

element-i

**Konzept für
Mehrgenerationen-
projekte**

Januar 2014

Inhalt

Herzlich Willkommen	4
1. Das Konzept-e-Netzwerk.....	5
2. element-i-Leitbild	6
3. Konzeption Mehrgenerationen Wohnen.....	7
3.1 Standortplanung	7
3.2 Baukonzept	7
3.3 Wohnkonzept	8
4. Drei-Phasen-Modell	9
4.1 Kernphase	9
4.2 Phase erweiterter Leistungen	9
4.3 Phase mit weiteren Schwerpunktangeboten	10
5. Infrastruktur.....	11
5.1 Dienstleistungen	11
5.2 Ehrenamtliche Unterstützungen	11
5.3 Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten	11
6. Planung – Umsetzung – Organisation – Betrieb	13
6.1 Planung	13
6.2 Umsetzung	13
6.3 Organisation.....	13
6.4 Betrieb.....	13
7. Kontakt.....	14





Herzlich Willkommen

Lebens- und Familienmodelle haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert und damit auch die Selbstverständlichkeit mit der früher die Menschen in der Großfamilie alt und auch gepflegt wurden. Doch der Mensch ist ein soziales Wesen und daher haben viele den Wunsch, in Gesellschaft älter zu werden. Gleichzeitig wachsen aufgrund von Mobilität im Berufsleben immer mehr Kinder ohne Ihre Großeltern auf.

Unser Ziel ist es deshalb, Wohnen so zu organisieren, dass einerseits eine altersübergreifende Gemeinschaft gefördert wird und andererseits ein Rückzug in die eigenen „vier Wände“, also Individualität und Privatheit, gesichert sind. Dabei bilden unsere eigenen Wünsche und Vorstellungen für ein gemeinsames und gesellschaftliches Miteinander in den verschiedenen Lebensphasen unseren Maßstab.

Unser Anliegen ist es, Konzepte für Mehrgenerationen Wohnen zu entwickeln und umzusetzen. Dabei übernehmen wir auch den Bau. Mehrgenerationenhäuser sollen individuelle und ergänzende Einrichtungen in Abstimmung mit der Lebensrealität der Familien sein. Daraus ergibt sich auch die Anforderung, bezahlbare Miet- oder Eigentumswohnungen für unterschiedliche Ansprüche und finanzielle Möglichkeiten zu schaffen. Wichtig ist uns dabei, einen hohen Qualitätsstandard hinsichtlich Ökologie und Ökonomie zu erreichen.

Diese Konzeption richtet sich an alle, die über neue Wohn- und Lebensformen nachdenken und diese realisieren wollen. Gerne erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen die Konzeption Ihrer Idee und deren Umsetzung in Mehrgenerationen Wohnen.

Menschen über gemeinsame Interessen anzusprechen und für das Wohnen im Mehrgenerationenhaus zu gewinnen, ist ein Schlüssel zum Erfolg.

Wir freuen uns, wenn Sie Kontakt mit uns aufnehmen.

Ihre

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Waltraud Weegmann".

Waltraud Weegmann

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Theo Härtner".

Theo Härtner



1. Das Konzept-e-Netzwerk

Das Konzept-e-Netzwerk ist 1986 aus der Konzept-e für Unternehmensberatung GmbH entstanden. Die Arbeit orientiert sich an den element-i-Leitzielen, die besonderen Wert auf die soziale Verantwortung des Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legen. Heute umfasst das Netzwerk vor allem gemeinnützige Trägervereine für den Betrieb verschiedener Einrichtungen rund um Kinder und Familien.

Die Häuser für Kinder GmbH ist für die architektonische Umsetzung der inhaltlichen Vorstellungen gegründet worden und sichert als Bauträger deren finanzielle und qualitativ hochwertige Realisierung.

Die Leistungen des Konzept-e-Netzwerkes umfassen in Form von Bausteinen Lösungsansätze für die Kinderbetreuung, für das Zusammenleben von Familien und für innovative generationenübergreifende Lebensformen mit individuell entwickelten Infrastrukturangeboten. Qualität und Flexibilität stehen für uns sowohl während der Konzeptions- als auch während der Realisierungsphase im Fokus. Damit können wir hohe Qualität mit einer flexiblen Struktur und einer am Gelingen orientierten Haltung ermöglichen. Dies gibt unterschiedlichen Anforderungen, Rahmenbedingungen und möglicherweise sich ändernden Vorstellungen Raum.

Das Konzept-e-Netzwerk beschäftigt mehr als 500 MitarbeiterInnen in den Bereichen Kindertagesstätten, Grundschulen, Fachschulen, Architektur, Verpflegung, Konzeption und Verwaltung. Mit dem jährlich stattfindenden Zukunftskongress für Bildung und Betreuung Invest in Future, einem vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebot und zahlreichen gesellschaftlichen Aktivitäten, gibt das Netzwerk seinen innovativen Ideen eine Stimme und ein Werkzeug.

Die Arbeit des Netzwerkes orientiert sich an den Bedürfnissen von Kindern und deren Familien und will einen wichtigen Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie leisten.



2. element-i-Leitbild

Gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzept-e-Netzwerkes wurden die element-i-Leitziele entwickelt, die auf der Grundlage des element-i-Leitbildes aufbauen und alle Arbeitsbereiche des Netzwerkes durchdringen. Die drei „I“ stehen für Individualität, Interessen und Interaktion.

Das element-i-Leitbild geht davon aus, dass Menschen Raum benötigen um Ihre Individualität ausleben zu können. Jeder Einzelne braucht eine interessante Umgebung und Kontakte mit anderen, um ein zufriedenes Leben führen zu können.

Die konzeptionelle Ausgestaltung unserer Projekte orientiert sich deshalb

- am Menschen und seinen Bedürfnissen, denn dies ist die Grundlage des Erfolges von Projekten.
- an der Balance zwischen persönlichem Freiraum und der Gemeinschaft, die für Mehrgenerationenprojekte entscheidend sind.
- an Flexibilität und Nachhaltigkeit.

Unser Selbstverständnis verlangt von uns Pragmatismus um Herausforderungen lösen zu können, Intuition um Problemstellungen erfassen zu können und Intellektualität als konzeptionelle Ressource.

Ausgangspunkt unserer Projekte sind die unterschiedlichen Fähigkeiten, Talente und Stärken aller Beteiligten, d.h. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Bewohnerinnen und Bewohner. Diese sollen wahrgenommen und im Sinne der Gemeinschaft genutzt werden.

Wir sind in das Gelingen unserer Projekte verliebt.



3. Konzeption Mehrgenerationen Wohnen

Leben und Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus ist eine Herausforderung für die Planung des Standortes, des Gebäudes und der darin angeordneten Infrastruktur und Wohneinheiten sowie für das Wohnkonzept an sich. Gleichzeitig ist für die Nachhaltigkeit eines Mehrgenerationenprojekts die Struktur und Organisation als stabilisierende und langfristige Faktoren von großer Bedeutung.

3.1 Standortplanung

Der Standort ist für die Einbindung eines Mehrgenerationen Wohnen in die vorhandene örtliche Infrastruktur und für die Einbeziehung von Anwohnern in das Projekt und damit dessen Belebung entscheidend. Eine zentrale Lage innerhalb eines Stadtteils oder einer Gemeinde ist deshalb unbedingt notwendig.

Um über die reinen Wohnbereiche hinaus Infrastrukturangebote wirtschaftlich bieten zu können, muss eine Mindestgröße an Wohneinheiten und Nutzer erreicht werden.

Für Familien mit Kindern und ältere Menschen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von Bedeutung. Gleichzeitig sollte die Mobilität unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten für individuelle Verkehrsnutzung über Car-Sharing-Modelle unterstützt werden.

3.2 Baukonzept

Das Baukonzept muss in Bezug auf die ökonomische Leistungsfähigkeit einerseits und den unterschiedlichen Raumbedarf andererseits eine flexible Nutzung, Ausgestaltung und Weiterentwicklung bzw. Veränderung der Wohneinheiten möglich machen. Eine intelligente Planung bereits bei der Konzeption der Gebäude, sollen günstige Wohn- und Lebenshaltungskosten ermöglichen.

Daher ist es wichtig bereits bei der Planung darauf zu achten, individuelle Grundrisse für unterschiedliche Raumbedarfe zu berücksichtigen. Damit können die unterschiedlichen Bedürfnisse von Singles, Familien, Paaren jeweils mit und ohne Kinder sowie Senioren gedeckt werden. Weiterhin muss eine Anpassung der Wohnungen an wechselnde Lebenssituationen möglich sein.

Durch eine intelligente Planungen sollen Wohnungen mit geringen Nebenkosten und zusätzlichen kostensparenden Serviceangeboten als Mehrwert geschaffen werden. Dass alle



Wohnungseinheiten bereits von Beginn an barrierefrei geplant und neuesten ökologischen Standards gerecht werden, ist selbstverständlich.

Das zentrale Merkmal des Mehrgenerationen Wohnens im Gegensatz zu herkömmlichen Mehrfamilienhäusern besteht darin, dass bereits im Baukonzept kommunikative Elemente berücksichtigt werden. Die Gebäude sind von Räumen durchzogen, die zum Verweilen, zum Austausch und zur Kommunikation einladen. Eine zentrale Rolle spielen Wohnhöfe, die den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geben, sich im Freien zu treffen.

3.3 Wohnkonzept

Unser Wohnkonzept wird mit seinem Drei-Phasen-Modell verschiedenen Bedürfnissen an Unabhängigkeit oder Gemeinschaft gerecht. Die einzelnen Familien oder Bewohnerinnen und Bewohner wählen die für ihre Bedürfnisse passenden hochwertigen und individuellen Wohnungen aus. Außerhalb den Wohnungen können sich gemeinsame Bereiche entwickeln, die von einfachen Kommunikationsbereichen oder Gemeinschaftsräumen reichen, über Waschküchen mit oder ohne Ausstattungen, Car-Sharing Konzepten bis hin zu Angeboten für haushaltsnahe Dienstleistungen, Betreuung von Kindern und pflegebedürftigen Menschen sowie Infrastrukturangeboten.

Wohn- und Baukonzept sollen gleichzeitig Gemeinschafts- und Rückzugsbereiche anbieten und die Begegnungsbereiche dennoch so attraktiv gestalten, dass diese Orte zum Verweilen einladen und Begegnungen werden begünstigt.



4. Drei-Konzeptvarianten

Die drei Konzeptvarianten zeigen in den unterschiedlichen Modellen einen möglichen konzeptionellen Rahmen für Mehrgenerationen Wohnen auf. Sie sollen bezogen auf den Standort und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Möglichkeiten und Antworten bieten. Diese gliedern sich in

- **Variante A**, die Wohnungen für verschiedene Bedarfe mit gemeinsamer Wohnungsinfrastruktur bietet;
- **Variante B mit erweiterten Leistungen**, die für die Haushalte zusätzliche Serviceleistungen und Kosteneinsparungen bringt;
- **Variante C mit weiteren Schwerpunktangeboten**, für die standortbezogene zusätzliche Infrastrukturangebote entwickelt werden.

4.1 Variante A

Die Variante beinhaltet als Grundmodul Wohnungen, die durch ihre an die Bedürfnisse angepasste Struktur bezahlbar, modern und ökologisch sind. Im Sinne von „Shared Spaces“, gehören zur Planung gemeinsam genutzte und ausgestattete Bereiche wie z.B.

- gemeinsame Waschküchen,
- Werkstätten,
- Gäste- oder Veranstaltungsräume und
- attraktive Außenbereiche, Wohnhöfe und Gärten

Bereits für die Kernphase wird in der Planung und Umsetzung großen Wert auf zusätzliche gemeinsame Bereiche gelegt, die die Kommunikation im Mehrgenerationen Wohnen sichern.

4.2 Variante B mit erweiterten Leistungen

Diese Variante bietet ein erweitertes Angebot, das sich zum einen an der Unterstützung von Familien- und Betreuungsarbeit und zum anderen an einer gemeinsamen Nutzung der Bewohner orientiert.

Dazu können Angebote gehören wie z.B.:

- Individuelle haushaltsnahe Dienstleistungen, wie etwa Waschen, Putzen, Verpflegung
- Betreuungs- und Pflegeangebote
- Einkaufsdienste
- Sharing von z.B. Autos
- Mobile Dienste, wie Friseure, Fußpflege, Physiotherapie



- Beratung und Unterstützung
- Concierge

4.3 Variante C mit weiteren Schwerpunktangeboten

Diese Variante bietet weitere gemeinschaftliche Angebote, die sich am Standort und den Bedürfnissen der Bewohner orientieren. Es werden zielgruppenspezifische Schwerpunktkonzepte entwickelt, die die Gemeinschaft der Bewohner beleben und ihr Umfeld aktivieren sollen. Angenehmes Wohnen und die Zugehörigkeit in ein lebhaftes Quartier sind dabei die Orientierung.

Dazu können Angebote gehören wie z.B.:

- Restaurant, Café → Quartierstreff
- Ladengeschäfte
- Medizinische Versorgung
- Veranstaltungen
- Kulturelle Angebote
- Computer-Werkstätten
- Betreutes Wohnen
- Senioren-WGs
- Kinderbetreuung mit Cafeteria, die auch für Externe geöffnet ist



5. Infrastruktur

Mehrgenerationenwohnen bietet den Rahmen für über das Wohnen hinausgehende Infrastrukturangebote. Abhängig von der Anzahl der Wohnungen und der Bewohnerinnen und Bewohner sowie dem Umfeld, können weitere Dienstleistungen, ehrenamtliche Unterstützungen sowie die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten organisiert werden.

Dazu können Angebote gehören wie:

5.1 Dienstleistungen

- Versicherungen: z. B. Verbraucherschutz für Ältere
- Rechtsberatung: z. B. bei Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung, gesetzlicher Betreuer, Rententhemen
- Mobiles Modegeschäft mit altersentsprechenden Modellen
- (Senioren-)Fitnesskurse
- Weiterbildung
- Reisen: begleitetes Reisen, ärztlich betreutes Reisen
- Kita
- Familienberatung
- Sprachkurse
- Häusliche Dienstleistungen bis hin zur Pflege von alten und/oder kranken Menschen

5.2 Ehrenamtliche Unterstützungen

- Leihomas/-opas, Lernbegleiter, Vorlesepaten etc.
- Sterbebegleitung, Hospiz
- Familienersetzende und -ergänzende Netzwerke

5.3 Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten

- Quartieröffnungskonzepte
- Dorf für Demenzkranke



- Hilfe bei psychischen Erkrankungen (Depression, Demenz)
- Rentneruniversität
- Gesundheitszentrum und Heilmittelpraxis
- Kunst und Kultur
- Themen-Workshops
- Marktplatz
- Kulturelle Veranstaltungen
- Sozial-/Gemeinschaftsräume (Atelier, Theaterbühne, Sporträume etc.)



6. Planung – Umsetzung – Organisation – Betrieb

Das Konzept-e-Netzwerk bietet ein Konzept von Mehrgenerationenwohnen, das für die jeweiligen Bedingungen und Bedarfe modifiziert werden kann. Es beinhaltet ein aufeinander abgestimmtes Bau- und Betriebskonzept.

6.1 Planung

Die Häuser für Kinder entwirft ein Bau- und Wohnkonzept, das zum baulichen Umfeld und zur umliegenden Infrastruktur passt. Konzept-e entwickelt die Betriebs- und Finanzierungsmodelle. Ziel ist es, attraktive und bezahlbare Wohnungen zu schaffen, die darüberhinaus den Zusatznutzen gemeinschaftlichen Lebens bieten. Teil der Planung ist immer auch eine Sozialraumplanung und die Planung eines entsprechenden moderierten Prozesses.

6.2 Umsetzung

Der Bau der Mehrgenerationenanlage wird von Architekten und Projektplanern der Häuser für Kinder durchgeführt. Um die Wohnungen für Familien finanzierbar zu machen, wird ein Finanzierungsmodell mit Miet- und Eigentumswohnungen entwickelt und dabei auch alternative Modelle wie z.B. Genossenschaftsmodelle, Direktkredite u.a. einbezogen. Auch die Aspekte von Generationenverträgen werden dabei berücksichtigt.

6.3 Organisation

Die gesamte Planung, Umsetzung und Organisation der Mehrgenerationenprojekte erfolgen aus einer Hand – dem Konzept-e-Netzwerk. Dort werden die Konzepte entwickelt, Vernetzungsansätze geprüft und die Projekte umgesetzt.

6.4 Betrieb

Mehrgenerationenprojekte leben durch das gemeinsame Wohnen von Menschen unterschiedlichen Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen. Um die Nachhaltigkeit eines Mehrgenerationenprojekts zu sichern, ist es wichtig, dass die Bewohner diese „Mehrgenerationen“ auch abbilden. Um dies langfristig sicherzustellen, wird bereits im Betriebskonzept darauf Wert gelegt, dass ein Anteil der Wohnungen im Bestand des Trägers verbleibt. Für die anderen, zum Verkauf angebotenen Wohnungen, wird über ein Vorkaufsrecht die Einflussnahme auf einen Weiterverkauf ermöglicht.



Der Betriebsträger sichert und organisiert neben der Vergabe der Wohnungen auch die weiteren Angebote an Infrastruktur und Betreuung.

7. Kontakt

Wenn Sie Interesse an unserer Arbeit oder Fragen haben, dann sprechen Sie uns bitte an. Wir stehen gerne für ein persönliches Gespräch bereit.

Waltraud Weegmann
Geschäftsführerin
0711-656960-18
waltraud.weegmann@konzept-e.de

Theo Härtner
Geschäftsführer
0711-656960-23
theo.haertner@konzept-e.de

