

# **Bericht zum Thema**

**Bezahlbares, altersgerechtes Wohnen in Meckenheim**

**ASFDI**

**14.06.2018**

## **Inhalt:**

1. Einleitung
2. Bericht über die aktuelle Situation in den Einrichtungen in Meckenheim
3. Bericht über den Fachtag "Wohnen für alle" des Bündnisses Wohnen der Wohlfahrtsverbände im Rhein-Sieg-Kreis
4. Ausblick / Handlungsrahmen der Stadt
5. Fazit

# 1. Einleitung

---

- Vortrag des Forum Senioren e.V. in der Sitzung des ASFDI am 22.02.2018 insb. zur Pflegesituation in Meckenheim
- Einstimmiger Auftrag des ASFDI an die Verwaltung auf Antrag der CDU-Fraktion, über die Situation rund um das Thema bezahlbares und altersgerechtes Wohnen in Meckenheim zu berichten

## 2. Aktuelle Situation in Meckenheimer Einrichtungen



Verwaltung hat im Mai bilaterale Gespräche mit den beiden Leitungen der Meckenheimer Senioreneinrichtungen geführt:

- „Johanniter-Stift Meckenheim“ in Trägerschaft der Johanniter Betriebsgesellschaft mbH: **Frau Sabine Steinbach**
- Seniorenhaus St. Josef in Trägerschaft der Stiftung der Cellitinnen zur hl. Maria: **Herr Mathias Junggeburth**

## 2. Aktuelle Situation in Meckenheimer Einrichtungen



### Johanniter-Stift:

- 24 Wohnungen „Betreutes Wohnen“ (Bedarf hoch)
- Angebot von Kurzzeitpflege bis zu 6 Wochen p.a., bei freien Plätzen
- 80 vollstationäre Pflegeplätze (davon 2 x 32 Betten in zwei Gebäudeflügeln als allg. Pflegeplätze und 16 Plätze in einem eigens für demenziell Betroffene Personen eingerichteten Bereich)
- Inanspruchnahme u.a. einzelner Service- und Pflegeleistungen auch im betreuten Wohnen
- Problem: Personalknappheit und Fachkräftemangel trotz Tarif!

Information: [www.johanniter.de/senioren/meckenheim](http://www.johanniter.de/senioren/meckenheim)

## 2. Aktuelle Situation in Meckenheimer Einrichtungen



### Seniorenhaus St. Josef:

- 92 Pflegeplätze (inkl. 8 Kurzzeitpflegeplätze); 27 Plätze betr. Wohnen; 27 Plätze in drei Hausgemeinschaften (St. Elisabeth)
- 39 VAK im Bereich der Pflege (ohne Servicekräfte u.a.)
- Bauliche Optionen auf dem Grundstück ausgereizt
- Grundsätzliches Interesse an weiterer Einrichtung vorhanden (Betrieb und Investition), wenn Voraussetzungen gegeben sind  
aber: Fachkräftemangel, daher derzeit nicht realistisch

Informationen: [www.sh-st-josef.de](http://www.sh-st-josef.de)

## 2. Aktuelle Situation in Meckenheimer Einrichtungen



### Fazit aus den Gesprächen:

- Grundsätzlich werden weitere Bedarfe (insb. in den Bereichen des betreuten Wohnens und der Kurzzeitpflege) gesehen
- Voraussetzungen zur Realisierung wird aktuell insb. im Hinblick auf die strukturellen Probleme in der Pflege als schwierig angesehen („eine Einrichtung kann nur mit qualifiziertem Personal betrieben werden“)
- Interesse an Vernetzung mit den anderen Trägern in Meckenheim und im linksrheinischen Bereich (z.B. ambulante Dienste, LVR) vorhanden um ggf. Kompetenzzentren zu initiieren

### **3. Fachtag „Wohnen für alle“**

# Fachtag „Wohnen für alle“



## Rahmendaten zum Fachtag:

- Termin: 6. Juni 2018; Steyler Mission, Sankt Augustin
- Fachtag wurde initiiert vom Bündnis „Wohnen für alle“ der Wohlfahrtsverbände im RSK (Schirmherrschaft: Landrat RSK)
- Teilnehmer aus allen Teilen der Gesellschaft (Wohlfahrtsverbände, Träger, Investoren, Kommunen, Privatinitiativen)
- Teilnehmer Stadt: BM (einziger BM des RSK) und EBG
- Zentrale Schwerpunkte des Fachtages: Podiumsdiskussion, Workshops, Best-Practice-Beispiele, Vernetzung

# Fachtag „Wohnen für alle“



## Inhalte/Zentrale Botschaften:

- Anzahl an (bezahlbaren) Wohnungen im RSK zu gering (empirica-Gutachten)
- Zielgruppe der Wohnungssuchenden verändert sich dramatisch und erweitert sich auch auf die „Mitte der Gesellschaft“
- Gründe:
  - dauerhaft steigende Preise im Miet-/und Eigentumssegment
  - demografische Entwicklungen (ältere Menschen suchen Wohnraum)
  - gesellschaftliche Entwicklungen (Trennung, Scheidung)
  - Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt („Eigenbedarf“)
  - Altersarmut, drohende Obdachlosigkeit
  - (...)

# Fachtag „Wohnen für alle“



## Zentrale Botschaften:

- „Kommunen müssen im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen der Stadtentwicklung ihrer Verantwortung gerecht werden und trotz bzw. gerade wg. der steigenden Grundstückspreise Flächen für bezahlbaren Wohnraum einplanen“
- „Vermeidung von Verdrängungswettbewerb und Kirchturmdenken zwischen den Kommunen“
- Intelligente Lösungen einer integrierten Stadtplanung am Markt vorhanden (kein sozialer Mehrgeschosswohnungsbau wie früher)
- ggf. auch ordnungspolitische Maßnahmen ergreifen (wo es sinnvoll ist); (Wohnraum-Akquise, Mietpreisbremse, Mietspiegel, Quoten und andere Vorgaben für die Stadtentwicklung in B-Plänen etc.)

## 4. Ausblick / Handlungsrahmen der Stadt

### Was kann die Stadt tun:

- Beratungsleistungen ausbauen bzw. vernetzen (Pflege- und Wohnberatungsangebote sind im RSK/Bonn vorhanden, z.B. AWO)
- Identifizierung von geeigneten Flächen für geförderten und bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Stadtentwicklung
- Inanspruchnahme von Fördermitteln (z.B. durch die MeWOGÉ)
- Werben bei Investoren (macht nur Sinn, wenn geeignete Flächen vorhanden sind und Planrecht geschaffen wurde)
- Bodenbevorratung durch die Stadt mit dem Ziel der Eigenrealisierung oder Positionierung auf dem Grundstücksmarkt

## Grundsatzbeschluss des Stadtrates am 09.12.2015

Neben den genannten kurz- und mittelfristigen Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen im Stadtgebiet Meckenheim sind ebenfalls **langfristige Entscheidungen zur Beschaffung von bezahlbarem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet notwendig.**

**Der Rat beauftragt daher die Verwaltung mit der möglichst zeitnah beginnenden und fortlaufenden Festlegung von Standorten bzw. Entwicklungsgebieten für sozialen Wohnungsbau im Rahmen einer integrativ ausgerichteten Stadtentwicklung.**

Der Rat formuliert hierzu folgende Aufträge:

- 1. Der Meckenheimer Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaft (MEWOGe) wird das städtische Grundstück (Gemarkung Meckenheim, Flur 10, Flurstück 125, Anteil aus Flurstück 125, Größe ca. 2652 qm), Gerichtsstraße (neben Kita Neubau Merler Keil II) kurzfristig zum Kauf angeboten. Dort soll aus Sicht der Stadt in 2017 ein Mehrparteienwohnhaus (max. zweigeschossig mit Staffelgeschoss) zur Unterbringung von Flüchtlingen bzw. als sozialer Wohnungsbau von der MEWOGe errichtet werden.**
- 2. Die Verwaltung soll gezielt Investoren ansprechen und dafür gewinnen, im Stadtgebiet sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.**
- 3. Die Verwaltung soll prüfen, wo im Stadtgebiet Immobilien bzw. Grundstücke erworben oder angemietet werden können, um die Ziele einer integrativ ausgerichteten Stadtentwicklung zu erreichen.**

### Auszug bisheriger Aktivitäten:

- Realisierung von 18 geförderten Wohnungen am Siebengebirgsring (aktuell: Flüchtlingsunterkunft, Umwidmung zu Mietwohnungen möglich)
- Stadt bewirtschaftet über die MEWOGÉ entsprechend deren Gesellschaftszweck insgesamt 114 Wohnungen im Stadtgebiet (Stand: 31.12.2016)
- „Umweg“ zu Beschluss 1) über Investorensuche (Gerichtsstraße)
- Gespräche mit weiteren Investoren (Interesse (+), Flächen???)
- Blick auf die Stadtentwicklung (geeignete Flächen für integrierte Stadtplanung identifiziert; Bodenbevorratung, Themen: StEA)

## Fazit:

- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (auch altersgerecht und barrierefrei) ist hoch und wird aufgrund der dargelegten Parameter weiterhin ansteigen
- Flächen in den Kommunen sind rar; die aktuelle Situation ist geprägt vom „galoppierenden Grundstücksmarkt“ in der Region (Bodenpreise!)
- Im Zuge der weiteren „integrativ“ ausgerichteten Stadtentwicklung ist die zahlenmäßig ansteigende Gruppe der Wohnungssuchenden im bezahlbaren Segment unbedingt und auf das gesamte Stadtgebiet bezogen in den Blick zu nehmen
- Ordnungspolitische Maßnahmen sind ggf. maßvoll in Erwägung zu ziehen
- Beratungsleistungen für Hilfesuchende sollten unter Einbeziehungen vorhandener Strukturen (z.B. bei den Wohlfahrtsverbänden) noch besser vernetzt werden

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**