



# REVVA B

STUDIUM PRZYPADKU

Berthold Schulze-Eggenrodde

## 1. WSTĘP

Po ukończeniu praktyki rolniczej i późniejszych studiach rolniczych na Uniwersytecie Osna-brück Pan Schulze Eggenrodde kontynuował pomysł swojej matki w swoim gospodarstwie aby towarzyszyć i wspierać starszych obywateli na obszarach wiejskich.

Gospodarstwo zostało pomniejszone i wybudowano pierwsze 12 jednostek mieszkalnych. Następnie powiększono z 12 do 60 mieszkań w których mieszka 70 mieszkańców. Ważne jest, aby stworzyć sytuację typu "win-win" dla wszystkich zaangażowanych stron.

<http://www.seniorenhof-eggenrodde.de/index.php/seniorenhof.html>

## 2. PROFIL PROMOTORA

- **Nazwisko:** Berthold Schulze-Eggenrodde
- **Wiek:** 46
- **Płeć:** Mężczyzna
- **Wykształcenie:** Rolnik, studia rolnicze.
- **Stan cywilny:** Żonaty
- **Liczba dzieci (oraz ich wiek), jeśli dotyczy:** 3 dzieci (13, 10, 10)



## 3. PONOWNIE UŻYTKOWANY(E)/WALORYZOWANY(E) BUDYNEK (BUDYNKI)

- **Adres – do wykorzystania lokalizacji budynku na mapie:** D-48624 Schöppingen.
- **Typy ponownie wykorzystanych/waloryzowanych budynków:** Stajnia, stodoła, salon, sala maszynowa.
- **Ponownie użytkowane/waloryzowane typy budynków ponownie:** Budynek mieszkalny/ przestrzeń życiowa; obszar biznesowy.

### Opis budynku(ów) przed ponownym użytkowaniem/ waloryzacją

Przed przekształceniem w rezydencję seniorów, budynki były częścią gospodarstwa rolnego przeznaczonego do tuczu wieprzowego, które należały również do innego gospodarstwa rol-

nego. Były one użytkowane przez inne gospodarstwo - również do tuczu wieprzowego. W związku z tym dostępne były stajnie/ stodoły i hale maszynowe, w których wybudowano jednostki mieszkalne.

### Opis budynku(ów) po ponownym użytkowaniu/waloryzacji

W istniejących budynkach wybudowano indywidualne apartamenty, które są wolne od przeszkód, w wiejskim "idyllicznym" krajobrazie. Oferują oni przyjemne i nadzorowane życie obecnie dla 70 seniorów. Starano się utrzymać w miarę możliwości pierwotną i bardzo charakterystyczną substancję budowlaną, a także charakter obiektu. Dostępna jest dobrze dopasowana oferta opieki i dozoru nad pacjentem, co zmniejsza koszty dla funduszu pomocy społecznej i wspiera krewnych oraz jest korzystne dla samych mieszkańców

### Zdjęcia budynków



## 4. OPIS GOSPODARSTWA

- **Adres:** D-48624 Schöppingen.
- **Powierzchnia gospodarstwa w ha:** 6,5 ha na własność, reszta jest w dzierżawie.

### Opis gospodarstwa przed procesem związanym z ponownym użytkowaniem/ waloryzacją

Przed waloryzacją gospodarstwo zostało przeznaczone na tuczenie 2000 świń i współpracowało z pobliskim gospodarstwem ojca, obejmującym również 40 ha użytków rolnych i leśnych. Spadające ceny i możliwość uzyskania dochodów za pośrednictwem mieszkań dla seniorów przyczyniły się do stopniowego zmniejszania działalności rolniczej.

### Opis gospodarstwa po procesie związanym z ponownym użytkowaniem/ waloryzacją

Po budowie pierwszych mieszkań dochód z tego obszaru przynosił coraz więcej, dlatego też



działalność rolnicza uległa zmniejszeniu. 6,5 ha stanowią własność, pozostałe obszary są dzierżawione. Oprócz mieszkań dla seniorów użytkownik prowadzi ekologiczne gospodarstwo rolne na Łotwie, które zarządza z Niemiec oraz dodatkowo kilkakrotnie je odwiedzając.

## 5. PROCES PONOWNEGO UŻYTKOWANIA/ WALORYZACJI

Początki opieki nad osobami starszymi nawiązują do matki użytkownika, która prowadziła mały pensjonat, którego klienci stawali się starsi i wymagający stałej opieki. Tak powstał pomysł na większą i bardziej profesjonalną skalę, aby stworzyć mieszkania dla osób starszych, które są wolne od przeszkód i oferują pełną opiekę. Od początku pierwszej fazy budowy w 2001 r. nieruchomość została rozbudowana do 30 jednostek mieszkalnych (2006 r.), a wreszcie do 60 jednostek mieszkalnych (2016 r.). W związku z wysokim zapotrzebowaniem planowanych jest kolejnych 30 lokali w 6 domach, które oferować będą wysoki standard. Jest to obszar, w którym trudno jest znaleźć pracowników i to powinno być dla nich zachętą do pozostania. Dofinansowanie w wysokości 50 000 euro zostało wykorzystane, jak również 70 000 euro na dywersyfikację - wszystkie inne wydatki finansowane są z banku.

### Zagrożenia/ Wyzwania

- Planowanie: ze względu na zmieniającą się sytuację polityczną i gospodarczą w Niemczech, długoterminowe planowanie jest bardzo trudne do zagwarantowania z całą pewnością. Dlatego wszystkie pokoje mogą być przekształcone niewielkim wysiłkiem na "wakacje pod gruszą" lub zwykłą przestrzeń mieszkalną.
- Konkurencja: w okolicy są trzy domy opieki, ale mają nieco inną koncepcję. Niemniej jednak istnieje pewna zazdrość.
- Biurokracja: głównym wyzwaniem jest biurokracja i związane z nią przeszkody, a także często nieokreślona liczba pozwoleń, itp. które z tego wynikają.
- Pracownicy: ze względu na bardzo wiejską lokalizację i wysoki czynnik wsparcia jak 1:1 (jeden pracownik opiekujący się troszczy się o jedną osobę), bardzo trudno jest znaleźć wystarczająco zmotywowanych i wykwalifikowanych pracowników. Dlatego też, lokalna przestrzeń mieszkalna/życiowa mogłaby stworzyć zachęty.

### Główne umiejętności/ kompetencje użytkownika

- Wytrwałość: dać opór wszystkim przeszkodom i utrzymywać wzrok skupiony na celu. Mając to na uwadze angażuj środowisko i staraj się stworzyć sytuację korzystną dla wszystkich stron.
- Umiejętności praktyczne: pomoc i współpraca - bez względu na miejsce.

- Zarządzanie: zatrudniając 70 pracowników bardzo ważna jest umiejętność motywowania, prowadzenia i definiowania jasnych celów.
- Ze względu na dużą liczbę zaangażowanych podmiotów, dobre umiejętności komunikacyjne są niezwykle ważne, aby jasno przekazać swoje obawy.

### Porady promotora

Na początek pomocnym jest uruchomienie biznesu na małą skalę z 12 jednostkami mieszkalnymi, które można następnie zwiększyć w zależności od zapotrzebowania. Dzięki temu użytkownik może się rozwijać wraz z nowymi zadaniami i zdobywać wiedzę i odpowiednie umiejętności.

## 6. ZAGADNIENIA, UMIEJĘTNOŚCI/ KOMPETENCJE ZAANGAŻOWANE W PROCES PONOWNEGO UŻYTKOWANIA/ WALORYZACJI ORAZ PROBLEMY/ PYTANIA

### Ogólne zagadnienia

Ważnym jest aby od samego początku zaangażować w projekt wszystkie zainteresowane strony i rozważyć w jaki sposób mogą z niego skorzystać. Stwórz sytuację korzystną dla wszystkich.

### Umiejętności/ kompetencje szczególnie istotne dla procesu ponownego użytkowania/ waloryzacji

Oprócz wspomnianych już umiejętności komunikacji z różnymi stronami kluczowe znaczenie ma dobre zarządzanie czasem i dobre planowanie projektów budowlanych. Wielkość projektu zwiększa również rozmiar pojawiających się problemów, co może oznaczać, że doradztwo w obszarach prawnych i podatkowych będzie konieczne.

### Problemy/ Pytania

- Jak mogę opracować projekt dla siebie i najbliższego otoczenia, który przyniesie korzyści wszystkim?
- Jak można tworzyć i używać efektów synergii z podobnymi projektami?
- Jak dostosować projekt do przyszłych zmian i przygotować się do nich?



# PARTNERZY

---



European Landowners Organization  
(Belgia)  
[www.europeanlandowners.org](http://www.europeanlandowners.org)



Hof und Leben GmbH  
(Niemcy)  
[www.hofundleben.de](http://www.hofundleben.de)



On Projects Advising SL  
(Hiszpania)  
[www.onprojects.es](http://www.onprojects.es)



ASAJA-Granada  
(Hiszpania)  
[www.asaja.com.es](http://www.asaja.com.es)



Confederazione Italiana Agricoltori  
Toscana  
(Włochy)  
[www.ciatoscana.eu](http://www.ciatoscana.eu)



Agritour Ltd  
(Bułgaria)

## MEDIA SPOŁECZNOŚCIOWE I STRONA INTERNETOWA PROJEKTU

---



[www.facebook.com/revabproject/](https://www.facebook.com/revabproject/)

WEB: [www.revab-erasmus.eu/](http://www.revab-erasmus.eu/)



[www.twitter.com/REVAB\\_PRJ](https://www.twitter.com/REVAB_PRJ)



Projekt jest  
wspierany przez program  
Unii Europejskiej Erasmus+

Ten projekt został zrealizowany przy wsparciu finansowym Komisji Europejskiej.  
Projekt lub publikacja odzwierciedlają jedynie stanowisko ich autora i Komisja Europejska  
nie ponosi odpowiedzialności za umieszczoną w nich zawartość merytoryczną.  
Projekt nr: 2015-1-BE01-KA202-013183