

**Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz**  
**Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung**

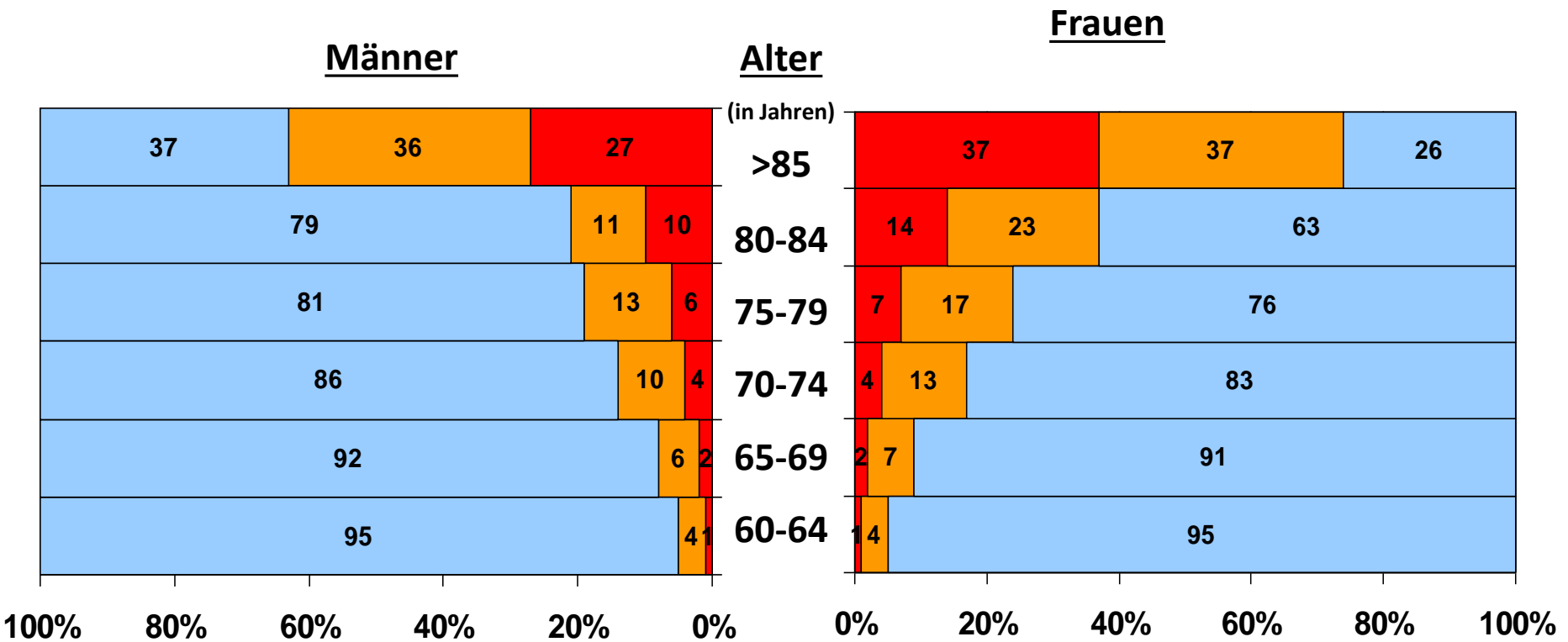
bei der

**Landeszentrale für Gesundheitsförderung  
in Rheinland-Pfalz (LZG)**

# Gesellschaftliche Veränderungen

- Es gibt mehr Alte und Hochaltrige (Ü80)
  - Dadurch nehmen Krankheitsbilder wie Demenz zu
  - Die gewachsenen Sozialsysteme im Wohnumfeld lösen sich auf.
  - Mehr Menschen leben allein.
  - In den Ballungszentren verteuert sich das Wohnen.
  - Bauen verteuert sich generell.
- 
- Die Generation 50+ ist fit und unternehmungslustig und teilweise vermögend.
  - Die Generation Internet entdeckt das Teilen.
  - Die Menschen bleiben länger gesünder.
  - Das Bürgerschaftliche Engagement wird neu entdeckt.
  - Kommunen sind im Aufbruch.

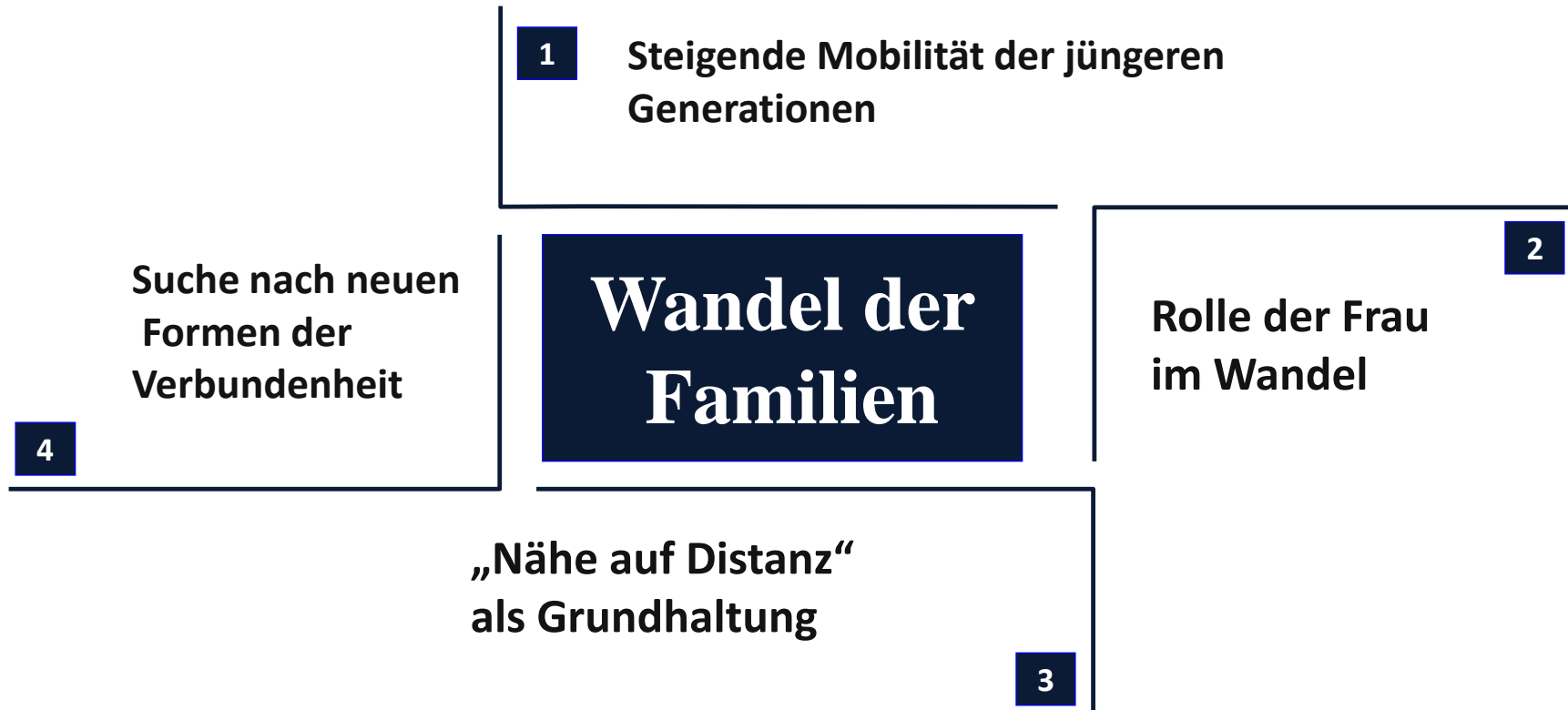
# Der Pflege- und Hilfebedarf steigt im Alter sprunghaft an



■ Selbständige 
 ■ Sonst. Hilfebedürftige 
 ■ Pflegebedürftige

Im Lebensverlauf wird jede vierte Frau und jeder zweite Mann pflegebedürftig

# Veränderung der Generationenbeziehungen



## Daseinsvorsorge als Aufgabe der Kommune

- Dem Wunsch nach Selbstbestimmung und Teilhabe nachkommen.
- Infrastruktur der Pflege und ambulante Hilfesysteme sicherstellen.
- Wohnquartiere mit der Infrastruktur für den täglichen Bedarf ausstatten.
- Beteiligungsstrukturen und Mitmachmodelle ausprobieren.

## Daseinsvorsorge als Aufgabe für jeden Einzelnen

- Die eigene Wohnsituation überprüfen.
- Die eigenen Netzwerke testen.
- Sich beteiligen, mitmachen, einen Beitrag zum Quartier leisten.

# Wohnen mit Unterstützung

## Betreutes Wohnen

*Gute Idee,  
Aber hochpreisig,  
Keine Standards*

- Wohnraum plus „Betreuungspaket“
- Wohnungsunternehmen als Vermieter, sozialer Träger als Dienstleister
- Leistungen sind sehr verschieden, je nachdem ob die Dienstleistungen von einem Wohnungsunternehmen oder z.B. von einem Träger der stationären Pflege organisiert werden.
- Betreutes Wohnen kann im zweiten Fall die gesamte Infrastruktur der stationären Einrichtung mit nutzen.

## Sorgende Gemeinschaften

- Ziel:  
Netzwerke aktivieren und verdichten  
bezahlbare Leistungen  
verfügbar machen

*bezahlbare und  
verlässliche  
Unterstützungssysteme*

- Literatur:  
Prof. Dr. Thomas Klie „Wen kümmern die Alten“.

# Bausteine der Quartiersarbeit

## Aufsuchende Soziale Arbeit

- Alle Hochaltrigen (Ü80) in der Gemeinde, die keine Pflegestufe haben, erhalten das Angebot für einen Hausbesuch.
- Die Fachkraft erfragt, ob der Alltag noch zu bewältigen ist oder ob Unterstützung erforderlich ist. Ggf. vermittelt sie weiter an den Pflegestützpunkt.

## Engagement und Ehrenamt

- Nachbarschaftsvereine organisieren Selbsthilfesysteme für kleine Fahrdienste und Hausmeisterdienste rund ums Haus. Sie organisieren Hilfe und Unterstützung im Wohnumfeld und werden so zur „Sorgenden Gemeinschaft“.


## Senioren- oder Bürgerbüros

- Zur Weiterentwicklung der Nachbarschaftshilfe sind verbindliche Strukturen erforderlich. Differenzierte Arbeitssysteme mit und ohne Vergütung machen es möglich, auch Haushaltsdienstleistungen zu erledigen.

## Soziale Mitte im Quartier – Laden oder Café

- Was früher der Dorfladen leistete, kann im Stadtquartier ein Bürgercafé übernehmen. Es trägt nähräumlichen Versorgung bei, ist geselliger Mittelpunkt, kann Informationsdrehscheibe und Ort der Beteiligung werden.

# Bürgervereine in neuen Aufgaben

- Kümmererstrukturen anlegen
  - kleine Fahrdienste und Hausmeisterdienste organisieren
- 
- Professionelle Strukturen aufbauen
  - Hauswirtschaftliche Dienstleistungen verlässlich zu bezahlbaren Preisen durch geschultes Personal anbieten



**LZG** Eine gesunde Zukunft gestalten

Aktuell Themen Service LZG Kontakt

Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung

Pflegestrukturplanung  
Angebote der Servicestelle  
Beispiele guter Praxis

Bürgerprojekte  
Kommunale Projekte  
Landesprogramme

Termine

**Bürgerprojekte**

Wo die regionale Infrastruktur keine marktfähigen Angebote vorhält, ergänzen Bürgerprojekte die ortsnahen Strukturen. Die Bandbreite reicht dabei vom unentgeltlichen, informellen Ehrenamt bis zur professionellen, vergüteten Dienstleistung. Die Organisationsform reicht vom Stammtisch bis zum Unternehmen. Die Zusammenschau zeigt ihre Ideenvielfalt und bietet Anregung für eigenes Engagement, sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es gibt noch viele weitere Praxisprojekte.

Versorgung für den täglichen Bedarf  
Medizinische Versorgung  
Mobilität  
Soziale Netzwerke und Ehrenamt  
Pflegerische oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen  
Bildung und Kultur  
Bürgerunternehmen

» Nach oben

Von Bürgern für Bürger



# Fragestellung der LB Neues Wohnen: wie wohnen Sie heute?

Frankenthal

davon Ü 65 Jahre

davon Ü 80 Jahre

Bevölkerungsentwicklung

48.363 Einwohner/innen

7.702 (16 %)

3.172 (6,6 %) } zus. 24,6 %

+1,3 %



Gebäude mit einer Wohnung

5.941 = 60 %



Gebäude mit zwei Wohnungen

1.098 = 15 % } zus. 75 %



Gebäude mit drei und mehr Whg

1.754 = 15.000 Whg = 25 %

# Zuhause alt werden?



- Im ländlichen Raum beträgt die EFH-Quote in der Regel zwischen 75 und 85 %, d.h. drei Viertel aller Dorfbewohner leben im EFH. **Das ist besonders dann ein Problem, wenn ältere Menschen alleine in einem freistehenden EFH zurück bleiben.**
- Treppen und Höhen müssen überwunden werden.
- Der Bestand ist ein älteres Baujahr. Das Badezimmer weist meistens eine Badewanne auf, selten eine Dusche und schon gar nicht barrierefrei.
- Man hat nicht täglich Kontakt zu den Nachbarn, wenn etwas passiert, ist man allein.



- Häuser mit zwei Wohnungen sind meist ein erweitertes EFH oder ein DH. Die Problematik ist die gleiche wie oben.



- MFH unterscheiden sich in Altbestand und Neubau.
- Moderner Neubau wird den Anforderungen des Alters teilweise gerecht.
- Hier ist vor allem auf die Preisgestaltung zu achten.

# Gefahrenquellen im Haushalt beseitigen

- Modernisierung im Bestand
- Gefahrenquelle Badezimmer



*Landesberatungsstelle Barrierefrei  
Bauen und Wohnen  
(Verbraucherzentrale RLP)*

# Bielefelder Modell

*für Akteure in der Bau-  
und Wohnungswirtschaft*

## Barrierefrei Wohnen

- Das Bielefelder Modell wird meist von kommunalen Wohnungsunternehmen umgesetzt, die Mietwohnungen in unterschiedlichen Preislagen anbieten und dadurch für eine soziale Mischung der Bewohner/innen sorgen.
- Meist wird es dort umgesetzt, wo größere Flächen mit Wohnungsbau überplant werden.

## Sozialer Mittelpunkt „Bewohnercafé“

- Ein Bewohner- oder Nachbarschaftscafé wird von den Bewohnern selbst im Ehrenamt betrieben. Die Räumlichkeiten vermietet das Wohnungsunternehmen.
- Der Pflegedienst sorgt für Quartiersmanagement und Aktivierung.

## Ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen

- Ein Pflegedienst hat seine Büroräumlichkeiten im Nachbarschaftsquartier und kann alle Arten von Pflege oder hauswirtschaftlichen Dienstleistungen auf kurzen Wegen anbieten.
- Das Büro ist rund um die Uhr besetzt und ein Ansprechpartner ist erreichbar.

## Belegwohnungen für den Pflegedienst

- Der Pflegedienst erhält das Belegungsrecht für ein Wohnungskontingent, damit er ausreichend Leistungen im Quartier generieren kann.



# Quartiersprojekt



## Wohnbau Mainz GmbH

- Cavalier Holstein im MLK-Park
- „Bielefelder Modell“
- Inklusives Wohnen, 96 Whg.
- Quartiersmanagement durch den Pflegedienst
- Wohncafé – betrieben durch den Nachbarschaftsverein



# Wie wollen Sie morgen wohnen?

- Zuhause wohnen - in den eigenen vier Wänden
  - Selbstbestimmt leben
  - Beteiligt sein
- 

Jeder Mensch wünscht sich, in Kontakt zu sein. Dort wo man sich mit Namen kennt, entsteht ein vertrautes Gefühl. Die eingetretenen Pfade und die bekannten Gesichter machen den Ort zum Zuhause.

Genauso wichtig ist es, beteiligt zu sein. Jeder möchte nach seinen Möglichkeiten im Alltag mitgestalten. Dann entsteht Lebensqualität.

---

## Was heißt das in der Praxis?



# Wohn-Pflege-Gemeinschaft

*Ein Geschäftsmodell für  
Pflegedienste und  
Bürgergemeinschaften*

## Privates Wohnen – nicht allein

- Getrennte Verträge für Miete, Pflegeleistungen, Alltagsbegleitung; maximal 10-12 Bewohner/innen pro Wohngemeinschaft; Richtlinien gibt die LWTG DVO.
- Jede/r Bewohner/in hat ein Zimmer, das mit eigenem Mobilar eingerichtet ist.
- Küche, Ess- und Aufenthaltsbereiche werden gemeinsam genutzt.

## Alltagsbegleitung und Haushaltsführung – „Der Alltag soll gelingen“

- Um ein alltagsnahes Wohnen in der Gemeinschaft zu ermöglichen, können sich die Bewohner/innen nach ihren Möglichkeiten im Haushalt beteiligen.
- Unterstützung durch Familie und Nachbarschaft sollen ermöglicht werden.

## Professionelle Leistungen vom Ambulanten Pflegedienst

- Die Fachpflege erbringt ein Ambulanter Pflegedienst. Die Leitung der Wohngruppe muss Verfahren bestimmen, wie die Wahlfreiheit (nach LWTG) eingelöst wird.



# Gemeinschaftliches Wohnen

Es gibt neue Wohnbedürfnisse, jenseits von Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit und Schöner Wohnen.

Lebensqualität hat eine objektive und eine subjektive Komponente (funktionaler Wohnraum vs Wohlbefinden). Gemeinschaft wird als soziales Lernen erlebt.

- Die Generation Internet entdeckt das Teilen „alles nutzen, aber nicht alles besitzen“.
- Die Generation 50+ stellt sich dem „Abenteuer Wohnen“, sie suchen Gemeinschaft, Erlebnisse, wollen persönliche Grenzen erweitern. Sie gründen Gemeinschaftseigentum und schaffen damit einen völlig neuen Baustein im Städtebau, der sich aber mühelos ins Quartier einfügt und Lebendigkeit in die Nachbarschaft trägt.
- Die Gemeinschaftsbereiche im Haus erfordern Bereitschaft zur Kooperation und schaffen Beteiligungsstrukturen.
- Vorbild sind CoHousing aus Skandinavien, Österreich oder der Schweiz.



# Versuch einer Definition

Wohnprojekte zeichnen sich durch Selbstverwaltung aus –  
im Rahmen ihrer Möglichkeiten (z.B. Kooperation mit einem Vermieter)

Wohnprojekte haben eine soziale Mitte –  
gemeinsame Beschlüsse über soziale Ziele, Regeln, Umgang miteinander.

Wohnprojekte haben eine räumliche Mitte –  
Mindestanforderung Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.

Wohnprojekte können auch Wohnfunktionen gemeinsam organisieren –  
Wäscheraum, Fahrradwerkstatt, Kinderland, Bibliothek, gemeinsames  
Abendessen, Schwarzes Brett, Hausflohmarkt, ...

Wohnprojekte haben einen Entstehungsprozess hinter sich und  
entwickeln sich weiter.

# Ziele für gem. Wohnen

## 1. Die Mehrgenerationen-Gemeinschaft

- den Alltag effizienter organisieren
- Baugruppen bilden und günstiger bauen

## 2. Die Gemeinschaft 50plus

- Mehr Geborgenheit durch Kontakte und Freunde in der Nachbarschaft
- Lebensqualität durch Gemeinschaft
- soziales Lernen durch Teilen
- und einfach Freude haben und genießen



Zusammen kann man

- feiern
- arbeiten
- Zeit verbringen
- Genießen
- Zuhören
- Spaß haben
- Ideen umsetzen
- Verantwortung zeigen
- Talente entwickeln
- Etwas bewegen

# dafür brauchen sie Platz

Flächenausweisungen für Neubaugebiete bieten die Chance, gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen.

Sie müssen im B-Plan bereits mitgedacht werden, um entsprechend Platz für eine kompakte Bauform vorzuhalten.

Wohnprojekte leben auf ihren Wegen und Plätzen, in Gemeinschaftsräumen und Joker-Zimmern, die man für die eigenen Ideen nutzen kann.

Kompakte Bauform  
(Hof-Struktur)  
Flächenbedarf rund  
2000 qm bei 12-20 WE

???



# Beispiel für eine Flächenplanung

## Beispiel 1:

Klassischer B-Plan

## Beispiel 2:

Nutzungsplanung und Gestaltungssatzung  
ohne Grundstücksfestlegung,

Ziel: Ermöglichung eines  
Mehrgenerationenquartiers,

Werbung zur Gründung einer privaten  
Wohnprojektinitiative

# Was können Wohnprojekte?

Diese Menschen sind schon  
eine Nachbarschaft,  
wenn sie einziehen.

Sie haben Beziehungsnetzwerke  
untereinander, kümmern sich  
und haben Spaß dabei.

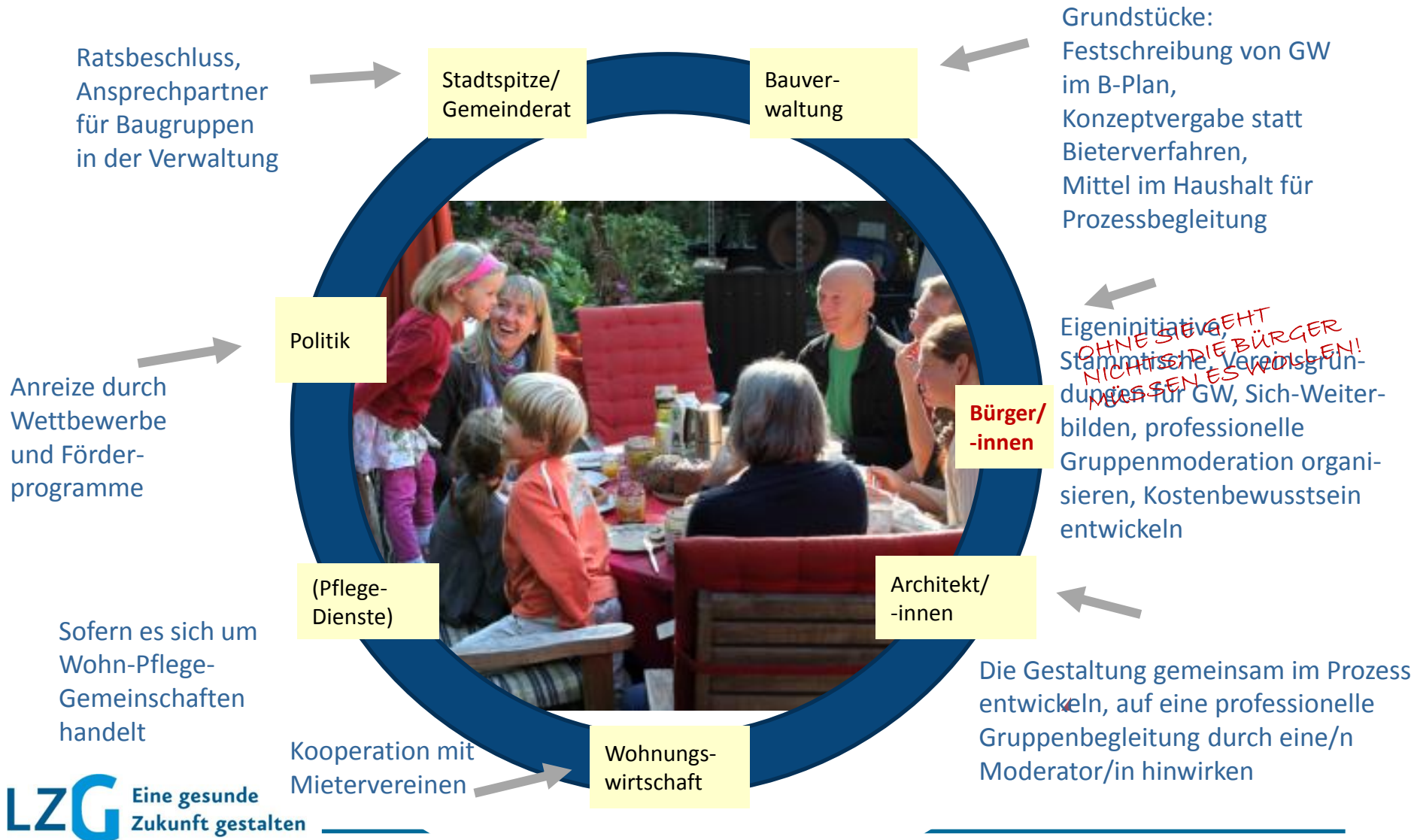
Sie gründen Interessensgruppen  
und Car-Sharing-Modelle.

Sie leisten soziale Arbeit z.B. an  
Älteren oder Flüchtlingen.

Sie entlasten die Gemeindekasse.

Mieterverein Vis-a-Vis e.V. Mainz

# Die Rollen der Akteure





# Was braucht man für ein Wohnprojekt?

## 1. Motivierte Menschen



*Geduld*

*Kompromissbereitschaft*

*Durchhaltevermögen*

## 2. Einen Projektbegleiter



## 3. Ein Grundstück für die Baugruppe



*Überzeugungskraft*

*Kontakte*

## 4. oder alternativ einen Partner für Vermietung



# Zum Nachlesen

LZG

„Neues Wohnen. Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften.“

z.Zt. vergriffen



LZG

„Mietervereine. Neue Wege der Partnerschaft zwischen Mietervereinen und Wohnungsraum-Anbietern“

z.Zt. Im Druck, ab Mai verfügbar



LZG

Info-Seiten im Internet

- Termine
- Nachrichten

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. 06131-2068-0

**LZG** Eine gesunde Zukunft gestalten

Aktuell Themen Service LZG Kontakt

**Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz**  
Beratung zu allen Fragen zeitgemäßer Wohnkonzepte – für alle Generationen, in der Stadt und im ländlichen Raum

Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP  
Was ist Neues Wohnen?  
Generationen-Wohnen  
Gemeinschaftliches Wohnen  
Wohn-Pflege-Gemeinschaften  
Nachrichten  
Veranstaltungen / Termine

**Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz**  
Die meisten Menschen wünschen sich ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden, auch im Alter und bei Pflegebedarf. Auch bei jüngeren Menschen wächst der Wunsch nach alternativen, gemeinschaftlich organisierten und generationenübergreifenden Wohn- und Lebensformen.  
Von der Beratung für Wohnformen mit Pflege und Betreuungsleistungen über ländliche Konzepte, Netzwerke, gemeinschaftliches Wohnen, die Entwicklung vernetzter Stadt- und Dorquartiere bis zur Gründung solidarischer Finanzierungsformen: Die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz bietet Fachberatung aus einer Hand.

**Generationen-Wohnen**  
Sie gehören zu den Akteuren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und interessieren sich für neue Wohnformen wie das Bielefelder Modell?  
[Mehr erfahren](#)

**Gemeinschaftliches Wohnen**  
Sie wollen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen und gemeinschaftlich wohnen und leben?  
[Mehr erfahren](#)

**Wohn-Pflege-Gemeinschaften**  
Sie wollen eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft initiieren oder sind bereits Initiator einer solchen Gemeinschaft?  
[Mehr erfahren](#)

Veranstaltungen zum Neuen Wohnen  
Aktuelle Termine  
Veranstaltungskalender  
LZG-Shop  
Newsletter [Info](#)  
E-Mail-Adresse  
 Newsletter der LZG  
 Newsletter Gesund und Leben Lernen  
 Newsletter Landesberatungsstelle Neues Wohnen  
[Abonnieren](#)

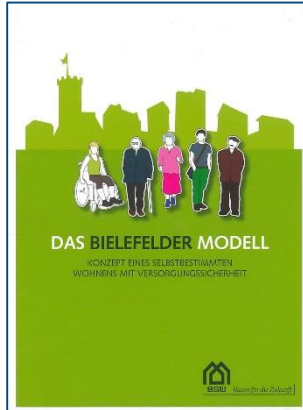


# Zum Nachlesen

Theresia Brechmann, Regina Doblies, Oliver Klingenberg:

„Das Bielefelder Modell.  
Konzept eines  
selbstbestimmten Wohnens  
mit Versorgungssicherheit.“

Broschüre der BGW, ISBN  
978 3 00 047 932 8



LAG GeWo RLP e.V.  
Info-Seiten im Internet

- Termine
- Nachrichten
- Wohnprojektbörse
- Wanderausstellung
- Literaturhinweise

**Auf gute Nachbarschaft !**

**Haben Sie Fragen?**

# Fragestellung Pflegestrukturplanung

- **Wie ist die Altersstruktur der Bevölkerung**
  - Hochaltrige Ü80
  - Ruheständler Ü65
  - Erwerbstätige/Arbeitslose 40-60
- **Wie sind die Haushaltsgrößen verteilt**
  - besondere Zielgruppe: Alleinstehende 40-60, Ü65, Ü80
- **Welche Versorgungsangebote finden sich kleinräumig im Wohnumfeld**
  - Aktionsradius im Alter wird kleiner
- **Wie modern sind die Dienstleistungs- und Hilfeangebote**
  - Wunsch nach Wohnen zuhause
  - Selbständigkeit, Selbstbestimmung, Teilhabe
- **In welchem Zustand sind die familiären und regionalen Netzwerke**
  - Quartiere stärken