

# GEMEINSAM WOHNEN IM ALTER

## WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



**19 WOHNUNGEN VON 50-65m<sup>2</sup>    WOHNGRUPPE MIT 12 INDIVIDUALBEREICHEN**

Bauherr:  
**KKRC Bau GmbH & Co. KG**  
Industriestraße 24, 48734 Reken  
Tel.: 02864 88 65 0  
Mail: kontakt@kkrc-bau.de

Planung und Baubetreuung:  
**K1 Architektur GmbH**  
Industriestraße 24, 48734 Reken  
Tel.: 02864 88 65 0  
Mail: kontakt@plan-4.com

Versorgungskonzept und Vermietung:  
**Fachplanung Pflege M. Mört**  
Vissingkamp 28, 48683 Ahaus  
Tel.: 02561 979 81 74 / 0170 1 81 81 16  
Mail: matthias-moertfachplanung-pflege.de

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

## **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 Weseke erstellt sie derzeit ein hochwertiges und ansprechendes Wohnobjekt mit 19 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 DORFMITTE IN WESEKE

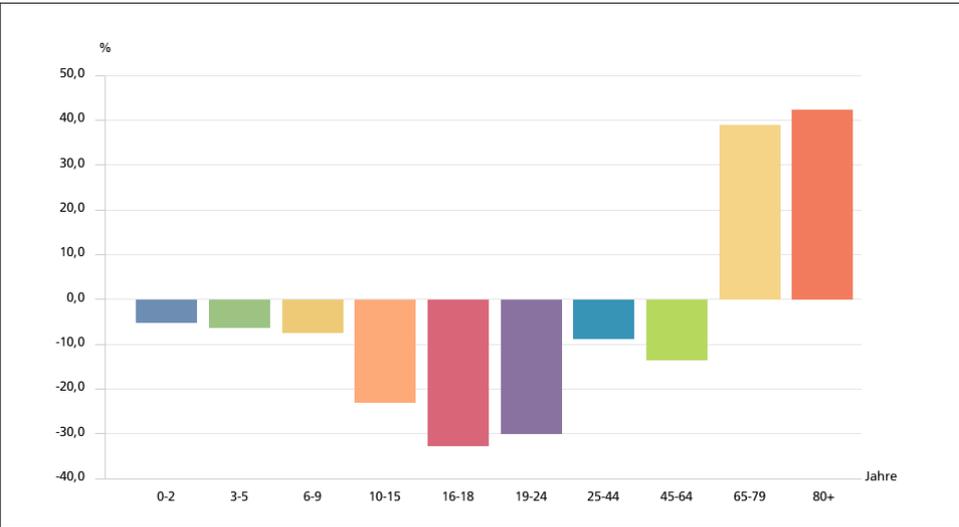
## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Deutschland wird immer älter. Der „Bauch“ der Altersentwicklung (siehe Säulengrafik) verschiebt sich immer weiter nach oben - auch in Weseke. 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, Weseke, Kreis Borken



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

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

Die demografische 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 DORFMITTE IN WESEKE

## Das Objekt

Unsere Wohnanlage Dorfmitte in Weseke bietet eine alternative Wohnform in dörflicher Umgebung mit guter Infrastruktur. Das Grundstück der Wohnanlage befindet sich in direkter Anbindung an das Zentrum der Gemeinde. Eine Bäckerei, zwei Banken, eine Apotheke sowie eine christliche Kirche sind fußläufig erreichbar.

Das Haus gliedert sich in drei Etagen auf. Der Bereich im Erdgeschoss ist als Wohngemeinschaft für 12 Menschen mit Pflege- und Hilfebedarf angelegt. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Rollstuhl- und Fahrradabstellraum. Im 1. und 2. Obergeschoss stehen insgesamt 19 attraktive Wohnungen für ältere Menschen zur Verfügung, die ein gewisses Maß an Betreuung wünschen oder benötigen. Zusätzlich befinden sich in den Obergeschossen das Büro des Case Managements und ein großer Gemeinschaftsraum.

## LAGEPLAN



# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE

### Die Lage

Die Wohnanlage befindet sich an der Holhausener Straße in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Schmeing-Gebäude.

In direkter Nachbarschaft befinden sich folgende Einrichtungen:

- Bäckerei
- Banken
- Supermarkt
- Imbisse
- Apotheke
- katholische Kirche
- Ärzte

## ANSICHTEN

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE

### Äußere Gestaltung

Fassade:  
Verblendung aus roten und hellen 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



## SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



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 den Case Manager. 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, bei größtmöglicher Selbstständigkeit. Mieter können auch bei Pflegebedürftigkeit bis zum Lebensende in der vertrauten Umgebung bleiben.

## SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



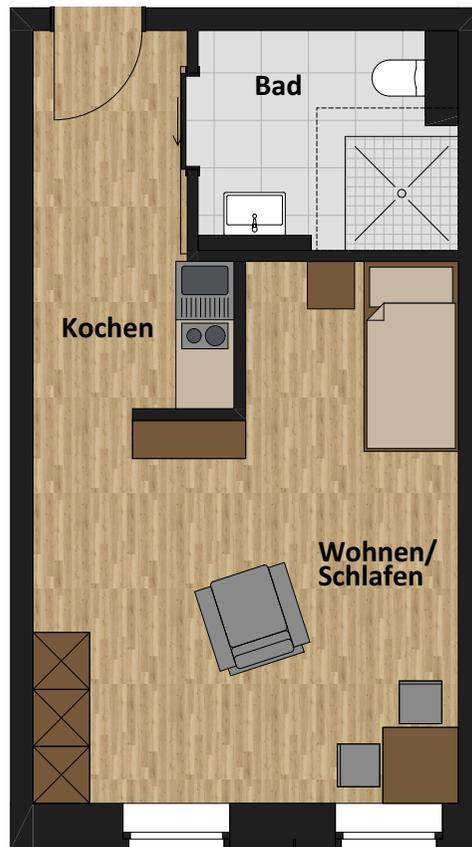
Mittelpunkt der Wohngemeinschaft ist die gemeinsam genutzte Wohnküche, in der gekocht, gegessen und der Alltag zusammen gestaltet wird. Die Mieter bringen sich hier mit ihren individuellen Möglichkeiten und Vorlieben ein. Pflege- und Betreuungskräfte sind rund um die Uhr in der Wohngemeinschaft präsent.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

### **Gemeinschaftsräume:**

ca. 290m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

## SELBSTVERANTWORTETE WOHNGEMEINSCHAFT

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



Der individuelle Wohnbereich ist ca. 35m<sup>2</sup> groß. Er umfasst einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit kleiner Einbauküche sowie ein eigenes barrierefreies Bad.

**Individualbereich:**  
ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche

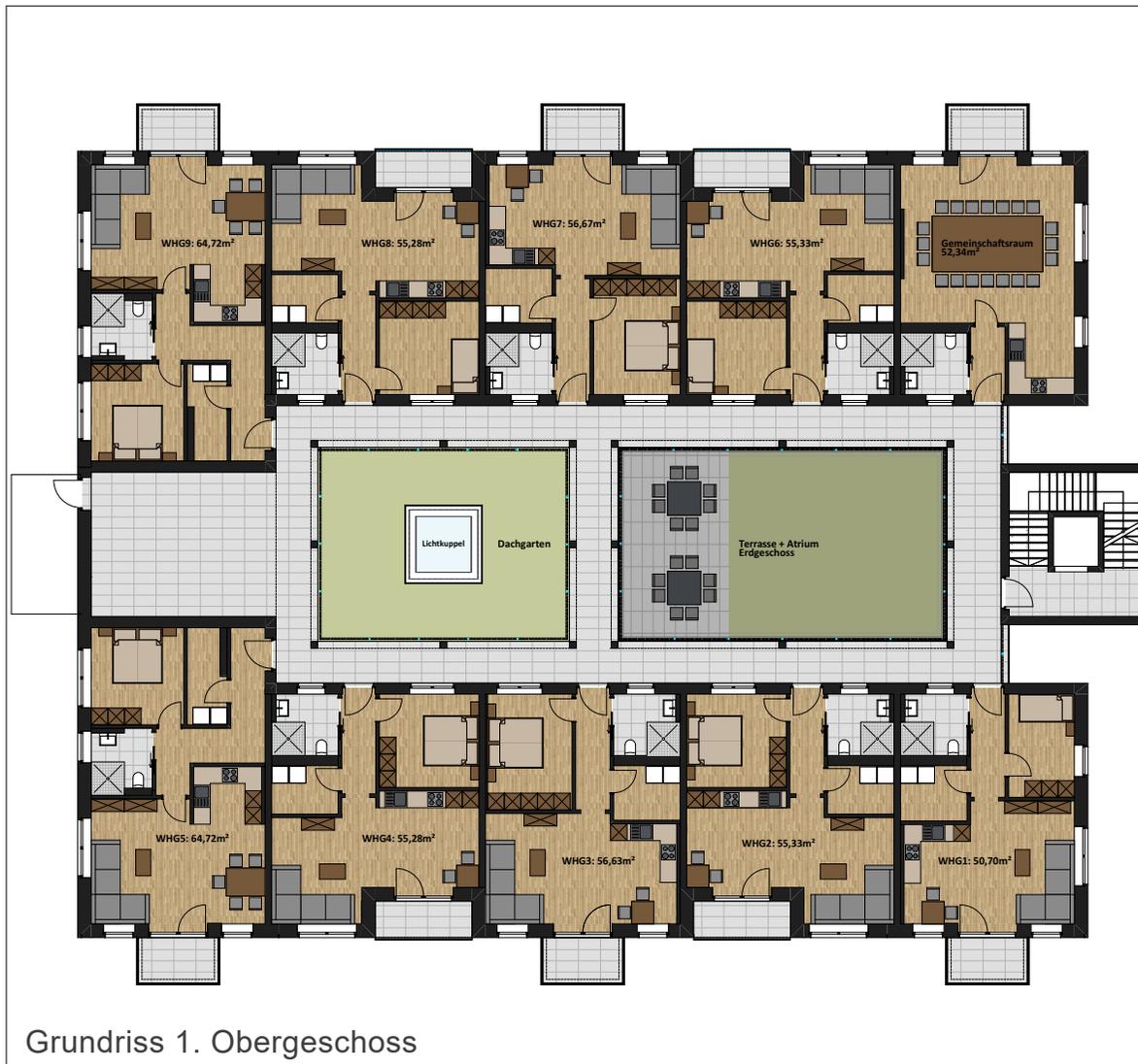
Ausschnitt Individualbereich

## BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE

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 m<sup>2</sup> groß, allesamt barrierefrei. Sie verfügen jeweils über einen großen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein Bad, einen separaten Schlafraum, einen Abstellraum sowie einen Balkon.

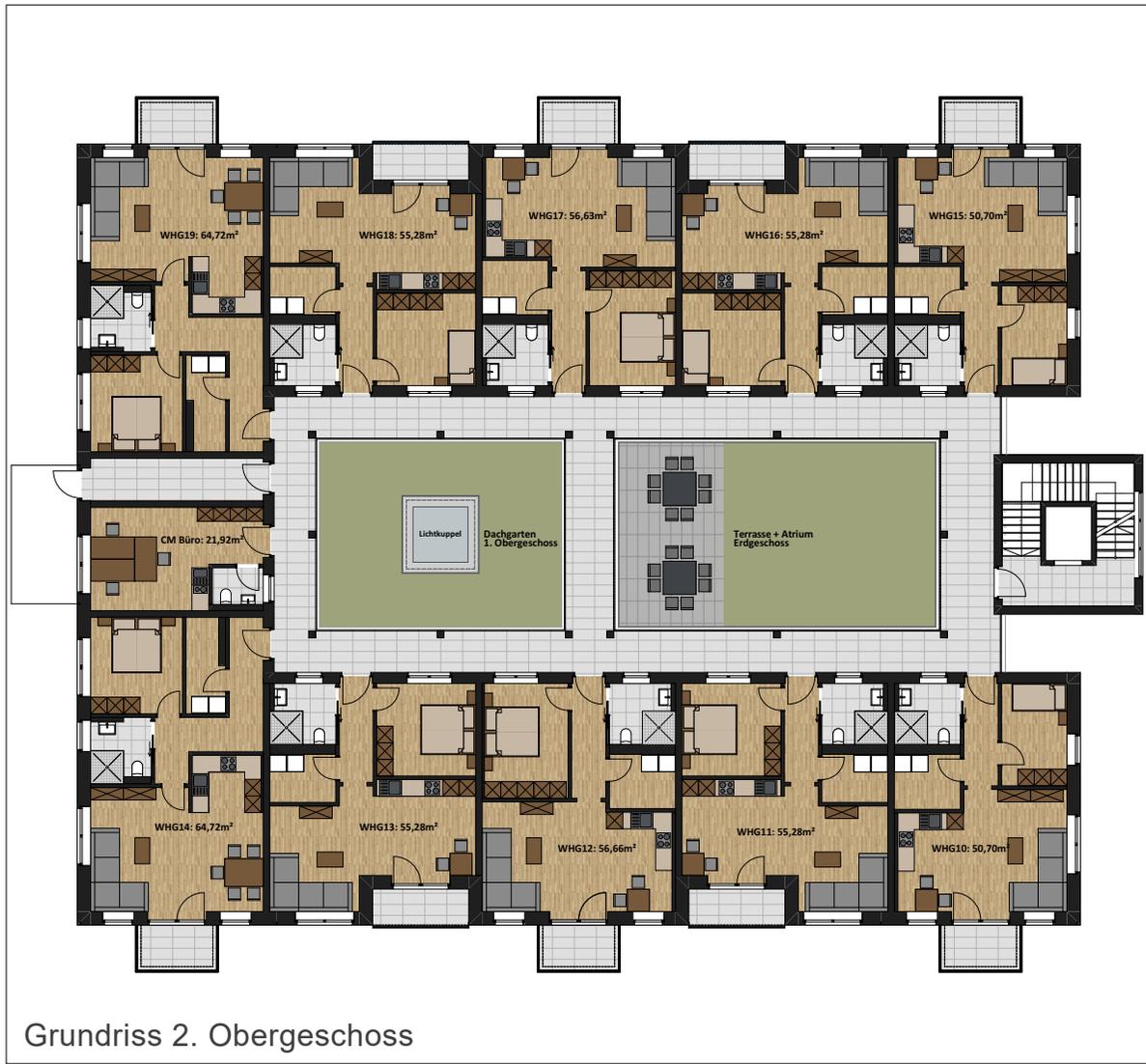
Alle Wohnungen sind über außenliegende Laubengänge, sowie über ein Treppenhaus und einen Aufzug zu erreichen. An dem Laubengang im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, begrünte Dachterrasse. Im 1. Obergeschoss steht ein Mehrzweckraum mit behindertengerechtem WC für Veranstaltungen und private Feiern der Hausbewohner zur Verfügung. Auch die gemeinschaftlich genutzten Räume sind natürlich barrierefrei.



Grundriss 1. Obergeschoss

## BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



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 DORFMITTE IN WESEKE



### Wohnungs-Typ 1:

Wohnungen 5, 9, 14, 19  
ca. 65m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Wohnungs-Typ 2:

Wohnungen 3, 7, 12, 17  
ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche

## BETREUTES WOHNEN FÜR SENIOREN

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



### Wohnungs-Typ 3:

Wohnungen 2, 4, 6, 8, 11, 13, 16, 18  
ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Wohnungs-Typ 4:

Wohnungen 1, 10, 15  
ca. 51m<sup>2</sup> Wohnfläche

## INNENAUSBAU DER WOHNUNGEN

<b>Fußböden:</b>	Bodenfliesen in Bädern Küchen, Wohnbereiche, Flure, Abstellräume und Schlafzimmer mit Vinyl-Objektplanken in Holzoptik
<b>Wände:</b>	Wandfliesen in Bädern bis 1,25m, Duschbereich Wände raumhoch gefliest, restliche Wandflächen geputzt und gestrichen Das Tapezieren und Streichen der übrigen Wände erfolgt in Eigenleistung
<b>Decken:</b>	Decken in allen Räumen erhalten eine Raufasertapete
<b>Innentüren:</b>	Türen in Holzoptik oder weiß mit Stahlumfassungszargen und Edelstahldrückergarnituren mit Rosetten
<b>Innenfensterbänke:</b>	Kunststein weiß
<b>Sanitär:</b>	Objekte in weiß, Armaturen in Chrom, ebenerdige Duschen mit Duschvorhängen, Tiefspül-WC mit Kunststoffstoffsitz, Spülkasten mit wassersparender Stop-Taste, sowie jeweils ein Toiletten- papierhalter, WC-Stützgriff nachrüstbar in der Wohngemeinschaft
<b>Elektro:</b>	Standard Elektroausstattung laut Baubeschreibung Satellitenanlage in allen Schlaf- und Wohnräumen 2 Daten-Anschlüsse je Wohnung
<b>Einbauküchen:</b>	Alle Wohnungenerhalten eine Einbauküche nach Gestaltungskonzept
<b>Balkone:</b>	farbige Stahlgeländer als Stabgeländer
<b>Laubengänge:</b>	Stahlgeländer und Betonwerksteinplattenbelag im 1. Obergeschoss begrünte Dachterrasse
<b>Treppenhaus:</b>	Aufzugsanlage, Treppenanlage mit Granit- oder Terrazzobelag Wandoberflächen nach Gestaltungskonzept mit Beschichtungssystem

## WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE

### Schall- und Wärmeschutz:

Das gesamte Gebäude unterliegt den Vorschriften der EnEV 2016 und erfüllt den Standard eines KfW-Effizienzhaus 40

### Stellplätze:

ausreichend PKW-Stellplätze sind auf dem Gelände vorhanden

### Lüftung:

Einbau einer kontrollierten dezentralen Wohnraumbelüftung in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen

### Heizung:

Die Energieversorgung erfolgt über ein kaltes Nahwärmenetz mit Wärmepumpentechnik der Stadtwerke Borken. Diese sind Lieferant und Betreiber und rechnen die Kosten mit den Mietern ab. Jede Wohnung erhält einen Wassermengenzähler sowie Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnungen.

## **FACHPLANUNG PFLEGE - MATTHIAS MÖRT**

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 Dorfmitte in Weseke werden Mitarbeiter der Case Management Pflege GmbH die Betreuung durch Begleitung ersetzen – sowohl im betreuten Wohnen, als auch in der selbstverantworteten Wohngemeinschaft. Stützpunkt für die Mitarbeiter ist ein Büro im 2. Obergeschoss 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](mailto:matthias-moert@fachplanung-pflege.de)  
[www.fachplanung-pflege.de](http://www.fachplanung-pflege.de)

## KKRC BAU GMBH & CO. KG

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 rund um das bauliche Konzept und die 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](mailto:n.kessel@plan-4.com)  
[www.plan-4.com](http://www.plan-4.com)

WOHNANLAGE  
DORFMITTE  
IN WESEKE

## SIE WOLLEN MIETEN?

### Beispielrechnung Mietzins betreutes Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss

Grundmiete	50,70m <sup>2</sup> x 10,50 €/m <sup>2</sup>	= 532,35 €
Umlage CM + Gemeinschaftsraum	3,47m <sup>2</sup> x 10,50 €/m <sup>2</sup>	= 36,44 €
Nebenkosten ohne Stromverbrauch	54,17m <sup>2</sup> x 3,00 €/m <sup>2</sup>	= 162,51 €
Küchenmiete / Inventar Gem.raum	1 Stück x 65,00 €	= 65,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück x 25,00 €	= 0,00 €
<hr/>		
Summe		= 796,30 €
Kosten des Case Management	1 Psch x 165,00 €/Mon.	= 165,00 €
abzgl. Pflegeentlastungsbetrag bei Pflegebedürftigkeit	0 Psch x 125,00 €/Mon.	= 0,00 €
<hr/>		
<b>Gesamtkosten betreutes Wohnen</b>		<b>= 961,30 €</b>

### Beispielrechnung Mietzins Wohngemeinschaft im Erdgeschoss

Grundmiete	34,62m <sup>2</sup> x 10,50 €/m <sup>2</sup>	= 363,51 €
Umlage CM + Gemeinschaftsraum	24,90m <sup>2</sup> x 10,50 €/m <sup>2</sup>	= 261,45 €
Nebenkosten ohne Stromverbrauch	59,52m <sup>2</sup> x 4,00 €/m <sup>2</sup>	= 238,08 €
Küchenmiete / Inventar Gem.raum	1 Stück x 65,00 €	= 65,00 €
Parkplatzmiete (eventual)	0 Stück x 50,00 €	= 0,00 €
<hr/>		
Summe		= 928,04 €
Kosten des Case Management i.d. WG	1 Psch x 325,00 €/Mon.	= 325,00 €
abzgl. Wohngruppenzuschlag bei Pflegebedürftigkeit	1 Psch x 214,00 €/Mon.	= -214,00 €
<hr/>		
<b>Gesamtkosten Wohngemeinschaft</b>		<b>=1.039,04 €</b>

Stand 01.01.2023

Die Nebenkosten können sich durch die wechselnden Energiepreise ändern.

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE

## ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN

Wohnung betr. Wohnen	Fläche
Whg. 1	54,16 m <sup>2</sup>
Whg. 2	58,80 m <sup>2</sup>
Whg. 3	60,10 m <sup>2</sup>
Whg. 4	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 5	68,19 m <sup>2</sup>
Whg. 6	68,19 m <sup>2</sup>
Whg. 7	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 8	60,14 m <sup>2</sup>
Whg. 9	58,80 m <sup>2</sup>
Whg. 10	54,16 m <sup>2</sup>
Whg. 11	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 12	60,13 m <sup>2</sup>
Whg. 13	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 14	68,19 m <sup>2</sup>
Whg. 15	68,19 m <sup>2</sup>
Whg. 16	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 17	60,10 m <sup>2</sup>
Whg. 18	58,75 m <sup>2</sup>
Whg. 19	54,16 m <sup>2</sup>

Individual- bereich	Fläche
IB 1	59,52 m <sup>2</sup>
IB 2	59,52 m <sup>2</sup>
IB 3	59,52 m <sup>2</sup>
IB 4	59,52 m <sup>2</sup>
IB 5	59,52 m <sup>2</sup>
IB 6	59,52 m <sup>2</sup>
IB 7	59,52 m <sup>2</sup>
IB 8	59,52 m <sup>2</sup>
IB 9	59,52 m <sup>2</sup>
IB 10	59,52 m <sup>2</sup>
IB 11	59,52 m <sup>2</sup>
IB 12	59,52 m <sup>2</sup>

Stand 01.01.2023

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

# WOHNANLAGE DORFMITTE IN WESEKE



