

**DIE HERBSTZEITLOSEN**  
**Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**  
(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)

## Konzept

	Inhaltsverzeichnis	1
	Vorwort	2
1.	Das Wesen der Wohngemeinschaft (Grundsätze)	2-3
2.	Zielsetzung	3
3.	Zusammensetzung der Wohngemeinschaft	3-4
4.	Das Miteinander	4
5.	Gegenseitige Hilfe	4-5
6.	Tierhaltung	5
7.	Der Verein	5-6
8.	Die Gemeinschaftswohnanlage	6-7

# **DIE HERBSTZEITLOSEN**

## **Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**

**(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)**

### **Vorwort**

Das Projekt „Selbstbestimmt leben und gemeinschaftlich wohnen im Alter“ ist verwurzelt in der Evangelischen Kirchengemeinde Bad Orb und wird vom Kirchenvorstand der Gemeinde unterstützt. Mit ihm soll der besonderen Bevölkerungsstruktur in der Kurstadt und innerhalb der Kirchengemeinde Rechnung getragen werden. Mit 49,8 Jahren (Stand 01.07.2010) ist Bad Orb die Stadt in Hessen mit dem höchsten Durchschnittsalter.

Bad Orb wird gerne von Ehepaaren als Alters-Ruhsitz gewählt. Durch den Wohnungswechsel geht zumeist das gewachsene soziale Umfeld verloren. Stirbt der Partner, steht die/der Hinterbliebene plötzlich alleine da, oft ohne stabile Außenkontakte.

Bislang tragende soziale Netzwerke wie Familie, Nachbarschaft, Verwandtschaft und Freundeskreis verlieren in unserer Gesellschaft mehr und mehr an Bedeutung. Einsamkeit oder gar soziale Isolation sind die Folge, begleitet von Langeweile und oft genug auch von Depressionen.

Überdurchschnittlich viele ältere und alte Menschen leben in Ein-Personen-Haushalten. Bauträger und Verbände haben sich dies zu eigen gemacht. Sie errichten Häuser mit altersgerechten und komfortablen Wohnungen, ohne jedoch Gemeinschaftlichkeit im Blick zu haben. Die Menschen leben anonym in ihren Appartements und die Kontakte untereinander sind rar und bleiben dem Zufall überlassen.

Das Leben in der Wohngemeinschaft soll dem entgegenwirken. Mit dem Wohnprojekt sollen Selbstbestimmung wie auch Verbindlichkeit in den Beziehungen untereinander gefördert werden, ohne dass Eigenständigkeit und Unabhängigkeit der Bewohner/Bewohnerinnen beschnitten werden. Es geht darum, die Voraussetzungen für ein menschenwürdiges Leben im Alter zu schaffen und auf Dauer sicherzustellen. Damit soll auch die „Angst vor dem biblischen Alter“, in dem der alte Mensch zumeist fremdbestimmt lebt, genommen werden. Denn „es ist einfach nicht wichtig, wie alt man ist, sondern wie man alt ist“ (Tr. Giesen).

Jochen Löber,  
ehemaliger Pfarrer der evangelische Kirchengemeinde Bad Orb und Gründungsmitglied der Herbstzeitlosen

## **1. Das Wesen der Wohngemeinschaft (Grundsätze)**

In der Wohngemeinschaft werden insbesondere die eigenen Ressourcen der Menschen mobilisiert, was quasi Hilfe zur Selbsthilfe bedeutet. Ziel ist es, selbständiges Wohnen und eigenständige Haushaltsführung vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit zu fördern und den Eintritt von Pflegebedürftigkeit und damit die Einweisung in ein Pflegeheim zu verhindern oder zumindest hinauszuzögern.

Die Prinzipien, nämlich das selbstbestimmte Leben, wie das gemeinschaftliche Wohnen, bestimmen das Projekt, d. h. in der Gemeinschaft mit anderen eigenverantwortlich und ohne Fremdbestimmung von außen zu leben.

Gegenüber anderen Senioren-Wohngemeinschaften, wie z. B. dem „betreuten Wohnen“ unterscheidet sich das Projekt dadurch, dass hier das gemeinschaftliche Leben im Vorder-

# DIE HERBSTZEITLOSEN

## Wohngemeinschaft 50 plus e. V.

(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)

grund steht und die Bewohner/Bewohnerinnen sich nicht den Bestimmungen einer Institution unterordnen, sondern sich selbst organisieren und nach ihren eigenen, den spezifischen Gegebenheiten angepassten, Regeln leben.

In dem Wohnprojekt sollen sich Persönlichkeiten unterschiedlichster Lebensart entfalten können - das ergibt sich schon aus dem Prinzip der Selbstbestimmung. Eine Vielfalt der Lebensweisen wird nicht als Hemmnis, sondern als Zugewinn für die Gemeinschaft angesehen. Jede Einzelperson, jedes Paar innerhalb der Wohngemeinschaft hat seine eigene für sich geschlossene Wohnung und kann sich, wann immer der Wunsch danach besteht, dorthin zurückziehen. Ihr/sein persönlicher Lebensraum wird von allen anderen respektiert. Ziel ist es, eine für alle verträgliche Ausgewogenheit zwischen Selbstverwirklichung und sozialem Engagement zu finden.

Neben dem Zugewinn an Lebensqualität hat die Wohngemeinschaft noch den Vorzug, dass damit die sozialen Sicherungssysteme unseres Staates in erheblichem Maße entlastet werden.

## 2. Zielsetzung

Vorausschauend auf das, was absehbar ist und im Alter noch unerwartet hinzukommen kann, wurden folgende gemeinsame Ziele definiert:

Wir alle möchten

- möglichst physisch und psychisch (d. h. körperlich und geistig) gesund bleiben (wird allgemein als das höchste Gut erachtet),
- so lange wie möglich unabhängig bleiben, unsere persönliche Freiheit bewahren und unser Leben selbst bestimmen,
- unsere Lebensbedingungen aktiv mitgestalten und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und teilhaben,
- auf keinen Fall einsam und isoliert, sondern in einer frei gewählten Gemeinschaft leben und uns dort aufgehoben und geborgen fühlen,
- von unseren Mitmenschen respektiert, wenn nötig, aufgefangen und getröstet werden und Hilfe erhalten und andererseits auch Trost spenden und helfen dürfen,
- solange wie möglich in der eigenen Wohnung verbleiben, auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit,
- weder unseren Kindern noch anderen nahe stehenden Verwandten zur Last fallen,
- nicht zu Sklaven vom eigenen Haus und Garten werden (Wohnqualität steht über Wohnquantität).

## 3. Zusammensetzung der Wohngemeinschaft

Ältere und Jüngere können sich in idealer Weise ergänzen. Die Jüngeren partizipieren von den Kenntnissen, Fähigkeiten und Lebenserfahrungen der Älteren. Diese wiederum verlieren über die Jüngeren nicht den Anschluss an aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen und technische Neuerungen. Es ist deshalb erstrebenswert, dass Menschen unterschiedlichen Alters in der Wohngemeinschaft leben.

# **DIE HERBSTZEITLOSEN**

## **Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**

**(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)**

Das Wohnprojekt steht grundsätzlich Menschen ab dem 50. Lebensjahr offen, unabhängig davon, welche politische Gesinnung diese haben und welcher Glaubensrichtung diese angehören. Sowohl Frauen, als auch Männer können dem Wohnprojekt beitreten. Zugang haben Einzelpersonen und auch Paare, gleich welcher geschlechtlichen Neigung.

### **4. Das Miteinander**

Die Pflege der Kontakte und das fürsorgliche Miteinander prägen das gemeinschaftliche Wohnen. Vorausgesetzt wird eine aufgeschlossene, interessierte und teilnehmende Grundhaltung der Bewohner/Bewohnerinnen. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz werden freilich von allen Bewohnern/Bewohnerinnen gleichermaßen erwartet.

Auf Vorschriften und verbindliche Regeln für den Umgang im Haus und miteinander wird weitestgehend verzichtet. Ein jeder bemüht sich um einen fairen und liebevollen Umgang und bringt sich bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben entsprechend seinen Möglichkeiten ein. Alles beruht auf Freiwilligkeit. Es werden keine erbrachten Leistungen bewertet oder gegeneinander aufgerechnet. Von den Vorlieben, Talenten und besonderen Fähigkeiten des Einzelnen profitiert die Gemeinschaft. Niemand wird ausgegrenzt, alle werden ermutigt, sich aktiv zu beteiligen und teilzuhaben.

Gemeinschaftliches Wohnen heißt auch, einen Teil der freien Zeit miteinander zu verbringen. Gemeinsame Aktivitäten vielfältigster Art werden auf Wunsch und je nach Bedarf von den Bewohnern/Bewohnerinnen und den außerhalb der Gemeinschaftswohnanlage lebenden Vereinsmitgliedern selbst organisiert und durchgeführt, ebenso wie der gemeinsame Besuch von kulturellen, politischen und sportlichen Veranstaltungen. Gemeinsame Interessen, wie z. B. das Wandern, Singen und Musizieren oder auch Spiele tragen zur Homogenität und Stabilität der Gemeinschaft bei.

Die Bewohner/Bewohnerinnen des Wohnprojektes haben ein Mitbestimmungsrecht bei der Belegung frei werdender Wohnungen und können auf die Kündigung eines Bewohners/einer Bewohnerin hinwirken, wenn die/der Betroffene die Gemeinschaft empfindlich stört.

Die Hausgemeinschaft oder auch einzelne Bewohner/Bewohnerinnen können sich zu gemeinsamen Anschaffungen entschließen, die dann von den jeweils Beteiligten gemeinsam genutzt und auch finanziert werden. Dies empfiehlt sich schon aus ökologischer und ökonomischer Sicht.

### **5. Gegenseitige Hilfe**

Gegenseitige Unterstützung und Hilfe erleichtern den Alltag in der Wohngemeinschaft. Dazu gehört die grundsätzliche Bereitschaft zu helfen und insbesondere auch Hilfe anzunehmen. Nachbarschaftshilfe ist praktizierte Nächstenliebe. Jede Person bringt sich entsprechend ihrer Möglichkeiten ein. Unterstützende Mitbewohner/Mitbewohnerinnen sind die beste Garantie zum Verbleib in der eigenen Wohnung bei punktuellen oder gar ständigem Hilfsbedarf.

# **DIE HERBSTZEITLOSEN**

## **Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**

**(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)**

Bei vorübergehender Erkrankung oder temporärer Pflegebedürftigkeit wird die Gemeinschaft das Mitglied so gut wie möglich versorgen und, soweit notwendig, auch dessen alltägliche Verrichtungen übernehmen. Das kann nur auf freiwilliger Basis geschehen und bleibt insbesondere den Mitbewohnern vorbehalten, die durch ein besonderes Vertrauensverhältnis mit der hilfebedürftigen Person verbunden sind.

Bei länger wählender Krankheit oder fortdauernder Pflegebedürftigkeit wird unter Einbezug von nahestehenden Verwandten (insbesondere Kindern und/oder Geschwistern) eine Regelung angestrebt, die sicherstellt, dass die/der Pflegebedürftige so lange wie möglich in ihrer/seiner Wohnung verbleiben kann. Zur Bewältigung von Aufgaben, die von der Gemeinschaft nicht wahrgenommen oder dem Einzelnen nicht zugemutet werden können, wird externe Hilfe organisiert und in Anspruch genommen.

Intensivpflege für Schwerpflegebedürftige und Demenzkranke kann von der Gemeinschaft nicht geleistet werden, auch nicht unter Zuhilfenahme von ambulanten Pflegediensten. Dann wird die Verlegung des Mitgliedes in ein Pflegeheim unumgänglich. Der persönliche Kontakt zu der/dem Pflegebedürftigen wird durch Besuche der in der Gemeinschaftswohnanlage verbleibenden Mitglieder aufrechterhalten.

## **6. Tierhaltung**

Haustiere sind treue Begleiter des Menschen. Sie nehmen im Leben des Menschen eine wichtige soziale Funktion ein. Die Haltung von Haustieren, wie sie üblicherweise in Haushalten zu finden sind, ist daher grundsätzlich erlaubt. Vorausgesetzt wird, dass der Halter/die Halterin die artgerechte Haltung und die Versorgung des Tieres/der Tiere sicherstellen kann und aus der Tierhaltung keine unakzeptable Belästigung für die Gemeinschaft erwächst.

Tiere, die üblicherweise nicht zu den Haustieren zählen oder Haustiere, von denen eine Gefahr ausgehen könnte, dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters und der Bewohner/Bewohnerinnen in das Haus eingebracht werden.

## **7. Der Verein**

Das Gemeinschaftswohnprojekt ist keine private Initiative, sondern ist eingebunden in den eigens hierfür gegründeten gemeinnützigen Verein „**DIE HERBSTZEITLOSEN, Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**“ (Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter). Die Gemeinnützigkeit des Vereins wird damit begründet, dass dessen Hauptaufgabe darin besteht, Schwierigkeiten, die durch das Altern entstehen, überwinden zu helfen und alten Menschen die Möglichkeit zu erhalten, am Leben innerhalb der Gesellschaft teilzunehmen (Altenhilfe nach der Definition von „Reuber“ in „Die Besteuerung der Vereine“). Der Zweck wird verwirklicht durch die Bildung und Unterhaltung einer Wohngemeinschaft für Menschen ab 50 Jahren, die sich der Pflege der Kontakte untereinander und der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung verpflichtet haben. Mit der Gemeinnützigkeit verbunden ist eine Freistellung nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer, d. h. Mitgliedsbeiträge, sowie Geld- und Sachspenden können gegenüber dem Finanz-

# **DIE HERBSTZEITLOSEN**

## **Wohngemeinschaft 50 plus e. V.**

**(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)**

amt in dem vom Steuerrecht vorgegebenem Rahmen steuerlich als Zuwendungen für mildtätige Zwecke geltend gemacht werden.

Alle Mieter einer Wohnung in der Gemeinschaftswohnanlage sind aktive Mitglieder des gemeinnützigen Vereins und unterwerfen sich dessen Bestimmungen, die ein harmonisches Miteinander der Hausgemeinschaft und die Einhaltung der Grundsätze des Projektes auf Dauer sicherstellen sollen.

Nach 6-monatiger Vereinszugehörigkeit erwirbt ein aktives Mitglied in der Regel die Anwartschaft auf eine in der Gemeinschaftswohnanlage freie bzw. frei werdende Wohnung. Vorausgesetzt wird hierbei, dass das Mitglied den anderen Vereinsmitgliedern und insbesondere den bereits vorhandenen Bewohnern/Bewohnerinnen ausreichend Gelegenheit gab, sich gegenseitig kennen zu lernen. Vereinsvorstand und Beirat entscheiden darüber, wer in die Gemeinschaftswohnanlage einziehen darf, nachdem zuvor die Meinung der Bewohner/Bewohnerinnen eingeholt wurde.

## **8. Die Gemeinschaftswohnanlage**

Da sich der Mobilitätsradius jedes Einzelnen mit zunehmendem Alter verringert, fällt dem Wohnen und dem Wohnumfeld eine besondere Bedeutung zu. Die Erreichbarkeit aller primären Dienstleistungen zu Fuß oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel wird zum Qualitätsmerkmal einer Wohnung. Eine barrierefreie Wohnung dient darüber hinaus der präventiven Gesundheitsvorsorge.

Das vom Verein auserwählte Domizil Appartementhotel „Spessart“ im Bennweg 2, Bad Orb, erfüllt in nahezu idealer Weise die an eine Gemeinschaftswohnanlage gestellten Bedingungen. Das Wohngebäude wurde 1993 erbaut und besteht aus 25 altengerecht gestalteten, gut geschnittenen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Es liegt oberhalb des Kurparks in bester und ruhiger Wohnlage von Bad Orb. Das Stadtzentrum ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen oder mit dem Stadtbus, dessen Haltestelle sich in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftswohnanlage befindet.

Mit dem Eigentümer und der Pächterin des Appartementhotel „Spessart“ wurde am 24.09.2004 ein Vertrag (Schriftsatz vom 15.09.2004) über die Nutzung des Anwesens als Gemeinschaftswohnanlage unterzeichnet, in dem alle wichtigen Belange für den Verein und insbesondere für die Bewohner/Bewohnerinnen geregelt sind:

- Die Herbstzeitlosen haben das Vorrecht zur Belegung der im Haus befindlichen Wohnungen. Ohne Zustimmung der Herbstzeitlosen darf der Vermieter keine Wohnung auf Dauer an Nichtmitglieder vermieten.
- Nicht belegte Wohnungen werden weiterhin als Ferienwohnungen genutzt; somit gehen Leerstände nicht zu Lasten der Herbstzeitlosen.
- Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung wurden vorerst für 30 Jahre ausgeschlossen, damit die Bewohner/Bewohnerinnen auf Dauer in der Gemeinschaftswohnanlage verbleiben können.
- Der Grundstückseigentümer hat dem Verein ein dingliches Vorkaufsrecht für das Anwesen für den Fall eingeräumt, dass der Verein die Hauptmieterschaft übernimmt.

# DIE HERBSTZEITLOSEN

## Wohngemeinschaft 50 plus e. V.

(gemeinnütziger Verein zur Förderung des selbstbestimmten Lebens  
und gemeinschaftlichen Wohnens im Alter)

Mieten und Nebenkosten, einschließlich der Nebenkosten für gemeinschaftlich genutzte Räume und Einrichtungen liegen im ortsüblichen Rahmen. Somit ist die Gemeinschaftswohnanlage auch einkommensschwächeren Personen zugänglich, was dem sozialen Anspruch des Vereins Rechnung trägt.

Die Gemeinschaftswohnanlage hat folgende Vorzüge vorzuweisen:

### **Das Haus (barrierefrei)**

- Es befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Bad Orb.
- Im Haus befinden sich 25 Wohneinheiten.
- Der Zugang ist stufenlos.
- Alle Stockwerke sind über einen Aufzug erreichbar, auch der Keller.
- Zum Haus gehört ein Garten, der von den Bewohnern/Bewohnerinnen als Liegewiese genutzt werden kann.

### **Die Wohnungen (altengerecht aber nicht barrierefrei)**

- Für die Bewohner/Bewohnerinnen stehen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe (von 42 bis 98 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.
- Die Wohnungen sind gut geschnitten und relativ hell.
- Jede Wohnung hat eine kleine Küche bzw. Küchenzeile und eine Nasszelle.
- Jede Wohnung hat einen Balkon bzw. eine Terrasse.
- Zu jeder Wohnung gehört eine Abstellkammer (Verschlag).

### **Die Gemeinschaftseinrichtungen**

- Ein Gemeinschaftsraum von ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche steht für den Alltagstreff und außergewöhnliche Anlässe zur Verfügung. Darin integriert ist eine Gemeinschaftsküche mit allen notwendigen Geräten und eine kleine Bibliothek.
- Die im Haus wohnenden Mitglieder haben sich zwischenzeitlich einen freundlichen Fitness- und Wellnessraum mit Ergometer und Wärmekabine eingerichtet.
- Soweit Waschmaschinen und Trockner nicht in der eigenen Wohnung untergebracht werden können (in einigen wenigen Wohnungen ist das der Fall), steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.
- Stirnseitig des Wohngebäudes (Nähe des Seiteneinganges) steht eine Doppelgarage. Sie dient der Aufbewahrung von Fahrrädern, Gehhilfen und Gartengerätschaften und bietet Platz für einen Pkw. Wird das Fahrzeug herausgefahren, kann die Garage auch als Bastelraum bzw. kleine Werkstatt genutzt werden.
- Angedacht ist, dass eines der beiden kleinen im Untergeschoss befindlichen Appartements zur Gästewohnung umfunktioniert oder bei Bedarf einer Pflegekraft zur Verfügung gestellt wird. Das zweite kleine Appartement im Erdgeschoss könnte - falls gewünscht - zum Pflegeraum mit behindertengerechter Toilette umgestaltet werden. Bei dieser Gelegenheit würde es sich empfehlen, die Gemeinschaftsküche aus dem Gemeinschaftsraum herauszunehmen und eine separate Küche in den gegenüberliegenden Räumlichkeiten einzurichten.