

Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH

Selbstbestimmt im Alter wohnen



DIE GESCHICHTE

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) wurde im Jahr 1948 von den Verantwortlichen im damaligen Kreisgebiet Bergisches Land gegründet. Ihr Ziel war es, der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg eine Wohnungsgesellschaft entgegenzusetzen, die möglichst schnell und preiswert Wohnungen schaffen und darüber hinaus langfristig ein zuverlässiger Partner der Mieterinnen und Mieter sein sollte. Im Laufe der 1950er und 1960er Jahre entstanden so auch jene Siedlungen, die heute noch den Kern der gesellschaftlichen Wohnungsbestände bilden, doch erschöpfte sich die Bautätigkeit der Siedlungsgesellschaft nicht allein darin. Auch in den 1970er Jahren kamen kleinere Siedlungsbereiche mit nicht mehr als 75 Wohnungen hinzu, während in den 1980er und 1990er

AUF EINEN BLICK

- › Wohnungen: 1.821
- › davon öffentlich gefördert: 665
- › davon frei finanziert: 1.156
- › Kaltmiete: 5,48 Euro/m²

- › Geschäftsführung:
Sabine Merschjohann
- › Aufsichtsrat:
Klaus W. Waldschmidt
(stellv. Vorsitzender)

Rheinisch-Bergische
Siedlungsgesellschaft mbH (RBS)
Paffrather Straße 48
51465 Bergisch Gladbach
www.rbs-wohnen.de

NEUBAU DEMENZ-WOHNGEMEINSCHAFT IN BENZBERG

Jahren das Prinzip der Lückenschließung und der Nachverdichtung das Baugeschehen in der RBS prägte. Bei heutigen Neubauten wird besonderer Wert auf die Barrierefreiheit der Wohnungen gelegt. Der ältere Wohnungsbestand der RBS wird stetig modernisiert – so sind inzwischen bereits fast 70 % der gesellschaftlichen Wohnungen energetisch auf

„Faire Mietpreise, hoher Wohnkomfort ...“

dem neuesten Stand. Mit über 1.800 Wohnungen zählt sie heute zu den größten Vermietern der Region. Faire Mietpreise, hoher Wohnkomfort sowie lebendige Nachbarschaften sind Kennzeichen der Wohnanlagen, die vorzugsweise an Bürger des Rheinisch-Bergischen Kreises vermietet werden.



**SABINE MERSCHJOHANN,
RBS-GESCHÄFTSFÜHRERIN (MITTE)**

SELBSTBESTIMMT IM ALTER LEBEN

Seit Jahren weisen Fachleute auf die in Deutschland stetig steigende Zahl der an Demenz erkrankten Personen hin. Deren Unterbringung und Pflege sind eine gesellschaftliche Herausforderung, für die auch von der Wohnungswirtschaft adäquater Wohnraum geschaffen werden kann. Die RBS hat mit ihrem Projekt „Demenz-Wohngemeinschaften“ darauf reagiert, um demenzkranke Bürger zu vollwertigen Mietern statt Patienten zu machen. Ziel des neuen Wohnkonzeptes ist, den aufgrund einer demenziellen Erkrankung auf Unterstützung, Hilfe und Pflege angewiesenen Menschen eine selbstbestimmte Lebensführung in einer für sie gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Die RBS konnte für die Realisierung den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bergisch Land e.V. und das Evangelische Krankenhaus (EVK) in Bergisch Gladbach gewinnen, die verlässliche Partner als Träger der Betreuung sind.

„Mit unserem Projekt ‚Demenz-Wohngemeinschaften‘ reagieren wir auf die stetig zunehmende Zahl der Alterserkran-

kungen“, so Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS, „die RBS hat sich als verlässliche Vermieterin schon immer für die Bürger des Rheinisch-Bergischen Kreises engagiert und ermöglicht mit ihrem Projekt das betreute Wohnen zu fairen Preisen.“

VILLA FÜR DEMENZ-WG 1

Von einer Erbengemeinschaft wurde in Bensberg eine dreigeschossige Doppelhaus-Villa, Baujahr 1924, mit rund 600 m² Wohnfläche erstanden. Seit 2010 leben in dem Gebäude 15 demenziell erkrankte Menschen in zwei Wohngemeinschaften für sieben bzw. acht Personen. Zum Grundstück gehört ein großer Garten, der in diesem Jahr mit den Angehörigen und den Mietern zu einem Sinnesgarten entwickelt wird. Die Infrastruktur ist durch unmittelbare Nähe zur Einkaufszone mit ihren Geschäften, Apotheken und Ärzten besonders gut erschlossen, da durch kurze Wege auch für Gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer diese schnell erreichbar sind, trotzdem wohnt man sehr ruhig. Die Betreuung hat der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bergisch Land e.V. übernommen.

Die RBS hat zudem ein benachbartes Grundstück gekauft und ein dreigeschossiges Mietshaus mit 16 Wohnungen gebaut. Bezugsfertig war es im Oktober 2011. Die Idee ist es, Angehörigen von Menschen mit Demenz die Möglichkeit zu geben, dort eine neue Wohnung zu mieten. Auch, um den Seniorinnen und Senioren einen weiteren Wechsel in eine andere Wohnform zu ersparen.

Die Mieterinnen und Mieter beziehen nicht nur 16 komfortable Wohnungen, sondern sie erwarten auch erstaunlich niedrige Heizkosten. „Gerade 0,50 Euro pro m² veranschlagen wir als Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten. Bei einer 84 m² großen Wohnung sind das nur 42 Euro im Monat“, berichtet die Geschäftsführerin Sabine Merschjohann.

KENNZAHLEN

- › Bilanzsumme: 65.574.000 Euro
- › Umsatzerlöse: 10.520.000 Euro
- › Anlagevermögen: 57.413.000 Euro
- › Eigenkapital: 16.481.000 Euro
- › Eigenkapitalquote: 25,10%
- › Jahresüberschuss: 1.409.000 Euro
- › Cashflow: 2.821.000 Euro
- › Instandhaltung/Modernisierung: 2.658.000 Euro
- › Bauinvestitionen: 3.690.000 Euro
- › Mitarbeiter: 16
- › Wohnfläche: 111.967 m²

Der für den Neubau verantwortliche Prokurist des Wohnungsunternehmens, Dipl. Ing. Philipp Heußler, ist begeistert: „Die Erwärmung des Wassers wird durch eine Solaranlage unterstützt. Zudem sorgen eine Wärmedämmung nach EnEV und eine Dreifachverglasung der Fenster – mit hohem Schallschutz – dafür, dass Wärme nicht unnötig verloren geht. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung, ebenfalls mit einer Wärmerückgewinnung, garantiert jederzeit frische Luft.“

Die Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und zeichnen sich durch barrierefreie Bäder aus. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon, ist mit einem digitalen Kabelanschluss, Rauchwarnmeldern und Wasserzählern ausgestattet. Das farbenfrohe Design der Innengestaltung setzt sich auch in der Außenfassade sichtbar fort.

VILLA FÜR DEMENZ-WG 2

Das neue RBS Projekt „Villa am Schloss“, ebenfalls in Bensberg, Gladbacher Straße 6, wird für eine weitere 12-köpfige WG vorbereitet. Hier ist das Evangelische Krankenhaus (EVK) in Bergisch Gladbach der Betreuer für die Mieter. Zur Umnutzung der alten Villa mussten zahlreiche Um- und Sanierungsbaumaßnahmen durchgeführt werden. So wurden die Dacheindeckung und Fußböden saniert, eine Ölzentralheizung eingebaut und Umbauten zur barrierefreien Erschließung vorgenommen. An der nördlichen Fassade kamen ein Treppenaufgang sowie ein Aufzug für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte hinzu. Zusätzlich wurde der Zugang vom Hof in den EG-Bereich mit einer Rampe versehen. Die Wohngemeinschaft erhielt ein barrierefreies Bad mit großzügigem Platzangebot nach den praktischen Erfordernissen.

Die baupolizeilichen Auflagen solcher Einrichtungen sind sehr hoch und deshalb beim Umbau im Bestand aufwändig und teuer. Besonders beim Brandschutz, da hier nach den Auflagen der Baubehörden für „Sonderbauten“ gebaut werden muss. So sind alle Räume mit Brand-



WOHNEN UND LEBEN IN DEN DEMENZ-WG-VILLEN

WOHNATMOSPHÄRE WICHTIG

Für beide RBS-Demenz-Projekte in Villa 1 und Villa 2 ist eines ganz wichtig: die Wohnatmosphäre. So ist der Lebensalltag der Bewohner dem bisher ge-

schutzmeldeeinrichtungen ausgestattet, in Bensberg sogar mit direkter Leitung zur örtlichen Feuerwehr. Zu beachten ist auch die Barrierefreiheit an z.B. Türrdurchgängen, Aufzügen, Treppenzugän-

gen, der Bad- und Toiletteneinrichtung usw. Bei den Bodenbelägen ist neben der Hygiene und Pflege auch die Rutschsicherheit zu beachten.

wohnten Familienalltag angelehnt. Die aus früheren Tagen gewohnten Bewegungsabläufe, Wohngewohnheiten und Möblierung sowie vertrauten Personen

„... sich sicher fühlen und die neue Gemeinschaft als „Familie“ akzeptieren.“



DACHTERRASSE

und Räumlichkeiten sollen den Menschen mit demenzhelfen, sich in der neuen Gemeinschaft zurecht zu finden, damit sie sich sicher fühlen und die neue Gemeinschaft als „Familie“ akzeptieren. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, begleitet ein professionelles Team aus Pflege, Hauswirtschaft den gemeinsamen Alltag. Beispielsweise werden in der Wohnküche und dem angrenzenden Esszimmer vormittags einfache hauswirtschaftliche Tätigkeiten gemeinsam verrichtet.

Für die Alltagsaktivitäten, Angebote an gemeinsamen Aktivitäten, für die Organisation und die Pflegeleistungen ist der ASBw. die Mitarbeiter des EVK verantwortlich. Aufgabe der RBS ist es, die räumliche und technische Gebäudeausstattung auf die Belange der Zielgruppe auszurichten. Für die notwendige Abstimmung arbeiteten RBS, ASB, der Rheinisch-Bergische Kreis (Amt für Jugend und Soziales, Altenhilfeplanung und Heimaufsicht) zusammen.

AUF 3 FRAGEN – FRAU MERSCHJOHANN

Sie haben zwei Gebäude zu Demenz-Wohngemeinschaften umgebaut. Wie unterscheiden sich die Grundrisse von Ihren übrigen Wohnungen?

Auf den ersten Blick gar nicht. Das erste Gebäude wurde vorher vollständig von Mietern und Eigentümern bewohnt, das zweite zumindest teilweise.

Ein jeweiliger Schwerpunkt bei den Umbaumaßnahmen lag natürlich in dem Neuanbau eines Liftes und der barrierefreien Gestaltung der Bäder, wobei wir mit dem Mythos „Pflegebad“ aufräumen konnten. Großzügige, barrierefreie Duschen sind viel praxisgerechter.

Wichtiger als das jeweilige einzelne Zimmer des Mieters, auf das die Angehörigen mehr Wert legen als der Betroffene selber, ist der Gemeinschaftsbereich. Große Wohnzimmer und große Küchen, am besten in unmittelbarer Verbindung, sind – wie in jeder anderen WG – Voraussetzung für ein gemeinsames Miteinander. Das Gefühl, nicht allein zu sein, spürt auch ein Mensch mit Demenz, dem die kognitiven Fähigkeiten abhanden kommen.

Gibt es spezielle Auflagen beim Umbau für eine Demenz-WG?

Im ersten Projekt haben wir uns intensiv und sehr konstruktiv mit den Vertretern der Heimaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises auseinandergesetzt. Hier galt es, in allen Bereichen Vermietung und Betreuung zu trennen, rechtlich, um nicht unter das Wohn- und Teilhabegesetz mit seinen zahlreichen Auflagen zu fallen, inhaltlich, um den Mietern oder deren Angehörigen/Betreuern tatsächlich eine große Wahlfreiheit zu ermöglichen. Bei unserem zweiten Umbau waren kaum noch Absprachen notwendig.

Die Baubehörden sehen das leider anders. Natürlich tun wir alles für die Sicherheit der Mieter. Ein Beispiel: Während bei unserem ersten Haus noch funkvernetzte Rauchwarnmelder ausreichten, haben wir bei unserem zweiten Projekt eine Brandmeldeanlage mit einer direkten Aufschaltung zur Feuerwehr installieren müssen. Das sprengt nicht nur die Investitionskosten, auch die laufenden Bereitstellungs- und Wartungskosten sind ungeheuer hoch. Unter diesen Rahmenbedingungen werden wir kaum noch eine Bestandsimmobilie sanieren und umbauen können.

Das kann nicht im Sinne der Betroffenen sein.

Werden Sie künftig auch für eine Demenz-WG neu bauen?

Dies würden wir gerne tun. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis zeichnet sich allerdings nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Metropolregion Köln-Düsseldorf durch seine hohen Preise aus.

Als RBS sind wir angetreten, auch dem Durchschnitts- oder gar auch Geringverdiener ein gutes Wohnen zu ermöglichen. Das gilt auch für Menschen mit Demenz.

Teuer kann jeder. Wir sind weiter auf der Suche nach geeigneten Grundstücken oder Häusern und schließen nicht aus, dass wir dabei auch für andere Zielgruppen fündig werden, die als Wohngemeinschaft leben möchten.