

## **Verfahren zur Investorenauswahl für ein Seniorenwohnprojekt „Wohnen im Alter“ in Wiefelstede mit**

- **Betreutem Wohnen**
- **Tagespflege für Senioren**
- **Evtl. Intensivpflegeeinrichtung/-wohngemeinschaft (z. B. Junge Pflege, Pflegeplätze für beatmungspflichtige Patienten oder anderes) / optional**

In der Gemeinde Wiefelstede (ca. 16.000 Einwohner) wird das neue Baugebiet „Grote Placken“ auf ca. 20 ha zurzeit erschlossen. In den nächsten Jahren wird hier an der Hauptstraße ein Mischgebiet entstehen und in den weiteren Abschnitten ist Wohnbebauung in Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. (sh. anliegenden Bebauungsplan)

Ein 13.145 qm und ein weiteres 12.470 qm großes Areal (rosa eingefärbt) sind für ein Seniorenwohnprojekt vorgesehen. Dabei soll in einem ersten Bauabschnitt die linke größere Fläche mit Mietwohnungsbau bebaut werden, die rechte kleinere Fläche ist für einen zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Hier könnten Wohnungen sowie Häuser sowohl für Vermietung wie auch Veräußerung an Senioren und andere Interessenten entstehen. Das gesamte Baugebiet wird erschlossen über eine Planstraße von der Hauptstraße aus, die anfallenden Erschließungskosten werden auf die Baugrundstücke umgelegt. Alle Grundstücke werden an ein Nahwärmenetz angeschlossen werden. Im Fall von überzeugender und plausibler Wohnkonzeptplanungen sind gegebenenfalls Bebauungsplanänderungen noch möglich, ebenfalls Änderungen hinsichtlich der kleineren Erschließungsstraßen.

Das Bauland wird dem Investor/den Investoren zu einem angemessenen Preis angeboten werden, welcher noch durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede festzulegen ist.

Die Gemeinde Wiefelstede will mit diesem Verfahren Investoren mit einem optimalen Betreiberkonzept für das Seniorenwohnprojekt auswählen, wobei auch Bewerbungen für einzelne Teilprojekte denkbar sind.

Es wird Wert auf ein ganzheitliches Konzept für beide Bauabschnitte gelegt, wobei die Entscheidung für die Vergabe zunächst nur für den ersten Bauabschnitt erfolgen wird.

An diesem Verfahren können sich Investoren und Bauherren, möglichst in Zusammenarbeit mit möglichen künftigen Betreibern/Träger der Einrichtung beteiligen.

Eine eigenständige Beteiligung von interessierten Betreibern/Trägern ohne Investitionsabsichten bzw. ohne Kooperation mit einem Investor ist nicht möglich. Die eingereichten Unterlagen werden dann konzeptionell von einer Bewertungskommission der Gemeinde gewertet. Falls von interessierten Investoren ausdrücklich erwünscht, kann der Kontakt zu möglichen Betreibern mit deren Einwilligung hergestellt werden. Gleiches gilt bei ausdrücklichem Interesse von Betreibern, hier kann der Kontakt zu interessierten Investoren mit deren Einwilligung hergestellt werden.

### **1. Ausgangsbasis demografische Entwicklung**

Der demografische Wandel ist auch in der Gemeinde Wiefelstede spürbar.

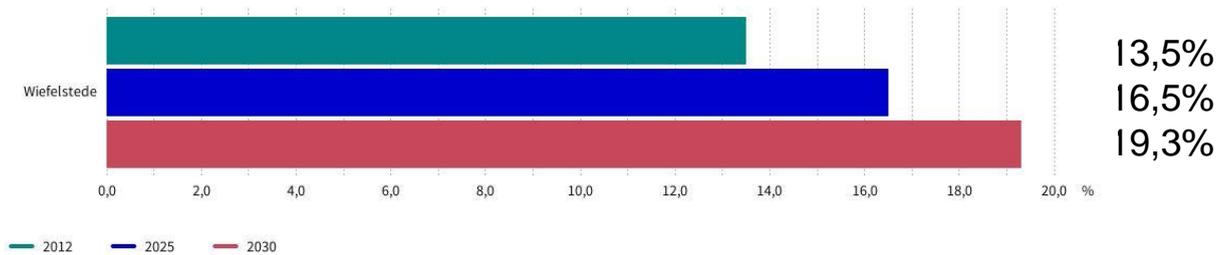
Die statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung für Wiefelstede und das Umland zusammengetragen durch die Bertelsmann Stiftung, sind unter <https://www.wegweiser-kommune.de/> abrufbar.

Wiefelstede ist eine wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde, jedoch steigt der Anteil der hier lebenden Senioren kontinuierlich.

## Wegweiser Kommune

### Anteil 65- bis 79-Jährige

Wiefelstede (im Landkreis Ammerland)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

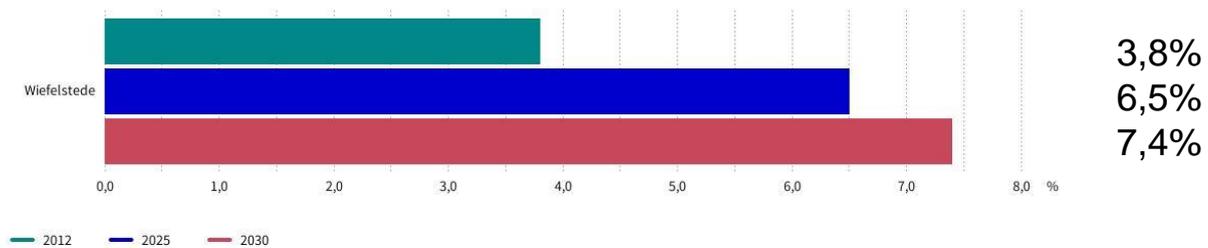
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

## Wegweiser Kommune

### Anteil ab 80-Jährige

Wiefelstede (im Landkreis Ammerland)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

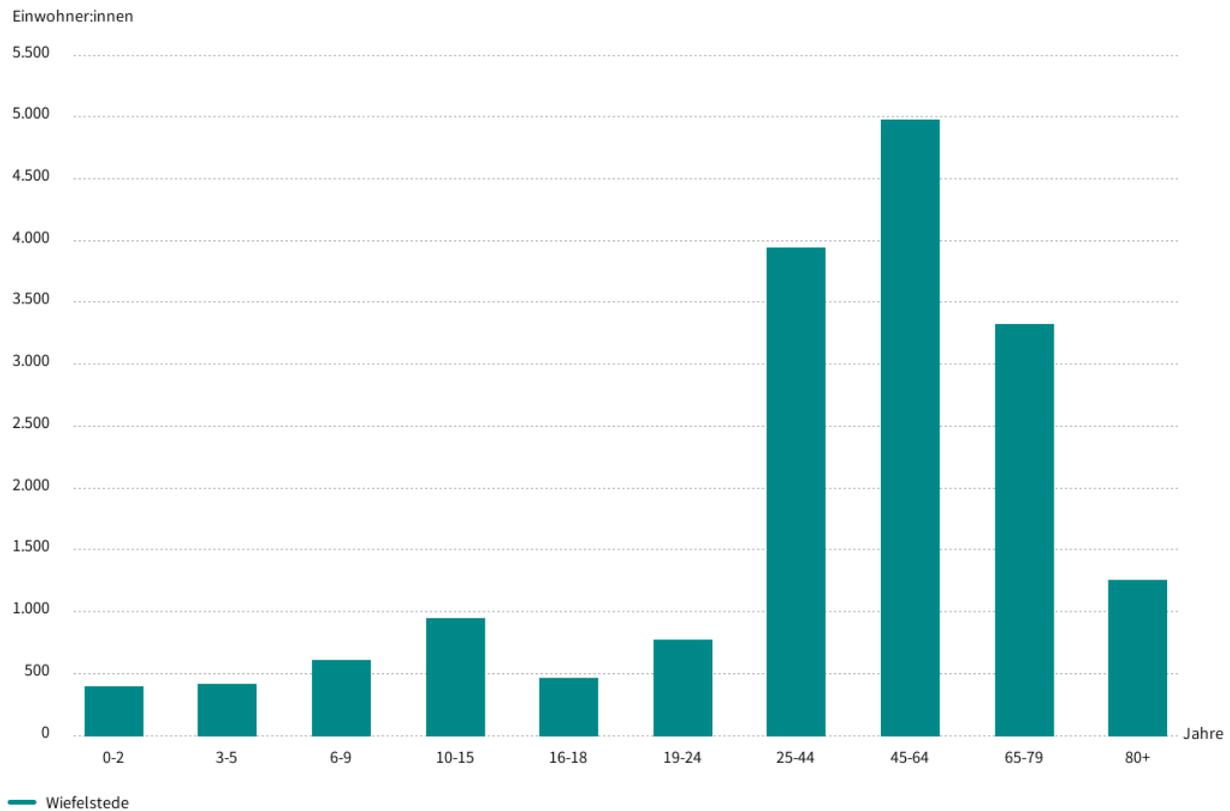
Das Landesamt für Statistik Niedersachsen prognostiziert in der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung für 2030 sogar einen Anteil von 30,8% von Senioren über 65 Jahren im Ammerland. 15,1 % sollen die über 75-Jährigen dann in der Gesamtbevölkerung des Ammerlandes ausmachen.

Diese Bevölkerungsentwicklung bedingt, dass ausreichende Möglichkeiten für das „Wohnen im Alter“ in der Gemeinde geschaffen werden müssen.

# Wegweiser Kommune

## Altersstruktur - Prognose im Jahr 2030

Wiefelstede (im Landkreis Ammerland)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

In der Gemeinde gibt es zurzeit zwei stationäre Altenpflegeheime, jeweils eines in den Zentren von Metjendorf und Wiefelstede. Weiterhin leben ca. 28 Personen in zwei Wohnhäusern in Demenzwohngemeinschaften und ambulante Pflegedienste sind ebenfalls vor Ort tätig.

Es ist davon auszugehen, dass diese Kapazitäten und Wohnmöglichkeiten für pflegebedürftige Personen in Zukunft keineswegs ausreichend sind. Zudem möchten mehr ältere Menschen als bisher künftig im Alter selbstbestimmt leben und wohnen, ein verändertes Verständnis von Ruhestand und Alter geht damit einher.

## **2. Befragung zum „Wohnen im Alter“ in Wiefelstede**

Um das Seniorenwohnprojekt „Grote Placken“ zielgruppenorientiert anzugehen und die Wohnwünsche der künftigen Senioren und Hochbetagten zu ermitteln, wurde im Jahr 2020 schon eine repräsentative Umfrage zum Wohnen im Alter durch den Seniorenbeirat und die Gemeindeverwaltung durchgeführt und ausgewertet. Befragt wurden über einen

Fragebogen die über 60-Jährigen in der Gemeinde Wiefelstede.  
(Auswertung als PDF-Datei im Anhang)

Ein kurzes Fazit der Zusammenfassung der Auswertung:

Die meisten Personen leben mit einer weiteren Person in einem Haushalt zusammen, zumeist (knapp 78%) in einem Einfamilienhaus, welches eine Größe von 105- 130 qm hat oder noch größer ist. Die Befragten geben an, 5 oder mehr Zimmer zur Verfügung zu haben und sind mit ihrer jetzigen Wohnsituation sehr zufrieden.

Über 44 % der über 60-Jährigen können sich vorstellen, in der Zukunft noch umzuziehen. Viele Menschen wünschen sich, dann in einem kleineren Eigenheim zu leben, aber es gibt fast genauso viele, die gerne zur Miete in einer Wohnung leben möchten. Ca. 30 % der Befragten favorisieren eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, ca. 50 % ziehen das Wohnen in einem Reihenhaus oder freistehendem Haus vor.

Die meisten Befragten wünschen sich allein oder mit ihrem Partner oder ihrer Partnerin zusammenzuleben, in einer Umgebung, in der mehrere Generationen leben. Dabei ist die Tendenz zu einer Wohnungsgröße von 60-90 qm am größten.

Gewünscht wird von der überwiegenden Mehrzahl, dass eine eigene Terrasse oder ein Balkon, ein Abstellraum und ein Parkplatz zur Wohnung gehören. Wichtig ist den Befragten (fast 55%), dass mehrere Generationen in der Umgebung leben.

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

Um ein zukunftsorientiertes Seniorenwohnprojekt zu verwirklichen, steht am südöstlichen Rand vom Wiefelsteder Ortskern das große Baugebiet „Grote Placken“ zur Verfügung. Die von vielen Senioren gewünschte Natur in der Nähe und die Möglichkeit für Bewegung und Spaziergänge sind hier gegeben. Gleichzeitig sind in fußläufiger Nähe Bushaltestelle, Apotheke und Arzt, Bäckerei und Supermarkt erreichbar.

Aus den vorliegenden Umfrageergebnissen zum Wohnen im Alter in Wiefelstede, aus der demografischen Entwicklung in der Gemeinde sowie den Gegebenheiten der zur Verfügung stehenden Bebauungsfläche ergibt sich für die Gemeinde folgende Konzeptionsvorstellung:

Zielsetzung ist, eine betreute Wohnanlage zu schaffen, in der die Menschen lebenslang wohnen können und auch im höheren Alter und bei Pflegedürftigkeit (zu mindestens bis Pflegegrad 5) im eigenen Haushalt versorgt werden können. Geschaffen werden soll eine Wohnsiedlung, in der generationsübergreifende Begegnungen möglich sind und initiiert werden können, sowohl im Außen- als auch im Innenbereich.

Umgesetzt werden sollte dieses Vorhaben mit Innenhöfen o. ä. und Sitzmöglichkeiten für mehrere Personen, mit Gemeinschaftsräumen für ein gemeinsames Essensangebot, für Veranstaltungen, für Sport- und Kulturaktivitäten. Für Besucher sollten 1 – 2 Gäste-Appartements mit eingeplant werden, ebenso könnten Mitarbeiter-Wohnungen mit bedacht werden.

Es soll ein Grundangebot des Betreuten Wohnens mit 24Stunden-Pflegedienstbesetzung, Hausnotrufanlage, Hausmeisterservice sowie einem Servicebüro für allgemeine Anfragen bestehen. Diese Dienste sind über eine Servicepauschale neben der Miete zu zahlen. Bei Pflegebedarf sollen Zusatzleistungen wie ambulante Pflege, Mittagessen, Wohnungs- und Wäschereinigung, Begleitdienste etc. hinzugebucht werden können. Für den Pflegedienst und sonstiges Personal ist ein Bereitschafts- und Verwaltungsbüro mit entsprechenden Nebenräumen einzuplanen.

Aber auch andere Modelle sind möglich, soweit sie die Bedarfe der Bewohner decken sowie wirtschaftlich und durch die Mieter finanzierbar bleiben.

Zusätzlich zum betreuten Wohnen sollte nach Fertigstellung der Wohneinheiten eine Tagespflege-Einrichtung mit bis zu 16 Plätzen vorhanden sein, die auch von Personen außerhalb dieses Wohnprojektes genutzt werden kann. Optional hierzu ist auch zusätzlich eine Intensivpflege-Einrichtung (evtl. mit Alleinstellungsmerkmal) denkbar.

Im ersten Bauabschnitt sollten mindestens 60-70 Miet-Wohneinheiten (1-2 Personen Haushalte) für Senioren entstehen, sowohl in Reiheneinheiten mit kleinem Gartenbereich o.ä. als auch in Wohneinheiten möglichst mit Balkon oder Terrasse in Mehrfamilienhäusern/größeren Wohnkomplexen. Alle Wohneinheiten sollen barrierearm bzw. barrierefrei gebaut sein. Eine Fläche für ausreichende Parkplätze soll vorhanden sein, und Stellplätze für Senioren-E-Mobile sind ebenfalls einzuplanen.

Dieses Grundkontingent der Wohnungen und Häuser soll zwangsläufig in der Vermietung an Senioren bleiben, da anzunehmen ist, dass ansonsten der Betreiber und Träger der Betreuung und Pflege nicht konstant wirtschaftlich arbeiten kann. Grundsätzlich wird der Betreiber der Senioren-Wohnanlage die Wirtschaftlichkeit der Angebote über die Mietleistung mit Grundleistungspauschale, Pflegeleistungen und Zusatzleistungen als Finanzierungssäulen eigenständig zu planen und zu gestalten haben.

Andererseits soll die Anzahl an Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt zudem eingehalten werden, damit die Mieter durch die notwendige Grundleistungspauschale für das betreute Wohnen nicht unnötig hoch belastet werden.

Eingebunden werden soll in dieses Projekt Stiftungsvermögen der der Ingrid-und-Albert-Stühmer-Stiftung, deren gemeinnütziger Zweck die Förderung der Altenhilfe ist. Der Satzungszweck wird verwirklicht insbesondere durch den Bau, die Förderung des Baues und die Unterhaltung von Seniorenwohnungen.

Die „Ingrid-und-Albert-Stühmer-Stiftung“ ist eine rechtlich unselbständige und nicht rechtsfähige Stiftung mit Sitz in der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede. Das Vermögen der „Ingrid-und-Albert-Stühmer-Stiftung“ von ca. 1 Mio. Euro ist Sondervermögen der Gemeinde Wiefelstede.

Die Art der Einbindung der Stiftung in das Seniorenwohn-Projekt ist noch nicht festgelegt. Möglich wäre das Auftreten der Stiftung als Investor für bestimmte und begrenzte Wohneinheiten, als Investor und Eigentümer der Gemeinschaftseinrichtungen, als Käufer von Grundstücksanteilen, die dann auf Erbpachtbasis den Investoren zur Verfügung gestellt werden o.ä.

Grundsätzlich geht es der Gemeinde Wiefelstede auch darum, Seniorenwohnangebote mit der Option des Betreuten Wohnens mit sozialverträglichen bzw. erschwinglichen Mieten zu schaffen.

Mögliche Fördermittel des Landes Niedersachsen, des Bundes oder EU-Mittel sowie sonstige Förderprogramme können unter diesem Aspekt sowie hinsichtlich der Förderung und Initiierung eines generationsübergreifenden Miteinanders und der Begegnung von Jung und Alt gerne in Anspruch genommen werden.

#### **4. Zeitlicher Rahmenplan (voraussichtlich)**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Ab 10.02.2023 – 05.05.2023 | Öffentliches Verfahren zur Auswahl der Investoren und des Betreibers                   |
| 2./3. Quartal 2023         | Bewertung der Bewerbungen durch Kommissionen   |
| 3. Quartal 2023            | Vergabe an den Investor / die Investoren   |
| 4. Quartal 2023            | Abstimmung der Detailplanungen / Baugenehmigungen                                      |
| 2. Quartal 2024            | Baubeginn  |
| Ab 2025                    | Bezug der ersten Wohneinheiten /<br>Beginn Einsatz des Betreibers der Pflegeleistungen |

#### **5. Bewertung der eingereichten Bewerbungen von Investoren für das Seniorenwohnprojekt**

Delegierte(r) des Seniorenbeirats Wiefelstede  
Leitung des Pflege-Servicebüros des Landkreises Ammerland  
Leitung FB Bauen und Planen, Gemeinde Wiefelstede  
Leitung FB Arbeit, Familie und Soziales, Gemeinde Wiefelstede  
Projektbeauftragte der Gemeinde Wiefelstede  
Bürgermeister Gemeinde Wiefelstede  
Ein(e) Delegierte(r) jeweils aus den Fraktionen im Rat der Gemeinde Wiefelstede  
Ein Architekturbüro

Für die Bewertung werden die Durchschnittspunkte der Bewertenden aus der Kommission berechnet.

Interessierte Bewerber, die Investor für das in Wiefelstede geplante Seniorenwohn- und Pflegeprojekt werden möchten, reichen bitte ihre Bewerbung bis zum 14.04.2023 bei der

Gemeinde Wiefelstede, Fachbereich II,  
Kirchstraße 1  
26215 Wiefelstede  
ein.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Lemp, Tel.: 04402 965 250, zur Verfügung.

## 6. Bewertungskriterien

für die Bewerbungen als Investor für Teilbereiche des betreuten Wohnens mit ambulanter Pflege, Tagespflege und evtl. weiterer Pflegeangebote oder für das gesamte Seniorenwohn- und Pflegeprojekt:

Die Bewerbung soll einen Skizzenplan und ein Konzept zum Seniorenwohnprojekt enthalten sowie aussagekräftige Angaben zu den im folgendem genannten Bewertungskriterien enthalten. Für die umfassende Bewertung des Investitionsvorhabens ist es sinnvoll, auch die Art der Zusammenarbeit und das Konzept des kooperierenden Betreibers darzustellen und einzureichen.

Der Investor kann Referenzen vorlegen, die seine Eignung und Erfahrung im Planen und Bauen von Seniorenwohnanlagen oder Wohnprojekten für generationsübergreifenden Wohnquartiere belegen. Für die Auswahl zur Vergabe gelten die angegebenen Bewertungskriterien mit der jeweiligen Gewichtung anhand der maximalen Punktzahlen.

In jedem Fall ist die ausgefüllte und unterschriebene Anlage 1 mit einzureichen.

Bitte teilen Sie uns anhand der Anlage auch mit, ob Sie sich nur für Teilbereiche des Projektes als Investor(in) interessieren, für das Gesamtprojekt oder auch für beide Möglichkeiten offen sind.

### **Bewertungskriterien der Anträge Investoren für Betreutes Wohnen und Pflege Grote Placken**

|  | <b>Merkmale</b>   | <b>Maximum Punkte</b> |
|--|---|-----------------------|
| <b><u>Konzept der baulichen Anlagen</u></b><br>Inwieweit unterstützt das Konzept "Lebenslanges Wohnen" ?             | -<br>Barrierefrei / barrierearm,<br>Räumlichkeiten für Verwaltung und Info/Erreichbarkeit 24/7,                 | <b>10</b>             |
| Wie sind Möglichkeiten für generationsübergreifende Begegnungen eingeplant und für ein Miteinander von Jung und Alt? | Treffplätze, Gemeinschaftsräume, etc,   | <b>10</b>             |
| Sind Bedarfe und Bedürfnisse der Senioren in Wiefelstede berücksichtigt?   | Wohnungsgröße, Terasse oder kleiner Garten, Parkmöglichkeiten KFZs und E-Mobile, Müllentsorgung etc.            | <b>10</b>             |
| Anzahl der im ersten Bauabschnitt geplanten Wohneinheiten  | Bei Teilprojekt bitte Flächenverbrauch angeben, so dass in etwa auf das Gesamtprojekt hochgerechnet werden kann | <b>10</b>             |

|   |  |    |
|---|--|----|
| Planung für Verwaltungsräumlichkeiten und Pflegepersonal, Gemeinschaftsräume  |  | 10 |
| Art der Mietverträge, Wie werden Mieter ausgesucht  |  | 10 |
| <b><u>Architektonisches Gesamtbild</u></b>  |  | 30 |
| / jeweils 6 Punkte max.   | <p>Ansprechende Gestaltung u. innovative Planung</p> <p>Einbindung in die örtliche Umgebung</p> <p>Gute Funktionalität Seniorenwohnen (z. B. Müllentsorgung u. Mobilität)</p> <p>Nachhaltigkeit</p> <p>Klimaschutz und Ökologische Aspekte</p> |    |
| Energiestandard der Wohngebäude   |  | 10 |
| <b><u>Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit der Mieten</u></b>                            | effiziente Planung der Wohneinheiten und Nebengebäude, Nutzung von Förderprogrammen, etc.  | 30 |
| Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Wohnungsbau   |  |    |
| Anteil der Nettowohnfläche für "preisgedämpften Wohnungsbau"  |  |    |
| <b><u>Kenntnisse der regionalen und strukturellen Gegebenheiten / Ortsnähe des investors &lt; 25 km von Wiefelstede (10 Pkt.)</u></b> | -  | 10 |
| <b><u>Erfahrung und Referenzen im Bereich Errichtung generationsübergreifender Wohnquartiere / pro Referenz 5 Punkte max. 15</u></b>  | -  | 15 |

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| <p><b><u>Besteht bereits eine konkrete Kooperationsabsicht mit einem Betreiber? / einseitige Kooperationserklärung 15 Punkte/ beidseitige Kooperationserklärung 30 Punkte</u></b></p>   | <p>-</p>  | <p><b>30</b></p> |
| <p><b><u>Gesamtbild hinsichtlich der geplanten Gebäudeobjekte und der Konzeption Seniorenwohnen, Betreutem Wohnen und Pflege durch einen kooperierenden Betreiber / pro Unterpunkt max. 10 Punkte</u></b></p>   | <p>Passgenauigkeit des Gesamtkonzeptes zu dem gewünschten Wohn- und Rahmenkonzept für eine Seniorenwohnanlage in Wiefelstede</p>  | <p><b>90</b></p> |
| <p>Leitbild von Seniorenwohnen, -betreuung und -Pflege</p> <p>Welche Angebote im Betreuten Wohnen und in der Pflege sollen geleistet werden können ?</p> <p>-</p> <p>Wie werden Bedarfe und Bedürfnisse von älteren Senioren berücksichtigt?</p> <p>Wie soll die Finanzierung des Grundangebotes und der Zusatzleistungen geregelt werden?</p> <p>Handhabung von Beschwerdemanagement und der Qualitätssicherung</p> <p>Erfahrung und Referenzen des kooperierenden Betreibers im Bereich Betreutes Wohnen, Tagespflege und Tagesbetreuung, Begegnungen von Jung und Alt / pro Referenz 5 Punkte max. 10 Punkte</p> | <p>Welche Pflegegrade sollen versorgt werden können? Betreutes Wohnen, Tagespflege, Intensivpflege etc.?</p> <p>Was beinhaltet das Grundangebot, welche Zusatzleistungen sind möglich</p> <p>Angebote zur Mobilität, Vermittlung von Begleitungen, haushaltsnahen Dienstleistungen, ganzheitliches Kümmern</p> <p>Servicepauschale , Rechnung nur bei Nutzen der Leistung ?</p> |                  |

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| <p>Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit der Zusatzkosten für Betreuung, Service und Zusatzleistungen</p> <p>Kenntnisse der regionalen und strukturellen Gegebenheiten / Ortsnähe des Betreibers &lt; 25 km von Wiefelstede (10 Pkt.)</p> <p>Arbeits- und Vertragsbedingungen für Personal, Konzept zur Mitarbeiterfindung und -bindung, Tarifbindung</p> | <p>effizienter Einsatz von Personal, Nutzung von Synergien, Verzahnung der Leistungen der Kostenträger für ambulante Pflege, Tagespflege, Betreuung, Intensivpflege etc.</p> |                   |
| <p><b>Mögliche Gesamtpunkte</b></p>   |  | <p><b>275</b></p> |