

## Workshop 2

### Wohnen mit tagesstrukturierenden Angeboten

Betreutes Wohnen in der Allendestraße, Zwickau



Rainer Feige, Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer  
Westfälische Wohn- und Baugenossenschaft eG, Zwickau

Matthias Sachse, Stellv. Geschäftsführer und Heimleiter  
Arbeiter-Samariter-Bund KV Zwickau e.V.

---



Einige Angaben zur WEWOBAU eG Zwickau:

- Gründung am 27. September 1954 als AWG „Reichsbahn“

WE-Bestand:

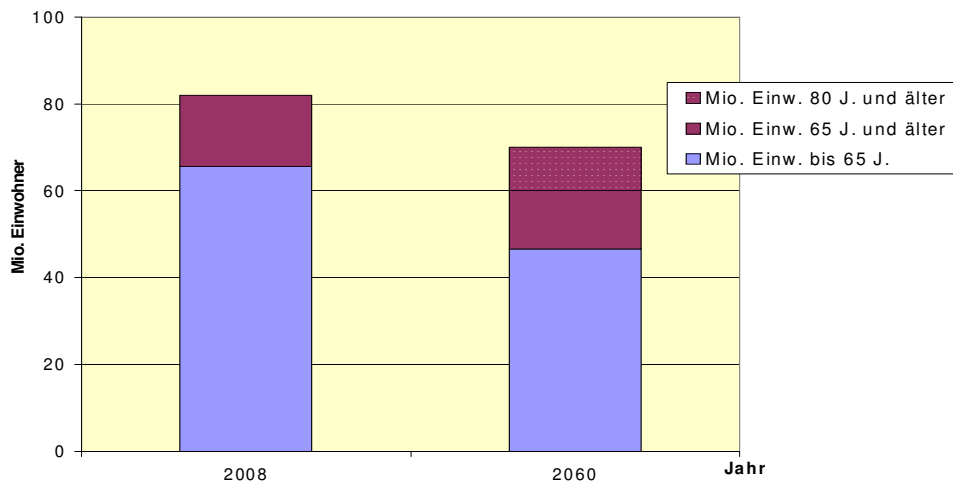
137 Wohnblöcke -> 580 Häuser ->	5.473 WE
dar. Plattenbau	3.079 WE
tradit. Wo.bau	2.394 WE

Sanierungsgrad	100 %
Grundnutzungsgebühr	4,57 €/m <sup>2</sup> Mittelwert
Rückbau bisher (einschl. Zusammenlegung)	828 WE

## Motivation: Demografie in Deutschland

2035 wird Deutschland eine der ältesten Bevölkerungen der Welt haben!

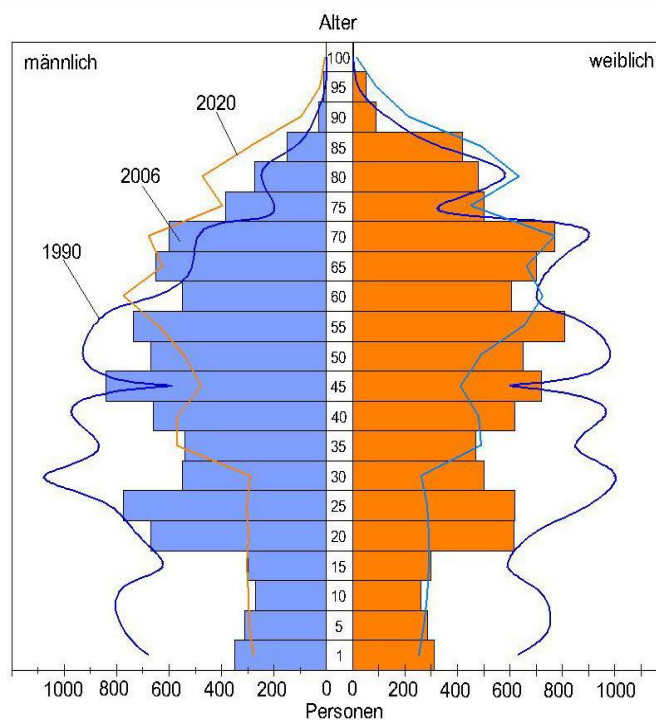
- Prognose des Statistischen Bundesamtes:



Basis: 82 Mio. Einwohner -  
jeder Fünfte ist 65 Jahre und älter

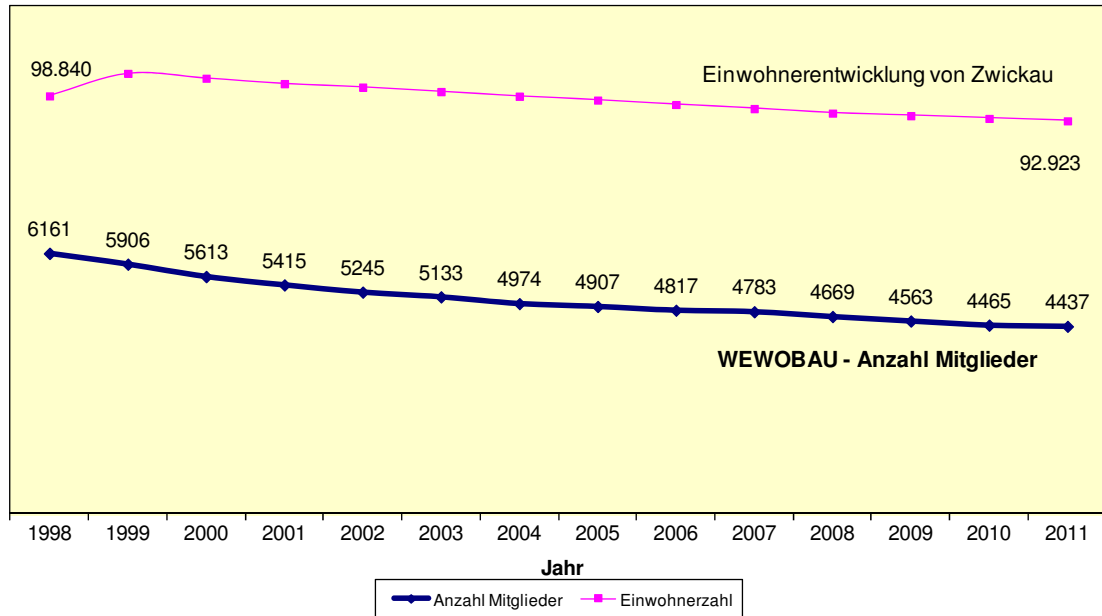
2060: 65 bis 70 Mio. Einwohner -  
jeder Dritte ist 65 Jahre und älter,  
jeder Siebte ist 80 Jahre und älter

## Motivation: Bevölkerungsprognose für Zwickau



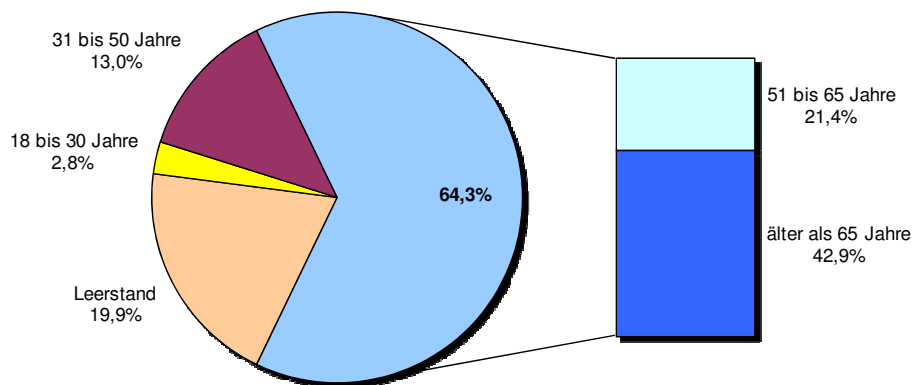
## Motivation: Anzahl der Genossenschaftsmitglieder

WEWOBAU - Entwicklung der Mitgliederzahl

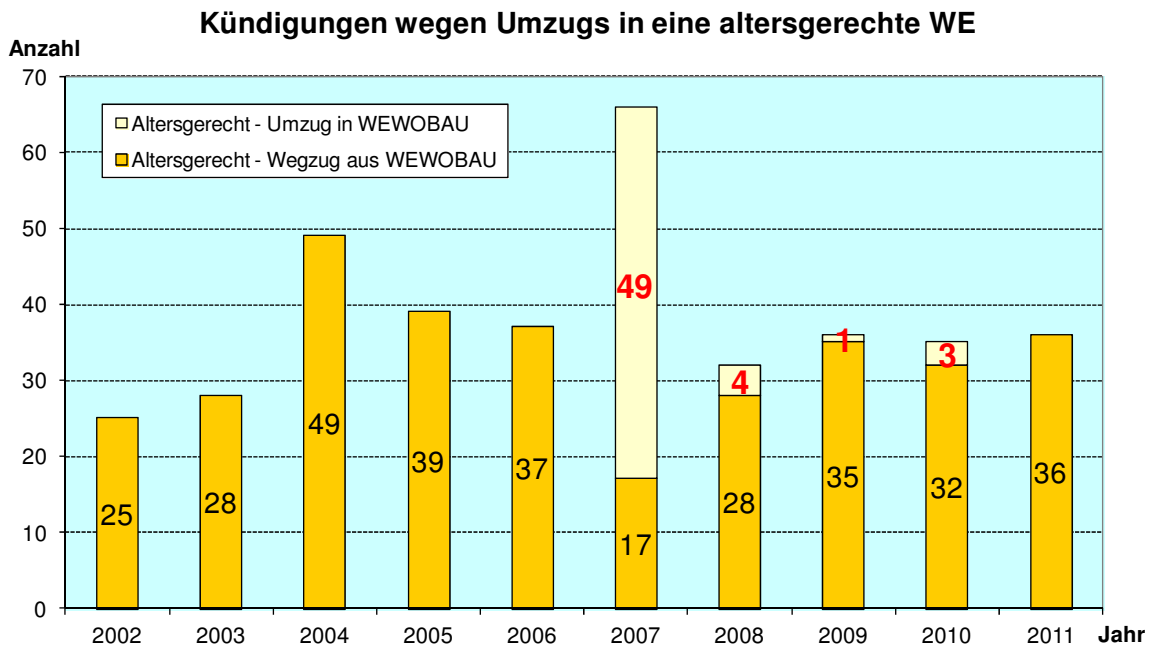


## Motivation: Alter der Mitglieder

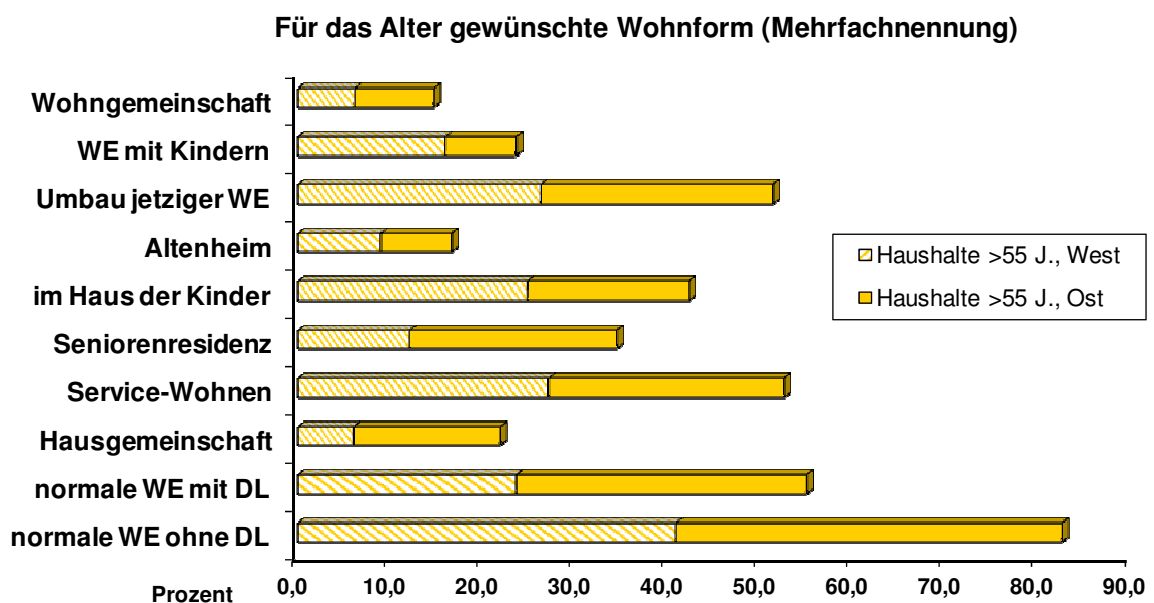
Wohnungsbestand nach Altersgruppen der Mieter per 31.12.2011



## Motivation: Bedarf an altersgerechten Wohnungen



## Motivation: Wohnwünsche der Mitglieder

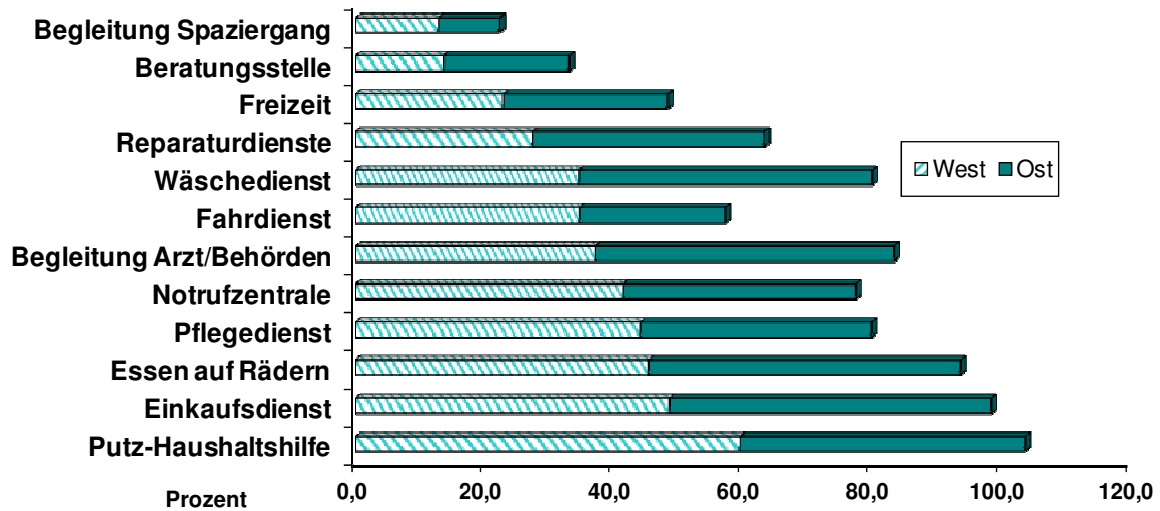


Quelle: Schrader-Stiftung



# Motivation: Wunsch nach Hilfe und Unterstützung

Für das Alter gewünschte Dienstleistungen (Mehrfachnennung)



Quelle: Schrader-Stiftung

# Motivation: Sicheres und selbstbestimmtes Wohnen

Deutlich zeigt sich eine große Nachfrage nach Wohnalternativen bzw. nach normalen Wohnungen, die fest mit Serviceangeboten verknüpft sind, also „**Wohnen plus Dienstleistungen**“.

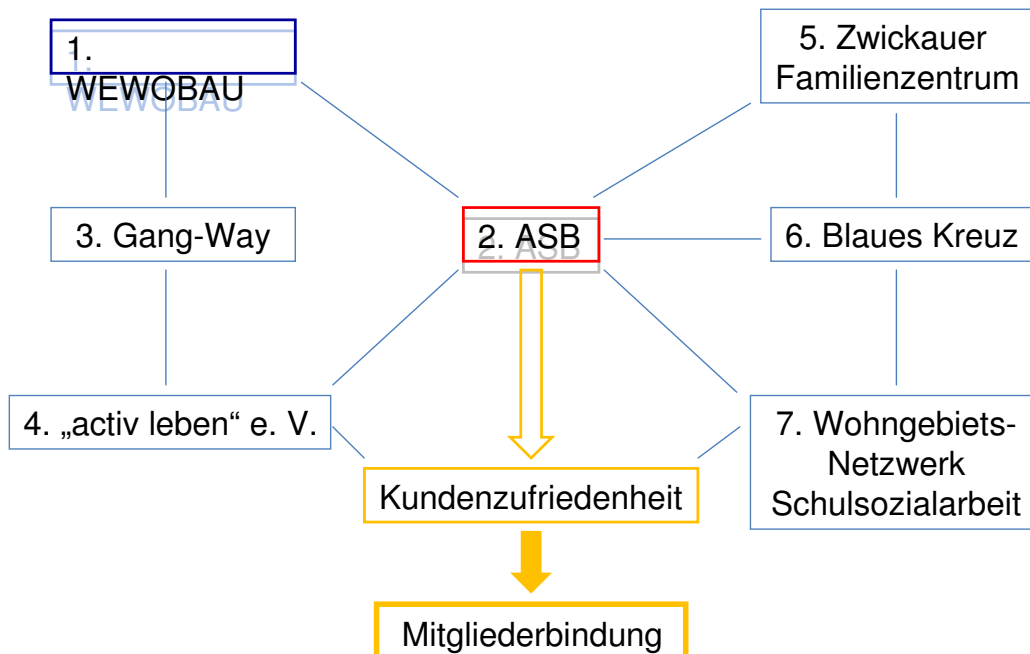
**Tagesstrukturierende Angebote**  
bestehen aus einer Verbindung von

**Lebensraum**



- sozialpädagogischen,
- ergotherapeutischen und
- freizeittherapeutischen Maßnahmen.

## Motivation: Netzwerk sichert große Vielfalt



## Motivation: Netzwerk sichert große Vielfalt

### Verknüpfung von Wohnen und Betreuung!

• Lebenspraktisches Training	ASB/Blaues Kreuz	
• Soziales Kompetenztraining	ASB/BK	
• Kognitives Training, Spielabende	FZ „activ leben“	
• Ergotherapie	ASB	
• Computertraining	FZ	
• Arbeitstraining/Belastungserprobung	ASB	
• Sport und Entspannung	ASB/FZ	
• Veranstaltungen und Ausflüge	ASB/WEWOBAU	
• Sozialkaufhaus	„Gute Geister“	
• Offene Sozialarbeit (Suchttherapie)	Streetworker (Blaues Kreuz)	
• Kontaktcafé, Beratung und Hilfe fürs Leben	– ” –	
<b>Speziell →</b>	<b>Betreutes Wohnen</b>	} <b>ASB – Kompetenz durch Servicepakete</b>
	<b>Tagespflege</b>	
	<b>Demenzgarten</b>	



# Umbau von zwei IW 73 - Wohnblöcken zum Betreuten Wohnen

in der Allendestraße 22 – 36 in Zwickau-Neuplanitz

## Das Projekt: Fakten

- Bauzeit vom 1.10.2006 - 30.9.2007
- 93 WE in den Größen 38 m<sup>2</sup>, 57 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>
- Gewerbe 838,5 m<sup>2</sup> ASB, Friseur, Podologie usw.
- Tagespflege für 15 Personen
- 4 Aufzüge innen, die alle vom EG erreichbar sind
- Einbau von Alarmanlagen für den Brandschutz
- Deckendämmung im letzten Stock
- Neugestaltung der Außenanlagen 1.800 m<sup>2</sup>

## Das Projekt: Ausgangslage



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

15

## Das Projekt: Aufzugseinbau im Gebäude



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

16

## Das Projekt: Der Innenausbau



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

17

## Das Projekt: Der Innenausbau



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

18



## Das Projekt: Sicherheitseinrichtungen



- In jedem Treppenhaus in der 5. und 3. Etage Alarmmelder
- In jedem Treppenhaus automatisch öffnende Rauchabzugsfenster
- Alle Verbindungsgänge mit selbstständig schließenden feuerfesten Türen bei Rauchentwicklung
- Alle Alarmeinrichtungen müssen auf eine Zentrale aufgeschaltet werden.

4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

19

## Das Projekt: Sicherheitseinrichtungen



- Rauchabzugsfenster



- Alarmanlage

4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

20

## Das Projekt: Der Neubau



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

21

## Das Projekt: Der Neubau



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

22

## Das Projekt: Der Neubau



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

23

## Das Projekt: Die Einweihung



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

24



## Das Projekt: Die Außenanlagen



4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

25

## Entwicklungen, Herausforderungen, Erfahrungen und Probleme

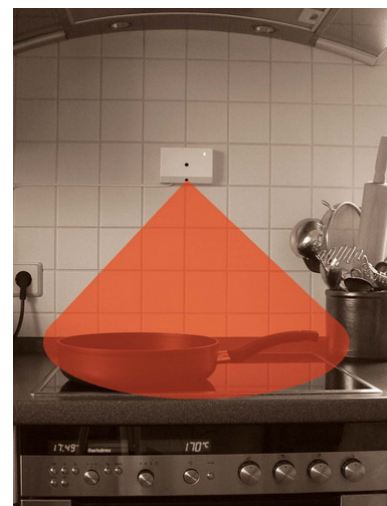
**Rauchwarnmeldeanlage:** Belehrung aller Mieter



- starke Rauchentwicklung zu vermeiden
- bei der Speisenzubereitung erhöhte Achtsamkeit walten zu lassen,

da es sonst zu **Fehlalarmen** kommen kann –

die Kosten des Feuerwehreinsatzes  
hat der Verursacher zu tragen!



Möglichkeit der Installation einer Herdüberwachung

4./5. April 2012

Tagesstrukturierende Angebote

26

### Entsteht ein Steuerpflichtiges Vermittlungsgeschäft?

Dauernutzungsvertrag und Betreuungsvertrag stellen ein einheitliches Rechtsgeschäft dar und sind nur gemeinsam kündbar

⇒ Zusatz im DNV: § ... Nutzungsdauer und Kündigung:

„Ein wichtiges berechtigtes Interesse zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses liegt auch dann vor, wenn der nach § ... dieses Nutzungsvertrages abzuschließende Betreuungsvertrag nicht abgeschlossen oder vor Ablauf dieses Nutzungsverhältnisses beendet wird. In diesem Fall ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis nach Satz ... zu kündigen, um die wirtschaftliche Fortführung des Betreuten Wohnens im Gebäude ... sicher zu stellen.“

⇒ Ergänzung § ... Vertragsbestandteile:

(...) Auch folgende Unterlagen sind Vertragsbestandteile und wurden ausgehändigt:

...

- Der gültige Betreuungsvertrag des ASB Kreisverband Zwickau e. V.

## Innovationsgehalt des Projektes und Mehrwert für die Partner

- Kundenbindung durch hohe Kundenzufriedenheit erreichen

-Mieter- und Mitgliederbindung festigen

➔ **Fluktuationsrate in der WEWOBAU: 3,0%**

- Den Verbleib der Mitglieder/Mieter in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Wohnungsbestand ermöglichen!

## Aktueller Stand, Weiterführung und Ausblick

=> Die WEWOBAU eG stellt sich auf diese Entwicklung ein:

- Ausbau des Serviceangebotes für hauswirtschaftliche Dienstleistungen, zur medizinischen Betreuung und im Freizeitbereich
- Angebot „normaler“ Wohnungen, mit Serviceangeboten verknüpft, also „Wohnen plus Dienstleistungen“



- Anpassung der Wohnungszuschnitte, Grundrissveränderungen

=> Grundlage ist ein Konzept für das Wohngebiet und für unsere eigenen Wohnblöcke: →

## Aktueller Stand, Weiterführung und Ausblick

### AL-Maßnahmen: „Älter werden – wohnen bleiben“

- Betreute Wohnanlage (ASB) mit 93 WE, Cafeteria
- 700 seniorenfreundlich gestaltete WE (barrierearm/mit Servicepaket)
- Nachbarschaftshilfeverein mit rd. 350 Mitgliedern (300-400 mal Hausnotruf, diverse Serviceleistungen)
- Familienzentrum (vom Mittagessen bis hauswirtschaftl. Dienstleistungen)
- Betreuung durch Blaues Kreuz Deutschland e. V.
- Aktive Freizeitgestaltung (Begegnungsstätte, Seniorenausfahrten)
- Gesundheitliche Betreuung durch ASB (DRK geplant)

### Neu:

- Seit Mitte 2008 mit Unterstützung von WHZ-Wissenschaftlern auf Basis ESF (SAB) erste Schritte zur Projektskizze „Low Energy Living“ in Verbindung AAL
- Optimale Einstellung auf die Wohnsituation (Gang-Way GmbH)

## Aktueller Stand, Weiterführung und Ausblick

Altenfreundliches Wohnen im Kerngebiet Ernst-Grube-Straße:

- Alle WE sind mit Breitbandkabelnetz für Fernseh- und Rundfunkempfang und Internetverbindung ausgestattet
- Auf Wunsch kann Freischaltung für Internettelefonie erfolgen
- Von 60 Wohnhäusern der Ernst-Grube-Str. besitzen 42 einen Aufzug
- Ergänzung durch ein preisgünstiges Serviceangebot des ASB:

*„Komfort-Paket“ für 9,90 €/Monat*

-> Vorteil: Verbleib in der eigenen WE mit hohem Betreuungsservice, weitere Serviceleistungen können vereinbart werden.

## Workshop 2

### Wohnen mit tagesstrukturierenden Angeboten am Beispiel Betreutes Wohnen Allendestraße in Zwickau



**Rainer Feige**

Vorstand Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG, Zwickau

**Matthias Sachse**

Stellv. Geschäftsführer und Heimleiter, Arbeiter-Samariter-Bund KV Zwickau e.V.



## ASB – der Träger

- ASB Kreisverband Zwickau e.V.
- ASB „Dienste für Generationen“ gGmbH
- ASB „Betreutes Wohnen“ gGmbH
- ASB „Soziale Dienste“ gGmbH

## ASB – der Träger

- Mitarbeiterstruktur
  - 435 hauptamtliche Mitarbeiter
  - 37 Auszubildende
  - 131 Ehrenamtliche Helfer

## ASB Aufgabengebiete

- Pflege und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderung
- Mobiler-Sozialer Hilfsdienst
- Kinder,- Jugend und Familienhilfe
- Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Sanitätsdienste
- Medizinisches Versorgungszentrum
- Erste-Hilfe-Ausbildung

## ASB Betreutes Wohnen - Eigenvermietung

- BW Brunnenstraße Zwickau 52 WE
- BW Auroraweg Zwickau 34 WE
- BW Reinsdorf/OT Vielau 39 WE

## ASB Betreutes Wohnen - Kooperationen

- BW Allendestraße Zwickau – WEWOBAU (Z) WE 93
- BW Zaanstader-Str. Zwickau – GGZ WE 66
- BW J.-Mosen-Str. Reichenbach – WOBAU (RC) 44 WE
- BW Mariengarten Zwickau – GGZ (ab 01.07.2012) 36 WE

## ASB Betreutes Wohnen - Ziele

- Schaffung weiterer neuer Wohnformen
  - Vermeidung Heimaufnahme
  - Sicherung eines individuellen Wohnens mit Sicherheitsgefühl
  - Entwicklung der Gemeinwesenarbeit
- Bündelung unserer Dienstleistungen
  - Effektive Vernetzung unserer Angebote
  - Transparente Kooperation mit externen Fachdiensten

## ASB-Betreutes Wohnen - Ziele

- Einschränkung Risiken
  - „Schuster bleib bei Deinen Leisten“
  - Generalmietverträge = Risiko
  - Vertragsgestaltung - Heimgesetz
- Partnersuche nach Kompetenz
  - Partner sollte sich mit Thema befasst haben
  - Offen für Neues
  - Innovationsbereitschaft



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- 93 Wohnungen
  - Koordinierung Betreuungsdienst und tagesstrukturierende Angebote (!kein Heimalltag!)
  - Beratung
    - Allgemeine Lebensberatung
    - Wohnberatung
  - Schnittstellenkoordination
    - Externe Pflegedienste
    - Externe Fachdienste
      - Essen auf Räder/Fahrdienste/sonstige
      - Besuchs und Begleitdienste (zusätzlicher Betreuungsaufwand)



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- 93 Wohnungen
  - Kontakt zum Vermieter
    - Regelmäßige Zusammenkunft der Verantwortlichen
  - Sozialarbeiter Leiter der Einrichtung (0,75 VZK)
  - Betreuungsmitarbeiter (0,62 VZK/ 2x0,33 VZK/ggf. 0,62 AA)
  - Ehrenamtliche Helfer (5 Helfer)



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Tagesstrukturierende Angebote im BW
  - kein Heimalltag (geschlossene Struktur)
  - im BW – Zielrichtung auf Personengruppen
    - Gruppe der selbstständigen und individuelle Lebensführung
    - Spaßgruppe - Interessensteuerung
    - Gruppe welche Anleitung und Angebote benötigen
      - Eingeschränkte Mobilität
      - Interessenlosigkeit/Antriebslosigkeit (soziale Rehabilitation)

## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Tagesstrukturierende Angebote im BW
  - erfolgreich wenn Infrastruktur stimmt
    - Raumgestaltung im Objekt
      - Kleingliedrigkeit - Kommunikationsecken
    - multifunktionale Räumlichkeiten
      - Teilbare Gesellschaftsräume
    - Außenanlagen – verschiedene „Funktionsbereiche“
      - Freiterrasse/Grillplatz/Sitzecken/Fischteich/Sportgeräte/„Demenzgarten“
    - Räume für sonstige Dienstleistungen
      - Friseur/Fußpflege



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Seniorenbegegnungsstätte 80 Plätze
  - sozio-kulturelle Angebote
    - Haus- und Gartenfeste
      - Jahreszeit/Feiertage
      - spontane Veranstaltungen (Grillabend)
    - Sportgruppe
      - Sturzprophylaxe (Kybun)
      - Freizeitspaß



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Seniorenbegegnungsstätte 80 Plätze
  - sozio-kulturelle Angebote
    - Mittagstisch
      - wird zum Ritual – zentraler Kommunikationspunkt (40 bis 50 Teilnehmer)
    - Kaffeenachmittage
      - z.T. auch thematisch organisiert
    - Bewegungstherapeutische Maßnahmen
      - kegeln
      - tanzen
      - Spaziergänge in der näheren Umgebung



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Seniorenbegegnungsstätte 80 Plätze
  - sozio-kulturelle Angebote
    - Handarbeiten (Förderung Sensorik/Motorik/Antrieb)
      - Bastelangebote
      - nähen und sticken (Geschenke/Deko usw.)
    - mobile Einkaufswagen (regelmäßige Kommunikationspunkt/Struktur)
      - Bäcker
      - Fleisch o.ä.

## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Seniorenbegegnungsstätte 80 Plätze
  - sozio-kulturelle Angebote
    - Ausflüge
      - Seniorenreisen Tagesausflüge mit Reisebussen (alle Wohnanlagen)
      - Kleingruppenausfahrten (Bad Schlema/Kulturveranstaltung/Fahrt ins Grüne)
    - Hundebesuchsdienst
      - regelmäßiger Besuch
      - ausgebildeter Besuchshunde





## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße



## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Sozialstation im Objekt
  - kurze Wege
  - Kurzer Informationsfluss
  - Wahrnehmung personeller Präsenz
  - Pflege und Betreuung kann aufeinander abgestimmt werden
  - Schnelle Hilfe bei Krisen vor Ort
  - Zusammenarbeit Sozialarbeiter BW und Verwaltung SST
  - Pflegeberatung

## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Tagespflege im Objekt
  - Angebot TSM für Schwerpflegebedürftige (Demenz)
  - kurze Wege
  - Betreuungsangebote können gemeinsam genutzt werden
    - Sturzprophylaxe (Kybun)
    - Hausfeste/Gartenfeste .....
  - kürzester Informationstransfer SST-TPfl.-BW

## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Aktuelle Situation
  - 100% Auslastung
    - Warteliste
  - Seit 2007 Klientel verändert
    - mehr Pflegebedürftige von 7,0% auf 37,0% gestiegen
    - Veränderung der Angebotsstruktur (Gesundheitszustand/Interessen..)
    - Vernetzung mit anderen Diensten und Einrichtungen (Chor/Kita/Familienzentrum/Blaues Kreuz/Pflegeheim/Hausnotruf)
    - Verbesserung „interdisziplinärer Kommunikation“

## ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße

- Empfehlungen
  - Quartieranalyse (Entwicklung Infrastruktur/demographische Entwicklung)
  - Auswahl der Partner (Beziehung zum Quartier sollte vorhanden sein)
  - Partner planen gemeinsam (Kompetenz/Wünsche/Realität)
  - Juristische Prüfung der Verträge (Mietverträge Bewohner/Mietverträge Institution/Betreuungsverträge) (Kopplung/Steuer)
  - Personal abstimmen (Kommunikation zw. Vermieter und Betreuungsträger muss stimmen)
  - besten Erfahrung mit Kommunalen Partnern (Wirtschaftlichkeit/Zuverlässigkeit/Kompetenz/Transparenz/gemeinsame Interessen und Ziele)
  - Große Vermieter schaffen Vertrauen (Bodenständigkeit/Erfahrungen/Empfehlungen)

## **ASB-Betreutes Wohnen – Projekt Allendestraße**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit