



# Umbau der ambulant betreuten Wohngemeinschaft

## Haus Wiesengrund



Wiesengrund 8  
81243 München



## Inhalt

1	Einleitung .....	3
2	Die Idee.....	3
3	Selbstbestimmt und individuell leben.....	3
4	Zielgruppe.....	4
5	Das Haus und die Wohnungen .....	5
6	Brandschutz - erhöhter Sicherheitsbedarf.....	5
7	Bauplanung.....	6
8	Kostenkalkulation .....	6
9	Perspektive .....	7
10	Unsere Kooperationspartner.....	7
11	Kontakt .....	7
12	Anhang: Kostenkalkulation .....	8



## 1 Einleitung

Im Raum München besteht seit langer Zeit ein erheblicher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Ebenso bedarf es einer engen Verzahnung zwischen Vermietern von barrierefreiem Wohnraum und ambulanten Pflegediensten, um Alternativen außerhalb der stationären Einrichtungen zu schaffen.

Die Initiatoren des Vereins für barrierefreies Wohnen haben dieses Problem schon seit Langem erkannt. Bereits 2003 gründeten der Vorsitzende und seine Frau zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen, die nicht mobil sind. Die Pflege wird durch einen ambulanten Pflegedienst sichergestellt.

## 2 Die Idee

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit den Wohngemeinschaften und der großen Nachfrage entstand die Idee, ein ambulant betreutes Wohnen für Menschen zu verwirklichen, die an ausgeprägten Atemstörungen leiden, aber dennoch - mithilfe eines Elektrorollstuhls - mobil sind. Für diese Menschen ist es sehr schwierig, adäquaten Wohnanraum außerhalb einer stationären Einrichtung zu finden.

## 3 Selbstbestimmt und individuell leben

Im Haus Wiesengrund leben die Betroffenen in einer eigenen Wohnung mit sozialer und räumlicher Anbindung an die Wohngemeinschaft.

Unter diesem sozialen Aspekt eignet sich das Haus Wiesengrund in besonderer Weise, da hier auf **einer Ebene** die Gemeinschaft nicht nur in einem großzügigen Gemeinschaftsraum, sondern auch auf den miteinander verbundenen Terrassen, die alle zum gemeinsamen Garten führen, gelebt wird.

### Der Verein für barrierefreies Wohnen e.V.

- ermöglicht **dauerhaftes** Wohnen für Menschen mit körperlichen Behinderungen,
- unterstützt die Bewohner darin, ein **selbstbestimmtes Leben** zu führen,
- ermöglicht **individuelles und autonomes** Wohnen, eingebettet in eine Gemeinschaft.



- **Dauerhaft wohnen**

Wohnprojekte für behinderte Menschen sind oftmals an die Erreichung bestimmter Förderziele gebunden, z.B. Erreichung eines Schulabschlusses. Wenn diese Ziele erreicht sind, müssen sie die Einrichtung verlassen. Im Haus Wiesengrund können diese Menschen hingegen so lange wohnen, wie sie es möchten.

- **Selbstbestimmt leben**

Im Haus Wiesengrund kann jeder Bewohner selbstbestimmt seinen Alltag leben. Während es in anderen Einrichtungen, z.B. feste Aufstehzeiten oder Essenszeiten und Pflegeabläufe gibt, folgen die Bewohner ihrem eigenen Tagesrhythmus, dabei werden sie rund um die Uhr individuell durch einen Pflegedienst unterstützt. Lediglich ihr Gesundheitszustand setzt Markierungen im Aktionsradius.

- **Individuelles und autonomes Wohnen in einer Gemeinschaft**

Die Mieter sind rechtlich vollkommen frei in der Gestaltung ihres Lebens und ihres Alltags. Selbstverständlich sind die Wohnungen im Haus Wiesengrund nicht möbliert, sondern jeder Mieter bezieht die Wohnung leer und kann sie mit eigenen Möbeln ausstatten.

Das Besondere am Haus Wiesengrund ist, dass jede Wohnung über einen eigenen Sanitärbereich und eine eigene kleine Teeküche verfügt. Damit wird, neben allen Bestrebungen zur Gemeinschaft, die Autonomie des Wohnens gesichert sowie die Selbstständigkeit in der Bewältigung des Alltags gefördert.

Im Haus Wiesengrund werden Abläufe und Veränderungen, die die Gemeinschaft betreffen, von den Mietern gestaltet.

## 4 Zielgruppe

Das Projekt soll sowohl Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf ein lebenswertes Umfeld und ein individuell gestaltetes Unterstützungsangebot bieten, als auch soziale Kontakte zu Angehörigen, Freunden und Nachbarn durch eine angenehme Atmosphäre fördern.

Das besondere Wohngemeinschaftskonzept, aufgeteilt in vier unterschiedlich große und individuell gestaltete Wohnungen, eröffnet verschiedene Varianten des Zusammenlebens. Das Wohnprojekt bietet einen Lebensraum für Menschen mit Erkrankungen wie Muskelschwund oder hoher Querschnitt. Diese Menschen finden hier eine hochwertige Wohnqualität und eine sehr gute pflegerische und medizinische Versorgung, um trotz ihres Handicaps eine hohe Lebensqualität zu erfahren.



Das Haus Wiesengrund befindet sich in einer ruhigen und hochwertigen Wohnlage Pasings mit sehr guter Infrastruktur: S-Bahn, Stadtpark, Ärzte, Therapeuten und das Krankenhaus Pasing sind sehr gut zu erreichen. Außerdem befinden sich Fahrdienste in der Nähe.

## 5 Das Haus und die Wohnungen

Im Haus Wiesengrund wohnen fünf Menschen mit schweren körperlichen Einschränkungen und bilden eine Wohngemeinschaft. Der Bungalow befindet sich auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Garten spendet eine über 200 Jahre alte Eiche Schatten. Es ist bereits weitgehend barrierefrei für Rollstuhlfahrer erschlossen. Die Wohnungen sind zwischen 35-45 m<sup>2</sup> groß. Der Gemeinschaftsraum hat ca. 38 m<sup>2</sup>.



## 6 Brandschutz - erhöhter Sicherheitsbedarf

Die Bauweise des Bungalows eignet sich für diese Zielgruppe sehr gut, da alle Bewohner im Erdgeschoss wohnen können. Jede Wohnung hat einen Eingang von der Nord-bzw. Westseite und einen Zugang zum Garten von der Südseite.

Um dem **erhöhten Sicherheitsbedarf** gerecht zu werden, wurde ein neues Brandschutzkonzept erstellt. Dies ist von der Feuerwehr und der Landesbaukommission bereits als Sonderbau genehmigt worden. Die Baugenehmigung ist erteilt.

Das Konzept sieht vor, die Türen zum Garten auf mind. 1,25 m (lichte Weite) zu verbreitern. Die Türen sollen nach außen zu öffnen sein. Der Garten führt direkt auf die Straße. Hier wurde bereits ein verbreiteter Durchbruch (4 m), der die Zufahrt für die Feuerwehr ermöglicht, realisiert. Allerdings muss dort noch ein Tor eingesetzt werden.



## 7 Bauplanung

Das Vorhaben ist finanziell folgendermaßen gegliedert:

- **Umbauten am Gebäude**

- Dachsanierung einschl. Wärmedämmung Südseite
- Wärmedämmung West- und Nordseite
- Vorarbeiten für die Fundamente

- **Innenausbau**

Es müssen verschiedene Maßnahmen zur Wohnraumanpassung an die besonderen Bedürfnisse der E-Rollifahrer durchgeführt werden. Hierzu gehört: Angleichen der Böden, teilweise Sanierung der Bäder, Verbreiterung der Türstöcke und neue Telefon-Rufanlage etc. Ebenso müssen die Vorgaben aus der Sonderbauverordnung zum Brandschutz erfüllt werden.

- **neue Außenanlagen**

Die Terrasse muss neu angelegt und für E-Rollifahrer besonders gestaltet werden. Hier soll auch ein Grillplatz für gemeinsame Aktivitäten gebaut werden.

Neue Energieversorgung mittels Gasanschluss (bisher Ölbrenner) in Kombination mit einer Solaranlage für Warmwasser.

## 8 Kostenkalkulation

Die Kosten für das Gesamtprojekt betragen: **389.547,53 €**  
ca. 100.000 € finanziert der Eigentümer. Für das Gesamtprojekt besteht demnach ein Differenzbetrag von: **289.547,53 €**

**Dieser Betrag soll durch Spenden und durch Sponsoring aufgebracht werden.**

Die detaillierte Kostenaufstellung befindet sich im Anhang.



## 9 Perspektive

Mit den geplanten Baumaßnahmen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhöhung des Sicherheitsniveaus
- Renovierung und Wärmedämmung, neues Dach (wenn finanzierbar mit Solaranlage)
- Wohnraumanpassung an die speziellen Bedürfnisse der Bewohner
- neue Außenanlagen.

Durch diese Maßnahmen ist der Fortbestand des Hauses Wiesengrund gesichert. Die laufenden Betriebskosten müssen **nicht** über Spenden finanziert werden. Sie sind nachhaltig durch Mieteinnahmen gesichert. Das Wohnprojekt Wiesengrund erhielt im Jahre 2006 eine einmalige Anschubfinanzierung von der Stadt München. Seit mehr als 7 Jahren besteht das Projekt ohne jegliche staatliche Zuschüsse.

## 10 Unsere Kooperationspartner

Als Kooperationspartner und Anlaufstellen für medizinisch technische sowie soziale Fragen und Problemstellungen nennen wir Ihnen auszugsweise:

- Intensivpflegedienst Kompass
- Stiftung Pfennigparade
- Atemfachklinik Gauting
- Unfallkrankenhaus Murnau
- WKM - Werkstatt für Körperbehinderte GmbH München
- Der Paritätische Wohlfahrtsverband Bayern e.V.

## 11 Kontakt

Herr Christian Weigl  
Vorsitzender des Vereins für barrierefreies Wohnen e.V.  
Allacherstraße 275  
80999 München  
Tel.: 0171/5212525  
[verein.barrierefreies.wohnen@t-online.de](mailto:verein.barrierefreies.wohnen@t-online.de)

Frau Kerstin El-Amin  
Ansprechpartnerin für das Umbauprojekt  
Tel.: 0163/820810  
[k.el-amin@intensivpflege-kompass.de](mailto:k.el-amin@intensivpflege-kompass.de)

[www.barrierefreies-wohnen-ev.de](http://www.barrierefreies-wohnen-ev.de)



## 12 Anhang: Kostenkalkulation

<b>Außenarbeiten</b>				<b>Zwischensumme</b>	<b>Gesamt</b>
Vorarbeiten für Fundamente				4.560,00 €	
Betonfundamente				5.000,00 €	
Dach und Außenwände (Holzfertigbauweise - günstigste Variante)				82.000,00 €	
Wärmedämmung Nordseite und Westseite				23.000,00 €	<b>114.560,00 €</b>
<b>Innenausbau</b>					
Neue Heizung				laut KV	
Rohrverlegungen, neue Heizkörper etc.				7.642,10 €	
Neuanschlüsse Waschmaschinen, Küche				5.288,60 €	
				12.930,70 €	
				19% 2.456,83 €	
				<u>15.387,53 €</u>	
Sanierung der Bäder	Bad 1	Fliesen Tür	3.000,00 €		
	Bad 2	Komplettsanierung	6.000,00 €		
	Bad 3	Fliesen Tür	3.000,00 €		
	Bad 4	Fliesen Tür	3.000,00 €		
				<u>15.000,00 €</u>	
Fenster und Außentüren (Ausführung nach Brandschutzvorschriften)				59.000,00 €	203.947,53 €
Strom Hausanschluss verlegen Komplette Neuinstallation mit 2 Stromkreisen pro Zimmer, Notrufanlage etc.				35.000,00 €	<u>238.947,53 €</u>



Bodenbeläge	200 m <sup>2</sup> a 60 €	12.000,00 €		250.947,53 €
Trockenbau	100 m <sup>2</sup> Decke 60m <sup>2</sup> Wände	6.000,00 € 3.600,00 €		
		9.600,00 €		260.547,53 €
Malerarbeiten		4.000,00 €		
Innentüren	(Sondermaße)	14.000,00 €		
Küche		15.000,00 €		
		33.000,00 €		293.547,53 €
<b>Innenausbau/Sanierung</b>			<b>178.987,53 €</b>	
<b>Energie</b>	(Ausführung eines Gasanschlusses plus Solaranlage für Warmwasser)	20.000,00 €	<b>20.000,00 €</b>	313.547,53 €
<b>Außenanlagen</b>	(Schwellenentfernungen, neue Gartenanlage, Niveaueinpassung Westseite, Neuanlage Nordseite)	30.000,00 €		343.547,53 €
Terrasse, (erhöhte Anforderungen in Bezug auf Belastung, Schwellenfreiheit und Drainage)		20.000,00 €		
Teilweise Überdachung/Sonnenschutz		6.000,00 €		
		26.000,00 €		369.547,53 €
<b>Außenanlagen, gesamt</b>			<b>56.000,00 €</b>	
hinzukommen:				
Projektplanung, Bauaufsicht	in Höhe von 20.000 €		20.000,00 €	389.547,53 €
Gesamtkosten des Projektes				389.547,53 €
abzgl. Eigenanteil				- 100.000,00 €
<b>Finanzbedarf Gesamt</b>				<b>289.547,53 €</b>