

Editorial	3
Sozialmanagement	4
Gebäude/Umfeld	5

Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: wachsender Bedarf trotz Leerstands – Auflösung eines Widerspruchs



.. für alle, die sich hohe Lebensqualität in ihrer vertrauten Umgebung wünschen.

Marion Resch-Heckel, Abteilungsdirektorin des Bereichs Planung und Bau bei der Regierung von Oberfranken, löst anhand aktueller Statistiken den scheinbaren Widerspruch zwischen dem offensichtlichen Leerstand im ländlichen Raum und der immer lauter werdenden Forderung nach neuem Wohnraum auf.... [Seite 5](#)

Wohnungsbau im ländlichen Raum: hohe Baukosten, niedrige Mieten – das Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften

Helmut Resch, Leiter des Stadtbauamtes Selb, beschreibt das generelle Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften im ländlichen Raum am Beispiel seiner Stadt. Die von ihm skizzierte Problemlage: hohe Baukosten und geringe Mieteinnahmen machen Neubau fast unmöglich. Das dürfte Wohnungsbaugesellschaften über Selb hinaus nicht... [Seite 19](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



Barrierefreiheit, Energieeffizienz, längere Förderungszeiträume – die Forderungen aus Bamberg

Barrierefreiheit, Energieeffizienz, längere Förderungszeiträume für Quartiersmanagement. Das Fachforum „Auf Gedeih und Verderb? Wohnen und Soziales im ländlichen Raum Oberfrankens“, von der Caritas für die Erzdiözese Bamberg und der Joseph-Stiftung... [Seite 11](#)

Sonstige Themen: 20 barrierefreie Apartments stehen in Altenkunstadt für das „Heimat“-Projekt zur Verfügung • Barrierefreie Mietwohnungen in Pegnitz • Acht barrierefreie Wohnungen direkt neben dem Rathaus Teuschnitz • Wie aus der Forderung ein Programm wird

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 66 | März 2014



So werden sie aussehen: Planungsentwurf für zwölf barrierefreie Mitwohnungen im Oberfränkischen Pegnitz.



Blick auf die Teilnehmer des Fachforums „Auf Gedeih und Verderb!? Wohnen und Soziales im Raum Oberfranken“ Juli 2013, Bamberg.

- 3 „In der Heimat wohnen – ein Leben lang! Sicher und selbstbestimmt“
- 4 Sich für Wohnen und Soziales im ländlichen Raum einzusetzen – heute wie vor 1000 Jahren eine wichtige Aufgabe der Kirche
- 5 Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: wachsender Bedarf trotz Leerstands – Auflösung eines Widerspruchs
- 9 Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: veränderte Sozialstruktur als große Herausforderung für die Kommunen
- 11 Barrierefreiheit, Energieeffizienz, längere Förderungszeiträume – die Forderungen aus Bamberg
- 13 Ambulant vor stationär – wie aus der Forderung ein Programm wird
- 16 Ambulant vor stationär – vom „entweder oder“ zum „sowohl als auch“: Tagespflege als kreative Lösung im Zwischenraum
- 18 Ambulant vor stationär – die lange Suche nach der bedarfsgerechten Wohnung

- 19 Hohe Baukosten, niedrige Mieten – das Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften
- 21 Private Investoren als Weg aus dem Dilemma?
- 22 Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung- die Instrumente des Amtes für ländliche Entwicklung
- 24 Förderung des ländlichen Raumes: die Notwendigkeit konkreter Zahlen
- 26 Förderung des ländlichen Raumes: Quartiersmanagement als wichtigster Baustein der integrierten und nachhaltigen Gemeindeentwicklung
- 27 Altenkurstadt: 20 behindertengerechte Wohnungen im Ortskern
- 29 Pegnitz: Zwölf Wohnungen in neuer energieeffizienter Modulbautechnik
- 30 Acht barrierefreie Wohnungen direkt neben dem Rathaus Teuschnitz

Editorial

„In der Heimat wohnen – ein Leben lang! Sicher und selbstbestimmt“

Wohnungsleerstand und Wohnungsbedarf sind im ländlichen Raum kein Gegensatz. Was fehlt, sind die „richtigen“ Wohnungen: bezahlbar, barrierefrei und im Ortskern gelegen. Und was genauso fehlt: ein damit verbundenes organisiertes Miteinander von Nachbarschaft, Selbsthilfe und professionellen Diensten in den Gemeinden!



Blick auf die Teilnehmer des Fachforums „Auf Gedeih und Verderb!? Wohnen und Soziales im Raum Oberfranken“ im Juli 2013 in Bamberg.
Foto: In der Heimat wohnen

Die Erfahrungen von Caritas und Joseph-Stiftung mit ihrem Wohnmodell „In der Heimat wohnen – ein Leben lang! Sicher und selbstbestimmt“ zeigen, dass es gute und tragfähige Lösungen gibt. Ein Fachforum soll dazu beitragen, die hoffnungsvollen Ansätze zu vertiefen. Die enge Verbundenheit vieler, v. a. auch älterer Menschen, mit ihrer fränkischen Heimat erfordert von allen Verantwortlichen ein gemeinsames Handeln, damit es nicht zum „Ausbluten“ (Erzbischof Dr. Ludwig Schick) ganzer Landstriche kommt. Die erste Veranstaltung fand am Juli 2013 in Bamberg statt. Die Artikel dieser Ausgabe basieren auf den dort vorgetragenen Impulsreferaten und Diskussionsbeiträgen. Das nächste Fachforum findet am 09. Oktober in Nürnberg statt. Aktuelle Informationen dazu erhalten Sie unter: http://www.in-der-heimat.de/termine/fachforum_2014

Die Artikel dieser Ausgabe basieren Impulsreferaten und Diskussionsbeiträgen des Fachforums „In der Heimat wohnen“ in Bamberg

Das nächste Fachforum findet am 09. Oktober in Nürnberg statt.

Alle Interessierten aus dem gesamten Bundesgebiet sind herzlich dazu eingeladen. Wer schon am Vorabend anreisen möchte: In der Diözesanakademie Caritas-Pirckheimer-Haus (CPH) in der Nürnberger Königstraße 64 steht unter dem Stichwort „Heimat“ Fachforum ein Kontingent günstiger Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Drei-Säulen-Modell



Zu Hause leben



Jederzeit versorgt



Gute Nachbarschaft

Sozialmanagement

Sich für Wohnen und Soziales im ländlichen Raum einzusetzen – heute wie vor 1000 Jahren eine wichtige Aufgabe der Kirche

Erzbischof Dr. Ludwig Schick sieht es als wichtige Aufgabe der Kirche an, sich für Wohn- und Lebensraum einzusetzen und befragt dazu die Geschichte seines Bistums. Dass der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg gemeinsam mit dem kirchlichen Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung das Fachforum „Auf Gedeih und Verderb? – Wohnen und Soziales im ländlichen Raum Oberfrankens“ anstieß, ist demnach nur folgerichtig.

Die Wohnbarmachung Oberfrankens vor 1.000 Jahren



Erzbischof Dr. Ludwig Schick. Foto: Warda

Vor rund 1.000 Jahren schon, zur Zeit der Gründung des Bistums Bamberg, war es der Kirche ein großes Anliegen, den Raum Oberfranken für die Menschen bewohnbar zu machen. Das ist in vielen Urkunden nachzulesen. Für die Wohnbarmachung dieses Raums waren zunächst Rodungen notwendig. Es wurden Dörfer und kleine Städte gebaut, es wurden landwirtschaftliche Parzellen angelegt und es wurden Arbeitsmöglichkeiten geschaffen.

Vor 1000 Jahren wurde der Raum Oberfranken bewohnbar gemacht

Die heutige Situation

Unsere Verhältnisse sind heute ganz anders. Die Bevölkerung nimmt ab. Die aktuelle Statistik zeigt, dass in unserer Erzdiözese die Bevölkerung um 5,8 % zurückgegangen ist. Der Auftrag der Kirche, sich für Wohn- und Lebensraum einzusetzen, ist jedoch der gleiche wie vor 1.000 Jahren. Und wir müssen ihn heute so ernst nehmen, wie er damals ernst genommen wurde. In den heutigen Verhältnissen müssen Wohn-, Arbeits-

Erzdiözese Bamberg: Bevölkerungsrückgang um 5,8%

und Lebensmöglichkeiten erhalten, umgestaltet und geschaffen werden. Wir haben vor allen Dingen für die ältere Bevölkerung genauso wie für junge Ehepaare und Familien Wohnraum zu gestalten. Es gibt viele Menschen, die gern in Oberfranken bleiben würden, es gibt viele, die gerne mehrere Kinder haben würden. Doch fehlt es an Wohnraum. Es fehlt an Arbeitsmöglichkeiten und Infrastruktur. Wir brauchen sicher viel Fantasie um die Möglichkeiten für Arbeit, Wohnraum und Soziales zu schaffen. Als Kirche wollen wir unseren Beitrag dazu leisten. Wir tun es seit 65 Jahren mit der Joseph-Stiftung und mit unserem Caritasverband, die sich um Alt und Jung sorgen. Um Wohnen und Soziales. „Auf Gedeih und Verderb? Wohnen und Soziales im ländlichen Raum Oberfrankens“. So lautet das Thema einer Gemeinschaftsveranstaltung. Das Fachforum soll die Problemlage sondieren und ins Bewusstsein bringen. Darüber hinaus soll es dazu beitragen, neue Visionen bezüglich Wohnen und Soziales im ländlichen Raum zu finden. Neue Visionen, die wir dringend brauchen. Nun geht es darum, aus den Visionen Realitäten zu machen.

Gebäude/Umfeld

Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: wachsender Bedarf trotz Leerstands – Auflösung eines Widerspruchs

Marion Resch-Heckel, Abteilungsdirektorin des Bereichs Planung und Bau bei der Regierung von Oberfranken, löst anhand aktueller Statistiken den scheinbaren Widerspruch zwischen dem offensichtlichen Leerstand im ländlichen Raum und der immer lauter werdenden Forderung nach neuem Wohnraum auf.

Wohnungsbedarf trotz Leerstands?



Marion Resch-Heckel; Foto: Warda

Wie kann das sein? Jeder wohnt doch irgendwie! Lange Wartelisten und Wohnungsnot gibt es in Oberfranken nicht. Es gibt Leerstände. Die Bevölkerung nimmt ab. Wieso also Wohnungsbedarf? Oberflächlich betrachtet ist Wohnungsbedarf nicht als vorrangiges Problem erkennbar. Schauen wir uns aber die aktuellen Statistiken, Studien und Schlagzeilen der letzten Wochen an, ergibt sich ein anderes Bild.

„Zu wenig Wohnraum für Senioren.“ - So titelt der Fränkische Tag in seiner Ausgabe vom 4. Juli 2013. Und in der Bild-Zeitung heißt es: „Wohnungsnot im Alter“. Über 3000 altengerechte Wohnungen fehlen bis 2035 allein im Landkreis Forchheim. In Coburg sind es 4500. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts „Wohnen 65plus“ hervor. Dort heißt es, es werde höchste Zeit, Wohnungen für Senioren zu schaffen. Ein deutlicher Appell. Oberbürgermeister Norbert Kastner aus Coburg sagt: „Der Ruf nach Förderprogrammen muss laut werden. Die Alternative, nämlich die Schaffung von noch mehr Pflegeplätzen, ist finanziell nicht zu schultern.“ Am 16. Juli 2013 räumte der Sozialreferent der Stadt Bayreuth ein: „Wohnungen für große Familien, für Singles und für sozial Schwache werden gebraucht.“

„Wohnungen für große Familien, für Singles und für sozial Schwache werden gebraucht.“

Besteht also doch ein Bedarf? Die folgenden drei Thesen möchte ich hier in aller Kürze belegen.
 Erstens: Das Wohnraumangebot in Oberfranken entspricht nicht dem aktuellen Bedarf.
 Zweitens: Mietwohnungen fehlen vor allem in zentralen Lagen der Städte und Gemeinden.
 Drittens: Es besteht ein besonderer Mangel an barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen.

Es fehlen Wohnungen für kleine Haushalte

Werfen wir zunächst einen Blick auf den Wohnungsbestand und die Haushalte in Oberfranken. Von den rund 536 000 Wohnungen haben nur 6 % ein oder zwei Zimmer. Das ist viel zu wenig, vergleicht man es mit den Haushalten: In Bayern gibt es immer weniger Haushalte mit mehreren Personen, dafür umso mehr Singlehaushalte. Im Jahr 2012 gab es 6,161 Millionen Privathaushalte. Gegenüber 2002 bedeutet das eine Steigerung von mehr als 9 %. Singlehaushalte erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 24 %. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird überdeutlich. Über 40 % der Haushalte sind Singlehaushalte. Das gilt für Großstädte, mag man einwenden. Nein. In Oberfranken liegt die Quote bei 37,2 %. Darunter viele Seniorenhaushalte. Es fehlen also kleine Wohnungen – und nachgefragt werden nach unserer Erfahrung insbesondere 2-Zimmer-Wohnungen.

Nur 6% Ein- und Zweizimmerwohnungen bei 37,2% Singlehaushalten

Leerstand ist nicht gleich Leerstand

Werfen wir nun einen Blick auf die Leerstände. Es gibt ganz verschiedene Arten von Leerständen. Für uns interessant sind die strukturellen und die marktaktiven Leerstände. Bei strukturellem Leerstand handelt es sich um ungenutzte Flächen in Gebäuden, die aufgrund funktionaler und/oder baulicher Überalterung als nicht mehr marktgängig bzw. vermietbar einzustufen sind. Entsprechende Standortgüte und Nachfrage vorausgesetzt, können derartige Bestände durch Renovierung oder Sanierung mit entsprechender Bedarfsanpassung dem Markt wieder zugeführt werden. Diese Leerstände finden wir häufig in den Ortszentren. Eine Marktzuführung ist in der Regel nur mit erheblichen Investitionen möglich, die sich wirtschaftlich oft nicht rechnen – insbesondere bei einer Wohnnutzung im Bestand, bei der bekanntermaßen die energetischen Anforderungen und Forderungen nach Barrierefreiheit die Kosten in die Höhe treiben. Ohne Fördermittel geht

Häufig struktureller Leerstand in Ortszentren



The screenshot shows the homepage of 'Immobilienpraxis'. At the top left is a small image of a modern apartment building. To its right is the logo 'Immobilienpraxis' with the tagline 'Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien'. Below this is a navigation bar with six green buttons: 'Startseite', 'News', 'Aktualisierung', 'Produktübersicht', 'Jetzt kaufen', and an empty button. A blue banner below the navigation bar says 'Willkommen'. The main content area features a heading 'Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche' followed by a paragraph describing the database's offerings. Below this is another paragraph about improving customer service. A bold statement says 'Immobilienpraxis online kostet pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.' followed by a link 'Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!'. At the bottom, contact information is provided: 'Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: skolbe@wolterskluwer.de'. The footer identifies 'Ihr Stefan Kolbe, Produktmanager'.

da oft gar nichts. Doch das nur am Rande. Kommen wir zum marktaktiven Leerstand. Das ist ein disponibler vermietbarer und mittelfristig aktivierbarer Leerstand. Diese Form des Leerstandes ist in Oberfranken nicht besonders häufig. Er schwankt zwischen unter 2 % in den Städten Bamberg und Bayreuth und unter 6 % in der Stadt Hof und den Landkreisen Coburg, Kronach, Hof und Wunsiedel. Betrachtet man alle Arten von Leerstand, so liegt die Quote in manchen Orten bei bis zu 17 %. Darunter jedoch sind viele Wohnungen, die aus verschiedenen Gründen am Markt einfach nicht mehr nachgefragt sind. Manches Mal ist Rückbau die einzig sinnvolle Lösung. Der Gesamt leerstand liegt nach den neuesten Zahlen des Zensus 2012 in Oberfranken bei 5,3 % (zum Vergleich: München: 2,3 %, Oberbayern: 2,9 %).

Nur zwischen 2% und 6% marktaktiver Leerstand in Oberfrankens

Gründe für den Leerstand

Was sind die Gründe für Leerstand? Ein Grund für strukturellen Leerstand kann das Gebäudealter sein. 71 % der Gebäude in Oberfranken sind älter als 30 Jahre – und vielerorts noch nicht saniert bzw. wirtschaftlich gesehen nicht sanierungsfähig. Die logische Konsequenz daraus ist eigentlich Abriss und Ersatz durch einen bedarfsgerechten Neubau. Es besteht also ganz offensichtlich ein großer Sanierungs- bzw. Ersatzneubaubedarf. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für Oberfranken in den nächsten 20 Jahren eine über 30-prozentige Zunahme der über 65-Jährigen bei gleichzeitiger Abnahme der jüngeren Altersgruppen. Viele ältere Menschen wohnen in Einfamilienhäusern oder leben allein auf einer großen Wohnfläche und können oftmals nicht in ihrer angestammten Umgebung bleiben, sobald sie Hilfe in Anspruch nehmen müssen oder pflegebedürftig werden. Unsere Aufgabe ist es, diesen Menschen einen adäquaten, barrierefreien Ersatz möglichst in ihrer Heimat anzubieten. Darauf sind wir in Oberfranken meines Erachtens noch ungenügend vorbereitet.

71% der Gebäude in Oberfranken sind über 30 Jahre alt.

Wie sieht es allgemein bei der künftigen Wohnungsnachfrage bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus? Die prognostizierten Wohnungsnachfrager bleiben weitgehend konstant, trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Für Oberfranken gibt es aktuell einen Neubaubedarf von 2500 Wohneinheiten pro Jahr, während die Nachfrage aufgrund der Zusatznachfrage (z.B. Nachfrage nach besserer Ausstattung) mit 3.500 bis 4.500 Wohneinheiten deutlich höher prognostiziert wird. In den Jahren 2009 bis 2011 wurden in Oberfranken jährlich jedoch nur um die 2000 Wohneinheiten errichtet, davon nur 10 % als öffentlich geförderte Wohnungen. Das ist, gemessen am Bedarf, viel zu wenig. Insbesondere, wenn man den stetig steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen sowie Wohnungen mit Betreuungsangeboten im Quartier nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ befriedigen möchte. Es sind zu wenig geförderte Wohnungen, wenn man bedenkt, dass in den nächsten Jahren überdurchschnittlich viele Wohnungen aus der Bindung fallen und dass in Oberfranken viele sozial Schwache leben.

Es fehlen bedarfsgerechte Wohnungen – für Senioren wie für Familien

Neben den Seniorenwohnungen gibt es noch ein weiteres Problemfeld. Will man dem demographischen Wandel in der Region entgegenwirken, müssen für junge Menschen nicht nur entsprechende Arbeitsplätze geschaffen werden. Es müssen bedarfsgerechte, familienfreundliche Wohnungen auch in den Städten und auch in den kleineren Gemeinden geschaffen werden. Dem Trend zurück in die Stadt bzw. dem Trend weg vom Einfamilienhaus auf Lebenszeit muss Rechnung getragen werden. Die Lebensmodelle der jüngeren Menschen sind heute anders als noch vor 10 oder 20 Jahren. Neue Studien belegen, dass die Wohnortwahl oft stark durch die Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung beeinflusst wird.

Wohnortwahl stark von der Verfügbarkeit der geeigneten Wohnung beeinflusst

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Großer Neubaubedarf in Oberfranken

Alle aktuelle Statistiken sowie unsere Erfahrungen belegen also einen nicht unerheblichen Wohnungsbedarf in Oberfranken. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ist geeignet, dem demographischen Wandel entgegenwirken. Es kann Abwanderung reduzieren und den Zuzug fördern. Seniorengerechte Wohnungen, insbesondere solche mit Betreuungsangeboten auch für einkommensschwächere Haushalte, tragen den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung Rechnung. Alle Beteiligten müssen zusammenwirken, um Wege zu finden, den aufgezeigten Bedarf zu decken. Wohnungsbedarf kann sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert gedeckt werden. Staat und Gemeinde sind hier gefordert.

Auch der Bayerische Städtetag 2013 in Bayreuth machte „Wohnen in schrumpfenden Regionen“ zum Thema und sieht hier Handlungsbedarf: „Der Freistaat Bayern muss die Städte und Gemeinden bei der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger finanziell und ideell unterstützen“, heißt es im zusammengestellten Forderungskatalog. „Gemeint ist die fachliche und finanzielle Unterstützung z. B. bei der Erstellung eines Mietspiegels, die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung. Auch schrumpfende Regionen brauchen attraktive und energieeffiziente Wohnungen.“

Oberfranken braucht attraktiven und barrierefreien Wohnraum. Oberfranken braucht auch Neubau. Oberfranken braucht eine Wohnraumförderung, die sich für Investoren und Wohnungsunternehmen wirtschaftlich rechnet.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot kann Abwanderung reduzieren und den Zuzug fördern



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

DEUTSCHLAND
WIRD-SICHER.DE

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

Gebäude/Umfeld

Wohnungsbedarf im ländlichen Raum: veränderte Sozialstruktur als große Herausforderung für die Kommunen

Das Leben im ländlichen Raum hat sich in den letzten 30 Jahren drastisch verändert. Der Wohnungsbestand wird dem Bedarf meist nicht gerecht. Gabriele Weber, Bürgermeisterin von Teuschnitz, zeigt, dass sich die Kommunen dieses Problems bewusst sind und ihre spezifischen Lösungen entwickeln wollen. Sie zeigt auch, dass dies jedoch ohne finanzielle Unterstützung von höherer Ebene nicht zu schaffen ist:

Veränderte Sozialstruktur



Gabriele Weber, Bürgermeisterin von Teuschnitz.
Foto: Warda

Die Familie auf dem Lande vor 30, 40 Jahren hatte ihr eigenes Häuschen, in dem die Familie mit zwei bis drei Kindern und den Großeltern gewohnt hatte. Im sogenannten Generationenvertrag haben sich die Großeltern um die Erziehung der Enkelkinder gekümmert. Heute haben wir hervorragende Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen, doch fehlen uns die jungen Menschen. Wir haben jetzt mehr besser ausgebildete Menschen, die ihren Beruf ausüben möchten, aber in ihrer Heimatregion keine Arbeitsstelle finden können. Wir haben also auf dem Land große Wohnhäuser, in denen teilweise bloß Einzelpersonen wohnen, für die dieser Wohnraum eindeutig zu groß ist. Die Kommunen beschäftigen sich intensiv mit dieser Entwicklung und bitten die Regierung des Freistaates Bayern um Unterstützung: Ideen haben wir, doch stoßen wir schnell an unsere finanziellen Grenzen.

Wie organisiert man es, dass alte Menschen weiter in ihrer vertrauten Umgebung leben können? Früher war es eine Ausnahme wenn jemand ins Altenheim musste. Heute ist es der Normalfall, dass ältere Menschen, die sich nicht mehr selbst versorgen können ins Altenheim gehen. Wenn Sie mit diesen sprechen, werden Sie jedoch schnell erkennen, dass das nicht der Wunsch

Wir haben hervorragende Kinderkrippen, doch fehlen uns die jungen Menschen

Normalfall Altenheim

unserer älteren Mitbürger ist. Diese möchten in ihrer Umgebung bleiben, solange es irgend möglich ist.

Wie kann man dem Wunsch nachkommen? Schafft man neuen Wohnraum? Baut man den alten um? Wie stellt man die sozialen Kontakte her? Die baulichen Maßnahmen sind trotz der noch vorhandenen Defizite der staatlichen Förderung vielleicht einigermaßen in den Griff zu bekommen. Doch wir müssen uns auch die Folgefragen stellen: Wollen die Menschen Pflege haben? Wie organisiert man die Versorgung? Brauchen die Menschen Einkaufshilfen? Brauchen sie Beförderung? Etc. Das funktioniert nicht ohne eine

Unterstützung von außen. Das können Kommunen nicht leisten. Es ist auch nicht geholfen, wenn man einen Quartiersmanager nur für drei Jahre einstellt. Wir sind unbedingt auf die Unterstützung des Staates angewiesen. Von der finanziellen Seite her betrachtet: Wenn ich 30, 40 Menschen in der Gemeinde zu Hause wohnen lassen kann und sie nicht ins Altersheim müssten, würde das eine Menge Geld sparen, von dem man sich mit Sicherheit einen Quartiersmanager leisten könnte. Nur ist das momentan leider finanziell im staatlichen Programm nicht vorgesehen.

Quartiersmanagement statt
Altenheim

Folgefragen

Wenn neue bedarfsgerechte Mietwohnungen erstellt werden, entstehen weitere Folgefragen: Die Senioren fragen sich, wie es mit ihren großen Häusern weitergeht und ob sie diese noch zu einem angemessenen Preis verkaufen können, um die Miete zahlen zu können.

Forderung: Anfahrtswegför-
derung für junge Familien

Wie wäre es mit einer Anfahrtswegförderung für junge Familien, um ihnen einen Anreiz zu geben, sich im ländlichen Raum wesentlich günstigeren Wohnraum zu kaufen und die hier schon vorhandene Infrastruktur zu nutzen, anstatt diese in den Städten erst mühsam aufbauen zu müssen?

Von Seiten der Kommunen ist die Bereitschaft vorhanden, sich der Probleme anzunehmen, doch ohne finanzielle Unterstützung vom Staat wird es nicht zu schaffen sein.

Panasonic

Spart Geld und senkt die Heizkosten



Spart bei Installation und Betrieb und vermeidet teure Folgeschäden

Im Vergleich zur Fensterlüftung bleibt die Wärme in der Wohnung.
In gut isolierten Wohnungen lassen sich so die Heizkosten um bis zu 40% reduzieren.
Aufgrund der kurzen Wege ist der Installationsaufwand gering.
Die leicht zugänglichen Filter und kurzen Rohrleitungen sorgen für geringe Wartungs- und Stromkosten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte
info.peweu@eu.panasonic.com

Gebäude/Umfeld

Barrierefreiheit, Energieeffizienz, längere Förderungszeiträume – die Forderungen aus Bamberg

Barrierefreiheit, Energieeffizienz, längere Förderungszeiträume für Quartiersmanagement. Das Fachforum „Auf Gedeih und Verderb? Wohnen und Soziales im ländlichen Raum Oberfrankens“, von der Caritas für die Erzdiözese Bamberg und der Joseph-Stiftung am 19.07.2013 ausgerichtet, erarbeitete ein Vier-Punkte-Programm, adressiert an die Entscheider auf Landes- und Bundesebene:

„Wohnen und Soziales im ländlichen Raum“ zur Umsetzung des Aktionsplans demographischer Wandel „Aufbruch Bayern“ der Staatsregierung – ein Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Oberfrankens“



Bamberg's Erzbischof Dr. Ludwig Schick und Direktor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), Xaver Kroner, unterschreiben die Unterschriftenliste; Foto In der Heimat wohnen

Die kleinteilige Vielfalt ist ein herausragender Charakterzug Oberfrankens, Teil seines Charmes und seiner Lebensqualität. Wo diese Vielfalt schwindet, wo kleinere Städte und Gemeinden zu veröden drohen, da verschwindet auch das Spezifische Oberfrankens, da geht Heimat verloren. Wo es jedoch gelingt, die Herausforderung des demographischen Wandels zu gestalten, bleibt die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raumes erhalten. Die Bayerische Staatsregierung erkennt zu Recht in ihrem Aktionsplan: „Die landespolitische Zukunftsaufgabe besteht darin, gute Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen und Teilräume zu schaffen.“

„Die landespolitische Zukunftsaufgabe besteht darin, gute Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen und Teilräume zu schaffen.“

INNOVATIVE IMPULSE
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE

www.stolpundfriends.de

ineinandergreifendes Gesamtkonzept:

1. Bezahlbare, barrierefreie, energieeffiziente Wohnungen für Jung und Alt mit und ohne Behinderung in den Ortskernen. Auch wenn es insbesondere im nördlichen Oberfranken Leerstände gibt, es fehlen die richtigen Wohnungen.

spezifische
Wohnraumförderung

Dies erfordert eine spezifische Wohnraumförderung, die die Differenz zwischen den gleichen, nicht selten höheren Baukosten und den gravierend niedrigeren Mieten bei unterdurchschnittlichen Einkommen im Vergleich zu den Ballungsräumen in Form eines echten Zuschusses ausgleicht und mit den Einkommensgrenzen der besonderen Situation von pflegebedürftigen und schwerstbehinderten Menschen gerecht wird.

2. Quartiers-/Gemeindemanagement ist als kommunale Aufgabe langfristig auf staatliche (Land/ Bund) Förderung angewiesen. Die bisherige Projektförderung für 1 bis 3 Jahre ist nicht ausreichend, um nachhaltig wirksam zu werden. Im Sinne einer integrierten Gemeindeentwicklung (Wohnen, Soziales, Wirtschaft und Infrastruktur) ist Quartiersmanagement zwingend erforderlich.

Herstellung gleichwertiger
Lebensverhältnisse

Ein erster Schritt sollte die Wiederaufnahme des Modellvorhabens Soziale Stadt sein. Vor dem Hintergrund der demographischen Herausforderungen und dem im Grundgesetz und im bayerischen Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziel der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist für die Zukunft die gesetzliche Ausgestaltung als Pflichtaufgabe notwendig.

3. Die volle Refinanzierung der tarifbedingten Kosten der ambulanten Pflege/Familienpflege und eine Anpassung der Vergütungs-Systematik an das tatsächliche Leistungsgeschehen!

Refinanzierung der tarifbedingten
Kosten der ambulanten
Pflege

Mit der ambulanten Pflege steht ein flächendeckendes, kundennahes und effektives Versorgungsnetz zur Verfügung. Zwischenzeitlich sind die landesweiten Vergütungen soweit von den tariflichen Entwicklungen abgekoppelt, dass jeder neue Kunde das Defizit des Dienstes erhöht. Leistungserbringung wird finanziell abgestraft! Zudem ziehen sich viele Kommunen zunehmend aus der Investitionskostenförderung zurück.

4. Geeignete Räume für Begegnung, Beratung und Unterstützung vor Ort

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Soziales

Ambulant vor stationär – wie aus der Forderung ein Programm wird

Wie transformiert man den Wunsch „Ambulant vor stationär“ in ein die verschiedenen Verwaltungsebenen übergreifendes Programm? Und wie setzt man dieses um? Angelika Ziegler, Leiterin des Arbeitsbereichs „Hilfen für erwachsene Menschen mit einer geistigen, körperlichen oder mehrfachen Behinderung“ im Bereich Mittelfranken, stellt die „Arbeitsgruppe Ambulantisierung“ vor.

Mehr ambulante Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung



Angelika Ziegler. Foto: Warda

Ich bin im Bezirkssozialreferat Mittelfranken zuständig für die Angliederungshilfe der Menschen mit geistigen, körperlichen und mehrfachen Behinderungen. Der Schwerpunkt der Hilfe liegt im Bereich des ambulanten Wohnens und der Werkstätten. In Bayern sind die Bezirke Träger der Sozialhilfe. 2008 wurden sie für den kompletten Bereich der Angliederungshilfe zuständig. Der Bezirk Mittelfranken hat sich sehr bald nach der Übernahme der Zuständigkeiten das Ziel gesetzt, Menschen mit Behinderungen mehr ambulante Wohnmöglichkeiten anzubieten. Im Mai 2011 hat der Bezirk eine Arbeitsgruppe zum Thema „Ambulantisierung“ gegründet. Ihre konkreten Arbeitsaufträge lauteten: Entwicklung eines Systems zur erfolgreichen Betreuung behinderter Menschen im eigenen Wohnumfeld (Sozialraumgestaltung) und, so weit notwendig, Konkretisierung einzelner Bausteine des Gesamtsystems. Unter Federführung des Bezirks Mittelfranken beteiligten sich an der Erstellung eines Rahmenkonzeptes verschiedene Verbände, unter anderem auch der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg. Schon in den ersten Diskussionen wurde klar, dass die Arbeitsgruppe nicht nur die Angliederungshilfe im Sinne des SGB 12 im Fokus haben kann.

Der Schwerpunkt der Angliederungshilfe liegt im Bereich des ambulanten Wohnens

Der Mensch im Mittelpunkt

Für ein System zur erfolgreichen Betreuung von Menschen mit Behinderungen in ihrem eigenen Wohnumfeld muss das gesamte Lebensumfeld der Menschen betrachtet werden. Die Angliederungshilfe ist nur ein Teilaspekt der Sozialraumgestaltung. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe einigten sich nach längerer Diskussion darauf, den Menschen mit seinen unterschiedlichen Lebensbereichen in den Mittelpunkt der Überlegungen zu stellen. Wir haben uns entschieden, das Lebensumfeld in verschiedene Lebensbereiche

Lebensbereiche Wohnen, Mobilität, Bildung, Gesundheit, Arbeit und Freizeit

aufzuteilen und nach diesen Lebensbereichen vorzugehen. Es handelt sich um die Lebensbereiche Wohnen, Mobilität, Schule/Bildung/lebenslanges Lernen, Gesundheit, Arbeit/Beschäftigung/Tagesstruktur sowie Freizeit/Kultur. Die Arbeitsgruppe hat ausgehend von den Bedarfen und Bedürfnissen eines Menschen mit Behinderung in den genannten Lebensbereichen erarbeitet, wie sich der aktuelle Stand in der Versorgungslandschaft darstellt, welche Ziele erreicht werden sollen, und was zu dieser Zielerreichung erforderlich ist. Für jeden Lebensbereich wurden Empfehlungen erarbeitet, wie die formulierten Ziele zu erreichen sind und wer dafür zuständig ist. Zur Formulierung der Ziele und zu den Fragen, was zur Zielerreichung erforderlich ist, wurden Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen eingebunden. Sie haben uns aus ihrer persönlichen Sicht erzählt, was sie behindert, was verändert werden muss, was notwendig ist.

Die Umsetzung des Rahmenkonzeptes

Am 11. Juli 2013 haben die politischen Gremien des Bezirks Mittelfranken dem Rahmenkonzept zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt, das Konzept umzusetzen. Die Arbeitsgruppe steht jetzt vor der Frage, wie die Empfehlungen umgesetzt werden können. Klar war uns von vornherein, dass so etwas nicht für ganz Mittelfranken vom Bezirk aus organisiert werden kann. Die Eingliederungshilfe ist nur ein Teil der Sozialraumgestaltung und der Bezirk ist auch nur für den Teil der Eingliederungshilfe verantwortlich und zuständig. Da aber das gesamte Lebensumfeld von Menschen mit Behinderung betroffen ist, muss Sozialraumgestaltung auf kommunaler Ebene verankert werden und braucht dort Verantwortliche.

Die Federführung des Prozesses und die Steuerung der inklusiven Sozialraumplanung liegt bei den Städten und Gemeinden. Der Bezirk mit seiner Zuständigkeit für die Eingliederungshilfe will und muss aber fester Bestandteil dieses Prozesses sein. Am meisten Erfolg versprechen wir uns für die Umsetzung davon, wenn die Forderung nach Veränderungen im sozialen Umfeld von den betroffenen Menschen selbst an die maßgeblichen Entscheider herangetragen wird. Wir möchten also, dass betroffene Menschen selbst auf uns zukommen und gemeinsam mit uns anfangen wollen, ihre Empfehlungen umzusetzen – egal, ob es sich dabei um den Menschen mit Behinderung selbst handelt, ob er durch seine Interessenvertretung repräsentiert wird oder durch Betreuer. Alle betroffenen Menschen sind uns willkommen. Wir sammeln zurzeit Ideen, wie wir diese Umsetzung anstoßen und erreichen können.

Die ersten Überlegungen der Arbeitsgruppe gehen dahin, eine Kick-Off-Veranstaltung mit möglichen Multiplikatoren, wie z. B. der Behindertenbeauftragten für Mittelfranken, Vertretern aus Selbsthilfeorganisationen etc. durchzuführen. Hier können wir dann unser Rahmenkonzept bekannt machen, sodass Betroffene auf uns zukommen können. Wir stellen uns vor, dass wir am Anfang in ein oder zwei unterschiedlichen Sozialräumen mit engagierten Mitstreitern schrittweise die Empfehlungen unseres Konzeptes umsetzen können. Dadurch wollen wir Erfahrungen sammeln, wie die Umsetzung für ganz Mittelfranken aussehen kann. Wir wollen die Kontakte der Beteiligten untereinander herstellen helfen und wir wollen versuchen,

Federführend: Städte und Gemeinden



... für alle, die sich hohe Lebensqualität in ihrer vertrauten Umgebung wünschen.

Netzwerke zu knüpfen. Das Rahmenkonzept ist, wie der Name sagt, nur der Rahmen.

Die Inhalte werden je nach den Gegebenheiten vor Ort in unterschiedlichen Prioritäten umzusetzen sein. Uns ist auch noch klar, dass wir diesen Mitstreitern, die wir hoffentlich zahlreich gewinnen können, Arbeitsmaterial an die Hand geben müssen, dass wir Koordination und Unterstützung anbieten müssen.

Es ist gesellschaftliche Aufgabe, ein Klima der Teilhabe und Selbstbestimmung zu schaffen

Das Rahmenkonzept als erster Schritt auf einem langen Weg

Es gibt also noch eine Menge Arbeit, um den Menschen mit Behinderung die Möglichkeit zu geben, nach ihren Vorstellungen zu leben und in die Gemeinschaft eingebunden zu sein. Sie sind wie alle Menschen auf Beziehungen und Beziehungsnetze angewiesen. Die Einbindung dieser Menschen in soziale Bezugssysteme ist notwendig, um sie vor Isolation und Vereinsamung zu schützen. Es ist eine gesellschaftliche Aufgabe, ein Klima der Teilhabe und Selbstbestimmung zu schaffen, in dem sich Menschen mit Behinderung als gleichberechtigte Bürger im Gemeinwesen akzeptiert fühlen. Wenn uns das gelingt, profitieren davon alle Bürger des Gemeinwesens. Deshalb hoffen wir, dass wir bald mit modellhaften Erprobungen zur Umsetzung des Rahmenkonzepts beginnen können. Es hat bereits ein Verein, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, für Menschen mit Behinderung die Möglichkeit zu schaffen, in einer Kommune ihrer Wahl zu leben und am gesellschaftlichen Leben dieser Kommune teilzuhaben, bei uns angefragt, ob er mit uns im Rahmen seiner eigenen Ideen und unserer Rahmenkonzeption an die Umsetzung herangehen kann. Die Erarbeitung des Rahmenkonzeptes, die immerhin knapp zwei Jahre gedauert hat, war nur ein erster Schritt, um Menschen mit Behinderung in Mittelfranken ein Leben nach den eigenen Wünschen und Möglichkeiten zu ermöglichen. Viele weitere Schritte werden zur Umsetzung erforderlich sein.



www.designer-architekt.de



Soziales

Ambulant vor stationär – vom „entweder oder“ zum „sowohl als auch“: Tagespflege als kreative Lösung im Zwischenraum

Die Forderung „Ambulant vor stationär“ suggeriert ein „entweder oder“. Doch gibt es durchaus einen Raum dazwischen, der mit kreativen Lösungen gefüllt werden kann. Ein Beispiel hierfür liefert Irmgard Ginzel, Leiterin der Diakoniestation Gräfenberg-Thuisbrunn-Hilpoltstein.



Irmgard Ginzel. Foto: Warda

Ich stehe voll und ganz hinter dem Grundsatz „Ambulant vor Stationär“, doch bin ich bereits 20 Jahre in der ambulanten Pflege tätig und weiß natürlich, dass man diesen nur bis zu einem gewissen Punkt durchsetzen kann. Als ich vor 20 Jahren bei der Einrichtung in Gräfenberg, die ich jetzt leite, angefangen habe, war ich die dritte Mitarbeiterin. Jetzt sind wir 33. Wir haben das große Glück, von sechs Diakonievereinen unterstützt zu werden. Unsere Pflegerinnen und Pfleger pflegen nicht im strengen Minutentakt sondern haben auch mal Zeit, ein Gespräch zu führen und um auch Leistungen zu erbringen, die in keinem Leistungskatalog der Pflegekasse stehen. Die Diakonievereine haben uns bisher mit der Finanzierung z. B. eines neuen Fahrzeugs oder der Finanzierung von Pflegehilfsmitteln geholfen. Sie setzen sich für eine menschenwürdige Pflege ein und möchten uns unterstützen, sollten wir, um eine solche zu gewährleisten, rote Zahlen schreiben. Und es wird für uns in der Tat immer enger – von den steigenden Energiekosten bis zu den Streichungen von Behandlungspflegen durch die Krankenkassen. Durch unsere tägliche Arbeit merken wir, dass immer mehr Menschen an Demenz erkranken. Sich zu Hause um diese zu kümmern

Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ nur begrenzt durchsetzbar

62 Tagespflegeplätze

stellt eine erhebliche zeitliche als auch nervliche Belastung für die Angehörigen dar. Im Jahr 2004 haben wir darauf reagiert und in der Diakoniestation die erste Betreuungsgruppe in Oberfranken eröffnet. Im Jahr 2009 haben wir dann unsere Tagespflege eröffnet. Wir haben momentan montags bis freitags 62 Tagespflegegäste und erhalten laufend neue Anfragen. Leider sind unsere Kapazitäten ausgeschöpft und wir müssen eine Warteliste führen. Die Tagespflege tut unseren Gästen sehr gut: Manche haben seit langer Zeit nicht mehr mit Bekannten gesprochen und kommen nun endlich mal wieder raus.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@aww-gruppe.de

www.aww-gruppe.de

Soziales

Ambulant vor stationär – die lange Suche nach der bedarfsgerechten Wohnung

Auch wenn es in Oberfranken Leerstände gibt – es fehlen die richtigen Wohnungen. Dies erfordert eine spezifische Wohnraumförderung, die die Differenz zwischen den gleichen, nicht selten höheren Baukosten und den gravierend niedrigeren Mieten im Vergleich zu den Ballungsräumen in Form eines echten Zuschusses ausgleicht und mit den Einkommensgrenzen der besonderen Situationen von Pflegebedürftigen und Schwerstbehinderten Menschen gerecht wird. Daniela Stöcker-Dollinger schildert ihre Erfahrungen auf der Suche nach einer bedarfsgerechten Wohnung in Pegnitz, Oberfranken:



Lothar Winkler. Foto: Warda

Vor knapp sieben Jahren hat mein Mann die Diagnose Amyotrophe Lateralsklerose (ALS) bekommen. Die Krankheit ist mit fortschreitenden Lähmungen verbunden. Zur Zeit der Diagnose waren wir frisch verheiratet, mein Mann wohnte jedoch noch in Oberbayern, während ich in Pegnitz wohnte und arbeitete. Wir haben uns dazu entschlossen, dass mein Mann zu mir ziehen wird. Ich habe mich dann auf die Suche nach einer Wohnung in Pegnitz gemacht, die für einen Rollstuhl zugänglich ist. Das war nicht gerade einfach. Unserem Bedarf am nächsten kam noch eine Wohnung, die im Hochparterre lag. Über einen steilen Hang mit Waschbetonplatten durch den Rasen wären wir mit dem Rollstuhl auf die Terrasse gekommen und hätten dann mit einer Rampe ins Wohnzimmer fahren müssen. Auch das Bad war alles andere als barrierefrei.

Zuständigkeit: Grauzone bei Orten zwischen 500 und 2000 Einwohnern

Wir haben dann von dem Projekt „In der Heimat wohnen“ gehört, doch sind die Wohnungen dort bloß ungefähr 50 m² groß. Für ein Paar, von dem eine Person behindert ist, ist das

viel zu klein, denn man braucht eine Menge Platz, allein für Rollstühle, für Sauerstoffgeräte und Zubehör. Wahrscheinlich hat ein Zimmer in der Intensivstation eine ähnliche Größe und sieht genau so aus wie unser Wohnraum. Mein Mann hat einen Leserbrief geschrieben. So sind wir an die Caritas gekommen. Parallel dazu haben wir den jetzigen Bürgermeister von Pegnitz kennen gelernt, der sich bei allen Bürgern vorstellen wollte und dem ich unsere Situation erklärt habe. Das brachte den Stein ins Rollen. Wir sind dennoch erst einmal umgezogen, weil die Realisierung des Projekts „In der Heimat wohnen“ lange sehr unklar gewesen ist und wir nicht mehr warten konnten. Bei unserer Suche haben wir 13 Makler eingeschaltet, von denen uns nur drei geantwortet haben, sie würden sich melden, wenn sie etwas Passendes gefunden hätten.

Dabei könnten ländliche Regionen Heimat bieten – es braucht aber attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Mein Mann und ich fallen aus der Wohnraumförderung und sind froh, dass wir momentan recht gut verdienen. Doch brauchen wir gewisse Rücklagen für den Zeit, wenn sich der Gesundheitszustand meines Mannes verschlechtert. Außerdem haben wir jetzt schon erhöhte Ausgaben, zum Beispiel durch ein Auto, in dem ich meinen Mann mitsamt dem Rollstuhl und den notwendigen Gerätschaften transportieren kann. Dass wir aus der Wohnungsförderung fallen hat zur Folge, dass wir bei dem Projekt „In der Heimat wohnen“ statt 3,80 € pro m² stolze 9,50 € Kaltmiete zahlen müssten. Das ist einfach zu teuer hier im ländlichen Raum. Auch für uns. Da braucht es eine realistische und angemessene Förderung. Es liegt in der Verantwortung der Kommunen und des Staates, nicht nur die Wirtschaft zu fördern, sondern auch die Menschen zu unterstützen, die aufs Land geholt worden sind, um dort zu arbeiten.

Gebäude/Umfeld

Hohe Baukosten, niedrige Mieten – das Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften

Helmut Resch, Leiter des Stadtbauamtes Selb, beschreibt das generelle Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften im ländlichen Raum am Beispiel seiner Stadt. Die von ihm skizzierte Problemlage: hohe Baukosten und geringe Mieteinnahmen machen Neubau fast unmöglich. Das dürfte Wohnungsbaugesellschaften über Selb hinaus nicht unbekannt sein.

Zu wenig zeitgemäße Wohnungen



Helmut Resch Baudirektor Selb; Foto Warda

In Selb hat man trotz Leerstands große Probleme, den richtigen Wohnraum zu bekommen. Zwar gibt es einen Wohnungsüberschuss von insgesamt ca. 9 %. Wir haben dennoch ein großes Defizit an energetisch effizienten Wohnungen, an barrierefreien Wohnungen, gerade für Mieter mit Handicap, welcher Art auch immer. Auf diesem Gebiet gibt es eine große Nachfrage. In unserer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft haben wir folgende Situation: Trotz eines Wohnungsüberschusses in der Stadt haben wir einen Riesenandrang. Es gibt Wartelisten für die zeitgemäßen Wohnungen. Dabei handelt es sich ja noch nicht einmal um etwas Besonderes. Es ist ja kein Luxus, den wir gerne bauen und zur Verfügung stellen würden, sondern es handelt sich um alltägliche zeitgemäße Wohnungen: barrierefrei und energetisch effizient. Diese Wohnungen können wir nicht die Nachfrage deckend auf dem Markt zur Verfügung stellen.

9% Wohnungsüberschuss, doch Defizit an energetisch effizienten und barrierefreien Wohnungen

Hohe Baukosten, niedrige Mieten

Jetzt könnte man sagen: „Liebe Wohnungsbaugesellschaft, werde tätig!“ Der Bau bzw. der nötige Umbau zu einer zeitgemäßen Wohnung verursacht jedoch sehr hohe Kosten. Es kommt hinzu, dass wir höhere Baukosten haben als zum Beispiel München. Wie kommt das zustande? In unserer Region wurde ausgedünnt: Es gibt weniger Firmen, die am Immobilienmarkt tätig sind. Viele Baufirmen haben in den letzten Jahren Stellen abgebaut. Dadurch steigen die Baupreise entsprechend. Die Mieten sind hier jedoch geringer. Während man in München für eine Neubauwohnung ca. 12 € pro m² nehmen könnte, sind es bei uns nur 5 €, jedoch bei 15 % höheren Baukosten.

Genau hier liegt das Problem: Wir bräuchten die Wohnungen dringend, denn auch im ländlichen Raum sollte man vernünftig wohnen können. Hinzu kommt, dass durchaus nicht alle vom ländlichen Raum in die Ballungsgebiete ziehen möchten. Viele möchten in der Region wohnen bleiben. Aber wir können die Wohnungen, die auf dem Markt nachgefragt werden nicht zur Verfügung stellen.

15% höhere Baukosten als in München, bei Mietpreisen von nur 5€/m²

Hervorragende Infrastruktur, aber keine Familien

Wir verlieren junge Familien für unsere Region, die durchaus bereit wären, bis zu eine Stunde zu pendeln. Dadurch bluten wir aus, obwohl wir vor Ort alle Sozialeinrichtungen haben und zur Verfügung stellen können. Wir haben eine fantastische soziale Infrastruktur. Unsere Kindergärten, unsere Schulen, unsere Kindertagesstätten sind gefördert worden und nicht nur baulich in einem hervorragenden Zustand. Es gibt hervorragende Angebote im Sozialentwicklungsbereich. Diese könnten sofort in Anspruch genommen werden: Jede Familie, die nach Selb ziehen würde, würde sofort morgen Früh ihren Kindergartenplatz, ihren Kinderkrippenplatz haben. Zusätzlich könnten wir mit Sicherheit nicht nur junge Familien sondern auch Ältere, kurz gesagt, alle Generationen binden, wenn wir diesen Wohnraum hätten. Mit dem Wohnraum könnten auch viele einfach bleiben, die bleiben wollen.

Wir sind durch den demographischen Wandel und durch die Strukturkrise der Porzellanindustrie doppelt bestraft und sind jetzt an dem Punkt angelangt, an dem wir die gesamte Region stabilisieren müssten, aber es einfach nicht schaffen, da wir die finanziellen Lasten nicht tragen können. Wir werden auch in Zukunft Wohnungen benötigen, denn der Wohnungsbestand ist total überaltert und eine Vielzahl von Wohnungen müssen erst noch modernisiert werden. Die Zahl der Hochaltrigen wird in den nächsten Jahren enorm zunehmen. Wenn diese die Möglichkeit haben sollen, so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben zu können, brauchen wir Barrierefreiheit in den Wohnungen. Wir werden also in den nächsten Jahrzehnten einen enormen Bedarf haben – sowohl im Sanierungsbereich als auch im Ersatzwohnungsbau und Neubau.

Ersatzwohnungsbau und im Sanierungsbereich enormer Bedarf in den nächsten Jahren

Ursache für Fachkräftemangel auf dem Land:

kein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

In den letzten Jahren sind dank unserer guten Wirtschaftsförderung in den Betrieben viele Arbeitsplätze entstanden. Die Betriebe haben jedoch das Problem, Fachkräfte zu bekommen und Menschen in unsere Region zu bringen. Warum? Als Arbeitnehmer richtet man sich in der Entscheidung für einen Arbeitsplatz auch nach den sogenannten weichen Standortfaktoren. Nicht nur die attraktiven Arbeitsplätze sind notwendig, sondern auch das Drumherum. Wir haben hier zwar ein tolles soziales und kulturelles Angebot. Doch brauchen wir dringend attraktive und bedarfsgerechte Wohnungen, sonst werden die Arbeitsplätze hier wieder verschwinden, in den Ballungszentren neu geschaffen und dort das Problem der Wohnungsknappheit verschärfen. Neben dem Wohnraum müssten dann im Ballungszentrum auch neue Strukturen im Bereich des Sozialen geschaffen werden, die bei uns im ländlichen Raum schon existieren. Der Staat würde also doppelt investieren müssen, da in den Ballungszentren Angebote geschaffen werden müssen, die hier schon vorhanden sind. Nicht nur aus finanzieller Sicht muss man hier dringend für einen Ausgleich sorgen. Es ist wichtig, dass wir es den Menschen ermöglichen, hier zu bleiben, hierher zu kommen, dass wir attraktive Lebensbedingungen und Heimat schaffen.

„Die Menschen müssen hier bleiben können“

WIR VERBINDEN WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



Gebäude/Umfeld

Private Investoren als Weg aus dem Dilemma?

In Altenkunstadt sind 20 barrierefreie Wohnungen entstanden. Geholfen hat ein privater Investor. Er versucht den Spagat zwischen Bezahlbarkeit und Rendite. Bürgermeister Georg Vonbrunn berichtet: Mit unserem Projekt „In der Heimat wohnen“ möchten wir es den Menschen der Region ermöglichen, auch im Alter hier bleiben zu können. Mit Unterstützung der Caritas und unserer Quartiersmanagerin ist es uns gelungen, 20 barrierefreie Wohnungen zu erstellen. Diese sind sehr stark nachgefragt und werden Ende des Jahres bezogen. Unsere Aufgabe ist es schließlich, nicht nur Kinder und Jugendliche zu unterstützen, sondern auch den Senioren zu ermöglichen, dass sie in ihrem Umfeld bleiben können.

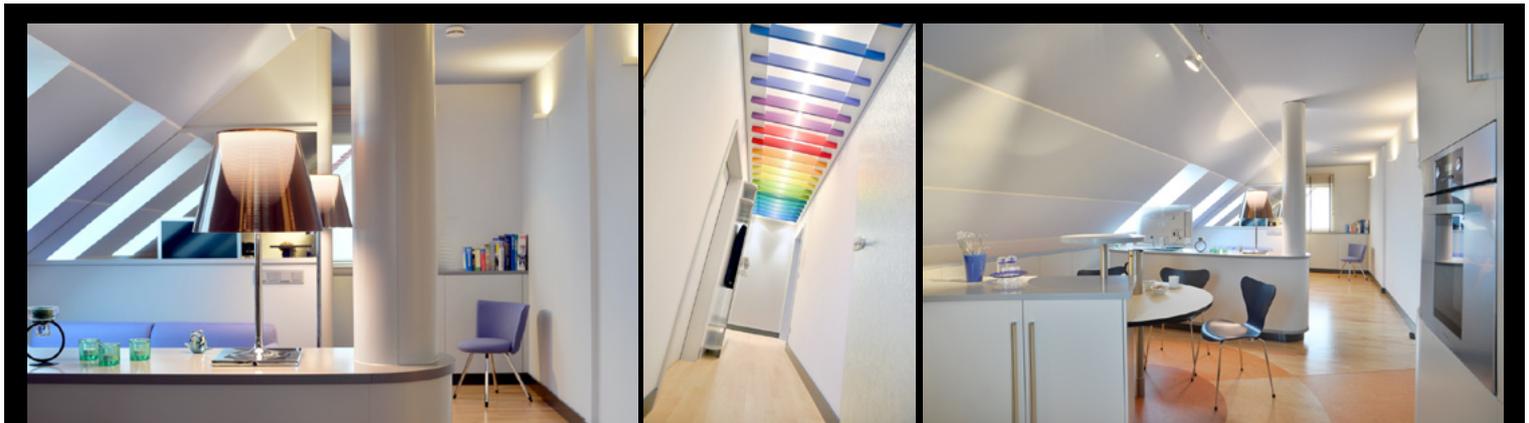


Georg Vonbrunn Bürgermeister Altenkunstadt;
Foto Warda

Finanziell hat das Projekt eine besondere Dimension, doch sind wir als Kommune in unseren Finanzmitteln beschränkt. Zu unserem großen Glück haben wir in Altenkunstadt einen Investor gefunden. Dadurch muss das Projekt allerdings eine Rendite erzeugen, während auf der anderen Seite die Mieten bezahlbar bleiben sollen. Dieser Spagat ist allerdings gar nicht so einfach.

Rendite vs. Miete

Siehe weiteren Artikel über den Bezug des „Heimat“-Hauses in Altenkunstadt



Soziales

Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung – die Instrumente des Amtes für ländliche Entwicklung

In Bayern unterstehen die Ämter für ländliche Entwicklung direkt dem Landwirtschaftsministerium. Wie das Bamberger Amt die ländlichen Regionen unterstützen kann, erklärt dessen stellvertretender Leiter Lothar Winkler:



Lothar Winkler; Foto Warda

Das Amt für ländliche Entwicklung in Bamberg ist Mittelbehörde direkt dem Staatsministerium für Landwirtschaft unterstellt. Welche Instrumente haben wir um den ländlichen Raum zu unterstützen? Wir haben das Instrument der Dorferneuerung und der integrierten ländlichen Entwicklung. Integrierte ländliche Entwicklung bedeutet interkommunale Zusammenarbeit; Dorferneuerung greift da, wo die Städtebauförderung nicht mehr greift. Unter 500 Einwohnern sind generell wir zuständig. Bei über 2000 Einwohnern generell die Städtebauförderung. Über den Zwischenraum verständigen wir uns und teilen das Programm der Behörde zu, die im jeweiligen Fall zielführender agieren kann.

Grauzone zwischen 500 und 2000 Einwohnern

Das Instrument der Dorferneuerung

Dorferneuerung hört nicht mit der Gestaltung der Dorfplätze auf. Sicherlich gehört es dazu, dass wir unseren Lebensraum attraktiv gestalten, aber wir haben neben der Förderung von Baumaßnahmen auch Gemeinschaftseinrichtungen im öffentlichen Bereich zu unterstützen, so zum Beispiel Dorfgemeinschaftshäuser. In einer unserer Dorferneuerungen ist im Gespräch, in einem ehemaligen Hirtenhaus eine Tagespflege einzurichten. Neben den öffentlichen gibt es auch private Maßnahmen. Das heißt, dass wir unter bestimmten Voraussetzungen den An- und Umbau an Privathäusern fördern. Es ist eine riesige Herausforderung, die oberfränkische Bausubstanz barrierefrei umzubauen. Der Regelfördersatz der Privatförderung liegt bei 20 %. Das ist gerade einmal die Mehrwertsteuer. Hier lässt sich sicherlich darüber diskutieren, die Fördersätze zu erhöhen. Gerade im ländlichen Raum ergibt sich also die Problematik der Eigenfinanzierung.

Regelfördersatz der Privatförderung liegt bei 20%

Das Instrument der integrierten ländlichen Entwicklung

Auf der Stufe der integrierten ländlichen Entwicklung können wir die interkommunale Zusammenarbeit in verschiedenen Handlungsfeldern unterstützen, wenn sich Kommunen freiwillig zu einer Zusammenarbeit entschließen. So gibt es zum Beispiel die Initiative Rodachtal: Zwölf Kommunen initiieren ein Leerstandsmanagement und denken gemeinsam über neue Nutzungsmöglichkeiten nach.

Die Initiative Wirtschaftsband A 9 zum Beispiel ist ein Zusammenschluss aus 18 Kommunen im Landkreis Bayreuth und Landkreis Forchheim. Hier gab es vor einigen Jahren eine Pilot-Projektförderung zum Thema „innovative Altenhilfe“ vom bayerischen Sozialministerium. Hier wurden Beratungen durchgeführt, doch wurden die Stelle und die Förderung nach einiger Zeit nicht mehr weiter finanziert. Die Gemeinden sehen sich nicht in der Lage, die anfallenden Personalkosten zu übernehmen.

Wir stellen den Kommunen momentan einen Energieberater zur Verfügung. Vielleicht bräuchten wir darüber hinaus einen Umbauberater, der einen Blick auf die Gebäude wirft, die Barrierefreiheit erreichen wollen. Vielleicht bräuchten wir jemanden, der es zusammen mit der Handwerkskammer in die Hand nimmt, die unterschiedlichen Gewerbe für das Vorhaben zusammenzuführen.

„Umbauberater“ für Kommunen?

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

www.studium-immobilien.de

Soziales

Förderung des ländlichen Raumes: die Notwendigkeit konkreter Zahlen

Wie reagiert die Landesregierung auf die problematische Situation im ländlichen Raum? Gottfried Weiß, Ministerialrat in der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, ist zuständig für die Wohnraumförderung im Freistaat Bayern. Er betont, dass die Verwaltung des Freistaats auf konkrete Zahlen angewiesen ist, um handeln zu können:

Wohnungsbau ist wieder Thema



Gottfried Weiß. Foto: Warda

Bis vor wenigen Jahren war es recht still um den Wohnungsbau. Jetzt ist er in aller Munde und hat auch in der Obersten Baubehörde höchste Priorität. Vor kurzem haben die Kommunen ihre Wohnungsbestände noch verkauft. Die Haltung dazu hat sich drastisch geändert. Wenn wir uns die Kommunen anschauen, die noch eigene Wohnungsunternehmen haben, dann sind sie in der Regel sehr gut aufgestellt. Im Artikel 106 der bayerischen Verfassung steht, dass es eine Aufgabe von Staat und Kommunen sei, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die kirchlichen und die kommunalen Wohnungsunternehmen sind bei dieser Aufgabe unsere natürlichen Partner.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum Aufgabe von Staat und Kommunen

Konkrete Zahlen sind notwendig

Wir in der Baubehörde müssen Geld generieren und begründen, wofür wir es ausgeben. Dass Beton immer zu Geld wird, stimmt nicht mehr oder nur teilweise für kleine und eng umgrenzte Gebiete. In vielen Gebieten ist es jedoch genau anders herum. Dass genügend Wohnungen nicht gleich eine Bedarfsdeckung bedeuten, ist für viele nur schwer nachvollziehbar. Ich muss in meiner Position die Notwendigkeit darstellen, Geld dafür auszugeben. Dafür muss ich erst einmal den Bedarf nachweisen. Es gibt leider keine klaren Listen, auf denen der Bedarf genau erläutert wird. In manchen Städten hingegen heißt es klar, dass 12.000 Wohnungen fehlen. Von anderer Seite heißt es, man bräuchte mehr Einrichtungen für Menschen mit Behinderung. Von wieder anderer wird gefordert, den Bestand energieeffizienter zu machen. Die Thematik des Fachforums „Auf Ge-deih und Verderb?“ in Bamberg passt genau in die Zeit und ist ein erster Schritt, die Notwendigkeit einer bestimmten Anzahl von barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen noch fester zu untermauern.

Der Bedarf muss genau erläutert werden, bevor die Politik tätig werden kann

■■■ KUNSTWERK CARLSHÜTTE

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • Schleswig-Holstein



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon

www.facebook.com/NordArt • www.kunstwerk-carlshuette.de

Soziales

Förderung des ländlichen Raumes: Quartiersmanagement als wichtigster Baustein der integrierten und nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Quartiersmanagement ist nur dann sinnvoll, wenn es nachhaltig verändern kann. Dafür ist es jedoch auf langfristige Förderung angewiesen. Isabella Ettlich, ehemalige Caritas-Quartiersmanagerin in Teuschnitz, legt den hohen Zeitaufwand von nachhaltigem Quartiersmanagement dar:



Isabella Ettlich, Foto: Warda

Meine Aufgabe war, das Quartiersmanagement in Teuschnitz durchzusetzen. Das heißt: Die Lebensqualität der älteren Bürgerinnen und Bürger in Teuschnitz dahingehend zu verbessern, dass diese trotz sich erhöhenden Unterstützungsbedarfes in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können oder aber das Wohnungsangebot im Ort nutzen können. Kooperationsstrukturen vor Ort und die Unterstützung von Seiten der Kommune sind dafür unerlässlich. Die Kommune ist die treibende Kraft, die man vor Ort braucht. Über den Rückhalt der Kommune hinaus ist jedoch auch die Kooperation mit Einrichtungen und mit den Bürgern vor Ort sehr wichtig, um nachhaltig wirken zu können.

Herauszufinden, was die Bürger überhaupt brauchen und wollen ist oberstes Gebot des Quartiersmanagements und unbedingt notwendig, um die Nachbarschaftshilfe zu aktivieren. Dabei ist die Förderung über die üblichen zwei bis drei Jahre hinaus unabdingbar: Man braucht ein Jahr Vorlaufzeit um überhaupt in Erfahrung zu bringen, was für den speziellen Sozialraum nötig ist. Es ist sehr zeitintensiv, die Kooperationsstrukturen zu schaffen und die Bürger zu aktivieren. Es dauert in der Regel gute zwei Jahre, bis man einigermaßen stabile Strukturen herge-

Kommunikationsstrukturen aufbauen

Momentane Förderungszeiträume zu kurz

stellt hat. Hätten wir in Teuschnitz die Begleitung unseres Projekts zu diesem Zeitpunkt abgebrochen, wäre das gesamte Potenzial verpufft.

Siehe weiteren Bericht über die Segnung des Teuschnitzer „Heimat“-Hauses.

Gebäude/Umfeld

Altenkunstadt: 20 behindertengerechte Wohnungen im Ortskern

Im Oktober 2013 ist das Mietwohngebäude für das Projekt „In der Heimat wohnen“ in Altenkunstadt nach rund 16 Monaten Bauzeit fertig gestellt, bezogen und kirchlich gesegnet worden. Es wurden 20 behindertenfreundliche und barrierefreie Apartments im Ortskern geschaffen. Als Bauherr und örtlicher Investor engagierte sich die Friedrich-Baur-GmbH. Um das dazugehörige soziale Management für die alten Menschen – nicht nur in der neuen Wohnanlage – kümmert sich der Caritasverband für den Landkreis Lichtenfels mit wesentlicher Unterstützung des Kathi-Baur-Seniorenzentrums und der Gemeinde Altenkunstadt.



Das Wohnungsprojekt in Altenkunstadt: 20 barrierefreie Apartments. Foto: Deinzer

Entwickelt wurde das „Heimat“-Konzept bekanntlich von der Joseph-Stiftung und dem Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg. Zusammen mit dem Erzbisum Bamberg sind sie Gesellschafter der „IN DER HEIMAT WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH“. Der stellvertretende Diözesan-Caritasdirektor Helmar Fexer lobte bei der Einweihungsfeier am 25. Oktober 2013 in Altenkunstadt den kooperativen Weg mit der Friedrich-Baur-GmbH. In Anerkennung für Ihren Einsatz überreichte Veit Bergmann, Geschäftsführer der „Heimat“-GmbH, das vor Kurzem rechtlich geschützte „Heimat“-Markenzeichen an Bernhard Betz, Geschäftsführer der Friedrich-Baur-GmbH, Michaela Kloppe, Leiterin des Kathi-Baur-Seniorenzentrums, und Bürgermeister Georg Vonbrunn.

Nicht nur die Lage der Wohnungen, sondern auch das Betreuungsangebot zeichnet das „Heimat“-Wohnmodell aus. So wird von der Caritas ein Quartiersmanagement unter der Leitung von Dipl.-Soz.-Päd. Angela Lohmüller organisiert, das Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder gar Behinderung in das örtliche Geschehen einbindet. Zusätzlich können Leistungen, des benachbarten Seniorenzentrums wie Essen oder ambulante Haushaltspflege bei Bedarf als professionelle Dienstleistungen gebucht werden.

Wohnen, Quartiersmanagement und bei Bedarf: ambulante Pflege

Ein Laubengang wie eine Dorfstraße



Der Laubengang als kommunikationsförderndes Element Foto: Deinzer

Architekt Jochen Sörgel, der zusammen mit Johannes Morhard verantwortlich für die Bauleitung war, erklärte, dass das L-förmige Gebäude mit zwei Geschossen und einem flach geneigten Dach so geplant wurde, dass es sich in der umliegenden Bebauung einfügt. Die Wohnungen sind über einen Laubengang, einem außen liegenden Flur verbunden, der wie eine Art „Dorfstraße“ die Senioren zur Kommunikation einlädt. Über einen Aufzug wird ein schwellenloser Zugang zu den Obergeschossen ermöglicht. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über ein Hausnotrufsystem und behindertengerechte Bäder.

Energieeffiziente Bauweise



Küchenzeile im Neubau. Foto: Deinzer

Hohe Maßstäbe setzt das Modellprojekt auch beim Umweltschutz. Das besondere des neuen Gebäudes ist, dass es nur 70 % der Energie eines üblichen Hauses benötigt. Die Außenwände wurden aus Wärmedämmziegeln errichtet, so dass eine zusätzliche Außendämmung nicht erforderlich ist. Durch ein Blockheizkraftwerk wird nicht nur Wärme produziert, sondern auch Strom, der – sofern überschüssig – ins öffentliche Netz eingespeist wird. Das zweigeschossige Haus bietet drei 3-Zimmer-Wohnungen (64 m²), 14 2-Zimmer-Wohnungen (46 bis 54 m²) und drei 3-Zimmer-Wohnungen (38 m²).

30% Energieersparnis

Wohnen, wo man seine Wurzeln hat.



Außenansicht des Wohnprojekts. Foto: Deinzer

Der katholische Pfarrer Norbert Lang und sein evangelischer Kollege Gottfried Krauß erbaten gemeinsam den Segen Gottes für das neue Gebäude und seine Bewohner. Staatsminister a. D. Georg von Waldenfels, Kuratoriumsvorsitzender der Friedrich-Baur-Stiftung, deren Tochtergesellschaft die Friedrich-Baur-GmbH ist stellte bei der Gelegenheit die rhetorische Frage: „Was kann es für ältere Menschen Schöneres geben, als weiterhin dort zu wohnen, wo sie ihre Wurzeln haben?“

Gebäude/Umfeld

Pegnitz: Zwölf Wohnungen in neuer energieeffizienter Modulbautechnik

Die „In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz“ baut zwölf barrierefreie Mietwohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen in der oberfränkischen Stadt. Dank neuer Modulbautechnik kann die Bauzeit stark reduziert werden.



So sollen sie aussehen:
Planungsentwurf für zwölf
barrierefreie Mietwohnungen
im Oberfränkischen Pegnitz

In der Heimat Wohnen

„In der Heimat wohnen“ ist ein innovatives Wohnmodell. Es bietet barrierefreien Wohnraum insbesondere für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Teil des sozialen Konzepts von „In der Heimat wohnen“ sind die ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe und professionelle ambulante Dienste; letztere werden nur bei tatsächlicher Inanspruchnahme berechnet. Auf Initiative eines privaten Großspenders sowie dank der Stadt, die zwei Baugrundstücke auf Erbbaurechtsbasis bereitstellt, wird „In der Heimat wohnen“ auch in Pegnitz Wirklichkeit, und zwar bereits im Frühjahr 2014 aufgrund einer extrem kurzen Bauzeit (seit Ende Oktober 2013). Als Bauherr des Mietwohngebäudes mit insgesamt zwölf Wohnungen zeichnet eine neue Gesellschaft verantwortlich: die „In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz“. Darüber hinaus wird der Caritasverband in der Erzdiözese Bamberg e. V. unmittelbar neben dem „Heimat“-Wohngebäude ein Gemeinschaftshaus errichten, das Treffpunkt nicht nur der Mieter, sondern der Bewohner des ganzen Stadtviertels sein soll.

Das Projekt in Zahlen

Die Gesamtfläche beträgt 2.096 m². 2.413 m³ umbauter Raum soll entstehen mit einer Bruttogeschossfläche von 780 m². Das sogenannte Wohnungsgemenge setzt sich wie folgt zusammen: fünf 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen jeweils 39 und 45 m² sowie sieben 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen jeweils 57 und 68 m².

Das Bauwerk wird zweigeschossig sein. Im Erdgeschoss ist jeder Wohnung eine Terrasse zugeordnet, in der ersten Etage haben alle einen Balkon. Natürlich gehört auch ein Kfz-Stellplatz zu jeder Wohnung. Geplant hat diese kleine Wohnanlage Dr. Joachim Brech, Landsberg. Mit der Bauausführung ist die Firma IBOS, Neumarkt, beauftragt. In Modulbautechnik schafft sie in kurzer Zeit energieeffizienten, flexiblen und qualitativ hochwertigen Wohnraum. Bautechnisch werden die Vorgaben der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) unterschritten. Dank staatlicher Förderung können die Wohnungen zu günstigen Mieten angeboten werden. Allerdings sind bei der Vergabe bestimmte Einkommensgrenzen zu beachten.

www.in-der-heimat.de

Gebäude/Umfeld

Acht barrierefreie Wohnungen direkt neben dem Rathaus Teuschnitz

Am 11. November 2013 wurde der „In der Heimat wohnen“-Standort Teuschnitz offiziell eröffnet. In Teuschnitz dienen ein umgestalteter Altbau und ein Neubau dem Zweck von „In der Heimat wohnen“; beide Gebäudeteile erhielten den kirchlichen Segen durch den örtlichen evangelischen Pfarrer Hans Peter Göll und Monsignore Edgar Hagel, dem Vorsitzenden des Caritasverbandes für die Erzdiözese Bamberg. Der Diözesancaritasverband fungierte hier als Bauherr, für den Joseph-Stiftung als Baubetreuer tätig war. Betrieben wird die Einrichtung von der „In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Teuschnitz“.



Mitten in Teuschnitz: Der Neubau ist das neue „Seniorenzentrum“ der Stadt. Foto: In der Heimat wohnen



Blick in eine der Wohnungen im Neubau. Foto: In der Heimat Wohnen

Bezahlbarer barrierefreier Wohnraum direkt neben dem Rathaus

Mit acht Wohnungen, einer Caritasstation und einem „offenen“ Gemeinschaftsraum ist das „Heimat“-Haus das neue „Seniorenzentrum“ von Teuschnitz. Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum ermöglicht es alten Menschen weiterhin ihr Leben selbstbestimmt mitten in dem Frankenwaldstädtchen in gewohnter Umgebung zu führen. Die Einrichtung befindet sich direkt neben dem Rathaus; Bäcker, Metzger und Apotheke sind keine 50 m entfernt.

Teil des sozialen Konzepts von „In der Heimat wohnen“ sind ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe und professionelle ambulante Pflege

Bauprojekt ein Signal mit Strahlkraft

In den Eröffnungsreden war man sich einig, dass dieses Projekt ein tolles Signal mit Strahlkraft für die ländlichen Regionen ist. Ein diesbezüglicher Appell ging an alle anwesenden Politiker, die versprochen, ähnliche Initiativen zu unterstützen. In Teuschnitz werden 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Hälfte ist mit Einbauküchen ausgestattet. Das Projekt wurde zu ca. 80 % mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Baukosten beliefen sich auf etwa 1,7 Mio. €.

Das Projekt umfasst Fünf 3-Zimmer-Wohnungen und sieben 3-Zimmer-Wohnungen



Links der Neubau mit Übergang zum Altbau. Foto: In der Heimat Wohnen