

## **Grundlagenvertrag**

über das Vorhaben eines Mehrgenerationenwohnhauses nach dem Konzept „Lebensräume für Jung und Alt“ auf dem Eselsberg in Ulm.

### **Präambel**

Es wird beabsichtigt, in der Stadt Ulm auf dem Eselsberg eine Wohnanlage nach dem Konzept „Lebensräume für Jung und Alt“ der Liebenau – Leben im Alter zu errichten. Das Konzept basiert auf Prävention und gegenseitiger Nachbarschafts- und Selbsthilfe.

### **§ 1 Vertragspartner**

sind

**Liebenau – Leben im Alter gGmbH,**  
Siggenweilerstr. 11, 88074 Meckenbeuren  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herr Dr. Wolfgang Wasel  
im Folgenden „Liebenau – Leben im Alter“ genannt,

und

**ulmer heimstätte eG**  
vertreten durch den Vorstand  
Herren Michael Lott und Christoph Neis  
im Folgenden „ulmer heimstätte“ genannt,

und

**Stadt Ulm**  
gesetzlich vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser  
vertreten durch die Frau Bürgermeisterin  
Sabine Mayer-Dölle  
Im folgenden „Stadt Ulm“ genannt .

### **§2 Vertragsinhalt**

Es geht um die Grundlage für eine Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern im Hinblick auf die Errichtung der o.gen. Wohnanlage.

### **§ 3 Vertragsgegenstand**

Die ulmer heimstätte wird auf einer Fläche des Grundstücks eine Wohnanlage, konzipiert mit ca. 28 Wohnungen und einem Servicezentrum, erstellen. Die Wohnanlage wird barrierefrei (DIN 18022) gebaut.

Die Finanzierung des Betriebs der Wohnanlage wird durch einen jährlichen Zuschuss aus dem Sozialhaushalt der Stadt Ulm in Höhe von 25.000 € sowie durch die einmalige Dotierung eines Sozialfonds durch die ulmer heimstätte in Höhe von 250.000 € sichergestellt. Einzelheiten hierzu werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

#### § 4 Dauer des Vertrages

Dieser Vertrag wird von den Parteien auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Parteien können den Vertrag nur kündigen, wenn ihnen die Erfüllung ihrer Pflichten unmöglich oder in unzumutbarer Weise erschwert wird. In diesem Falle suchen die Vertragspartnerinnen gemeinsam nach einer Lösung, um den weiteren Bestand der Wohnanlage zu erhalten. Wird von Seiten der Liebenau – Leben im Alter gekündigt, so hat sie mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Sozialfonds weiterhin entsprechend der Zweckbestimmung dieses Vertrages genutzt wird.

#### § 5 Schlussbestimmungen/ Salvatorische Klausel/ Anhang

Konnten Fragen tatsächlicher oder rechtlicher Art insbesondere aufgrund einer Änderung gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger für die Zusammenarbeit der Vertragspartnerinnen wesentlicher Umstände nicht vorausgesehen und umfassend geregelt werden, werden die Vertragspartnerinnen in vertrauensvollem, konstruktivem und effektivem Zusammenwirken interessengerechte Lösungen anstreben.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragschließenden verpflichten sich, die unwirksame Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.

Die im Anhang verfassten Zielbestimmungen und Grundsätze sind integraler Bestandteil des Vertrags.

Liebenau, den \_\_\_\_\_

Ulm, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Wolfgang Wasel  
Liebenau – Leben im Alter

\_\_\_\_\_  
Michael Lott  
ulmer heimstätte

\_\_\_\_\_  
Christoph Neis  
ulmer heimstätte

\_\_\_\_\_  
Sabine Mayer-Dölle  
Bürgermeisterin Stadt Ulm

## Anhang

### 1. Abschnitt – Grundsätze der Zusammenarbeit

#### 1.1 Ziel

- (1) Ziel des Vertrages ist es die Grundsätze der Zusammenarbeit von ulmer heimstätte, Stadt Ulm und Liebenau – Leben im Alter zu regeln. Die ulmer heimstätte ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Ziel gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungen zu erstellen. Die Stadt Ulm fördert in bürgerschaftlicher Selbstverwaltung das Wohl ihrer Bürger und kümmert sich mit einer aktiven Sozialplanung um den demographischen Wandel im Stadtteil. Der Zweck der Liebenau – Leben im Alter ist zum einen die Erbringung sozialer Dienstleistungen für pflegebedürftige Personen in deren Altenpflegeheimen oder auch ambulant in der eigenen Häuslichkeit, zum anderen präventive Dienstleistungen im Vorfeld der Pflege für ältere Menschen wie das Heimgebundene Wohnen sowie das Angebot der Lebensräume für Jung und Alt in deren Wohnanlagen. Aus ihrer gemeinsamen Zielsetzung, werden die Vertragspartner gemeinsam und innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen zusammen arbeiten und Wohnraum und soziale Dienstleistungen für Menschen schaffen. Die drei Parteien streben im Rahmen ihrer Möglichkeiten gemeinsam den Auf- und Ausbau einer Infrastruktur an, die eine aktive Bürger- und Sozialkultur fördert und ältere und pflegebedürftige oder anderweitig hilfebedürftige Menschen in die Lage versetzt ihr Leben so weit möglich selbstbestimmt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und im Bedarfsfall die individuell erforderliche Unterstützung zu erhalten.

#### 1.2 Gemeinwesenorientierung und Subsidiarität

Die Menschen sollen selbständige, integrierte und aktive Teilnehmer/innen am Leben ihrer Stadt, dem Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen sein und möglichst auch bleiben - unabhängig von Alter, Pflegebedürftigkeit oder anderweitiger Hilfebedürftigkeit. Deshalb sollen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass insbesondere die Bürger/innen der Stadt freiwillig und in Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die soziale Gemeinschaft Hilfestellung geben. Umgekehrt wirken die Hilfe empfangenden Menschen im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst an den Hilfeleistungen mit. Professionelle Hilfen sollen demgegenüber nur subsidiär erbracht und soweit möglich mit informellen sozialen Netzwerken verbunden werden.

#### 1.3 Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit

Sowohl die ulmer heimstätte, die Liebenau – Leben im Alter als auch die Stadt Ulm sind ihrem Wesen nach auf Dauer angelegt. Sie wollen mit diesem Vertrag gemeinsam dauerhafte Infrastrukturen schaffen. Dieses Element der Sicherheit ist eine wichtige Voraussetzung für den Erhalt der Selbständigkeit der auf soziale Unterstützung angewiesenen Menschen.

#### 1.4 Stadtübergreifendes Netzwerk

Die Liebenau – Leben im Alter koordiniert zum Erfahrungsaustausch und zur Weiterentwicklung der Wohnanlagen „Lebensräume für Jung und Alt“ ein Netzwerk zwischen den Gemeinden und Städten, mit denen Grundlagenverträge geschlossen sind.

#### 1.5 Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- (1) Zur Erreichung der mit diesem Vertrag angestrebten Ziele arbeiten die ulmer heimstätte, Liebenau – Leben im Alter und die Stadt Ulm in einem Klima des Vertrauens und der Offenheit zusammen. Ziel ist die Sicherstellung und gemeinsame Weiterentwicklung der Aufgaben unter Berücksichtigung sich verändernder Bedürfnisse.
- (2) Die Liebenau – Leben im Alter bringt ihre Fachkenntnisse in der Sozialen Arbeit ein und bietet im Rahmen ihrer Möglichkeiten die erforderlichen sozialen Dienstleistungen an.

- (3) Die Liebenau – Leben im Alter berichtet über ihre Arbeit in geeigneter Art und Weise.

## 1.6 Netzwerk in der Stadt

- (1) In der Stadt Ulm und insbesondere im Stadtteil soll die partnerschaftliche Zusammenarbeit mitgetragen werden durch ein Netzwerk von engagierten Bürger/innen der Stadt, insbesondere auch Vertretern/innen der Stadt, der Kirchen und anderer Institutionen, sowie von Vertretern/innen der Liebenau – Leben im Alter bzw. der Stiftung Liebenau.
- (2) Je nach Aufgabenstellung und Projekt arbeiten diese in einer Art Gemeinwesenetzwerk zusammen und geben sich selbst die entsprechende Struktur.
- (3) Das Projekt Mehrgenerationenwohnhhaus nach dem Konzept für Jung und Alt am Eselsberg ist Teil des städtischen Gesamtkonzepts der Sozialraumorientierung im Sozialbereich der Stadt Ulm. Entsprechend bindet die Stadt Ulm das Projekt in die entsprechenden Sozialplanungen mit ein.

## 2. Abschnitt – Geplante Infrastruktur

### 2.1 Wohnanlage "Lebensräume für Jung und Alt"

#### 2.1.1 Konzeption

Grundlage für ein selbstbestimmtes Leben ist die eigene Wohnung. Dementsprechend wird als Kern der Infrastruktur eine Wohnanlage geschaffen, die von der Lage, Gestaltung und Ausstattung den Bedürfnissen älterer und behinderter Menschen in besonderer Weise Rechnung trägt. Um die Normalität des Wohnens zu betonen, soll eine für das Funktionieren des Wohnkonzeptes durchmischte Belegung mit älteren, behinderten und jungen Menschen, sowie Familien und Alleinerziehenden mit Kindern stattfinden. (vgl. 2.1.3)

#### 2.1.2 Gemeinwesenarbeit und Dienstleistungen

- (1) Im Vordergrund steht die Förderung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe sowie des aktiven Miteinanders der Wohnanlagenbewohner und des sozialen Umfeldes. Dieses wird durch eine professionelle Gemeinwesenarbeit unterstützt. Darüber hinaus steht den Bewohnern der Anlage nach Bedarf ein breites Angebot an beratenden, hauswirtschaftlichen und pflegerischen bzw. betreuenden Dienstleistungen zur Verfügung. Zusammen mit einer barrierefreien Ausstattung der Wohnanlage soll ihnen so die Sicherheit gegeben werden, auch bei Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit möglichst lange in der eigenen Wohnung, d.h. selbstständig zu bleiben.
- (2) Zu diesen Zwecken wird ein Gemeinschafts- und Servicezentrum in das Wohn- und Nachbarschaftskonzept integriert.
- a) Dieses Zentrum ist das Herzstück der Lebensraumgemeinschaft. Es steht den Bewohnern/innen, Eigentümern/innen wie Mietern/innen und Bürgern der Stadt Ulm offen. Hier ist Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten, etwa eine Krabbelgruppe für Kinder, ein regelmäßiges Bewohnerkaffee, den gemeinsamen Mittagstisch, Diavorträge oder Gymnastikgruppen.
- b) Weiterhin ist in der Wohnanlage ein/e Gemeinwesenarbeiter/in eingesetzt. Diese Fachkraft steht als Ansprechpartner für die Bewohner/innen in allen wohnbezogenen und persönlichen Angelegenheiten zur Verfügung. Sie berät, unterstützt ge-

meinschaftliche Aktivitäten, vermittelt nachbarschaftliche oder professionelle Hilfen. Zu seinen Aufgaben gehört auch die Integration der Lebensräume in die Stadt Ulm im Rahmen der personellen Kapazitäten.

Für den Erfahrungsaustausch, die Weiterentwicklung und Qualitätssicherung der Gemeinwesenarbeit arbeiten alle Gemeinwesenarbeiter/innen vernetzt zusammen und werden von der Liebenau – Leben im Alter - zu regelmäßig stattfindenden Gemeinwesenarbeitstreffen zusammengeführt.

- c) Der Gemeinwesenarbeiter ist die zentrale Anlaufstelle der Wohnanlage. Mit dem bereitzustellenden Service-Zentrum in der Wohnanlage erhält die Gemeinwesenarbeit ihren Arbeitsplatz, der von allen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage auf gesucht werden kann. Die Besetzung der Stelle wird von der Liebenau – Leben im Alter vorgenommen im Einvernehmen mit der Stadt Ulm.
- d) Die Liebenau – Leben im Alter bietet - ggf. in Kooperation mit anderen Diensten - ein Angebot an professionellen beratenden, hauswirtschaftlichen, ambulanten pflegerischen und betreuenden Diensten an.

### 2.1.3 Wohnberechtigter Personenkreis

- (1) Vorwiegend steht die Wohnanlage älteren Menschen offen. Dazu zählen alle Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Wird eine Wohnung von einem Ehepaar oder mehr als einer Person bewohnt, so genügt es, wenn ein Partner diese Voraussetzung erfüllt.
- (2) Um ein ausgeglichenes Wohnumfeld zu erhalten, sollen auch andere Personenkreise, die besonders geeignet sind, für eine Durchmischung in der Belegungsstruktur zu sorgen, Zugang zu der Wohnanlage haben. Dazu zählen auch Jüngere, beispielsweise Alleinerziehende und junge Familien. Auch Menschen mit Behinderung sollen Zugang zur Wohnanlage haben. Der Anteil der unter 60jährigen an der Gesamtbelegung soll etwa ein Drittel bis zur Hälfte betragen, kann aber nach den Erfordernissen der Stadt und den künftigen Erfahrungen variiert werden.
- (3) Die Wohnanlage steht in erster Linie Ulmer Bürger/innen offen, wobei Familienzusammenführung als gleichwertig einzustufen ist. Als Ulmer Bürger/innen im Sinn des Satzes 1 gilt, wer mindestens fünf Jahre ohne Unterbrechung in der Stadt Ulm mit Hauptwohnsitz gemeldet war; bei Ehepaaren genügt es, wenn ein Partner diese Voraussetzungen erfüllt. Es muss jedoch eine gewisse Offenheit gewährleistet sein, um im Rahmen des Verbundsystems in Eilfällen in mehreren Städten der näheren Umgebung schnell helfen zu können.