

Konzept für ein neues, inklusives Wohnmodell in Radolfzell



Verfasser/-in

WiR e.V.

Datum

06.08.2016

Version

03

Vertraulichkeitsvermerk

Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Vorstands

Creativ Commons Lizenz



Zusammenfassung

Konzept für ein neues, inklusives Wohnmodell in Radolfzell

Das vorliegende Konzept des WiR e.V. (Wohnen in Radolfzell) basiert auf dem Gründungskonzept (Oktober 2011), in dem ein „etwas anderes Wohnprojekt“ für Radolfzell beschrieben wird. Anders, weil Junge und Alte sowie Menschen mit und ohne Behinderung in dieser Wohnanlage in bezahlbaren Wohnungen leben und zum Teil arbeiten werden. Das Konzept umfasst neben Wohnungen verschiedener Größen einen Servicestützpunkt als zentrale Organisationsstelle, einen ambulanten Pflegedienst mit 24-Stunden-Präsenz, Wohngemeinschaften, rollstuhlgerechte Gästewohnungen, eine ganztägige Kinderbetreuung und eine Begegnungsstätte für die Bewohner und die Nachbarn der Wohnanlage. In den einzelnen Kapiteln werden diese Bestandteile ausführlich beschrieben und durch die baulichen Rahmenbedingungen, die Marketing- und Finanzierungsmöglichkeiten, sowie die Organisationsstrukturen ergänzt.

Aus diesem Konzept für ein neues, inklusives Wohnmodell in Radolfzell können auch Anforderungen gegenüber Partnern, Architekten oder politischen Entscheidungsträgern abgeleitet werden. Diese Ausführungen bilden dann die Grundlage für detaillierte Verhandlungen und Vertragsgestaltungen. Ferner stellt dieses Konzept die Basis für anstehende Finanzierungsgespräche dar. Der Verein hat zur Absicherung der Tragfähigkeit seines Vorhabens Wohnungsinteressentenbefragungen durchgeführt. Daraus ergibt sich ein so großes Interesse an Wohnungen entsprechend diesem Konzept zur persönlichen Nutzung, dass zukünftig möglicherweise mehrere Projekte realisiert werden sollten, um den Bedarf zu decken.

Der Verein strebt die Realisierung des Konzepts mit geeigneten Projekt-Partnern an. Dies sollten vorzugsweise Unternehmen und/oder Fachleute sein, die mit vergleichbaren Projekten schon bewiesen haben, dass sie weitgehend gleiche Ziele verfolgen wie der WiR e.V. und dazu das notwendige fachliche Know-how haben und passende wirtschaftliche Konzepte in die Tat umsetzen können. Beispiele für Wohnmodelle, die unseren Vorstellungen in vielen Punkten nahe kommen, sind das sozial-inklusive Wohnprojekt VAUBANAise, das die VAUBANAise eG im Projektverbund mit der OEKOGENO eG in Freiburg-Vauban realisiert hat, sowie mehrere Projekte der wohnprojekt⁺ beratung und entwicklung GmbH, Karlsruhe, deren Geschäftsführer Herr Rainer Kroll ist.

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSUNG.....	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
1 EINLEITUNG	5
1.1 DIE SITUATION FÜR MENSCHEN MIT MOBILITÄTSEINSCHRÄNKUNGEN.....	5
1.2 INKLUSIVES WOHNEN	5
<i>1.2.1 Vorbild Bielefelder Modell</i>	<i>7</i>
<i>1.2.2 Nachhaltige Planung - barrierefrei, flexibel und anpassbar</i>	<i>7</i>
1.3 ECKPUNKTE DES KONZEPTEES	8
1.4 AKTUELLER STAND (JULI 2016).....	8
2 SERVICESTÜTZPUNKT (SERVICESP)	10
2.1 KOORDINATION ZUR ORGANISATION VON UNTERSTÜTZUNG, BETREUUNG UND PFLEGE.....	10
<i>2.1.1 Arbeitsweise des ServiceSP</i>	<i>10</i>
<i>2.1.2 Kosten für Information, Beratung und Vermittlung</i>	<i>11</i>
2.2 KOORDINATION DES ZUSAMMENLEBENS IN DER WOHNANLAGE.....	11
2.3 INFRASTRUKTUR	12
<i>2.3.1 Stufenweiser Ausbau</i>	<i>12</i>
<i>2.3.2 Personeller Bedarf</i>	<i>12</i>
<i>2.3.3 Raumbedarf.....</i>	<i>12</i>
3 AMBULANTER PFLEGEDIENST	13
4 WOHNGEMEINSCHAFTEN FÜR MENSCHEN MIT PFLEGE-/ASSISTENZBEDARF	14
5 INTEGRATION VON GEWERBE-/DIENSTLEISTUNGSEINHEITEN	16
6 GÄSTEWOHNUNGEN.....	17
6.1 HINTERGRUND, ANZAHL UND GRÖßE	17
6.2 ZIELGRUPPEN.....	17
6.3 BEDARF AN GÄSTEWOHNUNGEN FÜR FERIENGÄSTE	18
6.4 BEDARF AN GÄSTEWOHNUNGEN FÜR BEWOHNER DER WOHNANLAGE UND DES UMFELDS	18
<i>6.4.1 Nutzung durch Gäste der Bewohner</i>	<i>19</i>
<i>6.4.2 Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Pflege-/Assistenzbedarf</i>	<i>19</i>
6.5 ORGANISATION	19
6.6 AUSSTATTUNG DER ROLLSTUHLGERECHTEN GÄSTEWOHNUNGEN	19
6.7 FINANZIERUNG.....	19
6.8 PERSONELLER BEDARF	20

6.9 VERMIETUNGS-PREISE	20
6.10 VERMARKTUNG	20
7 BEGEGNUNGSSTÄTTE	21
7.1 ZIELE	21
7.2 UMSETZUNG	21
7.3 VERANSTALTUNGSRAUM/-RÄUME	21
7.3.1 Interner Bedarf	21
7.3.2 Externer Bedarf	22
8 FESTLEGUNG DER BELEGUNG	23
9 BAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	24
9.1 LAGE UND AUBENRAUM.....	24
9.2 GEBÄUDE UND WOHNUNGEN.....	25
9.3 GEMEINSCHAFT IM MITTELPUNKT	25
10 MARKETING	27
10.1 MARKETINGZIELE	27
10.2 MARKETINGZIELGRUPPEN.....	27
10.3 MARKETINGAKTIVITÄTEN.....	28
11 ORGANISATIONSSTRUKTUR UND FINANZIERUNG	30
11.1 BEISPIEL 1: PROJEKT-PARTNER OEKOGENO EG	30
11.2 BEISPIEL 2: PROJEKT-PARTNER WOHNPROJEKT+ BERATUNG UND ENTWICKLUNG GMBH.....	31

1 Einleitung

1.1 Die Situation für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Nicht nur für älter werdende Menschen wird es bei zunehmender Pflegebedürftigkeit schwieriger, im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben. Auch Menschen, die durch Unfall oder Krankheit einen erhöhten Unterstützungsbedarf haben, nicht mehr im Familienverbund leben und nicht die finanziellen Mittel für eine 24-Stunden-Betreuung haben, sehen sich - unabhängig ihres Alters - gezwungen, in ein Pflegeheim zu gehen.

Wesentliche Ursache für diese Entwicklungen ist zum einen der gesellschaftliche Wandel, der dazu führt, dass das familiäre und nachbarschaftliche Hilfefpotential nicht ausreichend zur Verfügung steht. Zum anderen ist der Mangel an barrierefreien Wohnungen und an Wohnungen, die an den individuellen Bedarf des Bewohners mit Mobilitätseinschränkung angepasst werden können, ein Problem.

Die Betreuung und Pflege von mobilitätseingeschränkten Menschen ohne kognitive Einschränkungen erfordert ein völlig anderes Zeitmanagement als in normalen Pflegeheimen üblich. Den Regeln, die in Pflegeheimen gelten, muss sich der mobilitätseingeschränkte Mensch mangels Alternativen unterordnen - was jedoch einen unangemessenen Eingriff in seine persönliche Lebensgestaltung zur Folge hat. Dies betrifft zum Beispiel die Zeiten, zu denen er zu Bett gehen muss, die einen Kino- oder Konzertbesuch unmöglich machen.

1.2 Inklusives Wohnen

Initiiert von einer betroffenen Radolfzellerin und unterstützt von der Wohnberatungsstelle des Sozialverbands VdK wurde im Jahre 2009 die Projektgruppe „Selbstbestimmtes Wohnen im Landkreis Konstanz“ ins Leben gerufen. Darauf aufbauend wurde 2011 der gemeinnützige Verein „WiR e.V. - Wohnen in Radolfzell - integrativ und selbstbestimmt leben“ gegründet mit den korporativen Gründungsmitgliedern Sozialverband VdK Bezirksverband Südbaden, Diakonisches Werk des Evang. Kirchenbezirks Konstanz und Evang. Kirchengemeinde Radolfzell. Vereinsziel ist die Realisierung eines Wohnprojekts, in dem Menschen mit und ohne Behinderung selbstbestimmt leben können.

In möglichst zentraler und von der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der

umgebenden Infrastruktur dazu geeigneter Lage soll ein Wohnprojekt entstehen, in dem Menschen jeden Alters, Familien, Paare, Alleinstehende, Menschen mit und Menschen ohne Behinderung gemeinsam leben. Dabei entwickelt sich ein lebendiges Miteinander, das der Vereinsamung Einzelner entgegen wirkt und aus dem heraus auch nachbarschaftliche Hilfen entstehen. Jeder hat so viel Individualität in seiner Wohn-Situation, wie er möchte, und so viel gegenseitige Hilfe, wie er braucht.

Wesentlich für den Erfolg eines solchen Wohnmodells ist also, dass die Zusammensetzung der Bewohner „stimmt“, d.h. kein Heimcharakter entsteht, weil z.B. überwiegend ältere Menschen oder Menschen mit Assistenzbedarf darin wohnen. Dies ist sowohl bei der Erstbelegung als auch bei Wechseln zu beachten und entsprechend zu steuern; siehe hierzu auch das Kapitel „Festlegung der Belegung“. Wenn in den folgenden Kapiteln in größerem Umfang auf die Anforderungen bezüglich Menschen mit Pflege-/Assistenzbedarf eingegangen wird, liegt das daran, dass dafür eben besondere bauliche und organisatorische Voraussetzungen geschaffen werden müssen. In einer Wohnanlage nach unserem Konzept sollen jedoch ebenso z.B. jüngere Familien wohnen. Dabei zeigt die Erfahrung, dass die gegenseitige Hilfe, die ein Grundpfeiler des Konzeptes ist, keineswegs nur in die Richtung geht, dass die Jüngeren die Älteren und die Menschen ohne Behinderung diejenigen mit Behinderung unterstützen müssen. Ein Bewohner mit Mobilitätseinschränkung braucht vielleicht Hilfe beim Einkaufen und bei Reinigungsarbeiten, kann aber dafür für die Kinder einer Familie, bei der beide Eltern arbeiten, kochen oder Hausaufgaben-Betreuung übernehmen.

Wichtig ist außerdem, dass „bezahlbarer“ Wohnraum entsteht (so relativ dieser Begriff auch zu verstehen ist), damit die Wohnungen letztlich nicht ausschließlich von Menschen gekauft oder gemietet werden können, die über ein hohes Einkommen verfügen.

Durch eine Verteilung der sozialen Gruppen, Altersgruppen und Wohnformen auf die gesamte Wohnanlage sowie durch einen aktiv unterstützten Aufbau einer Gemeinschaft (Koordinationsstelle) möchten wir erreichen, dass auch Menschen mit schwerer körperlicher Behinderung in dieser Gemeinschaft ein selbstbestimmtes Leben führen können. Für viele Menschen kann so der Schritt ins Pflegeheim verhindert werden - ein Schritt, der vor allem für jüngere Menschen die völlige Aufgabe ihrer individuellen Lebensgestaltung bedeutet. Hier bieten wir mit unserem Modell eine Alternative für ein Problem, das nicht nur im Landkreis Konstanz, sondern auch in der restlichen Bundesrepublik stiefmütterlich behandelt wird.

1.2.1 Vorbild Bielefelder Modell

Unsere **Projektidee** orientiert sich am „Bielefelder Modell“, das bereits Vorbild für Wohnprojekte in anderen Städten und Bundesländern war: selbstbestimmtes, generationenübergreifendes, inklusives Wohnen in barrierefreier Umgebung mit der Möglichkeit, bedarfsgerechte Hilfen abrufen zu können – ohne monatliche Voraus-Pauschale. Im Landkreis Konstanz wurden nach unserem Kenntnisstand ähnliche Wohnprojekte bislang nicht realisiert.

1.2.2 Nachhaltige Planung - barrierefrei, flexibel und anpassbar

Mit der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) zum 1. März 2015 und der bauaufsichtlichen Einführung der aktuellen Planungsnorm DIN 18040 gelten in Baden-Württemberg den gesellschaftlichen Entwicklungen angepasste Anforderungen an das Barrierefreien Bauen. Über die in der LBO festgeschriebene Vorgabe der barrierefreien Erreichbarkeit eines Geschosses in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen hinaus ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des WiR-Projekts die barrierefreie Erreichbarkeit, Erschließung und Nutzbarkeit aller Ebenen, Geschosse und Wohnungen Voraussetzung. Dies bedeutet die barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes „auf die allgemein übliche Weise, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe“ nach den Maßgaben der DIN 18040-Teile 1 und 2. Ein Teil der Wohnungen wird den Anforderungen des Typus „R“/DIN 18040-2 (rollstuhlgerecht) entsprechen.

Betrachtet man Wohnen mit Blick auf Inklusion, auf den demografischen Wandel und mit dem Ziel einer langfristigen Entwicklung, so muss ein möglichst langer Verbleib aller Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Wohnungen und ihrem sozialen Umfeld möglich sein.

Von einer inklusiven – und somit auch barrierefreien - Planung profitieren alle Bewohner. Sie ist Zukunftsversprechen für jene, die erst in späteren Jahren mit einem Handicap leben und dann in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben können, ebenso wie für Familien, für die eine barrierefreie Gestaltung ganz einfach Wohnkomfort bedeutet.

Zusammengefasst bedeutet barrierefreies Bauen nicht die Unterbringung diverser Zusatzforderungen. Als Gesamtkonzept verstanden, kann bei vorausschauender Berücksichtigung grundlegender Parameter eine nachhaltige Planung realisiert werden. Werden die Anforderungen von Planungsbeginn an berücksichtigt fallen die dafür notwendigen Mehrkosten kaum ins Gewicht - sie betragen im Mittel 1,8% der Bausumme. Ein vergleichsweise geringer Anteil, hält man die dadurch entstandene Nutzungsflexibilität und Attraktivität des entstandenen Wohnraums dagegen.

1.3 Eckpunkte des Konzeptes

- Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen, Gebäude und Umfeld in allen Bereichen nach DIN 18040;
- verschiedenen Wohnungsgrößen für Familien, Paare, Alleinstehende und Wohngemeinschaften
- Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflege-/Assistenzbedarf.
Ziel ist, dass auch Menschen mit erhöhtem Assistenzbedarf daheim betreut in ihrer Wohnung leben können.
- Servicestützpunkt als Koordinationsstelle zur Organisation von Unterstützung, Betreuung und Pflege sowie zur Organisation des Zusammenlebens in der Wohnanlage
- Ambulanter Pflegedienst mit 24h-Präsenz
- Integration von Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten, zum Beispiel für Physiotherapie, Arzt, Pflegedienst oder eine andere Dienstleistung im Umfeld von Körperpflege und Gesundheit
- Ganztägige Kinderbetreuung
- Rollstuhlgerechte Gästewohnungen
- Begegnungsstätte für die Bewohner und für die Öffentlichkeit mit bewirtschaftetem Bistro
- Veranstaltungsraum/-räume

1.4 Aktueller Stand (Juli 2016)

Als unser Verein WiR e.V. im Jahr 2011 gegründet wurde, dachten wir in erster Linie an die Errichtung eines einzelnen Hauses zur Realisierung unseres Wohnmodells. Im Jahr 2012 wurde jedoch bekannt, dass die Stadt Radolfzell auf einem ca. 1 ha großen Grundstück, das unmittelbar an die Altstadt angrenzt, eine Wohnbebauung plant. Der offizielle Name dafür ist „Quartier Josef-Bosch-Straße“; da auf einem Teil des Geländes früher Aldi angesiedelt war, spricht man auch vom „Aldi-Areal“.

Wir haben uns mit der Idee, unser Wohnmodell im Rahmen der Bebauung dieses Quartiers umzusetzen, an die Stadt Radolfzell gewandt. Parallel dazu gingen zwei weitere Vereine in der Absicht, ihre Ideen auf dem Quartier Josef-Bosch-Straße zu realisieren, auf die Stadt zu: die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. und der Aufwind e.V. In der Ausschreibung der Stadt Radolfzell für das Grundstück stand als Auflage eine Berücksichtigung der Interessen der

drei Vereine. Anfang 2014 stieg die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. jedoch aus dem Projekt aus.

Im Verlauf des Jahres 2014 erkannten wir, dass sich aus einer Reihe von Gründen unsere Idee eines inklusiven Wohnmodells bei diesem Bauvorhaben nicht realisieren lässt. Wir können momentan davon ausgehen, dass wenigstens die von uns geforderte barrierefreie Gestaltung aller Wohnungen und des Quartiers Wirklichkeit wird. Wir haben daher diejenigen, die nach wie vor an einer Wohnung auf dem Areal interessiert sind, der Stadtverwaltung Radolfzell gemeldet bzw. Interessenten konnten sich auch selber an die Stadt wenden, um sich dann direkt mit dem Investor in Verbindung zu setzen.

Wesentliche Erkenntnis aus diesem Versuch war, dass es kaum möglich sein wird, dass wir als Verein selber ein Projekt realisieren können. Stattdessen müssen wir uns geeignete Projekt-Partner suchen. Dies sollten vorzugsweise Unternehmen und/oder Fachleute sein, die mit vergleichbaren Projekten schon bewiesen haben, dass sie weitgehend gleiche Ziele verfolgen wie der WiR e.V. und dazu das notwendige fachliche Know-how haben und passende wirtschaftliche Konzepte in die Tat umsetzen können. Aktuell sind wir im Gespräch mit der OEKOGENO eG in Freiburg sowie Herrn Rainer Kroll, Geschäftsführer der wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH, Karlsruhe. Die Ansätze dieser beiden Organisationen sind sehr unterschiedlich: Die OEKOGENO eG verfolgt ein komplett genossenschaftliches Modell. Herr Kroll setzt auf eine Planungsgesellschaft von einigen interessierten Personen, die dann selber erarbeitet und festlegt, über welche finanziellen und organisatorischen Modelle die Realisierung erfolgt.

Den Verantwortliche des WiR e.V. ist bewusst, dass sich in der Zusammenarbeit mit Partnern ggf. das in diesem Dokument beschriebene Konzept nicht in allen Punkten realisieren lässt. Es ist in jedem Einzelfall neu zu entscheiden, in wie weit wir irgendwelche Abstriche und Kompromisse noch akzeptieren können.

2 Servicestützpunkt (ServiceSP)

Barrierefreier Wohnraum alleine reicht nicht aus, um Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eine selbstbestimmte Lebensführung in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Benötigt werden ebenso ein verlässliches Hilfenetz und soziale Kontakte.

2.1 Koordination zur Organisation von Unterstützung, Betreuung und Pflege

Mit dem Servicestützpunkt (ServiceSP) wird eine Koordinationsstelle, d.h. eine zentrale Anlauf-, Informations- und Vermittlungsstelle für die Hilfe suchenden Bewohner der Wohnanlage und für die Menschen aus der Nachbarschaft geschaffen. Aufgabe ist es, die Menschen neutral über das vielfältige Angebot der ambulanten Hilfen zu informieren, sie zu beraten und mit ihnen den individuellen Hilfebedarf zu ermitteln. Wenn es vom rat- oder hilfesuchenden Menschen gewünscht wird, vermittelt der ServiceSP auch die entsprechenden Hilfen und unterstützt bei der Organisation. Der ServiceSP selbst ist nicht Leistungserbringer der geforderten Hilfen.

2.1.1 Arbeitsweise des ServiceSP

Die Mitarbeiter des ServiceSP verfügen über gute Kenntnisse bezüglich der ambulanten Pflege- und Betreuungsangebote im Raum Radolfzell und im Landkreis Konstanz. Hilfen, die gewünscht und gebraucht werden, können auch das Tätigkeitsgebiet der „Nachbarschaftshilfen“ (haushaltsnahe Dienstleistungen, Fahr- und Begleitedienste) betreffen. Die Mitarbeiter des ServiceSP kennen die gesetzlichen Vorgaben, die insbesondere die Kranken- und Pflegeversicherung, Eingliederungshilfe und Grundsicherung betreffen, und können bei Antragstellungen unterstützen. Wir streben eine Zusammenarbeit mit dem Pflegestützpunkt des Landkreises Konstanz an.

Am Anfang des Kontakts mit dem ServiceSP steht das Informations- und Beratungsgespräch. Dabei wird zunächst die Situation des Ratsuchenden analysiert. Der Mitarbeiter erstellt auf dieser Basis eine Empfehlung. Der Klient entscheidet, ob er diese Empfehlungen annimmt. Ebenso entscheidet er, ob er die vorgeschlagenen Dienstleister selbst kontaktiert oder ob dies der Mitarbeiter für ihn erledigen soll. Der Klient hat Wahlfreiheit, er entscheidet, welchen Dienstleister er wählt. Der Klient bleibt in jedem Fall selbst verantwortlich für die mit den Dienstleistern abgeschlossenen Vereinbarungen.

2.1.2 Kosten für Information, Beratung und Vermittlung

Die Beratung wird voraussichtlich kostenpflichtig sein. Wir suchen allerdings noch nach Fördermöglichkeiten oder Sponsor-Modellen, um hier keine Barrieren für Personen aufzubauen, die nur über geringe finanzielle Möglichkeiten verfügen.

2.2 Koordination des Zusammenlebens in der Wohnanlage

Ein wichtiger Punkt dieser Koordination ist die Hilfe auf Gegenseitigkeit, die ein zentrales Ziel des Wohnprojekts des WiR e.V. ist. Unter diesem Aspekt müssen die Bewohner der Wohnanlage ausgewählt werden. Der ServiceSP koordiniert nun diese Hilfe, bringt also unter den Bewohnern der Wohnanlage diejenigen Menschen, die für einen bestimmten Zweck Hilfe brauchen, mit denjenigen, die sie erbringen können, zusammen. Eine wichtige Zielgruppe sind dabei auch die rüstigen Senioren. So kann mit der Zeit ein Pool von entsprechenden Helfern aufgebaut werden.

In der Stadt Radolfzell gibt es bereits einige Gruppen, die nachbarschaftliche Hilfen anbieten. Wir wollen diese Gruppen mit einbeziehen.

Menschen, die bereit sind, anderen zu helfen, brauchen manchmal selbst Hilfe auf anderen Gebieten. Hier sehen wir einen Ansatz, die Menschen zusammen zu bringen: Vielleicht braucht eine junge Familie, die ihren Nachbarn im Haushalt hilft, einen Babysitter oder eine Aufsicht für die Kinder am Abend.

Es gibt vielfältige Möglichkeiten, die geleisteten Hilfen zu „entlohnen“. Hier liegen Erfahrungen aus früheren oder aktuellen Projekten vor: „Tauschbörse“ (z.B. in Radolfzell von 1996 bis 2002) „Punktekonto“, „Zeitkonto-Verfahren“ in Böhlingen oder das „Zeitbank-Modell“ von SPES sind bewährte Beispiele aus der Praxis. Welches Modell im Rahmen des WiR e.V. Wohnprojektes in Frage kommen kann, wird noch abgeklärt.

Weitere Koordinationsaufgaben sind beispielsweise:

- Grundsätzlich helfen, dass möglichst alle Bewohner „hinter den Ideen des Wohnprojekts stehen“;
- Vermitteln von Hausmeister-Tätigkeiten;
- Verwaltung / Vergabe der Gemeinschaftsräume;
- Einbeziehung des Umfelds der Wohnanlage;

- Moderation bei Meinungsverschiedenheiten;
- Empfehlungen für die Weitervermietung.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 Stufenweiser Ausbau

Da wir uns bewusst sind, dass die Finanzierung des ServiceSP eine Herausforderung sein wird, insbesondere wenn wir die Kosten für die Beratung moderat gestalten oder gar kostenlos anbieten wollen, planen wir, in Bezug auf Personal und Raum stufenweise vorzugehen. Damit haben wir die Möglichkeit, je nach Entwicklung in beiden Richtungen vorzugehen. Im Erfolgsfall wird das personelle und räumliche Konzept erweitert, im Misserfolgsfall reduziert.

2.3.2 Personeller Bedarf

Es ist davon auszugehen, dass zunächst einige Stunden pro Woche ausreichen. Dem Bedarf entsprechend werden die Büro-Sprechzeiten angepasst.

Die Tätigkeiten des ServiceSP sollten auf 2 Personen aufgeteilt werden, wobei eine den Schwerpunkt der Beratung für ambulante Hilfen, die andere die Koordination des Zusammenlebens hat. So lässt sich auch (sicherlich eingeschränkt) eine gegenseitige Urlaubs- und Krankheitsvertretung regeln.

2.3.3 Raumbedarf

Bislang ist ein Raum als Büro angedacht. Denkbar ist, um Synergie-Effekte zu erreichen, die Büros des ServiceSP, des ambulanten Pflegedienstes, sowie Verwaltungsaktivitäten, die im Zusammenhang mit der Vergabe der Veranstaltungsräume und der Gästewohnungen entstehen, gemeinsam unterzubringen.

3 Ambulanter Pflegedienst

Durch das WiR-Wohnprojekt entsteht keine stationäre Einrichtung, sondern ein Ort selbstbestimmten Lebens, an dem die persönliche Entscheidungsfreiheit des Einzelnen erhalten bleibt. Der WiR e.V.-Servicestützpunkt kooperiert mit einem professionellen, von Kranken- und Pflegekassen zugelassenen ambulanten Pflegedienst, der im Bereich des Servicestützpunktes einen Raum anmietet für das Personal, das für eine 24-Stunden-Präsenz gebraucht wird. Diese Präsenz ist für Menschen mit erhöhtem Assistenzbedarf notwendig. Alternativ dazu kann sich der Pflegedienst auch im Rahmen der Integration von Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten in der Wohnanlage niederlassen.

Der Pflegedienst kann die erbrachten Leistungen direkt mit den Kranken- und Pflegekassen abrechnen. Der Pflegedienst ist unabhängig und kann auch andere Patienten in der Stadt oder in der Umgebung versorgen. Umgekehrt sind die Bewohner der Wohnanlage natürlich nicht an den angesiedelten Pflegedienst gebunden, sondern frei in ihrer Entscheidung, einen anderen Dienstleister zu beauftragen.

4 Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflege-/Assistenzbedarf

Das WiR-Wohnprojekt bietet nicht nur einzelne Wohnungen für junge und alte Menschen, für Menschen mit und ohne Behinderung an, sondern berücksichtigt auch die Bedürfnisse von Menschen mit erhöhtem Pflege-/Assistenzbedarf, die nicht in einem Pflegeheim leben wollen. Das sind vor allem jüngere Menschen, die sich auf Grund von Krankheit oder Unfall nicht mehr selbst versorgen können, deren Bedürfnisse aber in einem auf die Pflege von hochbetagten Senioren spezialisierten Pflegeheim in keiner Weise erfüllt werden können. Die Verbesserung der Situation dieser Menschen ist ein zentrales Anliegen des Wohnprojekts.

Zu diesem Zweck umfasst das Konzept auch Wohngemeinschaften. Die Räume für Wohngemeinschaften bestehen aus Bewohnerzimmern, die über ein Bad sowie - konzeptabhängig ggf. - über eine eigene Kochgelegenheit verfügen. Den Bewohnerzimmern ist ein geräumiger Gemeinschaftsraum mit gemeinsamer Küche zugeordnet. Auf diese Weise entsteht kein Pflegeheim: Die Privatsphäre bleibt erhalten, andererseits ist es möglich, durch die 24h-Präsenz des ambulanten Pflegedienstes die Versorgung und Pflege auch bei intensiveren Pflegefällen auf sichere Weise bereit zu stellen. Eine Wohngemeinschaft besteht aus maximal 12 Bewohnern. Im Wohnprojekt von WiR e.V. hängt die Anzahl der Wohngemeinschaften natürlich von der Größe des Grundstücks und der Wohnanlage ab. Momentan gehen wir von zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit unterschiedlichem Pflege-/ Assistenzbedarf aus:

- a) „Pflege-WG“
- b) WG für psychisch erkrankte Menschen. Die Organisation und Betreuung erfolgt durch das Diakonische Werk im Kirchenbezirk Konstanz. Dabei können nur Mieten akzeptiert werden, die von Kostenträgern übernommen werden.

Ein Vorteil bei der Betreuung von Pflegebedürftigen in einer Wohngemeinschaft ist auch der Kostenaspekt. Eine hohe Präsenzzeit von Pflegekräften eines Pflegedienstes ist für eine Einzelperson sehr teuer, da die Pflegekassen leider hierfür zu wenig bezahlen. In einer Wohngemeinschaft können sich mehrere Personen mit höherem Pflegebedarf die Kosten für die nötigen Pflegekräfte teilen.

Bei der Auswahl der Bewohner sollen vor allem jüngere Menschen berücksichtigt werden. Falls die



Wohnen in Radolfzell – integrativ und selbstbestimmt leben

Größe der Wohnanlage es zulässt, sind weitere, eventuell auch kleinere Wohngemeinschaften denkbar, in denen auch Menschen ohne oder mit geringem Assistenzbedarf wohnen können.

5 Integration von Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten

Um zu gewährleisten, dass wichtige Einrichtungen im nahen Wohnumfeld zur Verfügung stehen, sollten neben dem Bistro auch Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten integriert werden.

Welche Art Gewerbe / Dienstleistung hier angesiedelt wird, muss noch sorgfältig im Hinblick auf die bestehende Gewerbelandschaft rund um die Wohnanlage analysiert werden. Wir stellen uns insbesondere Gewerbe / Dienstleistungen vor, die im weitesten Sinne mit Körperpflege und Gesundheit zu tun haben.

6 Gästewohnungen

6.1 Hintergrund, Anzahl und Größe

Die Idee ist aus zwei Anforderungen entstanden. Da sind zunächst einmal die Bewohner der Wohnanlage, die in der eigenen Wohnung nicht mehr genügend Platz haben, um Gäste zu beherbergen. Für diesen Fall möchten wir Gästewohnungen anbieten.

Dann haben einige von uns Erfahrungen mit barrierefreien Hotels bzw. Ferienwohnungen gesammelt, die für ihre Urlaubsgäste eine Anbindung an einen ambulanten Pflegedienst und auch die Bereitstellung von Hilfsmitteln organisieren. Da wir mit dem Bodensee in einer ausgesprochenen touristischen Region angesiedelt sind und uns keine vergleichbare Einrichtung bekannt ist, besteht hier ein großer Bedarf.

Wir wollen mit einem kleinen Pool von Wohnungen beginnen, die in das Wohnprojekt integriert werden. Die Gästewohnungen sind für die Belegung mit in der Regel 2 Personen konzipiert, eine Gästewohnung ist als "Familien-Wohnung" vorgesehen. Falls wider Erwarten eine ganzjährige Auslastung nicht gegeben ist, können die Gästewohnungen als reguläre Wohnungen dauervermietet werden.

6.2 Zielgruppen

- Gäste von Bewohnern der Wohnanlage, die diese in unmittelbarer Nähe zu ihrer eigenen Wohnung unterbringen wollen.
- Menschen, die nach einem Krankenhausaufenthalt noch nicht in ihre Wohnung zurück können, da in der Wohnung Barrieren (z.B. Schwellen, Stufen etc.) entfernt und Wohnraumanpassungen durchgeführt werden müssen.
- Mobilitätseingeschränkte Menschen und ihre Angehörigen, die am Bodensee, einer sehr beliebten Tourismus-Gegend, Urlaub machen, das heißt touristische Nutzung mit Angebot der Unterstützung im Pflegebereich.

Wir werden Kriterien aufstellen, wen wir aufnehmen können.

6.3 Bedarf an Gästewohnungen für Feriengäste

Inklusive, barrierefreie oder gar rollstuhlgerechte Gästewohnungen in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung sind im Landkreis Konstanz noch „Mangelware“. Die äußerst verkehrsgünstige und zentrale Lage der Wohnungen ist daher ein wichtiges Vermarktungskriterium.

Ein weiteres besonderes Merkmal der WiR e.V. Gästewohnungen ist, dass bei Bedarf über den Servicestützpunkt Hilfen aus dem Tätigkeitsfeld der Nachbarschaftshilfen (z.B. Einkauf, Fahrdienst) organisiert werden können und der kooperierende ambulante Pflegedienst die bedarfsgerechte pflegerische Versorgung sicherstellen kann. Zum anderen ist vorgesehen - je nach Bedarf - für die Zeit des Aufenthalts notwendige Hilfsmittel zu organisieren und den Gästen kostenpflichtig zur Verfügung zu stellen.

Bekommt der Gast Leistungen aus der Pflegekasse, so kann er Dienstleistungen entsprechend der im Rahmen seiner Pflegestufe gewährleisteten Beträge über seine Pflegekasse abrechnen oder auch Gelder der Verhinderungspflege einsetzen.

Die Idee für einen solchen Gästewohnungs-Pool ist aufgrund eigener Erfahrungen entstanden. Es gibt Reiseführer speziell für Menschen mit Behinderung, in denen sehr detailliert beschrieben ist, wie die Gästewohnungen ausgestattet sind. Dies ist sehr wichtig, da die Bedürfnisse sehr weit auseinander fallen können. Der Betroffene muss sich selbst ein Bild machen können, um zu wissen, ob die Wohnung seinem individuellen Bedarf entspricht.

Mit rollstuhlgerechten Wohnungen, einer rollstuhlgerechten und wohnlichen Ausstattung sowie der Möglichkeit, bedarfsgerechte Hilfen vermittelt zu bekommen, werden unseres Erachtens in Radolfzell gute Voraussetzungen geschaffen, damit pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen ein ansprechendes Domizil in der Tourismusregion Bodensee finden.

6.4 Bedarf an Gästewohnungen für Bewohner der Wohnanlage und des Umfelds

Die Infrastruktur, die für das Wohnprojekt gefordert ist, kommt auch den Bewohnern unserer Gästewohnung(en) zugute (Barrierefreiheit, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Geschäfte in unmittelbarer Nähe etc.).

6.4.1 Nutzung durch Gäste der Bewohner

Da viele Bewohner aus Platzgründen keine Möglichkeit haben werden, ihre Besucher in ihrer Wohnung unterzubringen, ist das Angebot einer Gästewohnung auch dafür sinnvoll und wichtig.

6.4.2 Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Pflege-/Assistenzbedarf

Sind z.B. Wohnraumanpassungen im häuslichen Wohnumfeld erforderlich oder die pflegenden Angehörigen in Urlaub, können die Gästewohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Pflege-/Assistenzbedarf eine Alternative darstellen: Mit Unterstützung des Servicestützpunktes lassen sich für die „Überbrückungszeit“ die bedarfsgerechten Hilfen aus den Bereichen „Nachbarschaftshilfe“ und „ambulante Pflege“ organisieren.

Der Charakter des individuellen Wohnens bleibt auch für die Überbrückungszeit erhalten. Es handelt sich hierbei nicht um das Angebot einer „Kurzzeitpflege“ im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes.

6.5 Organisation

Zu Beginn wollen wir die Vermietung und den organisatorischen Betrieb der Gästewohnungen räumlich mit dem Servicestützpunkt kombinieren. Wir erhoffen uns dadurch auch personelle Synergien, so dass wir zunächst personell und hinsichtlich Raumbedarf mit geringen Kosten beginnen können.

6.6 Ausstattung der rollstuhlgerechten Gästewohnungen

Die Planung dieser Wohnungen muss den Anforderungen der DIN 18040 „R“ (rollstuhlgerecht) entsprechen. Wichtig ist, eine ansprechende, wohnliche Atmosphäre zu schaffen. Auch bei der Ausstattung ist die rollstuhlgerechte Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Besondere Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel ein Pflegebett, können bei Bedarf organisiert und gemietet werden. Hierzu wird eine Kooperation mit einem ortsansässigen Sanitätshaus angestrebt.

6.7 Finanzierung

Wir haben einen groben Finanzierungsplan erstellt, brauchen aber nun natürlich konkrete Zahlen, wie Quadratmeterpreis bei Vermietung. Das Finanzierungsmodell zeigt aber schon auf, dass wir

sicherlich Gewinn erzielen können. Diesen Gewinn brauchen wir, um die Anfangsinvestitionen, Kapitalkosten und die laufenden Kosten und Rücklagen finanzieren zu können.

6.8 Personeller Bedarf

Die Vermittlung und Vermietung der Gästewohnungen erfolgt (zumindest anfangs) über den Servicestützpunkt. Die individuellen Hilfen können - je nach Bedarf und Wunsch des Gastes - von den Mitarbeitern der Nachbarschaftshilfe und des ambulanten Pflegedienstes oder durch externe Anbieter ambulanter Hilfen erbracht werden. Arbeiten zur Vor- und Nachbereitung der Gästewohnungen bieten auch eine Beschäftigungs-Möglichkeit beispielsweise für Bewohner der Wohngemeinschaft von Menschen mit psychischer Erkrankung und für Bewohner mit geistiger Behinderung.

6.9 Vermietungs-Preise

Die Preise für die Vermietung orientieren sich an den ortsüblichen Preisen für Ferienwohnungen (vgl. "Gästejournal" Tourismus- und Stadtmarketing Radolfzell GmbH).

Ein erster Businessplan liegt vor.

6.10 Vermarktung

Es gilt, das Angebot sowohl in der Region als auch überregional bekannt zu machen. Dazu ist die Kontaktaufnahme zu möglichen Kooperationspartnern und Multiplikatoren wichtig, wie z.B.: Tourismus- und Stadtmarketing Radolfzell GmbH, Selbsthilfegruppen und Behindertenverbände im Landkreis und überregional, Kliniken und Reha-Einrichtungen im Landkreis Konstanz und überregional, Pflegestützpunkt des Landkreis Konstanz. Über Anzeigen in entsprechenden Werbebroschüren (wie z.B. der Stadt Radolfzell), in verschiedenen "Urlaubsführern für Menschen mit Behinderung", in Zeitungen einzelner Behindertenverbände u.ä. wird das Angebot ebenso publik gemacht.

7 Begegnungsstätte

7.1 Ziele

Ziel ist die Errichtung einer Begegnungsstätte mit Bistro und Veranstaltungsraum/-räumen als Treffpunkt für Bewohner des Wohnprojekts und externe Radolfzeller Bürger. Die Begegnungsstätte fördert das Miteinander der Bewohner sowie die Entstehung von Hausgemeinschaften und ermöglicht die Verpflegung mit kleinen Mahlzeiten. Kulturelle, sportliche und kreative Angebote machen die Begegnungsstätte attraktiv und tragen zur Einbindung des Wohnprojektes in das umliegende Stadtgebiet bei.

Es ist zu wünschen, dass durch Mitarbeit von Menschen mit Assistenzbedarf, die in der Wohnanlage wohnen, deren gesellschaftliche Teilhabe gefördert wird.

7.2 Umsetzung

Bistro:

- Ein von einem Kooperationspartner oder Pächter betriebenes Bistro. Wünschenswert ist ein integrativer Betrieb; es könnten damit Arbeitsplätze für Menschen z.B. mit geistiger Behinderung geschaffen werden.
- Im Bistro werden kleinere warme Mahlzeiten angeboten.
- Durch eine Zusammenarbeit mit einem geeignete Kooperationspartner eröffnen sich für die in der Wohnanlage wohnenden Menschen mit oder ohne Assistenzbedarf eventuell auch weitere Einsatzmöglichkeiten.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Bistro muss vom Kooperationspartner oder Pächter erstellt werden.

7.3 Veranstaltungsraum/-räume

7.3.1 Interner Bedarf

WiR e.V. sieht den Bedarf für Veranstaltungsraum/-räume in Bezug auf:

- regelmäßig stattfindende Bewohner-Treffen, um gemeinsame Interessen zu pflegen wie z.B. musizieren, spielen, Sport u. Gymnastik treiben Vereins-Treffen (Mitglieder) und Vorstandssitzungen



- größere Veranstaltungen, z.B. Bewohnerversammlungen
- Kulturelle Angebote (Lesungen, Filme, Vorträge etc.)

7.3.2 Externer Bedarf

Ein wichtiges Thema sind die von der Stadt Radolfzell angedachten „dezentralen Bürgertreffs“. Die Begegnungsstätte könnte auch die Funktion eines von mehreren dezentralen Bürgertreffs erfüllen. Ziel ist eine Übernahme der Miete für die Veranstaltungsräume oder wenigstens ein Mietzuschuss der Stadt Radolfzell neben den Mieteinnahmen, die aus externen Vermietungen kommen. Der Bedarf ist vorhanden.

8 Festlegung der Belegung

Die Art der Belegung der Wohnanlage (wie viele Familien, Einzelpersonen, Wohngemeinschaften, ...) wird durch die Realisierung der Eckpunkte des Konzepts und das daraus entstehende Raumprogramm, das natürlich wiederum von der Größe und Lage des Grundstücks abhängig ist, bestimmt und in der konkreten Planung schließlich festgelegt. Darüber hinaus sind weitere steuernde Maßnahmen bei der Belegung der Wohnanlage notwendig, wenn ein Wohnmodell der beschriebenen Art funktionieren soll. Es muss sicher gestellt werden, dass die Bewohner hinter den Ideen des Wohnmodells stehen und im Sinne dieses Wohnmodells zueinander passen, das heißt nicht nur ein anonymes, möglichst ungestörtes Nebeneinander-Wohnen suchen, sondern ein Miteinander, also bereit sind zur Hilfe auf Gegenseitigkeit. Die Entscheidung, wer letztlich in der Wohnanlage wohnen kann, wird daher bei der Erstbelegung der Bauherr im rechtlichen Sinne bzw. die Bauherrengemeinschaft treffen. Auch bei späteren Wechseln muss weiter für die „richtige“ Belegung gesorgt werden. Wer dies letztlich entscheidet und ob und wie weit die Bewohnerversammlung mitreden kann, hängt von der jeweiligen Organisationsform ab. Eine Empfehlung durch den ServiceSP erscheint sinnvoll.

9 Bauliche Rahmenbedingungen

Wie eingangs beschrieben, ist ein Ziel des Vereins die Inklusion. Eine grundlegende Voraussetzung dafür ist die Barrierefreiheit der Wohnanlage, des Wohnumfeldes und der Infrastruktur., Diese Anforderungen müssen von Beginn an in die Planung einfließen - angefangen bei der Wahl des Grundstücks bis zur *Ausstattung* der Wohnungen. Die bauaufsichtliche Einführung der Planungsnorm 18040, die im Vergleich zur Vorgängernorm neben den Erfordernissen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen in stärkerem Maße die Bedürfnisse von Menschen mit Hör- und Sehbehinderungen sowie mit kognitiven Einschränkungen berücksichtigt, kommt den Vereinszielen sehr entgegen.

9.1 Lage und Außenraum

Das Grundstück muss über eine schnelle, direkte und barrierefrei erreichbare Anbindung an den öffentliche Nahverkehr verfügen, die Haltestelle befindet sich in max. 500 m Entfernung. Ist der Nahverkehrshaltepunkt (noch) nicht barrierefrei, so ist mit den verantwortlichen Behörden zu prüfen, wie dies zeitnah zu erreichen ist.

Im Umkreis von etwa 500 m zu den Wohnungen sollten sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden. Hierzu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Parks ebenso wie Ärztezentrum und soziale Einrichtungen, die barrierefrei erreichbar sein sollten. Die Stadt kann ggf. Einzelhändler zu Fördermöglichkeiten bezüglich barrierefreier Gebäudeanpassung informieren und unterstützen.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Wohnprojekts, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind (Servicestützpunkt, Begegnungsstätte) müssen auch für externe Nutzer als solche erkennbar, leicht auffindbar und erreichbar sein.

Die Lage der einzelnen Teile der Wohnanlage zueinander definiert Außenräume so, dass klar zu erkennen ist, ob sie öffentlich oder privat durch die Bewohnerschaft genutzt werden. Idealerweise bieten die Außenräume unterschiedliche Qualitäten und geben den Bewohnern die Möglichkeiten, diese aktiv zu gestalten und so Einfluss auf ihr Wohnumfeld zu nehmen.

9.2 Gebäude und Wohnungen

Die Gebäude müssen so konstruiert sein, dass es auch im Nachhinein möglich ist, einzelne Räume von einer Wohnung abzutrennen und der Nachbarwohnung zuzuschlagen. Die Grundrisse sind so zu planen, dass die Wohnungen - auch möbliert - die für eine barrierefreie Nutzung erforderlichen Bewegungsflächen bieten. Aus der Wohnung heraus sollte (Blick)Kontakt in die Erschließungszone möglich sein (z.B. kleines Fenster - Kommunikation und Sicherheitsaspekt). Die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Anpassung im technikunterstützten Wohnen (AAL - Ambient Assisted Living) wird für alle Wohnungen berücksichtigt (Vorhalten entsprechender Leerrohre). Innerhalb der Wohnungen sind Decken und Wände im Sanitär- und Schlafbereich tragfähig auszubilden (Nachrüstung Haltegriffe / Lifte).

Die Erschließungsbereiche bieten die räumlichen Bedingungen für Kommunikation und Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander (Begegnungsflächen, -nischen, Sitzmöbel) auf den Geschossen und in den Eingangs- und Freibereichen. Ein Leitsystem ist vorzusehen. Einrichtungen und Räume, die der Information, Beratung und Versorgung (Servicestützpunkt) sowie der Begegnung (Begegnungsstätte) dienen, sind auch für Besucher leicht auffindbar und erreichbar. Für die Bewohnerinnen und Bewohner gilt dies auch für die Lage und Zugänglichkeit der Parkmöglichkeiten (Rollstühle, Rollatoren, Fahrräder, Kfz), der Briefkasten- und Klingelanlage, der Waschküche und der Mieterkeller.

Um eine ausgewogene Mischung verschiedener sozialer Gruppen, Altersgruppen und Wohnformen (Familien, Singles, Paare, Wohngemeinschaft) zu erreichen, ist ein entsprechender Wohnungsmix innerhalb der Gebäude erforderlich. Ein Teil der Wohnungen muss die Wohnflächengrenzen einhalten, die nach LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz) zum Bezug mit einem Wohnberechtigungsschein berechtigen.

9.3 Gemeinschaft im Mittelpunkt

Den Kern der Wohnanlage bilden Begegnungsstätte, Servicestützpunkt, ambulanter Pflegedienst und Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten. Bistro und Veranstaltungsraum/-räume sind auf einer Gesamtfläche miteinander verbunden ~~durch eine flexible Trennwand~~ ggf. unterteilbar und bieten die Möglichkeit der Öffnung zur Terrasse hin.

Die vorgesehenen Einheiten für gesundheitsnahe Dienst- und Versorgungsleistungen sind zentral



Wohnen in Radolfzell – integrativ und selbstbestimmt leben

unterzubringen, die geplanten rollstuhlgerechten Gästewohnungen können über die Wohnanlage verteilt werden.

10 Marketing

Das Marketing für das Wohnprojekt ist ausgerichtet auf die Projektkommunikation der einzelnen Projektphasen: Stand des Bauvorhabens, Einzug der Bewohner, Leben in der Wohnanlage. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Mittelbeschaffung, um das Wohnprojekt finanziell starten zu können.

10.1 Marketingziele

- Mitglieder oder auch Nichtmitglieder als ehrenamtliche Helfer gewinnen.
- Förderer gewinnen, die den Verein ohne Gegenleistung ideell und materiell unterstützen.
- Sponsoren gewinnen, die bereit sind, mit dem Verein und/oder den Projekt-Partnern zusammenzuarbeiten und sie finanziell zu unterstützen.
- Interessenten finden, die sich an einem Projekt mit einem Partner beteiligen wollen.
- Ggf. Genossenschaftsmitglieder finden, deren Motivation nur die Geldanlage ist.
- Passende Wohngenossen finden.
- Die vorgesehenen Gewerbebetriebe finden.
- Menschen finden, die den „Betrieb“ unterstützen und fördern.
- Sonstige Finanzquellen erschließen.

10.2 Marketingzielgruppen

- ehrenamtliche Helfer (Mitglieder / Nicht-Mitglieder)
- Wohnungsinteressenten
- Förderer (Firmen / Organisatoren)
- Stadt Radolfzell, Landkreis Konstanz
- Medienvertreter
- Fachleute (Architekten, Projektmanager etc.)
- Fachgremien (Behindertenvertreter, Seniorenvertretung, Selbsthilfe Netzwerk kommt)
- Sponsoren
- Projektbeteiligte / andere Vereine
- Banken, Finanzquellen (GLS Bank, Stiftungen)

10.3 Marketingaktivitäten

Grundsätzlich gilt für das Wohnprojekt "Tue Gutes und rede darüber". Entsprechend werden wir Kommunikationsmittel einsetzen um zu informieren und damit aktiv auf das Projekt aufmerksam zu machen. Einige Möglichkeiten der Umsetzung sind folgende Ideen. Der konkrete Einsatz wird in einem Marketingplan festgelegt.

- **Pressearbeit - Presseartikel:**

Zielgruppe: Bevölkerung ihres Einzugsgebietes

Vorteile: Hohe Beachtung; große Verbreitung; hohe Akzeptanz beim Leser; keine Kosten

Nachteile: Geringe Einflussmöglichkeit auf Erscheinungstermin und tatsächliche Resonanz

- **Internetseite mit Baublog – Baufortschrittsanzeige**

- **Schaukasten:**

Zielgruppe: Bevölkerung allgemein

Vorteile: Geringer Arbeitsaufwand, geringe Kosten

Nachteile: Begrenzte Darstellungsmöglichkeiten

Hinweis: Ein guter Standort ist wichtig (Fußgängerzone, Einkaufszentrum, Bahnhof)

- **Plakate:**

Zielgruppe: Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet

Vorteile: Durch Werbepartner finanzieller Überschuss möglich; durch häufigen Aushang hoher Aufmerksamkeitsgrad

Nachteile: Neben der reinen Sachinformation (z.B. Hinweis auf eine Veranstaltung) wenig Möglichkeiten zur Selbstdarstellung

- **Veranstaltungen / Vorträge / Bauprojektstatus:**

Zielgruppe: Am Wohnprojekt interessierte Nicht-Mitglieder

Vorteile: Gute Möglichkeit der Selbstdarstellung; hohe Aufmerksamkeit

- **Tag der offenen Tür:**

Zielgruppe: Am Wohnprojekt interessierte Mitglieder / Nicht-Mitglieder

Vorteile: Gute Möglichkeit der Selbstdarstellung; hohe Aufmerksamkeit

- **Empfang:**

Zielgruppe: Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens, Sponsoren, Spender

- **Bau-Projekt-Bericht:**

Zielgruppe: Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens, Sponsoren, Förderer des Vereins

Vorteile: Hervorragende Möglichkeit zur zielgerichteten Selbstdarstellung des Vereins und des Wohnprojekts

Nachteile: Hoher Erstellungs-Aufwand, da der Bericht nahezu professionellen Ansprüchen genügen muss

11 Organisationsstruktur und Finanzierung

Organisationsstruktur und Finanzierung eines Projektes sowie die Rolle des WiR e.V. bei der Entstehung und dem Betrieb einer Wohnanlage hängen vom jeweiligen Projekt-Partner ab.

11.1 Beispiel 1: Projekt-Partner OEKOGENO eG

Für die oben erwähnte mögliche Realisierung in Partnerschaft mit der OEKOGENO eG käme ein genossenschaftliches Modell zum Tragen. Dabei wären zwei Varianten denkbar:

- 1) Wir schließen uns komplett an die OEKOGENO Hausgenossenschaft eG an. Der WiR e.V. wirbt um Mitglieder für diese Genossenschaft. Er könnte dann in der Wohnanlage als Hausverein tätig werden und beispielsweise eine bestimmte Anzahl von Wohnungen in Eigenregie verwalten.
- 2) Wir gründen eine eigene Genossenschaft. Die Realisierung erfolgt dann, vergleichbar mit der VAUBANAise eG, im Projektverbund mit der OEKOGENO eG.

Die Entscheidung für eine der beiden Varianten müsste nach entsprechenden Gesprächen mit der OEKOGENO eG noch getroffen werden.

Die eigentliche Finanzierung ist für beide Varianten ein genossenschaftliches Modell und prinzipiell gleich. Die Säulen der Finanzierung sind:

- a) Genossenschafts-Anteile der Wohngenossten; hier ist eine Mindesteinlage (z.B. 30.000 Euro) vorgeschrieben, deren genaue Höhe noch festzulegen ist. Falls ein Wohn-Interessent diese Einlage nicht aufbringen kann, kann dies auch ein „Pate“ übernehmen. Es muss noch festgelegt werden, ob die Einlage eines Paten verzinst wird. Diese Anteile können nicht in dem Sinne vererbt oder veräußert werden, dass das Mietverhältnis dadurch auf einen Anderen übergeht.
- b) Genossenschafts-Anteile von Personen oder Institutionen, für die dies nur eine Geldanlage ist. Solche Einlagen werden entsprechend dem genossenschaftlichen Modell verzinst. Sie begründen kein Miet-.Anrecht.
- c) Bank-Darlehen.
- d) Darlehen mit fester Verzinsung (Privatanleger).
- e) Zuschüsse und Fördermittel.

Die Wohnungen können nicht gekauft werden. Die Wohngenossen sind Mieter. Die Miethöhe muss entsprechend der konkreten finanziellen Rahmenbedingungen des Projekts noch ermittelt werden. Mit den Mieteinnahmen insgesamt soll eine Kostendeckung, aber kein Gewinn erzielt werden. Entsprechend dem Beispiel VAUBANaise ist am Anfang eine Miethöhe zu erwarten, die nicht weit unterhalb der sonst in Radolfzell ortsüblichen Mieten liegt, aber die Mieten werden im Verlauf der folgenden Jahre weit weniger als ortsüblich ansteigen.

11.2 Beispiel 2: Projekt-Partner wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH

Herr Kroll, Geschäftsführer der wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH, Karlsruhe, gründet mit einigen Interessierten zuerst eine Planungsgesellschaft in Form einer GbR.

Hierzu sind mindestens 2 Personen erforderlich. Die Erfahrung hat gezeigt, dass nach Gründung einer Planungsgemeinschaft sehr rasch weitere Personen als Gesellschafter hinzukommen die an der Planung und Realisierung eines inklusiven Mehrgenerationen-Wohnprojektes interessiert sind.

Die Gesellschafter erarbeiten gemeinsam das Konzept der gesamten Wohnanlage. Die Interessen der Gesellschafter an einer oder mehreren Wohnungen können dabei unterschiedlich sein. Manche können und wollen nur zur Miete wohnen, andere wollen eine Wohnung kaufen und wieder andere schließen sich zu einer Genossenschaft zusammen. Dies muss im Finanzierungs- und Organisationskonzept der Wohnanlage entsprechend berücksichtigt werden. Für die Mietwohnungen muss ein passender „sozialverträglicher“ Investor gefunden werden, damit die Wohnungen bezahlbar bleiben.

Um von Beginn an eine Verbindlichkeit unter den Gesellschaftern zu erreichen, zahlt jeder Gesellschafter bei Eintritt in die Planungsgemeinschaft 1'000 € ein. Nach vorab festgelegten Planungsphasen kommen dann für jeden Gesellschafter weitere 1'000 € pro Phase hinzu. Bis zum Kauf eines Grundstückes hat jeder Gesellschafter ca. 8'500 € eingebracht. Mit diesem Gesellschaftskapital werden die für die Planung nötigen externen Gutachter, Berater, etc. finanziert.

Die späteren Kosten für eine Wohnung als Mieter, Käufer oder Genossenschafter ergeben sich erst im Verlaufe der Planung und sind an den Wünschen und Interessen der Gesellschafter ausgerichtet.



Sehr wichtig ist die Zusammensetzung der Gründer der Planungsgesellschaft. Hier müssen sich Menschen zusammenfinden, die die gleichen Ziele verfolgen und sich auch untereinander gut verstehen und vertrauen. Im Prinzip ist die Planungsgemeinschaft für jeden Neuzugang von Mitgliedern offen. Sie muß ja auch zahlenmäßig wachsen, denn nur die Mitglieder der Gesellschaft haben später einen Anspruch auf Wohnraum. Die Gesellschafter beschliessen jedoch von Fall zu Fall gemeinsam, wer aufgenommen wird.