

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Jugend und Soziales	Drucksachen-Nr. 379/2007
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Sozialausschuss	05.09.2007
Hauptausschuss	11.09.2007

Tagesordnungspunkt

Wohnen für Seniorinnen und Senioren in Bergisch Gladbach

Inhalt der Mitteilung:

@->

Zusammenfassung:

Das Angebot an **Alten- und Pflegeheimen** deckt (ausgehend von den bisherigen Planungen) bereits kurz- bis mittelfristig den mit heutigem Kenntnisstand errechneten Bedarf bis zum Jahr 2020.

Neben den unten aufgezeigten genannten Möglichkeiten, dem Bau weiterer Projekte steuernd entgegenzutreten, werden die beteiligten Stellen (Kreis, Seniorenbüro, Bauplanung, Grundstückswirtschaft) potentielle Investoren entsprechend beraten.

Auch das Angebot an **Betreuten Wohnformen** deckt rein rechnerisch den Bedarf. Signifikant ist jedoch der geringe Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen mit einer geringen Betreuungspauschale. Eine breite Mehrheit der Seniorinnen und Senioren verfügt nicht über das Einkommen, die frei finanzierten Angebote zu nutzen. Insbesondere für Personen mit mittlerem Einkommen fehlen finanzierbare Angebote.

Die Problematik bei allen **selbstständigen Wohnformen** ist die Versorgung bei zunehmender Demenz. Hier ist ein gut funktionierendes Netz von unterstützenden Diensten sowohl auf professioneller (z. B. speziell geschulte Pflegefachkräfte) als auf ehrenamtlicher Ebene (z. B. Angehörigengruppen, Besuchsdienste) notwendig. Die Veranstaltung zum Thema „Demenz“ (siehe Mitteilungsvorlage „Tagesveranstaltung Demenz“) soll für das Thema sensibilisieren, die Kooperation bestehender Dienste stärken und Anstoß sein für die Entwicklung neuer Angebote.

Neben der Versorgung mit neuem seniorengerechten Wohnraum ist ein gut funktionierendes Netz von **unterstützenden Diensten und Einrichtungen im Bestand** wichtig, da die meisten Seniorinnen und Senioren den Wunsch äußern in ihrer bisherigen Wohnung zu verbleiben. Hierzu müssen die entsprechenden baulichen und versorgungstechnischen Voraussetzungen geschaffen werden. Auch für demenziell erkrankte Personen ist es wichtig den Wohnraum und das Wohnumfeld zu erhalten, bedarfsgerecht umzugestalten und eine individuelle Versorgung anzubieten. Der Umbau bereits vorhandenen Wohnraums sollte daher vorrangig gefördert und unterstützt werden. So könnten Leerstände und die Bildung von „Seniorengghettos“ vermieden werden, das soziale Umfeld bliebe auch bei eintretender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit erhalten.

Mit Veröffentlichung des Wohnraumförderungsprogramms 2007 und der Wohnraumförderungsbestimmungen weist das zuständige Landesministerium darauf hin, dass zukünftig Kommunen mit **wohnungspolitischen Handlungskonzepten** bei der Vergabe von Fördermitteln vorrangig behandelt werden sollen.

Auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, des kontinuierlichen Rückgangs geförderter Wohnungen, der kommunalen Finanzknappheit und steigender Kosten bei Leistungen nach den SGB II und XII ist es sinnvoll, solche Handlungskonzepte zu entwickeln.

In der Ratssitzung am 19.06.2007 wurde auf Antrag der CDU-Fraktion beschlossen, die Verwaltung mit der Entwicklung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes zu beauftragen.

Diese Vorlage stellt für den älteren Teil der Bevölkerung hierfür grundlegende Informationen zur Verfügung.

Wohnen für Seniorinnen und Senioren in Bergisch Gladbach

Bestand, Bedarfe, Steuerungsmöglichkeiten

Die Erhaltung des selbstständigen und selbstbestimmten Leben und Wohnen älterer Menschen ist ein Hauptziel der Altenpolitik in Bergisch Gladbach.

Diesem Ziel dient seit vielen Jahren die Senioren- und Pflegeberatung des Seniorenbüros.

Durch die Vernetzung vorhandener Dienste und Einrichtungen im bestehenden Wohnumfeld kann auf die verschiedenen Anforderungen der älteren Menschen in den einzelnen Wohngebieten eingegangen werden.

Die Wohnberatung dient einer bedarfsgerechten Ausgestaltung und Verbesserung der Funktionalität der eigenen Wohnung. Sie leistet einen Beitrag dazu, älteren Menschen die Selbständigkeit in der eigenen Wohnung so lange wie möglich zu erhalten, einem Hilfe- und Pflegebedarf vorzubeugen, bzw. diesen reduzieren zu helfen und auch bei altersbedingten Behinderungen sowie eintretender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit den Verbleib in der eigenen Wohnung zu sichern.

Auch der Umzug in eine altengerechte Wohnung kann die Förderung selbstständigen Wohnens bedeuten. Neben der individuellen Einzelberatung ist die Information über bestehende Wohnangebote besonders wichtig. In der vom Seniorenbüro herausgegebenen Broschüre „Wohnen im Alter“ werden alle Angebote im Bereich der klassischen Altenwohnungen und des Betreuten Wohnens/Wohnen mit Service dargestellt und ermöglicht interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Vergleich der Angebote und erleichtert die Entscheidung für eine den Wünschen und Bedarfen entsprechende Wohnform. Ein Umzugsmanagement, das speziell Altenwohnungen anbietet und den Umzug in solche organisiert bzw. unterstützt, gibt es in Bergisch Gladbach nicht.

Demographischer Wandel

In den letzten Jahren diskutiert die Gesellschaft das Thema der demografischen Entwicklung mehr und mehr. Ohne weitere Zuwanderung und bei gleich bleibender Kinderzahl sinkt die Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2050 von derzeit ca. 82 Mio. auf 60 Mio. Einwohner. Während die

Zahl der Erwerbspersonen von heute ca. 41 Mio. auf 26 Mio. zurückgeht, wird sich die so genannte Alterspyramide umdrehen. Bereits 2040 wird fast ein Drittel der Gesellschaft zu den Seniorinnen und Senioren zählen. 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 selbständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen rückt in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung.

Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Bergisch Gladbach in den Jahren 2008, 2012 und 2017

Jahr	Wohnbevölkerung (WB insgesamt)	Senioren ab 60 Jahre(absolut)	Anteil der Senioren ab 60 Jahre an WB
2008	110.766	31.278	28,2%
2012	110.926	32.333	29,2%
2017	110.681	33.320	30,1%

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW 2004 auf der Basis der EDV-Einwohnerdatei

Mit zunehmendem Alter steigt auch das Risiko der Pflegebedürftigkeit. Während es bei den unter 60-Jährigen noch bei 0,6 % liegt, steigt es bei den 60- bis 80-Jährigen auf 3,9 % und bei über 80-Jährigen auf 31,8 % an.

Um die anstehenden Probleme zu lösen, ist es erforderlich, Wohn- und Quartierskonzepte für ältere und insbesondere hochbetagte Menschen zu entwickeln.

Sie wünschen sich:

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

Seit Einführung der Pflegeversicherung und der politisch und rechtlich gesteuerten Entwicklung „ambulant vor stationär“ gibt es eine Verschiebung von der Pflegeeinrichtung Heim hin zum Wohnen mit Betreuungs- und Pflegeleistungen.

Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten nicht bezahlbaren professionellen sowie der fehlenden familiären Pflegekräfte immer mehr Bedeutung. Mit Blick auf das Alter denken immer mehr 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 eigenständig, unabhängig und nach ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestalten zu können.

Wandel der Bedürfnisse

Höherer Wohnflächenbedarf

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person erhöhte sich in den letzten 30 Jahren in Deutschland von ca. 25 auf 40,5 qm. Zum Teil ist der Anstieg auf die größere Zahl von Ein-Personen-Haushalten bei 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.

Bei zunehmender gesundheitlicher Beeinträchtigung ist die Größe sowie die Ausstattung der Wohnung (z.B. ausreichender Platz für die Nutzung eines Rollators, Barrierefreiheit, Badezimmerausstattung) von entscheidender Bedeutung.

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 selbständigen Wohnens im Quartier sowie eine Unterstützung des nachbarschaftlichen Wohnens 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 bezahlbare Angebote für individuelle Lebenslagen machen.

Nach aktuellen Zahlen leben in NRW rd. 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.

Wachsende Anzahl hochbetagter Menschen

Durch die Zunahme der hochbetagten Menschen 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 nur unzureichende Versorgungsstrukturen und Begleitangebote. 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.

Wohnmodelle für ältere Menschen

Die Ansprüche an ein würdevolles Altern und die Teilnahme am öffentlichen Leben sind gestiegen. Die Unterbringung in Alten- und Pflegeheimen verliert immer mehr an Akzeptanz. Der „Wandel

der Bedürfnisse“ ist geprägt vom Wunsch nach selbstständigem und selbst bestimmtem Wohnen. Daneben spielen auch die aus eigenen Mitteln kaum noch finanzierbaren Kosten eine Rolle.

Barrierefreies Wohnen

Einen Einstieg in die Verbesserung der Wohnungen für alle Menschen bedeutete die Festlegung, dass sämtliche geförderten Neubauwohnungen 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.

Barrierefreie Wohnungen und Gebäude bieten sowohl jungen als auch 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 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.

Annähernd alle in Bergisch Gladbach existierenden Wohnformen für Seniorinnen und Senioren sind mittlerweile barrierefrei. Detaillierte Informationen zu allen Objekten sind in der Broschüre „Wohnen im Alter in Bergisch Gladbach“ aufgeführt.

Altenwohnungen

Die „älteste“ Wohnform für Seniorinnen und Senioren sind Altenwohnungen, die ursprünglich meist öffentlich gefördert wurden und nur mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden konnten. Sie sind für 1 – 2 Personen über 60 Jahre konzipiert und mit unterschiedlichen seniorengerechten Ausstattungen versehen. In den Richtlinien der Wohnraumförderung ist eine Förderung der klassischen „Altenwohnungen“ nicht mehr vorgesehen, so dass über den jetzigen Bestand hinaus nicht mit neuen Projekten gerechnet werden kann. Im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen ist die Barrierefreiheit als Standard für alle Sozialwohnungen eingeführt worden. Aus diesem Grund sind die Altenwohnungsbestimmungen aufgehoben worden. Klassische Altenwohnungen werden im Rahmen des allgemeinen Mietwohnungsbaus gefördert.

Seit einigen Jahren haben sich auf dem Markt die frei finanzierten Altenwohnungen etabliert. Zielgruppe sind insbesondere besser situierte Seniorinnen und Senioren, die kein Anrecht auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben.

Die Angebote in Bergisch Gladbach sind zahlreich (*siehe Anlage 1*) und sehr unterschiedlich ausgestattet. Viele Wohnungen sind jedoch nicht mehr dem Bedarf entsprechend. Sie sind z. B. zu klein (1-Zimmer-Wohnung, 26 qm), haben kein seniorengerechtes Bad oder keine separate Küche. Einige Wohnungsbaugesellschaften versuchen durch Zusammenlegung von Kleinstwohnungen und Modernisierungen Abhilfe zu schaffen. Ein Umbau im Bestand ist jedoch schwierig umzusetzen und mit erheblichem Aufwand verbunden, da zwei nebeneinander liegende Wohnungen gleichzeitig frei sein müssen.

In der Wohnanlage der RBS in der Schmidt-Blegge-Straße z. B. ist dies in den vergangenen 13 Jahren erst zweimal gelungen. Aufgrund der größeren Wohnfläche sind die Wohnungen jedoch so teuer geworden, dass sie schwer vermittelbar sind.

Wohnen mit Versorgungssicherheit

Ältere Menschen wünschen sich neben einer Wohnung mit altengerechter Ausstattung 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 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.

Diese Wohnform gibt es in Bergisch Gladbach nicht. Es fehlen insbesondere Anbieter für die Bereitstellung der Serviceleistungen. Das Risiko der Finanzierung liegt beim anbietenden Träger und ist hoch, da Leistungen erst bei Inanspruchnahme bezahlt werden müssen. Nach Einschätzung des Seniorenbüros besteht jedoch ein hoher Bedarf an diesen niederschweligen Angeboten, da sie für viele Seniorinnen und Senioren bezahlbar sind.

Betreutes Wohnen

Unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ hat sich eine vielfältige Angebotspalette wohnungsbezogener Betreuungs- und Servicekonzepte entwickelt.

Betreutes Seniorenwohnen bezeichnet eine Wohnform für ältere Menschen, bei der neben der alten- bzw. behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung und im Bedarfsfall weitere Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können. Der ältere Mensch schließt dafür neben einem Mietvertrag noch zusätzlich einen so genannten Betreuungsvertrag mit einem Dienstleistungsunternehmen ab, das die Grundversorgung und eventuell zusätzliche Wahlleistungen sicherstellt. Für die Grundversorgung ist eine Grundpauschale zu bezahlen; die Wahlleistungen werden nur bei Inanspruchnahme abgerechnet.

Der von den Anbietern genutzte Begriff „Grundversorgung“ ist jedoch irreführend. Es handelt sich meist um wenige Dienstleistungen (z. B. Notruf, Erreichbarkeit des Hausmeisters und regelmäßige Beratung und Hilfevermittlung). Zudem sind die Bestandteile der so genannten Grundversorgung in jeder Wohnanlage unterschiedlich, so dass sich Interessenten bei jedem Anbieter genau erkundigen müssen.

Alle weiteren Leistungen (z. B. Wohnungsreinigung, Wäsche- oder Einkaufsdienst, ambulante Pflege usw.) gehören zu den Wahlleistungen und müssen bei Inanspruchnahme zusätzlich gezahlt werden.

Im sozialen Wohnungsbau werden Angebote mit geringen Vorhaltekosten für eine Betreuung akzeptiert, wenn die Pauschale für den Grundsicherung nicht mehr als 30 Euro beträgt.

Sowohl nach der Bedarfsberechnung des Kuratorium Deutsche Altershilfe (1,2 % der Bewohner/innen über 65 Jahre= 282) als auch der LBS (1,6 % der über 65-jährigen= 376) ist der Bedarf mit 448 Wohnungen in Bergisch Gladbach rein rechnerisch mehr als gedeckt (*siehe Anlage 2*). Auffallend ist jedoch die geringe Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen. In den letzten Jahren wird in der Wohnberatung eine deutlich zunehmende Zahl an Personen ohne Wohnberechtigungsschein registriert, die in einer betreuten Wohnform leben möchten, Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt jedoch nicht finanzieren können. Es fehlen insbesondere öffentlich geförderte Wohn-

angebote des 2. und 3. Förderwegs. Ebenso fehlen adäquate Wohnungen für Ehepaare, deren Anzahl im Verhältnis zu den vergangenen Jahren deutlich ansteigt.

Bewährt hat sich in Bergisch Gladbach insbesondere das Modell von „Haus Baden“ in Refrath mit integrierter Hausmeisterwohnung. Das dort lebende Ehepaar sorgt (bei einer geringen Betreuungspauschale) für ein Gefühl der Sicherheit und ist jederzeit ansprechbar.

Wohnen für Hilfe

Seniorinnen und Senioren vermieten ein Zimmer (in der zu großen Wohnung, nachdem Kinder ausgezogen und/oder Ehepartner verstorben sind) an Studentinnen oder Studenten, die dafür nicht mit Geld sondern mit Engagement zahlen. Der Preis für einen Zimmer-Quadratmeter ist eine Stunde Zeit im Monat. Ob für eine helfende Hand im Garten, beim Einkauf oder schlicht fürs Dasein, Zuhören oder Vorlesen, bleibt den jeweiligen Partner/innen im Konzept „Wohnen für Hilfe“ vorbehalten. Damit sich die richtigen Senior/innen und Student/innen treffen, sind Vermittler in den Universitätsstädten tätig.

Trotz der Standortnähe zu Köln existieren keine Angebote in Bergisch Gladbach. Neben den Vorteilen muss bedacht werden, dass diese Form ein hohes Maß an Vertrauen, gegenseitiger Toleranz und Akzeptanz voraussetzt. Da sämtliche Erwartungen an die Wohnungspartnerschaft mit Hilfe eines umfangreichen Fragebogens festgehalten werden, ist der Koordinationsaufwand für die Ermittlung geeigneter „Paare“ sehr hoch.

Wohnen in Gemeinschaft

Die Vorteile des Zusammenlebens älterer Menschen in einer Gemeinschaft (z.B. Mehrgenerationenhaus, 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.

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

Regionalstellen NRW für „Neue Wohnformen im Alter“:

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

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

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2004 wurde den Bewilligungsbehörden erstmalig die Möglichkeit gegeben, auch Wohngemeinschaften insbesondere für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf zu fördern.

Ziel der Förderung soll sein, die Wohnungen möglichst in Gebäuden mit „normalen“ Mietwohnungen zu integrieren.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Förderung von Pflegewohnplätzen aus Mitteln des Wohnraumförderprogramms möglich. Allerdings wird der Schwerpunkt auf die Förderung von Wohnun-

gen gelegt – der Anteil der Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zu der Anzahl der geförderten Wohnungen nicht mehr als 25 % betragen. Das gleiche Förderangebot wird auch in den Richtlinien für Investitionen im Bestand gemacht.

Die Umsetzung dieser Ziele in die Praxis ist allerdings problematisch und mit Risiken verbunden. Eine Studie des Kuratoriums Deutscher Altenhilfe belegt, dass zur Zeit noch zu wenig Erfahrungswissen vorliegt, um neue Wohnkonzepte im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen und Bedarfe bewerten zu können.

Steuerungsmöglichkeiten:

Da die Darlehen nur bedarfsorientiert eingesetzt werden dürfen, wird in jedem Fall eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderung des Kreises eingeholt. Der Nachfragebedarf an Seniorenwohnungen ermittelt sich anhand der Zahl der Wohnung suchenden Senioren (rd. 200 Haushalte in Bergisch Gladbach). Bedürfnisse z.B. nach besonderen Wohnformen wie Betreutes Wohnen oder Gruppenwohnen werden erst seit einigen Monaten registriert, so dass hier noch keine gesicherten Erkenntnisse vorgelegt werden können.

Bisher gibt es in Bergisch Gladbach keine Angebote in dieser Form. Verschiedene Ansätze scheiterten in den letzten Jahren an fehlenden interessierten und sozial engagierten Investoren, geeigneten Baugrundstücken, den zu unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen potentieller Interessent/innen und Personen, die Verantwortung übernehmen für die Umsetzung eines Projektes.

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 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.

In Bergisch Gladbach gibt es keine Angebote dieser Wohnform. Bedingt durch die Gesamtversorgung entstehen hohe Kosten (z. B. „Villa Lisa“ in Ränderoth, Kosten 2.300 €), die sich wenige hilfsbedürftige Personen leisten können.

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 Heimstatus.

Angebote in Bergisch Gladbach: CBT Peter-Landwehrhaus (2 Hausgemeinschaften mit 25 Plätzen) und CBT Magaretenhöhe (1 Hausgemeinschaft mit 12 Plätzen). Für 2008 sind weitere 7 Wohngruppen mit je 12 demenziell erkrankten Personen im Senioren- und Pflegeheim „Helmut-Hochstetter- Haus geplant.

Alten- und Pflegeheime

In Deutschland leben zurzeit rund 5 % der über 65-jährigen Menschen in Alten- und Pflegeheimen. Sie bieten Menschen, die aufgrund einer Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit nicht mehr im gewohnten Umfeld bleiben können, dauerhaft Unterkunft, Verpflegung, Betreuung und Pflege. Vorübergehend kann die Aufnahme im Rahmen einer Kurzzeitpflege oder Verhinderungspflege erfolgen, wenn die Pflege durch Angehörige für einen begrenzten Zeitraum nicht möglich ist.

Künftige Bedarfe stationäre Pflegeplätze

(Auszug aus der Pflegeplanung des Rheinisch Bergischen Kreises; Zahlen beziehen sich auf das Kreisgebiet)

Für die nächsten Jahre ist im Zuge der zunehmenden Alterung der Bevölkerung auch ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen zu erwarten. Nach den Ergebnissen einer einfachen Vorausberechnung des Bundesamtes für Statistik dürfte bundesweit die Zahl von 2,04 Mill. Pflegebedürftigen im Jahr 2001 auf 2,15 Mill. im Jahr 2005 steigen. Im Jahr 2010 sind 2,36 Mill. Pflegebedürftige und im Jahr 2020 etwa 2,83 Mill. Pflegebedürftige zu erwarten. Der Anstieg der Pflegebedürftigen zwischen den Jahren 2001 und 2020 wird somit auf mehr als ein Drittel (39 %) geschätzt. Gleichzeitig wird der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung zunehmen: Der Anteil beträgt heute 2,5 % und wird bis 2020 auf etwa 3,4 % ansteigen.

Um die Entwicklung der pflegebedürftigen Menschen im Rheinisch-Bergischen Kreis ermitteln zu können, wurde die Modellrechnung des Bundesamtes für Statistik auf die Bevölkerung im Kreis übertragen. Bei der Berechnung wird eine gleich bleibende Pflegewahrscheinlichkeit vorausgesetzt. Medizinischer Fortschritt, veränderte Bevölkerungsstrukturen oder andere Einflussfaktoren, wie zum Beispiel der Rückgang des häuslichen Pflegepotentials, finden hierbei Berücksichtigung.

Ausgehend von den Ergebnissen der Pflegestatistik des LDS leben im Jahr 2005 2.271 pflegebedürftige Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen. Bis zum Jahr 2020 wird von einem Anstieg um 49,1 % auf 3.387 Pflegebedürftige in Einrichtungen ausgegangen. Unter Berücksichtigung der 2.256 vorgehaltenen und der 806 geplanten Plätze ist von einem zusätzlichen Bedarf von 325 Plätzen bis zum Jahr 2020 auszugehen.

Bei Realisierung der in Planung befindlichen 400 weiteren Pflegeplätze wäre kurz- bis mittelfristig bereits der langfristige Bedarf in Bergisch Gladbach gedeckt. (siehe Anlage 3)

Steuerungsmöglichkeiten

Für die Bedarfsplanung im Bereich der stationären Pflege ist der Kreis zuständig. Bis Mitte 2003 benötigten Pflegeeinrichtungen eine Bedarfsbestätigung des Rheinisch- Bergischen Kreises. Das Gleichgewicht zwischen Bedarf und Angebot konnte so gewährleistet werden. Mit Änderung des Landespflegegesetzes 2003 unterliegen Pflegeeinrichtungen nun dem freien Wettbewerb. Der **Rheinisch-Bergische Kreis** hat zwar weiterhin die Verpflichtung, den Bestand zu erheben und eine ausreichende, leistungsfähige und die Trägervielfalt berücksichtigende Pflegeinfrastruktur zu gewährleisten, Steuerungsinstrumente stehen ihm jedoch lediglich im Rahmen der **Beratung** zur Verfügung.

Die Kreisverwaltung plant zur Gewährleistung eines zeitnahen und kontinuierlichen Informationsaustauschs zwischen allen Beteiligten im Rheinisch Bergischen Kreis die Einrichtung einer Plattform, in der die Informationen über geplante Projekte, Bauanfragen, Planungsgröße usw. zentral zusammengefasst werden.

Sowohl bei der **Bauleitplanung** als auch im **Genehmigungsverfahren** ist eine Steuerung bedingt möglich. Die Genehmigung einer neuen Senioreneinrichtung (Neubau oder Umnutzung einer bestehenden Immobilie) ist abhängig von dem für das betreffende Grundstück geltenden Planungsrecht. Liegt für ein Grundstück, das von einem Investor für eine Senioreneinrichtung vorgesehen ist, kein Planungsrecht vor – entweder in Form eines Bebauungsplans mit entsprechender Nutzungsfestsetzung (z.B. Mischgebiet) oder auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein) –, und muss dieses **Planungsrecht** erst durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, obliegt es dem Rat der Stadt zu entscheiden, ob die beabsichtigte Nutzung unterstützt werden soll oder nicht. Die Stadt hat die so genannte Planungshoheit. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans gibt es nicht.

Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für Senioreneinrichtungen in Fällen des § 34 Baugesetzbuch außer in reinen Wohngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten. Gleiches gilt für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, es sei denn, die Seniorennutzung würde ausgeschlossen oder die Bebauung ist z.B. so kleinteilig vorgesehen, dass eine Senioreneinrichtung nicht zu verwirklichen ist. Sofern bereits Planungsrecht für die beabsichtigte Senioreneinrichtung besteht, kann die Stadt eine dem Investor bzw. Antragsteller auf der Grundlage dieses Planungsrechts zustehende Baugenehmigung nur verweigern, wenn der Planungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans fasst. Dieser **Aufstellungsbeschluss** darf sich jedoch nicht auf die bloße Verhinderung einer Nutzung beziehen, sondern muss positiv die konkret für das betreffende Grundstück verfolgten städtebaulichen Ziele aufzeigen.

Aus liegenschaftlicher Sicht kann auf eine Entwicklung ausschließlich dann Einfluss genommen werden, wenn die Stadt Eigentümerin eines **Grundstücks** ist und beim **Verkauf** entsprechende privatrechtliche Auflagen in den abzuschließenden Kaufvertrag aufgenommen werden. (Aktuell kommen hier die städtischen Grundstücke an der oberen Hauptstraße „alte Feuerwache“ und im Bereich „Ball“ in Betracht.)

Altenwohnungen in Bergisch Gladbach*(Anlage 1)*

öffentlich gefördert (750 Wohnungen):

Stadtteil	Träger	Mietpreis	Nebenkosten	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Bensberg	Kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus	6,01 €	2,36 €	32	1988
Bensberg	Kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus	4,22 €	2,10 €	35	1977
Bensberg	Wohnungsbauverein Bensberg eG	4,63 €	3,10 €	16	1976
Gladbach	Hens Vermögensverwaltung GbR	4,61 €	2,08 €	64	1976
Gladbach	Peter Kenfenheuer	4,80 €	2,25 €	12	2005
Gladbach	Kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus	5,80 €	2,23 €	102	1979
Gladbach	Hens Vermögensverwaltung GbR	4,80 €	2,00 €	14	2005
Gladbach	Aachener Siedlungs- u. Wohnungsgesellschaft	4,84 €	3,00 €	28	1983
Gronau	Gemein. Rhein.Berg. Siedlungsges. mbH	4,62 €	2,70 €	26	1967
Hand	Nord-Süd-Hausbau GmbH	4,62 €	2,68 €	71	1976
Hand	Gemein. Rhein.Berg. Siedlungsges. mbH	5,32 €	2,22 €	14	1984
Heidkamp	Odin Immobilien	5,27 €	3,00 €	82	1977
Herkenrath	Aachener Siedlungs- u. Wohnungsgesellschaft	4,84 €	3,00 €	20	1985
Herkenrath	Kath. Kirchengemeinde St. Antonius Abbas	4,92 € 6,79 €	1,63 € 3,04 €	15	1998
Moitzfeld	Gemein. Rhein.Berg. Siedlungsges. mbH	4,65 € 5,85 €	2,35 €	32	1994
Paffrath	Gemein. Rhein.Berg. Siedlungsges. mbH	4,52 €	3,78 €	85	1966
Paffrath	Gemein. Rhein.Berg. Siedlungsges. mbH	4,00 € 4,44 €	2,24 € 3,42 €	42	1963
Refrath	Odin Immobilien	4,60 € 5,90 €	1,80 €	60	1968

freifinanziert (42 Wohnungen):

Stadtteil	Träger	Mietpreis	Nebenkosten	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Bensberg	Harald Holm Vermögensverwalt.	8,80 € 9,20 €	2,20 €	13	2000
Schildgen	MD Haus & Grund	9,66 €	2,50 €	16	2000
Schildgen	MD Haus & Grund	9,66 €	2,50 €	13	1998

in öffentlich geförderten Altenwohnungen (59 Wohnungen):

Stadtteil	Träger	Miete	Nebenkosten	Betreuungspauschale	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Gladbach	CBT Wohnen mit Service	4,47 €	2,90 €	34,50 € 51,80 €	24	1975
Refrath	Haus Baden Dipl.Kfm.Speck	6,18 € 8,03 €	2,40 €	35,79 €	35	1995

in freifinanzierten Altenwohnungen (154 Wohnungen):

Stadtteil	Träger	Miete	Nebenkosten	Betreuungspauschale	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Bensberg	Service Wohnen Bergisch Land	13,04 €	k.A.	99,45 €	48	1998
Gladbach	Marienkrankehaus GmbH	11,00 €	2,60 €	80 € 90 €	36	2000
Gladbach	CBT Wohnen mit Service	9,00 € 9,50 €		95 € 130 €	9	2005
Gladbach	Herr Kenfenheuer Service-Caritas	10,80 €	2,70 €	95,10 € 150,32 €	24	1999
Hand	CBT Wohnhaus Peter Landwehr	15,71 €	Inkl.	43,46 € 66,47 €	15	1984
Paffrath	Missionsschwestern v.Hiltrup GmbH	7,50 €	2,71 €	100 €	22	1977/ 2003

im Heimverbund: (43 Wohnungen)

Stadtteil	Träger	Miete	Nebenkosten	Betreuungspauschale	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Bensberg	AWO Bezirksverband Mittelrhein e.V.			Pensionspreis 1.110,72 €	43	1995

in Residenz: (192 Wohnungen)

Stadtteil	Träger	Miete	Nebenkosten	Betreuungspauschale	Anzahl der Wohnungen	Baujahr
Bensberg	Schloß Bensberg Management GmbH			Leistungsentgelt ab 700 €	77	2001
Refrath	Kursana Residenz			Pensionspreis 1.700 – 3.000 €	115	1993

**Auszug aus
Bestands- und Planungsübersicht stationäre Pflegeplätze 2006
des Rheinisch-Bergischen Kreises**

(Anlage 3)

Träger	Anschrift	Bestand 01.12.06			stationäre Plätze		Planungen		Gesamt
		vollstati- onäre	Kurzzeit- pflege	Tages- pflege	Bestand	2005	2006		
Seniorenheim Quirls- berg	Quirlsberg 51465 Berg. Gladbach	360			60	20		80	
Helmut Hochstetter Haus	An der Jüch 47-49 51465 Berg. Gladbach	122	12	14	122			122	
Altenheim Haus Rafael	Paffrather Str. 51469 Berg. Gladbach	26158			58			58	
CBT-Wohnhaus Peter Landwehr	Franz-Heider-Str. 51469 Berg. Gladbach	5166	2		166			166	
Seniorenzentrum Mühle	Saaler Str. 92 – 96 51429 Berg. Gladbach	119	5	14	119			119	
CBT-Wohnhaus Margaretenhöhe	Margaretenhöhe 51465 Berg. Gladbach	24146	2		146			146	
Altenheim Josefshaus	. St. Junkersgut 51427 Berg. Gladbach	10-14 165	8		165	39		204	
Kursana Residenz	Dolmanstr. 51427 Berg. Gladbach	734	4		34			34	
Krone Seniorenheim	Zum Steinrutsch 51427 Berg. Gladbach	1102			102			102	
Neubau	Löns-Center*						80	80	
Neubau	Gladbacher Str.						80	80	
Neubau Herkenrath	Ball 32/Kirchgasse 71					42	29	71	
Neubau Bensberg	Overather Str.*						80	80	
Neubau Bensberg	Falltorstraße						80	80	
gesamt		972	21		972	101	369	1422	

* Anmerkung: Nach heutigem Kenntnisstand sind diese Planungen ungewiss.

<-@