

Verbandskonferenz „Wohnen im Alter“

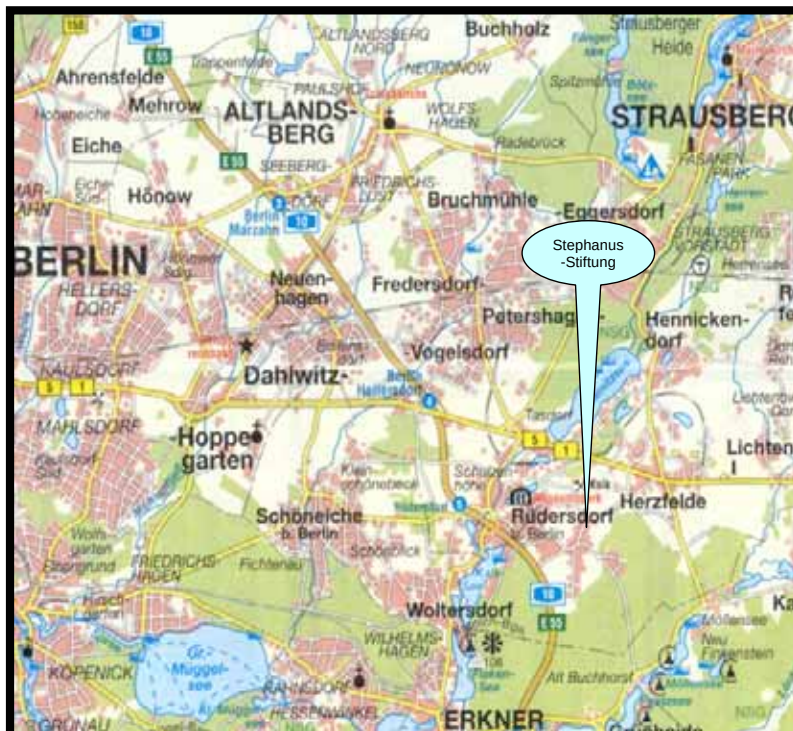
Anforderungsgerechte Wohnungsmodernisierung für das selbstbestimmte

Wohnen behinderter Menschen“

Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH
 Straße der Jugend 32
 15562 Rüdersdorf bei Berlin
 Internet: www.wbg-ruedersdorf.de
 Email: wbg.ruedersdorf@t-online.de

Potsdam, August 2005

1



Der Standort:

- Industriegemeinde Rüdersdorf b.Berlin
- Geprägt vom Kalksteinabbau
- Rüdersdorfer Zement
- ca. 10.300 Einwohner
- rd. 4.500 Wohnungen
- dav. ca. 35 % im Bestand der WBG
- Arbeitslosenquote ca. 16%

Das Unternehmen:

- WBG Rüdersdorf mbH gegründet 04.01.1991
- Tochterunternehmen WVG Rüdersdorf mbH
- 11,2 MW Anschlussleistung
- 14 Mitarbeiter/-innen
- ca. 6,4 Mio € Umsatz (WBG), 1,2 Mio € (WVG)
- Leerstand derzeit bei rd. 6 %

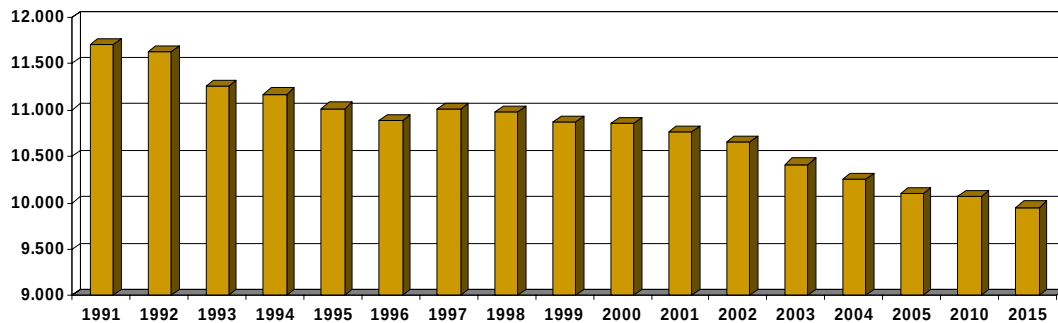
Das Projekt:

- ambulant betreutes Wohnen für 7 Bewohner
- zweistöckiges Gebäude
- im Ortsteil Alt-Rüdersdorf
- 338 m² Nutzfläche

Präambel

Demographische Veränderungen, hohe Mobilität, ein entspannter Wohnungsmarkt – angesichts sich wandelnder Rahmenbedingungen müssen Wohnungsunternehmen ihren Kunden heute zunehmend mehr bieten als nur die Bereitstellung von Wohnraum. Das dabei die unterschiedlichsten Wege seitens der Unternehmen bestritten werden, ist sicherlich jedem hier Anwesenden klar und plausibel. Das ebenfalls die strategische Ausrichtung des Unternehmens, örtliche Gegebenheiten und letztendlich die Verfügbarkeit möglicher Ressourcen für ein entsprechendes Projekt stimmig sein müssen, brauche ich an dieser Stelle nicht weiter zu betonen. Auch ein kleines Unternehmen, wie die WBG Rüdersdorf mbH, muss sich den demographischen Entwicklungen im Territorium stellen, umso mehr, wenn man sich die nachfolgende Grafik der Bevölkerungsentwicklung Rüdersdorfs bis 2015 verdeutlicht.

Bevölkerungsentwicklung von Rüdersdorf bei Berlin



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Gestatten Sie mir Ihnen heute ein Projekt vorzustellen, das gemeinsam mit einem kirchlichen Träger in Alt-Rüdersdorf im vergangenen Jahr realisiert wurde. In meinen weiteren Ausführungen sollen Sie erfahren,

- Warum seitens der WBG gerade diese Lösung favorisiert und
- Wie die Zusammenarbeit mit der Stephanus -Stiftung geregelt wurde
- Wie die Vermietung und das Nachziehen von Bewohner gehandhabt wird
- Unsere Erfahrungen bei der Lösung einiger kleinerer Probleme
- und nicht zuletzt zu einigen Verallgemeinerungsmöglichkeiten.

Die Stephanus-Stiftung in Alt-Rüdersdorf (Marienhaus) ist seit 1971 in der Betreuung geistig behinderter Menschen in Rüdersdorf tätig. Die Wohnstätte „Marienhaus“ bietet 32 erwachsenen Menschen mit geistiger Behinderung ein Wohnangebot. Die Bewohner leben gemeinsam in vier Wohngruppen mit jeweils sieben bis neun Personen. Die Einzelzimmer und wenigen Doppelzimmer sind entsprechend der Lebensgewohnheiten und Betreuungsbedürfnissen des Einzelnen unterschiedlich eingerichtet. Mit der Errichtung einer weiteren Wohneinrichtung in Alt-Rüdersdorf, sollte an die bisherigen guten Erfahrungen des Marienhauses angeknüpft und gemeinsam mit der WBG Rüdersdorf mbH realisiert werden. Zielsetzung der Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der GmbH und der Stephanus Stiftung war es, das Wohnungsunternehmen in Rüdersdorf dahingehend zu beraten und zu unterstützen, dass deren problembehaftete Immobilie revitalisiert und damit eine Wiederherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit gewährleistet wird. Es wird eine Wertsteigerung des Immobilienbestandes und eine Erhöhung der Rentabilität des eingesetzten Kapitals angestrebt. Mit dem Wohnprojekt „Ambulante betreute Wohngemeinschaft“ wollen die Beteiligten in Kooperation mit dem bestehenden „Marienhaus Alt-Rüdersdorf“ die Betreuung von geistig Behinderten in Rüdersdorf erweitern .

Die Herausforderung



Potsdam, im August 2005

Verbandskonferenz „Wohnen im Alter“

5

Die Problemstellung

Zur Zeit verfügen viele Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern über Wohnungsbestände, die sich in ihrer jetzigen Form nicht mehr für die klassische Vermietung eignen. Gerade große Wohnungen bzw. schlecht zugeschnittene Gebäude lassen sich nur noch schwer vermarkten. So auch bei dem ehemaligen Jugendclub „Notausgang“ in Alt-Rüdersdorf.

Die hohen Leerstände führen zu sozialen Problemen in der Mieterstruktur, zu Vandalismus und zur Verödung der Wohnanlagen. Einhergehend steigen die Instandhaltungskosten bei gleichzeitig sinkenden Mieteinnahmen, was schließlich zu negativen Deckungsbeträgen und einer angespannten Finanzlage bei den betroffenen Wohnungsunternehmen führt.

Die Problemlösung

Das „Marienhaus“ der Stephanus-Stiftung betreut, begleitet und fördert Menschen mit einer geistigen Behinderung bei einer Kapazität von 32 stationär betreuten Wohnplätzen. Durch intensive Förderung und Anleitung ist es sieben Bewohnern möglich, selbständiger und selbstbestimmter leben zu können. Eine stationäre Betreuungsform ist somit für diese Bewohner dann nicht mehr zwingend erforderlich. Da eine Hilfe nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) aber weiterhin geleistet werden muss, kommen für diesen Personenkreis zwei ambulant betreute Hilfeformen in Betracht:

- Betreutes **Einzelwohnen** (jede/r wohnt in einer eigenen Wohnung) – die Hilfen werden individuell nach dem jeweiligen Hilfebedarf von einem Träger erbracht
- Betreute **Wohngemeinschaft** (einer Wohngemeinschaft) – die Hilfen werden individuell nach dem jeweiligen Hilfebedarf von einem Träger erbracht unter Beachtung der spezifisch Situation der Wohngemeinschaft

Die Bewohner werden, soweit kein anderer Bedarf besteht, in den Nachmittag- und Abendstunden durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal betreut.

Potsdam, im August 2005

Verbandskonferenz „Wohnen im Alter“

6

Bei der Suche nach einem geeigneten Objekt zum Aufbau einer „Ambulant betreuten Wohngemeinschaft“ trat die Stephanus-Stiftung als Träger der Maßnahmeleistung an die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH heran. Zeitnah konnte von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH des ehemaligen Jugendclubs „Notausgang“ angeboten werden.

Der Gebäudebestand und die Möglichkeiten in die vorhandene Bausubstanz sieben Bewohnerzimmer mit entsprechenden Küchen-, Sanitär-, Aufenthalts-, und Bürobereich zu integrieren wurde durch die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf und der Stephanus-Stiftung geprüft.

Das „Marienhaus“ der Stephanus-Stiftung zeigte großes Interesse dieses Projekt umzusetzen. Diesbezüglich gab es immer wieder Abstimmungen auch im Dezernat für Soziales im Landratsamt des Landkreises MOL.

Im Interesse der Bewohner die zukünftig in diesem Objekt leben sollen, war eine Umsetzung des Projektes sehr förderlich. Damit würde der Vorgabe des Gesetzgebers nach § 3a BSHG – die erforderliche Hilfe ist soweit möglich außerhalb von Anstalten, Heimen oder gleichartigen Einrichtungen zu gewähren – entsprochen.

Die Anforderungen an das Projekt

Die Standorte der Gebäude müssen über eine zentrale Lage und über eine gute Verbindung zu einem bestehenden Betreuungsbereich haben.

Die Standorte müssen sowohl für den privaten als auch für den öffentlichen Verkehr gut erschließbar sein.

Die Wohnungsmieten dürfen einen Gesamtmietpreis (Brutto) je m² Wohnfläche von EUR 4,00-6,00 nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück muss die Möglichkeit gegeben sein, weitere Gemeinschafts- und Funktionsräume einzurichten oder zu errichten.

Die Wohnungen dürfen nicht zu groß werden, da die geistig kranken Menschen eher nach überschaubare Wohnungen fragen und zum anderen die Gesamtmietkosten nicht zu hoch werden.

Das Angebot sollte sich an geistig kranke Menschen mit einem Anteil an Pflege- und Betreuungsaufwand richten, deren Versorgung in den eigenen Wohnung gesichert werden soll, aber im Rahmen einer betreuten Wohngemeinschaft.

Die Projektbeschreibung

Mit dem Sanierungskonzept der Karl-Liebknecht-Str.28a wurden Baumaßnahmen so gestaltet, dass die Bedingungen eines Betreuten Wohnens zwar erfüllt, aber ein besonders gefordertes Anforderungsprofil für behindertengerechtes Wohnen nicht in Ansatz gebracht werden musste.

Im Einzelnen wurden nachfolgende Maßnahmen realisiert, die im Detail mit der Stephanus-Stiftung und teilweise mit den zukünftigen Bewohnern abgestimmt wurden:

- Medien

Sämtliche erforderlichen Medien wie, Elektro, Wasser, Gas, Telefon und Abwasser (Abwassergrube) sind auf dem Grundstück bereits vorhanden. Die vorhandene Abwassergrube wurde durch den Anschluss an das zentrale Abwassersystem rückgebaut.

- Konstruktion

Das Gebäude ist ein zweigeschossiges massives Bauwerk, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und Krüppelwalmdach.

Die Kellerdecke ist eine massive Steindecke, die Geschossdecken sind in Holzbauweise ausgeführt.

- Innenbereich

Sämtliche tragende Teile wurden in Dimensionen, Materialgüten, Querschnitten und Bewehrungen nach statischer Berechnung ausgeführt. Abbruch von Trennwänden und Herstellen von Wandöffnungen sowie zumauern von Wandöffnungen gemäß den Grundrisszeichnungen. Beim Herstellen der Wandöffnungen wurden die erforderlichen Stahlträger (gem. Statik und Zeichnung) fachgerecht eingebaut.

Die neuen Trennwände wurden in Leichtbauweise (Metallständerbauweise) hergestellt. Beplankung mit Rigipsplatten, in Nassräumen Rigipsfeuchtbauplatten.

- Kellergeschoss

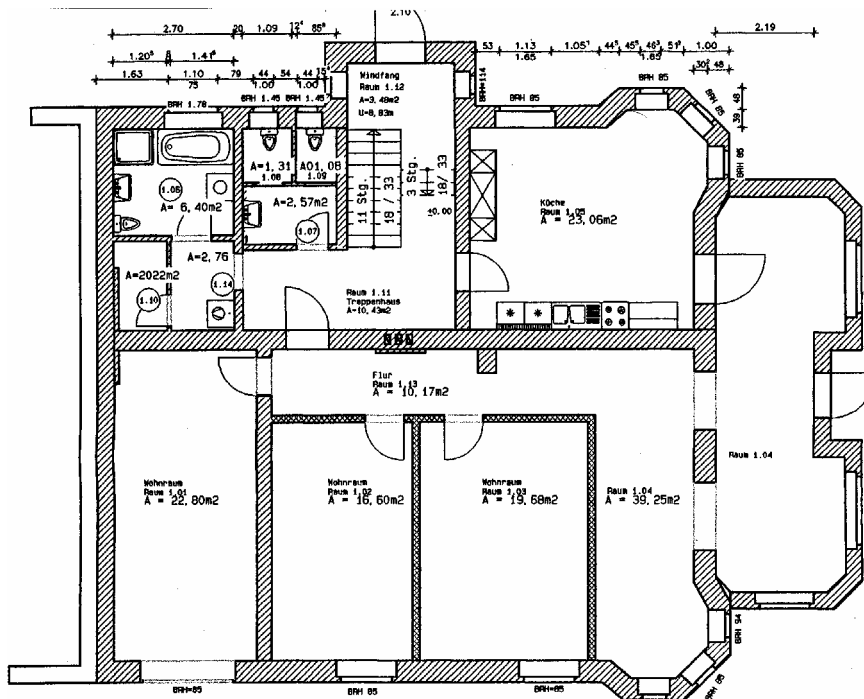
Das Kellergeschoss wird als Abstellkeller und für die Haustechnik genutzt. Entsprechende und notwendige Instandsetzungsarbeiten Elektro-, Maler und Sanitärmaßnahmen sind realisiert worden.

- Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird durch Veränderung der Grundrissgestaltung zu drei Wohnbereichen mit entsprechender Raumaufteilung geändert.

- Abbruch vorhandener Wände und Herstellen von Wandöffnungen und Schließen vorhandener Öffnungen
- Einbau neuer Trennwände (Leichtbauweise)
- Ausbau vorhandener Fenster und Türen
- Einbau neuer Fenster und Türen
- Fußboden instandsetzen und neuen Estrich einbringen
- Fliesenarbeiten Bad und Kochstrecke Küche
- Neue Elektroinstallation
- Einbau Bad einschl. aller Installationsleitungen
- Malerarbeiten

Erdgeschoss

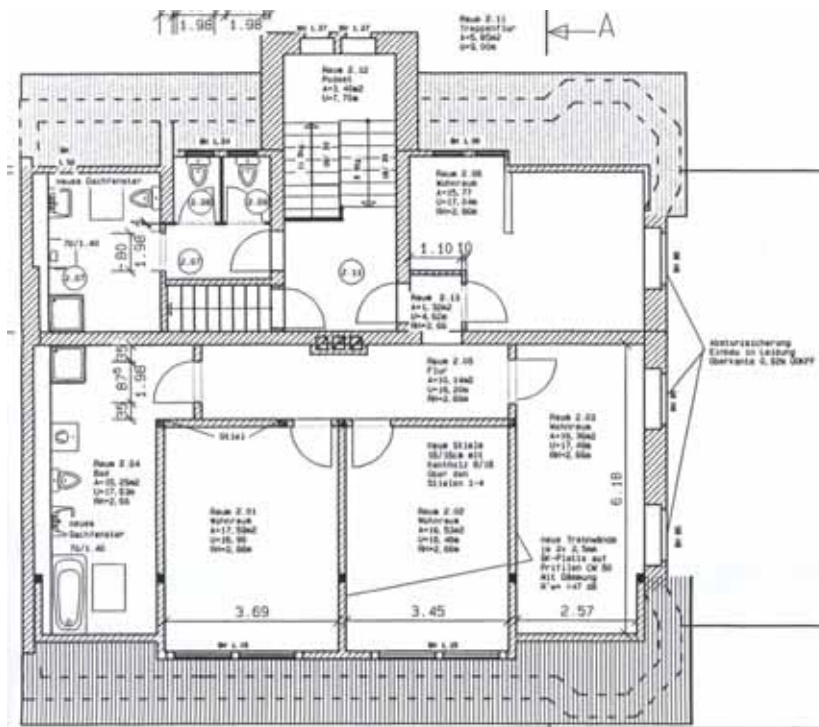


- 1. Obergeschoss

Das Obergeschoss wird durch Veränderung der Grundrissgestaltung zu vier Wohneinheiten mit entsprechender Raumaufteilung geändert. Zugang zu den Wohneinheiten vom Treppenhaus aus.

- Abbruch vorhandener Wände und Herstellen von Wandöffnungen
- Schließen vorhandener Öffnungen und Nischen
- Verputzarbeiten (Wände und Decken)
- Einbau neuer Trennwände (Leichtbauweise)
- Teilweiser Aus- und Einbau von Fenstern und Türen
- Vorhandene Deckenbalken sind zu beplanken und der Fußboden entsprechend herzustellen
- Fliesenarbeiten Bad
- Neue Elektroinstallation
- Einbau eines Bades einschl. aller Installationsleitungen
- Malerarbeiten

1. Obergeschoss

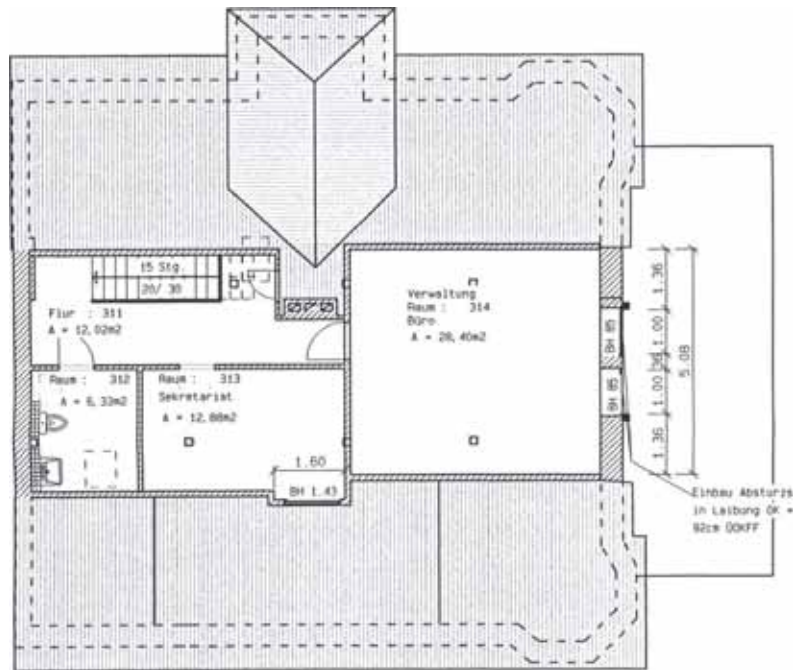


- 2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss wird durch Veränderung der Grundrissgestaltung zu einem Büro- und Versammlungsraum mit entsprechender Raumaufteilung geändert. Im Einzelnen wurden die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Abbruch vorhandener Wände und Herstellen von Wandöffnungen
- Schließen vorhandener Öffnungen und Nischen
- Verputzarbeiten (Wände und Decken)
- Einbau neuer Trennwände (Leichtbauweise)
- Fliesenarbeiten Bad
- Neue Elektroinstallation
- Einbau eines WC einschl. aller Installationsleitungen
- Malerarbeiten

2. Obergeschoss



- Treppenhaus

- Instandsetzung der Treppenstufen
- Malermäßige Instandsetzung Geländer
- Stufen und Podeste mit Belag auslegen
- Neue Haus- und Wohnungstüren einsetzen
- Fenster erneuern
- Elektroinstallation
- Malerarbeiten

- Dach

- Ausbessern der Dacheindeckung mit Ziegel einschl. Klempnerarbeiten
- Einbau neuer Dachfenster gem. Zeichnung
- Dämmung in Dachschrägen und Kehlbalkendecke einbringen
- Fassade Straßenfront
- Ausbesserungsarbeiten
- Glattputz überwiegend erneuern bzw. Ausbessern
- Fassadenanstrich

- Außenanlagen

- Abbruch und Verfüllung vorhandener Sammelgrube
- Einfriedung des Grundstückes
- Befestigung der Terrassen
- Befestigung der Wege und Stellplätze
- Gärtnerische Gestaltung

Die Investitionsrechnung

Für die Investitionsrechnung wurde von folgenden Annahmen ausgegangen bzw. im Ist abgerechnet :

Pos	Bezeichnung	ME	Vor der Investition	Nach der Investition
1.	Grundstücksgröße	m ²	1.464	1.464
2.	Wohnungsgröße/Nutzfläche	m ²	324	338
3.	Anzahl der Nutzungseinheiten	Stk.	1	7
4.	Investitionskosten	TEUR	0,0	282,6
5.	Bilanzwerte zum 31.12.2004	TEUR	100,5	383,1
6.	Nettokaltmiete je m ² Nutzfläche und Monat	EUR	0,00	3,85
7.	Betriebskosten je m ² Nutzfläche und Monat	EUR	0,50	1,45
8.	Eigenkapitalrendite	%		0,0
9.	Leerstand	%	100	0,0

Wie Sie unschwer erkennen können, kann man mit diesem Nutzungskonzept und den konkreten gegebenen Bedingungen kaum Geld verdienen. Die Entscheidungsträger bis hin zu den politischen Gremien waren sich darüber im Klaren und haben dem Unternehmen den entsprechenden „ Segen „ zur Durchführung dieser Investition gegeben. Ein entsprechender Beschluss im Aufsichtsgremium wurde dazu gefasst.

Die Leistungen der einzelnen Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft

Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH

- Finanzierung und Finanzierungsvermittlung
- Projektcontrolling
- Kaufmännisches Projektmanagement der Investition

Stephanus Stiftung

- Erstellung Maßnahmekatalog
- Erstellung eines Dienstleistungskonzeptes
- Analyse Vermietungs- und Mieterstruktur
- Klärung der pflegerischen Konzeption
- Klärung bei den zuständigen Ämtern (Sozialbehörden)

Die rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

In der Präambel zum Mietvertrag steht u.a. geschrieben, dass Vermieter und Mieter gemeinsam das Objekt „Notausgang“ in Alt-Rüdersdorf planen und realisieren, welches sich im Eigentum der WBG befindet, und das Projekt als „*ambulant betreute Wohngemeinschaft* „ durch den Mieter (Stephanus-Stiftung).... betreut wird.

In Übereinstimmung mit dem zwischen Mieter und Vermieter abgestimmten Nutzungskonzept wurde ein Mietvertrag geschlossen, auf den weder die Vorschriften der gewerblichen Zwischenvermietung - § 565 BGB -, noch das Heimgesetz Anwendung finden. Der Mietvertrag wurde ebenfalls zweckgerecht auf den konkreten Vermietungsfall abgestimmt und wurde sehr individuell zugeschnitten.

Der Nachzug von Bewohnern wird grundsätzlich durch die Stephanus-Stiftung geregelt.

Durch die Vertragsparteien wurden weiterhin sehr großzügige Regelungen in Hinblick auf die Bewirtschaftung der Außenanlagen getroffen, um zum einen betriebskostensenkend zu wirken, aber auch die Einbeziehung der Hausbewohner in ihr eigenes Betätigungsfeld durch das Ausüben ihrer Gewohnheiten besser integrieren zu können.

Die bisherigen Erfahrungen dazu sind sehr positiv zu bewerten.

Die kleinen Probleme/Schwierigkeiten

Es wäre sicherlich von mir gelogen, wenn ich behaupten würde es gab keine Probleme – weder bei der Vorbereitung noch bei der Durchführung des Projektes. Aber Probleme sind dazu da, sie zu lösen und nicht aus jeder Mücke einen Elefanten zu machen.

Gestatte Sie mir, zum Schluss meiner Ausführungen noch zu einigen Verallgemeinerungsmöglichkeiten Hinweise zu geben.

Verallgemeinerungsmöglichkeiten

Lassen Sie mich bitte eine Interpretation von **Nachhaltigkeit** in der Wohnungswirtschaft zitieren, die ich erwähnenswert und in diesem Zusammenhang auch zutreffend finde.

„Die Nachhaltigkeit im Wohnungswesen steht für eine für alle angemessene Versorgung mit Wohnraum. Eine nachhaltige Entwicklung soll im Wohnungsbau die Anliegen der Gemeinschaft (Solidarität, Identität, Bildung, Architektur), die Individualität (Nutzungsflexibilität, Selbstverwirklichung, Privatsphäre) und das Wohlbefinden (Behaglichkeit, Gesundheit, Sicherheit) zukünftig berücksichtigen.“

Mit der Fertigstellung des Projektes „Ambulant Betreutes Wohnen“ in Alt-Rüdersdorf, wurden Ansätze davon umgesetzt.

In Bezug auf eine Verallgemeinerungswürdigkeit der Maßnahmen im Rahmen unseres Projektes, möchte ich nachfolgende Punkte besonders hervorheben:

- Das Zusammenleben behinderter Menschen in einem Haus muss so geregelt sein, dass jeder die Möglichkeit hat, sich in sein „eigenes Reich“ zurückzuziehen.
- Gleichzeitig muss aber die Möglichkeit bestehen, gemeinsam die Freizeit zu verbringen und den Alltag zu bewältigen.
- Die Vertragsgestaltung für die gefundene Form der Vermietung von Wohnräumen, ist aus wohnungswirtschaftlicher vertragsrechtlicher Sicht auszuhandeln und anzupassen.
- Die rechtzeitige Einbeziehung der zukünftigen Bewohner in das Projekt, ist unabdingbare Voraussetzung für ein gutes Gelingen des Projektes. Die Bewohner sollten in Entscheidungsfindungen mit einbezogen werden.
- Es sollten im Vorfeld für eigene Gestaltungsmöglichkeiten, entsprechend dem Behinderungsgrad des Bewohners, Spielräume gelassen werden.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Gestatten Sie mir noch zum Schluss das Ergebnis unseres Projektes kurz zu zeigen, das am **11.12.2004** an die Nutzer übergeben und am **21.01.2005** in einem feierlichen Akt mit sehr vielen Vertretern aus Kirche, Politik und Wirtschaft eingeweiht wurde.

Mit dem Grußwort des Direktors der Stephanus-Stiftung ist die erste Ambulante Wohngemeinschaft in Rüdersdorf für eine weitgehend selbstständige Lebensführung und damit Erhöhung der Lebensqualität für ihre Bewohner, geweiht worden.

Viel Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Das Ergebnis

