**WETTBEWERB** **'PFLEGE IM QUARTIER'**

des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration

## Teilnehmer:

RESIDENZ VITALOH

Einfach umsorgt leben.

'Betreutes Wohnen auf dem Dorf'


**Gemeinde Diepenau**

**i.V. Samtgemeindebürgermeister R. Schmale**

**Balkenkamp 1**

**31600 UCHTE** **05763 - 183 - 11**

Autoren: Kramer / Burek

**Deckblatt** I
**Inhaltsverzeichnis** II
**Kurzüberblick des Projektes** III

**1. Einleitung** 1

**2. Konzeptdarstellung** 2

*P L A N U N G S P H A S E* 2

A Herangehensweise 2

B Stärken - Schwächen - Profil 4

C Entwicklungskonzept 5

1. übergreifendes Projektziel 5
2. Schaffung von barrierefreien Wohnräumen 6
3. Konzentration alter und neuer Gesundheitsdienstleister 8
4. Ansiedlung eines Pflegestützpunkts 10
5. Ansiedlung einer Tagespflege 11
6. Ansiedlung einer Kurzzeitpflege 11
7. Schaffung eines sozialen Treffpunkts 12
8. Koordination und Vernetzung 13

D Probleme in der Planungsphase 14

- Investitionen 14
- Langfristige hausärztliche Versorgung 15
- Dauer des Planungszeitraumes 15

*R E A L I S I E R U N G S P H A S E* 16

E Bauleitplanung / weitere Grundvoraussetzungen 16

F Bau und Bezug der Dienstleistungsgebäude 17

G Vermarktung der Grundstücke 18

H Kurz- und langfristige Projektziele 19

- Erhaltung und Ausbau der Infrastruktur 20
- Entwicklung eines Energiekonzeptes 20
- Einbeziehung der örtlichen Vereinsstrukturen 21
- Gründung einer Arbeitsgruppe 21

I Anmerkungen zur Evaluation 22

J Projektkosten 22

**3. Zusammenfassung** IV

**4. Anlagen** V

**5. Einverständniserklärung / Unterschrift** VI

# KURZÜBERBLICK des PROJEKTES

Ziel des Projektes:

Schaffung eines überwiegend regionalen Angebotes für Betreutes Wohnen sowie Sicherung, Förderung und Entwicklung gesundheitlicher Dienstleistungen als infrastrukturelle Maßnahme der Gemeinde.

Lage des Projektes :

Der geplante Standort liegt in der Gemeinde Diepenau im Ortsteil Lavelsloh. Das Gebiet ist ein ländlicher Raum, mit ausgeprägter dörflicher Struktur im südlichen Bereich des Landkreises Nienburg.

Zielgruppe:

ortsansässige ältere Mitbürger, Alleinstehende, Behinderte, unter Berücksichtigung des Generationen- und Strukturwandels in der Landwirtschaft.

geplante Maßnahmen:

- neue, seniorengerechte Wohnbebauung auf privater Basis
- Sicherung und Entwicklung von gesundheitlichen Dienstleistungen
- Ansiedlung eines Pflegedienststützpunktes
- Einrichtung einer Tagespflegeeinrichtung
- Einrichtung einer Kurzzeitpflegeeinrichtung
- Vernetzung bestehender und neu geschaffener Strukturen

Umsetzungsstand:

- Projekt und Planungskonzept wurden in den letzten 2 Jahren abschließend entwickelt
- die notwendige Änderung des Bebauungsplanes ist abgeschlossen
- die baulichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung sind begonnen
- die geplanten Grundstücke für Betreutes Wohnen werden z.Zt.beworben und vermarktet
- mit dem Neubau eines Gebäudes für Gesundheitsdienstleistungen wurde begonnen
- Vertragsverhandlungen mit Nutzern teilweise abgeschlossen

kurzfristige Aufgaben:

- weitere Akquise von Ärzten und Nutzern aus dem Bereich Gesundheitsdienstleistungen
- Entwicklung eines Energiekonzeptes für das gesamte Gebiet
- Aufbau der verschiedenen Betreuungsdienste und eines Quartiersmanagements
- Einbindung der im Dorf vorhandenen Angebote und Initiativen

# 1. EINLEITUNG

Wir, die Gemeinde Diepenau, sehen uns in der Verpflichtung alle Altersstrukturen unserer zugehörigen Gemeinden in unserem politischen Tun und Handeln zukunftsorientiert im Fokus zu haben. Uns war bewusst, dass die demographische Alterung unserer Gesellschaft gerade in unseren ländlichen Bereichen schwerwiegende Folgen auf die alternde Bevölkerung selbst und gleichzeitig auf die Bevölkerungszahl haben würde.

Schon seit mehreren Jahren ist man intensiv bemüht, ein Konzept zu entwickeln, das unseren Bürgern auch im Alter ein gesichertes Leben vor Ort ermöglicht, d.h. den Wegzug aus Gründen der Hilfsbedürftigkeit zu vermeiden und gleichzeitig den Zuzug von Jüngeren zu fördern. Ein besonderer Bedarf entsteht im ländlichen Raum zusätzlich durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft und den extremen Zuwachs an nicht mehr bewirtschafteten Höfen. Die ehemaligen Betreiber wohnen nur noch zu zweit, oftmals auch schon alleine und sind mehr und mehr auf Hilfe angewiesen und können ihren Baubestand nicht mehr lange erhalten. Die Weite des Aussenbereiches führt aufgrund fehlender Nachbarschaft mehr und mehr zu Isolation und Vereinsamung.

Die althergebrachten Alten- und Pflegeheime sind heute nicht mehr zeitgemäß und aufgrund ihrer Struktur gerade in einem kleinen Rahmen schon prinzipiell nicht mehr zu finanzieren und zu realisieren. Die Umsetzung von "Altengerechtes Wohnen" in unserer Gemeinde Diepenau mit ihren 5 Ortsteilen wäre ideal, um dem Prozess des demographischen Wandels wirksam zu begegnen.

Anstoß zur Realisierung gab im Jahr 2010 unter anderem zwei zusammenhängende, ehemalige Gewerbegrundstücke im Kern vom Ortsteil Lavelsloh, das die Gemeinde als optimalen Standort vorausschauend erwerben konnte. Weit über 20.000qm Fläche bieten die Möglichkeit, in der zentralen Ortslage altengerechten Wohnraum und begleitende Einrichtungen zu schaffen. Lavelsloh hat als Standort für dieses Projekt die besten Voraussetzungen, da hier im Gegensatz zu vergleichbaren Dörfern eine überdurchschnittlich gute, gewachsene Infrastruktur vorhanden ist.

Die für die Einbindung - und damit das Projektgelingen - aus unserer Sicht zwingend geforderte Lage im zentralen Ortsbereich hat einen weiteren positiven Aspekt für die Siedlungsentwicklung: Sie unterstützt das Bemühen der Gemeinde Diepenau, durch die Umnutzung

vorhandener Nutzflächen im Ort, Ressourcen am Ortsrand und im Aussenbereich zu schonen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

Um die Entwicklung des Projektes auch im Sinne einer positiven Gemeindeentwicklung kontrollieren und steuern zu können, hat die Gemeinde Diepenau sich entschieden, die Gesamtkonzeption selbst zu übernehmen und nicht einfach Investoren zu überlassen.

Arbeitsstruktur: Der Rat der Gemeinde und die entsprechenden Ausschüsse sind die Entscheidungsträger bei dem Projekt. Die Verwaltung der Gemeinde Diepenau liegt bei der Samtgemeindeverwaltung Uchte. Von dort aus werden die Arbeiten vorbereitet, koordiniert und begleitet. Aus dem Rat heraus wurde ein Gremium gebildet, dass mit Unterstützung der Verwaltung als Ansprechpartner und Vermittler vor Ort zur Verfügung steht.

## 2. KONZEPTDARSTELLUNG

*P L A N U N G S P H A S E*

### A. Herangehensweise

In der Auseinandersetzung mit diesem Thema wurde dem Rat und der Verwaltung der Gemeinde Diepenau schnell klar, dass es bei den allgemeinen Schlagworten 'Pflege im Quartier' und 'Betreutes Wohnen' nicht nur um die Bereitstellung und Förderung von behindertengerechten Wohnungen gehen kann, sondern das sehr komplexe Aufgaben zu lösen sind, wenn so ein Projekt langfristig effektiv und nachhaltig vor Ort Bestand haben soll. Gerade in kleinen ländlichen Orten ist es aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung, dass solche Einrichtungen nicht losgelöst vom Ortsleben entstehen, sondern vielmehr als Teil der Infrastrukturausstattung zu betrachten sind. Es können damit positive Wechselwirkungen erzeugt werden, die für eine auf allen Ebenen funktionierende Gemeinde besonders wichtig sind und einen attraktiven, langfristig gesicherten, Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraum schaffen.

Aufgrund der vielschichtigen Probleme und der bewußt ganzheitlichen Aufgabenstellung hat die Gemeinde beschlossen, ein qualifiziertes Planungsteam zu beauftragen, die mit der Entwicklung und Gestaltung solcher Projekte ausreichend Erfahrung haben und insbesondere ortsspezifische Konzepte ausarbeiten können.

Beauftragt wurde die Planungsgruppe um Kramer / Burek, die mit der Entwicklung und Projektierung rund um das Betreute Wohnen bestens vertraut sind.
Frau Kramer hat bereits mehrere Projekt für Betreutes Wohnen und Gesundheitseinrichtungen initiiert und begleitet. Sie hat insbesondere auch die Konzeptentwicklung eines medizinischen Zentrums am Klinikum in Porta Westfalica und die erfolgreiche Akquise der dort angesiedelten 13 Fachärzte vorgenommen und ist somit mit allen Belangen rund um die Gesundheit sehr vertraut.
Herr Burek ist als Architekt nicht nur mit den hochbaulichen Belangen für behinderten- und altengerechtes Bauen vertraut, sondern auch zusätzlich spezialisiert auf strukturelle Planungen wie Stadtsanierung, Dorferneuerungsplanungen und Konzeptentwicklungen.

Gerade die Kombination dieser Fachrichtungen erschien uns als Gemeinde ideal für einen Untersuchungsansatz, der nicht nur das einzelne Projekt berücksichtigt, sondern Augenmerk auf eine umfassende Betrachtung der Ortschaft und ihrer Potentiale legt. Dass beide Planer im heimischen Raum wohnen und somit ein hohes regionales Bewusstsein und große Ortskenntnis haben, ist eine zusätzlicher Glücksfall gewesen.

Nach ersten Abstimmungsgesprächen wurde von den Planern ein 2-stufiges Verfahren vorgeschlagen, um die Entwicklungen des Projektes dem hiesigen Bedarf anzupassen und von Anfang an zielgerichtet bestimmen zu können.

1. Stufe:

Gemäß Vorschlag der Planer erfolgte zunächst eine Bestandsaufnahme der örtlichen Situation, um Stärken und Schwächen zu ermitteln. Nur auf der Grundlage einer umfassenden Analyse des Ortes und seiner Infrastruktur kann ein tragfähiges Konzept erstellt werden.

Im ersten Schritt der Bestandsaufnahme wurde die regionale und überregionale Infrastruktur analysiert. Von Bedeutung sind hier im Wesentlichen:

1. die vorhandenen gesundheitlichen Angebote, z.B. Hausärzte, Zahnärzte, Pflegedienste, Apotheken, vorhandene Heime und ähnliche Projekte im engeren Umfeld

2. andere notwendige Versorgungsstrukturen wie Lebensmittelgeschäfte, Dienstleister, Freizeiteinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

3. die planerischen Vorgaben und Zielsetzungen der Gemeinde, sowie Überprüfung und Auswertung des innerörtlichen Flächenangebotes zur Umsetzung des Projektes

In einem zweiten Schritt wurde die Akzeptanz in der Bevölkerung durch folgenden Maßnahmen geprüft und bewertet:

4. Vorbereitung einer Bürgerversammlung
5. zielgerichtete Informationen der Bürger über das bevorstehende Projekt
6. eine Vielzahl von privaten Einzelgesprächen bei allen Gelegenheiten
7. Fragebogenaktion zur Überprüfung der Akzeptanz und des tatsächlichen Bedarfs an Räumlichkeiten für Betreutes Wohnen.

2. Stufe:

Nach Auswertung dieser umfassenden Bestandsaufnahme und Bündelung der Informationen wurden von den Planern die Stärken und Schwächen herausgestellt und ein erstes Grobkonzept entwickelt.

Erst jetzt konnte und sollte entschieden werden , ob das gewünschte Ziel in der Gemeinde überhaupt zu realisieren ist und welche Mittel und Maßnahmen zur nachhaltigen Umsetzung und Sicherung erforderlich sind. Diese von den Planern vorgeschlagene Herangehensweise hat sich als sehr effektiv dargestellt, denn sie ermöglichte ortsbezogen ganz konkret für die Gemeinde Diepenau mit ihren Ortsteilen

- einen konkreten Handlungsrahmen und Maßnahmenkatalog
- hervorragende Chancen zur nachhaltigen Realisierung
- von Anfang an eine Beteiligung und Akzeptanz der heimischen Bevölkerung und dadurch einen großen politischen Handlungsspielraum der Entscheidungsträger.

Die Planer wurden im Folgenden weiter beauftragt, das Grobkonzept detailliert und ortsbezogen zu entwickeln.

## B. Stärken - Schwächen - Profil (siehe Anlageteil V)

Als konzentriertes Ergebnis der umfassenden Bestandsaufnahme wurde von den Planern ein Stärken-Schwächen-Profil erstellt. Auf dieser Basis konnten die Potentiale, Hindernisse und Mängel bewertet werden und als Grundlage für das Entwicklungskonzept dienen.

## C. Entwicklungskonzept

Das speziell für die Gemeinde entwickelte Konzept der Planer basiert auf 8 wesentlichen Merkmalen:

1 übergreifendes Projektziel
2 Schaffung von barrierefreien und anpassungsfähigen Wohnräumen
3 Konzentration bewährter und neuer Dienstleister rund um die Gesundheit
4 Ansiedlung eines Pflegestützpunktes
5 Ansiedlung einer Tagespflege
6 Schaffung von Kurzzeitpflegeplätzen
7 Schaffung eines sozialen Treffpunkts
8 Koordination und Vernetzung der neuen und bereits vorhandenen Strukturen

### 1 übergreifendes Projektziel

Gerade in ländlichen Gebieten ist die Ortsverbundenheit der älteren Menschen besonders hoch, da die Ortsansässigkeit bedingt durch die landwirtschaftlichen Erwerbsstrukturen in der Regel über ein ganzes Leben reicht. Die gewohnte Umgebung wird gerade im Alter von größter Wichtigkeit, d.h. vertraute Strukturen, soziale Kontakte, Vereinsleben, Einkaufsmöglichkeiten, Gebäude wie Gaststätten, die Kirche aber auch der Friedhof,wo bereits ein naher Verwandter liegt, spiegeln für die Senioren die Heimat wieder.
Hier vor Ort ebenso in Ruhe und Geborgenheit alt werden zu können, ist unter den heutigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr so einfach zu realisieren.
Zwei Entwicklungen spielen dabei eine grundlegende Rolle, die den Lebensalltag und -abend der älteren Generation zukünftig stark verändern:

- die Zunahme an Pflegebedürftigkeit bedingt durch den demographischen Wandel
- gleichzeitige Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger bzw. Pflegepersonal

Ältere Menschen oder auch Menschen mit Behinderungen können nicht mehr in der bisher gewohnten Form der Großfamilie alt und in der Familie gepflegt werden. Das Haus, in dem sie schon ihre Kindheit verbracht haben, wird (wenn die Kinder aus beruflichen Gründen weggezogen sind) zu groß, wenn nicht gar zur körperlichen und finanziellen Belastung.

Mangels entsprechend ortsbezogener Angebote in der Gemeinde Diepenau ist die Konsequenz unweigerlich der meist viel zu frühe Umzug in entfernter gelegene Alters- oder Pflegeheime, verbunden mit dem Verlust der heimatlichen Wurzeln und der dort systembedingten, typischen Aufgabe der Selbstständigkeit und Eigenverantwortung.

Entwicklungsziel der Planer für die Gemeinde Diepenau ist ein umfassendes, barrierefreies Wohnkonzept im Alter. Den betroffenen Menschen soll die Möglichkeit geboten werden, ihren Lebensraum dem Alter und der Gesundheit entsprechend anzupassen und weiterhin ein eigenständiges, selbstverantwortliches, aber vor allem ein gesichertes Leben in ihrer Heimat verbringen zu können. Alle funktionalen und baulichen Maßnahmen haben zum Ziel:

**'so viel Hilfe und Pflege wie nötig, so viel Selbstständigkeit wie möglich'**

## 2 Schaffung von barrierefreien und anpassungsfähigen Wohnräumen

*Aufgabe*

Zur Umsetzung des Projektes sind in der Gemeinde neue Wohnformen und Gebäudestrukturen erforderlich. Mittelfristig werden ca 25 - 30 kleinere Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare, die natürlich behinderten- und rollstuhlgerecht ausgelegt sein müssen:

- Gebäude mit 1 und 2 bis max 4 Wohneinheiten
- freistehende Wohngebäude, Doppelhäuser, Appartmenthäuser, Reihenhausstruktur
- unterschiedliche Wohnungsgrößen von 45 - 90 qm in Form von Appartements und Wohnungen mit 1-3 Zimmern

Die Baustrukturen sollen sich dem ländlichen und dörflichen Bild anpassen. Anstelle großer, zusammenhängender Gebäudeeinheiten im Sinne eines Wohnheimes sollen daher individuelle, freistehende Gebäude entstehen. Geplant sind möglichst kleine Grundstückseinheiten, um hier einerseits den Pflege- und Arbeitsaufwand im Alter zu reduzieren und andererseits aber noch Möglichkeiten für aktive Gartenarbeit zu geben, die gerade im ländlichen Raum eine prägende Arbeits- und Freizeitgestaltung darstellt.

*Umsetzung*

Bedingt durch die Aufgabe eines großen Gewerbebetriebes konnte die Gemeinde eine ca. 25.000 qm große, zusammenhängende Grundstückfläche erwerben, die für die Umsetzung des "Altengerechtes Wohnen" in Diepenau als ideal angesehen werden kann.
Herausragendes Merkmal ist die zentrale, innerörtliche Lage. Hier wurde politisch eine sehr vorausschauende Flächenplanung betrieben, die eine hervorragende Basis für das Gesamtkonzept darstellt und eine enormes Entwicklungspotential bietet.

Zur Realisierung der passenden Baustruktur für das Betreute Wohnen wurde nach Recherchen der Planer schnell klar, dass ein 'Gesamtinvestor' oder eine 'Gesamträger' für das Projekt nicht zu finden sein wird. Durch den engen gesetzlichen Finanzspielraum in diesem Bereich des Gesundheitswesen ist bei allen Formen von Pflegeeinrichtungen bis hin zu kleinen Wohneinheiten ein rentierliches Investment heute in der Regel nur noch bei sehr großen Strukturen und Einheiten möglich. Einerseits ist aber der örtliche Bedarf in der Gemeinde Diepenau nicht entsprechend groß genug, andererseits soll jedoch bewusst nur ein regional beschränktes Angebot und damit eine überschaubare, ortsangemessene Einheit entwickelt werden. Zusätzlich hinderlich wirkt für reine Investoren der im ländlichen Raum übliche, niedrige Mietzins bei gleichbleibenden Herstellungskosten der Gebäude.

Die Umsetzung des notwendigen Wohnraumes wird daher nur auf private Initiative basieren können. Durch die aktive Einbeziehung der Bevölkerung während der Bestandsaufnahme und kontinuierlich weiter geführte Ansprache durch die Planer wurde erfreulicherweise festgestellt, dass gerade das private Engagement eindeutig befürwortet wird.
Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass es innerhalb der interessierten Bevölkerung ein verhältnismäßig ausgewogenes Interesse an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und kleineren Investitionsanlagen gibt.
Das Zusammenführen dieser Interessengruppen ist ein klares Ziel -und auch langfristige Aufgabe- des Konzeptes und bietet neben der Möglichkeit zur schnellen, finanziell gesicherten Umsetzung ganz besonders auch den Vorteil, dass das Projekt insgesamt von der Bevölkerung gemeinschaftlich getragen und akzeptiert wird.
Im optimalen, angestrebten Fall haben Investitionswillige schon vor Baubeginn entsprechende Nutzer und umgekehrt.

Für diesen Weg sind die notwendigen Vorgaben entsprechend auszulegen. Die Planer haben ein bauleitplanerisches Grobkonzept entwickelt, dass von der Gemeinde bereits in

kürzester Zeit als Bebauungsplan realisiert werden konnte. Seit Beginn der ersten Planungsschritte, Pressearbeit und Bürgerversammlung steht nach knapp 2 Jahren Planungsphase jetzt in Kürze eine voll erschlossene Baufläche zur Verfügung und die ersten Interessenten haben bereits Grundstücke reserviert.

## 3 Konzentration bewährter und neuer Dienstleister rund um die Gesundheit

*Aufgabe*

Bei dem Konzept "Altengerechtes und betreutes Wohnen" ist es von Wichtigkeit, dass alle benötigten Dinge für das Leben im Alltag auf kurzen Wegen zu erreichen sind. Eine grundlegende Infrastruktur, mit Nahversorger, Bäcker, Friseur, Bank, Apotheke, usw. ist in Diepenau/ Lavelsloh vorhanden. Aber gerade im Alter nehmen die unterschiedlichsten Krankheitsbilder zu, so dass eine medizinische Versorgung möglichst angrenzend an das Wohngebiet "Altengerechtes Wohnen" gewährleistet sein sollte.

An erster Stelle ist die hausärztliche Betreuung eine Grundvoraussetzung für ein nachhaltiges Konzept. Zwar gibt es im Ort noch 2 Hausarztpraxen, die jedoch in 2-3 Jahren aus Altersgründen schließen werden. Durch den Hausärztemangel insbesondere in ländlichen Gebieten ist hier ein besonderes Engagement erforderlich, um Nachfolger zu finden und die Versorgung zu sichern.
Weiterhin ist eine Zahnarztpraxis im Ort vorhanden, die räumliche Veränderungen beabsichtigt . Auch hier war es aus Sicht der Planer sinnvoll, den Standort im Dorf zu sichern , eine zusätzliche An- und Einbindung der neuen Wohnform zu ermöglichen und entsprechende Hilfestellungen zur Veränderung zu geben.
Desweiteren sind weitere medizinische Dienstleister, wie Logopädin, Fußpflege, usw. mit kleinen Praxen für das Konzept wünschenswert.

*Umsetzung*

Die Sicherung und Förderung dieser vorhandenen medizinischen Versorgung unterliegt im ländlichen Raum bekanntermaßen erheblich schwierigen Rahmenbedingungen, die kaum von einer Gemeinde zu beeinflussen sind. Unterstützender Faktor kann hier jedoch ein räumliches Angebot sein, dass einerseits für bestehende und neue Dienstleister höchst attraktiv ist und andererseits durch Konzentration Synergieeffekte und damit effizienteres Wirtschaften und Arbeiten ermöglicht, sowie in Folge weitere Angebote nach sich ziehen könnte.

Die Planer haben entsprechend die Errichtung eines neuen Dienstleistungsgebäudes vorgeschlagen, in dem Räumlichkeiten für vorhandene und neue medizinische Versorgung geschaffen werden. Als kleines 'Ärztehaus' direkt am Anfang des neuen Baugebietes für das 'Betreute Wohnen' wird hier ein Schwerpunkt gesetzt, der für das neue Baugebiet eine ausserordentliche Bedeutung hat:

- Anlaufpunkt, Betreuung und Hilfestellung für die Senioren 'direkt vor der Haustür'
- langfristige Sicherung der medizinischen Versorgung für die gesamte Gemeinde
- verbindendes, Kontakt förderndes Gelenk zwischen Dorfleben und betreutem Wohnen

Vorausschauend und im Bewusstsein ihrer infrastrukturellen Aufgaben und Verantwortung hat die Gemeinde sich entschlossen, den Bau dieses Dienstleistungsgebäudes selbst zu finanzieren. Durch gute Einnahmen von Steuergeldern konnte das auch realisiert werden. Das Gebäude ist bereits im Bau und wird im Sommer 2013 fertig gestellt sein.

Nach langen Verhandlungen, bei denen der Samtgemeindebürgermeister, die Bürgermeisterin, sowie der Rat immer wieder mit eingebunden wurden, konnten die Planer bereits die Zahnarztpraxis erfolgreich bewerben und es wurde einen langfristiger Mietvertrag für das neue Gebäude unterzeichnet.

Die 'Hausarztfrage' stellt sich naturgemäß schwieriger dar. Es sind hier Fortschritte aber auch immer wieder Rückschritte zu verzeichnen. Die Planer sind hier kontinuierlich weiter tätig. In Gesprächen mit den noch praktizierenden Ärzten, intensivem Austausch mit der zuständigen Kassenärztlichen Vereinigung Verden und überregionaler Suche wird an einer dauerhaften Lösung gearbeitet.

Weitere bereits im Dorf vorhandene Angebote wie Fußpflege, Krankengymnastik etc. sollen in das Konzept integriert werden. Noch nicht vorhandene Angebote werden durch die Planer weiter akquiriert. Hier gibt es insbesondere durch das Angebot neuer, moderner Räumlichkeiten erste - allerdings z.Zt. noch unverbindliche- Interessenten und Zusagen.

## 4 Ansiedlung eines Pflegestützpunktes

*Aufgabe*

Ein weiterer, unverzichtbarer Grundbaustein in dem Konzept für die Gemeinde Diepenau ist die Ansiedlung eines Pflegestützpunktes. Neben '… so viel Selbständigkeit wie möglich…' braucht das Betreute Wohnen eben auch '…soviel Hilfe und Pflege wie nötig….' . Ein rundum gesichertes Älterwerden erfordert u.a je nach Einschränkung auch mehr oder weniger Hilfestellung, feste Ansprechpartner sind zwingend erforderlich. Zwar sind im Raum ambulante Pflegedienste tätig, es gibt jedoch keine entsprechende Zentrale vor Ort.

*Umsetzung*

Um eine geeignete Besetzung für den Pflegestützpunkt zu finden, akquirierten die Konzeptentwickler drei Pflegediensten aus dem näheren Umfeld. Zusammen mit den Entscheidungsträgern wurde ihre Leistungsfähigkeit bewertet und die Wahl fiel auf die

*'Diakonie-Sozialstation-Uchte'*

Diese Einrichtung mit Hauptsitz im 18 km entfernten Uchte ist im heimischen Raum langjährig etabliert . Ihr ambulanter Pflegedienst ist bereits im Raum Diepenau tätig und genießt hohes Ansehen - nicht zuletzt auch wegen ihrer kirchlichen Orientierung, was besonders im ländlichen Raum noch einen sehr hohen Stellenwert hat.

Die 'Diakonie-Sozialstation-Uchte' wird im neuen Gesundheitszentrum einen festen Stützpunkt einrichten und ist somit für das 'Betreute Wohnen' als auch für das gesamte Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung. Durch den Pflegestützpunkt ist die Besetzung des 24-Stunden Hausnotrufs gesichert. Außerdem steht der Pflegestützpunkt als Anlaufstelle für alle Fragen rund um den Alltag zur Verfügung. Hier kann Hilfe in Anspruch genommen werden, wenn ein Antrag auf eine Pflegestufe gestellt werden muss, wenn der Senior ehrenamtliche Unterstützung aus dem Quartier benötigt, oder Dienstleistungen in Anspruch nehmen muss, wie Putzfrau, Fensterputzer, usw.. Alles soll über den Pflegestützpunkt vermittelt oder geregelt werden.

## 5 Ansiedlung eines Tagespflege

*Aufgabe*

Ein großer Vorteil der gründlichen Bestandsaufnahme durch die Planer lag in dem ganzheitlichen Untersuchungsansatz und Bewertung der Gemeinde in Hinblick auf den demographischen Wandel. Es wurde deutlich, dass es nicht nur ein Bedarf für 'Betreutes Wohnen' gibt. Daneben gibt es eine Vielzahl älterer Personen, die trotz Pflegebedürftigkeit erfreulicherweise noch zuhause im Kreis der Familie wohnen können und wollen. Durch den Wegfall der typischen Großfamilie gibt es jedoch stunden- oder tageweise ein Betreuungsbedarf , der von den Angehörigen aus verschiedenen Gründen nicht immer zu leisten ist (die Kinder müssen arbeiten, der gesunde Partner ist vielleicht überlastet). Das zu unterstützen und Entlastung zu bieten, ist eine zweite wichtige Aufgabe für die Gemeinde, für die es z.Zt. keine entsprechenden Angebote gibt.

*Umsetzung*

Zur Verbesserung des Angebotes soll als weiterer Baustein des Gesamtkonzeptes zusätzlich eine Tagespflege eingerichtet werden die in diesem Sinne Entlastung bietet und den Hilfebedürftigen je nach Bedarf von Montag bis Freitag als Gast betreut.
In den Gesprächen mit der 'Diakonie-Sozialstation-Uchte' konnten die Planer erfreulicherweise Interesse für diese Aufgabe hier in Diepenau wecken und ein entsprechendes Konzept ausarbeiten. Auf dem geplanten Gelände wird neben dem neuen Dienstleistungsgebäude zusätzlich eine neue Tagespflege gebaut und ebenfalls von der 'Diakonie-Sozialstation-Uchte' betrieben.
Auch hier wird die Gemeinde Diepenau als Investor des Gebäudes zur Verfügung stehen.

## 6 Ansiedlung einer Kurzzeitpflege

*Aufgabe*

Damit die Senioren so lange wie möglich in der gewohnten Umgebung, in der Heimat, unter vertrauten Personen, bleiben können, ist prinzipiell noch die Einrichtung einer Kurzzeitpflege wünschenswert. Gerade im Alter kommt es häufig zu gesundheitlichen Schwankungen, d.h. heute kann der ältere Mensch noch gut in seiner Wohnung zu recht kommen, doch morgen ist er z.B. durch eine Grippe, einen Armbruch, oder ähnlichen Erkrankungen, so stark gehandicapt, dass er kurzfristig eine Rundumbetreuung benötigt.

*Umsetzung*

Motiviert durch das bereits hohe Engagement der 'Diakonie-Sozialstation-Uchte' wurde von den Planern noch der Vorschlag für die zusätzliche Einrichtung einer Kurzzeitpflege gemacht. Die 'Diakonie-Sozialstation-Uchte' erkannte das mögliche Potential und war bereit, das Gesamtkonzept durch das Angebot von zusätzlich 12 Kurzzeitpflegeplätze weiter zu verbessern. Entscheidend für den Träger war nicht zuletzt die Erkenntnis, dass durch die Verbreiterung des Angebotes (Tagespflege und Kurzzeitpflege) ein wirtschaftlicherer Personal- und Mitteleinsatz gewährleistet ist und damit das finanzielle Risiko trotz höherer Investitionen verringert werden kann. Auch die angemessene Konzentration aller genannten Einrichtungen direkt am Standort des betreuten Wohnens wurde als besonderer Vorteil gesehen.

## 7 Schaffung eines sozialen Treffpunkts

*Aufgabe*

Um der Vereinsamung im Alter vorzubeugen ist es von größter Wichtigkeit, Räumlichkeiten zu schaffen, in denen gemeinsame Aktivitäten möglich sind. Hier wurde an gemeinsame Kartenrunden, Handarbeitsstunden, Spielenachmittage, Tanz- und Gymnastikstunden, usw. gedacht die durchaus von den Bewohnern des Gebietes und darüberhinaus auch anderen selbst organisiert werden können und sollen. Neben diesem unverzichtbaren Angebot ist es aus Sicht der Planer jedoch zwingend erforderlich, diesen Treffpunkt zu koordinieren (siehe unten)

Auch ein stundenweise Anmietung durch aussenstehende Anbieter von Veranstaltungen (z.B Yoga o.ä) ist vorstellbar und wünschenswert.

*Umsetzung*

Die Gemeinde hat auch hier vorausschauend gehandelt und stellt im neuen Dienstleistungsgebäude eine Begegnungsstätte zur Verfügung, die über einen ca 90 qm großen Aufenthaltsraum, eine Teeküche und entsprechend sanitäre Anlagen verfügt. Die anteiligen Baukosten werden analog der Erschließungskosten auf die Grundstückpreise umgelegt. Für die Finanzierung der Unterhaltungskosten werden verschiedene Modelle je nach Nutzungsintensität geprüft werden müssen. (z.B. Mietgebühr, Aufschlag auf die Grundbesitzabgaben o.ä.).

## 8 Koordination und Vernetzung der neuen und bereits vorhandenen Strukturen

*Aufgabe*

Nur neue bauliche Voraussetzungen sind keinesfalls ausreichend, um altengerechtes, betreutes Wohnen zu realisieren. Wesentlich ist ein professionelles Quartiersmanagement, dass den Anforderungen der Menschen im Alter gerecht wird. Pragmatische Hilfestellung bei Alltagsproblemen wie Einkaufen, Gardinen aufhängen, Behördengänge, Begleitdienste zum Arzt und Botengänge aber auch die Initiierung von gemeinschaftlichen Aktionen, Zusammenführen, seelischer Zuspruch und immer ein 'offenes Ohr' müssen für die Bewohner im neuen Gebiet ein unverzichtbares Angebot darstellen.

Darüberhinaus ist es ein Anliegen der Gemeinde, auch den Senioren, die aus verschiedensten Gründen nicht (oder noch nicht) in das neue Quartier ziehen können, trotzdem in das Alltagsgeschehen und die nötige Versorgung mit einzubeziehen und die nötige Hilfestellung anzubieten.

*Umsetzung*

Wesentliche Voraussetzung sind feste Ansprechpartner, die im Sinne eines Sozialarbeiters - als 'gute Seele im Quartier' - vor Ort tätig sind. Vorstellbar sind Personen mit ausreichend sozialer Kompetenz, wie z.B die Betreuungskräfte des Pflegestützpunktes der Diakonie, ehrenamtliche Bewohner des Quartiers oder aber auch aus Gemeinde, Kirche und Vereinen.

Mögliche Tätigkeiten im Gebiet:

- individuelle Hilfestellung und persönlicher Ansprechpartner bei o.g. Aufgaben
- Aufbau eines größeren ehrenamtlichen Helferteams für o.g. Alltagsproblem
- Freizeitangebote im Gemeinschaftsraum wie Karten spielen, Seniorentanz, Bastelstunden, Musik usw. organisieren und koordinieren
- neue Angebote akquierieren z.B. 'mobiler Friseur / Apotheke / Fußpflege', heimische Gastronomie / Vereine / Kirche / DRK - Verein etc. einbinden, Vorträge organisieren und solche Angebote auch im Gemeinschaftsraum regelmäßig umsetzen
- Koordination und Unterstützung bei handwerklichen Problemen

Zusätzliche organisatorische Angebote für Senioren im gesamten Gemeindegebiet:

- Fahrdienste organisieren
- Koordination und Unterstützung bei kleineren handwerklichen Problemen

- Umbauberatung bzw. Fachvermittlung bei erforderlichen Wohnraumanpassung, sowie Koordination der nötigen Handwerksbereiche

Dieses Quartiersmanagement ist zwingend zu entwickeln, um ein wirklich 'Betreutes Wohnen' zu ermöglichen. Die Diakonie als Betreiber der Sozialstation und der Tagespflege , eine Arbeitsgruppe (s.u.: 'kurz- und langfristige Projektziele') oder auch die Gemeinde sollte die personelle Auswahl treffen und entsprechend einsetzen.
Ob diese Einrichtung ehrenamtlich erfolgen kann oder finanziert werden muss , ist noch zu prüfen. Zur finanziellen Ausstattung könnte eine geringe monatliche Grundabgabe der Bewohner des Quartiers erhoben werden.

## D. Probleme in der Planungsphase

Wie bei jedem umfassenden Projekt sind natürlich auch bei dem Projekt "Altengerechtes Wohnen" in Diepenau Probleme aufgetreten, die nicht verschwiegen werden sollen, sondern ausdrücklich als Erfahrungswerte dargestellt werden. Da das Projekt in einigen Bereichen noch in der Entwicklung steht, wird weiterhin gemeinschaftlich an diesen Problemen gearbeitet und Lösungen entwickelt.

In den o.a. Grundbausteinen wurden bereits einige Problemstellungen aufgeführt, die im Folgenden an ausgewählten Beispielen vertieft und ergänzt werden.

### Investitionen

Zu Beginn der Planungen des "Altengerechtes Wohnens" in Diepenau war man sich sicher, in den Reihen der Bürger geeignete Investoren für die notwendigen Gebäude zu finden. Die Planer führten im Auftrag der Gemeinde entsprechende Gespräche mit möglichen Investoren, stießen dabei aber auf wenig Interesse. Die darzustellende Rendite für die notwendigen Gebäude war zu gering, so dass das Projekt gescheitert wäre, wenn die Gemeinde sich nicht finanziell engagiert hätte. Die Gemeinde Diepenau befindet sich in der glücklichen Lage, durch eine gute Finanzausstattung die Investition der notwendigen Gebäude selbst tragen zu können. Somit war ein Meilenstein in der Planungsphase genommen, ohne den das Projekt in seiner Ganzheit sicher nicht so umfassend -zumindest zeitnah- hätte umgesetzt werden können.

Langfristige hausärztliche Versorgung

Ein noch nicht abschließend gelöstes Problem stellt die langfristige hausärztliche Versorgung der Bewohner Diepenau und insbesondere der Bewohner im neuen Quartier dar. Zurzeit hat die Gemeinde 2 Hausärzte. Leider sind beide Ärzte über 60 Jahre und denken bereits daran, in den nächsten 3 Jahren in den Ruhestand zu gehen. Es gilt somit die hausärztliche Versorgung auch nach dem Ausscheiden der beiden Hausärzte zu sichern.

Die Planer versuchten neben anderen Anstrengungen, einen Nachfolger der bestehenden Praxen oder einen Arzt für eine Praxisneugründung zu finden. Ein nötiger Kassenarztsitz für einen Praxisneugründer steht zur Verfügung und die neuen Praxisräumen im med. Dienstleistungsgebäude werden eine moderne, zeitgemäße ärztliche Arbeit ermöglichen.
Aber leider trifft auch die Gemeinde Diepenau das bundesweit vorhandene Problem, hausärztliche Nachfolger in schwächer strukturierten Gebieten zu finden. Da es sich bei der Gemeinde Diepenau/Lavelsloh um eine sehr ländliche Gegend handelt, hatte die intensiven Akquise trotz einiger Interessenten und Optionen bisher keinen abschließenden Erfolg. Auch die zuständige kassenärztliche Vereinigung Verden konnte bisher keinen Hausarzt vermitteln. Sogar eine von der Gemeinde zugesicherte 3 jährige Mietfreiheit für die Praxisräumlichkeiten, zeigte keinerlei Wirkung bei der bisherigen Akquise.

Aufgrund ihrer Erfahrungen bzgl. Arztniederlassungen verfolgen die Planer noch weitere Optionen für Diepenau, indem bereits bestehende Arztpraxen außerhalb von der Gemeinde untereinander verknüpft werden. Hierbei würde es sich dann um eine sogenannte überörtliche Praxisgemeinschaft handeln. Zurzeit werden konkrete Gespräche bzgl. einer derartigen ärztlichen Kooperation geführt und es wird angestrebt, dass bis zur Fertigstellung des Dienstleistungsgebäude zum Sommer 2013 die Arztfrage geklärt ist. Grundsätzlich ist jedoch die ärztliche Versorgung durch die noch bestehenden Praxen für die nächsten 3 Jahre gesichert. Insbesondere bei der Aufnahme der Kurzzeit- und Tagespflegeeinrichtung ist das von besonderer Bedeutung.

Dauer des Planungszeitraumes

Es hat sich gezeigt, dass innerhalb der Bevölkerung eine große Ungeduld herrscht. Vielen Interessierten, die schon zu Beginn der Planungsphase ihr Interesse an geeignetem Wohnraum angemeldet hatten, geht die Umsetzung nicht schnell genug, vereinzelt haben sich

Interessierte anderweitig orientiert. Auch innerhalb der Bevölkerung wurden manchmal Zweifel am Gelingen des Projektes geäußert.
Trotz Presseinformationen, Informationsständen auf heimischen Märkten, Thematisierung in den politischen Gremien und dem örtlichen Gewerbebund ist es schwer zu vermitteln, dass derart vielschichtige Planungsprozesse einen erheblichen Zeitraum benötigen, bevor '..man was sieht'.

Hier soll im weiteren Verlauf überlegt werden, wie eine noch intensivere und vor allem regelmäßigere Öffentlichkeitsarbeit betrieben werden kann. Allerdings besteht naturgemäß die Schwierigkeit, dass in der komplexen Planungsphase eben nicht alle 1-2 Monate wesentlich neue Ergebnisse zu liefern sind.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich der Begriff 'Betreutes Wohnen' mit all seinen Vorzügen und der möglichen Bandbreite noch keinesfalls in allen Köpfen etabliert hat; vielfach wird hier eben noch '… vom neuen Altersheim in Diepenau…' gesprochen. Auch hier ist noch mehr Aufklärungsarbeit zu leisten.

R E A L I S I E R U N G S P H A S E

## E. Bauleitplanung / weitere Grundvoraussetzungen

Auf der Grundlage des Konzeptes wurde in einem ersten Schritt der bestehende B-Plan erneuert und die ehemalige Ausweisung als Misch- und Gewerbegebiet entsprechend den Anforderungen geändert. Auch waren Zukäufe von Randgrundstücken erforderlich, um eine sinnvolle Arrondierung zu erreichen. Aufgrund der hohen Akzeptanz der Bevölkerung für das Projekt, konnte die Gemeinde hier geschickt und problemlos verhandeln.

Auf der ehemaligen Gewerbefläche befand sich ein großer Gartenbaubetrieb mit ca 4.000 qm Gewächshausflächen, Nebengebäuden, Wirtschaftsbereiche etc. Diese Gebäude wurden auf Kosten der Gemeinde abgetragen um das Grundstück baureif zu machen.
Der enorme Kostenaufwand wird beim Verkauf der Grundstücke teilweise als Erschließungskosten umgelegt.

Der neuen Bebauungsplan hat grundsätzlich 2 Bereiche:

- einen öffentlichen Bereich für das neue Gesundheitszentrum und die Tagespflege mit ausreichend Freiflächen für Erschließung, Stellplätze und Parkanlagen vorhanden.
- Wohnbauflächen, die zur besseren Vermarktung in 2-3 Bauabschnitte aufgeteilt werden.

Die Wohnbauflächen sind im Sinne des Konzeptes grundsätzlich in sehr kleine Einheiten aufgeteilt ( im Mittel ca 400 qm). Somit können privat kleine Wohngebäude errichtet werden (mit entsprechend geringem Arbeitsaufwand für die zukünftigen Nutzer) aber es besteht auch die Möglichkeit, zusammenhängende Einheiten zu schaffen, um Doppel- oder Reihenhäuser bauen zu können.
In den nächsten 2 Monaten wird voraussichtlich die Erschließungsstrasse gebaut, so dass die ersten Häuser erstellt werden können.

## F. Bau und Bezug der Dienstleistungsgebäude

Für die hochbauliche Errichtung des neuen Dienstleistungsgebäudes und der Tages- und Kurzzeitpflege hat Herr Burek auch als Architekt den Auftrag erhalten. Das war aus Sicht der Gemeinde sinnvoll, da die Planer einerseits schon im Rahmen der Konzeptplanung mehrere Vorentwürfe für die Gebäude erstellt hatten ( die für erfolgreiche Akquisitionsgesprächen mit den Gesundheitsdienstleistern zwingend notwendig waren) und andererseits die weitere Entwurfsplanung mit dem detaillierten Hintergrundwissen um das Gesamtkonzept wesentlich zielgerichteter ist. Bei den weiteren Planungsgesprächen mit den zukünftigen Nutzern konnte dadurch nicht nur die Grundrissgestaltungen entwickelt sondern parallel immer das Gesamtkonzept thematisiert werden, was sehr zur Identifikation und Bindung beiträgt. Der Bau des Gesundheitszentrums mit den Praxen, der Pflegedienststation und dem Gemeinschaftsraum ist z.Zt. in der Rohbauphase. Es ist angedacht, dass das Gebäude bis zum Sommer 2013 fertig gestellt ist.

Gleichzeitig wurde der Bauantrag für die Tages- und Kurzzeitpflege eingereicht. Auch hier wird in Kürze mit dem Bau begonnen. Die baldige Fertigstellung ist ebenso wichtig, da hierdurch ein Angebot für das gesamte Gemeindegebiet geschaffen wird und somit frühzeitig für das Gesamtkonzept eine große Akzeptanz erzeugt wird, die auch den politischen Gremien den Rücken stärkt.

Es ist nochmals besonders herauszustellen, dass die Gemeinde als Investor für diese beiden Gebäude auftritt. Hier ist besonders der Mut zu loben, so ein großes Projekt im ländlichen Raum nicht nur anzuschieben, sondern die wichtigen Einrichtungen als Signalwirkung auch zu finanzieren.

## G. Vermarktung der Grundstücke

Zusammen mit dem Rat und Entscheidungsträgern wurde der Name 'RESIDENZ VITALOH' und ein entsprechendes Logo entwickelt sowie entsprechende Werbemittel und Informationsmaterialien eingesetzt. In der Presse und auf heimischen Messen wird das Projekt beworben. Schon nach der ersten Bekanntgabe der Baumöglichkeit vor ca 4 Wochen wurden 8 Grundstücke bereits reserviert.

Die Vermarktung wird grundsätzlich nur über die Gemeinde selbst mit Unterstützung der beiden örtlichen Geldinstitute durchgeführt. Die Planer hatten hier schon frühzeitig erste Kontakte mit den Banken hergestellt und eine Zusammenarbeit avisiert.
Gerade dieser Kontakt ist sehr wichtig, um einem nicht zu unterschätzenden Problem im ländlichen Raum zu begegnen:
Vielfach kommen die interessierten, älteren Bewohner aus dem Erwerbsbereich der Landwirtschaft und sind in der Regel im Besitz der großen Hofstellen, die schon länger nicht mehr aktiv betrieben werden. Dieser Gebäude und Flächenwert stellt nicht nur ihr ideelles Lebenswerk dar, sondern auch vielfach den Großteil ihrer finanziellen Ausstattung. Trotz der Bereitschaft das 'Betreute Wohnen' zu nutzen, wird es in der Regel schwierig sein, diese Werte so einfach umzusetzen, um entsprechend freie Mittel für ein neues Wohnen zu haben. Hier sollen und müssen die örtlichen Geldinstitute mit ihrer regionalen Kenntnis aktiv tätig werden und entsprechende Unterstützung anbieten. Ein grundsätzliches Neudenken dieser speziellen Situation, Abstimmungen mit der Gemeinde, neue Maklerkonzepte, eventuelle Sonderprogramme zur Finanzierung und gezielte Beratung der Kunden ist erforderlich und noch zu entwickeln.

Wichtig ist weiterhin eine gute Koordination des Verkaufablaufes und Betreuung der Interessenten. Ziel ist insbesondere die Zusammenführung von Interessenten die ausschließlich nur investieren wollen und denen, die Wohneinheiten nur mieten oder als Eigentum erwerben wollen. Hier eine gute Beratung und Vermittlung durchzuführen wird die Investitions-

bereitschaft enorm steigern. Auf das weitere Angebot der Planer, diese Aufgabe langfristig zu übernehmen, konnte die Gemeinde verzichten und hat entsprechend eigene Personalstrukturen aufgebaut, die diese Arbeit übernehmen.

Die Gemeinde wird als Eigentümer bei dem Verkauf der Grundstücke steuernd eingreifen. Es ist darauf zu achten, dass der Verkauf nicht nur nach finanziellen Gesichtspunkten durchgeführt wird, sondern sich am Zielkonzept 'Betreutes Wohnen' orientiert. So wird nicht nur durch die Vorgabe der kleinen Grundstücke im Bebauungsplan sondern auch durch geeignete Verkaufsberatung und Vertragsgestaltung sichergestellt, dass möglichst viele kleine Wohnungen / Apartments entstehen, die für das Wohnen im Alter genutzt werden können und sich keine große Einfamilienhäuser mit 180 qm Wohnfläche oder mehr durchsetzen.

Für bestimmte Grundleistungen wie der Gemeinschaftsraum, ein fester Ansprechpartner für das Quartiersmanagement etc. wird überlegt, eine monatliche Abgabe von den zukünftigen Nutzern zu erheben. Auch hierdurch kann die Entwicklung des Gebietes und der Nutzerkreis zusätzlich gesteuert werden.

Die einzelnen Gebäude werden dann in privater Initiative gebaut, wobei örtliche Bauunternehmer und Handwerker sicherlich ein langfristiges Arbeitsfeld haben werden.

## H. Kurz- und langfristige Projektziele

Grundsätzlich ist zu sagen, dass das Konzept 'Betreutes Wohnen' für die Gemeinde Diepenau in weiten Teilen durchgeplant ist und eine gute Basis für die Realisierung des Projektes bietet. Aufgrund der vielschichtigen Struktur und der langen Umsetzungsphase ist es aber nicht als statisches System zu sehen, sondern vielmehr flexibel zu nutzen und weiter fortzuschreiben. Gerade die kontinuierliche Umsetzung wird Anpassungen und Änderungen erforderlich machen, neue Ideen und Verbesserungen hervorbringen.

Viele Entwicklungsziele können zum jetzigen Zeitpunkt auch nur angedacht werden, sollen aber in der weiteren Planung untersucht und berücksichtigt werden. Hier ist besonders auch wieder die Gemeinde gefragt, um das Gebiet innovativ weiter zu entwickeln, die positiven Auswirkungen über das Baugebiet hinaus auf die Ortschaft Lavelsloh und die anderen Ortsteile zu übertragen und zu verknüpfen sowie die Wechselwirkung zu beachten und zu nutzen.

Vier Punkte als Arbeitsfeld für die nahe Zukunft sind beispielhaft zu nennen:

1. Erhaltung und weiterer Ausbau einer altengerechten Infrastruktur im Ort:

   - Erhalt und Förderung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
   - Erhalt und Förderung der öffentlichen und privaten Einrichtungen (Banken,Post, Geschäfte, Gastronomie etc.)
   - fußläufige Verbindungen mit guter Oberflächenbeschaffenheit, Orientierung und Ausleuchtung auf möglichst kurzen Wegen in die Ortsmitte (hier könnten abseits der Haupterschießlungsachsen durch Grunderwerb entlang privater Grundstücke die eine oder andere Verbindung noch geschaffen werden)
   - Ausbau des ÖPNV durch Gespräche mit den Anbietern. Bessere und vor allem häufigere Verbindungen in die umliegenden Städte würden die Mobilität im Alter erheblich verbessern. Auch eine Haltestelle direkt vor dem Baugebiet sollte kurzfristig angestrebt werden
   - Schaffung weiterer kleiner Aufenthaltsbereiche / Bänke entlang der Hauptwege im Ort zum kurzzeitigen Verschnaufen
   - Kooperation mit überregionalen Arzt- und Facharztpraxen zur schnellen und individuellen Hilfe in Notfällen
   - u.v.m.

2. Entwicklung eines Energiekonzeptes für das Baugebiet

Hintergrund ist einerseits die grundsätzlich gebotene Aufgabe, bei jeder Gelegenheit immer bessere und sinnvollere Energiekonzepte einzusetzen. Andererseits - und das ist in diesem Fall besonders entscheidend- bieten alternative Energiekonzepte die Möglichkeit, von den üblichen Versorgern unabhängig zu werden und damit eine hohe Kontrolle über die Energiekosten zu haben. Gerade im Alter ist das monatliche finanzielle Polster eher niedrig (Stichwort Altersarmut). Wohnraum, Lebensmittel, Freizeit, Lebensstandard können kalkuliert und im Zweifel auch geändert und persönlich angepasst werden - Nebenkosten für Heizung, Strom und Warmwasser eher nicht. Hier eine weitgehende Unabhängigkeit und eindeutige Kalkulation zu haben, wäre im Alter ein entscheidender Vorteil und nicht zuletzt auch ein nicht zu unterschätzendes Werbeargument für die Grundstücke.
Beim Bau der Erschließung sollten jetzt die Voraussetzungen geschaffen werden, auch vernetzte Systeme einrichten zu können. Heute bereits etablierte Techniken wie Pelletanlagen,

BHKW, Voltaik, Wärmepumpentechnik sollen überprüft und in Kombination mit zukünftigen Wärmedämmstandards eingesetzt werden, mit dem Ziel, sich im gesamten Baugebiet einer Null-Energie-Billanz anzunähern.

Darüberhinaus kann als weiteres Projektziel über ein Angebot zur Mobilität im Alter nachgedacht werden. Hier können Konzepte für im Baugebiet gemeinschaftlich nutzbare Autos (car-sharing) nachgedacht werden. Angetrieben u.U. vom Solarstrom der Dächer bietet sich hier ein großes Potential, im Alter die laufenden Kosten durch Verkauf des eigenen Pkw's zu reduzieren, ohne die wünschenswerte Mobilität aufzugeben.

3. Verstärkte Einbeziehung der Vereine und sozialen und kirchlichen Gemeinschaften

Diepenau mit seinen Ortsteilen verfügt hier über eine sehr gute Ausstattung. Kirche, DRK-Verein, Schützenverein, Feuerwehr, Theatergruppen, Sportvereine etc. sollten aufgefordert werden, ihr Augenmerk auch auf die ältere Generation zu richten.
Dabei wird es nicht erforderlich sein, mit viel Energie neue Angebote zu schaffen. Die älteren Bewohner haben in der Regel genau diese Einrichtung ihr Leben lang mit aufgebaut, unterstützt und genutzt. Wenn sie neue Formen zur Mitarbeit bekommen, kann sich hieraus ein umfassendes Konzept für einen kreativen Alltag und neue Freizeitbeschäftigung ergeben.

4. Gründung einer speziellen Arbeitsgruppe

Die zielgerichtete Entwicklung dieses Gebietes unter den genannten Vorgaben, Möglichkeiten und auch Visionen erfordert eine umfassende Betreuung und kontinuierliche Planung. Nur in Zusammenarbeit und Absprache mit allen Beteiligten wird das zufriedenstellend und nachhaltig gelingen, und damit nicht nur das 'Betreute Wohnen' ein Erfolg hat, sondern in der Wechselwirkung auch alle Bewohner der Gemeinde davon profitieren.
Hier ist es wünschenswert, eine feste Arbeitsgruppe mit entsprechendem Einfluss zu gründen, die bündelt, vermittelt und projektiert. Vetreter der politischen Gemeinde, Kirche, Verwaltung, Vereine, Diakonie-Sozialstation, Gewerbebund und natürlich Senioren aus dem Gebiet gehören zwingend dazu.

## I. Anmerkungen zur Evaluation

Eine klare Einschätzung über den Erfolg des Projekts und seine Wirksamkeit kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegeben werden. Das eigentliche Hauptziel, älteren Menschen ein sicheres, betreutes Wohnen in ihrer vertrauten Heimat zu ermöglichen , steht erst am Anfang der Umsetzungsphase, und die mit diesem Konzept dargelegten Anforderungen und Zielvorstellungen können auf ihre Wirksamkeit hin noch nicht entsprechend überprüft, hinterfragt oder gar empirisch bewertet werden. Es ist allerdings festzuhalten , daß die Herangehensweise der Gemeinde bis zum heutigen Zeitpunkt offensichtlich richtig gewesen ist:

- die Entscheidung für eine professionelle Begleitung
- ein ganzheitlicher Untersuchungsansatz
- die Entwicklung eines umfassenden Konzeptes
- die Art der frühen Bürgerbeteiligung
- die hohe Investitionsbereitschaft der Gemeinde

- alles hat bis zum jetzigen Zeitpunkt zu einer ausschließlich positiven Resonanz in der Bevölkerung geführt und ermutigt uns , genau diesen Weg weiterzugehen. Nach rund 2 Jahren Planungsphase und Vorbereitung werden vermutlich Ende 2013 die ersten Bewohner und zeitgleich die sozialen Einrichtungen im Gebiet sein. Dann erst kann kontrolliert werden, ob die Grundlagen und Konzepte im Sinne eines betreuten Wohnens effektiv wirken.

## J. Projektkosten

| | | |
|---|---|---|
| Grunderwerb | 500.000,-- | (weitgehend Umlage Grundstückspreis) |
| Baureifmachung (Abriss etc.) | 154.000,-- | (weitgehend Umlage Grundstückspreis) |
| Bauleitplanung | 30.000,-- | (weitgehend Umlage Grundstückspreis) |
| Erschließungskosten Strasse | 660.000,-- | (weitgehend Umlage Grundstückspreis) |
| Kosten Neubau Ärztehaus | 1.600.000,-- | (teilweise durch Miete refinanziert) |
| Kosten NeubauTagespflege | 1.800.000,-- | (teilweise durch Miete refinanziert) |

## 3. ZUSAMMENFASSUNG

In Hinblick auf den demografischen Wandel möchten wir als verantwortliche Gemeinde für ein gesichertes Älterwerden unserer Bürger in der heimischen Umgebung Sorge tragen. Der zwingende Wegzug aus Alters-, Krankheits- oder Pflegegründen schlägt besonders bei der Bevölkerung im ländlichen Raum oft tiefe Wunden, da hier erwerbsbedingte Ortsgebundenheit, ausgeprägte Sozialstrukturen und lebenslange Kontakte das ganze Leben bestimmt haben. Oft ist Resignation und Verlust jeglicher Lebensfreude die Konsequenz.

Das Bild vom Wohnen im Alter hat sich gewandelt und die einstmals typischen Alten- und Pflegeheime sind weder zeitgemäß noch in kleinem Rahmen heute realisierbar.
Als vorsorgende Gemeinde setzen wir daher auf die Chance eines betreuten Wohnens. Wir wollen selbst nachhaltige Voraussetzungen dafür schaffen und diese wichtige Aufgabe nicht unkontrollierbar in fremde Hände geben. Nicht zuletzt wollen wir mit diesem Baustein auch den Wohnstandort attraktiv machen und dem seit Jahren stattfindenden Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

Mit der Unterstützung eines fachkundigen Planungsteams konnten wir die Weichen für ein umfassendes Konzept erstellen, dass nicht nur isoliert eine bestimmte Bevökerungsgruppe anspricht, sondern wir hoffen damit auf Impulse in allen Bereichen, von denen die gesamte Gemeinde Diepenau mit ihren 5 Ortsteilen profitieren kann.

Die Realisierung steht auf drei wichtigen Säulen:

1. Wir als Gemeinde stellen mit der Finanzierung des Gesamtkonzeptes, dem Kauf und Erschließung ausreichend großer Bauflächen, dem Neubau eines Gesundheitszentrums, einer Tages- und Kurzzeitpflege und allen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie vor allem mit der Schaffung der gesundheitlichen Dienstleistungsstrukturen einen stabilen Rahmen für das Projekt zur Verfügung.

2. Die Schaffung des erforderlichen Wohnraumes erfolgt durch die Nutzer, die somit -dem Gedanken des betreuten Wohnens entsprechend- selbstbestimmt ihr gesichertes Älterwerden gestalten können. Darüberhinaus wird hierdurch der Anreiz für Aktivität im Alter gestärkt, die Verbundenheit mit dem Lebensraum Dorf bleibt erhalten, der gemeinschaftliche Ansatz wird gefördert, und heimisches Handwerk und Wirtschaft werden gestärkt.

3. Nur in der engen sozialen Verknüpfung und Vernetzung dieser beiden Bereich liegt die Chance zur erfolgreichen Umsetzung des Konzeptes. Damit die Nachhaltigkeit gewährleistet ist, beabsichtigen wir auch langfristig die Koordination zwischen diesen beiden Bereichen zu steuern, Vernetzungen aufzubauen und zu fördern und die verantwortlichen Gesundheitsdienstleister in die Pflicht zu nehmen, die entsprechenden sozialen Strukturen in diesem Sinne mit aufzubauen.

Mit diesen drei Säulen hoffen wir sicherzustellen, dass unsere Einwohner, mit ihren tiefen Wurzeln hier im ländlichen Raum, ein lebenswertes Älterwerden innerhalb ihrer sozialen Kontakte, ihres Lebensraumes - eben in ihrer Heimat ermöglicht wird.

## 4. ANLAGEN

- Stärken - Schwächen - Profil
- statistische Daten / Tendenzen
- Übersichtsplan Baugebiet 'Betreutes Wohnen - Residenz Vitaloh'
- Lageplan der neuen Hauptgebäude
- Neubau Tages- und Kurzzeitpflege
- Neubau Gesundheitszentrum
- Auszug Werbematerial

# B. STÄRKEN - SCHWÄCHEN - PROFIL

## +

- hervorragende Infrastruktur in der Orstlage (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Gastronomie, Blumengeschäft, Banken, Kirche)
- guter Anteil Gesundheitsdienstleister (2 Hausärzte, Zahnarztpraxis, 2 Apotheken, Fußpflege, Krankengymnastik)
- große zusammenhängende Gewerbebrache innerhalb der Ortslage
- hohe Motivation innerhalb der Bevölkerung
- einstimmige Bereitschaft der politischen Gremien im Ort zur Umsetzung
- gute finanzielle Ausstattung der Gemeinde durch vielschichtiges Handwerk und Gewerbe
- Anbindung an ÖPNV
- Ambulante Pflegedienste im Raum tätig
- vielschichtige Vereinsstruktur (Sport, Kegeln, DRK, kirchliche Angebote, Theatergruppen)
- gut ausgestatteter Landschaftsraum (Erholungssee direkt am Rand der Ortslage)

## -

- vorhandene Ärzte nur noch 2-3 Jahre aktiv, keine Nachfolge absehbar
- keine Pflegedienststation im Ort ansässig
- ländlicher Raum uninteressant für Investoren
- keine Einrichtungen für Pflege- und Betreuungsbedürftige (Tagespflege, Kurzzeitpflege, betreutes Wohnen, Seniorenheime u.ä)
- ÖPNV vorhanden aber nicht optimiert.
- F- oder B-Planung nicht ausgerichtet auf Gesundheitseinrichtungen
- hoher Anteil älterer Personen alleinlebend in ehemaligen landw. Hofstellen
- wenig Angebot für ältere Personen
- hoher Bevölkerungsrückgang und damit beschleunigter demografischer Wandel
- keine altengerechte Wohnbebauung
- keine nachhaltigen Energiekonzepte für die Ortschaft oder Teilbereiche

## *statistische Daten / Tendenzen*

Zur Einschätzung der örtlichen Einwohnerstruktur und -entwicklung sind ausgewählte statistische Daten aufgelistet. Die nachfolgende Zusammenstellung aus dem statistischen Material der Gemeinde erhebt keinesfalls Anspruch auf erschöpfende Auswertung, sondern dient lediglich dazu, Tendenzen in der Entwicklung aufzuzeigen und den Bedarf im Vorfeld einzuschätzen. (Stand Oktober 2012)

- Einwohner Gemeinde Diepenau mit Ortsteilen in 5 Kilometer Umkreis 4.275 EW
- Einwohner aus weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde, die einen sehr engen Bezug zur Gemeinde Diepenau haben im Umkreis von 5- 10 Kilometer 965 EW
- Einwohner aus weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde, die teilweise einen Bezug zur Gemeinde Diepenau haben im Umkreis von 10-15 Kilometer 2.617 EW

Insgesamt sind somit geschätzt rund 7.000 - 7.500 EW vorhanden, die ihre wirtschaftliche, kulturelle und soziale Orientierung zum Ortsteil Lavelsloh haben und hier besonders heimatverbunden sind. (Lavelsloh hat als geplanter Standort für das 'Betreute Wohnen' von allen Ortsteilen die beste Infrastrukturausstattung und kann als 'Zentrum' der Gemeinde Diepenau bezeichnet werden kann.)

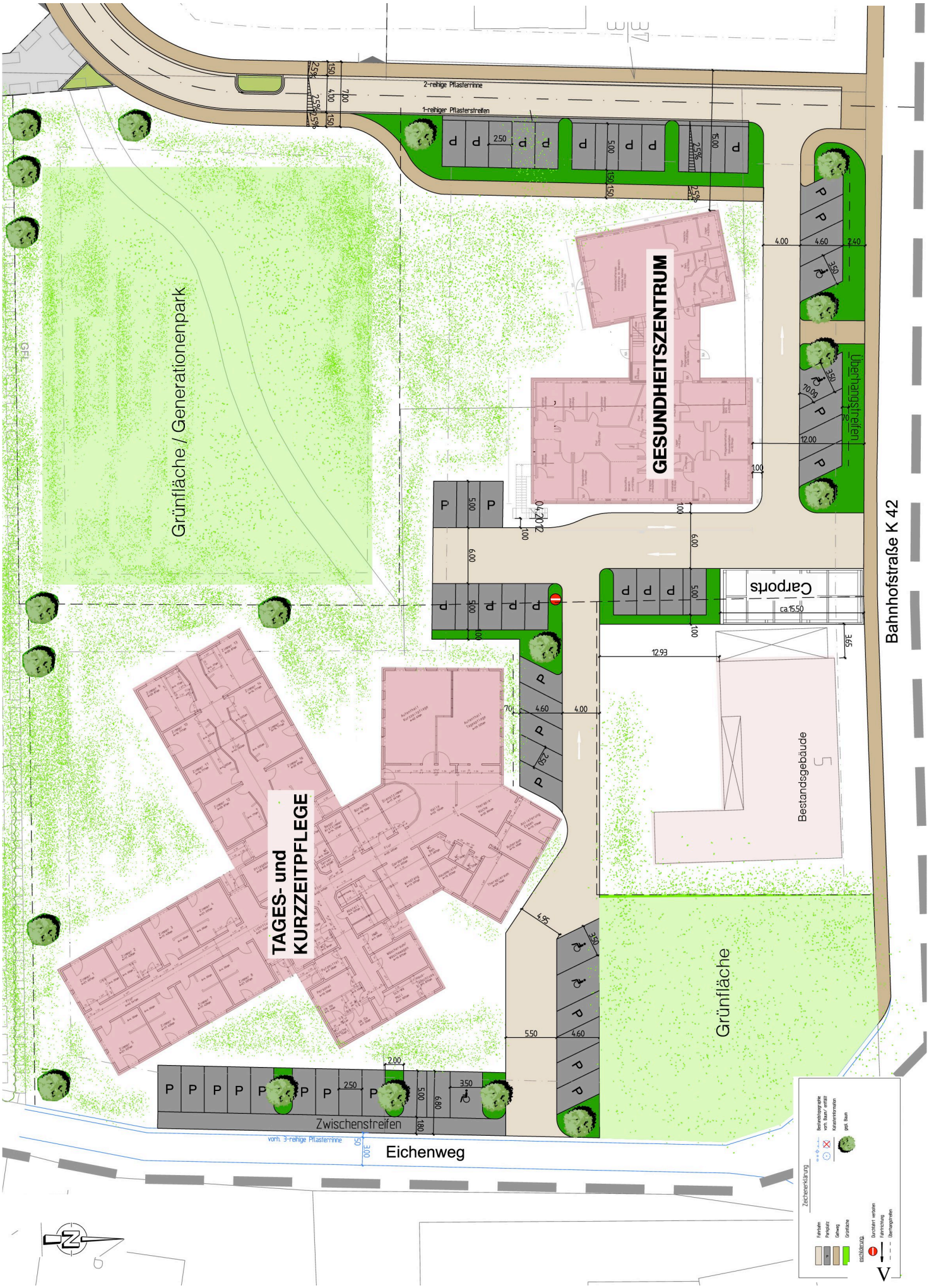
(für eine sicherere Annahme wird im folgenden wird mit 7.000 EW gerechnet.)
Betrachtet man die Altersstruktur, so sind aktuell ca 1.680 EW in der Altergruppe zwischen 61 - 100 Jahren (= 24 %) , für die erfahrungsgemäß das Leben und Wohnen im Alter kurzfristig ein wichtiges Thema wird und auch der Bedarf für Betreuung im Alter ansteigt.
Und weitere 980 EW sind in der Altersgruppe zwischen 51 - 60 Jahren (= 14 %) , die entsprechend in den nächsten 10 Jahren in die Gruppe der über 60-jährigen aufrücken.

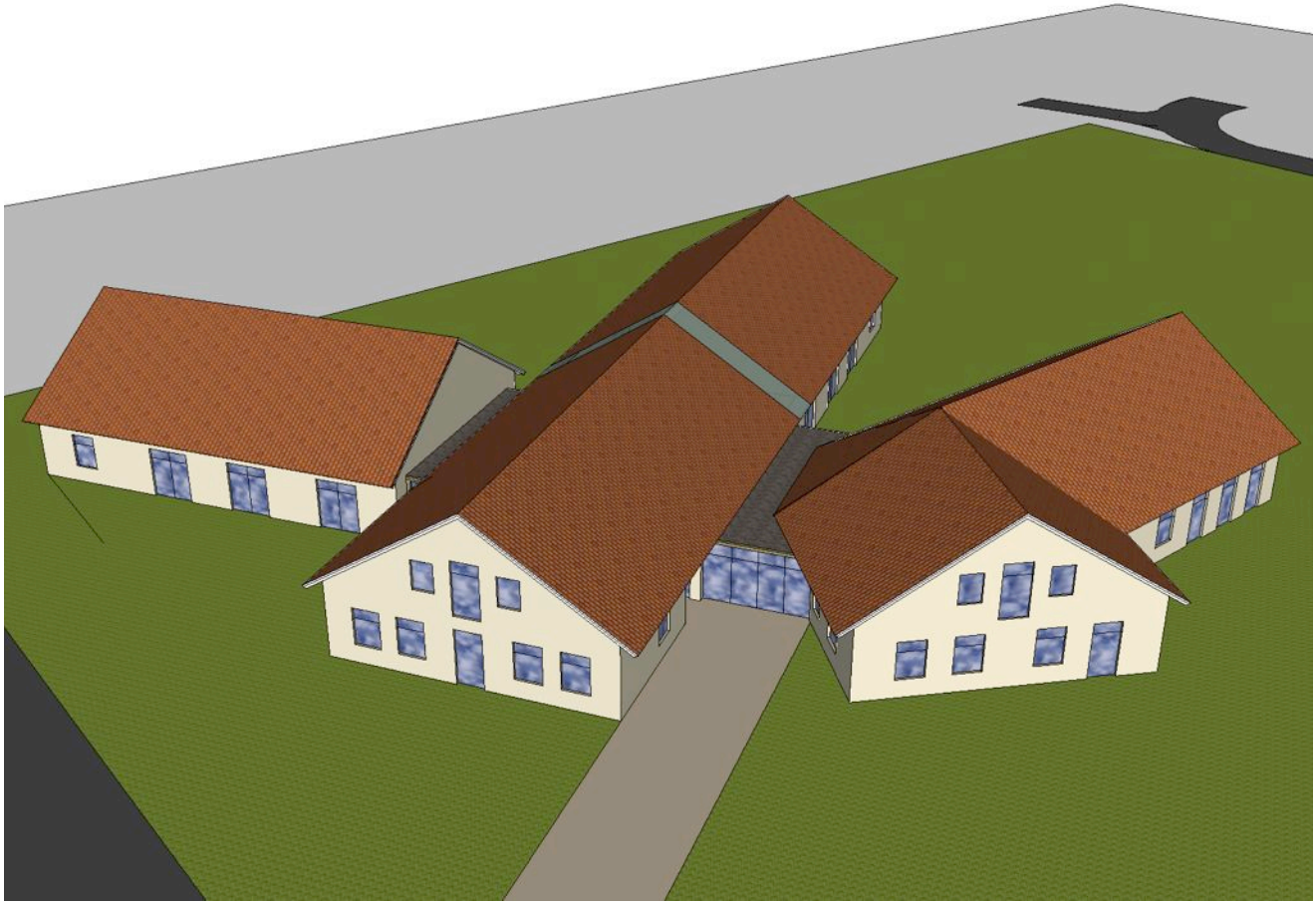
In der Einwohnerentwicklung der Samtgemeinde wird für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Rückgang von insgesamt rund 14% prognostiziert. Gleichzeitig wird der Anteil der 61 - 100-jährigen bis 2030 auf 37 % ansteigen. Im angenommenen, engeren Einzugsbereich werden also tendenziell nur noch 6.000 EW vorhanden sein , von denen 2.200 EW über 61 Jahre alt sind. Auch wenn es gelänge, den Bevölkerungsrückgang aufgrund Abwanderung, niedriger Geburtenrate etc. aufzuhalten, wird der Bedarf an gesichertem Leben und Wohnen im Alter, medizinischer Betreuung und Pflege also ständig steigen.

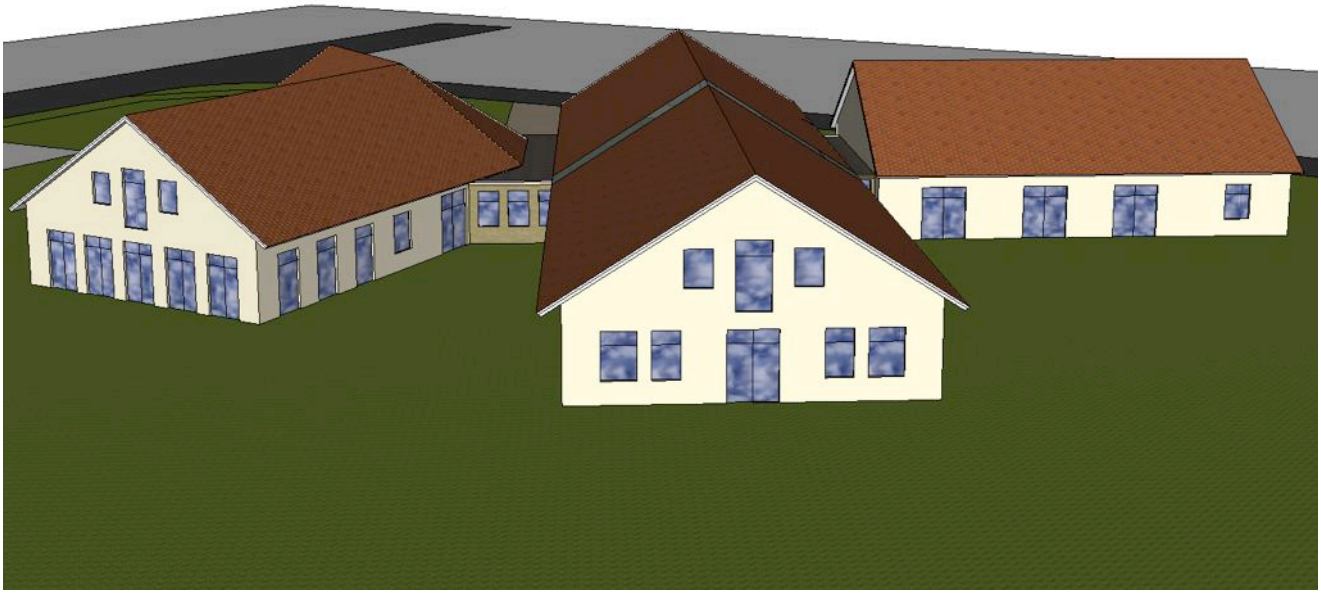
Die Gemeinde sieht es als ihre Pflicht, für ihre Bürger entsprechende Vorsorge zu treffen.

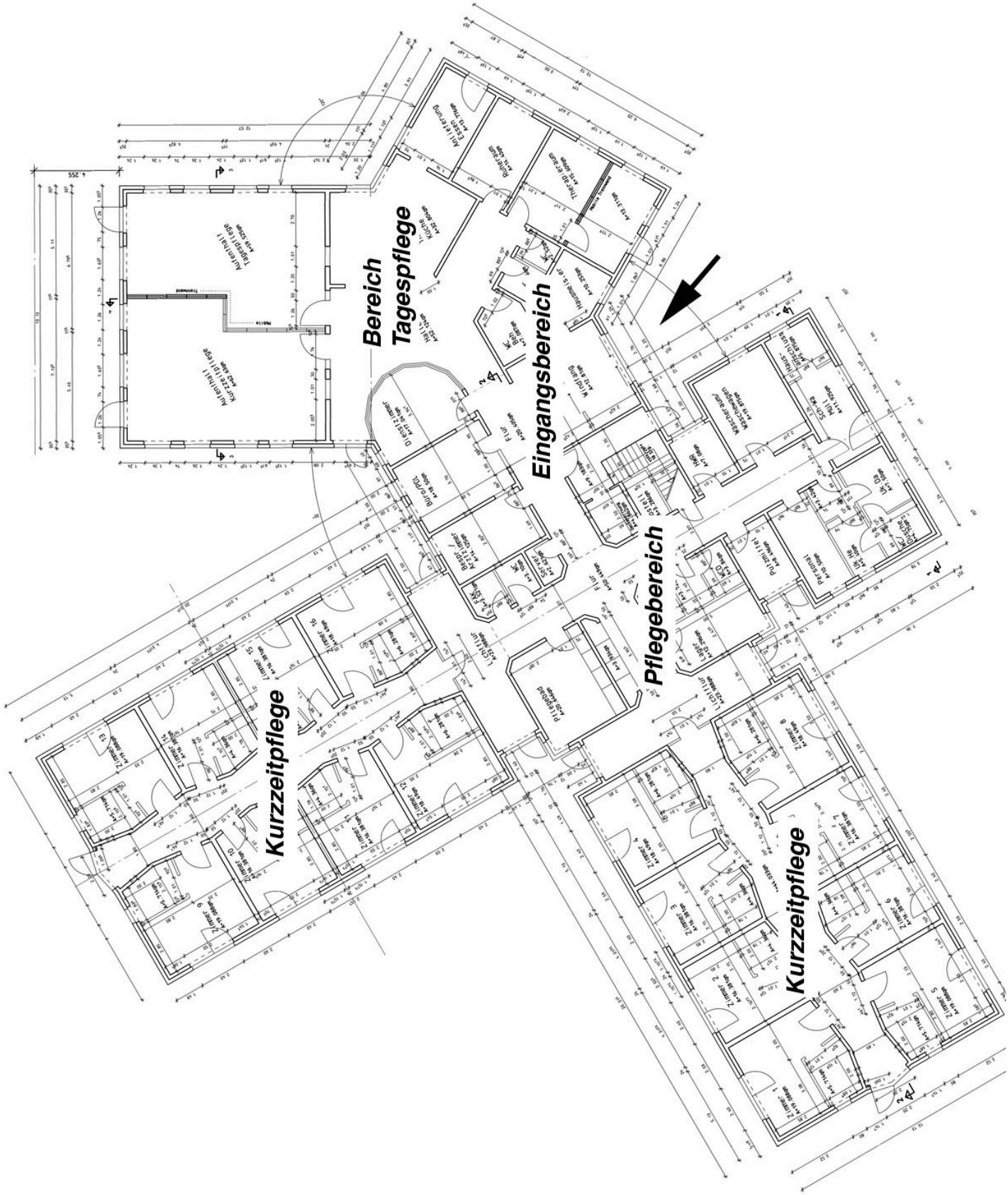
# *Übersichtsplan 'Betreutes Wohnen'*

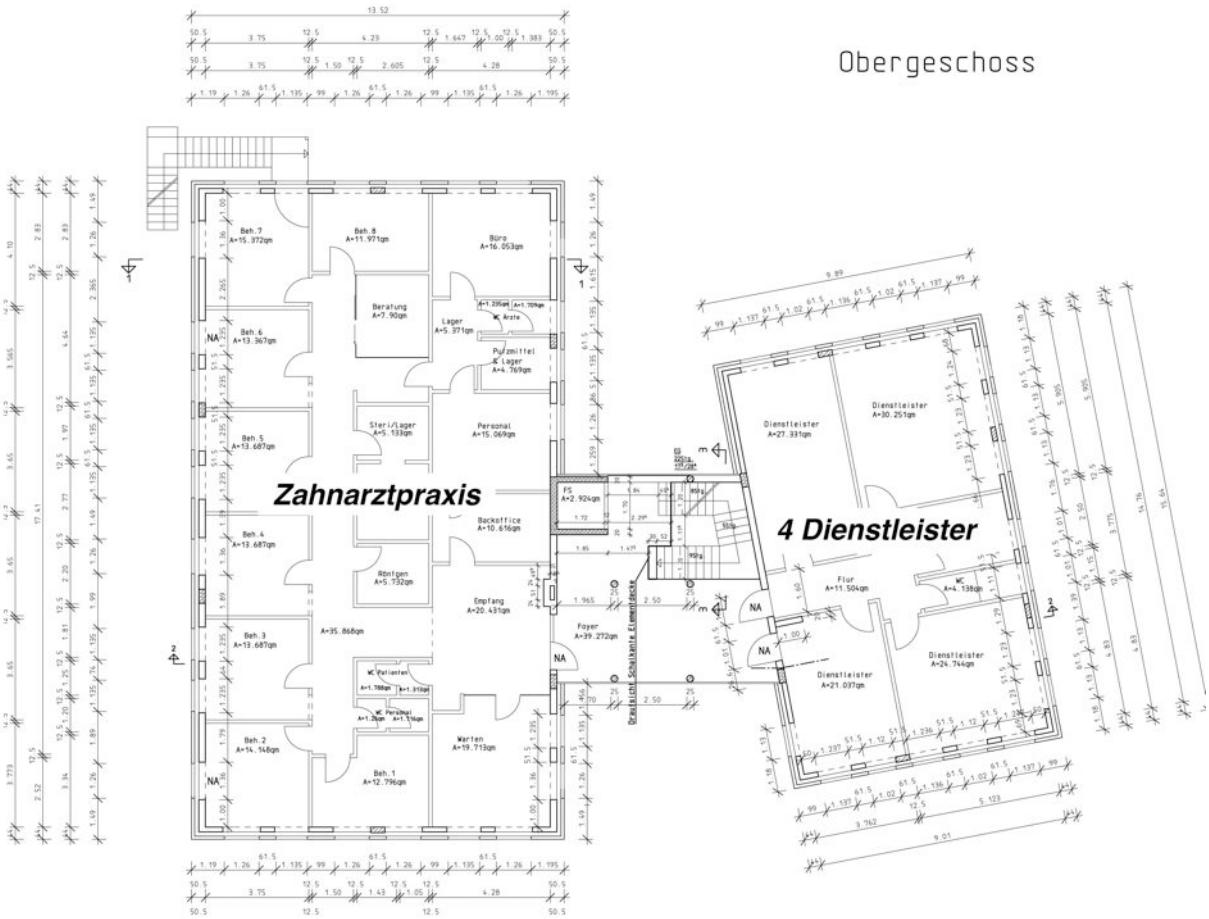
# Lageplan der neuen Hauptgebäude

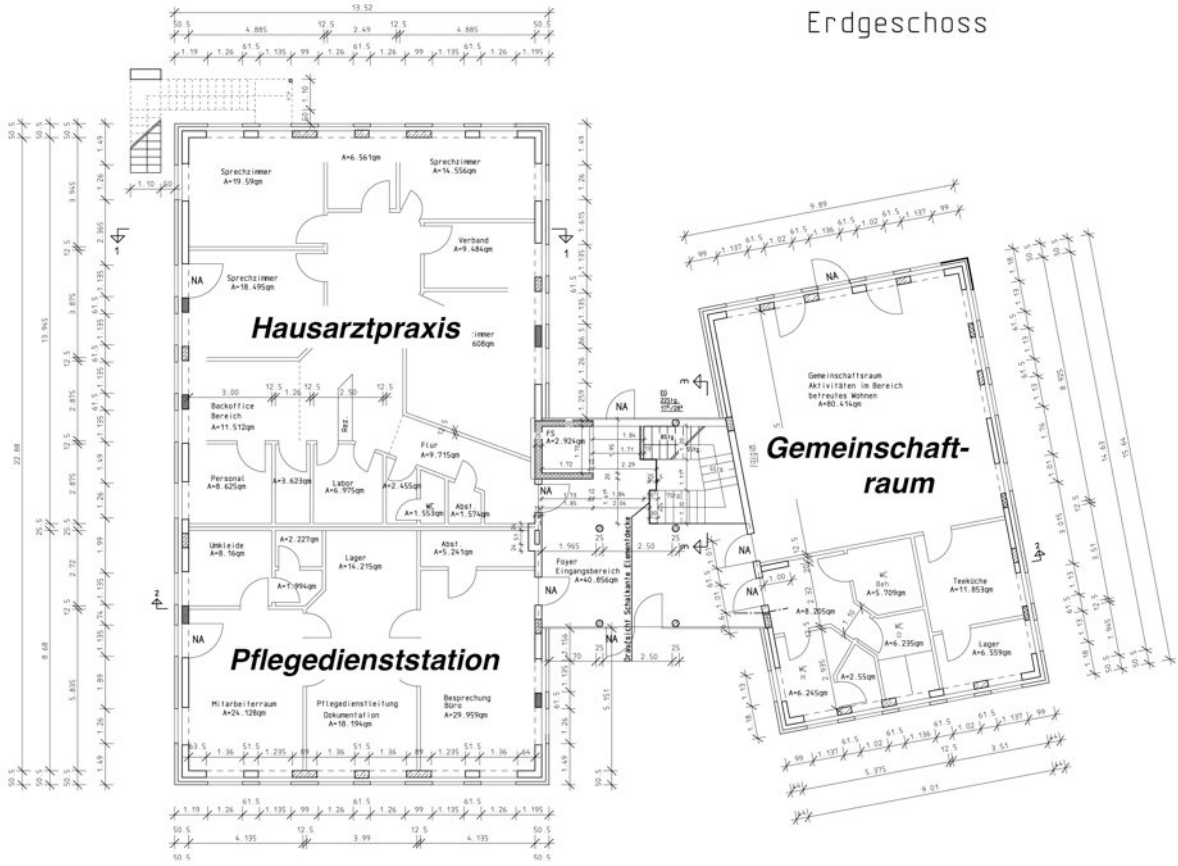







Bereich Tagespflege
Eingangsbereich
Pflegebereich
Kurzzeitpflege
Kurzzeitpflege


Obergeschoss
Zahnarztpraxis
4 Dienstleister


Erdgeschoss
Hausarztpraxis
Pflegedienststation
Gemeinschaft-
raum

Älter zu werden, bedeutet oftmals, dass der Alltag beschwerlicher wird und manchmal auch nicht mehr sicher ohne Unterstützung zu bewältigen ist. Der Flecken Diepenau hat mitgedacht und entwickelt ein Vorzeigeprojekt, das dieser Anforderung gerecht wird.

Eingebettet in eine bestehende Infrastruktur mit ausgezeichneten Vernetzungen, entsteht in der Ortsmitte von Lavelsloh das neue Wohngebiet für ein seniorengerechtes Leben. Das Plangebiet ist ca. 5,23 ha groß. Es wird über eine Hauptachse mit mehreren Stichstraßen erschlossen. Es werden 41 Baugrundstücke mit einer Größe von 386 m² bis 939 m² zur Einzelbebauung angeboten. Der Kaufpreis beträgt 54,- €/m² inkl. Erschließungskosten und Abwasserbeitrag.

Den konzeptionellen Mittelpunkt des Wohnensembles bilden die Strukturen, die dem gesundheitlichen Wohlergehen dienen: Das CuraZentrum Uchte in Lavelsloh wird alle Leistungen zur Tages- und Kurzzeitpflege anbieten. Für ambulante Dienstleistungen wird die Diakonie Sozialstation zuständig sein. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht das neue Ärzte- und Gesundheitshaus, das die umfassende medizinische und hausärztliche Versorgung garantiert. Die RESIDENZ VITALOH wendet sich entsprechend an Interessenten, die bereit sind, rechtzeitig über eine versorgte Zukunft nachzudenken.

Da das Planungsgebiet in der Ortsmitte liegt, finden sich alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister wie Banken, Apotheken, Post, Restaurants u.v.a.m. in fußläufiger Entfernung.

Die ländliche Umgebung bietet eine angenehme Naherholungsatmosphäre mit zahlreichen touristischen Attraktionen.

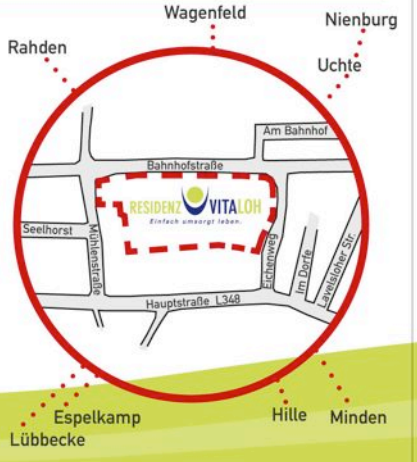
## Kontakt:

Rathaus Diepenau 0 57 75 / 14 41
Am Bahnhof 6
31603 Diepenau

## Fragen beantworten gern:

Sarah Schwenker 0 57 63 / 183-69
Rainer Engelking 0 57 63 / 183-60
Für weitere Informationen:
rathaus@sg-uchte.de
www.samtgemeinde-uchte.de
Navi-Adresse:
Bahnhofstraße 5, Diepenau

## So finden Sie uns in Diepenau/Lavelsloh




RESIDENZ VITALOH
*Einfach umsorgt leben.*

# 19.000 m²
## neue Baufläche für ein seniorengerechtes Leben

**Grundstücke ab 21.000,-€**
inkl. Erschließung

Inmitten von Lavelsloh

# Erwerb von Bauplätzen ab sofort möglich!

Es können freistehende Einzel- und Doppelhäuser, sowie in Teilbereichen auch zweigeschossige Häuser gebaut werden.

## 5. EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG / UNTERSCHRIFT

Die Gemeinde Diepenau erklärt sich damit einverstanden, daß der Wettbewerbsbeitrag im Falle einer Prämierung vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration veröffentlicht wird.

Diepenau _____

_____

i.V. SG-Bürgermeister R. Schmale

Autoren: Kramer / Burek