

Pflege-WGs – was baulich zu beachten ist

Nicht jedes Gebäude eignet sich zur Pflege-Wohngemeinschaft. Das fängt bei der baurechtlichen Genehmigung an, die oft mit Hindernissen gespickt ist, und endet nicht nur beim Brandschutz.

Von Michael Sudahl

Fakt ist: Weil Fachkräfte fehlen, können Heime längst nicht mehr alle Plätze belegen. Personalkosten steigen, die Menschen ziehen spät und hochbetagt ins Heim. Die Verweildauer sinkt auf weit unter zwölf Monaten im Schnitt. „In Pflegewohngruppen (PWG) leben Menschen lieber und länger zusammen“, weiß Monika Seckler-Fleischer. Die Geschäftsführerin der Palm KG aus Schorndorf bei Stuttgart entwickelt kleine Quartiere als Vermieterin. Wohngruppen liegen im Trend individueller Pflegeangebote. „Sie sind baulich flexibler, auch in der Nachnutzung“, meint die Immobilienfachfrau, die 13 Medizin- und Pflegestandorte betreut.

Pflege-Wohngemeinschaften lassen sich zudem innerstädtisch einrichten. ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten fördern Teilhabe und Mobilität. Auf einer barrierefreien Etage mit rund 500 qm lassen sich die 25 qm je Person nach Wohn-Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) verwirklichen. Großzügige Gemeinschaftsflächen, private Einzelzimmer mit mindestens 14 qm, Lagerflächen, Sitzplätze für Gäste und Personal, sind in so einem Großhaushalt nötig. Zum Standard gehört ein Flur in dem Rollator problemlos parken können, dass sich maximal vier Bewohner Bad und WC teilen, rutschfeste Böden und ein Freisitz.

Laut Seckler-Fleischer eignen sich ehemalige Büroetagen, alte Gasthäuser genauso wie Leerstände in Einkaufszentren. Allerdings müssen Vermieter dann Umnutzungen baurechtlich beantragen.

Was immer besser gelingt, da Bauämter Pflegewohngruppen oft als Wohnraum einstufen und nicht als Gewerbe. Was niedrigere Standards bei Brandschutz und Stellplätzen bedeutet. Da-



Neubau der Intensivpflege-Wohngemeinschaft am Sonnenhof in Pforzheim als dreistöckiges Haus mit Küche im Erdgeschoss

Foto: Palm KG

mit steigt die Objektauswahl, die Baukosten hingegen fallen. Seckler-Fleischer schätzt, dass um bis zu einem Viertel günstiger gebaut oder saniert werden kann, wenn kein Heim- oder Klinikstandard aufgerufen wird. Doch wo Ämter offen für neue Pflegekonzepte sind, sperren sich Gemeinderäte. „Immer noch werden Pflegeheime überwiegend auf der grünen Wiese geplant und gebaut“, weiß Felix Stammeler.

Der Schorndorfer Architekt leitet das gleichnamige Büro in dritter Generation. Etliche Sozialimmobilien, darunter sechs Pflegeheime, haben die Architekten entworfen und gebaut. Stammeler berichtet von einem WG-Projekt, das an einem viel befahrenen Kreisverkehr liegt. Damit Bewohner das Treiben auf der Straße beobachten können, arbeiten die Architekten



„Ein Selbstläufer sind Wohngruppen keineswegs.“

Monika Seckler-Fleischer
Foto: Palm KG

mit verglasten Loggias, die hin zur Straße gerichtet sind. „Das wäre für normalen Wohnraum kaum vorstellbar“, so Stammeler.

Doch der örtliche Rat sieht das anders und will Wohnungen bauen – der Druck, Wohnraum zu schaffen, ist hoch. Noch. Denn schon bald gehen die Babyboomer in Rente. Stammeler nimmt deren Ansprüche als gehoben wahr: „Ehepaare wollen, falls einer Pflege benötigt, in kleine Apartments umziehen, die an Gemeinschaftsflächen andocken“. Wichtig sei es, Grundrisse flexibel zu halten, so dass Zimmer hinzuge-mietet werden können.

„Diese Flexibilität ist unentbehrlich“, weiß auch Seckler-Fleischer. Die überzeugt ist, dass die Wohnsituation eingebettet sein muss ins örtliche Geschehen. „Junge Alte wollen teilhaben und nicht ins Ge-

werbegebiet“, so die Immobilienwirtin. Stammeler spricht von einem „Pflegeumfeld mit Wohnqualität eines Einfamilienhauses“, wenn er ein Bild der Immobilie zeichnet. Uniforme Bettenburgen überzeugen wohlhabende Rentner nicht. Und deren Anteil wächst.

Baulich bedeutet dies, dass die 40 qm privater Wohnfläche, die pro Person im betreuten Wohnen gerechnet werden, in Pflege-WGs auf die Hälfte

inklusive Nasszelle schrumpfen. Mit dem Überschuss werden Wohnküchen und Gemeinschaftsräume gestaltet. Um diese kulturell zu belegen oder als Vorleseraum für Kinder der benachbarten Kita zu nutzen, bedarf es dem Engagement der Gemeinde. „Ein Selbstläufer sind Wohngruppen keineswegs“, stellt Seckler-Fleischer fest. Angehörige sollten sich einbringen: Wäsche waschen, Ausflüge initiieren und so für ein wirtschaftliches Miteinander sorgen.

Verhandelbar ist die Stellplatzanzahl. Liegt diese für klassische Wohneinheiten oft bei 1,5, seien Kommunen bei der Ansiedlung von Pflegewohngruppen bereit, Stellplatzschlüssel zu reduzieren. „Das klappt vor allem, wenn Immobilien an den Nahverkehr angeschlossen sind“, so die Quartiersentwicklerin, die analysiert hat, dass die Areale mit Nahversorgung gekoppelt sein sollten. Um Bäcker, Metzger und Physiotherapeuten oder eine Apotheke unweit einer PWG anzusiedeln, bedarf es einer Nutzfläche ab 2.500 qm. Dann seien auch separate Einliegerwohnungen fürs Personal machbar. Für Stammeler wäre die Idealkonstruktion, wenn Wohn- und Pflegeflächen zu einer Einheit verschmelzen. So könnten sich Familienwohnungen und Single-Apartments um Pflegewohngruppen gruppieren, „das würde die Integration beschleunigen“.

Michael Sudahl ist Journalist und Autor.

WACHSENDER ZUSPRUCH

Pflege-Wohngemeinschaften gewinnen an Bedeutung: Die Zahl der Wohngruppen stieg von 2100 (im Jahr 2016) auf mehr als 3.500 (in 2021). Der Barmer Pflegereport listet unlängst mehr als 4.000 Pflegewohngruppen auf, in denen 150.000 Menschen wohnen. Zum Vergleich: etwa genauso viele Leute leben bundesweit in 8.000 betreuten Wohnanlagen.

Bayern unterstützt Pflege im sozialen Nahraum

Förderbescheid für das Haus für Pflege und Soziales im oberpfälzischen Parsberg in Höhe von 5,37 Millionen Euro

Bayern investiert weiter kräftig in den Ausbau des Pflegeplatz-Angebots. Finanzminister Albert Füracker und Pflegeminister Klaus Holetschek (beide CSU) wiesen am Pfingsttag auf die Bedeutung dieser Investition hin. Anlass war die Übergabe eines Förderbescheids für das Haus für Pflege und Soziales in Parsberg. Dieses wird mit einer Förderung in Höhe von 5,37 Millionen Euro ausgestattet. Es entstehen 77 Dauer-Pflegeplätze, 30 Tagespflegeplätze sowie Kurzzeitpflegeplätze, ein ambulanter Pflegedienst und

ein Quartiersbüro. Der Schwerpunkt der Einrichtung liegt auf der Pflege von Menschen mit Demenz. Bereits in der Bauphase werden demenzsensible Aspekte berücksichtigt, wie ein Orientierungs- und Leitsystem, eine kontrastreiche Gestaltung und ein Demenz- und Sinnesgarten. Holetschek ergänzte, dass das Förderprogramm „Pflege im sozialen Nahraum“ bereits große Erfolge erzielt habe. In den letzten drei Jahren wurden knapp 200 Millionen Euro für die Förderung von rund 4.000 Pflegeplätzen bereitge-

stellt. In den kommenden fünf Jahren solle diese Zahl verdoppelt werden, um insgesamt 8.000 neue Pflegeplätze zu schaffen. Das Ziel des Förderprogramms sei es, Pflege im sozialen Nahraum zu unterstützen und sicherzustellen, dass die Pflege zu den Menschen komme und nicht umgekehrt. Dabei gehe es nicht nur um räumliche Nähe, sondern auch um die Aufrechterhaltung sozialer Kontakte, um Vereinsamung entgegenzuwirken. Das Förderprogramm „PflegesozialNah“ wurde überarbeitet und bis zum Jahr 2026 verlängert.

Die Umsetzung erfolgt durch das Bayerische Landesamt für Pflege (LfP). Durch die Investitionskostenförderung sollen sowohl die stationäre als auch die häusliche Pflege in der Nähe des Wohnorts gestärkt werden. Dabei können Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätze sowie Dauerpflegeplätze, ambulant betreute Wohngruppen und Begegnungsstätten gefördert werden. Seit dem Förderjahr 2023 besteht auch die Möglichkeit, Plätze für Verhinderungs- und palliative Pflege zu fördern. (ck)

Mehrwert mit Vielfalt

Seniorenwohnturm in Amberg ist ausgebucht.

BayernCare, ein Projektentwickler, der sich auf die Entwicklung von Pflege- und Seniorenwohnen in Süddeutschland spezialisiert hat, hat alle Pflegeapartments und Seniorenwohnungen des neuen Seniorenwohnturms Köferinger Höhe in Amberg (Bayern) verkauft.

Das Gebäude umfasst 72 Pflegeapartments und 40 Seniorenwohnungen. Der Pflege-Dienstleister Arche Noris gGmbH, Mitglied im Diakonischen Werk Bayern, wird nach dem Betrieb des Seniorenwohnturms übernehmen. Die Fer-

tigstellung ist für den Herbst geplant.

Durch die Kombination aus stationärer Pflege und Seniorenwohnungen mit ambulanten Serviceangeboten eines erfahrenen Betriebsträgers werde ein ganzheitliches Betreuungs-konzept geschaffen, das sowohl den Bewohnern als auch der Stadt Amberg einen erheblichen Mehrwert biete, sagte Christopher Kunze, Geschäftsführer von BayernCare. Das Seniorenwohnturm wird nach dem KfW-Energieeffizienzstandard 55 EE gebaut. (ck)