesserungen geplant. Wohnberatungsstellen unterstützen die Ratsuchenden bei der Durchführung von Veränderungen. Die Beratung betrifft den Einsatz und die Finanzierung von Hilfsmitteln, Ausstattungsveränderungen und baulichen Maßnahmen. Zur Wohnberatung gehört auch Fach- und Institutionenberatung für den Gesundheits-, Alten-, und Behindertenbereich,

aber auch für Handwerker, Architekten und die Wohnungswirtschaft.

Die Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW gibt jedes Jahr eine Broschüre mit den Adressen der 100 Beratungsstellen in NRW und wichtigen Informationen zur Wohnberatung heraus. Diese Broschüre ist kostenlos zu beziehen. Kreuzviertel-Verein  
Kreuzstraße 61, 44139 Dortmund  
Telefon und Fax: 0231/124676  
www.wohnberatungsstellen.de

### **Kuratorium betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V.**

Eine Arbeitsgruppe aus Fachleuten verschiedener Institutionen unter der Federführung des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, des Landes NRW hat die Grundlagen für ein Qualitätssiegel für betreutes Wohnen entwickelt um auf dem Markt der Angebote für betreutes Wohnen eine Basis zur Beurteilung von Projekten zu schaffen. Daraus hat sich das Kuratorium betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V. gegründet, das die inhaltliche Weiterentwicklung des Qualitätssiegels betreut. Aus der Arbeit ist folgende Broschüre entstanden. Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“

Kontakt: Michael Cirkel  
Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft  
am Institut Arbeit und Technik  
Munscheidstr. 14  
45886 Gelsenkirchen  
www.kuratorium-betreutes-wohnen.de  
Telefon: 0209/1707344  
Fax: 0209/1707110  
cirkel@iatge.de

### **Weitere Adressen**

#### **Stiftung Wohlfahrtspflege**

Stiftung des Landes Nordrhein-Westfalen für Wohlfahrtspflege  
Horionplatz 10,  
40213 Düsseldorf  
Telefon: 0211/8618-50,  
Fax: 0211/8618-3159  
wolfgang.heiliger@sw.nrw.de  
www.sw.nrw.de

### **Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.**

VdW Rheinland Westfalen  
Goltsteinstraße 29,  
40211 Düsseldorf  
Telefon 0211/16998-0, Fax: -50  
Geschäftsstelle Westfalen  
Rudolfstraße 2, 48145 Münster  
Telefon 0251/131310,  
Fax 0251/391757  
www.vdw-rw.de

### **Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V.**

Poppelsdorfer Allee 82,  
53115 Bonn  
Telefon: 0228/659192,  
Fax: 0228/693017  
info@bfw-nrw.de  
www.bfw-nrw.de

### **Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Zollhof 1, 40221 Düsseldorf  
Telefon: 0211/4967-0, Fax: -99  
info@aknw.de; www.aknw.de

### **Landesregierung NRW**

#### **Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen**

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon: 0211/3843-0, Fax: -9005  
poststelle@mbv.nrw.de  
www.mbv.nrw.de

#### **Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW**

Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf  
Tel.: 0211/855-5, Fax: -3211  
poststelle@mags.nrw.de  
www.mags.nrw.de

### **Literaturauswahl**

#### **Ambulant Betreute Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen**

Klaus-W. Pawletko  
Verein „Freunde alter Menschen e.V.“, Berlin; Hrsg.: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; Berlin, 2002

#### **Betreutes Wohnen – Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen sollten**

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V., gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; in Kooperation mit Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände, Institut für angewandte Verbraucherschutzforschung; Hrsg.: Kuratorium Deutsche Altershilfe; Köln, 2001

#### **Hausgemeinschaften**

Hans-Peter Winter, Rolf Genrich, Peter Haß; Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA); Hrsg.: Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (BMA)/ Bundesministerium für Gesundheit (BMG)/ Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA); 2. Broschürenreihe, Band 9; Köln, 2002

#### **Leben und Wohnen im Alter**

Betreute Wohngruppen, Band 5; Hrsg.: Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, und Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA); Köln, 2004

#### **Wohnungen für betreute Wohngruppen alter Menschen**

– Nutzungsanalysen und Planungshinweise  
Renate Narten, Anette Fuhrig;  
Büro für sozialräumliche Forschung und Beratung, Hannover;  
Hrsg.: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend;  
Dokumentation Nr. 3 im Rahmen des Bundesmodellprogramms „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ 1997–2001; Berlin, 2000

## Impressum

### Herausgabe und Vertrieb:

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Referat für Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
broschueren@mbv.nrw.de

© 4. überarbeitete Auflage, 11/2008

Diese Broschüre kann bei den  
Gemeinnützigen Werkstätten Neuss  
GmbH bestellt werden.

Bitte senden Sie Ihre Bestellung  
unter Angabe der Veröffentlichungs-  
nummer **W-403** (per Fax, E-Mail  
oder Postkarte) an:

Gemeinnützige Werkstätten  
Neuss GmbH  
Am Henselsgraben 3  
41470 Neuss  
Telefax: 02131/9234-699  
E-Mail: mbv@gwn-neuss.de

Telefonische Bestellung über:

**CallNRW.**  
**0180 3 100 110**  
Bürger- und ServiceCenter

### Bearbeitung:

WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Sabine Matzke, Horst Hücking  
Herner Straße 299  
44809 Bochum  
Telefon: 0234/90440-0, Fax: -11  
sabine.matzke@wbb-nrw.de  
www.wbb-nrw.de

### Layout:

Fortmann.Rohleder Grafik.Design  
Huckarder Straße 8-12  
44147 Dortmund  
Telefon: 0231/613003  
www.fortmann-rohleder.de

### Druck:

jva druck+medien, Geldern  
Möhlendyck 50  
47608 Geldern  
www.jva-geldern.nrw.de

### Bildnachweis:

Titelfoto: Projekt Bielefeld, Heinrichstraße  
S. 11: Caritas Verband Dortmund e.V.  
S. 12: Thomas Meyer  
S. 15, oben: Architekturbüro Klein.Riesen-  
beck+Assoziierte, Warendorf  
S. 15, unten re.: Thomas Meyer  
S. 16: Stadteilladen Bonn-Dransdorf e.V.  
S. 18: Caritas Verband Dortmund e.V.  
S. 24: BGW Bielefeld  
S. 26: Caritas Verband Dortmund e.V.  
S. 27, li.: Caritas Verband Dortm. e.V.  
S. 29: Wohnen mit Alt und Jung e.V.  
S. 36, unten li.: Thomas Meyer  
S. 37, unten li., mitte: Thomas Meyer  
S. 42/43: Carmen-Sylva-Haus e.V.  
S. 44: Caritas Verband Dortmund e.V.

Alle übrigen Bilder:  
WohnBund-Beratung NRW GmbH

Alle Pläne wurden durch die Eigen-  
tümer und die Projektarchitekten zur  
Verfügung gestellt

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben.

Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.





**Herausgeber:**

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW)  
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Fon: +49 (0)211 3843-0  
Fax: +49 (0)211 3843-9005  
[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)

