

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1988/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Seniorenwohnprojekt Grote Placken - Vorstellung Entwicklungsstudie -

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Ausschuss für Generationen und Soziales	28.02.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	07.03.2022	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im südlichen Ortskern von Wiefelstede wird zurzeit das Baugebiet Grote Placken geplant. Integriert werden soll hier ein Seniorenwohnprojekt, das den Gegebenheiten des demografischen Wandels Rechnung trägt und den Wohnbedürfnissen der älteren Bevölkerung Wiefelstedes entspricht.

Am 10.05.2021 wurde im Ausschuss für Generationen und Soziales bereits das Ergebnis einer repräsentativen Fragebogenumfrage zu seniorengerechtem Wohnen in Wiefelstede vorgestellt, die in Zusammenarbeit mit dem Seniorenbeirat unter den Bürgerinnen und Bürgern ab 60 Jahre stattgefunden hatte. Mit den vorliegenden Ergebnissen hieraus wurde im weiteren Verlauf durch die Verwaltung das Gespräch mit einigen Trägern gesucht, die Erfahrungen mit Wohnprojekten für Senioren oder zu mindestens konkrete Vorstellungen hierzu haben.

Dabei ging es vor allem um die Optionen:

- (Betreutes) Wohnen in kleineren (Reihen-)Häusern,
- (Betreutes) Wohnen in Mehrparteienhäusern,
- Tagespflege für Senioren
- Wohngemeinschaften für Senioren / Mehrgenerationen

Neben der Tatsache, dass sich in der Umfrage viele Senioren ein Miteinander von verschiedenen Generationen im Wohnumfeld wünschten, ist zu berücksichtigen, dass für ein Seniorenwohnprojekt auch die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierbarkeit der vorgehaltenen (Pflege- und Zusatz-) Angebote für einen potentiellen Träger gewährleistet sein müssen.

Die wesentlichen Aspekte zu den konzeptionellen Vorarbeiten für ein Seniorenwohnprojekt unter den genannten Prämissen sind als Anlage beigelegt.

Mit dem Ziel, ein lebendiges Wohnquartier für Senioren zu schaffen, ist weiterhin zu bedenken, dass ein Investor bzw. Investoren für die zu schaffenden Wohnobjekte zu suchen ist/sind. Gleichzeitig soll in das Wohnprojekt die Stühmer-Stiftung eingebunden werden, deren Ziel und Zweck der Bau, die Förderung des Bauens und die Unterhaltung von

Seniorenwohnungen ist.

Unter diesen Aspekten ist die Projektentwicklung auch in mehreren Bauabschnitten denkbar, in denen die unterschiedlichen Wohnkomplexe auch an unterschiedliche Investoren vergeben werden können. Dabei sollten die grundsätzlichen Wünsche und Anforderungen hinsichtlich des Gesamtwohnprojektes für Senioren aber immer in die Vergabebedingungen für Investoren eingebunden werden. Dieses betrifft auch die Frage des Verkaufens oder des Vermietens der einzelnen Wohneinheiten durch den Investor. Ein Grundkontingent der Wohnungen und Häuser muss zwangsläufig in der Vermietung an Senioren bleiben, da ansonsten der Betreiber und Träger der Betreuung und Pflege nicht konstant wirtschaftlich arbeiten kann. Zu klären ist in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit eines Kontingents von Wohnungen an Personen mit einer Pflegestufe/Pflegegrad. Bei Verkauf der Wohneinheiten könnten spätere Erben auch als jüngere Menschen selber dort wohnen oder die Häuser/Wohnungen nicht zweckentsprechend weitervermieten. Es wird im Rahmen des Verfahrens zu klären sein, ob und wie viele Wohnungen als Wohneigentum veräußert werden dürfen. Um keine „Siedlung von Hochbetagten“ zu schaffen, die für Senioren sicher nur eine wenig starke Attraktivität bietet, ist zu beraten hinsichtlich der Auswahlverfahren Investoren, ob nicht die Vermietung schon an Personen ab 50 Jahren erfolgen kann. Besteht schon zu Beginn des Seniorenwohnprojektes ein ausreichendes Kontingent an Wohneinheiten, so könnte trotzdem die Wirtschaftlichkeit für den Betreiber des Betreuten Wohnens zu erreichen sein.

Für die weitere Entwicklung des Seniorenwohnprojektes Grote Placken hat das Planungsbüro 9 grad aus Oldenburg unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte im Rahmen einer Studie ein Wohn- und Rahmenkonzept für eine Seniorenwohnanlage erstellt. Herr Frerichs aus diesem Planungsbüro wird in der Sitzung zwei Entwürfe „Nachbarschaftshöfe Grote Placken“ für die Weiterentwicklung und Diskussion des Projektes vorstellen.

Finanzierung:

Entfällt

Vorschlag / Empfehlung:

1. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Seniorenwohnkonzept Grote Placken, so wie in der Ausschuss-Sitzung für Generationen und Soziales am 28.02.2022 vorgestellt, grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür ein
 - Betreiberauswahlverfahren für Betreutes Wohnen und eine Seniorentagespflege und anschließend ein
 - Investorenauswahlverfahren für die verschiedenen Wohn- und Pflegeeinrichtungenauszuarbeiten.

Anlagen:

Seniorenwohnkonzert kompakt

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiterin