

Projekthalt:

Das Projekt „**Wilna** – wir leben nicht allein“ war zu Beginn als Wohngemeinschaft für Menschen mittleren und höheren Alters („40+“) geplant. Im Laufe des Prozesses wandelte sich jedoch der Grundgedanke und es entstand das generationenübergreifende, gemeinschaftsorientierte Wohnprojekt, welches „Wilna“ heute ist.

Derzeit sind alle Wohneinheiten vermietet und es existiert zudem eine Warteliste mit Interessent/innen, welche gerne in einziehen möchten.

Idee:

Die Ideen hinter dem Projekt werden sowohl aus dem Konzept des AWO Gemeinschaftswohnen in Coburg e.V. deutlich als auch aus dem Abschlussbericht der Agentur für Altersforschung und Sozialplanung (afa), welche das Projekt im Zeitraum von April 2008 bis März 2009 wissenschaftlich begleitete.

Positive Effekte für die Bewohner:

- *Anbindung an bestehende Institutionen zur Aktivierung, Beratung und Versorgung wirken präventiv; Hilfemaßnahmen greifen rechtzeitig*
- *Kostenreduzierung durch gemeinschaftliche Anschaffungen*
- *Gemeinschaft bietet eine vielfältige Struktur und bündelt Fähigkeiten und Finanzen*
- *Leichter Zugang für andere Interessierte für gemeinschaftliches Wohnen: Vorbildfunktion*
- *Bewohner/innen können Bewohner/innen mit Handicap helfen*

Positive Effekte für die Kommune und Kostenträger:

- *Das zukunftsweisende Projekt „Hausgemeinschaft in Coburg“, wird weitere Projekte möglich machen. Die Stadt Coburg kann so eine Vielfalt von innovativen Wohnformen bieten.*
- *Gesundheitssystem erfährt Unterstützung*
- *Kostenersparnis für die Kommune und andere Kostenträger (spätere stationäre Versorgung oder sogar Vermeidung stationärer Versorgung)*
- *Kostenersparnis für das Gesundheitswesen (Prävention durch die Gemeinschaft, Motivation zu Aktivitäten, psychische Gesundheit durch regelmäßigen Kontakt)*
- *Nachhaltigkeit des Projektes durch professionelle Moderation gewährleistet*

(Auszug aus dem Konzept, aufrufbar unter:

<http://awo-gemeinschaftswohnen-coburg.de/Dokumente/KonzeptGemeinschaftswohnen.pdf>)

Folgende Aspekte sind Bestandteil der Projektkonzeption:

- *In Coburg soll ein generationsübergreifendes Wohnprojekt in zentraler Lage verwirklicht werden. Dafür war ein barrierefrei zugängliches und seniorenrechtliches Haus zu finden und gegebenenfalls umzubauen. Es waren abgeschlossene Wohnungen zur eigenständigen Haushaltsführung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gemeinschaftsräume vorgesehen.*
- *Die Gemeinschaftsbildung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollte bereits in der Phase vor dem Einzug durch eine professionelle Fachkraft unterstützt und gefördert werden. Die Idee des Zusammenlebens geht über gute Nachbarschaft hinaus: Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen bereit sein, sich untereinander zu unterstützen und zu helfen, gemeinsame Aktivitäten – wie z.B. gemeinsame Fahrten, Einkäufe und Termine für Fußpflege und Friseur – durchzuführen und sich die Kosten für gemeinschaftliche Anschaffungen zu teilen. Mit diesem Ansatz sollte die Selbstständigkeit und Lebensqualität der Bewohner – insbesondere unter dem Aspekt der Prävention – gestärkt und ihre finanziellen Ressourcen geschont werden.*
- *Die Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter sollte in Absprache mit dem Vermieter über Ein- und Auszüge entscheiden. So wollte man sicher stellen, dass die neuen Mieterinnen und Mieter bereit sind, sich in die vorhandene Gemeinschaft gut zu integrieren.*

Durch die Anbindung des Wohnprojekts an die bestehende soziale Institution des **Mehr Generationen Hauses** „Treff am Bürglaßschlösschen“ bzw. der AWO sollte der Bewohnerschaft der Zugang zu präventiven Leistungen als auch zur Unterstützung im Falle von Hilfebedarf

erleichtert werden.

(nach dem Abschlussbericht der afa,
aufrufbar unter:

http://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_internet/senioren/modproj-coburg.pdf)

Die afa handelte im Auftrag des Bayerischen Sozialministeriums. Finanziert wurde die wissenschaftliche Begleitung vom Freistaat Bayern. Das Projekt war als Modellprojekt für innovative Altenhilfe ausgezeichnet worden.

Für die Zukunft ist vor allem noch das Ziel der aktiven und lebendigen Einbindung in das Gemeinwesen des Stadtteils zu erreichen. Die bestehende Infrastruktur ist ungünstig, zum einen gibt es keine Geschäfte, zum anderen kaum Treffmöglichkeiten. Mit dem Spieletreff bei Wilna, welcher auch von Nachbar/innen besucht wird, Aktionen wie dem Nachbarschaftsgrillen und der Teilnahme am Tag der offenen Tür 2012 wurde und wird die Erreichung des Ziels vorangetrieben.

Umfeld:

Der Bedarf hat sich aus der Situationsanalyse ergeben:

Fakten:

- *Hoher Anteil der älteren Bevölkerung in Coburg: 22,3% über 65, Tendenz steigend (MODUS Teilbericht 1 2005)*
- *Die bevölkerungsstärksten Altersgruppen bilden im Jahr 2020 die Altersgruppe von 55- bis 65-jährigen (MODUS)*
- *Rückgang des Anteils der jüngeren Bevölkerung bis 2050, Anteil der 45 bis 65-jährigen steigt um 8,7 %*
- *Anteil der Alleinlebenden beträgt 41,8 % (Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Coburg)*
- *84,9% haben keine altengerechte Wohnausstattung (Seniorenbefragung von MODUS Seniorenforschung 2005)*
- *5,4 % der Coburger Senior/innen interessieren sich für alternative Wohnformen (Seniorenbefragung von MODUS Seniorenforschung 2005)*
- *bisher gibt es keine alternative Wohnformen in Coburg*

Weitere Gründe:

- *Steigendes Interesse an alternativen Wohnformen, aber wenig Engagement zu einer Gründungsinitiative (Erfahrungen aus dem Mehr Generationen Haus auch während der Arbeit mit der Initiative)*
- *Soziale Isolation bedingt Erkrankungen und verhindert rechtzeitige Hilfemaßnahmen (gerontopsychiatrische Erkrankungen steigen)*
- *Rückgang der nachbarschaftlichen Hilfe und fehlende Netzwerke (verlorengegangenes Wir-Gefühl, soziale Kompetenzen)*
- *Hoher Aufwand an Ressourcen und Energie für Alleinlebende (jeder hat Auto, Energieversorgung, Hilfsmittel ...)*
- *Kürzere Verweildauer in den Krankenhäusern schafft in Notsituationen Probleme für Alleinlebende*
- *Einerseits hohe Kosten für kleine Hilfsdienste und Pflegeeinsätze für Einzelpersonen, andererseits zunehmend geringe Renten und Sozialhilfebedarf bei Älteren*

(Auszug aus dem Konzept,
aufrufbar unter:

<http://awo-gemeinschaftswohnen-coburg.de/Dokumente/KonzeptGemeinschaftswohnen.pdf>)

Wichtige inhaltliche Punkte des Projekts sind die zentrumsnahe Lage des Hauses, welches barrierefrei und seniorengerecht ist. Zudem ist das Haus auch behindertengerecht ausgestattet, sodass es derzeit drei jungen körperbehinderten Menschen ermöglicht, ein selbstbestimmtes Leben mit eigenständiger Haushaltsführung leben zu können (vorher hatten sie in stationärer Betreuung gewohnt). Es besteht aus 15 abgeschlossenen 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen zur eigenständigen Haushaltsführung der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die vorgesehenen Gemeinschaftsräume existieren in Form der 16. Wohneinheit (3-Zimmer-Wohnung), welche als „Gemeinschaftswohnung“ für Veranstaltungen sowie Besucher/innen der Bewohner/innen zur Verfügung steht. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist das Haus mit dem Stadtkern verbunden (Stadtbushaltestelle direkt am Haus, Fahrzeit ca. sieben Minuten).

Die Gemeinschaftsbildung wurde von Anfang an von einer professionellen Fachkraft begleitet. Besonders wurde das Augenmerk auf gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Aktivitäten gelegt. Zudem sollen die Kosten für gemeinschaftliche Anschaffungen (z.B. Rasenmäher) geteilt werden. Die dadurch verfolgten Ziele sind die Stärkung der Selbstständigkeit und Lebensqualität unter dem Aspekt der Prävention und die Schonung der finanziellen Ressourcen.

Gemeinschaftlich sollen – in Absprache mit dem Vermieter – die Ein- und Auszüge entschieden werden.

Die besondere Verbindung zum **AWO – Mehr Generationen Haus** stellt dabei Unterstützung sowohl in Form von Prävention als auch bei akutem Hilfebedarf bereit.

Die Innovativität des Projekts drückt sich im Zusammenwirken zwischen den Initiator/innen, dem **AWO – Mehr Generationen Haus** und der Wohnbau Stadt Coburg GmbH aus. Des Weiteren ermöglicht der Förderverein „AWO Gemeinschaftswohnen in Coburg“ im Hintergrund finanzielle Rücklagen, sodass eventuelle Mietausfälle verkraftet werden können, bis ein/e zur Gemeinschaft passende/r Mieter/in gefunden ist, und auch Investitionen getätigt werden können. Zudem bringt die oben bereits genannte Verbindung zum **AWO – Mehr Generationen Haus** neben Hilfestellung für die Bewohner/innen auch noch mit sich, dass durch die professionelle und fachkundige Begleitung die Nachhaltigkeit des Projekts gegeben ist. Davon profitiert nicht nur dieses bereits existierende Projekt allein, sondern auch die in Zukunft nach diesem Modell entstehenden Projekte.

Projektplanung:

Operative Planung:

2006 wandten sich einige Senior/innen mit dem Anliegen an eine Mitarbeiterin der damaligen Seniorenbegegnungsstätte Treff am Bürglaßschlösschen (Träger AWO Bezirksverband Oberfranken und Mittelfranken e.V.) eine Wohngemeinschaft für Senior/innen zu gründen. Die Einrichtung griff dieses Anliegen auf.

Es wurden Infoveranstaltungen und Treffen von Interessenten abgehalten, Besichtigungen von Projekten in benachbarten Städten organisiert, um Anregungen und weitere Interessent/innen für eine alternative Wohnform im Alter zu finden. 2007 war kurzzeitig ein interessantes Objekt für eine Hausgemeinschaft in Aussicht und die Initiativgruppe, etwa 8 Bürger/innen erstellten ein schriftliches Konzept für eine Hausgemeinschaft in Coburg. Gemeint war damit ein Haus mit mehreren abgeschlossenen Wohnungen, das Einzelpersonen oder Paare mieten wollten, um dort gemeinschaftlich zu wohnen. Die Gemeinschaft stand dabei im Vordergrund, gemeinsame Unternehmungen und gegenseitige Unterstützung sollten dort zum Alltag gehören. Nachdem das Objekt nicht zu haben war, wandte man sich an die örtliche Wohnbaugesellschaft mbH, die vorschlug ein Mehrfamilienwohnhaus barrierefrei zu sanieren und den Gesamtkomplex an die Initiative zu vermieten. Deshalb wurde im April 2008 der Verein AWO Gemeinschaftswohnen in Coburg e.V. gegründet, der das gesamte Anwesen für die Hausgemeinschaft mieten sollte. Gleichzeitig wurde dieses Projekt des AWO Bezirksverbandes Modellprojekt im Rahmen „innovative Altenhilfe“ des Freistaates Bayern. Personalkosten von 2,5 Stunden pro Woche wurden für die Moderation des Projektes ein Jahr finanziert.

Die Moderatorin warb mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit neue Interessent/innen für die Hausgemeinschaft, traf mit allen Beteiligten nötige Absprachen und organisierte Treffen, um die zukünftigen Bewohner/innen zusammenzuführen, miteinander bekannt zu machen, Absprachen zur Umsetzung der Idee zu treffen und die Interessent/innen zur Eigeninitiative anzuregen. Das Konzept wurde stetig weiterentwickelt und den Bedürfnissen angepasst.

Finanzplan:

Finanzierung des Wohnprojektes

Die Vision des Wohnprojektes entstand bereits einige Jahre vor der Realisierung. Ehrenamtlich wurde von Interessenten und Mitarbeitern der Begegnungsstätte Treff am Bürglaßschlösschen in Coburg Ideen zusammen getragen.

Für die Umsetzung und die Konkretisierung des Projektes Wilna wurde für ein Jahr Fördergelder beim Zentrum Bayern Familie und Soziales beantragt und bewilligt (ca. 3580,00 €). Diese deckten einen kleinen Teil der tatsächlichen Ausgaben der Personalkosten ab.

Es wurde ein Verein gegründet, der das Haus mit den 16 Wohnungen mietet. Diese werden über den Verein weiter an die einzelnen Mieter umgelegt.

Durch die professionelle Begleitung der Gemeinschaft einer Sozialpädagogin fällt eine Moderationspauschale an, die ebenfalls monatlich von den Mietern getragen wird, sowie die Nebenkosten der Gemeinschaftswohnung. Die Personalkosten werden vom AWO Bezirksverband

Ober- und Mittelfranken e.V. in Nürnberg im Voraus getragen und durch den Verein vierteljährig erstattet.

Die Gemeinschaftswohnung wird dem Verein mietfrei von der Wohnbau Stadt Coburg zur Verfügung gestellt. Alle Bewohner des Projektes sind Vereinsmitglieder.

Mietausfälle muss der Verein schultern. Hier besteht ein großes finanzielles Risiko für den Verein. Der Vorstand des Vereines arbeitet ehrenamtlich und ohne Aufwandsentschädigung.

Rechenbeispiel Kosten für eine Wohnung:

15 Wohnungen sind vermietet

1 Wohnung als Gemeinschaftswohnung und Treffpunkt genutzt

2-Zimmer Wohnung mit 54,25 qm

Kaltmiete:	282,10 €
Betriebskosten:	54,25 €
Heizkosten:	54,25 €
Nebenkosten Gemeinschaftswohnung:	11,49 €
Moderationspauschale f. Soz-Päd.	33,50 €
Vereinsbeitrag:	2,50 €
Gesamtkosten pro Monat:	438,09 €

3-Zimmer Wohnung mit 84,14 qm

Gesamtkosten pro Monat: 667,70 €

Projektumsetzung:

Organisation (Prozesse/Struktur) / Rechtsform:

Der Verein „AWO Gemeinschaftswohnen in Coburg e.V.“ (gegründet im April 2008) hat das gesamte Haus vom Bauträger gemietet. Für die einzelnen Bewohner/innen bestehen Einzelmietverträge mit dem Verein. Alle Bewohner/innen sind auch Mitglied im Verein. Die Hausgemeinschaft wird moderiert von einer Mitarbeiterin des **AWO – Mehr Generationen Hauses**, Treff am Bürglaßschlösschen.

Die Organe des Vereins sind:

- a) Der 1. und 2. Vorstand
- b) die Vorstandschaft
- c) die Mitgliederversammlung in ordentlichen und außerordentlichen Hauptversammlungen.

§ 8 Vorstand

Der Vorstand besteht aus dem 1. und 2. Vorsitzenden. Sie vertreten den Verein gerichtlich und außergerichtlich im Sinne des § 26 BGB je allein.

Im Innenverhältnis gilt, dass der bzw. die 2. Vorsitzende von seiner Vertretungsbefugnis nur Gebrauch machen darf, wenn der 1. Vorsitzende verhindert ist.

Die Mitgliederversammlung kann eine Aufgabenverteilung beschließen.

§ 9 Vorstandschaft

Die Vorstandschaft setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorstand gem. § 8
- b) dem Schatzmeister / der Schatzmeisterin
- c) dem Schriftführer / der Schriftführerin
- d) allen sonstigen von der Mitgliederversammlung in die Vorstandschaft gewählten Personen.

§ 10 Wahldauer

Die Amtszeit von Vorstand und Vorstandschaft beträgt 5 Jahre. Die Gewählten bleiben über die Wahlperiode bis zu einer Neuwahl oder Wiederwahl im Amt. Beim Ausscheiden eines Mitglieds der Vorstandschaft ist die Vorstandschaft ermächtigt, bis zur nächsten Mitgliederversammlung ein neues Vorstandsmitglied zu bestimmen. Dies gilt nicht für den 1. und 2. Vorsitzenden.

(Auszug aus der Vereinssatzung,

aufzurufen unter <http://awo-gemeinschaftswohnen-coburg.de/Dokumente/Vereinssatzung.pdf>)

Personal/Team:

Die Gemeinschaft der Hausbewohner/innen wird von einer Diplom Sozialpädagogin moderiert. Dazu stehen ihr 2,5 bezahlte Wochenstunden zur Verfügung. Einzelberatungen und persönliche Hilfestellungen werden von Fachkräften (Treff am Bürglaßschlösschen) auf Anfrage und nach Vereinbarung vor Ort übernommen. Weiterhin wird das Wohnprojekt von Ehrenamtlichen und Studierenden der Sozialen Arbeit im Praxissemester unterstützt. Die Versammlungen der Hausgemeinschaft finden regelmäßig alle zwei Wochen statt und werden von den Bewohner/innen rege besucht.

Öffentlichkeitsarbeit:

Die Öffentlichkeitsarbeit für Wilna ist von Beginn an vielfältig gewesen. Bereits am Bauzaun wurde ein Schild angebracht, welches auf das alternative Wohnprojekt hinwies. Zudem gab es Informationsveranstaltungen im Treff am Bürglaßschlösschen, wo auch die Baupläne des Hauses und die Grundrisse der Wohnungen zugänglich waren und von Interessent/innen begutachtet werden konnten. Über Zeitungsberichte in der Presse und der Hauszeitung des Treffs (Treff Magazin) wurden unter anderem Interviews mit Bewohner/innen veröffentlicht. Die Vorstellung im Seniorenbeirat und verschiedenen anderen Gremien wurde mit einer eigens erstellten Power-Point-Präsentation übernommen. Die Mietinteressent/innen trafen sich zum Stammtisch und arbeiten dort selbst das Konzept aus.

Weiterhin wird das Wohnprojekt in der Öffentlichkeit beworben, z.B. durch einen Flyer und auch durch eine eigene Homepage (www.awo-gemeinschaftswohnen-coburg.de), welche wiederum zusätzlich mit der Homepage des **AWO – Mehr Generationen Hauses** „Treff am Bürglaßschlösschen“ verlinkt ist (www.awo-treff-coburg.de) und auf der Konzepte, Informationen zum Vorstand, zum Verein und auch Bilder zu finden sind.

Auch überregional stößt das Wohnprojekt auf Interesse: Ende März besuchte ein Filmteam des Bayerischen Rundfunks die Bewohner/innen und das Haus und drehten einen Beitrag für ihr Programm.