

Generationenwohnprojekt der Ortsgemeinde Ober – Olm

Situationsbericht und Lösungsansätze zum generationenübergreifenden Wohnen



Konzept Generationenwohnprojekt

Ausgangslage

Ober Olm hat ca. 4.800 Einwohner*innen. Es besteht aus einem gewachsenen Ortskern, Siedlungsgebieten aus den 50er und 60er Jahren und Neubaugebieten, die den Ort seit 1970 im es unregelmäßigen Rhythmus erweiterten. Alle Ortsbereiche haben eine sehr breite Altersstruktur. Bis auf etwas Kleingewerbe charakterisiert sich Ober-Olm als Wohngemeinde. Das vielschichtige Vereinsleben ermöglicht den Bürger*innen eine kurzweilig Freizeitgestaltung. Die etwa 1700 ha große Gemarkung beinhaltet das Naherholungsgebiet „Ober-Olmer Wald“ sowie Weinberge und Felder. Die gesamte Infrastruktur mit kommunalen und kirchlichen Einrichtungen bietet so eine sehr angenehme Lebensumgebung. Positiv wirkt sich auch die Nähe zu Mainz und seine vielfältigen Angebote aus.

Da Ober-Olm durch den Siedlungsdruck die Region stetig wächst, benötigen wir eine Infrastruktur für jedes Alter und alle Lebenslagen. Diese wurde bisher konsequent angepasst, erweitert und modernisiert. Die heute notwendige Versorgung von älteren Menschen und bezahlbare Wohnmöglichkeiten für junge Familien, hat derzeit keine Perspektive in Ober-Olm. Was die Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten von Senioren angeht, so sind alle umliegenden Einrichtungen seit Jahren belegt und haben lange Wartelisten. Es gibt wenig Hoffnung auf Entspannung.



Konzept Generationenwohnprojekt

Aufgabe & Zielgruppe

Die Ortsgemeinde sieht es als ihre wesentliche Aufgabe an, der Daseinsvorsorge aller Generationen und möglichst allen Lebensumständen gerecht zu werden. Dies wird schon seit jeher und muss zukünftig im Rahmen der Möglichkeiten stetig überprüft werden.

Soziale, kommunikative, betreuende Einrichtungen, die es Kraft Gesetz zu errichten und unterhalten gilt, müssen durch Strukturen, die das Wesen der Menschen nachhaltig und wertschätzend fördern, ergänzt werden. Oftmals wird das durch Vereine geleistet, es muss aber, gerade was die Seniorenvorsorge angeht, organisiert geleistet werden. Konkret heißt dies, neben Kitas, Schulen, Sportplätzen, Begegnungsstätten und Vereinsheimen muss es Gebäude geben, in denen sich ältere Menschen wohlfühlen können und wollen.



Konzept Generationenwohnprojekt

Folgende Zielgruppen lassen sich für die Idee eines Wohnprojektes identifizieren:

- Junge Familien in Ausbildung/Studium oder beginnendem Erwerbsleben
- Bürger*innen, die sich aufgrund kurzfristig neuer Lebensumstände verändern **wollen**
- Dito ... sich verändern **müssen**
- Bürger*innen, die aufgrund o.g. Umstände entfernte **Verwandte in ihrer Nähe** wohnen haben möchten
- Bürger*innen, die Möglichkeiten der Tagespflege vor Ort wollen oder gar **darauf angewiesen** sind

Die vorgenannten Zielgruppen sind sicherlich alle gleichwertig, doch möchten wir im weiteren nur die Pflege betrachten, da es hierzu gesicherte Daten gibt. Die Existenz der weiteren Zielgruppen (betreutes Wohnen / Tagespflege) unterstreicht aber die Notwendigkeit, hier tätig zu werden.

Um einen Bedarf zu ermitteln, sind Erhebungen und Statistiken notwendig. Diese sind im Weiteren für Ober-Olm eigens zu erstellen. Doch um die Entscheidung darüber zu treffen, ob die **Gemeinde prüft** eine eigene Projektierung vorzunehmen, sind die Statistiken des Landes und die Tatsache, die die demographische Entwicklung widerspiegelt, vorerst ausreichend.

Diese Tatsache heißt:

Alle Einrichtungen vor unserer Haustür sind voll belegt und es gibt jeweils lange Wartelisten.



Konzept Generationenwohnprojekt

Folgende 4 statistischen Werte sind für das weitere Vorgehen relevant:

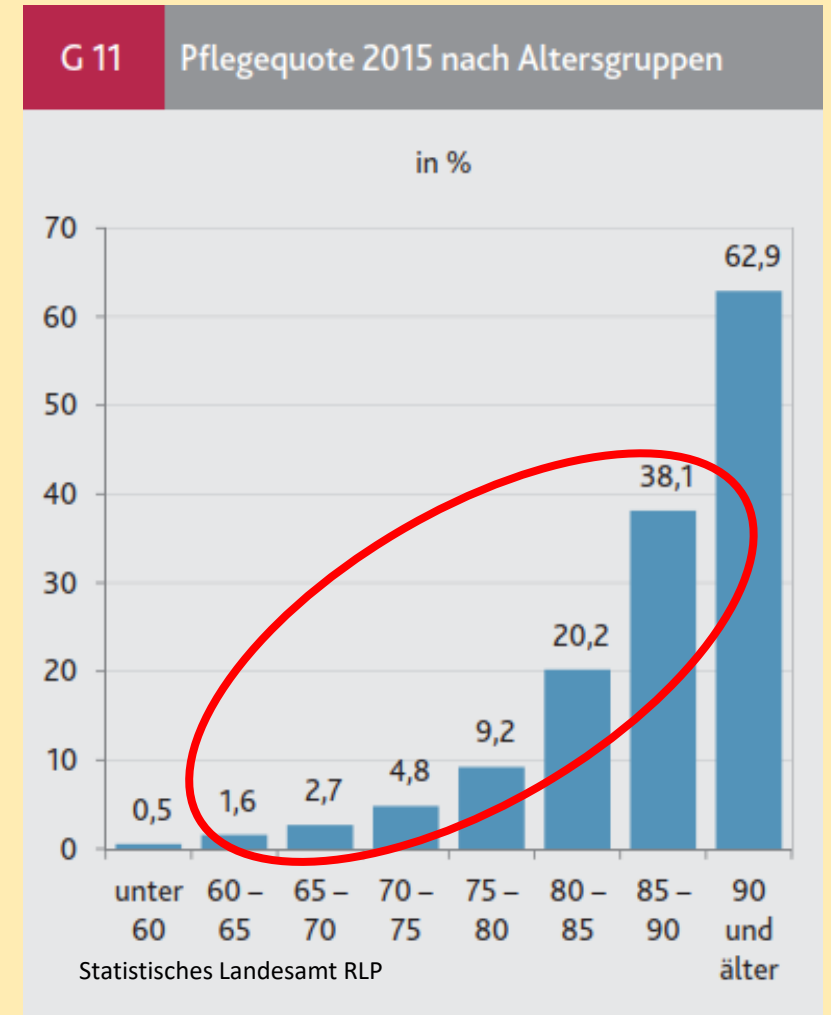
1. Statistik: Pflegequote:

Nebenstehend die Pflegequote für Rheinland Pfalz in 2015, die für die Lebensjahre 60 – 90 im Durchschnitt bei ca. 13% liegt.

D.h. 13% der Bürger*innen des Landes RLP sind pflegebedürftig – in welcher Form auch immer (Durchschnittswert der % Zahlen zwischen 60 – 90 Jahren).

2. Statistik Pflegezahl nach Pflegestufe:

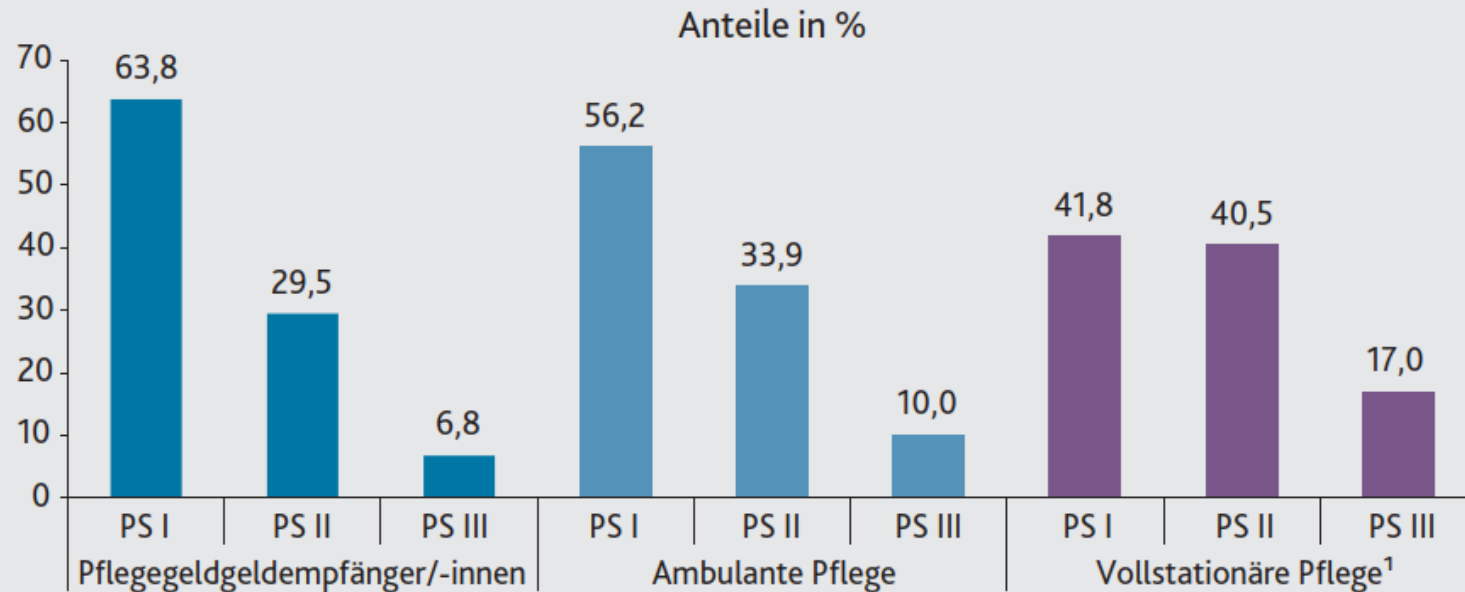
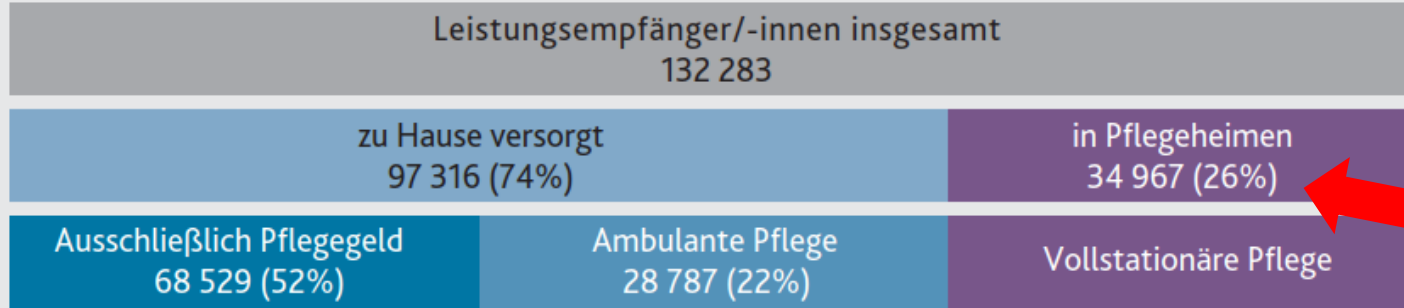
Nicht alle Pflegebedürftigen sind stationär zu versorgen. Hier gibt es verschiedene Pflegegrade, wie die nächste Tabelle zeigt. Für uns wichtig ist die Zahl von 26% der Pflegebedürftigen, die stationär betreut werden.



Konzept Generationenwohnprojekt

G 3

Struktur der Pflegebedürftigkeit 2015 nach Art der Versorgung



PS: Pflegestufe

¹ Am Stichtag der Erhebung waren 0,7 Prozent bzw. 249 Personen noch keiner Pflegestufe zugeordnet.

Statistisches Landesamt
RLP



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Die 3. Statistik zeigt die Zahl der Personen, die Zuhause versorgt werden. Augenscheinlich sehen wir meist nur die stationäre Pflege. Was uns aber immer deutlicher wird, ist die Zahl derer, die den Wunsch und teilweise die Notwendigkeit haben nicht alleine leben zu können. Hier sind 3 Personengruppen zu identifizieren:

- Die Menschen, die sich individuelle Betreuungsleistungen bei höchstmöglicher Selbständigkeit suchen (Betreutes Wohnen)
- Die Familien, die eine Tagespflege vor Ort suchen, also temporär eine Entlastung benötigen
- Pflegeplätze / Wohnräume, um auf plötzlich veränderte Situationen reagieren zu können, damit diese sich nicht existentiell auf Familien auswirken, sind in vielen Fällen notwendig, aber nicht gegeben

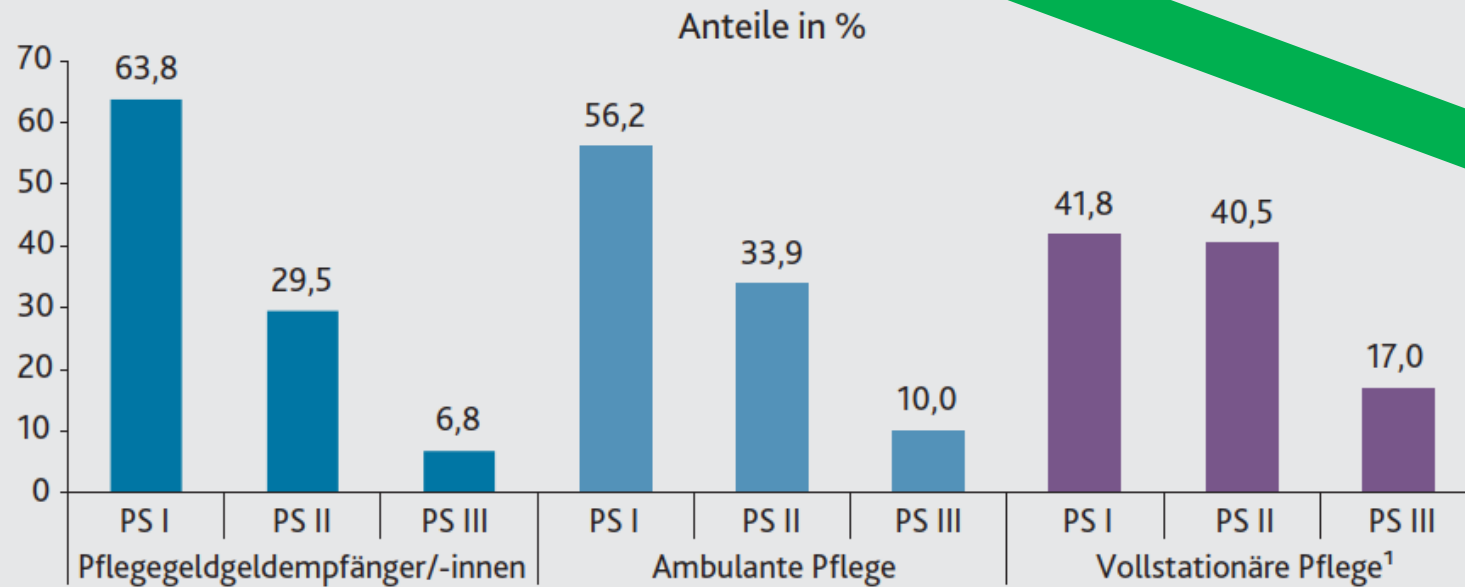
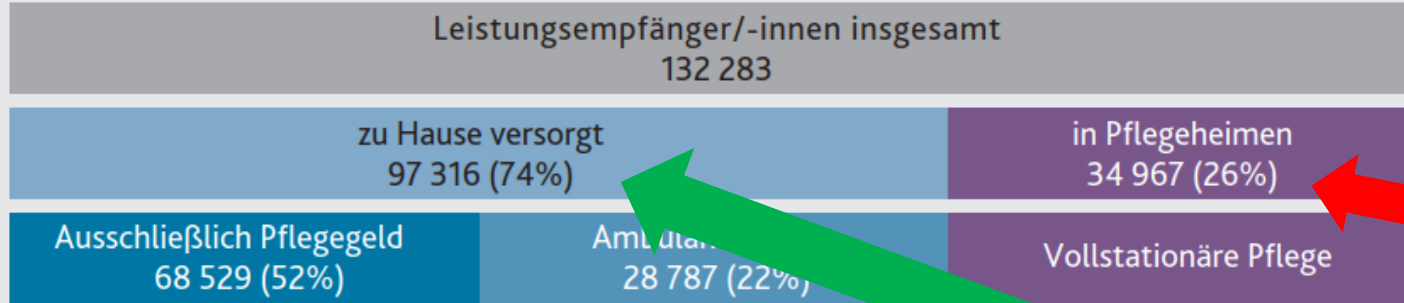
Was nur durch eine Umfrage in Ober-Olm ermittelt werden kann, ist die Anzahl derer, die ein betreutes Wohnen in Anspruch nehmen wollen. Eine Wohnform, die durch die Selbstständigkeit der Bewohner gekennzeichnet ist, und eine Kombination des Wunsches nach Versorgung sowie einer kleineren Wohnung, darstellt. Auch hier ist zu beobachten, dass die Zahl derer, die dies möchten, stetig steigt. Gerade diese Möglichkeit der Lebensgestaltung wird von den Menschen angefragt und steigt in ihrer Zahl deutlich.



Konzept Generationenwohnprojekt

G 3

Struktur der Pflegebedürftigkeit 2015 nach Art der Versorgung



PS: Pflegestufe

¹ Am Stichtag der Erhebung waren 0,7 Prozent bzw. 249 Personen noch keiner Pflegestufe zugeordnet.

Statistisches Landesamt RLP



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Die 4. Statistik ist die Erhebung aus dem Jahr 2017, die die Bevölkerungspyramide von Ober-Olm zeigt.



Bevölkerungspyramide Ober – Olm 2017

MÄNNL.

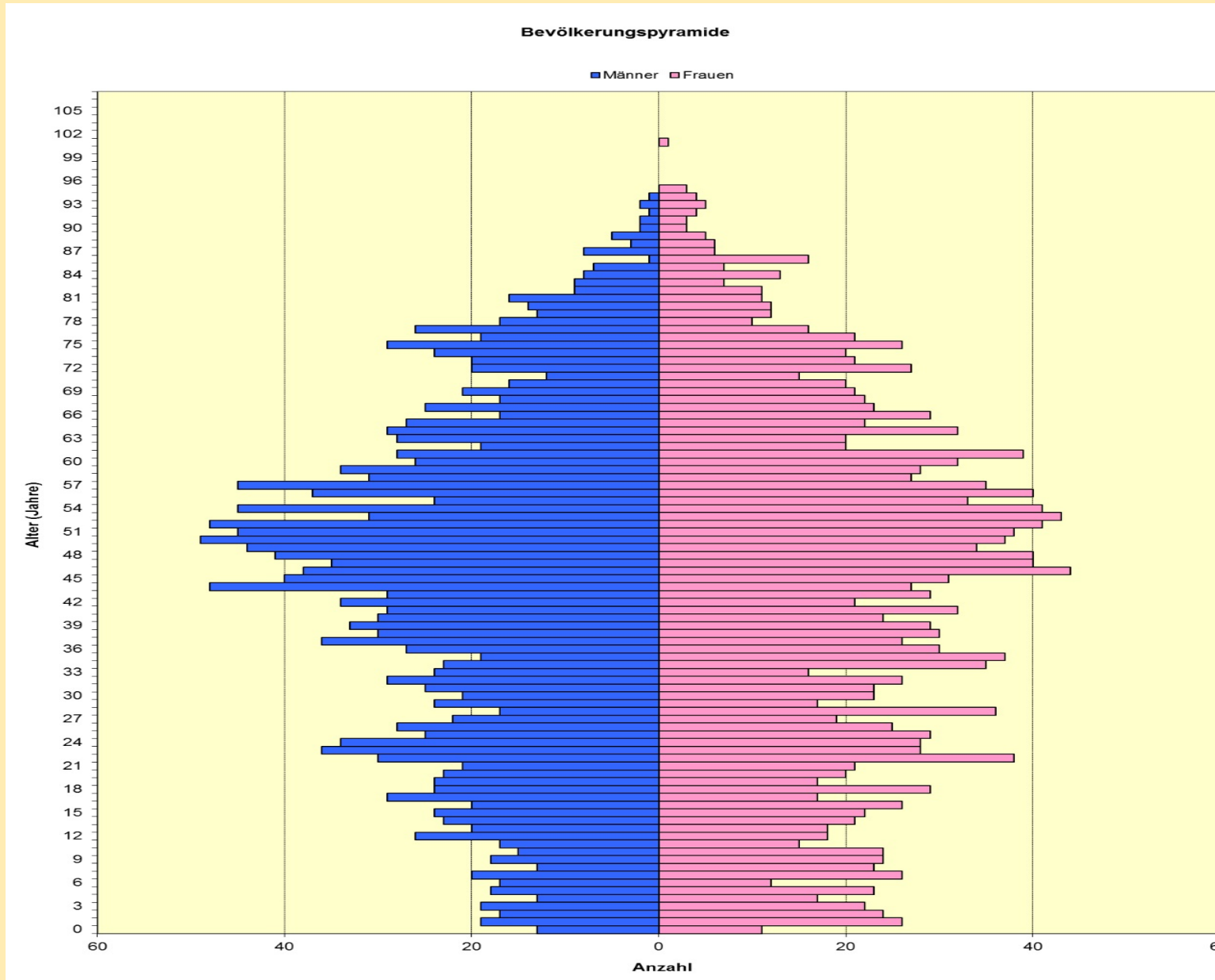
40

20

20

40

WEIBL.



Büro
Franzen



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Die 4. Statistik ist die Bevölkerungspyramide von Ober-Olm aus dem Jahr 2017.

Hieraus lassen sich 3 Dinge für Ober-Olm ablesen:

- a) Wir werden in Summe älter d.h. wir müssen im Zuzug darauf achten, dass junge Menschen zu uns kommen

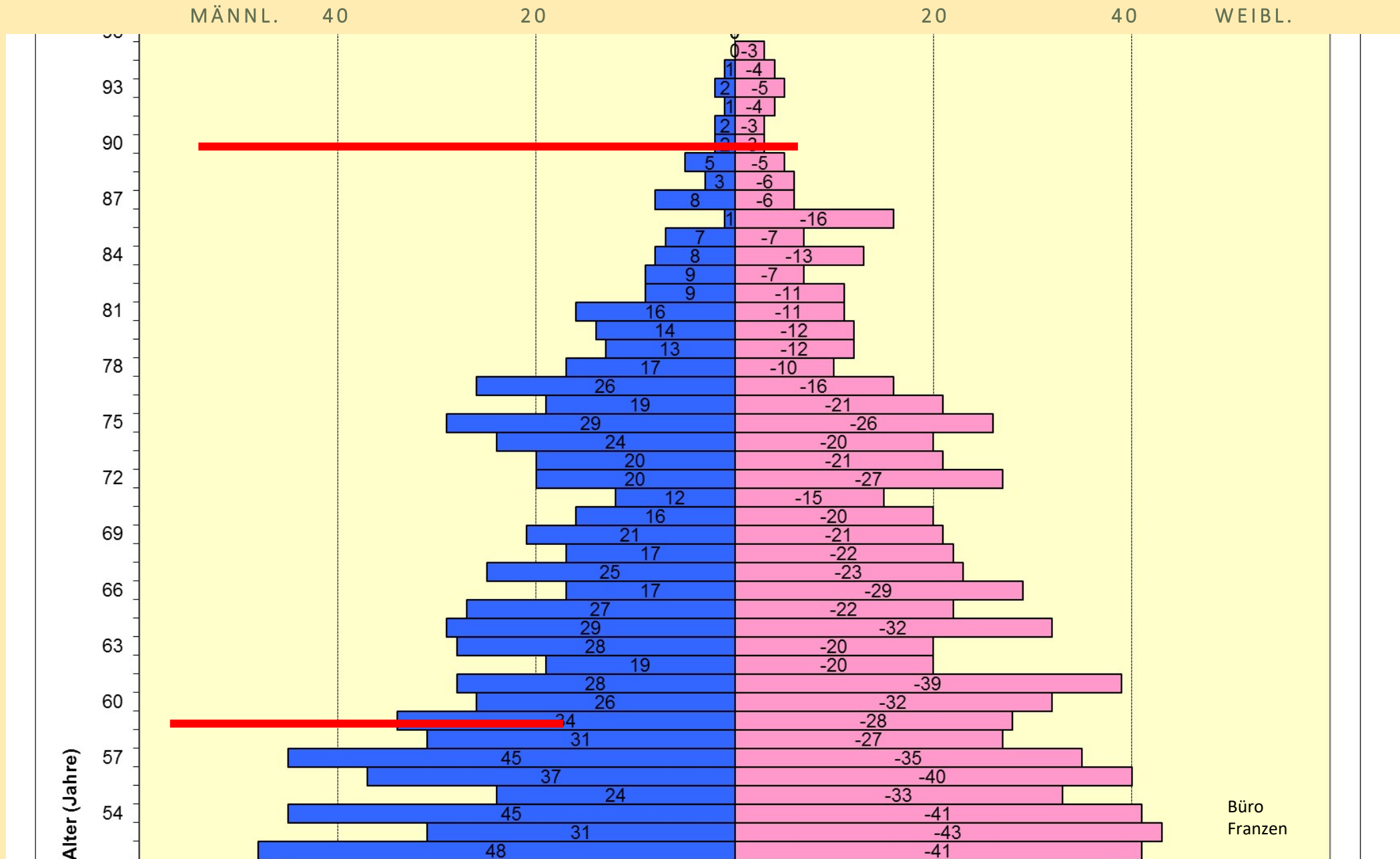
Und unser Generationenwohnprojekt betreffend:

Hier Anzahl der Menschen zwischen 60 und 90 Jahren es sind **1057 Personen.**

(264:60-65J./ 211:65-70J./269:70-75J./160:75-80J./98:80-85J./55:85-90J.)



Bevölkerungspyramide Ober – Olm 2017



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Und unser Generationenwohnprojekt betreffend:

Anzahl der Menschen zwischen 60 und 90 Jahren: 1057 Personen (264:60-65J./ 211:65-70J./269:70-75J./
160:75-80J./98:80-85J./55:85-90J.)

Davon sind die vorgenannten ca. 13% sind statistisch **79 Personen**, d.h.:

- b) Davon leben 26% statistisch jetzt schon, also **20 zu pflegende** Menschen in Ober-Olm
(In den nächsten 15 Jahren wird sich diese Zahl verdoppeln)
- c) Umgekehrt heißt dies: statistisch leben jetzt schon **ca. 59 Menschen** (79 – 20) hier, die eine
Betreuung in irgendeiner Form möchten oder benötigen (betreutes Wohnen/Tagespflege).



Bestätigt wird dieser Bedarf für Ober-Olm durch eine Statistik des statistischen Landesamtes.

Regionale Entwicklung des Pflegebedarfs



Rheinland-Pfalz
STATISTISCHES LANDESAMT

Rechnerisches Defizit an Pflegeplätzen für die stationäre Pflege in Pflegeheimen 2035

Bei unverändertem Pflegeplatzangebot (Angebot 2015) ergäben sich mittelfristig regionale Engpässe

Rechnerisches Defizit an stationären Plätzen bis 2035:

Rheinland-Pfalz: – 8 401 Plätze

Regionale Spannweite:

Kreis Mainz-Bingen: –622 Plätze

Eifelkreis Bitburg-Prüm: –12 Plätze



**So weit zu den Tatsachen, wie sie sich uns
heute darstellen.**

Luft holen ??

Fragen ??

Was nun ?

Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Folgende Möglichkeiten eröffnen sich uns:

1. Wir können nichts tun und abwarten, was die Zeit uns bringt...
2. Wir können einem Investor ein Gelände kostenfrei zur Verfügung stellen, in der Hoffnung, dass er eine Einrichtung errichtet, die zu unseren Bedürfnissen passt...
3. Wir können uns aktiv darum kümmern eine attraktive Wohnanlage in Trägerschaft der Ortsgemeinde zu planen, die dem Bedarf der Bürger*innen in Ober-Olm von heute und morgen entspricht.



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

2. Wir können einem Investor ein Gelände kostenfrei zur Verfügung stellen, in der Hoffnung, dass er eine Einrichtung errichtet, die zu unseren Bedürfnissen passt...
3. Wir können uns aktiv darum kümmern eine attraktive Wohnanlage in Trägerschaft der Ortsgemeinde zu planen, die dem Bedarf der Bürger*innen in Ober-Olm von heute und morgen entspricht.



Wir können uns aktiv darum kümmern eine attraktive Wohnanlage in Trägerschaft der Ortsgemeinde zu planen, die dem Bedarf der Bürger*innen in Ober-Olm von heute und morgen entspricht.



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Wir möchten in einer Arbeitsgruppe in den nächsten Monaten die Variante 3 wie folgt prüfen:

- a) Bevölkerungsumfrage erstellen / möglichen Bedarf ermitteln
- b) alle Eckdaten und Parameter identifizieren
- c) in einer Arbeitsgruppe Gespräche mit Fachleuten führen
- d) ein Konzept zur möglichen Umsetzung erstellen
- e) ein Gesellschaftsmodell entwerfen



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Konkret bedeutet dies im Einzelnen, dass wir folgende Punkte abarbeiten:

a) Bevölkerungsumfrage (anonym & unverbindlich!)

- *Umfrage welche Wohnform in Frage käme*
- *Abfrage für wen (Eigenbedarf oder Verwandte)*
- *Abfrage wann dies in Frage käme (in 1 – 5 – 10 Jahren)*
- *etc.*

b) alle Eckdaten und Parameter identifizieren

- *Geländegröße definieren*
- *Standort prüfen*
- *Zielgruppen festlegen*
- *Anzahl der jeweiligen Wohnformen festlegen*
- *etc.*



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

c) Fachgespräche führen / AG Mitglieder wären z.B.:

- *Gemeinderat (Fraktionen/Verwaltung/Seniorenbeirat)*
- *Verbandsgemeindeverwaltung / Kreisverwaltung*
- *Bedarfsplaner*
- *mögliche Trägergesellschaften*
- *Architekt*
- *Bebauungsplaner*
- *Fachanwalt Kommunal und Gesellschaftsrecht*
- *Steuerliche Beratung / Gesellschaftsform*
- *etc.*

e) ein Konzept erstellen (*generationenübergreifende Projekte / Synergien mit Vereinen / Quartiersmanager / Inklusionsangebote / bezahlbaren Wohnraum schaffen..*)

f) Gesellschaftsmodell entwerfen / Bürger*innen als „Teilhaber“ bzw. „Investoren“



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

**Ziel: Entscheidung im Gemeinderat im April 2019
ob die Idee weiter verfolgt werden soll**

Begründung: unabhängig jeglicher Rahmendaten benötigt (**ab dem Zeitpunkt der Entscheidung für diesen Weg**) die Bauleitplanung inkl. der Bauanträge **ca. 5 Jahre bis** die ersten Gebäude nutzbar sind.

Insofern ist es erforderlich, schnellstmöglich alle Rahmendaten zu definieren, um:

- a) das Vorhaben durchzuführen
- b) den Entschluss zu fassen, das Vorhaben NICHT durchzuführen



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Warum ?

Viele Einrichtungen haben nicht zum Inhalt, sich um die Bürger*innen an den jeweiligen Standorten zu kümmern. Sie sind gewinnorientiert und benötigen Auslastung.

Wir möchten mit diesem kommunalen Projekt erreichen, dass:

- wir unseren Mitmenschen, die wir als Kinder / Erwachsene kennen, einen würdigen Lebensabend ermöglichen (Pflege / Betreuung bei einem hohen Qualitätsstandard)
- möglichst viele Generationen in unterschiedlichen Ebenen voneinander profitieren
- alt werden in der heimatlichen Umgebung Spaß macht
- sich die Bürger*innen von Ober-Olm weiterhin zuhause fühlen
- bisherige soziale Bindungen bleiben erhalten
- Der Familienverband nicht aufgegeben werden muss
- Zuzugsfamilien im Bedarfsfall ihren Angehörigen in Ober-Olm ein Zuhause geben können
- selbstbestimmtes Leben jederzeit möglich ist
- ein sozialer Abstieg nicht durch hohe Betreuungskosten vorprogrammiert ist
- zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht
- Wohnraum für Menschen mit Handicap entsteht



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Fazit:

- Die demografische Alterung bewirkt einen deutlichen Anstieg der Zahl der pflegebedürftigen Menschen
- Durch Größe und Struktur hat Ober-Olm den Bedarf eine Einrichtung anzubieten
- Ortsnahe Vorsorgeangebote führen zu einer besseren Lebensqualität bis ins hohe Alter
- Ein kommunales Angebot ermöglicht einen hohen Qualitätsstandart für ein Generationenwohnprojekt, den kommerzieller Anbieter nicht leisten können

also:

*Wir können uns aktiv darum kümmern eine attraktive Wohnanlage in Trägerschaft der Ortsgemeinde zu planen, die dem Bedarf der Bürger*innen in Ober-Olm von heute und morgen entspricht.*



Konzeptidee Generationenwohnprojekt

Ortsgemeinde

