

Orientierungshilfe

Betreute Wohnanlagen

KVJS
RATGEBER



**Planen, Bauen und Betrieb
Betreuter Wohnanlagen
für Senioren in
Baden-Württemberg**

» Impressum

Herausgeber:

Kommunalverband für Jugend und Soziales
Baden-Württemberg (KVJS)
Lindenspürstraße 39, 70176 Stuttgart
Telefon: 0711 6375-0, info@kvjs.de, www.kvjs.de

Verantwortlich:

Kristina Reisinger

Redaktion:

Gabriele Hörnle, KVJS
Renate Fischer, Barbara Milsch

unter Mitwirkung

eines Begleitkreises aus Vertretern von Gemeinde-,
Landkreis- und Städtetag, der Liga der freien Wohlfahrts-
verbände, dem Bundesverband Privater Anbieter und
dem Landessenorenrat sowie der Verbraucherzentrale
Baden-Württemberg

Gestaltung:

www.mees-zacke.de

Foto Titelseite:

contrastwerkstatt - stock.adobe.com

Die Orientierungshilfe steht ausschließlich als Online-
Broschüre zur Verfügung und kann im Internet unter
www.kvjs.de heruntergeladen werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text nur
die männliche Form verwendet. Gemeint ist stets sowohl
die weibliche als auch die männliche Form.

Stand:

November 2018

» Inhaltsverzeichnis

- Seite 4** Inhalt und Ziele
- Seite 7** Was ist Betreutes Wohnen?
- Seite 11** Allgemeine Hinweise zu Planung, Bau und Betrieb
- Seite 15** Gebäude und Wohnungen
- Seite 30** Dienstleistungen
- Seite 43** Angebotstransparenz und Vertragsgestaltung

» Inhalt und Ziele

Betreute Wohnanlagen für Senioren gibt es in Baden-Württemberg seit mehr als 30 Jahren. Mit seinem 1995 entwickelten Qualitätssiegel hat Baden-Württemberg frühzeitig Maßstäbe für qualitätsvolle Angebote gesetzt. Das Qualitätssiegel konnten Wohnanlagen nach Durchlaufen eines freiwilligen Zertifizierungsverfahrens erhalten. Herausgeber waren Gemeindetag, Landkreistag und Städtetag Baden-Württemberg. Die Geschäftsstelle war beim Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) angesiedelt. Ein Kuratorium begleitete die Arbeit von Geschäftsstelle und örtlichen Prüfstellen. Die Qualitätsanforderungen sowie das Verfahren für eine Zertifizierung wurden in einem Handbuch zusammengefasst.

Über die Jahre hat das Qualitätssiegel in erheblichem Maße dazu beigetragen, Standards weiterzuentwickeln und zu verbreiten. Auch Wohnanlagen ohne Siegel orientieren sich mittlerweile an den Qualitätsmaßstäben. Im Jahr 2016 haben das Kuratorium Qualitätssiegel und die Kommunalen Landesverbände beschlossen, das Qualitätssiegel Baden-Württemberg an aktuelle Entwicklungen anzupassen.¹ Die Inhalte des Handbuchs sollten unter den veränderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund hat der KVJS die vorliegende Orientierungshilfe erarbeitet. Er wurde unterstützt von einem Begleitkreis.

1 Neue Siegel werden nicht mehr vergeben. Die Zertifikate der geprüften und mit dem Qualitätssiegel ausgezeichneten 64 Betreuten Wohnanlagen in Baden-Württemberg bleiben weiterhin gültig. Die Träger haben sich zu einer regelmäßigen Überprüfung ihrer Qualität in Eigenregie verpflichtet. Das Verzeichnis zertifizierter Wohnanlagen kann auf der Homepage des KVJS abgerufen werden.

Die Orientierungshilfe will einen Überblick über wesentliche Qualitätsmerkmale beim Planen, Bauen und Betrieb von Betreuten Wohnanlagen für Senioren geben. Sie wendet sich an Fachleute im Sozialbereich, insbesondere an Planer, Anbieter von Wohnanlagen und Dienstleister sowie an Kommunen und an Vertreter der Bauwirtschaft. Auch interessierte Senioren und ihre Angehörigen können sich vertiefend informieren.

Die zusammengetragenen Qualitätskriterien basieren auf unterschiedlich verbindlichen Grundlagen:

- DIN-Normen zur Barrierefreiheit, die in der Landesbauordnung als Vorgaben gesetzlich verankert sind (DIN 18040-2 und gegebenenfalls DIN 18040-1)
- Festlegungen der bundesweiten Dienstleistungsnorm zum Betreuten Wohnen für ältere Menschen (DIN 77800), in die die positiven Erfahrungen mit dem Qualitätssiegel Baden-Württemberg eingeflossen sind. Die DIN-Norm formuliert Mindestkriterien für Wohnanlagen, die sich dem angeschlossenen freiwilligen Zertifizierungsverfahren unterziehen. Darüber hinausgehende gesetzliche Anforderungen an das Dienstleistungsangebot gibt es nicht
- ergänzenden fachlichen Anregungen aus dem Handbuch Qualitätssiegel von 2009, die sich in der Praxis bewährt haben, für die Siegelvergabe aber nicht verbindlich waren

Die Darstellung erfolgt in Form von Tabellen, aus denen die unterschiedliche Verbindlichkeit der Grundlagen eindeutig hervorgeht.



©beeboys - stock.adobe.com

Die Aussagen zur Qualität in der vorliegenden Orientierungshilfe beziehen sich auf klassische Konzepte des Betreuten Wohnens für Senioren. Diese verbinden die Überlassung von Wohnraum mit Basis-Dienstleistungen, für die in der Regel eine monatliche Pauschale zu entrichten ist.

Es gibt Beispiele für Betreute Wohnanlagen, bei denen andere Wege beschritten werden. So sind einzelne Träger dazu übergegangen, Basis-Dienstleistungen ohne verpflichtende Grundpauschale vorzuhalten. Die Finanzierung erfolgt aus anderen Mitteln, zum Teil in Kooperation mit weiteren Partnern. Vermehrt entstehen auch generationenübergreifende Wohnanlagen, in denen Unterstützungsleistungen zwischen Jung und Alt eine zentrale Rolle spielen. Andere Träger klassischer Wohnanlagen haben ihr Dienstleistungsangebot ausgeweitet: Bewohner können sich zum Beispiel rund um die Uhr an eine Ansprechperson in der Wohnanlage wenden. Auch der Einsatz alltagsunterstützender Technik wird ausgebaut. Immer häufiger übernehmen Wohnanlagen Aufgaben für das ganze Wohnquartier. Alternative Konzepte und Weiterentwicklungen Betreuter Wohnanlagen sind Gegenstand einer weiteren Veröffentlichung.²

² Beispiele für alternative Konzepte und Weiterentwicklungen umfasst unter anderem die geplante Dokumentation zur KVJS-Tagung „Betreute Wohnkonzepte im Quartier“ am 16.05.2018 auf der Messe Pflege Plus in Stuttgart. Die Dokumentation erscheint voraussichtlich Ende 2018.

» Was ist Betreutes Wohnen?

Die Gründe für den Einzug in eine Betreute Wohnanlage für Senioren sind vielfältig. Für alleinlebende Personen können das Bedürfnis nach Nachbarschaft und Kontakt mit Menschen in einer ähnlichen Lebenssituation und der Wunsch nach gemeinsamen Unternehmungen ausschlaggebend sein. Andere haben das Bedürfnis nach mehr Sicherheit und Wohnkomfort. Oder sie wollen vorsorgen für eine Lebensphase, in der sie mehr Unterstützung und ein barrierefreies Umfeld brauchen. Die Entscheidung für eine Betreute Wohnanlage kann auch durch die erfolglose Suche nach einer barrierefreien Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt beeinflusst sein.

Was können Bewohner einer Betreuten Wohnanlage erwarten?

Betreutes Wohnen für Senioren ist das Leben in einer privaten Wohnung, die mit einem Serviceangebot verbunden ist. In einer Betreuten Wohnanlage sind die Wohn- und Gemeinschaftsgebäude in der Regel barrierefrei gestaltet. Es werden individuelle und kontaktfördernde Hilfen angeboten sowie bedarfsgerechte Dienstleistungen vorgehalten beziehungsweise koordiniert. Dafür stehen neben einem vertraglich vereinbarten Grundservice frei wählbare weitere Serviceangebote zur Verfügung. Die Entstehung von Hausgemeinschaften und von nachbarschaftlicher Hilfe wird gefördert. Die Kombination aus Privatheit, gegenseitiger Unterstützung und professioneller Hilfe soll die möglichst lange selbständige Lebensführung in einem eigenen Haushalt fördern – auch bei Bewegungseinschränkungen und einem beginnenden Unterstützungs- oder Pflegebedarf.

Die Kosten für das Betreute Wohnen trägt der Bewohner. Zu den Miet- und Nebenkosten (Betriebskosten) kommen bei klassischen Konzepten des Betreuten Wohnens Kosten für Grundleistungen hinzu. In der Regel werden diese als Grund- oder Betreuungspauschale in Rechnung gestellt und decken die soziale Betreuung, die Dienstleistungen eines Hausmeisters, den haustechnischen Service und den Notruf ab. Mit der Grundpauschale bezahlt der Bewohner für das Vorhalten einer Leistung und die Möglichkeit, diese bei Bedarf kurzfristig in Anspruch zu nehmen.

Was kann meistens nicht erwartet werden?

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist zwar bundesweit gebräuchlich, kann aber überhöhte Erwartungen wecken. Das Konzept der meisten Wohnanlagen beinhaltet bisher kein umfassendes Betreuungs- und Versorgungsangebot. Es handelt sich vielmehr um eine Wohnform, die die Selbständigkeit und Eigeninitiative ihrer Bewohner voraussetzt. Kontakte zu Menschen in ähnlicher Lage, gemeinsame Freizeitgestaltung und persönliche Beratung sind lediglich Chancen. Die Angebote müssen aktiv und eigenverantwortlich genutzt werden. Zusätzliche individuelle Dienstleistungen sind Optionen, die konkret nachgefragt und einzeln beauftragt werden müssen.

Betreute Wohnanlagen können in der Regel kein Wohnen auf Lebenszeit garantieren. Wenn sich die gesundheitliche Situation erheblich verschlechtert und der indivi-

duelle Pflege- und Betreuungsbedarf zu hoch wird, kann ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung erforderlich sein. Da diese häufig in unmittelbarer Nähe liegt, bleibt zumindest das soziale Umfeld erhalten.¹

Im Gegensatz zu Pflegeheimen ist das Angebot in Betreuten Wohnanlagen nicht durch gesetzliche Vorgaben definiert. Eine behördliche Qualitätskontrolle findet nicht statt. Es gibt daher in der Praxis große Unterschiede in Bezug auf Umfang und Qualität der Wohn- und Dienstleistungsangebote. So kann beispielsweise Beratung und soziale Betreuung durch eine kompetente Fachkraft mit Ausbildung im sozialen Bereich erfolgen oder es gibt lediglich einen Hausmeisterdienst. Freizeitangebote für die Bewohner können in einem wöchentlichen Programm vielfältige Aktivitäten beinhalten oder sich auf ein monatliches gemeinsames Kaffeetrinken beschränken. Angesichts der möglichen und tatsächlich vorhandenen Bandbreite von Dienstleistungen sind Kriterien zur Qualitätssicherung Betreuter Wohnanlagen umso wichtiger.

Gesetzliche Vorgaben gibt es für den Bereich Bauen. Hier haben die DIN-Normen zur Barrierefreiheit Eingang in die Landesbauordnung Baden-Württemberg gefunden. Die übrigen Qualitätskriterien wurden von Fachleuten im Rahmen freiwilliger Zertifizierungsverfahren formuliert.

¹ Aktuelle Konzepte versuchen, durch erweiterte eigene Dienstleistungen, Kooperationen und neue Formen des Hilfemixes die Versorgungssicherheit in Betreuten Wohnanlagen zu erhöhen.

Grundlagen

- Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg, Ausgabe Januar 2009
- DIN 77800: 2006-09 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“
- DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 „Wohnungen“ für die Wohngebäude, die Wohnungen und die zugehörigen Außenanlagen
- DIN 18040-1: 2010-10 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ für die öffentlich zugänglichen Bereiche innerhalb von Anlagen des Betreuten Wohnens
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 2018, insbesondere: § 39, Barrierefreie Anlagen, Abs. 1 und § 35, Wohnungen, Abs. 1 sowie Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB 2018, Anlage A 4.2/3) und gegebenenfalls Anlage A 4.2/2)

» Allgemeine Hinweise zu Planung, Bau und Betrieb

Integrierte Planung

Bau- und Betriebsträger sollten sich frühzeitig mit der jeweiligen Standortkommune abstimmen und das Wohnquartier und Wohnumfeld einbeziehen. Alle Beteiligten profitieren davon, wenn auf örtlicher Ebene vorhandene Kompetenzen, beispielsweise von Altenhilfe- oder Wohnberatungsstellen, genutzt werden. Die Anzahl der geplanten Wohnungen in einer Wohnanlage sollte sich am örtlichen Bedarf orientieren und überschaubar sein.

Barrierefreiheit von Gebäude und Wohnungen

Die geplante Nutzung einer Wohnanlage und der erwartete Nutzerkreis sind im Bauantrag anzugeben. Anhand der Nutzungsbeschreibung entscheidet die zuständige Baurechtsbehörde, welche Anforderungen an die Barrierefreiheit gestellt werden. „Bauliche Anlagen...die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen genutzt werden, wie...Altenwohnungen...“ müssen nach § 39, Abs. 1 Landesbauordnung vollumfänglich barrierefrei nach DIN 18040-2 hergestellt werden (Barrierefreie Anlagen). Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, die unter § 35, Abs. 1 Landesbauordnung fallen, gelten eingeschränkte Anforderungen an die Barrierefreiheit. Mit der Zuordnung nach § 39 oder § 35 erfolgt auch eine Festlegung für spätere Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen und Wohngebäude.

Für öffentlich zugängliche Bereiche innerhalb von Betreuten Wohnanlagen (z.B. öffentliche Cafeteria) gilt grundsätzlich die DIN 18040-1.

Eintragung des Nutzerkreises im Grundbuch

Damit die Kontinuität des Angebots auch bei einem Anbieter- oder Eigentümerwechsel gesichert ist, sollte der Nutzerkreis verbindlich im Grundbuch eingetragen werden. Das Nutzungskonzept klassischer Betreuter Wohnanlagen wendet sich in der Regel an Senioren ab 60 Jahren und an (jüngere) Menschen mit einem Grad der Behinderung ab 60. In Mehr-Generationen-Wohnanlagen ist ein Teil der Wohnungen für jüngere Menschen ohne Behinderung vorgesehen.

Unterstützung des selbständigen Wohnens durch das Wohnumfeld

Die Wohnanlage sollte aufgrund ihrer Lage die Voraussetzungen für eine weitgehend selbständige Lebensweise und eine Integration in das Gemeinwesen bieten. Eine selbständige Versorgung wird erleichtert durch eine zentrale Lage und die räumliche Nähe von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von Ärzten, Apotheke, Mittagstisch oder Gaststätte. Ein seniorenrechtliches Wohnumfeld zeichnet sich außerdem durch eine barrierefreie Gestaltung¹, ausreichende Beleuchtung der Gehwege, Sitzmöglichkeiten und öffentliche Toiletten aus. Wichtig ist auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – die Haltestelle sollte maximal 500 m von der Wohnanlage entfernt sein. Wenn dies nicht der Fall ist, sollte ein regelmäßiger Fahrdienst angeboten werden.

1 Für die barrierefreie Gestaltung öffentlicher Wege und Plätze gibt es im Rahmen der DIN 18040-3:2014-12 eigenständige Planungsgrundlagen. Die entsprechende DIN-Norm ist in Baden-Württemberg aber nicht über die Technischen Baubestimmungen verbindlich vorgegeben. Ihre Anwendung liegt im Einzelfall im Ermessen der Baurechtsbehörde. Wertvolle Hinweise zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum finden sich darüber hinaus auch in der Broschüre des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg: „Barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden und Wohnungen“, S.25ff...

Bedarfsgerechte Dienstleistungen

Die Dienstleistungen in „klassischen“ Betreuten Wohnanlagen gliedern sich in Grund- und Wahlleistungen. Die Grundleistungen umfassen einen haustechnischen Service, Information und Beratung durch eine fachkundige Ansprechperson sowie Unterstützung bei der Bildung eines Nachbarschaftsnetzwerkes. Die Bewohner sollten kontinuierlich über diese Leistungen informiert werden. Wahlleistungen können zusätzlich nach individuellem Bedarf in Anspruch genommen werden. Das Angebot sollte mindestens die Bereiche Hauswirtschaft und Pflege umfassen. Hier besteht Wahlfreiheit hinsichtlich des Leistungsumfangs und des Dienstleistungsanbieters. Bei der Organisation und Koordination der Wahlleistungen ist die Ansprechperson bei Bedarf behilflich.

Transparenz bei Vertragsgestaltung und Kosten

Bewohner einer betreuten Wohnanlage schließen in der Regel zwei aneinander gekoppelte Verträge ab: einen Miet- beziehungsweise Kaufvertrag und einen Betreuungsvertrag. Im Betreuungsvertrag werden die Dienstleistungen übersichtlich, differenziert nach Grund- oder Wahlleistungen, beschrieben.

Die Kosten für Wohnen und Dienstleistungen müssen transparent sein, die Höhe der Grundpauschale in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur angebotenen Leistung stehen. Individuell beauftragte Wahlleistungen werden je nach Inanspruchnahme in Rechnung gestellt.

Die Kosten des Betreuten Wohnens sind von den Bewohnern zu tragen. Informationen über eventuelle finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten bei Pflegebedarf oder geringem Einkommen sollten Bestandteil der Beratung sein. Ob eine Unterstützung möglich ist, ist im Einzelfall mit den zuständigen Leistungsträgern (z.B. Pflegekasse, Wohngeldstelle oder Sozialamt) zu klären.

Geeignete Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Die DIN 77800 sieht verschiedene qualitätssichernde Maßnahmen vor. Ein wesentliches Instrument zur Qualitätssicherung ist die Durchführung von regelmäßigen Befragungen der Bewohner. Die Ergebnisse werden zur Überprüfung der Ergebnisqualität herangezogen. Eine weitere Maßnahme ist die Einführung eines Beschwerdemanagements, das dokumentiert und regelmäßig überprüft wird.

» Gebäude und Wohnungen

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit von Gebäude und Wohnungen hängen von der Konzeption und geplanten Nutzung ab. Für „Anlagen...die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen genutzt werden, wie...Altenwohnungen...“ gelten nach § 39, Abs. 1 Landesbauordnung die Anforderungen der DIN 18040-2 zum Barrierefreien Bauen vollumfänglich.¹ Erfolgt die Zuordnung eines Wohngebäudes nach § 35, Abs. 1 Landesbauordnung („Wohnungen“) gelten eingeschränkte Anforderungen an die Barrierefreiheit lediglich für die Wohnungen eines Geschosses und deren Zugänglichkeit.² Über die Zuordnung entscheidet die untere Baurechtsbehörde auf Basis der Nutzungsbeschreibung im Bauantrag.

Innerhalb der Wohnungen unterscheidet die DIN 18040-2 die beiden Standards „barrierefrei nutzbare Wohnungen“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“. Sind in der Wohnanlage auch Rollstuhlnutzer als Bewohner vorgesehen, sollen in einer entsprechenden Anzahl von Wohneinheiten die höheren Anforderungen der DIN 18040-2 mit der Bezeichnung „R“ (Rollstuhlfahrer) erfüllt werden.³

Öffentlich zugängliche Bereiche in Betreuten Wohnanlagen (z.B. eine öffentliche Cafeteria) müssen grundsätzlich die Anforderungen der DIN 18040-1 erfüllen.

¹ Landesbauordnung, § 39 Abs. 1 in Verbindung mit der VwV TB 2018, Anlage A 4.2/3, Satz 1

² siehe VwV TB 2018, Anlage A 4.2/3, Punkte 1-5

³ In DIN 18040-2 Abschnitt 5 gilt der allgemeine Fließtext für den niedrigeren Standard, die höheren Anforderungen „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ werden im Normtext mit einem Kasten und der Bezeichnung „R“ verdeutlicht.

Außerhalb der Wohnungen stellt DIN 18040-2 an die gesamten Zugangsbereiche (Zugangswege, Rampen, Flure, Aufzüge etc. etc.) grundsätzlich die höheren Anforderungen an uneingeschränkte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl

Mit einer Bauanfrage können die Vorgaben der Baurechtsbehörde zur Barrierefreiheit als Teilfrage bereits zu Planungsbeginn geklärt werden.

Die Vorgaben der Landesbauordnung sind als Mindestanforderungen zu verstehen. Höhere Barrierefrei-Standards können vom Bauherrn im Vertrag mit dem Architekten, Planern oder weiteren Partnern auf privatrechtlicher Ebene festgelegt werden. Auch freiwillige Zertifizierungs-Verfahren wie das Qualitätssiegel Baden-Württemberg oder eine Zertifizierung nach der bundesweiten DIN 77800 können weitergehende Anforderungen stellen.

Die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Gebäuden hat nicht nur für Eigentümer, Bewohner und Besucher, sondern auch für Bauherren und Betreiber zahlreiche Vorteile:

- Vermarktung als „barrierefreie“ oder „seniorengerechte“ Anlage oder Wohnung möglich
- Langfristige Mietverhältnisse, da Mieter bei auftretenden Einschränkungen länger in den Wohnungen verbleiben können
- Flexible Nutzbarkeit der Wohnungen

Grundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 2018, § 39 Abs.1 Barrierefreie Anlagen bzw. § 35 Abs. 1 Wohnungen, konkretisiert durch Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB 2018, Anlage A 4.2/3) und gegebenenfalls Anlage A 4.2/2
- DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 „Wohnungen“
- DIN 18040-1: 2010-10 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“
- VDI Richtlinienreihe 6008 „Barrierefreie Lebensräume“, Blatt 3 2014-01 „Möglichkeiten der Elektrotechnik und Gebäudeautomation“ 2014-01
- DIN 77800: 2006-09 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“
- Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg, Ausgabe Januar 2009



Einen exemplarischen Überblick gibt die folgende tabellarische Übersicht.

Sie enthält in ihrer linken Spalte Qualitätsanforderungen der DIN 18040-1 und 18040-2, die für Betreute Wohnanlagen nach § 39 Landesbauordnung bauordnungsrechtlich vorgeschrieben sind. Es handelt sich um eine Auswahl für Fachleute und interessierte Verbraucher. Grundlage für Bauträger und Planer sind die DIN-Normen in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zu den Technischen Baubestimmungen in ihrer vollständigen Fassung.⁴

Die rechte Spalte enthält zusätzliche Anregungen, die sich in der Praxis bewährt haben.⁵

⁴ Ordnet die untere Baurechtsbehörde das Vorhaben § 35 („Wohnungen“) zu, gelten eingeschränkte Anforderungen an die Barrierefreiheit für die Wohnungen eines Geschosses und deren Zugänglichkeit. Die Abweichungen sind in VwV TB 2018, Anlage A.4.2/3 unter Punkt 1-5 definiert. Sie werden in der folgenden Tabelle nicht dargestellt.

⁵ Quelle sind ergänzende Empfehlungen aus dem Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg von 2009.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Grundstück - Außenanlagen

Die Wege auf dem Grundstück der Wohnanlage sind barrierefrei ausgestaltet, ausreichend breit und gut beleuchtet.

Zugangs- und Eingangsbereiche sind leicht auffindbar.

Die Parkplätze der Wohnanlage sind barrierefrei zugänglich.

Die Beleuchtung wird durch einen Bewegungsmelder mit ausreichend langer Beleuchtungsdauer gesteuert.

Die Wohnanlage verfügt über leicht zugängliche Einstellplätze für Fahrräder.

Für Rollstuhlfahrer stehen rollstuhlgerechte Parkplätze zur Verfügung.

Das Müllentsorgungssystem ist für Rollstuhlfahrer erreichbar und bedienbar. Es befindet sich in der Nähe des Aufzugs.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Gebäude – horizontale und vertikale Erschließung

Zugang zur Wohnanlage

Die Gebäudezugänge der Wohnanlage sind barrierefrei ausgestaltet und gut beleuchtet. Die zentralen Türen (Haus- eingangs- und Brandschutztüren) sind leichtgängig oder öffnen automatisch.

Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder gesteuert.

Sicherheitsvorkehrungen gegen Einbruch sind vorhanden.

Stellplätze für Rollstühle und Lademöglichkeiten für Elektrorollstühle sind vorhanden.

Die Briefkästen sind von innen zugänglich.

Aufzüge

Aufzüge sind auch für Menschen, die in ihrer Mobilität oder Wahrnehmung eingeschränkt sind, nutzbar. Das bedeutet zum Beispiel:

- Die Bewegungsfläche vor dem Aufzug ist mindestens 150 cm x 150 cm groß.
- Lichtes Fahrkorbinnenmaß von mindestens 110 cm Breite und 140 cm Tiefe
- Horizontal angeordnetes Bedienungs- tableau und Haltestange in 90 cm Höhe

Ein Liegend-Transport ist im Aufzug möglich. Das lichte Fahrkorb-Innenmaß dafür beträgt mindestens 110 cm Breite und 210 cm Tiefe.

Klappsitz für Personen mit Gleichgewichtsstörungen oder Mobilitätseinschränkungen.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Treppen

Treppen sind entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 auszuführen. Dies heißt beispielsweise:

- Treppenhäuser sind ausreichend beleuchtet.
- Treppenstufen sind deutlich erkennbar durch Stufenkantenmarkierung, gegebenenfalls unterstützt durch Farb- und Materialwechsel.
- Beidseitig befinden sich Handläufe, die eine sichere Benutzung der Treppe ermöglichen.

Die einzelnen Stockwerke sind durch ein gut erkennbares kontrastreiches Orientierungssystem leicht zu unterscheiden, gegebenenfalls farblich unterstützt.

In Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen gibt es zur Orientierung ertastbare Geschoss- und Wegebezeichnungen.

Rampen

Rampen sind ohne größere Kraftanstrengung sicher nutzbar. Dies bedeutet zum Beispiel:

- Die Steigung einer Rampe beträgt maximal 6 Prozent.
- Nach maximal 6 m Rampenlänge ist ein Zwischenpodest von mindestens 1,5 m Länge angeordnet.
- Der Abstand zwischen den Radabweisern beträgt mindestens 120 cm.
- Rampe und Zwischenpodest haben beidseitig Handläufe (siehe Treppen).
- Am Anfang und Ende der Rampe befindet sich eine Bewegungsfläche von mindestens 150 cm x 150 cm.
- In der Verlängerung von Rampen gibt es keine abwärts führenden Treppen.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Wohnungen

Schwellenfreiheit

In den Wohnungen sind grundsätzlich keine Schwellen, Stufen oder untere Türansläge vorhanden (sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie 2 cm nicht überschreiten).

Wohnungsgrundriss

Die gesamte bauliche Ausführung ist barrierefrei gemäß der Vorgaben der DIN 18040-2.

Der Grundriss entspricht den Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten älterer Menschen. Im Eingangsbereich befindet sich neben einer Garderobe eine Abstellmöglichkeit für Rollator oder Gehhilfe.

Bei kleinen Wohneinheiten ist eine Verbindung von Küche mit Essplatz und Wohnbereich sinnvoll.

In größeren Wohnungen sollte das Wohnzimmer so gestaltet sein, dass es im Bedarfsfall auch als zweites Schlafzimmer genutzt werden kann.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Diele und Flur

Diele und Flur sind barrierefrei gestaltet.

In der Regel ist eine nutzbare Breite von mindestens 120 cm ausreichend. In Wohneinheiten für Rollstuhlfahrer ist der R-Standard der DIN 18040-2 mit Bewegungsflächen von mindestens 150 cm x 150 cm erforderlich, insbesondere vor Türen.

Auf einer Seite des Flurs ist ein Handlauf angebracht.

Türen

Türen sind entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 auszuführen. Das bedeutet beispielsweise:

- Türen im Erschließungsbereich (Hauseingangstüren, Flurtüren, Wohnungseingangstüren) haben ein lichtetes Türdurchgangsmaß von mindestens 90 cm.
- Alle Türen innerhalb von Wohnungen haben ein lichtetes Türdurchgangsmaß von mindestens 80 cm, in Wohnungen für Rollstuhlfahrer beträgt dieses 90 cm.

Wohnungseingangstüren haben einen Türspion und lassen sich im Notfall auch bei steckendem Schlüssel von außen öffnen.

Es gibt eine Video-Türsprechanlage mit automatischem Türöffner zwischen Wohnung und Hauseingangstür. Wohnungseingangstüren sind durch entsprechend vorbereitete Elektroanschlüsse leicht mit einem elektrischen Türöffner nachrüstbar.

Für Rollstuhlfahrer ist ein zweiter Türspion auf einer Einbauhöhe von 120 cm angebracht.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge im Gebäude sind reflexionsarm und rutschhemmend.

Sanitärräume, Bad und WC

Die Ausführung der Sanitärräume und Bäder erfolgt barrierefrei. Dies bedeutet zum Beispiel:

- Die Türen der Sanitärräume öffnen nach außen und lassen sich im Notfall von außen öffnen.
- Vor den Sanitäreinrichtungen und im schwellenlos begehbaren Duschplatz sind ausreichende Bewegungsflächen von mindestens 120 cm x 120 cm, für Rollstuhlfahrer 150 cm x 150 cm, vorhanden.
- Die Sanitärraumwände sind so stabil ausgebildet, dass bei Bedarf nachträglich Stütz- oder Haltegriffe im Bereich von WC und Dusche installiert werden können.
- Für Rollstuhlnutzer (Wohnungen im Standard „R“) sind beidseitige Stützklappgriffe neben dem WC bereits installiert.

Tageslicht im Bad

Bei Bedarf wird die Nachrüstung des Duschplatzes mit Stütz- und Haltegriffen kostenfrei angeboten, wenn diese Griffe nicht von vornherein installiert werden.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Küche

Küchen werden entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 barrierefrei ausgeführt.

Das bedeutet zum Beispiel:

- Es gibt eine Bewegungsfläche von mindestens 120 cm x 120 cm, für Rollstuhlfahrer mindestens 150 cm x 150 cm.
- In Wohnungen für Rollstuhlfahrer (Wohnungen mit „R“-Standard) können Küchentätigkeiten auch im Sitzen verrichtet werden (Unterfahrbarkeit der Unterschränke)

Unterfahrbarkeit in allen Wohnungen

Unterschränke werden teilweise als Rollcontainer angeboten, d.h. die Unterschränke können unter die Arbeitsplatte geschoben oder von dort entfernt werden. Diese Anordnung erlaubt ein Maximum an Unterfahrbarkeit und Stauraumnutzung.

Der Bodenbelag ist rutschhemmend, rollstuhlgeeignet und leicht zu reinigen.

Tageslicht in der Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer werden entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 ausgeführt.

Dies heißt beispielsweise:

- Ein Teil der Fenster ermöglicht auch in sitzender Position einen Ausblick (Durchsicht ab 60 cm über Oberkante des Fertigfußbodens).
- Es gibt eine Bewegungsfläche von mindestens 120 cm x 120 cm, für Rollstuhlfahrer von mindestens 150 cm x 150 cm.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Schlafzimmer

Schlafzimmer werden entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 ausgeführt.

Das heißt zum Beispiel:

- Ein Teil der Fenster ermöglicht auch in sitzender Position einen Ausblick (Durchsicht ab 60 cm über Oberkante des Fertigfußbodens).
- Die Mindestdiefe von Bewegungsflächen beträgt bei mindestens einem Bett 120 cm auf der einen und 90 cm auf der anderen Längsseite, für Rollstuhlfahrer 150 cm und 120 cm auf den Längsseiten und 150 cm auf einer Stirnseite. Bei Bedarf ist das Bett von drei Seiten zugänglich.

Die Fenster sind so angeordnet, dass auch vom Bett aus ein Ausblick möglich ist.

Freisitz, Balkon, Terrasse

Freisitze, Balkone und Terrassen werden entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 ausgeführt. Dies bedeutet beispielsweise:

- Freisitze sind schwellenlos erreichbar und haben eine Bewegungsfläche von mindestens 120 cm x 120 cm, für Rollstuhlfahrer mindestens 150 cm x 150 cm.
- Balkonbrüstungen von 60 cm Höhe über Bodenniveau ermöglichen eine Durchsicht.

Die Wohnung verfügt über einen Freisitz.

Als Sonnenschutz ist eine elektrisch betriebene und mit einem Wind- und Regensensor ausgestattete Markise vorgesehen.

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Technik und Bedienungsvorrichtungen

Technik und Bedienungsvorrichtungen werden entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2 ausgeführt. Das heißt zum Beispiel:

- Bedienelemente sind kontrastreich und in ihrer Funktion erkennbar.
- Taster, Schalter und mindestens eine Steckdose pro Raum sind in einer Höhe von 85 cm über dem Fertigfußboden angebracht.
- Türgriffe sind im Bereich zwischen 85 cm und 105 cm angebracht. Für Rollstuhlnutzer („R“-Standard) sind die Türgriffe auf 85 cm Höhe angebracht.
- Fensteröffner sind in gut greifbarer Höhe angebracht. Mindestens ein Fenster pro Raum ist auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen leicht zu öffnen und zu schließen.

Jede Wohnung hat eine Gegensprechanlage mit akustischer und optischer Anzeige und einen elektrischen Türöffner.

Jede Wohnung verfügt über einen Telefonanschluss, der auch den eigenständigen Betrieb eines Notrufsystems ermöglicht.

Heizkörperventile befinden sich auf einer Höhe von 40 bis 85 cm.

Raumtemperatur und Lichtverhältnisse lassen sich ganzjährig an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen.

Es gibt elektrisch betriebene Rollläden.

Die Wohnungseingangstüren sind gegen Einbruch geschützt. Die Installation sicherheitstechnischer Einrichtungen ist möglich.

Ein Türspion erhöht die Sicherheit.

Die Beleuchtung ist ausreichend hell, dimmbar und blendfrei mit einem entsprechenden Anteil an indirekter Beleuchtung

Das sagt die DIN (18040-1 und -2) und ist in § 39 Landesbauordnung vorgegeben

Das hat sich außerdem bewährt

Gemeinschaftlich genutzte Räume

In der Wohnanlage steht ein Raum für Betreuung und Beratung zur Verfügung.

Im Gebäude oder in direkter Nachbarschaft (maximal 250 m) gibt es außerdem mindestens einen möblierten, flexibel nutzbaren Gemeinschaftsraum. Die Gemeinschaftsräume entsprechen den Vorgaben der DIN 18040-2.

Für öffentlich zugängliche Gemeinschaftsräume sind die Anforderungen der DIN 18040-1 zu beachten. Die konkreten Vorgaben sind in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen festgelegt.

Größe und Art der Gemeinschaftsräume sind an die Wohnungsanzahl und die Konzeption der Wohnanlage angepasst.

Dem Gemeinschaftsbereich ist mindestens ein barrierefreies WC zugeordnet.

Die Gemeinschaftsräume sind zu erreichen, ohne dass das Haus verlassen werden muss. Sie sind auch für externe Besucher zugänglich.



» Dienstleistungen

Für das Dienstleistungsangebot in Betreuten Wohnanlagen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Das Qualitätssiegel Baden-Württemberg von 1996 ist, ebenso wie die bundesweite Dienstleistungsnorm DIN 77800 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ von 2006, ein Instrument zur freiwilligen Qualitätssicherung. Verbindlich sind die aufgeführten Qualitätsmerkmale nur für zertifizierte Wohnanlagen. Auch Anbieter ohne Zertifizierung können sich jedoch gegenüber Eigentümern und Mietern vertraglich zur Einhaltung der Qualitätsmerkmale im Bereich Dienstleistungen verpflichten.

Grundlagen

- DIN 77800: 2006-09 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“
- Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg, Ausgabe Januar 2009

Das Dienstleistungsangebot in einer klassischen Wohnanlage gliedert sich in Grund- und Wahlleistungen. Grundleistungen werden in der Regel im Paket pauschal gebucht und bezahlt und stehen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung allen Bewohnern zur Verfügung. Wahlleistungen kommen bei Bedarf individuell hinzu und werden einzeln abgerechnet.



Die Dienstleistungen setzen sich wie folgt zusammen:

G – Grundleistungen

- G1 – Haustechnischer Service
- G2 – Notruforganisation
- G3 – Soziale Betreuung

W – Wahlleistungen

- W1 – Hauswirtschaftliche Dienste
- W2 – Pflegerische Dienste
- W3 – Haustechnischen Dienste
- W4 – Leistungen im Krankheitsfall und bei Krankenhausaufenthalt
- W5 – Hol- und Bringdienste



Die linke Spalte in der folgenden Tabelle führt ausgewählte Qualitätsmerkmale der DIN 77800 auf. Diese entsprechen im Wesentlichen den Anforderungen des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg, das bis einschließlich 2016 vergeben wurde. Grundlage für Bau- und Betriebsträger sowie Planer, die eine Zertifizierung nach der DIN 77800 anstreben, ist die Norm in ihrer vollständigen Fassung. Die rechte Spalte enthält zusätzliche fachliche Anregungen aus dem Handbuch Qualitätssiegel Baden-Württemberg von 2009. Die Anregungen haben sich in der Praxis bewährt, waren aber für die Siegelvergabe nicht verbindlich.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

G – Grundleistungen

Grundleistungen stehen allen Bewohnern des Betreuten Wohnens zur Verfügung. Sie werden unabhängig von ihrer Inanspruchnahme in der Regel über eine Grundpauschale finanziert.

Die Kosten für einen aktivierten Hausnotruf werden separat ausgewiesen.

G1 – Haustechnischer Service

Der haustechnische Service umfasst:

- die Einleitung von Maßnahmen zur Sicherung der Haustechnik im Störfall,
- die Sicherstellung der Gebäudereinigung der gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb der Wohnanlage sowie der Außenanlagen,
- im Winter die Sicherstellung des Räum- und Streudienstes,
- die Sicherstellung der zentralen Müllentsorgung für die Wohnanlage.

Die Dienstleistungen des haustechnischen Service können durch einen angestellten Hausmeister oder ein externes Dienstleistungsunternehmen erbracht werden.

Ein für die Wohnanlage zuständiger und den Bewohnern bekannter Hausmeister ist einem externen Dienstleister vorzuziehen.

Der Hausmeister ist telefonisch leicht erreichbar und es gibt eine Krankheits- und Urlaubsvertretung.

Die regelmäßige Wartung der Haustechnik und die Überprüfung der Notrufanlage sind sichergestellt. Es gibt eine zentrale Rufnummer bei Problemen mit der Technik.

Der Notdienst für die Haustechnik behebt Störungen in angemessener Zeit (in der Regel innerhalb 24 Stunden).

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

G2 – Notruforganisation

Anschluss und Einweisung:

- In jeder Wohnung ist ein Notrufgerät angeschlossen.
- Einweisung in die Bedienung des Notrufgerätes und regelmäßige Erprobung erfolgen mindestens einmal jährlich. Eine verständliche, schriftliche Bedienungsanleitung liegt vor.
- Der Notruf ist mit einer rund um die Uhr besetzten Notrufempfangsstelle verbunden.

Erreichbarkeit der Empfangsstelle:

- Der Notruf wird rund um die Uhr persönlich, von Personal, das für diese Aufgabe qualifiziert ist, entgegengenommen.

Veranlassung von Hilfemaßnahmen:

- Nach Notrufauslösung werden Hilfemaßnahmen unverzüglich veranlasst.

Informationsaustausch:

- Der Informationsaustausch zwischen Notrufempfangsstelle und sozialer Betreuungskraft hält datenschutzrechtliche Bestimmungen ein und ist schriftlich geregelt.
- Über die Preise für Notrufeinsätze, besonders bei Fehlalarm, sind die Bewohner schriftlich informiert.

Der Anschluss an die Notrufanlage wird optional angeboten. Die Gebühren sind kein für alle verbindlicher Bestandteil der Grundleistungen, sondern werden erst bei tatsächlich erfolgtem Anschluss fällig. Der Anschluss an die Notrufempfangsstelle soll innerhalb von maximal 24 Stunden (werktags) erfolgen können.

Die Notrufanlage entspricht dem Stand der Technik und dem Bedarf des Nutzers. Sie ist einfach zu bedienen und möglichst kostengünstig.

Bei Notrufeingang sind bedarfsgerecht abgestufte Hilfeleistungen auf der Grundlage eines Ablaufplans sichergestellt. Die Daten des Anrufenden sind verfügbar.

In der Wohnanlage sollte ein Schlüsseldepot vorhanden sein. Alternativ hat die Notrufzentrale einen Wohnungsschlüssel.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

G3 – Soziale Betreuung

Leistungen, Zielgruppe und Ziele

Die soziale Betreuung wird von einer sozialen Betreuungskraft erbracht und umfasst die Leistungen

- persönliche Ansprache und Beratung,
- Informationsvermittlung,
- Vermittlungs- und Organisationstätigkeiten.

Die Leistungen richten sich an alle Bewohner der Wohnanlage sowie an Angehörige, gesetzliche Betreuer und den Bewohnern nahestehende Personen.

Die Aktivität und das Selbsthilfepotenzial der Bewohner werden angeregt und gefördert.

Eine schriftliche, vor allem präventiv ausgerichtete, Betreuungskonzeption liegt vor.

Der Betriebsträger sollte eine altersgemischte Belegung anstreben, um einen gleichzeitigen Anstieg des Hilfebedarfs in der Wohnanlage zu vermeiden und gegenseitige Hilfestellung zu begünstigen.

Beratungsleistungen

Die Beratungsleistungen sind sichergestellt. Beratung findet in der wöchentlichen Sprechstunde in der Wohnanlage sowie bedarfsbezogen nach Vereinbarung statt.

Inhaltliche Schwerpunkte der Beratung sind:

- allgemeine Unterstützungs- und Hilfemöglichkeiten,
- Behördenangelegenheiten,
- Alltagsgestaltung,
- Krisenbewältigung.

Das Beratungsangebot sollte für alle Bewohner leicht zugänglich sein. Bei Bedarf werden Bewohner persönlich angesprochen.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Informationsvermittlung

Informationen werden allen Bewohnern, orientiert am Bedarf und bezogen auf quartiersnahe Angebote, regelmäßig zur Verfügung gestellt.

Informationen werden durch Aushänge, Briefe persönliche Ansprache und Informationsveranstaltungen vermittelt.

Inhaltliche Schwerpunkte der Information sind:

- die Grund- und Wahlleistungsangebote der Wohnanlage,
- interne und externe Kultur- und Freizeitangebote,
- Einkaufs- und Dienstleistungsangebote,
- Hinweise zu Fragen der pflegerischen und ärztlichen Versorgung,
- Verweis auf Wohnberatungs- und andere Fachberatungsstellen,
- Öffentlicher Personennahverkehr.

Vermittlung und Organisation von Dienstleistungen

Die Vermittlung und Organisation von Dienstleistungen erfolgt nach individuellem Bedarf. Sie umfasst die Hilfestellung bei der Kontaktaufnahme zu ambulanten und hauswirtschaftlichen Diensten sowie bei der Koordinierung solcher Dienste.

Die Bewohner werden bei der Vermittlung, Organisation und Koordinierung aller Dienstleistungen und Hilfen, die sie benötigen, beraten und unterstützt.



Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Soziale und kulturelle Angebote

Die Betreuungskraft veranlasst und unterstützt gemeinschaftsfördernde Maßnahmen. Sie regt die Bildung von Kontakten und Hilfen untereinander an und pflegt Kontakte zu Gruppen, Vereinen und Institutionen im Quartier und der Gemeinde.

Hierunter fallen insbesondere:

- kulturelle, gesellschaftliche und gesundheitsfördernde Aktivitäten,
- gegenseitige Hilfestellung der Bewohner,
- Kontakte und bürgerschaftliches Engagement im Umfeld.

Gemeinschaftsaktivitäten finden auch an Wochenenden statt.

In der Wohnanlage wird ein Bewohnerbeirat geschaffen oder ein Bewohnersprecher gewählt.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Qualifikation der sozialen Betreuungskraft

Die Leistungen im Rahmen der sozialen Betreuung werden durch eine erfahrene soziale Betreuungskraft mit sozialpflegerischen Kenntnissen erbracht.

Die soziale Betreuungskraft verfügt außerdem über folgende Kenntnisse:

- Sozial- und Dienstleistungsstruktur des Wohnumfeldes, kulturelle Angebote, Wohnanlage, Dienstleistungsangebot (Grund- und Wahlleistungen) sowie die jeweiligen Kosten, sozialrechtliche und gerontologische Grundlagen, individuelle Hilfebedarfsermittlung und -planung.

Weitere Kompetenzen sind:

- Beratungskompetenz und Kommunikationsfähigkeit,
- Planungs-, Organisations- und Vermittlungskompetenz,
- Fähigkeit zur Initiierung von ehrenamtlichem Engagement und von Selbsthilfe der Bewohner.

Je nach Ausbildung erwirbt die soziale Betreuungskraft ergänzende Kenntnisse und Fähigkeiten aus den jeweils anderen Bereichen (Altenpflege, Krankenpflege, Hauswirtschaft, Sozialarbeit) durch Fort- und Weiterbildung.

Die soziale Betreuungskraft ist eine qualifizierte sozialpädagogische oder pflegerische Fachkraft. Sie bildet sich regelmäßig weiter.

Die soziale Betreuungskraft verfügt über ein Netzwerk im Quartier und ist mit Betreuungskräften aus anderen Wohnanlagen vernetzt.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Die fachliche Eignung kann ersatzweise auch durch einschlägige Fort- und Weiterbildungsqualifikationen, berufliche oder ehrenamtliche Erfahrung in der Altenhilfe/ Arbeit mit älteren Menschen oder durch ein Praktikum in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens nachgewiesen werden.

Die Beschäftigung erfolgt im Rahmen eines vertraglich abgesicherten, kontinuierlichen Arbeitsauftrags auf der Grundlage einer Betreuungskonzeption. Der Tätigkeitsumfang ist an die Wohnungsanzahl angepasst, das heißt es gibt mindestens eine Vollzeitstelle pro 100 Wohneinheiten. Krankheits- und Urlaubsvertretung sind sichergestellt.

Das hat sich außerdem bewährt

Im Arbeitsvertrag wird ein flexibles Zeitkontingent vereinbart, das an den Aufgabenumfang, die Bewohnerstruktur und die Konzeption angepasst werden kann.

Erreichbarkeit der sozialen Betreuungskraft

Die Beratung findet in der Wohnanlage zu schriftlich und mündlich bekannt gegebenen Zeiten statt.

Die soziale Betreuungskraft ist über ein mobiles Telefon erreichbar, außerhalb der Dienstzeit über einen Anrufbeantworter.

Neben den wöchentlichen Sprechzeiten sucht die soziale Betreuungskraft regelmäßig aktiv den Kontakt zu jedem Bewohner.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Wahlleistungen (W)

Der Betriebsträger gewährleistet ein Mindestangebot an Wahlleistungen (siehe W1 bis W5). Er bietet die Leistungen entweder selbst an oder stellt sie durch verbindliche Absprachen mit mindestens einem geeigneten verlässlichen Anbieter sicher. Für die Bewohner sind Wahlleistungen hinsichtlich Anbieter und Umfang frei wählbar.

Die Dienstleistungen sind auf den individuellen Hilfebedarf des Bewohners abgestimmt.

Die Dienstleistungen werden zum gewünschten Zeitpunkt, bei entsprechendem Bedarf spätestens 24 Stunden nach Eingang der Anfrage, erbracht.

Pflegerische Angebote werden mit einem Anbieter vereinbart, der einen Versorgungsvertrag nach dem SGB XI hat, krankenpflegerische Angebote mit einem Anbieter mit Versorgungsvertrag nach dem SGB V.

Bei akutem Bedarf an pflegerischen Leistungen wird die Leistung kurzfristig nach Eingang der Anfrage erbracht.

Über das Mindestangebot hinaus werden im Rahmen der Wahlleistungen weitere Leistungen entsprechend den Wünschen der Bewohner angeboten oder organisiert.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung	Das hat sich außerdem bewährt
<p>Wahlleistungen werden dem Bewohner vom jeweiligen Leistungserbringer je nach Inanspruchnahme in Rechnung gestellt.</p>	<p>Dienstleistungen können auch ehrenamtlich oder auf der Basis gegenseitiger Hilfeleistung (nachbarschaftliche Hilfen) organisiert werden. Auch familiäre Hilfeleistungen sollten einbezogen werden.</p>

W1 – Hauswirtschaftliche Dienste

<p>Das Angebot umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund- und Unterhaltsreinigung der Wohnungen, • Wäschewaschen, • Fenster- und Gardinenreinigung, • Mahlzeitenlieferung in die Wohnung. 	<p>Darüber hinaus sollten angeboten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einkaufshilfen, • Mittagstisch. <p>Für den Einkauf und die Essensversorgung sollten Notfallregelungen vorhanden sein.</p>
---	--

W2 – Pflegerische Dienste

<p>Das Angebot beinhaltet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundpflege, • Behandlungspflege. 	<p>Notfallregelung für den Pflegefall</p> <p>Ergänzendes Angebot von Fuß- und Nagelpflege</p>
---	---

W3 – Haustechnische Dienste

<p>Das Angebot umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Durchführung von Kleinreparaturen an Gegenständen des Bewohners, • Das Auf- und Abhängen von Gegenständen. 	
---	--

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

W4 – Leistungen im Krankheitsfall und bei einem Krankenhausaufenthalt

Im Krankheitsfall und bei einem Krankenhausaufenthalt werden angeboten:

- Versorgung der Wohnung,
- Sicherstellung der Versorgung von Haustieren, Versorgung mit Kleidung.

W5 – Hol- und Bringdienste

Es werden angeboten:

- Einkaufsdienst,
- Fahr- und Begleitdienste.



» Angebotstransparenz und Vertragsgestaltung

Der Umzug in eine Betreute Wohnanlage stellt einen bedeutsamen biografischen Einschnitt dar. Um eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen, muss das Wohn- und Dienstleistungsangebot umfassend und allgemein verständlich beschrieben sein. Angebotstransparenz und eine klare, nutzerfreundliche Vertragsgestaltung sind bedeutsame Qualitätsmerkmale.

Grundlagen

- DIN 77800: 2006-09 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“
- Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg, Ausgabe Januar 2009
- Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) von 2009

Vor der Entscheidung steht die Information. Sie sollte in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. Die mündliche Erstberatung dient dem Abgleich von Wünschen und Vorstellungen des Interessenten mit dem Angebot der Betreuten Wohnanlage. Sie wird verpflichtend durchgeführt, es sei denn, der Interessent verzichtet ausdrücklich darauf. Die Beratung wird unter Zuhilfenahme der schriftlichen Informationsmaterialien durchgeführt.

Bei den vertraglichen Regelungen im klassischen Konzept des Betreuten Wohnens handelt es sich um aneinander gekoppelte, sogenannte typengemischte Verträge. In der Regel geht es um die Vertragstypen Miet- beziehungsweise Kaufvertrag und Betreuungsvertrag.

Der Miet- oder Kaufvertrag wird auf der Grundlage der geltenden rechtlichen Bestimmungen abgeschlossen. Der Betreuungsvertrag beschreibt die Regelungen zu den Dienstleistungen (Grund- und Wahlleistungen). Der Betriebsträger ist für die Sicherstellung der Dienstleistungen verantwortlich. Dies kann auf unterschiedliche Weise erfolgen:

- Bietet der Betriebsträger der Betreuten Wohnanlage die Grundleistungen selbst an, schließt der Bewohner mit diesem direkt einen Betreuungsvertrag ab.
- Erbringt der Betriebsträger die Grundleistungen nicht selbst, schließt er zunächst einen Dienstleistungsvertrag mit einem geeigneten Betreuungsträger ab. Im zweiten Schritt erfolgt dann der Abschluss eines Betreuungsvertrags zwischen dem Betreuungsträger und dem Bewohner der Betreuten Wohnanlage.

Bei der Gestaltung des Betreuungsvertrages sind allgemeine gesetzliche Regelungen, insbesondere die aktuell gültigen vertragsrechtlichen Bestimmungen im Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG), zu beachten.

Die Ziele des Betreuten Wohnens für Senioren und die Betreuungskonzeption sollten im allgemeinen Teil des Vertrags eindeutig und verständlich beschrieben werden und damit Bestandteil der vertraglichen Regelungen sein.



Verlässlich und langfristig angelegte vertragliche Regelungen sind Voraussetzung dafür, dass Betreutes Wohnen für Senioren seine Ziele erreichen kann. Eine entsprechende Zweckbindung zur ausschließlichen Nutzung der Wohnungen für das Betreute Wohnen für Senioren sollte im Grundbuch aufgenommen sein. Veränderungen der Betreuungskonzeption sollten nur mit Zustimmung der Bewohner möglich sein.

Die linke Spalte in den folgenden Tabellen führt ausgewählte Qualitätsanforderungen der DIN 77800 auf. Grundlage für Bau- und Betriebsträger sowie Planer ist die DIN 77800 in ihrer vollständigen Fassung. Die rechte Spalte enthält zusätzliche fachliche Anregungen aus dem Handbuch Qualitätssiegel Betreutes Wohnen Baden-Württemberg von 2009. Die Anregungen haben sich in der Praxis bewährt, waren für die Siegelvergabe aber nicht verbindlich.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Schriftliche Informationen vor Vertragsabschluss

Die schriftlichen Informationen, die ein Interessent vor Vertragsabschluss erhält, umfassen unter anderem folgende Angaben:

Allgemeines

- Einzugsvoraussetzungen,
- Vertragliche Regelungen (Miet- und Betreuungsvertrag),
- Umgang mit Beschwerden,
- Möglichkeiten des Probewohnens.

Wohnanlage

- Vermieter oder Verkäufer (Kontaktdaten),
- Ansprechpartner für die Wohnung (Funktion und Kontaktdaten),
- Baujahr der Wohnanlage,
- Wohnungsanzahl,
- Gemeinschaftseinrichtungen (Art und Umfang),
- PKW-Stellplätze,
- Barrierefreiheit des Gebäudes,
- Reinigung, Pflege und Wartung der Anlage,
- Sicherheitsmaßnahmen (Brand- und Einbruchschutz).

Für Laien gut lesbare Planunterlagen mit einem Lageplan, einem Grundriss des Erd- und Obergeschosses des Gebäudes, einem Gebäudeschnitt, einem Wohnungsgrundriss sowie Angaben zur Barrierefreiheit, zu Gemeinschaftsräumen, zum Wohnumfeld und zur Infrastruktur werden vorgelegt. Die Unterlagen sind auch für Personen mit Seheinschränkung gut lesbar (Schriftgröße, kontrastreiche Darstellungen) und werden durch anschauliche Fotos unterstützt.

Eine Besichtigung der gesamten Anlage, der Gemeinschaftsräume und der betreffenden Wohneinheit ist vorab möglich.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Wohnung

- Wohnungsgröße und Grundriss
- Lage der Wohnung innerhalb der Wohnanlage,
- Einhaltung der DIN 18040-2,
- Ausstattung der Wohnung,
- Art und Lage der Abstellräume,
- Infrastruktur zum Anschluss von Hausnotrufgeräten,
- Monatliche Kosten: Miete gesamt und pro qm, Nebenkostenvorauszahlung, Kosten PKW-Stellplatz.

Grundleistungen

- Träger der Betreuungsleistungen, Ansprechpartner (Funktion, Kontaktdaten),
- Leistungskatalog des Betreuungsträgers,
- Grenzen der Grundleistungen (keine Vollversorgung wie in einem Pflegeheim),
- monatliche Kosten.

Wahlleistungen

- Verweis auf freie Wählbarkeit der Anbieter sowie auf Wahlfreiheit bzgl. Leistungsumfang,
- Leistungskatalog mit Preisliste.

Verträge

- Miet- oder Kaufvertrag,
- Betreuungsvertrag.

Im Vertrag wird die Barrierefreiheit der Anlage, der Gemeinschaftsräume und der Einzelwohnung mit Bezug auf DIN 18040-2 und DIN 18040-1 eindeutig beschrieben.

Die soziale Betreuungskraft und deren Beschäftigungsumfang werden benannt. Die Kostenanteile der Grundpauschale sind eindeutig den Grundleistungen zugeordnet. Die Kosten für den Notruf und für andere Leistungsinhalte sind aufgeschlüsselt.

Der Leistungskatalog und die Preisliste der Grund- und Wahlleistungen sind an geeigneter Stelle in der Wohnanlage ausgehängt.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Mündliche Informationen vor Vertragsabschluss

Die Beratung zum Betreuungskonzept erfolgt durch Mitarbeiter des Trägers der Betreuungsleistungen. Beratungen zum Betreuungskonzept und zum Wohnangebot können in Personalunion stattfinden.

Die Beratung zum Betreuungskonzept findet spätestens einen Tag vor Vertragsabschluss statt.

Die Beratung vor Vertragsabschluss ist kostenlos und unverbindlich. Dabei wird eine Führung durch die Wohnanlage ermöglicht.

Die Beratung hat folgende Inhalte:

- Informationen zum Wohnangebot,
- Erläuterung der schriftlichen Informationen,
- Genaue Beschreibung der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Wohnanlage,
- Informationen zum Betreuungskonzept und zum Umfang und zu den Grenzen des Leistungsangebots, insbesondere Grenzen des Angebots bei Dauer- und Schwerpflege sowie bei der Versorgung von Menschen mit Demenz,

Die Beratung wird durch die soziale Betreuungskraft durchgeführt. Sie findet nicht innerhalb der Sprechzeiten statt und geht nicht zu Lasten der Beratungszeit für die Bewohner.

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung	Das hat sich außerdem bewährt
<ul style="list-style-type: none"> • Abklärung der persönlichen Situation des Interessenten (zum Beispiel Umzugsgründe, Erwartungen an das Betreute Wohnen, Ressourcen zur selbstständigen Haushaltsführung), • Einzugsvoraussetzungen, • Erläuterung der vertraglichen Regelungen, • Informationen über Kosten und Finanzierung: <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtübersicht der anfallenden Kosten, - Hinweis auf finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten (Wohngeld, Pflegeversicherung), - Berechnung der monatlichen Gesamtbelastung unter Einbeziehung der voraussichtlich benötigten Kosten für Wahlleistungen. 	

Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Vertragsgestaltung

Vertraglich geregelt werden:

- das Mietverhältnis,
- die Grundleistungen oder allgemeinen Betreuungsleistungen,
- das Angebot an Wahlleistungen.

Die Verträge sind gut lesbar und verständlich, klar gegliedert und übersichtlich mit Schriftgröße 12 geschrieben.

Alle Vertragsleistungen sind vollständig beschrieben und den drei Bereichen Mietverhältnis, Grundleistung und Wahlleistung eindeutig zugeordnet.

In den Verträgen ist festgelegt, welche Vertragspartner für welche Leistungen zuständig sind.

Die Inhalte des Miet- und des Betreuungsverhältnisses sollten in getrennten Verträgen geregelt werden.

Besondere Merkmale des Miet- oder Kaufvertrags

Größe, Lage, Ausstattung und bauliche Barrierefreiheit der Wohnung sind genau beschrieben.

Der Mieter wird gegebenenfalls auf die Möglichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs hingewiesen.

Miet- oder Kaufvertrag enthalten Hinweise auf die Besonderheiten des Betreuten Wohnens für Senioren sowie auf den Betreuungsvertrag. Dies beinhaltet auch Hinweise auf die Nutzergruppe und auf vorhandene vertragliche Bindungen, zum Beispiel im Grundbuch.



Das sagt die DIN (77800) und ist Voraussetzung für eine Zertifizierung

Das hat sich außerdem bewährt

Besondere Merkmale des Betreuungsvertrags

Der Betreuungsträger für die Grundleistungen ist eindeutig genannt.

Im Vertrag ist eindeutig erkennbar, dass Wahlleistungen nicht von einem bestimmten Anbieter abgenommen werden müssen. Mögliche Anbieter für die Erbringung von Wahlleistungen werden benannt.

Die Voraussetzungen für Entgeltänderungen sind im Vertrag eindeutig geregelt.

Besondere Merkmale des Vertrags zwischen Betriebsträger und Betreuungsträger (Dienstleistungsvertrag)

Das Dienstleistungsangebot ist auch im Fall von Vertragsänderungen sichergestellt.

Der Vertrag enthält Hinweise auf die Besonderheiten und Merkmale des Betreuten Wohnens für Senioren und eine genaue Beschreibung der Rechte und Pflichten der Vertragspartner. Es gibt eindeutige Kündigungs- und Nachfolgeregelungen.



KVJS

Kommunalverband für
Jugend und Soziales
Baden-Württemberg

Lindenspürstraße 39
70176 Stuttgart (West)
Telefon 07 11 63 75-0

www.kvjs.de
info@kvjs.de