

WOHNEN IM ALTER

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE



20 WOHNUNGEN VON 53-64 M²

WOHNGRUPPE MIT 12 INDIVIDUALBEREICHEN

Bauherr:

KKRC BAU GMBH & CO. KG

Industriestraße 24, 48734 Reken

Tel.: (0 28 64) 88 65-0

Mail: kontakt@plan-4.com

Planung:

PROJEKT ARC GMBH

Graf-Bernadotte-Str. 27, 45133 Essen

Tel.: (02 01) 84 11 30

Mail: info@projektarc.de

Baubetreuung:

K1 ARCHITEKTUR GMBH

Industriestraße 24, 48734 Reken

Tel.: (0 28 64) 88 65-0

Mail: kontakt@plan-4.com

Versorgungskonzept und Vermietung:

FACHPLANUNG PFLEGE M. MÖRT

Vissingkamp 28, 48683 Ahaus

Tel.: (0 25 61) 9 79 81 74 / (0170) 1 81 81 16

Mail: matthias-moert@fachplanung-pflege.de

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE



INHALTSVERZEICHNIS

- 4 Leben im Alter
- 5 Bevölkerungsentwicklung
- 6 Wohnanlage in der Umgebung
- 7 Lage am Alten Kirchweg
- 8 Ansichten
- 9 Wohnräume in der „Wohngemeinschaft“
- 10 Gemeinschaftsräume in der „Wohngemeinschaft“
- 11 Wohnraumbeispiel „Wohngemeinschaft“
- 12 Wohnungen „Betreutes Wohnen“ im 1. Obergeschoss
- 13 Wohnungen „Betreutes Wohnen“ im 2. Obergeschoss
- 14 Wohnbeispiele „Betreutes Wohnen“
- 15 Nutzräume im Kellergeschoss
- 16 Innenausstattung
- 17 Ansprechpartner „Pflege und Versorgung“
- 18 Ansprechpartner „Bauliche Umsetzung und Vermietung“
- 19 Kostenbeispiel Anmietung
- 20 Übersicht der Wohnungen

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

WIE WOLLEN WIR IM ALTER LEBEN?

Diese Frage rückt mit den Jahren immer stärker in den Fokus. Irgendwann sind die Kinder aus dem Haus. Zimmer stehen leer. Kleine körperliche Beeinträchtigungen stellen sich ein. Im Bad entstehen plötzlich Barrieren. Das Treppensteigen wird schwieriger. Selbst der Garten macht mehr Mühe als Freude. Doch wo finden wir eine angemessene und komfortable Wohnung, die uns Privatheit und Selbstständigkeit garantiert, zugleich aber auch soziale Kontakte, Versorgungssicherheit und Hilfe bietet?

Die KKRC Bau GmbH & Co. KG aus Reken hat in Zusammenarbeit mit der Fachplanung Pflege - Matthias Mört aus Ahaus ein Wohn- und Versorgungskonzept entwickelt, das die Bedürfnisse älterer Menschen aufgreift. Im Zentrum von Lette erstellt sie derzeit ein hochwertiges und ansprechendes Wohnobjekt mit 20 geräumigen Mietwohnungen für Senioren mit Betreuungsbedarf bzw. -wunsch sowie einer Wohngemeinschaft für 12 ältere Menschen, die auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Dazu begleitend wurde ein ausgeklügeltes Versorgungskonzept entwickelt, das den Bewohnern Sicherheit und Hilfe bis zum Lebensende bietet.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen das Gebäude und Konzept näher vor.

WOHNANLAGE
DORF-MITTE IN LETTE

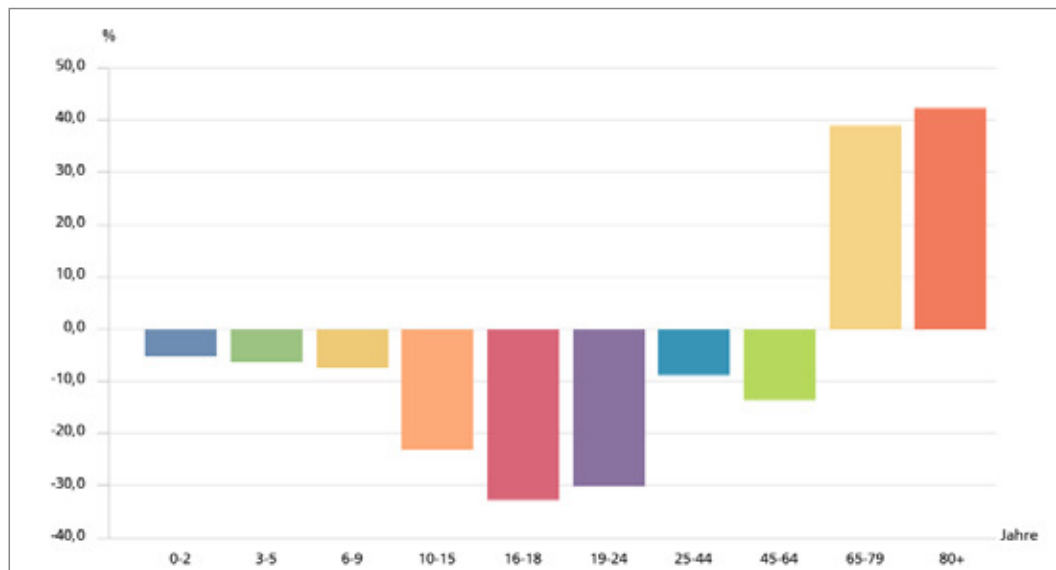
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Deutschland wird immer älter. Der „Bauch“ der Altersentwicklung (siehe Säulengrafik) verschiebt sich immer weiter nach oben - auch in Coesfeld-Lette. Hier wird die Zahl der Menschen über 65 Jahren in den kommenden zehn Jahren um über 300 Personen auf ca. 1500 Einwohner anwachsen.

Zugleich erleben wir eine „Singularisierung“ der älteren Generation. Kinder leben unter Umständen weit entfernt, Partnerschaften gehen entzwei, auch nachbarschaftliche Hilfe funktioniert nicht mehr so wie früher.

Umso wichtiger ist es, dass die Generation im letzten Lebensalter ihre hohen vorhandenen Kompetenzen bündelt und Ihnen bekannte Sicherheiten wie z.B. nachbarschaftliche Strukturen weiterhin möglich sind.

Altersstruktur 2012 - 2030, Coesfeld, Landkreis Coesfeld



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnung | Bertelsmann Stiftung

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Vor allem gilt: Die Zahl der helfenden Angehörigen, heute noch der größte „Pflegedienst der Republik“, verringert sich innerhalb der nächsten Jahre erheblich.

Die demographische Entwicklung der Gesellschaft und ihre Folgen stellen uns vor neue Herausforderungen. „Wohnen“ und „Versorgt sein“ sind die beiden elementaren Fragen, die insbesondere ältere Menschen bewegen. Mit unserem Wohn- und Versorgungskonzept geben wir eine zeitgemäße und zukunftsweisende Antwort darauf.

ÜBERSICHTSPLAN

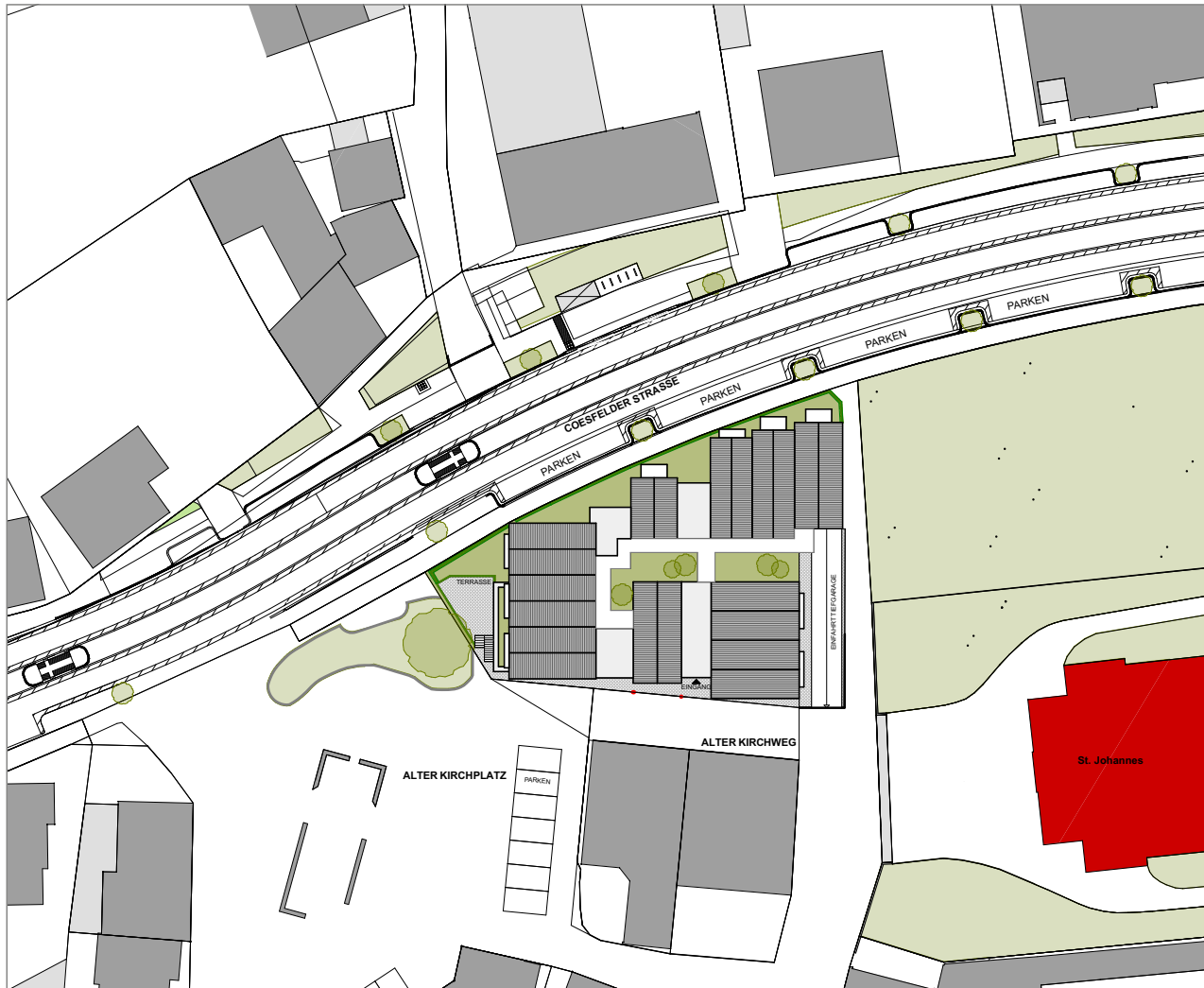


WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Das Objekt

Unsere Wohnanlage Dorf-Mitte in Coesfeld-Lette bietet eine alternative Wohnform in dörflicher Umgebung mit guter Infrastruktur. Das Grundstück der Wohnanlage befindet sich im Zentrum der Gemeinde. Supermarkt mit Bäckerei, zwei Banken, zwei Apotheken sowie eine christliche Kirche sind fußläufig erreichbar. Das Haus gliedert sich in drei Etagen plus Kellergeschoss auf. Im Souterrain des Kellergeschoss befinden sich neben dem Gemeinschaftsraum und dem Büro des Case Managements ein Fahrrad- und Rollstuhl-abstellraum sowie 16 PKW Stellplätze. Der Bereich im Erdgeschoss ist als Wohngemeinschaft für 12 Menschen mit Pflege- und Hilfebedarf angelegt. Im 1. und 2. Obergeschoss stehen insgesamt 20 attraktive Wohnungen für ältere Menschen zur Verfügung, die ein gewisses Maß an Betreuung wünschen oder benötigen.

LAGEPLAN



WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Die Lage

Die Wohnanlage befindet sich an der Coesfelder Straße in direkter Nachbarschaft zur katholischen Kirche St. Johannes der Täufer.

In direkter Nachbarschaft befinden sich folgende Einrichtungen:

- Bäckerei
- Eiscafé
- Banken
- Supermarkt
- Optiker
- Getränkemarkt
- Imbiss
- Apotheken
- katholische Kirche
- Friseur
- Fußpflege

ANSICHTEN



WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Äußere Gestaltung

Fassade: Verblendung aus roten Ziegeln mit abgesetztem Fugenbild.

Dacheindeckung: aus roten Dachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Fenster und Fenstertüren: Kunststoffprofile mit Isolierglas inkl. elektrisch gesteuerter Rollläden, Haustüranlage aus Aluminiumprofilen.

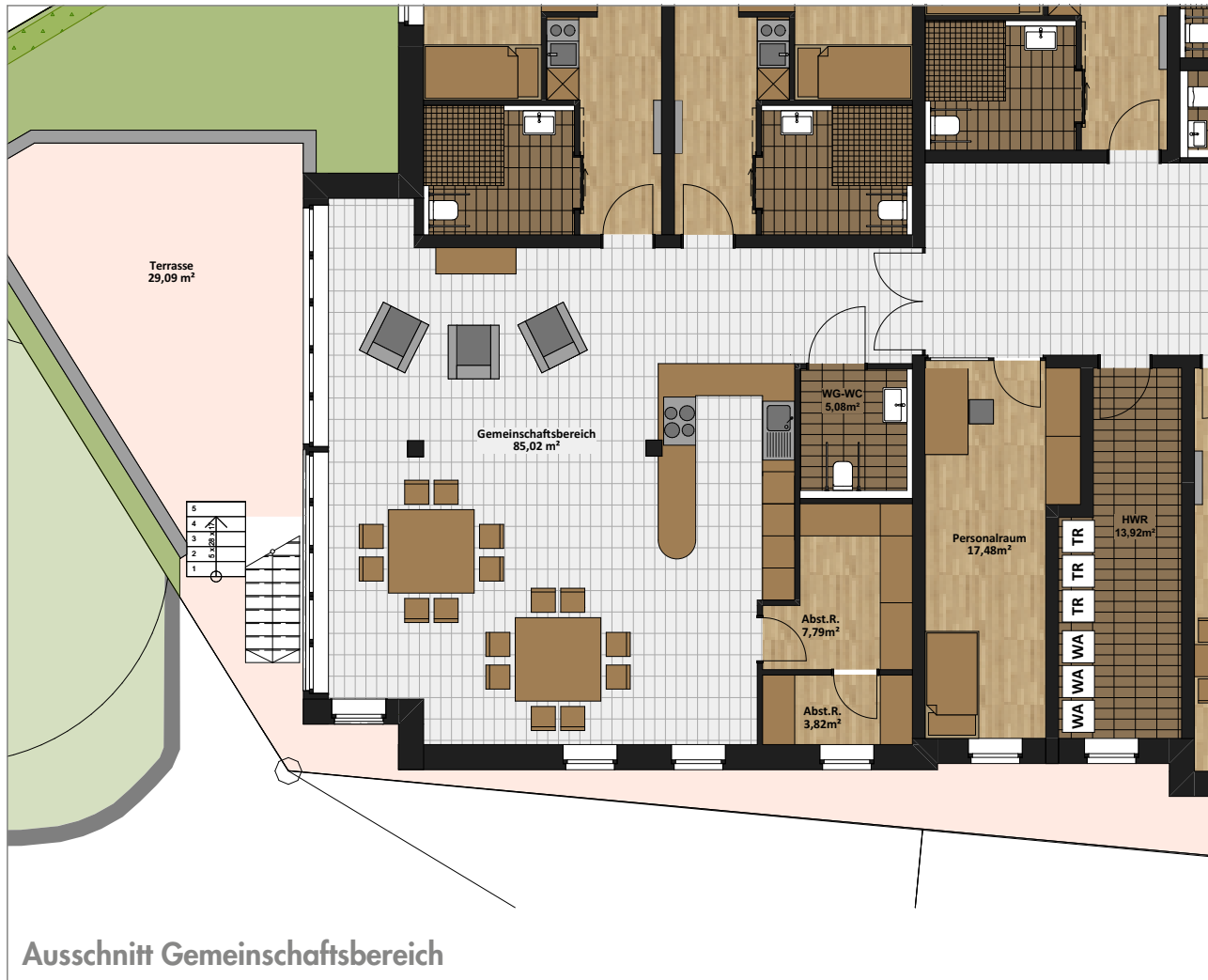
Eingangstüren: Wohnungseingangstüren erhalten ein massives Aluminiumtürelement nach Wahl mit Sicherheitsbeschlägen, Einbruchhemmung nach DIN ENV 1627-1630, Eingangstür zum Treppenhaus aus farbigen Aluprofilen, Klingel und Gegensprechanlage

Die Wohngemeinschaft im Erdgeschoss des Gebäudes bietet bis zu zwölf Menschen mit unterschiedlichem Pflege- und Hilfebedarf eine Alternative zum Leben im Altersheim. Selbstbestimmt organisieren die Mitglieder der Wohngemeinschaft ihren Alltag und finden dabei Unterstützung in der Versorgungsplanung durch die Betreuer der Case Management Pflege GmbH. Für die Alltagsbegleitung und Hauswirtschaft wird ein Betreuungsdienst beauftragt. Jeder Mieter kann für die pflegerische Versorgung seinen eigenen Pflegedienst beauftragen. Somit gibt es vollständige Versorgungssicherheit für alle Mieter.

Fazit: Die Wohngemeinschaft bietet Versorgungssicherheit und ein Leben in Gemeinschaft. Mieter können auch bei Pflegebedürftigkeit bis zum Lebensende in der vertrauten Umgebung bleiben.

SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE



Mittelpunkt der Wohngemeinschaft ist die gemeinsam genutzte Wohnküche, in der gekocht, gegessen und der Alltag zusammen gestaltet wird. Die Mieter bringen sich hier mit ihren individuellen Möglichkeiten und Vorlieben ein. Pflege- und Betreuungskräfte sind rund um die Uhr in der Wohngemeinschaft präsent. Sie unterstützen die Mieter unter Berücksichtigung der jeweiligen Fähigkeiten und Ressourcen. Die Einbeziehung von Angehörigen und Ehrenamtlichen in den Tagesablauf ist möglich.

Grundriss
Gemeinschaftsräume
ca. 258 m² Wohn- und Nutzfläche

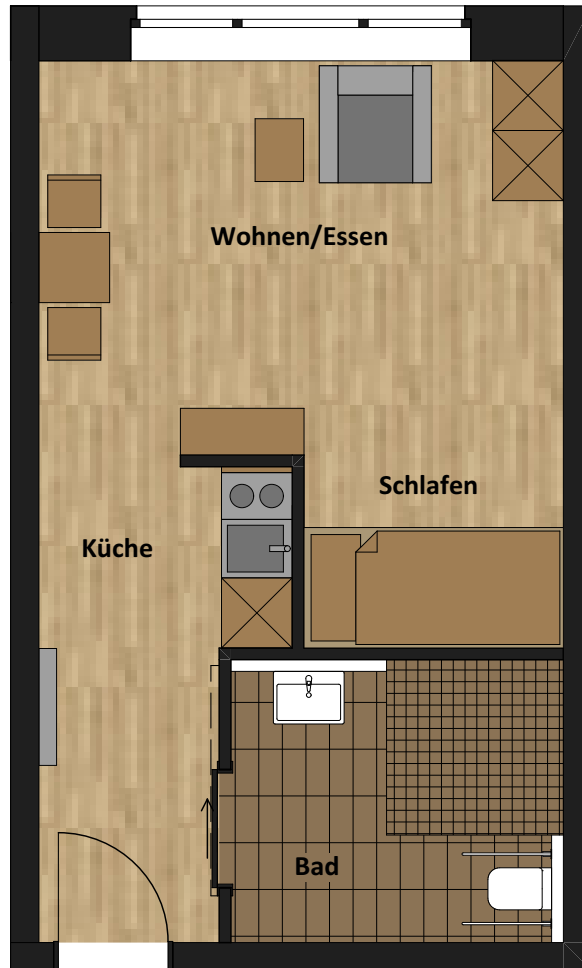
SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Der individuelle Wohnbereich ist zwischen 30 und 40 m² groß. Er umfasst einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit kleiner Einbauküche sowie ein eigenes barrierefreies Bad.

Mögliche Grundrissvariante
Individualbereich in der Wohngemeinschaft
ca. 30-40 m² Wohnfläche

Ausschnitt Wohnung



Selbstbestimmtes Wohnen mit der Möglichkeit, Betreuung und Beratung in Anspruch zu nehmen, das bietet die Wohnform „betreutes Wohnen“. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind zwischen 53 und 64 m² groß, allesamt barrierefrei. Sie verfügen jeweils über einen großen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Bad, einen separaten Schlafraum, einen Abstellraum sowie einen Balkon.

Alle Wohnungen sind über außenliegende Laubengänge, sowie über ein Treppenhaus und einen Aufzug zu erreichen. An dem Laubengang im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, begrünte Dachterrasse. Im Souterrain des Kellergeschoss steht ein Mehrzweckraum mit behindertengerechtem WC für Veranstaltungen und private Feiern der Hausbewohner zur Verfügung. Auch die gemeinschaftlich genutzten Räume sind natürlich barrierefrei.



1. Obergeschoss

BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Das Wohn- und Versorgungskonzept „betreutes Wohnen“ umfasst Grundleistungen wie z.B. die Aktivierung der Mieter zu gemeinsamen Veranstaltungen, die individuelle Betreuung und Beratung in alltäglichen Lebensfragen. Zusätzlich können Wahlleistungen nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Dazu zählen etwa ambulante Pflege, hauswirtschaftliche Unterstützung oder auch die Lieferung von frischem Mittagessen. Ansprechpartner für alle Anliegen ist eine Betreuungsperson, der sogenannte Case Manager. Er ist vor Ort, begleitet die Hausbewohner und steht ihnen als permanenter Kontaktpartner zur Verfügung.

Fazit: Loser oder enger Kontakt zu den Nachbarn, selbstständige Haushaltsführung oder Beistand durch professionelle Kräfte - das Konzept des „betreuten Wohnens“ lässt unseren Hausbewohnern alle Freiheiten. Es sichert die individuelle Wohn- und Lebensqualität und vermeidet soziale Isolation.



BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Mögliche Grundrissvariante

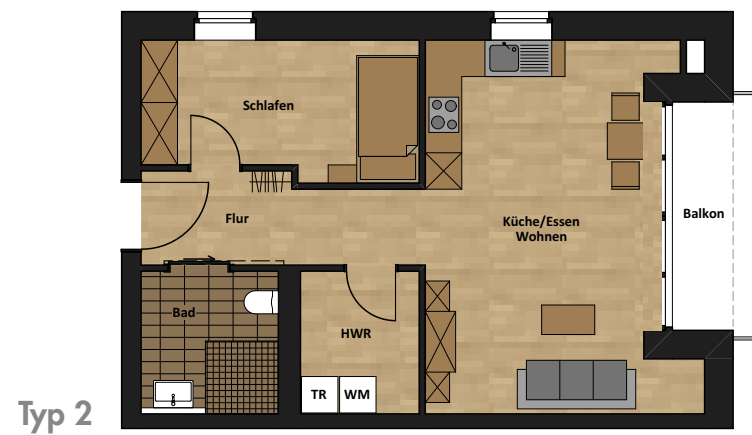
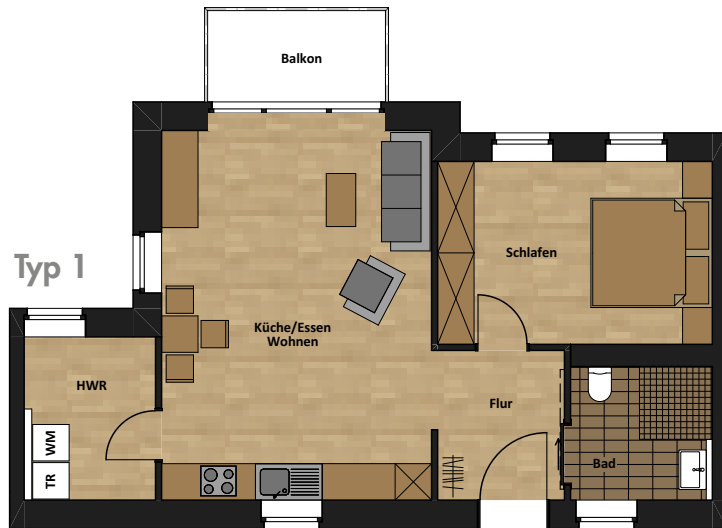
Typ 1 Wohnung 2, 12

ca. 59 m² Wohnfläche

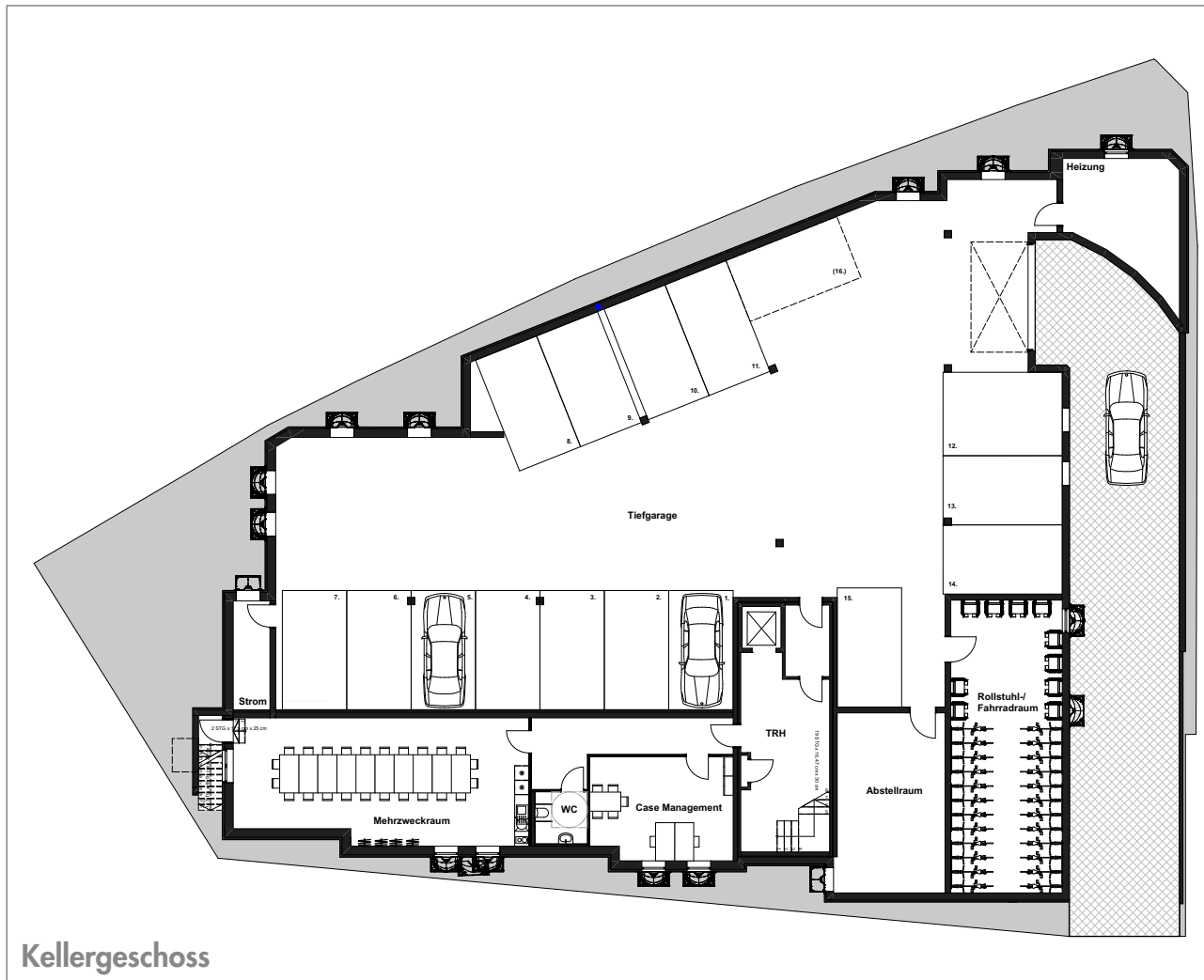
Mögliche Grundrissvariante

Typ 2 Wohnung 6, 7, 16, 17

ca. 52 m² Wohnfläche



BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN



WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Im Kellergeschoss befinden sich alle notwendigen Nutzräume, wie ein Fahrrad- und Rollstuhlabbstellraum, ein Heizungsraum mit sämtlicher Technik sowie eine Tiefgarage mit Platz für 16 PKW's. Ebenso befindet sich im Souterrain des Kellergeschoss ein Gemeinschaftsraum mit behindertengerechtem WC und dem Büro des Case Managements.

INNENAUSBAU DER BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN

Fußböden:	Bodenfliesen in Bädern, Küchen, Wohnbereiche, Flure, Abstellräume und Schlafzimmer mit Vinyl-Objektplanken in Holzoptik.
Wände:	Wandfliesen in Bädern bis 1,25m, Duschbereich Wände raumhoch gefliest, restliche Wandflächen geputzt und gestrichen.
Decken:	Decken in allen Räumen erhalten eine Raufasertapete.
Innentüren:	Türen in Holzoptik oder weiß mit Stahlumfassungszargen und Edelstahlrückergarnituren mit Rosetten.
Innenfensterbänke:	Kunststein weiß
Sanitär:	Objekte in weiß, Armaturen in Chrom, ebenerdige Duschen mit Duschvorhängen, Tiefspül-WC mit Kunststoffsitze, Spülkasten mit wassersparender Stop-Taste, sowie jeweils ein Toilettenpapierhalter, WC-Stützgriff nachrüstbar in Wohngemeinschaft als Zusatz.
Elektro:	Satellitenanlage in allen Schlaf- und Wohnräumen, 2 ISDN-Anschlüsse je Wohnung.
Einbauküchen:	Alle Wohnungen erhalten eine Einbauküche nach Gestaltungskonzept.
Balkone:	Stahlgeländer als Stabgeländer.
Laubengänge:	Brüstungen aus Beton.

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Schall- und Wärmeschutz: Das gesamte Gebäude unterliegt den Vorschriften der EnEV 2016.

Stellplätze: Auto-Stellplätze in einer verschlossenen Tiefgarage sind vorhanden.

Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentralem Warmwasserboiler im Heizungsraum des Kellergeschosses. Jede Wohnung erhält einen Wärme- und Wassermengenzähler, Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnungen sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung.

Treppenhaus: Aufzugsanlage, Treppenanlage mit Granitbelag oder Terrazzo, Wandoberflächen nach Gestaltungskonzept mit Beschichtungssystem.

Mit über 20 Jahren Erfahrung in der Gestaltung von alternativen Wohnformen für Senioren ist die „Fachplanung Pflege - Matthias Mört“ der Partner in der Fachkonzeption für Pflege und Versorgung. Das beinhaltet die fachliche Begleitung bei der Planung und Erstellung des Bauprojektes sowie die Entwicklung und Vorbereitung des Pflege- und Betreuungskonzeptes, das hier zum Tragen kommen soll. Die Fachplanung Pflege sorgt zudem für die Umsetzung des Konzeptes.

In der Wohnanlage Dorf-Mitte in Coesfeld-Lette werden Mitarbeiter der Case Management Pflege GmbH die Betreuung übernehmen – sowohl im betreuten Wohnen, als auch in der selbstverantworteten Wohngemeinschaft. Stützpunkt für die Mitarbeiter ist ein Pflegebüro im Kellergeschoss des Hauses. Der Case Manager wird die erforderlichen Versorgungsbedarfe in Absprache mit dem Mieter planen, mit nachfolgenden Dienstleistern besprechen und sichern. Zu seinen Aufgaben gehört darüber hinaus die soziale Beratung, die Koordination der Tagesstrukturierung, die Förderung der Teilhabe, die Angehörigenarbeit und die Begleitung von Ehrenamtlichen.

Ansprechpartner für alle Fragen rund um das Wohn- und Versorgungskonzept sowie der Vermietung ist:

Matthias Mört
Vissingkamp 28
48683 Ahaus

Telefon: (0 25 61) 9 79 81 74
Mobil: (0170) 1 81 81 16
Mail: matthias-moert@fachplanung-pflege.de
www.fachplanung-pflege.de

Die KKRC Bau GmbH & Co. KG mit Sitz in Reken, Kreis Borken, konzipiert seit einigen Jahren alternative Wohnkonzepte für Senioren und setzt diese baulich um - vornehmlich im Münsterland und in den angrenzenden Regionen.

Ansprechpartner für alle Fragen der baulichen Konzeption und Umsetzung ist:

Dipl. Ing Norbert Kessel
KKRC Bau GmbH & Co.KG
Industriestraße 24
48683 Reken

Telefon: (0 28 64) 88 65-0
Mobil: (0162) 1 08 48 13
Mail: n.kessel@plan-4.com
www.plan-4.com

SIE WOLLEN MIETEN?

Beispielrechnung Mietzins betreutes Wohnen (1. + 2. OG)

Grundmiete ohne Stromverbrauch	48,26 m ²	x	9,80 €/m ²	=	472,95 €
Umlage Gemeinschaftsraum	4,75 m ²	x	9,80 €/m ²	=	46,55 €
Nebenkosten	53,01 m ²	x	2,60 €/m ²	=	137,83 €
Küchenmiete/Inventar Gemeinschaftsräume	1 Stück	x	ca. 65,00 €/Stck	=	65,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück	x	50,00 €/Stck	=	0,00 €

Summe 722,33 €

Kosten des Betreuungsdienstes	1 Psch	x	149,00 €/Mon.	=	149,00 €
abzgl. Pflegeentlastungsbetrages bei Pflegebedürftigkeit	0 Psch	x	125,00 €/Mon.	=	0,00 €

871,33 €

Beispielrechnung Mietzins Wohngemeinschaft (EG)

Grundmiete ohne Stromverbrauch	31,14 m ²	x	9,80 €/m ²	=	305,17 €
Umlage Gemeinschaftsraum	21,12 m ²	x	9,80 €/m ²	=	206,98 €
Nebenkosten	52,26 m ²	x	3,60 €/m ²	=	188,14 €
Küchenmiete/Inventar Gemeinschaftsräume	1 Stück	x	ca. 65,00 €/Stck	=	65,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück	x	50,00 €/Stck	=	0,00 €

Summe 765,29 €

Kosten des Betreuungsdienstes in der WG	1 Psch	x	295,00 €/Mon.	=	295,00 €
abzgl. Wohngruppenzuschlag bei Pflegebedürftigkeit	1 Psch	x	214,00 €/Mon.	=	-214,00 €

846,29 €

Stand 01.08.2020

WOHNANLAGE
DORF-MITTE IN LETTE

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE

Wohnung betr. Wohnen	Summe Fläche
Whg 1	59,00 m ²
Whg 2	65,25 m ²
Whg 3	53,01 m ²
Whg 4	56,83 m ²
Whg 5	61,11 m ²
Whg 6	57,95 m ²
Whg 7	58,33 m ²
Whg 8	61,63 m ²
Whg 9	62,00 m ²
Whg 10	58,87 m ²
Whg 11	59,00 m ²
Whg 12	65,25 m ²
Whg 13	53,01 m ²
Whg 14	56,83 m ²
Whg 15	61,10 m ²
Whg 16	57,95 m ²
Whg 17	58,33 m ²
Whg 18	61,63 m ²
Whg 19	60,71 m ²
Whg 20	57,79 m ²

Individualbereiche Wohngem.	Summe Fläche
IB 1	52,94 m ²
IB 2	52,94 m ²
IB 3	54,64 m ²
IB 4	61,42 m ²
IB 5	58,58 m ²
IB 6	55,83 m ²
IB 7	59,79 m ²
IB 8	52,28 m ²
IB 9	52,27 m ²
IB 10	55,03 m ²
IB 11	55,03 m ²
IB 12	54,21 m ²

Stand 01.08.2020

In den Wohnflächen sind anteilig die Flächen des Case Managements und des Gemeinschaftsraumes enthalten.

WOHNANLAGE DORF-MITTE IN LETTE



