

Konzept zur Quartiersentwicklung Hans Rehn Stift

I. Ausgangslage

Die Altenwohnanlage Hans Rehn-Stift in Stuttgart-Rohr wurde nach Plänen der Architekten Fiedler+Aichele errichtet und 1977 in Betrieb genommen. In hervorragender Lage mit Blick über das gesamte Stadtgebiet vereint das Haus die Bereiche **Pflegeheim** (110 Plätze), **Betreutes Wohnen** (50 Wohnungen) und die **Begegnungsstätte** unter einem Dach.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) beschloss am 18.05.2006 mit der GRDRs 202/2006, den Erbbaupachtvertrag zwischen der Hans Rehn Stiftung (HRStiftung) und der LHS zum 31.12.2007 vorzeitig zu beenden.

Die HRStiftung übertrug zum 01.01.2008 die im Erbbaurecht errichtete Anlage von der HRStiftung auf den Eigenbetrieb Leben & Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart (ELW), inklusive des bilanzierten sonstigen Sachanlagevermögens (z. B. technische Anlagen, Einrichtung und Ausstattung). Für das übertragene Anlagevermögen erhielt die HRStiftung einen Betrag von 1.500 TEUR. Ferner wurden die Mitwirkungsrechte der HRStiftung definiert (vor allem die Sicherung des Namens Hans Rehn Stiftung und die Mitwirkung des Stiftungsvorstandes an wesentlichen Veränderungen des Stifts betreffend). Der ELW gibt die grundsätzliche Zusage zur frühestmöglichen Generalsanierung, spätestens sollte im Jahr 2015 begonnen sein unter den Prämissen:

- ✚ Zeitgemäße Leistungsangebote für ältere und pflegebedürftige Bürgerinnen und Bürger
- ✚ Die Sicherung einer angepassten und bedarfsorientierten Versorgung

Der Betriebsausschuss leben & wohnen beauftragte in seiner Sitzung vom 12.03.2007 den ELW damit, ein Konzept für die Generalsanierung des Hans Rehn-Stiftes vorzulegen, das alle in den kommenden Jahren erforderlichen Sanierungsmaßnahmen beschreibt und Vorschläge erarbeitet, wie diese Maßnahmen in sinnvollen Bauabschnitten umgesetzt werden können, einschließlich eines mittelfristigen Kosten- und Finanzierungsplanes.

Dieses Gutachten nebst Ergänzungsgutachten erstellten die Architekten Herrmann+Bosch, zusammen mit der Ingenieurgesellschaft Fellbach (IGF).

Im ersten Bauabschnitt fand eine energetische Sanierung der Heizungsanlage (mit finanzieller Unterstützung der HRStiftung) statt. Die dadurch deutlich reduzierten Heizkosten amortisierte die Maßnahme. Weitere Bauabschnitte wurden nicht eingeleitet.

Ein nicht kausal zu erklärender Belegungseinbruch seit Mitte 2009 (97%) mit weiterhin negativer Tendenz (aktuell 93,2%) führte dazu, dass mit dem Wechsel der Geschäftsführung in 2011 die Sanierung grundsätzlich neu diskutiert wurde.

In mehrfachen Runden mit dem Stiftungsvorstand, dem Bezirksvorsteher, Fachgremien, der Wohnungswirtschaft (SWSG / Siedlungswerk) und der Sozialplanung entwickelte sich ein neuer Gedanke und ein richtungsweisendes Konzept.

II. Altengerechtes Quartier Hans Rehn Stift

Unterschiedliche Lebensstile und -situationen führen heute zu unterschiedlichen Anforderungen und Vorlieben hinsichtlich der jeweiligen Lebens- bzw. Wohnform. Das beschränkt sich nicht nur auf jüngere Menschen. Die meisten Menschen wollen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten und selbst gewählten Lebensumfeld führen. Dies gilt auch bei Unterstützungsbedarf oder gar bei Pflegebedürftigkeit in der Regel bis zum Lebensende.

Der zentrale Ort, an dem man sich wohlfühlen möchte, ist die Wohnung. Gerade für ältere Menschen gilt das in einem besonderen Maße. Insbesondere dann, wenn sie in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und sich dadurch häufig in ihrer Wohnung aufhalten. In ähnlicher Weise gilt dies ebenfalls für das unmittelbare Wohnumfeld (das Quartier, den Stadtteil oder das Dorf), in dem die Menschen leben.

Individualität, Eigenverantwortung und Selbstverwirklichung sind den meisten Menschen dabei sehr wichtig. Die Menschen wollen ihr Quartier mitgestalten.

Die Idee, der individuellen Lebensgestaltung (im Alter) einen Ort zu geben war geboren. Weg von der institutionellen und versorgenden Organisation, hin zu der individuellen und selbst gestaltenden Lebensführung.

III. Inhalte

1. Wohnen

Das eigene Zuhause wird im Alter immer ausgeprägter zum Lebensmittelpunkt, nahezu vier Fünftel des Tages verbringt der alte Mensch in seiner Wohnung. Ein unterschiedlich ausgeprägtes Betreuungskonzept sichert den langen Verbleib in der eigenen Wohnung. Die baulichen Voraussetzungen müssen sowohl den Einsatz von technischen Hilfsmitteln (Hausnotruf, Ambient Assisted Living) wie auch aufsuchende und nachbarschaftliche Hilfen zulassen.

2. HRS „Ort der kurzen Wege“ Versorgungssicherheit

Um sich weiterhin (entsprechend der persönlichen Möglichkeiten) mit dem Alltäglichen versorgen zu können, bedarf es eines Grundangebotes an Lebensmitteln, Verbrauchsgütern und Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Apotheke, Gesundheits- und Pflegefachberufe).

3. Gemeinschaft erleben

Familiäre Strukturen verändern sich kontinuierlich oder sind gar nicht mehr vorhanden. Um das Miteinander zu fördern und die Stärken und Schwächen füreinander einzusetzen, ist ein die Generationen übergreifender Kontakt notwendig und zu befördern. Hierzu müssen Räume geschaffen werden. Diese können baulicher (z.B. Begegnungsstätte, Weinstube, Backhaus, Waschhaus...) oder räumlicher (Gartenfläche, Boulplatz...) Natur sein. Dazu gehören auch Gemeinschaftsveranstaltungen, wo sich begegnet, diskutiert und akzeptiert wird.

4. Umgang mit der Demenz

Durch die Kleinräumigkeit, das gegenseitige Aufeinander achten, sich kennen und erkannt werden, entsteht Normalität im Umgang mit dem Vergessen.

Im HRS - Quartier der Zukunft leben nicht Pflegebedürftige, Steuerzahler, Demenzkranke, Sportler, Fahrgäste, Migranten, Versicherte oder Autofahrer, - sondern einfach Menschen, „wie Du und ich“ - Menschen, die leben, wohnen und alt werden wollen.

5. Unterstützung bei der Umsetzung eines altengerechten Quartieres

Lebensqualität im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit hängt ganz entscheidend davon ab, ob Menschen ihre Lebensentwürfe selbst bestimmen können. Dieser Autonomiegedanke ist handlungsleitend für die HRS - Quartiersentwicklung, die den Belangen der Menschen gerecht wird und zukunftsfähig ist.

V. Ist-Situation

Fasst man die beiden Stadtteile Möhringen und Vaihingen zusammen, so besteht entsprechend dem Kreispflegeplan in 2015 ein Bedarf an 363 stationären Plätzen in Möhringen und 429 in Vaihingen, aktuell werden 608 in Möhringen und 218 in Vaihingen vorgehalten, weitere 66 stationäre Plätze in Vaihingen sind aktuell im Entstehen. Hieraus ergibt sich eine Überkapazität von 100 stationären Plätzen, setzt man die obere Variante (großzügige Berechnung des Bedarfes) an. Dies deckt sich mit den aktuellen Belegungserfahrungen der ELW-Häuser in diesen Stadtteilen, besonders die Belegung im HRS ließ sich in 2011 nicht über 90% bringen.

Legt man weiterhin die aktuellen Erkenntnisse aus der Altersforschung und die Aussagen der Partizipativen Altersplanung der LHS (2011) zugrunde, so ist davon auszugehen, dass der stationäre Bedarf deutlich unter dem bereits heute vorgehaltenem Angebot liegt und auch in der Zukunft liegen wird.

Im Gegenzug nimmt die Nachfrage nach differenzierten Wohnformen weiter zu. Steigt doch die Anzahl der Einpersonenhaushalte mit zunehmendem Alter. Mit steigendem Lebensalter steigt der Bedarf an Pflege, die eigentliche Pflegezeit verlängert sich nicht, die Altersforschung geht von einem später eintretenden, dann aber deutlicheren Bedarf an pflegerischer Unterstützung aus, gleichzeitig wächst der Anteil der Menschen mit demenziellen Erkrankungen deutlich und die familiär-sozialen Netze, welche hier kompensieren könnten, sind immer weniger vorhanden.

Im Sozialdatenatlas der LHS befindet sich der Stadtteil Rohr (subsumiert unter Vaihingen, z.T. jedoch einzeln ausgewiesen) im Cluster 1:

Durchgängig niedrige bis sehr niedrige Anteile der Sozialindikatoren

- *Hilfe zum Lebensunterhalt,*
- *Betroffenheit von Arbeitslosigkeit und Wohngeldbezug und*
- *nahezu durchgängig niedrige bis sehr niedrige Anteile in allen Zielgruppen.*

Dies könnte bedeuten, dass der Stadtteil Rohr homogen mittelständisch bevölkert ist.

VI. Planung

Wohnen (der Generationen)

- gemeinschaftliche Wohnformen: Alten-WG, Generationenübergreifende WG,
- betreutes Wohnen: Wohn-Appartement, Wohnen mit Service, Seniorenwohnungen
- Behindertengerechtes Wohnen
- Flexible Wohnraumgestaltung
- Sozialer Wohnraum
- Familienwohnungen

Pflege

- Stationäre Altenpflege: 40-45 Plätze nach LHeimBauVO

Teilhabe

- Freizeit, Kultur und soziale Kontakte: Begegnungsstätte, Treffpunkte, zielführende Fuß- und Radwege, Spielplatz
- Annahme des verwirrten Menschen im Alltagsbild: Normalität, Erlernen des Umgangs, „anders unter Gleichen“

Sicherheit und Ordnung

- Aufeinander achten
- „Anderssein“ zulassen

Infrastruktur

- Anbindung an den ÖPNV
- Einzelhandel, Apotheke, Gastronomie, Friseur
- Handwerk
- Sport
- Religiöse und kulturelle Angebote

Gesundheit / Pflege / Begleitung - Betreuung

- Ärzte, Therapiepraxen
- Ambulante Pflege
- Einsatz von Technik: Hausnotruf, Ambient Assisted Living (Kontakt zu Fraunhofer)
- Tages- und Nachtpflege
- (Pflege-) Beratung, Betreuungsangebote

VII. Ziel

Ein differenziertes und attraktives Angebot, ggf. für Eigentümer und Mieter in einer Wohnanlage, in der alle dort Lebenden ein individuell entsprechendes Angebot vorfinden. Zum Gelingen sollte das Einbringen von persönlichen Anteilen Grundbedingung sein:

- ✚ Verpflichtende Betreuungsumlage
- ✚ Beteiligung an Gemeinschaftsräumen per Umlage
- ✚ Gemeinschaftliche Finanzierung einer konzeptionell gewünschten Basisangebotspalette, entweder im Sinne des bürgerschaftlichen Engagements oder materieller Einsatz
- ✚ Unterstützen eines inklusiven Konzeptes

Stuttgart, im Februar 2016