

Senioren-Servicehaus

Kurz & Knapp:
So wird es
umgesetzt

Die wichtigsten Vertragsinhalte auf einen Blick



Das Senioren-Service-Haus ist eine Wohn- und Begegnungseinrichtung **für ältere Menschen ab 70 Jahren - mit oder ohne Pflegebedarf**. Ziel ist ein selbstbestimmtes Leben in einem seniorengerechten Umfeld mit Gemeinschaft, Sicherheit und niedrigschwelliger Unterstützung.

Das Haus ist langfristig als Seniorenwohnanlage vorgesehen.

Rahmenbedingungen

- Das Gebäude muss mindestens 25 Jahre ausschließlich als Seniorenwohnanlage betrieben werden.
- Der Eigentümer vermietet das gesamte Haus an einen Betreiber zu marktüblichen Konditionen (Mindestmiete 14,60 €/qm).
- Ab 2031 wird die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.
- Ist der Betrieb rechtlich oder wirtschaftlich nicht möglich, kann eine Vermietung direkt an Senioren erfolgen (der Tagestreff ruht in diesem Fall).
- Sollte eine Seniorenvermietung nicht möglich sein, ist eine Übergangslösung für Nichtsenioren denkbar.
- Der Käufer ist verpflichtet, sobald möglich wieder einen geeigneten Betreiber zu beauftragen.

Erstanmietungsrecht für Bürger aus Donaustauf und Sulzbach

Vor der ersten Vermietung gilt ein besonderes Verfahren:

- 6 Monate vor Fertigstellung informiert der Käufer die Gemeinde.
- Danach folgt eine 2-monatige Bewerbungsphase über die Gemeinde.
- Anschließend gibt es einen weiteren 1-monatigen Zeitraum für Interessierte.
- In dieser Zeit kann der Betreiber die Wohnungen auch zusätzlich frei am Markt anbieten.

Rücktrittsrecht

Der Betreiber kann vom Projekt zurücktreten, wenn bis 31.12.2026 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Verlässlich informieren - heute und in Zukunft



Wohn- und Nutzungskonzept

Das Haus verbindet Wohnen, Gemeinschaft und Unterstützung –
offen für Mieter und Bürger der Gemeinde.

1. Wohnbereich für pflegebedürftige Menschen

- 12 Einzelzimmer mit eigener Nasszelle
- Für pflegebedürftige Menschen mit demenziellen Veränderungen, die nicht mehr allein leben können oder möchten
- Zentraler Gemeinschaftsraum mit Wohnküche

2. Senioren-Wohneinheiten

- 40 barrierefreie Wohnungen
- Für Senioren mit oder ohne Pflegebedarf
- Eigenständiges Wohnen mit optionaler Unterstützung
- Niedrigschwellige Pflege- und Betreuungsangebote möglich
- Notrufservice und Anbindung an einen ambulanten Pflegedienst

Tagestreff – Begegnung für alle

Neben den Hausbewohnern können 15–20 weitere Gäste den Tagestreff nutzen. So werden auch pflegende Angehörige entlastet. **Im Mittelpunkt stehen Gemeinschaft, Aktivität und Austausch – nicht die klassische Tagespflege.**

Angebote können sein:

- Gemeinsamer Mittagstisch
- Bewegungsangebote
- Gedächtnistraining
- Gesellschaftsspiele
- Lesungen
- Musik- und Filmnachmittage
- Kreativangebote (Malen, Basteln, Handarbeit)

Zusätzlich möglich:

Unterstützung im Alltag
(z. B. Begleitung, Spaziergänge,
Einkaufsfahrten, Medikamenten-
organisation)

Offenes Haus – Vernetzung in der Gemeinde

Das SSH soll eng mit dem Gemeindeleben verbunden sein:

- Zusammenarbeit mit Kirche, Kindergarten, Schule und Vereinen
- Kulturelle Angebote
- Gemeinsame Aktivitäten von Bewohnern und Bürgern
- Gestaltung als offener Treffpunkt für die Gemeinde

Miete – Betreuung – Pflege

Je nach Bedarf flexibel kombinierbar.