



DAS „LEMGOER MODELL“

—> Wohnen mit Versorgungssicherheit bei der Wohnbau Lemgo eG



DAS „LEMGOER MODELL“

—> Wohnen mit Versorgungssicherheit bei der Wohnbau Lemgo eG

Unter dem genossenschaftlichen Schlagwort des lebenslangen Wohnens nimmt der Bereich „Seniorenwohnen“ neben den Rubriken „Familienwohnen“ und „Junges Wohnen“ für die Wohnbau Lemgo eG schon lange eine zentrale Stellung ein. Barrierefreie und damit generationengerechte Neubauten, möglichst barrierearme Modernisierungen und nachträgliche Wohnraumanpassungen sind wichtige Bausteine für ältere Genossenschaftsmitglieder. Aber auch ganzheitliche Quartierskonzepte mit der Bereitstellung von pflegerischer Unterstützung werden mit der Hilfe engagierter Kooperationspartner seit fast 20 Jahren umgesetzt. Mittlerweile hat auch die Politik die Wichtigkeit solcher Quartierslösungen auf ambulanter Basis erkannt und als förderfähig eingestuft. Denn gerade das selbst bestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden ist doch besonders lebenswert.

Genau diesen Weg bestreitet die Wohnbau Lemgo seit 2002 mit dem „Lemgoer Modell“ und bietet damit eine Alternative zur klassischen stationären Pflege, zum Service-Wohnen oder zu einem Betreuten Wohnen mit oftmals pauschalen Monatszahlungen.

Erfolgsgeschichte seit 2002

Die alternative Lösung, auf die sich die Wohnbau Lemgo seit 2002 konzentriert, ist mittlerweile allgemein als „Lemgoer Modell“ anerkannt. Eckpfeiler dieses Konzeptes ist es, den Menschen innerhalb einer Siedlung ein Nachbarschaftszentrum zur Verfügung zu stellen. Hierfür wird ein bestehendes Gebäude unter Einbindung in die laufenden Modernisierungsarbeiten zu dem neuen Mittelpunkt der Nachbarschaft umgebaut. Dieses bietet die bauliche Voraussetzung dafür, rund um die Uhr Versorgungssicherheit und nachbarschaftliche Hilfe für die gesamte Siedlung anbieten zu können. Ergänzt wird das Angebot an barrierefrei erreichbaren Gemeinschaftsräumen und einer großzügigen Wohnküche durch die Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst.

Versorgungssicherheit rund um die Uhr

Dieser ist Tag wie Nacht mit qualifiziertem Personal im Nachbarschaftszentrum erreichbar, bietet Pflegeleistungen an, unterstützt nachbarschaftliche Aktivitäten und organisiert das gemeinschaftliche Leben im Haus. Und für dieses Angebot gilt ausdrücklich, dass erst dann Zahlungen fällig sind, sobald Leistungen tatsächlich in Anspruch genommen werden. Der Leitsatz „Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“ steht bei uns an erster Stelle.

Neben den Gemeinschaftsräumen und der Wohnküche im Erdgeschoss bieten die Nachbarschaftszentren Wohnraum für 7 bis 10 Personen. Diese sind in der Regel pflegebedürftig und können rund um die Uhr und sehr persönlich versorgt werden. Dabei bleibt die Genossenschaft jedoch ausschließlich Vermieterin der einzelnen Wohnungen, die auch ein eigenständiges Leben ermöglichen. Behindertengerechte Bäder und möglichst viele Anpassungen an das Wohnen im Alter sind hier Standard. Dennoch betragen die Mieten jeweils nur etwa 4,50 – 6,00 EUR pro m² und Monat – wie in allen anderen modernisierten Häusern ebenfalls. Und erst wenn von den Bewohnern unterstützende Leistungen in Anspruch genommen werden, ist eine individuelle Regelung mit dem Dienst vor Ort oder einem anderen ambulanten Pflegedienst vorgesehen. Am Leben in der Gemeinschaft nimmt jeder Bewohner des Hauses nach eigenem Interesse und seinen individuellen Ressourcen entsprechend teil.

Wahlfreiheit bleibt erhalten

Die Vermietung der Räume erfolgt dabei stets in Absprache mit dem jeweiligen Dienstleister des Hauses. Hierdurch wird jedoch ausdrücklich nicht die Wahlfreiheit der Bewohner über ambulante Dienste eingeschränkt. So steht es jedem frei, sich auch für andere Anbieter zu entscheiden oder sich ganz oder teilweise von Freunden und Verwandten versorgen zu lassen. Hier liegt es einfach an dem Kooperationspartner der Wohnbau Lemgo,



den Standortvorteil im Haus zu nutzen und sich durch gute Arbeit auch in der gesamten Siedlung zu empfehlen. Immerhin können nun ambulante Pflege, kleine Hilfen, Notrufe oder Mittagessen buchstäblich aus dem Nachbarschaftszentrum von nebenan bezogen werden. Außerdem trägt hierzu auch die geforderte Quartiersarbeit bei, die in Form von Veranstaltungen, Festen und Geselligkeitsangeboten vom sozialen Dienst übernommen wird. Allerdings stehen die Gemeinschaftsräume nicht nur für diese organisierten Termine zur Verfügung. Eigeninitiative und Vorschläge aus der Nachbarschaft sind ausdrücklich erwünscht!

Gästewohnung als zusätzlicher Service

Weiterhin vorhanden sind je nach Objekt mehrere Gästezimmer/-wohnungen, die von allen Mitgliedern gegen eine geringe Nutzungsgebühr gebucht werden können und so Freunden oder Verwandten eine

preiswerte Übernachtungsmöglichkeit in direkter Nähe bieten. Umgesetzt werden diese Ideen des „Lemgoer Modells“ in mittlerweile fünf Nachbarschaftszentren, die im Folgenden näher vorgestellt werden sollen. Den Anfang machte im Jahre 2002 das Objekt „Spiegelberg 43“ in Lemgo mit der „Freien Altenhilfe Lemgo e.V.“ als Kooperationspartner. Die positiven Erfahrungen und die sichtbaren Vorteile für die gesamte Nachbarschaft zeigen seitdem deutlich, mit diesem Konzept auf dem richtigen Weg zu sein. Nicht umsonst folgten mit dem Haus „An der Landwehr 8“ in Bad Salzuflen (2006) und den Lemgoer Objekten „Schillerstraße 4“ (2007) und „Geschwister-Scholl-Straße 23“ (2009) weitere Umsetzungen. Und eine Fortführung ist natürlich in geeigneten Objekten und Siedlungen denkbar. Das jüngste Projekt ist das Haus Oerlinghauser Straße 43 in Bad Salzuflen-Schötmar. Hier fand die Eröffnung im Sommer 2017 statt.

Es steht fest, dass den Genossenschaftsmitgliedern durch den Weg des „Lemgoer Modells“ eine sinnvolle Ergänzung und Hilfestellung für das Wohnen im Alter angeboten wird. Eine funktionierende Nachbarschaft wird gefördert, betagten und behinderten Menschen kann ein möglichst langes, bezahlbares und sicheres Wohnen in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld ermöglicht werden.

Folgende Wohnbedürfnisse sollen zusammenfassend durch das „Lemgoer Modell“ unterstützt werden:

- Erhalt der Selbstbestimmung und Individualität
- Kontakt, Geselligkeit, Kommunikation, Freizeitgestaltung
- Leben in einer Gemeinschaft, Nachbarschaft
- Soziale Bindungen und Sicherheit im Alltag
- Bezahlbare Dienstleistungen
- Hilfe nur bei Bedarf
- Wahlfreiheit der Dienstleistungen

HIER WOHNE ICH, WIE ICH ES MAG!

→ Genossenschaftliches Wohnen

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Die eigene Wohnung – egal ob gemietet oder gekauft – steht für all das, was Leben eigentlich erst lebenswert macht: Ein sicheres Zuhause. Seit über 70 Jahren kümmert sich die Wohnbau Lemgo um ein sicheres Zuhause im Kreis Lippe. Als größter Wohnungsanbieter im Kreis und modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie bieten wir ganzheitliche Konzepte und Lösungen für das Wohnen in Lippe an.

Sitz der Genossenschaft

Pagenhelle 13, 32657 Lemgo
Fon 05261.2599-0
E-Mail info@wohnbau-lemgo.de
Web www.wohnbau-lemgo.de

Geschäftsfelder

- Vermietung von Wohnungen und Gewerberaum
- Betreuung von Eigentumswohnungen und Objekte Dritter
- Planung und Bebauung eigener Grundstücke
- Technische und wirtschaftliche Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen Dritter

Gründung & Eintragung

Gründung: 16.09.1948
Amtsgericht Lemgo, GnR 103
Vereinigt mit der WohnungsGenossenschaft Selbsthilfe eGmbH
13.12.1966



Bestandszahlen

Eigene Genossenschaftswohnungen	2148
Betreute Mietwohnungen	222
Betreute Eigentumswohnungen	616
Garagen/ Carports	447
Gewerbliche Einheiten	3
Bilanzsumme	ca. 84 Mio. EUR
Anlagevermögen	ca. 76 Mio. EUR
Umsatzerlöse	ca. 12 Mio. EUR
Bauleistungen	jährlich ca. 6 Mio. EUR
Beschäftigte	25



Nachbarschaftszentrum

→ SPIEGELBERG 43, LEMGO

Bereits im Jahre 1999 gab es gemeinsam mit dem Verein „Freie Altenhilfe Lemgo e.V.“ die ersten Überlegungen in Richtung Versorgungssicherheit, Nachbarschaft und Quartiersarbeit. Hierfür bot sich aufgrund anstehender Modernisierungen, eines hohen Anteils älterer Bewohner und erheblicher Leerstände die Lemgoer Siedlung Spiegelberg/Gräferstraße buchstäblich an. Denn gerade diese zentrumsnahe Siedlung der 50er Jahre mit insgesamt 51 Genossenschaftswohnungen hatte zuvor einige Wegzüge älterer Mitglieder in Betreutes Wohnen bzw. klassische Pflegeeinrichtungen zu verzeichnen. Dem entgegenwirken sollte nun das erste Nachbarschaftszentrum, das im Dezember 2002 eröffnet wurde und somit den Ausgangspunkt für das heutige „Lemgoer Modell“ darstellt.

Ausgangspunkt des „Lemgoer Modells“

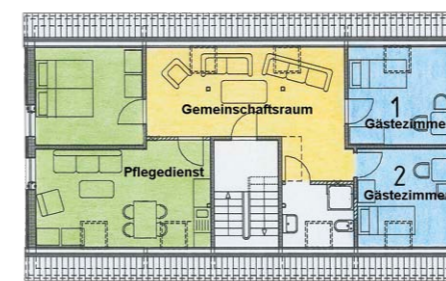
Wie auf den vorherigen Seiten beschrieben, wurde hierfür das Haus Spiegelberg 43 im Herzen der Siedlung komplett umgebaut. Neu sind seitdem ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss, ein wintergartenähnlicher Anbau mit großzügigen Gemeinschaftsflächen für die Nachbarschaft, eine Wohnküche für die Hausgemeinschaft und behindertengerechte Badezimmer im gesamten Haus. Gästezimmer und Büros der Freien Altenhilfe im Dachgeschoss sowie ein Notrufsystem runden das Konzept baulich gesehen ab.



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Eröffnung
Dezember 2002

Lage
Zentral in Lemgo – Siedlung Spiegelberg/
Gräferstraße mit 51 Wohnungen

Umbaukosten
ca. 400.000 EUR

Kooperationspartner
Freie Altenhilfe Lemgo e.V.

Hausgemeinschaft

- 7 abgeschlossene Wohnungen
- je zwei Personen teilen sich ein Bad und einen eigenen Wohn-/Küchenbereich
- Individuelle Wohnflächen 20 – 48 m²

Mietkosten
Kaltmiete 4,50 – 5,00 EUR pro m² monatlich

Gemeinschaftsräume
ca. 60 m² Fläche im EG mit Gemeinschaftsküche und Gäste-WC

Bauliche Leistungen

- Barrierefreier Zugang
- behindertengerechte Bäder
- Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss
- Notrufsystem
- Einbauküchen in den Wohnungen
- Büros der Freien Altenhilfe und zwei Einzelzimmer für Gäste im DG

Kontakt



Freie Altenhilfe Lemgo e.V.
Leopoldstraße 6 | 32657 Lemgo
Fon 05261 668705 | info@freie-altenhilfe.de
www.freie-altenhilfe.de



Nachbarschaftszentrum

—> AN DER LANDWEHR 8, BAD SALZUFLEN

Nach dem Erfolg am Lemgoer Spiegelberg wurde das Konzept der Nachbarschaftszentren von Beginn an für die Siedlungsmodernisierung im Wohngebiet Pohlmanstraße/An der Landwehr in Bad Salzuflen berücksichtigt. Neben den energetischen Modernisierungen, Grundrissveränderungen in den Häusern und einer möglichst barrierefreien Gestaltung der Außenanlagen sollte also auch hier ein neuer Mittelpunkt für die Nachbarschaft entstehen. Als Kooperationspartner konnte hier der bereits in Wüsten tätige ambulante Dienst „Soziale Altendienste Lippe e.V.“ gewonnen werden.

Gemeinschaftsgefühl der Siedlung ist gestärkt

Und so wird seit Mai 2006 auch in dieser Siedlung eine kostenlose Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleistet. Außerdem sorgen regelmäßige gemeinschaftliche Veranstaltungen dafür, dass das Haus zu einer beliebten Anlaufstelle mitten in der Siedlung geworden ist. Pflegerische und beratende Angebote erfolgen für die gesamte Nachbarschaft, auch geringe Dienstleistungen können individuell abgerufen werden. Einzelne Mahlzeiten, Hilfe bei Behördengängen oder einfach etwas Gesellschaft... kleine Beispiele dafür, wie das Nachbarschaftszentrum die Lebensqualität und Sicherheit erhöht.



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Eröffnung

Mai 2006

Lage

Ruhige Wohnsiedlung am Bad Salzufler Asenberg, direkter Anschluss an die Innenstadt über den Stadtbus; ca. 170 Genossenschaftswohnungen im Bereich Pohlmanstraße/An der Landwehr

Kooperationspartner

Soziale Altendienste Lippe – Zuhilfe e.V.

Hausgemeinschaft

- 10 Apartments
- je zwei Personen teilen sich ein Bad und einen eigenen Wohn-/Küchenbereich
- Individuelle Wohnflächen 21 – 28 m²

Mietkosten

Kaltmiete ca. 5,00 EUR pro m² monatlich

Gemeinschaftsräume

ca. 110 m² Fläche im EG mit Gemeinschaftsküche und Gäste-WC

Bauliche Leistungen

- Barrierefreier Zugang
- teilweise behindertengerechte Bäder
- Gemeinschaftsflächen für die Nachbarschaft und zusätzliches Pflegebad für die Bewohner im EG
- Einbauküchen in den Wohnungen
- Büro des Pflegedienstes im DG

Kontakt



Soziale Altendienste Lippe e.V.
individuelle Beratung und Betreuung

Soziale Altendienste Lippe e.V.
An der Landwehr 8 | 32108 Bad Salzuflen
Fon 052 22 . 98 33 31 | info@sad-lippe.de
www.sad-lippe.de



Nachbarschaftszentrum

→ SCHILLERSTRASSE 4, LEMGO

Im Sommer 2006 begannen die ersten Modernisierungen im Lemgoer Siedlungsgebiet Goethestraße/Schillerstraße/Hinter den Pösten. Hier wurden als erste Maßnahme in bewährter Form die Objekte Goethestraße 1 und 3 energetisch und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2007 folgten dann die ersten Objekte der Schillerstraße.

Angebote für alle Altersgruppen

Da auch diese Siedlung langfristig attraktiv gehalten werden soll, steht auch hier ein ganzes Maßnahmenbündel für alle Ziel- und Altersgruppen auf dem Programm. Einen wichtigen Eckpfeiler bildet dabei das im

Oktober 2007 eröffnete Nachbarschaftszentrum im Haus Schillerstraße 4. Die Leistungen des Hauses sollen gemeinsam mit Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen, der Neugestaltung der Außenanlagen und dem teilweisen Ausbau der Dachgeschosse dafür sorgen, dass die Siedlung in zentraler Lage zukünftig wieder eine der besten Lemgoer Adressen wird.

Ergänzt worden ist das Angebot an dieser Stelle durch den Neubau von 12 barrierefreien und damit generationengerechten Wohnungen am Standort Hinter den Pösten 19. Deren Bewohner können ebenfalls ohne pauschale Zahlungen von der Sicherheit des Nachbarschaftszentrums profitieren und bei Bedarf Hilfe in Anspruch nehmen. Auch hier greift das zukunftsweisende Konzept, eben mehr als nur Wohnraum anzubieten.



Grundriss EG



Grundriss OG

Eröffnung
Oktober 2007

Lage
Wohnsiedlung Goethestraße/Schillerstraße/
Hinter den Pösten mit ca. 150 Genossen-
schaftswohnungen; 5 Min. Fußweg in die
Innenstadt

Kooperationspartner
Freie Altenhilfe Lemgo e.V.

Hausgemeinschaft

- 7 abgeschlossene Wohnungen
- je zwei Personen teilen sich ein Bad und einen eigenen Wohn-/Küchenbereich
- Individuelle Wohnflächen 24 - 31 m²

Mietkosten
Kaltmiete je 5,00 EUR pro m² monatlich

Gemeinschaftsräume
ca. 115 m² Fläche im EG mit Gemeinschafts-
küche und Gäste-WC

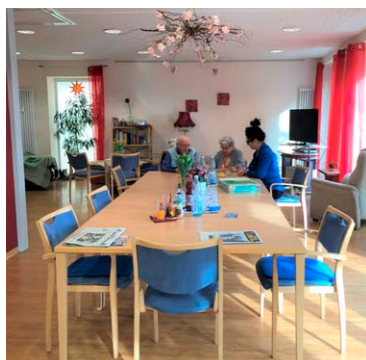
Bauliche Leistungen

- Barrierefreier Zugang
- komplett behindertengerechte Bäder
- Treppenlift ins 1. OG
- Großzügige Gemeinschaftsflächen im EG
- Einbauküchen in den Wohnungen
- Büro des Pflegedienstes
- Gästewohnung im Dachgeschoss
- Brandmeldeanlage

Kontakt



Freie Altenhilfe Lemgo e.V.
Leopoldstraße 6 | 32657 Lemgo
Fon 05261 6673270 | info@freie-altenhilfe.de
www.freie-altenhilfe.de



Nachbarschaftszentrum

→ GESCHWISTER-SCHOLL-STRASSE 23, LEMGO

Nach den bisherigen Umsetzungen des „Lemgoer Modells“ in jeweils sehr ähnlichen Bestandsobjekten der 50er Jahre stellte sich im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße / Hornscher Weg am Lemgoer Lüttfeld eine besondere Herausforderung. Hier wurden seit 2006 die vier- und fünfstöckigen Gebäude der Genossenschaft modernisiert. Energetische Verbesserungen, die Sanierung der Flachdächer, neue Eingänge und Treppenhäuser sowie die Erneuerung der Balkone bildeten den Mittelpunkt der Maßnahmen für die öffentlich geförderten Häuser der 70er Jahre.

Besonderheiten der Objekte waren jedoch zu Beginn der Arbeiten die bereits vorhandenen Aufzüge und eine ehemalige und mittlerweile

ungenutzte Gaststätte. Diese Gaststätte wurde nun mitsamt ihrer großzügigen Außenterrasse bis zum April 2009 in das vierte Nachbarschaftszentrum umgestaltet.

So sind moderne und flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume mit knapp 100 m² Fläche entstanden. Zusätzlich sind vier Bestandswohnungen, die bereits an die ehemalige Gaststätte angrenzten, mit einem neuen Eingang an die Gemeinschaftsräume angeschlossen worden und bilden das neue Zuhause der Wohngemeinschaft. Großer Vorteil ist hier die komplette Barrierefreiheit für alle Bewohner und Besucher.

Neben einem beschränkten Angebot für Tagespflegegäste verzichtet die Freie Altenhilfe Lemgo natürlich auch hier nicht auf die traditionellen nachbarschaftlichen Angebote wie das Erdbeerfest oder die Weihnachtsfeier.

Weiterhin ist im Nachbargebäude eine ebenfalls barrierefrei erreichbare Gästewohnung mit knapp 45 m² Fläche entstanden.

Eröffnung
April 2009

Lage

In Nähe der FH und Lipperlandhalle – Wohnsiedlung Geschwister-Scholl-Straße / Hornscher Weg mit ca. 80 Genossenschaftswohnungen

Kooperationspartner
Freie Altenhilfe Lemgo e.V.

Hausgemeinschaft

- 8 abgeschlossene Wohnungen
- je zwei Personen teilen sich ein Bad und einen eigenen Wohn-/Küchenbereich
- Individuelle Wohnflächen 35 – 40 m²

Mietkosten

Kaltmiete ca. 4,50 EUR pro m² monatlich
(Wohnberechtigungsschein erforderlich)

Gemeinschaftsräume

ca. 100 m² Fläche mit Wohnküche, Gäste-WC und großzügiger Außenterrasse

Bauliche Leistungen

- Barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- behindertengerechte Bäder
- Gemeinschaftsflächen
- Einbauküchen innerhalb der Wohnungen
- Büro des ambulanten Dienstes
- abgeschlossene und barrierefrei erreichbare Gästewohnung

Kontakt



Freie Altenhilfe Lemgo e.V.
Leopoldstraße 6 | 32657 Lemgo
Fon 05261 6682103 | info@freie-altenhilfe.de
www.freie-altenhilfe.de



Nachbarschaftszentrum

—> OERLINGHAUSER STRASSE 43, BAD SALZUFLEN

Die Fertigstellung des fünften Nachbarschaftszentrums der Wohnbau Lemgo eG bildete 2017 den Abschluss des Quartiersumbaus am Schötmarshen Tor. Etwa 180 Wohnungen befinden sich an der Oerlinghauser Straße, im Domänenweg und in der Otto-Hahn-Straße im Eigentum der Genossenschaft.

Die Diakonie Bad Salzuflen ist als Kooperationspartner der Wohnbau vor Ort im Einsatz. Acht barrierefreie Apartments bilden im Altbau der Oerlinghauser Straße 43 sowie in einem nachträglichen Anbau in bewährter Form die Wohngruppe für pflegebedürftige Menschen, die rund um die Uhr auf ambulanter Basis betreut werden können.

Hinzu kommen drei reguläre Genossenschaftswohnungen im Obergeschoss des Ursprungsgebäudes. Im Erdgeschoss ist zusätzlich ein großer Gemeinschaftsraum entstanden, der auch von der Nachbarschaft genutzt werden kann.

Zudem stehen in den Gebäuden Oerlinghauser Straße 45 bis 53 insgesamt 44 komplett barrierefrei erreichbare Mietwohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen zur Verfügung. Auch diese ganz regulären Genossenschaftswohnungen können natürlich vom Nachbarschaftszentrum nebenan profitieren und bei Bedarf ambulante Leistungen in Anspruch nehmen.



Grundriss EG

Eröffnung
Juni 2017

Lage
Ecke Domänenweg – Oerlinghauser Straße in
Bad Salzuflen-Schötmar

Kooperationspartner
Diakonie Bad Salzuflen

Hausgemeinschaft

- 8 barrierefreie Apartments für die Wohngruppe im Erdgeschoss
- Bäder einzeln pro Apartment bzw. teilweise in der Teilung für 2 Apartments

Mietkosten
Kaltmiete ca. 5,50 EUR pro m² monatlich

Gemeinschaftsräume
ca. 130 m² Gemeinschaftsfläche inklusive
großer Wohnküche/ Gäste-WC und großzügige
Terrasse

Bauliche Leistungen

- Barrierefreier Zugang
- barrierearme Bäder, Wohnungen und Zugänge zu den Terrassen
- Gemeinschaftsräume
- Büro des sozialen Dienstes
- Hausnotrufsystem

Kontakt

Diakonie
Bad Salzuflen

Diakonieverband Bad Salzuflen
Gisela Burkhardt
Heldmanstraße 45 | 32108 Bad Salzuflen
Fon 05222 999540 | info@diakonie-bs.de
www.diakonie-bs.de

Unsere Partner:



Wohnbau Lemgo eG | Pagenhelle 13 | 32657 Lemgo | Fon 05261 2599-0

info@wohnbau-lemgo.de |  facebook.com/wohnbau.lemgo |  instagram.com/wohnbaulemgo

www.wohnbau-lemgo.de

