

Bürgermeister
Jörg Pieper
Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Carolin Wandzik
T 040 69712-233
F 040 69712-220
Carolin.wandzik@gewos.de
www.gewos.de
12.05.2020

Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Pieper,

in unserem Telefonat vorletzter Woche schilderten Sie mir den Hintergrund für Ihre E-Mail-Anfrage vom 08.4.20. Im Kern besteht für die Gemeinde Wiefelstede das Ziel, ein Konzept zum Thema Wohnen im Alter entwickeln zu lassen, das Ihnen gemeindespezifische Strategien und Lösungsansätze für die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum für ältere Menschen liefert. Dieses Konzept soll nicht nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen sein, sondern als grundsätzlicher Leitfaden und Entscheidungsgrundlage für die Politik und Verwaltung dienen, wenn es um die Realisierung altersgerechter Wohnformen in der Gemeinde Wiefelstede geht.

GEWOS kann bei der Erstellung derartiger Konzepte auf umfassende Praxiserfahrungen zurückgreifen. Zum einen im Bereich der Bedarfsabschätzung für altersgerechte Wohnformen und für den zukünftigen Pflegebedarf. Aktuell bearbeiten wir für den Rhein-Kreis-Neuss eine Prognose zum Pflegebedarf für Menschen unter 65 Jahren, für Ihre Nachbargemeinde Edewecht haben wir ebenfalls eine Prognose zur demographischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Pflegebedarf für Senioren erstellt. Zum anderen sind wir auch in der Strategieberatung und konkreten Standortbewertung tätig. Aktuell beraten wir den Landesverband Niedersachsen/Bremen der Johanniter-Unfall-Hilfe bei der Suche geeigneter Standorte für die Realisierung von hochwertigen Seniorenwohnanlagen mit Service und prüfen in diesem Kontext auch konkrete Standorte hinsichtlich ihrer Eignung. Mit den demographischen Ausgangsbedingungen in der Region sind wir aufgrund der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland bereits sehr gut vertraut.

Gern unterbreiten wir Ihnen hiermit ein konkretes Angebot für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede. Dabei sollen folgende Fragestellungen im Fokus stehen:

- Wie entwickelt sich die Zahl der Senioren in Wiefelstede bis 2035?
- Wie entwickelt sich der zukünftige Pflegebedarf in Wiefelstede?
- Welche Wohnpräferenzen (Wohnform, Lage, Preissegment) kennzeichnet die Zielgruppe der Senioren bezogen auf das Wohnen?

- Wie entwickelt sich der Bedarf nach Wohnformen im Alter?
- Welche Wohnangebote speziell für Senioren gibt es aktuell in Wiefelstede?
- Welche nachfragegerechten Wohnformen werden in Zukunft benötigt?
- Welche Standortanforderungen weisen die verschiedenen altersgerechten Wohnformen jeweils auf?
- Welche Standorte sind für die Schaffung altersgerechter Wohnformen in der Gemeinde Wiefelstede geeignet?

Wir schlagen für die Beantwortung der oben genannten Fragen folgendes Leistungsbild vor, wobei die einzelnen Leistungsbausteine inhaltlich aufeinander aufbauen.

Baustein 1: Ableitung der Wohnungsnachfrage für die Zielgruppe der Senioren

Ziel:

- Beschreibung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage der Zielgruppe der Senioren (Altersgruppe 65 Jahre und älter) in Wiefelstede bis zum Jahr 2035

Leistungen:

- Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland, um die Jahre 2018 und 2019, Abschätzung der quantitative Entwicklung der Zielgruppe der Senioren bis zum Jahr 2035, unter Berücksichtigung des (über-)regionalen Wanderungsgeschehens
- Ableitung der Wohnungsnachfrage der Zielgruppe der Senioren und Erstellung von Nachfrageprofilen für die beiden Altersgruppen 65 bis 79 Jahren sowie 80 Jahre und älter
- Ableitung der Nachfrage von mobilitätseingeschränkten Senioren nach barrierefreiem Wohnraum und Abgleich mit dem Bestand
- Abschätzung des Pflegebedarfs bis 2035
- Optional: Befragung der in Wiefelstede wohnhaften Seniorenhaushalte zu deren Wohnwünschen und Umzugsabsichten (ein konkretes Preisangebot könnte nach Abstimmung der Untersuchungsmethodik erstellt werden)

Baustein 2: Bestandsanalyse altersgerechte Wohnformen in Wiefelstede und Umland

Ziel: Bewertung des Angebotes für das Wohnen im Alter in Wiefelstede und Umland und Ableitung des Handlungsbedarfs

Leistungen:

- Erfassung der Angebotsstruktur im Segment Wohnen im Alter in der Gemeinden Wiefelstede und den umliegenden Gemeinden im Einzugsgebiet anhand der Auswertung von Exposés, Zeitungs- und Internetangeboten sowie der Pflegeplanung für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2017
- Kartografische Darstellung der räumlichen Verortung der Angebote
- Erstellung von Kurzprofilen (Wohnform, Lage, Kapazitäten, Preissegment, Serviceangebot, Betreiber etc.)

- Beschreibung und Bewertung der aktuellen Versorgungssituation im Segment des altersgerechten Wohnens bezogen auf spezielle Wohnangebote für Senioren sowie Einschätzungen zum altersgerechten Anpassungsbedarf im vorhandenen Wohnungsbestand
- Abgleich mit der Bedarfsprognose und Formulierung des Handlungsbedarfs
- Best-Practice Analyse für die verschiedenen Wohnformen für Senioren (Seniorenwohnanlage, Servicewohnen, Wohngemeinschaft etc.)

Baustein 3: Strategie zum Wohnen im Alter in Wiefelstede

Ziele:

- Konzeption einer Strategie zum Wohnen im Alter in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und Politik

Leistungen:

- Herausarbeitung der Kernaussagen und Beschreibung des Handlungsbedarfs im Segment Wohnen im Alter in der Gemeinde Wiefelstede
- Formulierung von Entwicklungszielen;
Beantwortung folgender Fragestellungen:
 - Welche Wohnformen sollen in welchem Umfang für Senioren zukünftig in Wiefelstede gebaut werden?
 - Welche Standortanforderungen haben diese Wohnformern und wo sollen diese innerhalb des Gemeindegebietes errichtet werden?
 - Wie sollen diese Einrichtungen betrieben werden bzw. wie erfolgt die Investorensuche?
- Telefon- oder Videokonferenz zur Vorbereitung des Workshops mit Vertretern der Stadtverwaltung
- Halbtägiger Workshop mit Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern der Politik zur Strategieentwicklung (inhaltlicher Input, Moderation und Ergebnisdokumentation übernimmt GEWOS, Räumlichkeiten und Verpflegung werden kostenfrei durch die Gemeinde Wiefelstede gestellt)
- Ergebnisbericht bestehend aus einem Analyse- und einem Strategieteil (max. 50 Seiten)

Optionale Bausteine:

Standortanalyse Wohnen im Alter

Ziele:

- Eignungsprüfung eines konkreten Standortes für ein neues Angebot von Wohnen im Alter

Leistungen:

- Analyse der Qualitäten bzw. Restriktionen des Standorts für die geplante Nutzung, im Einzelnen werden folgende Standortkriterien bewertet:
 - Lagequalität im Gemeindegefüge
 - Qualität des Wohnumfeldes (Städtebaulich, Lärmbelastung, Urbanität)
 - Lokales Image des Wohnumfeldes
 - Verkehrsanbindung (ÖPNV, Bahn, PKW)

- Infrastrukturausstattung (Ärzte, Apotheken, Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Grünflächen, etc.)
- Einschätzung des Marktumfeldes
 - Realisierbare Mietpreisspannen im Segment Wohnen im Alter einschließlich Servicepauschale
 - Bewertung der Wettbewerbssituation: Recherche von Projekten für das Segment Wohnen im Alter im Einzugsgebiet von Wiefelstede anhand von Steckbriefen mit folgenden Kriterien:
 - Anbieter
 - Lage
 - Mietpreisniveau
 - Servicepauschalen
 - Ausstattungen
 - Vermarktungszeiten
- Abgleich mit Nachfrage- und Angebotsanalyse aus dem Handlungskonzept Wohnen im Alter
- Fundierte standortbezogene Einschätzung zu den Chancen und Risiken der geplanten Investition am Standort sowie konkrete Handlungsempfehlungen zur Ausgestaltung des Angebots

Abstimmungsgespräche und Ergebnispräsentationen

Ziele/Leistung:

- Abstimmung der Vorgehensweise sowie Vorstellung und Diskussion von (Zwischen-)Ergebnissen in einem Vor-Ort-Termin in Wiefelstede

GEWOS geht für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede von einem Bearbeitungszeitraum von rund 4 Monaten aus. Mit den Arbeiten kann frühestens im Juni 2020 begonnen werden.

Wir bieten Ihnen die Leistungen für das Handlungskonzept Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede zu folgenden Festspreis an:

Leistungsbaustein	Honorar (netto)
Baustein 1: Ableitung der Wohnungsnachfrage für die Zielgruppe der Senioren	3.400 €
Baustein 2: Bestandsanalyse altersgerechte Wohnformen in Wiefelstede und Umland	3.100 €
Baustein 3: Strategie zum Wohnen im Alter in Wiefelstede	7.600 €
Gesamtpreis Basis	14.100 €
Optional Baustein: Standortanalyse Wohnen im Alter (pro Standort)	4.500 €
Optional Baustein: Zusätzliche Abstimmungsgespräche und Ergebnispräsentationen (je Termin)	900 €

Im Preis sind sämtliche Sach-, Reise- und Nebenkosten enthalten. Der Preis versteht sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%.

An dieses Angebot hält sich GEWOS zwei Monate gebunden. Es wurde exklusiv für die Gemeinde Wiefelstede erstellt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von GEWOS.

Für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen Wiefelstede und die Durchführung von Standortanalysen schlagen wir folgenden Zahlungsmodus vor:

40 % nach Auftragserteilung und
60 % nach Übergabe des Ergebnisberichtes

Die optionale Leistung Abstimmungsgespräch würden wir jeweils nach Durchführung des Termins abrechnen.

Wir würden uns freuen, wenn unser Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und wir Sie mit unserem Know-how unterstützen dürfen. Bei Fragen zu unserem Angebot, rufen Sie uns gern an.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und
Wohnforschung GmbH



Carolin Wandzik
Geschäftsführerin