

# Das ehemalige Pflegeheim in Oppelsbohm soll ein Mehrgenerationenhaus werden



Von **Uwe Speiser**

Veröffentlicht: 27.12.2023 20:00

vom ZVW (Zeitungsverlag Waiblingen) als ZVW+-Artikel (=reiner Online-Artikel)

(dieser Online-Artikel ist etwas länger als die am 28.12.23 erschienenen Papierzeitungs-Artikel, welche je nach regionaler Ausgabe um einige Kapitel verkürzt aus fielen)



Das Gebäude steht derzeit zwar keineswegs leer, aber unten ist es verwaist. © Ralph Steinemann Pressefoto

Seit August hat das Alexander-Stift-Pflegeheim in Oppelsbohm seinen Betrieb eingestellt. Das Gebäude in schöner Ortsrandhanglage wird aber eine Zukunft haben: als Mehrgenerationenhaus. Dafür wird die Genossenschaft (noch in Gründung) „Aldondjong Berglen“ sorgen. Sie möchte das Gebäude, in dem es auch betreute Wohnungen gibt, mittelfristig komplett übernehmen, erklären die

Initiatoren Dieter Unterseher und Dr. Luminita Eberhard. Er ist einer von drei Gründungsmitgliedern.

### **Bewohner sollen bei veränderter Lebenssituation intern wechseln können**

Aus den bisherigen Zimmern des Pflegeheims sollen Mietwohnungen unterschiedlicher Größe werden, zwischen denen Bewohner bei Veränderung der Lebenssituation wechseln können. Wie zum Beispiel der von Unterseher selbst, der mittlerweile alleine in einem Haus mit 150 Quadratmeter Wohnfläche in Höblinswart lebt. Viel zu viel, findet er, einer von drei Gründungsmitgliedern, selbst.

Es gehe darum, Wohnraum dem Bedarf entsprechend zu optimieren, so Luminita Eberhard. Nicht zuletzt wolle man die Immobilie der Spekulation entziehen, betont Unterseher. So ist in der Satzung geregelt, dass das Gebäude nur veräußert werden könnte, wenn dem mindestens 75 Prozent der Bewohner zustimmen, „sicherheitshalber, wohlgemerkt, denn es soll ja nicht verkauft werden“, betont er.

### **Bislang gibt es 46 Eigentümer**

Das Besondere an dem Gebäude ist, dass es bislang 46 Eigentümer gibt, die dort entweder eine Wohnung oder ein Pflegezimmer besitzen. Auch die Gemeinde ist Eigentümer, von vier Zimmern. Diese Besonderheit dürfte mit oder vor allem der Grund sein, warum seit der Ankündigung des Rückzugs des Alexander-Stifts sich kein Nachfolger gefunden hat. Die Genossenschaft wolle langfristig Eigentümer von allen Zimmern werden, vorerst gehe es um die große Mehrheit von ihnen, erläutern die beiden. Die Genossenschaft hat bei der jüngsten Eigentümerversammlung Mitte November dazu ein Kaufpreisangebot abgegeben, bezogen auf den Quadratmeter für die 34 Zimmer und sonstigen Gemeinschaftsräume im Garten- und im Erdgeschoss. Es gab zwei andere Bieter mit anderen Optionen, sie erhielt den Zuschlag, von der überwältigenden Mehrheit, per Handzeichen, berichtet Unterseher.

### **Wegen Car-Sharing-Konzept brauchen sie weniger Stellplätze als vorgeschrieben**

Beide verweisen darauf, dass die Genossenschaft noch nicht eingetragen ist, es seien zuvor einige rechtliche Dinge zu klären, etwa, ob der Stellplatzschlüssel der Gemeinde für die neue Nutzung des Gebäudes gelten muss. Für die Umsetzung ihres Car-Sharing-Konzepts „benötigen wir gar nicht so viele Stellplätze“. Es braucht eine Sondergenehmigung. „Bisher war es ja eine Gewerbeimmobilie fast ohne Autos, jetzt wird es ein Wohngebäude, für das auch Fahrradabstellplätze erforderlich sind“, so Unterseher. Luminita Eberhard ergänzt: „Aber eben mit gemeinschaftlichem Wohnen.“ Unterseher bekräftigt: „Also kein normales Mietshaus, natürlich wird jeder seine eigene Wohnung haben, aber mit großzügigen Gemeinschaftsräumen für das Miteinander der Bewohner.“

## **Betreute Wohnungen oben seit August ohne Betreuung vor Ort**

Was ist mit den verbliebenen Bewohnern? Alle „seine“ Pflegebedürftigen sind vom Alexander-Stift in andere Standorte verlegt worden. Die zwölf betreuten Wohnungen im Obergeschoss seien seit dessen Abzug ja ohne Betreuung vor Ort und auch ohne Küche, weil kein Personal dafür mehr im Haus sei, aus diesem Grund seien etwa vier Wohnungen mittlerweile leerstehend, so Unterseher. Luminita Eberhard verweist darauf, dass viele der Wohnungen Kapitalanlagen sind, deren Besitzer dort selbst nicht wohnen. Beide versichern: „Niemand der dort mehr oder weniger pflegebedürftigen Wohnenden soll verdrängt werden.“ Man wolle das Vorkaufsrecht, falls Wohnungen frei werden. Bei ihnen mitmachen könnten die Bewohner beziehungsweise Eigentümer über eine Sacheinlage des Verkaufspreises in die Genossenschaft, „aber das steht ihnen frei, sie müssen nicht“.

## **Ziel der „lebendigen Gemeinschaft“: 35 Teilnehmer mit etwa neun Kindern**

Bislang hat die Genossenschaft 20 Aktive, rund 60 weitere stehen auf der Warteliste. Die Regel sei, dass eine Gruppe, aus der eine Wohngenossenschaft wird, entstehe, bevor ein Objekt dafür da sei, mangels einer für viele passenden Immobilie klappe das öfters aber nicht, erklärt Luminita Eberhard. Hier sei es aber anders. Das Ziel sei, eine „lebendige Gemeinschaft“ von 35 Teilnehmern und circa neun Kindern zu bilden, in einem Mehrgenerationenhaus. „Wir wollen und brauchen auch junge Familien, das soll kein Altersheim werden.“

## **„Wir wollen einen toleranten Mix mit Leuten unterschiedlicher Orientierungen“**

Die Idee entstand vor sechs Jahren im Urlaub. Er habe nicht gewusst, nicht mal geahnt, was da auf ihn zukomme, seitdem habe er viel dazugelernt, so Unterseher. Beide haben Kurse zur Genossenschaftsgründung besucht, auf Schloss Tempelhof bei Crailsheim, und Kontakt zu anderen, gleichgesinnten Wohngruppen, etwa der des Mühlbachhauses in Schorndorf, gesucht, sich dabei kennengelernt. Das sei das Tolle an derartigen Wohninitiativen, dass alles transparent sei, so Luminita Eberhard, die aus Stuttgart kommt, Zahnärztin ist und seit rund acht Jahren „gemeinschaftsinteressiert“ ist, wie sie sagt: „Jeder kann, darf sich mit seinen Fähigkeiten bei uns einbringen.“ Sie wollten einen „toleranten Mix“ verschiedener Leute mit unterschiedlichen Orientierungen bilden, so Unterseher.

## **Pflichteinlage für dort wohnende Mitglieder: 1000 Euro pro Quadratmeter**

Natürlich wollen beide selbst dort wohnen. Man könne aber auch nur investierendes Mitglied werden. Alle Anteilseigner werden das gleiche Stimmrecht haben, unabhängig von ihrer Kapitaleinlage. 1000 Euro ist die Mindesteinlage, um Genossenschaftsmitglied zu werden. Die Pflichteinlage für wohnende Mitglieder beträgt 1000 Euro pro Quadratmeter der jeweiligen Wohnung. Hinzu kommt die um den Eigenanteil verminderte Miete, die sie mit „ein paar Hundert Euro“ angeben.

## **„Wir gehen davon aus, dass wir auf jeden Fall unter dem Mietspiegel bleiben“**

„Wir gehen davon aus, dass wir auf jeden Fall unter dem Mietspiegel bleiben“, so Luminita Eberhard. Für eine Familie mit einer 100-Quadratmeter-Wohnung, also 100.000 Euro Einlage, werde das auf jeden Fall lukrativ sein, meint Unterseher. Die Gemeinschaftsflächen stehen allen ohne weitere Kosten zur Verfügung, die Nebenkosten dieser werden nach Wohnungsgrößen verrechnet. Man rede hier von 23 Prozent zusätzlichen Wohnraum, mit großem Gemeinschaftsraum, Küche, zwei Therapiebädern und zwei Gästezimmern (!).

## **Kleinste Wohnung im Mehrgenerationenhaus mit 25 Quadratmetern, die größte mit 150**

Natürlich wird im Garten- und im Erdgeschoss ein Umbau erforderlich sein, was angesichts der bisherigen, 21 Quadratmeter kleinen, Pflegezimmer auf der Hand liegt. Die bisherigen Büroflächen werden überwiegend zu Wohnflächen. Die kleinste Wohnung wird etwa 25 Quadratmeter Fläche haben, die größte rund 150, die könnte alternativ als kleine WG in der Genossenschaft genutzt werden, so Luminita Eberhard.

Die Zuschnitte seien bereits mit einem Architekten durchgeplant, die Finanzierung sei durchkalkuliert, „sonst hätten wir kein realistisches Angebot abgeben können“.

Die Gründung der Genossenschaft soll im Zeitraum März bis Mai abgeschlossen sein. Derzeit werden Vorverträge abgeschlossen, die rechtswirksam werden, wenn die Genossenschaft geprüft und eingetragen ist. Der Umbau soll beginnen, sobald die letzten rechtlichen Hürden genommen sind. Der Bauantrag ist vorher zu stellen, es braucht Ausschreibungen für die verschiedenen Gewerke. Sie rechnen damit, dass der Umbau bis Ende 2025 abgeschlossen ist.

## **Einzüge eventuell in Etappen**

Eventuell können die Einzüge etappenweise auch schon zuvor erfolgen, „denn Leerstand kostet Geld“. Da sie zwischenfinanzieren müssen, sollen so bald wie möglich Einnahmen (aus den Mieten) erzielt werden. Für die Obergeschoss-Wohnungen werden sie Einzelangebote machen, das sei wie ein Mieterwechsel, und natürlich sei es das eine langfristige Ziel, das ganze Objekt in die Hand zu bekommen, so Luminita Eberhard.

Das andere: eine Dividende von 90 Prozent des üblichen Darlehenszinses zu erreichen, eben über die Mieteinnahmen, und möglichst wenig Darlehen bei Banken aufzunehmen, über Kredite zu finanzieren. Man werde durch die Pflichtanteile auf knapp 30 Prozent Eigenanteil kommen, so Unterseher. Sie gehen davon aus, dass es auch Genossen geben wird, die darüber hinaus, von sich aus mehr einzahlen, also zusätzliche Anteile (ohne Stimmrecht) zeichnen werden.

## **„Ich will nicht alleine alt werden“**

Sie verweisen auch darauf, dass die Gemeinschaftsräume auch für die Gemeinde bei deren Veranstaltungen nutzbar sein können und dass das Projekt zur

Quartierentwicklung beitragen werde, Motto „Gemeinsam statt einsam“. Luminita Eberhard bringt es für sich so auf den Punkt: „Ich will nicht alleine alt werden.“

### **„Großfamilie unter einem Dach“**

Ihr Ziel sei, ergänzt Unterseher, „eine Großfamilie unter einem Dach, so wie vor 100 Jahren, nur eben heute als ‚Wahlfamilie‘ natürlich.“ Dafür sei das Gebäude mit seiner Architektur, dem Innenhof, der U-Form zum Hang hin ideal, so Luminita Eberhard. Sie planen, ab sofort jeden Monat einen Info-Nachmittag im Gebäude mit Innenbesichtigung und Fragerunden anzubieten. „Leute, die schon da waren, sind begeistert gewesen, die haben gesagt, das sei drinnen noch schöner als von außen“, so Unterseher.

### **Gesucht sind auch Alleinerziehende**

Sie wollen andere ermutigen, solche Projekte anzugehen, diese seien gesellschaftlich „angebracht“, es gebe so viele Alleinstehende, Witwen und Witwer, Alleinerziehende, Singles, es gehe darum, für Leute in verschiedenen Lebenslagen alles leichter, besser unter einen Hut zu bringen, eine Perspektive zu bieten, so Luminita Eberhard, 55. Unterseher, 69, scherzt: „Genau, und die Ü-55-Generation bringt die Erfahrung und das Geld mit.“

### **Woher kommen die Menschen bisher? Aus Großraum Remstal und Raum Stuttgart**

Woher kommen die, die bereits dabei sind? Die seien vor allem aus dem Großraum Remstal und aus dem Raum Stuttgart, aber auch aus Heidelberg. Natürlich sind sie noch nicht voll, also wer hat noch Lust, mitzumachen? Noch gesucht sind vor allem Alleinerziehende, Familien mit Kindern und Leute mittleren Alters.

### **Vorteil hier: Das Gebäude ist schon da**

Sie kommen noch mal auf die bisherige Problematik zu sprechen: 46 Eigentümer mit einer „nicht passenden“ Teilungserklärung. Eine Gesetzesänderung 2020 mache es nun möglich, Dinge gegen den Wortlaut der Teilungserklärung im Sinne der von der Mehrheit der Eigentümer gewünschten Umnutzung (als Mehrgenerationenhaus) zu verändern. Vorher sei Einstimmigkeit erforderlich gewesen, so Luminita Eberhard.

Der Vorteil hier sei, dass das Objekt schon da ist. Bei einem Neubau, der erst noch entstehe, scheuten Interessierte oft das Risiko immer weiter steigender Baukosten.

