

# KONZEPT SENIORENWOHNEN AM GERN FARCHANT

mit Markt- & Bedarfsanalyse  
Pflege- und Betreuungsangebote

ERSTELLT FÜR DIE GEMEINDE FARCHANT

Rudolf Lang  
Projekt & Organisationsentwicklung  
Franziskusweg 7  
D-82362 Weilheim i.OB  
[www.terralibere.de](http://www.terralibere.de)  
Tel: +49 881 1359064  
Fax: +49 881 1359065  
Mail: [rudolf.lang@terralibere.de](mailto:rudolf.lang@terralibere.de)

USt-ID: DE271947406

Bankverbindung: GLS Gemeinschaftsbank

IBAN: DE16 4306 0967 82166484 00

BIC: GENODEM1GLS

## INHALT

Konzept Seniorenwohnen Am Gern Farchant mit Markt- & Bedarfsanalyse Pflege- und Betreuungsangebote .....	1
Ausgangslage und Auftrag .....	4
Gliederung.....	4
Teil I – Markt .....	5
Daten und Zahlen zum Einzugsgebiet Einwohner, Einzugsgebiet und Altersstruktur.....	6
Bevölkerungsstand und Entwicklung:.....	7
Anzahl und Entwicklung Pflegebedürftiger .....	9
Vorhandene Strukturen, Angebote und Mitbewerber .....	11
Teil II - Die Bedarfe im Einzelnen .....	18
Vollstationäre Pflege .....	20
Kurzzeitpflege .....	20
Barrierefreie Wohnangebote – ambulant betreutes Wohnen.	21
Tagespflege.....	25
Ambulante Pflege .....	29
Teil III - konzeptionelle Grundlagen und Szenarien zur Realisierung .....	30
Standort .....	30
Barrierefreies Wohnen .....	32
Wohnen: Planerische Grundlagen .....	32
Varianten der konzeptionellen Gestaltung .....	33
Zusammenfassung .....	36
Empfehlung .....	39
Detaillkonzept Seniorenhausgemeinschaft .....	40
Planungsgrundlagen Wohnungen .....	40
Gemeinschaftsflächen .....	40
Betreuungsleistungen .....	41
Ausbau zu einem Quartierskonzept .....	42
Anlaufstelle: Öffnung ins Quartier / in die Gemeinde .....	43
Niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote.....	44
Tagespflege.....	46
Raumprogramm und Planstand .....	46

Ambulante Pflege .....	50
Miet- und Eigentumsverhältnisse .....	51
Raumordnung und Funktionszusammenhänge.....	51
Fördermöglichkeiten .....	53

Förderrichtlinie „Selbstbestimm Leben im Alter“ – (SeLA) .....	53
Programm PflegesoNah.....	54
Zusammenfassung .....	55
Quellenverzeichnis.....	57

## AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

Die Gemeinde Farchant plant Neubauten im Ortskern im Umfeld des historischen Pfarrhauses. Es sollen barrierefreie Wohnangebote für Senioren und eine Tagespflege geschaffen werden.

Mit einer Markt- und Bedarfsanalyse werden im ersten Teil Bedarfe und die Markt- und Wettbewerbslage analysiert werden und dann im zweiten Teil die Konzepte für die Tagespflege und die Wohnangebote Angebote daraus mögliche Angebotsvarianten entwickelt.

## GLIEDERUNG

Im Teil I werden die demografische Entwicklung nach Altersgruppen und die derzeit bestehenden Angebote dargestellt.

Teil II stellt die Bedarfe in den einzelnen Versorgungsformen dar. Sie umfassen insbesondere

- Tagespflege
- Ambulant betreutes Wohnen (Einzelwohnen und Wohngemeinschaften) mit den dazugehörigen Versorgungsstrukturen

und stellt kurz die Situation bei vollstationärer Langzeit. Und Kurzzeitpflege, sowie ambulanter Pflege dar.

Die bereits bestehenden Angebote und Strukturen werden berücksichtigt

Teil III enthält die Konzepte für die barrierefreien Wohnangebote mit Quartiersangeboten und die Tagespflege basierend auf der erstellten Bedarfsanalyse und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorüberlegungen zum Standort mit Handlungsoptionen.

# TEIL I – MARKT



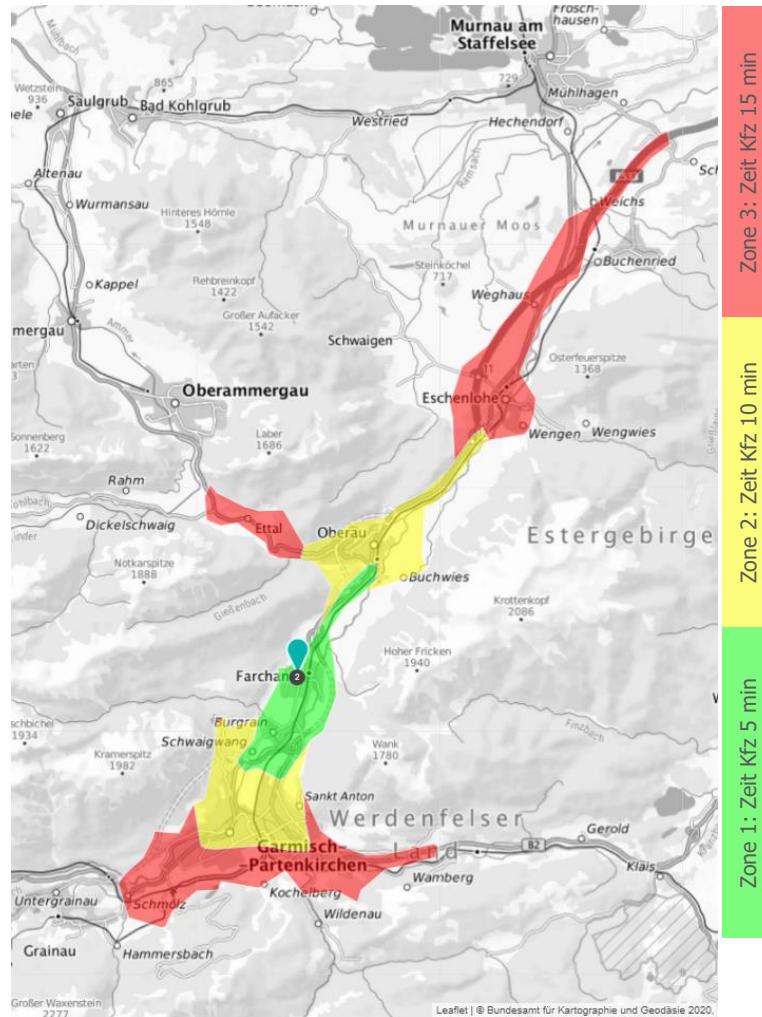
ABBILDUNG 1 MAKROLAGE

## DIE MAKROLAGE

Farchant ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Die Gemeinde liegt an der Loisach in der Region Zugspitzland im Werdenfelser Land und wurde zwischen den Jahren 791 bis 802 das erste Mal urkundlich erwähnt.

Farchant ist überwiegend vom Tourismus und der Landwirtschaft geprägt.

Zum 13. Dezember 2020 betrug die Einwohnerzahl 3641 Personen.



**ABBILDUNG 2 EINZUGSGEBIET**

## DATEN UND ZAHLEN ZUM EINZUGSGEBIET EINWOHNER, EINZUGSGEBIET UND ALTERSSTRUKTUR

In nebenstehender Karte ist das Einzugsgebiet nach Fahrzeitisochronen dargestellt und bildet die Fahrzeit mit PKW um das untersuchte Grundstück in Farchant ab.

Die weiteren Daten beziehen sich auf die Einzugsbereiche nach Fahrzeiten.

## BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNG:

Der Bevölkerungsstand ist die Anzahl der Einwohner, die im betrachteten Einzugsgebiet wohnen. Als Basis dienen die Bevölkerungsdaten der Firma microm und des Statistischen Bundesamtes.

Die Entwicklung relativ zu 2020 stellt die prozentuale Entwicklung von 2020 nach 2025, von 2020 nach 2030 und von 2020 nach 2035 dar.

Auf Basis der Bevölkerungsstrukturdaten der Firma microm und des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der Einwohner in den verschiedenen Altersklassen für die Jahre 2025, 2030, 2035 und 2040 berechnet. Hierzu wird von der Bevölkerungsverteilung 2020 (Alterspyramide) in den betreffenden Gebieten ausgegangen und anhand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Anzahl der Einwohner in den unterschiedlichen Altersklassen für die betreffenden Jahre prognostiziert.

Die Prognose der Hauptzielgruppe der über 65-jährigen zeigt in Tabelle 1, dass im Fahrzeitradius von 15 Minuten deren Zahl von knapp 6.300 im Jahr 2025 auf fast 7.000 im Jahr 2040 um ca. 11% ansteigen wird.

Die Zahl der hochbetagten Menschen (über 80) wird nach dieser Prognose stagnieren, die Zahl der über 86-jährigen aber wiederum um 14% ansteigen.

Nach dieser Prognose wird die Einwohnerzahl bis 2040 im 15-Minuten-Fahrzeitisochron mit einem Zuwachs von 1,6% nahezu gleichbleiben, wobei für die Gemeinde Farchant ein Rückgang um über 16% prognostiziert wird.

Durch politische Entscheidungen können diese Prognosen beeinflusst werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Zuzug vorrangig in den jüngeren Kohorten stattfinden wird. Bei den Hochbetagten (über 80) und über 65-jährigen wird wenig Veränderung sichtbar werden.

Bevölkerung	Zeit, KFZ,			Gemeinde
	5 Min	10 Min	15 Min	
Bevölkerung gesamt - 2025	2.046	19.229	22.786	3.450
Bevölkerung gesamt - 2040	1.959	19.364	23.148	2.869
Entwicklung Bevölkerung gesamt 2025 bis 2040 in %	-4,2	0,7	1,6	-16,8
Bevölkerung 65+ - 2025	558	5.347	6.299	879
Bevölkerung 65+ - 2040	605	5.846	6.981	1.058
Entwicklung Bevölkerung 65+ 2025 bis 2040 in %	8,3	9,3	10,8	20,4
Bevölkerung 80+ - 2025	198	1932	2.264	290
Bevölkerung 80+ - 2040	193	1.897	2.261	318
Entwicklung Bevölkerung 80+ 2025 bis 2040 in %	-2,7	-1,8	-0,1	9,5
Bevölkerung 85+ - 2025	84	817	957	123
Bevölkerung 85+ - 2040	93	917	1093	154
Entwicklung Bevölkerung 85+ 2025 bis 2040 in %	11,2	12,2	14,1	25,1

**TABELLE 1 BEVÖLKERUNG**



## ANZAHL UND ENTWICKLUNG PFLEGEBEDÜRFTIGER

Pflegebedürftige sind alle Personen, die Leistungen nach dem SGB XI (Pflegeversicherungsgesetz) erhalten. Im Sinne des SGB XI sind dies Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.

Als Grundlage dienen Angaben von Pflegeeinrichtungen (die einer Auskunftspflicht unterliegen), welche über die Spitzenverbände der Pflegekassen zusammengetragen werden. Zusätzlich werden Zahlen zu Empfängern entsprechender Sozialleistungen (insbesondere Pflegegeld) herangezogen.

Es ist zu beachten, dass die Summe von vollstationärer, teilstationärer und ambulanter Pflege höher sein kann als die angegebene Anzahl aller Gepflegten. Dies liegt daran, dass teilstationäre Pflege häufig mit ambulanter Pflege kombiniert wird.

Auf Grundlage der Pflegebedürftigkeit in den einzelnen Jahrgängen wurden Pflegebedürftigkeitskoeffizienten ermittelt. Diese Koeffizienten werden mit der prognostizierten Anzahl der Einwohner aus der entsprechenden Altersklasse multipliziert (vgl. Tabelle 1 "Bevölkerung"). Die Summe dieser Werte ergibt die prognostizierte Anzahl der Pflegebedürftigen innerhalb der Altersklassen. Diese Methodik wird auf alle Pflegearten angewendet.

Die bei der vergangenheitsbezogenen amtlichen Pflegestatistik auftretenden "Grenz- bzw. Umzugseffekte", dass ein Pflegebedürftiger von einem Pflegedienst aus einem anderen Kreis betreut wird, oder seinen bisherigen Kreis und Wohnsitz verlässt und in ein Pflegeheim in einem anderen Kreis zieht, werden bei den Prognosedaten nicht berücksichtigt.

**Die Prognosedaten in Tabelle 2 schätzen somit den Pflegebedarf ab, der in dem betrachteten Gebiet entsteht, machen aber keine Aussage darüber, wo die Pflege durchgeführt wird.**

Pflegebedürftige (alle Arten der Versorgung)					
	Zeit, Fußweg, 5min	Zeit, KFZ, 5min	Zeit, KFZ, 10min	Zeit, KFZ, 15min	Gemeinde
alle Pflegearten gesamt - 2025	3	111	1.071	1.259	169
alle Pflegearten gesamt - 2040	3	117	1.145	1.367	191
Entwicklung alle Pflegearten gesamt 2025 bis 2040 in %	9,9	5,2	6,9	8,6	13,0
alle Pflegearten 65+ - 2025	2	96	935	1.097	144
alle Pflegearten 65+ - 2040	3	103	1.013	1.208	174
Entwicklung alle Pflegearten 65+ 2025 bis 2040 in %	16,7	7,4	8,3	10,1	20,4
alle Pflegearten 80+ - 2025	2	71	692	811	104
alle Pflegearten 80+ - 2040	2	74	725	864	121
Entwicklung alle Pflegearten 80+ 2025 bis 2040 in %	13,2	3,8	4,7	6,6	16,8
alle Pflegearten 85+ - 2025	1	44	432	507	65
alle Pflegearten 85+ - 2040	1	50	497	592	83
Entwicklung alle Pflegearten 85+ 2025 bis 2040 in %	24,1	13,8	14,9	16,9	28,1

**TABELLE 2 PFLEGEBEDÜRFTIGE**

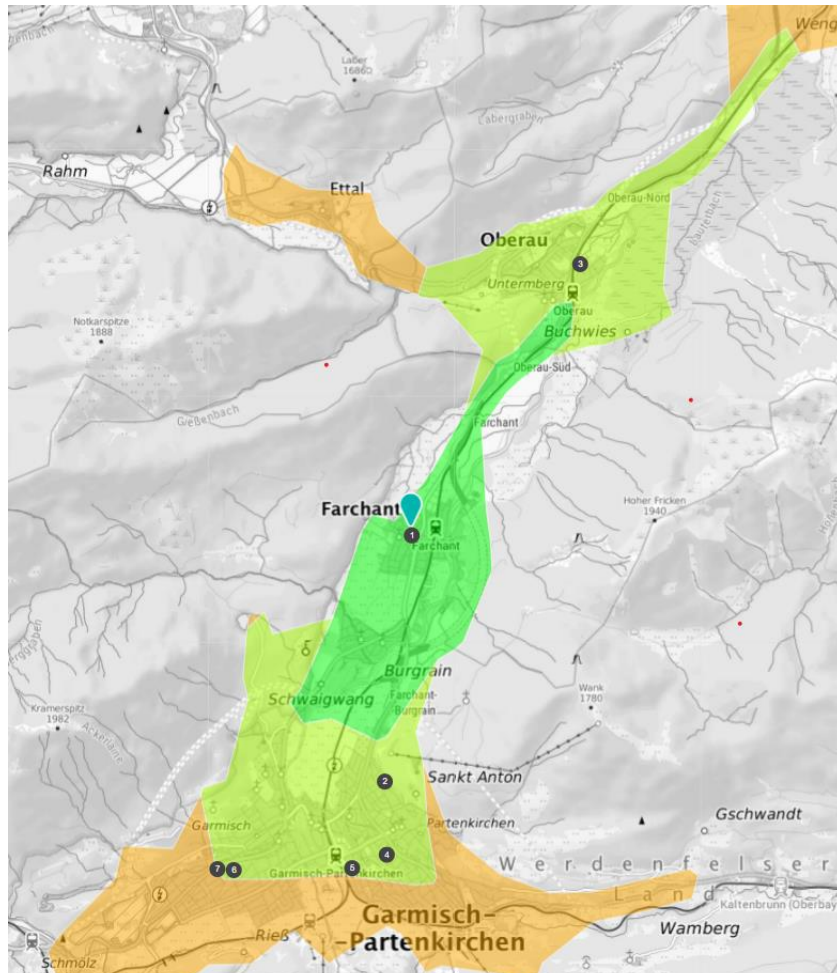


ABBILDUNG 3 STATIONÄRE PFLEGE

Zone 3: Zeit Kfz 15 min

Zone 2: Zeit Kfz 10 min

Zone 1: Zeit Kfz 5 min

## VORHANDENE STRUKTUREN, ANGEBOTE UND MITBEWERBER

**Stationäre Pflege** (s. Abbildung 3) wird in Farchant nicht angeboten

Die nächstgelegenen Einrichtung sind in Oberau und Garmisch-Partenkirchen.

**Kurzzeitpflege** bieten die o.g stationären Pflegeeinrichtungen als eingestreute Kurzzeitpflegeplätze an. Solitäre Kurzzeitpflege gibt es im Einzugsgebiet keine

Die nachfolgende Tabelle listet alle Einrichtungen und deren Leistungsspektrum auf.

### Vollstationäre Einrichtungen und Kurzzeitpflege im Einzugsbereich

Nr.	Einrichtung	Pflegetypen	Adresse	Kreis	Entf in KM (Luftlinie)	Zone	Plätze Vollst. KZP TP Betr W
2	Caritas-Altenheim St. Vinzenz	V, K, T	Hölzlweg 43 82467 Garmisch-Partenkirchen	Garmisch-Partenkirchen	3,6	2	69
3	Pro Seniore Residenz Oberau	V, K	Loisachauenstr. 5 82496 Oberau	Garmisch-Partenkirchen	4,2	2	107
4	Alten- und Pflegeheim Lenzheim	V, K, T	Reintalstr. 29 82467 Garmisch-Partenkirchen	Garmisch-Partenkirchen	4,3	2	124
5	Antonea Seniorenresidenz an der Partnach	V, K, T	Lagerhausstraße 9 82467 Garmisch-Partenkirchen	Garmisch-Partenkirchen	4,7	2	84

Pflegetypen: A – Apalliker/Wachkoma, D – Demenz/Gerontopsychiatrie/Beschützender Bereich, H - Hospiz/Palliativ, J - Junge Pflege / Behindertenpflege, K – Kurzzeitpflege,  
S – Spezialpflege, T – Tagespflege, N – Nachtpflege, V – Vollstationär, W – Betreutes Wohnen  
Zone: Zone der Fahrzeitisochronen  
Plätze Vollst.: Anzahl vollstationärer Pflegeplätze ohne Tagespflegeplätze  
Plätze KZP TP: Anzahl Kurzzeit- Tagespflegeplätze  
Plätze Betr.W Anzahl betreuter Wohnungen

**TABELLE 3 STATIONÄRE PFLEGE**

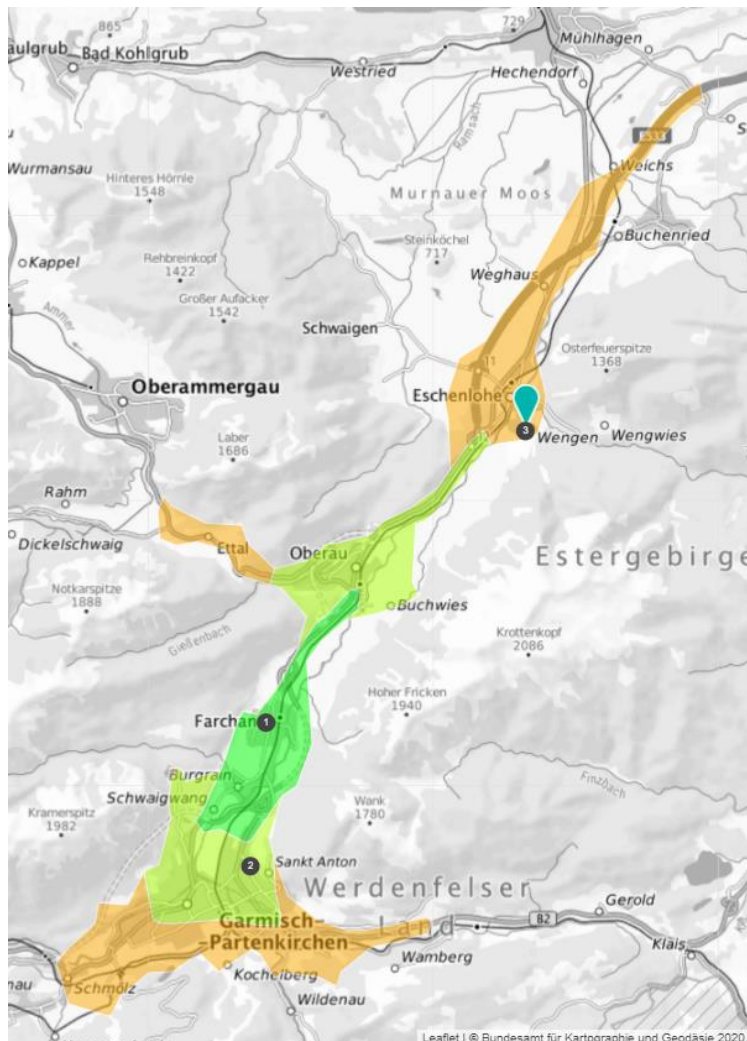


ABBILDUNG 4 EINZUGSGEBIET TAGESPFLEGE

Zone 3: Zeit Kfz 15 min

Zone 2: Zeit Kfz 10 min

Zone 1: Zeit Kfz 5 min

**Tagespflege** (Abbildung 4) wird im näheren Einzugsbereich nur vom Caritas-Altenheim St. Vinzenz in Garmisch-Partenkirchen als eingestreute Tagespflege angeboten. Eine solitäre Tagespflege befindet sich in Eschenlohe mit insgesamt 70(!) Plätzen.

**Betreutes Wohnen** wird im Einzugsgebiet in der Pro Seniore Residenz in Oberau mit 88 Wohnungen angeboten.

**Ambulant betreute Wohngemeinschaften** gibt es im Einzugsgebiet nur Eschenlohe mit insgesamt 24 Plätzen

**Ambulante Pflegedienste:** In Farchant hat ein privater ambulanter Pflegedienst seinen Sitz. Jeweils ein weiterer privater Pflegedienst in Oberau und Eschenlohe. Alle weiteren kommen aus Garmisch-Partenkirchen

Detaillierte Angaben finden sich in den nachfolgenden Tabellen.

## Tagespflegeeinrichtungen im Einzugsbereich

Nr.	Einrichtung	Pflege- typen	Adresse	Kreis	Entf in - (Luftlinie)	Zone	Plätze TP	P1-BZ P2-BZ PM-BZ Fahrtp TP	Preise/Tag Pflege U&V Invest	Bauj (Mod)
2	Caritas-Altenheim St. Vinzenz	T	Höhlweg 43 82467 Garmisch- Partenkirchen	Garmisch- Partenkirchen	3,6	2	5	P9,92 + 1,12	37,32-75,26 5,19 8,02 n.b	
3	Pasch Michael Seniorentagesstätte	T	Siemensstr. 13 82438 Eschenlohe	Garmisch- Partenkirchen	8,8	3	70	1,6	28,82-54,74 5,2 6,22 4,24	

Pflegearten:

A – Apalliker/Wachkoma, D – Demenz/Gerontopsychiatrie/Beschützender Bereich, H - Hospiz/Palliativ, J - Junge Pflege / Behindertenpflege, K – Kurzzeitpflege, S – Spezialpflege, T – Tagespflege, N – Nachtpflege, V – Vollstationär

Zone:

Zone der Fahrzeitisochronen

Plätze Vollst.:

Anzahl vollstationärer Pflegeplätze ohne Tagespflegeplätze

Plätze KZP TP:

Anzahl Kurzzeit- Tagespflegeplätze

Plätze Betr.W

Anzahl betreuer Wohnungen

P1-BZ/P2-BZ/PM-BZ:

Plätze Einbettzimmer/Zweibettzimmer/Mehrbettzimmer

Preise/Tag

Entgelt je Belegtag in €: Pflegebed. Aufwand, Unterkunft&amp;Verpflegung, Ausbildungszulage, Investitionskosten

**TABELLE 4 TAGESPFLEGE**

### Ambulant betreutes Wohnen im Einzugsgebiet

Nr.	Einrichtung	Typ	Adresse	Kreis	Entf in KM (Luftlinie)	Zone	Anz. Wohnungen	1-Zi 2-Zi ≥ 3-Zi	Bauj (Mod)
1	Pro Seniore Residenz	W	Loisachauenstraße 5 82496 Oberau	Garmisch- Partenkirchen Landkreis	5	2	88		

TABELLE 5 AMB. BETREUTE WOHNUNGEN

### Ambulant betreute Wohngemeinschaften im Einzugsgebiet

Einrichtung	Typ	Adresse	Kreis	Zone	Anzahl Plätze	Betreuungsträger	Bauj (Mod)
St. Barbara Seniorenwohnen	abWG	Murnauer Straße 19 82438 Eschenlohe	Garmisch- Partenkirchen Landkreis	3	24	St. Barbara Seniorenwohnen GmbH	2019

TABELLE 6 AMB. BETR. WG



### Ambulante Pflegedienste im Einzugsgebiet

Anschrift	Entfernung (km)	Zone	Betreiber	Art	Vers.Patienten Pflegedienste
Hauptstr. 28, 82490, Farchant	0.14 km	1	Margarita Vollmer ambulanter Pflegedienst	privat	845
Dompfaffstr. 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen	3.84 km	2	Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V.	gemeinnützig	1714
Ludwigstr. 69, 82467 Garmisch-Partenkirchen	4,00 km	2	Werdenfelser amb. Pflegedienst	privat	
Rathausplatz 2, 82467 Garmisch-Partenkirchen	4.07 km	2	AiDERA Ambulanter Pflegedienst	privat	606
Reintalstr. 2, 82467 Garmisch-Partenkirchen	4.07 km	2	Oberländer ambulanter Pflegedienst	privat	137
Loisachauenstr. 5, 82496 Oberau	4.23 km	2	Medicus Pflgeteam GmbH	privat	140
Zugspitzstr. 27, 82467 Garmisch-Partenkirchen	4.95 km	2	Charisma ambulanter Pflegedienst	privat	223
Ludwig-Thoma-Str. 13, 82467 Garmisch-Partenkirchen	5,20 km	2	Pflegedienst Löwe	privat	
Zugspitzstr. 61, 82467 Garmisch-Partenkirchen	5,50 km	2	Alpin Ambulanter Pflegedienst GmbH	privat	
St.-Lukas-Str. 15, 82487 Oberammergau	8.38 km		Sozialservice-Gesellschaft des Bayerischen Roten Kreuzes GmbH	gemeinnützig	434
Waxensteinstr. 7, 82491 Grainau	8.98 km		Lebensnah Der Pflegedienst	privat	200
Murnauer Str. 15, 82438 Eschenlohe	9.68 km	3	St. Barbara Privates Seniorenheim GmbH, Eschenlohe	privat	99

**TABELLE 7 AMBULANTE PFLEGEDIENSTE**

## TEIL II – DIE BEDARFE IM EINZELNEN

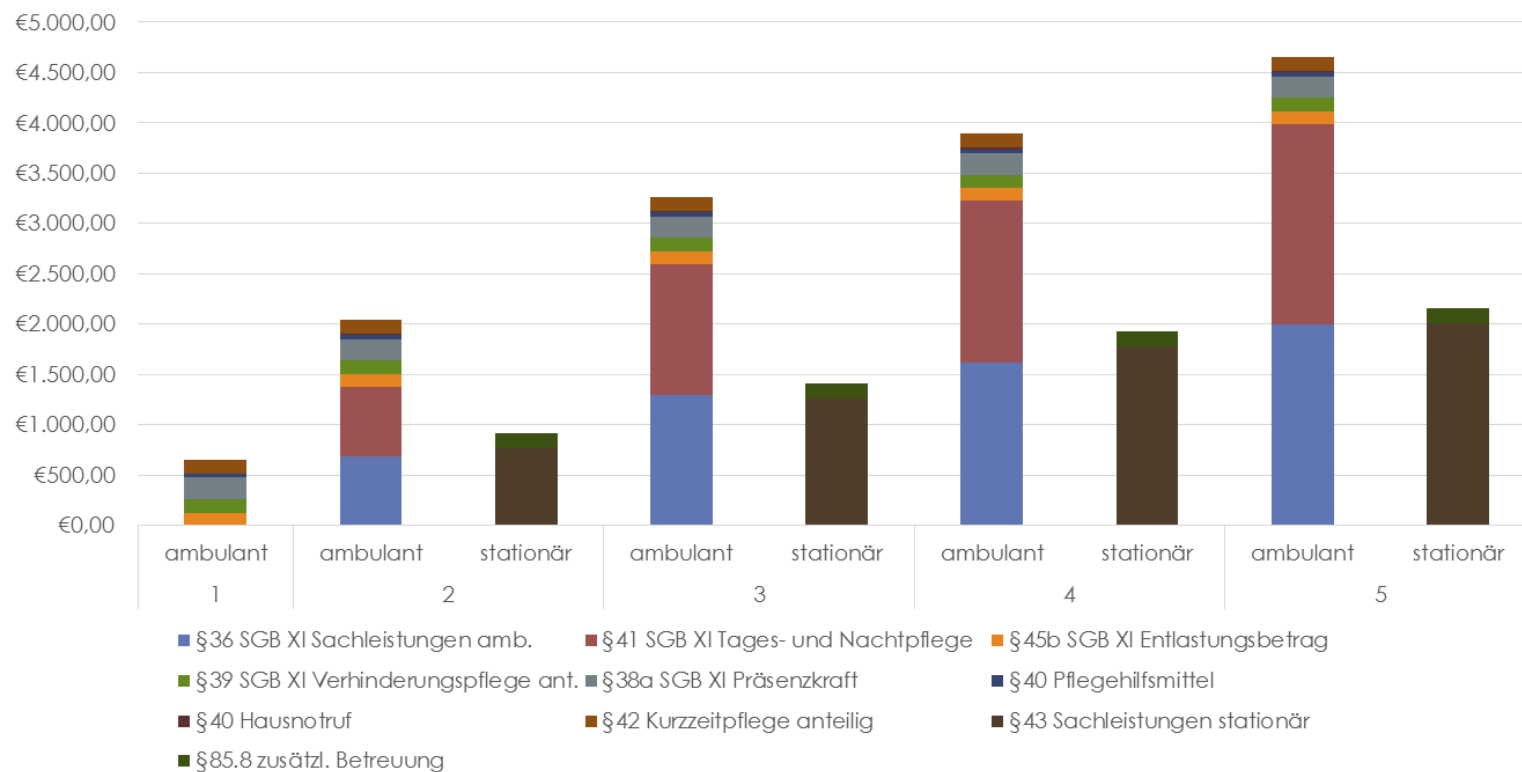
Die Feststellungen zu den Bedarfen der einzelnen Leistungssegmente berücksichtigen die Veränderungen aus den Pflegestärkungsgesetzen I bis III.

In den Pflegestärkungsgesetzen wurde der Grundsatz „ambulant vor stationär“ in weiten Bereichen umgesetzt, so dass die Leistungen aus dem SGB XI (Pflegeversicherungsgesetz) für ambulante Versorgungssettings die Leistungen bei stationärer Versorgung weit übersteigen können.

Das hat zur Folge, dass betreute Wohnangebote im Verbund mit Tagespflege und ambulanten Pflegediensten vermehrt entstehen und auch wirtschaftlich darstellbar sind. Umso weniger wird im Gegenzug stationäre Pflege als geeignete Versorgungsform von den Betroffenen, bzw. deren Angehörigen gewählt werden. Auch ambulant betreute Wohngemeinschaften können Bedarfe abdecken, die bislang von vollstationären Einrichtungen gedeckt wurden.

Ausnahmen werden besondere Pflegebedarfe bleiben, wie z. B. hochgradige Demenz, gerontopsychiatrische Krankheits- und Pflegebilder, sowie außerklinische Intensivpflege. Die Nachfrageentwicklung kann natürlich auch durch politische Entscheidungen beeinflusst werden.

In der nachfolgenden Abbildung 6 Leistungen SGB XI sind die Leistungen der Pflegeversicherung nach dem SGB XI seit 2017 aufgegliedert nach ambulantem und stationärem Versorgungssetting dargestellt.:



**ABBILDUNG 6 LEISTUNGEN SGB XI**

## VOLLSTATIONÄRE PFLEGE

Vollstationäre Pflege wird sich in den nächsten Jahren strukturell verändern. Ein Grund ist die Stärkung der ambulanten Versorgungsstrukturen im Rahmen der Pflegestärkungsgesetze der letzten Jahre. Damit wird dem Wunsch der Betroffenen nach einem selbständigen und selbstbestimmten Leben Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass sich auch in der Altenpflege zunehmend spezialisierte Versorgungsformen entwickeln, die einen vollstationären Kontext erfordern. Als Spezialisierung ist derzeit z.B. Demenzpflege, gerontopsychiatrische Versorgung und künftig zunehmend außerklinische Intensivpflege denkbar.

In dieser Analyse wird die stationäre Pflege nicht weiter untersucht.

## KURZZEITPFLEGE

Seit Bestehen der Pflegeversicherung ist Kurzzeitpflege ein fester Bestandteil der im SGB XI vorgesehenen Versorgungsstruktur. Die grundsätzliche Nachfrage ist gegeben. Der Grund, warum Kurzzeitpflege nach wie vor nicht in ausreichendem Maße ausgebaut ist, liegt in den kritischen Finanzierungsregeln.

Von daher gibt es auch keine belastbaren Kennziffern zur Bedarfsberechnung von Kurzzeitpflege.

Mittlerweile werden zwar die finanziellen Rahmenbedingungen verbessert, reichen aber nach allgemeiner Meinung noch nicht aus, um eine dauerhaft stabile Refinanzierung zu erreichen. Insbesondere solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtungen stehen hier unter Druck. Dies ist auch der Grund, warum in Bayern überwiegend nur eingestreute Kurzzeitpflegeplätze angeboten werden.

Auch Kurzzeitpflege wird hier nicht weiter untersucht.

## BARRIEREFREIE WOHNANGEBOTE – AMBULANT BETREUTES WOHNEN

Als Richtwert für Betreutes Wohnen wurde bisher ca. 1,8% der Personen über 65 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Veränderungen in der stationären Pflege wird hier auch eine höhere Inanspruchnahme untersucht.

Hier darf angenommen werden, dass der Rückgang in den niedrigen Pflegegraden in der stationären Pflege mit dem Anstieg beim betreuten Wohnen korrespondiert. Die Zielgruppe ist für eine institutionelle Wohnform grundsätzlich offen, bzw. der ungeeignete Wohnraum war häufig der Hauptgrund zum Umzug. Die Attraktivität der geplanten Wohnungen steigt umso mehr, wenn das Angebot des betreuten Wohnens durch umfassende ambulante und teilstationäre Angebote (Tagespflege) ergänzt wird.

Bei der Definition der Bedarfsgrade wurde auf eine Studie der Prognos AG<sup>1</sup> zurückgegriffen. Dort wurden die bisher genutzten Werte für die Zukunft angehoben. Die Untergrenze stellt den heute bereits erreichten bundesweiten Durchschnittswert dar. Das Steigerungspotenzial (mittleres Szenario 2,40% und Obergrenze 3,10%) ermittelt die Studie aus einem differenziert nachfrageorientierten Ansatz in Anlehnung an das neue Pflegeassessment sowie die daraus resultierende Verteilung der Pflegebedürftigen auf die fünf Pflegegrade.

Bezogen auf die Gemeinde Farchant ergibt sich daraus das folgende Bild:

### Bedarfsberechnung barrierefreies Wohnen

angenommener Grad der Inanspruchnahme (aus Einwohner über 65 Jahre)	unterer Wert	Mittleres Szenario	oberer Wert
	1,80%	2,40%	3,10%

<sup>1</sup> Bedarfsanalyse: Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene, Prognos AG / BfS 2016

Bedarfsberechnung Fahrzeit Kfz	2025			
	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 65+ - 2025	558	5.347	6.299	879
Platzbedarf unterer Wert	10	96	113	16
Platzbedarf mittleres Szenario	13	128	151	21
Platzbedarf oberer Wert	17	166	195	27
Platzangebot Mitbewerber	0	88	88	0
<b>Bedarf Wohnen unterer Wert</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>16</b>
<b>Bedarf Wohnen mittleres Szenario</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>63</b>	<b>21</b>
<b>Saldo Bedarf Wohnen oberer Wert</b>	<b>17</b>	<b>78</b>	<b>107</b>	<b>27</b>

Bedarfsberechnung Fahrzeit Kfz	2030			
	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 65+ - 2030	586	5.623	6.661	973
Platzbedarf unterer Wert	11	101	120	18
Platzbedarf mittleres Szenario	14	135	160	23
Platzbedarf oberer Wert	18	174	206	30
Platzangebot Mitbewerber	0	88	88	0
<b>Bedarf Wohnen unterer Wert</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>18</b>
<b>Bedarf Wohnen mittleres Szenario</b>	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>72</b>	<b>23</b>
<b>Bedarf Wohnen oberer Wert</b>	<b>18</b>	<b>86</b>	<b>118</b>	<b>30</b>

Bedarfsberechnung Fahrzeit Kfz	2035			
	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 65+ - 2035	611	5.889	7.005	1.066
Platzbedarf unterer Wert	11	106	126	19
Platzbedarf mittleres Szenario	15	141	168	26
Platzbedarf oberer Wert	19	183	217	33
Platzangebot Mitbewerber	0	88	88	0
<b>Bedarf Wohnen unterer Wert</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>38</b>	<b>19</b>
<b>Bedarf Wohnen mittleres Szenario</b>	<b>15</b>	<b>53</b>	<b>80</b>	<b>26</b>
<b>Bedarf Wohnen oberer Wert</b>	<b>19</b>	<b>95</b>	<b>129</b>	<b>33</b>

Bedarfsberechnung Fahrzeit Kfz	2040			
	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 65+ - 2040	605	5.845	6.980	1.058
Platzbedarf unterer Wert	11	105	126	19
Platzbedarf mittleres Szenario	15	140	168	25
Platzbedarf oberer Wert	19	181	216	33
Platzangebot Mitbewerber	0	88	88	0
<b>Bedarf Wohnen unterer Wert</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>19</b>
<b>Bedarf Wohnen mittleres Szenario</b>	<b>15</b>	<b>52</b>	<b>80</b>	<b>25</b>
<b>Bedarf Wohnen oberer Wert</b>	<b>19</b>	<b>93</b>	<b>128</b>	<b>33</b>

TABELLE 8 BEDARF WOHNEN

In Farchant sind derzeit keine barrierefreie Wohnangebote am Markt.

Zu berücksichtigen ist, dass Wohnungen bei entsprechender Größe auch von zwei pflegebedürftigen Personen bewohnt werden können. Für die Zukunft hängt das Erreichen der Obergrenze von vielen weiteren Faktoren ab z.B.

- Angebot freier barrierefreier Wohnungen auf dem freien Markt
- Grad der Anpassung vorhandenen Wohnraums
- Ausbau ambulanter Strukturen

Betreute barrierefreie Wohnanlagen sollten nicht weniger als 20 Wohnungen umfassen. Auch sollte besonders darauf geachtet werden, dass Betreuungsangebote sichergestellt sind und Gemeinschaftsflächen vorhanden sind.

Der rechnerische Bedarf aus dem Einzugsgebiet von 15 Minuten Fahrzeit liegt bis 2025 je nach Szenario bei 25 bis ca. 100 Wohnungen.

Die Wohnanlagen sollten mindestens 20 Wohnungen umfassen. Eine Obergrenze ist abhängig vom verfügbaren Baurecht. Dann sind stabile Angebote zu organisieren, ohne dass im Verhältnis zur Gemeindegröße ein Ungleichgewicht entsteht.

Die Wohnungen sollten im Schwerpunkt aus 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wenigen 3-Zimmer-Wohnungen ab ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen.

**In Farchant ist ein Bedarf an barrierefreien Wohnangeboten gegeben.**

**Der Bedarf liegt im 15-Minuten-Fahrzeitisochron bei über 60 Wohnungen in 2025 und steigt auf ca. 80 Wohnungen in 2040 (jeweils mittleres Szenario).**

**In der Gemeinde Farchant besteht ein lokaler Bedarf von etwas über 20 Wohnungen in 2025 der sich auf bis zu ca. 25 Wohnungen in 2040 (jeweils mittleres Szenario) entwickeln kann. Die oberen Werte reichen für die Gemeinde Farchant nach diesen Modellen von 27 Wohnungen in 2025 bis zu 33 Wohnungen in 2040.**

**Varianten zu Angeboten und konzeptioneller Ausgestaltung sind in Teil III beschrieben.**



## TAGESPFLEGE

Bei der Bedarfsermittlung für Tagespflegeplätze wurde bisher 2,5 bis 3 Tagespflegeplätze je 1000 Einwohner über 65 Jahre angesetzt. In der Vergangenheit (vor PSG I) waren die daraus errechneten Bedarfe, regional unterschiedlich, in der Realität zu großzügig angesetzt.

Durch die Bildung eines eigenständigen Budgets für die Tagespflege, begonnen im PflWG 2009 in Höhe von 50% der Sachleistungen ambulante Pflege und der Anhebung auf 100% des Sachleistungsanspruches mit dem PSG I hat sich die Nachfrage signifikant verändert.

Die stark gestiegene Nachfrage hat zu einer Anpassung der Berechnungsgrundlagen geführt. Zur Bedarfsberechnung ist zunehmend eine Quote der über 80jährigen im jeweiligen Einzugsgebiet herangezogen worden. Als Untergrenze wurden meist 0,80% der über 80jährigen genannt. Das mittlere Szenario lag bei 1,0% und eine Obergrenze wurde bei ca. 1,2% gesehen. Auf dieser Basis wurden z.B. in Baden-Württemberg die Landes- und Kreispflegepläne fortgeschrieben. Auch das ISG (Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, Köln) hat ähnliche Werte genutzt.

Welche Dynamik in dieser Entwicklung steckt, zeigt ein Beispiel aus dem Landkreis Karlsruhe. Dort hat der Landkreis in seinem Kreispflegeplan 2020 bereits im August 2015 eine Verdoppelung der bisherigen Obergrenze von 1,2% auf 2,4% beschlossen. Hintergrund hierfür war, dass es Regionen im dortigen Landkreis gab, die bereits jetzt über den 2,4% liegen, die dortigen Tagespflegen aber dennoch ausgelastet sind.

Die durchschnittliche Nachfragequote liegt derzeit bei ca. 2,0% der über 80-jährigen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Nachfrage weiter steigt. Einerseits sind die Möglichkeiten der Kostenübernahme durch die Pflegeversicherung noch nicht überall bekannt, bzw. wird die Tagespflege noch nicht aktiv beraten. Andererseits sind noch nicht ausreichend Angebote flächendeckend vorhanden. Ob die derzeit in verschiedenen Regionen bereits erreichten 2,4 % Inanspruchnahme überall erreicht, oder überschritten werden, kann derzeit nicht sicher prognostiziert werden.

Allerdings ist auch festzustellen, dass betreute Wohnanlagen, die eine Tagespflege mit in der Anlage vorhalten, in der Regel eine Grundauslastung der Tagespflege bereits aus der Wohnanlage heraus sichern können. Durch das Vorhandenseins einer Tagespflege wird eine andere Klientel angesprochen als in Wohnanlagen, die über solche Angebote nicht verfügen.

Basierend auf den genannten Werten stellt sich der Bedarf für Farchant dann so dar:

### Bedarfsberechnung Tagespflege

	Wert vor PSG I	aktuelle Nutzung	erwartete Nutzung
angenommener Grad der Inanspruchnahme (aus Einwohner über 80 Jahre)	1,20%	2,00%	2,40%

Bedarfsberechnung	2025			
	Fahrzeit Kfz	5 Min	10 Min	15 Min
Bevölkerung 80+ - 2025		197	1.931	2.263
Platzbedarf vor PSG I		2	23	27
Bedarf bei aktueller Nutzung		4	39	45
Bedarf bei erwarteter Nutzung		5	46	54
Platzangebot Mitbewerber		0	5	75
<b>Saldo Bedarf vor PSG I</b>		<b>2</b>	<b>18</b>	<b>-48</b>
<b>Saldo Bedarf bei aktueller Nutzung</b>		<b>4</b>	<b>34</b>	<b>-30</b>
<b>Saldo Bedarf bei erwarteter Nutzung</b>		<b>5</b>	<b>41</b>	<b>-21</b>

Bedarfsberechnung	2030				
	Fahrzeit Kfz	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 80+ - 2030		186	1.871	2.200	286
Platzbedarf vor PSG I		2	22	26	3
Bedarf bei aktueller Nutzung		4	37	44	6
Bedarf bei erwarteter Nutzung		4	45	53	7
Platzangebot Mitbewerber		0	5	75	0
Saldo Bedarf vor PSG I		2	17	-49	3
Saldo Bedarf bei aktueller Nutzung		4	32	-31	6
Saldo Bedarf bei erwarteter Nutzung		4	40	-22	7

Bedarfsberechnung	2035				
	Fahrzeit Kfz	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 80+ - 2035		175	1.763	2.087	280
Platzbedarf vor PSG I		2	21	25	3
Bedarf bei aktueller Nutzung		4	35	42	6
Bedarf bei erwarteter Nutzung		4	42	50	7
Platzangebot Mitbewerber		0	5	75	0
Saldo Bedarf vor PSG I		2	16	-50	3
Saldo Bedarf bei aktueller Nutzung		4	30	-33	6
Saldo Bedarf bei erwarteter Nutzung		4	37	-25	7

Bedarfsberechnung	2040				
	Fahrzeit Kfz	5 Min	10 Min	15 Min	Gemeinde
Bevölkerung 80+ - 2040		192	1.896	2.261	317
Platzbedarf vor PSG I		2	23	27	4
Bedarf bei aktueller Nutzung		4	38	45	6
Bedarf bei erwarteter Nutzung		5	46	54	8
Platzangebot Mitbewerber		0	5	75	0
Saldo Bedarf vor PSG I		2	18	-48	4
Saldo Bedarf bei aktueller Nutzung		4	33	-30	6
Saldo Bedarf bei erwarteter Nutzung		5	41	-21	8

TABELLE 9 BEDARF TAGESPFLEGE

Als Einzugsgebiet wird der Fahrzeitisochron von 10 Minuten empfohlen. In diesem Einzugsgebiet sind erfahrungsgemäß die Fahrdienste gut organisierbar und die Fahrzeiten werden auch im Winter von den Tagespflegegästen toleriert.

**Basierend auf den Zahlen für 2025 ist im Fahrzeitisochron von 10 Minuten durch bereits ein Bedarf bei aktueller Nutzungsquote von über 30 Tagespflegeplätzen.**

Durch die große Tagespflege in Eschenlohe, die im 15-Minuten-Fahrzeitisochron liegt, wird sicher ein Teil des Bedarfs mit abgedeckt. Allerdings erstreckt sich das Einzugsgebiet für den untersuchten Standort stark auf die nördlichen Gemeindebereiche von Garmisch-Partenkirchen, woraus ein wesentlicher Teil der Bedarfe entsteht.

**Der lokale Bedarf an Tagespflegeplätzen aus der Gemeinde Farchant umfasst 6-8 Tagespflegeplätze.**

**Durch barrierefreie Wohnangebote kann weiterer Bedarf entwickelt werden. Dies gilt besonders dann, wenn für die Wohnungen umfassende Dienstleistungspakete angeboten werden können. Das setzt wiederum weitere ergänzende**

**Angebote voraus. Ein Konzeptvorschlag findet sich dazu im Teil III zur Umsetzung.**

Grundsätzlich ist die Entwicklung der Bedarfe an Tagespflegeplätzen seit der Bildung eines eigenen Leistungsbereiches im SGB XI in 2017 ein sehr dynamisches Geschehen, so dass es durchaus möglich ist, dass der Bedarf auch lokal weiter ansteigt.

## AMBULANTE PFLEGE

In Farchant hat derzeit ein ambulanter Pflegedienst seinen Sitz.

Die nächstgelegenen Pflegedienste haben ihren Sitz in Oberau und Garmisch-Partenkirchen. Eine Übersicht dazu s. Tabelle 7

Über ambulante Pflegedienste, insbesondere deren Einzugsgebiete, Größe etc. sind keine gesicherten Informationen recherchierbar. Die in Tabelle 7 angegebenen Patientenzahlen können nur ein grober Richtwert sein

Es wäre anzustreben, dass für das Projekt ein Pflegedienst gewonnen werden kann, der seinen Sitz im geplanten Projekt einrichtet, oder zumindest einen Stützpunkt errichtet und die Betreuungsaufgaben für die Wohnungen übernimmt. Zusammen mit der Trägerschaft für den Betrieb der Tagespflege kann das ein attraktives Angebot für einen Träger sein.

# TEIL III - KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN UND SZENARIEN ZUR REALISIERUNG

Auf Grundlage der bereits erstellten Planungen werden hier die Konzeptionellen Grundlagen und der Ausgestaltungsmöglichkeiten dargestellt.

## STANDORT

Der untersuchte Standort liegt zentral im Ort und kann durch seine teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude eine besondere Wirkung und Attraktivität entfalten.

Der Verbund mehrerer Angebote und Leistungen macht das Konzept für Nutzer interessanter und auch für Betreiber wirtschaftlich tragfähiger.



ABBILDUNG 7 PFARRHAUS FARCHANT

Die folgenden konzeptionellen Vorschläge basieren auf dem Vorentwurf von jesse hofmayr werner Architekten BDA (Planstand vom 26.07.2021, 24.02.2022 und 16.03.2022)

In diesem Vorentwurf sind zwei Nutzungsarten dargestellt, die nun konzeptionell dargestellt werden. Es werden weitere Hinweise zu Ausführung, Gestaltung und Dienstleistungen gegeben.

Die Nutzungsarten sind

- Barrierefreies Wohnen für Senioren
- Tagespflege

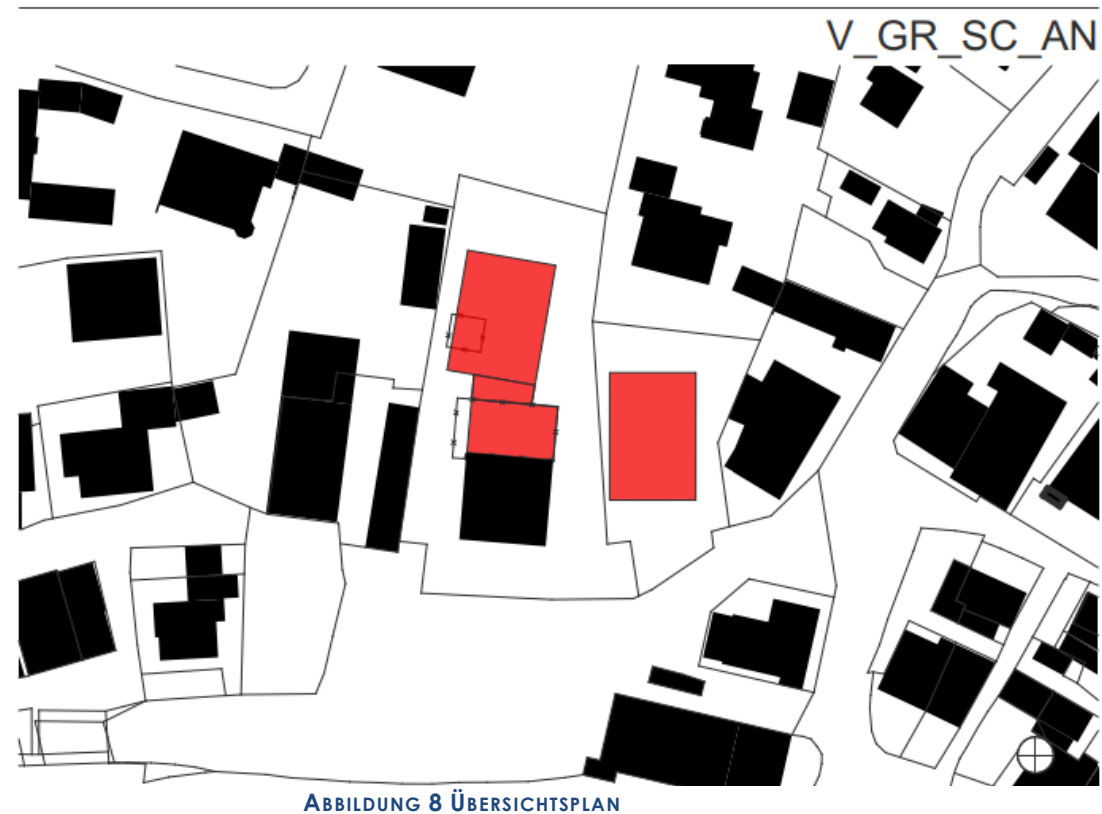


ABBILDUNG 8 ÜBERSICHTSPLAN

## BARRIEREFREIES WOHNEN

Damit wirtschaftlich sinnvoll Betreuungsangebote gemacht und finanziert werden können, sollten mindestens ca. 20 Wohnungen geschaffen werden.

Barrierefreies Wohnen, auch Betreutes Wohnen dient als Oberbegriff für eine Fülle von Wohnvarianten und ist nicht gesetzlich geschützt oder klar definiert. In den letzten Jahren rückte dazu auch das Quartier als Raum für gemeinschaftliches erleben immer mehr in den Fokus.

Quartiersbezogene Wohnkonzepte für Senioren gründen auf drei Säulen:

- Wohnen: Barrierefreier Wohnraum
- Soziales: Begegnungsmöglichkeiten, Mittagstisch
- Unterstützung und Pflege: Betreuung, Pflege und Nachbarschaftshilfe

### WOHNEN: PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Ambulant betreutes Wohnen kann in Kombination mit dem Angebot einer Tagespflege und weiteren niedrighschwelligen Angeboten, sowie einem stabilen Angebotssetting von hauswirtschaftlichen und weiteren Hilfen die gesetzten Erwartungen bis hin zu einer umfassenden Pflege erfüllen.

Gleichzeitig ist durch digitale Assistenzsysteme sicherzustellen, dass im Bedarfsfall (besonders in den Nachtstunden) schnell und qualifiziert Hilfe zugeführt wird und solche Systeme auch präventiv den Mieter in seiner Selbständigkeit unterstützen.

Diese planerischen Grundlagen sind in der Grundstruktur unabhängig von den nachfolgend beschriebenen Varianten



## VARIANTEN DER KONZEPTIONELLEN GESTALTUNG

Die Wohnungen können in verschiedenen Varianten ausgeführt, betrieben und betreut werden.

- Als Clusterwohnungen
- Als ambulant betreute Wohngemeinschaft
- Als Seniorenwohngemeinschaft
- Als Seniorenhausgemeinschaft

### CLUSTERWOHNUNGEN

---

sind die neueste Wohnform. Sie wurde als neue Wohnungstypologie 2019 vom Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung vorgestellt.

Eine Cluster-Wohnung ist eine Wohnung, die aus mehreren kleinen Wohneinheiten (mit Abgeschlossenheitsbescheinigung) besteht – also ein Cluster, eine „Zusammenballung“, der kleineren Wohneinheiten zu einer großen zusammenhängenden Wohnung.

Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Badezimmer und gegebenenfalls eine kleine Teeküche. Verbindendes Element ist die Gemeinschaftsfläche, über die die Wohneinheiten erschlossen werden. Diese ist, mit einer großen Gemeinschaftsküche, einem Wohnzimmer und weiteren Gemeinschaftsnutzungen entsprechend ausgestattet.

Die Wohnungen werden mit anteiligen Gemeinschaftsflächen an die Nutzer direkt vermietet. Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen wird von den Mietern selbst festgelegt und organisiert.

Obligatorische Betreuungsleistungen können im Rahmen der vom Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) eröffneten Möglichkeiten angeboten werden.

### AMBULANT BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFTEN

---

unterscheiden sich von der Seniorenwohngemeinschaft dadurch, dass bei Aufnahme eine Pflegebedürftigkeit der Bewohner vorausgesetzt wird.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 3 Satz 3 PflWoqG dienen dem Zweck, pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen verbinden die Vorteile des selbstbestimmten Wohnens mit den Stärken einer Gemeinschaftseinrichtung. Im Pflegeversicherungsrecht sind ambulant betreute Wohngemeinschaften (abWG) derzeit dem ambulanten Sektor zugeordnet.

Für die Sicherstellung der pflegerischen Versorgung ist ein Bewohnergremium erforderlich, das gemeinsam externe Dienstleister (Pflegedienste, Betreuungsdienste etc.) beauftragt. Das Bewohnergremium kann als GbR oder e.V. organisiert sein. Der Vermieter kann die Wohneinheit als Gesamtes an das Bewohnergremium oder einzelne Zimmer direkt vermieten.

In Bayern gelten für ambulant betreute Wohngemeinschaften besondere Anforderungen. So sind trägergestützte Angebote dem Grunde nach kaum möglich, da der Vermieter keinen Einfluss auf Entscheidungen der Bewohner haben darf. Die Bewohner wiederum müssen sich deshalb zwingend in einem Bewohnergremium (als e.V. oder GbR) organisieren. Das Bewohnergremium wählt Art und Umfang des Pflege- und Betreuungsdienstes frei aus.

Der Pflege- und Betreuungsdienst darf keine Büroräume in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder in enger räumlicher Verbindung haben. Der Pflege- und Betreuungsdienst ist Gast in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft dürfen nicht mehr als zwölf Personen betreut werden. Es dürfen sich nicht mehr als zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften der gleichen Initiatoren in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften können mit einer Anschubfinanzierung von bis zu 25.000 € im Rahmen der Förderrichtlinie Pflege - WoLeRaF <sup>2</sup>gefördert werden.

Eine Sonderform sind sogenannte Intensiv-WGs für außerklinische Intensivpflege. Dieser Sektor steht aber vor einem großen Umbruch durch die Schaffung des neuen Intensivpflege- und Rehabilitationsstärkungsgesetzes (GKV-IPReG).

### SENIORENWOHNGEMEINSCHAFTEN

---

Seniorenwohngemeinschaften sind Wohnformen, in denen aktive ältere Menschen, ähnlich einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, gemeinsam in einer Wohnung oder einem Haus leben und neben einem eigenen Zimmer einige Räume (z. B. Küche, Wohnzimmer oder Bad) gemeinschaftlich nutzen. Die Mieterinnen und Mieter organisieren ihr Gemeinschaftsleben selbst, unterstützen sich gegenseitig und nehmen darüber hinaus bei Bedarf Unterstützungsleistungen in Anspruch.

Bestehende Pflegebedürftigkeit ist hier keine Aufnahmevoraussetzung.

### SENIORENHAUSGEMEINSCHAFTEN

---

Seniorenhausgemeinschaften sind Wohnformen, in denen ältere aktive Menschen, jeder in einer eigenen abgeschlossenen Wohnung, selbstbestimmt und eigenverantwortlich miteinander in einem Haus, mit einem Gemeinschaftsraum, leben. Das Gemeinschaftsleben der Mieterinnen und Mieter wirkt Isolation entgegen. Die Mieterinnen und Mieter unterstützen sich im Bedarfsfall gegenseitig, sodass sie nach Möglichkeit bis an ihr Lebensende in der Hausgemeinschaft wohnen bleiben können. In der Regel nehmen sie auch gemeinsam Dienstleistungen in Anspruch.

---

<sup>2</sup> [Richtlinie Pflege – WoLeRaF: Aufbau neuer ambulant betreuter Wohngemeinschaften](#)

## ZUSAMMENFASSUNG

Über eine Betreuungspauschale, zu deren Zahlung die Mieter, bzw. Wohnungseigentümer verpflichtet werden, sind nur die Betreuungsleistungen finanziert, die auch die Präsenzzeiten der Reception und die Kosten der Assistenzsysteme und dazugehöriger Dienstleistungen umfassen. Alle weiteren in Anspruch genommenen Leistungen werden vom

4 Art. 2 (2) PflwoqG: (2) Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Formen des Betreuten Wohnens, die zugleich die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, wenn die Mieterinnen oder Mieter oder Käuferinnen oder Käufer vertraglich lediglich dazu verpflichtet werden, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern abzunehmen und die über die Grundleistungen hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) von den Bewohnerinnen oder Bewohnern frei wählbar sind.

Betreuungsträger dem Mieter in Rechnung gestellt. Hierbei kann es sich auch, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, um sog. Erstattungsleistungen gem. SGB XI handeln.

Die Wahl des Pflegedienstes muss für die Mieter immer frei bleiben.

In Tabelle nachfolgender Tabelle 10 sind die wesentlichen Merkmale der unterschiedlichen Wohnformen dargestellt.

	Clusterwohnen	Ambulant betreute Wohngemeinschaft	Senioren-wohngemeinschaft	Senioren-hausgemeinschaft	Betreutes Wohnen
<b>Wohneinheit</b>	Einzel	Gemeinsam	Gemeinsam	Einzel	Einzel
<b>Gemeinschaftsflächen</b>	Wohnen, Küche, evtl. Bad	Wohnen, Küche, Pflegebad	Wohnen, Küche	Gemeinschaftsraum, evtl. Küche	Keine gefordert
<b>Zugangsvoraussetzungen</b>	keine	Pflegegrad vorhanden	Keine	keine	keine
<b>Kontakt und Gemeinschaft</b>	Gemeinsames Wohnen in den Gemeinschaftsflächen, Privatsphäre in eigener Wohnung	Gemeinsames Leben in der WG, Privatsphäre im eigenen Zimmer	Gemeinsames Leben in der WG, Privatsphäre im eigenen Zimmer	Eigeninitiative unterstützt vom Betreuungsträger, keine feste Organisation, Privatsphäre in eigener Wohnung	Abhängig vom Betreuungsträger, keine feste Organisation, Privatsphäre in eigener Wohnung
<b>Essen</b>	Einzel möglich, gemeinsam erwünscht	Gemeinsam in der WG	Meist gemeinsam in der WG	Einzel und gemeinsam möglich, insbesondere zu besonderen Anlässen	Jeder für sich in der Wohnung
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Mietrecht	WBG, PflWoqG	WBG	Mietrecht, WBG wg. Betreuungsvertrag bzw. Angebot von Betreuungsleistungen	Mietrecht, WBG wenn Betreuungsvertrag bzw. Betreuungsleistungen angeboten
<b>Grundleistungen, obligatorische, feste vertraglich vereinbarte Leistungen</b>	Keine	Umfassende Hauswirtschaftliche und pflegerische Versorgung	Innerhalb der WG gemeinsam zu vereinbaren	Allg. Beratung, Notruf	Evtl. Allgemeine Beratung, Notruf
<b>Zusatzleistungen (frei wählbar)</b>	HW-Versorgung, Betreuungs- und Begleitdienste, Pflege	In der Regel komplettes Grundleistungsangebot	Gemeinsam oder jeder für sich zu beauftragen	HW-Versorgung, Betreuungs- und Begleitdienste, Pflege, Zusatzleistungskatalog des	HW-Versorgung, Betreuungs- und Begleitdienste, Pflege

	Clusterwohnen	Ambulant betreute Wohngemeinschaft	Senioren-wohngemeinschaft	Senioren-hausgemeinschaft	Betreutes Wohnen
				Betreuungsträgers	
<b>Finanzierung der Grundleistungen</b>	Entfällt	Haushaltsgeld (Privat); gepoolte Leistungen nach SGB XI	Haushaltsgeld (privat)	Über Betreuungspauschale	Evtl. über Betreuungspauschale
<b>Finanzierung der Zusatzleistungen</b>	Privat	Privat	Privat	Privat	Privat

TABELLE 10 ÜBERSICHT WOHNFORMEN

## EMPFEHLUNG

Für Farchant ist mit Blick auf den Bedarf, die Möglichkeiten der Bebauung und zur Realisierung eines Quartierskonzeptes die Seniorenhausgemeinschaft die bevorzugte Form der konzeptionellen Ausgestaltung.

**Aus diesen Vorgaben und der Struktur des geplanten Projektes wird empfohlen, die Ausgestaltung der Wohnangebote als Seniorenhausgemeinschaft zu konzipieren und zu organisieren.**

## DETAILKONZEPT SENIORENHAUSGEMEINSCHAFT

### PLANUNGSGRUNDLAGEN WOHNUNGEN

Die Wohnungen sind für eine Seniorenhausgemeinschaft als abgeschlossene Wohneinheiten, barrierefrei nach DIN 18040-2 auszuführen. Die Hausgemeinschaft umfasst alle Wohnungen im geplanten Projekt.

Im Schwerpunkt sollten 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie wenigen 1-Zimmer-Appartements (ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche) und 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche) geschaffen werden.

Die aktuelle Planung entspricht dieser Gliederung

Die Wohnungen müssen barrierefrei nach DIN 18040-2 sein und sollten mit digitalen Assistenzsystemen ausgestattet sein.

In den Erschließungsfluren ist auf ausreichend Begegnungsflächen und Abstellflächen für Rollstühle, Scooter, Rollatoren etc. zu achten. Ebenso sollten Ladeanschlüsse in ausreichender Anzahl vorgesehen werden.

Aufzüge sollten für den Transport von Liegendkranken geeignet sein.

### GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Für die Nutzer der Wohnungen wird ein **Gemeinschaftsraum** eingeplant, der mit einer Küchenzeile ausgestattet auch die Bewirtung bei kleineren Festivitäten oder z.B. eines Bewohnerfrühstücks zulässt. Je Bewohner sind ca. 2,5 m<sup>2</sup> für den Gemeinschaftsraum anzusetzen. Ein barrierefreies WC rundet die Einheit ab.

Die Gemeinschaftsflächen müssen barrierefrei nach DIN 18040-1 sein und sollten im Erdgeschoß liegen.



## BETREUUNGSLEISTUNGEN

Die Betreuungsleistungen gliedern sich in **Grundleistungen**, die über eine obligatorische Betreuungspauschale je Wohnung / Bewohner abgerechnet. Sie sollte

- Haustechnischen Service
- Notrufeinrichtung und -organisation
- Soziale Betreuung / Beratung umfassen

Die Grundleistungen werden als monatliche Pauschale je Wohnung und wenn mehr als eine Person eine Wohnung bewohnt mit einem Zuschlag vom Betreuungsträger direkt mit dem Mieter abgerechnet. Im Mietvertrag ist der verpflichtende Abschluss eines Betreuungsvertrages geregelt. Beim hier beschriebenen Umfang der obligatorischen Grundleistungen unterliegt die Seniorenhausgemeinschaft nicht den Regularien des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG)<sup>5</sup>

Hinzu kommen **Wahlleistungen**, die je nach Betreuungsträger unterschiedlich sein können:

- Hauswirtschaftliche Dienste
- Pflegerische Dienste
- Leistungen im Krankheitsfall
- Hol- und Bringdienste
- Leistungen bei Abwesenheit

---

<sup>5</sup> Art. 2 (2) PfleWoqG: Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Formen des Betreuten Wohnens, die zugleich die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, wenn die Mieterinnen oder Mieter oder Käuferinnen oder Käufer vertraglich lediglich dazu verpflichtet werden, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern abzunehmen und die über die Grundleistungen hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) von den Bewohnerinnen oder Bewohnern frei wählbar sind.

Die Wahlleistungen werden vom Betreuungsträger direkt mit dem Nutzer und dem Betreuungsträger nach dessen Preisliste und Vereinbarung abgerechnet. Grundlage ist ein bei Einzug verpflichtend abzuschließender **Betreuungsvertrag** zwischen Mieter und Betreuungsträger. In den Wahlleistungen können auch Erstattungsleistungen der Pflegeversicherung wie Verhinderungspflege etc. enthalten sein.

Für die Abrechnung über den Betreuungsvertrag ist ein **Betreuungsrahmenvertrag**, zwischen Vermieter und Betreuungsträger erforderlich. Dort werden Leistungsumfang der Grundleistungen, sowie dessen Höhe und der Katalog der Wahlleistungen geregelt, sowie die Verpflichtung des Vermieters in die Mietverträge mit den Mietern die Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrages aufzunehmen.

Die Regelungen des Mietrechtes und Vorgaben des WBG sind zu beachten.

Als Betreuungsträger bietet sich grundsätzlich der Betreiber der Tagespflege an.

Weitere Festlegungen über Art und Umfang der Leistungen und Leistungserbringung können getroffen werden, wenn die Frage, wer Betreiber und / oder Betreuungsträger werden soll, geklärt ist.

## AUSBAU ZU EINEM QUARTIERSKONZEPT

Im Rahmen von Quartierskonzepten werden Anlaufstellen sowie Beratungs-, Begegnungs- und Unterstützungsstrukturen aufgebaut, damit ältere Menschen zuhause selbstbestimmt alt werden können.

Durch Quartierskonzepte können Strukturen geschaffen werden, die Menschen bei unterschiedlichem Unterstützungsbedarf zur Verfügung stehen.

Zum einen sind in diesem Zusammenhang Alltagshilfen, wie z. B. hauswirtschaftliche Hilfen, Fahr- und Begleitdienste, Reparatur- und Gartendienste, relevant, die beispielsweise über eine bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfe oder als Seniorengenossenschaft organisiert sein können.

Zum anderen können Betreuungs- und Entlastungsangebote, wie beispielsweise Betreuungsgruppen oder Helferkreise sowie Pflegeleistungen vermittelt oder vorgehalten werden, auf die ältere Menschen im Bedarfsfall rund um die Uhr zurückgreifen können.

Darüber hinaus können ergänzende Angebote, wie z. B. neue technische Assistenzsysteme oder Unterstützungsangebote für spezielle Zielgruppen, wie z. B. Menschen mit Migrationshintergrund, angebunden werden.

Vorhandene Angebote und bestehende Strukturen können so in der Gemeinde gebündelt und koordiniert werden.

Diese Quartierskonzepte können ebenfalls über die Förderrichtlinie Selbstbestimmte Leben im Alter – SeLA mit bis zu 80.000.-€ über einen Zeitraum von bis zu vier Jahren gefördert werden.

Organisiert werden können die Quartiersangebote beispielsweise in der nachfolgend beschriebenen Struktur:

#### ANLAUFSTELLE: ÖFFNUNG INS QUARTIER / IN DIE GEMEINDE

Damit die Mieter der Wohnungen adäquat betreut werden können, kann im Rahmen eines Quartierskonzeptes eine feste Anlaufstelle etabliert werden, die auch für Senioren in der Gemeinde erreichbar sind.

Die Leistungen für die Mieter in der Anlage können und sollen grundsätzlich auch Bewohnern außerhalb der Wohnanlage angeboten werden. Dadurch entsteht ein echtes Quartiersmanagement, das wichtige Funktionen zum Erhalt eines lebendigen Gemeinwesens erfüllt. Deshalb ist eine gut sichtbare, zentrale Situierung notwendig.

Inhalt einer solchen Betreuung können sein:

- Allgemeine Beratung und Vermittlung weiterer Dienste des Betreuungsträgers und anderer Anbieter
- Budgetmanagement bei Pflegebedürftigen Mietern
- Präsenz über eine Rezeption / Concierge
- Erbringung (teilweise) obligatorischer Hauswirtschafts- sowie niedrigschwelliger Betreuungs- und Entlastungsangebote)
- Betrieb und Betreuung digitaler Assistenzsysteme zur Erkennung und Intervention bei kritischen Ereignissen in den Wohnungen und im Quartier

Finanziert wird dieses Angebot einerseits aus den monatlichen Betreuungspauschalen der Mieter. Andererseits können und sollen auch externe Nutzer aus dem näheren Umfeld (Quartier) die Dienste z.B. über eine Pauschale nutzen. Ein kommunaler Zuschuss kann das Angebot dauerhaft sichern.

Details zu den angebotenen Leistungen und deren Finanzierung sind im weiteren Fortgang des Projektes zu definieren.

### NIEDRIGSCHWELIGE BETREUUNGS- UND ENTLASTUNGSANGEBOTE: GEMEINSCHAFTS- UND GRUPPENANGEBOTE

Mit niedrigschwelligen Betreuungs- und Entlastungsangeboten sollen den Mietern der betreuten Wohnungen, aber auch darüber hinaus in die Gemeinde, Unterstützung in der Alltagsgestaltung sowohl in der eigenen Wohnung als auch in Gemeinschaft geboten werden.

In §45a SGB XI (Pflegeversicherungsgesetz) sind niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote so definiert:

*Angebote zur Unterstützung im Alltag tragen dazu bei, Pflegepersonen zu entlasten, und helfen Pflegebedürftigen, möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung zu bleiben, soziale Kontakte aufrechtzuerhalten und ihren Alltag weiterhin möglichst selbständig bewältigen zu können. Angebote zur Unterstützung im Alltag sind*

- 1. Angebote, in denen insbesondere ehrenamtliche Helferinnen und Helfer unter pflegefachlicher Anleitung die Betreuung von Pflegebedürftigen mit allgemeinem oder mit besonderem Betreuungsbedarf in Gruppen oder im häuslichen Bereich übernehmen (Betreuungsangebote),*
- 2. Angebote, die der gezielten Entlastung und beratenden Unterstützung von pflegenden Angehörigen und vergleichbar nahestehenden Pflegepersonen in ihrer Eigenschaft als Pflegende dienen (Angebote zur Entlastung von Pflegenden),*
- 3. Angebote, die dazu dienen, die Pflegebedürftigen bei der Bewältigung von allgemeinen oder pflegebedingten Anforderungen des Alltags oder im Haushalt, insbesondere bei der Haushaltsführung, oder bei der*

*eigenverantwortlichen Organisation individuell benötigter Hilfeleistungen zu unterstützen (Angebote zur Entlastung im Alltag).*

Um die Gruppenangebote durchführen zu können, sind Gemeinschaftsräume erforderlich, die sowohl den Mietern im betreuten Wohnen als auch Außenstehenden offenstehen. Es kann aber genauso auf vorhandene Räume im näheren Umfeld zurückgegriffen werden.

Dort könnte z.B. auch ein stationärer Mittagstisch eingerichtet werden. Die weiteren Festlegungen müssen im weiteren Planungsprozess abgestimmt werden.

Die Betreuungsangebote werden am sinnvollsten vom Betreuungsträger initiiert und koordiniert.

Für die Anlaufstelle wird ein Büro mit Nebenraum und Toilette benötigt, die barrierefrei erreichbar sind. Eine Kombination mit dem Gemeinschaftsraum der Hausgemeinschaft ist sinnvoll.

## TAGESPFLEGE

Aus der Bedarfsanalyse ergibt sich für Farchant ein Bedarf von bis zu 30 Tagespflegeplätzen. Der direkte Bedarf für die Gemeinde Farchant liegt bei 6-8 Tagespflegeplätze.

Die vorzusehenden Flächen sollten eine Tagespflege mit mindestens 15 Plätzen ermöglichen. Dies entspricht der Regelgröße gemäß Bayerischem Versorgungsvertrag nach §75 SGB XI. Für 15 Plätze werden nach derzeit gültigen Planungsgrundlagen ca. 250m<sup>2</sup> Grundfläche benötigt.

Eine Tagespflege ist grundsätzlich förderfähig nach dem Förderprogramm PflegesoNah. Je Platz beträgt die Förderung 25.000€. Ob die Förderung im Jahr 2023 weitergeführt wird, ist jedoch noch nicht gesichert.

Die Tagespflege erbringt Leistungen nach §41 SGB XI und erfüllt die Anforderungen aus dem Rahmenvertrag gemäß §75 SGB XI für teilstationäre Pflege in Bayern. Sie sollte von einem Träger geführt werden, der dazu einen Versorgungsvertrag nach §72 SGB XI mit den Pflegekassen abschließt.

Eine Tagespflege mit 15 Plätzen entspricht der Regelgröße aus dem Rahmenvertrag der ARGE der Pflegekassen mit den Leistungserbringerverbänden, ist fachlich sinnvoll und kann wirtschaftlich betrieben werden. Damit kann sowohl auf fachliche Schwerpunkte als auch auf Öffnungszeiten mit Teilbetrieb (z.B. Wochenende, nachts) reagiert werden. Für 15 Tagespflegeplätze sind ca. 250m<sup>2</sup> Grundfläche (ohne Freiflächen) erforderlich.

### RAUMPROGRAMM UND PLANSTAND

Das nachfolgende Raumprogramm erfüllt die Vorgaben aus dem bayerischen Rahmenvertrag nach §75 SGB XI und kann ca. 20 Tagespflegeplätze schaffen. Es ist auf die konkrete Planung noch abzustimmen. Ergänzt werden muss das Raumprogramm noch um eine Personalkleide und Personalaufenthaltsraum. Die Größe hängt dabei auch vom Personalkonzept des künftigen Trägers ab.

Nr.	Bezeichnung	Funktion	Beziehung	Fläche	Anzahl	Summen	Bemerkung	18040-2
1	Foyer Eingangsbereich	Garderobe integriert		25	1	25	mit Garderobe und Schränken. Rollstuhlparkplatz. Eingang wettergeschützt und als Vorfahrt ausgestaltet	x
2	Gruppenraum		zentraler Raum	80	1	80	gegliedert Aufenthalt (Wohnen), Gruppenangebote (Aktivität) und Essensbereich	x
3	Küche		offen zum Gruppenraum	20	1	20	Hybride Verteilerküche mit offener Theke zum Gruppenraum (rollstuhlunterfahrbar)	x
4	Ruheraum			24	2	48	evtl. mit Trennwand zwischen beiden Ruheräumen	x
5	Mehrzweckraum	für therap. und pflegerische Tätigkeiten		20	1	20	evtl. Stellplatz für Pflegebett	x
6	Pflegedusche			12	1	12	Duschplatz mit WC und trockenen Umkleidebereich	x
7	WC D	für TP Gäste		4	1	4		x
8	WC H	für TP Gäste		4	1	4		x
9	WC Personal			3	1	3		
10	Büro	Beratungsgespräche	Sichtbeziehung zum Gruppenraum	18	1	18	mit Beratungsplatz	x
11	Terrasse / Freiflächen		am Gruppenraum			0	Terrassenzugang schwellenfrei, Außenbereich eingezäunt, Größe nach Möglichkeit	
12	Lager			10	1	10		

TABELLE 11 RAUMPROGRAMM TAGESPFLEGE



Hinsichtlich der Platzzahl sind je nach aktuellem Planstand derzeit 21 Tagespflegeplätze möglich.



Bezeichnung	Fläche m²	Betreuungs- fläche	Funktions- fläche	gemeinsame Nutzung	ambulanter Dienst	Bemerkung
Empfang	19,18		x			
Dienstzimmer	14,44		x			
Essen	44,89	x				
Kochen	20,67	x				
B WC	5,92		x			
Wohnen Essen	42	x				
Lager	9,04		x			
Mehrzweckraum	20,06	x				
Ruheraum	13,32	x				
Pflegedusche	11,1		x			
Bewegung	19,89	x				
WC	8,1		x			
Lager UG	16,22		x			
WC Personal	3,49		x			
<b>SUMME</b>	<b>248,32</b>	<b>160,83</b>	<b>87,49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**mögliche Platzzahl gem Rahmenvertrag Tagespflege in Bayern** **21 Plätze**

**TABELLE 12 PLATZZAHLBERECHNUNG TAGESPFLEGE**

## AMBULANTE PFLEGE

Die Integration der Angebote eines ambulanten Pflegedienstes in das Gesamtkonzept wäre sinnvoll. Deshalb wird empfohlen einen Betreuungsträger auszuwählen, der Expertise in der ambulanten Pflege in Form eines eigenen ambulanten Pflegedienstes besitzt. Dadurch kann, unter Berücksichtigung der gebotenen Wahlfreiheit der Betroffenen, ein stabiles Versorgungssetting „aus einer Hand“ angeboten werden. Idealerweise übernimmt er auch den Betrieb der Tagespflege.

In Kombination mit barrierefreien Wohnangeboten (Rezeption) und einer Tagespflege ist für einen ambulanten Pflegedienst eine gute Ansprechbarkeit für potenzielle Kunden/Angehörige und Mieter gegeben. Hinzu kommt, dass diese Wirkung in das gesamte Einzugsgebiet vorhanden ist und für eine frühzeitige Bindung der Pflegekunden an den Pflegedienst wichtig ist. Es wird empfohlen, mit den Pflegekassen und der FQA frühzeitig das Konzept abzustimmen.

Ob für einen ambulanten Pflegedienst Flächen (Büro, Personal- und Sozialräume sowie Stellplätze) vorzusehen sind, ist abhängig von der Entscheidung des künftigen Betreuungsträgers, ob und welche Funktionen dessen Pflegedienst in dem zu planenden Objekt untergebracht werden können / sollen.

Zielführend ist auch, den Versorgungsvertrag der Tagespflege mit der ambulanten Pflege als Gesamtversorgungsvertrag zu koppeln. Dies ermöglicht eine gemeinsame Leitung und einen gemeinsamen Personalpool. Auch die Abstimmung zwischen Bedarfen der häuslichen Versorgung und der Möglichkeiten der Tagespflege sind dann vereinfacht.

## MIET- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Für die dargestellten Leistungs- und Angebotsbereiche wäre im Weiteren folgende Vertragssystematik zu empfehlen:

- **Wohnungen:** Einzelmietverträge mit den jeweiligen Nutzern. In diese sind auch die für die barrierefreien Wohnangebote notwendigen Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsraum, Rezeption etc.) mit einzuschließen und auf die jeweiligen Mietverträge umzulegen. Der Vermieter verpflichtet die Mieter auf Abschluss eines Betreuungsvertrages.
- **Tagespflege:** Generalmietvertrag mit dem Betreiber
- **Optional: Ambulanter Pflegedienst:** Mietvertrag mit dem betreffenden Pflegedienst, evtl. gekoppelt an die Übernahme der Betreuung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume für die niedrigschwelligen Angebote
- **Gemeinschaftsräume:** Um die Nutzung zu fördern und möglichst frei gestalten zu können, ist für evtl. nicht durch die Mieter gedeckten Kosten eine Übernahme durch die Gemeinde anzustreben. Die zweckentsprechende Nutzung wird durch den Betreuungsträger sichergestellt. Durch Benutzungsentgelte kann ein Finanzierungsbeitrag von verschiedenen Nutzern geleistet werden.

## RAUMORDNUNG UND FUNKTIONSZUSAMMENHÄNGE

Von den Architekten jesse hofmayr werner wurde die Vorplanung entwickelt:

Es entsteht ein Neubau anstelle des bisherigen Anbaus an das Pfarrhaus mit dem Pfarrsaal, mit flexiblen Versammlungs- und Gruppenräumen im EG.

In den beiden Neubauten sind 20 – 22 Wohnungen vorgesehen. So kann durchgängig und kostengünstig die DIN 18040-2 umgesetzt werden.

Der **Gemeinschaftsraum** für die Seniorenhausgemeinschaft ist zweckmäßig und zentral im EG untergebracht

Eine Seniorenhausgemeinschaft kann gut umgesetzt werden.

Für offene Angebote können die Flächen im Erdgeschoß des neuen Anbaus gut genutzt werden.

Das **Quartiersbüro** ist an prominenter, gut sichtbarer Stelle neben der Tagespflege vorgesehen. Dort kann auch für den Fall, dass der Betreuungsträger auch ambulante Pflege anbietet der Pflegedienst seine Anlaufstelle haben.

Die **Tagespflege** ist zusammen mit dem Quartiersbüro in dem an den Pfarrhof angrenzenden Neubau untergebracht und kann ca. 20 Tagespflegeplätze bieten.

Für alle vorgenannten Bereiche gilt, dass sie nach DIN 18040 barrierefrei gestaltet sind.

Die **Freiflächen** bieten neben der Barrierefreiheit eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die **Erschließung der Tagespflege** erfolgt in Form eines Wendeplatzes. Damit können die Tagespflegegäste gebracht und abgeholt werden, ohne dass mit den Fahrzeugen aufwändig rangiert werden muss.

Der vorgesehene Zwischenbau ist zwingend notwendig, um die Funktionalität und Barrierefreiheit zu sichern.

**Parkplätze** sind für den optionalen ambulanten Pflegedienst gesondert vorzusehen. Empfohlen wird, diese Parkplätze mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge auszustatten.



Die Zuwendung beträgt maximal 90 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.  
Für jede dieser Unterstützungs- und Wohnformen kann ein eigener Antrag gestellt werden.

Die Förderrichtlinie hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2023

### PROGRAMM PFLEGESONAH

Der Freistaat Bayern hat für die Haushaltsjahre 2020 bis 2022 ein Förderprogramm <sup>7</sup>zur Investitionsförderung für Pflegeeinrichtungen aufgelegt.

Förderfähig sind stationäre Pflegeeinrichtungen und Tages- und Kurzzeitpflege, sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften und Begegnungsstätten.

Die möglichen Förderungen betragen

- bis 25.000 Euro pro neu geschaffenen Platz beträgt die Förderung in Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege

Für eine Investitionsförderung aus dem Programm „PflegesoNah“ des Freistaats Bayern ist eine positive Bedarfswürdigung der Kommune erforderlich.

Für die erhöhte Förderung ist eine Öffnung ins Quartier erforderlich, die konzeptionell und strukturell angelegt sein muss. Daher ist eine Kombination von ambulanten und teilstationären Angeboten (Tagespflege) mit einer Begegnungsstätte unbedingt anzustreben. Die Förderung einer Begegnungsstätte stellt hinsichtlich der Orientierung für Menschen mit demenziellen Erkrankungen und Sehbeeinträchtigungen wesentlich höhere Anforderungen, als das Quartierskonzept nach dem Programm „Selbständig leben im Alter“ (SeLA).

---

<sup>7</sup> [PflegesoNah: Förderung der pflegerischen Versorgung im sozialen Nahraum - Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/pflege/pflegeso-nah-forderung-der-pflegerischen-versorgung-im-sozialen-nahraum-bayerisches-staatsministerium-fur-gesundheit-und-pflege/bayern.de)

Anträge ohne Öffnung ins Quartier haben aufgrund einer Überzeichnung des Programmes voraussichtlich keine Chance auf Förderung. Der Antragsschluss für das Haushaltsjahr 2022 war bereits der 1. März 2022. Ob in den folgenden Haushaltsjahren das Programm fortgeführt wird, ist derzeit noch nicht gesichert.

# ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung und Konzeption sehen die Schaffung von

- 20-22 barrierefreie Wohnungen in Form einer Seniorenhausgemeinschaft,
- einer Tagespflege mit ca. 20 Plätzen und
- einer Anlaufstelle für Senioren im Dorf / Quartier im Rahmen eines Quartierskonzeptes vor.

Sie ist in allen Punkten bedarfsgerecht und in dieser Kombination für Farchant eine Bereicherung.

Durch die konzeptionelle Schärfung mit einer Seniorenhausgemeinschaft und einem dazu passenden Quartierskonzept entsteht ein sehr innovatives Angebot, das an dieser zentralen Lage in Farchant eine absolute Bereicherung für das Dorfleben sein wird.

Gerade im Hinblick auf die demografische Entwicklung und dem Anstieg hochaltriger Personen im Dorf, kann auf diese Weise ein positives Zusammenwirken aller Akteure gefördert und stabilisiert werden.

Anzustreben ist, einen Betreiber für die beschriebenen Angebote (Tagespflege, Anlaufstelle im Quartier und Betreuung der Wohnungen) zu finden.

Mit der Kombination der beschriebenen Angebote ist die Förderfähigkeit für die Tagespflege nach dem bayerischen Förderprogramm PflegesoNah grundsätzlich gegeben, hinsichtlich der noch offenen Frage der Weiterführung des Förderprogramms aber unsicher.

Empfohlen wird, für die Seniorenhausgemeinschaft und die vorgeschlagene Öffnung ins Quartier nach der Förderrichtlinie Selbstbestimmt Leben im Alter (SeLA) eine Förderung zu beantragen.

Mit den beschriebenen und vorgeschlagenen Angeboten werden nach der Definition des KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) für Senioren alle Aspekte des

- Leben in Privatheit
- Leben in Gemeinschaft und
- Leben in der Öffentlichkeit

umfassend erfüllt

So werden interessante Angebote für Senioren geschaffen, egal ob sie auf dem Areal wohnen oder in der Gemeinde. Durch die geplanten Angebote wird ein lebendiges Quartier geschaffen.

Der Erhalt des Pfarrhofs, als besonderes Bestandsgebäude trägt wesentlich zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei. Mit der beschriebenen Struktur und den Angeboten kann das Projekt zu einem Leuchtturmprojekt für Quartiersentwicklung im ländlichen Raum werden.

Die erstellten Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis externer statistischer Daten und eigener Berechnungen erstellt. Eine Gewähr, dass die gestellten Prognosen so eintreten, wird nicht übernommen.

Weilheim, den 22. März 2022



Rudolf Lang



## QUELLENVERZEICHNIS

OpenStreetMap-Mitwirkende	2022
Openrouteservice HeiGit Universität Heidelberg	2022
Statistik über Pflegebedürftige, Statistisches Bundesamt	2021
Deutsche Wikipedia	02/2022
13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland, Statistisches Bundesamt	2021
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Statistisches Bundesamt	2021
Sterbetafel 2015/17, Statistisches Bundesamt	2021
Altersstruktur, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH	2020
Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics	02/2022
Prognose Hochaltrige und Pflegebedürftige on-geo GmbH	02/2022
Pflegenavigator der AOK	02/2022
Vertragsdatenbank der Ersatzkassen -pflegelotse.de	02/2022
Projektdatenbank der Koordinationsstelle abWG	01/2021
Vorentwurfsplanung Architekten jesse hofmayr werner, München	06/2021 – 03/2022