Seniorengerechte Musterwohnung für die Stadt Nürnberg

Mit dem Antrag der SPD vom 01.07.2024 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
a) ob in Nürnberg eine Musterwohnung nach dem Vorbild im Landkreis Roth errichtet werden kann,
b) ob Kooperationspartner (z.B. Handwerkskammer, Ausstattungsfirmen) und Sponsoren hierfür akquiriert werden können, und
c) ob Kooperationen mit Wohnungsunternehmen möglich sind.

1. Seniorenpolitischer Nutzen von altersgerechten Musterwohnungen

Um im Alter möglichst lange in dem gewohnten Umfeld leben zu können, ist es wichtig, dass die eigene Wohnung am besten barrierefrei und entsprechend ausgestattet ist. Das Wohnumfeld sollte dabei bedarfsgerecht sein und die Wohnung entsprechend angepasst. Beim Thema Wohnungsanpassung geht es bei weitem nicht nur um den Aspekt des Älterwerdens, sondern auch um das Leben mit Krankheitsbildern und Einschränkungen, die z.B. die Veränderung der Badgestaltung oder den Einsatz von Hilfsmitteln nötig machen. Die meisten Menschen wünschen sich auch bei einer vorliegenden Pflegebedürftigkeit zuhause bleiben zu können.

Zudem sprechen auch die angespannte Personalsituation und die Kostenentwicklung in den stationären Pflegeeinrichtungen für diesen Ansatz. Eine professionelle Wohnungspassungsberatung kann jedoch viel mehr als die Wohnsituation an vorhandene Einschränkungen anzupassen, sie ist in der Lage präventiv zu wirken, d.h. Gefahrenstellen im Vorfeld zu erkennen und darauf basierend Veränderungen vorzuschlagen. So können oftmals Stürze verhindert werden und eine Pflegebedürftigkeit verzögert oder sogar gänzlich vermieden werden. Dieser Aspekt ist nicht nur im Einzelinteresse der betroffenen Personen, sondern angesichts der angespannten Situation in der Langzeitpflege gesellschaftlich und sozialpolitisch zunehmend wichtiger.

2. Bestehende Musterwohnungen in bayerischen Kommunen

In Bayern sind bereits in jedem Regierungsbezirk Musterwohnungen entstanden, dank großzügiger Förderung durch das Bayerische Sozialministerium[1]. Diese Förderung ist jedoch ausgelaufen, da es nicht das Ziel war, Musterwohnungen flächendeckend zu fördern, sondern in den sieben Regierungsbezirken jeweils eine derartige Einrichtung mit regionaler Ausstrahlung zu etablieren. Insofern muss jede Kommune nun selbst überlegen, ob und wieviel Geld sie für eine eigene Musterwohnung bereitstellen will. Zentrale Bedingung für die Einrichtung einer Musterwohnung ist in jedem Fall zwingend auch die Schaffung einer Personalstelle, die für Koordination, Kooperation mit Betrieben und Kundenbetreuung zuständig ist. Bei der Einrichtung einer Musterwohnung sollte der Mietvertrag für eine längere Laufzeit angelegt werden, auch um eigenen Ausgaben für Umbauten und Investitionen von kooperierenden Betrieben in Ausstattung zur Ausstellung gerecht zu werden. Damit einhergehen muss auch eine langfristige Sicherstellung der stellenmäßigen Koordination einer Musterwohnung. Eine Projektförderung, die im Regelfall nur auf einen kürzeren Zeitraum von ca. drei Jahren wirksam wird, scheidet daher als dauerhafte Finanzierungsgrundlage für eine Musterwohnung und deren Koordinierung aus. Eine Finanzierung des Projekts über Fördermittel könnte lediglich eine Brücke schlagen,

[1] Die Vergabe erfolgte im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens des Ministeriums, bei dem pro Regierungsbezirk ein Projekt den Zuschlag erhielt.

wenn die verlässliche längerfristige Finanzierung erst zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt gesichert greift. Unter diesen Voraussetzungen könnten etwa vorübergehende Fördermöglichkeiten der Personalkostenbezuschussung über die Förderrichtlinie des Landes Bayern „Gute Pflege" geprüft werden, allerdings muss auch hier die Stadt einen deutlichen Eigenanteil von 20% aufbringen.

Einige Beispiele für bestehende Musterwohnungen sind folgende[2]:

- Musterhaus im Landkreis Würzburg (Prosselsheimer Str. 16, 97273 Kürnach): In Zusammenarbeit mit über 40 Kooperationspartnern und Handwerksbetrieben ist hier ein Haus entstanden, in dem sich zeigen lässt, wie selbstständiges Leben im eigenen Zuhause auch im Alter oder mit Einschränkungen möglichst lange und mühelos gelingen kann. Zertifizierte Wohnberatende von WIRKOMMUNAL (Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg) stehen vor Ort zur Verfügung, stellen praktische Lösungen für die verschiedenen Wohnbereiche vor und zeigen Möglichkeiten auf, wie ein erforderlicher Umbau des eigenen Zuhauses realisiert werden kann.
- Musterwohnung im Landkreis Augsburg (Bismarckstr. 62, 86391 Stadtbergen): Hier wird gezeigt, wie man sein Wohnumfeld bereits mit kleinen Maßnahmen barrierearm und altersgerecht gestalten kann. Die Wohnung umfasst einen barrierefreien Eingangsbereich, ein kombiniertes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Bad sowie ein Schlafzimmer. Es werden verschiedene Funktionsmöbel, Hilfsmittel und Beispiele für technische Assistenzsysteme (AAL) vorgestellt.
- Musterwohnung im Landkreis Hof (Ernst-Reuter-Str. 70, 95030 Hof): Die barrierefreie Musterwohnung "DEIN ZUHAUSE – jetzt und später" ist 105 Quadratmeter groß und bietet ein erlebbares Umfeld, um sich selbst ein praktisches Bild von den unterschiedlichen Möglichkeiten der Barrierefreiheit zu machen. Wissenschaftlich begleitet wurde das Projekt Musterwohnung von der Fakultät für interdisziplinäre und innovative Wissenschaften der Hochschule Hof, Campus Kronach.
- Musterwohnung Coburg (Pettenkofer Straße, 96450 Coburg): In der Wohnung erhalten Bürgerinnen und Bürger neutrale Beratung und Informationen zu Anpassungsmöglichkeiten wie zum Beispiel des Bades und der Küche. Außerdem stehen Technische Hilfsmittel, wie z.B. Smart Home und Alltagshilfen, bereit.
- Musterwohnung Garmisch-Partenkirchen (Parkstr. 2, 82467 Garmisch-Partenkirchen): In der Musterwohnung LIVING PLUS können sich Interessierte unverbindlich und anschaulich Raum- und Möbelanpassungen aller Art erklären lassen. Die Musterwohnung gibt auch Einblicke in spezielle technische Assistenzsysteme (kurz AAL). Dazu gehören zum Beispiel steuerbare Lichtsysteme, technikgestützte Sturzmelder oder automatische Herdabschaltungen. Die Räumlichkeiten werden gemeinsam mit dem Forschungszentrum Geriatronik der Technischen Universität München genutzt.
- Lehr- und Forschungswohnung Kempten (Hauffstraße 9, 87437 Kempten): Das AAL Living Lab der Hochschule Kempten ist eine Wohnung in einer von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Allgäu eG betriebenen Seniorenwohnanlage, die die Hochschule angemietet und zu einer Lehr- und Forschungswohnung umgestaltet hat. Sie ist mit verschiedenen technischen Assistenzsystemen ausgestattet, die Menschen mit altersbedingten oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen können.
- Musterwohnung München (Konrad-Zuse-Platz 11, 81829 München): Das „Kompetenzzentrum Barrierefreies Wohnen" zeigt in einer Ausstellung (ca. 450 qm), wie Wohnungen barrierefrei gestaltet oder umgebaut werden können. Es kann ausprobiert werden, wie praktisch Alltagshilfen und Hilfsmittel beim Anziehen, Essen oder bei der Körperhygiene sind. Auch technische Unterstützungssysteme können in ihrer Handhabung und Nützlichkeit getestet werden.
- Musterwohnung im Landkreis Roth (Gartenstr. 30a, 91154 Roth): In der barrierefreien „Musterwohnung Tabea" (Akronym für „Technik, Alltag, Barrierefreiheit, Erleben, für Alle") wird gezeigt, wie der eigene Wohnraum barrierefrei und sicher gestalten werden kann; ferner werden Hilfsmittel und Alltagshelfer präsentiert, die Menschen mit Einschränkungen der Mobilität, des Greifens, des Essens, der Seh- und Hörfähigkeit und bei demenzieller Erkrankung unterstützen können. Die Wohnung wird kontinuierlich mit neuen Produkten ergänzt. Auch werden immer wieder wechselnde Schwerpunktthemen in der Wohnung präsentiert (z.B. demenzfreundliches Wohnzimmer).

[2] Quelle: https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/altersgerechte-musterwohnungen.html

Die Realisierung und Finanzierung der bestehenden Musterwohnungen erfolgte jeweils auf sehr unterschiedliche Art und Weise. Häufig wurde auch auf vorhandene Stiftungsgelder zurückgegriffen. Im **Landkreis Roth** (Musterwohnung Tabea, s.o.) dagegen wurde eine ehemalige Hausmeisterwohnung zur Musterwohnung umgerüstet: die Räumlichkeiten hat der Landkreis vom Wohlfahrtsträger Diakoneo angemietet, dabei ist eine jährliche Mieterhöhung von 2 % festgeschrieben. Ferner wurden Sponsoringverträge mit verschiedenen Handwerksbetrieben geschlossen. Das Projekt wurde vom Freistaat einmalig gefördert. Die genannten Musterwohnungen werden in der Regel hauptamtlich betreut.

3. Aktuelle Situation in Nürnberg

Um sich über die Möglichkeiten altersgerechter Wohnungsausstattung, insbesondere technischer bzw. digitaler Unterstützungsformen, und den Einsatz von Hilfsmitteln zur Alltagsgestaltung bei körperlichen Beeinträchtigungen zu informieren, ist in Nürnberg der Pflegestützpunkt mit dem Angebot KOWAB (Kompetenznetzwerk Wohnungsanpassungsberatung) die erste Anlaufstelle.

Die Wohnungsanpassungsberatung in Nürnberg ist mit dem Projekt KOWAB (Kompetenznetzwerk Wohnungsanpassungsberatung) seit 10 Jahren erfolgreich etabliert. Hier existiert eine Kooperation von mehreren Fachstellen, die sich in diesem Netzwerk zusammengefunden haben. Das Projekt KOWAB agiert neutral, d.h. es werden keine Firmen oder Hilfsmittel besonders hervorgehoben oder bevorzugt. Diese Neutralität ist Voraussetzung, dass das Projekt an den Pflegestützpunkt „angebunden" sein kann, da Neutralität in der Beratung im Betriebskonzept des Pflegestützpunkt mit unterschiedlichen Mittelgebern für den Pflegestützpunkt zentral vereinbart ist. Auswertungen zur Wohnberatung KOWAB können in den jeweiligen Jahresberichten des Pflegestützpunkts Nürnberg eingesehen werden.

Aktuell ist auf der Website des Pflegestützpunktes zudem ein digitaler Rundgang durch eine Musterwohnung möglich, nämlich durch die digitale Musterwohnung des Portals „Digitale Wohnberatung Bayern"[3] (https://digitale-wohnberatung.bayern/virtueller-rundgang/); darüber hinaus ist die Musterwohnung „Tabea" in Roth verlinkt (https://pflegestuetzpunkt.nuernberg.de/beratungsangebote/wohnungsanpassungsberatung/). Bei Bedarf bieten die ehrenamtlichen Wohnberaterinnen und –berater von KOWAB konkreten Austausch zu den entsprechenden, auf der Website dargestellten Möglichkeiten an, bzw. halten Vorträge hierzu (Präsentation mit Beispielen für den Umbau etc.).

Musterwohnungen, ob digital oder tatsächlich vorhanden, bieten den Menschen verschiedene Möglichkeiten und Hinweise, z.B.

- wie Hilfsmittel eingesetzt werden können,
- Tipps zu Einrichtungs- und Einrichtungsgegenständen (Tische, Sessel, Badschränke),
- zum Einsatz von kleinen Gegenständen des Alltags z.B. in der Küche (Besteck etc.),
- welche Möglichkeiten der Sturzprävention möglich und sinnvoll sind,
- feste Einbauten, die im Alltag mit körperlichen Einschränkungen unterstützen.

In der Beratungspraxis des Pflegestützpunkts wird allerdings oftmals wahrgenommen, dass sich Ratsuchende diese Möglichkeiten nicht anschaulich vorstellen können. Sie möchten die entsprechenden Gegenstände und Anpassungen real erleben. Schließlich werden oft enorme eigene Finanzen zur Investition eines Umbaus eingesetzt und dabei spielt es eine Rolle, eine genaue Vorstellung zu bekommen. Auch entstehen Fragen oft erst dann, wenn etwas haptisch erlebt und ausprobiert wird.

[3] Ein weiteres Beispiel für einen virtuellen Rundgang ist über das Portal "Sicheres Pflegen zu Hause" abrufbar, verlinkt über die Website „Digitales Demenzregister Bayern", kurz digiDEM Bayern (https://digidem-bayern.de/digitales-angebot-portal-sicheres-pflegen-zu-hause/).

Besonders im Bereich AAL (Ambient-Assisted-Living – umgebungs unterstützendes Leben, Überbegriff für eine Vielzahl von Technologien) wird der Einsatz von miteinander vernetzter intelligenter Technik das Wohnen der Zukunft verändern und kann insbesondere den Verbleib in der Häuslichkeit für Seniorinnen und Senioren erleichtern oder gar erst ermöglichen. Die Präsentation entsprechender Lösungen in einer Musterwohnung wäre wünschenswert.

Musterwohnungen, die lediglich digital erfahren werden können, vermitteln erste Eindrücke und sind grundsätzlich zeit- und ressourcensparend. Ob sie jedoch den Zweck erfüllt, Maßnahmen der Wohnungsanpassung dann tatsächlich umzusetzen, erscheint möglicherweise fraglich. Außerdem werden damit Menschen ausgeschlossen, die (noch) nicht digital angebunden sind.

Die derzeitige Wohnungsanpassungsberatung ausschließlich durch ehrenamtliche Wohnberaterinnen und Wohnberater erscheint auch im Rahmen der demografischen Entwicklung kaum mehr ausreichend. Das Konzept birgt stets das Risiko, dass Ehrenamtliche etwa aufgrund von Krankheit kurzfristig aussetzen müssen und das Unterstützungsangebot dann nicht mehr stabil aufrechterhalten werden kann. Dass ältere Menschen mit Pflegebedarf so lange wie möglich gut unterstützt in der eigenen Häuslichkeit leben können und präventive Maßnahmen höhere Pflegebedarfe verhindern bzw. aufschieben, wird angesichts des Fachkräftemangels in der Pflege noch viel wichtiger als bisher. Damit soll keineswegs der Einsatz und das Engagement der ehrenamtlichen Kolleginnen und Kolleginnen geschmälert werden. Vielmehr geht es darum, das hochengagierte ehrenamtliche Team durch eine hauptamtliche ausreichende kontinuierliche Begleitung mit Qualifizierung auf dem aktuellen Stand zu unterstützen.
Im Rahmen der Etablierung einer Musterwohnung wäre KOWAB eng einzubetten. Die Koordinierungsstelle für die Musterwohnung sollte mit einer/m hauptamtlichen zertifizierten Wohnberater/in im Seniorenamt besetzt werden. Deren/dessen Aufgaben würden für die Musterwohnung v.a. umfassen: Konzept, Organisation, Besucherbetreuung, Koordination von Führungen (im Rahmen von fachkundigen Führungen durch eine Musterwohnung kann der sinnvolle Einsatz z.B. von Hilfsmitteln erklärt und ausprobiert werden), Kooperation mit Partnern etc.
Auch die unverzichtbare Neuausrichtung von KOWAB sollte Aufgabenstellung für die Koordinierungsstelle sein. Damit wäre sichergestellt, dass KOWAB auch zukünftig ausreichend hervorragende, umfassende, bedarfsgerechte und zeitgemäße Beratungen für die Nürnberger Bürgerinnen und Bürger anbieten kann. Die Zahl der Wohnberatungen erreichte im Berichtsjahr 2024 113 Anfragen, im Vergleich zu 86 Anfragen in 2023 - so viele wie noch nie seit Bestehen des Projekts.

Die Relevanz des Beratungsangebots zur Wohnungsanpassung wird in den letzten Jahren von vielen Kommunen und Landkreisen auch im Nürnberger Umland aufgenommen, da sich der Großteil der Menschen wünscht, trotz Pflegebedarf zu Hause zu leben. Ziel ist es ebenso, den Druck auf die stationäre Pflege zu verringern. So wurden vielfach neue Beratungsstellen etabliert und zertifizierte Wohnberaterinnen und Wohnberater zur Wohnungsanpassungsberatung bei den Kommunen und Landkreisen eingestellt. Ergänzend zu den persönlichen Wohnberatungen im häuslichen Kontext, ergibt sich für Kommunen, die Musterwohnungen oder Musterhäuser anbieten für die Beratung in jedem Fall ein Mehrwert.

4. Bedingungen und Kosten der Realisierung einer altersgerechten Musterwohnung in Nürnberg

Dreh- und Angelpunkt für die Schaffung einer Musterwohnung ist die Finanzierung. Die Realisierung einer Musterwohnung in Nürnberg ist nicht ohne die langfristige Bereitstellung städtischer Haushaltsmittel möglich. Dazu gehören Miet- und Betriebskosten, Ausstattungskosten sowie Personalkosten.

Die Entwicklung einer Musterwohnung oder eines Musterhauses erfordert langfristige Planungen. Vorbereitende Aufgaben sind etwa die Suche nach einem Mietobjekt, entsprechende Umbaumaßnahmen, das Finden von Kooperationspartnern, Konzeptentwicklung etc. Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass von einer längeren Entwicklungsphase auszugehen ist und eine Mietphase von mindestens 10 Jahren sinnvoll ist.

Örtliche Voraussetzungen für das Objekt sind eine zentrale Lage (gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln), Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Toilettenanlagen etc.

Die **Kosten für die Ausstattung** sind kaum seriös anzugeben, da sich diese auf das zur Verfügung stehende Objekt und die entsprechenden Räume beziehen. Hierbei sind Kooperationspartner zu finden, ggf. könnten Einbauten/Objekte/Systeme kostenlos ausgeliehen werden. Folgende Übersicht stellt lediglich eine Schätzung dar:

Badausstattung:	40.000 Euro
Küche/Essbereich:	20.000 Euro
Schlafzimmer:	5.000 Euro
Licht/Beschattung:	4.000 Euro
AAL:	5.000 Euro
Hilfsmittel:	30.000 Euro

(Quelle: Eigene Einschätzung aufgrund persönlicher Mitteilungen)

Um aktuell zu bleiben, muss eine Musterwohnung ständig ergänzt und den neuen Entwicklungen angepasst werden. Insofern sind nicht nur einmalig finanzielle Mittel für Ausstattung einzuplanen, sondern dauerhaft.

Darüber hinaus sind jährlich anfallende **Miet- und Betriebskosten** (Strom, Wasser, Reinigung etc.) in den Finanzplan einzukalkulieren (abhängig von Größe des Objekts).

Die **Personalkosten** sind abhängig von der zu erarbeitenden Konzeption. Wie oben angemerkt ist davon auszugehen, dass angesichts der breiten Aufgabenstellung für die hauptamtliche Personalstelle 1 VZ-Stelle erforderlich ist.

Zwecks Realisierung (Bau, Vermietung) einer Musterwohnung wurden in der Vergangenheit eine Reihe von Gesprächen geführt. So ist für die **wbg** die kostenlose Bereitstellung einer Wohnung nicht realisierbar, abgesehen davon, dass die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt einer derartigen Umnutzung entgegensteht.

Gespräche fanden auch mit der **Investoren-Familie Raab** statt, die in Langwasser eine Wohnanlage für ältere Menschen plant. Hier ging es darum, eine Begegnungsstätte in der Anlage von Beginn an als eine Art Musterwohnung anzulegen, wobei dennoch Mietkosten für das Seniorenamt anfielen und Besichtigungen bspw. zeitlich nur dann möglich wären, wenn die Begegnungsstätte nicht von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage genutzt wird.

Auch wurden Überlegungen für eine Zusammenarbeit mit dem **Zukunftsmuseum** oder für eine Heimat der Musterwohnung im **ehemaligen Kaufhof** angestellt. Darüber hinaus zeigte sich das **ESW** (Evangelisches Siedlungswerk) interessiert. Allerdings besteht auch hier die genannte Umwidmungsproblematik und die ungeklärte Frage der Übernahme der Mietkosten durch die Stadt Nürnberg.

Mit dem **NürnbergStift** wurde die Möglichkeit angesprochen, eine Hausmeisterwohnung im Heilig-Geist-Spital als Musterwohnung zu nutzen und mit Schwerpunkt auf digitale Assistenzsysteme (neben klassischer Barrierefreiheit und Alltagshelfern) auszustatten. Es liegt dabei insbesondere auch im Interesse des PPZ, digitale Unterstützungssysteme in der ambulanten Pflege bekannter zu machen (z.B. Sturzsensorik, telemedizinische Anbindung etc.). Nach Rückmeldung der Stiftungsverwaltung muss die anvisierte Wohnung im Heilig-Geist-Spital nach den Förderbestimmungen jedoch wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Selbstverständlich hat der Stiftungszweck und die Nutzungsbindung hier Vorrang.

Zur Weiterführung der Gespräche bedarf es, wie erwähnt, einer Grundsatzentscheidung der Stadt, ob die skizzierten Kosten zur Realisierung einer Musterwohnung langfristig übernommen werden. Aus Sicht des Seniorenamts erscheint der sozialpolitische Nutzen eines solchen Vorhabens durchaus gegeben, angesichts der auf unabsehbare Dauer angespannten Haushaltslage jedoch problematisch.

5. Alternativen

Sofern die Finanzierung und der Unterhalt einer altersgerechten Musterwohnung und deren Koordination zunächst nicht in Frage kommt, bietet sich mit entsprechendem organisatorischem Aufwand (Anmeldungen, Busunternehmen, Klärung der Versicherung, Kosten für Teilnehmende etc.) vorübergehend die Organisation von Busreisen zu bestehenden Musterwohnungen an, beispielsweise nach Roth zur Musterwohnung Tabea. Ein derartiges Angebot wurde in der Vergangenheit bereits durch den Stadtseniorenrat gemacht.

Darüber hinaus könnten Beratungstermine für kleine Gruppen im Rahmen einer virtuellen Tour, begleitet durch ehrenamtliche Wohnberaterinnen und –berater von KOWAB, organisiert werden, beispielsweise im Treff Bleiweiß.