

So viel Selbständigkeit wie möglich – so viel Hilfe wie nötig in der Residenz Osterfeld

Unter diesem Leitsatz ist das große Seniorenprojekt der Bauverein zu Lünen eG auf dem Osterfeld in Lünen umgesetzt worden. In parkähnlicher, naturnaher Umgebung ist unweit der südlichen Innenstadt auf einem fast 13.000 m² großen Areal eine neue Seniorenresidenz mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsangeboten entstanden.

Bauverein zu Lünen eG, Lünen

Das Konzept

Die Wohnungsgenossenschaft hat als Antwort auf die heterogenen Wohnbedürfnisse, Hilfe-, Betreuungs- und Pflegeanforderungen älterer und hilfebedürftiger Menschen ein Gesamtkonzept erarbeitet, das auf die Schaffung einer möglichst differenzierten Angebotslandschaft abzielt. Möglich sind danach

- eine eigenständige Lebensführung in barrierefreien Wohnungen mit frei wählbaren Betreuungsmöglichkeiten,
- eine weitestgehend eigenständige Lebensführung in ebenfalls barrierefrei gestalteten Gruppenwohnungen mit einer reduzierten Regelbetreuung,
- pflegeorientiertes Wohnen innerhalb der Wohnbereiche des integrierten Pflegewohnheims.

Die verschiedenen Wohnformen sollen den Menschen abhängig von ihrer jeweils individuellen Situation möglichst lange eine möglichst eigenständige Lebensführung ermöglichen. Zugleich ist die erforderliche Versorgungssicherheit gewährleistet.

Neben der hotelähnlich gestalteten Rezeption in der Empfangshalle, die Komfort und Sicherheit bietet, verfügt die Residenz über Veranstaltungsräume, in denen man sich trifft oder schon einmal eine kleine Geburtstagsfeier „steigt“, eine Bibliothek mit eigenem Lesezimmer sowie eine kleine Ladenzeile mit einem „Tante-Emma-Laden“, Friseur und Fußpflege. Integriert ist

auch ein Restaurant, das als Treffpunkt und Kommunikationsort ebenfalls der „Öffnung“ nach außen dient.

Das Quartier Osterfeld – ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz

Umgekehrt profitiert die Residenz von der guten infrastrukturellen Ausstattung in ihrem Umfeld: Um Güter des täglichen Bedarfs einkaufen zu können, reichen fünf Gehminuten. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls zu Fuß zu erreichen, ebenso ein Briefkasten und eine Bank.

Innerhalb eines Radius von 15 Fußminuten liegen zudem das Rathaus sowie das Bürgerbüro der Stadt Lünen. Überdies ist das Gebiet fahrradfreundlich und gut

an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, sodass die Freizeiteinrichtungen (wie z. B. Sporthallen, Schwimmbäder) und Naherholungsmöglichkeiten der näheren Umgebung problemlos zu erreichen sind.

Dass das Zusammenleben von Jung und Alt funktioniert und die verschiedenen Generationen voneinander profitieren,



Grundriss der Wohnungen in der Günter-Kleine-Straße 2 und 4

zeigt sich u. a. an der Kooperation mit dem von der Johanniter Unfallhilfe getragenen Kindergarten „Tabaluga“: Die kleinen „Osterfelder“ erhalten ihre Mahlzeiten ab sofort aus der benachbarten Residenz.

Die Residenz ist gewissermaßen Bestandteil bzw. Ergebnis ganzheitlicher seniorengerechter Quartiersentwicklung. So beschränkt sich das Engagement der Genossenschaft nicht auf die Errichtung neuer Immobilien, in denen die auf drei Wohngruppen aufgeteilten 59 Pflegewohnplätze (49 Einzelzimmer und 5 Doppelzimmer), zwei weitere ambulant betreute Wohngruppen und die 126 Plätze im Betreuten Wohnen eingerichtet werden.

Vielmehr wird das gesamte Wohngebiet Osterfeld, wo der Bedarf an derartigen Angeboten vor dem Hintergrund der dortigen Bewohnerstruktur sehr groß ist, zum



Hubert Scharlau,
Vorstand der
Bauverein
zu Lünen eG



Die Residenz Osterfeld in Lünen

Der Eingangsbereich der Residenz – wie im Hotel

Einzugsbereich aller Einrichtungen. Die Bestandswohnungen werden altengerecht modernisiert. Dazu kommt ein breiter Mix an Wohnangeboten, der sich bewusst an unterschiedliche Haushaltstypen richtet.

Um das Ziel zu erreichen, die Menschen an ihr Quartier zu binden und deren Wohn- und Versorgungsqualität und somit ihr „Wohlgefühl“ zu erhöhen, setzt das Konzept auch in architektonischer bzw. städtebaulicher Sicht auf einen (bau- sowie förder-) strukturellen Mix. Auf diesem Weg kann der klassische Wohnheimcharakter ebenso vermieden werden wie eine einseitige soziale Struktur: Neben den öffentlich geförderten Wohnungen (Mietpreis: 4,30 Euro/m²), Wohngruppen und Pflegewohnplätzen hat der Bauverein in der Residenz, deren Grundsteinlegung vor gut zwei Jahren erfolgte, frei finanzierte Wohneinheiten (Mietpreis: 9 Euro/m²) geschaffen.

Vollvermietung ab der ersten Minute

In Folge der sehr positiven Resonanz – die Residenz war von Beginn an „ausgebucht“ – hatte sich die Wohnungsgenossenschaft alsbald entschieden, die in einem ersten Schritt geplanten vier Häuser sofort um zwei weitere zu ergänzen. Zeitgleich zu der Bezugsfertigkeit des letzten Objekts aus dem I. Bauabschnitt erfolgte am 1. Juli 2007 der Baubeginn im II. Bauabschnitt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 22 Millionen Euro. Der öffentliche Förderanteil beträgt 4,84 Millionen Euro.

Als Projektpartner ist neben dem beauftragten Architektenbüro, der Stadt Lünen, dem Kreis Unna sowie – im Rahmen der Förderung – dem nordrhein-westfälischen Ministerium für Bauen und Verkehr insbesondere die Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH, Dortmund, an dem Projekt beteiligt, der der Betrieb der Seniorenresidenz obliegt.

Die „Arbeitsteilung“ zwischen Bauverein und Senator ist wie folgt organisiert: Die Bewohner, die Kunden, schließen wie gewohnt mit der Genossenschaft einen Miet- bzw. einen Nutzungsvertrag ab. Die Betreuungs- und die Pflegeleistungen werden von der Senator GmbH erbracht. Details regelt ein separater Servicevertrag zwischen dem Bewohner und der Senator GmbH, die in Finanzierungsfragen berät und die Verhandlungen mit den verschiedenen Kostenträgern übernimmt.

Die „Arbeitsteilung“ zwischen Bauverein und Senator ist wie folgt organisiert: Die Bewohner, die Kunden, schließen wie gewohnt mit der Genossenschaft einen Miet- bzw. einen Nutzungsvertrag ab. Die Betreuungs- und die Pflegeleistungen werden von der Senator GmbH erbracht. Details regelt ein separater Servicevertrag zwischen dem Bewohner und der Senator GmbH, die in Finanzierungsfragen berät und die Verhandlungen mit den verschiedenen Kostenträgern übernimmt.

Wohnen mit vielfältigsten Serviceleistungen

Neben der Grundleistung, einem 24-Stunden-Notruf, dessen Kosten sich auf 23,75 Euro monatlich zuzüglich der Funkfinger-miete von weiteren 28 Euro monatlich belaufen, können die Bewohner die folgenden Wahlleistungen separat oder im Paket, als „Abo“ oder kurzfristig (über die Rezeption), in Anspruch nehmen:

- Menüservice in der Wohnung oder im Restaurant
- Wohnungsreinigung
- Wäschedienst
- Fahrdienst
- Begleitung
- Postservice
- Apothekenservice
- Ticket- und Fahrkartenservice
- Einkaufsdienste
- Zusätzliche Betreuungsdienste
- Organisation privater Feierlichkeiten
- Gruppenaktivitäten
- Teilnahme an externen Veranstaltungen
- Betreuung und Pflege im Falle vorübergehender Erkrankung

Besuch und Lob vom Minister

Am 19. Oktober 2007 verschaffte sich der nordrhein-westfälische Bauminister Oliver Wittke einen Eindruck von dem gelungenen Projekt. Er lobte insbesondere den Angebotsmix, der jedem erlaube, so zu wohnen und zu leben, wie er möchte. Wittke hob hervor, dass die Genossenschaft mit dem Projekt insoweit Neuland betreten habe, als man hier das noch neue Fördermodell der Gruppenwohnungen



Minister Oliver Wittke im Gespräch mit Bewohnern der Residenz Osterfeld

vorbildlich umgesetzt habe. Bauverein-Vorstand Hubert Scharlau freute sich über das Lob und appellierte an den Minister, an der Förderung dieser zukunftsorientierten Wohnform festzuhalten bzw. diese vor dem Hintergrund der eingeleiteten Reform der Pflegeversicherung noch auszubauen.

Kontakt: Andreas Zaremba,
Bauverein zu Lünen eG
 Tel.: 02306 20211-14
 E-Mail: a.zaremba@bauverein.de

Fotos: Bauverein zu Lünen eG