

Die Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaft

Alternative Wohnformen im Alter.



Architekt am Meer
André Fischer

Gefördert vom:

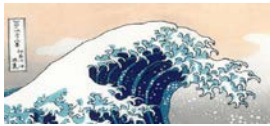


Unterstützt durch:



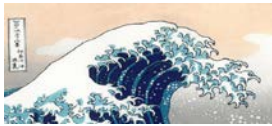
Projektpartner:





Inhalt

1. Zielsetzung	3
1.1 Die Ausgangslage.....	3
1.2 Die Senior*innen-Hof-WG und der Green Care Gedanke.....	5
2. Prozessphase	7
3. Anwender*innen	7
4. Zielgruppe.....	8
4.1 Ältere Menschen als Bewohner*innen	8
4.2 Bewohner*innen umliegender Orte	10
5. Umsetzungsschritte	11
5.1 Klärung der baulichen Voraussetzungen.....	11
5.3 Brandschutz und Sicherheit.....	13
5.4 Gestaltung und bauliche Anforderungen	14
5.5 Organisation der Wohngemeinschaft	18
6. Mögliche Herausforderungen und Lösungsansätze.....	19
6.1 Hof und Mobilität.....	19
6.2 Sicherheit auf Bauernhöfen	22
6.3 Planungssicherheit – Mietzeit und Finanzierung.....	22
7. Weitere Informationen.....	23
7.1 Gesetzliche Voraussetzungen der Wohngemeinschaft laut NuWG.....	23
8. Dokumentation.....	25
8.1 Weiterführende Informationen	25
8.2 Fotos und Pläne	26
Literaturverzeichnis	31
Abbildungsverzeichnis.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Haftungsausschluss	33
Impressum.....	34



1. Zielsetzung

Das vorliegende Werkzeug ist die konzeptionelle Ableitung einer Prozessberatung des Kreises Emsland im Rahmen der Förderung des Projektes „Demografiewerkstatt Kommunen“, des Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend. Am Beispiel des „Woltershofs“ sollte geprüft werden, ob die Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben zu Wohnräumen für ältere Menschen, landkreisweit eine valide Alternative darstellt. Am praktischen Beispiel sollte zudem beleuchtet werden, welche Umsetzungsschritte notwendig sind um einen Umnutzungsprozess einzuleiten, wie das Hofleben organisiert werden kann und mit welchen Herausforderungen gerechnet werden kann. Die Ergebnisse verstehen sich als Handlungsempfehlungen und erste Richtschnur für interessierte kommunale Verwaltungen und Umsetzungspartner*innen.

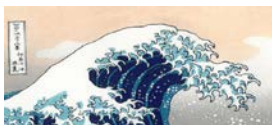


Abb. 1: Aquarelle

1.1 Die Ausgangslage

In der Gesellschaft besteht ein sehr großer Bedarf an alternativen Wohn- und Lebensformen im Alter. Herkömmliche Altenheime sind für viele Menschen kein erstrebenswerter Ort zum Altwerden, weil sie sich ein eigenverantwortliches und weitgehend selbstbestimmtes Dasein – bis ins hohe Alter – wünschen, solange das gesundheitlich möglich ist.

„Bis 2030 werden ca. 30% der Bevölkerung in Deutschland im Rentenalter sein. 25 Prozent der Menschen im Emsland werden dann laut Schätzungen 65 Jahre und älter sein.“ (Wegweiser Kommune, 2020)



Bevölkerungsvorausschätzung: LK Emsland

- nach Altersgruppen; 2016 - 2035 -
jeweils 31.12.

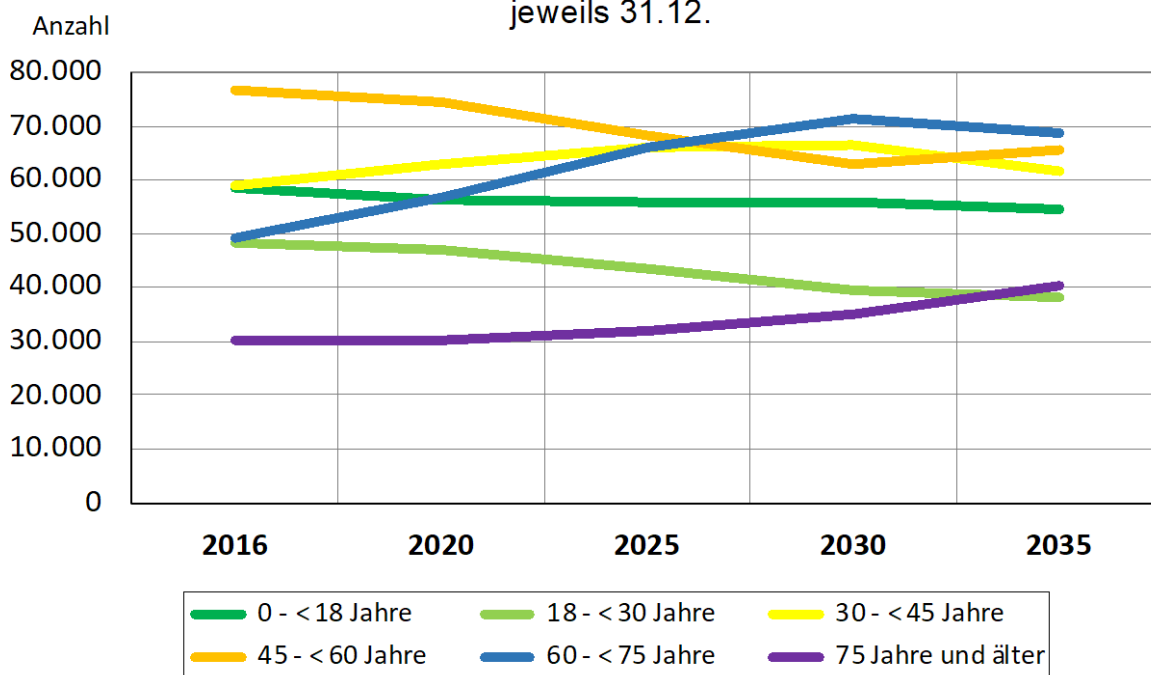
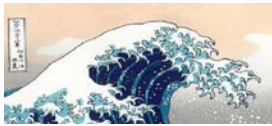


Abb. 2:Quelle: NBank)

Viele dieser älteren Menschen sind geistig und körperlich fit und verfügen über Renten und / oder angesparte Vermögen, um sich den Lebensabend angenehm, selbstbestimmt und damit nach den eigenen Vorstellungen gestalten zu können. Die Suche nach einem gesunden und achtsamen Leben hat besonders im letzten Jahrzehnt in allen Altersgruppen an Bedeutung gewonnen. Diese Bedürfnisse gilt es zu decken. Bereits in der Umfrage des Landkreises Emsland „50plus-Lebensqualität im Alter“ wurde deutlich, dass fast alle älteren Menschen selbstbestimmt zuhause alt werden möchten. Im Laufe der Jahre ist aber die Bereitschaft gestiegen, sich im Alter doch noch einmal räumlich oder baulich zu verändern. So wird der Verkauf des Hauses (hohe Eigenheimquote im Emsland, 80%) (CONVENT Planung und Beratung GmbH, 2008) und der Umzug in eine Eigentumswohnung weniger ausgeschlossen. Die Verfügbarkeit kleiner Wohnungen in zentraler Lage, sowohl in den Städten, als auch im Dorf, ist allerdings sehr eingeschränkt, deshalb ist es außerordentlich wichtig Alternativen zu schaffen, zum normalen Pflegeheim, aber auch zu einer isolierten Einzelwohnlösung.

Hier liegt auch eine große Chance für landwirtschaftliche Betriebe, die sich verändern möchten oder müssen, weil sie dem Wachstumsdruck nicht mehr standhalten oder die Sinnhaftigkeit dieser Prozesse für sich selbst in Frage stellen.



Die daraus entstehende Folge: Immer mehr klassische landwirtschaftliche Familienbetriebe verschwinden und damit verändert sich das typische Orts- und Kulturlandschaftsbild, das im Emsland sehr verbreitet und prägend ist. Es häufen sich leerstehende Hofgebäude und verlassene Hofstellen. Hier kann die Senior*innen-Hof-WG auf dem Bauernhof eine machbare und sinnvolle Alternative sein.

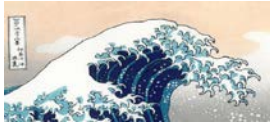
Ausgehend von diesen Annahmen soll die vorliegende Studie aufzeigen, wie sich landwirtschaftliche Betriebe ein alternatives oder zusätzliches Standbein durch Senior*innen-Hof-WGs aufbauen können. Die Studie ist der Umsetzungsphase vorgelagert und soll die nötigen ersten Schritte aufzeigen. Sie orientiert sich am Beispielhof und bezieht sich damit ausschließlich auf ländliche Standorte, die einen besonderen landwirtschaftlichen und naturnahen Charakter bieten. Die Studie kann als Argumentations- und Entscheidungshilfe für Landwirte verstanden werden. Hierbei ist zu bedenken, dass die Umsetzungsvoraussetzungen bei landwirtschaftlichen Betrieben sehr unterschiedlich sind und die Studieninhalte gegebenenfalls nur in Teilen übertragbar. Auch für das Modellprojekt Woltershof können sich die aktuell zugrunde gelegten Annahmen im Laufe des Umsetzungsprozesses noch verändern.

1.2 Die Senior*innen-Hof-WG und der Green Care Gedanke

Hühner füttern am Morgen, Kräuter für das Mittagessen aus dem Hochbeet holen und ein Spaziergang durch die Streuobstwiese am späten Nachmittag. Natur und Tiere können nachweislich die körperliche und seelische Gesundheit erhalten und fördern.



Abb. 3: Streuobstwiese im Frühling, Foto: Kerstin Staben



In Deutschland steckt das Green Care Konzept noch in den Kinderschuhen, im benachbarten Ausland oder in den USA beispielsweise wird das Konzept längst umgesetzt und aufgrund positiver Erfahrungen immer weiter vorangetrieben. Diesen Trend wollen wir als Vorreiter nutzen und den Green Care Gedanken ins Emsland holen. Die Idee: Eine Senior*innen-Hof-WG zum Lebensort älterer Menschen machen. Dabei setzen wir auf die Kombination von Gemeinschaft, Landleben und Naturerfahrungen. Die Effekte sind vielfältig, denn das ganze Jahr hat einen natürlichen Rhythmus, besonders deutlich wird dieser in der Landwirtschaft. Der Alltag bietet Abwechslung durch diesen Rhythmus und jede/jeder Bewohner*in kann kleine Tätigkeiten übernehmen, die er sich selbst und nach eigenen Bedürfnissen und Fähigkeiten sucht. (Hühner füttern, Blumen pflanzen, Kompott machen, backen...). Dieses „noch mitmischen“ fördert das Selbstwertgefühl und kann gegen starke Emotionen helfen, die viele Menschen fürchten: Einsamkeit und Nutzlosigkeit im Alter. Im Idealfall bietet die Gemeinschaft auf dem Hof eine Vertrautheit, die familiären Strukturen ähnelt. Es kann gemeinsam, „geschnibbelt, gestritten, gekocht und gegessen werden“. (Südwestrundfunk, 2019))

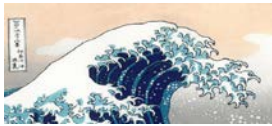
Durch den Kontakt zu Natur und Tieren, bekannten Gerüchen beim Kochen oder Backen, haben die Bewohner*innen das Gefühl aktiv am Alltagsleben teilzunehmen.

Durch vielfältige Freizeitangebote in der Natur werden die Kreativität und Persönlichkeitsentwicklung gefördert. Der Alltag auf dem Hof bietet so immer wieder neuen Gesprächsstoff, durch individuelle und gemeinsame Erlebnisse. So kann die Senior*innen-Hof-WG Einsamkeit und Monotonie durchbrechen.

Bei allen Projekten dieser Art sollte stark auf die Zusammenstellung der Bewohner*innen geachtet werden. Für ein gelungenes Miteinander können ein ähnlicher Bildungshintergrund sowie gemeinsame Interessen förderlich sein. Green Care Initiativen aus anderen Ländern belegen jedoch, dass sich abhängig von der jeweiligen Zieldarstellung ein breites Publikum angesprochen fühlt. Das betrifft auch Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaften mit Green Care Faktor, die es dort schon vielerorts gibt (www.pflege.de, 2016).

Doch nicht nur die Bewohner*innen profitieren durch die Neuorientierung der landwirtschaftlichen Höfe. Landwirte, die vor dem Aus ihrer Höfe stehen, können sich so ein neues betriebswirtschaftliches Standbein schaffen. Die Niederlande haben sogar ein Soforthilfeprogramm in zweistelliger Millionenhöhe aufgelegt, um landwirtschaftliche Betriebe beim Ausstieg aus der Massentierhaltung zu unterstützen. Sie rechneten dabei mit ungefähr einhundert interessierten Betrieben. Bis zum Ende des vergangenen Jahres gab es hingegen schon über dreihundert Anträge und viele dieser Betriebe nutzen Umstrukturierungsprozesse, um Wohnraum für Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaften zu erstellen (ebd..

In den Niederlanden gibt es mittlerweile unter dem Begriff „ZORGBORDERIJ“ mehrere hundert Wohnangebote dieser Art. In Deutschland sind es bisher keine fünfzig. Das Interesse und der Bedarf sind aber auch in Niedersachsen in den ländlichen Regionen wie dem Emsland vorhanden.



Das belegen unter anderem Befragungen des Niedersachsenbüros „Neues Wohnen im Alter“. (Quelle: <https://www.neues-wohnen-nds.de>)

Deshalb kann die Senior*innen-Hof-WG auf einem Bauernhof im Emsland den Nerv der Zeit treffen und helfen, den Bedarf in der Gesellschaft zu decken.

2. Prozessphase

Als erstes müssen interessierte Landwirte grundsätzlich die Eignung für eine Umnutzung ihrer Hofanlage prüfen, die sich damit auch frei von der historischen Bindung entwickeln kann. Im Vordergrund steht, gewachsene räumliche und historische Zusammenhänge zu wahren, möglichst viel von der Bausubstanz und der baulichen Aussage zu sichern und gleichzeitig die neue Nutzung selbstbewusst und klar zu integrieren. Dabei muss das Raumpotential optimal genutzt und ablesbar gestaltet werden, ohne die Form des Gebäudes und damit auch einen wesentlichen Teil, wie hier beim „Woltershof“, den prägendsten Teil der gesamten Hoffläche, aufzugeben. Berücksichtigt werden müssen zwingend sicherheitstechnische und energetische Aspekte.

Um ausreichend Mitwirkende und Unterstützer für ein solches Projekt zu gewinnen, sollten unter anderem Stadt und Kommune schnellstmöglich in den Prozess einbezogen werden. Außerdem ist es wichtig, transparent zu handeln und früh Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben – in Form von Informationsgesprächen- und Veranstaltungen.

3. Anwender*innen

Um als Landwirt*innen Senior*innenwohnungen anzubieten, ist es nötig landwirtschaftliche Gebäudeteile umzunutzen. Betrachtet werden sollen hier aber ausschließlich Höfe ohne Denkmalstatus. Viele dieser eher unscheinbaren Gebäude stehen leer, weil sie den Ansprüchen an die Größe und Ausführung von modernen Stallanlagen und Nebengebäuden nicht mehr gerecht werden. Dadurch kommt den Gebäuden nicht mehr der notwendige Pflege- und Unterhaltungsaufwand zu. Sie verfallen oder werden bis zur Unkenntlichkeit umgebaut und verschwinden in ihrer traditionellen Form ganz aus dem Dorf- und Landschaftsbild.

Die ehemals „lebendigen Höfe“ wirken trostlos. Um ein Leben auf dem Land weiterhin sicherstellen zu können, sind deshalb neue Ideen und Ansätze von den Landwirt*innen gefragt. Bei der Senior*innen-Hof-WG treten sie als Vermieter auf. Im geplanten Modellprojekt „Woltershof“ sollen barrierefreie Wohneinheiten an maximal 12 ältere Bewohner*innen vermietet werden, die in einer Wohngemeinschaft unter einem Dach zusammenleben. Auf Wunsch werden allgemeine Betreuungsleistungen individuell vereinbart und bei Bedarf ambulante Pflegeleistungen durch Pflegedienste vor Ort in Anspruch genommen.

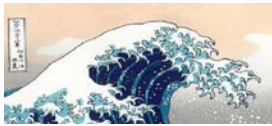


Abb. 4: Giebelansicht des "Woltershofs", Foto: Kerstin Staben

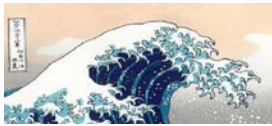
4. Zielgruppe

4.1 Ältere Menschen als Bewohner*innen

Wohnangebote für ältere Menschen werden immer gefragter. Ein Blick auf die demografische Entwicklung zeigt, dass der Bedarf immer weiter steigen wird. Die Zielgruppe Senior*innen kann heute nicht einheitlich beschrieben werden. In der Werbung zum Beispiel wird mit Begriffen wie Best Ager, Generation Gold, Generation 60+, Master Consumer gearbeitet. Es existieren sehr unterschiedliche Bilder des Lebens im Alter. Dafür spielt auch die ganz persönliche Sichtweise jedes Menschen auf das Alter eine große Rolle. Sie wird geprägt durch

Lebensgewohnheiten, Wertekanon, Herkunft und Prägung durch die eigenen Eltern, usw.. Das Altern ist ein Prozess, der nicht individueller verlaufen könnte. Auch die Einteilung in Altersgruppen wie „junge Alte“ unter 65 Jahren, „mittlere Alte“ bis 80 Jahre oder „hochaltrig“, 80 plus, wird der Personengruppe kaum gerecht. Ein Nachlassen bei kognitiven, sensorischen und motorischen Fähigkeiten ist ein Prozess im Alter und geschieht individuell in ganz unterschiedlichen Zeiträumen (Bertelsmann Stiftung).

Das Wohnen auf dem Bauernhof im Alter ist für verschiedene Senior*innengruppen interessant. Das gilt für Menschen, die schon immer auf dem Land gelebt haben und sich einen Umzug in die



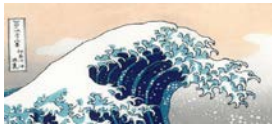
Stadt auch im Alter nicht vorstellen können. Aber auch Menschen, die als Berufstätige in der Stadt gelebt haben, sehnen sich im Alter zunehmend nach mehr Ruhe und einem Leben in der Natur. Zudem haben viele Menschen im Laufe des Lebens Interessen entwickelt, die eng mit der Natur verbunden sind. Unser Angebot richtet sich deshalb insbesondere an Menschen, die sich in naturnahen Organisationen engagieren oder sowieso schon einem entsprechenden Hobby nachgehen, wie beispielsweise der Jagd oder der Imkerei. Für diese Menschen kommen das klassische betreute Wohnen in der Stadt oder das herkömmliche Altenheim selten in Frage, wenn sie die Wahl haben. Dass sich die Menschen im Laufe ihres Lebens immer mehr nach Aktivitäten wie Wandern, Spazieren gehen, Kochen, Gartenarbeit und / oder Natur im Allgemeinen, etc. sehnen, belegt eine Erhebung des Online-Portals Statista ¹ (Pawlik, V. zitiert nach Statista, 2020).

Genau diese Möglichkeiten können Landwirt*innen auf ihren Höfen mit der Umsetzung einer Senior*innen-Hof-WG bieten. Darüber hinaus können die Menschen dort mit Tieren leben (im Fall „Woltershof“ beispielsweise Hühner, Esel und Hunde) und ihre eigenen Haustiere mitbringen. Sie müssen trotz Umzug also nicht auf ihre langjährigen Wegbegleiter verzichten. Der Umgang mit Tieren ist nachweislich gesundheitsfördernd. Denn Menschen müssen auch oder vor



Abb. 5: Hofleben mit Tieren, Foto: Kerstin Staben

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/700040/umfrage/generation-60plus-beliebteste-freizeitaktivitaeten-in-deutschland/>



allem nach dem Eintritt ins Rentenalter noch gebraucht und gefordert werden. Wer ein Tier versorgt, ist dafür verantwortlich und wird außerdem unabhängig von Status und / oder Alter bedingungslos von diesem akzeptiert.

„Tiere binden alte Menschen ans Leben und wirken oft besser als jedes Medikament“, ist der Psychologe Prof. Dr. Erhard Olbrich überzeugt (Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e.V., 2018).

In immer mehr Pflegeeinrichtungen ist die Tierhaltung deshalb möglich, auf landwirtschaftlichen Höfen eine Selbstverständlichkeit.

Naturverbundene und gesellschaftsliebende Menschen, können in einer Bauernhof-WG gemeinsam statt einsam alt werden und ihren individuellen Interessen nachgehen.

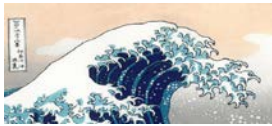
Die Senior*innen-Hof-WG auf dem Land ist ein Zukunftsmodell, weil die Zielgruppe eine Generation ist, die schon in jungen Jahren die Wohnform WG kennen gelernt hat. Wer sich vor der Einsamkeit im Alter schützen möchte, ist deshalb eher bereit, die WG als Wohnform auch als Rentner wieder für sich zu entdecken. Die betreute Senior*innenwohngemeinschaft gibt ihnen die Möglichkeit eines eigenen Zimmers oder einer eigenen Wohnung in einem Hofgebäude mit gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie Küche, Esszimmer und Wohnraum. Gemeinschaft und Austausch und die gegenseitige Unterstützung sind dabei ein Gewinn für alle.

Das Angebot der Senior*innen-WG auf dem Bauernhof richtet sich an Menschen im Vorruhestand oder Ruhestand, aber auch an die, die durch Krankheit oder Unfall früher aus dem Berufsleben ausscheiden müssen. Ziel sollte es sein, dass die Bewohner*innen bei Einzug noch alle Angebote aktiv nutzen können, aber ebenso, dass sie die WG zu Lebzeiten nicht mehr verlassen müssen. Dafür müssen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Derzeit liegt der Prozentsatz der pflegebedürftigen Niedersachsen bei ungefähr 4 % (ca. 335.000 Personen). Er wird bis ins Jahr 2035 um etwa ein Drittel ansteigen (Kochskämper, 2018).

Der größte Schritt und das größte Hemmnis für einen älteren Menschen, ist der Auszug aus seiner bis dahin gewohnten Umgebung. Darum sollte das Ziel bei der Bereitstellung von Wohnraum in einer Senior*innen-Hof-WG sein, alle eventuell eintretenden Fälle der ambulant zu leistenden Möglichkeiten in der Pflege mitzudenken und auch baulich in die Umsetzung einzubeziehen. Hier sollte ein Büroplatz für den Pflegedienst mit sicherer Medikamentenaufbewahrung, ausreichend Lagerraum für Dinge des täglichen Bedarfs und Hygieneartikel, ein Raum für Drittanbieter (Friseur, Kosmetik, Fußpflege) und eventuell sogar ein schon mit der Grundinstallation vorbereitetes Gemeinschaftsbad gehören.

4.2 Bewohner*innen umliegender Orte

Der Gemeinschaftssinn der Wohngemeinschaft soll auf die umliegenden Ortsteile und ihre Bewohner*innen ausstrahlen. So sollen die Freizeitangebote und mögliche Veranstaltungen auf dem „Woltershof“ auch für sie regelmäßig nutzbar und so eine Bereicherung für mehr Menschen als



die 12 Hof-WG-Bewohner*innen sein. Auch die Anwohner der Umgebung können aktiv an der Gestaltung von Kurs- und Gemeinschaftsangeboten beteiligt werden.

Der „Woltershof“ steht mit seinen Angeboten allen Menschen in der Umgebung offen.

In dem Projekt „Dorfgemeinschaft 2.0“ haben die Bürger des Ortsteiles Bramsche schon 2019 ein großes Interesse an neuen Wohnformen und Freizeitbeschäftigungen für Senior*innen signalisiert. In einem Workshop wurde der Wunsch nach Tagesaufenthalten für Senior*innen, nach Freizeitangeboten und einem Mittagstisch geäußert. Hier können mit dem räumlichen Angebot auf dem „Woltershof“ oder ähnlichen Projekten dieser Art Synergieeffekte entstehen. So würde eine weitere Möglichkeit der gesellschaftlichen Teilhabe auch für Senior*innen aus der Umgebung ermöglicht. Zu den denkbaren Angeboten zählen neben einem regelmäßigen Mittagstisch zum Beispiel der mobile Friseur, Fußpflege, Physiotherapie, Yoga, Lesungen oder eine Walkinggruppe.

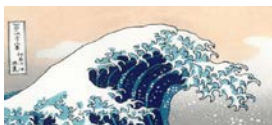
Um potentielle Interessenten für das Wohnprojekt zu finden, sind Informationsveranstaltungen das richtige Instrument, um das Projekt in der Region vorzustellen und konkrete Fragen der Menschen in den einzelnen Ortsteilen zu beantworten. Die direkten, persönlichen Gespräche schaffen Vertrauen, das es braucht, wenn man sich zu seinem möglichst letzten Umzug entscheidet. Für das Projekt „Woltershof“ sind außerdem zahlreiche Vor-Ort-Besichtigungen geplant. Denn das was man selbst sieht und spürt, überzeugt am meisten. Auch eine mediale Begleitung des Prozesses und die damit verbundene Öffentlichkeitswirkung, kann die Akzeptanz und Begeisterung für die Idee, steigern.

5. Umsetzungsschritte

5.1 Klärung der baulichen Voraussetzungen

Die meisten Höfe, die für eine solche Umnutzung in Frage kommen, befinden sich baurechtlich im „Außenbereich“. Deshalb ist es wichtig, diesen Punkt vor jeder weiteren Planung zu prüfen. In den Außenbereich fallen Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören (frühere Bezeichnung dafür ist „Feldmark“). Der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben wie die Schaffung von Wohnraum für eine Senior*innen-Hof-WG im Außenbereich bauplanungsrechtlich in Frage kommt, ist große Aufmerksamkeit zu schenken, weil der Gesetzgeber unter §36 Baugesetzbuch den örtlichen Baubehörden einen gewissen Entscheidungsspielraum eingeräumt hat (Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags, 2018).

Die Prüfung ist auch dann unbedingt erforderlich, wenn dem Hof keine weiteren Gebäude hinzugefügt werden sollen, es sich also um eine Nutzungsänderung handelt (§35 und §36 Baugesetzbuch). Es muss bei jedem Projektvorhaben also auch geklärt werden, ob es sich um Neubauten auf den landwirtschaftlichen Höfen oder um eine Nutzungsänderung in bestehenden Gebäuden handelt. Im vorliegenden Beispiel des „Woltershof“ ist eine Nutzungsänderung beabsichtigt, deren vorrangiges Ziel es ist, das Erscheinungsbild des Hofes so wenig wie möglich zu verändern.



Gemäß § 35, Absatz 2 des Baugesetzbuches **können** Bauvorhaben im Außenbereich, die nicht unter § 35 Absatz 1 fallen (sonstige Vorhaben) im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung „öffentliche Belange nicht beeinträchtigt“. Dem Wort „können“ nach hat die Behörde also einen Ermessensspielraum, ob ein solches Vorhaben, öffentliche Belange beeinträchtigt oder nicht. Dementsprechend kann sie auch darüber entscheiden, ob sie eine Bau- oder Umnutzung genehmigt. Sie kann es, muss es aber nicht.

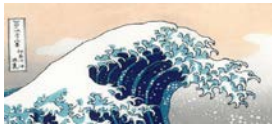
Neubau oder Umnutzung – geplanten Bauvorhaben im Außenbereich ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Der Gemeinde wird durch das Baugesetz in §35 Absatz 6 die Möglichkeit eingeräumt, mithilfe einer so genannten Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben zu erleichtern, die Wohnzwecken oder kleinen Gewerbebetrieben dient.

Sollte sich das zu überplanende Objekt bzw. die neu zu beplanende Grundstücksfläche nicht im Außenbereich sondern in der Nähe einer weiteren Bebauung befinden, gilt es insbesondere den Paragraphen 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beachten. Darin werden die Voraussetzungen zu einer genehmigungsfähigen Planung innerhalb von Ortschaften oder Ortsteilen beschrieben.



Abb. 6: Woltershof, Dachgeschoss-Grundriss Bewohnerhaus, Zeichnung: André Fischer 2020



Darin heißt es, dass ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung, also die Versorgung mit Strom und Wasser sowie eine Zufahrt zu dem Grundstück auf direktem Weg, gesichert, also möglich, ist. Auch darf das Ortsbild durch das neue Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Nähere Informationen sind in § 34 des Baugesetzbuches zu finden. In allen Fällen ist es sinnvoll und unabdingbar, bereits in frühen Planungsphasen Kontakt zur zuständigen Gemeinde und zum Bauamt aufzunehmen und das Vorhaben auf diese wichtigen Punkte hin untersuchen zu lassen.

5.2 Brandschutz und Sicherheit

Der Architekt trägt als Vertreter des Bauherrn und als Koordinator eine hohe Verantwortung für die Konzeption und Umsetzung aller geforderten Brandschutzmaßnahmen. Bei höheren Gebäudeklassen oder Sonderbauten wird er dabei in der Regel von einem Fachplaner für Brandschutz unterstützt, der auch den nach Bauordnung notwendigen bautechnischen Nachweis für den Brandschutz erstellt. Ähnlich wie bei der Gebäudestatik ist für die Koordination und Plausibilitätsprüfung Wissen über die Grundlagen des Brandschutzes erforderlich.

Baulicher Brandschutz

Alle Maßnahmen des Brandschutzes, die im Zusammenhang mit der Errichtung oder der Änderung von baulichen Anlagen getroffen werden, zählen zum baulichen Brandschutz. Zum Beispiel:

- die äußere Erschließung des Gebäudes mit Löschwasser,
- die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr,
- die Bildung von Brandabschnitten z.B. durch Brandwände und
- die Bemessung oder normgerechte Erstellung von tragenden und raumabschließenden Konstruktionen, z.B. zum Schutz von Bereichen mit hoher Brandgefahr.

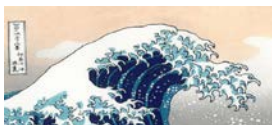
Wesentliche Kriterien sind dabei:

- das Brandverhalten von Baustoffen
- die Feuerwiderstandsklasse der Bauteile
- die Planung und Erstellung ausreichender Rettungswege bzw. die Bildung von entsprechenden Nutzungseinheiten

Anlagentechnischer Brandschutz

Der anlagentechnische Brandschutz gliedert sich in zwei Bereiche:

- Brandschutz in der technischen Gebäudeausrüstung: Durch bauliche (z.B. Schächte, Unterdecken mit Feuerwiderstand) oder anlagentechnische (z.B. Brandschutzklappen) Brandschutzmaßnahmen werden die zunehmend komplexeren technischen Anlagen in Gebäuden vor Brandausbrüchen oder Schäden bei Bränden geschützt.



- Brandschutz durch technische Einrichtungen und Anlagen:
Brandschutzmaßnahmen, die durch technische Anlagen realisiert werden, zählen zum anlagentechnischen Brandschutz: Dabei kann es sich um präventive Maßnahmen (z.B. Brandmelder, Alarmierung) als auch um operative Maßnahmen (z.B. Brandverhinderung, Brandlöschung oder Begrenzung der Brandausbreitung) handeln.

Mit technischen Anlagen können ungewollte Einschränkungen der Nutzung durch bauliche Brandschutzmaßnahmen verhindert oder minimiert werden (z.B. Rauchmelder gesteuerte Brandschutztüren). Diese schließen nur im Brandfall und stören den normalen Betriebsablauf nicht.

Organisatorischer Brandschutz

Bauliche und anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen werden durch organisatorische Maßnahmen ergänzt, wie z.B.:

- Instandhaltung, Wartung, Nutzung von und richtiger Umgang mit baulichen und technischen Brandschutzeinrichtungen (z.B. Löschmittel oder RWA-Anlagen)
- Kennzeichnung und Freihaltung von Flucht- und Rettungswegplänen
- Aushang von Brandschutzordnungen zur Brandvermeidung und für Maßnahmen im Notfall

5.3 Gestaltung und bauliche Anforderungen

Beim ehemaligen Rinderstall der Familie Wolters aus Lingen handelt es sich um einen Bau aus dem Jahr 1908, der mit seinem klassischen Ziegelgiebel, dem Flügeltor und seiner imposanten Größe ein gutes Beispiel für eine traditionelle Hofanlage im Emsland ist. Mit seiner giebelständigen Präsenz ist er der Hauptbaustein einer Dreiseit-Hofanlage. Gemeinsam mit einer wesentlich kleineren Wagenremise / Werkstatt flankiert er das zentral gelegene Wohnhaus der Landwirtschaftsfamilie Wolters, die hier auch weiterhin lebt. Die Hofanlage ist umgeben von alten Eichen, weitläufigen Obstwiesen, Wald und Feldern. Diese besondere Atmosphäre soll in Zukunft dazu beitragen,

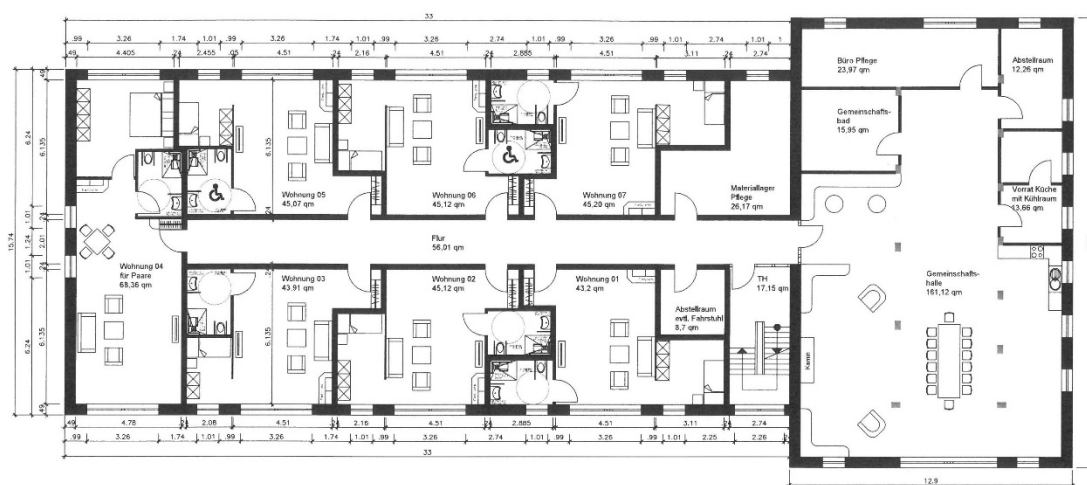
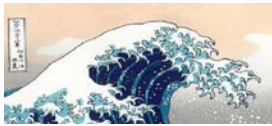


Abb. 7: "Woltershof", Erdgeschoss-Grundriss, Zeichnung: André Fischer 2019



einen Ort zu schaffen, der Menschen naturnah zusammenbringt und aktiv alt werden lässt. Die L-Form des bereits seit Jahren ungenutzten Stalls soll bei dem anstehenden Umbau zu einer Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaft nicht verändert werden. Die neue Nutzung als Wohn- und Gemeinschaftsgebäude soll die gesamte Grundfläche im Erdgeschoss sowie einen geringen Anteil im Dachgeschoss in Anspruch nehmen. Der restliche Teil des Gebäudekörpers wird brandschutztechnisch abgetrennt und gesichert. Die Traufwände erhalten aufgrund der notwendigen Anpassung der Fenster- und Türöffnungen eine neue und offene großzügige Gliederung. Diese Gliederung trägt in Zukunft zu einem hellen, minimalistischen und zum Hof und zur Landschaft passenden Erscheinungsbild bei.

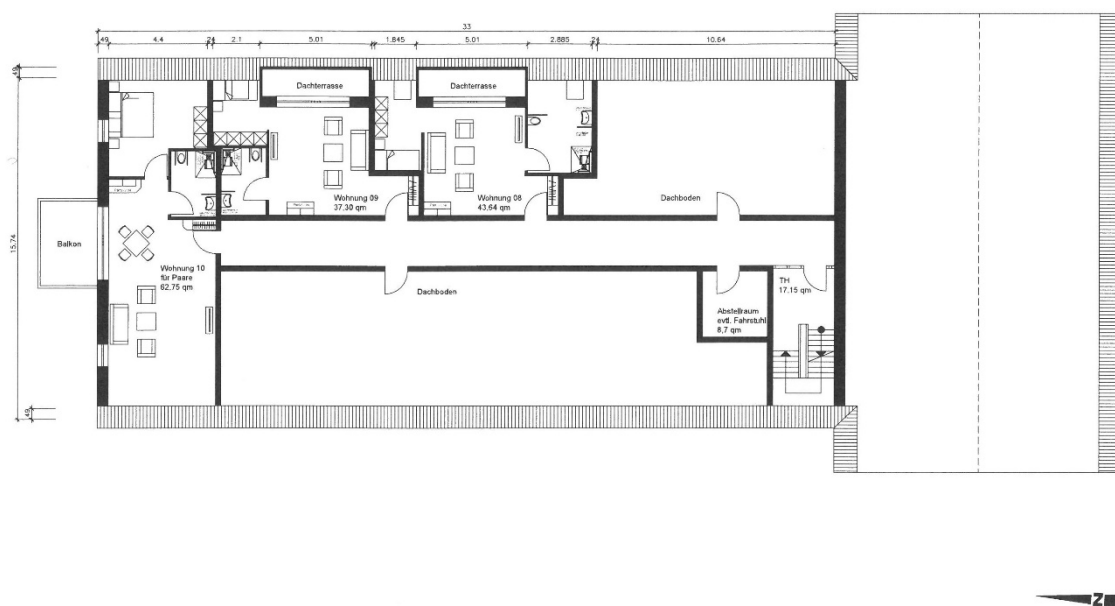
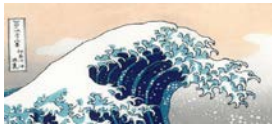


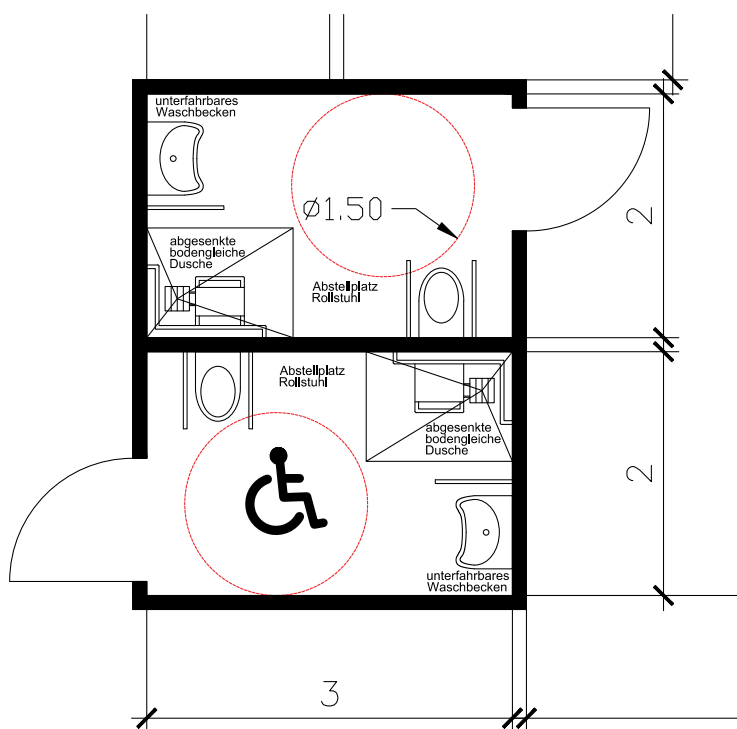
Abb. 8: „Woltershof“, Dachgeschoss-Grundriss Bewohnerhaus, Zeichnung: André Fischer 2020

Der zentrale Gemeinschaftsbereich der WG, gleich hinter dem Klinkersteingiebel aus der Gründerzeit, erhält einen geschliffenen, hellen Estrich um den Stallcharakter zu erhalten. Zu diesem Charakter tragen das teilweise sichtbare, nun weiß gekalkte Deckentragwerk und einfache Klobentüren bei. Alle anderen Materialien, Oberflächen und Verkleidungen vom Bodenbelag über die von innen mineralisch gedämmten Wände bis zur Decke werden neu eingebaut und ergeben mit dem Bestand ein homogenes und weitgehend monochromes Gesamtbild, das dank Fußbodenheizung durch keine Heizkörper gestört wird. Bei all diesen Planungen muss man bedenken, dass hier die sicherheitstechnischen Anforderungen an den Brandschutz und die energetischen Belange im Vordergrund stehen und die Umsetzung unter diesen Gesichtspunkten wirtschaftlich sein muss. Ausreichend breite Flure, notwendige, abgeschlossene Treppenhäuser, sowie möglichst kurze und effiziente Flucht- und Rettungswege können tiefe Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz erforderlich machen. Die Untersuchungen dazu laufen bei dem Projekt „Woltershof“ zurzeit und werden bei Bauantragstellung in einem begleitenden Brandschutzgutachten zusammen-



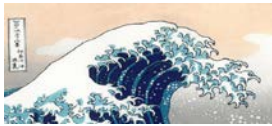
mengefasst. Sollten die dann herausgearbeiteten Anforderungen zeigen, dass der Erhalt von Teilen des Gebäudes unwirtschaftlich ist, muss auch über den Teilabriss der vorhandenen Baukörper nachgedacht werden. Doch auch wenn dieser Weg gewählt werden muss, bleibt oberstes Ziel, den Hofcharakter in jedem Fall zu erhalten. Hier sind Wege eines behutsamen Umbaus oder Ergänzungen, in denen auch zeittypische Baudetails Beachtung finden, zu wählen. Der finanzielle Aufwand, ein landwirtschaftliches Nutzgebäude baulich so herzurichten, dass ein barrierefreies und komfortables Wohnen für die Senior*innen-Hof-WG möglich wird, variiert je nach Region, vorhandener Bausubstanz und dem angedachten Wohnkonzept sehr stark. Der Erfahrung nach bewegen sie sich zwischen 1800 Euro pro Quadratmeter und 3600 Euro pro Quadratmeter Bruttofläche.

Jeder Bewohner*innen lebt in seiner eigenen Wohnung / Zimmer auf dem Hof. Die eigene Wohnung besteht aus einem Wohn- und Schlafbereich und einem Einzelbad. Um den WG Gedanken zu stärken, soll es zentrale Gemeinschaftsräume geben. Dazu gehört ein großer Esstisch, an dem die Bewohner*innen regelmäßig zu den Mahlzeiten zusammenkommen sowie eine offene Küche, in der sie das Essen zubereiten können. Außerdem soll es einen Aufenthaltsbereich mit einem Kamin geben. Jeder/jede Bewohner*innen*in hat in seiner eigenen Wohnung die Möglichkeit, eine kleine Pantry Küche einzubauen. Die Einzelbäder der Bewohner*innen sind barrierefrei und behindertengerecht.



Dipl. Ing. Architekt André Fischer Bad Zwischenahn	
Projekt: <i>Grundriss</i> Alten WG	Maßstab: 1:100
Bauvorhaben: <i>Umbau eines Resthofes</i>	Batt: 2
Bauvorhaben: <i>Errichtung einer Alten Wg mit ... Einheiten</i>	Einheit: m/cm
Datum: 03.03.2020	

Abb. 9: "Woltershof", Beispielbad-Grundriss, Zeichnung: André Fischer 2020

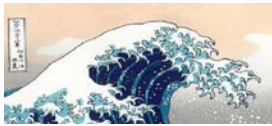


Zu dem Gesamtpaket einer solchen Senior*innenwohngemeinschaft gehören ebenso wie die Gemeinschaftsräume auch Mehrzweckräume. Auf dem Hof sollen Wohneinheiten für bis zu 12 Personen entstehen. Jedem/jeder Bewohner*innen*in stehen 32 Quadratmeter für Wohnen und Schlafen zur Verfügung. (43-45qm inkl. Bad) Zwei Wohneinheiten werden als mindestens 60 Quadratmeter große Wohneinheiten für Paare geplant. Jede Wohneinheit soll eine private Terrasse oder Balkon bekommen. Geplant ist außerdem ein Dienstzimmer für die Pflege: mit Schreibtisch und abschließbarem Medizinschrank. Zusätzlich soll ein Speiseraum mit einer Kühlzelle von 12 Quadratmetern entstehen und ausreichende Abstellbereiche für Gehhilfen und Rollatoren. In einem zusätzlichen Hauswirtschaftsraum können die Bewohner*innen waschen, trocknen und bügeln. Ebenso geplant ist ein Technikraum. Bei den Fluren muss berücksichtigt werden, dass sie weder Stufen noch Rampen enthalten und dementsprechend barrierefrei sind. Gänge und Flure müssen ausreichend breit und mit beidseitigem Handlauf versehen sein. Die Bodenbeläge müssen rutschfest sein. In den Flurbereichen wird es eine Not- und Nachtbeleuchtung geben. Für Besucher ist ein Gäste-WC vorgesehen.

Besondere Beachtung ist der zu wählenden Baukonstruktion beim Ausbau der vorhandenen Bausubstanz, zum Beispiel beim Vorhandensein alter Stallanlagen oder auch bei einer notwendigen baulichen Erweiterung durch einen Neubau oder Anbau zu schenken.

Diese können in traditioneller Art „massiv“, also Stein auf Stein, hergestellt werden oder auch als „Holzrahmenbau“ errichtet werden. Beide Verfahren bieten Vor- und Nachteile, auf die hier nun eingegangen werden soll.

Wenn man an den Bau eines Gebäudes denkt, fällt einem sofort der Bau „Stein auf Stein“ ein. Diese Ausführung bietet bestimmte Vorteile: man hat im wahrsten Sinne des Wortes nach Fertigstellung des Gebäudes einen massiven Baukörper, der Wärme und Feuchtigkeit speichern und auch wieder abgeben kann. Auch der Schallschutz ist gewährleistet. Ab einer bestimmten Wandstärke ist der Brandschutz ohne weitere Maßnahmen gegeben. Auf der anderen Seite ist der Feuchtigkeitseintrag während der Bauphase durch die Verwendung von Mörtel, Putz und Estrich sehr hoch. Das verlängert die Bauzeit und ist kostenintensiv. Alternativ kann hier auf den s.g. Holzrahmenbau oder bei Ausbaumaßnahmen auf den Trockenbau zurückgegriffen werden. Bei dieser Ausführung können viele Bauteile bereits in der Werkstatt vorgefertigt werden. Dort können auch bereits Installationen wie Rohr- oder Elektroleitungen „mitgedacht“ und in die spätere Konstruktion integriert werden. Das spart Zeit und ist sehr wirtschaftlich. Kosteneinsparungen von 10 – 15% gegenüber der herkömmlichen Bauart sind möglich. Man ist auch flexibler, was eine spätere Umnutzung der Räumlichkeiten und der damit möglicherweise verbundenen baulichen Anpassung angeht. Hier ist auch ein schrittweiser, also modularer Ausbau der vorhandenen Gebäudekörper (z.B. Ställe), angepasst an die Bedarfe und finanziellen Möglichkeiten, denkbar. Weiter ist die Verwendung von Holz klimafreundlich und ökologisch durch eine dauerhafte CO₂-Speicherung sowie die voll recyclebare Bauweise.



5.4 Organisation der Wohngemeinschaft

Wer eine Senior*innen-Hof-WG auf einer ehemaligen Hofstelle plant, sollte sich zunächst Gedanken über das konkrete Angebot machen. Sollen dort beispielsweise mehr als 12 Personen wohnen, die einen Pflegebedarf haben, wird diese von der Heimaufsicht kontrolliert und unterliegt strengen Vorschriften, was beispielsweise die Betreuung der Senioren angeht. Beim „Woltershof“ soll „Betreutes Wohnen“ angeboten werden. Es bietet die Möglichkeit, eine abgeschlossene Wohnung zu haben, sich bei Bedarf zurückzuziehen und zumindest im Kleinen einen eigenen Haushalt zu führen. Beim „Woltershof“ steht aber der Gemeinschaftsgedanke im Vordergrund, verbunden mit dem Angebot gepflegt und betreut zu werden. Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist nicht gesetzlich geschützt. Deshalb gibt es keine rechtlich verbindlichen Vorgaben, was konkret geboten werden muss (Verbraucherzentrale NRW e.V., 2019). Hier soll das Angebot von Grund- und Wahlleistungen und im Pflegefall durch die Kooperation mit Pflegediensten, das Ziel verfolgen, dass die Bewohner*innen auch bei höherem Pflegedarf nur im äußersten Notfall ausziehen müssen.

Empfehlung: Jede/ jeder Landwirt*in / potentielle Vermieter*in sollte klar definieren, was in seinem Modell des Betreuten Wohnens angeboten wird, um den Bewohner*innen vor dem Einzug eine Entscheidungshilfe zu bieten.

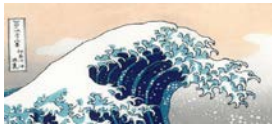
Der/die Landwirt*in tritt hier als Eigentümer*in und für die 12 Bewohner*innen nur als Vermieter*in auf. Die Organisation und Verwaltung der Wohngemeinschaft und des alltäglichen Lebens soll beim „Woltershof“ zukünftig ein gemeinnütziger Verein übernehmen. Die Bewohner*innen treten in diesen Verein ein. Daneben können auch alle Mitwirkenden und Bewohner*innen anliegender Ortsteile Mitglieder werden. Über den gemeinnützigen Verein können die Bewohner*innen selbstbestimmt haushaltsnahe Leistungen und die Freizeitgestaltung nutzen. Gerade im Emsland ist das ehrenamtliche Engagement besonders hoch und ausgeprägt. Deshalb könnten auch ehrenamtliche Helfer mit in den Tagesablauf der Bewohner*innen eingebunden werden.

Die Organisation des Vereins

Um einen gemeinnützigen Verein zu gründen, müssen bestimmte gemeinnützige Zwecke nach §52 der Abgabenordnung erfüllt werden. Das kann die Förderung der Jugend- und Altenhilfe sein, die Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes und Länder, des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes oder beispielsweise auch die Förderung des Tierschutzes.

Der gemeinnützige Verein wird alle Räumlichkeiten, Außenflächen und weitere Gebäude verwalten und bewirtschaften. Sein Satzungszweck soll die Förderung der Vernetzung der Senior*innengemeinschaft (der Bewohner*innen und interessierter Anwohner*innen anliegender Ortsteile) und die Förderung von Aktionen mit landwirtschaftlichem Bezug zu Natur und Tieren zum Ziel haben. Darunter fallen:

- Förderung der Teilhabe von Senior*innen am gesellschaftlichen Leben
- Förderung der Teilhabe von Senior*innen am Hofleben



- der Verein macht es sich zur Aufgabe, umweltbewusste und naturnahe Angebote zu schaffen. Darunter fällt beispielsweise auch die E-Mobilität
- die Bewirtschaftung der Wiesen und Streuobstwiesen
- Naturschutzprojekte
- Sport- und Freizeitangebote

Für die Mitgliedschaft im Verein wird ein Vereinsbeitrag fällig, den auch Mitglieder von „außen“ zahlen. Zusätzlich wird von den Bewohner*innen ein Hofbeitrag erhoben, der ihnen weitere Leistungen im Wohnumfeld garantiert.

Der Verein bietet allen Bewohner*innenn Grund- und Wahlleistungen an. Zu den im Hofbeitrag enthaltenen Grundleistungen zählen beispielsweise die Reinigung der Gemeinschaftsräume, ein Hausmeisterdienst oder der Hausnotruf. Als Wahlleistungen können die Bewohner*innen beispielsweise einen Putzdienst für ihre private Räume buchen, einen Wäschedienst oder einen Fahr- oder

Einkaufsservice. Diese Leistungen werden ebenfalls alle über den Verein organisiert, müssen von den Bewohner*innen aber zusätzlich bezahlt werden.

Sollten die Bewohner*innen pflegebedürftig werden, können verschiedenste Leistungen ambulanter Pflegedienste hinzugebucht werden. Mit diesen planen wir entsprechende Kooperationen. Die ambulanten Pflegedienstleister können von den Bewohner*innen frei gewählt werden. Zusätzlich unterstützt der Verein die Hausbewohner*innen bei Behördengängen oder Anträgen für beispielsweise die Pflegeversicherung. Der wesentliche Vorteil dieser Wohnform liegt darin, möglichst lange selbständig und selbstbestimmt leben zu können und die Haushaltsführung unter Einbindung sozialer Strukturen der Wohngemeinschaft und des Vereins, selbst bei steigendem Pflegebedarf, zu sichern. Im Fall „Woltershof“ ist es selbstverständlich, dass die Bewohner*innen zu jeder Zeit einen/eine festen Ansprechpartner*in haben – quasi eine „gute Seele“ des Hauses.

6. Mögliche Herausforderungen und Lösungsansätze

6.1 Hof und Mobilität

Die Mobilität und der öffentliche Nahverkehr sind auf dem Land häufig nur eingeschränkt verfügbar. Das könnte für potenzielle Bewohner*innen einer Senior*innen WG auf dem Land problematisch sein, weil sie sich nicht jederzeit eigenständig fortbewegen können. Beim „Woltershof“ wollen wir deshalb Gespräche mit den Betreiber*innen des Busnetzes führen. Möglicherweise ist ein zusätzlicher Halt in der

Nähe des Hofes/ am Hof möglich. Derzeitige Entfernung zur Bushaltestelle:

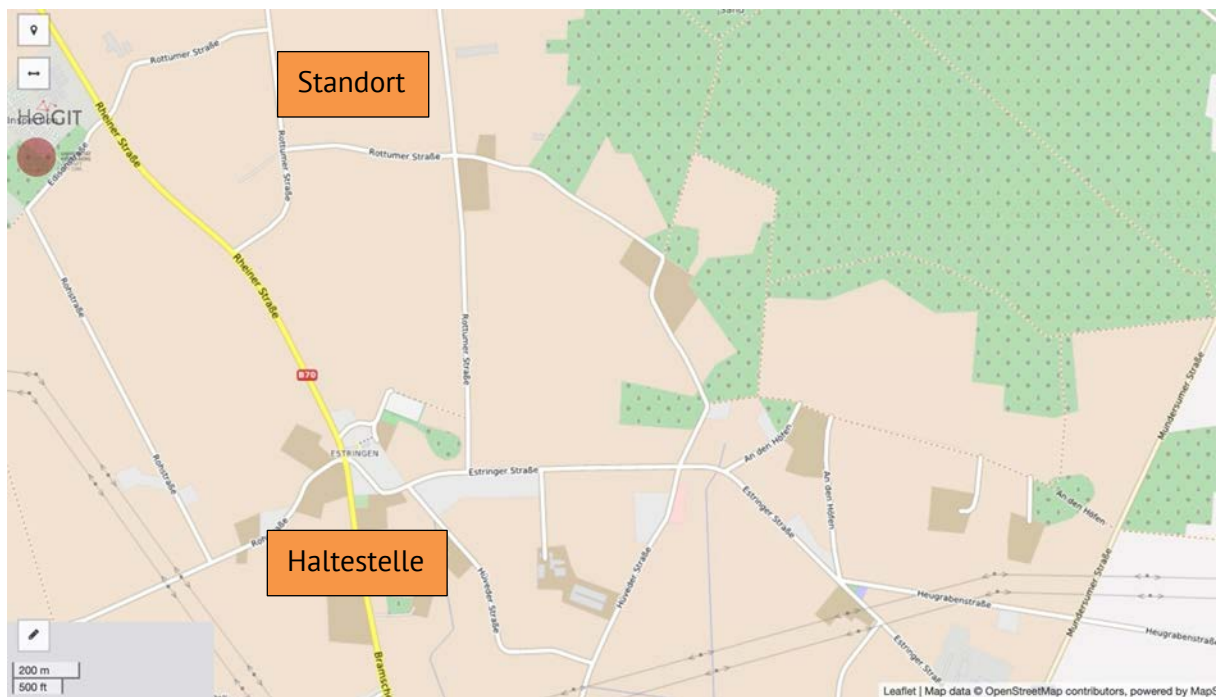
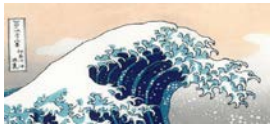
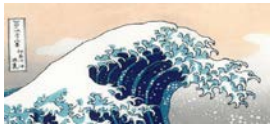


Abb. 10: Entfernung zur Bushaltestelle, © OpenStreetMap Mitwirkende



Nahversorgung

Der „Woltershof“ liegt im Außenbereich. Dort – im Lingener Ortsteil Rottum – gibt es keine Nahversorgungsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheke, ein Supermarkt, eine Bank oder auch ein Bäcker sind aber nur wenige Kilometer weiter im Ortsteil Bramsche zu finden. Größere Einkaufszentren befinden sich in Lingen-Darme, etwa 6 Kilometer vom Standort der geplanten Senior*innen-Hof-WG entfernt.

Entfernung nach Bramsche:

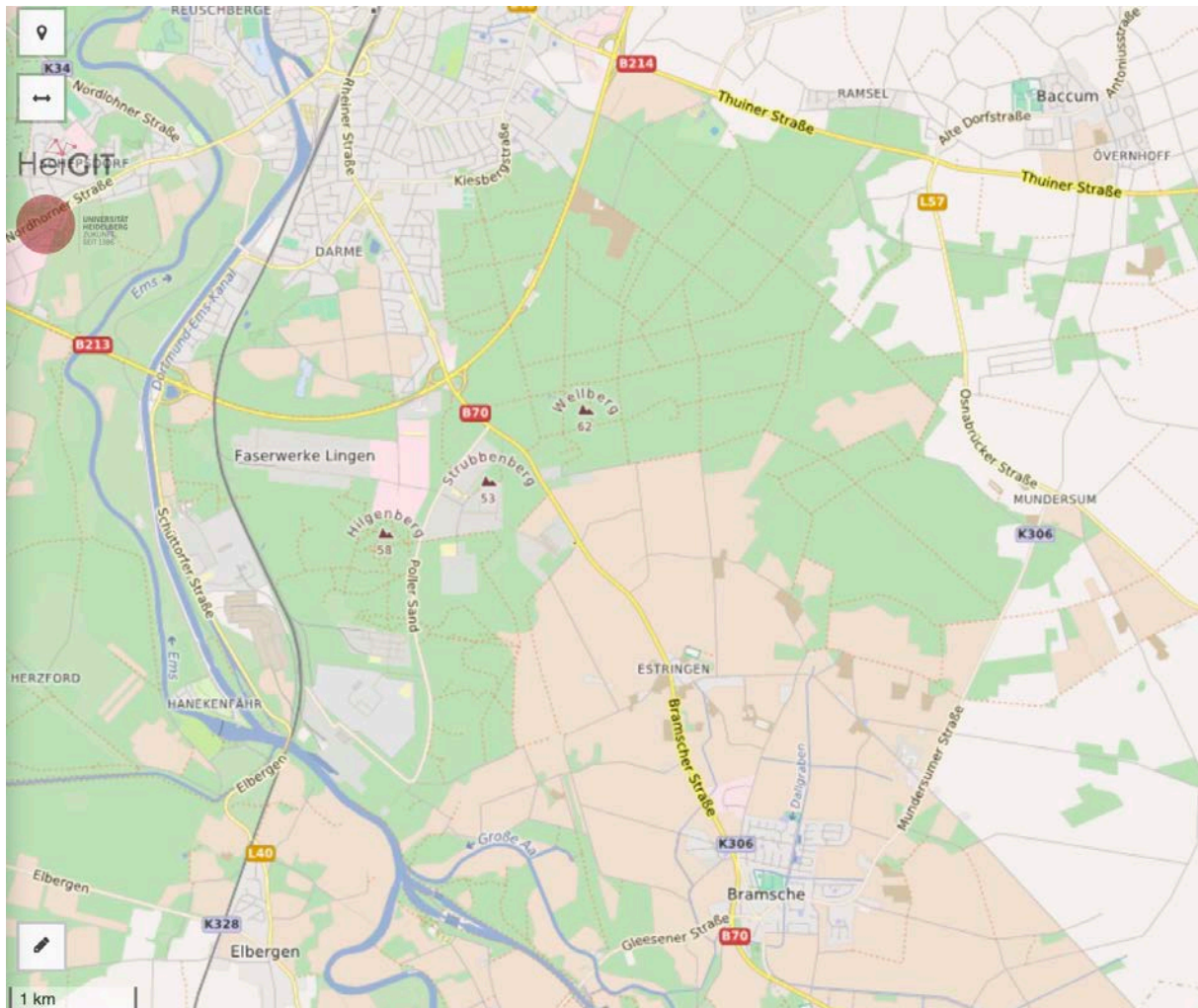
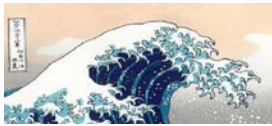


Abb. 11: Entfernung zur Bushaltestelle, © OpenStreetMap Mitwirkende

Um die Bewohner*innen verlässlich von A nach B zu bringen, möchten wir über den Verein zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsmitteln einen regelmäßigen Fahrdienst anbieten und die Möglichkeit E-Mobile zu mieten. Wir denken an zwei bis drei E-Autos und zusätzliche E-Fahrräder, die von den Bewohner*innen beim Verein geliehen werden können. Ein Finanzierungsmodell muss noch erarbeitet werden. Um die E-Autos aufzuladen, gibt es die Idee einer eigenen Ladesäule auf dem „Woltershof“. Einer der Grundgedanken beim Gesamtkonzept für den „Woltershof“



ist es, so umweltfreundlich, naturbelassen und ökologisch wertvoll wie möglich zu handeln. Diesen Gedanken möchten wir auch beim Anlegen der Außenflächen, der Streuobstwiese, gemeinsamer Ruheplätze und nicht zuletzt beim Umbau des Gebäudes verfolgen.

6.2 Sicherheit auf Bauernhöfen

Man geht davon aus, dass die Gefahr von Stürzen, Ausrutschen und entsprechenden Verletzungen auf dem Bauernhof größer ist als in „klassischen“ Altenheimen, die ebene, mit Linoleum belegte, Böden haben. Untersuchungen aus den Niederlanden haben jedoch gezeigt, dass das nicht stimmt. Die Bewohner*innen eines Hofes bewegen sich in der Regel entsprechend achtsamer. Dennoch ist zu bedenken, dass der Betriebsverkehr auf einem noch aktiven Hof im Rahmen des Arbeitsschutzes unbedingt und unmissverständlich vom Bewohner*innen- und Besucher*innenverkehr zu trennen ist. (Quelle: <https://www.landbouwzorg.nl>)

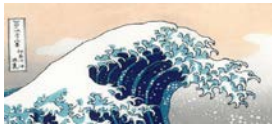
Weiter sollten alle Beteiligten des Wohn- und Lebenskonzeptes später im laufenden Betrieb, wenn die Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaft den Hof bewohnt und auch landwirtschaftliche Tätigkeiten und sei es nur in einem geringen Umfang auf dem Hof stattfinden, unbedingt die Arbeitsschutzrichtlinien und die Unfallverhütungsvorschriften beachten. Diese finden Sie in ausführlicher Form in der Unfallverhütungsvorschrift VSG 2.1 der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (2020).

Die Unfallverhütungsvorschrift „Arbeitsstätten, bauliche Anlagen und Einrichtungen“ in der Fassung vom 01.05.2017 beschreibt die verschiedenen Anforderungen, die an alle Beteiligten gestellt werden (Betreiber*innen, Werk tätige und Nutzer*innen bzw. *innen). Insbesondere die Paragraphen 2 „Stabilität und Festigkeit“, § 3 „Brandmeldung und –bekämpfung“, § 5 „Verkehrswege“, § 6 „Fluchtwege und Notausgänge“, § 7 „Treppen“, § 9 „Türen und Tore“, § 10 Boden- und Wandöffnungen“, § 12 „Fußböden, Wände, Decken und Dächer“, § 13 „Fenster und Oberlichter“, § 15 „Beleuchtung“ und § 17 „Arbeitsstätten im Freien“ sind zu beachten und deren Einhaltung, auch und gerade in Bezug auf die Bestandsgebäude und deren weiteren Nutzung bzw. Begehung, sicherzustellen (ebd.). Zur dieser Sicherstellung gehört auch eine regelmäßige Einweisung aller Beteiligten und auf dem Hof Agierenden, die zu dokumentieren und zu quittieren ist.

6.3 Planungssicherheit – Mietzeit und Finanzierung

Jede/ jeder Mieter*in schließt einen Einzel-Mietvertrag mit der/dem Vermieter*in über den anzu-mietenden Wohnraum, die anteiligen Gemeinschaftsflächen und die Nebenkosten ab.

Zudem ist jede/jeder Mieter*in automatisch Vereinsmitglied und zahlt somit den normalen Vereinsbeitrag. Darüber hinaus wird für jede/ jeden Bewohner*in ein Hofbeitrag fällig, der ihm die bereits genannten Grundleistungen finanziert. Alle zusätzlichen Leistungen, also Wahlleistungen, werden gesondert über den Verein abgerechnet



Miete + Vereinsbeitrag + Grundleistung + Wahlleistung



Abb. 12: Eigene Darstellung von Kerstin Staben und Judith Wolters

Die Miete für jeden Bewohner*innen orientiert sich am ortsüblichen Mietspiegel und an der jeweiligen Ausstattung der Wohnung. Im Fall „Woltershof“, sowie in vielen anderen vergleichbaren Fällen, sind Grundstücke und Gebäude bereits vorhanden. Die Kosten für den Umbau in Wohnraum sind je nach Zustand und Bausubstanz sehr unterschiedlich. Dennoch kommen auf Landwirte hohe Baukosten zu, damit die Gebäude die Ansprüche wie Barrierefreiheit oder Energieeffizienz erfüllen. Im Fall „Woltershof“ ist eine Mischfinanzierung aus Darlehen und Fördermitteln geplant. Auch Stiftungen, die sich zum Ziel gesetzt haben, altersgerechtes Wohnen zu fördern, kommen zur Mit-Finanzierung in Frage. Diese Überlegungen und die Suche nach potentiellen Förderern fällt in die Planungsphase vor Baubeginn. Ratsam ist es, sich von Experten*innen schon in dieser Phase ausführlich beraten zu lassen und eng in Kontakt mit den Kommunen zu planen.

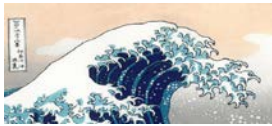
Mögliche Förderprogramme bietet zum Beispiel die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, sie ist die Förderbank des Bundes. Sie unterstützt Vorhaben, die wirtschaftlichen, sozialen oder ökologischen Belangen dienen und sie bietet unter anderem zinsverbilligte Kredite oder Zuschüsse für energieeffizientes Bauen oder Investitionen in kommunale und soziale Infrastruktur. Die Bedingungen dafür können über die jeweiligen Kreditinstitute erfragt werden. (Beispiele für Kreditprogramme: KfW 153 und KfW 430).

Weitere Förderprogramme gibt es zum Beispiel vom Land Niedersachsen und der EU. Auch KommunalDarlehen sind für eine Mitfinanzierung denkbar. Im Fall „Woltershof“ sollen die Vermietung und der komplette Betriebsablauf über einen Verein organisiert werden. Darüber hinaus lassen sich ganz andere Strukturen vorstellen. Zum Beispiel die Gründung einer Genossenschaft. Die Vorteile sind die Mitbestimmung der Genossenschaftsmitglieder an der Ausgestaltung und ein geringes finanzielles Risiko für den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb. Aufbau und Betrieb der Senior*innen-Hof-Wohngemeinschaft kann aber auch durch Dritte erfolgen, wie zum Beispiel kommunale Träger oder Wohlfahrtsverbände, wie die AWO, DRK oder die Caritas.

7. Weitere Informationen

7.1 Gesetzliche Voraussetzungen der Wohngemeinschaft laut NuWG

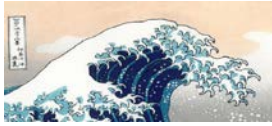
In Niedersachsen wurde 2016 das niedersächsische Heimgesetz durch das niedersächsische Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG) abgelöst. In § 2 NuWG wurden ambulant betreute



Wohngemeinschaften legal definiert. Es handelt sich bei ihnen um Wohnformen, in denen volljährige Personen Wohnraum zum Zwecke des Lebens in einer Haushaltsgemeinschaft überlassen wird, in der sie von Dienstleistern, aufgrund einer mit dem Mietverhältnis verbundenen, vertraglichen Verpflichtung entgeltliche ambulante Pflege und Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen. Pflegedienste, die in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft tätig werden, haben Anzeigepflicht zu erfüllen, wenn sie in einer nicht als Heim geltenden ambulant betreuten Wohngemeinschaft von nicht mehr als 12 Personen arbeiten. Wichtig hierbei ist, dass die Bewohner*innen spätestens ein Jahr nach der Gründung der Wohngemeinschaft die Dienstleister für Unterstützungsleistungen, sowie die Art und den Umfang der Leistung, frei wählen können. Die Wahlfreiheit wird auch dann angenommen, wenn die Bewohner*innen durch eine für sie handelnde Person vertreten werden.

Trägerinitiierte Senior*innen Wohngemeinschaft mit der Möglichkeit ambulant betreut zu werden

Jede/ jeder Bewohner*in lebt in seiner eigenen Wohnung auf dem Hof, sie besteht aus einem Wohn- und Schlafbereich und einem Einzelbad. Zu dem Gesamtpaket einer solchen Senior*innen-Wohngemeinschaft gehören ebenso die Gemeinschaftsräume, die Gemeinschaftsaktivitäten und ein gemeinsames Dienstleistungsnetz, sowie die Möglichkeit eine ambulante Betreuung durch Wohlfahrtsverbände oder Pflegedienste in Anspruch zu nehmen, die den eigenen sich auch verändernden Bedürfnissen optimal angepasst sind. Begleitet werden diese ambulant betreuten Senior*innen-Wohngemeinschaften durch Pflegekräfte und Pflegehelfer*innen, die Haushalt, Versorgung und Gruppenaktivitäten koordinieren.



8. Dokumentation

8.1 Weiterführende Informationen

<https://www.pflege.de/altenpflege/senioren-wg>

<https://www.neues-wohnen-nds.de>

https://www.ms.niedersachsen.de/startseite/jugend_familie/senioren_generationen/wohnen_im_alter/wohnen-im-alter-14087.html

https://www.emsland.de/pdf_files/demographie-emsland-2016_1046_1.pdf

<https://www.jetztlosleben.de/die-land-wg/>

<https://www.pflege.de/altenpflege/senioren-wg/>

<https://www.zorgboeren.nl>

<https://www.groenkennisnet.nl>

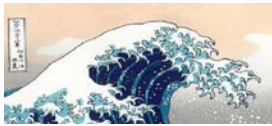
<https://www.zorglandbouw.nl>

<https://www.verbraucherzentrale.de>

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34html

https://cdn.svlfg.de/fiona8-blobs/public/svlfgonpremiseproduction/b17b179d9745ba78/ed9992195373/vsg2_1-arbeitsstaetten.pdf

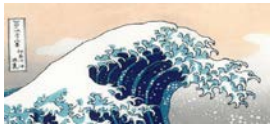
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e.V.



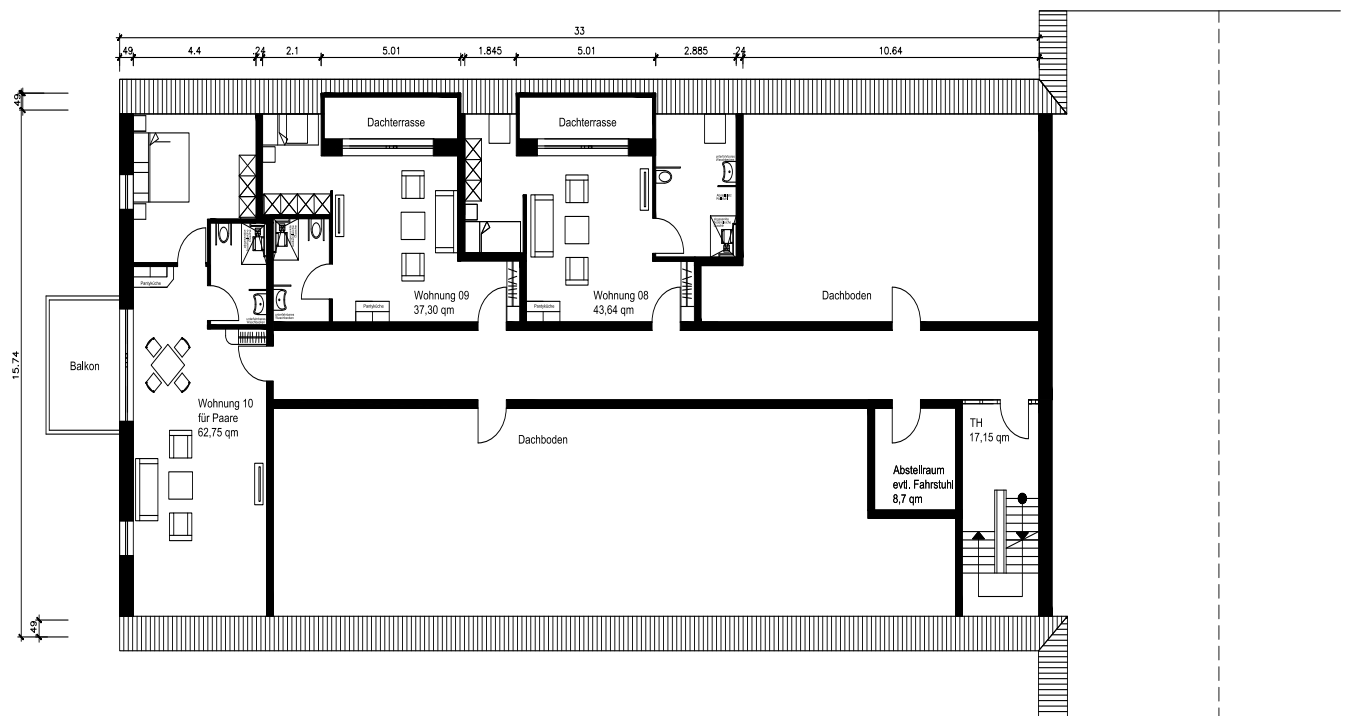
8.2 Fotos und Pläne



Abb. 13: Luftansicht „Woltershof“, Foto: Andreas Walter



Architekt am Meer
André Fischer



Dipl. Ing. Architekt André Fischer Bad Zwischenahn	
Projekt: <i>Seniorenhof Wohngemeinschaft</i>	Maßstab: 1:125
Bauvor- Umbau Woltershof haben:	Batt: 2
Plan- inhalt: <i>Grundriss Obergeschoss</i>	Einheit: m/cm
Datum: 15.04.2020	

Abb. 15: "Woltershof" Grundriss Obergeschoss, Zeichnung: André Fischer 2020

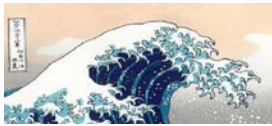


Abb. 16: Alte Pferdekoppel „Woltershof“, Foto: Kerstin Staben



Abb. 17: Frühlingseindruck vom „Woltershof“, Foto: Kerstin Staben

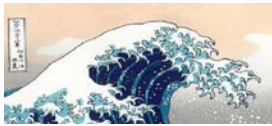
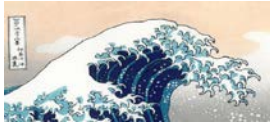


Abb. 18.: Alter Holzschuppen auf dem „Woltershof“, Foto: Kerstin Staben



Abb. 19: Lageplan „Woltershof“, Zeichnung: André Fischer



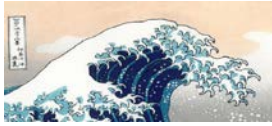
Literaturverzeichnis

- Bertelsmann Stiftung. (kein Datum). *Demografische und sozialstrukturelle Daten*. Abgerufen am 15. 04 2020 von sozialplanung-fuer-senioren/handbuch/demographische-und-sozialstrukturelle-uebersicht
- CONVENT Planung und Beratung GmbH. (2008). *Gestaltung der Lebensqualität im Alter im Landkreis Emsland. Befragung der 50plus-Generation*. Hamburg: Landkreis Emsland.
- Kochskämper, S. (2018). *Die Entwicklung der Pflegefallzahlen in den Bundesländern*. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau. (2020). *Unfallverhütungsvorschrift Arbeitsstätten, bauliche Anlagen und Einrichtungen in der Fassung vom 1. Mai 2017*. Abgerufen am 15. 04 2020 von https://cdn.svlfg.de/fiona8-blobs/public/svlfgonpremiseproduction/b17b179d9745ba78/ed9992195373/vsg2_1-arbeitsstaetten.pdf
- Südwestrundfunk. (15. 03 2019). *Im Alter aufs Land. Senioren-WG auf dem Bauernhof*. Abgerufen am 15. 04 2020 von <https://www.swr.de/natuerlich/im-alter-aufs-land-senioren-wg-auf-dem-bauernhof/-/id>
- Verbraucherzentrale NRW e.V. (24. 06 2019). *Betreutes Wohnen - eine Alternative fürs Wohnen im Alter*. (V. N. e.V., Herausgeber) Abgerufen am 15. 04 2020 von <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheit-pflege/pflege-in-wohngemeinschaften/betreutes-wohnen-eine-alternative-fuers-wohnen-im-alter-13905>
- Wegweiser Kommune. (2020). *Demographiebericht Ein Baustein des Wegweisers Kommune*. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung. Abgerufen am 15. April 2020 von <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/emsland-lk>
- Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags. (14. 03 2018). *Bauen im Außenbereich – Ermessen und Beurteilungsspielraum*. Berlin. doi:<https://www.bundestag.de/resource/blob/553354/22b86813049c4c47b724db486b0cadd7/WD-7-053-18-pdf-data.pdf>
- www.pflege.de. (29. 01 2016). *Senioren-WG*. (w. c. GmbH, Produzent) Abgerufen am 15. 04 2020 von <https://www.pflege.de/altenpflege/senioren-wg/>



Abbildungsverzeichnis

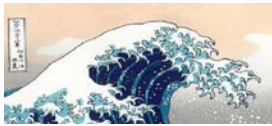
Abb. 1: Aquarelle	3
Abb. 2:Quelle: NBank)	4
Abb. 3: Streuobstwiese im Frühling, Foto: Kerstin Staben	5
Abb. 4: Giebelansicht des "Woltershofs" , Foto: Kerstin Staben.....	8
Abb. 5: Hofleben mit Tieren, Foto: Kerstin Staben.....	9
Abb. 6: Woltershof", Dachgeschoss-Grundriss Bewohnerhaus, Zeichnung: André Fischer 2020 .	12
Abb. 7: "Woltershof", Erdgeschoss-Grundriss, Zeichnung: André Fischer 2019	14
Abb. 8: "Woltershof", Dachgeschoss-Grundriss Bewohnerhaus, Zeichnung: André Fischer 2020	15
Abb. 9: "Woltershof", Beispielbad-Grundriss, Zeichnung: André Fischer 2020.....	16
Abb. 10: Entfernung zur Bushaltestelle, © OpenStreetMap Mitwirkende	20
Abb. 11: Entfernung zur Bushaltestelle, © OpenStreetMap Mitwirkende	21
Abb. 12: Eigene Darstellung von Kerstin Staben und Judith Wolters	23
Abb. 13: Luftansicht „Woltershof“, Foto: Andreas Walter	26
Abb. 14: "Woltershof", Erdgeschoss-Grundriss, Zeichnung: André Fischer 2019	27
Abb. 15: "Woltershof"Grundriss Obergeschoss, Zeichnung: André Fischer 2020	28
Abb. 16: Alte Pferdekoppel"Woltershof", Foto: Kerstin Staben	29
Abb. 17: Frühlingseindruck vom „Woltershof“, Foto: Kerstin Staben	29
Abb. 18.: Alter Holzschuppen auf dem „Woltershof“, Foto: Kerstin Staben	30
Abb. 19: Lageplan „Woltershof“, Zeichnung: André Fischer	30



Haftungsausschluss

Das vorliegende Dokument dient lediglich dem unverbindlichen Informationszweck und stellt keine Rechtsberatung dar. Der Inhalt dieses Angebots kann und soll eine individuelle und verbindliche Rechtsberatung, die auf Ihre spezifische Situation eingeht, nicht ersetzen.

Die Verfasserinnen und Verfasser, die Auftraggeber und das Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend als Fördermittelgeber übernehmen keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die Verfasserinnen und Verfasser, die Auftraggeber und das Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich im weitest zulässigen Rahmen ausgeschlossen.



Architekt am Meer
André Fischer



Impressum

Auftraggeber:

**Geschäftsstelle Demografiewerkstatt
Kommunen (DWK)**

Kompetenzzentrum Technik-Diversity-
Chancengleichheit e.V.

Am Stadtholz 24
33609 Bielefeld

Tel.: +49 521 106 7364
Fax: +49 521 106 7171

info@demografiewerkstatt-kommunen.de
www.demografiewerkstatt-kommunen.de

Landkreis Emsland

Stabsstelle des Landrates
Ordeniederung 1
49716 Meppen

Tel.: +49 5931 44 1325
www.emsland.de

Koooperationpartner:

Stadt Lingen

Kirsten Vogler
Elisabethstraße 14-16
49808 Lingen (Ems)

Tel.: +49 591 9144 134
k.vogler@lingen.de

Durchführung:

**Architekt am Meer
Dipl. Ing. Architekt André Fischer**

Am Stammers Hoop 2
26160 Bad Zwischenahn

Tel.: +49 4403 6026378
fischer.am.meer@web.de

Judith Wolters

Kerkerinckstraße 3
48151 Münster

Mobil: 0170 5851925
judith.wolters@gmx.de

Kerstin Staben

Höhenweg 1
49082 Osnabrück

Mobil: 0171 3620690
kerstin.staben@web.de