

# DStGB DOKUMENTATION N° 110

## Lebensräume zum Älterwerden



Anregungen und Praxisbeispiele  
für ein neues Miteinander im Quartier



**DStGB**  
Deutscher Städte-  
und Gemeindebund  
[www.dstgb.de](http://www.dstgb.de)

**NETZ  
WERK** soziales  
neu  
gestalten



## IMPRESSUM

Gesamtredaktion:



Ursula Krickl

Referatsleiterin  
Ursula Krickl,  
DStGB



Ulrich Kuhn

Geschäftsführer  
Ulrich Kuhn,  
Netzwerk SONG



Ursula  
Kremer-Preiß

Projektleiterin  
Ursula Kremer-Preiß,  
KDA Kuratorium Deutsche  
Altershilfe

*Der DStGB und das Netzwerk SONG  
bedanken sich für die Mitwirkung bei  
der Erarbeitung der Dokumentation bei:*

Dr. Hans-Joachim Lincke,  
Zentrum für zivilgesellschaftliche  
Entwicklung, Freiburg

Dr. Peter Westerheide,  
ZEW Zentrum für Europäische  
Wirtschaftsforschung, Mannheim

Ellen Wappenschmidt-Krommus,  
CBT Caritas-Betriebsführungs- und  
Trägergesellschaft mbH, Köln

Gabriele Becker-Rieß,  
Bremer Heimstiftung, Bremen

Ulrike Overkamp,  
Ev. Johanneswerk e.V., Bielefeld

Sonja Gröner,  
Stiftung Liebenau, Meckenbeuren

Dr. Nicolas Albrecht-Bindseil,  
Diakonische Hausgemeinschaften e.V.,  
Heidelberg

### Fotos

Titelbild: Monkey Business Images/shutterstock.com; S. 8/S. 11: Stiftung Liebenau (Meckenbeuren); S. 12: CBT – Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH (Köln); S. 14/15: Bremer Heimstiftung (Bremen); S. 16: Gemeinde Amtzell; S. 17: Stiftung Liebenau; S. 18: Ev. Johanneswerk e. V. (Bielefeld); S. 19: MnemosyneM/shutterstock.com; S. 20/21: Initiative Seniorenengossenschaft Steinen e. V. (Steinen); S. 21: WBC Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (Calau); S. 22: Yuri Arcurs/shutterstock.com; S. 23: Rainer Sturm/pixelio.de; S. 23/24: Älter werden in Eching e. V. (Eching); S. 25: imageegami/shutterstock.com; S. 25/26/27: Diakonische Hausgemeinschaften e.V. (Heidelberg); S. 31: joujou/pixelio.de.

## INHALT

„Gemeinsam statt einsam“ – Geleitwort von Dr. Henning Scherf, ehem. Bürgermeister Bremen	4
Vorwort des Deutschen Städte- und Gemeindebundes	5
Vorwort des Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG)	6
<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>1 Zukunft Quartier – Chancen und Wirkungen von Quartierskonzepten</b>	<b>8</b>
1.1 Potenziale und Erfolgsfaktoren gemeinwesenorientierter Quartiersprojekte	8
1.2 Welfare-Mix als neue Architektur des Sozialen	9
1.3 Sozio-ökonomischer Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnprojekte	10
<b>2 „Eine Vision ist machbar“ – Umsetzungsbeispiele aus unterschiedlichen Kommunen</b>	<b>12</b>
CBT Köln: Mehrgenerationenwohnhaus Wipperfürth	12
Bremer Heimstiftung: Haus im Viertel	14
Stiftung Liebenau: Lebensräume für Jung und Alt	16
Ev. Johanneswerk: Quartiersnahe Versorgung	18
Seniorenengossenschaft Steinen: Seniorenzentrum Mühlehof	19
Stadt/WBC Calau: „In Calau clever wohnen“	21
Älter werden in Eching e. V.: Alten Service Zentrum (ASZ) Eching	23
Diakonische Hausgemeinschaften e. V.: Mehrgenerationenhausprojekte Heidelberg	25
<b>3 Handlungsempfehlungen</b>	<b>28</b>
3.1 Anforderungen an die Kommunen	28
3.2 Anforderungen an die Wohlfahrtspflege	28
3.3 Anforderungen an Bund und Länder	29
<b>4 Weiterführende Literatur</b>	<b>30</b>

# „Gemeinsam statt einsam“

## GELEITWORT VON DR. HENNING SCHERF



Dr. Henning Scherf,  
ehem. Bürgermeister  
Bremen

Diese Broschüre des Deutschen Städte- und Gemeindebundes soll Mut machen, den demografischen Wandel neu und positiv zu bewerten. Ich selber werde seit Jahren nicht müde, den allgemeinen Demografie-Pessimismus stark zu kritisieren! Was für eine Verschwendung, den Reichtum unserer geschenkten Jahre als Katastrophe zu interpretieren.

Die moderne Alterswissenschaft lehrt uns, wie unglaublich vielfältig die Potenziale des Alters bis hinein in die letzte Lebensphase sind, wenn wir nur aktiv und auf Solidarität bezogen davon Gebrauch machen.

Das heißt natürlich auch, dass wir die Perspektive des Alterns einem auf Rendite bezogenen Markt entwinden müssen – wir dürfen uns eben gerade nicht gesellschaftlich auf einen „Wachstumsmarkt Pflege“ orientieren, sondern müssen dem die Vision einer lebendigen Zivilgesellschaft entgegensetzen.

Der Reichtum einer Gesellschaft des längeren Lebens (zum Unterschied einer Gesellschaft des Siechtums und expandierender Pflegeheimketten) meint die Revitalisierung unserer Quartiere, Stadtteile und Dörfer. Hier leben Menschen aller Altersgruppen und hier muss auch der Ort der Integration für alle Generationen sein. Immer wieder werde ich kritisch befragt, ob der Wandel zu einer neuen Kultur des Miteinanders tatsächlich möglich ist, oder ob ich hier eine sozialromantische Vision propagiere, die keine Verbindung zur Wirklichkeit hat? Den Beispielen in dieser Broschüre – und sie stehen stellvertretend für hunderte alternative Projekte – gelingt es eindrucksvoll zu zeigen, dass wir im demografischen Wandel nicht hilflos einer übermächtigen Entwicklung ausgesetzt sind, die am Ende nur mit einem „Wachstumsmarkt Pflege“ gelöst werden kann.

### Sozialstaat braucht Zivilgesellschaft

Eine solche Kultur des Miteinanders bedarf natürlich der Einübung (oftmals auch der Anleitung). Überall da, wo wir in unseren Dörfern und Kommunen so etwas wie Gemeinwesen-Management haben, wo unterschiedliche Initiativen von Kirche bis Sportverein und engagierte Einzelpersonen zusammengeführt werden, gelingt es, eine lebendige Gemeinschaft aufzubauen. Und es ist gerade diese Stärke der Zivilgesellschaft zur informellen Organisation und zur gegenseitigen Solidarität, die erst einen lebendigen und belastbaren Sozialstaat garantieren kann. Dies wurde viel zu lange durch staatliche Politik und einen gefährlichen Hang zum Vorrang der Professionalität behindert.

Insoweit bedeutet eine moderne Sozialpolitik im demografischen Wandel die bewusste Entscheidung von Dörfern und Kommunen zur Förderung des Bürgerengagements! Wohlgerichtet nicht als Lückenbüßer für staatliche Leistungen, sondern als Kernqualität lokaler Daseinsvorsorge.

Wenn ich einen Wunsch frei hätte, so wäre es die Neuausrichtung unserer kommunalen Sozialpolitik in praktische Felder, wie massiver Ausbau unserer Freiwilligenagenturen, Förderung der Volkshochschularbeit im Sinne einer auf Engagement ausgerichteten Senioren-Bildung und aller Anlaufstellen zur Beratung und Unterstützung von Netzwerkbildung. Dann kann ein solcher Kulturwandel mit öffentlich-politischer Rückendeckung mehr sein als nur Sonntagsrede, und dann können Menschen gerade auch in der Nachberufungsphase erleben, dass sie sich selbst und ihren Lebensentwürfen am meisten dienen, wenn sie sich engagiert in ihrem Quartier einbringen. Dies ersetzt nicht die Verpflichtung der Sozialpolitik, die erforderliche professionelle pflegerische Versorgung sicherzustellen. Aber eben stets abgestuft entsprechend dem tatsächlichen Bedarf, subsidiär, aufbauend auf das familiäre und zivilgesellschaftliche Engagement und integriert in einen quartiersbezogenen Wohlfahrtsmix.

Die Projekte der beachtlichen Initiative SONG (Soziales neu gestalten) und deren durch die Bertelsmann Stiftung unterstützte wissenschaftliche Begleitung belegen eindrucksvoll, dass es positive, lebendige Alternativen in der heutigen Wohn- und Versorgungs-Landschaft gibt. Es meint den Wechsel von Fürsorge und marktlicher Bewirtschaftung hin zu einem auf Teilhabe angelegten Konzept. Die Mixtur all dieser tragfähigen Projekte ist im Blick auf staatliche Unterstützung denkbar bescheiden – es geht darum, Wohnangebote generell barrierefrei auszurichten, Räumlichkeiten für Bürger- und Gemeinschaftstreffs anzubieten, die Arbeit aller Akteure im Quartier von Kindergarten über Sportverein bis zur Kultur miteinander zu verbinden, und schließlich so etwas wie Gemeinwesenarbeit systematisch und rechtlich abgesichert zu verankern.

Also wäre es sinnvoll, wenn ein Teil der Milliarden aus der Pflegeversicherung statt in immer mehr isolierte, nicht ins Quartier integrierte Groß-Pflegeheimbauten in die Stützung solcher kleinräumiger, aber hochleistungsfähiger Strukturen gehen würde.

### Die kommunalen Akteure gehören auf das Spielfeld

Die Einführung der Pflegeversicherung 1995 hat die Kommune auf den ersten Blick von finanziellen Belastungen befreit und sie damit aber auch auf die Zuschauerbänke verbannt. Das war ein großer Fehler, weil er die notwendige kommunale Gestaltungsverantwortung geschwächt, wenn nicht gar gänzlich zerstört hat. Hier ist eine Neubesinnung dringend notwendig. Die bislang sehr zentralistischen Versicherungssysteme müssen dezentralisiert werden, um die Kommune zu befähigen aber auch zu beauftragen, für die lokale Pflege- und Teilhabelandschaft Verantwortung zu übernehmen.

In diesem Sinne wünsche ich dieser Broschüre viele aufmerksame Leserinnen und Leser und eine weite Verbreitung.

## VORWORT DES DEUTSCHEN STÄDTE- UND GEMEINDEBUNDES



*Dr. Gerd  
Landsberg,  
Geschäftsführen-  
des Präsidial-  
mitglied des  
Deutschen  
Städte- und Ge-  
meindebundes*

Selbst bestimmt und doch umsorgt. Die Idealvorstellung der meisten Menschen vom Wohnen im Alter zielt auf eine möglichst lange Eigenständigkeit und auf ein Leben in einem kommunikativen Umfeld. Mit dem demografischen Wandel werden sich auch die Lebensbedingungen älterer Menschen wandeln.

Es wird besonders darum gehen, möglichst allen Menschen die Teilhabe an den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Angeboten, ein gesundes, sicheres Wohnen und eine umfassende Integration an ihrem Wohnort zu ermöglichen. Deshalb müssen die Kommunen Quartiere – überschaubare Nachbarschaften in den Städten ebenso wie gewachsene Gemeinden im Umland und im ländlichen Raum – als Handlungsebene neu verstehen, in die Planung einbinden und als wichtige Basis des Zusammenwirkens aller Beteiligten betrachten.

Ein Instrument für eine gezielte Umsetzung sind neue Quartierskonzepte, die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und ihre Bedürfnisse in den Blick nehmen, darunter gezielt auch die in diesen Quartieren älter werdenden Menschen. Zu den damit verbundenen Aufgaben gehört es, quartiersinterne Infrastruktur zu erhalten, neue Netzwerke zu entwickeln, die Versorgungssicherheit auszubauen und mit neuen Ansätzen ein generationenübergreifendes Wohnen zu stärken.

Dass dies machbar ist, wenn ein kleinräumiger Organisationsansatz, Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und ein Mix aus Prävention, Anleitung und Übernahme von Dienstleistungen im Quartier angeboten wird, zeigen die dargestellten Beispiele.

  
Dr. Gerd Landsberg

## VORWORT DES NETZWERK: SOZIALES NEU GESTALTEN (SONG)



Alexander Künzel,  
Vorstandsvorsitzender  
Bremer Heimstiftung,  
Sprecher des Netzwerks  
SONG

Unsere Gesellschaft steht aufgrund des demografischen und sozialen Wandels vor gravierenden Herausforderungen. Die herkömmlichen Versorgungskonzepte für assistenzbedürftige Menschen im Sinne familiärer Betreuung oder in Form eines Aufenthalts in spezialisierten Einrichtungen sind allein nicht mehr ausreichend, da sowohl ein Fachkräftemangel als auch ein schrumpfendes familiäres Pflegepotenzial absehbar sind. Neue Ansätze sind gefordert – es geht darum, „Soziales neu zu gestalten“. Pflegevermeidung, Rehabilitation und die Stärkung von Solidarität und Mitverantwortung in der Gesellschaft müssen in den Vordergrund rücken. Die Antwort besteht in einer Rückbesinnung auf die Kraft des Gemeinwesens, sei es eine Kommune oder ein kleines Dorf. Hier bedarf es neuer Verantwortungsbündnisse zwischen den gemeinnützigen Trägern der Wohlfahrts- pflege und den Kommunen. Notwendig sind lokale gemeinwesenorientierte Wohn- und Assisten- zangebote, die generationsübergreifend zu kleinräumigen Unterstützungsnetzwerken führen und einen Hilfe-Mix aus Familien, Nachbarschaft, bürgerschaftlichem Engagement, kommunalen und professionellen Dienstleistern ermöglichen.

Neue Lösungsansätze müssen also vor Ort gefunden und umgesetzt werden. Daher freut es uns, an dieser Dokumentation des Deutschen Städte- und Gemeindebundes mitwirken und Anstöße für die Praxis vor Ort geben zu können. Wir bedanken uns dabei auch beim Generali Zukunftsfonds, der durch seine Unterstützung die Realisierung dieser Schrift ermöglicht hat. Das „Netzwerk: Soziales neu gestalten“ (SONG) ist ein Zusammenschluss mehrerer Akteure der Sozialwirtschaft, die sich für eine quartiers- und netzwerkorientierte Architektur sozialer und pflegerischer Arbeit einsetzen. Die Partner des Netzwerks sind:

- Bremer Heimstiftung, Bremen
- CBT – Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH, Köln
- Evangelisches Johanneswerk e. V., Bielefeld
- Stiftung Liebenau, Meckenbeuren-Liebenau
- Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln
- Bank für Sozialwirtschaft AG, Köln

Wir hoffen darauf, mit diesem Heft die Verantwortlichen in den Kommunen und bei den Trägern der Wohlfahrtspflege zu praktischer Reformarbeit anregen zu können.

## EINLEITUNG

Diese Dokumentation soll in erster Linie Anregungen aus der Praxis für die Praxis geben. In Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Deutsche Altershilfe konnten neben den Projekten des SONG-Netzwerks weitere beispielhafte Projekte anderer Träger beschrieben werden. Die Projekte sind in ihrer konzeptionellen und räumlichen Reichweite unterschiedlich angelegt. Ein Teil fokussiert sich auf die Realisierung alternativer Wohn- und sozialräumlicher Versorgungsangebote. Bei einem anderen Teil sind diese Angebote eingebettet in umfassendere Quartiersentwicklungskonzepte, die in Kooperation der lokalen Akteure umgesetzt werden.

Die Schrift ist folgendermaßen aufgebaut:

Im ersten Abschnitt wird ein Überblick über Chancen, Erfolgsfaktoren und den möglichen sozio-ökonomischen Mehrwert von Quartierskonzepten gegeben. Diese Erkenntnisse beruhen auf wissenschaftlichen Untersuchungen, die von renommierten Instituten im Auftrag des SONG-Netzwerks durchgeführt worden sind.

Im zweiten Abschnitt geht es in die konkrete Praxis. Anhand von Praxisbeispielen aus dem SONG-Netzwerk und von weiteren innovativen Trägern wird Einblick in Projekte aus unterschiedlich strukturierten Quartieren in verschiedenen Regionen Deutschlands gegeben. Im Fokus stehen dabei Wohn-, Infrastruktur- und soziale Angebote, die Selbständigkeit und Teilhabe auch bei Unterstützungsbedarf sichern sollen. Selbstverständlich gehören zu einem differenzierten Versorgungsnetz auch speziellere Versorgungsformen wie Rehabilitationsangebote, stationäre Einrichtungen bis hin zur Hospizversorgung, auf die aus Platzgründen nicht näher eingegangen werden kann. Auch für diese weiterhin erforderlichen institutionellen Versorgungsformen wird es in Zukunft entscheidend sein, dass sie nicht als isolierte Großinvestorenprojekte geplant, sondern mit den Sozialraumstrukturen vernetzt und integriert werden.

Im dritten Abschnitt werden vor dem Hintergrund dieser Praxiserfahrungen Anforderungen an Kommunen, Wohlfahrtspflege sowie Bund und Länder aufgezeigt, damit Quartierskonzepte breitflächig umgesetzt werden können.

Im vierten Abschnitt finden sich schließlich weiterführende Literaturhinweise als Fundgrube zur vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema.

**NETZ  
WERK** soziales  
neu  
gestalten





# 1 Zukunft Quartier – Chancen und Wirkungen von Quartierskonzepten<sup>1</sup>

## 1.1 POTENZIALE UND ERFOLGSFAKTOREN GEMEINWESENORIENTIERTER QUARTIERSPROJEKTE

Von Ursula Kremer-Preiß, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln

Was sind die Rahmenbedingungen und Umsetzungsvoraussetzungen zur Realisierung gemeinwesenorientierter Quartiersprojekte? Dieser Frage ist eine Potenzialanalyse im Auftrag des „Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG)“ auf den Grund gegangen. Es wurde eine detaillierte Stärken-Schwächen-Analyse von vier ausgewählten Wohnprojekten erstellt. Diese zielte darauf ab, anhand praktischer Erfahrungen zentrale Standards für ein zukunftsfähiges gemeinwesenorientiertes Wohnprojekt zu benennen und Faktoren zu ermitteln, wie die Standards erfolgreich umgesetzt werden können.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass in den Projekten die Verbindung zwischen privatem und öffentlichem Raum, zwischen Selbstverantwortung und Mitverantwortung vorbildlich umgesetzt worden ist. Bei aller Unterschiedlichkeit weisen die Projekte eine Reihe von Gemeinsamkeiten auf. Bei allen Projekten handelt es sich um neue Wohnanlagen, deren Bau von den Netzwerkpartnern allein oder in Kooperation mit anderen Mitstreitern initiiert wurde. Ihnen allen gemeinsam sind die Ziele, das

selbstständige Wohnen auch bei Unterstützungsbedarf zu erhalten, das Leben in Gemeinschaft zu ermöglichen sowie gegenseitige Hilfe und Eigeninitiative zu fördern. Die Projekte haben passende bauliche Maßnahmen und Verfahrensweisen umgesetzt, um diese Ziele zu verwirklichen.

Hierzu gehören:

- barrierefrei gestaltete und erschlossene Wohnungen in zentralen Lagen, die so ein möglichst langes selbstständiges Wohnen in eigenen Räumen ermöglichen;
- verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen, die die Initiierung gegenseitiger Hilfe erleichtern;
- Gemeinschaftsräume, die als Orte der Begegnung und Ausgangspunkt für die Entwicklung von Netzwerken für gemeinwesenorientierte Wohnprojekte fungieren;
- Alle Projekte haben Personal, das kontinuierlich Ansprechpartner vor Ort ist und als Moderator bzw. Manager im Quartier tätig ist;
- Der Einbezug der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner ist dabei vielfältig: Manche Wohnprojekte kooperieren lose mit Akteuren im Quartier und bewirken, dass die Projektbewohnerinnen und -bewohner

<sup>1</sup> Die Ausführungen in diesem Kapitel basieren auf den Buchpublikationen „Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden“, Band 1 bis 3, Bertelsmann Verlag.



von Angeboten aus dem Quartier profitieren, andere betreiben ein systematisches Quartiersmanagement. Sie tragen dazu bei, dass örtliche Potenziale aktiviert werden, ein Bürgerbewusstsein für das Quartier sich entwickeln kann, selbsttragende Bewohnerorganisation sowie stabile nachbarschaftliche soziale Netze geschaffen werden.

Die vorliegende Potenzialanalyse verdeutlicht, dass die Projekte zentrale Standards für quartiersbezogene Wohnkonzepte erfüllen, indem sie

- Eigenverantwortung und Eigeninitiative stärken,
- soziale Netze und neue Formen des Hilfemix fördern,
- neue Kooperationsformen und Gemeinwesenarbeit entwickeln und
- neue Pflegearrangements im Quartier erschließen.

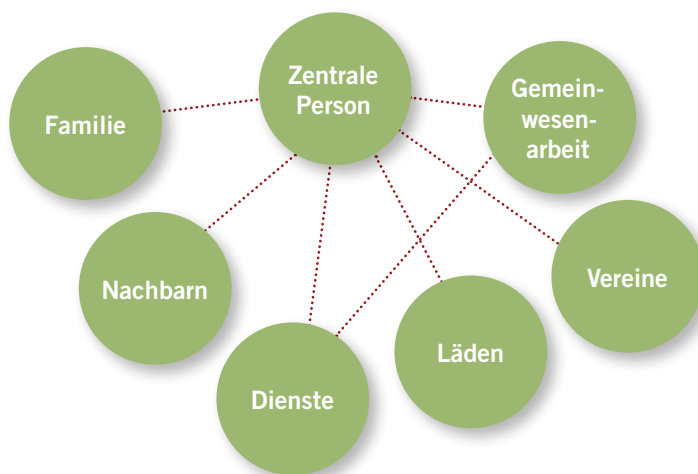
Solche Wohnformen können aufgrund dieser Strukturen mit dazu beitragen, die demografischen und sozialen Herausforderungen der nächsten Jahre in Deutschland zu bewältigen.

## 1.2 WELFARE-MIX ALS NEUE ARCHITEKTUR DES SOZIALEN

Von Dr. Hans-Joachim Lincke, zze Zentrum für zivilgesellschaftliche Entwicklung, Freiburg

Angesichts des wachsenden Anteils älterer Menschen mit Unterstützungsbedarf kommt es bei gleichzeitig sinkenden familiären Potenzialen darauf an, neue Wege zu gehen, um eine gute Lebensqualität im Alter zu erreichen. Die Wohnprojekte der Partner von SONG sind auf eine fruchtbare Verknüpfung der möglichen Beiträge gesellschaftlicher Systeme wie Familie, Nachbarschaft, Markt, Staat und Zivilgesellschaft angelegt. Ihr Ziel ist es zum einen, die Abhängigkeit von einzelnen Systemen und deren Überlastung im Großen zu vermeiden, und zum anderen die Vielfalt von Verbindungen als Gewinn für die Lebensgestaltung im Kleinen zu begreifen. Die Ausgangsthese lautet, dass vielfältige soziale Netzwerke wesentlichen Anteil an der Befriedigung der Bedarfe und Bedürfnisse älterer Menschen zum Beispiel nach Teilhabe und Autonomie haben. Der Weg dahin führt über die Begründung einer neuen Kultur des Zusammenlebens und des Zusammenarbeitens durch bauliche und organisatorische Maßnahmen.

Das Zentrum für zivilgesellschaftliche Entwicklung (zze) hat in sechs Fallstudien beispielhafte Formen der „Wohlfahrtsproduktion“ und die Bedingungen ihres Gelingens untersucht. Den Gegenstand der Untersuchung bildeten die sozialen Netzwerke, die sechs ältere Bewohnerinnen und Bewohner beim Umzug in die Wohnprojekte von SONG mitgebracht beziehungsweise seit ihrem Einzug aufgebaut hatten. Da die Wohnprojekte Menschen mit Unterstützungsbedarf mit solchen zusammenbringen sollen, die (noch) Unterstützung leisten können, wurde dieser Umstand bei der Fallauswahl berücksichtigt. Pro Netzwerk wurden qualitative Interviews mit sechs bis zehn Personen geführt, um deren Beteiligung an dem sozialen Netzwerk einer Bewohnerin oder eines Bewohners und die Organisation der Beteiligungen nachzuzeichnen.



Netzwerk im Welfare-Mix

Im Ergebnis weisen die untersuchten Netzwerke eine unerwartet hohe Aktivitäts- und Beziehungsvielfalt auf. Beteiligt sind Menschen aus unterschiedlichen Altersgruppen, zum Beispiel Angehörige, Freunde, Nachbarn, weitläufig Bekannte, bürgerschaftlich Engagierte und bezahlte Dienstleistungserbringer. Sie handeln dabei häufig nach verschiedenen Logiken, etwa wenn sich Freundschaften zwischen der Mitarbeiterin eines Pflegedienstes und der pflegebedürftigen Person entwickeln oder wenn Bekannte zugleich als solche und auch im Rahmen der institutionalisierten Nachbarschaftshilfe tätig sind. In Abgrenzung zu Ordnungen, die einer strikten Arbeitsteilung folgen, handelt es sich um hybride und dadurch in hohem Maße elastische Beziehungsgeflechte: Was die Grenzen einer Rolle überschreiten würde, kann in einer anderen Rolle akzeptabel erscheinen.

Eine Grundlage für die Stabilität der Netzwerke liegt in einem bewussten „Networking“ der Beteiligten. Indem

die Wohnprojekte die Begegnung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, Vereinen und Dienstleistern begünstigen, ergeben sich Gelegenheiten zum Austausch über die jeweils aktuelle Situation einer Person. Dieser Austausch kann einen informellen oder formalen Charakter haben – entscheidend ist das gemeinsame Nachdenken über veränderte Bedarfslagen und Bedürfnisse. So lassen sich die körperlichen, geistigen und sozialen Aspekte von Lebensqualität passgenau abdecken. Besonders wichtig ist das buchstäbliche Mit-Denken in den Fällen, in denen eine Person außerstande ist, ihr Netzwerk selbst weiterzuentwickeln.

Eine zentrale Funktion in allen untersuchten Netzwerken kommt der Gemeinwesenarbeit in den Wohnprojekten zu. Erstens ist sie Gatekeeper, indem sie zusammen mit den Bewohnerbeiräten die Auswahl von Bewerbern und somit die soziale Struktur der Anlagen mitbestimmt. Zweitens spielt sie eine katalytische Rolle, weil sie die Beilegung gärender Konflikte zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern durch diese fördert. Drittens ist sie Impulsgeberin, indem sie den Bewohnerinnen und Bewohnern bei der gegenseitigen Unterstützung und Kontaktaufnahme hilft: Sie kann versuchen, die zueinander passenden Personen zusammenzubringen. Gerade diese Funktion ist nicht zu unterschätzen, weil neben unpersönlichen Medien der Stabilisierung wie Geld, Anerkennung, Geben und Nehmen oder rechtliche Ansprüche, Sympathie zwischen den Beteiligten eine wichtige Rolle spielt.

Bezogen auf das Zusammenleben in den Wohnprojekten kann man damit von einer Form der moderierten Nachbarschaft sprechen. Das Ergebnis empfinden die Bewohnerinnen und Bewohner häufig als Lebensverhältnis, das aus ihrer Sicht normal ist. Sie vergleichen ihre Kontaktvielfalt und gegenseitige Unterstützung mit dem auf sich allein gestellten Leben, dem alters- und sozial entmischten Wohnen und dem Wohnen in geschlossenen Einrichtungen. Darüber hinaus schätzen es diejenigen, die (noch) wenig Hilfe in Anspruch nehmen und sich vorwiegend für andere einsetzen, gut auf die mögliche Verschlechterung ihrer Lebenssituation vorbereitet zu sein. Das reduziert ihre Furcht davor, die nächsten Angehörigen über Gebühr zu belasten. Umgekehrt werden die Angehörigen durch die Vernetzung in und durch die Wohnprojekte von dem verbreiteten Gefühl der umfassenden Zuständigkeit entlastet. Während solche Effekte den Wunsch rechtfertigen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner füreinander engagieren, gilt es dennoch, Grenzen zu beachten. So gehört es auch zu den Aufgaben der Gemeinwesenarbeit, dafür zu sorgen, dass sich Netzwerketeiligte nicht selbst oder gegenseitig überfordern und die Freiwilligkeit des Engagements respektiert wird.

Der Aufbau sozialer Netzwerke soll emanzipatorische und pädagogische Ansprüche miteinander vereinen, indem die Autonomie des Einzelnen durch andere und zugleich das Engagement des autonomen Einzelnen für andere angestrebt wird.

### 1.3 SOZIO-ÖKONOMISCHER MEHRWERT GEMEINSCHAFTLICHER WOHNPROJEKTE

Von Dr. Peter Westerheide, ZEW Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Mannheim

Im Rahmen des Netzwerks SONG wurden insgesamt acht quartiersbezogene gemeinschaftliche Wohnprojekte im Hinblick auf ihre ökonomischen und sozialen Effekte untersucht. Die Analysen wurden vom Mannheimer Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) gemeinsam mit dem Erhebungsinstitut Weeber und Partner, Stuttgart, im Auftrag des Centrums für Soziale Investitionen und Innovationen der Universität Heidelberg (CSI) durchgeführt.

#### Untersuchungsfragen und Methodik

Im Mittelpunkt der sozioökonomischen Analysen stand die Frage, wie sich die Modellprojekte auf den konkreten Hilfebedarf unterstützungsbedürftiger Menschen auswirken und welche Beiträge von welcher Seite aufgewendet werden, um diesen Hilfebedarf zu decken. Von zentraler

Bedeutung war dabei der Umfang, in dem (moderierte) gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner professionelle Unterstützungsleistungen ersetzen können. Veränderungen der Lebens- und Wohnqualität wurden systematisch in die Untersuchung einbezogen.

Als methodische Leitlinie diente das Konzept der Social Return on Investment-Analysen (SROI). Im Rahmen von SROI-Analysen werden sowohl das betriebswirtschaftliche Ergebnis sozialwirtschaftlicher Projekte als auch ihre gesellschaftlichen Zusatzerträge zu erfassen versucht.

Die Untersuchungen basierten auf ausführlichen persönlichen Befragungen der Bewohner der Modellprojekte. Zum Vergleich wurde eine Kontrollgruppe von Menschen in herkömmlichen Lebens- und Wohnsituationen erhoben. Um die Gesamtkostensituation in den Modellprojekten zu evaluieren, wurde darüber hinaus eine umfassende

betriebswirtschaftliche Analyse aller Modellprojekte und der institutionellen Einrichtungen der Altenpflege in der Kontrollgruppe durchgeführt. Die Modellprojekte und die Kontrollgruppe wurden mittels eines etablierten statistischen Verfahrens der Evaluationsforschung verglichen. Dabei werden Menschen mit möglichst ähnlicher Wahrscheinlichkeit, in einem der Modellprojekte zu wohnen, gegenübergestellt. Durch dieses Vorgehen wurden Verzerrungen der Ergebnisse mit statistischen Mitteln bereinigt, das heißt, es kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass sich mögliche Unterschiede nur deshalb ergeben, weil in einem Modellprojekt gesündere, weniger unterstützungsbedürftige, besonders engagierte oder durch andere besondere Merkmale charakterisierbare Menschen leben.



### Ergebnisse der sozioökonomischen Analyse

Die ableitbaren Kernergebnisse der ZEW-Analysen im SONG-Projekt sind:

- **Bessere gesundheitliche Entwicklung:** Die empirischen Untersuchungen zeigen, dass die gesundheitliche Entwicklung der Bewohner in den untersuchten Modellprojekten positiv von der Entwicklung in der Kontrollgruppe abweicht. Dies sollte aber nicht überinterpretiert werden. Die Analysen verwenden notwendigerweise recht grobe Indikatoren für den Gesundheitszustand und Pflegebedarf, die für die spätere Entwicklung relevante, vor dem Einzugszeitpunkt bereits bestehende Unterschiede möglicherweise nicht erkennen lassen.
- **Geringerer Hilfebedarf:** Aber auch unter Berücksichtigung möglicher gesundheitlicher Unterschiede lassen die Erhebungen einen geringeren Hilfebedarf der Bewohner in den Modellprojekten gegenüber einer ähnlich strukturierten Vergleichsgruppe erkennen. Bemerkenswert ist, dass trotz des geringeren Hilfebedarfs der Bewohner in den Modellprojekten mehr Hilfe von anderen Bewohnern in Anspruch genommen wird.
- **Kostenvorteile:** Aus dem geringeren Hilfebedarf der Bewohner und der unentgeltlichen Erbringung von Unterstützungsleistungen durch andere Bewohner resultieren zum Teil deutliche Kostenvorteile der Modellprojekte.
- **Nachbarschaftliches Engagement:** Zwischen Modellprojekten und Vergleichsgruppe zeigen sich deutliche Unterschiede im Engagement der Bewohner für ihre Nachbarn. Es sind vor allem praktische Unterstützungsleistungen im Alltag (etwa beim Einkaufen, bei Handwerksleistungen, bei Behördengängen etc.), bei denen signifikante Unterschiede zwischen den beiden Gruppen erkennbar werden.
- **Intensive soziale Aktivität:** Alle Fragen, die auf das soziale Leben der Bewohner in den Modellprojekten abzielen, ergeben in der Regel positive Abweichungen zu den in der Vergleichsgruppe gemessenen Effekten. So verbringen die Bewohner der Modellprojekte signifikant weniger Zeit in der eigenen Wohnung und beteiligen sich mehr an gemeinsamen Aktivitäten mit ihren Nachbarn.
- **Gute Einbindung in das Quartier:** Bewohner der Modellprojekte nutzen die Angebote im Wohnquartier deutlich stärker, als dies in der Vergleichsgruppe der Fall ist. Betrachtet man die Muster der Quartiersbeziehungen und der Inanspruchnahme des weiteren städtischen Umfeldes, so lassen sich Unterschiede für den Besuch öffentlicher Veranstaltungen im Quartier, aber auch bei einer Reihe privatwirtschaftlicher Angebote feststellen (Besuch von Restaurants, Cafés, Konditoreien, Einkaufen und Kino im Viertel).
- **Höhere Lebensqualität:** Die Wohn- und Lebensbedingungen im Wohnviertel werden von den Befragten in den Modellprojekten deutlich besser bewertet als von den Befragten der Vergleichsgruppe. Ebenfalls deutlich besser bewertet wird das soziale Zusammenleben im Wohnviertel.

## Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Unterstützungskosten älterer Bewohner in den von uns betrachteten Modellprojekten des SONG-Netzwerkes erheblich geringer sind als in der zum Vergleich erhobenen Kontrollgruppe. Die Differenzen lassen sich auf eine bessere Gesundheitsentwicklung zurückführen, bleiben aber in geringerem Umfang auch bestehen, wenn man diese gesundheitlichen Effekte in einer konservativen Rechnung ausklammert. Hier werden auch die positiven Effekte des nachbarschaftlichen Engagements sichtbar,

die sich zudem in einer messbar höheren Zufriedenheit mit der Wohnqualität und dem Leben im Wohnquartier ausdrücken. In der aus wissenschaftlicher Sicht immer gebotenen Zurückhaltung ist daher zu konstatieren, dass die empirischen Analysen des ZEW Indizien für ein erhebliches Kostensenkungspotenzial aufgezeigt haben, das auf Ebene der Betroffenen und der Sozialkassen realisiert werden kann. Um dies zu erreichen sind jedoch konzeptionelle Mehraufwendungen in den Projekten erforderlich, die bislang hauptsächlich durch die Projektträger finanziert werden.

## 2 „Eine Vision ist machbar“ – Umsetzungsbeispiele aus unterschiedlichen Kommunen

PROJEKT 1

### CBT Köln: Mehrgenerationenwohnhaus Wipperfürth



#### PROJEKTSTECKBRIEF

<i>Projektname:</i>	Mehrgenerationenhaus „Miteinander leben und wohnen“
<i>Projektträger:</i>	CBT – Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH, Leonhard-Tietz-Straße 8, 50676 Köln <a href="http://www.cbt-gmbh.de">www.cbt-gmbh.de</a>
<i>Bundesland:</i>	Nordrhein-Westfalen
<i>Projektbeginn:</i>	1997
<i>Quartiersgröße:</i>	Stadt Wipperfürth mit 23 186 Einwohnern
<i>Projektspezifika:</i>	Stärkung von Eigenverantwortung und Eigeninitiative

### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Institutionelles Schubladendenken verhindert das Miteinander von Menschen mit verschiedenen Bedürfnislagen. Möglichkeiten gegenseitiger Unterstützung in der Bewältigung des Alltags werden so nicht ausgeschöpft. Um ein Wohnen und Leben im gewohnten Umfeld auch bei physischen und psychischen Beeinträchtigungen dauerhaft ermöglichen zu können, gilt es Stärken und vorhandene Ressourcen zu erkennen und in das Miteinander einzubringen.

### 2. ZIELE UND PROJEKTIHALTE

Mit dem Mehrgenerationenwohnhaus „Miteinander leben und wohnen“ wird dem Wunsch nach Individualität, Selbstständigkeit und Geborgenheit im vertrauten Wohnumfeld entsprochen. Ziel ist es, ein individuelles Leben in

der Balance von Nähe und Distanz in Gemeinschaft und Solidarität mit Einbringen individueller Talente und Ressourcen im Quartier zu ermöglichen. So entwickelt sich nachbarschaftliches Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung generationenübergreifend, basierend auf Eigenverantwortung und Eigeninitiative.

### 3. PROJEKTBAUSTEINE

#### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Geschaffen wurde ein Wohnkomplex bestehend aus zwei Häusern mit insgesamt 35 Mietwohnungen sowie einem Gemeinschafts- und Begegnungsraum. Durch die Wohnungsgrößen zwischen 30 und 100 Quadratmetern mit unterschiedlicher Wohnraumförderung bietet das Mehrgenerationenwohnhaus Wohnungen für Ein- bis Fünf-Personenhaushalte mit und ohne Wohnberechtigungsschein



an. Seit Bezug des Hauses 2004 blieb die Mieterstruktur konstant. Das Alter der Mieter liegt zwischen zwei bis 85 Jahren, wobei etwa 30 Prozent der Bewohner zwei bis 18 Jahre alt sind, 35 Prozent zwischen 19 und 60 Jahren und 35 Prozent 60 Jahre und älter.

### 3.2 Soziales und Beratung

Der Prozess des Miteinander Lebens und Wohnens wird durch eine pädagogische Fachkraft moderiert und unterstützt. Auf Wunsch rufen die Bewohner in verschiedenen Lebenssituationen Beratung ab. Auf Kooperations- und Netzwerkpartner wird gezielt hingewiesen. Konfliktsituationen der Bewohner untereinander werden von der pädagogischen Fachkraft moderiert mit dem Ziel, dass die Konfliktpartner gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln und Umsetzungsschritte vereinbaren

Die zweimonatlich stattfindenden Hausversammlungen werden von den Mietern genutzt, ihre Anliegen gemeinsam zu erörtern und konkrete Vereinbarungen zu treffen, die für alle Mieter verbindlich gelten. So werden Eigeninitiative, Selbstvertrauen und Wachsen an den gestellten Aufgaben gefordert und gefördert.

### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Alltägliche Hilfeleistungen werden untereinander ausgetauscht. Die entstandenen Beziehungen der Mieter untereinander fördern gut funktionierende Netzwerke für gegenseitige Unterstützung in vielfältigen Lebensbereichen. Unterstützung in der Haushaltsführung, in der Mobilität wie in Geselligkeit und Begegnung sind Beispiele.

Regelmäßige Pflegeleistungen werden durch das familiäre Netz erbracht, unterstützt durch Pflegedienste und ergänzt durch nachbarschaftliches Engagement.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

In vier Schritten wurde das Projekt realisiert. Zuerst wurden die Vorstellungen und Wünsche der Bevölkerung zu individuellen Wohn- und Lebensplänen ermittelt, um sie in die Planung miteinzubeziehen. Neben Informationsveranstaltungen im Quartier führten auch das öffentliche Planungsverfahren der Stadt sowie eine gute Pressearbeit zu einem intensiven Austausch mit der Öffentlichkeit. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse, besonders aus der vertiefenden Arbeit mit der Interessentengruppe, die sich alle zwei Monate traf, konnte ein adäquates Wohn- und Raumkonzept entwickelt werden. Unter fachkompetenter Begleitung und Moderation startete dann das „Miteinander leben und wohnen“, woraus sich ein Netzwerk im Quartier gebildet hat. Seit Mitte 2006 trifft sich zweimal im Jahr der CBT-Beirat, dem neben der Vertretung der Mieter der Geschäftsführer der CBT, die pädagogische Projektbegleitung, Kooperationspartner, Vertreter des öffentlichen Pfarr- und Kommunalwesens, wie zum Beispiel der Leiter des Sozialamtes, angehören. Gemäß der Beiratsordnung ist es Aufgabe der Mitglieder, sich über die Umsetzung des Konzeptes auszutauschen und Informationen in das Quartier beziehungsweise aus dem Quartier in das Wohnhaus zu bringen, um neue Kontakte aufzubauen und die Vernetzung im Quartier zu stärken.

## 5. FINANZIERUNG

28 Wohnungen wurden aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert, sieben Wohnungen frei finanziert, die Refinanzierung erfolgt ausschließlich über die Mieteinnahmen. Die Stelle der Moderatorin mit einem Beschäftigungsumfang von 0,2 Vollkraftstellen wird bisher aus Eigenmitteln der CBT finanziert.

### ROLLE DER KOMMUNE

Die Kreisverwaltung war von Beginn an involviert und als untere Bewilligungsbehörde an allen Genehmigungsverfahren zur Realisierung des innovativen Konzeptes beteiligt. Verantwortliche Mitarbeitende beim Kreis ließen sich von dem Vorhaben begeistern und unterstützten das Projekt engagiert; Hürden wurden gemeinsam überwunden und konstruktive Lösungen entwickelt. Besonders die Anwendung unterschiedlicher Finanzierungssysteme (sozial geförderte und frei finanzierte Wohnungen) innerhalb eines Gebäudes sowie die Umwandlung einer geförderten Wohnung in einen Gemeinschaftsraum einschließlich Anerkennung anteiliger Finanzierung durch Mietnebenkosten sind hier zu

nennen. Das Wohnungsamt der Stadt akzeptierte das Konzept des Miteinander Lebens und Wohnens mit Wohnvereinbarung; der Prozess der Beratung von Interessenten und der Einzug wurde für die sozial geförderten Wohnungen abgestimmt unter Berücksichtigung der konzeptionellen Aspekte. Diese Vereinbarung hat sich in den zehn Jahren seit Inbetriebnahme bewährt und wird fortgesetzt. Eine Mitfinanzierung der Gemeinwesenarbeit und Moderation durch die Kommune erfolgt bislang nicht. Die Erfolge des Miteinanders in dem Projekt werden jedoch gesehen und bestätigt. Der Sozialdezernent ist im Beirat des Mehrgenerationenwohnhauses engagiert und unterstützt somit die Konzeption ideell.



## 6. PERSPEKTIVEN

Auf den Erfahrungen dieses Projektes aufbauend entstanden inzwischen drei weitere Wohnangebote. Ein CBT-Angebot „Wohnen mit Service“ für alte Menschen wurde weiterentwickelt in ein Mehrgenerationenwohnhaus mit nachbarschaftlichem Miteinander. In Kooperation mit Bauwirtschaft und Investoren wurde ein weiteres Mehrgenerationenwohnhaus geschaffen und zwei Wohngemeinschaften für Senioren. In allen drei Objekten gilt das Konzept „Miteinander leben und wohnen“, moderiert durch pädagogische Fachkräfte, deren Stellen durch Umlage auf die Mieter finanziert werden.

In Kooperation mit der Kommune wurde in einem Stadtteil von St. Augustin ein Konzept „Lebendige Nachbarschaft“ entwickelt und erfolgreich umgesetzt. Intention ist hier nicht, das nachbarschaftliche Miteinander in

einem Wohnobjekt zu stärken, sondern in einem bestehenden Gemeinwesen, bezogen auf ein Quartier mit etwa 6000 Bürgern und Bürgerinnen. Auch in diesem Konzept gelingt es mit einer fachkompetenten Moderation bürgerschaftliches Engagement für ein nachbarschaftliches Miteinander zu gewinnen. Die Finanzierung der Fachkraft konnte für drei Jahre über die Förderung durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) anteilig gesichert werden, Optionen für die Nachhaltigkeit der Arbeit sind Bestandteil der aktuellen Projektphase.

Alle CBT-Wohnhäuser für alte Menschen und Menschen mit Behinderung verstehen sich als Stadtteilhäuser und Quartiershäuser mit Netzwerken in das Quartier und Angeboten für Bürger und Bürgerinnen des Quartiers. Diese Arbeit wird stetig weiterentwickelt orientiert an aktuellen Anliegen und Bedarfen.

### PROJEKT 2

## Bremer Heimstiftung: Haus im Viertel



### PROJEKTSTECKBRIEF

<i>Projektname:</i>	Haus im Viertel
<i>Projektträger:</i>	Bremer Heimstiftung, Marcusallee 39, 28359 Bremen <a href="http://www.bremer-heimstiftung.de">www.bremer-heimstiftung.de</a>
<i>Bundesland:</i>	Bremen
<i>Projektbeginn:</i>	1997
<i>Quartiersgröße:</i>	Bremen-Steintor mit 23000 Einwohnern
<i>Projektspezifika:</i>	Förderung von sozialen Netzwerken und neuen Formen des Welfare-Mix

### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

In einem Szene-Viertel bestand Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Der Stadtteil ist geprägt vom typischen „Bremer Haus“ aus den Jahren zwischen 1900 und 1930: schmalbrüstig, mehrstöckig und mit engen Treppen. Es mangelte an speziellen Wohnangeboten für ältere oder behinderte Menschen. Nach dem Erwerb eines freierwerdenden Grundstücks im Quartier entschied sich die Bremer Heimstiftung für das Angebot „Wohnen mit Service“, um vielfältige Bedürfnisse älterer und/oder behinderter Menschen abdecken zu können.

### 2. ZIELE UND PROJEKTHALTUNG

Ältere und/oder behinderte Menschen können im Fall zunehmender Hilfsbedürftigkeit im vertrauten Stadtteil wohnen. Dazu wurden barrierefreie Wohnungen mit einem Service-Angebot geschaffen. Wichtig dabei war und ist es der Bremer Heimstiftung, „Normalität“ zu wahren, das soziale Umfeld für die Bewohner möglichst beizubehalten und Heim- und Klinikaufenthalte weitestgehend zu vermeiden. Dabei versteht sich die Bremer Heimstiftung in erster Linie nicht als Dienstleister, sondern als Unterstützer. Nachbarschaftliche Beziehungen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Hauses gefördert. Das Haus versteht sich als Bestandteil des Stadtteils.

## ROLLE DER KOMMUNE

Die Stadtgemeinde Bremen war seit den ersten Planungen über das Projekt informiert. Sie war Vorsitzerin des „Alten Fundamtes“ und hat der Bremer Heimstiftung beim Verkauf den Zuschlag erteilt, obwohl Investoren ebenfalls ein hohes Interesse am Erwerb des attraktiv im Stadtteil gelegenen Grundstückes bekundet hatten. Der zuständige Stadtteilbeirat unterstützte den Zuschussantrag bei der Stiftung „Wohnliche Stadt“, ohne den die Finanzierung des Umbaus nicht möglich gewesen wäre. Heute beteiligt sich die Kommune nicht finanziell, ist aber ideeller Unterstützer des entstandenen Kooperationsprojektes.



## 3. PROJEKTBAUSTEINE

### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Auf dem Grundstück einer ehemaligen Brotfabrik mitten im Steintorviertel entstanden zwischen 1997 und 2006 in mehreren Bauabschnitten 85 Wohnungen für ältere Menschen. Zum „Haus im Viertel“ gehören weiterhin sieben Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für körperbehinderte junge Menschen, ein Dienstleistungszentrum des DRK, ein Montessori-Kinderhaus, die Gaststätte „Altes Fundamt“, Räume der Volkshochschule, ein Buddhistisches Zentrum und eine Wohngemeinschaft für acht demenzkranke Menschen.

### 3.2 Soziales und Beratung

Die zentrale Aufgabe der Mitarbeiter vor Ort besteht darin, Selbsthilfe und nachbarschaftliche Beziehungen zu fördern und zur Übernahme von Verantwortung für die Gemeinschaft zu ermutigen. So sind zum Beispiel viele selbst organisierte regelmäßige Gruppenangebote entstanden. Neben der im Haus gelebten Nachbarschaft wurden in den vergangenen Jahren viele Kontakte und Beziehungen zu Einzelpersonen, Gruppen und Institutionen im Stadtteil aufgebaut.

### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Den hilfe- und pflegebedürftigen Mieterinnen und Mietern stehen ein im Haus ansässiger Pflegedienst und ein Dienstleistungszentrum zur Vermittlung von Nachbarschaftshilfe zur Verfügung. Für einen guten Welfare-Mix ist diese räumliche Nähe von zentraler Bedeutung, denn sie bietet die Möglichkeit, sich auf kurzem Weg gegenseitig zu informieren und zu organisieren.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Das „Haus im Viertel“ hat sich von einem klassischen Wohnen mit Service-Haus zu einem lebendigen Stadtteilhaus entwickelt. Die Projektrealisierung erfolgte auf zwei Ebenen: Zunächst entstand die Dienstleistungseinrichtung in drei Bauabschnitten. Später wurden die dortigen Angebote mit weiteren Diensten und Einrichtungen im Quartier vernetzt.

Initiator und Motor ist die Bremer Heimstiftung. Sie ist gleichzeitig Eigentümer der Gebäude und verantwortlich für die konzeptionelle Steuerung. Die Kooperationen mit den im Haus befindlichen Trägern und Gruppen bieten ein breites Spektrum von Angeboten (Dienstleistungen, Pflege, Betreuung, Kultur, Pädagogik, Bildung) für Menschen in jedem Lebensalter.

## 5. FINANZIERUNG

Den Wohnungsbau finanzierte die Bremer Heimstiftung aus Eigenmitteln und Krediten selbst. Den Umbau des „Alten Fundamtes“ konnte die Bremer Heimstiftung mit eigenen Mitteln, Krediten und der Förderung durch die Stiftung „Wohnliche Stadt“ bewältigen. Die Refinanzierung der Bauten läuft über die Mieteinnahmen. Die Personalstellen vor Ort werden über eine Grundservicepauschale, Pflegeverträge, Teilnehmerbeiträge, Mitgliedsbeiträge etc. finanziert.

## 6. PERSPEKTIVEN

Geplant ist, die Angebote des „Haus im Viertel“ weiter in den Stadtteil hinein zu kommunizieren und sich als feste Anlaufstelle für Beratungs- und Hilfesuchende zu etablieren. Dazu gibt es eine offene Sprechstunde („wir wissen, wer was weiß...“).

Die Bremer Heimstiftung unterhält inzwischen neun Standorte im Bremer Stadtgebiet, die ähnlich konzipiert sind. Aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort (Mieterstruktur, Kooperationspartner aus dem Stadtteil etc.) unterscheiden sich die Standorte in ihrer individuellen Ausprägung.

## Stiftung Liebenau: Lebensräume für Jung und Alt



Arbeitskreis  
Dorfgemeinschaft  
Amtzell

### PROJEKTSTECKBRIEF

<i>Projektname:</i>	Lebensräume für Jung und Alt, Amtzell
<i>Projektträger:</i>	Stiftung Liebenau, Siggenweilerstraße 11, 88074 Meckenbeuren-Liebenau www.stiftung-liebenau.de, www.st.anna-hilfe.de
<i>Bundesland:</i>	Baden-Württemberg
<i>Projektbeginn:</i>	1994
<i>Quartiersgröße:</i>	Gemeinde Amtzell mit 3829 Einwohnern
<i>Projektspezifika:</i>	Neue Kooperationsformen/ Gemeinwesenarbeit, Mehrgene- rationenwohnprojekt, Erweite- rung auf ein Wohnquartier

### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Mit den Lebensräumen für Jung und Alt will die Stiftung Liebenau neue Wohnformen gestalten, in denen Selbständigkeit und die Prävention von Pflegebedürftigkeit sowie ein aktives Miteinander der Generationen gefördert werden sollen. Damit soll auch eine Alternative zu anderen Versorgungsmodellen angeboten werden. Für die Kommune bietet sich die Chance, mit weichen Standortfaktoren Abwanderungstendenzen vom Land in die Stadt zu begegnen.

### 2. ZIELE UND PROJEKTHALTUNG

Entwickelt wurde ein gemeinwesenorientiertes, subsidiär ausgerichtetes Konzept. Jung und Alt sollen generationsübergreifend zusammenwohnen und so ein familierergänzendes System formen, in dem die gegenseitige Nachbarschaftshilfe zu einem individuellen Mehrwert führt. Falls weitere Hilfe erforderlich sein sollte, wird eine Versorgung im Hilfe-Mix von Selbst-, ehrenamtlicher und professioneller Hilfe (Bürger-Profi-Mix) angeboten. Gleichzeitig kann so das kommunale bürgerschaftliche Engagement aktiviert werden, und als Ergebnis ist eine volkswirtschaftliche Kostenersparnis durch Prävention und Aktivierung zu erreichen.

Zentrale Projekthaltungen sind die Kooperation und Vernetzung mit den Angeboten der Gemeinde, die Moderation durch eine Gemeinwesenarbeiterin und barrierefrei erschlossene Wohngebäude in zentraler Lage. Dazu gehört auch eine intensive Kommunikationskultur zwischen Projektträger, Rathaus, Netzwerkpartnern und Bewohnern.

### 3. PROJEKTBAUSTEINE

#### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Das Projekt „Lebensräume für Jung und Alt“ befindet sich in der Ortsmitte von Amtzell und besteht aus vier benachbarten Wohnhäusern mit 40 barrierefreien Wohnungen und einem Servicezentrum mit Gemeinschaftsräumen. Die Belegung der Wohnungen folgt in etwa dem Grundsatz: zwei Drittel ältere Bewohnerinnen und Bewohner über 60 Jahre und ein Drittel Jüngere (junge Familien, Alleinerziehende etc.). Vorrang haben Ortsansässige. Der zentrale Standort fördert die Integration der Projektbewohner und festigt die bestehenden Beziehungen.

#### 3.2 Soziales und Beratung

Das Servicezentrum und die Gemeinwesenarbeiterin stehen sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnanlage als auch der Gemeinde zur Verfügung. Innerhalb des Projektes unterstützt die Gemeinwesenarbeit das Zusammenleben und die Eigeninitiative der Bewohner und vermittelt bei Bedarf Hilfe- und Pflegeleistungen. Außerhalb ist sie Bindeglied zwischen dem Projekt und einem umfassenden kommunalen sozialen Netzwerk.

Schon Anfang der 1990er-Jahre wurde dieses Netzwerk „Jung und Alt“ aufgebaut, um die Gemeinde als Lebensraum und Gemeinschaft erlebbar zu machen und für die Bürger Identität zu stiften.



### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Die Gemeinwesenarbeiterin unterstützt und berät die Bewohner und fördert deren Eigeninitiative. Zugleich begleitet sie die Nachbarschaftshilfe und freiwillig Engagierte im Projekt und vermittelt im Bedarfsfall weiterführende Hilfen durch ambulante Pflegedienste. Diese Balance im Hilfe-Mix hat in einzelnen Fällen auch zu einer Verzögerung von Pflegebedürftigkeit geführt.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Die Stiftung Liebenau entwickelte das Projekt „Lebensräume für Jung und Alt“ in enger Kooperation mit der Gemeinde Amtzell. Dabei brachte die Kommune das Grundstück und die Stiftung Liebenau als Bauherr die Gebäude in das gemeinsame Projekt ein. Diese und weitere Rahmenbedingungen sowie Zielsetzungen wurden in einem Grundlagenvertrag zwischen der Stiftung Liebenau und der Gemeinde Amtzell vereinbart. Im Rahmen des Ausbaus der sozialen Infrastruktur errichtete unter anderem die Stiftung Liebenau einen modernen Ersatzneubaus des Pflegeheims und die Gemeinde in unmittelbarer Nähe einen Kindergarten mit dem Ziel des Miteinanders der Generationen.

## 5. FINANZIERUNG

Die Wohnungsfinanzierung erfolgte über den normalen Eigentums-/Mietwohnungsbau und den Verkauf beziehungsweise die Vermietung an Privatpersonen. Dazu wurden Investitionen von der Stiftung Liebenau und der Gemeinde Amtzell getätigt. Ein ortsbezogener Sozialfonds

### ROLLE DER KOMMUNE

Die vertraglich über einen Grundlagenvertrag vereinbarte Kooperation zwischen Stiftung Liebenau und Gemeinde bildet die Basis für die Umsetzung des Konzepts und die Realisierung weiterer Bausteine der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde. Beide Kooperationspartner bringen dabei ihre spezifischen, sich ergänzenden Kompetenzen ein. Ziel ist, den Ansatz der aktiven Nachbarschaft und des Bürger-Profi-Mix auch außerhalb der Wohnanlage auf die gesamte Gemeinde zu übertragen. Das Projekt ist eingebunden in ein gemeindliches „Netzwerk für Jung und Alt“, das vom „Arbeitskreis Dorfgemeinschaft“ organisiert wird. Dieser Arbeitskreis ist als beratender Ausschuss im Gemeinderat in die kommunalen Entscheidungsprozesse integriert.

wurde gegründet, um einen Kapitalstock aufzubauen. In diesen fließen Erlöse aus den Wohnungsverkäufen, Mittel der Kommune (Wert des Grundstücks) und Spenden. Mithilfe der Erträge dieses Sozialfonds, Zuschüssen der Stiftung Liebenau sowie Entgelten der Kommune für zusätzliche Dienstleistungen wird die Gemeinwesenarbeit finanziert.



## 6. PERSPEKTIVEN

Die Stiftung Liebenau hat das Konzept der „Lebensräume für Jung und Alt“ mittlerweile an 26 Standorten in Süddeutschland und Österreich realisiert und entwickelt es zusammen mit den kommunalen Partnern ständig weiter. Die Projekte sind vor Ort jeweils Teil einer differenzierten Angebotspalette, die weitere Wohnformen, ambulante Dienste und kleinräumige, ins Quartier eingebundene stationäre Einrichtungen umfasst. Seit einigen Jahren wird darüber nachgedacht, wie das erfolgreiche Konzept der „Lebensräume für Jung und Alt“ auf vorhandene Wohnquartiere übertragen werden kann. Mit dem Quartiersprojekt „Galgenhalde“ in der Weststadt von Ravensburg wurde dies in Kooperation mit der Stadt Ravensburg und dem Bau- und Sparverein Ravensburg in einem ersten Projekt verwirklicht. Es soll den Menschen im Quartier ermöglicht werden, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können. Förderlich hierfür sind unter anderem ein bürgerschaftlich getragenes Hilfsnetzwerk, Beratungsangebote für ältere Menschen in ihrer Wohnung sowie ein zentraler Quartierstreff als Anlaufstelle und Veranstaltungsraum für Begegnung und bürgerschaftliche Aktivitäten.

## PROJEKT 4

## Ev. Johanneswerk: Quartiersnahe Versorgung

## ■ PROJEKTSTECKBRIEF

<i>Projektname:</i>	Johanneswerk im Stadtteil Werther
<i>Projektträger:</i>	Evangelisches Johanneswerk e.V., Schildescher Straße 101-103, 33611 Bielefeld www.johanneswerk.de
<i>Bundesland:</i>	Nordrhein-Westfalen
<i>Projektbeginn:</i>	2007, Bezug Frühjahr 2009
<i>Quartiersgröße:</i>	Stadt Werther mit 11 453 Einwohnern
<i>Projektspezifika:</i>	Erschließung neuer Pflegearrangements im Quartier



## 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

In einer Bedarfsanalyse ergab sich, dass in Werther eine Unterdeckung von Betreuungsplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen vorhanden war. Diese Erkenntnis und der Wunsch vieler Anwohner nach einer Wohnung mit Versorgungssicherheit veranlasste das Evangelische Johanneswerk dazu, über ein weiteres Angebot der quartiersnahen Versorgung im Kreis Gütersloh nachzudenken und dieses zu planen.

## 2. ZIELE UND PROJEKTINHALTE

Das Evangelische Johanneswerk wollte eine moderne Wohnform, die auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten ist. Inmitten eines Gemeinwesens sollen alte und junge, kranke und gesunde Menschen mit und ohne Behinderungen leben und durch flexible Hilfeleistungen sicher versorgt werden. Ziel ist es, möglichst vielen Menschen ein selbstbestimmtes, weitgehend unabhängiges Leben in den eigenen Räumlichkeiten zu ermöglichen.

## 3. PROJEKTBAUSTEINE

## 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Die Wohnanlage verfügt insgesamt über 23 Wohneinheiten, aufgeteilt in 16 Ein- bis Zweizimmerwohnungen sowie sieben Appartements in der Pflegewohngruppe. Ein gemeinsames Wohncafé lädt zum gemütlichen Beisammensein in größerer Runde ein. Ebenso ist der ambulante Pflegedienst mit einem eigenen Büro in der Anlage vertreten.

## 3.2 Soziales und Beratung

Ehrenamtliches Engagement und die Nachbarschaftshilfe werden gefördert. Außerdem werden Angehörige und hilfebedürftige Menschen über verschiedene Hilfsmittel beraten. Pflegenden Angehörigen werden außerdem geschult und angeleitet. Das Evangelische Johanneswerk bietet einen gemeinsamen Mittagstisch, Geburtstagsfeiern und weitere gemeinsame Veranstaltungen an. Diese Veranstaltungen werden mit Unterstützung einer Sozialkraft in weiten Teilen selbst organisiert. Zudem findet wöchentlich Seniorengymnastik statt und es besteht die Möglichkeit, an Veranstaltungen zum Beispiel des Kooperationspartners Evangelische Kirchengemeinde Werther teilzunehmen. Regelmäßige Kontakte zu Vereinen, Kindergärten und Kirchengemeinden sind mittlerweile etabliert. In den Händen eines engagierten Bürgers liegt die Durchführung regelmäßiger Mieterversammlungen, die das Alltagsleben in der Wohngruppe und mit den Nachbarn fördern.

## 3.3 Alltagshilfen und Pflege

In der Anlage wird vor allem in der Pflege und der Hauswirtschaft geholfen. Neben Angeboten wie der Behandlungspflege, der Schwerbehindertenbetreuung und pflegeergänzenden Leistungen können individuelle Wünsche berücksichtigt werden. Diese Versorgung wird durch ein multiprofessionelles Team im Wohnprojekt und in einem Umkreis von etwa einem Kilometer um das Wohnprojekt gewährleistet.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Mit einem privaten Investor, der auf der Suche nach einer Grundstücksnutzung war, wurde eine Kooperation eingegangen, in der die renditeorientierten Wünsche des Investors und die fachlichen Aspekte einer alten-





und behindertengerechten Gestaltung der Wohnräume zusammengeführt werden konnten. Im Jahr 2009 konnte das Neubauprojekt fertiggestellt werden. Mittlerweile wurde ein Aktionsbündnis aus unterschiedlichsten Gruppen (Sportvereine, Kaufmannschaft, Initiativen) gegründet, das sich für die Nachbarschaft einsetzt.

## 5. FINANZIERUNG

Die Refinanzierung der Wohnungen erfolgt durch Mietzins auf der Grundlage sozial-geförderten Wohnraums. Die pflegerischen und sozialen Dienstleistungen werden über Selbstzahler- und abrechenbare Einzelleistungen nach Sozialgesetzbuch V, XI, XII finanziert. Die primär versorgende Sozialstation leitet summierend aus abgerechneten Einzelleistungen eine permanente Präsenz ab, von der alle Bewohner mit und ohne Pflegebedarf profitieren. Eine Betreuungspauschale als Grundbeitrag für diese Präsenz ist in den Wohnprojekten im Ev. Johanneswerk zurzeit nicht vorgesehen.

## ROLLE DER KOMMUNE

Die Kleinstadt Werther unterstützt die alternativen Wohnformen. So sind Mitglieder des Stadtrates aktiv in Initiativen des Wohnprojektes eingebunden. Die gemeinsamen Aktivitäten müssen weiter intensiviert werden. In der Kooperation mit Kommunen an den Standorten der Quartiersnahen Versorgung des Johanneswerks insgesamt zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild. Sie reicht von einer intensiven Zusammenarbeit, zum Beispiel beim Angebot von sozial gefördertem Wohnraum oder dem Aufbau einer Bürgerstiftung zur Refinanzierung der Quartiersarbeit, bis zu einem freundschaftlichen Nebeneinander von Kommune und Projekt. Insbesondere bei notwendiger Kostenübernahme durch die Sozialhilfe sind die Erfahrungen unterschiedlich, obwohl durch das Konzept vielfach Heimaufenthalte verhindert werden können.

## 6. PERSPEKTIVEN

Die bereits bestehenden Kooperationen werden weiter ausgebaut. Durch enge Verknüpfung mit Kommunen entstehen neue Formen geteilter Verantwortung. Sie stützen zukünftig die Quartiers- und Gemeinwesenarbeit ab. Die Quartiersnahe Versorgung etabliert sich als weiteres Geschäftsfeld im Ev. Johanneswerk und ist inzwischen an acht Standorten realisiert.

## PROJEKT 5

### Senioren-genossenschaft Steinen: Seniorenzentrum Mühlehof

#### PROJEKTSTECKBRIEF

**Projektname:** Seniorenzentrum Mühlehof  
**Projektträger:** Initiative Senioren-genossenschaft Steinen e.V., Mühlenweg 3, 79585 Steinen  
[www.muehlehof.de](http://www.muehlehof.de)  
**Bundesland:** Baden-Württemberg  
**Projektbeginn:** 1998  
**Quartiersgröße:** Steinen, 10000 Einwohner, Landkreis Lörrach, Kerngemeinde Steinen mit 5000 Einwohnern und sechs weiteren Ortsgemeinden, Quartiersgröße 400 bis 2000 Einwohner  
**Projektspezifika:** Beispiel für die Zusammenarbeit einzelner Teilgemeinden

#### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Die Senioren-genossenschaft Steinen e.V. (SGS) wurde 1991 mit der Perspektive gegründet, zusammen mit den Bürgern eine Altenwohneinrichtung in der Gemeinde aufzubauen. 1994 wurde eine Tagespflege eingerichtet und in Folge das Seniorenzentrum Mühlehof.

#### 2. ZIELE UND PROJEKTINHALTE

Hauptziel des Projektes ist der Aufbau und Betrieb einer Infrastruktur, die einen Verbleib der älteren Menschen in ihrer vertrauten Heimatgemeinde bei einsetzender und fortschreitender Pflegebedürftigkeit gewährleistet. Das Unternehmensleitbild des Seniorenzentrums ist, in einem von Bürgern geschaf-



fenen unternehmerischen Rahmen die Solidarität zwischen Starken und Schwachen generationsübergreifend (neu) zu organisieren. Im Hinblick auf den hilfebedürftigen Bürger soll ein umfassendes Spektrum an Hilfsangeboten entwickelt werden, im Hinblick auf den engagementbereiten Bürger soll eine ansprechende Organisationsform und Bandbreite an Möglichkeiten angeboten werden, damit er seine Kompetenzen einbringen kann.

### 3. PROJEKTBAUSTEINE

#### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Mit dem Seniorenzentrum Mühlehof wurde gleichzeitig ein Angebot an altersgerechten betreuten Wohnungen mit 52 Appartements geschaffen, um das altersgerechte Wohnangebot in Steinen zu verbessern. Die Betreute Wohnanlage dient zwar überwiegend dem selbstständigen Wohnen, bietet aber im Bedarfsfall auch Pflege an.

#### 3.2 Soziales und Beratung

Im Seniorenzentrum gibt es einen Bürgertreff, das öffentliche Café „KaffeeMühle“, welches zentraler Ort für generationsübergreifende Begegnung ist. Die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen sowie das Angebot von Gemeinschaftsaktivitäten und Informationsveranstaltungen bieten einen wichtigen Rahmen für nachbarschaftliche Hilfen, aber auch für Beratung.

#### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Im Mittelpunkt des Projektes stehen Alltagshilfen durch Ehrenamtliche, die im Seniorenzentrum koordiniert werden. Während die Gemeinschaftsaktivitäten im Seniorenzentrum in der Kerngemeinde Steinen angeboten werden, sind die ehrenamtlichen Hilfen auch dezentral in den einzelnen Teilgemeinden wirksam. Neben dem Ein-

satz ehrenamtlicher Helfer hat das Angebot von Tagespflege (25 Plätze) und Kurzzeitpflege (neun Plätze) sowie die Betreuungsgruppe für Demenzzranke eine wichtige Funktion für die Unterstützung häuslicher Pflege im Quartier. In Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde und den kirchlichen Organisationen werden auf ehrenamtlicher Basis Hilfen in der Häuslichkeit geleistet. Das Angebot der Kurzzeit-/Tagespflege wird von Personal sichergestellt, das vom Verein angestellt wurde. Die Ambulante Pflege erfolgt durch ambulante Dienste der Gesamtgemeinde, mit denen jedoch keine speziellen formalen Kooperationsvereinbarungen bestehen. Seit dem 1. Mai 2011 konnte die Versorgungskette vervollständigt werden. Auf Initiative des Vereins wurde ein Pflegeheim mit 50 Dauerpflegeplätzen eröffnet, das Versorgungssicherheit für ältere und hilfebedürftige Bürger von Steinen bietet.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Hauptakteur ist der Verein „Seniorencommunity Steinen e. V.“ als 100-prozentiger Gesellschafter des Seniorenzentrums Mühlehof. Ein zentraler Partner ist die Kommune, die bei der Aufbauphase eine tragende Rolle hatte. Ebenso erfolgt die Koordination für die Gesamtgemeinde in enger Zusammenarbeit mit der Kommune. Durch die dezentral organisierte Nachbarschaftshilfe werden neben der Kerngemeinde Steinen die unterschiedlich großen Teilgemeinden erreicht, um auch hier das Wohnen in vertrauter Häuslichkeit im Alter sicher zu stellen. Durch die Angebote der Kurzzeit- und Tagespflege bestehen direkte Kontakte zur Häuslichkeit der Kunden in den Teilgemeinden. Für die überörtliche Abstimmung bestehen Kontakte zur Landkreis-Altenhilfeplanung. Die Mitwirkung der Bürger erfolgt in hohem Maße durch die Meinungsbildung als Vereinsmitglieder (über 800) und als bürgerschaftliche Mitarbeiter.

### ROLLE DER KOMMUNE

Ein zentraler Partner bei Umsetzung des Projektes ist die Kerngemeinde Steinen. Dabei hat sie vor allem eine koordinierende Funktion. Bereits in der Entstehungsphase des Projektes hatte die Gemeinde eine tragende Rolle und arbeitete mit anderen Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern eng zusammen. Auch bei der Umsetzung übernahm sie eine koordinierende Aufgabe. Es bedurfte eines umfassenden Abstimmungsprozesses, um das Projekt in den einzelnen Teilgemeinden umzusetzen und überörtlich mit dem Landkreis abzustimmen.

## 5. FINANZIERUNG

Die Baukosten für das Seniorenzentrum wurden durch Landes- und Bundesmittel bezuschusst. Die Refinanzierung der Kosten des laufenden Betriebs – vor allem für die Koordinierungsarbeiten der einzelnen Leistungsbau- steine für die verschiedenen Teilgemeinden – erfolgt im Wesentlichen über Einnahmen aus den gebührenpflichtigen Angeboten. Die Finanzierung des gesamten Leistungs- angebotes ist nur möglich durch den überwiegenden Einsatz von freiwilligen und ehrenamtlichen Mitarbeitern.



### PROJEKT 6

## Stadt/WBC Calau: „In Calau clever wohnen“

### PROJEKTSTECKBRIEF

<i>Projektname:</i>	In Calau clever wohnen
<i>Projektträger:</i>	Stadt Calau, Platz des Friedens 10, 03205 Calau www.calau.de Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC), Cottbuser Str. 32, 03205 Calau www.wbc-calau.de
<i>Bundesland:</i>	Brandenburg
<i>Projektbeginn:</i>	1998
<i>Quartiersgröße:</i>	Stadt Calau mit 9400 Einwohnern, Wohnungsbestand der WBC mit 6400 Einwohnern
<i>Projektspezifika:</i>	Beispiel für die Kooperation einer Kommune mit der Wohnungswirtschaft / Begegnung der Altersarmut

### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Viele Ortsteile von Calau sind durch Geburtenrückgang und den Wegzug Jüngerer von der Tendenz zur Überalterung betroffen. Gleichzeitig stehen seit 1998 immer mehr Wohnungen leer. Anlass für das Projekt waren vor allem die Leerstandsprobleme und die Überalterung der Bewohner.

### 2. ZIELE UND PROJEKTHALTUNG

Der größte Wohnungsanbieter der Stadt, die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC), und die Kommune versuchen gemeinsam dieser Entwicklung entgegen zu steuern. Dabei wurden ältere Menschen als wichtigste

Zielgruppe ins Auge gefasst. Die Wohnungen und das Wohnumfeld sollten besser an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst und zudem soziale Angebote entwickelt werden, um den Bedarfen älterer Menschen an Unterstützungs- und Gemeinschaftsangeboten besser gerecht zu werden. Dabei musste ein enger finanzieller Spielraum beider Akteure berücksichtigt werden.

### 3. PROJEKTBAUSTEINE

Durch verschiedene Maßnahmen wurde die Wohn- und Lebenssituation der älteren Kunden im Quartier verbessert:

#### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Schwerpunktmäßig wurden bauliche Maßnahmen im „normalen“ Wohnbestand durchgeführt. Ein Wohnberatungsangebot wurde zur Verfügung gestellt und ein Umzugsmanagement für vom Abriss betroffene Mieter und Senioren eingerichtet, beispielsweise das Umzugspaket 60 Plus. Im Erdgeschoss liegende freie Zwei-Zimmerwohnungen werden generell barrierearm und mit Seniorenduschbad ausgestattet. Wohnumfeldmaßnahmen werden möglichst barrierearm ausgeführt. Das zentrale Infrastrukturprojekt der Stadt ist seit Juni 2010 die Neu-





gestaltung der Cottbuser Straße, die auch einen glatten Komfortweg für Rollatorbenutzer erhalten soll und Rampen für den barrierefreien Einkauf.

### 3.2 Soziales und Beratung

Einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration leistet die städtische Seniorenbegegnungsstätte. Darüber hinaus fördert die WBC im Rahmen der Kundenbetreuung den Kontakt zwischen den Bewohnern und bezieht auch örtliche Vereine mit ein. Der WBC-Seniorenberater bereitet Freizeitveranstaltungen vor und unterstützt hilfebedürftige Senioren. Daneben organisiert die WBC vielfältige weitere Freizeitangebote für Familien. Das Angebot von fünf Gästewohnungen durch die WBC fördert den Kontakt zu Angehörigen.

Die Aufgabe der Beratung und Koordination von Diensten wird von beiden Akteuren im Rahmen ihrer sonstigen Tätigkeiten wahrgenommen, wie zum Beispiel über Informationsveranstaltungen in der Seniorenbegegnungsstätte, den städtischen Seniorenverein, das amtliche Informationsblatt „Schusterjunge der Stadt Calau“, die Stadtzeitung „Der Calauer“, die WBC-Kundenzeitung „Miteinander Wohnen“ und die Internet-Seiten der Akteure.

### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Der Ausbau des WBC-Services „Rund um das Wohnen“ bietet bezahlbare soziale Dienste, beispielsweise Reinigungsdienste, „Essen auf Rädern“, kostenfreie Energieberatung, Tagesausflüge und Mieterreisen. Die Vermittlung dieser Dienste durch das Wohnungsunternehmen sichert Alltagshilfen im Quartier. Die Einrichtung einer „WBC-Kundenkarte“ mit der die Bewohner zehn Prozent Rabatt bei den beteiligten Calauer Fachhändlern erhalten, soll auch für Bewohner mit geringen finanziellen Spiel-

## ROLLE DER KOMMUNE

Die Kommune arbeitet mit dem Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner zusammen. Die Zusammenarbeit erstreckt sich zum Beispiel auf die Abstimmung baulicher Fragen in der Arbeitsgemeinschaft „Stadtumbau“. Als kommunaler Träger der Begegnungsstätte bringt sich die Kommune aktiv in die Quartiersentwicklung ein. Die von hier aus geleisteten Quartiersmanagementaufgaben werden von der Kommune mitfinanziert. Darüber hinaus sichert die Kommune bei Stadtplanungsvorhaben die altersgerechte Quartiersgestaltung.

räumen ein Wohnen in der eigenen Wohnung im Alter ermöglichen. Über die Homepage des Wohnungsunternehmens können WBC-Kunden kostenfrei die passende Betreuung von Haushaltshilfe bis Schülerhilfe erhalten. Darüber hinaus werden in der Seniorenbegegnungsstätte durch gezielte Angebote Nachbarschaftshilfen gefördert.

Spezielle Angebote für Pflegebedürftige sind zwar nicht Bestandteil des Projektes, werden aber zum Teil im Quartier oder in dessen näherer Umgebung durch andere Träger angeboten, zum Beispiel eine teilstationäre und stationäre Einrichtung in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt. Seit 2010 errichtete die WBC die erste Tagespflege für Senioren. Betrieben wird diese Einrichtung durch das Deutsche Rote Kreuz.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Das Quartiersprojekt wird getragen von der engen und konstruktiven Kooperation zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Kommune. Die Zusammenarbeit erstreckt sich zum Beispiel auch auf die Abstimmung baulicher Fragen in der Arbeitsgemeinschaft „Stadtumbau“ und „Tourismus“. Die aktive Rolle der Stadt wurde gestärkt durch die kommunale Trägerschaft für die Begegnungsstätte. Daneben gibt es vielfältige Kooperationsbeziehungen zu weiteren Akteuren. Die Bewohner werden informell am Projekt beteiligt, wie beispielsweise durch Bewohnerbefragungen, Mieterzeitungen, Informationsveranstaltungen, Wettbewerbe. Über den Mieterbeirat findet auch eine formelle Mitwirkung statt.

## 5. FINANZIERUNG

Die Koordinationsleistungen für das Quartiersprojekt werden von der WBC im Rahmen ihres laufenden Geschäfts erbracht. Die Kosten trägt das Wohnungsunternehmen selbst. Der Seniorenberater der WBC wird durch das Woh-



nungsunternehmen und die Gemeinschaft für Innovation und Arbeitsförderung (GIA) e. V. bezahlt. Für einzelne Projekte der Wohnumfeldgestaltung gibt es eine Finanzierung durch das Förderprogramm Stadtumbau-Ost oder das Programm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Die Personal- und Sachkosten für das städtische Begegnungszentrum werden weitgehend von der Kommune getragen. Zwei Mitarbeiter nehmen die von hier aus geleistete Quartiersmanagementaufgabe wahr, wobei eine Person bei der Stadt angestellt ist und die andere über die Agentur für Arbeit finanziert wird. Auch hier wirken Ehrenamtliche bei der Umsetzung mit. So stehen den Bewohnern kostenlos Beratungsleistungen zur Verfügung; für die Alltagshilfen müssen sie bei Inanspruchnahme zahlen.



## 6. PERSPEKTIVEN

Die Angebote sollen weiter gebündelt, ausgebaut und als Standortvorteil noch besser vermarktet sowie die Kooperation mit anderen Akteuren im Quartier vertieft werden. Es soll eine neuartige Probier- und Schauwohnung für Gäste und Handwerker vorgestellt werden, und 2012 baut die WBC ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten in ein Wohnprojekt für betreutes Wohnen mit Gemeinschaftsraum um.

## PROJEKT 7

### Älter werden in Eching e. V.: Alten Service Zentrum (ASZ) Eching



#### PROJEKTSTECKBRIEF

- Projektname:* Alten Service Zentrum (ASZ)
- Projektträger:* Älter werden in Eching e. V., Bahnhofstr. 4, 85386 Eching [www.asz-eching.de](http://www.asz-eching.de)
- Bundesland:* Bayern
- Projektbeginn:* 1996
- Quartiersgröße:* Eching mit 13000 Einwohnern
- Projektspezifika:* Gemeinde im Umland einer Großstadt

## 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Alten Service Zentrums (ASZ) war die Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsprogramms von 1986, in dem ein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation älterer Menschen in Eching – einer Gemeinde im Landkreis Freising, dem sogenannten Speckgürtel von München – festgeschrieben wurde. In der stark angewachsenen Gemeinde fehlte es an entsprechenden Versorgungseinrichtungen für Ältere, so dass viele die Gemeinde verlassen mussten, wenn sie nicht mehr selbstständig wohnen konnten.

## 2. ZIELE UND PROJEKTI-NHALTE

Ziel des Projektes ist die Realisierung einer umfassenden offenen Altenhilfe, um ein selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Verändernden Bedarfen soll durch eine sich anpassende Infrastruktur Rechnung getragen werden und ein abgestuftes Hilfesystem soll vollstationäre Einrichtungen überflüssig machen. Dabei soll eine intensive Partizipation der Bürger sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung gewährleistet werden.

## 3. PROJEKTBAUSTEINE

1992 wurde mit dem Bau des Alten Service Zentrum (ASZ) begonnen, um von hier aus eine möglichst vollständige Versorgungskette für ältere Menschen in der Gemeinde zu organisieren.



### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Schwerpunkt der Wohnangebote bilden die in das Gebäude des ASZ eingegliederten Betreuten Wohnungen. Wegen des großen Bedarfs wurde 2007 in der Nähe des ASZ eine weitere Anlage Betreuten Wohnens fertig gestellt. Für die altersgerechte Anpassung der „normalen“ Wohnungen wird in Kooperation mit einer Münchener Wohnberatungsstelle Beratung und Unterstützung bei Anpassungsmaßnahmen angeboten.

### 3.2 Soziales und Beratung

Dreh- und Angelpunkt des ASZ Eching ist die Begegnungsstätte mit einer großen Zahl von Veranstaltungen und Angeboten, die generationsübergreifend genutzt werden. 2007 wurde das ASZ in das Programm „Mehrgenerationenhäuser“ des Bundesfamilienministeriums aufgenommen und bietet seitdem zusätzlich familienorientierte Begegnungsmöglichkeiten. Die Leitstelle und das Koordinierungsbüro im ASZ wie auch die Mitarbeiter des Bürgervereins, der Träger des ASZ ist, sorgen für die Vernetzung der Angebote und bieten für die Bürger entsprechende Beratungsleistungen an.

### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Im Laufe der Jahre wurde ein dichtes Netz niedrigschwelliger Hilfen geknüpft, die von mobilen sozialen Diensten unter Mitwirkung vieler Ehrenamtlicher und Mitarbeiter mit geringen Aufwandsentschädigungen erbracht werden. Mit dem mobilen sozialen Hilfedienst arbeitet der eigenständige Verein Nachbarschaftshilfe zusammen. Der Trägerverein des ASZ unterhält einen eigenen ambulanten Pflegedienst, der mit dazu beiträgt, dass auch Hilfebedürftige im vertrauten Wohnumfeld verbleiben können. 2007 wurde in der Nähe des ASZ eine Pflegegemeinschaft für Demenzkranke eröffnet. Das vom



ASZ organisierte eigenständige Tages- und Kurzzeitpflegeangebot konnte aus finanziellen Gründen langfristig nicht aufrecht erhalten werden.

## 4. PROJEKTREALISIERUNG

Träger der Einrichtung ist ein Verein „Älter werden in Eching“ mit heute fast 500 Mitgliedern, in dem die Gemeinde, alle am Ort tätigen Institutionen der Altenarbeit sowie ältere Bürger selbst vertreten sind. Die enge und breite Kooperation der professionellen Akteure ist durch die Konstruktion dieses bürgerschaftlichen Trägervereins gewährleistet. Der Verein ist Träger und Pächter der Räumlichkeiten des ASZ, betreibt selbst alle Dienstleistungsangebote und vermietet die Räume an andere Dienstleister. Die Partizipation der Bürger ist durch die Trägerkonstruktion sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung gewährleistet. Bürger gestalten aber auch die Arbeit des ASZ wesentlich mit. Sie wirken an Angeboten des Begegnungszentrums mit, sind Helfer bei den mobilen sozialen Diensten sowie der Sozialstation und engagieren sich ehrenamtlich im Nachbarschaftshilfeverein.

## 5. FINANZIERUNG

Die Kommune hat sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Projektes wesentlich mitgetragen und auch darauf hingewirkt, dass der Bürgerverein letztlich die Trägerschaft des ASZ übernommen hat. So schloss sie 1994 mit dem Bürgerverein einen Versorgungsvertrag, der dem Verein Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge übertragen hat und dafür die Kostenübernahme für den laufenden Betrieb anteilig garantiert. Der Verein beschäftigt heute 20 Mitarbeiter, davon 14 Festangestellte und sechs Kräfte auf 400-Euro-Basis. Zwei Drittel der Kosten für das Personal werden durch Entgelte der Nutzer beziehungsweise der öffentlichen Kostenträger finanziert. Ein Drittel der Kosten übernimmt die Kommune. Die Kommune kommt insbesondere für die Kosten der Koordination und Vernetzung, der sozialen Beratung und Organisation des Aktivierungsprogramms auf.



## ROLLE DER KOMMUNE

Die Gemeinde war von Beginn an der Initiierung des Projektes beteiligt. Die Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsprogramms war Ausgangspunkt für die Entwicklung des Alten Service Zentrums. Nach einer Initiative im Gemeinderat und mit Unterstützung des Bürgermeisters wurde der Verein Älter werden in Eching e. V. gegründet. Die Kommune ermöglicht auch die Umsetzung, weil die Beratungs-, Koordinations- und Vernetzungsarbeiten, die durch den Verein Älter werden in Eching e. V. im Alten Service Zentrum geleistet werden, im Wesentlichen von der Kommune finanziert werden. Die Kommune hat hierfür mit dem Verein einen Versorgungsvertrag abgeschlossen, der dem Verein Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge übertrug und die Kostenübernahme garantierte.



## 6. PERSPEKTIVEN

Der Verein bemüht sich kontinuierlich, das Leistungsangebot des ASZ an verändernde Bedarfe in der Gemeinde anzupassen. Zukünftig will er seine Aktivitäten verstärkt auf eine altersgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes in Eching richten.

## PROJEKT 8

### Diakonische Hausgemeinschaften e.V.: Mehrgenerationenhausprojekte Heidelberg



#### 1. ANLASS FÜR DIE ENTSTEHUNG DES PROJEKTES

Durch das Interesse einer kleinen Initiativgruppe an gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen entwickeln sich im Jahr 1990 die ersten Hausgemeinschaften als „Agenturen guter Nachbarschaft“. Durch die konsequente Inklusion von Menschen mit Behinderung beziehungsweise Assistenzbedarf entsteht ein besonderes Erfahrungsspektrum des Miteinanders. Aus der Erkenntnis, dass in einem improvisierten Gemeinschaftsprojekt alle – nicht nur jene mit sichtbarem Assistenzbedarf – einen erheblichen Gewinn an Lebensqualität erfahren, wächst das Vertrauen, den Verbund einzelner Häuser und Wohnungen kontinuierlich zu erweitern.

#### PROJEKTSTECKBRIEF

- Projektname:* Mehrgenerationenhausprojekte Heidelberg  
*Projektträger:* Diakonische Hausgemeinschaften e.V.,  
Heinrich-Fuchs-Straße 85, 69126 Heidelberg  
[www.mehrgenerationenhaus-heidelberg.de](http://www.mehrgenerationenhaus-heidelberg.de)  
[www.innovatio-beratung.de](http://www.innovatio-beratung.de)  
*Bundesland:* Baden-Württemberg  
*Projektbeginn:* 1990  
*Quartiersgröße:* Südliches Heidelberg  
(Gesamtstadt: ca. 136000 Einwohner)  
*Projektspezifika:* Dezentrale Netzwerkstruktur inklusiver Wohn- und Lebensformen/Zusammenleben von Menschen mit und ohne Assistenzbedarf/Quartierszentren als „Agenturen guter Nachbarschaft“

#### 2. ZIELE UND PROJEKTINHALTE

Die im Prozess der Aufbauphase entwickelten Ziele sehen sowohl die Stärkung sozialer Netzwerke in der Nachbarschaft, die Gestaltung familienfreundlicher Sozialräume als auch die gegenseitige Unterstützung im Generationenverbund vor. Vor dem Hintergrund der demografischen Herausforderung ist die Verknüpfung von freiwilligem



und professionellem Engagement zum Markenzeichen der Hausgemeinschaften geworden. Vor allem die Sozialraummoderation hat positive Auswirkungen auf alle Bewohnerinnen und Bewohner, auch in benachbarten Stadtquartieren. Den großen Projektzentren wird dabei eine besondere Bedeutung zuteil. Sie bilden den Nukleus der Vielfaltsgemeinschaft, sind zielgruppenübergreifende Foren, die nahezu rund um die Uhr geöffnet haben und Kultur und Soziales miteinander verbinden.

### 3. PROJEKTBAUSTEINE

Die einzelnen Projekte sind so konzipiert, dass sich alle Zielgruppen in möglichst vielfältiger Weise beteiligen können. Win-win-Situationen machen für alle Beteiligten ein langfristiges Engagement wahrscheinlich.

#### 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Gerade in einem urbanen Ballungszentrum wie Heidelberg stellt sich die Frage, wie sich Lebensräume der Vielfalt verwirklichen lassen. Das ungewöhnliche Konzept eines zielgruppenübergreifenden sozialwirtschaftlichen Ansatzes wurde hierzu auch in die Entwicklung alternativer Wohnformen übersetzt, die die Verwirklichung persönlicher Lebensstile erlauben. Die modellhaften Quartierszentren bilden als „Agenturen guter Nachbarschaft“/Mehrgenerationenhäuser das konzeptionelle Herzstück aller Projekte der Diakonischen Hausgemeinschaften. Insgesamt entstanden etwa 60 Wohnungen und zwei größere Projektzentren, die im Stadtgebiet eine dezentrale Netzwerkstruktur inklusiver Wohn- und Lebensformen bilden. Dazu gehören neben unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -formen auch einige fest verankerte Module wie zum Beispiel Begegnungsräume und Kinderbetreuungsangebote.

#### 3.2 Soziales und Beratung

Dem offenen, zielgruppenübergreifenden Quartierszentrum/Mehrgenerationenhaus kommt konzeptionell jeweils eine zentrale Funktion zu. Es bildet als „Haus der Ideen“ den Marktplatz für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für alle Menschen im Stadtteil und eröffnet ein breites Spektrum an Beteiligungsoptionen für die Gemeinschaft Verschiedenartiger. Neben fest verankerten Modulen wie KITA/Kindergarten, einer attraktiven Gastronomie und einer Anzahl an unterschiedlichen Wohnungen, gehören ein Nachbarschaftscafé und Foren ehrenamtlichen Engagements (zum Beispiel Talentbörse, Agentur haushaltsnaher Dienstleistungen) zum integralen Bestandteil des Konzepts.

Entscheidend für das große Dienstleistungs- und Unterstützungsangebot ist die Arbeit der Sozialraummoderatorinnen und -moderatoren. Neben ihren projektimmanenten Aufgaben als „Alltagslotsen“ sorgen sie auch dafür, dass das bürgerschaftliche Engagement als zentrales Element eines neuen Wohlfahrtsmix wirkt. Getreu dem Motto „Soviel Professionalität wie nötig, soviel Nachbarschaft wie möglich“. Dabei übernehmen sie unterschiedlichste Formen der sozialen Beratung und der Alltagsbegleitung im Stadtteil. Dies ist Teil einer solidarischen Nachbarschaftskultur für viele Menschen des jeweiligen Quartiers und geschieht in den meisten Fällen ohne Kostenregelung und kommunalen Auftrag.

#### 3.3 Alltagshilfen und Pflege

Neben der funktionierenden Nachbarschaft wird den Bewohnerinnen und Bewohnern der Mehrgenerationenhausprojekte und dem Stadtteil auch eine dauerhafte Präsenz von vielfältigen Assistenzdienstleistungen optional zur Verfügung gestellt. Das Spektrum der alltagsbegleitenden professionellen Hilfen reicht von der Unterstützung für Familien bis zum Aufbau kleiner Betreuungseinheiten, Hausgemeinschaften, in denen Menschen mit demenziellen Erkrankungen und hochaltrige Mitbewohnerinnen und Mitbewohner bis zur letzten Lebensphase die sinnstiftende Erfahrung von Gemeinschaft machen können. Somit kann allen Gesellschaftsschichten ein möglichst lebenslanger Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden.



#### 4. PROJEKT- REALISIERUNG

Die Diakonischen Hausgemeinschaften beruhen auf einer Initiativgruppe junger Studierender, die ein grundlegendes Interesse verband: Gemeinsam wollten sie neue Formen der gesellschaftlichen Beteiligung von Menschen mit und ohne Assistenzbedarf in gemeinschaftlichen Bezügen ermöglichen. Die Idee entstand einerseits aus dem Bedürfnis vieler Menschen ohne Behinderung sich im Kontext einer Metropolregion an der Gestaltung neuer Nachbarschaftsengagements zu beteiligen, andererseits aber auch aufgrund des Wunschs vieler junger und älterer Menschen mit Assistenz- und Hilfebedarf nach Wohnmöglichkeiten außerhalb von stationären Einrichtungen.

#### 5. FINANZIERUNG

Neben einem großen Aufkommen an Privatspenden und Zuwendungen finanziert sich die Arbeit der Diakonischen Hausgemeinschaften über die Vergütungsstrukturen der verschiedenen Trägerschaften in der sozialen Arbeit sowie über institutionelle Förderprogramme der öffentlichen Hand (Aktion Mensch, Stiftung Wohnhilfe, Aktionsprogramm der Mehrgenerationenhäuser I+II). Es muss vielfach ein Mix unterschiedlicher Finanzierungen gefunden werden, wobei vorhandene Synergieeffekte zur Wirtschaftlichkeit der Mehrgenerationen-



#### ROLLE DER KOMMUNE

Dass sich die inklusiven Wohnprojekte der Diakonischen Hausgemeinschaften e.V. zunächst ohne eine finanzielle Unterstützung der Stadt Heidelberg entwickelt haben, hängt sicherlich auch mit der zukunftsweisenden Konzeption des sozialen Modells zusammen. Ziel war es von Anfang an die „Sorge“ – im Sinne von Community Care – aus den Institutionen zurück in die Gemeinschaft zu holen. Grundsätzlich muss aber gesagt werden, dass die Stadt Heidelberg das bundesweit beachtete Modell in vielfacher Hinsicht unterstützt.



projekte beitragen. Da es noch keine geregelten Finanzierungswege der Quartiersforen und der damit verbundenen Sozialmoderation (im Sinne einer kommunalen Pflichtleistung) gibt, müssen für die zukünftige Pionierarbeit, einer Entwicklung modellhafter Stadtquartiere, ganz neue Finanzierungsparameter entwickelt werden, die wahrscheinlich privatwirtschaftlich ausgerichtet sein müssen. Schon heute zeigen sich für die Diakonischen Hausgemeinschaften hier Projektpartnerschaften, die Zukunft haben werden.

#### 6. PERSPEKTIVEN

Die Mehrgenerationenhausprojekte der Hausgemeinschaften erfreuen sich einer ständig wachsenden Nachfrage. Inzwischen haben auch die Wohnungswirtschaft und einige größere institutionelle Anleger den Mehrwert einer sozio-ökologisch angelegten Stadt- und Quartiersentwicklung erkannt. Im Fokus aktueller Planungsprozesse steht die Entwicklung eines modellhaften Stadtquartiers mit einem namhaften Investor. In einem neuen Heidelberger Stadtteil, der „Bahnstadt“, sollen 200 bis 300 Wohnungen entstehen (Zielgruppen: Singles, Studierende, Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren, Familien). Das Modell soll sowohl eine größtmögliche Heterogenität der zukünftigen Bewohnerschaft als auch die Bedürfnisse einer modernen und innovativen Behinderten- und Altenhilfe vereinen. Der Fokus der Konzeption einer neuen sozialen Architektur im sogenannten „Heidelberger Modell“ soll systematisch auf die Ausdifferenzierung ambulanter Versorgungsstrukturen und größtmögliche Inklusion im sozialen Raum gerichtet sein und damit einer zukunftsweisenden sozio-ökologischen Nachhaltigkeit entsprechen.



## 3 Handlungsempfehlungen

Von Ursula Krickl, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Ursula Kremer-Preiß, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Ulrich Kuhn, Netzwerk SONG

### 3.1 ANFORDERUNGEN AN DIE KOMMUNEN

Zur Umsetzung von Quartierskonzepten sind alle Akteure gefragt: die Wohnungswirtschaft, Sozialkassen, soziale und gewerbliche Dienstleister, bürgerschaftliche Initiativen und vor allem die Kommunen. Die kommunale Steuerung muss sich hierzu stärker sozialraum- und beteiligungsorientiert ausrichten.

#### **Soziale Versorgung und Infrastruktur integriert entwickeln**

Eine konsistente Politik erfordert die Abstimmung von Sozial- und Wohnungspolitik, Quartiersplanung und Infrastrukturplanung. Neben sozialen Angeboten sind barrierefreie öffentliche Räume, Verkehrsanbindung, ortsnahe Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote entscheidend. Die Sozialplanung sollte, nach Möglichkeit, auf kleinräumigen Sozialraumanalysen aufbauen. Dabei sollten die Bereiche Bauen, Soziales und Stadtentwicklung dezernatsübergreifend beziehungsweise projektbezogen zusammenarbeiten.

#### **Generationengerechte Wohnangebote vor Ort entwickeln**

Neben dem barrierefreien Neubau kommt es auf die alters- und generationengerechte Umgestaltung des Wohnungsbestandes an. Kommunen können dies durch Bereitstellung oder Vermittlung von Grundstücken, Wohnungsbauförderung sowie die (Mit-)Finanzierung von Wohnberatung unterstützen.

#### **Sozialen Zusammenhalt durch Gemeinwesenarbeit stärken**

Der soziale Austausch der Quartiersbewohner und die Stärkung von sozialen Netzwerken im Quartier können durch die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und die Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen gestärkt werden. Dies erfordert geeignete Gemeinschaftsräume sowie eine qualifizierte Gemeinwesenarbeit, welche in Kooperation von Kommunen, frei-gemeinnützigen Trägern und weiteren Kooperationspartnern finanziert und organisiert werden sollten.

#### **Soziale und pflegerische Dienste kleinräumig verfügbar machen**

Häusliche Versorgungsdienste und ambulante Pflege müssen stärker kleinräumig organisiert werden. Darüber hinaus sollte es Alternativen zur häuslichen Pflege (von der Wohngruppe bis zur kleinen stationären Einrichtung)

im Quartier geben, damit auch bei Schwerstpflege kein Wegzug aus dem Quartier notwendig wird. Kommunen können dies durch Nutzung von Spielräumen im Leistungs- und Ordnungsrecht, bei Baugenehmigungen und Investitionsförderungen unterstützen.

#### **Kooperation der Akteure fördern und Bürgerbeteiligung ermöglichen**

Die Vernetzung der Akteure vor Ort gilt es zu stärken. Kommunen können die notwendigen Rahmenbedingungen für den Austausch schaffen, Kooperationen moderieren und Interessen ausgleichen. Die Bürgerinnen und Bürger sollten über Befragungen, Quartiersbegehungen, Bürgerforen und -werkstätten etc. von Anfang an in die Entwicklung und Umsetzung von Quartiersprojekten eingebunden werden.

### 3.2 ANFORDERUNGEN AN DIE WOHLFAHRTSPFLEGE

Für die Wohlfahrtsträger ist eine Neuorientierung – weg von einer bloßen Investoren- und Dienstleisterrolle, hin zu gemeinwesenorientierten Akteuren – erforderlich. Der Welfare-Mix im Sinne einer systematischen Kooperation mit Kommunen und zivilgesellschaftlich engagierten Bürgern sollte zum Markenzeichen zukunftsorientierter Wohlfahrtsunternehmen werden.

#### **Leitbild Selbstbestimmung und Teilhabe realisieren**

Die Menschen wollen, auch wenn sie für bestimmte Lebensvollzüge der Unterstützung bedürfen, so weit als möglich selbstbestimmt leben und am Leben der Gesellschaft teilhaben. Es braucht deshalb sehr differenzierte Dienstleistungskonzepte der Wohlfahrtsträger, die sozialraumorientiert sind, Prävention und Selbsthilfe stärken, aber auch im Bedarfsfall die notwendige professionelle Versorgung sicherstellen.

#### **Lokale Netzwerke und Kooperationen stärken**

Die Akteure müssen lernen, nicht gegeneinander, sondern mehr miteinander in Netzwerken zu arbeiten und Berührungängste zu überwinden. Notwendig sind lokale Kooperationen mit Kommunen, Wohnungswesen, Wirtschaft, Kultur, Bildung und anderen Sozialträgern. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb abzuschaffen, sondern diesen neu zu definieren und zwar in dem Sinne, dass Dienstleister durch Kooperationen Qualitäts- und Wettbewerbsvorteile erreichen können.

### **Betroffene zu Beteiligten machen**

Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnprojekten und Quartieren haben Verantwortung und Potenziale zur Gestaltung des sozialen Miteinanders vor Ort. Aufgabe der Wohlfahrtsträger ist es zunehmend, Quartiersbewohner bei dieser Gestaltung zu unterstützen und Mitwirkungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Auch bei der Planung und Gestaltung der Dienstleistungen sind die Nutzer durch geeignete Partizipationsverfahren einzubeziehen.

### **Professionelle Mitarbeiter zu Moderatoren und Managern des Hilfemix qualifizieren<sup>2</sup>**

Integrierte Quartierskonzepte erfordern einen höheren Grad an Personalmix. Professionelle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten am Aufbau eines inklusiven Gemeinwesens mit. Ihre Rolle ändert sich dahin gehend, dass sie über die qualifizierte Pflege und Betreuung hinaus mehr und mehr zum Moderator und Manager des Systems werden. Dabei kooperieren sie mit unterschiedlichen lokalen Akteuren, um Kooperationsnetzwerke und Pflege-Mix-Arrangements zu ermöglichen. Hierauf müssen sie durch geeignete Qualifizierungsangebote vorbereitet werden.

<sup>2</sup> Für Sozialraumarbeit und lokales Netzwerkmanagement entwickelte das Netzwerk SONG das Qualifizierungsprogramm „LoVe – Lokale Verantwortungsgemeinschaften in kleinen Lebenskreisen und Mitarbeitende in neuer Verantwortung für das Gemeinwesen“ (Informationen unter [www.netzwerk-song.de](http://www.netzwerk-song.de)).

### **Organisation und Lobbyarbeit weiter entwickeln**

Für die Arbeit im Sinne des Welfare-Mix müssen die Sozialunternehmen ihre Organisationsstrukturen differenzieren und flexibilisieren. Gleichzeitig sind auf Verbandsebene neue Bündnisse innerhalb der Wohlfahrtspflege und mit Staat und Wirtschaft für die Schaffung der nötigen Rahmenbedingungen für lokale sozialraumorientierte Strukturen erforderlich.

## **3.3 ANFORDERUNGEN AN BUND UND LÄNDER**

Es sind grundlegende Veränderungen der politischen Rahmenbedingungen erforderlich, um Quartierskonzepte auf lokaler Ebene nachhaltig zu verankern. Subsidiarität muss als zentrales Paradigma der Sozialpolitik neue Wirksamkeit entfalten. Die kleinen Lebenskreise wie Familie und Nachbarschaft und die Netzwerke von Akteuren vor Ort müssen Vorrang haben und in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt werden.

### **Neue soziale Netzwerke durch Gemeinwesenarbeit unterstützen**

Wir brauchen neue soziale Netzwerke im Miteinander von Familie, Nachbarschaft, bürgerschaftlichem Engagement und professionellen Diensten. Um dies systematisch zu fördern, ist Gemeinwesen- und Netzwerkarbeit entscheidend.

## **PRAXISBEISPIEL FÜR LOKALE INFRASTRUKTUR**

### **Erhaltung eines kleinräumigen Angebots durch DORV-Läden**

Damit ältere Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung verbleiben können, sollten auch Einkaufsmöglichkeiten oder Dienstleistungen für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar sein. Zunehmend stellt sich für Kommunen das Problem, wie sie für ihre Bürgerinnen und Bürger kleinräumig eine versorgende Infrastruktur vor Ort erhalten können. Ein Beispiel dafür sind die sogenannten DORV-Läden. Diese multifunktionalen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Service-Zentren basieren auf einer Partnerschaft von Kommune, Land, Energieversorger, Finanzdienstleister, Krankenkasse und Einzelhandel. Beispielhaft ist der DORV-Laden in Wuppertal-Barmen. Im ehemaligen Gebäude der Sparkassenfiliale des Ortsteils Barmen schufen die Bürger mit großem Engagement und ohne jegliche finanzielle Unterstützung „ihren“ neuen Ortsmittelpunkt – das DORV-Zentrum („Dienstleistung und Ortsnahe Rundum Versorgung“). Dabei handelt es sich

um einen modernen „Tante-Emma-Laden“. Dort werden Nahversorgung, Dienstleistungen, sozial/medizinische Dienste, Kommunikation und Kultur nach dem so genannten „5-Säulen-Modell“ gebündelt. Zum Angebot von Produkten des täglichen Bedarfs kommen Dienstleistungen wie beispielsweise die Paketannahme und Reinigung von Kleidung hinzu. Angelegenheiten in Bezug auf Führerscheine und Kfz-Zulassungen lassen sich dort regeln, Versicherungsvertreter beraten, ein Seniorhandwerkerdienst lässt sich Aufträge vermitteln und ein Reisebüro legt Prospekte aus. Mit dem Umbau einer Wohnung durch ehrenamtliche Helfer zur Praxis, haben die Barmener sogar wieder einen Allgemeinmediziner für den Ortsteil gewinnen können. Auf Nachfragen zur Gestaltung eines Bürgertreffs wurde der Café-Bereich ausgebaut. Nicht zuletzt wurden spezielle Lieferdienste für ältere und behinderte Menschen eingerichtet. [www.dorv.de](http://www.dorv.de)

Aufgrund des nachweisbaren sozio-ökonomischen Nutzens muss daher künftig ein Anteil der Mittel aus den Sozialkassen für diese lokale Netzwerkarbeit eingesetzt werden.

### Prävention und Rehabilitation fördern

Es müssen systematisch alle Optionen der Prävention und Rehabilitation zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit ausgeschöpft werden. Um dies zu erreichen, muss der Bruch zwischen Pflege- und Krankenversicherung beseitigt werden, der bislang dazu führte, dass die Pflegeversicherung von Rehabilitationsleistungen finanziell profitiert, während die Krankenversicherung die Kosten trägt. Ferner sollten künftig im Kranken- und im Pflegeversicherungsrecht gleiche Leistungen unabhängig von Lebensort beziehungsweise Wohnform gewährt werden.

### Kommunale Gestaltungsmöglichkeiten stärken

Pflege und Assistenz müssen vor Ort gestaltbar sein, da dort der demografische Wandel und das soziale Zusammenleben stattfinden. Neben lokaler Beratung und Hilfeplanung ist eine abgestimmte kommunale Steuerung von Wohnangebot, Begegnungsmöglichkeiten, Verkehr, Nahversorgung, Barrierefreiheit, Beratungs- und Pflegeinfrastruktur erforderlich.

### Ordnungs- und Leistungsrecht flexibler gestalten

Neue gemeinwesenintegrierte Wohn- und Betreuungsmodelle dürfen in der Realisierung nicht durch das Leistungs-, Förder- und Ordnungsrecht benachteiligt werden. Eine flexible Leistungsgewährung durch die Sozialkassen ist daher ebenso wie ein flexibles und ermöglichendes Heimrecht in den Bundesländern für die Umsetzung innovativer Wohnformen und neuer Versorgungssettings unabdingbar.

### Zuständigkeiten im Sozialsystem grundlegend neu ordnen

Längerfristig ist eine grundlegende Überprüfung und Neuordnung der Zuständigkeiten im Sozialsystem dahingehend anzustreben, dass die starren Systemgrenzen zwischen den einzelnen Leistungstöpfen überwunden und Leistungen der sozialen Sorge, insbesondere aus Sozialversicherung, Hilfe zur Pflege und Eingliederungshilfe auf lokaler Ebene gebündelt und vernetzt werden.

## 4 Weiterführende Literatur

### PUBLIKATIONEN SONG

#### Reihe Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden

(erschienen im Bertelsmann Verlag)

- Band 1: Eine Potenzialanalyse ausgewählter Wohnprojekte, ISBN 978-3-89204-947-0
- Band 2: Eine neue Architektur des Sozialen – Sechs Fallstudien zum Welfare Mix, ISBN 978-3-86793-032-1
- Band 3: Soziale Wirkung und „Social Return“, ISBN 978-3-86793-047-5

Evangelisches Johanneswerk (Hrsg.):  
Quartiersnah – Die Zukunft der Altenhilfe, Vincentz Verlag,  
Hannover 2011, ISBN 9783866301832

#### Zum kostenlosen Download unter

[www.netzwerk-song.de](http://www.netzwerk-song.de)

- Sozialrechtsexpertise von Prof. Dr. Thomas Klie:  
Sozialpolitische Neuorientierung und  
Neuakzentuierung rechtlicher Steuerung
- Memorandum des Netzwerks: Soziales neu  
gestalten (SONG): Lebensräume zum Älterwerden –  
Für ein neues Miteinander im Quartier

- Leitlinienpapier des Netzwerks: Soziales neu  
gestalten (SONG): SONG II – Neue Wege im  
demografischen und sozialen Wandel
- Dokumentation der Tagung „Nur gemeinsam sind wir  
stark“, 13. September 2011, Berlin
- Projektbeschreibung „LoVe – Lokale Verantwortungsgemeinschaften in kleinen Lebenskreisen und Mitarbeitende in neuer Verantwortung für das Gemeinwesen“
- SONG-Reformpaket zur Zukunft von Pflege und Teilhabe –  
Demografieperspektive durch Zweistufen-Reform

*Erfahrungsaustausch durch Fachgespräche:  
Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden*

- Themenheft 1: Hilfe-Mix – Ältere Menschen in Balance  
zwischen Selbsthilfe und (professioneller) Unterstützung
- Themenheft 2: Gemeinsam mehr erreichen –  
Lokale Vernetzung und Kooperation
- Themenheft 3: Den neuen Herausforderungen begegnen  
– Mitarbeiter weiter qualifizieren
- Themenheft 4: Neue Wohnformen im Alter –  
Finanzierungsmöglichkeiten innovativ gestalten
- Themenheft 5: Innovationen ermöglichen –  
Wirkungsorientiert steuern



## WEITERFÜHRENDE LITERATUR

- Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe. Werkstattwettbewerb Quartier – Bedarfsgerechte Wohnmodelle für die Zukunft. Dokumentation der ausgezeichneten Beiträge. Köln 2005.
- Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe. Ergebnisanalyse des Werkstatt-Wettbewerbs Quartier und Handlungsempfehlungen. Köln 2007.
- Bischof, Christine/Weigl, Barbara. Handbuch innovative Kommunalpolitik für ältere Menschen. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (Hrsg.), Berlin 2010.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.). Kommune gemeinsam gestalten. Handlungsansätze zur Beteiligung Älterer vor Ort. Berlin 2011.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.). Wohnen für (Mehr)Generationen. Gemeinschaft stärken – Quartier beleben. Berlin 2011.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.). Leben und Wohnen für alle Lebensalter. Bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt. Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen. Berlin 2009.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.). Wohnen im Alter. Bewährte Wege – Neue Herausforderungen. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Berlin 2008.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin 2011.
- Deutscher Caritasverband/Verband katholischer Altenhilfe in Deutschland e.V. (Hrsg.). Eckpunkte und Praxisbeispiele zu vielfältigen Wohnformen für das Alter. Freiburg 2010.
- Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V. Altenarbeit im Gemeinwesen. Demografisch geboten – politisch notwendig – verlässlich finanziert. Stuttgart 2011.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.). Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Sozialen Stadt“. Berlin 2010.
- Klein, Ansgar/Fuchs, Petra/Flohé, Alexander. Handbuch kommunale Engagementförderung im sozialen Bereich. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (Hrsg.), Berlin 2011.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe. Was sind alternsgerechte Quartiersprojekte? Bausteine und Umsetzungsverfahren. Köln 2011.
- Landesseniorenvertretung Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.). Altengerechte Stadt – Das Handbuch. Partizipation älterer Menschen als Chance für die Stadt. Wuppertal 2008.
- Michell-Auli, Peter. Quartiersentwicklung – Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf. Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), Köln 2011.
- Michell-Auli, Peter/Sowinski Christine. Die 5. Generation: KDA-Quartiershäuser. Köln 2012.
- Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hrsg.). Inklusion vor Ort. Der Kommunale Index für Inklusion – ein Praxishandbuch. Berlin 2011.
- Stadt Arnsberg (Hrsg.). Arnsberger „Lern-Werkstatt“ Demenz. Handbuch für Kommunen. Arnsberg 2011.
- Vorhoff Karin. Vernetzt im Quartier: Kirche findet Stadt. Beitrag in: Deutscher Caritasverband (Hrsg.). neue caritas 8/2012. (siehe auch: [www.kirche-findet-stadt.de](http://www.kirche-findet-stadt.de)).



## Bisher in dieser Reihe erschienen

No. 109	Von der Gerätegebühr zur Betriebsstättenabgabe – Fragen und Antworten zum neuen Rundfunkbeitrag aus kommunaler Sicht	nur online
No. 108	Handlungsanweisung für eine qualifizierte Vergabe in der Denkmalpflege auf Basis der VOB/A Professionelle VOB – Vergabe bei Sanierungsarbeiten in Denkmälern	5/2012
No. 107	Agenda 2020 – Bilanz 2011 und Ausblick 2012 der deutschen Städte und Gemeinden	1-2/2012
No. 106	Herausforderung Energiewende	12/2011
No. 105	Natur in Städten und Gemeinden schützen, fördern und erleben Gute Beispiele aus dem Wettbewerb „Bundeshauptstadt der Biodiversität 2011“	11/2011
No. 104	Städtepartnerschaften – Instrument der „kommunalen Außenpolitik“ der Städte und Gemeinden	4/2011
No. 103	Bildung ist Zukunft!	4/2011
No. 102	Klimaschutz jetzt! Städte und Gemeinden gehen voran – Gute Beispiele aus dem Wettbewerb „Bundeshauptstadt im Klimaschutz 2010“	3/2011
No. 101	Wirtschaftsfaktor Alter und Tourismus	1-2/2011
No. 100	Rettet die lokale Demokratie! – Bilanz 2010 und Ausblick 2011 der deutschen Städte und Gemeinden	1-2/2011
No. 99	Mehr Breitband für Deutschland – Ein Praxisleitfaden für Kommunen im ländlichen Raum	11/2010
No. 98	Bundesweiter Städtewettbewerb Mission Olympic Gesucht: Deutschlands aktivste Stadt! (Bestellungen von Print-Exemplaren ausschließlich beim Organisationsbüro Mission Olympic, E-Mail: info@mission-olympic.de)	6/2010
No. 97	Auslaufende Konzessionsverträge – Ein Leitfaden für die kommunale Praxis	6/2010
No. 96	Wachstum nur mit starken Städten und Gemeinden – Bilanz 2009 und Ausblick 2010 der deutschen Städte und Gemeinden	3/2010



**DSTGB**  
Deutscher Städte-  
und Gemeindebund  
www.dstgb.de

Marienstraße 6 · 12207 Berlin  
Telefon 030 77307-0  
Telefax 030 77307-200  
E-Mail: dstgb@dstgb.de  
www.dstgb.de



c/o Stiftung Liebenau  
Siggenweilerstraße 11  
88074 Meckenbeuren  
www.netzwerk-song.de



Mit freundlicher Unterstützung  
durch den Generali Zukunftsfonds



Konzeption und Druck:  
Verlag WINKLER & STENZEL GmbH · Postfach 1207 · 30928 Burgwedel  
Telefon 05139 8999-0 · Telefax 05139 8999-50  
E-Mail: info@winkler-stenzel.de · Internet: www.winkler-stenzel.de