



# Leben und Wohnen mit Service

## Die Zukunft sicher gestalten

Auf der Basis einer gezielten **Analyse der Ansprüche der Generation 60 plus an das Wohnen** im Alter hat das Sozialwerk Bethesda Wohnparks realisiert. Im Fokus steht dabei das Leben in einem eher dörflich geprägten Umfeld. Der Erfolg gibt den Gründern recht: Mittlerweile gibt es lange Wartelisten. Unser Gastautor beschreibt die Grundzüge des Konzepts.

In eher ländlich geprägten Regionen spielt das persönliche Wohnumfeld eine besondere Rolle. Der Veränderungsbedarf für die Gestaltung des Wohnens im dritten Lebensabschnitt kann verschiedene Ursachen haben. Mit zunehmendem Alter wird die vorhandene Immobilie zu groß und das Grundstück zu pflegeintensiv. Meistens geht das einher damit, dass das Objekt zu wenig altersgerecht gestaltet ist, und der viel zu große Garten einem zur Last fällt. In so einer Situation wird ein barrierefreies, entspanntes Wohnen und Leben auf hohem Niveau zum Wunschtraum insbesondere der Generation 60 plus.

Um die Ansprüche dieser Zielgruppe zu befriedigen, hat das **Sozialwerk Bethesda** e.V. die „Wohnparks mit Dorfcharakter“ ins Leben gerufen. Sie zeichnen sich im wesentlichen durch drei Merkmale aus. Der Claim „Zukunft – Zuversicht – Zuhause“ symbolisiert den positiven Anspruch auf die Gestaltung des Wohnumfelds. „Gemeinsam statt einsam“ ist das Leitmotiv für das Zusammenleben. Als drittes rundet die zentrale Botschaft „Ein neues Miteinander“ die Grundstruktur der Idee ab.

### Neue Wohnformen schaffen

Das Konzept vereint Werte aus der Vergangenheit mit aktuellen smarten Technologien und berücksichtigt Sicherheits-, Gesundheits-, Pflege-, Komfort- und Unterhaltungsaspekte. Digitale Assistenzsysteme wie zum Beispiel „Ambient Assisted Living“ bilden die Grundlage für ein selbstbestimmtes Wohnen in den individuell ausgestatteten eigenen vier Wän-

den. Schöner Leben mit Service ist für die Generation 60 plus die neue Wohnform von heute. Alle Freiheiten des Lebens zu genießen und dennoch die Sicherheit zu haben, dass im Ernstfall für alles gesorgt ist, charakterisieren den unternehmerischen Ansatz des Sozialwerks Bethesda.

### Dorf-Gemeinschaften entstehen

In den Jahren 2008 bis 2010 wurde der Wohnpark „Eden“ in **Neulingen-Bauschlott** im baden-württembergischen Enzkreis erbaut, die erste Anlage dieser Art. Die mittlerweile gewonnenen Erfahrungen zeigen deutlich, dass diese Wohnform eine große Zukunft hat und von den nunmehr langjährigen Bewohnern sehr gerne als Altersruhesitz in Anspruch genommen wird.

Die Dorf-Gemeinschaft entwickelte sich schnell weiter. Die Bewohner des Parks fühlen sich sehr wohl und genießen die Freiheit, die sie durch das „Loslassen“, das heißt, die Veräußerung ihres vormaligen Eigenheimes gewonnen haben. Die Attraktivität des Gesamtkonzeptes zeigt sich auch in der Wartezeit für neue Interessenten: Diese liegt aktuell bei bis zu zehn Jahren.

Neue, bereits realisierte Wohnformen, berücksichtigen die Bedürfnisse der Senioren von heute. Sie bieten die Möglichkeit, unabhängig wie im eigenen Haus zu wohnen, sich aber um die Belange der Wohnimmobilie und der Anlage nicht kümmern zu müssen. Unterstützung in jeglicher Form ist möglich. Erst wenn sich der Bewohner für einen zusätzlichen

Service entscheidet, wird dieser kostenpflichtig. Das Angebot an Dienstleistungen ist breit angelegt und umfasst unter anderem Arztfahrten, Gartenpflege, Einkäufe, Hausmeisterdienste sowie die Übernahme des Winterdienstes. Die Durchführung von Grund- und Behandlungspflege, Verhinderungspflege im häuslichen Bereich, vorübergehende Pflege im Bedarfsfall sowie hauswirtschaftliche Unterstützung stehen ebenfalls im Leistungskatalog.

### Erfolgskonzept wird fortgesetzt

Umgeben von wunderschöner Natur entsteht gegenwärtig in **Oberderdingen-Flehingen** (Kreis Karlsruhe) eine weiterer Wohnpark mit insgesamt 52 barrierearm ausgelegte Drei- und Vier-Zimmer-Bungalows. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit weiteren zwölf Häusern wird 2022 gerechnet. Neben einer Bauweise als Holzmassivbau mit smarten Elementen, wurde zusammen mit einem Energieerzeuger ein neuartiges Energiekonzept realisiert. So soll ein nachhaltiger, innovativer Bungalowpark, als nahezu CO<sub>2</sub>-freies und weitestgehend energieautarkes Quartier entstehen. Das nachhaltige Energiekonzept beinhaltet unter anderem ein zentrales Gas-Blockheizkraftwerk, ein kaltes Nahwärmenetz, Wärmepumpen zum Heizen und passiven Kühlen sowie Wärmespeicher.

Ein Teil der Bungalowdächer und das Dach der Energiezentrale werden für Photovoltaikanlagen genutzt. Alle Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung sowie der Temperierung wurden intelligent vernetzt und erhalten eine innovative abrechnungsrelevante Messtechnik. Zusätzlich wurden Glasfaserkabel für leistungsfähige Internetanschlüsse verlegt sowie der Quartiersplatz mit intelligenter Beleuchtung ausgestattet. Im Sinne einer umweltverträglichen Mobilität werden zudem E-Ladesäulen sowie ein E-Car-Sharing-Angebot integriert. Ein Partner wird nach Fertigstellung auch den Betrieb und das Management der technischen Anlagen übernehmen.

### Genossenschaft gegründet

Für das Wohnprojekt in Flehingen wurde die Rechtsform einer Genossenschaft gewählt. Zu diesem Zweck wurde die Baugenossenschaft Eden eG gegründet. Jeder Genosse zahlt einen Betrag in Höhe von 700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in das Genossenschaftsvermögen. Im Gegenzug dafür wird ein Nutzungsrecht für einen vorher ausgewählten Bungalow vergeben.

Die sich so ergebende Summe dient als verzinsliches Eigenkapital der Genossenschaft. Der komplementäre Betrag wurde durch eine Bank fremdfinanziert und wird durch ergänzende Mietzahlungen der Genossen kapitaldienstmäßig bedient. Damit wird das Genossenschaftsmodell vollumfänglich reali-

## Strategie-Check

### Werte erhalten

Die Zielgruppe der jüngeren Senioren ist kaum mit den klassischen stationären Angebotsformen anzusprechen. Eine Kombination aus gelebten Werten, wie zum Beispiel der Selbstbestimmung und der Freiheit bei der Inanspruchnahme von Services und einem sinnvollen Technologieeinsatz von Assistenzsystemen ermöglicht eine zeitgemäße und attraktive Wohnform. Diese sogar als Genossenschaft zu organisieren, scheint ein zukunftsfestes Modell – nicht nur im ländlichen Raum.



**Thomas Hilse,**  
Hilse Konzept

siert. Als Genosse wird man Miteigentümer am Gesamtvermögen und befindet sich somit in der Gemeinschaft von Nutzern mit den gleichen Interessen. Diese Organisationsform sorgt gleichermaßen für Planungssicherheit in der Zukunft wie auch für ein hohes Maß an Solidarität.

### Lange Nutzungsdauer garantiert

Zu einem prognostizierten Anteil von weit über 90 Prozent können die im Wohnpark lebenden Bewohner ihren dritten Lebensabschnitt entspannt und mit einem Sicherheits- und Servicenetz ambulant betreut verbringen. Wenn ein Bewohner dauerhaft pflegebedürftig wird oder beispielsweise an Demenz erkrankt, kann der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung organisiert werden. Entsprechende Vorsorge dafür wurde bereits getroffen: Auf einem ergänzenden Grundstück von über 7.000 Quadratmetern, welches durch zwei Brücken über einen Bach mit dem Bungalowgrundstück verbunden ist, beabsichtigt das Sozialwerk Bethesda e.V. Neulingen-Bauschlott – Initiator des Wohnparks Flehingen – den Bau eines Alters- und Pflegeheims. Die Fertigstellung ist in den nächsten fünf Jahren geplant. Dabei wird das Konzept des Wohnparks Eden zugrunde gelegt. Doch bis dahin und mit diesem Fallback-Szenario als stetem Sicherheitsnetz ist noch viel Zeit. Zeit für individuelles Leben, Zeit für neue Freundschaften und Zeit für ein Durchatmen in grüner Umgebung am Bach, um dauerhaft Kraft zu schöpfen für ein selbstbestimmtes, entspanntes und trotzdem sicheres Leben im wohlverdienten und glücklichen dritten Lebensabschnitt.

Gastautor dieses Beitrags ist Dr. Hans-Jürgen Walz, stellvertretender Vorstandsvorsitzender Sozialwerk Bethesda.

## Themenvorschau

### Chancen nutzen

In der kommenden Ausgabe beschäftigen wir uns auf diesen Seiten damit, wie man ungenutzte Chancen im Pflege- und Gesundheitssektor durch den gezielten Einsatz neuer Technologien nutzen kann.