



# **Lebensräume zum Älterwerden**

**Herausforderungen für die Entwicklung  
eines „Senioren- und Sozial-Zentrums“  
in Faulbach**

**Motto: Miteinander - Füreinander**

*Heinrich Bambey, Dipl.-Verwaltungswirt  
„Neue Wohnformen für Senioren“  
Bedarfsanalysen – Wohnkonzepte*



## **Aktuelle Herausforderungen**

- **Demographische Entwicklung: Wir werden weniger – bunter & älter**
- **Veränderte Ansprüche der Älteren**
- **Veränderte Angehörigensituation**
- **Steigender Pflegebedarf**  
**mit zunehmender Lebenserwartung & Demenz**



# Altersstruktur in Faulbach

(Quellen: Einwohnermeldeamt und Statistisches Landesamt)

<u>Jahr</u>	<u>65-79-Jährige</u>	<u>ab 80-Jährige</u>	<u>Insgesamt</u>
<b>2017</b>	<b>369</b>	<b>187</b>	<b>556</b>
<b>2022</b>	<b>370</b>	<b>170</b>	<b>540</b>
<b>2028</b>	<b>510</b>	<b>130</b>	<b>640</b>

# Die Haushaltsstrukturen verändern sich

## Haushalte in Faulbach und Breitenbrunn

Stand 2017 lt. Einwohnermeldeamt:



1 Person	=	291
2 Personen	=	402
3 Personen	=	213
4 Personen	=	64
5 Personen	=	36
6 Personen	=	8

# Die pflegerische Versorgung in Faulbach

Stand 2018

- Ambulante Pflegedienste:

Bestand: 4

- Tagespflege:

Bestand: 0 Plätze - Akuter Bedarf

- Kurzzeitpflege:

Bestand: 0 - Akuter Bedarf

- Vollstationäre Pflege:

Bestand: 0 - Bedarf für 2 vollstationäre „Wohngruppen“ nach dem Hausgemeinschafts-Konzept mit Tages- und Kurzzeit-Pflege – „Pflegerisches Wohnen“ i.V.m. der „Wohnanlage 50plus“

# **Das Wohngruppenkonzept im Pflegeheim**

**Leitgedanke: Alte Menschen erleben Geborgenheit und Normalität**

## **Ein kurzer Überblick:**

- **In einer Wohngruppe – in der bis zu 15 pflegebedürftige Menschen zusammenleben – werden alle Bewohner von einer festen Bezugsperson betreut.**
- **Pflege und Betreuung sind unterstützende Maßnahmen zur selbstständigen Lebensgestaltung.**
- **Teilhabe oder Teilnahme an Tätigkeiten die auch in einem normalen Haushalt anfallen, strukturieren den Tagesablauf in einer Wohngruppe.**
- **Grundgedanke des „Wohngruppen-Konzeptes“ ist die Aufhebung der personellen und räumlichen Trennung zwischen den Bereichen Hauswirtschaft, Pflege und sozialer Betreuung.**

## **Methoden der Bedarfsermittlung für „Betreutes Wohnen“**

- **In Baden-Württemberg: 2% bis 4% der Altersgruppe (AG) 65plus.**
- **Der IS Immobilien-Service GmbH: 3% bis 5% der über 70jährigen.**
- **AfA-Arbeitsgruppe in München: Wohnangebote für 1,5 % bis 2 % der über 70jährigen werden für bedarfsgerecht gehalten, allerdings gibt es je nach Konzeption (Eigentum oder Miete), Standort (zentral oder am Ortsrand) und nach Integration ins Gemeinwesen große Nachfrageunterschiede.**
- **Empirica-Studie: Für Kommunen unterschiedlicher Größenklassen zwischen 0,9% und 2,4% in der AG 65plus.**
- **TERRAGON & GFK Geomarketing 2014: Durchschnittliche BW-Versorgungsquote in Gemeinden bis zu 20.000 Einw.: = 1,26 %**

## **Bürgerbefragung in Faulbach:**

### **Interessenten für die Wohnanlage „Betreutes Wohnen“:**

#### **Einzugsinteresse:**

- **Wohnanlage mit Gemeinschaft und Hilfe-Netzwerk = 67**  
davon: AG 50-59 = 22 / AG 60-69 = 19 / AG 70-79 = 14 / AG 80plus = 12

#### **Kauf- und Mietinteressenten für das „Wohnkonzept 50plus“:**

- **Kaufinteressenten = 52**
- **Miet-Interessenten = 84**
- **Kapitalanleger = 26**

#### **Pflegebedürftige – Aktuell = 48**

#### **Versorgung durch:**

- **Familienmitglieder = 32**
- **Ambulante Pflegedienste = 11**
- **Privat organisierte Helfer u.a. = 5**



# Gemeinschaftsraum in der Wohnanlage

**Alle älteren  
Menschen in  
Faulbach**

**Bewohner**

**Vereine, Kirchen  
und Gruppen**



**Zentraler „Treff“**

**für gesellige und kulturelle Veranstaltungen**

**Unterhaltungs- und Freizeitangebote**

**Gespräche, Lesungen**

**und für familiäre Feiern**

# Gemeinschaftsraum mit Teeküche

in der Wohnanlage:

**Geselligkeit - Gemütlichkeit - Geborgenheit**



# **„Soziales Netzwerk Faulbach“**

## **Grundideen und Ziele:**

**Lebensabend in gewohnter Umgebung verbringen**

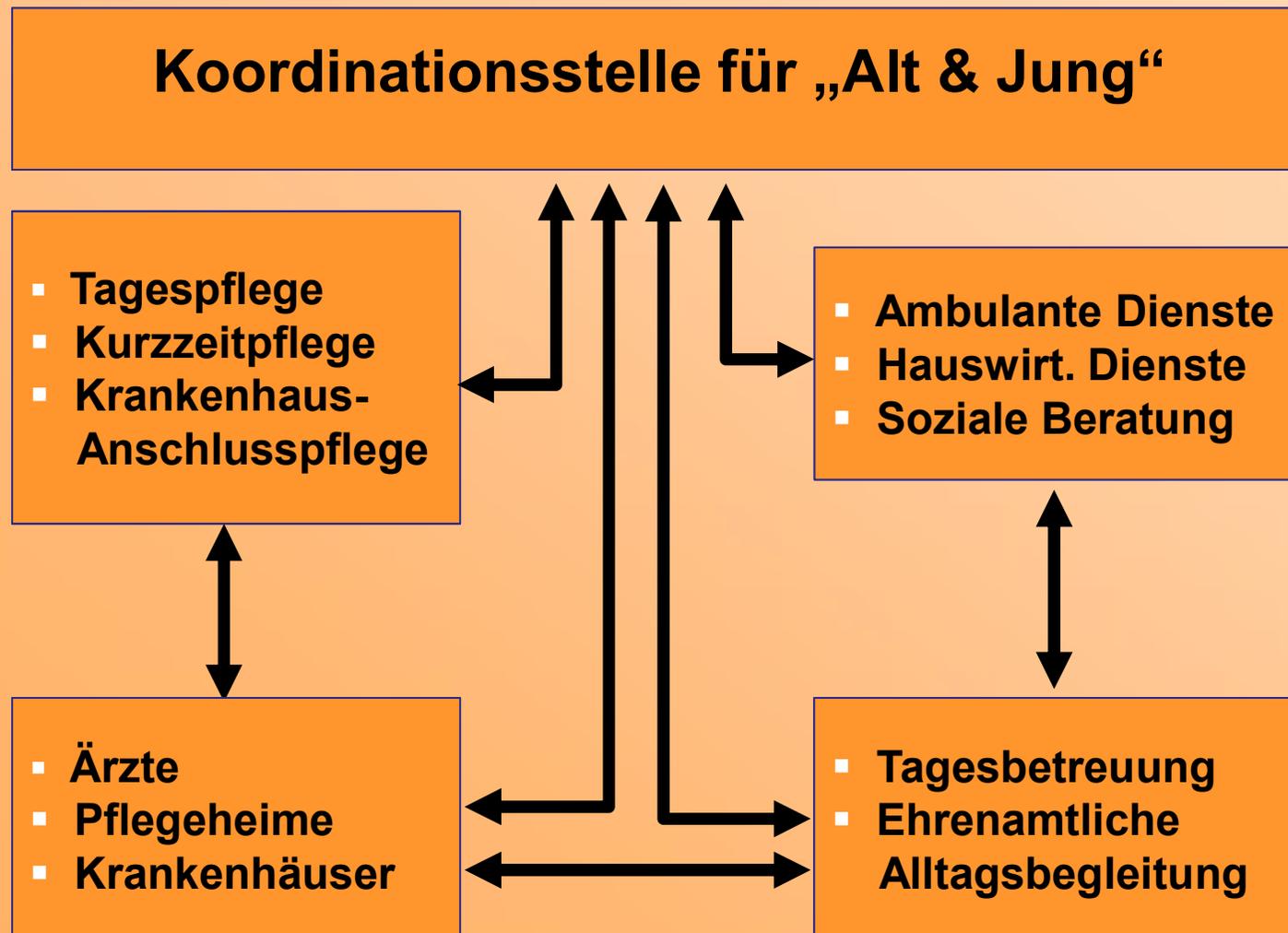


**Miteinander – füreinander**

**... für eine lebendige Dorfgemeinschaft**

**bei der jeder mitmachen kann**

# Dienstleistungszentrum verbunden mit der Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“



## **Investoren- und Betreiber-Akquisition:**

**Investoren und Betreiber erwarten die Erfüllung folgender Grundvoraussetzungen:**

- **Nachweis der Standortqualität: Infrastruktur - ein ausreichend großes Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten u.a.**
- **Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen; z.B., rechtskräftiger Bebauungsplan.**
- **Abstimmung des Raum-, Betreuungs- und Dienstleistungs-Konzeptes mit den zuständigen Fachbehörden und den Dienstleistern.**

## **Bedarfsschätzung:**

Nach Abwägung aller Bedarfskriterien und der vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Entwicklung der Altersstruktur bis 2028 sollte ein

**Projekt „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“**

**mit folgenden zusätzlichen Einrichtungen entwickelt werden:**

- 1. Eine Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ mit bis zu 12 barrierefreien Eigentumswohnungen und einem **Gemeinschaftsraum** mit Teeküche**
- 2. Ein Dienstleistungszentrum** mit sozialen – medizinischen – therapeutischen und sonstigen Angeboten; z.B. Friseur, Fußpflege u.a.
- 3. Eine vollstationäre Pflegeeinrichtung nach dem „Wohngruppenkonzept“** in baulicher und organisatorischer Verbindung mit der Wohnanlage.



## **Was muss eine Projektentwicklung für Seniorenimmobilien leisten?**

- **Wir schaffen Lebens- und Arbeitsräume für Menschen**
- **Wir planen und bauen Immobilien im Spannungsfeld sozialer und ökonomischer sowie städtebaulicher Anforderungen**
- **Diese spezielle Projektentwicklung ist ein wichtiger Teilbereich der sozialen Infrastruktur**  
**und verlangt eine**  
**interdisziplinäre, integrierte und zukunftsgerichtete**  
**Herangehensweise in allen Projektphasen**



**Wer etwas nicht will, findet Gründe**

**Wer etwas will, findet Wege**

**Lassen Sie uns gemeinsam Wege finden, wie wir für  
„Jung & Alt“ die Wohn- und Lebensqualität  
in Faulbach zukunftsfähig gestalten können.**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**