



# DOKUMENTATION DER ABSCHLUSSVERANSTALTUNG WOHNPUNKT RLP - PHASE I AM 09. JANUAR 2025 IN QUIRNACH

# BEGRÜSSUNG

Ortsbürgermeisterin Stefanie Körbel begrüßt mehr als 50 jüngere und ältere Quirnbacher Bürgerinnen und Bürger und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen sowie das große Interesse an der Veranstaltung. Sie skizziert Inhalt und Vorgehen und heißt weitere Teilnehmende willkommen: Herr Christoph Lothschütz (Bürgermeister der Verbandsgemeinde Oberes Glantal), Frau Uschi Sooß (Pflegestrukturplanung des Landkreises Kusel), Herrn Ulrich Urschel (Koordinator für Seniorenangelegenheiten des Landkreises), Frau Elisabeth Schneider (Gemeindeschwester Plus für den Kreis Kusel) sowie Herrn Siegbert Weyrich (Beauftragter für die Belange behinderter Menschen der Kreises) und Dagmar Wolf-Matzenbacher (Architektin).

## BISHERIGER PROJEKTVERLAUF

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt mit dem Programm „WohnPunkt RLP – Wohnen mit Teilhabe“, angesiedelt beim Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung (LSJV), Ortsgemeinden und kleine Kleinstädte bis 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner beim Aufbau wohnortnaher Wohn-Pflege-Projekte für ältere Menschen. Seit Anfang des Jahres 2024 wird die Ortsgemeinde Quirnbach ebenfalls beim Aufbau eines entsprechenden Projektes unterstützt.

Anschließend an die Begrüßung skizziert die Mitarbeiterin der externen Begleitagentur (STADT•BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH), Yvonne Weber, die bisherigen Meilensteine. In der Auftaktveranstaltung am 11. Mai 2024 wurden erste Ziele für die Ausgestaltung des Wohnprojekts gesammelt und es hat sich ein Projektteam konstituiert, welches kontinuierlich, z. B. während der Markttage, beteiligt und informiert hat. Im Rahmen regelmäßiger Austauschgespräche mit anderen Kommunen, die ebenfalls durch das LSJV begleitet werden oder wurden, konnten Synergien genutzt und eine Vernetzung aufgebaut werden. Die weitere Begleitung durch das LSJV ist für das kommende Jahr im Ortsgemeinderat beschlossen worden. Ziel ist die Gründung einer Genossenschaft, die es in Quirnbach ermöglichen soll, eine Wohn-Pflegegemeinschaft aufzubauen, indem sie Leerstände im Zentrum erwirbt und entsprechend saniert und umbaut.

Im nächsten Schritt werden die gewonnenen Erkenntnisse von Stefanie Körbel im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wohnpflegegemeinschaft zusammengefasst.



## BISHERIGES PROJEKTZIEL

- » 1 Wohn-Pflegegemeinschaft im Gemeindezentrum
- » 8 bis 12 barrierefreie WE
- » Gemeinschaftsräume (Küche und Wohnzimmer)
- » ggf. 1 Raum für Zusatz-Angebote (Frisör, Physio o.ä.)
- » ggf. 1 „Probezimmer“ oder/oder Pflegezimmer
  - Grundsätzliche Bereitschaft zur Zusammenarbeit eines privaten Pflegedienstes aus Mainz, der in der Region bereits aktiv ist
  - Kooperationen mit verschiedenen Akteuren des Netzwerkes für das Alter im Landkreis Kusel, z.B. Pflegestützpunkte, Gemeindeschwesterplus, Seniorenkoordinator
  - AuA-Kräfte der Gemeinde
  - Quirnbach inTakt



## AKTUELLE ÜBERLEGUNGEN ZUR UMSETZUNG

Die Architektin Dagmar Wolf-Matzenbacher stellt die vorläufigen Überlegungen zu den beiden Leerständen im Zentrum von Quirnbach vor, die bei einem Erwerb umgesetzt werden könnten.



### Gebäude A (Hauptstraße)

8 barrierefreie Wohneinheiten mit je ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Bei der Sanierung des Gebäudes sollen durch den Einbau eines Fahrstuhls alle Wohneinheiten barrierefrei und behindertengerecht erreichbar sein. Der Aufzug soll so dimensioniert werden, dass auch ein liegender Transport ermöglicht

werden kann. Grundsätzlich sollen die Grundrisse nicht an die Optik eines Seniorenheims angelehnt werden. Jede Wohneinheit soll mit einer Teeküche / Pantryküche ausgestattet und mindestens barrierearm gestaltet sein.

Neben den Wohneinheiten soll es noch folgende Gemeinschafts- und Funktionsräume geben:

#### Treffpunkt

Der Treffpunkt ist ein großer Gemeinschaftsraum mit einer großen Küche, in der gemeinsames Kochen möglich ist. Hier ist ausreichend Platz auch für Feiern mit Familienangehörigen oder zum Spielen untereinander.

#### Sozialraum

Der Sozialraum kann zum einem vom Pflegepersonal genutzt werden oder bei Bedarf zur vorübergehenden Unterstützung für die Übernachtung von Angehörigen.

#### Außenbereich

Auf dem Grundstück des Gebäudes kann im Außenbereich ein attraktiver Treffpunkt geschaffen werden, zum gemeinsamen Spielen, Singen o. ä..

#### Stauraum

Im Kellergeschoss können die Räume als Stauraum verwendet werden.

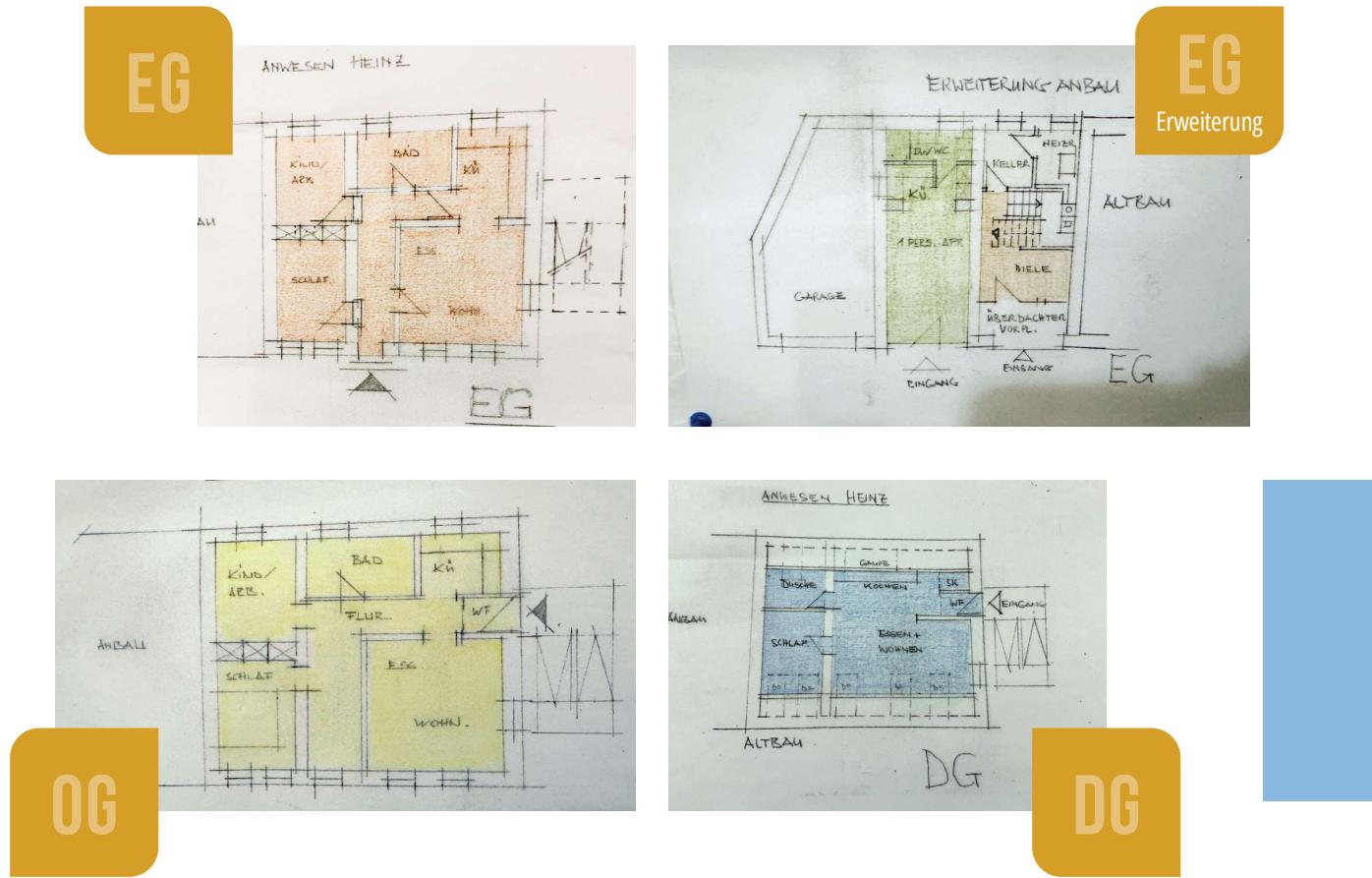
## Gebäude B (Schulstraße)

Hierbei handelt es sich um ein Werkstattgebäude und ein Wohnhaus plus Anbau.

### Das Wohnhaus

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von 116 m<sup>2</sup> und ist aufgrund von Höhenunterschieden im Erdgeschossbereich, die nicht ausgeglichen werden können, nicht barrierefrei. Dennoch können hier aktuell sehr gefragte, kleine Wohneinheiten in Quirnbach

entstehen. Im Erdgeschoß sind eine kleine Wohneinheit mit ca. 25 m<sup>2</sup> möglich und in den Stockwerken darüber insgesamt drei weitere mit einer Wohnfläche zwischen 55 und 69 m<sup>2</sup>. Für den Ausbau muss eine Außentreppe angebaut werden.



### Das Werkstattgebäude

Die Fläche des Werkstattgebäudes bietet die Möglichkeit eines seniorengerechten Ausbaus. Nach aktuellen Planungen können hier nach Abriss fünf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 38 m<sup>2</sup> bis 56 m<sup>2</sup> neu entstehen. Neben den Wohneinheiten ist auch ein großer Aufenthaltsbereich mit ca. 58 m<sup>2</sup> denkbar, der mit einer Küche ausgestattet ist.

Zwischen den Gebäuden kann der Innenhof als Treffpunkt im Außenbereich ausgestaltet werden. Bereits angedacht, aber im weiteren Projektverlauf noch zu konkretisieren, sind die Ideen, eine Wohneinheit zum „Probewohnen“ oder im Rahmen von Hospiz-Pflege zur Verfügung zu stellen. Ein solches Angebot gibt es derzeit noch nicht in Quirnbach.



1.  
Möglichkeit

## WEITERES VORGEHEN ZUR REALISIERUNG DER UMSETZUNG – GRÜNDUNG EINER GENOSSENSCHAFT

Der Erwerb der Gebäude und der Grundstücke sowie die Sanierung und der Betrieb der Wohn- und Pflegegemeinschaft soll in Quirnbach mit der Gründung einer Genossenschaft umgesetzt werden. Zur Genossenschaft hatte in der Auftaktveranstaltung Patrick Berger der VoBa bereits ausführlich informiert. Die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist durch den Erwerb von Geschäftsanteilen, Sacheinlagen und der eigenen Arbeitskraft sichergestellt.

Grundsätzlich sollen für die Gebäudesanierung dabei möglichst viele Fördermittel ausgeschöpft werden. Die entsprechenden Töpfe sind noch zu überprüfen. Erste Überlegungen sind die Inanspruchnahme von Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder für die energetische Sanierung. Die Preisvorstellung für den Erwerb bewegt sich in einem moderaten Rahmen.

2.  
Möglichkeit



### VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDUNG EINER GENOSSENSCHAFT SIND:

- ✓ Mindestens drei Gründungsmitglieder
- ✓ Wirtschaftskonzept
- ✓ Satzung (Entwurf liegt vor)
- ✓ Eintrag ins Genossenschaftsregister, Zusammenarbeit mit dem Prüfverband

## KLÄRUNG OFFENER FRAGEN UND ANREGUNGEN

Anschließend an den Informationsteil hatten die Anwesenden die Gelegenheit, Fragen zu stellen und eigene Anregungen einzubringen.

### FRAGEN

#### KANN DIE KOMMUNE LÖSUNGEN FINDEN FÜR FREIWERDENDE GEBÄUDE?

In der Arbeitsgruppe bzw. der Genossenschaft kann in Kooperation mit der Gemeinde nach Lösungen gesucht werden. Auch weitere Wohneinheiten wären zum Beispiel denkbar.

#### WIE VIELE BARRIEREFREIE WOHNINHEITEN KÖNNEN DURCH DEN ERWERB BEIDER GEBÄUDE REALISIERT WERDEN?

Es werden in Gebäude A acht Wohneinheiten realisiert werden können und in Gebäude B fünf. Somit können insgesamt 13 barrierefreie Wohneinheiten entstehen.

#### SOLLEN BEIDE GEBÄUDE GLEICHZEITIG ODER NACHEINANDER ANGEZOGEN WERDEN?

Je nach Liquidität, voraussichtlich nacheinander.

#### IST EIN KURZFRISTIGER ANSPRUCH AUF EINE WOHNINHEIT MIT DER EINLAGE GESEICHTERT?

Die Mitgliedschaft sichert keine Wohneinheit. Es kann in der Satzung die Vergabe der Wohneinheiten geregelt werden. So kann festgelegt werden, dass pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ein weiterer Geschäftsanteil erworben werden muss.

#### WELCHE KOSTEN KOMMEN AUF DIE GENOSSENSCHAFT ZU?

Für den Erwerb und den Umbau beider Gebäude werden sich die Kosten im Rahmen eines kleineren Millionenbetrags bewegen.

#### WIE IST DIE INTERIMSLÖSUNG, WENN ZUERST DAS HAUS VERKAUFT WERDEN MUSS, UM ANTEILE DER GENOSSENSCHAFT (JE NACH SATZUNG) ZU ERWERBEN? GELDBESCHAFFUNG DER PRIVATEN.

Eine Interimslösung kann durch einen Privatkredit abgewickelt werden.

#### WIE VIELE GENOSSENSCHAFTSANTEILE HABE ICH ALS GENOSSE?

Mindestens einen.

#### WER DARD GENOSSE SEIN?

Jeder darf Genosse sein, egal ob er aus Quirnbach oder einer anderen Gemeinde kommt. Der Vorteil der Genossenschaft ist, dass alle das gleiche Stimmrecht haben, unabhängig von der Anzahl der Anteile.

#### WIE VIELE GENOSSEN BRAUCHT ES, UM EIN GEBÄUDE ZU REALISIEREN?

Das kommt auf die Anzahl und die Höhe der Genossenschaftsanteile darauf an, die die Genossen eingelegt haben.

#### WIE IST DIE GENOSSENSCHAFT HANDLUNGSFÄHIG, WENN Z. B. NUR 10.000 € KAPITAL VORHANDEN SIND?

Es wird geplant 1/3 Eigenanteil beim Bau leisten zu können, der Restbetrag soll über die Förderung und Fremdkapital sowie aus den laufenden Einnahmen nach Realisierung beglichen werden.

#### WIE HAFTET DER GENOSSE IN DER GENOSSENSCHAFT?

Jeder Genosse haftet mit seinem Geschäftsanteil.



## ANREGUNGEN

- » Ein Folgetermin für konkrete Interessenten soll zeitnah terminiert werden.
- » Eine Genossenschaft ist auch für junge Leute (z. B. als Geldanlage) attraktiv, diese Gruppe soll mitgedacht werden.
- » Die Kosten für einen Neubau/Abriss sollen einer Sanierung gegenüber gestellt werden.

## INTERESSENBEKUNDUNG

Abschließend wurde noch ein Fragebogen verteilt, um erste Informationen zum allgemeinen Interesse zu erhalten und so auch abschätzen zu können, wie es weiter gehen kann. Der Fragebogen soll anschließend an die Veranstaltung im Ort verteilt und über die Homepage verfügbar gemacht werden. Rückmeldung ist bis 17. Januar möglich. Die eingehenden Unterlagen werden vom begleitenden Büro ausgewertet.

## FAZIT

Es waren einige Interessierte in der Veranstaltung und erste Fragen und Bedenken konnten im gemeinsamen Austausch geklärt werden. Über die in der Veranstaltung verteilten Fragebögen werden erste konkrete Interessensbekundungen und weitere Informationen gesammelt, die als Basis für die Genossenschaftsgründung und als erster Baustein zur Klärung der Finanzierungsoptionen dienen können.

## WIE GEHT ES WEITER?

Es ist geplant, noch im 1. Quartal 2025 die Genossenschaft zu gründen, um so handlungsfähig für die weiteren Schritte zu sein. Die Arbeitsgruppe wird sich in einem engmaschigen regelmäßigen Turnus treffen und die Umsetzung mit der Genossenschaft vorantreiben. Ein erstes Treffen mit den konkret Interessierten ist im Februar geplant. Als Orientierung wird die Genossenschaft am Pulvermaar in Gillenfeld herangezogen.



SIE HABEN INTERESSE, SICH AKTIV IM RAHMEN DES WOHPUNKT-PROJEKTES EINZUBRINGEN  
UND SICH GEMEINSAM MIT IHREN MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER FÜR EIN ZUKUNTSFÄHIGES  
QUIRNACH EINZUSETZEN? DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI DER BÜRGERMEISTERIN  
STEFANIE KÖRBEL (0170 854865) ODER BEI HERRN HORBACH (0151 59457143).

