

GEWO
Zehdenick



Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH Zehdenick

**„Neubau und Veränderungen im Bestand
erfolgreich kombinieren in einer Kleinstadt
am Rande des Speckgürtels“**

**Hans-Joachim Erlecke
Geschäftsführer**

GEWO
Zehdenick



Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH Zehdenick



**1216 urkundlich
erste Erwähnung**



**Havelstadt
Zehdenick**



ca. 15.000 EW



13 Ortsteile



GEWO
Zehdenick



Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH Zehdenick



- 2 Gesellschafter Stadt Zehdenick und GEWO GmbH (Eigenanteil)
- Stammkapital 563 T€



- 8 Mitarbeiter
- 1400 WE
- 80 % modern. Bestand
- 4 Betriebshandwerker
- 12% Leerstand



GEWO
Zehdenick



Wohnen mit Service für ältere Menschen

Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH
Zehdenick

Ein Gemeinschaftsprojekt mit dem Verein
Ländlich integrative Projekte e.V Lychen

Seniorenwohnprojekt!

Was bedeutet das?

- Gemeinschaftliches Wohnen älterer Menschen in familiärer Atmosphäre mit der Möglichkeit, Serviceleistungen, vom Frühstücksbrötchen bis zur Nachtablette, alle Tätigkeiten des Haushaltes und Pflegedienste , in Anspruch zu nehmen.

5

1. Objekt

3 Reihenhäuser im Wohnpark Zehdenick-Nord

- Die GEWO GmbH Zehdenick hat im Wohnpark Zehdenick Nord 3 neu errichtete Reihenhäuser für die Gründung von Senioren-WG's an den Verein Ländlich integrative Projekte Lychen vermietet. Der Wohnpark Zehdenick-Nord befindet sich in landschaftlich schöner Lage am Rande der Schorfheide. Eingebettet in einer malerischen wald- und seenreichen Landschaft bietet er ideale Bedingungen für gutes Wohnen und aktive Erholung. In unmittelbarer Nähe befinden sich ehemalige Tonstiche (Seef)



Wohnpark „Zehdenick-Nord“



1. Objekt

3 Reihenhäuser im Wohnpark Zehdenick-Nord

- sowie die Havel, die günstige Voraussetzungen für die Naherholung bieten. Der Wohnpark grenzt nördlich direkt an den Mietenstich und im Süden an den Grünstich sowie an ein Einkaufszentrum an. Das Einkaufszentrum mit Baumarkt incl. Gartencenter, Supermarkt, Discountmarkt, weiteren kleinen Geschäften und einem Fitnesscenter, sowie eine Schule und Ärzte in der näheren Umgebung, bieten eine hervorragende Versorgungssituation. Die Lage der Häuser ist für die Realisierung des Projektes daher besonders günstig. Nicht weit ab vom Stadtgeschehen, inmitten einer guten Wohngegend und einer guten Infrastruktur vor der Haustür.

1. Objekt

3 Reihenhäuser im Wohnpark Zehdenick-Nord

- Die Häuser wurden den Erfordernissen angepasst. Jedes der drei Reihenhäuser verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer mit offener Küche als Begegnungsstätte, einen Hauswirtschaftsraum, eine Toilette sowie ein barrierefreies Zimmer. Im Obergeschoss, welches über ein Treppenlifter zu erreichen ist, befinden sich drei Zimmer, ein Wannenbad und eine zusätzliche Nasszelle sowie ein Balkon.



9

1. Objekt

3 Reihenhäuser im Wohnpark Zehdenick-Nord

- Der Spitzboden ist ausgebaut und kann als Bibliothek, Ruheraum oder Gästezimmer für Familienangehörige genutzt werden. Die 3 WG's mit insgesamt 12 Mietern sind voll ausgelastet.



1.Obergeschoss



Erdgeschoss

10

2. Objekt

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum

- Ein sanierungsbedürftiger Altbau erstrahlt im neuen „alten“ Glanz. Die GEWO GmbH Zehdenick hat das Objekt Berliner Str. 47 vollständig saniert und in Zusammenarbeit mit dem Verein Ländlich integrative Projekte e. V. Lychen den Bedürfnissen älterer Leute aber auch Menschen mit Handicaps angepasst, umgebaut und vermietet.



11

Die guten Geister von Zehdenick

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



„Leon“

Ein Chamäleon ist mal klein und manchmal groß, ändert seine Farbe ganz famos. Passt sich der Umgebung an, was man hier auch sehen kann. Sieht aus wie ein feenhaftes Fabelwesen, geht robust und perfekt durchs Leben.

12

2. Objekt

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



Erdgeschoss

1.Obergeschoss

- Dazu gehörten unter anderem, umfangreiche Grundriss-änderungen, die Herrichtung des Erdgeschosses für Rollstuhlfahrer, der Einbau rollstuhlgerechter Türen, der Ausbau barrierefreier Zimmer im gesamten Haus, der zusätzliche Einbau von Bädern mit ebenerdigen Duschen sowie der Einbau eines Treppenliftes zur Überwindung der Geschosse.

13

2. Objekt

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



Dachgeschoss

- Insgesamt stehen 6 Wohnungen (Wohngemeinschaften) für 12 Senioren zur Verfügung. Jeder Nutzer hat ein separates Zimmer und ein dazugehöriges Bad. Darüber hinaus wurde im Erdgeschoss eine Begegnungsstätte eingerichtet, die allen Senioren offen steht.

14

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



17

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



18

Das Haus Berliner Str. 47 Leben im Stadtzentrum



19

Nicht allein und nicht ins Heim

- Im Wohnpark Zehdenick-Nord und in der Zehdenicker Altstadt sind zwei familiäre Alternativen geschaffen worden . Die Senioren-Wohngemeinschaft.
- Die Senioren können sich in beiden Objekten wie zu Hause fühlen, können gemeinsam ihren Alltag organisieren, selbst kochen und ihre Wäsche waschen. Es ist ihnen auch möglich, ihre Möbel mitzubringen. Auch Hund und Katze müssten vor dem Einzug in die WG nicht abgegeben werden.

20

Nicht allein und nicht ins Heim

- Pflegeheim - Nein Danke. Nur Beschäftigungstherapie, wie in den Seniorenzentren, das ist den meisten zu wenig. Trotzdem müssen die Bewohner nicht auf die Pflege verzichten. Eigens für die Projekte in Zehdenick hat ein Pflegedienst fünf Krankenpfleger und Krankenschwestern eingestellt, die täglich von 7 bis 21 Uhr vor Ort in den Wohngemeinschaften tätig sind. In der übrigen Zeit steht ein Klingelnotrufsystem zur Verfügung.
- Neben der Pflege bleibt Zeit für Dinge, die in üblichen Leistungskatalogen der Pflegekassen nicht zu sehen sind: Gespräche, geselliges Beisammensein, Spaziergänge und die Pflege sozialer Kontakte sowie die Inanspruchnahme von Serviceleistungen aller Art im Haushalt und für die Betreuung der Senioren, Begleitung zum Arzt, in Dienststellen und Institutionen.

21

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

- Demographische Entwicklung der Bevölkerung in den nächsten Jahren
 - Rückläufig
 - Alterung
- Auswirkungen auch auf bestehende gesetzliche Regelungen
 - z. b. Baurecht

22

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

■ Wohngemeinschaften älterer Menschen

- „...muss aus der Sicht der bauordnungsrechtlichen Belange festgestellt werden, dass es sich hierbei nicht mehr nur um ein Wohn und Geschäftshaus im üblichen Sinne handelt, sondern ein nach § 44 BbgBO einzuordnender Sonderbau, als Einrichtung für die Betreuung alter oder behinderter Menschen, vorliegt. ... Eine Nutzung im beschriebenen Sinne (aus der Presse nicht aus dem Bauantrag) der Betreuungseinrichtung kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden und es wird bei Nichteinhaltung die **Nutzungsuntersagung** angedroht.“

23

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

■ Einbau eines Treppenliftes (ebenerdig)



■ wurde untersagt

● § 29 BbgBO

- Erster und zweiter Rettungsweg
- Mindestbreite 1,00 m
- Verringerung der Breite durch Schiene des Treppenliftes im Fußbereich 0,15 m

- höchst richterliche Urteilssprechung zu Gunsten des Einbaus von Treppenliften

24

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

- Einbau eines Treppenliftes (hängend)



- durch hängenden Treppenlift keine Beeinträchtigung der Breite der notwendigen Treppe
- Gefordert wird die Bedienung des Liftes durch das Servicepersonal

25

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

- zweiter Handlauf



- Verringerung der Breite der Treppe durch den zweiten Handlauf um 5 cm, es soll Rückbau erfolgen

26

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

- zweiter Rettungsweg
§ 29BbgBO (3) ...eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle...



- Fenster werden nicht genehmigt – Forderung einer Außentreppe



27

Reagieren auf objektive gesellschaftliche Veränderungen durch Politik, Gesetzgebung und Behörden

- Unter Einhaltung
 - der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen
 - der Sicherheit für Leib und Leben der Menschensollten die möglichen Ermessensspielräume der gesetzlichen Bestimmungen ausgeschöpft werden

28