



Neue Wohnmodelle in NRW

Ein öffentlich gefördertes – freifinanziertes
Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen mit
einer Gemeinschaftswohnung

Gliederung

- 1. Vorstellung „DIE EHRENFELDER“ Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
- 2. Die Ausgangslage zum Projekt Jakob-Schupp-Straße 22 und 24
- 3. Ziele von „Wohnen mit Alt und Jung e.V.“
- 4. Ziele mit der Pflegewohnung – „zu Huss e.V.“
- 5. Bauliche und finanzielle Realisierung des Projekts
- 6. Erste Erfahrungen
- 7. Ausblick

1. Vorstellung „DIE EHRENFELDER“ GWG eG

Die Gründung 1899:

drei Säulen –
Philanthropen, Fabrikanten, Arbeitervereine

Tätigkeit heute:

Neubau in gewachsenen Quartieren
Abriss und Neubau
Ausbau und Erweiterung von Beständen der 30er
und 50er Jahre

Genossenschaft heute:

mehr als 5.000 Mitglieder
und mehr als 4.000 Wohnungen

Mitglied unter anderem in der
ArGe Kölner Wohnungsunternehmen, im
VDW Rheinland Westfalen e.V. und der
DESWOS e.V.

www.gwg-ehrenfeld.de
info@gwg-ehrenfeld.de



2. Die Ausgangslage zum Projekt Jakob-Schupp-Straße 22 und 24

- Grundstück im Besitz der Genossenschaft
- Bebauungsplan vorhanden
- Verwertung wegen anderer Aktivitäten zurückgestellt
- Kontakt zum Verein „Wohnen mit Alt und Jung e.V.“
- Genossenschaftliche Neugründung nicht realisiert
- Vertragliche Kooperation und Betreuung des Projektes durch Wohnbund
- Pflegewohnung als gemeinsamer Ansatz

3. Ziele von Wohnen mit Alt und Jung e.V.

- Wohnen in der Gemeinschaft betrifft:
- Auswahl der Wohnungsnutzer in Kooperation mit der Genossenschaft und dem Amt für Wohnungswesen
- eigene Haus-/Benutzungsordnung der Gemeinschaftseinrichtungen wie:
- Bücherei
- Gemeinschaftsgarten Benutzung und Pflege
- Nachbarschaftshilfe (siehe Vereinsname)
- Weder die Gruppe noch die Ziele sind closed shops!
- Verbindung von Individualität und Gemeinschaft

4. Ziele mit der Gemeinschaftswohnung – zu Huss e.V.

Grundsätzliche Überlegungen und Ziele

- Alternative zur stationären Unterbringung
- Maßnahmen gegen den Zerfall sozialer Netze

Ziele in der Pflege:

Grundsatz der aktivierenden Pflege

- die Gesundheit der Bewohner erhalten und fördern
- vor neuen Erkrankungen durch prophylaktische Maßnahmen schützen
- das soziale Umfeld in den Pflegeprozess einbeziehen
- persönliche Ressourcen für den Alltag nutzen

Bildliche Eindrücke der Pflegewohnung:



Der Aufenthaltsraum

Bildliche Eindrücke der Pflegewohnung:



Die Küche

Terrassen



Bildliche Eindrücke der Pflegewohnung:



Bildliche Eindrücke der Pflegewohnung:



Das Zimmer



- **Rechtliche und vertragliche Grundlagen:**

- Dauernutzungsvertrag mit der Genossenschaft
- Pflegevertrag
- Gesonderte Vereinbarung über Versorgung mit Nahrungsmitteln und Wäsche

- **Bauliche Konzeption und Ausstattung:**

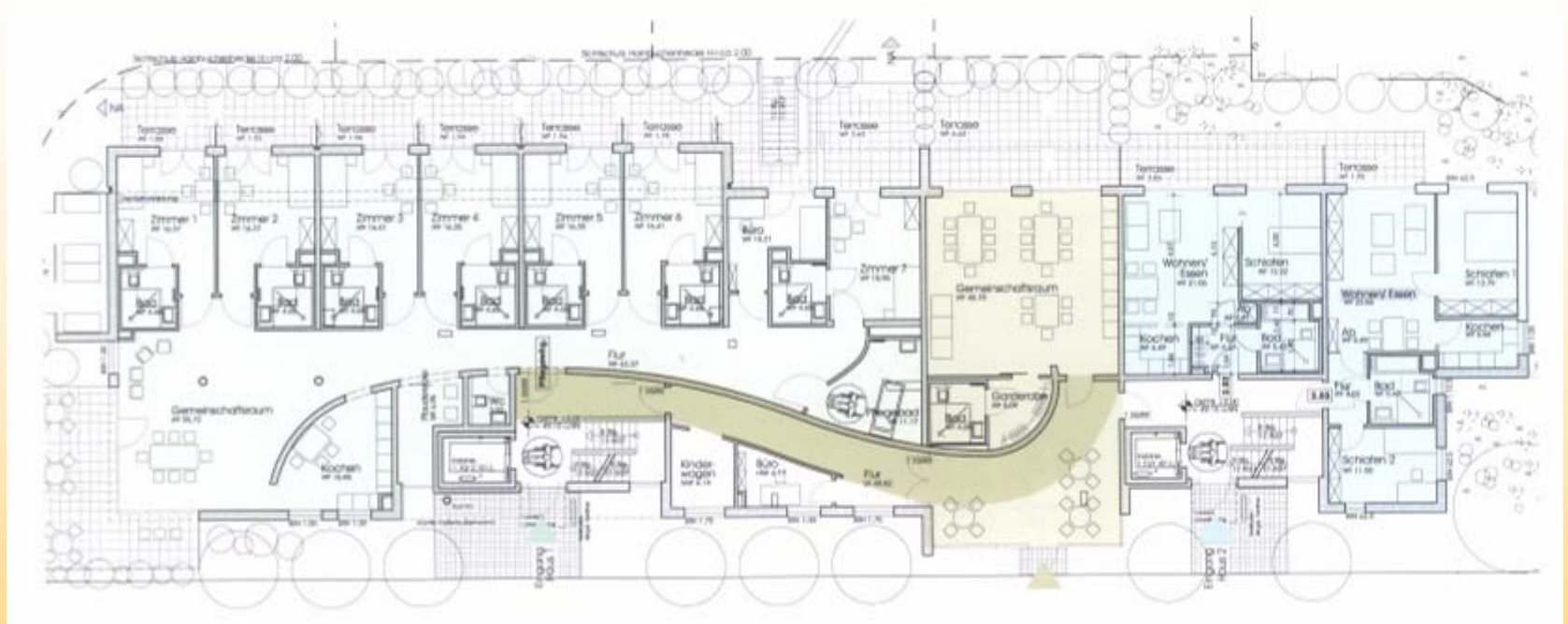
- Innen und Außen barrierefrei
- Sieben Einzelzimmer
- Gemeinschaftsraum
- Personalstützpunkt auf der Bewohnerebene

5. Bauliche und finanzielle Realisierung

- Baubeginn Ende Juni 2005
- Bauzeit elf Monate
- Es sind entstanden:
- 13 WE a 2 Zimmer Küche
- 12 WE a 3 Zimmer Küche
- 5 WE a 4 Zimmer Küche
- 1 Gemeinschaftsraum als Wohnung
- 1 Gemeinschaftswohnung



Entwurfsverfasser: Franken + Kreft Architekten
www.franken-kreft.de
FK-Architekten@t-online.de



Grundriss Erdgeschoss: eine Gruppenwohnung mit 350 qm Wohnfläche, der Gemeinschaftsraum des Hauses in der Mitte.

Gesamtherstellungskosten: 4.727.734 €

- Grundstückskosten: 281.982 €
- Baukosten: 3.764.101 €
- Baunebenkosten: 681.651 €

Finanzierung: 4.727.734 €

- Fremdmittel dinglich gesichert: 2.388.300 €
- Öffentliche Darlehen: 1.393.800 €
- Eigenleistungen: 945.634 €

Mieten

- Im 1. Förderweg 4,80 €/qm und Monat: 9 WE
- Im 2. Förderweg 5,90 €/qm und Monat: 10 WE
- Freifinanziert zwischen 7,50 und 8,50 €/qm und Monat: 11 WE

6. Erfahrungen

- Schwierige Erstbelegung der Pflegewohnung
- Machtkämpfe im Verein „Wohnen mit Alt und Jung“
- Keine Fluktuation
- Erfreuliche Entwicklung nachbarschaftlicher Aktivitäten: Stichworte sind Gestaltung und Pflege der Außenanlagen, Gestaltung und Nutzung des Gemeinschaftsraumes, des Fitnessraumes, des Kunst- und Werkraumes.
- Nachbarschaft ist gewachsen in der Aufnahme von Kindern und alten Einsamen.

7. Ausblick

- Pflegewohnung im Bestand
- Altentagesstätte
- Generationenübergreifendes Wohnen und Freizeitangebot - Nachbarschaften