

## **Wohn- und Rahmenkonzept für eine Seniorenwohnanlage in Wiefelstede**

Zu empfehlen ist eine Kapazität von 70 Wohneinheiten. Eine angepasste Kapazität an Wohneinheiten ist denkbar, wenn man sich stärker an zusammenlebenden Paaren orientiert. Allerdings zeigt die Erfahrung eine höhere Nachfrage nach Angeboten des Betreuten Wohnens bei Alleinlebenden. Beispielhaft als Wohnsiedlung bestehend aus ebenerdigen Reihenhäusern mit eigenem kleinen Garten und einem größeren Wohnkomplex. Teil der Wohnsiedlung sollte ein Gebäude für gemeinschaftliche Aktivitäten sein. Eine Tagespflege-Einrichtung mit 15 bis 18 Plätzen könnte als Nebentrakt am Gemeinschaftsgebäude angegliedert werden. Ebenfalls ist ein Trakt zur Unterbringung der Verwaltungsräume für einen ambulanten Pflegedienst vorzusehen.

### Reihenhäuser

(Freistehende Einfamilienhäuser machen für ein Betreutes Wohnen, auf Grund des großen Flächenbedarfs und höhere Kosten weniger Sinn, müssen aber nicht per se ausgeschlossen werden.)

- 20 bis 30 Wohneinheiten
- Für 1-2 Personen
- 60-80 qm Wohnfläche und 50-60 qm Gartenfläche
- Parkplatz an der Wohneinheit

### Wohnkomplex (zwei- oder dreistöckig)

- 40 bis 50 Wohneinheiten - Für 1-2 Personen  
(Eine Senioren-WG sollte zum aktuellen Zeitpunkt nicht eingeplant werden, da, wenn es ähnlich einer Demenz-WG gestaltet wird, eine deutlich veränderte konzeptionelle Ausrichtung nach sich zieht, die eher in Richtung Heim, denn in den Bereich betreutes Wohnen mit ambulanter Pflegemöglichkeit tendiert. Außerdem scheint die Nachfrage laut Erhebung sehr gering.)
- 30 bis 75 qm Wohnfläche mit Balkon
- 1 bis 2 Gästeappartements (Probewohnen oder Besuch von Angehörigen)
- Parkplatz

### Gemeinschaftsgartenanlage

- Gemeinschaftsgarten mit teilweise überdachten Sitzgelegenheiten für Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnkomplexes
- Möglichkeiten der Öffnung der Gartenanlage für Mehrgenerationenangebote sowie ältere Menschen aus der Gemeinde
- Gartenpflege durch eigenen Hausmeister

### Gemeinschaftsgebäude

- Speisesaal für bis zu 120 Personen (nutzbar für größere Veranstaltungen)
- Küche für Essensausgabe (externe Lieferung)
- Servicebüro
- Sanitäranlagen
- Gemeinschaftsräume für kulturelle und sportliche Aktivitäten
- Optional kann eine Tagespflege-Einrichtung integriert werden

### Pflegedienstgebäude

- Verwaltungsbüro
- Bereitschaftszimmer
- Umkleiden
- Sanitäranlagen

## **Betreuungs- und Pflegeangebot**

Das Betreuungs- und Pflegeangebot entspricht keinem Pflegeheim. Dienstleistungen und Hilfen sollen es ermöglichen, auch bei einem größeren Maß an Hilfsbedürftigkeit außerhalb einer stationären Altenhilfeeinrichtung zu leben. Das Betreute Wohnen setzt auf ein Grundangebot mit hinzubuchbaren Leistungen je nach Bedarf.

### Grundleistungen:

- 24h anwesender Pflegedienst
- Hausnotrufanlage
- Servicebüro für alltägliche Anfragen
- Hausmeisterservice für gemeinschaftlich genutzte Räume
- Gemeinschaftsgarten
- Pflegerische Betreuung bei Erkrankung an 14 Tagen im Jahr ohne vorliegenden Pflegegrad

### Zusatzleistungen (hinzubuchbar):

- Ambulante Pflege über den hauseigenen ambulanten Pflegedienst (Kosten trägt die Pflegeversicherung)
- Mittagessen mit Bewirtung im Speisesaal
- Wohnungsreinigung
- Hausmeisterservice in der eigenen Wohnung
- Begleitdienste (Arzt, Krankenhaus, Bank, Einkauf, Spaziergang etc.)
- Wäscheservice
- Nutzung Gästeappartement
- Parkplatz / Abstellmöglichkeiten E-Mobil (am Wohnkomplex)
- Teilnahme an gesundheitsfördernden und kulturellen Angeboten

## **Grundsätzliche Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit**

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Seniorenwohnprojekts ergibt sich aus der Verzahnung von drei Finanzierungssäulen: Den Mietleistungen (inkl. Grundleistungspauschale), den Pflegeleistungen und den Zusatzleistungen.

Zu den Mietleistungen gehört neben der Netto-Kaltmiete und den Nebenkosten eine Grundleistungspauschale. Eine auskömmliche Finanzierung der Grundleistungen ohne übermäßige Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner ist, nach Erfahrungswerten aus einer Seniorenwohnanlage in Oldenburg, über die Grundleistungspauschale bei einer Kapazität von ca. 70 Wohneinheiten gewährleistet.

Das Seniorenwohnprojekt fußt auf der engen Verzahnung mit einem ambulanten Pflegedienst. Die Angliederung ermöglicht die 24h Anwesenheit einer Pflegekraft, die durch die Hausnotrufanlage rund um die Uhr aktiviert werden kann. Um wirtschaftlich tragfähig zu sein, ist der ambulante Pflegedienst über das Betreute Wohnen hinaus auf externe Pflegekunden angewiesen.

Auch eine mögliche Tagespflege profitiert von der Anbindung an den ambulanten Pflegedienst, was Auslastung und personelle Ausstattung betrifft. Daher sollte angestrebt werden, eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 15 Plätzen zu integrieren. Es erscheint sinnvoll die Tagespflegeeinrichtung nach Etablierung des Angebots zum Betreuten Wohnen zu ergänzen.