



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
50/Sozialamt -  
230/Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsmanagement

Vorlagen-Nummer

**456/04**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: ~~12.2004~~ 05.01.05

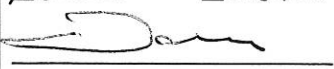
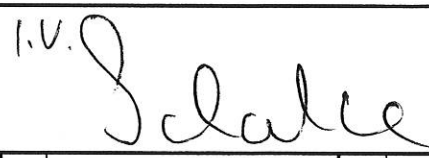
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Sozial- und Seniorenausschuss	öffentlich	18.01.2005	
2.				
3.				
4.				

## Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Personen, die Pflege und Betreuung benötigen

### Beschlussentwurf:

Die Anträge der FDP-Fraktion vom 10.03.2004 und der SPD-Fraktion vom 06.05.2004 werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Hinweise über potentielle Baulandflächen, sowie Kontaktvermittlung zu Förderstellen bei Durchführung entsprechender Wohnbaumaßnahmen durch Investoren zu leisten oder im Rahmen einer Informationsveranstaltung zur Verfügung zu stellen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften i.v. 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

**A) Sachverhalt**

Seitens des Sachverhaltes wird auf die als Anlage beigefügten Anträge verwiesen.

Es gibt bereits ein Wohnprojekt in Eschweiler, welches durch einen Dienst einer Ambulanten Alten- und Krankenpflege und private Investoren ins Leben gerufen werden soll. Danach ist die Gründung einer ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft voraussichtlich zum 01.03.2005 in Eschweiler vorgesehen.

Es sollen eine Wohngemeinschaft mit 5 Einzelzimmern, sowie eine hiervon getrennte Wohnung für 2 Personen errichtet werden, die ein Zusammenleben älterer und pflegebedürftiger Menschen in Unterstützung durch einen ambulanten Kranken- und Pflegedienst ermöglichen soll.

Ein vergleichbares Projekt hat in Stolberg bereits am 01.12.2004 begonnen.

Im Übrigen wird die Verwaltung die betreffenden Ausschüsse unterrichten, sofern private Investoren oder weitere Erkenntnisse über Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Personen, die Pflege und Betreuung benötigen, bekannt sind.

**B) Rechtslage**

Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung kann die Errichtung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen gefördert werden.

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW) bewilligt. Dem als Anlage beigefügten Auszug aus den Wohnraumförderungsbestimmungen NRW des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sind die Voraussetzungen für die Förderung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen zu entnehmen.

**C) Finanzielle Auswirkungen**

Zurzeit nicht absehbar

**D) Personelle Auswirkungen**

Zurzeit nicht absehbar

KONSTANTIN THEUER  
**FDP** im Rat der Stadt Eschweiler  
Die Liberalen

Rathausplatz 1, den 10.03.2004  
52249 ESCHWEILER  
Zimmer 179  
Telefon: 02403-71547  
Telefax: 02403-71620  
email: fdp-ratsbuero@eschweiler.de

Konstantin Theuer (FDP), Rathausplatz 1, 52249 Eschweiler

Herrn Bürgermeister  
Rudi Bertram  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Wohnberatung in der Zukunft

*Jan*  
*Antrag 50*

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

wie der örtlichen Presse zu entnehmen war, und auch im gestrigen Sozialausschuß kurz angesprochen wurde, wird die Wohnberatung im Seniorenzentrum der Stadt Eschweiler mangels erforderlicher Nachfrage eingestellt. Hiermit kann es aber nicht getan sein. Es sind neue Wege zu beschreiten. Entsprechende Gedanken hierzu hat sich das Mitglied der FDP im Sozialausschuß, Frau Brigitte Bäumel, gemacht und niedergeschrieben. Diese füge ich diesem Schreiben zur Kenntnisnahme bei.

*EWV*

Im Rahmen der Stadtentwicklung beantrage ich, daß die Verwaltung im innerstädtischen Bereich nach einem geeigneten Standort sucht um ein Pilotprojekt auf die Schiene zu bringen. Hierzu ist es auch erforderlich Investoren zu bewerben. Hier könnte der Standort Langwahn mit dem ehemaligen EWV-Gelände mit in die gesamtheitliche Überlegung einbezogen werden.

Nach unserem Wissensstand hat die Bausparkasse Wüstenrot bereits mit solchen Modellen Erfahrung sammeln können. Durch Vertriebspartner der hier ansässigen Kreditinstitute lassen sich evtl. auch andere Gruppen interessieren.

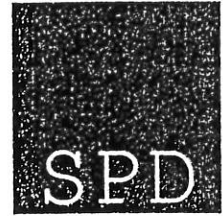
*X*

Ich bitte die Beratung in den zuständigen Gremien des Rates zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

*Konstantin Theuer*

Anlage 2



SPD-Fraktion · Rathausplatz 1 · D-52249 Eschweiler

Herrn  
Bürgermeister Bertram  
Rathausplatz 1  
  
52249 Eschweiler

Bürgermeister  
der  
Stadt Eschweiler  
Eing.: - 6. MAI 2004

27

SPD  
Stadtratsfraktion  
Eschweiler  
Rathausplatz 1  
D-52249 Eschweiler  
Tel.: 02403/71408  
Fax: 02403/71514  
spd-fraktion@eschweiler.de  
spd-eschweiler.de

Antrag!

Inser Zeichen Datum  
Ge/La 06.05.04

**Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Personen, die Pflege und Betreuung benötigen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

ich darf Sie bitten, den beigefügten Antrag seitens der Verwaltung prüfen zu lassen und zwecks Beratung die Gremien des Rates einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Leo Gehlen  
(Fraktionsvorsitzender)

Anlage: 1 Antrag

FK an: CDU-, UWG- u. B90/Grüne-Fraktion  
FBE-RM Mund/FDP-RM Theuer, RH Wagemann

Vorsitzender: Leo Gehlen  
Am Steinacker 9  
D-52249 Eschweiler  
Tel. 02403/54401  
Geschäftsführerin: Agi Zollersch  
Nickelstraße 107  
D-52249 Eschweiler  
Tel. 0240335114  
Sparkasse Aachen  
Kontonummer 2 250 306  
BLZ 390 500 00

## Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Personen, die Pflege und Betreuung benötigen

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, insbesondere der Strukturförderungsgesellschaft und örtlichen Vertretern der Wohlfahrtspflege, Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen, die Pflege und Betreuung benötigen, zu erörtern. Dabei sollen insbesondere die neuen Fördermöglichkeiten des Landes NRW in den Wohnraumförderbestimmungen und den Modernisierungsrichtlinien für das Jahr 2004 Berücksichtigung finden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, über das Ergebnis der Gespräche in einer der nächsten Sitzungen des Rates zu berichten und dem Rat Vorschläge zu unterbreiten, was die Eschweiler im Bereich des Städte- und Wohnungsbaus unternehmen kann, damit Eschweiler altengerecht, d.h. den besonderen Bedarfslagen des Alters angemessen, geplant und gestaltet werden kann.

### Begründung:

Die Menschen in Eschweiler werden – glücklicherweise - immer älter und die Anzahl älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt kontinuierlich. Zwar war es auch in früheren Zeiten möglich, dass einzelne Menschen ein hohes Alter erreichten, aber erst im späten 20. Jahrhundert wurde ein hohes Alter zur erwartbaren Norm für die Mehrheit der Bevölkerung. Alte Menschen bilden daher angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland keine "Randgruppe" mehr.

Im "jungen Rentenalter" ist aufgrund des Fortfalls beruflicher und zum Teil familiärer Pflichten erst einmal eine allgemeine Ausweitung des Mobilitätsradius festzustellen. Wenn später altersbedingte Behinderungen die Lebensführung einschränken oder ältere Menschen bestimmte Dinge nur noch mit fremder Hilfe erledigen können, stellt sich die Aufgabe, die unmittelbare Lebensumwelt altengerecht, das heißt den besonderen Bedarfslagen des Alters angemessen, zu gestalten und zu organisieren.

Dies betrifft insbesondere den Lebensbereich des Wohnens, denn ältere Menschen verbringen durchschnittlich über 21 Stunden ihres Tages in ihrer Wohnung und die übrige Zeit vorrangig im fußläufigen Wohnumfeld. Im Vergleich zu jüngeren Menschen, die gegebenenfalls ausbildungs-, berufs- oder freizeitbedingt ihren Aufenthaltsort häufig wechseln, reduziert sich im Alter, insbesondere im hohen Alter der alltägliche Aktionsradius auf das unmittelbare Wohnumfeld und auf die Wohnung: Alltag im Alter ist daher vor allem Wohnalltag.

Die Besonderheit der Personengruppe älterer Menschen besteht neben der möglichen eingeschränkten Mobilität darin, dass ihre Selbstbestimmung und Selbständigkeit gefährdet und ihr Unterstützungs-, Hilfe- und Pflegebedarf aufgrund zunehmender Krankheiten oder aufgrund fortgeschrittenen Abbaus der körperlichen Kräfte erheblich ist.

Die SPD-Fraktion verfolgt das Ziel, Wohnungen und das Wohnumfeld so zu gestalten, dass Menschen unabhängig ihres Alters oder ihrer eingeschränkten Bewegungsfreiheit solange wie möglich selbständig, unabhängig und weitestgehend ohne fremde Hilfe in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Dadurch wird nicht nur die Lebensqualität verbessert, sondern auf externe Hilfen oder auf einen Umzug in ein Heim kann gegebenenfalls verzichtet werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch an die Grundintension unseres Antrages „Zusammenführung der Generationen“ erinnern.

Die demographische Entwicklung stellt eine aktuelle Herausforderung an die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Eschweilers. Die Hauptanforderungen liegen u.a. in der Gestaltung "normaler Wohn- und Lebenswelten". Zukünftig wird es wichtig sein, neue und zusätzliche Wohn- und Hilfeangebote für pflegebedürftige und ältere Menschen wesentlich stärker im normalen Wohnungsbau zu verankern und Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen. Hierbei gilt es auch, die technischen Hilfsmittel im Haushalt für ältere und pflegebedürftige Menschen zur Unterstützung des selbständigen Wohnens weiter zu optimieren.

Vor diesem Hintergrund fordert die SPD-Fraktion intensive Bemühungen der Stadt Eschweiler, der örtlichen Wohnungswirtschaft und der Träger der Wohlfahrtspflege, die Herausforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel ergeben, zu bewältigen.

Die "Alterung" unserer Gesellschaft erfordert insbesondere neue, altersangemessene Wohnangebote für Personen innerhalb der sozialen Wohnraumförderung, damit die Wohnungswirtschaft und die karitativen Träger künftig in gemischt strukturierten Wohnprojekten auch die baulichen Voraussetzungen zum Beispiel für eine Betreuung pflegebedürftiger Personen schaffen können. Dies soll vorrangig in Wohnanlagen eines neuen Typs erfolgen, bei der das selbstständige Wohnen von jungen und älteren Bevölkerungsgruppen durch das Wohnen mit Service und in Wohngemeinschaften sowie um überschaubare, ortsnahe und dezentrale Wohnpflegeangebote, in denen selbständiges und individuelles Wohnen möglich ist, ergänzt wird.

Gemeint sind ausdrücklich nicht die Errichtung von Pflegeheimen im traditionellen Sinn. Vielmehr sollen neue Mietwohnungen durch die notwendigen Einrichtungen für ältere Menschen z. B. durch zusätzliche Räumlichkeiten für Pflegezwecke oder Nachtwachen in den Bedarfsschwerpunkten ergänzt werden, damit diese in integrierten Wohneinheiten in ihrem vertrauten Wohnumfeld und Stadtquartier verbleiben können. Maßnahmen im Wohnungsbestand sind daher besonders zu begrüßen.

Das Land NRW hat im Sinne der vorigen Ausführungen Anfang Februar 2004 die Wohnraumförderbestimmungen und die Modernisierungsrichtlinien novelliert. Erstmals können nun Mietwohnungen für Wohngemeinschaften von bis zu acht Personen (Gruppenwohnungen) gefördert werden, die selbstbestimmt wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren. Im Zusammenhang mit der Förderung von neuen Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohnräume und Gemeinschaftsräume gefördert, die für das gemeinschaftliche Wohnen einer Gruppe von Pflegebedürftigen in einer stationären

Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Auch die geänderten Modernisierungsrichtlinien greifen modellhaft bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Nutzungsqualitäten bestehender Wohn- und Pflegeheime auf.

Die neuen Fördermöglichkeiten sollten von der Stadt Eschweiler positiv aufgegriffen und mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft und den Trägern der Wohlfahrtspflege aktiv mit Leben gefüllt werden.



Ministerium für  
Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport



## Wohnraumförderungsbestimmungen

( WFB )



Ministerium für  
Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen

**NRW.**



## Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze für ältere, pflegebedürftige oder behindert Menschen

### Gruppenwohnungen (GW):

Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes für Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohneinheiten neuen Typs gefördert, in denen mehrere Personen selbstbestimmt wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können.

### bautechnische Auflagen:

- Förderfähig sind nur GW für bis zu 8 Personen.
- GW müssen in Gebäuden mit Wohnungen traditionellen Zuschnitts integriert sein.
- In einem Gebäude dürfen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe (max. 3 GW à 8 Personen) untergebracht werden.
- GW sollen über angemessen große individuelle Wohnbereiche als Appartements oder Wohnschlafräume und über Räume der gemeinschaftlichen Nutzung verfügen.
- Die Wohnflächenobergrenze für GW beträgt 50 qm pro Person einschl. anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrer gemäß DIN 18025 Teil 1.
- GW sind so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens 2 Rollstuhlfahrern bewohnt werden können.
- Der Grundriss soll auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass gleichzeitig eine hohe Wohnqualität als auch ein reibungsloser Ablauf der Pflege / Betreuung innerhalb der GW gewährleistet wird.
- Das Nutzungskonzept ist vor Erteilung der Förderzusage mit der Heimaufsichtsbehörde abzustimmen.

### mietrechtliche Auflagen:

- Für die GW besteht eine Belegungsbindung von 15 oder wahlweise 20 Jahren zu Gunsten der Zielgruppe mit WBS.
- Beinhalten die GW ausschließlich Appartements (Fördervariante 1), so werden diese wie einzelne Wohnungen behandelt und wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder B vermietet.
- Beinhalten die GW dagegen nur Schlafräume (Fördervariante 2), so gilt die gesamte Wohneinheit als eine Mietwohnung. Die Vermietung der GW erfolgt hier nur an einer der beiden Einkommensgruppen.
- Eine Zwischenvermietung an einen karitativen Verein oder Träger ist nur zulässig, wenn dieser sämtliche Verpflichtungen aus der Förderzusage übernimmt.
- Für die ambulante Betreuung / Pflege besteht individuelle Wahlfreiheit.
- Die Miete für die Einkommensgruppe A beträgt wie bei Mietwohnungen anfänglich 4,30 €/qm zzgl. anteiliges Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsflächen.
- Die Miete für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 % unterschreiten.

### Förderhöhe:

- Gewährt werden für die GW wie bei Mietwohnungen Förderpauschalen von 900 €/qm (Einkommensgruppe A) bzw. von 465 €/qm (Einkommensgruppe B).
- Bei GW mit ausschließlich Appartements (Fördervariante 1) gibt es pro Appartement ein Zusatzdarlehen von 5.000 € (Einkommensgruppe A) bzw. von 2.000 € (Einkommensgruppe B).
- Bei GW mit Schlafräumen (Fördervariante 2) gibt es bei mehr als 4 Badezimmern ein Zusatzdarlehen von 3.000 € pro weiteres Badezimmer.

Pflegewohnplätze (PW):

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die Pflegebedürftigen ein gemeinschaftliches Wohnen untereinander ermöglichen.

Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige im Wohnquartier zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken.

Anmerkung:

Die beantragten Projekte werden auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes von einer unabhängigen, interdisziplinären Kommission unter Beteiligung des für die Pflege zuständigen Ministeriums begutachtet und sodann dem Landesbauministerium evtl. zur Förderung vorgeschlagen.

bautechnische Auflagen:

- Anzahl der Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zu den Mietwohnungen nicht mehr als 25 % betragen.
- Bauplanung soll darauf zielen, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlaubt.
- Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppen von 8 – 12 Personen unterteilbar sein.
- Die Vorgaben sowie die Verordnung über die allg. Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz NRW sind bei der Bauplanung zu beachten.

mietrechtliche Auflagen:

- Die Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren sowohl an Personen der Einkommensgruppe A als auch B zu vergeben.
- Wohnkostenentlastung:  
Das Darlehen ist bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) vom 15.10.2003 beim Mietpreis entgeltmindernd zu berücksichtigen.

Förderhöhe:

- Gewährt wird ein Baudarlehen von 40.000 € pro Pflegewohnplatz.