



**Bericht zum Versorgungsbedarf älterer Bürgerinnen und Bürger im Raum
Froschhausen, Seligenstadt**

August 2024

Erstellt von:

HS ImmoInvest GmbH
Hafeninsel 11, Offenbach am Main

Im Auftrag von:

Stadt Seligenstadt



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1. Ziel des Berichts	
1.2. Kurze Vorstellung zum Verfasser	
1.3. Überblick Grundstück	
2. Demografische Analyse des Pflegebedarfs im Raum Froschhausen	3
3. Aktuelle Pflegesituation	3
3.1. Identifizierter Bedarf	
3.2. Erwartete Entwicklung der Nachfrage	
3.3. Markteinschätzung der lokalen Pflegedienstleistern und Pflegeheimbetreibern	
4. Empfehlungen zur Standortentwicklung	5
4.1. Studie BLFP	
4.2. Mögliche Nutzungsformen	
4.3. Ambulant betreutes Seniorenwohnen	
4.4. Vollstationäre Pflege	
4.5. Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	
5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen	9



1. Einleitung

1.1. Ziel des Berichts

Mit diesem Bericht soll die Stadt Seligenstadt in die Lage versetzt werden, das nachfolgende Grundstück in Froschhausen für eine Nutzungsänderung zu bewerten. Im Fokus stehen die älteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

1.2. Kurze Vorstellung zum Verfasser

Die HS ImmoInvest GmbH mit Sitz in Offenbach ist auf die Entwicklung von sozialen Quartieren und Sozialimmobilien spezialisiert. Mit langjähriger Erfahrung berät und betreut sie unterschiedlichste Auftraggeber in verschiedensten Projekten rund um die Gesundheits- und Sozialimmobilie. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der dezidierten Erstellung von Standort- und Bedarfsanalysen und der Herleitung von standortbezogenen Konzepten.

1.3. Überblick Grundstück

Das zu analysierende Grundstück befindet sich im Gebiet "Am Zippenweg/An der Lache" in Froschhausen, Seligenstadt. Es liegt im Bebauungsplan Nr. 53.1 „Das Backesfeld 1. Änderung“ und umfasst eine Fläche von etwa ca 4.753,76 qm. Die genaue Lage und Ausdehnung des Grundstücks sind im folgenden Ausschnitt dargestellt.



Abb: 1: Lage Grundstück



2. Demografische Analyse des Pflegebedarfs im Raum Froschhausen

Die demografische Analyse nutzt statistische Datenlagen um eine Prognose für zukünftige Bedarfslagen an einem Standort abzubilden. Hierzu wird im folgenden die Altersstruktur und die Bevölkerungsprognose betrachtet.

- **Altersstruktur der Bevölkerung Prognose für 2030**
 - Die demografischen Prognosen zeigen, dass die Anzahl der Personen ab 65 Jahren in Seligenstadt bis 2030 auf etwa 5.738 ansteigen wird. Von diesen Personen werden voraussichtlich rund 5% ein ambulant betreutes Seniorenwohnen in Anspruch nehmen, was einen Bedarf von etwa 287 Wohnungen entspricht.
 - Ebenso wird die Anzahl der Personen ab 80 Jahren auf 1.743 steigen, was eine bedeutende Zunahme der Pflegebedürftigkeit in dieser Altersgruppe vermuten lässt.
- **Bevölkerungsprognosen**
 - Im Jahr 2023 leben in Seligenstadt rund 21.250 Einwohner. Mit einem erwarteten Bevölkerungswachstum von 5,5% bis 2030 wird die Bevölkerung weiter zunehmen, was die Notwendigkeit für zusätzliche Pflegekapazitäten weiter unterstreicht.

3. Aktuelle Pflegesituation

Für die Analyse ist eine Untersuchung der bestehenden Pflegeeinrichtungen/Wohnformen notwendig. Im Folgenden reflektieren wir auf das ambulant betreute Seniorenwohnen und die vollstationäre Pflege.

- In Seligenstadt gibt es derzeit keine Einrichtungen für ambulant betreutes Seniorenwohnen.
- Für die vollstationäre Pflege stehen nachfolgende Einrichtungen zur Verfügung:
 - CURA Pflegehaus GmbH
 - Haus Senio
 - Kursana Domizil Seligenstadt

3.1. Identifizierter Bedarf

Bezogen auf die erhobene Bedarfswahlen aus der demographischen Analyse für das Stadtgebiet Seligenstadt leiten sich nachfolgende Bedarfe ab.

- **Ambulant betreutes Seniorenwohnen:** zusätzlichen Bedarf von etwa 287 Wohnungen bis 2030.



- **Vollstationäre Pflege:** Die aktuelle Bedarfslage im Stadtgebiet Seligenstadt deutet auf eine sehr gute Nachfrage im Bereich der vollstationären Pflegeleistungen hin, da alle bestehenden Angebote nachgefragt sind. Der zukünftige Bedarf ist nach aktueller Datenlage schwer abzuschätzen, was bedeutet, dass zusätzliche Nachfrager nach vollstationären Pflegeplätzen aus der angrenzenden Region, welche nicht im Untersuchungsgebiet eingeflossen ist, kommen können. Zudem schafft eine neue Einrichtung per se immer eine Nachfrage, da die Attraktivität eines neuen Hauses automatisch zur Verlagerung von Pflegedienstleistungen führt.

3.2. Erwartete Entwicklung der Nachfrage

Im Raum Seligenstadt ist in den kommenden Jahren mit einem steigenden Bedarf in der Versorgung von älteren Menschen zu rechnen. Diese Prognose basiert auf mehreren demografischen und sozioökonomischen Faktoren. Zunächst zeigt die demografische Entwicklung eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Laut aktuellen Bevölkerungsprognosen wird der Anteil der Menschen im höheren Lebensalter signifikant zunehmen, was zu einem höheren Anteil an pflegebedürftigen Menschen führen wird. Die demografischen Daten deuten darauf hin, dass insbesondere die Altersgruppe der über 80-Jährigen stark wachsen wird.

Darüber hinaus haben sich die traditionellen familiären Strukturen in den letzten Jahrzehnten verändert. Die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen und die räumliche Trennung von Familienmitgliedern führen dazu, dass die häusliche Pflege durch Angehörige abnimmt. Dies erhöht die Nachfrage nach professioneller Pflege durch externe Dienstleister.

Des Weiteren ist die derzeitige Kapazität bestehender Pflegeeinrichtungen bereits ausgeschöpft. Die vorhandenen Pflegeplätze können den aktuellen und zukünftigen Bedarf nicht decken. Vorhandene Wartelisten und die vollständige Auslastung der bestehenden Einrichtungskapazitäten belegen dies.

Zusammengefasst lassen diese demografischen und gesellschaftlichen Trends auf einen signifikanten Anstieg des Bedarfs an verschiedenen Formen der Pflegeimmobilien schließen, darunter Pflegeheime, ambulant betreutes Seniorenwohnen und Tagespflegeeinrichtungen. Diese Entwicklungen erfordern eine vorausschauende Planung und den Ausbau der Pflegeinfrastruktur im Raum Seligenstadt.



3.3. Markteinschätzung der lokalen Pflegedienstleistern und Pflegeheimbetreibern

Die Einschätzungen der lokal ansässigen Pflegeheimbetreiber bestätigen ebenfalls einen steigenden Bedarf an zu pflegenden Menschen im Raum Seligenstadt. In Gesprächen mit Vertretern führender Einrichtungen, wurde übereinstimmend festgestellt, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen bereits jetzt die verfügbaren Kapazitäten übersteigt. Die Betreiber berichten von Wartelisten und einer konstant hohen Auslastung ihrer Einrichtungen. Zudem weisen sie auf die wachsende Zahl an Anfragen für verschiedene Pflegeformen hin, insbesondere für betreutes Wohnen und teilstationäre Pflege. Diese Aussagen untermauern die Einschätzung, dass die bestehenden Strukturen den zukünftigen Bedarf nicht ausreichend abdecken können, was den dringenden Ausbau der Pflegeinfrastruktur erforderlich macht.

4. Empfehlungen zur Standortentwicklung

In einer alternden Gesellschaft steigt zwangsläufig auch die Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Der Boom nach Grundstücken in den vergangenen Jahren führte zu einer direkten Konkurrenzsituation mit dem Wohnungsbau, welcher schlussendlich über die Wirtschaftlichkeit und dem Grundstückspreis zu Gunsten der Wohnungswirtschaft ausgetragen wurde. Eine Entwicklung, die die Sozialbranche vor große Herausforderungen gestellt hat, insbesondere auch aufgrund der knappen Ressourcen und einem eklatanten Fachkräftemangel.

Das vorliegende Konzept soll die Potentiale des o.g. Grundstücks für eine Gesundheits- und Sozialimmobilie herausstellen und dafür sensibilisieren, dass bei einer derartigen Immobilie nicht die wirtschaftlichen Parameter aus dem Wohnungsbau Anwendung finden können. Zudem muss über eine geeignete Geschossfläche die Funktionalität des Gebäudes sichergestellt werden.

4.1. Studie BLFP

Die Studie von blfp hat sich an den örtlichen Gegebenheiten und dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 53.1 orientiert und ausgerichtet. So wurde für die Studie das vorhandenen Baufeld der Turnhalle genutzt. Durch die Einhaltung der Baugrenze kann die Akzeptanz für das zukünftige Bauvorhaben erhöht werden. Das Gebäude ist zudem in seiner Struktur



perfekt ausgerichtet, schafft gute Organisationseinheiten, welche für den späteren Betrieb essentiell sind und kann die nachfolgenden exemplarischen Nutzungsformen aufnehmen.

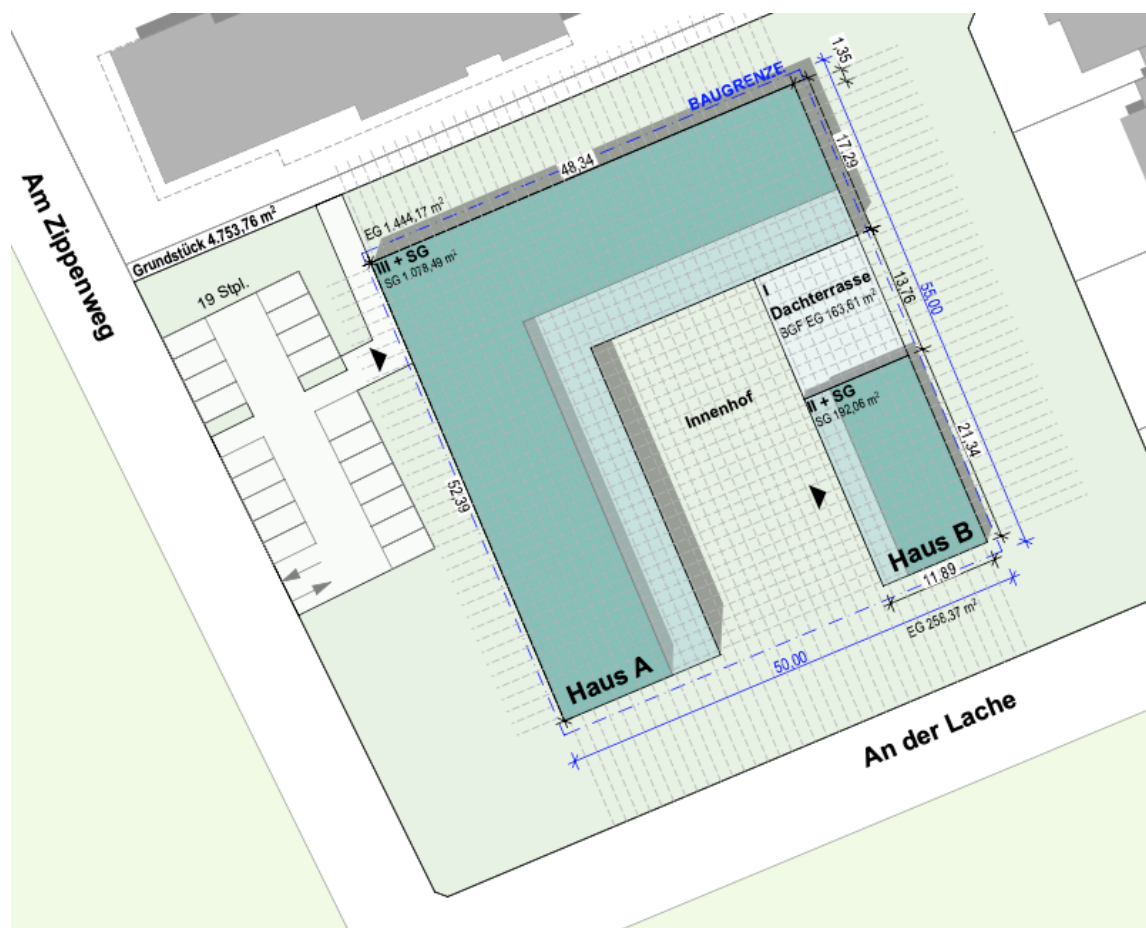


Abb: 2: Auszug aus der Studie von blfp (vollständige Studie im Anhang 1)

4.2. Mögliche Nutzungsformen

Die Standort- und Bedarfsanalyse bildet den Ausgangspunkt für eine bedarfsgerechte Nutzung am Standort. Die sogenannte Versorgungskette bildet die Grundlage für eine individuelle Lösung für das Leben und Wohnen im Alter. Verschiedene Wohn- und Betreuungsangebote, welche nachfolgend betrachtet werden, sind an dem Standort möglich und denkbar.

4.3. Ambulant betreutes Seniorenwohnen

Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind keine geschützten Begriffe. Das bedeutet, dass jeder Anbieter selbst definieren kann, was zum Betreuten Wohnen und was zum Service-Wohnen gehört. Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind Wohnformen, bei denen die Bewohner zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung erhalten. Manchmal gehören auch grundsätzliche Pflegeleistungen zum Angebot, doch



das ist vom jeweiligen Anbieter abhängig. Das betreute Wohnen für Senioren bietet eine Vielzahl von Vorteilen, darunter:

1. **Selbstständigkeit:** Senioren können in ihrer eigenen Wohnung leben und dabei weiterhin ein gewisses Maß an Unabhängigkeit und Selbstständigkeit bewahren.
2. **Sicherheit:** In betreuten Wohnanlagen gibt es in der Regel Sicherheitsvorkehrungen wie Notrufsysteme oder Anwesenheit von Pflegepersonal, was den Senioren ein Gefühl der Sicherheit vermittelt.
3. **Gemeinschaft:** Senioren haben die Möglichkeit, in einer Gemeinschaft von Gleichaltrigen zu leben und soziale Kontakte zu pflegen. Dies kann Einsamkeit vorbeugen und das Wohlbefinden steigern.
4. **Unterstützung:** Je nach Bedarf können Senioren im betreuten Wohnen Unterstützung bei alltäglichen Aufgaben wie der Hausarbeit, der Medikamenteneinnahme oder der Körperpflege erhalten.
5. **Freizeitangebote:** Oftmals werden in betreuten Wohnanlagen auch Freizeitangebote und Aktivitäten organisiert, die den Senioren Abwechslung und Unterhaltung bieten.
6. **Entlastung der Angehörigen:** Durch das betreute Wohnen können auch die Angehörigen entlastet werden, da sie sicher sein können, dass ihre älteren Verwandten gut versorgt sind.

Diese Vorteile machen das betreute Wohnen zu einer attraktiven Option für Senioren, die Unterstützung und Sicherheit im Alltag benötigen.

4.4. Vollstationäre Pflege

Die vollstationäre Pflege ist angezeigt, wenn eine häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich oder zielführend ist. In Abgrenzung zur teilstationären Pflege oder zur Kurzzeitpflege stellt die vollstationäre Pflege die ununterbrochene Versorgung von Menschen in einem Pflegeheim dar. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, wie Pflegeheime oder Altenheime, bieten eine Vielzahl von Vorteilen für ältere Menschen oder Personen mit Pflegebedarf. Hier sind einige der Vorteile einer solchen Einrichtung:

1. **Rund um die Uhr Pflege und Betreuung:** In einer vollstationären Pflegeeinrichtung erhalten die Bewohner eine kontinuierliche und professionelle Pflege durch Pflegekräfte, die rund um die Uhr verfügbar sind.



2. **Medizinische Versorgung:** Pflegeheime verfügen in der Regel über medizinisches Fachpersonal und können eine angemessene medizinische Versorgung sicherstellen, einschließlich der Verabreichung von Medikamenten und der Überwachung des Gesundheitszustands der Bewohner.
3. **Soziale Aktivitäten und Gemeinschaft:** In Pflegeheimen gibt es oft eine Vielzahl von sozialen Aktivitäten und Veranstaltungen, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, neue Freundschaften zu knüpfen, sich zu engagieren und sich geistig und körperlich zu betätigen.
4. **Entlastung für Angehörige:** Vollstationäre Pflegeeinrichtungen können auch eine Entlastung für Angehörige bieten, die die Pflege eines geliebten Menschen nicht mehr alleine bewältigen können. Die professionelle Pflege in einem Pflegeheim kann dazu beitragen, dass die Angehörigen sich weniger Sorgen machen müssen.
5. **Sicherheit und Notfallversorgung:** Pflegeheime sind darauf ausgerichtet, ein sicheres Umfeld für ihre Bewohner zu schaffen. Im Notfall ist in der Regel sofortige Hilfe verfügbar, was ein beruhigendes Gefühl sowohl für die Bewohner als auch für ihre Familienangehörigen bedeutet.

Diese Vorteile machen eine vollstationäre Pflegeeinrichtung zu einer guten Option für Menschen, die auf eine umfassende Pflege und Betreuung angewiesen sind.

4.5. Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Das untersuchte Grundstück ist für eine Gesundheits- und Sozialimmobilie sehr gut geeignet. Zudem bietet die Anbindung an den ÖPNV und die nahegelegene Einkaufsmöglichkeit strukturelle Vorteile für die zukünftigen Bewohner und Mitarbeiter. Auch die Nähe zur Kindertagesstätte wird als sehr positiv erachtet, da so ein generationsübergreifendes Zusammenleben ermöglicht wird und das intergenerationelle Lernen zwischen den Generationen unzählige positive Effekte für Jung und Alt mit sich bringt.

Die o.g. Nutzungsformen sind beide als geeignet anzusehen und in der Struktur der Studie möglich. Die möglichen Szenarien am Standort sehen wie folgt aus.



- **Szenario A:** Vollstationäre Pflege mit einem renomierten Betreiber und qualitativem Niveau zur Versorgung von 110 pflegebedürftigen Menschen. Dabei werden ca. 50 Quadratmeter je Pflegeplatz als Planungsgrundlage empfohlen. Das Haus A ist dafür geeignet. Haus B könnte in dem Konzept noch 8 angrenzende seniorengerechte Wohnungen aufnehmen.
- **Szenario B:** Ambulant betreutes Seniorenwohnen mit einem renomierten Betreiber und einer Struktur, welche eine ambulante bedarfsbezogene Versorgung in ca. 90 Wohnungen sicherstellt. Die Wohnungsgröße ist dabei mit ca. 43 Quadratmeter pro Wohnung angesetzt und empfohlen. Das Haus A und B wären dafür geeignet.

5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Da aus der Standort- und Bedarfsanalyse ein Bedarf für Senioren identifiziert wurde, sowie die Verprobung mit unterschiedlichen Betreibern positiv verlief, ist eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll. Dieser Bericht zeigt, dass das vorhandene Baufeld der Turnhalle als ausreichend erachtet wird und mit verschiedensten Modellen aus der sozialen Quartiersentwicklung umgehen kann.

Zu einem späteren Zeitpunkt (Realisierungsphase) könnten Betreiber und Investor zusammengeführt werden und das konkrete Szenario abgeleitet werden.