

Konzept für ein neues, inklusives Wohnquartier in Radolfzell



Verfasser/-in

Datum

Vertraulichkeitsvermerk
Creativ Commence Lizenz

WiR e.V.

02.02.2014, Version 01

Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Vorstands



Zusammenfassung

Konzept für ein neues, inklusives Wohnquartier in Radolfzell: integrativ und selbstbestimmt leben im “Quartier Josef-Bosch-Straße“

Das vorliegende Konzept des WiR e.V. (Wohnen in Radolfzell) basiert auf dem Gründungskonzept (Oktober 2011), in dem ein „etwas anderes Wohnprojekt“ für Radolfzell beschrieben wird. Anders, weil Junge und Alte sowie Menschen mit und ohne Behinderung auf diesem Areal in bezahlbaren Wohnungen leben und zum Teil arbeiten werden. Das Konzept ist auf die Bebauungsfläche „Quartier Josef-Bosch-Straße“ in Radolfzell ausgerichtet und besteht aus den Teilen Servicestützpunkt, Ferien- und Gästewohnungen, Begegnungsstätte, sowie bauliche Rahmenbedingungen. In den einzelnen Kapiteln werden diese Bestandteile ausführlich beschrieben und am Ende erste Marketing- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie Organisationsstrukturen aufgezeigt.

Mit diesem Konzept für ein neues, inklusives Wohnquartier in Radolfzell dokumentiert der WiR e.V. seine Anforderungen gegenüber dem Investor, Architekten und der Stadt Radolfzell. Diese Ausführungen bilden die Grundlage für detaillierte Verhandlungen und Vertragsgestaltungen. Ferner stellt dieses Konzept die Basis für anstehende Finanzierungsgespräche dar. Der Verein hat zur Absicherung der Tragfähigkeit seines Vorhabens Wohnungsinteressentenbefragungen durchgeführt. Daraus ergibt sich ein großes Interesse an Wohnungen entsprechend diesem Konzept zur persönlichen Nutzung.

Neben dem WiR e.V. ist auf dem Gelände auch der Verein Aufwind e.V. (www.aufwind-bodensee.de) vertreten, der ebenfalls Wohnraum und Flächen in Anspruch nehmen wird und mit uns zusammenarbeitet. Die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. (www.dorfgemeinschaft-lautenbach.de) wollte sich ebenfalls beteiligen und war in der Vorplanungsphase mit dabei, ist jedoch im Januar 2014 überraschend ausgestiegen. Solange noch nicht über das weitere Vorgehen entschieden werden kann, beschreibt das vorliegende Dokument die „Begegnungsstätte“, die auch mit dem Konzept des WiR e.V. zusammenhängt, noch in der bis Januar 2014 von der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. vorgesehenen Weise.

Erfahrungen aus ähnlichen Projekten zeigen, dass für die Bewältigung der vielfältigen organisatorischen Aufgaben ein Quartiersmanagement notwendig ist. Hierzu stehen Fördermittel z.B. des



Wohnen in Radolfzell – integrativ und selbstbestimmt leben

KDA (www.kda.de) zur Verfügung.

Mit dem Start der baulichen und organisatorischen Aktivitäten wird das vorliegende Konzeptpapier in einen Projektplan überführt und als Projekt „Quartier Josef-Bosch-Straße“ bis zur Umsetzung weiterentwickelt.

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG	6
1.1 DIE SITUATION FÜR MENSCHEN MIT MOBILITÄTSEINSCHRÄNKUNGEN	6
1.2 INKLUSIVES WOHNEN IM QUARTIER	6
1.2.1 Vorbild Bielefelder Modell	7
1.2.2 Nachhaltige Planung - barrierefrei, flexibel und anpassbar	7
1.3 ECKPUNKTE DES KONZEPTES	8
1.4 AKTUELLER STAND (JANUAR 2014).....	9
2 SERVICESTÜTZPUNKT (SERVICESP)	10
2.1 KOORDINATIONSSTELLE	10
2.2 ARBEITSWEISE DES SERVICESP	10
2.3 KOSTEN FÜR INFORMATION, BERATUNG UND VERMITTLUNG.....	11
2.4 HILFE AUF GEGENSEITIGKEIT	11
2.5 INFRASTRUKTUR	11
2.5.1 Stufenweiser Ausbau	11
2.5.2 Personeller Bedarf	12
2.5.3 Raumbedarf.....	12
3 AMBULANTER PFLEGEDIENST	13
4 INTEGRATION VON GEWERBE-/DIENSTLEISTUNGSEINHEITEN	14
5 FERIEN- UND GÄSTEWOHNUNGEN	15
5.1 HINTERGRUND	15
5.2 ZIELGRUPPEN	15
5.3 BEDARF FERIENWOHNUNGEN	16
5.4 BEDARF GÄSTEWOHNUNG(EN)	16
5.4.1 Nutzung durch Gäste der Bewohner	17
5.4.2 Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Unterstützungsbedarf.....	17
5.5 ORGANISATION	17
5.6 AUSSTATTUNG DER ROLLSTUHLGERECHTEN FERIEN- UND GÄSTEWOHNUNGEN.....	18
5.7 FINANZIERUNG.....	18
5.8 PERSONELLER BEDARF	18
5.9 VERMIETUNG	18
5.10 VERMARKTUNG	18
6 BEGEGNUNGSSTÄTTE	20
6.1 ZIELE	20
6.2 UMSETZUNG	20

6.3 VERANSTALTUNGSRAUM/-RÄUME	21
6.3.1 Interner Bedarf	21
6.3.2 Externer Bedarf	21
7 QUARTIERSMANAGEMENT	22
8 BAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	24
8.1 LAGE, QUARTIER UND AUBENRAUM	24
8.2 GEBÄUDE UND WOHNUNGEN.....	25
8.3 ZENTRUM DES QUARTIERS	26
8.4 FERIE- UND GÄSTEWOHNUNGEN.....	26
8.5 RAUMPROGRAMM	26
9 MARKETING	27
9.1 MARKETINGZIELE	27
9.2 MARKETINGZIELGRUPPEN.....	27
9.3 MARKETINGAKTIVITÄTEN.....	27
10 ORGANISATIONSSTRUKTUR.....	29
11 FINANZIERUNG.....	30
11.1 EIGENKAPITAL	30
11.2 ZUSCHÜSSE / STIFTUNGSMITTEL	30
11.3 DARLEHEN / BÜRGSCHAFT.....	30
11.4 EIGENLEISTUNGEN	31
11.5 KOOPERATIONEN	31
ANHANG: RAUMPROGRAMM.....	32

1 Einleitung

1.1 Die Situation für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Nicht nur für älter werdende Menschen wird es bei zunehmender Pflegebedürftigkeit schwieriger, im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben. Auch Menschen, die durch Unfall oder Krankheit einen erhöhten Unterstützungsbedarf haben, nicht mehr im Familienverbund leben und nicht die finanziellen Mittel für eine 24-Stunden-Betreuung haben, sehen sich - unabhängig ihres Alters - gezwungen, in ein Pflegeheim zu gehen.

Wesentliche Ursache für diese Entwicklungen ist zum einen der gesellschaftliche Wandel, der dazu führt, dass das familiäre und nachbarschaftliche Hilfefpotential nicht ausreichend zur Verfügung steht. Zum anderen ist der Mangel an barrierefreien Wohnungen und an Wohnungen, die an den individuellen Bedarf des Bewohners mit Mobilitätseinschränkung angepasst werden können, ein Problem.

Die Betreuung und Pflege von mobilitätseingeschränkten Menschen ohne kognitive Einschränkungen erfordert ein völlig anderes Zeitmanagement als in normalen Pflegeheimen üblich. Den Regeln, die in Pflegeheimen gelten, muss sich der mobilitätseingeschränkte Mensch mangels Alternativen unterordnen - was jedoch einen unangemessenen Eingriff in seine persönliche Lebensgestaltung zur Folge hat. Dies betrifft zum Beispiel die Zeiten, zu denen er zu Bett gehen muss, die einen Kino- oder Konzertbesuch unmöglich machen.

1.2 Inklusives Wohnen im Quartier

Initiiert von einer betroffenen Radolfzellerin und unterstützt von der Wohnberatungsstelle des Sozialverbands VdK wurde im Jahre 2009 die Projektgruppe „Selbstbestimmtes Wohnen im Landkreis Konstanz“ ins Leben gerufen. Darauf aufbauend wurde 2011 der gemeinnützige Verein „WiR e.V. - Wohnen in Radolfzell - integrativ und selbstbestimmt leben“ gegründet mit den korporativen Gründungsmitgliedern Sozialverband VdK Bezirksverband Südbaden, Diakonisches Werk des Evang. Kirchenbezirks Konstanz und Evang. Kirchengemeinde Radolfzell. Vereinsziel ist die Realisierung eines Wohnprojekts, in dem Menschen mit und ohne Behinderung selbstbestimmt leben können.

In zentraler Lage soll ein Wohnprojekt entstehen, in dem Menschen jeden Alters, Familien, Paare,



Alleinstehende, Menschen mit und Menschen ohne Behinderung gemeinsam im Quartier leben. Dabei entwickelt sich ein lebendiges Miteinander, das der Vereinsamung Einzelner entgegen wirkt und aus dem heraus auch nachbarschaftliche Hilfen entstehen. Jeder hat so viel Individualität in seiner Wohn-Situation, wie er möchte, und so viel gegenseitige Hilfe, wie er braucht.

Durch eine Verteilung der sozialen Gruppen, Altersgruppen und Wohnformen auf das gesamte Wohnquartier sowie durch einen aktiv unterstützten Aufbau einer Gemeinschaft (Quartiersmanagement) möchten wir erreichen, dass auch Menschen mit schwerer körperlicher Behinderung in dieser Gemeinschaft ein selbstbestimmtes Leben führen können. Für viele Menschen kann so der Schritt ins Pflegeheim verhindert werden - ein Schritt, der vor allem für jüngere Menschen die völlige Aufgabe ihrer individuellen Lebensgestaltung bedeutet. Hier bieten wir mit unserem Projekt eine Alternative für ein Problem, das nicht nur im Landkreis Konstanz, sondern auch in der restlichen Bundesrepublik stiefmütterlich behandelt wird.

1.2.1 Vorbild Bielefelder Modell

Unsere **Projektidee** orientiert sich am „Bielefelder Modell“, das bereits Vorbild für Wohnprojekte in anderen Städten und Bundesländern war: selbstbestimmtes, generationenübergreifendes, inklusives Wohnen in barrierefreier Umgebung mit der Möglichkeit, bedarfsgerechte Hilfen abrufen zu können – ohne monatliche Voraus-Pauschale. Im Landkreis Konstanz wurden nach unserem Kenntnisstand ähnliche Wohnprojekte bislang nicht realisiert.

1.2.2 Nachhaltige Planung - barrierefrei, flexibel und anpassbar

Für die künftigen WiR e.V.-Bewohnerinnen und -bewohner ist eine barrierefreie, teilweise rollstuhlgerechte Nutzbarkeit auf allen Ebenen Voraussetzung. Dies bedeutet die Nutzung aller Bereiche „auf die allgemein übliche Weise, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe“. Betrachtet man Wohnen mit Blick auf Inklusion, auf den demografischen Wandel und mit dem Ziel einer langfristigen Quartiersentwicklung, so ist das gesamte Quartier inklusive aller Wohnungen so zu planen, dass ein möglichst langer Verbleib aller Bewohner in ihren Wohnungen und ihrem sozialen Umfeld möglich ist. Neben den erforderlichen rollstuhlgerechten Wohnungen müssen alle übrigen Wohnungen so geplant sein, dass sie den sich verändernden Nutzerbedürfnissen nachträglich ohne größeren Aufwand angepasst werden können.

Von einer barrierefreien / barrierefrei anpassbaren Quartiersplanung profitieren alle Bewohner. Sie ist Zukunftsversprechen für jene, die erst in späteren Jahren mit einem Handicap leben und dann in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben können, ebenso wie für Familien, für die eine

barrierefreie Gestaltung ganz einfach Wohnkomfort bedeutet. Im Sinne einer Barrierefreiheit, die über die Bedarfe von Menschen mit motorischen Einschränkungen hinausgeht, erfolgt die Planung des Quartiers nach den Planungsgrundlagen der DIN 18040 Teile 1-3.

Flexibilität der Immobilie und des Quartiers in diesem Sinne bedeutet Wertsteigerung und einen Attraktivitätsbonus, der sich positiv auf das städtische Umfeld auswirkt. Gleichzeitig fallen die dafür notwendigen Mehrkosten - werden die Anforderungen einer barrierefreien, anpassbaren Wohnraumplanung von Planungsbeginn an berücksichtigt - kaum ins Gewicht: Sie betragen im Mittel 1,8% der Bausumme. Nachträgliche Adaptierung erhöht die Kosten dagegen beträchtlich.

Zusammengefasst bedeutet barrierefrei Bauen nicht die Unterbringung diverser Zusatzforderungen. Als Gesamtkonzept verstanden, kann bei vorausschauender Berücksichtigung grundlegender Parameter mit wenig bis gar keinen Zusatzkosten eine nachhaltige Planung realisiert werden.

1.3 Eckpunkte des Konzeptes

- Barrierefreie / barrierefrei anpassbare und rollstuhlgerechte Wohnungen, Gebäude und Quartiersplanung nach DIN 18040
- verschiedenen Wohnungsgrößen für Familien, Paare und Alleinstehende
- Ggf. (rollstuhlgerechte) Wohngemeinschaften
- Servicestützpunkt als Koordinationsstelle zur Organisation von Unterstützung, Betreuung und Pflege
- Ambulanter Pflegedienst – in die Räume des Servicestützpunktes integriert zur Erbringung bedarfsgerechter professioneller pflegerischer Hilfen
- Integration von zwei Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten, zum Beispiel für Physiotherapie, Arzt oder eine andere Dienstleistung im Umfeld von Körperpflege und Gesundheit
- Ziel ist, dass möglichst auch schwerstpflegebedürftige Personen (Pflegestufe III) bis zu ihrem Lebensende in ihrer Wohnung leben können.
- Rollstuhlgerechte Ferienwohnungen
- Begegnungsstätte für die Bewohner und für die Öffentlichkeit mit bewirtschaftetem Bistro
- Veranstaltungsraum/-räume
- Quartiersmanagement

1.4 Aktueller Stand (Januar 2014)

Als unser Verein WiR e.V. im Jahr 2011 gegründet wurde, dachten wir in erster Linie an die Errichtung eines einzelnen Hauses zur Realisierung unseres Wohnmodells. Im Jahr 2012 wurde jedoch bekannt, dass die Stadt Radolfzell auf einem ca. 1 ha großen Grundstück, das unmittelbar an die Altstadt angrenzt, eine Wohnbebauung plant. Der offizielle Name dafür ist „Quartier Josef-Bosch-Straße“; da auf einem Teil des Geländes früher Aldi angesiedelt war, spricht man auch vom „Aldi-Areal“.

Wir haben uns mit der Idee, unser Wohnmodell im Rahmen der Bebauung dieses Quartiers umzusetzen, an die Stadt Radolfzell gewandt. Parallel dazu gingen zwei weitere Vereine in der Absicht, ihre Ideen auf dem Quartier Josef-Bosch-Straße zu realisieren, auf die Stadt zu: Die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. wollte auf dem Areal einige Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung einrichten. Die betreuten Menschen sollten dort nach Möglichkeit auch arbeiten können. Aufwind e.V. möchte eine Hausgemeinschaft für Senioren errichten. Da alle drei Vereine bald gemeinsame Interessen und mögliche Synergien erkannten, begannen sie mit Koordinierungs-Gesprächen. Es ergab sich, dass die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. am Betrieb des Bistros (ein Element des Projektteils „Begegnungsstätte“) interessiert war. Leider ist die Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. jedoch im Januar 2014 überraschend aus dem Projekt ausgestiegen. Im Folgenden werden die Teile des Vorhabens, die in der Verantwortung der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. liegen sollten, aber mit dem Konzept des WiR e.V. im Zusammenhang stehen, bis auf weiteres noch in der ursprünglich geplanten Weise beschrieben. WiR e.V. ist aktuell dabei, zu schauen, ob ein anderer Kooperationspartner gefunden werden kann, eventuell speziell für das Bistro als Teil der Begegnungsstätte.

Das nachfolgende Konzept bezieht sich aktuell auf das Bauvorhaben „Quartier Josef-Bosch-Straße“, kann aber sinngemäß auch auf andere Standorte übertragen werden.

2 Servicestützpunkt (ServiceSP)

Barrierefreier Wohnraum alleine reicht nicht aus, um Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eine selbstbestimmte Lebensführung in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Benötigt werden ebenso ein verlässliches Hilfenetz und soziale Kontakte.

2.1 Koordinationsstelle

Mit dem Servicestützpunkt (ServiceSP) wird eine Koordinationsstelle, d.h. eine zentrale Anlauf-, Informations- und Vermittlungsstelle für die Hilfe suchenden Bewohner des Quartiers und für die Menschen aus der Nachbarschaft geschaffen. Aufgabe ist es, die Menschen neutral über das vielfältige Angebot der ambulanten Hilfen zu informieren, sie zu beraten und mit ihnen den individuellen Hilfebedarf zu ermitteln. Wenn es vom rat- oder hilfesuchenden Menschen gewünscht wird, vermittelt der ServiceSP auch die entsprechenden Hilfen und unterstützt bei der Organisation. Der ServiceSP selbst ist nicht Leistungserbringer der geforderten Hilfen.

2.2 Arbeitsweise des ServiceSP

Die Mitarbeiter des ServiceSP verfügen über gute Kenntnisse bezüglich der ambulanten Pflege- und Betreuungsangebote im Raum Radolfzell und im Landreis Konstanz. Hilfen, die gewünscht und gebraucht werden, können auch das Tätigkeitsgebiet der „Nachbarschaftshilfen“ (haushaltsnahe Dienstleistungen, Fahr- und Begleitdienste) betreffen. Die Mitarbeiter des ServiceSP kennen die gesetzlichen Vorgaben, die insbesondere die Kranken- und Pflegeversicherung, Eingliederungshilfe und Grundsicherung betreffen, und können bei Antragstellungen unterstützen.

Am Anfang des Kontakts mit dem ServiceSP steht das Informations- und Beratungsgespräch. Dabei wird zunächst die Situation des Ratsuchenden analysiert. Der Mitarbeiter erstellt auf dieser Basis eine Empfehlung. Der Klient entscheidet, ob er diese Empfehlungen annimmt. Ebenso entscheidet er, ob er die vorgeschlagenen Dienstleister selbst kontaktiert oder ob dies der Mitarbeiter für ihn erledigen soll. Der Klient hat Wahlfreiheit, er entscheidet, welchen Dienstleister er wählt. Der Klient bleibt in jedem Fall selbst verantwortlich für die mit den Dienstleistern abgeschlossenen Vereinbarungen.

2.3 Kosten für Information, Beratung und Vermittlung

Die Beratung wird voraussichtlich kostenpflichtig sein. Wir suchen allerdings noch nach Fördermöglichkeiten oder Sponsor-Modellen, um hier keine Barrieren für Personen aufzubauen, die nur über geringe finanzielle Möglichkeiten verfügen.

2.4 Hilfe auf Gegenseitigkeit

Die Hilfe auf Gegenseitigkeit ist ein zentrales Ziel des Wohnprojekts WiR e.V. Hilfe auf Gegenseitigkeit wächst erst im täglichen Miteinander. Es ist eine zentrale Aufgabe, unter den Bewohnern des Wohnprojektes Menschen zu suchen, die bereit sind, den Mitbewohnern durch einfache Dienstleistungen zu helfen. Eine wichtige Zielgruppe sind dabei auch die rüstigen Senioren. So kann mit der Zeit ein Pool von entsprechenden Helfern aufgebaut werden.

Menschen, die bereit sind, anderen zu helfen, brauchen manchmal selbst Hilfe auf anderen Gebieten. Hier sehen wir einen Ansatz, die Menschen zusammen zu bringen: Vielleicht braucht eine junge Familie, die ihren Nachbarn im Haushalt hilft, einen Babysitter oder eine Aufsicht für die Kinder am Abend.

Es gibt vielfältige Möglichkeiten, die geleisteten Hilfen zu „entlohnen“. Hier liegen Erfahrungen aus früheren oder aktuellen Projekten vor: „Tauschbörse“ (z.B. in Radolfzell von 1996 bis 2002) „Punktekonto“, „Zeitkonto-Verfahren“ in Böhlingen oder das „Zeitbank-Modell“ von SPES sind bewährte Beispiele aus der Praxis. Welches Modell im Rahmen des WiR e.V. Wohnprojektes in Frage kommen kann, wird noch abgeklärt.

2.5 Infrastruktur

2.5.1 Stufenweiser Ausbau

Da wir uns bewusst sind, dass die Finanzierung des ServiceSP eine Herausforderung sein wird, insbesondere wenn wir die Kosten für die Beratung moderat gestalten oder gar kostenlos anbieten wollen, planen wir, in Bezug auf Personal und Raum stufenweise vorzugehen. Damit haben wir die Möglichkeit, je nach Entwicklung in beiden Richtungen vorzugehen. Im Erfolgsfall wird das personelle und räumliche Konzept erweitert, im Misserfolgsfall reduziert. Die Büroräume können auch als normale Wohnung vermietet werden.

2.5.2 Personeller Bedarf

Es ist davon auszugehen, dass zunächst 2-4 Stunden feste Anwesenheit, täglich von Montag bis Freitag, ausreichen. Dem Bedarf entsprechend werden die Büro-Sprechzeiten angepasst.

Die Tätigkeiten des ServiceSP werden auf 2 Personen aufgeteilt. So lässt sich auch die gegenseitige Urlaubs- und Krankheitsvertretung regeln.

2.5.3 Raumbedarf

Bislang ist eine Wohnung als Büro angedacht. Wir wollen hier, auch um Synergie-Effekte zu erreichen, die Büros des ServiceSP, des ambulanten Pflegedienstes, sowie Verwaltungsaktivitäten, die im Zusammenhang mit der Vergabe der Veranstaltungsräume und der Ferienwohnungen entstehen, unterbringen. Dabei müssen wir im Sinne eines stufenweisen Aufbaus frühzeitig nach Expansionsmöglichkeiten Ausschau halten

3 Ambulanter Pflegedienst

Durch das WiR-Wohnprojekt entsteht keine stationäre Einrichtung, sondern ein Ort selbstbestimmten Lebens, an dem die persönliche Entscheidungsfreiheit des Einzelnen erhalten bleibt. Der WiR e.V.-Servicestützpunkt kooperiert mit einem professionellen, von Kranken- und Pflegekassen zugelassenen ambulanten Pflegedienst, der im Bereich des Servicestützpunktes Räumlichkeiten anmietet. Durch diese räumliche Nähe des ambulanten Pflegedienstes im Quartier kann auch bei der Pflege von Schwerstbehinderten rund um die Uhr auf den ambulanten Pflegedienst zurückgegriffen werden.

Ein besonderes Merkmal des kooperierenden Pflegedienstes ist es, bei Bedarf von dem festen, von den Pflegekassen eingeführten Zeitraster für vordefinierte Leistungspakete abzuweichen, um für den Patienten die notwendige individuelle Pflege zur Verfügung zu stellen. Die neue Gesetzeslage seit 2013 mit dem Pflege-Neuausrichtungsgesetz PNG ermöglicht ein solches Vorgehen. Der Pflegedienst rechnet die erbrachten Leistungen direkt mit den Kranken- und Pflegekassen ab. Der Pflegedienst ist unabhängig und kann auch andere Patienten in der Stadt oder in der Umgebung versorgen. Umgekehrt sind die Bewohner des Quartiers natürlich nicht an den im Quartier angesiedelten Pflegedienst gebunden, sondern frei in ihrer Entscheidung, einen anderen Dienstleister zu beauftragen.

4 Integration von Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten

Um zu gewährleisten, dass wichtige Einrichtungen im nahen Wohnumfeld zur Verfügung stehen, sollten zunächst zwei Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten mit auf dem Wohnareal integriert werden.

Welche Art Gewerbe / Dienstleistung hier angesiedelt wird, muss noch sorgfältig im Hinblick auf die bestehende Gewerbelandschaft rund um das Wohngebiet analysiert werden. Wir stellen uns insbesondere Gewerbe / Dienstleistungen vor, die im weitesten Sinne mit Körperpflege und Gesundheit zu tun haben.

5 Ferien- und Gästewohnungen

5.1 Hintergrund

Die Idee ist aus zwei Anforderungen entstanden. Da sind zunächst einmal die Bewohner der Wohnanlage, die in der eigenen Wohnung nicht mehr genügend Platz haben, um Gäste zu beherbergen. Für diesen Fall möchten wir Gästewohnungen anbieten.

Dann haben einige von uns Erfahrungen mit barrierefreien Hotels bzw. Ferienwohnungen gesammelt, die für ihre Urlaubsgäste eine Anbindung an einen ambulanten Pflegedienst und auch die Bereitstellung von Hilfsmitteln organisieren. Da wir mit dem Bodensee in einer ausgesprochenen touristischen Region angesiedelt sind und uns keine vergleichbare Einrichtung bekannt ist, finden wir, dass dies eine Marktlücke ist.

Wir wollen mit einem kleinen Pool von Wohnungen beginnen, die in das Wohnprojekt integriert werden.

5.2 Zielgruppen

- Mobilitätseingeschränkte Menschen und ihre Angehörigen, die am Bodensee, einer sehr beliebten Tourismus-Gegend, Urlaub machen, das heißt touristische Nutzung mit Angebot der Unterstützung im Pflegebereich.
- Gäste von Bewohnern der Wohnanlage, die diese in unmittelbarer Nähe zu ihrer eigenen Wohnung unterbringen wollen, das heißt Gästewohnungen.
- Menschen, die nach einem Krankenhausaufenthalt noch nicht in ihre Wohnung zurück können, da in der Wohnung Barrieren (z.B. Schwellen, Stufen etc.) entfernt und Wohnraumanpassungen durchgeführt werden müssen.
- Menschen, deren Pflegeperson z.B. aus Krankheits- oder Urlaubsgründen kurzzeitig ausfällt.

Wir werden Kriterien aufstellen, wen wir aufnehmen können.

5.3 Bedarf Ferienwohnungen

Barrierefreie Ferienwohnungen in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung sind im Landkreis Konstanz noch „Mangelware“. Die äußerst verkehrsgünstige und zentrale Lage der Wohnungen ist daher ein wichtiges Vermarktungskriterium.

Ein weiteres besonderes Merkmal der WiR e.V. Ferienwohnungen ist, dass bei Bedarf über den Servicestützpunkt Hilfen aus dem Tätigkeitsfeld der Nachbarschaftshilfen (z.B. Einkauf, Fahrdienst) organisiert werden können und der kooperierende ambulante Pflegedienst die bedarfsgerechte pflegerische Versorgung sicherstellen kann. Zum anderen ist vorgesehen - je nach Bedarf - für die Zeit des Aufenthalts notwendige Hilfsmittel zu organisieren und den Gästen kostenpflichtig zur Verfügung zu stellen.

Bekommt der Urlauber Leistungen aus der Pflegekasse, so kann er Dienstleistungen entsprechend der im Rahmen seiner Pflegestufe gewährleisteten Beträge über seine Pflegekasse abrechnen oder auch Gelder der Verhinderungspflege einsetzen.

Die Idee für einen solchen Ferienwohnungs-Pool ist aufgrund eigener Erfahrungen entstanden. Es gibt Reiseführer speziell für Menschen mit Behinderung, in denen sehr detailliert beschrieben ist, wie die Ferienwohnungen ausgestattet sind. Dies ist sehr wichtig, da die Bedürfnisse sehr weit auseinander fallen können. Der Betroffene muss sich selbst ein Bild machen können, um zu wissen, ob die Wohnung seinem individuellen Bedarf entspricht.

Mit rollstuhlgerechten Wohnungen, einer rollstuhlgerechten und wohnlichen Ausstattung sowie der Möglichkeit, bedarfsgerechte Hilfen vermittelt zu bekommen, werden unseres Erachtens in Radolfzell gute Voraussetzungen geschaffen, damit pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen ein ansprechendes Feriendomizil in der Tourismusregion Bodensee finden.

5.4 Bedarf Gästewohnung(en)

Die Infrastruktur, die für das Wohnprojekt gefordert ist, kommt auch den Bewohnern unserer Gästewohnung(en) zugute (Barrierefreiheit, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Geschäfte in unmittelbarer Nähe etc.).

5.4.1 Nutzung durch Gäste der Bewohner

Da viele Bewohner aus Platzgründen keine Möglichkeit haben werden, ihre Besucher in ihrer Wohnung unterzubringen, ist das Angebot einer Gästewohnung sinnvoll und wichtig.

5.4.2 Menschen mit Mobilitätseinschränkung und Unterstützungsbedarf

Leben Menschen, die in Folge von Krankheiten, Unfällen oder Operationen in ihrer Mobilität – kurzzeitig oder dauerhaft - eingeschränkt sind, in Wohnungen mit baulichen Hindernissen, kann es erforderlich sein, dass sie nach Krankenhausaufenthalt direkt in ein Pflegeheim entlassen werden. Ist die häusliche (hauswirtschaftliche, pflegerische) Versorgung und Betreuung noch nicht organisiert, kann dies ebenfalls zu einer Unterbringung für längere Zeit in einer stationären Einrichtung führen.

Für diesen Personenkreis können die Gästewohnungen eine Alternative darstellen: Mit Unterstützung des Servicestützpunktes lassen sich für die „Überbrückungszeit“ die bedarfsgerechten Hilfen aus den Bereichen „Nachbarschaftshilfe“ und „ambulante Pflege“ organisieren. Der Charakter des individuellen Wohnens bleibt auch für die Überbrückungszeit, d.h. bis die häusliche Situation geregelt ist, erhalten.

Die Ferien- und Gästewohnungen sind für die Belegung mit mindestens 2 Personen konzipiert, eine Ferienwohnung ist als "Familien-Wohnung" vorgesehen.

Falls wider Erwarten eine ganzjährige Auslastung nicht gegeben ist, können die Gäste- und Ferienwohnungen als reguläre Wohnungen dauervermietet werden.

5.5 Organisation

Zu Beginn wollen wir die Vermietung und den organisatorischen Betrieb der Ferien bzw. Gästewohnungen in den Büroräumen des Servicestützpunktes unterbringen. Wir erhoffen uns dadurch auch personelle Synergien, so dass wir zunächst personell und hinsichtlich Raumbedarf mit geringen Kosten beginnen können. Sollte die Idee eines Quartiersmanagements umsetzbar sein, ist es auch denkbar, die Aufgaben ins Quartiersmanagement zu geben bzw. ihm zuzuarbeiten.

5.6 Ausstattung der rollstuhlgerechten Ferien- und Gästewohnungen

Wichtig ist, eine ansprechende, wohnliche Atmosphäre zu schaffen, die zum Verweilen einlädt. Bei der Ausstattung und Wahl der Einrichtungsgegenstände ist die rollstuhlgerechte Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Besondere Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel ein Pflegebett, können bei Bedarf organisiert und gemietet werden. Hierzu wird eine Kooperation mit einem ortsansässigen Sanitätshaus angestrebt.

5.7 Finanzierung

Wir haben einen groben Finanzierungsplan erstellt, brauchen aber nun natürlich konkrete Zahlen, wie Quadratmeterpreis beim Kauf oder bei Vermietung. Das Finanzierungsmodell zeigt aber schon auf, dass wir sicherlich Gewinn erzielen können. Diesen Gewinn brauchen wir, um die Anfangsinvestitionen und die laufenden Kosten und Rücklagen finanzieren zu können. Wie im Kapitel Organisationsstruktur noch erläutert wird, werden wir diese ganzen Unterbetriebe in eine eigene Organisation ausgliedern und unter Umständen so Gewinne und Verluste untereinander verteilen können.

5.8 Personeller Bedarf

Die Vermittlung und Vermietung der Ferien- und Gästewohnungen erfolgt über den Servicestützpunkt oder den Quartiersmanager. Die individuellen Hilfen können - je nach Bedarf und Wunsch des Gastes - von den Mitarbeitern der Nachbarschaftshilfe und des ambulanten Pflegedienstes oder durch externe Anbieter ambulanter Hilfen erbracht werden.

5.9 Vermietung

Die Kosten für die Vermietung orientieren sich an den ortsüblichen Preisen für Ferienwohnungen (vgl. "Gästepjournal" Tourismus- und Stadtmarketing Radolfzell GmbH).

Ein erster Businessplan liegt vor.

5.10 Vermarktung

Es gilt, das Angebot sowohl in der Region als auch überregional bekannt zu machen. Dazu ist die



Wohnen in Radolfzell – integrativ und selbstbestimmt leben

Kontaktaufnahme zu möglichen Kooperationspartnern und Multiplikatoren wichtig, wie z.B.: Tourismus- und Stadtmarketing Radolfzell GmbH, Selbsthilfegruppen und Behindertenverbände im Landkreis und überregional, Kliniken und Reha-Einrichtungen im Landkreis Konstanz und überregional, Pflegestützpunkt des Landkreis Konstanz. Über Anzeigen in entsprechenden Werbebroschüren (wie z.B. der Stadt Radolfzell), in verschiedenen "Urlaubsführern für Menschen mit Behinderung", in Zeitungen einzelner Behindertenverbände u.ä. wird das Angebot ebenso publik gemacht.

6 Begegnungsstätte

6.1 Ziele

Ziel ist die Errichtung einer Begegnungsstätte mit Bistro und Veranstaltungsraum/-räumen als Treffpunkt für Bewohner des Wohnprojekts und externe Radolfzeller Bürger. Die Begegnungsstätte fördert das Miteinander der Bewohner sowie die Entstehung von Hausgemeinschaften und ermöglicht die Verpflegung mit kleinen Mahlzeiten. Kulturelle, sportliche und kreative Angebote machen die Begegnungsstätte attraktiv und tragen zur Einbindung des Wohnprojektes in das umliegende Stadtgebiet bei.

Es ist zu wünschen, dass durch Mitarbeit von Menschen mit Assistenzbedarf, die im Quartier wohnen (vorgesehen waren ursprünglich insbesondere die von der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft Lautenbach e.V. betreuten Menschen mit geistiger Behinderung), deren gesellschaftliche Teilhabe gefördert wird. Die gegenseitigen Begegnungs- und Unterstützungsmöglichkeiten in Quartier und Bistro unterstützen diesen Ansatz. Ziel ist, diese Räumlichkeit(en) einer sinnvollen Nutzung und guten Auslastung zuzuführen, um von Synergieeffekten mit dem Bistro zu profitieren.

6.2 Umsetzung

Bistro - Kooperation

- Ein von einem Kooperationspartner betriebenes Bistro. Wünschenswert ist ein integrativer Betrieb; es könnten damit Arbeitsplätze für Menschen z.B. mit geistiger Behinderung geschaffen werden.
- Im Bistro werden kleinere warme Mahlzeiten angeboten.
- Durch eine Zusammenarbeit mit einem geeigneten Kooperationspartner eröffnen sich für die im Quartier wohnenden Menschen mit oder ohne Assistenzbedarf eventuell auch weitere ehrenamtliche Einsatzmöglichkeiten.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Bistro muss vom Kooperationspartner erstellt werden.

6.3 Veranstaltungsraum/-räume

6.3.1 Interner Bedarf

WiR e.V. und Aufwind e.V. sehen den Bedarf für Veranstaltungsraum/-räume in Bezug auf:

- regelmäßig stattfindende Bewohner-Treffen, um gemeinsame Interessen zu pflegen wie z.B. musizieren, spielen, Sport u. Gymnastik treiben Vereins-Treffen (Mitglieder) und Vorstandssitzungen
- größere Veranstaltungen, z.B. Wohnerversammlungen
- Kulturelle Angebote (Lesungen, Filme, Vorträge etc.)

6.3.2 Externer Bedarf

Ein wichtiges Thema sind die von der Stadt Radolfzell angedachten „dezentralen Bürgertreffs“. Ende 2014 enden die staatlichen und städtischen Zuschüsse für die Förderung des Mehrgenerationenhauses (MGH) in der Teggingerstraße, und das Weiterbestehen des Seniorentreffs im MGH muss neu verhandelt werden. Hier finden bereits Gespräche zwischen der Geschäftsführung des Diakonischen Werkes des Evangelischen Kirchenbezirks Konstanz und Vertretern der Stadtverwaltung statt. Die Begegnungsstätte könnte so auch die Funktion eines von mehreren dezentralen Bürgertreffs erfüllen. Ziel ist eine Übernahme der Miete oder ein Mietzuschuss der Stadt Radolfzell für die Veranstaltungsräume. Der Bedarf ist vorhanden.

7 Quartiersmanagement

Beim Bau eines neuen Wohngebiets (Quartiers) in einer Stadt sollten im Sinne der Nachhaltigkeit nicht nur die Baufragen sondern auch die Fragen des Zusammenlebens der Bewohner berücksichtigt werden. Zu der Verwaltung der Bauten gehört auch ein Quartiersmanagement, das sich um die sozialen Belange aller Bewohner, ihr Zusammenleben und die Eingliederung des Quartiers in die Umgebung in der Stadt aktiv kümmert. Das Quartiersmanagement ist Ansprechpartner für alle Bewohner des Quartiers. Dies ist in besonderem Maße von Bedeutung in Quartieren, wo ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen mit anderen zusammenleben.

Wir sind der Meinung, dass dies auch für das geplante Wohnquartier zutrifft. Wir sehen es als eine wichtige Aufgabe an, für den Aufbau eines effektiven Quartiermanagements zu sorgen, und hoffen, dabei die Stadt Radolfzell und den Investor als Partner gewinnen zu können.

Dazu bietet das Konzept von WiR e.V. gute Voraussetzungen:

- Der Servicestützpunkt des WiR e.V. informiert und berät. Darüber hinaus vermittelt er auf Wunsch bedarfsgerechte Leistungen für alle Bewohner des Quartiers und der näheren Umgebung ohne Rücksicht auf eine Mitgliedschaft im WiR e.V.
- Der Servicestützpunkt organisiert die Hilfe auf Gegenseitigkeit zwischen allen Bewohnern des Quartiers.
- Der ambulante Pflegedienst, mit dem WiR e.V. zusammenarbeitet, steht allen Bewohnern des Quartiers und der Nachbarschaft zur Verfügung.
- Die Ferien - und Gästewohnungen von WiR e.V. stehen grundsätzlich allen Interessenten zur Verfügung. Dies erhöht die Attraktivität der Stadt und füllt eine Lücke im Tourismusangebot.
- WiR e.V. wird sich um die Organisation von Veranstaltungen und Events in der Begegnungsstätte kümmern, wiederum für alle Bewohner und die Nachbarschaft. Wir werden dabei mit dem zukünftigen Betreiber der Begegnungsstätte eng zusammenarbeiten.

Aus dieser Sicht übernimmt WiR e.V. bereits viele wichtige Aufgaben eines Quartiersmanagements. Wir sind weiterhin bereit, diese Aktivitäten in Zusammenarbeit mit der Stadt Radolfzell und dem Investor auszubauen. Hierzu stehen öffentliche Mittel zur Verfügung, z.B. die Förderprogramme des Kuratoriums Deutscher Altershilfe KDA (www.kda.de). Auch die IHK bietet inzwischen eine Ausbildung zum Quartiersmanager an..



Organisatorisch wollen wir beim Quartiersmanagement den Verwaltungsaufwand möglichst gering halten. Wir wollen am Anfang die Aufgaben räumlich beim Servicestützpunkt ansiedeln.

8 Bauliche Rahmenbedingungen

Wie eingangs beschrieben, ist das Ziel des Vereins ein barrierefreies Quartier. In diesem Sinne sind die Außenräume, die Gebäude und die Wohnungen barrierefrei bzw. in diesem Sinne anpassbar nach DIN 18040, Teile 1-3 zu planen. Im Vergleich zur Vorgängernorm berücksichtigt diese zusätzlich zu den Erfordernissen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Bedürfnisse von Menschen mit Hör- und Sehbehinderungen sowie mit kognitiven Einschränkungen. Auch fordern die Fördermittelgeber bei der Kreditvergabe für die Herstellung von Barrierefreiheit in der Regel die Einhaltung dieser Norm.

In der Planung müssen die räumlichen und baulichen Voraussetzungen im Hinblick auf Barrierefreiheit / Anpassbarkeit und auf unterstützende Infrastruktur von Beginn an berücksichtigt werden - angefangen bei der Wahl des Grundstücks bis zu den Ausstattungsdetails der Wohnungen.

8.1 Lage, Quartier und Außenraum

Das Grundstück liegt so, dass der öffentliche Nahverkehr mit Anbindung zum Stadtzentrum schnell, direkt und barrierefrei erreichbar ist. Ist der Nahverkehrshaltepunkt (noch) nicht barrierefrei, so ist mit den verantwortlichen Behörden zu prüfen, wie dies zeitnah zu erreichen ist.

Im Umkreis von etwa 500 m zu den Wohnungen befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hierzu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Parks ebenso wie Ärztezentrum und soziale Einrichtungen, die barrierefrei erreichbar sein sollten. Die Stadt kann ggf. Einzelhändler zu Fördermöglichkeiten bezüglich barrierefreier Gebäudeanpassung informieren und unterstützen.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Wohnprojekts, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind (Bistro, Servicestützpunkt, Begegnungsstätte) müssen für die Bewohner des Quartiers und für Nutzer von außerhalb als solche erkennbar, leicht auffindbar und erreichbar sein.

Die Lage der Projektgebäude zueinander definiert Außenräume so, dass klar erkennen ist, ob sie öffentlich oder privat durch die Bewohnerschaft genutzt werden. Idealerweise bieten die Außenräume unterschiedliche Qualitäten und geben den Bewohnern die Möglichkeiten, diese aktiv zu gestalten und so Einfluss auf ihr Wohnumfeld zu nehmen.

8.2 Gebäude und Wohnungen

Die **Gebäudestruktur** lässt nachträgliche Veränderungen ohne größere baulichen Maßnahmen und ohne größeren Kostenaufwand zu. Anpassungen in Hinblick auf Barrierefreiheit sind ohne Eingriffe in die Tragstruktur, die Dämmung und die technische Konzeption des Gebäudes möglich. Wünschenswert ist ein modulares System, welches die Schaltbarkeit einzelner Räume zu verschiedenen Wohnungsgrößen zulässt. Durch Vorhalten entsprechender Leerrohre wird eine bedarfsgerechte Anpassung im technikunterstützten Wohnen (AAL - Ambient Assisted Living) in allen Wohnungen möglich.

Die Erschließungsbereiche bieten die räumlichen Bedingungen für Kommunikation und Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander (Begegnungsflächen, -nischen, Sitzmöbel) auf den Geschossen und in den Eingangs- und Freibereichen. Ein Leitsystem ist vorzusehen. Einrichtungen und Räume, die der Versorgung (Servicestützpunkt) und sozialen Zwecken (Begegnungsstätte) dienen, sind auch für Besucher leicht erreichbar. Für die Bewohnerinnen und Bewohner gilt dies auch für die Lage und Zugänglichkeit der Parkmöglichkeiten (Rollstühle, Rollatoren, Fahrräder, Kfz), der Briefkasten- und Klingelanlage, der Waschküche und der Mieterkeller.

Um eine ausgewogene Mischung verschiedener sozialer Gruppen, Altersgruppen und Wohnformen (Familien, Singles, Paare, Wohngemeinschaft) zu erreichen, ist ein entsprechender Wohnungsmix (siehe Raumprogramm) innerhalb der Gebäude ausdrücklich erwünscht. Ein Teil der Wohnungen muss die Wohnflächengrenzen einhalten, die nach LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz) zum Bezug mit einem Wohnberechtigungsschein berechtigen.

Innerhalb der Wohnungen sind Decken und Wände im Sanitär- und Schlafbereich tragfähig auszubilden (Nachrüstung Haltegriffe / Lifte). Wände, die bei einer nachträglichen barrierefreien Anpassung wegfallen, sind in Leichtbauweise auszuführen und von Installationen freizuhalten. Notwendige Bewegungsflächen müssen eingeplant werden.

Die Möblierung erfolgt so, dass Verbindungswege innerhalb der Wohnung (barriere)frei bleiben. Auch kleine Wohnungen lassen unterschiedliche Möblierungsvarianten zu. Aus der geschlossenen Wohnung heraus ist Blickkontakt in die Erschließungszone möglich (z.B. kleines Fenster - Kommunikation und Sicherheitsaspekt).

8.3 Zentrum des Quartiers

Das Zentrum des Quartiers bilden Begegnungsstätte, Servicestützpunkt, ambulanter Pflegedienst, Quartiersmanagement und Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten. (Der Begriff „Zentrum“ ist hier in übertragenem Sinn bezüglich der Bedeutung, Erreichbarkeit usw. dieser Einrichtungen für das Quartier zu sehen, was nicht zwangsläufig heißt, dass sie im räumlichen Zentrum des Quartiers anzusiedeln sind.)

Bistro und Veranstaltungsraum/-räume sind auf einer Gesamtfläche miteinander verbunden und durch eine flexible Trennwand unterteilbar. Die Fassade kann zur Terrasse hin geöffnet werden, eine Bewirtung im Freien ist möglich.

In unmittelbarer räumlicher Nähe zur Begegnungsstätte befinden sich die Büros des Servicestützpunktes, des ambulanten Pflegedienstes und des Quartiersmanagements. Diese Büros sind auf der Basis von Wohnungsgrundrissen zu planen um wie in Kapitel 3.2 beschrieben flexibel auf mögliche Erweiterungen reagieren zu können. Darüber hinaus werden zwei Gewerbe-/Dienstleistungseinheiten für gesundheitsnahe Dienst- und Versorgungsleistungen vorgesehen.

8.4 Ferien- und Gästewohnungen

Ferien- und Gästewohnungen können über das Quartier verteilt werden. Die Wohnungen werden nach Standard R DIN 18040-2 geplant.

8.5 Raumprogramm

Siehe Anhang

9 Marketing

Das Marketing für das Wohnprojekt ist ausgerichtet auf die Projektkommunikation der einzelnen Projektphasen: Stand des Bauvorhabens, Einzug der Bewohner, Leben im Quartier. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Mittelbeschaffung, um das Wohnprojekt finanziell starten zu können.

9.1 Marketingziele

- Mitglieder oder auch Nichtmitglieder als ehrenamtliche Helfer gewinnen.
- Förderer gewinnen, die den Verein ohne Gegenleistung ideell und materiell unterstützen.
- Sponsoren gewinnen, die bereit sind, mit dem Verein zusammenzuarbeiten und finanziell zu unterstützen.
- Sonstige Finanzquellen erschließen (siehe Kapitel Finanzierung).

9.2 Marketingzielgruppen

- ehrenamtliche Helfer (Mitglieder / Nicht-Mitglieder)
- Wohnungsinteressenten
- Förderer (Firmen / Organisatoren)
- Stadt Radolfzell, Landkreis Konstanz
- Medienvertreter
- Fachleute (Architekten, Projektmanager etc.)
- Fachgremien (Behindertenvertreter, Seniorenvertretung, Selbsthilfe Netzwerk kommt)
- Sponsoren
- Projektbeteiligte / andere Vereine
- Banken, Finanzquellen (GLS Bank, Stiftungen)

9.3 Marketingaktivitäten

Grundsätzlich gilt für das Wohnprojekt "Tue Gutes und rede darüber". Entsprechend werden wir Kommunikationsmittel einsetzen um zu informieren und damit aktiv auf das Projekt aufmerksam zu machen. Einige Möglichkeiten der Umsetzung sind folgende Ideen. Der konkrete Einsatz wird in einem Marketingplan festgelegt.

- **Pressearbeit - Presseartikel:**
Zielgruppe: Bevölkerung ihres Einzugsgebietes

Vorteile: Hohe Beachtung; große Verbreitung; hohe Akzeptanz beim Leser; keine Kosten

Nachteile: Geringe Einflussmöglichkeit auf Erscheinungstermin und tatsächliche Resonanz

- **Internetseite mit Baublog – Baufortschrittsanzeige**

- **Schaukasten:**

Zielgruppe: Bevölkerung allgemein

Vorteile: Geringer Arbeitsaufwand, geringe Kosten

Nachteile: Begrenzte Darstellungsmöglichkeiten

Hinweis: Ein guter Standort ist wichtig (Fußgängerzone, Einkaufszentrum, Bahnhof)

- **Plakate:**

Zielgruppe: Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet

Vorteile: Durch Werbepartner finanzieller Überschuss möglich; durch häufigen Aushang hoher Aufmerksamkeitsgrad

Nachteile: Neben der reinen Sachinformation (z.B. Hinweis auf eine Veranstaltung) wenig Möglichkeiten zur Selbstdarstellung

- **Veranstaltungen / Vorträge / Bauprojektstatus:**

Zielgruppe: Am Wohnprojekt interessierte Nicht-Mitglieder

Vorteile: Gute Möglichkeit der Selbstdarstellung; hohe Aufmerksamkeit

- **Tag der offenen Tür:**

Zielgruppe: Am Wohnprojekt interessierte Mitglieder / Nicht-Mitglieder

Vorteile: Gute Möglichkeit der Selbstdarstellung; hohe Aufmerksamkeit

- **Empfang:**

Zielgruppe: Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens, Sponsoren, Spender

- **Bau-Projekt-Bericht:**

Zielgruppe: Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens, Sponsoren, Förderer des Vereins

Vorteile: Hervorragende Möglichkeit zur zielgerichteten Selbstdarstellung des Vereins und des Wohnprojekts

Nachteile: Hoher Erstellungs-Aufwand, da der Bericht nahezu professionellen Ansprüchen genügen muss

10 Organisationsstruktur

In den vorangegangenen Kapiteln haben wir aufgezeigt, auf welchen Säulen unser Wohnprojekt steht:

- Servicestützpunkt
- Ambulanter Pflegedienst (hier streben wir die Kooperation mit einem bereits existierenden Dienst an, der bei uns lediglich eine Zweigstelle eröffnet)
- Betrieb von Ferien- und Gästewohnungen
- Begegnungsstätte mit Bistro (umgesetzt durch einen Kooperationspartner) und Veranstaltungsraum/-räumen
- weitere Aufgaben des Quartiersmanagements (in Zusammenarbeit mit der Stadt Radolfzell und dem Investor).

Diese Aktivitäten werden wir nicht unter dem Dach unseres gemeinnützigen Vereins betreiben. Wir stellen uns vor, eine WiR-Betriebsgesellschaft als weitere Rechtsform zu gründen, in der alle diese Aktivitäten zusammengefasst werden. Wir sind hier noch nicht zu einem endgültigen Ergebnis gekommen und sind im Gespräch mit entsprechenden Fachleuten. Wichtig ist, dass diese neu zu gründende Struktur, die den Betrieb des Wohnprojektes bereitstellt, unabhängig vom WiR e.V. arbeitet.

Es ist zu beachten, dass wir hier mit selbständig agierenden Organisationen (Bistro, ambulanter Pflegedienst etc.) kooperieren. Wir müssen eine Form finden, die es erlaubt, auch diese Organisationen in das Gesamtkonzept einzubinden.

11 Finanzierung

Zur Finanzierung von Wohnprojekten gibt es grundsätzlich den Weg, es mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues oder über den frei finanzierten Wohnungsbau umzusetzen.

Der Verein WiR e.V. zieht zur Finanzierung des neuen inklusiven Wohnprojektes in Radolfzell mehrere Möglichkeiten in Betracht. Es sind auch Kombinationen denkbar, z.B. dass eine bestehende Baugenossenschaft mit dem Verein zusammenarbeitet.

- Eigenkapital (je nach Rechtsform können das Genossenschaftsanteile, Gesellschaftsanteile, Schenkungen, Privatdarlehen oder Direktarlehen (Syndikat-Modell) sein)
- Zuschüsse (Baugeld)
- Darlehen / Bürgschaft
- Eigenleistung
- Kooperationen mit der öffentlichen Hand oder Wirtschaftsunternehmen, Stiftungen.

11.1 Eigenkapital

Der Verein WiR e.V. hat zahlreiche Wohnungsbedarfsanzeigen vorliegen (Stand Oktober 2013), in denen mehrere Personen am Kauf einer Wohnung starkes Interesse haben.

Außerdem wird auf Spendeneinnahmen (freiwillige Aufwendungen ohne Gegenleistung) und Sponsoring (finanzielle Aufwendung mit Gegenleistung vom Verein / von Projektpartnern) gesetzt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit von Schenkungen und Erbschaften.

11.2 Zuschüsse / Stiftungsmittel

Zuschüsse können je nach Thematik innerhalb des Projektes über Bund, Land, EU oder z.B. Aktion Mensch beantragt werden. Stiftungsmittel können von gemeinnützigen Trägern für einzelne Themenfelder abgerufen werden.

11.3 Darlehen / Bürgschaft

Hierzu gehören z.B. Bürgschaftskredite und Leihgemeinschaften der GLS Gemeinschaftsbank e.G. oder auch private Darlehen.



11.4 Eigenleistungen

Die Projektorganisation, Projektkommunikation sowie einzelne Aufgabenfelder innerhalb des Servicestützpunktes, der Ferienwohnungsverwaltung etc. werden von ehrenamtlichen Helfern ausgeführt. Außerdem werden vorhandene soziale Netzwerke in Radolfzell und Umgebung mit eingebunden.

11.5 Kooperationen

Mit der öffentlichen Hand, Wirtschaftsunternehmen oder Stiftungen werden entsprechende Kooperationen abgeschlossen, die eine (Teil-) Finanzierung sichern und sich inhaltlich an das Konzept des inklusiven Wohnprojektes für Radolfzell halten.



Anhang: Raumprogramm