

VivAge

**Konzepte für Seniorenangebote auf
landwirtschaftlichen Betrieben in Niedersachsen**

Leitfaden 2

Das Bauernhof-Zimmer

Wohnmöglichkeiten für alte Menschen



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Dieser Leitfaden ist Teil einer Reihe, die im Rahmen des Forschungsvorhabens „Lebensabend im Dorf. Seniorenangebote auf landwirtschaftlichen Betrieben“ an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminde/Göttingen (HAWK) erstellt wurden:

Leitfaden 1: *Der Eintopftreff*

(ein Freizeitangebot für die Zielgruppe Seniorinnen und Senioren)

Leitfaden 2: *Das Bauernhof-Zimmer* **(Wohnmöglichkeiten für alte Menschen)**

Leitfaden 3: *Die Pflege-WG auf dem Land*

(Betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige)

Leitfaden 4: *Die Tagespflege auf dem Bauernhof*

(Tagesbetreuung für Demenzkranke)

Leitfaden 5: *Wir sind alt! Wir sind Dorf!*

(Dorfbewohner und Dorfbewohnerinnen erschließen sich
Möglichkeiten auf landwirtschaftlichen Betrieben)

Alle Leitfäden sind auf die Bedingungen des Bundeslandes Niedersachsen ausgerichtet. Die Inhalte der Leitfäden sind bei Themen, die für alle Konzepte relevant sind, wortgleich.

Wir danken dem Bundesministerium für Bildung und Forschung für die Förderung des Projekts im Rahmen des Programms „Forschung an Fachhochschulen“ und der Förderrichtlinie SILQUA (Soziale Innovationen für Lebensqualität im Alter).

Nutzungshinweis/Haftungsausschluss

Alle in diesem Leitfaden dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die Herausgeber und Herausgeberinnen weisen ausdrücklich darauf hin, keine Rechtsberatung ersetzen zu können. Die Bedingungen für die praktische Planung und Finanzierung der Konzepte können sich lokal deutlich unterscheiden, so dass entsprechende Entscheidungen letztendlich in der unternehmerischen Verantwortung der Praktikerinnen und Praktiker liegen.

Die in der Broschüre abgedruckten Links wurden von uns zum jeweils angegebenen Zeitpunkt sorgfältig auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Für die Inhalte sind wir jedoch nicht verantwortlich und übernehmen daher keine Gewähr.

Das Forschungsprojekt

VivAge

Das Forschungsprojekt „Lebensabend im Dorf: Seniorenangebote auf landwirtschaftlichen Betrieben“ - kurz **VivAge** - beschäftigt sich ausführlich mit entsprechenden Services auf landwirtschaftlichen Betrieben im In- und Ausland. Neben intensiven Literatur- und Online-Recherchen wurden Betriebsbesuche und Interviews mit alten Menschen, Landwirtinnen und Landwirten, Pflegedienstkräften und beruflichen Expertinnen und Experten durchgeführt. Die Erkenntnisse der Forschung wurden in mehreren Publikationen veröffentlicht. Sie wurden zudem für die Entwicklung von Praxiskonzepten aufbereitet und auf Veranstaltungen mit interessierten Praktikerinnen und Praktikern diskutiert. Die Ergebnisse all dieser Teilaufgaben stehen Ihnen mit diesem Leitfaden nun zur Verfügung.

Das Forschungsprojekt **VivAge** wurde am Zukunftszentrum Holzminden-Höxter (ZZHH) bearbeitet. Das ZZHH ist eine kooperative Einrichtung der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe und der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen. Für die nötige Multiperspektivität sorgte die Kooperation mit folgenden Partnern, denen an dieser Stelle herzlich gedankt sei:

- Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (ASG)
- Deutsche Seniorenliga e. V.
- Kreisvolkshochschule Holzminden
- Landkreis Holzminden
- Stiftung Evangelisches Krankenhaus Holzminden

Näheres zum Forschungsprojekt finden Sie unter www.vivage.de.

Diese Adresse leitet auf die Projektwebseite der HAWK weiter, die Sie auch direkt unter <https://vivage.hawk.de> abrufen können.

Warum der Name **VivAge**?

Bei Forschungsprojekten ist es oft üblich, ein Kürzel zu verwenden, um dieses statt langer Titel praktisch nutzen zu können. Der Begriff **VivAge** [vivaʒ] ist eine Mischung von Wörtern und Klangähnlichkeiten zur Beschreibung des Projektziels:

vive [franz.]/viva [ital.] = es lebe!
village [franz./engl.] = das Dorf

age [franz./engl.] = das Alter
vivace [ital.] = lebendig

Inhalt

Hintergrund	1
Bauernhof-Zimmer - Das Konzept	5
Die Realität anschauen	7
Die Zielgruppe: Alte Menschen	7
Vom Menscheln im Miteinander	10
Verlust braucht Raum für Trauer	12
Beteiligung, Beobachtung, Bauernhof	13
Gesetze, Strukturen und Behörden	17
Umsetzung - Schritt für Schritt	35
1. Eine Projektskizze erstellen	36
2. Standort analysieren	37
3. Kooperationen suchen und Netzwerke aufbauen	39
4. Arbeitsbedarf klären	40
5. Kosten kalkulieren	42
6. Kapitalbedarf sichern	43
7. Pläne und Genehmigungen	47
Ideenpool für den Betrieb	48
Nachfrage generieren	48
Verbindende Erlebnisse schaffen	49
Seniorengerechte Gartengestaltung	51
Lokales Angebot für alle nutzen	51

Hintergrund

1



Noch vor wenigen Jahren schien der Gedanke fremd, Angebote für Senioren und Seniorinnen auf landwirtschaftlichen Betrieben zu schaffen. Inzwischen hat hier aber eine neue Dynamik eingesetzt und immer mehr Hofbesitzerinnen und Hofbesitzer liebäugeln mit dieser Idee oder haben sie schon tatkräftig umgesetzt.

Motiviert werden sie oft von der Vorstellung, wie sie denn selbst im Alter leben wollten, aber berechtigterweise auch von der Suche nach Optionen, einen Betrieb oder ein Hofgebäude durch ein weiteres Standbein zu erhalten oder weiterzuentwickeln. Eine moderne Gesellschaft braucht gleichzeitig neue Wege, um alte Menschen im Alltag zu unterstützen. Die lange als selbstverständlich geltende Betreuung allein durch Familienangehörige oder unbezahltes Engagement ist nicht mehr zeitgemäß, weil räumliche Entfernungen zwischen den Generationen zunehmen und Männer wie Frauen im Erwerbsalter berufstätig sein möchten und müssen. Im Grunde eröffnet sich also eine klassische Win-Win-Situation, für Betreiberinnen und Betreiber landwirtschaftlicher Hofanlagen und für ältere Menschen. Aber wie kann ein Angebot aufgebaut werden? Welche Regelungen müssen beachtet werden, welche Qualifikationen sind nötig? Gibt es überhaupt eine Nachfrage in diesem Bereich und ist ein Angebot ökonomisch tragbar? Mit unseren Leitfäden wollen wir Ihnen Antworten auf diese Fragen geben. Im Forschungsprojekt **VivAge** wurden viele Informationen gesammelt, Betriebe besucht, Interviews geführt. Wir haben versucht, das

hier erworbene Wissen zusammen mit zahlreichen Materialien anderer Institutionen praxisnah zu bündeln, um Ihnen den Start zu erleichtern.

Insgesamt haben wir vier Konzepte entwickelt, bei denen bewusst auch die Vorzüge der Landwirtschaft eingebracht werden sollen. Ob sie diese sehr konkret umsetzen wollen oder lieber als Anreiz für eigene Ideen nutzen, bleibt Ihnen natürlich selbst überlassen. Mit Ihnen hoffen wir darauf, dass sich so eine Vielfalt an Wahlmöglichkeiten für ältere Menschen ergibt.

Man sagt: ‚Oh, das ist jetzt wunderbar.‘ Aber trotzdem gibt es Menschen, die sind nicht dafür geeignet. Es ist schön, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt. Wie ein Blumenstrauß ... Jeder hat seine eigene Macke und dann sucht man sich das aus, wo es miteinander am besten klappt, nicht?
Landwirt

Worum geht es?
Was wurde im Projekt
VivAge gemacht und welche
Lösungen wurden entwickelt?

Bei unseren Konzepten steht die aktive Einbeziehung von Elementen im Vordergrund, die wir zusammenfassend – bei allen Definitionsproblemen rund um diesen Begriff – als „bäuerlich“ bezeichnen möchten. Dies zeigt sich beispielsweise in der Einbeziehung von Pflanzen, Tieren und Lebensmitteln in die Alltagsgestaltung. Auch hier gilt: Gute Angebote für Seniorinnen und Senioren können auch an ande-

re Orten als auf Höfen geschaffen werden. Diese „bäuerlichen“ Elemente sind gleichsam unser „Spezialgebiet“ und wir nehmen sie als besonderes Qualitätsmerkmal auf.

2

Vier Konzepte

- **Der Eintopftreff**
Ein monatliches Treffen auf dem Hof mit zusätzlichen Serviceangeboten der Nahversorgung, von dem das ganze Dorf profitieren kann.
- **Das Bauernhof-Zimmer**
Mietwohnmöglichkeiten mit frei buchbaren Services inkl. Möglichkeiten für Tierhaltung und seniorengerechte Gartenarbeit.
- **Die Pflege-WG auf dem Land**
Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige in Kooperation mit Pflegediensten, die bewusst Elemente wie Tierkontakte und Selbstversorgung aus dem Gemüsegarten einbezieht.
- **Die Tagespflege auf dem Bauernhof**
Eine Tagesstätte für Demenzkranke in Kooperation mit Pflegediensten, die bewusst sinnliche Aspekte von Tierkontakten und Gartenaufenthalten in das Konzept integriert.

Für jedes Konzept wird ein Leitfaden bereitgestellt. Die Texte in den Leitfäden überschneiden sich zum Teil, wenn ihre Inhalte alle Konzepte betreffen. Daher ist es nicht nötig, alle Leitfäden zu lesen, sondern sie gezielt nach ihren Schwerpunkten auszuwählen.

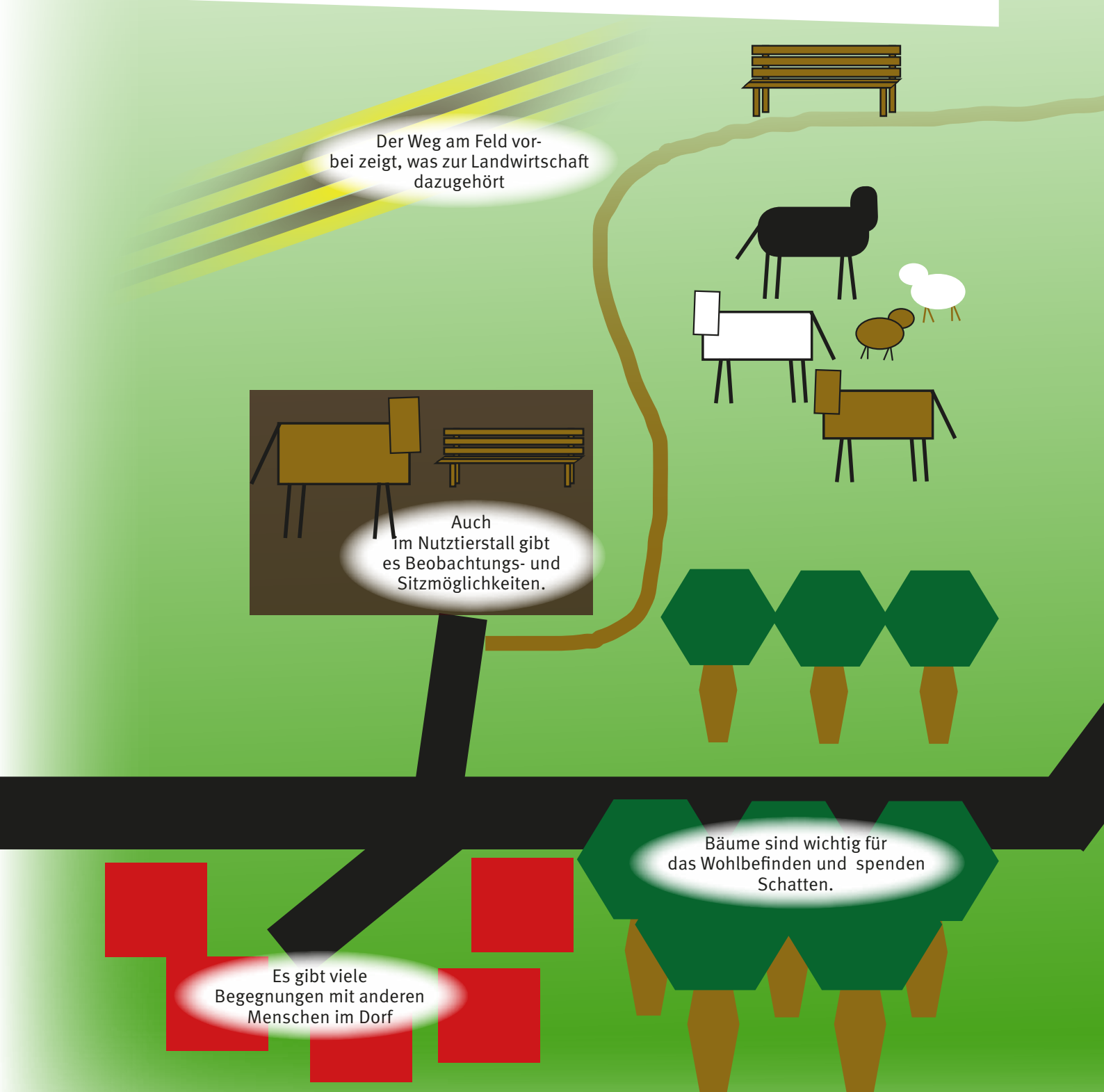
Im vorliegenden Leitfaden stellen wir das Konzept **Bauernhof-Zimmer** vor. Vor den Texten mit Basisinformationen möchten wir zunächst die Phantasie spielen lassen. Die Grafik auf der nächsten Seite soll als Einstimmung dienen. Sie zeigt, welche Elemente sich im Forschungsprojekt **VivAge** als wichtig erwiesen.

Vision ist die Kunst, Unsichtbares zu sehen.
Jonathan Swift (1667-1745)



So könnte es aussehen ...

Vor die Überlegung, was tatsächlich möglich ist, wollen wir die Vision, die Utopie setzen. Was schwebt uns vor, wenn wir an ein Wohnangebot für alte Menschen denken? Wie würde es im Idealfall aussehen? Wir empfehlen Ihnen, sich ein Bild zu malen - ob am Computer, mit Wachskreide, Aquarellfarben oder auch nur im Kopf. Damit kommen Sie sich nicht nur bei dem auf die Schliche, was Sie - vielleicht ganz unbewusst - als wichtig empfinden. Sondern es wird Ihnen auch bewusst, was bei der konkreten Planung berücksichtigt werden muss - seien es Baumaßnahmen, die Beseitigung von Gefahrenstellen oder die Überlegung, an welcher Stelle was gepflanzt werden sollte.



Eine Utopie

(Nur)
in der Utopie gibt
es immer schönes
Wetter

Ein barrierear-
mer Spazierwege mit vielen
Sitzgelegenheiten führt am Garten
und den Weiden vorbei

In der
Scheune gibt es
eine gut beleuchtete
Werkbank

Alle Wege können mit dem Rollator
begangen werden - sie müssen aber nicht eben
asphaltiert sein.

Alle haben
Möglichkeiten zur
Kleintierhaltung

Der
Privatbereich der
Betreiber/-innen ist klar
abgegrenzt

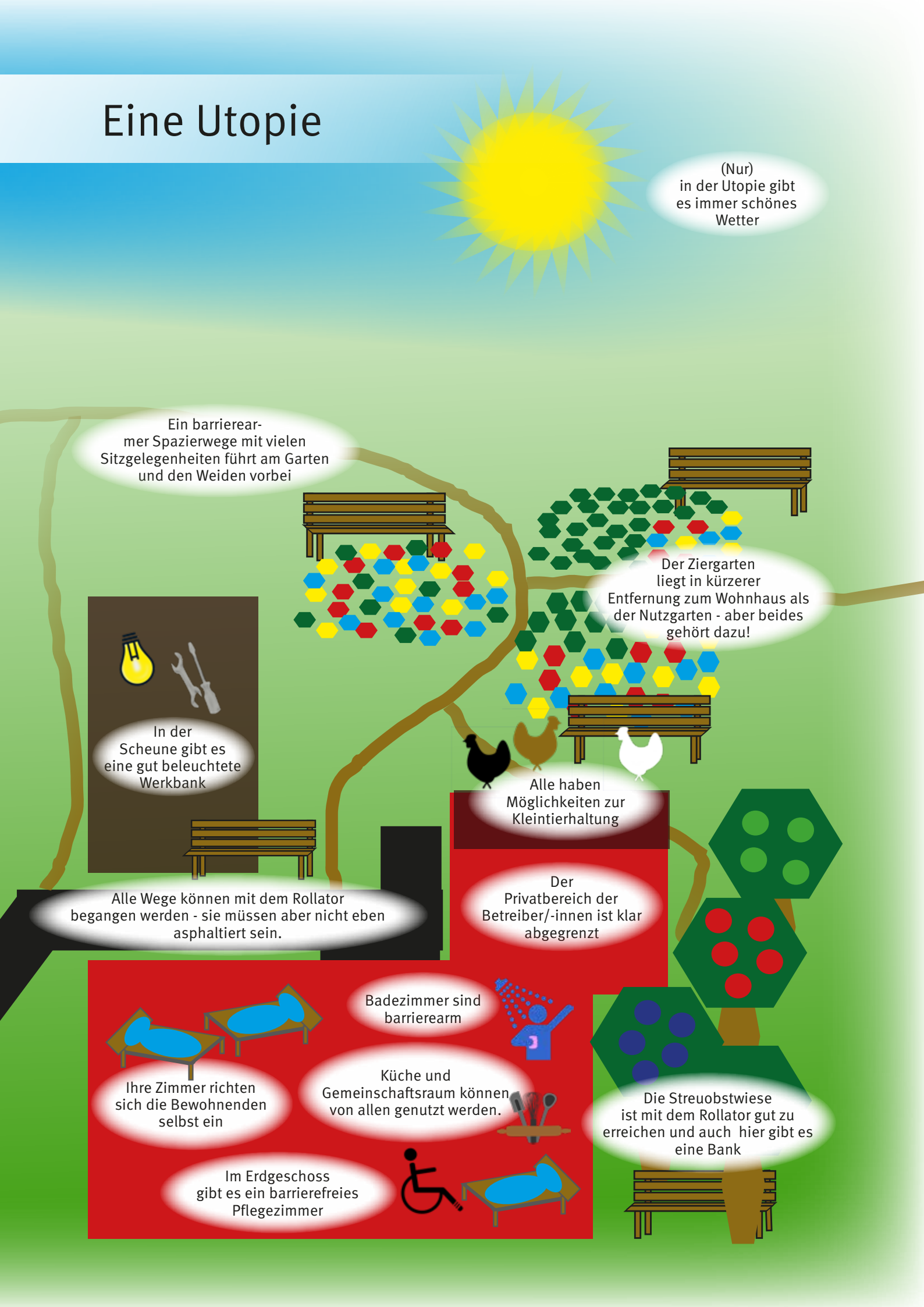
Ihre Zimmer richten
sich die Bewohnenden
selbst ein

Badezimmer sind
barrierearm

Küche und
Gemeinschaftsraum können
von allen genutzt werden.

Im Erdgeschoss
gibt es ein barrierefreies
Pflegezimmer

Die Streuobstwiese
ist mit dem Rollator gut zu
erreichen und auch hier gibt es
eine Bank



Bauernhof-Zimmer - Das Konzept

5



Im Folgenden beschreiben wir ein Konzept, das wir aus den Ergebnissen des Projekts **VivAge** heraus als optimal empfinden. Dabei sind wir uns bewusst, dass Ihre individuelle Situation Abstufungen und Anpassungen verlangt.

Basis ist die Vermietung von Zimmern

Sie vermieten Zimmer an alte Menschen, die etwas Unterstützung im Alltag brauchen oder nicht mehr alleine leben möchten. Die Zimmer sind für Einzelnutzung angelegt, es gibt jedoch auch mindestens ein Paarzimmer. Höchstens zwei Einheiten teilen sich ein Bad, das über eine ebenerdige Dusche verfügt, mit unterfahrbaren Waschtischen und Aufstehhilfen ausgestattet ist. Ein großes Zimmer ist für die Anforderungen eines pflegebedürftigen Menschen ausgestattet, mit breiten Türen und ausreichend Manövrierfähigkeit für Pflegebett oder Rollstuhl.

Mobile Dienste bereichern das Angebot

Im Optimalfall können Sie einen Raum zur Verfügung stellen, den mobile Dienste wie Fußpfleger oder Friseurin für ihre Dienste nutzen können, die zu rhythmisierten Terminen angeboten werden. Hier wäre auch Platz für medizinische oder therapeutische Dienstleistungen. Eventuell können nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses diese Services in Anspruch nehmen, sondern auch Dorfnachbarinnen und Dorfnachbarn.

Service-Angebote können zusätzlich gebucht werden

Die Gemeinschaftsräume und Bäder werden gereinigt, das Reinigen der eigenen Zimmer wird als zusätzlich buchbare Serviceleistung angeboten. Die Bewohnerinnen und Bewohner können frei wählen, ob sie sich selbst versorgen oder Mahlzeiten – auch einzeln – bei Ihnen oder einem mobilen Menüservice bestellen möchten. Ihnen steht eine Küche zur Verfügung, in der sie Lebensmittel sicher und hygienisch aufbewahren können. Getränke können jederzeit vor Ort gekauft werden.

Mobilität wird ermöglicht

Zweimal wöchentlich werden Einkaufsfahrten angeboten, wovon mindestens eine mehrstündige Fahrt in ein Zentrum geht, in dem auch Fachärzte, Optiker oder Friseursalons aufgesucht werden können und ein Einkaufsbummel genauso möglich ist wie der Besuch eines Cafés oder eines Schwimmbads. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter an Angeboten im Dorf teilnehmen möchte, die zu Fuß schlecht zu erreichen sind, können Sie auch hier Absprachen für ein Service-Angebot treffen.

Was beinhaltet das Konzept Bauernhof-Zimmer?

Raum für das Miteinander

Es gibt eine Gemeinschaftsküche und einen großen Gemeinschaftsraum mit einer gemütlichen Sitzzecke. Dort können sich alle versammeln, um gemeinsam zu essen, zu spielen oder zu reden. Dafür liegen Gesellschaftsspiele aus und vielleicht gibt es ein kleines Regal mit Büchern oder DVDs zum Ausleihen. Jeden Monat wird eine Gemeinschaftsaktion angeboten, beispielsweise Kochen, Musik oder Gartenarbeit.

Landwirtschaftliches Ambiente als Qualitätsplus

Jeder Bewohner und jede Bewohnerin hat das Recht, Tiere zu halten oder ein Gartenbeet zu bewirtschaften. Dafür werden Flächen (in einer nach oben begrenzten Größe) bereitgestellt. Beete werden als Hochbeete angelegt und altersgerechtes Gartenwerkzeug bereitgestellt. Für den Aufenthalt im Freien werden Sitzgelegenheiten bereitgestellt. Auch andere Tätigkeiten auf dem Betrieb, beispielsweise im Stall oder der Scheune, können dank entsprechender Sitzmöglichkeiten beobachtet werden.

Besondere Fürsorge

Als Vermietende haben Sie ein Auge auf das Wohlbefinden der Seniorinnen und Senioren. Sie sichern zu, dass Sie sich mindestens einmal täglich von diesem überzeugen – es sei denn, Ihre Mieterinnen und Mieter lehnen das ausdrücklich ab. Leicht und kurzzeitig Erkrankte werden von Ihnen im Haus ver-

sorgt. Für schwerere Fälle, Anzeichen für Pflegebedürftigkeit oder mangelnde Nahrungs- oder Flüssigkeitsversorgung sichern Sie sich das Recht zu, mit den nächsten Angehörigen oder anderen nahestehenden Personen Kontakt aufnehmen zu dürfen. In Ihrer Rolle als Vermieterin oder Vermieter greifen Sie nicht in das Selbstbestimmungsrecht der Seniorinnen und Senioren ein. Sie achten sie als erwachsene Menschen, die eigene Entscheidungen treffen können und wollen.

Abgrenzung zu Betreutem Wohnen

Service-Wohnen ist nicht Betreutes Wohnen. Achten Sie auf diesen Unterschied in der Formulierung. Betreutes Wohnen beinhaltet die Garantie von Pflegeleistungen, Service-Wohnen nicht. Um ihren Bewohnern die Aussicht zu ermöglichen, ihren gesamten Lebensabend in den Wohnungen zu verbringen, können diese bei Pflegebedarf – wie überall sonst auch – natürlich mobile Pflegedienste in Anspruch nehmen. Sollte der Fall eintreten, dass jemand beispielsweise wegen einer demenziellen Erkrankung dazu nicht mehr in der Lage ist, werden Entscheidungen über passende Maßnahmen von Angehörigen oder - wenn es diese nicht gibt - von Hausärztinnen, Hausärzten oder der kommunalen Fachbehörde für soziale Fragen getroffen.

6



Die Realität anschauen

7

Die Idee von glücklichen alten Menschen, die auf einem Bauernhof ihren Lebensabend verbringen, hat in den letzten Jahren viel mediale Aufmerksamkeit erfahren. Es lassen sich schöne Bilder filmen, wenn die Sonne scheint, die Rosen blühen und gerade ein Jungtier auf die Welt kam. Auch wir haben bewusst die Utopie an den Anfang gestellt, denn ohne Visionen gibt es keine Ziele. Aber sie verführen dazu, eine rosarote Brille aufzusetzen und Stolpersteine nicht mehr wahrnehmen zu wollen. Deswegen möchten wir, bevor wir konkret auf gesetzliche Grundlagen und die Planung schauen, noch einmal innehalten, um die Realität anzuschauen und Erwartungshaltungen damit in Einklang zu bringen.



Die Zielgruppe: Alte Menschen

Mit das Wichtigste an einem Angebot ist, seine Zielgruppe zu kennen. Bei dem Begriffspaar „alte Menschen“ müssen wir aufpassen, welche Bilder wir im Kopf haben und ob sie mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Entscheidend für Bilder vom Alter ist nicht nur, welche Erfahrungen wir selbst – beispielsweise mit den Großeltern – gemacht haben, sondern auch welche Images uns die Medien transportieren. Über die Fragen „Was bedeutet eigentlich Alter?“ und „Ab wann ist ein Mensch alt?“ sind viele dicke Bücher geschrieben worden. Die müssen sicher nicht alle gelesen werden, aber einige Aspekte – die wir auch durch unsere Forschung im Projekt **VivAge** erarbeitet haben – möchten wir Ihnen im Folgenden vorstellen.

Alter umfasst eine große Zeitspanne

Wenn wir von Seniorinnen und Senioren sprechen, meinen wir oft die gesamte Gruppe derjenigen, die in Rente sind, also das Erwerbsleben hinter sich haben. Wenn wir uns das vergegenwärtigen, fällt auf, dass bei einer stetig wachsenden Lebenserwartung diese Zeitspanne auch 30 oder 40 Jahre umfassen kann – also reden wir in jedem Fall von zwei Generationen. Oft wird auch vom dritten oder vierten Lebensalter gesprochen. Im dritten Lebensalter, dessen Länge sehr unterschiedlich verlaufen kann, befinden sich die Menschen, die körperlich noch recht fit sind und – gerade auch auf dem Dorf – eine wichtige Stütze des freiwilligen Engagements darstellen. Wir haben

Wer ist eigentlich unsere Zielgruppe? Welche Merkmale zeichnen sie aus?

Wenn es so bleibt, bin ich zufrieden. Ja, wenn nichts dazwischenkommt. Irgendwann kommt ja mal der Punkt, dann kann man selber nicht mehr. Dann muss mir geholfen werden.
Senior

Ich darf vieles nicht machen, aber ich kann laufen. Und alleine laufen. Das ist doch mehr als alles andere, nicht? Muss ja nicht mehr aufspringen.
Seniorin

Ich nehme mir gerne mein Fahrrad und fahre noch ein bisschen spazieren. Durch die Gegend. In letzter Zeit weniger. Mit der Luft, das will nicht mehr so.
Seniorin

8



Menschen, denen nach dem Erwerbsleben oder vielleicht nach dem Tod eines Partners oder einer Partnerin Kontakte zu anderen fehlen und die sich allein in ihrer Wohnung einsam fühlen. Wir haben hier auch Menschen, die aus beruflichen Gründen lange in einer Stadt gelebt haben und sich nun ihrem Traum vom Landleben noch einmal erfüllen möchten. Menschen im dritten Lebensalter sind offen für Wohnangebote mit gemeinschaftlichem Charakter auf landwirtschaftlichen Betrieben. Pflegebedürftigkeit oder Unterstützung im Alltag spielen noch keine Rolle, sind aber Themen, die bei einem Blick in die Zukunft relevant werden könnten.

Verlust von Sinneswahrnehmungen

Das vierte Lebensalter – andere nennen es auch „Hochaltrigkeit“ – bezeichnet eine Phase, in der körperliche Funktionen nachlassen: Sicht und Gehör werden schlechter, der Gang wird unsicher, die Feinmotorik lässt nach, Erkrankungen

häufen sich, Stürze nehmen zu. Das Denken wird langsamer, die Konzentrationsfähigkeit nimmt ab und die Vergesslichkeit zu. Der Wunsch nach Kontakt zu anderen bleibt ebenso intensiv wie in allen Jahren zuvor, der Körper braucht jedoch öfter Erholungsphasen, zumal auch der nächtliche Schlaf oft eingeschränkt ist. Früher selbstverständliche Wege werden mitunter beschwerlich und Distanzen werden als relativ größer wahrgenommen: 500 Meter flott zu Fuß sind eine völlig andere Herausforderung, als wenn dieser Weg mit kleinen Schritten am Rollator zurückgelegt werden muss. In diesem Lebensalter wird mehr Unterstützung im Alltag benötigt, und es ist wünschenswert, wenn ein wachsameres Auge den alten Menschen begleitet.

Trotz der zuvor geschilderten Einschränkungen bedeutet hohes Alter nicht, dass ein Mensch mental nicht mehr fit ist. Auch sind hochaltrige Menschen nicht in jedem Fall pflegebedürftig. Pflegebedürftigkeit nimmt allerdings mit steigendem Alter überproportional

*Mit den Nachbarn treffe ich mich
zum Laufen im Flur. Also wir
dribbeln ja nur. Zwischendurch
bleiben wir stehen.*
Seniorin

*Wir wollten nicht untätig herumsitzen, und wir haben hier die
Chance, fast für jeden Geschmack etwas Sinnvolles noch zu tun.
Nach dem Motto: ‚Hier werden wir gebraucht‘. Aber wir müssen es
eben nicht, sondern wir können.*
Senior

zu. Während bei den 75- bis unter 85-Jährigen nur 16% Pflege brauchen, sind es bei den 85- bis unter 90-Jährigen 45% und bei den über 90-Jährigen 71%. Die meisten von ihnen haben einen niedrigen Pflegegrad und benötigen in erster Linie Hilfe bei der Körperreinigung oder beim Anziehen.

Große individuelle Unterschiede

Nachdem wir einige Gemeinsamkeiten des Alters dargestellt haben, kommen wir zu einem besonders wesentlichen Merkmal alter Menschen: Die individuellen Unterschiede sind sehr groß! Alte Menschen haben völlig unterschiedliche Ansprüche, Interessen oder Abneigungen. Stellen Sie sich zum Vergleich eine Gruppe von Fünffjährigen vor: Hier ist der körperliche und geistige Entwicklungsstand oft ähnlich und auch beim Lieblingessen, Geburtstagswünschen oder Musikgeschmack finden wir viele Gemeinsamkeiten. 70 oder 80 Jahre später sind die Interessen jedoch deutlich differenziert: Alte Menschen haben viel erlebt, das sie geprägt hat. Neben der Sozialisation in der Herkunftsfamilie haben sie vielleicht Erfahrungen mit einer eigenen gemacht, haben sich in einem oder verschiedenen Berufsumfeldern bewegt, haben Schicksalsschläge erlitten und hier und da etwas Neues gewagt. An den Kreuzungen ihres Lebenswegs haben

sie jeweils verschiedene Abzweigungen genommen. Dies alles äußert sich in einer Vielzahl von Lebensstilen: Die eine liebt Schlager, die andere Klassik. Einer kauft sehr preisbewusst ein, der andere möchte nur Bio-Produkte. Einer ist ihr Aussehen völlig egal, die andere geht ohne Lippenstift nicht aus dem Haus. Individuelle Vorlieben verändern sich nicht mit dem Alter.

Die Verschiedenheit im Alter ist nicht zuletzt in der Wahl von Kommunikationsmöglichkeiten von Bedeutung. Viele Vertreterinnen und Vertreter der älteren Generation sind es noch gewohnt, zum Telefon zu greifen oder Anmeldekarten auszufüllen. Andere bevorzugen digitale Medien und agieren mit dem Smartphone. Dies gilt es bei jeder Art von Werbung zu berücksichtigen.

Geteilte historische Phasen

Mit ihren individuellen Unterschieden bewegen sich alte Menschen gleichsam in einem gemeinsamen Rahmen. Noch haben wir Generationen, in deren Erziehung Disziplin, Fleiß und Bescheidenheit eine große Rolle gespielt haben. Insbesondere alte Frauen sind unter Umständen nicht gewohnt, eigene Wünsche zu formulieren oder ihre Rechte einzufordern. Heute 80- oder 90-Jährige haben selbst noch Kriegserfahrungen



gemacht oder sind in Folge mit Vertreibung konfrontiert worden. Sie kennen Zeiten, in denen es nicht als selbstverständlich galt, jeden Tag ausreichend Nahrung zu haben oder sich schnell etwas Neues zu kaufen. Diese kann sich in einem hohen Preisbewusstsein niederschlagen. Selbst wenn genügend Geld vorhanden ist, fällt es alten Menschen nicht unbedingt leicht, sorgenfrei damit umzugehen. Bewohnerinnen und Bewohner von Dörfern sind zudem grundsätzlich niedrigere Preise gewohnt als solche aus Großstädten. Hier gilt es, sensible Möglichkeiten zu finden, um Kosten für ein hochwertiges Angebot angemessen zu vermitteln.

10

Soziale Bedürfnisse bleiben

Für jeden Menschen, auch für einen alten, ist es besonders wohltuend, in seiner Einzigartigkeit wahrgenommen und wertgeschätzt zu werden. Er möchte als Individuum gesehen und angesprochen werden. Selbstbestimmtes Leben und Teilhabe an einem lebendigen Alltag sind auch im Alter von großer Bedeutung. Zur Individualität gehört zudem, dass jeder und jede den gewohnten Tagesrhythmus beibehalten kann – das betrifft auch Essens- und Schlafenszeiten – und selbst wählt, wo er oder sie einkauft, welche Kleidung getragen und welches Fernsehprogramm angeschaut wird.

Vom Menscheln im Miteinander

Und es gibt auch natürlich Eigenschaften an anderen Leuten, die man nicht so gerne mag und da muss man eben sich daran gewöhnen. Nur so ein ganz banales Beispiel. Es gibt Leute, die lassen immer die Türen auf. Ich mache immer die Türen zu. Also ich finde zusammen was machen, das ist noch die beste Methode, sich gut zu fühlen und die anderen auch näher kennen zu lernen.
Senior

Ich würde nicht jeden X-Beliebigen dazwischen setzen. Man muss schon ein bisschen gucken, ob die zusammenpassen. Man sollte aber auch nicht so hohe Erwartungen stellen. Die sollten einfach normales Leben haben. In der Familie ist man auch mal ungerecht zueinander und es gibt auch mal Streitigkeit. Aber das gehört ja dazu.
Landwirtin

Im Projekt **VivAge** gab es ein zentrales, auf den ersten Blick banales erscheinendes Ergebnis: Qualität entsteht durch soziale Beziehungen. Miteinander reden, Verständnis füreinander aufbringen, sich wertschätzen - das sind die wesentlichen Voraussetzungen für gute Angebote. Das bedeutet vor allem: Wer ein Angebot für Menschen schaffen möchte, sollte auch Lust auf Menschen mit all ihren Macken haben.

Wir alle brauchen und wollen soziale Beziehungen, wollen Teil einer Gemeinschaft sein, dazugehören. Zum Miteinander gehören aber auch immer viele kleine Aushandlungsprozesse, das kennen wir aus der Familie, der Beziehung und im Freundeskreis. Der eine kann es gar nicht warm genug haben im Gemeinschaftsraum, die andere bevorzugt frische Luft. Manch eine räumt ein gebrauchtes Glas sofort in die Spülmaschine, ein anderer lässt es stehen, um

es noch einmal zu nutzen. Einer dreht gleich nach dem Aufstehen das Radio auf, eine andere möchte morgens nicht angesprochen werden. Der gehbehinderte Herr M. will die Mülltonnen direkt neben der Haustür stehen haben, Herr F. lehnt dies wegen der Geruchsbelästigung ab. Es sind diese kleinen Dinge des Alltags, die miteinander ausgehandelt werden müssen. Toleranzen sind dabei ganz unterschiedlich ausgeprägt und Menschen haben auch unterschiedlich gut gelernt, ihre Bedürfnisse sachlich zu artikulieren. Als Vermieterin oder Vermieter müssen sie keine psychologische Beratung anbieten. Aber die Gewissheit, dass es immer und überall „menschelt“, bewahrt vor überzogenen Erwartungen.

Das Miteinander muss gestaltet werden. Mit viel Glück werden Sie eine Mieterin oder einen Mieter haben, der hier sehr aktiv ist. Andere werden sehr passiv bleiben

und bei zuviel Langeweile nach Dingen suchen, an denen sie sich stören können. Das bedeutet: Alles, was aus der Gruppe Ihrer Mieterinnen und Mieter heraus geschieht, hat auch wieder Auswirkungen auf deren Miteinander. Wir empfehlen Ihnen: Nutzen Sie Chancen, die Gemeinschaft durch schöne gemeinsame Erlebnisse wachsen zu lassen. Das muss nicht mit viel Aufwand geschehen: Sie können vielleicht einmal im Monat zum Spieleabend einladen. Oder einmal in der Woche mit allen gemeinsam kochen. Gemeinsame Ausflüge, ein Brunch, ein Filmabend oder auch die Einladung zum gemeinsamen Spaziergang sind weitere kleine Aktionen, mit denen Sie viel erreichen können. Machen Sie es sich selbst und anderen dabei schön und haben Sie Spaß! Ein regelmäßiger Rhythmus (einmal wöchentlich, einmal monatlich) ist wichtig, um die Bedeutung dieser Aktionen zu unterstreichen. Jedem Mieter und jeder Mieterin bleibt es natürlich selbst überlassen, an diesen Aktionen teilzunehmen. Laden Sie sie aber immer wieder ein, weil mancher Mensch hier eine längere Anlaufzeit braucht als ein anderer. Werden Sie dabei weder moralisch noch schimpfen Sie über Passivität. Es wird sich schon von selbst herum-sprechen, wie viel Spaß es gibt.

Trotz allem: Es wird auch Streit geben. Es wird Mieter oder Mieterinnen geben, die nicht gut miteinander auskommen. Hier können Sie vermitteln, wenn Sie gefragt werden. Sie müssen aber nicht. Schon gar nicht müssen Sie selbst deswegen schlaflose Nächte haben. Machen Sie sich klar, mit wie viel Zeit Sie sich in das Miteinander Ihrer Mieterinnen und Mieter einbringen möchten - und nehmen Sie Ihre Grenzen wahr. Diese sind bei jedem und jeder an ganz unterschiedlicher Stelle, je nachdem, wie sensibel Sie sind und was Sie selbst erfahren und erlebt haben. Gemeinschaftliches

Unser Tipp!

Das Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter bietet verschiedene Materialien und Fortbildungen an. Eine Übersichtskarte zeigt Beratungsstellen zu neuen Wohnformen:

www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/beratung/
(Stand Mai 2020)

Was ist beim Zusammenleben zu beachten? Wie kann es positiv gestaltet werden?

Wohnen wird beliebter und entsprechend gibt es auch Beratungsangebote, die sich hierauf spezialisieren. Es gibt Moderatoren und Mediatorinnen, die beauftragt werden können. Und es gibt auch Hausregeln, die Sie aufhängen können und in denen beispielsweise Nacht- und Mittagsruhe festgelegt werden.

Um langfristig selbst viel Freude an Ihrem Angebot zu haben - und natürlich auch die Nachfrage aufrechtzuerhalten - sollte die Aufgabe der Gemeinschaftsgestaltung von vorne herein systematisch mit eingeplant werden. Überlegen Sie, wie viel Zeit Sie hierfür aufbringen möchten und können und kalkulieren Sie die Entlohnung Ihrer Arbeitszeit hierfür von vorne herein mit ein. Der Umgang mit Menschen erfordert Zeit und er erfordert Gelassenheit. Wenn Sie keine Lust haben, hier und da ein kleines Schwätzchen mit Frau Müller oder Herrn Schmidt zu halten, denen Sie auf dem Hof begegnen - dann ist das Konzept Bauernhof-Zimmer vielleicht nicht das Richtige für Sie. Vielleicht ist es für Sie aber auch selbstverständlich, weil Sie sowieso Freude am Kontakt mit anderen haben.



Verlust braucht Raum für Trauer

Ich bin der einzige noch Lebende aus der Familie, von acht Geschwistern.
Senior

Es wird realer. Wenn Du 50 bist, weißt Du auch, Du wirst sterben. Mit 65 ist auch noch: „Hmm“. Jetzt im meinem Alter kommt das schon näher.
Seniorin

Ich hab auch Schmerzen. Aber manchmal sag ich das gar nicht. Und dann schiebt man es beiseite. Leichter. Manche haben es vielleicht schwerer.
Seniorin

12

auszuhalten und unbewertet zu lassen. Als Vermietende ist es nicht Ihre Aufgabe, das Trauern professionell zu begleiten. Aber für ein gelungenes Konzept Bauernhof-Zimmer hilft es, wenn Seniorinnen und Senioren Raum für Trauer haben. Vielleicht müssen sie bei einem gemeinsamen Fest wegen einer Erinnerung einmal weinen - und vielleicht sind sie eine halbe Stunde später genauso fröhlich wie alle anderen.

Nicht nur der Tod nahestehender Menschen ist im hohen Alter zu beklagen, sondern tatsächlich braucht auch der Abbau von Fähigkeiten Raum für Trauer. Es ist schade, wenn ein Mensch nicht mehr selbst entscheiden kann, wo er hinläuft, weil er Unterstützung beim Gehen braucht. Es ist bedauernswert, wenn für die Enkelkinder keine Socken mehr gestrickt werden können, weil die Finger zu arthritisch geworden sind. Der Schmerz um den Verlust wird nicht größer und dauert auch nicht länger, wenn er bestätigt wird. Niemand möchte eine Atmosphäre des Jammerns aufbauen, aber wenn es der einen oder dem anderen mal hilft, ein wenig zu klagen - warum nicht?

Nicht zuletzt betrifft Sie das Thema Tod auch als Vermietende. Sie können nicht damit rechnen, dass die Bauernhof-Zimmer 30 Jahre lang von derselben Person belegt sind. Vielleicht wohnt jemand zwei oder drei Jahre bei Ihnen, vielleicht auch 15. Sie werden jedoch häufiger neue Mieterinnen und Mieter haben als wenn Sie an Familien mit Kindern vermieten würden. Das hat zwei Aspekte zur Folge: Zum einen gilt es zu überlegen, wie neue Bewohnerinnen und Bewohner integriert werden können. Sie kennen das Miteinander, das den anderen möglicherweise schon vertraut geworden ist, noch nicht. Sie wissen nichts über unausgesprochene Regeln, Freund- oder Feindschaften und Gepflogenheiten. Sie werden vielleicht zunächst argwöhnisch von den anderen betrachtet und müssen sich beweisen. Auch hier helfen wieder gemeinsame Aktivitäten. Vielleicht schaffen Sie ein Ritual für neue Mieterinnen oder Mieter? Ein Bild wird an einer Pinnwand aufgehängt; ein Willkommenskaffee ausgerichtet oder feierlich ein Platz am gemeinsamen Esstisch geschmückt? Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Wir vermeiden es, über Unangenehmes zu sprechen oder Situationen zu erleben, für die wir keine Erfahrungswerte haben. Das ist mit einer der Gründe, warum das Thema „Tod“ oft verdrängt wird. Für alte Menschen rückt das eigene Lebensende allerdings näher und sie erleben auch, dass langjährige Partnerinnen und Partner, Geschwister, Freundinnen und Freunde plötzlich nicht mehr da sind. Es wird offensichtlich, dass das eigene Leben begrenzt ist. Das kann zu Furcht und Depression führen oder aber zu einem verschärften Bewusstsein, das Hier und Jetzt besonders intensiv wahrzunehmen. Der Umgang mit dem Thema Tod ist wieder ganz individuell.

Aus der Trauerarbeit ist klar: Verlust jeglicher Art braucht Raum und Zeit. Manche können beispielsweise mit dem Tod der Partnerin oder des Partners nach einiger Zeit abschließen, andere fühlen den Schmerz für den Rest ihres Lebens. Niemand kann und sollte von außen bestimmen, wie viel Trauerzeit angemessen ist. Auch selbstmitleidige Phasen gilt es möglicherweise



Beteiligung, Beobachtung, Bauernhof

13

Landwirtinnen und Landwirte wissen gut, was zu ihrem Beruf dazugehört. Menschen, die wenige praktische Erfahrungen in der Landwirtschaft haben, vergessen manchmal, dass landwirtschaftlich oder auch bäuerliches Leben nicht nur aus der sommerlichen Heuernte besteht und sich von den Bildern in manchen Landmagazinen deutlich unterscheidet. Die Frage, wie intensiv das Service-Wohnen auf einem Hof mit einer aktiven Landwirtschaft verbunden werden soll und was hierbei unter „Landwirtschaft“ verstanden wird, kann nur individuell beantwortet werden.

Oft spielen Ideen vom Leben auf dem Hof mit dem Gedanken, dass alte Menschen sich in die Tätigkeiten hier einbringen können, dadurch Sinn erfahren und sich gebraucht fühlen. Im Projekt **VivAge** haben wir bei Angeboten des Service-Wohnens oft andere Interessenslagen kennengelernt. Die

Mieterinnen und Mieter lebten überwiegend bereits mit altersbedingten Einschränkungen, sonst hätten sie nicht nach einem derartigen Angebot gesucht. Im Folgenden stellen wir vor, welche typischen Gruppen wir neben den Menschen, die begeistert Anteil am landwirtschaftlichen Geschehen nehmen und sich einbringen möchten, vorgefunden haben:

Es gibt Mieterinnen und Mieter auf Bauernhöfen, die sich nicht für Landwirtschaft interessieren. Einzelne können auch mit Tieren nichts anfangen. Sie möchten vielleicht trotzdem ein Zimmer mieten, weil der Hof einen guten Ruf hat, es räumlich gut gelegen ist, in ihrer Heimatregion liegt oder liebe Angehörige in der Nähe wohnen. In Verbindung mit dem letztgenannten Motiv gibt es manche, die vorher in einer großen Stadt gewohnt haben und jetzt Aspekte eines urbanen Lebensstils vermissen: Durch die Geschäfte bummeln, im Café sitzen, mit dem ÖPNV unabhängig unterwegs sein.



Landwirtschaftliche Realität => nicht nur Sonnenschein

14

Einige Mieterinnen und Mieter wehren sich gegen die Einbindung in landwirtschaftliche Tätigkeiten, weil sie selbstbestimmt ihren *RUHE*stand genießen möchten. Sie wollen keine Verpflichtungen mehr wahrnehmen, sondern ihren Lebensabend in dem (berechtigten) Gefühl genießen, genug geleistet zu haben. Sie freuen sich, frei über ihre Zeit verfügen zu können, zu verreisen oder sich mit anderen zu treffen, wann immer sie möchten. Oder sie möchten vielleicht ruhig in ihrem Zimmer sitzen und gehen nur selten vor die Tür.

Wieder andere haben ein großes Interesse an den landwirtschaftlichen Tätigkeiten, freuen sich über Tiere und Pflanzen. Bei ihnen sind es vor allem körperliche Einschränkungen, die sie an Aktivitäten hindern. 100 m über Kopfsteinpflaster flott zu Fuß sind etwas anderes als sie mit dem Rollator zurückzulegen. Wer nicht mehr gut sieht oder an altersbedingtem Schwindel leidet, wird vorsichtiger mit dunklen Eingängen oder matschigen Ecken. Hohes Alter - das zeigen auch viele Studien - ist oft mit einem beob-

achtenden Status verbunden. Teilhabe wird dabei vor allem über Möglichkeiten geschaffen, wirklich auch zuschauen zu können. Wer hat nicht Bilder aus der Vergangenheit oder anderen Staaten im Kopf, in denen alte Menschen gemeinsam auf der Bank vorm Haus sitzen und das Geschehen auf der Straße beobachten?

Es gibt auch die „jungen Alten“, die sich nach dem Renteneintritt aktiv einbringen wollen und auf einen Hof ziehen. Sie sind aber nicht die Gruppe, die sich für Service-Wohnen interessieren wird, daher also nicht Zielgruppe des Konzepts Bauernhof-Zimmer. Und was manchmal vergessen wird: Fitte Seniorinnen und Senioren, die mit Mitte 60 auf einen Hof ziehen, werden gebrechlicher. Dann wollen sie aber diesen für den Lebensabend vorgesehenen Wohnort nicht wieder verlassen. Deshalb sollte auch bei solchen Konzepten bereits am Anfang mitüberlegt werden, was passieren soll, wenn alle 80 oder 90 Jahre alt sind.





Mir gefällt das hier. Wir haben welche darunter, denen gefällt das nicht. Mir gefällt das.
Senior

Wo werden ältere Menschen eventuell noch gebraucht, was können sie machen, wie können sie teilhaben an dem Dorfleben oder an dem Leben auf dem Hof? Sonst macht das keinen Sinn, weil sonst wohnen die älteren Menschen besser in der Stadt irgendwo, da am Stadtrand gemeinsam in einer schönen alten Villa.
Seniorin

Was mich nach wie vor begeistert, ist dass es so konkret ist, so eine einfache gute schlichte Arbeit.
Seniorin

Dass die Leute extra wegen eines Bauernhofes hergezogen sind, glaube ich eher weniger. Sondern, weil sich die Gelegenheit ergab. Das ist jetzt Zufall. Wenn etwas anderes da dran wäre, meinetwegen kleine Läden oder Werkstätten, hätte ich mir genauso gut vorstellen können.
Seniorin

Ich wäre ohne Landwirtschaft nicht so draufeingegangen. Das weiß ich nicht. Das ist grad das, was ich lebendig finde. Und was das liebenswert macht.
Seniorin

Ich komme mir vor wie am Ende der Welt. In der Großstadt hatte ich Busse und Bahn und damals war ich auch fitter. Bin ich alleine abgehauen. ... Ist hier alles nicht.
Seniorin

An sich kommt man ja wenig raus. Ich gehe schon mal, wenn das Wetter gut ist. Ich muss aufpassen, dass ich nicht stürze und bei dem Schnee hier, nicht?
Seniorin

Ohne Landwirtschaft hätte das keinen gemeinsamen Fokus. Wir sind so verschieden.
Seniorin

Was das hier auch interessant macht, dass man hier zugucken kann wie die Brote gebacken werden und riechen. Das riecht ja so schön. Man kann das ja entstehen sehen, beinahe. Und das macht auch Leben.
Seniorin





16



Ich habe schon eine gewisse Beziehung zum Bauernhof, aber nicht eine besondere. Das wichtigste war für mich, mit anderen Leuten zusammen leben und nicht in der Stadt.
Seniorin

Meine Nachbarin war als Kind auf einem Bauernhof und fährt so gerne Trecker. Sie mäht hier immer den Rasen, mit dem Trecker.
Seniorin

Alles nur im Sitzen. Ohne meinen Rollator klappt nichts mehr. Hier hab ich auch im Sitzen Blumen geschnitten. Ging auch.
Seniorin

Ich freu mich an dem Garten hier unten. Schön als alter Mensch die Möglichkeit zu haben Gartenarbeit zu machen. Ist eins der schönsten. Weil es noch wächst. Es geht weiter.
Seniorin

Die meisten Menschen mögen ja so einen hübschen Apfelbaum, automatisch, aber das ich jetzt speziell, weil das eine Landwirtschaft ist, hergezogen bin, kann ich nicht sagen.
Seniorin

Es ist schon ein bisschen witzig: Manche sagen, sie wollten unbedingt auf den Hof und die sieht man aber nicht auf dem Hof. Null. Also nie. Andere sieht man ganz viel auf dem Hof. Wirklich viel. Die sind jeden Tag hier unterwegs.
Landwirt

Ich bin nur hier oben auf meinem Zimmer. Da macht die Landwirtschaft keinen Unterschied.
Senior

Wenn die Kühe von der Weide geholt wurden, bin ich dann mit meinem Rollator dahin gefahren und hab gewartet und hab mich auch dazwischen gemischt, zwischen die Kühe und so, als ich noch ein bisschen besser konnte. Und das war, das ist eigentlich schön.
Seniorin

Die haben so einen Hund, so einen großen. Mit dem bin ich dann immer spazieren gegangen auch. Und die ganzen Tiere, Pferde, alles haben die hier, nicht? Ja. Alles so was kennt man ja in der Stadt nicht, nicht?
Senior



Gesetze, Strukturen und Behörden

17

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen Überblick geben, mit welchen rechtlichen und Verwaltungsstrukturen Sie im Rahmen des Angebots in Berührung kommen können - entweder sehr konkret oder nur am Rande. Der Überblick soll Ihnen helfen zu wissen, welche Behörde in welchen Fragen angesprochen werden sollte und wo Sie gegebenenfalls Beratung oder Förderung bekommen. Dafür haben wir „Steckbriefe“ erstellt, in denen gesetzliche Grundlagen und behördliche Strukturen zu spezifischen Schlagwörtern erläutert werden: von A wie Altenhilfe bis W wie Wohnen.

Keine Sorge! Sie müssen sich nicht mit allen Gesetzestexten auskennen, die wir hier vorstellen. Nehmen Sie das Kapitel vielmehr als eine Art Lexikon, in dem Sie einmal nachschlagen können, wenn Sie mehr wissen möchten. In jedem Fall empfehlen wir Ihnen, sich die Überschriften der einzelnen Steckbriefe anzuschauen. Dadurch wird klar, welche Rahmenregelungen rund um das Konzept Bauernhof-Zimmer wichtig sind. Nicht alles wird aber für Ihr konkretes Projekt von Bedeutung sein. Die Steckbriefe sollen Ihnen vielmehr an den Stellen helfen, an denen Sie mehr Informationen brauchen. Je besser Ihre Planung ist, desto weniger Schwierigkeiten werden Sie später haben. Wir empfehlen Ihnen dabei, auf Hilfen und Beratungsmöglichkeiten von Behörden oder Verbänden vor Ort zurückzugreifen. Unsere Texte können eine Rechtsberatung nicht ersetzen und wir können keine rechtliche Gültigkeit gewährleisten.

Vor allen anderen Steckbriefen steht bewusst das Begriffspaar „Gleichwertige Lebensverhältnisse“. Es verdeutlicht Basisregeln unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens, auf denen die Verantwortung des Staates und seiner Behörden beruht. Das Verständnis für diese Verantwortung mag an manchen Stellen helfen, an denen viel Geduld für die manchmal mühseligen bürokratischen Anforderungen gefragt ist.

Wir mussten im bewohnten Haus wegen der gesetzlichen Auflagen noch mal umbauen. Es wäre günstiger gewesen, wenn ich das vorher gewusst hätte. Bauen Sie mal was im bewohnten Haus um. Ja, der Rollstuhl muss da her, dann muss man das umräumen. Der Dreck, Krach, das ist eine Belastung und kostet im Endeffekt auch mehr Geld und Zeit.
Landwirt



Welche Regeln müssen eingehalten werden? Welche Behörde ist zuständig?

Gleichwertige Lebensverhältnisse

18



Als Basis aller weiteren gesetzlichen Regelungen gilt das Grundgesetz (GG). Etwas versteckt ist dort im Artikel 72 abzulesen, dass die Aufgabe des Bundes darin besteht, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen. Was unter „Gleichwertigkeit“ verstanden wird, ist Inhalt zahlreicher Debatten, die hier nicht ausführlich dargestellt werden können. Bereiche, auf die sich dieser Ansatz bezieht, und die in Abstimmung mit den Bundesländern geregelt werden sollen, fin-

den sich in §74 GG, darunter auch die öffentliche Fürsorge oder die Raumordnung. Das Grundgesetz steht über den Verfassungen der Bundesländer. Sie gelten deshalb in den Bereichen, in denen es keine anderslautende Regelung im Grundgesetz gibt. In der Niedersächsischen Verfassung (Verf ND) ist beispielsweise festgehalten, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen ist. Auch „angemessen“ ist ein weit auslegbarer Begriff.

GG §72 und §74
VerfND

<https://www.bundestag.de/gg>
(Grundgesetz, Stand Mai 2020)

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/gleichwertige-lebensverhaeltnisse-node.html>
(Stand Mai 2020)

Altenhilfe

19



„Altenhilfe“ ist kein schöner Begriff, hat sich jedoch historisch aus Zeiten entwickelt, in denen der puren Aufbewahrung manch alter Menschen in den sogenannten Armenhäusern entgegengetreten werden sollte. Heute ist umstritten, ob unsere Gesellschaft tatsächlich eine „Altenhilfe“ braucht oder ob Regelungen für Menschen mit Behinderungen, Pflegebedürftige und Kranke hier nicht ausreichend sind. Es ist möglich, dass es in den nächsten Jahren größere Änderungen geben wird.

Altenhilfe in der bestehenden Form ist über das Sozialgesetzbuch (SGB) geregelt, und zwar als Teil der Sozialhilfe im SGB XII. Als Bundesministerium ist das Ministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) zuständig, auf Kreisebene entsprechend die Sozialämter. Der Paragraph zur Altenhilfe (SGB XII, §71) hat die Intention, für die gesellschaftliche Teilhabe alter Menschen zu sorgen. Aus ihm lassen sich jedoch kaum konkrete Rechtsansprüche ableiten, zumal der Begriff „Alter“ nicht weiter definiert wird. Dennoch ist es gut, den Paragraphen zu kennen, weil mit ihm auch Leitbilder der Politik deutlich werden. Manchmal kann es hilfreich sein, Konzepte für ein Angebot konkret mit Gesetzestexten zu begründen. Unabhängig von Einkommen und Vermögen soll alten Menschen folgendes ermöglicht werden:

- Betätigung und gesellschaftliches Engagement
- eine altersgerechte Wohnung
- Beratung zur Pflege, insbesondere zu Wohnmöglichkeiten und ambulanten Diensten
- Beratung bei der Inanspruchnahme altersgerechter Dienste
- der Besuch von Veranstaltungen oder Einrichtungen, die der Geselligkeit, Unterhaltung oder kulturellen Bildung dienen
- die Verbindung mit nahe stehenden Personen.

In Niedersachsen werden seit 2014 so genannte Senioren- und Pflegestützpunkte gefördert, die im Zusammenwirken von haupt- und ehrenamtlichen Kräften die oben beschriebenen Beratungsleistungen gewährleisten sollen. Diese Stützpunkte gibt es jeweils in einem Landkreis oder einer kreisfreien Stadt. Eine Übersicht mit der Adresse des auch für Ihren Region zuständigen Stützpunktes finden Sie beim unten angegebenen Link.

SGB XII §71

http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_12
(Stand Mai 2020)

https://www.ms.niedersachsen.de/startseite/jugend_amp_familie/senioren_generationen/senioren_und_pflegestuetzpunkte_niedersachsen/beratungsstrukturen-fuer-aeltere-menschen-14162.html (Stand Mai 2020)

Barrierearmut und -freiheit



20

Der Begriff „barrierefrei“ ist im Gegensatz zu „barrierearm“ definiert. Im Sprachgebrauch wird zwischen „Barrierearmut“ und „Barrierefreiheit“ sowie den zugehörigen Adjektiven nicht immer trennscharf unterschieden. Barrierefreiheit ermöglicht nach dem Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGG) dieser Personengruppe einen eigenständigen Zugang bzw. die eigenständige Nutzung entsprechend bezeichneter Gegenstände. Sie müssen daher nicht nur für Menschen mit Einschränkungen des Bewegungsapparats, sondern auch für sehbehinderte oder gehörlose Menschen eigenständig, das heißt nur mit den ihnen zur Verfügung stehenden Hilfsmitteln, aber ohne eine zusätzliche Person nutzbar sein. „Barrierearmut“ ist hingegen kein gesetzlich definierter Begriff und wird daher oft verwendet, wenn Hemmnisse insbesondere für Menschen mit Einschränkungen des Bewegungsapparats verringert oder abgebaut werden.

Wird eine Wohnung als „barrierefrei“ bezeichnet, muss sie der DIN 18040-2 entsprechen. Diese Vorgaben erfasst nicht automatisch die Zugänglichkeit über einen Rollstuhl. Wenn eine

Wohnung als „rollstuhlgerecht“ bezeichnet wird, muss sie zusätzliche Voraussetzungen erfüllen, die in der DIN 18040-2 ebenfalls beschrieben werden.

In der DIN werden beispielsweise Maße für Waschtischhöhen, Rampen, Türenbreiten und die auf verschiedenen Flächen notwendigen Wendegrade festgelegt.

In der Praxis kann es gerade bei der Nutzung alter Baukultur schwierig werden, diese Norm zu erfüllen. Gleichzeitig sollte den Einschränkungen potenzieller Mieterinnen und Mieter jedoch bestmöglich entsprochen werden. Es empfiehlt sich daher, sich mit der Norm zu beschäftigen und dann transparent nach außen darzustellen, wo eine erleichterte Zugänglichkeit hergestellt wurde und wo das nicht möglich war.

Auf der unten angegebenen Website des oder der Beauftragten der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen finden sich weitere Materialien, Beratungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zur barrierefreien Gestaltung von Wohnungen.

BGG §4
DIN 18040-2

https://www.behindertenbeauftragter.de/DE/DerBeauftragte/DerBeauftragte_node.html
(Stand Mai 2020)

Bauen im Außenbereich

21



Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb darf im Außenbereich eine Baumaßnahme vornehmen, wenn sie im Zusammenhang mit dem Betrieb steht und öffentlichen Belangen nicht widerspricht. Sie darf keine schädlichen Umweltwirkungen hervorrufen, keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung erfordern sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Folgende Regelungen sind für Gebäude im Besitz eines landwirtschaftlichen Betriebs interessant, sofern sie ursprünglich legal errichtet worden waren. Sie können unter folgenden Voraussetzungen umgenutzt werden:

- Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- keine Änderung der äußeren Gestalt
- die letzte Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück und als Ersatz für die aufgegebene Nutzung wird keine Neubebauung vorgenommen
- ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs
- nicht mehr als drei Wohnungen pro Hofstelle

Darüber hinaus können Gebäude, die das Bild einer Kulturlandschaft bewahren, umgenutzt werden, wenn mit dieser Nutzung ihr Erhalt gesichert werden kann.

Bei Baumaßnahmen im Außenbereich sind spezielle Vorschriften zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung zu beachten. Besondere Regelungen gelten auch für Bauten zur Wohnnutzung innerhalb von bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Hier liegt die Entscheidungsgewalt in den Händen der Gemeinde. Sie kann dabei die Erarbeitung von Umweltgutachten (z. B. Lärmschutz) verlangen. Detaillierte Regelungen zum Bauen im Außenbereich finden sich im §35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ansprechpartner sind in Niedersachsen die Unteren Bauaufsichtsbehörden. Die für Ihren Landkreis zuständige Behörde finden Sie mit dem unten angegebenen Link.

BauGB §35

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html
(Stand Mai 2020)

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/bauordnungsrecht_bautechnik_und_gebaudeenergierecht/untere-bauaufsichtsbehoerden-in-niedersachsen-14170.html
(Liste der Unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen, Stand Mai 2020)

Bauleitplanung



22

Bei der Flächennutzung in Deutschland sind sowohl Vorgaben des Bundes und der Länder als auch der Kommunen zu beachten. Relevante Gesetze auf Bundesebene sind das Baugesetz (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Planung soll hierbei durch die Gemeinden vorgenommen werden, die Flächennutzungspläne (vorbereitende Baupläne) für ihr Gebiet aufzustellen und dabei Landes- und Bundesregelungen zu beachten haben. Für Bau-, also auch Umbauvorhaben, ist entsprechend zunächst zu beachten, in welchem planungsrechtlichen Bereich eine Fläche liegt. Hier sind drei Kategorien zu unterscheiden:

1. Grundstücke, für die ein qualifizierter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) vorliegt (§30 BauGB). In diesem Bereich gibt es somit klare Vorgaben.
2. Grundstücke, für die kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, der so genannte „Innenbereich“ (§34 BauGB). Hier sollen sich Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen.
3. Alle anderen Grundstücke zählen zum sogenannten „Außenbereich“ (§35 BauGB). Hier soll Bauen grundsätzlich unterbleiben, wobei Ausnahmen zur (auch landwirtschaftlichen) Ressourcennutzung möglich sind. Darüber hinaus können unter bestimmten Auflagen Einzelvorhaben genehmigt werden (siehe Steckbrief „Bauen im Außenbereich“).

Ansprechpartnerinnen für Bauvorhaben sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden. Unten finden Sie Hinweise, wo Sie diese Behörden in Niedersachsen finden. Weitere Informationen zur Bauleitplanung in Niedersachsen finden sich auf der ebenfalls unten angegebenen Website des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

BauGB §30 - §35
BauNVO

<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>
(Baugesetzbuch, Stand Mai 2020)

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/bauordnungsrecht_bautechnik_und_gebaudeenergierecht/untere-bauaufsichtsbehoerden-in-niedersachsen-14170.html
(Liste der Unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen, Stand Mai 2020)

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/stadtebau_bauleitplanung_baukultur/bauleitplanung/bauleitplanung-13720.html (Stand Mai 2020)

Bauordnung und Brandschutz

23



Bei einer Wohnungsvermietung wird im Normalfall davon ausgegangen, dass Mieterinnen und Mieter sich im Brandfall selbst retten und eingeschränkten Personen behilflich sein können. Anders ist es bei Wohneinrichtungen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung. Dort gibt es besondere Auflagen. Da alte Menschen als besonders schutzwürdige Personengruppe gelten, ist es wahrscheinlich, dass die Brandschutzbedingungen besonders geprüft werden, wenn Wohnraum ausdrücklich an alte Menschen vermietet wird. Natürlich kann man entsprechende Auflagen umgehen, indem auch an jüngere Menschen vermietet wird oder die Vermietung nicht als Seniorenangebot beworben wird. Unabhängig von gesetzlichen Vorschriften sollte sich dennoch jeder und jede Vermietende überlegen, welche Verantwortung er oder sie tragen möchte, wenn es tatsächlich einmal brennen sollte.

Brandschutz wird über die Bundesländer geregelt, in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in §14 wie folgt: „Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.“ Welche konkreten Auflagen hieraus abgeleitet werden, sollte im Vorfeld mit der kommunalen Bauaufsichtsbehörde abgeklärt werden.

Auch andere Vorgaben zum Wohnungsbau mit dem Ziel, Menschen zu schützen, werden über die NBauO geregelt, zum Beispiel Raumhöhen, Belüftungsanforderungen oder Regelungen beim Einbau von Aufzügen.

NBauO

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/bauordnungsrecht_bautechnik_und_gebaudeenergierecht/bauordnungsrecht-bautechnik-und-gebaudeenergierecht-176174.html
(Portal zum niedersächsischen Bauordnungsrecht mit weiterführenden Links, Stand Mai 2020)

<http://www.nds-voris.de>
(Niedersächsische Gesetze im Wortlaut, Stand Mai 2020)

Haftplicht



24

Die Abwehr von Schäden für andere ist ein Grundprinzip unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens. Nach §823 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) besteht Anspruch auf Schadensersatz bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Verletzung der körperlichen Unversehrtheit oder von Eigentums- oder Freiheitsrechten. Wenn Sie ein Grundstück oder eine Immobilie besitzen beziehungsweise dort verantwortlich tätig sind, (beispielsweise im Betrieb einer Landwirtschaft oder der Vermietung von Räumen), müssen Sie dafür sorgen, dass keine Gefahrenstellen entstehen. Im Fachjargon wird dies als „Verkehrssicherungspflicht“ bezeichnet. Als Gebäudeeigentümerin oder -eigentümer müssen Sie einen Beweis erbringen, wenn Sie im Schadensfall nicht verantwortlich zu machen sind. Je nach den rechtlichen Strukturen Ihres Betriebs sollten Sie überprüfen, ob eine private oder unternehmerische Haftpflichtversicherung Schäden deckt oder Sie eine zusätzliche Gebäudehaftpflichtversicherung abschließen sollten.

Wenn Sie einen landwirtschaftlichen Betrieb haben, verfügen Sie wahrscheinlich über eine

Betriebs-Haftpflichtversicherung. Mit ihr werden Schadensersatzansprüche gedeckt, die sich aus landwirtschaftlichen Tätigkeiten ergeben. Auch Nebentätigkeiten können hiermit abgedeckt sein, sofern sie dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet sind. Bei einem Nebenbetrieb, der Serviceleistungen für Mietende anbietet, ist beispielsweise zu klären, welche Schadenersatzforderungen abgedeckt sind. Auch bei einer freiwilligen Mitarbeit von Mieterinnen und Mietern, die sich an landwirtschaftlichen Tätigkeiten beteiligen möchten, sollte überprüft werden, wo die Betriebshaftpflicht greift. Voraussetzung ist mindestens die Einführung in Tätigkeiten durch eine entsprechend qualifizierte Person.

Um Schaden abzuwenden, ist es wichtig, Maschinen weg- oder zumindest abzuschließen und keinen freien Zugang zu Gefahrenstoffen zu ermöglichen. Die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) hat eine Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit (VSG) erstellt, die Maßnahmen der Unfallverhütung beschreibt.

BGB §823 und §836ff.

www.gesetze-im-internet.de/bgb

(Stand Mai 2020)

<https://www.svlfg.de/gesetze-vorschriften-im-arbeitsschutz>

(Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit der SVLFG, Stand Mai 2020)

Förderung ländlicher Entwicklung

25



Das Begriffspaar „ländliche Entwicklung“ kann viel umfassen, hier konzentrieren wir uns auf politischen Maßnahmen. Um gleichwertige Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen zu gewährleisten, schreiben die Bundesländer „Entwicklungsprogramme für den ländlichen Raum“. Sie basieren auf der ELER-Verordnung der Europäischen Union.

Die Förderperioden der EU umfassen jeweils sieben Jahre, aktuell ist die sog. Programmplanungsperiode 2014-2020. Die Prioritäten der siebenjährigen Förderperioden können sich deutlich unterscheiden, weil sowohl gesellschaftliche Entwicklungen als auch die Anzahl und Struktur der Mitgliedsstaaten mit ihrer aktuellen Regierungspolitik hineinspielen.

Aktuell steht die Förderperiode 2021-2027 kurz bevor. Da es aber jeweils einige Zeit dauert, bis die entsprechenden Leitlinien in die Politik der Bundesländer übertragen werden können, soll hier noch Bezug auf die Förderrichtlinien bis 2020 genommen werden.

In der „Verordnung zur Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums“ (ELER-VO 1305/2013) werden die Prioritäten und Leitlinien beschrieben. Die Förderung der ländlichen Entwicklung ist in erster Linie auf landwirtschaftlich geprägte Strukturen ausgerichtet. Wenngleich auch der praktische Alltag manch kleiner Ortschaft in Deutschland heutzutage nicht mehr von Landwirtschaft geprägt ist, gibt es natürlich einen engen historischen Zusammenhang von Landwirtschaft und Landleben.

Dieser ist in manch anderen Mitgliedsstaaten noch deutlicher ausgeprägt. Deshalb wird die Förderung über ELER auch als Zweite Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP, engl. CAP) der Europäischen Union beschrieben. Die Erste Säule umfasst hingegen die Direktzahlungen für die landwirtschaftliche Produktion pro Fläche (Stand Mai 2020).

Aktuell gibt die ELER-Verordnung sechs Prioritäten der ländlichen Entwicklung vor, von denen fünf konkret die Landwirtschaft betreffen und die sechste der Förderung der sozialen Eingliederung von Landbewohnerinnen und Landbewohnern sowie der wirtschaftlichen Entwicklung und Bekämpfung von Armut dient.

In die Entwicklungsprogramme der Bundesländer in Deutschland fließen neben der ELER-Verordnung als Basis auch andere EU-Verordnungen sowie eigene politische Prioritäten ein. Eine zweite wichtige Grundlage für sie sind die Maßnahmen aus der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK), welche die Bundesländer mit dem Bund gemeinsam festlegen. Die Entwicklungsprogramme der einzelnen Bundesländer müssen von der Europäischen Kommission genehmigt und regelmäßig evaluiert werden.

Das entsprechende Programm in Niedersachsen wird PFEIL abgekürzt: Programm zur Förderung der Entwicklung im ländlichen Raum. Am Ende dieses Abschnitts findet sich ein Link zu einer Website, auf der die über PFEIL geförderten Maßnahmen nach den sechs Prioritäten der ELER-Verordnung sortiert vorgestellt werden.

Für die ländliche Entwicklung jenseits von konkreter Agrarförderung sind dabei die der Priorität 6 zugeordneten Maßnahmen von Bedeutung. Sie werden größtenteils über die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung“ (ZILE) gefördert. Ein Link zur aktuellen Fassung findet sich am Ende dieses Steckbriefs. Förderfähige Maßnahmen aus ZILE sind zum Beispiel

- die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, die im Besitz eines Landwirts oder einer Landwirtin sind
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlich genutzter Straßen und Plätze
- die Erhaltung oder Revitalisierung von ortsbildprägenden oder landwirtschaftstypischen Gebäuden, welche die regionale Baukultur präsentieren, einschließlich dazugehöriger Hof-, Garten- und Grünflächen, ggf. inklusive der Förderung von Wärmeisolierung und Innenausbau
- die Revitalisierung leer stehender und ortsbildprägender Gebäude
- die Gestaltung von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen
- die Gestaltung von Begegnungsmöglichkeiten für Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner
- das Angebot von Basisdienstleistungen zur Daseinsvorsorge, wozu explizit auch die Betreuung von Senioren gezählt wird
- die Erarbeitung von Analysen oder Konzepten für die zuvor beschriebenen Maßnahmen

Voraussetzung für diese Förderungen ist die Aufnahme einer Ortschaft in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen. Auf die Förderungen, die jeweils eine Betragshöchstgrenze haben, gibt es keine Rechtsansprüche. Über ihre Genehmigung entscheidet die zuständige Behörde.

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die ZILE-Richtlinie finden Sie in den Ämtern für regionale Landesentwicklung in vier Regionen Niedersachsens: Region Braunschweig mit Sitz in der Stadt Braunschweig, Region Leine-Weser mit Sitz in Hildesheim, Region Lüneburg mit Sitz in Lüneburg und Region Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg. Sie sind auch zuständig für Regionalplanung und Raumordnung, Stadt- und Landentwicklung sowie Wirtschaftsförderung. Die konkrete Bearbeitung fachlicher Themen erfolgt je nach Amt in unterschiedlich benannten Dezernaten, die teilweise in anderen Orten als die Hauptbehörde sitzen.

Einen Überblick über die Rechtslage bietet die Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS), die als Teil der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) eine nachgeordnete Behörde des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL, Stand Mai 2020) ist. Unten finden Sie den Link zur entsprechenden Informations-Website.

26

ELER-VO | GAK
PFEIL | ZILE

<https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/eler/rechtsgrundlagen/>
(ELER-Verordnung und Umsetzung in den Bundesländern, Stand Mai 2020)

https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/eu_forderung_zur_entwicklung_im_landlichen_raum/pfeil_2014_2020/pfeil-foerderung-2014-2020-informationen-und-berichte-147069.html
(Übersicht Fördermaßnahmen PFEIL, Stand Mai 2020)

https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/entwicklung_des_landlichen_raums/zile_zuwendungen_zur_integrierten_landlichen_entwicklung/richtlinie-ueber-die-gewaehrung-vonzuwendungen-zur-integrierten-laendlichen-entwicklung-5104.html
(Richtlinie ZILE, Stand Mai 2020)



Häusliche Krankenpflege

27



Leistungen im Zusammenhang mit gesundheitlichen Einschränkungen werden über die Krankenkassen (teil)finanziert. Voraussetzung einer Finanzierung über die Krankenkasse ist immer eine Verordnung durch einen Arzt oder eine Ärztin. Zu diesen Leistungen gehört auch die im Fünften Sozialgesetzbuch beschriebene „Häusliche Krankenpflege“ (§ 37 SGB V). Mit ihr soll ein Krankenhausaufenthalt vermieden oder verkürzt werden. Der Begriff bedeutet also etwas anderes als „häusliche Pflege“, die wiederum im Zusammenhang mit Pflegebedürftigkeit (siehe Steckbrief „Pflege“) steht und bedeutet, dass ein pflegebedürftiger Mensch zu Hause gepflegt wird.

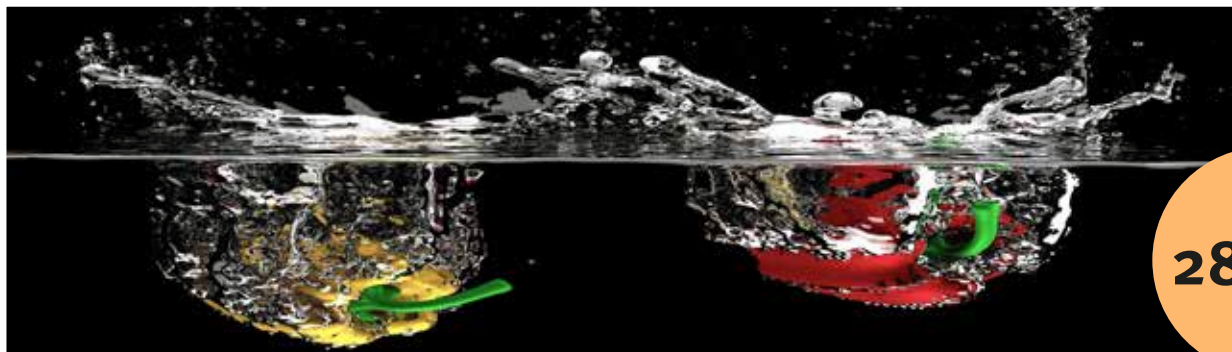
Häusliche Krankenpflege umfasst Leistungen wie die hauswirtschaftliche Grundversorgung, das Verabreichen von Spritzen oder Medikamenten, das Anlegen von Verbänden und ähnliches. Das Gesetz sieht vor, dass diese Tätigkeiten von Pflegediensten übernommen werden, sofern sie nicht durch Angehörige oder andere Mitglieder eines Haushalts geleistet werden kann. Ein Haushalt bedeutet, gemeinsam in einer Wohnung zu leben und beispielsweise Küche und Bad zu teilen. Der Begriff „Haushalt“ ist noch nicht umfassend rechtlich definiert, wenn es um die Vermietung einzelner Zimmer mit je eigenem Mietvertrag in einer Wohngemeinschaft geht.

Auf der Grundlage der Häuslichen Krankenpflege wird auch die Gabe von Medikamenten geregelt. Eigentlich ist vorgesehen, dass ein Arzt oder eine Ärztin Medikamente verschreibt und der Patient oder die Patientin sie dann selbstständig einnimmt. Im Alltag ist dies jedoch nicht immer der Fall. Viele Angehörige stellen Medikamente für alte Menschen zusammen oder achten auf deren Einnahme bei den Mahlzeiten. Auch Freunde, Nachbarinnen oder Bekannte übernehmen hier und da Leistungen, die zum Spektrum der Häuslichen Krankenpflege gehören. Damit gehen sie auch ein Risiko ein, weil die Patientin oder der Patient sie bei Schäden theoretisch haftbar machen könnte.

Dem Gesetzestext zur Häuslichen Krankenpflege lag noch der Gedanke zugrunde, dass (alte) Menschen entweder mit Angehörigen, allein oder in einer Pflegeeinrichtung leben. Aufgrund der Rechtsunsicherheit, die auch Angehörige haben und der dynamischen Entwicklung neuer Wohnformen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren politisch deutlicher geregelt wird, welche Personengruppen mit welchen Aufgaben betraut werden können.

SGB V § 37

Lebensmittelhygiene



28

Vorgaben zur Lebensmittelsicherheit werden über EU-Verordnungen geregelt und in nationales Recht umgesetzt. Die folgenden vier Verordnungen sind hier von besonderer Bedeutung:

- Basisverordnung [Verordnung (EG) Nr. 178/2002]: Sie regelt die Produktion, die Verarbeitung und den Vertrieb von Lebensmitteln.
- Hygieneverordnung [Verordnung (EG) Nr. 853/2004]: Neben Hygienevorschriften beschreibt sie Grundsätze der Gefahrenanalyse.
- Kontrollverordnung [Verordnung (EG) Nr. 883/2004]: Sie legt die Aufgaben der Kontrollbehörden fest.
- Lebensmittelinformations-Verordnung [Verordnung (EU) Nr. 1169/2011]: Sie gibt an, welche Informationen beim Vertrieb von Lebensmitteln bereitgestellt werden müssen.

Auf Bundesebene sind die Ministerien für Landwirtschaft und Verbraucherschutz für entsprechende Regelungen zuständig. In der aktuellen Regierung (Stand Mai 2020) sind dies zwei getrennte Ministerien, in früheren Jahren war es eins. Das grundlegende Gesetz auf Bundesebene ist das Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB). In Niedersachsen ist aktuell das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz für die Thematik zuständig. Die Umsetzung der

Lebensmittelsicherheit wird auf Kreisebene bzw. in kreisfreien Städten durch die Veterinärämter kontrolliert.

Um Gesundheitsgefährdungen auszuschließen, gelten bei der Versorgung mit Lebensmitteln auch jenseits gastronomischer Einrichtungen die Vorgaben der Lebensmittelhygiene-Verordnung (LMHV) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG). Beim Umgang mit Lebensmitteln sollen Fachkenntnisse zu dessen Eigenschaften, der richtigen Lagerung sowie zu hygienischen Aspekten in der Zubereitung vorhanden sein. Involvierte Personen müssen die Teilnahme an einer entsprechenden Belehrung nachweisen. Menschen mit einem hauswirtschaftlichen oder vergleichbaren Berufsabschluss brauchen diese Schulung nicht. Die Belehrungen werden über die Gesundheitsämter bzw. die Fachdienste für Gesundheit auf Kreisebene bzw. in kreisfreien Städten zertifiziert, weil in ihren Händen der Infektionsschutz liegt. In der Alltagssprache ist daher oft vom „Gesundheitszeugnis“ die Rede. Weitere Hinweise und Termine zu Belehrungen erhalten Sie in dem für Ihre Region zuständigen Amt.

Eine Aufstellung der Veterinärämter Niedersachsens gibt es auf der Webseite des zuständigen Ministeriums. Sie finden den entsprechenden Link unten im Kasten.

LMHV
IfSG

https://www.ml.niedersachsen.de/download/4040/Kommunale_Veterinaerbehoerden_des_Landes_Niedersachsen.pdf
(Veterinärämter in Niedersachsen, Stand Mai 2020)

http://www.gesetze-im-internet.de/lmhv_2007/BJNR181700007.html
(Lebensmittelhygiene-Verordnung, Stand Mai 2020)

<http://www.gesetze-im-internet.de/ifsg>
(Infektionsschutzgesetz, Stand Mai 2020)

Pflege

29



Seit 1995 gibt es in Deutschland eine Pflegeversicherung als Teil der Sozialversicherung, für die eine Pflichtmitgliedschaft besteht. Die Leistungen der Pflegekassen werden entsprechend von Pflegegraden bewilligt. Die Einteilung in einer der fünf Pflegegrade wird vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen vorgenommen und orientiert sich am Maß der Selbstständigkeit einer Person. Dabei kommen sechs Module zum Tragen:

1. Mobilität (10%)
2. Kognitive und kommunikative Fähigkeiten (15% mit Punkt 3)
3. Verhaltensweisen und psychische Problemlagen (15% mit Punkt 2)
4. Selbstversorgung (40%)
5. Bewältigung von und Umgang mit krankheits- oder therapiebedingten Anforderungen (20%)
6. Gestaltung des Alltagslebens und sozialer Kontakte (15%).

Zur Erfassung des Hilfebedarfs werden zudem außerhäusliche Aktivitäten und die Haushaltsführung mit beachtet.

Der Pflegegrad bestimmt die Höhe der Leistungen in den in der rechten Spalte abgebildeten Bereichen.

- **Vollstationäre Pflege**
- **Pflegesachleistung**
Hier werden die Mittel für einen ambulanten Pflegedienst gezahlt, der körperliche Pflege, Hilfen im Haushalt und häusliche Betreuung abrechnen kann. Zur häuslichen Betreuung können neben Aktivitäten in der Wohnung auch die Begleitung zu außerhäuslichen Aktivitäten zählen. Wird das nach dem Pflegegrad zustehende Budget für Pflegesachleistungen nicht vollständig genutzt, wird ein anteiliges Pflegegeld ausgezahlt.
- **Entlastungsbetrag**
Dieser Betrag für alle Pflegegrade, der aktuell 125 € monatlich umfasst (Stand Mai 2020), kann individuell für eine Leistung eingesetzt werden, die jedoch von der zuständigen Pflegekasse anerkannt sein muss (z. B. Wohnungsreinigung oder die Teilnahme an niedrigschwelligen Betreuungsangeboten). Mit diesem Betrag sollen Angehörige entlastet und/oder der Pflegebedürftige in seiner selbstständigen Alltagsführung unterstützt werden.
- **Pflegegeld**
Wird die Pflege von Angehörigen, Freunden oder Nachbarn übernommen, kann die oder der Pflegebedürftige Pflegegeld in Anspruch nehmen und über dessen Einsatz frei verfügen.

Neben den zuvor geschriebenen können im Bedarfsfall weitere Leistungen bei den Pflegekassen beantragt werden:

- Kurzzeitpflege bis zu acht Wochen im Jahr, um beispielsweise nach einem Krankenhausaufenthalt die weitere Versorgung zu planen
- Verhinderungspflege, um pflegenden Angehörigen Urlaubs- und Erholungszeiten zu ermöglichen
- Anteilige Finanzierung von Tages- und/oder Nachtpflege
- Wohnraumanpassung zur anteiligen Finanzierung von notwendigen Umbauten oder Verbesserungen in der Wohnung (bspw. Türschwellen, Handläufe, etc.)

Auch das Wohnen in einer ambulant betreuten Wohngruppe bzw. die Einrichtung einer solchen werden über die Pflegekassen gefördert.

Die Leistungsansprüche von Pflegebedürftigen werden über das Elfte Sozialgesetzbuch (SGB XI) geregelt, das Sie unter dem unten angegebenen Link finden.

Ansprechpartner zur Pflege in Niedersachsen sind die Senioren- und Pflegestützpunkte, die mit haupt- und ehrenamtlichen Kräften die oben zur Pflege beraten. Diese Stützpunkte gibt es jeweils in einem Landkreis oder einer kreisfreien Stadt. Eine Übersicht mit der Adresse des auch für Ihren Region zuständigen Stützpunktes finden Sie beim unten angegebenen Link.

30

SGB XI

http://www.gesetze-im-internet.de/sgeb_11
(Stand Mai 2020)

https://www.ms.niedersachsen.de/startseite/jugend_amp_familie/senioren_generationen/senioren_und_pflegestuetzpunkte_niedersachsen/beratungsstrukturen-fuer-aeltere-menschen-14162.html (Stand Mai 2020)



Vermietung von Wohnraum

31



Bei einem Mietverhältnis wird ein Vertrag zwischen Mietenden und Vermietenden abgeschlossen. Für die Vermietung von Wohnraum gelten jedoch Regeln, die vom Grundsatz der Vertragsfreiheit abweichen. Ihr Ziel ist es, Mietende zu schützen, weil die Sicherheit des Wohnens eine wichtige Basis ist. Das Mietrecht ist im Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) beschrieben, über das Schuldverhältnisse geregelt werden. Miete ist im juristischen Sinn eine Dauerschuldung, indem Leistungen erbracht und in regelmäßigem Abschnitt vergütet werden. Mit dem Mietrecht sollen Mietende vor unzumutbaren Belastungen geschützt werden.

In einem Mietvertrag sollte festgehalten werden, welche Räume zu welcher Nutzung überlassen werden. Es sollte also daraus hervorgehen, wenn ein Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung mit gemietet wird. Außerdem ist im Mietvertrag festgehalten, welche Gegenstände (Möbel, aber auch einfach die Wohnungsschlüssel) mit gemietet werden. Eine Kautions darf nur verlangt werden, wenn dies im Mietvertrag festgelegt ist. Sie darf nicht mehr als drei Monatsmieten umfassen und muss als separates Sparguthaben angelegt werden. Der oder die Mietende hat Anspruch auf die sich daraus ergebenden Zinsen. Die im Mietvertrag festgehaltene Miete muss mindestens ein Jahr lang gelten. Im Mietvertrag kann festgehalten werden, dass

sich die Miete nach bestimmten Zeitpunkten um einen festzulegenden Betrag erhöht (Staffelmiete) oder an durchschnittliche, bundesweite Mietausgaben angepasst wird (Indexmiete). Wenn diese Möglichkeit nicht gewählt wurde, können Mieten nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nach Modernisierung oder wegen Änderung der Betriebskosten erhöht werden. Mieterhöhungen dieser Art bedürfen immer der Zustimmung der Mietenden. Bei deren Ablehnung kann der oder die Vermietende den Rechtsweg einschlagen und die Miete demnach nur bei Prozessgewinn erhöhen.

Im Mietvertrag muss auch die Beteiligung an Betriebskosten (Wasser, Müllabfuhr, etc.) geregelt werden, wobei der jeweils zugrunde liegende Schlüssel aufgeführt werden muss. In der Betriebskosten-Verordnung (BetrKV) ist festgelegt, welche Kosten hierzu gezahlt werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist auch die Heizkosten-Verordnung (HeizkostenV) von Bedeutung. Sie legt fest, dass mindestens 50% der Verbrauchskosten für Wärme und Warmwasser für jeden und jede Mietende einzeln erfasst werden müssen. Heime oder Mietobjekte mit ähnlichen Zielgruppen sind hiervon ausgeschlossen. Wenn der tatsächliche Einzelnutzen nicht erfasst werden kann, darf er bei bis zu 25% der Wohnfläche geschätzt werden. Wenn die Heizkostenabrechnung nicht ordnungs-

gemäß erfolgt, kann der oder die Mietende die Zahlung entsprechender Kosten um 15% kürzen. In der alltäglichen Praxis werden die Auflagen der Heizkosten-Verordnung oft übergangen. Eine juristische Auseinandersetzung erfolgt erst bei Klage des oder der Mietenden.

Der oder die Vermietende darf die Privaträume von Mietenden nicht ohne besonderen Anlass betreten. Die Instandhaltung der Wohnung durch so genannten Schönheitsreparaturen ist grundsätzlich Pflicht des Vermietenden, der diese in dem Zustand erhalten muss, wie sie zu Vertragsbeginn übergeben wurde. Regelungen, nach denen Mietende Schönheitsreparaturen zu übernehmen haben - wie es in der Praxis überwiegend vorkommt -, müssen ebenfalls im Mietvertrag geregelt werden.

Ein Leitfaden des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz stellt übersichtlich die Regelungen zum Mietschutz zusammen, die hier

nicht alle im Detail aufgeführt werden können. Den Link zum entsprechenden Internetportal finden Sie unten. Hier finden sich auch Hinweise auf Regelungen, die nicht über das BGB bestimmt sind, wie beispielsweise zum Schutz vor überhöhten Mietpreisen.

Wichtig für Vermietende ist außerdem, dass sie die sogenannte Wohnungsgeberbestätigung ausfüllen, die Mietende der Meldebehörde bei der Wohnungsanmeldung vorlegen müssen. Dies ist im Bundesmeldegesetz (BMG) geregelt. Vorlagen für dieses Formular finden sich im Normalfall auf den Webseiten der lokalen Meldebehörden.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (§44 NBauO) müssen Schlafräume sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden (siehe Steckbrief „Bauordnung und Brandschutz“).

32

www.gesetze-im-internet.de/bgb
(Bürgerliches Gesetzbuch, Stand Mai 2020)

www.gesetze-im-internet.de/betrkv
(Betriebskosten-Verordnung, Stand Mai 2020)

www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv
(Heizkosten-Verordnung, Stand Mai 2020)

www.gesetze-im-internet.de/bmg
(Bundesmeldegesetz, Stand Mai 2020)

<http://www.nds-voris.de>
(Niedersächsische Gesetze im Wortlaut, Stand Mai 2020)

www.mieterschutz.bund.de
(Portal des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, Stand Mai 2020)

BGB §§535-577
BetrKV
HeizkostenV
BMG
NBauO §44



Wohnen und Betreuen

33



Die hier beschriebenen Rahmenbedingungen sind in erster Linie auf Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung ausgerichtet. Alte Menschen sind weder zwangsläufig pflegebedürftig noch haben durchgängig alle eine Behinderung. Dennoch gibt es Überschneidungen zwischen diesen Gruppen, zumal Menschen mit altersbedingten Einschränkungen als besonders schutzbedürftig gelten (siehe Steckbrief „Altenhilfe“). Bei Wohnangeboten, die über die reine Vermietung hinausgehen, gilt es, zwischen den so genannten „allgemeinen Unterstützungsleistungen“ und Pflege- und Betreuungsdienstleistungen zu unterscheiden.

Es ist nicht im Detail geklärt, was zu „allgemeinen Unterstützungsleistungen“ zählt. Dazugerechnet werden aber zum Beispiel Hausmeisterdienste, Schneeräumen oder die Hausflurreinigung. Auch kann ein Vermieter oder eine Vermieterin ein Notrufsystem einrichten und das Angebot machen, beim Eintreten von Pflegebedürftigkeit einen ambulanten Pflegedienst zu vermitteln. Dabei ist es wichtig, dass hier nur die Vermittlung angeboten wird, die Wahl des Pflegedienstes dem oder der Mietenden also selbst überlassen bleibt. Für ein Wohnangebot mit Services ist es wichtig, dass die Leistungen unabhängig vom Mieten gewählt und gebucht werden können.

Zu unterscheiden von einem Angebot mit (wählbaren) Services sind also Wohnformen, die speziell auf Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung ausgerichtet sind. Hier wird mit dem Mietvertrag geregelt, welche Leistungen

angeboten werden. Mieten und Pflege- oder Betreuungsleistungen sind dabei nicht vollständig getrennt. In Niedersachsen werden diesbezüglich drei Wohnformen unterschieden:

- **Heim**
Ein Heim ist eine Einrichtung, in der mehr als 12 Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder einer Behinderung wohnen. Pflege- oder Betreuungsleistungen stehen zur Verfügung und sind Teil des Wohnvertrags. Die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner muss gewährleistet sein. Heime unterstehen der Heimaufsicht. Niedersachsen unterscheidet dabei zwischen der Heimaufsicht bezüglich Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Pflegebedürftige. Für letztere liegt die Heimaufsicht im Regelfall bei den Ämtern für Soziales auf Kreisebene oder in den kreisfreien Städten.
- **Ambulant betreute Wohngemeinschaft**
Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, oft als „Pflege-WG“ oder „Senioren-WG“ bezeichnet, besteht aus höchstens 12 Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, die gemeinsam einen Pflegedienst mit der Versorgung beauftragen. Der Pflegedienst muss frei wählbar sein und die ambulant betreute Wohngemeinschaft als solche von der Heimaufsicht anerkannt werden.

Somit ist Teil des Mietvertrags, dass ein Pflegedienst in Anspruch genommen wird, jedoch nicht, welcher Pflegedienst dies ist. Auch Pflegedienste selbst bieten zunehmend solche Wohngemeinschaften an, die dann als trägergestützt bezeichnet werden. Sie dürfen den Pflegedienst für das erste Jahr festlegen, danach muss aber die freie Wahl gegeben sein. In der Praxis zeigt sich, dass außer bei großen Qualitätsmängeln, am bereits angebotenen Pflegedienst festgehalten wird.

- **Formen des betreuten Wohnens**
Andere Formen des betreuten Wohnens unterscheiden sich nur in wenigen Punkten von Heimen, z. B. in Bezug auf die Mitwirkung von Bewohnerinnen und Bewohnern oder bestimmte bauliche Voraussetzungen.

Die Regelungen zu den genannten Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung sind im Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG) zu fin-

den. Ähnliche Gesetze gibt es auch in den anderen Bundesländern, nachdem die Verantwortung 2006 vom Bund auf die Länder übergegangen ist. Vorher galt bundesweit das Heimgesetz (HeimG), das - wie der Name sagt - jedoch nur eine Wohnform mit Pflege- und Betreuungsleistungen im Fokus hatte. Es gilt heute nur noch dort, wo die entsprechenden Landesgesetze ausdrücklich darauf verweisen.

Weiterhin über den Bund geregelt werden jedoch die Verträge zwischen Mietenden und Vermietenden einer Wohnform mit Pflege- oder Betreuungsangebot. Sie sind im Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) zu finden. Hiermit sollen die Rechte der Mietenden gestärkt werden, damit sie die mit den Mietverträgen versprochenen Leistungen auch erhalten und diese beispielsweise einer gesteigerten Pflegebedürftigkeit angepasst werden können. Das WBVG gilt ausdrücklich auch für Leistungen, „die der Bewältigung eines durch Alter [...] bedingten Hilfebedarfs dienen.“ Dabei sind die zuvor beschriebenen allgemeinen Unterstützungsleistungen ausgenommen.

34

HeimG
NuWG
WBVG

https://soziales.niedersachsen.de/startseite/soziales_amp_gesundheit/heimaufsicht/nieders-gesetz-ueber-unterstuetzende-wohnformen-nuwg-110.html
(Erläuterungen und Ergänzungen zum NuWG, Stand Mai 2020)

<http://www.nds-voris.de>
(Niedersächsische Gesetze im Wortlaut, Stand Mai 2020)

<http://www.gesetze-im-internet.de/wbvg/index.html>
(Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Stand Mai 2020)



Umsetzung - Schritt für Schritt

Die Idee gefällt, aber wie geht es weiter? Mit diesem Abschnitt schlagen wir Ihnen eine Reihenfolge der Schritte zur Umsetzung des Konzepts Bauernhof-Zimmer vor. Wie zuvor sind sie als Anregungen zu verstehen, weil wir Ihre individuelle Situation nicht kennen.

35

Für den einen sind manche Schritte ganz selbstverständlich, die für eine andere Neuland darstellen. Eine kennt sich besonders gut in Finanzierungsfragen aus, während für einen andere die Gestaltung des sozialen Miteinanders keiner Überlegungen bedarf. Das Konzept Bauernhof-Zimmer muss also nicht genau so geplant werden, wie wir es vorschlagen. Die Reihenfolge sehen wir aber als sinnvoll.

Neben der Überlegung, was alles schon da ist, an Gebäuden, Möbeln oder Personen, ist auch die Ausgestaltung sehr individuell. Was wollen Sie anbieten, was passt zu Ihnen? Einige Zitate der Landwirtinnen und Landwirte, die wir im Projekt **VivAge** befragt haben, zeigen, wie unterschiedlich die Herkunft der Idee, persönliche Vorlieben und das endgültige Konzept sein können.

Letztendlich geht es um die Ermöglichung gegenseitig von einem Stück Lebensqualität. Wir mussten uns so viel um Wirtschaftlichkeit kümmern, dass alles, was schön war, entweder nur noch mit hängender Zunge oder gar nicht mehr stattgefunden hat. Und da sahen und sehen wir nach wie vor die große Chance drin, dass es da diese Gruppe von Menschen gibt. Ein Hof ist nicht vollständig, wenn es diese Generation gar nicht gibt.
Landwirtin

Man hätte es vielleicht auch 100.000 Euro günstiger machen können, aber man möchte das auch so umbauen, wie es einem gefällt. Und nicht jetzt nur ein reines Mietobjekt zu machen. Wenn man so was macht, dann macht man es auch so, dass man selber auch mal, wenn man vielleicht mal Pflege braucht, dass man hier einzieht. Und dann investiert man ganz anders und richtet das ganz da anders ein, als wie jetzt ein Mietobjekt, nicht? Mit einer Rendite. (...) Eine eigene Perspektive ist immer die wichtigste Perspektive. Man muss eigene Ideen haben und dann eine Beratung dazu zu bekommen, wird man nicht dümmer. Und man kommt sicherlich manchmal auf andere Möglichkeiten, wie man es vielleicht dann gemacht hätte.
Landwirt

Wir haben richtig so ein Portfolio entwickelt mit dem, was wir alles vorhaben, und dann ist das durch den Rat der Gemeinde gegangen. Da hatten wir einfach Glück, dass die da hinter uns gestanden haben. Sonst wäre das nie ins Leben gekommen.
Landwirt

Ich war selbst im Krankenhaus gekommen und hatte eine ältere Dame bei mir liegen, die war im Kopf ganz fit, aber körperlich halt nicht mehr so. Und irgendwann fing sie an zu weinen und sagte, ihre Kinder wollten sie in das Altenheim tun, also sie käme da überhaupt nicht mit klar, von so einer großen Wohnung, wie sie hatte, und dann in das Altenheim, ob ich sie nicht nehmen könnte. Ich hätte doch ein Bauernhaus und da müsste doch alles möglich sein. Und ich habe immer daran geknappst und habe gedacht: „Das muss ja auch möglich sein, dass man mehrere ältere Personen wie so eine Studenten-WG zusammenwohnen lässt.“ Alles andere kann man sich doch dazu holen, nicht?
Landwirtin

Einen Schweinestall zu bauen, war für mich nicht attraktiv, auch aus ökonomischer Sicht. Ja und dann eben fand ich die Idee, ehrlich gesagt, auch faszinierend, einfach zu bauen und zu vermieten. Aber in Kombination mit dieser Senioren-WG fand ich es besonders reizvoll. Ich weiß nicht genau, wo es herkam. Meine Mutter ist gelernte Altenpflegerin, vielleicht habe ich da so einen Schlag weg. Ja, und weil eben auch was Gutes zu tun. (...) Dann ging es zum Bauamt und dort hatten wir schon auch ein paar Gespräche, ob das alles so möglich ist und ob es da Bedenken gibt usw. Und zum Glück, aufgrund der Unterstützung Bürgermeister und Co, wurde da eigentlich mehr oder weniger gesagt... Also es ist einfach mehr oder weniger durch gewunken, kann man schon so sagen, und da bin ich echt froh darüber.
Landwirt

1. Eine Projektskizze erstellen

Zu Anfang haben wir Ihnen geraten, Ihre Vision, Ihr Bild einmal aufzumalen. Nun möchten wir Ihnen dazu raten, es aufzuschreiben. Ihr Ziel sollte es sein, unter einer entsprechenden Überschrift ihre Idee auf längstens einer DIN-A-4-Seite zu beschreiben. Wie würden Sie sie einer Person erklären, die noch nie von dieser Idee gehört hat, vielleicht aber für eine Förderung oder einen Finanzierungsbeitrag in Frage kommt? Setzen Sie nicht voraus, dass diese schon weiß, was Sie meinen, sondern erklären Sie es auf Ihrem Papier. Bleiben Sie dabei authentisch, indem Sie das Vorhaben auf Ihrem eigenen Betrieb in Ihrer eigenen Art beschreiben. Jeder Hof hat seine eigene Lebendigkeit - eben das macht das Konzept Bauernhof-Zimmer attraktiv.

Die Projektskizze sollten Sie nach jedem der folgenden Schritte überprüfen und gegebenenfalls überarbeiten. Mit zusätzlichen Informationen wie zum Beispiel dem Finanzierungsbedarf werden weitere Blätter hinzukommen. Versuchen Sie jedoch immer, sachlich zu schreiben, sich kurz zu halten

und das Ganze mit Überschriften gut zu strukturieren. Am Beginn sollte die Beschreibung der Idee stehen. Weitere Informationen können Sie danach auch in Form einer Tabelle oder stichpunktartig ergänzen.

Diese Projektskizze hat zwei Ziele: Zum einen hilft Sie Ihnen selbst dabei, klar strukturiert arbeiten zu können und sich selbst wiederholt zu überprüfen. Indem Sie das Wesentliche beschreiben, wird Ihnen auch selbst klar, was wichtig ist. Zum zweiten ist eine solche Skizze wichtig, um anderen Interessierten und potenziellen Förderinstitutionen etwas vorlegen zu können. Stellen Sie sich vor, Sie treffen Ihren Landtagsabgeordneten oder die Landrätin auf einer Veranstaltung und kommen ins Plaudern, bei dem Sie von Ihrer Idee erzählen. Wie gut, dass Sie gleich am nächsten Tag Ihr Konzept verschicken können. Auch bei einer Bank oder vielleicht beim Treffen mit dem Leader-Management kann es hilfreich sein.



2. Standort analysieren

37

Um Investitionen, aber auch laufende Kosten einer Umsetzung des Konzepts Bauernhof-Zimmer kalkulieren zu können, sollten Sie sich den gewünschten Standort inklusive der vorhandenen Infrastruktur genau ansehen. Da wäre zunächst einmal die Hofanlage, beziehungsweise die Gebäude, in denen Sie Zimmer vermieten möchten. Einige Aspekte, die Sie bedenken sollten, führen wir hier auf. Dabei können wir keine Garantie auf Vollständigkeit geben. Nutzen Sie Kontakte zu alten Menschen, um deren Perspektive einnehmen zu können, indem Sie mit ihnen über Hürden, aber auch Freuden des Alltags sprechen. Die Analyse soll Ihnen helfen, mögliche Herausforderungen frühzeitig zu erkennen. Eventuelle Mängel müssen Sie nicht an der Umsetzung Ihres Konzepts hindern. Oft lassen sich im praktischen Betrieb auch neue Lösungen finden.

Eine ländlich-idyllische Lage und kurze Wege zu allen Dienstleistungsangeboten sind in der Praxis kaum möglich. Mit guter Planung, kreativen Ideen und Kooperation mit anderen wird jedoch vieles möglich. Wichtig ist vor allem, gegenüber zukünftigen Mieterinnen und Mietern transparent darzustellen, was es im Angebot gibt - und was nicht.

Genügend Wohnfläche

Jede Bewohnerin und jeder Bewohner braucht ein Zimmer. Dieses sollte groß genug sein, um es persönlich einrichten zu können. Darüber hinaus ist aber weiterer Stauraum nötig, um beispielsweise im Sommer die Winterkleidung zu lagern oder ähnliches. Die meisten Menschen freuen sich darüber, ein Badezimmer allein nutzen zu können oder es höchstens mit einer anderen Person zu teilen. Neben den Privaträumen sollte es auch genügend Fläche für (gemeinsame) Mahlzeiten und gemütliche Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume geben. Ein großer Gemeinschaftsraum hat den Vorteil, dass sich keine Untergruppchen bilden; mehrere bieten Gelegenheit, sich auch mal zu zweit oder zu dritt zusammenzusetzen.

Zugang bei körperlichen Einschränkungen

Wenn Sie ein bereits bestehendes Gebäude für die Vermietung nutzen möchten, sollten Sie prüfen, wie breit die Türen sind und ob besondere Brandschutzmaßnahmen bedacht werden müssen. Wie können unterschiedliche Stockwerke von gehbehinderten Menschen erreicht werden? Welche Hemmnisse ergeben sich bei der Nutzung mit Rollator, Rollstuhl oder Pflegebett? Wie schon erwähnt, wird nicht jeder alte Mensch schwer pflegebedürftig. Für Ihren Plan und das spätere „Produkt“ Ihrer Vermietung ist es jedoch gut zu wissen, was Sie anbieten können und wo Sie möglicherweise bauliche Grenzen erreichen.

Raumklima

Neben der Statik des Gebäudes sollte auch das Raumklima stimmen. Gerade für alte Menschen ist es wichtig, nicht in zugigen Zimmern mit undichten Fenstern zu sitzen. Überheizte und zu trockene Luft verstärkt auf der anderen Seite Atemwegsbeschwerden. Die Vermeidung von Nässe und damit einhergehender Schimmelpilzverbreitung ist ebenso relevant wie die Gewährleistung eines regelmäßigen Luftaustauschs.

Außenfläche

Schon auf den ersten Seiten dieser Broschüre haben wir dargestellt, wie relevant es ist, im Konzept Bauernhof-Zimmer zahlreiche Sitz- und Beobachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Auch schattige Plätze sind für heiße Tage, deren Zunahme angesichts des Klimawandels weiterhin zu erwarten sind, wichtig, genauso wie Sonnenflecken zum Aufwärmen im Frühjahr oder Herbst. Deshalb sollten Sie schauen, wo Sie Bänke und an besonders schönen Plätzen auch Tische aufstellen können. Ihre Mieterinnen und Mieter haben im besten Fall zudem Kontakte nach außerhalb und bekommen Besuch von Familienmitgliedern, Freundinnen und Freunden. Überlegen Sie, wo Besucherinnen und Besucher parken können. Vielleicht hat auch ein Mieter oder eine Mieterin noch ein Auto, ein E-Bike oder ein Mofa. Wo können solche Fahrzeuge stehen?

Technische Ausstattung

Moderne Privatzimmer sollten nicht nur über ausreichend Steckdosen mit guter Erreichbarkeit verfügen, sondern auch über WLAN oder Ethernetkabel an das digitale Leben angeschlossen sein. Gerade in der medizinischen Versorgung alter Menschen werden digitale Kontakte zu ärztlichen Praxen oder Fernmessungen für Diagnosen in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen.

Versorgung im Alltag

Um im Alltag gut versorgt zu sein, braucht es nicht nur die Möglichkeit, drei Mahlzeiten einzunehmen. Ein wichtiges Thema sind Getränke. Gerade alte Menschen, die auf ausreichend Flüssigkeitszufuhr achten müssen, sollten auf kurzem Weg Zugang zu Getränken haben. Wenn Sie im Haus selbst Getränke verkaufen, brauchen Sie Platz für Lagerung und Kühlung. Auch kleine Snacks oder Zeitschriften werden gerne konsumiert. Bequem ist natürlich, wenn das im Haus möglich ist. Anderenfalls müssen Einkäufe entsprechend geplant werden - auch das ist eine Alternative. Versetzen Sie generell sich in die Haut Ihrer zukünftigen Mieterinnen und Mieter: Was könnten diese in Ihrem Alltag brauchen?

Infrastruktur und Mobilitätszugang

Die folgenden Fragen sollen Ihnen helfen, sich die Infrastruktur Ihrer Lokalität im Hinblick auf die Bedürfnisse alter Menschen bewusst zu machen:

- Wo ist der nächste Lebensmittelladen oder wie könnten Einkäufe organisiert werden?
- Wie ist die ÖPNV-Situation im Ort und wo ist die nächste Haltestelle?
- Wo befindet sich der nächste Frisiersalon, eine Fußpflege oder ein orthopädischer Schuhladen? Gibt es mobile Angebote?
- Wie sieht es mit der hausärztlichen Versorgung aus? Welche Entfernungen müssen zu fachärztlichen Praxen zurückgelegt werden?
- Welche Post- und Paketdienstleistungen gibt es in der Ortschaft? Welche Entfernungen müssen zurückgelegt werden, um ein Paket aufzugeben?
- Wo sind die nächsten Geldinstitute oder Automaten, an denen Bargeld abgehoben werden kann?
- Welche sozialen Angebote gibt es in der Ortschaft? Welche Gruppen sind hier zu finden?
- Welche Freizeitmöglichkeiten haben Senioren und Seniorinnen? Wo gibt es das nächste Café, ein Kino, Kleidungsgeschäfte? Sind diese Einrichtungen selbstständig zu erreichen oder werden Fahrten Teil Ihres Serviceangebots?



3. Kooperationen suchen und Netzwerke aufbauen

39

Neben den zuvor genannten Standortfaktoren gibt es weitere wichtige Bedingungen, die Sie für die Planung kennen sollten.

Netzwerke sind für Sie und andere hilfreich, weil Sie von Erfahrungen profitieren können und mit Problemen nicht allein bleiben. Vielleicht ergibt sich ja auch eine Möglichkeit, das Konzept gemeinsam umzusetzen?

Auch Konkurrenzangebote in der Region können wichtige Netzwerkkontakte werden. Sie helfen, sich deutlich zu machen, welche besonderen Merkmale die jeweiligen Angebote haben, die sich damit an unterschiedliche Zielgruppen richten können. Zudem wird in dieser Prüfung die regionale Nachfrage ersichtlich. Folgende Fragen sollen Ihnen helfen:

- Wer in Ihrer Region, welche Gruppen, Menschen oder Institutionen könnten wichtige Partnerinnen und Partner werden?
- Welche Wohlfahrtsverbände sind hier engagiert, welche mobilen Pflegedienste gibt es?
- Was bieten Kirche und Vereine für Seniorinnen und Senioren an und wo könnten Sie Beratung finden?

Da muss ich ehrlich sagen, wenn ich die Beratung durch den regionalen Wohlfahrtsverband nicht gehabt hätte, hätte ich vielleicht gar nicht angefangen. Also das war wirklich gut.
Landwirtin



4. Arbeitsbedarf klären

40

Die Überlegung, wie viel Arbeitszeit in Ihr Konzept Bauernhof-Zimmer gesteckt werden soll, hilft Ihnen bei der Kalkulation des Angebots. Auch wenn sich die Wirklichkeit vorher nicht durchgängig planen lässt - Sie haben hier die Chance, noch einmal intensiv zu reflektieren, welchen zeitlichen Anteil Ihres Lebens das Konzept beanspruchen darf. Egal, ob Sie eher viel oder eher wenig Zeit aufbringen möchten - machen Sie es sich vorher, so weit es geht, bewusst, auch in Absprache mit Angehörigen, Lebenspartnerinnen und Lebenspartnern.

Landwirtinnen und Landwirte, die im Projekt **VivAge** interviewt wurden, stellten oft später fest, dass sie mehr Zeit aufbringen mussten als ursprünglich gedacht. Ihre Entscheidung für das Konzept bereuten sie dennoch nicht, weil ihr Leben durch den Kontakt mit alten Menschen bereichert wurde.

Zunächst einmal gilt es, grundsätzliche Überlegungen anzustellen.

- Wie viel Zeit wollen Sie in den laufenden Betrieb eines Konzepts Bauernhof-Zimmer stecken?
- Wie viele Stunden Ihrer wöchentlichen Arbeitszeit darf es in Anspruch nehmen und schließt dies auch Wochenendtage mit ein?

Eine Auswahl an Maßnahmen und Arbeitsschritten

Fahrdienste (Serviceangebot) Häufigkeit, Strecke	Fürsorge Täglicher Kontakt, Pflege bei leichter Erkrankung, Kontakt mit Angehörigen	Gemeinschaftsaktionen (Serviceangebot) siehe Seite 50
Gemeinschaftszimmer Einrichtung, Reinigung, Ausstattung	Hochbeete (Serviceangebot) Aufbau, Jährliche Pflege, Wartung Beetanlage, Wartung Gartenwerkzeuge, Nachkauf	Kleintierhaltung (Serviceangebot) Aufbau Ställe und Auslauf, Wartung, Übernahme Tierpflege bei Abwesenheit
Lebensmittel und Getränke Einkauf, Zubereitung Mahlzeiten (Serviceangebot), Reinigung Geschirr und Kochwerkzeug, Nachkauf Geschirr und Kochwerkzeug	Mobile Dienste (Serviceangebot) Terminorganisation, Einrichtung Räume	Pflege der Außenanlagen Schnee räumen, Wege sichern, Blumen, Beete, Hausschmuck
Reinigung Gemeinschaftsräume, Privatzimmer (Serviceangebot), Sanitäreinrichtungen, Küche	Sitzgelegenheiten Aufbau, Wartung	Vermietung von Zimmern Verwaltung/Buchhaltung, Werbung, Organisation rund um Einzug oder Auszug



Schauen Sie sich Ihr Konzept dann wieder an und überlegen Sie, welche Services Sie neben der Vermietung anbieten möchten und wieviel Arbeitszeit hierfür nötig ist.

Im Konzept, das wir auf den Seiten 5 und 6 vorgestellt haben, sind beispielsweise die unten und auf der nächsten Seite aufgeführten Arbeitspakete enthalten. Hier gilt es zunächst einmal, die anfallende Arbeitszeit zu planen, bevor die damit entstehenden Kosten im nächsten Schritt berechnet werden. Serviceangebote haben wir gekennzeichnet, weil sie optional sind. Die folgende Liste erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch hier gilt es, wieder selbst für das individuelle Konzept zu überlegen, welche Arbeiten anfallen werden.

Wenn der zeitliche Aufwand für Ihr Konzept Bauernhof-Zimmer höher ist, als Sie selbst einbringen können, brauchen Sie entsprechend Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter. Für diese gilt es, Personalkosten zu kalkulieren (vgl. Schritt 5 „Kosten kalkulieren“ auf den Folgeseiten). Auch die Arbeitszeit in der Planungs- und ggf. Bauphase für das Konzept Bauernhof-Zimmer sollte in Ihrer Kalkulation nicht fehlen.

Wir haben ein schönes Hofleben. Auf der anderen Seite haben die dann irgendwas und wollen auch wieder eine Runde quatschen und so. Und hat man da wieder für Zeit. Also es ist ein Geben und Nehmen.
Landwirt

Man ist hier und da auch mal dort Mädchen für alles, Hausmeister. Dann gibt es die Angehörigentreffen, die ich auch mit organisiere. Ich meine, ich könnte mich da auch jetzt, wo sich das eingespielt hat, mehr herausziehen. Aber man macht es ja auch irgendwie gerne.
Landwirt

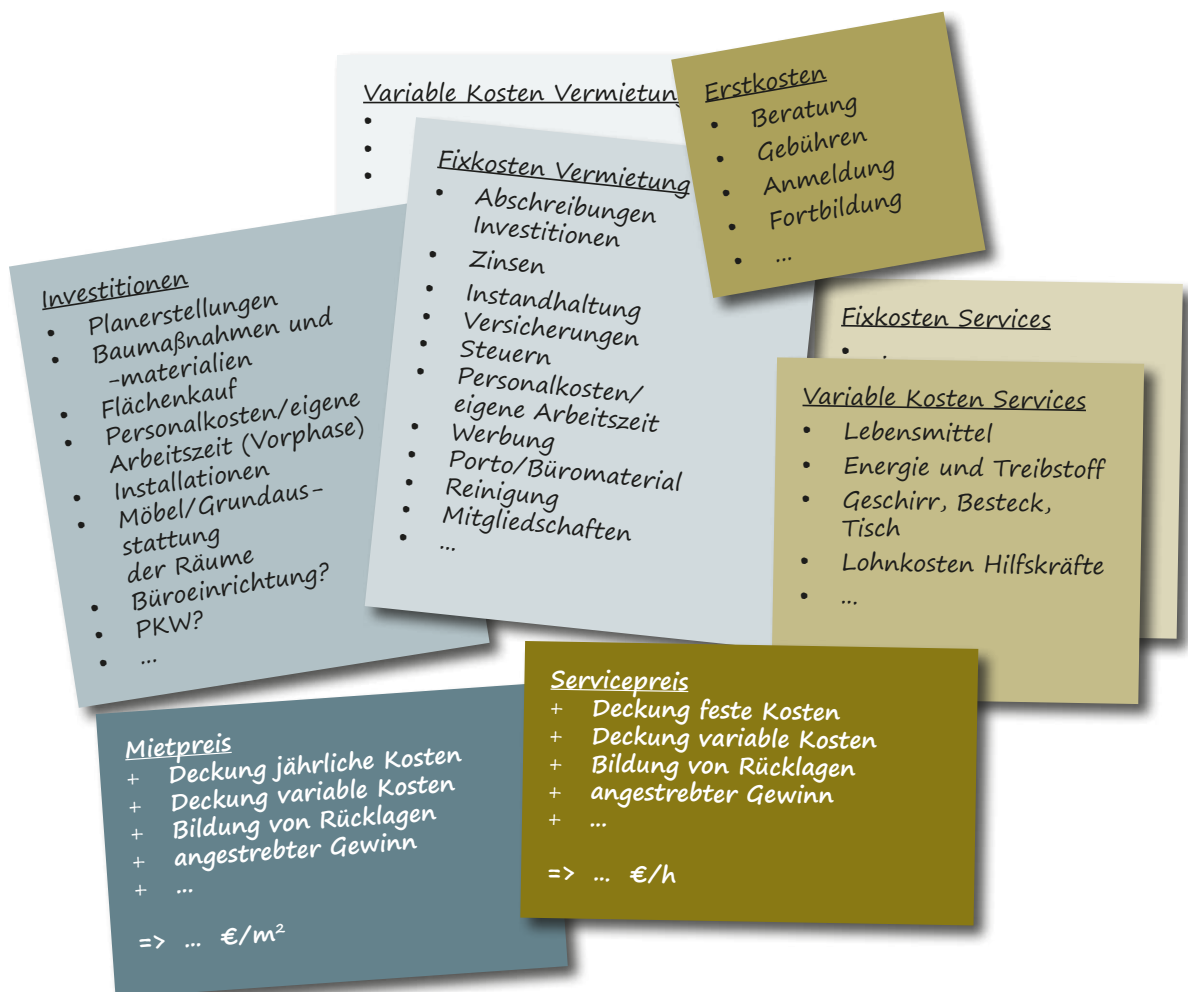
5. Kosten kalkulieren

Wenn Sie wissen, was Sie anbieten möchten und welche Voraussetzungen Sie haben, können Sie die Kosten für Ihr Projekt kalkulieren und den späteren Mietpreis beziehungsweise die Preise für die Services berechnen. Den Mietpreis sollten Sie selbstbewusst gestalten, denn Sie wollen dafür auch gute Qualität liefern. Gleichzeitig müssen Sie ein Auge auf vergleichbare Angebote in der Region haben, denn bei übersteuerten Vorstellungen werden Sie keine Nachfrage erzielen. Hierbei ist es sehr hilfreich, ein Formular zu nutzen oder selbst eine Tabelle aufzubauen. Vorlagen gibt es oft bei den Kammern, sie können aber auch online Vorlagen

durch eine Internetrecherche beispielsweise mit dem Begriff „Businessplan“ oder in Gründungsportalen finden. Hilfreiche Formblätter für bayerische Familienbetriebe finden Sie zudem in einem Leitfaden, den die bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft zum Thema „Senioren auf dem Bauernhof“ herausgegeben hat:

42

<https://www.lfl.bayern.de/publikationen/informationen/199827/index.php>
(Stand Mai 2020)



6. Kapitalbedarf sichern

43

Der tatsächliche Kapitalbedarf hängt vom Konzept und den Voraussetzungen ab, je nachdem, wie groß die Um- oder Neubaumaßnahmen sind, wie hoch der Umfang Ihrer Eigenleistungen ist und auf welchem Kostenniveau Auftragnehmer arbeiten. Mit einer guten Finanzplanung, für die wir individuelle Beratung empfehlen, wird deutlich, wie viel Fremdkapital Sie aufnehmen müssen und in welchem Zeitraum Sie dieses zurückzahlen können. Damit ausgestattet, können Sie verschiedene Wege nutzen. Wir können sie nicht alle hier erläutern, sondern stellen einige Ideen dar, die Grundlage für weitere Recherchen und Überlegungen sein könnten

NBank

Die NBank ist das Landesförderinstitut Niedersachsens. Sie bewilligt und berät zu Förderprogrammen des Landes, des Bundes und der EU. Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung gehören ebenso zu ihren Aufgaben wie die Unterstützung von Infrastrukturmaßnahmen und Wohnraumförderung. Überwiegend geschieht dies durch die Vergabe begünstigter Darlehen. Im Bereich Wohnwirtschaft umfasst dies unter anderem die Förderung von Wohnraum und dessen energetische Sanierung. Zur Unterstützung von Investitionen werden auch Bürgschaften vergeben.

Für das Konzept Bauernhof-Zimmer ist insbesondere das Programm „Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen“ interessant. Es richtet sich an Investierende, die entsprechende Wohnangebote für Menschen ab 60 Jahren schaffen wollen. Sie können zinslose Darlehen und je nach Ausgangsvoraussetzungen und Projektdauer einen Tilgungsnachlass erhalten.

Je nach den individuellen Voraussetzungen kommt zudem für Investitionen im Bereich der Service-Angebote gegebenenfalls auch das Programm MikroSTARTER in Betracht. Es werden bis zu 100 % der Kosten für Betriebsmittel bei Kleinstgründungen gefördert.

<https://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/index.jsp>

(Übersicht der Programme zur Wohnraumförderung, Stand April 2021)

<https://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnformen/index.jsp>

(Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen, Stand April 2021)

<https://www.nbank.de/Privatpersonen/Existenzgr%C3%BCndung/MikroSTARTER-Niedersachsen/>
(MikroSTARTER, Förderung von Kleinstgründungen, Stand April 2021)

Rentenbank

Die Rentenbank als Anstalt des öffentlichen Rechts berät und bewilligt Fördermaßnahmen für die Landwirtschaft und ländliche Räume. Entsprechende Programme können über die eigene Hausbank in Anspruch genommen werden. Im Zusammenhang mit dem Konzept Bauernhof-Zimmer ist hier das Programm „Leben auf dem Land“ von Interesse, über das Maßnahmen zur Ausbau der Infrastruktur in Bezug auf Wege oder Breitbandversorgung sowie Maßnahmen zum Erhalt ehemals agrarwirtschaftlicher Gebäude gefördert werden, die auch dem Zweck der Vermietung dienen dürfen. Neben der Vermittlung von Darlehen gibt es je nach Voraussetzungen auch Möglichkeiten für einen Förderzuschuss.

<https://www.rentenbank.de/foerderangebote/laendliche-entwicklung/>

(Förderangebote zur ländlichen Entwicklung, Stand April 2021)

<https://www.rentenbank.de/export/sites/rentenbank/dokumente/Programmbedingungen-Leben-auf-dem-Land.pdf>

(Förderprogramm „Leben auf dem Land“, Stand April 2021)

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Ebenso wie die Rentenbank ist auch die KfW eine Förderbank auf Bundesebene. Sie wurde nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet und hat daher eine Historie in Wirtschafts- und zunehmend Gründungsförderung. Sie zeigt inzwischen auch auf, wie beispielsweise die Umnutzung von Gebäuden oder die Gründung sozialer Unternehmen über Kredite finanziert werden kann. Die entsprechenden Kredite sind wahrscheinlich bei der eigenen Hausbank bekannt, ein Blick auf die Internetseite der KfW kann sich aber lohnen, wenn jemand selbst gut informiert sein möchte. Neben Hinweisen auf Unterlagen, die für eine Förderung wichtig sind, finden sich hier auch Erklärvideos oder Geschichten anderer Menschen, die als Vorbild dienen könnten.

<https://www.kfw.de/kfw.de.html>
(Startseite der KfW, Stand April 2021)

**[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/
Bestandsimmobilien/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/)**
(Fördermöglichkeiten für Bestandsumbau, Stand April 2021)

**[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/
Gr%C3%BCnden-Nachfolgen/Sozialunternehmen/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Gr%C3%BCnden-Nachfolgen/Sozialunternehmen/)**
(Förderung sozialer Unternehmen, Stand April 2021)

Unser Tipp!

Nutzen Sie die Beratungsangebote der Gründungsförderung, die eine gute erste Orientierung im Hinblick auf Ihre individuellen Voraussetzungen geben können. Meist sind diese bei der Wirtschaftsförderung angesiedelt. Einen Überblick mit der auch für Ihre Region richtigen Adresse finden Sie auf der Website des Landes Niedersachsen:

**[www.nds.de/de/
services/gruendung](http://www.nds.de/de/services/gruendung)**
(Stand April 2021)



Das Land Niedersachsen fördert neue Wohnformen unter anderem durch eine Beratungsstelle. Hier gibt es nicht nur die Möglichkeit, individuelle Beratung zu erhalten, oder an Weiterbildungen teilzunehmen. Das Projektbüro führt auch eine Website, welche die Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen für Wohnraum zum Inhalt hat. Dabei werden zusammenfassend Kreditmöglichkeiten, Unterstützung durch Pflegekassen oder Kommunen sowie Unterstützungsmöglichkeiten von Verbänden aufgezeigt. Die Website zeigt zudem auf, auf welche juristischen Urteile sich gegebenenfalls berufen werden kann.

<https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/fachinformationen/foerdermoeglichkeiten/>
(Fördermöglichkeiten Neues Wohnen im Alter, Stand April 2021)

Crowdfunding

Neben der klassischen Finanzierung über Förderzuschüsse und Darlehen haben sich in den letzten Jahren interessante Finanzierungsalternativen entwickelt, die gute soziale Netzwerke als Basis haben. Hier ist insbesondere das Crowdfunding zu nennen. „Crowd“ ist der englische Begriff für eine Menschenmenge, „funding“ bedeutet „Finanzierung“. Die Investitionen in ein Projekt, zum Beispiel die Umsetzung des Konzepts Bauernhof-Zimmer, werden also auf viele Schultern verteilt. Das kann einfach geschehen, indem viele Menschen spenden, weil sie eine Idee gut finden. Oder indem viele private Darlehen eingesammelt und zu einem vorgesehenen Zeitpunkt zurückgezahlt werden. Auch die Ausgabe von Gewinnbeteiligungen wäre eine vielfach genutzte Möglichkeit in der Unternehmensfinanzierung.

Der Begriff „Crowdfunding“ wird zusätzlich meist in einem spezifischen Zusammenhang genutzt, indem die Unterstützenden noch ein nicht-materielles Dankeschön erhalten. Das kann eine private Hofführung mit Tierstreicheln sein, ein Recht auf freie Übernachtung, ein Osterkörbchen mit Naturmaterialien oder die namentliche Nennung auf einer aufgestellten Sitzbank. Erfolgreich sind Crowdfundings vor allem dort, wo diese Dankeschöns fantasievoll und vielfältig sind, damit sich jeder und jede das richtige aussuchen kann. Crowdfunding wird meistens über das Internet bekannt gemacht. Hier gibt es verschiedene Plattformen, auf denen ein Konzept präsentiert werden kann. Sie lassen sich am leichtesten über eine Suchmaschine oder eine Anfrage bei der Gründungsberatung finden. Auch viele Tipps zur Ideenpräsentation gibt es unter dem Stichwort „Crowdfunding“.

Die Idee der gemeinsamen Finanzierung lässt sich aber auch auf andere Netzwerke übertragen. Vielleicht ist auch ein Dorf- oder Regionsfunding eine Idee, bei der Unterstützerinnen und Unterstützer vorrangig im Nahraum gesucht werden. Wichtig ist in jedem Fall, eine gute Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Wesentliche Aspekte hierbei sind, eine persönliche und authentische Geschichte zu vermitteln:

- Stellen Sie Ihr Konzept mit Ihren Ausgangsvoraussetzungen und Ihrem Gesicht dar - ob in einem Zeitungsartikel, einem Video oder in anderen Medien.
- Werben Sie konkret, indem Sie einzelne Menschen persönlich ansprechen. Am besten solche, die möglichst vielen anderen davon weitererzählen. Mund-zu-Mund-Propaganda ist noch immer die beste Form der Werbung. Das kann also die Ortsvorsteherin sein, der Pfarrer, die Fußballtrainerin oder der Vorsitzende des Heimatvereins.
- Überlegen Sie, mit welchen Medien Sie Ihre Zielgruppe am besten erreichen: Regelmäßige Pressemeldungen in der Tageszeitung, eine Gruppe in einem Messengerdienst, eine Crowdfunding-Plattform oder eine eigene Website?
- Machen Sie die Unterstützung möglichst bequem. Auf einer Crowdfunding-Plattform können Nutzende mit einem Klick entscheiden, ob und in welcher Form sie unterstützen möchten und bekommen dann entsprechende Zahlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Wenn sie erst ein Formular beantragen, ausfüllen, eintüten, frankieren und zurückschicken müssten, würden einige möglicherweise verloren gehen. Auch wenn sie die Idee noch immer toll finden, wird es vielleicht zu umständlich für sie, weil sie keinen Briefumschlag zur Hand haben, das Ganze auf später verschieben und vergessen, oder oder. Mit anderen Worten: Je kürzer und bequemer der Weg, desto höher sind die Chancen auf Beteiligung.

Neben den bereits vorgestellten Finanzierungsoptionen sind auch andere Konzepte möglich. Sie können nicht alle im Detail vorgestellt werden, deswegen sollen hier nur noch kurze Hinweise gegeben werden:

Genossenschaften

Eine Genossenschaft dient dem Zweck, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (Genossenschaftsgesetz GenG §1 (1)). Damit eröffnen sich auch Möglichkeiten, zukünftige Mieterinnen und Mieter selbst an der Finanzierung des Konzepts Bauernhof-Zimmer zu beteiligen.

Kleinbürgschaften

Ebenfalls eine Möglichkeit, Mieter und Mieterinnen zu beteiligen (oder andere soziale Netzwerke einzubeziehen) ist die Übernahme von Kleinbürgschaften. Die GLS-Bank eG vergibt beispielsweise solche Darlehen. Der Vorteil ist, dass jede einzelne Bürgschaft nur für einen kleinen Betrag gilt und nicht über Bonität abgesichert werden muss. Voraussetzung ist ein gutes Konzept.

Leader

Wenn Sie das Konzept Bauernhof-Zimmer in einer Leader-Region umsetzen möchten, könnten das jeweilige Leader-Management beziehungsweise die Lokale Aktionsgruppe gute Partnerinnen und Partner sein. Insbesondere wenn Sie die Bedeutung des Angebots für die jeweilige Region herausstellen können, kann hier eventuell ein Zuschuss zur Finanzierung geleistet werden. Auch darüber hinaus können die Kontakte wichtig sein, um von neuen Förderprogrammen zu erfahren.



7. Pläne und Genehmigungen

47

Wenn Sie die zuvor dargestellten Schritte gegangen sind, können Sie nun in die vertiefte Planung einsteigen. Je nach Ihren individuellen Voraussetzungen werden Sie hierbei die Unterstützung durch ein Architekturbüro, eine Steuer- oder Gründungsberatung, einen lokalen Wohlfahrtsverband oder anderen Partnerinnen und Partnern suchen. Mit Ihrem Konzept, gegebenenfalls um Baupläne ergänzt, können Sie nun die Behörden kontaktieren, bei denen Sie Genehmigungen einholen müssen. Das wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die Untere Bauaufsichtsbehörde sein, denn deren Genehmigung brauchen Sie auch bei einer Nutzungsänderung wie einer Vermietung, wenn keine Außenarbeiten durchgeführt werden müssen.

Bei Ihren Plänen sollten Sie die Aspekte miteinbeziehen, die im Schritt 2. Standort analysieren auf den Seiten 37 bis 38 dargestellt sind. Dazu zählen zum Beispiel ausreichend Sitzmöglichkeiten, Hitzeschutzmaßnahmen, Gemeinschaftsräume und die Einbindung von Besuch.

Versuchen Sie zudem, in der konkreten Planung Ihr Alleinstellungsmerkmal zu betonen. Was gibt es nur

bei Ihnen, das keine andere Wohnmöglichkeit für Seniorinnen und Senioren (in der Region) bietet. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es der Zugang zum eigenen Gärtnern oder zu Tieren sein, den der Begriff „Bauernhof“ in diesem Konzept voraussetzt. Machen Sie das in Ihren Plänen und Zeichnungen deutlich. Selbst wenn Mieterinnen und Mieter später vielleicht weniger Interesse an „bäuerlichen“ Tätigkeiten haben als erwartet, ist dies doch ein Attribut, das viele anzieht. Tiere und Garten tragen auch dann zur besonderen Atmosphäre bei, wenn ein Bewohner oder eine Bewohnerin beides nur beobachten möchte. Wenn Sie eine Website planen, nutzen Sie diese Besonderheit für Ihr Layout. Das muss gar nicht viel sein. Vielleicht haben Sie eine Tier- oder Pflanzenart als gezeichnetes Wiedererkennungssymbol wie eine Kuh, eine Brombeere oder ein Dackel, irgendetwas, das zu Ihnen und Ihrem Betrieb passt. Dieses Symbol können Sie an verschiedenen Stellen einsetzen: an der Türklingel, dem Hofschild, auf Visitenkarten, Wegweisern und, und, und. Das ist nicht nötig - in der Praxis gibt es auch Beispiele, die ohne besondere Namen oder Symbole arbeiten - es kommt Ihnen jedoch besonders dann zugute, wenn Sie in einer Phase mehr Werbung machen müssen (mehr zum Thema Werbung im nächsten Kapitel).



Ideenpool für den Betrieb

Irgendwann ist es geschafft: Sie haben Ihr Konzept geschrieben, die Finanzierung gesichert, Pläne studiert, angepackt und viele Stunden investiert. Nun sind Ihre Bauernhof-Zimmer bezugsfertig. Wie geht es weiter? In diesem letzten Kapitel möchten wir Ihnen noch einige Tipps für den erfolgreichen Betrieb geben.

48

Nachfrage generieren

Im Projekt **VivAge** haben alle Landwirtinnen und Landwirte, die Zimmer vermieteten, betont, dass Werbemaßnahmen bei ihnen nicht nötig sind. Vielmehr führten sie oft eine Liste von Interessentinnen und Interessenten. Dabei spielte die Lage des jeweiligen Angebots keine Rolle. Vielen war vorher von dem Wohnprojekt abgeraten worden, weil es allgemeine Überzeugung gab, dass Wohnprojekte auf dem Dorf nicht nachgefragt würden. Die Erfahrungen zeigten das Gegenteil: Manche Seniorin und mancher Senior wollte gerne aufs Land ziehen, andere suchten die Nähe zu Angehörigen. Zunehmend nahmen auch Alteingesessene aus dem eigenen Dorf das Angebot wahr, nachdem sie es sich die ersten Jahre erst einmal von außen angeschaut hatten.

Erst hieß es: ‚Nein, das würde sich hier nicht lohnen. Auf den Dörfern würde Alt und Jung doch mehr zusammenwohnen und einer hilft dem anderen in der Familie‘. Und dann hatte ich eine kleine Anzeige in so einem Werbeblatt, da hatte ich gleich 40 Anfragen.
Landwirtin

Dennoch kann es natürlich Zeiten geben, in denen verstärkte Werbemaßnahmen erforderlich sind. Machen Sie sich dabei bewusst, dass Sie nicht die einzige Einrichtung mit einem Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren sind. Betonen Sie deshalb, was Ihren Betrieb von anderen Einrichtungen unterscheidet. Ist es der landwirtschaftliche Aspekt, dann nutzen Sie Fotos von Tieren und Garten. Ist es ein schöner Ausblick, zeigen Sie diesen. Sind es vor allem die Menschen, die bei Ihnen tätig sind, dann werben Sie mit freundlichen Gesichtern. Auch ein Symbol oder ein Logo wie zuvor beschrieben kann hilfreich sein. Schaffen Sie Möglichkeit, sie schnell wiederzuerkennen und bedenken Sie dabei, dass wir Menschen uns ein Logo als Bild besser und länger merken können als einen Namen.

Ein Umzug ist ein großer Schritt, der viel Vertrauen voraussetzt. Deswegen ist viel Transparenz hilfreich: Zeigen Sie, was Sie bieten. Kleine Feste auf dem Betrieb oder ein regelmäßiger Tag der offenen Tür senken Hemmschwellen. Das können Sie gut in Ereignisse platzieren, die sowieso in der Region stattfinden: Mancherorts gibt es den Tag des offenen Gartens, andere führen lebendige Adventskalender durch und dritte gestalten jährlich einen Flohmarkt auf dem Betrieb, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner in Vor- und Nachbereitung intensiv teilhaben. Gestatten Sie Möglichkeiten, dass sich rumspricht, wie schön es bei Ihnen ist - denn das ist immer die beste Form der Werbung.

Sich zu zeigen und andere auf den Betrieb einzuladen, gelingt auch in anderer Form: Beispielsweise können Sie immer mal wieder eine Pressemeldung an die Tageszeitung Ihrer Region schicken, die zeigt, wie Sie Weihnachten feiern, dass die ersten Möhren in den Hochbeeten geerntet werden oder der 10. Bewohner eingezogen ist. Tageszeitungen übernehmen gerne Geschichten aus der Region, vor allem, wenn Sie prägnant und bildreich sowie mit einem schönen Foto versehen sind. Vielleicht kennen Sie jemanden aus der Redaktion? Oder jemand aus dem Dorf freut sich, das eigene Schreibtalent ein paarmal im Jahr ausüben zu dürfen? Auch kleine Filme mag vielleicht jemand drehen und Sie dann online auf freien Videoplattformen platzieren. Achten Sie auf gute Qualität. Je professioneller beispielsweise ein Video wirkt, desto größer wird auch das Vertrauen in die Professionalität Ihres Angebots.

Werbung haben wir überhaupt noch nie gemacht.
Landwirt

Sie brauchen nicht notwendigerweise in einen Flyer investieren. Zunehmend suchen Menschen online nach Informationen, also ist es gut, wenn Sie im Internet zu finden sind. Sollten Sie eine eigene Website aufbauen, gestalten Sie sie nicht zu umfangreich. Nichts ist abschreckender im Internet als veraltete Informationen. Wenn Sie merken, dass Sie eine Website nicht pflegen können, dann platzieren Sie dort keine Termine für Veranstaltungen oder ähnliches. Manchmal

Es ist sowieso das beste Argument, wenn Interessenten das sehen. Wenn sie sehen, wie schön das eingerichtet ist. Wenn sie vielleicht sogar noch mit den Bewohnern sprechen, die dann auch wohl gerne ein bisschen erzählen und positiv erzählen. So und eine bessere Werbung gibt es da nicht.
Landwirt

reicht auch eine einfache Seite mit einigen Fotos von außen und innen, einer kurzen Beschreibung Ihres Angebots sowie Kontaktmöglichkeiten. Geben Sie nur Kontaktmöglichkeiten an, die Sie auch beantworten können. Wenn Sie nicht möchten, dass ständig das Telefon klingelt, führen Sie nur einen E-Mail-Kontakt für Interessierte auf. Wenn die Zahl der Anfragen nach Zimmern zu groß ist, können Sie eine automatische Antwort generieren. Hier könnte zum Beispiel stehen, dass der Name auf die Warteliste gesetzt wird und Sie sich melden, sobald ein Zimmer frei wird.

Unser Tipp!

Vertrauen lässt sich gut durch Profildfotos stärken. Wir möchten anderen ins Gesicht schauen können, um einzuschätzen, woran wir sind. Beachten Sie, dass Sie Fotos sowie Videoaufnahmen von Bewohnerinnen und Bewohnern nicht ohne deren Erlaubnis nutzen dürfen. Generell sollten Sie auf Bildrechte achten.

Verbindende Erlebnisse schaffen

Es wurde in dieser Broschüre schon mehrfach betont und auch hier möchten wir es noch einmal aufgreifen: Am wichtigsten für die Lebensqualität Ihrer Bewohnerinnen und Bewohner ist das soziale Miteinander! Schaffen Sie regelmäßig Erlebnisse, die Zugehörigkeit stärken. Welcher Art diese Erlebnisse sind, liegt völlig bei Ihnen. Die gemeinsamen Aktivitäten müssen nicht lang, sollten aber immer etwas Besonderes sein, kleine Highlights im Alltag. Auf der nächsten Seite finden Sie einige Ausgangsideen, die beliebig und kreativ ergänzt oder umgewandelt werden können. Für ein gelingendes Miteinander sollten Sie drei Aspekte beachten:

1. An den Erlebnissen sollten alle Mieterinnen und Mieter teilnehmen

Natürlich können Sie keinen erwachsenen Menschen zu einer Teilnahme verpflichten. Dennoch werden Sie anders planen, wenn Sie die gesamte Gruppe vor Augen haben, als wenn Sie nur mit denjenigen etwas unternehmen möchten, die am sympathischsten scheinen. Berücksichtigen Sie auch körperliche Einschränkungen einzelner Mieterinnen und Mieter.

2. Die Erlebnisse sollten mit Genuss verbunden sein.

Ihre Aktivitäten müssen nicht so gestaltet sein, dass alle stundenlang aus dem Jubeln nicht mehr herauskommen. Aber versuchen Sie zu erreichen, dass alle am Ende ein wohliges Gefühl haben. Das kann ebenso durch ein leckeres Stück Kuchen erreicht werden wie über ein aktives Zuhören oder natürlich auch gemeinsames Lachen.

3. Die Erlebnisse finden zu festen Terminen und in regelmäßigen Abständen statt.

Wie groß die zeitlichen Abstände sind entscheiden Sie selbst - einmal in der Woche, im Monat, im Quartal - je nachdem, wie viel Zeit Sie einbringen möchten. Die Regelmäßigkeit hilft denjenigen, die anfangs vor der Teilnahme zurückscheuen. Wer fünfmal nicht dabei war, kommt vielleicht beim sechsten Mal. Auch sorgt die Regelmäßigkeit dafür, dass eine gute Idee nicht wieder einschläft, und unterstreicht die Besonderheit des Treffens.

Ein Festessen im Quartal, das sich nach den Jahreszeiten richtet

Der Spieleabend am Donnerstag

Eine Tombola beim Dorffest gestalten

am 1. des Monats alte TV-Shows nachspielen

Ein monatlicher Sonntagsausflug zu Museen, Tierparks oder Konzerten der Region

2x im Jahr die Kita besuchen

Ein monatliches Erzählcafé, bei dem jeweils eine Einzelbiographie im Vordergrund steht

Zusammen das Haus jahreszeitlich schmücken

Gemeinsames Kochen am Dienstag

Jeden Freitag miteinander am großen Puzzle arbeiten

Musizieren am Montag

Jeden Monat an der Dorfchronik arbeiten

Gemeinsames Gärtnern am Samstagvormittag

Monatlicher Filmeabend im Gemeinschaftsraum mit Popcorn und Käseigeln

Monatliche Gartenaktion mit Informationen rund um eine Pflanze

Kaffeetrinken mit Torte am letzten Tag des Monats

Ideen

Unser Tipp!

Schauen Sie, was andere machen. Die Zahl der Ratschläge für Spiele und Spaß mit Seniorinnen und Senioren oder zur Gestaltung einer aktiven Nachbarschaft nehmen stetig zu. Nutzen Sie zum Beispiel Ihre lokale Bücherei oder das Internet für Vorschläge, letzteres zum Beispiel mit den Schlagworten „Bewegungsspiele“, „Gedächtnisspiele“ oder „Kennenlernspiele“ am besten kombiniert mit den Begriffen „Senioren“ oder „Nachbarschaft“.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros gibt verschiedene Broschüren zur Gestaltung von Nachbarschaftsinitiativen heraus:

<https://seniorenbueros.org/publikationen/>

Sehr praxisorientierte Tipps finden sich in Publikationen der Landesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros NRW

<http://las-nrw.de/informationmaterial/arbeitshilfen/>

Seniorengerechte Gartengestaltung

51

Um Ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, selbst zu gärtnern, sind Hochbeete unerlässlich. Aber auch sonst gibt es viele Ideen, wie dieses schöne Hobby im hohen Alter weiter betrieben werden kann. Sie werden sicherlich auch Bewohnerinnen und Bewohner haben, die durch die Anlage flitzen oder sich ohne Probleme bücken können. Schön ist es jedoch, wenn auch diejenigen teilhaben können, die von Gelenkerkrankungen geplagt sind oder nicht mehr gut sehen können. Überlegen Sie, wie hoch oder tief diese greifen können und wie Sie ihnen die Gartenarbeit im Sitzen ermöglichen können. Wir haben einige Anregungen für Sie:



- Hochbeete sollten immer schmal sein und mindestens eine Rollatorbreite Abstand voneinander haben. Von besonderem Vorteil sind unterfahrbare Tischbeete.
- Seniorengerechtes Gartenwerkzeug zeichnet sich dadurch aus, dass es mit wenig Kraft genutzt oder durch entsprechende Teleskopstangen verlängert werden kann. Es gibt spezielle Greifzangen zum Unkrautentfernen oder Gartengeräte mit zusätzlichem Senkrechtgriff, so dass sie mit zwei Händen genutzt werden können.
- Rollsitze mit einer kleinen Ablage gibt es fertig zu kaufen, können aber auch selbst gebaut werden.
- Wenn genügend Platz ist, sollten Wege so breit sein, dass zwei Rollatoren nebeneinander geschoben werden können. Dann sind auch Unterhaltungen beim Gehen möglich.

Lokales Angebot für alle nutzen

Vielleicht waren Sie schon einmal in einem Hotel und haben sich gefreut, eine gut und aktuell sortierte Pinnwand oder einen Tisch mit Informationen und Ausflugstipps zur Region vorzufinden. Auch im Eingangsbereich Ihrer Bauernhof-Zimmer oder im Gemeinschaftsraum sollte Platz hierfür geschaffen werden. Ein großer Kalender bietet die Möglichkeit Veranstaltungen einzutragen, die aber auch als Ausdruck aufgehängt werden können. Vereine oder die Kirche in Ihrer Region machen Angebote, die auch für Ihre Mieterinnen und Mieter interessant sein könnten. Eine Übersicht mit Telefonnummern des lokalen Taxiunternehmens, der Ärzte oder Ämter der Region kann einmal ausgedruckt und laminiert werden - das erspart wiederholte Suchen. Auch Trauergruppen, Hospiz- und Pflegedienste dürfen hier ihren Platz finden. Bei allem, was Sie selbst aufschreiben oder ausdrucken, denken Sie an eine große Schrift.



Wir wünschen Ihnen viel Erfolg, Freude und schöne Erlebnisse rund um Ihr Konzept Bauernhof-Zimmer. Diese Broschüre erhält hoffentlich praxisnahe Informationen und Tipps, die Sie gut nutzen können. Wir sind an Verbesserungen stets interessiert, um sie aktuell zu halten. Ihre Erfahrungen helfen dabei. Was fehlt noch? Was muss ergänzt werden? Schreiben Sie an info@vivage.de

Bildnachweise:

Titel, Seite 2 li, 3+4 (Symbole Huhn, Dusche, Werkzeug, Glühbirne, Küchenwerkzeuge, Rollstuhl), 6 li, 7, 8, 9 li + re, 11, 12, 15 erste Reihe li + mi, 15 zweite Reihe mi + re, 15 unten re, 16 erste Reihe li + mi + re, 16 zweite Reihe li + re, 16 unten li + re, 17, 18, 19, 20, 27, 28, 33, 36, 39, 41 (Hintergrund), 44, 46, 47: Pixabay

Seite 1, 5, 6 mi, 6 re, 9 mi, 30, 51: Shutterstock

Seite 13-14, 15 erste Reihe re, 15 zweite Reihe li, 15 unten li + mi, 16 zweite Reihe mi, 16 unten mi, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 38: C. Busch

Seite 2 re: middelveld/iStock

Seite 29: Silvia Jansen/iStock

Hrsg.: Zukunftszentrum Holzminden-Höxter (ZZHH) an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst
Hildesheim/Holzminden/Göttingen (HAWK)

Autorin: Claudia Busch

Adresse: ZZHH an der HAWK, Standort Holzminden, Haarmannplatz 3, 37603 Holzminden

E-Mail: info@vivage.de

