

Kurzbericht Sachstand Seniorenwohnprojekt /Stühmer-Haus nach
Beschlusslage VA 03.06.2024/ GuS 28.5.2024
mit Bericht über die Besichtigung des Seniorenwohnhauses in Augustfehn

2. Der VAbeauftragt die Verwaltung, alternativ die Möglichkeit der Errichtung eines „Wohnhauses für Senioren“ durch einen Investor auf einem Grundstück der Stühmer-Stiftung zu prüfen.

1. Der VAbeauftragt die Verwaltung für die Planungsleistungen eines „Stühmer-Wohnhauses für Senioren“ und die konkrete Kostenermittlung ein Auswahlverfahren vorzubereiten und durchzuführen.

Beschluss 2 muss vor Beschluss 1 abgearbeitet werden.

Das finale Ziel und Integration im Quartier etc. bleiben bestehen,

Prüfung des Interesses von Investoren für ein Wohnhaus für Senioren (mit Miet- oder Kaufoption ???)

Klärung zuvor: Erbpachtzins, Gebäude-Standort, wie viele Wohneinheiten (6 / 10 / 12/ 16 ?), Gemeinschaftsraum?, zulässige Geschosse / Größe?

Beteiligung und Einbeziehung Seniorenbeirat

Zusammenkunft mit dem AK Seniorenwohnen des Seniorenbeirats am 04.07.2024

Fazit:

- Es kommt für ein Seniorenwohnprojekt, so wie gewünscht (Miteinander von Jung und Alt, Integration aller Generationen etc.) nur Grote Placken in Frage,
- es soll eine Besichtigung eines kompakten Gebäudes (16 Wohneinheiten für Senioren) in Augustfehn vereinbart werden, um zu einer Vorstellung und Einschätzung/Gefühl zu einem solchen Gebäude zu kommen.
- es soll geprüft werden, ob die Stühmer-Stiftung nicht anteilig Wohnungen erwerben kann (evtl. 4 Wohnungen?)

Klärung, ob der Bau, der Kauf von Seniorenwohnungen oder die Bereitstellung eines Erbbaurechts den steuerbegünstigten Zweck der Altenhilfe erfüllt oder ob hier weitere Leistungen („Kümmerer“, Seniorenberatung etc.) bereitgestellt werden müssen.

Nach Auskunft einer Fachanwältin entsprechen der Bau und/oder der Kauf von Seniorenwohnungen oder die Bereitstellung eines Erbbaurechtes dem gemeinnützigen Zweck der Altenhilfe. Darüber hinaus gehende Leistungen sind gemäß der Satzung der Stühmer-Stiftung und hinsichtlich des Stiftungszwecks „Förderung der Altenhilfe“ nicht erforderlich.

Informationsgespräch mit der Ammerländer Wohnungsbau am 16.08.2024:

Die AWG sieht zurzeit aufgrund der Baukosten und Zinsentwicklung keine Möglichkeit, auch nur einen Teilbereich des bisher schon vorgestellten Projektes im Investorenauswahlverfahren 2023 („Lichthöfe“, Reihenhaus etc.) zu verwirklichen, da die Baukosten eine Miethöhe verursachen würden, die nicht mit den Zielen der AWG zu vereinbaren ist.

Geprüft werden soll jedoch von Seiten der AWG die Variante „Power Townhouse“.

Über die NBank könnte hier evtl. ein Förderprogramm für den sozialen Wohnungsbau zum Tragen kommen. Die Bewohner müssten über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, die Miethöhe liegt dann bei max. 7,50 Euro/qm. Weitere Bedingungen wie Wohnungsgrößen und max. Wohnungsgröße pro Person im soz. Wohnungsbau etc. sind zu erfüllen.

Hier sind weitere Infos der Ammerländer Wohnungsbau abzuwarten.

Besichtigungstermin in Augustfehn am 07.08.2024 durch Mitglieder des Ausschusses GuS und des AK Seniorenwohnen des Seniorenbeirates

- Besichtigt wurde die „August-Villa“, fertiggestellt im Juli 2024. Bebaut wurde ein Grundstück von ca. 2100 qm, der Kaufpreis wurde mit 150 Euro pro qm angegeben. Durch die Investoren-Gesellschaft wurden alle sechzehn 2 und 3 Zimmer Wohnungen an Interessenten verkauft. Diese bewohnen teilweise die Wohnungen in der Größe von ca. 50 – 89 qm selber oder haben sie vermietet.
- Alle Wohnungen sind mit Terrasse oder Balkon sowie Einbauküche ausgestattet. Alle Wohnungen sind barrierefrei und seniorengerecht gestaltet. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Möblierung steht für gemeinsame Aktivitäten oder private Anlässe zur Verfügung.
- Das Wohn- und Betreuungskonzept wird durch die Johanniter in diesem Gebäude umgesetzt. Im Rahmen eines Servicevertrages werden der Hausnotruf, die Hausmeisterdienste sowie eine stundenweise Betreuungskraft im Haus garantiert. Diese Serviceleistung kostet ca. 120 Euro pro Monat für Alleinstehende, eine weitere Person im Haushalt zahlt ca. 70 Euro. Weitere Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Fahrdienste, Wäsche- und Menüservice etc. werden vermittelt.
- Für die vermieteten Wohnungen wird nach Auskunft durch den Investor/ die Hausverwaltung eine Miete von ca. 10 Euro/qm gezahlt plus Servicepauschale.

Erstes Fazit: Die Wohnungen, die besichtigt werden konnten, machten einen gut durchdachten Grundriss für Senioren deutlich. Mit dem Gemeinschaftsraum und der Wohnungsaufteilung sowie dem Service-Wohnen im Haus ergibt sich ein gutes Wohnambiente. Die Größe des Gesamthauses passt sich in dem Neubaugebiet gut an.

Da die Besichtigung vor Ort mit 14 Personen in privaten Fahrgemeinschaften erfolgte, konnte anschließend kein insgesamtes Meinungsbild erörtert werden.

Aus der Sicht der Verwaltung ist ein derartiges Wohngebäude für Senioren durchaus als erster Schritt im Rahmen des Gesamtprojektes Seniorenwohnen Grote Placken denkbar.