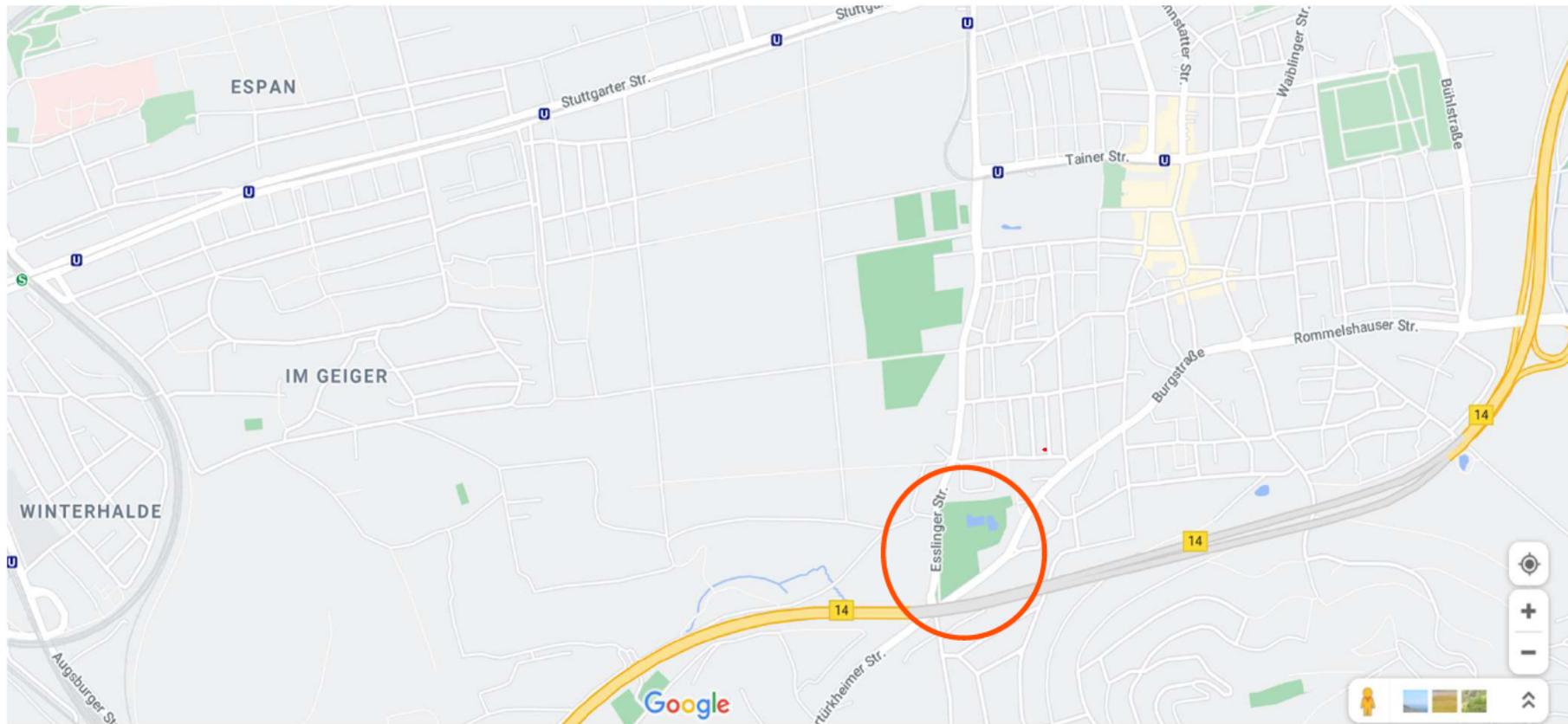


## **Stadt Fellbach Altes Freibad-Areal**

- ❖ Analyse und Perspektive Soziale Einrichtungen
- ❖ Abgeleitete Raum- und Gebäudebedarfe
- ❖ Bedarfsorientierte und realisierbare Empfehlungen



## Freibad – Areal Fellbach





## Freibad – Areal Fellbach

### Ziele / Überlegungen



### Ziele für die Entwicklung

- **Durchmischtes Gebiet** (Starterhaushalte, Familien, Senioren; Eigentums- / Mietwohnungen)
- Strategische Überlegungen zum Bodenbestandsaufbau/-erhalt (**Erbbau vs. Verkauf**)
- Förderung der kleineren und mittleren Bauträger/Investoren (**Kleinteilung vs. große Grundstücke**)
- Förderung neuer Wohn- und Verwaltungsformen (**Baugemeinschaften, Baugenossenschaften**)
- **Soziale Einrichtungen** (KiTa, Quartiersmanagement, Pflege-WGs, ambulanter Pflegedienst, Tages- und Nachtpflegeplätze)
- **Wirtschaftliche Ziele** (Erlöse aus Grundstückverkäufen)



## **Freibad – Areal Fellbach**

### **I. Auswertungen und Grundlagen der Analyse:**

#### Empirica:

Aktualisierung Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Fellbach (April 2019)

#### KH-Freiburg, IAF, Prof´in Dr. Kricheldorf:

Expertise – Pflege und Versorgung in Fellbach (September 2019)

#### Rems-Murr-Kreis, Kreissozialamt:

Älter werden im Rems-Murr-Kreis, Kreispflegeplan (2017)

#### Stadt Fellbach:

Altes Freibad-Areal – Kennwerte / Größen (Februar 2021)

#### Gespräche und Abstimmungen:

OB´in Frau Zull, BM Herr Berner, BM´in Frau Soltys, Frau Kölle-Sijeric, Prof. Hähning, Frau Hug, Herr Plöhn (Januar – April 2021)

#### Team EZ Gaw GmbH:

Eigene Recherchen, Marktentwicklungen, forschungsrelevante und evidenzbasierte Erkenntnisse (ständig)

## Freibad – Areal Fellbach

### Unser Zugang:

- Daten und Fakten
- Blick nach vorne: Einbezug demografische Entwicklung und gesellschaftspolitische Trends (Zukunftsforschung)
- Investitionen in die Zukunft – keine Planung für aktuelle Situation
- Bedarfsgerechte, nachhaltige, zukunftsfähige und sozialraumorientierte (quartiersbezogene) Angebote und Wohnformen.
- Nutzer- und sozialraumorientierter Ansatz – Wünschenswertes mit Machbarem verbinden – oder auf das Machbare reduzieren
- Fokus Wohnen (auch stationäre Pflegeeinrichtung ist Wohnen!)
- Quartier betrachten und denken als Ort ganzheitlicher Versorgung in Sachen Gesundheit, Pflege, Soziales und Zusammenhalt.
- Umgebungssituation einbeziehen

## **Freibad – Areal Fellbach**

### **Grundlagen für Empfehlungen zu Soziale Einrichtungen:**

- **SOZIALRAUMORIENTIERTE** Entwicklung
- **Barrierearmes und bezahlbares WOHNEN im QUARTIER**
- **SELBSTÄNDIGES und SELBSTBESTIMMTES WOHNEN bis ins hohe Alter**
- **ambulante und stationäre PFLEGE und VERSORGUNG**
- **SICHERHEIT und BETREUUNG im Quartier im Bedarfsfall**
- **SOZIALE EINBINDUNG durch Quartiersräume und Quartiersmanagement**
- **NACHHALTIGE WIRTSCHAFTLICHKEIT für Anbieter/Betreiber**
- **Realisierung auf BAUFELDER D+E (Scenario 3) im städtebaulichen Entwurf**



## **Freibad-Areal Fellbach**

Der demografische Wandel stellt neben sozialplanerischen Fragen vor allem die Pflege, Versorgung und Betreuung von älteren Menschen vor immense Herausforderungen. Diese lassen sich nicht durch einen flächendeckenden Ausbau der stationären Pflegeeinrichtungen meistern. Ein solches Vorgehen entspräche weder den Wünschen der älteren Generation, noch wäre es finanziell tragbar. Vielmehr müssen gerade in neuen Quartieren innovative und nachhaltige Wege gefunden werden, um ein würdevolles, selbstbestimmtes und - soweit möglich - sorgloses Wohnen und Leben im Alter sicherzustellen. Am besten lässt sich dies durch eine ganzheitliche Versorgung in der vertrauten häuslichen Umgebung – möglichst bis zum Lebensende – erreichen.

Dies gelingt allerdings nur, wenn auch für den „Ernstfall“ ein modernes stationäres Wohn- Unterstützungs- und Pflegeangebot bereitsteht.



## **Freibad - Areal Fellbach**

Das eigene Zuhause (auch im stationären Kontext) sollte dabei ein Ort sein, wo sich Menschen sozial verwurzelt fühlen und dadurch Halt im Alltag finden. Wo sie von Nachbarn umgeben sind, die einander mit Offenheit und Hilfsbereitschaft begegnen und füreinander da sind. Kurz: Wo sie ein Mensch unter Menschen und nicht lediglich ein\*e Mieter\*in unter Mietern oder gar nur „Bewohner\*innen sind.

Hier spielen Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement zunehmend eine zentrale Rolle. Zum einen schaffen sie Wohn- und Wohnumfeldbedingungen sowie Versorgungsangebote, die genau zu den Bedürfnissen der Bewohner\*innen passen. Zum anderen fördern und fordern sie ein starkes solidarisches Miteinander – auch zwischen Jung und Alt - wodurch ein Gefühl von Dazugehörigkeit, Geborgenheit und Aufgehobensein beim Einzelnen entsteht.

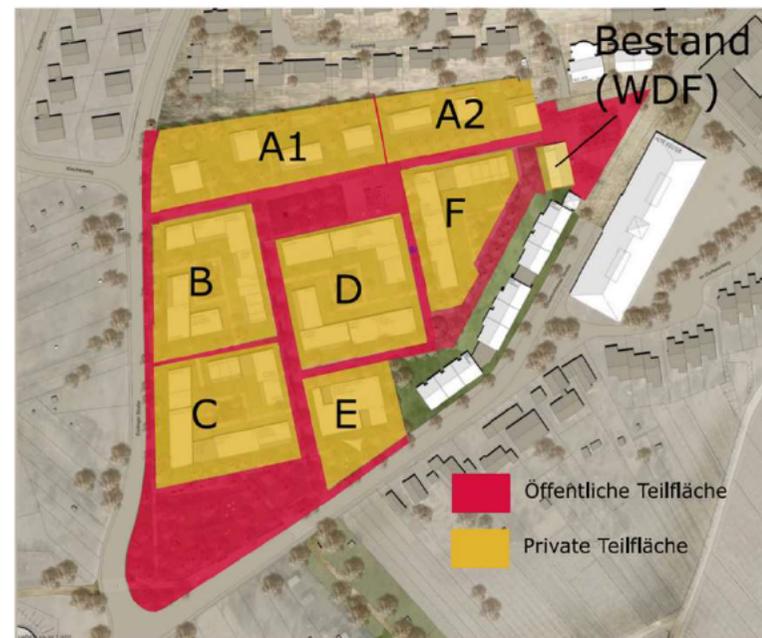


Grundlagen / Kennzahlen

Fellbach

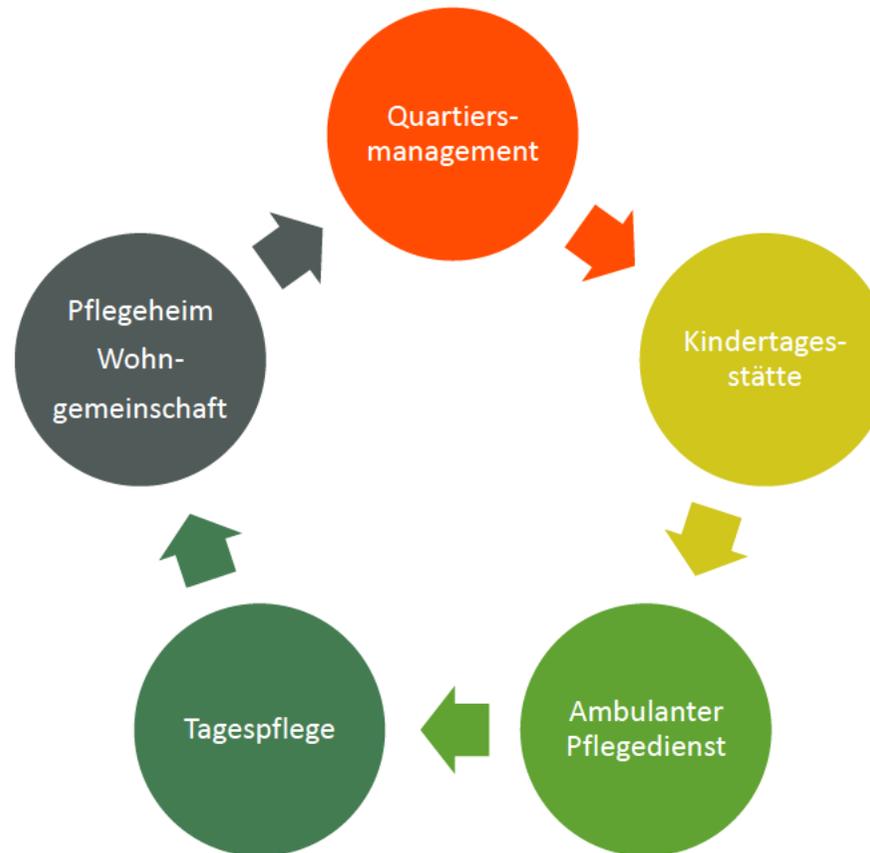
Wettbewerbsergebnis – Städtebaulicher Entwurf - Flächenbilanz

Baufeld	Fläche Grundstück ca. m <sup>2</sup>	Mögliche GF (gem. Entwurf) ca. m <sup>2</sup>	Anzahl mögliche WE Ca.
A1	4.500	2.800	20
A2	2.500	1.800	10
B	4.100	5.100	50
C	4.400	7.900	80
D	4.400	6.800	40 (+ soziale Einrichtungen)
E	2.300	3.500	10 (+ soziale Einrichtungen)
F	3.000	3.700	30
<b>Summe</b>	<b>25.200</b>	<b>31.600</b>	<b>240 (+ soziale Einrichtungen)</b>



03.03.2021

## Soziale Einrichtungen und Dienste



## Freibad – Areal Fellbach

### Quartiersmanagement

- Aufwertung, Verbesserung, Stabilisierung der Lebensbedingungen im neuen Quartier – Organisation des Zusammenlebens
- Schaffung stabiler Sozialstrukturen und Aktivierung der Bewohnerschaft zur Beteiligung und Mitwirkung an Entwicklungsprozessen
- Vernetzen der Interessensgruppen und lokalen Akteure
- Aufbau von Kooperationen zwischen Institutionen, Initiativen, Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften, Kommune u. a.
- Initiierung, Aufbau und Begleitung der Entwicklung von (Bürger-) Projekten aus verschiedenen sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern
- Aktivierung des Stadtlebens, Ansprechpartner vor Ort
- Öffentlichkeitsarbeit nach innen und außen

## **Freibad – Areal Fellbach**

### **Kindertagesstätte**

Bedarfsgerecht unter Einbezug der Umfeldversorgung ist eine zweigruppige Kindertageseinrichtung im neuen Quartier.

Es wird im Quartier und in Fellbach steigende Kinderzahlen durch Geburt oder Zuzug geben. U.a. auch deshalb, weil Fellbach als Wohnort attraktiv ist und sich Familien ansiedeln werden, auch mit Migrationshintergrund.

Gleichzeitig bedeutet dies, dass die qualitativen und quantitativen Anforderungen an ein gut ausgebautes Betreuungssystem steigen. Ziel ist, Eltern im neuen Quartier ein Angebot zu schaffen, das sie brauchen, um die Balance zwischen Familie und Beruf halten zu können.

## **Freibad – Areal Fellbach**

### **Ambulanter Pflegedienst**

- **Beratung**

Pflegeberatung, Beratung und Betreuung in den verschiedenen Wohnformen, Kurse für pflegende Angehörige

- **Pflegeleistungen**

7 Tage / 24 Stunden, Grundpflege (SGB XI), Med. Behandlungspflege (SGB V), Nacht- und Wochenendbereitschaft

- **Unterstützung und Versorgung**

Hauswirtschaftsservice, Mahlzeitservice, Betreuung, Begleitung,, Unterstützung, Hausnotruf, evtl. Nachbarschaftshilfe



## **Freibad-Areal Fellbach**

### **Tagespflege:**

Tagespflege ist ein Angebot, das sich zwischen der häuslichen Versorgung und einer stationären Pflege im Pflegeheim bewegt. Pflegende Angehörige sind oft einer Doppelbelastung ausgesetzt. Sie müssen ihr eigenes Leben organisieren und zusätzliche Verantwortung für einen Pflegebedürftigen tragen. Hier entlastet die Tagespflege: Sie gibt Zeit für eigenen Aufgaben und Bedürfnisse, ohne dabei den Pflegebedürftigen zu vernachlässigen. Er ist für einen bestimmte Zeitraum in der Tagespflegeeinrichtung versorgt.

Auch schließt die Tagespflege Lücken, die oft bei alleine wohnenden Pflegebedürftigen entstehen, die von einem ambulanten Pflegedienst besucht werden, dazwischen aber zusätzlich Hilfe benötigen.

Themen: Individuelle Betreuung und Förderung, Gemeinschaft erleben, Freizeitgestaltung, Speiseversorgung, Entlastung Angehöriger, Tagesstrukturierung. Und: Tagespflege ist ambulantes Angebot!



## **Freibad – Areal Fellbach**

### **Pflege im stationären Kontext**

Wohnen im eigenen (Pflege-) Zimmer. Wohngemeinschaften mit jeweils 12-15 Bewohner\*innen.

Vollstationäre Betreuung, Versorgung und Pflege über angestelltes Pflege- Betreuungs- und hauswirtschaftliches Personal. 24/7 Personalpräsenz, professioneller Betreiber.

Zielgruppe sind Senioren\*innen mit erheblichem Bedarf an Betreuungs-, Unterstützungs- und Pflegeangeboten, mit deutlich eingeschränkter Fähigkeit ihren Alltag noch selbst zu organisieren. Demenzielle Erkrankungen sind (stark) vertreten.

Pflegegrade 3 – 5

**Selbstbestimmtes Wohnen mit fremdbestimmten Anteilen!**



## Freibad-Areal Fellbach

### Räume und Wohnformen zur Realisierung der sozialen Einrichtungen/Dienste



## Wichtiger Hinweis!

Die nachstehenden Empfehlungen für Raumbedarfe werden aktuell hinsichtlich Lage im neuen Quartier, möglichen Baukörpern und städtebaulicher Zuordnung in Abstimmung und Zusammenarbeit mit Hähmig&Gemmeke Architekten, Stadtplanungsamt und Stadtverwaltung auf die Kompatibilität zum vorliegenden städtebaulichen Entwurf und den Zielen der Entwicklung diskutiert und in Übereinstimmung gebracht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Reduzierung der sozialen Einrichtungen ausschließlich auf die Baufelder D und E eine Überfrachtung mit Wohnformen für Senioren\*innen entstehen kann. Dies ist im Blick zu behalten.

## Freibad-Areal Fellbach

### Quartiersräume/-büro und Quartiersmanagement

- Quartiersmanagement ist eine kommunale Aufgabe, die im Rahmen eines subsidiären Ansatzes an Organisationen oder Initiativen delegiert werden kann.
- Klärung der Finanzierung und Anbindung (Trägerschaft).
- Raumbedarf: Begegnungsraum mit Sanitärräumen 100 m<sup>2</sup>, Büro Quartiersmanagement 20 m<sup>2</sup> (alles NGF)

## Freibad-Areal Fellbach

### Kindertagesstätte

- Zweigruppige Kindertagesstätte
- Definierte Größe und Raumprogramm durch KVJS
- Ebenerdige Lage, Barrierefreie Bauweise
- Raumbedarf: ca. 380 m<sup>2</sup> NGF
- Abgegrenzte Außenanlage mit Gerätehaus und Spielgeräten
- Parkplätze

## Freibad-Areal Fellbach

### Ambulanter Pflegedienst

- Ein ambulanter Pflegedienst im Quartier ist unabdingbar für die Versorgungssicherheit. Gespräche mit regional gut aufgestellten ambulanten Diensten sind aufnehmen.
- Raumbedarf: Büro, Dienst- und Besprechungsraum, Sanitärbereich ca. 50 m<sup>2</sup> (NGF)
- Ebenerdige Lage
- Parkplätze

## Freibad-Areal Fellbach

### Tagespflege

- Angebot für 12 - 15 Gäste
- Optimal: Ambulanter Pflegedienst als Betreiber
- Ebenerdige Lage, barrierefreie Bauweise
- Abgegrenztes Außengelände
- Parkplätze
- Raumbedarf: 250 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup> (NGF)

(Hinweis: Bei Betreiberschaft durch ambulanten Pflegedienst räumliche Zusammenlegung der Räume für ambulanter Pflegedienst und der Tagespflege entsprechende Reduzierung der benötigten Fläche um ca. 30m<sup>2</sup>)

## Freibad – Areal Fellbach

### Wohnformen

- Selbstbestimmt Wohnen und Leben in eigenen Räumen
- Senioren- und pflegegerechte Grundrisse
- Moderne Technik, AAL (Ambient Assisted Living) + SHL (Smart Home Living)
- Hoher Energiestandard
- Barrierefreie/-arme Bauweise
- Bezahlbarer Wohnraum (Mieten-Kaufpreise)
- Hoher Anteil an geförderter Wohnungen als Vorgabe an Investor/Bauherr/Betreiber



## **Freibad – Areal Fellbach**

### **W1: (Betreutes) Senioren- und/oder Mehrgenerationenwohnen**

Zielgruppe sind Senioren\*innen mit zeitweisem Bedarf an Betreuungs- und Unterstützungsangeboten, mit der Fähigkeit ihren Alltag noch weitgehend selbst zu organisieren. Ambulante Betreuung und Serviceleistungen i.d.R. über Dienstleister bzw. Pflegedienst, oder Pflegeheim in räumlicher Nähe. Um eine Verdichtung von „Seniorenwohnen“ zu reduzieren ist eine Kombination mit Mehrgenerationenwohnen (Jung und Alt) möglich, z.B. festzulegender Anteil Wohnungen für Senioren\*innen und Wohnungen ohne Bindung jedoch mit konzeptionellen Vorgaben für Zusammenleben der Generationen.

- 24 Appartements/Wohnungen mit 45m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup>, zzgl. Terrasse oder Balkon. Barrierefreies Bauen.
- Mietwohnungen, wenn möglich geförderten Wohnungsbau
- Flächenbedarf: 1.800 m<sup>2</sup> NGF, z.B. verteilt auf 2 oder 3 Geschosse
- Parkplätze

## **Freibad – Areal Fellbach**

### **W2: Senioren-Hausgemeinschaft**

Bewohner\*in lebt in einer eigenen Wohnung in Mehrfamilienhaus oder Gebäudeetage. Zu einer Hausgemeinschaft gehören Gemeinschaftsräume. Es gibt gemeinsame Aktivitäten. Selbstbestimmtes Wohnen!

Bei Bedarf Möglichkeit der Unterstützung durch ambulanten Pflegedienst.

- Mietwohnungen, wenn möglich geförderter Wohnungsbau.
- Barrierefreies Bauen und moderne AAL/SHL-Technik
- 8 Wohnungen, 2 Gemeinschaftsräume, ca. 650 m<sup>2</sup> (NGF)
- Parkplätze



## **Freibad-Areal Fellbach**

### **W3: Service Wohnen / Pflegenahes Wohnen**

Zielgruppe sind Senioren\*innen mit regelmäßigem Bedarf an Betreuungs-, Unterstützungs-, und Pflegeangeboten, mit deutlich eingeschränkter Fähigkeit ihren Alltag noch selbst zu organisieren.

Pflegegrad 1,2 oder 3 liegt vor. Selbstbestimmtes Wohnen!

Pflege und Versorgung durch ambulanten Pflegedienst und stationäre Einrichtung. Tägliche Personalpräsenz (Concierge Modell) im Haus.

Notrufeinrichtungen und AAL-Technik obligatorisch.

- 18 Zweizimmerappartements als Mietwohnungen, wenn möglich im geförderter Wohnungsbau mit ca. 40 – 50 m<sup>2</sup>. Barrierefreies Bauen.
- Bauliche Verbindung zu stationärer Pflegeeinrichtung. Eigentümer sollte Betreiber oder Investor der stationären Pflegeeinrichtung sein.
- Flächenbedarf: ca. 1.000 m<sup>2</sup> (NGF)

## Freibad-Areal Fellbach

### W4: Wohnen im stationären Pflegekontext

In der Stadt Fellbach und der Region Fellbach/Waiblingen ( entspr. Kreispflegeplan) besteht eine deutliche Unterdeckung an stationären Plätzen. Eine überschaubare, stationäre Pflegeeinrichtung mit vier Wohngemeinschaften (48 – 52 Plätze) ist bedarfsgerecht, zukunftsorientiert, quartiersbezogen und wirtschaftlich darstellbar.

- Flächenbedarfe: Grundstück ca. 3500 m<sup>2</sup>, Baukörper ca. 2.400 m<sup>2</sup> - 2.600 m<sup>2</sup> (NGF) auf 2-Etagen, davon eine ebenerdig.
- Barrierefreies Bauen
- Zufahrt Lieferverkehr und Rettungsdienste
- Parkplätze
- Eigentümer: Investor oder Betreiber

## Freibad – Areal Fellbach

### Zusammenfassung Soziale Einrichtungen/Dienste und Wohnformen

- Quartiers-/Begegnungsräume und Quartiersmanagement
- Kindertagesstätte (zweigruppig)
- Ambulanter Pflegedienst
- Tagespflege
- Betreutes Seniorenwohnen oder Mehrgenerationenwohnen  
Hausgemeinschaft für Senioren\*innen
- Pflegenahes Wohnen
- Stationäre Pflegeeinrichtung mit vier Wohngemeinschaften

## Freibad – Areal Fellbach

- Die Empfehlungen sind mit dem städtebaulichen Entwurf und den konzeptionellen Zielen kompatibel.
- Entwicklungsgespräche und Abstimmung mit Stadtverwaltung und Hähnig&Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB erfolgen regelmäßig
- Wohnangebote weitgehend im geförderter Wohnungsbau.
- Bewerbung durch Partnerschaft von Investor und Betreiber oder Betreiber der gleichzeitig Investor ist.
- Wirtschaftliche und nachhaltige Perspektive für Betreiber, Empfehlung für Gespräche mit frei-gemeinnützigen Betreibern.
- Teilgrundstücke als Gemeinbedarfsflächen
- Beitrag zur nachhaltigen Daseinsvorsorge durch die Stadt Fellbach
- NGF-Flächenverbrauch dargestellte soziale Einrichtungen und Wohnformen ca. 7.000 m<sup>2</sup>



Entwicklungszentrum

**Gut altwerden**

Entwicklungszentrum Gut altwerden GmbH  
Christof Heusel, Geschäftsführer  
Theodor-Heuss-Straße 80  
D-71067 Sindelfingen  
Mail: [christof.heusel@ez-gaw.de](mailto:christof.heusel@ez-gaw.de)

Web: [www.ez-gaw.de](http://www.ez-gaw.de)