



Wohn-Pflege-Gemeinschaft

## Gepflegt alt werden – selbstbestimmt und privat leben

Qualitätsempfehlungen und Planungshilfen  
für ambulant betreute Wohn-Pflege-Projekte in Schleswig-Holstein

# Inhaltsverzeichnis

## Titel

Vorwort des Ministers für Arbeit, Soziales und Gesundheit	5
<b>1 Älter werden – aber nicht allein</b>	<b>8</b>
<b>Wohn-Pflege-Gemeinschaften – ein erfolgreiches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>Das ambulante Prinzip</b>	<b>9</b>
<b>Der rechtliche Rahmen</b>	<b>10</b>
<b>2 Wohnen – privat und mittendrin im Leben</b>	<b>11</b>
<b>Im Gemeinwesen für Teilhabe und Normalität sorgen</b>	<b>11</b>
Am sozialen Leben teilhaben	11
Kommunale Entwicklungsziele	12
<b>Gebäude: Um- oder Neubau meist nötig</b>	<b>12</b>
Projekte in unterschiedlichen Gebäudetypen möglich	12
Richtig planen	13
Unterschiedliche Wohnkonzepte: Haus- und Wohngemeinschaften	14
<b>Wohnraum funktional und wohnlich gestalten</b>	<b>15</b>
Wohngemeinschaft: Anzahl der Personen	15
Wohnfläche: Wie viel ist angemessen?	15
<b>Grundriss für wohnliches Ambiente</b>	<b>16</b>
Flächenstandards einhalten	17
Küche und Wohnzimmer: einladend-funktional gestalten	17
Am richtigen Platz: Wirtschafts- und Abstellräume	18
Bäder und Toiletten bedarfsgerecht einrichten	18
Flure, in denen man sich gerne aufhält	18
Balkon und Terrasse öffnen den Wohnraum	19
Energie sparen, Kosten senken	19
<b>Spezielle Ausstattung</b>	<b>19</b>
Beleuchtung – warm und schattenfrei	19
Bodenbelag – strapazierfähig und rutschfest	19
Farben und Symbole bieten Orientierung	19
Elektronische Hilfsmittel – Für und Wider	19
Herkömmliche Notrufsysteme	20
<b>Brandschutz – in der Planung und im Alltag</b>	<b>20</b>
Brandschutz-Sachverstand erfragen	21
Brandabschnitte und Rettungswege	21
Technische Ausstattung: Gefahrenpotenziale mindern	22
Bei Mobiliar und Einrichtung: Brandschutz berücksichtigen	23
Im Alltag Brandrisiken mindern	23
<b>3 Alltagsbegleitung und Pflege</b>	<b>24</b>
<b>Das Prinzip der geteilten Verantwortung</b>	<b>24</b>
Mieterinnen und Mieter gestalten ihren Alltag	24
Assistenz der Dienstleister	25
Neue Rollen übernehmen	25

	<b>Wohn-Pflege-Gemeinschaft: notwendige Inhalte vereinbaren</b> . . . . .	26
	Entwicklung und Aufbau. . . . .	26
	Projektstart: Was am Anfang zu beachten ist . . . . .	27
	Den Tag gestalten. . . . .	27
	24-Stunden-Bereitschaft . . . . .	28
	Zusammenspiel der Akteure. . . . .	29
	Was das Personal können muss. . . . .	29
	<b>Dienstleister: ökonomisch solide, fachlich kompetent</b> . . . . .	30
	Sich als Betrieb positionieren . . . . .	30
	Selbstverständnis definieren . . . . .	30
	Solide ökonomische Basis . . . . .	30
	Ressourcen und Risiken . . . . .	30
	Innerbetriebliche Aufgaben. . . . .	31
	A und O: Personalentwicklung . . . . .	31
	Qualitätsmanagement – eine permanente Aufgabe. . . . .	32
	Qualität sichern . . . . .	32
	Über den Tellerrand schauen . . . . .	33
	Quartirnähe zeigen . . . . .	33
	Vernetzung hilft allen . . . . .	33
4	<b>Ordnungsrecht: Was ist gesetzlich geregelt?</b> . . . . .	34
	<b>Selbstbestimmungsstärkungsgesetz – Inhalte und Regelungen</b> . . . . .	34
	Wohn- und Hausgemeinschaften nach § 10 SbStG. . . . .	34
	Anzeige- und Prüfverfahren . . . . .	34
	Wohn-Pflege-Gemeinschaften nach § 8 SbStG. . . . .	35
	Gesetzliche Anforderungen . . . . .	35
	Anzeige- und Informationspflichten . . . . .	35
	Auch Mieter informieren . . . . .	36
	Ordnungsrechtliche Überprüfung. . . . .	36
	Prüfung: Wenn sich Mängel zeigen . . . . .	36
	Chancen für Innovation. . . . .	36
	<b>Rechtliche Anforderungen – praxisnah und konkret</b> . . . . .	36
	Gesetzliche Vorgaben (SbStG) für ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften . . . . .	37
5	<b>Planungshilfen: Wohnen und Pflege organisieren</b> . . . . .	38
	<b>Infos fürs Investoren: Verfahren, Förderung, Standards</b> . . . . .	38
	<b>Infos für Vermieter: vermieten und kooperieren</b> . . . . .	40
	Vermietungskonzepte . . . . .	40
	<b>Infos für Mieterinnen und Mieter</b> . . . . .	41
	Mitwirkung . . . . .	41
	Persönliche Aspekte . . . . .	41
	Wirtschaftliche Aspekte . . . . .	42
	Vertragliche Regelungen. . . . .	42
	<b>Ambulante Pflege- und Betreuungsdienste</b> . . . . .	42
	Auswahlverfahren gestalten . . . . .	43
	<b>Kosten</b> . . . . .	44
	Miete und Lebenshaltungskosten . . . . .	45
	Leistungsansprüche . . . . .	46
	<b>Entwicklung und Aufbau eines Wohn-Pflege-Projektes</b> . . . . .	48
	<b>Muster: Wohngemeinschafts-Vertrag</b> . . . . .	49
	Service: Literatur zum Thema. . . . .	53
	Service: Links . . . . .	54

## Impressum

### Herausgeber

Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit  
des Landes Schleswig-Holstein  
Adolf-Westphal-Straße 4  
24143 Kiel

### Koordination

Martin Ringat  
Telefon 0431/9885345  
martin.ringat@sozmi.landsh.de

### Verfasserinnen und Verfasser

Josef Bura, Arnd Oberfell, Ulrike Petersen  
KIWA Koordinationsstelle für innovative  
Wohn-Pflegeformen im Alter in Schleswig-Holstein  
Kantplatz 6, 24537 Neumünster  
Telefon 04321/5551255  
post@kiwa-sh.de

### Redaktion und Gestaltung

GRIESHABER Redaktion + Medien, Bonn  
Telefon 0228/2427275  
redaktion@grieshaber-medien.de

### Druck

Hansadruck GmbH + Co.KG  
Hansastraße 48  
24118 Kiel  
Telefon 0431/564559  
service@hansadruck.de

ISSN: 0935-4379

Februar 2010

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Schleswig-Holsteinischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Personen, die Wahlwerbung oder Wahlhilfe betreiben, im Wahlkampf zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Landesregierung im Internet:

[www.landesregierung.schleswig-holstein.de](http://www.landesregierung.schleswig-holstein.de)

## Liebe Leserin, lieber Leser!



Dr. Heiner Garg  
Minister für Arbeit, Soziales  
und Gesundheit

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Angebote im Bereich von Pflege, Betreuung und Wohnen für ältere Menschen in Schleswig-Holstein qualitativ weiter zu verbessern. Dazu gehört nach unserem Verständnis besonders auch, die Informationen zu den unterschiedlichen Wohn-, Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten zu verbessern. Wir berücksichtigen dabei, dass immer mehr Menschen auch bei zunehmendem Betreuungsbedarf Wert darauf legen, gerade auch im Alter selbstbestimmt zu wohnen: wo sie wollen, wie sie wollen, mit wem sie wollen!

Wenn dies in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus selbst mit Hilfe eines ambulanten Pflegedienstes nicht mehr möglich ist, suchen Menschen verstärkt nach einer Alternative zu einer stationären Pflegeeinrichtung.

So haben sich bundesweit in den vergangenen Jahren vermehrt ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf entwickelt, die das gemeinschaftliche Wohnen, die hauswirtschaftliche Versorgung, die Betreuung und Pflege selbst oder vertreten durch ihre Angehörigen mit Hilfe von ambulanten Pflegediensten und weiteren externen Dienstleistern organisieren. Die Bedeutung solcher ambulanter Versorgungskonzepte für Menschen mit Pflegebedarf und besonders für Menschen mit Demenz wird mit Sicherheit weiter zunehmen – und damit auch die Bedeutung von guten Praxisbeispielen und qualitätssichernden Maßnahmen.

Das Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit hat mit der Finanzierung des dreijährigen Modellprojekts „KIWA – Koordinationsstelle für innovative Wohn-Pflegeformen im Alter“ die Entwicklung dieser neuen Wohn-Pflege-Gemeinschaften vor dem Hintergrund der dringend notwendigen Stärkung der ambulanten Pflege intensiv unterstützt. KIWA

hat mit den relevanten Akteuren in Schleswig-Holstein abgestimmte Qualitätsempfehlungen für ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften entwickelt.

Diese Qualitätsempfehlungen liegen nun in Form dieser Broschüre vor. Sie richten sich an Initiatoren von Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Menschen mit Pflegebedarf, Angehörige, Betreuer, Seniorenvertretungen, Beratungseinrichtungen, ambulante Pflegedienste, Anbieter der Wohnungswirtschaft, Investoren, die Kommunalpolitik sowie an Behörden.

Die Qualitätsempfehlungen sollen helfen, konzeptionelle Fragen zu klären und konkrete Hilfestellungen für Planung und Aufbau neuer Wohn-Pflege-Angebote geben. Sie enthalten vor allem Hinweise zur Wohnsituation, zu Fragen der Alltagsbegleitung und Pflege sowie die Erläuterung des landesrechtlichen Rahmens in Schleswig-Holstein. Dieser wird geprägt durch das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz, mit dem der überkommene, stark ordnungsrechtlich geprägte Fürsorgeansatz durch mehr Selbstbestimmung, Teilhabe und Verbraucherschutz für Menschen mit Pflegebedarf ersetzt wird. Auf dieser Grundlage hat das Land Schleswig-Holstein die Balance zwischen Schutz und Selbstbestimmung für die verschiedenen Angebote von ambulanter, teilstationärer bis hin zu stationärer Pflege sowie neuen Wohn- und Betreuungsformen neu austariert.

Ich freue mich, wenn Sie von den Möglichkeiten, die sich damit eröffnen, intensiv Gebrauch machen und diese Broschüre Ihnen dabei eine gute Hilfe ist!

Ihr 

Dr. Heiner Garg  
Minister für Arbeit, Soziales  
und Gesundheit



# Ein Leitfaden für die Praxis

Mit ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften, wie sie derzeit in Schleswig-Holstein entstehen, wird eine Idee verwirklicht, die bundesweit zunehmend auf das Interesse älterer Menschen stößt und als neue Wohnperspektive befürwortet wird. Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind gedacht für eine überschaubare Anzahl von Personen, die ihre Pflege und Betreuung gemeinschaftlich organisieren wollen. Sie leben als Mieterinnen und Mieter in einer eigenen gemeinsamen Wohnung oder in einer Hausgemeinschaft. Sie selbst, ihre Angehörigen oder ihre gesetzlichen Vertreter beauftragen Dienstleister für die nötige Unterstützung im Alltag, für Betreuung und Pflege.

Für diese neuen Wohn-Pflege-Formen wurden Qualitätsempfehlungen erarbeitet, die in dieser Broschüre vorgestellt werden. Die praxisnahen Informationen richten sich an jeden, der sich mit neuen Organisationsformen von Wohnen in Kombination mit Betreuung und Pflege auseinandersetzt.

Wohn-Pflege-Gemeinschaften wurden bislang vorrangig für Menschen mit Demenz entwickelt. Die Arbeit an den Qualitätsempfehlungen hat aber auch deutlich gemacht: Wohn-Pflege-Konzepte lassen sich modifizieren und sind damit auch für andere Zielgruppen bestens geeignet.

KIWA, die Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter in Schleswig-Holstein, hat die Qualitätsempfehlungen zwischen Juli 2008 und Ende 2009 im Konsensverfahren mit vielen für die Ausgestaltung dieser Wohnform relevanten Akteuren in Schleswig-Holstein entwickelt. Beteiligt waren das Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein als Herausgeber sowie das Innenministerium. Darüber hinaus haben sich Mitglieder des Forums Pflegegesellschaft, Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Aufsichtsbehörden nach dem Selbstbestimmungsstärkungsgesetz (SbStG), Mitglieder bestehender Wohn-Pflege-Gemeinschaften sowie der





Kommunalen Landesverbände an dem intensiven inhaltlichen Diskurs beteiligt. Die Qualitätsempfehlungen lenken die Aufmerksamkeit auf vier unterschiedliche und sich ergänzende Gesichtspunkte, denen jeweils ein Kapitel gewidmet ist:

**Kapitel 1** stellt die strukturellen und konzeptionellen Prinzipien ambulant betreuter Wohn-Pflege-Gemeinschaften vor und nennt deren Ziele sowie die Zielgruppen (ab Seite 8).

**Kapitel 2** befasst sich mit relevanten Aspekten der Themen Wohnen, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausstattung, Quartiersbezug und Brandschutz (ab Seite 11).

**Kapitel 3** beschreibt die Aufgaben, Rollen und das Zusammenwirken der Akteure, die die praktische Gestaltung des Alltags sowie Betreuung und Pflege beeinflussen (ab Seite 24).

**Kapitel 4** erläutert die ordnungsrechtlichen Bestimmungen (ab Seite 34).

**Kapitel 5** enthält Planungshilfen mit konkreten Hinweisen für rechtliche Rahmenbedingungen, nennt Beispiele für eine vertragliche Ausgestaltung und informiert darüber, wie sich Wohnen, Alltagsbegleitung und Pflege finanzieren lassen (ab Seite 38). Weiterführende Informationen, Literaturhinweise und Links stehen auf abschließenden **Service-Seiten** zur Verfügung (ab Seite 53).

#### **Bürgernahe Wohnangebote**

Die Qualitätsempfehlungen können auf diese Weise genutzt werden als

- **Informationen** für Seniorinnen und Senioren, für Angehörige und für eine interessierte Öffentlichkeit
- **Arbeitshilfe** für Beratungsstellen, Dienstleister, Seniorenvertretungen und Verwaltungsmitarbeiter
- **Handreichung** für die Wohnungswirtschaft und Architekten zur Planung und Umsetzung neu entstehender Wohn-Pflege-Formen

- **Hintergrundmaterial** – fachlich breit abgestimmt – für ordnungs- und förderrechtliche Verfahren innerhalb der Verwaltung

Mit dem am 1. August 2009 in Kraft getretenen Selbstbestimmungsstärkungsgesetz bekommen die Qualitätsempfehlungen ein besonderes Gewicht, weil neue Wohn-Pflege-Formen erstmals in Schleswig-Holstein gesetzlich definiert werden. Die Broschüre listet die Grundelemente ambulanter Wohn-Pflege-Formen auf, die gesetzlich geregelt sind, zeigt zugleich aber auch die Spielräume, die für die Gestaltung konkreter Projekte genutzt werden können.

Mit der Herausgabe der Qualitätsempfehlungen verbindet sich der Wunsch, dass sich alle Akteure ermutigen lassen, mehr Sozialräume zu schaffen, in denen bürgernahe und integrierte Wohn-Pflege-Angebote zukünftig den Platz erhalten, der ihrer gesellschaftlichen Bedeutung entspricht.

# 1

## Älter werden – aber nicht allein

*Selbstbestimmung, soziale Teilhabe und eine verlässliche Unterstützung in vertrauter Umgebung zählen unbestritten zu den wichtigsten Bedürfnissen im Alter. Angesichts der demografischen Entwicklung müssen wir neue Angebote für das Wohnen im Alter entwickeln und zugleich vorhandene Strukturen für Pflege und Betreuung ausbauen.*

Ob einem das Leben im Alter gefällt, wenn man gesundheitlich angeschlagen und auf Hilfe angewiesen ist, hängt entscheidend von drei Bedingungen ab: wie man wohnt, wie sich die Kontakte zu Freunden, Nachbarn und Bekannten bewähren und ob die familiären und professionellen Leistungen zur Pflege und Betreuung ausreichen. Denn eines ist klar: Selbstbestimmung, soziale Teilhabe und eine verlässliche Unterstützung in vertrauter Umgebung zählen unbestritten zu den wichtigsten Bedürfnissen im Alter. Angesichts der demografischen Entwicklung müssen wir neue Angebote für das Wohnen im Alter entwickeln und zugleich vorhandene Strukturen für Pflege und Betreuung ausbauen. Aber so verschieden wie Menschen sind, so verschieden sind ihre Lebensstile und Bedürfnisse im Alter und ihr Hilfebedarf. Auch die Vorstellungen alter Menschen davon, wie und wo sie wohnen möchten, lassen sich nicht über einen Kamm scheren. Zwischen den beiden

Polen „Heim“ oder „Daheim“ gibt es deshalb vielfältige und flexible Wohnformen, die den differenzierten Versorgungswünschen im Alter und dem individuellen Hilfebedarf Rechnung tragen.

### **Wohn-Pflege-Gemeinschaften – ein erfolgreiches Konzept**

Seit etwa zehn Jahren gibt es ambulant betreute Wohngemeinschaften auch für Menschen mit Demenz. Diese Lebensform bietet den Betroffenen die nötige Stabilität vor allem durch räumliche Überschaubarkeit und eine enge persönliche Begleitung. Angehörige schätzen die Wohngemeinschaften zunehmend als Alternative zu anderen Pflegeangeboten, weil Wohngemeinschaften es ihnen nicht nur erlauben, sondern es sogar fördern, dass sie sich aktiv an der Betreuung beteiligen und Mitverantwortung tragen. Wegen der positiven Erfahrungen sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften inzwischen auch für andere Personengruppen interessant. So fragen vor allem ältere Menschen mit körperlicher Behinderung oder mit Pflegebedarf, mit Depressionen oder anderen gerontopsychiatrischen Erkrankungen nach neuen Wohn-Pflege-Angeboten. Interessiert sind auch chronisch Kranke, deren Assistenz- und Pflegebedarf absehbar zunimmt oder Alleinlebende ohne familiäre Netzwerke. Und auch jüngere Menschen, die nach einem Unfall schwerstbehindert und pflegebedürftig geworden sind, suchen nach angemessenen Alternativen außerhalb klassischer stationärer Angebote. Bereits abzusehen ist, dass auch die Nachfrage von ausländischen Familien zunehmen wird, die seit langem in Deutschland wohnen und für ihre Eltern oder Großeltern ein Wohn-Pflege-Angebot in ihrer Nähe wünschen. In Schleswig-Holstein, aber auch bundesweit gibt es daher immer



© Yuri Arcurs, fotolia.com



mehr praktische Erfahrungen mit ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften. In fachpolitischer und rechtlicher Hinsicht sind sie jedoch ein relativ junges Handlungsfeld.

### Das ambulante Prinzip

Geborgenheit, das Gefühl von „Zuhause“ und gewohnte Lebensmuster beibehalten zu können: Diese Kontinuität der Lebenslinien ist für Menschen im Alter elementar wichtig. Die meisten alten Menschen werden, wenn sie Hilfe und Pflege brauchen, so lange es geht von Angehörigen und Pflegediensten zu Hause betreut. Sobald jedoch die Grenzen der Belastbarkeit – zum Beispiel durch eine Rund-um-die-Uhr-Pflege – erreicht sind oder familiäre Hilfen überhaupt nicht zur Verfügung stehen, gibt es außer der Pflege in einer stationären Einrichtung kaum andere Optionen. Da die Zahl alter und sehr alter Menschen, die zeitintensiv betreut und gepflegt werden müssen, zunimmt, das familiäre Hilfef Potenzial zugleich aber sinkt, wird die Nachfrage nach neuen Wohn- und Versorgungsformen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen.

Hier eröffnen ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften die Chance für eine nachhaltige Angebotserweiterung. Sie richten sich an ältere Menschen, die nicht mehr allein wohnen können oder wollen und jenseits stationärer Versorgung eine gemeinschaftliche Lebensform wünschen. Die neuartigen Konzepte, die sich am Prinzip des „Zuhause-seins“ orientieren, erhöhen die Wahl- und Entscheidungsmöglichkeiten des Einzelnen und entlasten pflegende Angehörige.

In ambulant betreuten Wohn- oder Hausgemeinschaften leben ältere Menschen in einer familiären und wohnlichen Atmosphäre zusammen. Sie haben einen individuellen Mietvertrag, eine eigene Wohnung oder ein eigenes Zimmer mit eigenen Möbeln. Der Alltag samt seiner hauswirtschaftlichen Aufgaben unterscheidet sich nicht sonderlich von dem, den man sein Leben lang gewohnt war. Es wird Wert gelegt auf soziale Nähe und Platz für Individualität. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gemeinschaft und



Privatheit, zwischen aktiver Teilhabe und Rückzug trägt zum Wohlbefinden des Einzelnen bei, vermittelt Sicherheit und Orientierung. Nicht die gesundheitlichen Einschränkungen und Verluste stehen im Mittelpunkt, sondern je nach individuellem Krankheitsverlauf wird an die Ressourcen des Einzelnen angeknüpft – im Sinne einer Balance zwischen Selbstbestimmung, Selbsthilfe sowie Schutz- und Unterstützungsbedarf. Professionelle Dienstleistungen, familiäre Hilfen und bürgerschaftliches Engagement lassen sich je nach Bedarf und Wunsch miteinander kombinieren und im Laufe der Zeit modifizieren.

Die meisten Menschen mit Pflegebedarf, die diese Wohnform in Anspruch nehmen, haben bis dahin zu Hause gelebt. In der ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind sie Mieterinnen und Mieter. Sie bilden eine Mieterinnen- bzw. Mietergemeinschaft, kümmern sich eigenständig um alle anfallenden Aufgaben, die sie betreffen und üben das Hausrecht aus. Menschen mit Demenz oder anderen Beeinträchtigungen, die dazu führen, dass sie ihre eigenen Angelegenheiten nicht mehr eigenständig regeln können, werden durch bevollmächtigte Angehörige oder gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer vertreten. Geklärte Vertretungsvollmachten für diese Personengruppen sind für alle zu treffenden Regelungen wichtig. Die Entscheidung darüber, welche externen Dienstleister sie mit der

*In ambulant betreuten Wohn- oder Hausgemeinschaften leben ältere Menschen in einer familiären und wohnlichen Atmosphäre zusammen. Sie haben einen individuellen Mietvertrag, einen eigenen Raum, eigene Möbel. Es wird Wert gelegt auf soziale Nähe und Platz für Individualität.*

Versorgung beauftragen, obliegt den Mieterinnen und Mietern, deren Interessen gegebenenfalls von ihren Angehörigen oder rechtlichen Betreuern wahrgenommen werden. Die am Bedarf des Einzelnen ausgerichteten Betreuungs- und Pflegeverträge werden individuell und unabhängig von den einzelnen Mietverträgen geschlossen. Ambulant betreute Wohnformen basieren auf dem so genannten Prinzip der „geteilten Verantwortung“: Mietergemeinschaft, Vermieter und Dienstleister gestalten ihre vertraglichen und organisatorischen Beziehungen auf der Grundlage gemeinsamer Abstimmungsprozesse. Dazu kommt das Prinzip der häuslichen Pflege: Pflege- und Betreuungskräfte sind in Wohn-Pflege-Gemeinschaften Auftragnehmer. Bestenfalls haben sie Gaststatus. Wohnen und assistierende Tätigkeiten stehen in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften gleichberechtigt nebeneinander.

#### **Der rechtliche Rahmen**

Mit dem Selbstbestimmungsstärkungsgesetz (SbStG) ist in Schleswig-Holstein am 1. August 2009 ein modernes und bundesweit richtungweisendes Gesetz zur Stärkung von Rechten und zur Gewährleistung von Selbstbestimmung und Schutz der Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung in Kraft getreten. Das einstimmig vom Landtag beschlossene Gesetz löst das überkommene Heimgesetz des Bundes ab und hat unter anderem folgende Ziele:

- gesellschaftliche Öffnung der Pflege- und Behinderteneinrichtungen
- verbraucherfreundliche Klarheit über das gesamte Angebot
- wirksamere Unterstützung der Betroffenen und ihrer Angehörigen durch bessere Information und Beratung zur Bewältigung ihrer Lebenssituation
- besserer Schutz durch ein Ineinandergreifen von gesellschaftlicher und staatlicher Kontrolle (differenziert nach dem Grad der institutionellen Abhängigkeit)

Dieses Gesetz hat nicht länger die Institution „Heim“ im Blick, sondern

die Bedürfnisse der betroffenen Menschen und das Ziel, ihnen mehr Selbstständigkeit und Selbstbestimmung zu ermöglichen. Das Gesetz unterscheidet zwei Formen von ambulant betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften. Maßstab ist der Grad der Selbstverantwortlichkeit und der Selbstbestimmung in der Lebensführung seiner Mieterinnen und Mieter. Das Gesetz definiert in § 10 SbStG „selbstverantwortlich geführte ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften“ und in § 8 SbStG „besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen“. Nur soweit die Gesamtverantwortung für Pflege, hauswirtschaftliche Dienstleistung und Betreuung und die Wahrnehmung des Hausrechts bei den pflegebedürftigen Menschen oder ihren Vertretungsbevollmächtigten liegt, gelten sie nach § 10 des Gesetzes als „selbstverantwortlich geführt“. Soweit Wohngemeinschaften diese Kriterien erfüllen, unterliegen sie nicht den ordnungsrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes.

Als „besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen“ nach § 8 SbStG gelten dagegen solche Wohngemeinschaften, die die Kriterien des § 10 nicht vollständig erfüllen und in denen die Wahlfreiheit in Bezug auf den Anbieter der Pflege- und Betreuungsleistung zwingende Voraussetzung ist. Die Einordnung der unterschiedlichen Organisationsformen von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in den neuen ordnungsrechtlichen Rahmen des SbStG ist in Kapitel 4 ausführlich beschrieben.

*Ambulant betreute Wohnformen basieren auf dem so genannten Prinzip der „geteilten Verantwortung“: Mietergemeinschaft, Vermieter und Dienstleister gestalten ihre vertraglichen und organisatorischen Beziehungen auf der Grundlage gemeinsamer Abstimmungsprozesse. Dazu kommt das Prinzip der häuslichen Pflege: Pflege- und Betreuungskräfte sind in Wohn-Pflege-Gemeinschaften Auftragnehmer.*

# 2

## Wohnen – privat und mittendrin im Leben

*Dort, wo neue Wohn-Pflege-Gemeinschaften entwickelt werden, gilt der Grundsatz: Leben mittendrin im Gemeinwesen. Das erleichtert es auch pflegebedürftigen Menschen, Kontakt zu halten und Begegnungen wahrzunehmen. Es erhöht ihre Chancen, Beziehungen zur Nachbarschaft weiter zu pflegen oder davon zu profitieren.*

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den Interessen der Akteure aus der Wohnungswirtschaft sowie den Belangen der Planerinnen und Planer auf der einen Seite und beleuchtet den grundsätzlichen Bedarf von Nutzerinnen und Nutzern auf der anderen Seite. Die Informationen und Anregungen können bei Investitionsinteresse eine Fachberatung jedoch nicht ersetzen. Wer ein neues Wohngemeinschaftsprojekt plant, sollte deshalb frühzeitig die Informationsangebote der im Anhang angegebenen Beratungsstellen für Schleswig-Holstein und baufachlichen sowie planungsrechtlichen Rat in Anspruch nehmen.

### **Im Gemeinwesen für Teilhabe und Normalität sorgen**

Stadt-, Sozial- und Regionalplaner müssen die demografische Entwicklung im Blick haben, wenn sie mittel- und langfristig dafür sorgen wollen, dass sich neue ambulant betreute Wohn-Pflege-Formen als Ergänzung des bisherigen Angebotes an häuslicher und stationärer Pflege bedarfsgerecht verbreiten können. Dazu bedarf es vor allem der Mobilisierung von geeigneten baulichen Ressourcen.

### **Am sozialen Leben teilhaben**

Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollen hilfe- und pflegebedürftigen Menschen dazu verhelfen, in ihrem angestammten Wohnquartier bleiben zu können. Solange es noch zu wenige Angebote gibt, ist das jedoch nicht immer möglich.

Standortqualität, Wohnumfeld, städtebauliche Einbindung und Versorgungsinfrastruktur sind die wichtigsten Voraussetzungen dafür, am sozialen Leben teilzunehmen. Dort, wo neue Wohn-Pflege-Gemeinschaften entwickelt werden, gilt deshalb der Grundsatz: Leben mittendrin im Gemeinwesen. Das erleichtert es auch pflegebedürftigen Menschen, Kontakt zu halten und Begegnungen wahrzunehmen. Es erhöht ihre Chancen, Beziehungen zur Nachbarschaft weiter zu pflegen oder davon zu profitieren.

Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollten an gut entwickelte Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs und an die soziale Infrastruktur angebunden sein. Eine städtebauliche und soziale Einbindung im Wohnquartier ist grundsätzlich anzustreben. Wenn die Einkaufsmöglichkeit um die Ecke liegt, Bushaltestelle und Arztpraxis fußläufig erreichbar sind, fördert dies die Mobilität und die Teilhabe der Wohngemeinschaftsmitglieder. Auch im ländlichen Raum ist



es wichtig, auf infrastrukturellen Angebotsqualitäten aufzubauen. Dort sollten vorzugsweise solche Wohn-Pflege-Gemeinschaften angesiedelt werden, die sich auf den eng begrenzten regionalen Bedarf beziehen.

### **Kommunale Entwicklungsziele**

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein stellt sich regional sehr unterschiedlich dar. So gibt es Angebotsüberhänge auf der einen Seite, aber auch ein großes Interesse an speziellen oder kostengünstigen Wohnformen. Schwankungen in der Höhe der ortsüblichen Mieten und eine Vielfalt an qualitativen Angeboten ergeben ein regional sehr differenziertes Bild. Hinzu kommen unterschiedliche strukturelle Perspektiven zur Entwicklung der Wohnstandorte.

Um ein regional ausgewogenes und bedarfsgerechtes Angebot an neuen ambulanten Wohn-Pflege-Formen zu sichern, sollten die Projektplanungen vorab mit den kommunalen Entwicklungszielen abgestimmt werden. Sinnvoll erscheint es, das Thema „Neue Wohn-Pflege-Formen“ in den Kontext von Wohnraum-Versorgungskonzepten, sozialen Stadt(teil)-Entwicklungsprozessen und Altenhilfeplanungen zu integrieren. Besonders die Mittel- und Oberzentren in Schleswig-Holstein haben im Zuge von Stadt-Entwicklungskonzepten sowohl Potenziale erkannt und Ziele festgelegt als auch den qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnungen für die Stadtteile und Wohnstandorte größtenteils bereits erfasst. Dabei sind Kooperationen mit allen relevanten Akteuren im Grundsatz angelegt. Monitoring-Prozesse und Kooperationen für diese Konzepte wurden in die Wege geleitet. Hier gilt es anzuknüpfen und Hinweise auf geeignete Standorte zu geben sowie Vernetzungsstrukturen und Kooperationen zu nutzen.

### **Gebäude:**

#### **Um- oder Neubau meist nötig**

Alle wohnungswirtschaftlichen Akteure sind gefragt, in das neue Wohnsegment ambulanter Wohn-Pflege-Formen zu investieren. Wo neue Wohn-Pflege-Angebote entstehen, muss entweder neu gebaut

oder umgebaut werden. Das erfordert meist beträchtliche finanzielle Mittel. In den seltensten Fällen kann die vorhandene Gebäudesubstanz ohne Verzicht auf grundlegende Wohnqualität für den neuen Nutzungszweck umgewidmet werden. Wohn-Pflege-Angebote richten sich auf der Basis des geltenden Mietrechts in ihrer Wirtschaftlichkeit an den Perspektiven eines Wohnungsmarktes aus, der eine zunehmende Nachfrage nach „Spezialimmobilien“ für besondere Zielgruppen verzeichnet.

Wichtig ist es daher, die private Wohnungswirtschaft mit ihren vielfältigen Potenzialen zu gewinnen. Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften gehören ebenso dazu wie private Investoren. Auch Stiftungen und Sozialträger, die ihre Gebäudebestände modernisieren, sollten angesprochen werden.

In Schleswig-Holstein kann das Wohnraumförderungsprogramm des Innenministeriums dann in Anspruch genommen werden, wenn sich die Wohn-Pflege-Angebote an Personen richten, die der Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes zuzurechnen sind, und wenn sich die mit der Förderung einhergehenden Sozialbindungen als sinnvoll und umsetzbar erweisen (vgl. dazu Seite 36).

### **Projekte in unterschiedlichen Gebäudetypen möglich**

Ein Blick auf die Angebote an ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Schleswig-Holstein und in anderen Bundesländern zeigt, dass es eine Reihe von Gebäudetypen gibt, die für das neue Wohn-Pflege-Konzept geeignet sind. Der Umbau eines ehemaligen Gewerbeobjektes ist ebenso denkbar wie der eines Mehrfamilien- oder Einfamilienhauses. Drei Voraussetzungen sollte ein Gebäude jedoch mindestens erfüllen:

- ausreichende Wohnfläche
- barrierefreie Ausstattung
- sozial und städtebaulich integrierte Lage

Ein Neubau kann auch in Form einer Flächenkonversions- oder Nachverdichtungsmaßnahme integriert werden. In ländlichen Regionen

*Um ein regional ausgewogenes und bedarfsgerechtes Angebot an neuen ambulanten Wohn-Pflege-Formen zu sichern, sollten die Projektplanungen vorab mit den kommunalen Entwicklungszielen abgestimmt werden. Sinnvoll erscheint es, das Thema „Neue Wohn-Pflege-Formen“ in den Kontext von Wohnraum-Versorgungskonzepten, sozialen Stadt(teil)-Entwicklungsprozessen und Altenhilfeplanungen zu integrieren.*





können ehemals landwirtschaftlich geprägte Nutzobjekte in Frage kommen, sofern die Umnutzungen mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmen und die Gebäude räumlich und sozial eingebunden liegen. Auch Kleintheime oder nicht mehr genutzte Gebäude einer größeren Pflegeeinrichtung wie ehemalige Schwesternwohnheime sind als Gebäude für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft denkbar.

### Richtig planen

#### **Bauliche und soziale Einbindung:**

Die Gebäudegröße und bauliche Ausgestaltung sollte sich der Umgebung anpassen und nicht den Charakter einer großvolumigen Einrichtung vermitteln. Eine städtebaulich adäquate Lösung, die sich in die Bebauungsstrukturen der Umgebung einpasst, fördert zudem Akzeptanz und Interesse der Nachbarschaft. Mehrere ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften in einem Gebäude unterzubringen, kann pflegewirtschaftlich interessant sein, ist unter dem Gesichtspunkt der sozialen Integration jedoch nicht optimal. Um unbelastete Beziehungen zur Nachbarschaft zu erleichtern, sollten nicht mehr als zwei Wohn-Pflege-Projekte unter einem Dach oder in einem engen räumlichen Zusammenhang angesiedelt sein.

Es empfiehlt sich, auf der lokalen Ebene wichtige politische, fachpolitische und soziale Institutionen frühzeitig über die Planungen zu informieren und – sofern sinnvoll oder notwendig – zu beteiligen. Dazu gehören unter anderem Fachbehörden, Pflegekonferenzen, Kommunalpolitiker, Kirchen- und Seniorenvertreter.

**Planungsempfehlungen:** Bei der Planung der Gebäude ist auf einen ausreichenden natürlichen Lichteinfall zu achten. Auch energetische Aspekte sind bei der Planung und Bauausführung wichtig. Sie sind in der Landesbauordnung bzw. in den Förderrichtlinien des Landes und des Bundes vorgegeben (vgl. dazu Seite 36).

Wenn eine Förderung im Wohnraumförderungsprogramm des Landes angestrebt wird, sind vor Einreichung des Bauantrages Abstimmungen mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel erforderlich. Dort können Beratungen zu Fördervoraussetzungen und -modalitäten, zur Qualitätssicherung und zur Feststellung der Übereinstimmung von konkreten Planungen mit den geltenden Förderkriterien in Anspruch genommen werden. Zugleich ist es notwendig, dass der Fördernehmer mit der Kommune klärt, ob Bedarf für die geplante Maßnahme vorliegt und im Einklang

*Die Gebäudegröße und bauliche Ausgestaltung sollte sich der Umgebung anpassen und nicht den Charakter einer großvolumigen Einrichtung vermitteln. Eine städtebaulich adäquate Lösung, die sich in die Bebauungsstrukturen der Umgebung einpasst, fördert zudem Akzeptanz und Interesse der Nachbarschaft.*

mit den Zielen der Wohnungsmarkt- bzw. der Stadtentwicklungskonzepte steht und ob die Wohnflächen und die Miethöhen sowie notwendigen Wohnbegleitkosten im Rahmen der anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft nach den sozialhilfrechtlichen Vorschriften des SGB XII liegen. Wenn ein Wohn-Pflege-Angebot durch professionelle Anbieter organisiert werden soll (besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsform nach § 8 SbstG), ist es ratsam, frühzeitig auch Kontakt zu den zuständigen Aufsichtsbehörden nach SbstG bei den Kreisen und kreisfreien Städten aufzunehmen, um rechtliche und planerische Vorgaben abzuklären. Da Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf meist Grundrisslösungen brauchen, die nicht marktgängig sind, ist es in jedem Fall ratsam, von vornherein darüber nachzudenken, wie der Wohnraum in förderfähigen Regelwohnungsbau umgebaut werden kann. Dies geschieht durch das Ausweisen einer Umbauvariante in Normal-Wohnungen in einem so genannten „Plan B“.

(bzw. DIN 18030 – 18040 Neufassung) ist daher unumgänglich. Besonders bei Bestandsbauten sind oft jedoch Kompromisse – wie etwa ein Treppenlift – notwendig, um das Kriterium „barrierefrei“ zu erfüllen. Übrigens: Barrierefreiheit sollte auch bei den Wegen zum Haus und im Eingangsbereich strikt eingehalten werden.

### **Unterschiedliche Wohnkonzepte: Haus- und Wohngemeinschaften**

In Schleswig-Holstein werden zwei Konzepte für Wohn-Pflege-Gemeinschaften unterschieden: Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaften. Die beiden Organisationsformen unterscheiden sich baulich voneinander.

Die **ambulant betreute Wohngemeinschaft** ist in einer Großwohnung untergebracht. Jede Mieterin und jeder Mieter verfügt über ein eigenes Zimmer (ggf. mit Duschbad), darüber hinaus gibt es einen Gemeinschaftsbereich. Individualräume und Gemeinschaftsbereich befinden sich innerhalb einer entsprechend großen Wohnung. Sofern sie neu gebaut wird, sollte die Wohnung nicht auf zwei Etagen verteilt angelegt werden.

In **ambulant betreuten Hausgemeinschaften** hat jede Mieterin und jeder Mieter eine abgeschlossene Wohnung mit allen Merkmalen, die eine Wohnung ausmachen: eigene Wohnungseingangstür, Wohn- und Schlafraum, eigene Küche oder zumindest eine Kochgelegenheit sowie ein Duschbad mit Waschtisch und Toilette. Nur in besonderen Fällen – zum Beispiel, wenn in der Wohnung ein an Demenz erkrankter Mensch lebt – ist die technische Vorbereitung für eine Kucheneinrichtung zwar vorhanden, die Küche wird jedoch aus konzeptionellen Gründen nicht eingebaut.

In der Wohnraumförderung wird die Nutzung von Wohnen, Schlafen und Kochen in einem Raum grundsätzlich ausgeschlossen. Wer also beabsichtigt, die Förderung in Anspruch zu nehmen, muss sich danach richten und die Nutzungen von vornherein räumlich trennen. Räumlich unabhängig von den Wohnungen gibt es Gemeinschaftsflä-



### **Ohne Schwellen und Barrieren:**

Schwellen, Stufen, Treppen – das sind Barrieren, die die Wohn- und Lebensqualität grundlegend beeinträchtigen können. Sie schränken nicht nur die Selbstständigkeit und Bewegungsfreiheit des Menschen erheblich ein, der dort wohnt, sie erschweren auch seine Pflege und Betreuung. Ein barrierefreier Standard im Sinne der DIN 18025 Teil 2



chen für Aktivitäten, die den Alltag einer Hausgemeinschaft ausmachen, wie zum Beispiel gemeinsam Kochen und Essen, Wäsche waschen, Fernsehen, Spielen, Feste feiern ...

Die Räume einer Hausgemeinschaft können über mehrere Geschosse verteilt sein, zum Beispiel mit Wohnungen in den Obergeschossen und Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss. Optimal ist das nicht. Die Verteilung der Räume auf mehrere Stockwerke stellt hohe Anforderungen an die Sicherheit der Verkehrswege zwischen den einzelnen Wohnungen und dem Gemeinschaftsbereich, vor allem dann, wenn die Mieterinnen und Mieter in ihrer Mobilität, ihrer Wahrnehmungs- und Orientierungsfähigkeit eingeschränkt sind.

### **Wohnraum funktional und wohnlich gestalten**

Die Gestaltung des Wohnraums soll das Zusammenleben in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft fördern, zum Beispiel durch geeignete Wohnungsgrößen, zweckmäßige Grundrisse und spezifische Ausstattungsmerkmale.

### **Wohngemeinschaft: Anzahl der Personen**

Die Erfahrungen, die mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften bislang gemacht wurden, zeigen: Es ist schwer, eine optimale Zahl von Personen für eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft festzulegen. Die empfohlenen Personenzahlen haben sich in den vergangenen zehn Jahren verändert. Sie schwanken je nach Hilfe- und Pflegebedarf. Dies vor allem, wenn man den möglichen und teilweise in der Praxis noch nicht ausgeschöpften „Anwendungsbereich“ von Wohn-Pflege-Gemeinschaften für verschiedene Personengruppen in Betracht zieht.

In der aktuellen Diskussion werden Grenzwerte vor allem aus pflegewirtschaftlichen und sozialen Überlegungen abgeleitet. Dabei wird auf Erfahrungen für Angebote mit einer Rund-um-die-Uhr-Begleitung zurückgegriffen, die in Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenz gemacht wurden. Aus pflegewirtschaftlicher Sicht sind

mindestens sieben Mieterinnen und Mieter notwendig. Mit dieser Minimalgröße lassen sich die Aufwendungen für Pflegesituationen kostendeckend gestalten.

Die Gruppengröße von sieben Personen wird aber auch kritisch bewertet: Temporäre Leerstände können von den dort tätigen Dienstleistern nicht durch Personalreduzierung kompensiert werden, das heißt, ein Pflegedienst muss mit Einnahmeausfällen rechnen. Daher hat sich heute eine Gruppengröße von acht Personen als untere Grenze durchgesetzt (vgl. dazu Kapitel 3). Auch soziale Überlegungen sprechen dafür, die Wohngruppe nicht zu klein zu halten.

Als Grenzwerte nach oben gelten zehn bis zwölf Personen. Werden es noch mehr, steht der Charakter einer Wohngemeinschaft auf dem Spiel, die soziale Übersichtlichkeit nimmt ab und im Alltag entsteht große Unruhe. Das hat nicht zuletzt auch damit zu tun, dass sich in der Wohnung durchgängig mehr Personen aufhalten als dort wohnen: Pflege- und Präsenzkkräfte, zeitweise Auszubildende, Praktikantinnen und Praktikanten, Angehörige, freiwillig Engagierte, gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer und andere. Zusammenfassend lässt sich sagen: Für Wohn-Pflege-Gemeinschaften mit einem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf ist eine Größe von acht bis zehn Personen optimal, eine Wohngemeinschaftsgröße von sieben bis zwölf Personen noch angemessen.

### **Wohnfläche:**

#### **Wie viel ist angemessen?**

Ältere Menschen, vor allem, wenn sie pflegebedürftig sind, verbringen deutlich mehr Zeit in ihrer Wohnung als andere. Daher kommt es bei dem zur Verfügung gestellten Wohnraum besonders auf die Größe an. Zur Flächenausweisung in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft werden individuell und gemeinschaftlich genutzte Flächen des Wohnraums addiert und durch die Anzahl der untergebrachten Personen geteilt. Das gilt sowohl für Hausgemeinschaften mit ihren räumlichen Besonderheiten als auch für Wohngemeinschaften. Der Raumbedarf wird so verschieden sein wie die Vorstel-

*In Schleswig-Holstein werden zwei Konzepte für Wohn-Pflege-Gemeinschaften unterschieden:*

*Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaften. Die beiden Organisationsformen unterscheiden sich baulich voneinander.*

*Die ambulant betreute Wohngemeinschaft ist in einer Großwohnung untergebracht. In ambulant betreuten Hausgemeinschaften hat jede Mieterin und jeder Mieter eine abgeschlossene Wohnung mit allen Merkmalen, die eine Wohnung ausmachen.*

*Die Kunst bei der baulichen Planung besteht darin, bei der Zuordnung von Individualräumen und Gemeinschaftsflächen und deren Gestaltung eine Wohnatmosphäre zu schaffen, die zugleich Privatheit und Geborgenheit vermittelt. Mieterinnen und Mieter von ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind hier zu Hause. Das muss auch in der baulichen Gestaltung ihres Wohnraums zum Ausdruck kommen.*

lungen und Vermögensverhältnisse der verschiedenen Zielgruppen. Ein Investor, der ein Angebot für finanziell gut situierte pflegebedürftige Personen plant, wird sich auch bei der Wohnungsgröße für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft an den Erwartungen seiner Zielgruppe orientieren. So genannte „Selbstzahler“, die bei Pflege- und Betreuungsbedarf über ausreichend Ressourcen verfügen, um die entstehenden Kosten dauerhaft selbst tragen zu können, unterliegen im Gegensatz zu Personen, die bei Pflege- und Betreuungsbedarf von Transferleistungen des Sozialsystems zum Ausgleich fehlender Eigenmittel abhängig werden, keinerlei Vorgaben.

Für Personen, die Anspruch auf finanzielle Unterstützung haben, ist zur Prüfung der Angemessenheit des Wohnraums das Kriterium eines allgemein anerkannten Wohnstandards in Schleswig-Holstein maßgeblich. Die Wohnungsgröße und daraus resultierende Kosten müssen mit den Regelwerken der Wohngeld-Bemessungen und anderen staatlichen Transferleistungen, wie u.a. der Grundsicherung, übereinstimmen. Die Wohnungsbau-Förderbestimmungen in Schleswig-Holstein und deren Flächenangaben können als Qualitätsstandards herangezogen werden (Fundstelle: [www.bauen-sh.de](http://www.bauen-sh.de), Wohnraumförderungsbestimmungen). Bei der Festlegung von personenbezogenen Wohnflächen für diese Zielgruppe sind die dort geltenden Flächenangaben auf jeden Fall zu berücksichtigen.

Für Wohnungsneubau, Sanierung und Modernisierung liegt laut den Bestimmungen zur Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein der zu beachtende Förderrahmen generell bei 35 bis 50 qm für Einpersonenhaushalte. Das bedeutet, dass in Projekten für Hausgemeinschaften die vorgegebene Mindestgröße für den individuell genutzten Wohnraum nicht unterschritten werden darf. Gemeinschaftsflächen müssen hinzuaddiert werden. Das spezielle Förderprogramm für Wohnraum älterer Menschen sieht 45 qm Wohnfläche als Standard vor. Bei den Wohngemeinschaften, die in einer Großwohnung geplant werden, können räumliche Synergieeffekte und damit in begrenztem Umfang Flächenredu-

zierungen geltend gemacht werden. Häufig werden in den vorliegenden Empfehlungen daher 40 qm pro Person als Regelgröße genannt. Andererseits sollten bei der Vielzahl von möglichen Gebäudestrukturen, die durch Umbauten zu Wohn-Pflege-Gemeinschaften umgewidmet werden, keine zu starren Vorgaben gemacht werden. Es kann bauliche Gegebenheiten geben, die es nicht zulassen, dass für jede Person entsprechend großer Wohnraum bereitgestellt werden kann. Im Zweifelsfall ist es daher sinnvoll, Einzelfallentscheidungen zu treffen, um notwendige und wünschenswerte Projekte nicht zu behindern. Wenn sich der Alltag der Wohn-Pflege-Gemeinschaft, wie das zum Beispiel dort der Fall ist, wo Menschen mit Demenz zusammenwohnen, vorwiegend in den Gemeinschaftsräumen abspielt, kann man von einem Verhältnis 50 : 50 zwischen Individual- und Gemeinschaftsflächen ausgehen.

### **Grundriss für wohnliches Ambiente**

Ob Neu- oder Umbau: Für die Planung der Räume einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist eine frühzeitige Beratung durch sachkundige Experten hilfreich. Inzwischen gibt es dazu eine Reihe schriftlicher Ratgeber (vgl. dazu die Literaturhinweise Seite 53). Spezielle baurechtliche, sicherheitsrelevante und finanzielle Rahmenbedingungen müssen für den Bau dieser Wohnform berücksichtigt werden. Sorgfältige Planung verbessert die Nutzungsqualität. Die Kunst bei der baulichen Planung besteht darin, bei der Zuordnung von Individualräumen und Gemeinschaftsflächen und deren Gestaltung eine Wohnatmosphäre zu schaffen, die zugleich Privatheit und Geborgenheit vermittelt. Mieterinnen und Mieter von ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind hier zu Hause. Das muss auch in der baulichen Gestaltung ihres Wohnraums zum Ausdruck kommen. Grundriss und Ausstattung des Wohnraums sollen – wie das im privaten Wohnen auch der Fall ist – eine „Milieubildung“ fördern: Jeder muss sich so einrichten können, dass er sich darin wohl fühlt. Dagegen sind Räume und Ein-



richtungen, die an eine institutionelle Unterbringung (Klinik, Heim, Hotel etc.) erinnern, strikt zu vermeiden. Auch Behandlungszimmer und Diensträume des Pflegedienstes gehören nicht in eine Privatsphäre. Über die Notwendigkeit einer Fäkalien-spüle ist im Einzelfall zu entscheiden. Grundsätzlich gilt es, durchgängig eine „Zu-Hause-Architektur“ mit wohnlichem Ambiente und freundlich-funktional ausgestatteten Räumlichkeiten zu gestalten.

### Flächenstandards einhalten

Die Zukunftsfähigkeit der Investition in derartige Spezialimmobilien ist ein Argument dafür, Substandards zu vermeiden. Die Räumlichkeiten sollten so dimensioniert und gestaltet sein, dass sie sowohl für Menschen mit unterschiedlichem Betreuungs- und Pflegebedarf als auch für Wohngemeinschaften älterer Menschen ohne Pflegebedarf nutzbar sind. Im Allgemeinen gelten für Wohngemeinschaften 20 bis 25 qm für ein privates Zimmer mit Wohn- und Schlafbereich inklusive eines zweckmäßig ausgestatteten Duschbads als ausreichend. 15 qm für den Wohn-Schlafraum (ohne Bad) sollten auf keinen Fall unterschritten werden. Für Hausgemeinschaften gelten für die Individualräume wegen der räumlichen Anforderungen

an die Wohnungen großzügigere Werte.

Zu den Gemeinschaftsräumen zählen Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, vielleicht ein Pflegebad, Hauswirtschafts- und Abstellräume in der Wohnung und zusätzlich Abstellflächen, Balkone, Terrassen und Freiflächen außerhalb der Wohnung. Die Gemeinschaftsräume sollten anteilig 15 bis 25 qm Wohnfläche pro Person haben.

### Küche und Wohnzimmer: einladend-funktional gestalten

Küche und Wohnzimmer sind Mittelpunkt jeder Wohnung. Sie sind Orte des Miteinanders. Ideal ist eine **Wohnküche**, die für einen Großhaushalt eingerichtet ist. Sie sollte ausreichend Platz bieten, damit mehrere Personen gleichzeitig darin arbeiten können, und sie sollte auch Arbeitsmöglichkeiten im Sitzen vorsehen. Die Anordnung von Arbeitsflächen und Kochstelle sollten dazu einladen, an der Zubereitung von Mahlzeiten und am Kochen mitzuwirken. Technische Geräte brauchen allerdings eine Schutzvorrichtung gegen unkontrolliertes Einschalten. An ausreichend Platz für Vorratshaltung in den Schränken einer Einbauküche, in zusätzlichen Wandschränken oder in einem gesonderten Hauswirtschaftsraum ist

zu denken. Ein fließender Übergang ins Wohnzimmer öffnet die Küche für alle, ermöglicht kurze Wege vom Arbeits- zum Essplatz und schafft eine räumliche Übersichtlichkeit.

Im **Wohnzimmer** sollten mehrere Aktivitäten gleichzeitig möglich sein, ohne dass sich jemand gestört fühlt. Der Wohnraum muss groß genug und durch Nischen geschickt eingerichtet sein, damit Lesen und Vorlesen, Fernsehen, Karten- oder Gesellschaftsspiele nebeneinander Platz haben. Große ungegliederte Wohnzimmer sind nicht funktionsgerecht, weil eine Nutzung (zum Beispiel Fernsehen) alle anderen Aktivitäten behindern kann. Mehrere kleinere und kombinierbare Esstische sind günstiger als ein großer Tisch. So können die Mahlzeiten je nach Bedarf mal in kleinen, überschaubaren Gruppen oder mit allen zusammen an einer großen Tafel eingenommen werden. Eine gute Belichtung des Gemeinschaftsbereiches durch natürliches Licht, möglichst von zwei Seiten, steigert die Wohnqualität enorm. Sehr bewährt hat sich, wenn sich das gemeinschaftliche Wohnzimmer zu einer Terrasse oder zum Garten öffnet (siehe auch Abschnitt Balkon und Terrasse). Es empfiehlt sich außerdem, in der Nähe des Wohnzimmers zusätzlich



© Gunter Menzl, fotolia.com



wichtige Rolle. Um die Mieterinnen und Mieter an den hauswirtschaftlichen Tätigkeiten leichter beteiligen zu können, ihnen aber lange Wege in andere Stockwerke zu ersparen, sollten sich möglichst viele Arbeiten auf einer Ebene mit dem Wohnbereich erledigen lassen. In der Nähe der Wohnungen liegen sollten daher: ein **Wirtschaftsraum** mit ausreichend Platz für Waschmaschine(n) und Wäschetrockner, Räume für die **Vorratshaltung**, zum Beispiel für einen Grundbestand an haltbaren Lebensmitteln oder Pflegehilfsmitteln, und ein ausreichend großer Tiefkühlschrank.

### **Bäder und Toiletten: bedarfsgerecht einrichten**

In Neubauten sollte möglichst jedes Zimmer ein Duschbad haben – mit bodengleicher Dusche und sitzerhöhter Toilette. Je nach behindertengerechtem Ausstattungsstandard sollte ein Duschbad 4 bis 5 qm groß sein. Die Ausstattung mit technischen Hilfsmitteln wie zum Beispiel Haltegriffen orientiert sich am individuellen Bedarf der Mieterin oder des Mieters. Für die Warmwassernutzung durch ältere Menschen, besonders durch Menschen mit Demenz, ist ein Verbrühschutz in jedem Fall erforderlich. Zumindest einige Duschbäder in einer Hausgemeinschaft sollten für eine Rollstuhlnutzung nach DIN 18025 Teil 1 ausgestattet sein. Bei mehr als sechs Mieterinnen und Mietern empfiehlt es sich, eine zusätzliche Toilette einzuplanen, die vom Gemeinschaftsraum erreicht werden kann. Für Angehörige, Besucherinnen und Besucher sowie für das Personal des Pflegedienstes ist – wie inzwischen auch in anderen größeren Standardwohnungen üblich – ein Gäste-WC vorzusehen.

Raum für zum Beispiel hauswirtschaftliche Arbeiten, Gespräche, Verwaltungsaufgaben des Pflegedienstes oder auch für ein Gästezimmer zu schaffen.

Das Wohnzimmer sollte möglichst nicht im Randbereich der Wohnung oder des Hauses liegen, weil sich daraus meist lange Flure ergeben. Allerdings ist zu beachten, dass es auch nicht zu nahe an den Zimmern oder Wohnungen der Mieterinnen und Mieter liegt, da sich manche durchaus von Geräuschen aus dem Gemeinschaftsbereich in ihren Privaträumen gestört fühlen. Mobiliar und Einrichtungsgegenstände setzen sich im Wohnzimmer wie im gesamten Gemeinschaftsbereich aus dem zusammen, was die Mieterinnen und Mieter mitbringen. Neu gekauft wird, was fehlt und für einen so großen Haushalt noch zusätzlich gebraucht wird. Auch das trägt zu einer privaten Wohnatmosphäre bei.

### **Am richtigen Platz: Wirtschafts- und Abstellräume**

Wie in jedem Haushalt spielen hauswirtschaftliche Tätigkeiten auch in Wohn-Pflege-Gemeinschaften eine

### **Flure, in denen man sich gerne aufhält**

Flure brauchen genügend Bewegungs- und Abstellflächen für Rollstühle und Gehhilfen. Eine Garderobe im Eingangsbereich sollte genug Platz bieten, um Mäntel und Schuhe bequem und wenn nötig auch im Sitzen zu wechseln. Flure in großen Wohnungen sind eine kritische Größe, wenn sie

ungeheizt, lang und ungegliedert sind und nur der Erschließung der Privaträume dienen. Günstiger ist es, sie mit Nischen oder Sitzcken aufzulockern, die dazu einladen, sich auch im Flur gerne aufzuhalten.

### **Balkon und Terrasse öffnen den Wohnraum**

Vor allem für Mieterinnen und Mieter, die den Wohnraum nicht eigenständig verlassen können oder wollen oder zu ihrem eigenen Schutz nicht sollten, sind Zugänge aus dem Wohnraum nach draußen ein großes Plus an Wohnqualität. Wohn- und Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss machen die Nutzung von Terrassen und Garten besonders unkompliziert. Damit sich hilfe- und pflegebedürftige Menschen in den Freiflächen ungefährdet bewegen können, sollten Wege und Bepflanzung klar erkennbar sein und Sitzplätze dazu einladen, zu verweilen und sich auszuruhen.

Bei der Freiflächenplanung müssen die Wahrnehmungsfähigkeiten und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden. Terrassen und Garten sollten auch für Menschen im Rollstuhl oder mit Gehhilfen gut nutzbar sein. Dort, wo Raum und Betreuung dies zulassen, bieten zum Beispiel kleine Nutz- und Duftgärten Anregungen, sinnliche Erfahrungen und erlauben Mithilfe bei der Gartenpflege.

### **Energie sparen, Kosten senken**

Aus Erfahrung weiß man inzwischen: Wohn-Pflege-Gemeinschaften haben generell einen hohen Energieverbrauch. Waschmaschinen und Wäschetrockner laufen bisweilen rund um die Uhr, der Wärmeverbrauch im Wohnraum ist überdurchschnittlich. Energieeffiziente Lösungen sind daher enorm wichtig. Neubauten sollten energieeffizient gebaut werden. In Bestandsgebäuden können durch energieeffiziente Maßnahmen erhebliche Einsparungspotenziale erzielt werden. Da der Energieverbrauch besonders bei Waschmaschinen und Wäschetrocknern sehr hoch ist, empfiehlt sich die Anschaffung energie- und wassersparender Geräte – auch wenn der Kaufpreis zunächst höher ausfällt.

### **Spezielle Ausstattung**

Die Ausstattung der Individual- und Gemeinschaftsräume orientiert sich an Erfordernissen, die zum einen aus anderen Pflege- und Assistenzbereichen bekannt sind, und die zum anderen die Besonderheiten der Mieterinnen und Mieter berücksichtigen, wie Einschränkungen der Mobilität, der Wahrnehmungsfähigkeit und des Orientierungsvermögens. Eine Reihe technischer Vorkehrungen bzw. Ausstattungselemente sind dabei bereits bauseitig zu bedenken.

**Beleuchtung – warm und schattenfrei:** Wo Menschen mit Orientierungsstörungen wohnen, empfiehlt es sich, Flure mit warmen Lichttönen, schattenfrei und mit 500 Lux auszuleuchten und für die Nacht mit Dämmerlicht auszustatten. Bewegungssensoren können helfen, Energie zu sparen.

**Bodenbelag – strapazierfähig und rutschfest:** Auf auffallende Muster, reflektierende Strukturen und bestimmte Farben sollte bei Bodenbelägen verzichtet werden. Große Muster können verwirren und Menschen mit Demenz bringen häufig die Farbe Blau gedanklich mit Wasser in Verbindung und weigern sich unter Umständen, blaue Flächen zu betreten. Alle Bodenbeläge müssen strapazierfähig, rutschfest und leicht zu reinigen sein.

### **Farben und Symbole bieten**

**Orientierung:** Farbleitsysteme helfen besonders Menschen mit Orientierungsdefiziten, selbstständig den Weg durch das Haus zu finden. Auch die unterschiedliche Gestaltung von Türen durch Farben, Symbole und andere Erkennungsmerkmale erleichtern es den Mieterinnen und Mietern, sich in der Wohn- oder Hausgemeinschaft zurechtzufinden. In manchen Wohngemeinschaften wird allerdings bewusst auf die unterschiedliche Kennzeichnung der Individualräume verzichtet, weil Markierungen auch abgrenzend wirken und gegenseitige Besuche von Mieterinnen und Mietern erschweren können.

**Elektronische Hilfsmittel – Für und Wider:** Notrufsysteme, Video-Kameras, Lichtsignale und andere

*Möbiliar und Einrichtungsgegenstände setzen sich im Wohnzimmer wie im gesamten Gemeinschaftsbereich aus dem zusammen, was die Mieterinnen und Mieter mitbringen. Neu gekauft wird, was fehlt und für einen so großen Haushalt noch zusätzlich gebraucht wird. Auch das trägt zu einer privaten Wohnatmosphäre bei.*



*Auch der Brandschutz sollte sich am Prinzip des privaten Wohnens orientieren und daher die „Zuhause-Architektur“ und eine gemütliche Wohn-Atmosphäre nicht überlagern. Trotzdem muss dem Schutzbedürfnis der Menschen, die in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben und arbeiten, Rechnung getragen werden.*

elektronische Hilfsmittel können Schutz und Sicherheit der Mieterinnen und Mieter erhöhen. Die elektronische Unterstützung für die Betreuung von Menschen mit Demenz ist hilfreich, soweit sie technisch sinnvoll eingesetzt werden kann, ethisch vertretbar und rechtlich unbedenklich ist. Ihr Einsatz kann jedoch in das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit eingreifen und im Einzelfall sogar freiheits-einschränkende Wirkung haben. Hier ist sorgfältig zwischen Sicherheit und Persönlichkeitsrechten abzuwägen. Gesetzliche Bestimmungen müssen eingehalten werden.

**Herkömmliche Notrufsysteme,** die zum Beispiel am Körper getragen werden, bieten für Menschen mit Demenz meist keinen Schutz, weil sie mit fortschreitendem Krankheitsverlauf nicht mehr verstehen können, wie das Notrufsystem bedient oder der Notruf ausgelöst wird.

Zu den elektronischen Geräten, die ohne Mitwirkung des pflegebedürftigen Menschen funktionieren, gehören zum Beispiel

- Matten, die auf Belastung reagieren und anzeigen, wenn jemand das Bett verlässt
- Systeme, die Vitalfunktionen überwachen und per Funk übertragen

Für die **Türsicherung** gilt: Wohnungseingangstüren dürfen nicht verriegelt werden. Das ist im privaten Wohnraum nicht zulässig. Um zu verhindern, dass ein an Demenz erkrankter Mieter unbeobachtet die Wohnung verlässt oder sich anderweitig in Gefahr begibt, empfehlen sich optische (Licht) und akustische Alarmsignale, die Pflege- und Präsenzkräfte aufmerksam machen. Es wird dringend empfohlen, sich vorher darüber zu informieren, wie technische Vorrichtungen der Türsicherung rechtlich zu bewerten sind. Maßnahmen, die freiheitseinschränkende oder sogar -entziehende Wirkung haben, sind ohne richterliche Beschlüsse nicht zulässig. Persönlicher Schutz und individuelle Sicherheit können durch technische Apparate nicht ersetzt werden. Dennoch ist es ratsam, bei Neubau-

oder Umbaumaßnahmen bereits daran zu denken, zum Beispiel mit Kabelschächten die haustechnischen Voraussetzungen für technische Hilfen zu schaffen.

### **Brandschutz – in der Planung und im Alltag**

Auch der Brandschutz sollte sich am Prinzip des privaten Wohnens orientieren und daher die „Zuhause-Architektur“ und eine gemütliche Wohn-Atmosphäre nicht überlagern. Trotzdem muss dem Schutzbedürfnis der Menschen, die in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben und arbeiten, Rechnung getragen werden. Bei der Anzeige des Betriebes einer besonderen Wohn-, Pflege- und Betreuungsform im Sinne des § 8 SbstG ist gem. § 13 Absatz 1 Nr. 4 SbstG der Nachweis einer Beratung hinsichtlich der Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu erbringen. In den Bauordnungen der Länder werden bestimmte bauliche Anlagen zum so genannten Sonderbau erklärt, wenn eine erhöhte Gefährdung ihrer Benutzerinnen und Benutzer oder der Allgemeinheit angenommen wird. An Sonderbauten können gegenüber der üblichen Wohnnutzung strengere bauliche Anforderungen gestellt werden. Diese erstrecken sich häufig auf zusätzliche Brandschutzvorkehrungen und auf das Erfordernis weitergehender Bauvorlagen und Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörden.

Inwieweit Wohn-Pflege-Gemeinschaften unter die bauordnungsrechtliche Definition eines Sonderbaus (Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen) fallen und damit nicht mehr von einer üblichen Wohnnutzung ausgegangen werden kann, wird in den Ländern bislang uneinheitlich und meist im Einzelfall entschieden. Auch wenn ein Sonderbau angenommen wird, variieren die sonderbauordnungsrechtlichen Anforderungen in den Ländern.

Die sozialpolitischen Ziele, Pflege bevorzugt ambulant zu organisieren und für eine Angebotsvielfalt in der Pflege zu sorgen, können nur erreicht werden, wenn auch das Bauordnungsrecht die Entwicklung von Alternativen zur stationären Unterbringung ermöglicht. An Wohn-Pflege-Gemeinschaften

*Die sozialpolitischen Ziele, Pflege bevorzugt ambulant zu organisieren und für eine Angebotsvielfalt in der Pflege zu sorgen, können nur erreicht werden, wenn auch das Bauordnungsrecht die Entwicklung von Alternativen zur stationären Unterbringung ermöglicht.*



können daher nicht die gleichen sonderbauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden wie an Großeinrichtungen. Vielmehr sind diese so auszugestalten, dass sie auch von kleinteilig angelegten Wohnformen im baulichen Bestand und mit angemessenen finanziellen Mitteln erfüllbar sind. Ebenso ist das Bedürfnis von Nutzerinnen und Nutzern derartiger Wohnformen zu berücksichtigen, selbstbestimmt und selbstverantwortlich leben zu können.

Die Bau- und Sozialministerien der Länder arbeiten daher zurzeit gemeinsam an einer länderübergreifenden Musterrichtlinie zum Thema „Sonderbau“, die ordnungsrechtliche und sozialpolitische Ziele gleichwertig berücksichtigen soll. Hierbei soll auch eine Abgrenzung alternativer Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung zu baulichen Anlagen des Sonderbaus gefunden werden.

### **Brandschutz-Sachverstand erfragen**

An dieser Stelle können nur allgemeine Brandschutzgesichtspunkte erörtert werden. Diese sind mit der obersten Brandschutzbehörde des Landes abgestimmt worden. Sie richten sich an Planer, an Nutzer bzw. deren Angehörige sowie an die professionellen Akteure in den Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Dabei ist zu beachten: In der Planungs- und Nutzungsphase stehen unterschiedliche Aspekte im Vordergrund. In der Planungsphase werden die baulichen und technischen Voraussetzungen zur Minderung von Gefährdungen durch auftretende Brände geschaffen und in der Nutzungsphase stehen die Brandvermeidung und das sachgerechte Verhalten in einem Brandfall im Mittelpunkt des Interesses.

Es ist daher erforderlich, Brandschutz-Sachverständige für die konkrete Planung von Baumaßnahmen und Wohnraumausstattung hinzuzuziehen. Mit den Brandschutzdienststellen der Kreise und kreisfreien Städte ist über die Zusammenarbeit und sachdienlichen Maßnahmen der Brandvermeidung und Brandbekämpfung Einvernehmen zu erzielen. Alle folgenden Ausführungen zum Thema Brandschutz sind im Einzelfall mit den Brandschutzdienst-

stellen auf ihre Notwendigkeit und Anwendbarkeit zu überprüfen.

### **Brandabschnitte und Rettungswege**

Im Rahmen der Planung werden – wie im sonstigen Wohnungsbau auch – gemäß Landesbauordnung auf den Einzelfall bezogene Brandschutzkonzepte angefordert, die in Schleswig-Holstein auch von Brandschutzsachverständigen nach Prüf-sachverständigenverordnung erarbeitet werden können. Die Vorgaben der zuständigen Brandschutzdienststelle können zum Beispiel davon abhängen, wie groß die Wohnung ist, in welchem Geschoss sie liegt, wie die Grundrisse angelegt sind, welche Länge die Flure haben und ob eine Rund-um-die-Uhr-Präsenz durch Betreuungskräfte gewährleistet ist. Dabei können sich die Vorgaben in Abhängigkeit von örtlichen Strukturen regional unterscheiden. Bei Bauten und Wohnungen, die erkennbar in Größe und Nutzungszweck von üblichem Wohnraum abweichen, können andere Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden als im sonstigen privaten Wohnungsbau. Bei der Planung

von baulichen Maßnahmen sind zwei Grundanforderungen wichtig: Brandabschnitte und Rettungswege.

An erster Stelle steht der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Feuer und vor allem vor der Rauchgasentwicklung durch **Brandabschnitte**. Diese müssen bereits in den Grundrissplänen nachgewiesen werden. Brandabschnittstüren trennen Gebäudeteile in bauliche Sektionen und verhindern das Übergreifen eines Feuers bzw. der Rauchentwicklung auf andere Sektionen. Oft werden Brandschutztüren über automatische Feststellanlagen an die Brandmeldeanlage angeschlossen. Gleich wichtig ist es, die Evakuierung der Wohngemeinschaft im Brandfall vorsorgend schon in der Planungsphase durch den Nachweis von **Rettungswegen** zu bedenken. Es müssen zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein. Bei Wohn-Pflege-Angeboten, die im Erdgeschoss liegen und direkte Zugänge ins Freie haben, ist das leichter zu realisieren als in solchen, die in Obergeschossen untergebracht sind. Sofern in Obergeschossen stark gehbehinderte



*Im Wohnalltag geht es darum, Brandrisiken durch sachgerechtes Verhalten zu mindern. Dabei spielen die Nutzer, soweit sie eigenverantwortlich handeln können, genauso wie professionelle Akteure, die den Alltag gestalten sollen, eine zentrale Rolle.*

oder bettlägerige Personen untergebracht werden sollen, ist auch der zweite Rettungsweg über eine mit Rettungstragen begehbare Treppe zu sichern. Alternativ können großflächige Balkone und Dachterrassen mit Absturzsicherung als „Rettungsbalkone“ und zweiter Rettungsweg vorgesehen werden, die mit einer Kraftfahrdrehleiter der örtlichen Feuerwehr erreichbar sind, wenn die Brandschutzdienststelle keine Bedenken hat. Balkone und Freitreppen müssen jedoch mit einem geschlossenen Boden versehen sein, damit sie von Menschen mit Demenz oder Höhenangst angstfrei betreten werden können. Auf keinen Fall dürfen sie Metall-Gitterrostböden haben, durch die man nach unten durchschauen kann.

#### **Technische Ausstattung: Gefahrenpotenziale mindern**

Bei der Frage, wie der Wohnraum technisch ausgestattet sein sollte, ist zu unterscheiden, ob die Mieterinnen und Mieter in Wohn-Pflege-Gemeinschaften Tag und Nacht durch eine betreuende Person in der Wohnung begleitet werden oder nicht.

In jedem Fall ist es wichtig, Brandgefahren durch entsprechende Ausstattungen zu minimieren. Bei Neu- und Umbauten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass

die elektrische Anlage des Hauses oder der Wohnung in gutem Zustand ist. Fehlerstromschutzschalter und Überstromschutzeinrichtungen, die bei technischen Defekten auslösen, entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Diese können auch in Bestandsgebäuden nachgerüstet werden.

Eine flächendeckende Ausstattung der Wohnräume mit Rauchwarnmeldern gemäß Landesbauordnung gehört in Wohn-Pflege-Gemeinschaften zur Grundausrüstung. Rauchwarnmelder, die einen lauten Alarm auslösen, entsprechen jedoch den nötigen Anforderungen für Menschen mit Wahrnehmungs- und Orientierungsstörungen nicht, u.a. weil deren Lärm Panik hervorrufen oder aber das akustische Signal nicht wahrgenommen werden kann. Stattdessen können Rauchwarnmelder genutzt werden, die eine stille Alarmierung beim ständig anwesenden Personal auslösen.

Andere technische Anforderungen resultieren direkt aus der Berücksichtigung des besonderen Bedarfs der Mieterinnen und Mieter in Wohn-Pflege-Gemeinschaften: zum Beispiel der Schutz von Küchenherden gegen unsachgemäße Nutzung durch Zeitabschaltung. Eine Brandmeldeanlage gemäß DIN 14675 mit einer Direktaufschaltung zur Feuerwehr ist wegen der ständigen Präsenz von Betreuungspersonal zurzeit in der Praxis vieler Projekte nicht vorgesehen. Sie kann im Einzelfall jedoch erforderlich sein.



© marog-pixcellis, fotolia.com

#### **Bei Mobiliar und Einrichtung: Brandschutz berücksichtigen**

Wie weit sich eine Wohngemeinschaft bei der Einrichtung des Wohnraums vom Gedanken an Brandlasten leiten lässt, hängt wesentlich auch vom Sicherheitsdenken der dort tätigen Personen ab. Grundsätzlich gilt, was für jede Privatwohnung oder jedes Privathaus zutrifft. Rettungswege dürfen nicht zugestellt werden. Kunststoffbeschichtete Möbel, PVC-Bodenbeläge, synthetische Stoffe bei Bettwäsche oder Gardinen geben im Brandfall giftige Inhaltsstoffe ab. Überfüllte und unordentliche Vorratsräume sind zu vermeiden, nicht nur, weil sie die Brandbekämpfung erschweren können. Offene



Flammen sollten grundsätzlich nur unter Aufsicht brennen. Wenn es gewünscht wird, können naturbelassene Holzmöbel, Einrichtungsgegenstände aus natürlichen Materialien wie Wolle oder Baumwolle und leicht entzündbare Dekorationen durch eine Nachbehandlung mit geprüften und giftstofffreien Flammenschutzmitteln behandelt werden. Soweit die Brandschutzdienststellen oder -sachverständigen innerhalb von Einzelfällen keine Vorgaben machen, wird sich jede Wohngemeinschaft – zusammen mit den begleitenden und pflegenden Dienstleistern – bei den Ausstattungsgegenständen verantwortungsbewusst entscheiden und ihren eigenen Weg finden müssen.

### **Im Alltag Brandrisiken mindern**

Schon vor dem Bezug sollte die örtliche Feuerwehr über die spezielle Nutzung als Wohn-Pflege-Gemeinschaft und über wichtige Gesichtspunkte informiert werden, die im Brandfall von Bedeutung sein können. Da sich zum Beispiel Menschen mit Wahrnehmungs- und Orientierungsschwierigkeiten in Stresssituationen anders verhalten als andere Menschen, sollten sich die Rettungskräfte mit dem Krankheitsbild der Mieterinnen und Mieter

(zum Beispiel Demenz) vertraut machen und auf den Umgang mit ihnen vorbereitet werden. Das ist in Schleswig-Holstein zum Teil bereits üblich.

Im Wohnalltag geht es darum, Brandrisiken durch sachgerechtes Verhalten zu mindern. Dabei spielen die Nutzer, soweit sie eigenverantwortlich handeln können, genauso wie professionelle Akteure, die den Alltag gestalten sollen, eine zentrale Rolle. An den Schulungen, in denen praxisnahe Inhalte zur Sensibilisierung aller Beteiligten vermittelt werden, sollten nicht nur Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Pflegedienste, sondern auch, soweit sinnvoll, die Mieterinnen und Mieter und deren Angehörige teilnehmen. In praktischen und sich in bestimmten Zeitabschnitten wiederholenden Brandschutzübungen – auch mit der örtlichen Feuerwehr – kann erprobt werden, ob die notwendigen Kenntnisse vorhanden sind und angewandt werden können und ob die Zusammenarbeit mit den Rettungskräften reibungslos funktioniert. Ein Mindestbestand an technischen Hilfsmitteln wie Wasserfeuerlöcher, Löschdecken und Evakuierungsdecken kann dazu beitragen, dass die Akteure vor Ort in die Lage versetzt werden, kleinere Brände selbst zu löschen. Vor eigenen Löschversuchen sollte aber auf je-

den Fall die Feuerwehr verständigt werden. Das Pflegepersonal und die Betreuungskräfte sollten über die Brandschutzhelferausbildung verfügen, wie sie an der Landesfeuerweherschule Schleswig-Holstein vermittelt wird.

Zusammengefasst sollte man sich darüber im Klaren sein, dass in der Nutzungsphase die Menschen, die in den Wohn-Pflege-Gemeinschaften verantwortlich handeln, für die Prävention zuständig und für den Ernstfall gerüstet sein müssen, weil der Schutz von Menschenleben von ihrer Kooperation mit den Rettern abhängt.





# 3

## Alltagsbegleitung und Pflege

*In ambulanten Wohn-Pflege-Gemeinschaften treffen vier Akteure aufeinander: Mieterinnen/Mieter, Angehörige bzw. Betreuerinnen/Betreuer, Dienstleister und Vermieter. Laien wie Profis stehen hier meist vor neuen Aufgaben.*

Der Alltag in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft wird davon geprägt, wie Mieterinnen und Mieter, Angehörige und professionelle Dienstleister kooperieren. Was bedeutet es, wenn sie ihre Verantwortung teilen? Welche Rolle übernehmen die Mieterinnen und Mieter in einer für sie neuen Wohnform und zum Beispiel Pflegedienste auf diesem für sie neuen Arbeitsfeld? Wie unterscheidet sich die Rollenausübung hier von herkömmlichen Formen häuslicher Pflege und wie von den Strukturen in klassischen stationären Einrichtungen? Wie wird Qualität in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft definiert und gesichert?

Bei der Beantwortung dieser Fragen geht es um die zentralen Merkmale, die das Leben für Mieterinnen und Mieter in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften bestimmen. Im Folgenden wird gezeigt, wie Wohnen und Pflege im Sinne der Mieterinnen und Mieter gut gestaltet werden kann – unabhängig davon, ob es sich um ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften nach § 8 oder nach § 10 SbStG handelt.

### **Das Prinzip der geteilten Verantwortung**

In ambulanten Wohn-Pflege-Gemeinschaften treffen vier Akteure aufeinander: Mieterinnen/Mieter,

Angehörige bzw. Betreuerinnen/Betreuer, Dienstleister und Vermieter. Laien wie Profis stehen hier meist vor neuen Aufgaben. Damit Wohnen, Betreuen und Pflege gelingen, muss jeder seinen Part mit dem Blick auf das Ganze wahrnehmen und mit allen konstruktiv zusammenwirken.

### **Mieterinnen und Mieter gestalten ihren Alltag**

Der Begriff vom „assistierten Wohnalltag“, mit dem hier die Praxis in Wohn-Pflege-Gemeinschaften beschrieben wird, erklärt das Selbstverständnis der dort lebenden Menschen und das der Dienstleister, die sie pflegen und begleiten. Die Mieterinnen und Mieter sind hier zu Hause. Die Wohngemeinschaft ist ihr Lebensmittelpunkt. Sie üben das Hausrecht aus. Als Gemeinschaft nehmen sie Assistenzleistungen in Anspruch, damit sie trotz ihres Betreuungs- und Pflegebedarfs zusammenleben können.

Die Assistenzleistungen hängen vom Bedarf der Mieterinnen und Mieter ab. Neben Leistungen zur Pflege und Hauswirtschaft werden von Menschen mit Demenz vor allem Betreuungsleistungen gefragt sein. Betreuungen sind: kleine Handreichungen und Hilfen, Begleitung und Anleitung, aber auch Beaufsichtigung.

Die pflegebedürftigen Menschen selbst oder ihre gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter übernehmen in Wohn-Pflege-Gemeinschaften Aufgaben, die in anderen Wohnformen von Trägern wahrgenommen werden. Dazu tauschen sie sich regelmäßig aus und treffen Entscheidungen. Es ist sinnvoll und notwendig, sich als Zweckgemeinschaft nach innen und Auftraggebergemeinschaft nach außen zu verstehen. Dies geschieht am besten mit einer schriftlichen Vereinbarung, in der die Regeln der internen Zusam-





© Yuri Arcurs, fotolia.com

menarbeit und der Außenvertretung präzisiert werden. Wohngemeinschaftsvereinbarungen in Form eines Vertrages zu einer „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (GbR) haben sich bewährt.

Diese Vereinbarung ist notwendig, weil sie eines der fünf zentralen Kriterien für die Anerkennung als selbstverantwortlich geführte Wohn- oder Hausgemeinschaft nach § 10 SbStG ist. Eine Vereinbarung schafft Klarheit und Verbindlichkeit nach innen wie außen und begründet eine „Entscheidungskultur“, auf die sich alle Partner der Wohn-Pflege-Gemeinschaft einstellen können. Nähere Erläuterungen zur Wohngemeinschaftsvereinbarung sind auf Seite 26 formuliert.

Als Auftraggebergemeinschaft übernimmt die Gruppe finanzielle Verantwortung. Sie bestimmt, wie viel und wofür Geld ausgegeben wird, zum Beispiel bestimmt sie den Umfang der gemeinsam in Anspruch genommenen Dienstleistungen und beziffert die Ausgaben, die die Übernahme von Eigenleistungen kosten darf. Sie verwaltet Gelder, aus denen die hauswirtschaftliche Versorgung, die Verpflegung der Mieterinnen und Mieter und eventuelle Rücklagen gesichert werden. In Kooperation mit den anderen Akteuren entscheidet die Gemeinschaft auch über die – möglichst konstante – Vermietung der Wohneinheiten.

### **Assistenz der Dienstleister**

Die Dienstleister sind meist ambulante Pflegedienste. Ihr Berufsalltag in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft unterscheidet sich grundlegend von dem durch Pflgetouren geprägten Arbeitsfeld in der häuslichen Pflege. Pflegedienste in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bewegen sich in einem großen Haushalt und leisten in ihrem Auftrag Pflege und soweit vereinbart auch Hauswirtschaft sowie Alltagsbegleitung.

Die Auftraggebergemeinschaft kann sich für einen oder mehrere Pflege- und Betreuungsdienstleister entscheiden. Sie kann sich auf einen Leistungsanbieter verständigen und ihn damit beauftragen, die gesamte Versorgung zu sichern. Sie könnte aber auch Aufträge an verschiedene Dienstleister vergeben. Was praktisch ist, fachlich sinnvoll und wirtschaftlich überzeugend, entscheiden die Mieterinnen und Mieter gemeinsam.

Häufiger Personalwechsel ist tabu. Jeden Tag ein neues Gesicht – das würde den Alltag einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft auf den Kopf stellen. Deshalb darf jeder Dienstleister nur mit festen Teams arbeiten. Je besser die Pflegeprofis persönliche Gewohnheiten und Wünsche der Mitglieder der Wohn-Pflege-Gemeinschaft kennen lernen können, umso leichter können sich Verständnis und Vertrauen entwickeln, umso

harmonischer wird sich der Wohnalltag gestalten.

### **Neue Rollen übernehmen**

Vor allem Angehörige oder gesetzliche Betreuerinnen und Betreuer, aber auch die Mieterinnen und Mieter selbst, müssen lernen, ihre Rolle in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft auszufüllen und ihre Interessen wahrzunehmen. Bevollmächtigte Angehörige, Betreuerinnen und Betreuer müssen sich an Stelle der Mieterinnen und Mieter über die Wohngemeinschaftsvereinbarung verständigen, die Funktion des Auftraggebers gegenüber den Dienstleistern übernehmen, die Leistungsvereinbarungen und die Mietverträge abschließen und wissen, wie der „Alltag läuft“.

Angesichts dieser komplexen Anforderungen kommt es durchaus vor, dass sie sich überfordert fühlen, ihre Rolle zu gestalten – zumal wenn sie Pflegeprofis gegenüber stehen, die das Geschehen dominieren. Wegen dieses strukturellen Ungleichgewichts ist es notwendig und sinnvoll, Angehörige und Betreuende durch professionelle Hilfe zu unterstützen, damit sie ihre neue Rolle lernen und mit Dienstleistern auf Augenhöhe verhandeln können. Rollen werden bekanntlich bereits zu Beginn eines Projektes festge-

legt. Das heißt: Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige sollten bereits in der Aufbauphase der Wohn-Pflege-Gemeinschaft darauf bedacht sein, ihre Position zu stärken und sich dazu externen Sachverständigen zur Seite holen. Das gilt erst recht für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in denen der Dienstleister zugleich auch der Initiator oder Vermieter ist.

### **Wohn-Pflege-Gemeinschaft: notwendige Inhalte vereinbaren**

Eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Mieterinnen und Mietern über die wesentlichen Angelegenheiten der Gemeinschaft ist ein wichtiges Merkmal für eine selbstverantwortlich geführte ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft nach § 10 SbstG. Die Vereinbarung dient der Klarstellung der Verantwortlichkeiten und der Transparenz nach innen und nach außen. Hilfreich ist es, wenn sich die Mitglieder der Wohngemeinschaft in der Gründungsphase Rat von anderen bestehenden Projekten einholen, um besser einschätzen zu können, welche Regelungen sich in der Praxis bewährt haben und welche nicht.

Die selbstverantwortlich geführte Wohngemeinschaft bestimmt dabei die Regelungsinhalte und den Regelungsumfang selbst. Diese Vereinbarung sollte folgende Kriterien bedenken:

- Wie häufig finden verbindliche Besprechungen/Treffen statt – starr oder nach Bedarf?
- Soll es eine Selbstverpflichtung zur regelmäßigen Teilnahme geben?
- Wie wird das Stimmrecht geklärt? Jedes WG-Mitglied oder Vertreter eine Stimme?
- Welche Quoren werden vereinbart? Welche Entscheidungen verlangen nach Auffassung der Mitglieder der Wohngemeinschaft Einstimmigkeit, welche werden mit anderen Mehrheiten – beispielsweise einfache oder Zwei-Drittel-Mehrheit – entschieden?
- Wie kann die beschlossene Vereinbarung wieder verändert werden?

- Wie ist geklärt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Beteiligung des Dienstleisters und/oder Vermieters an Besprechungen der Wohngemeinschaft mit beratender Funktion – jedoch ohne Stimmrecht – erfolgen soll?
- Wie ist geklärt, ob und in welcher Form weitere Externe bei Entscheidungen über die Alltagsgestaltung beteiligt werden bzw. Mitverantwortung übernehmen sollen?
- Was sind die zentralen Aufgabenbereiche der Wohngemeinschaft? Auswahl und gegebenenfalls Abwahl der Dienstleistungen und Dienstleister, wesentliche Regeln des Zusammenlebens, Ausübung der Schlüsselgewalt, Umgang mit Haushaltsgeld und dessen Verwaltung, Auswahl und Aufnahme neuer WG-Mitglieder und anderes.
- Wie sind die Aufgaben innerhalb der Wohngemeinschaft verteilt?

Die genannten Aspekte sollten in gleicher Weise in nicht selbstverantwortlich geführten Wohngemeinschaften zwischen dem Betreiber und den Mieterinnen und Mietern bzw. deren Vertretungen geklärt und schriftlich festgehalten werden, um die geteilte Verantwortung für alle Beteiligten transparent zu machen.

### **Entwicklung und Aufbau**

Jeder darf und kann die Initiative ergreifen, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft aufzubauen. Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf bzw. deren Angehörige sollten sich Mitstreiterinnen und Mitstreiter suchen, sich zu einer Interessengruppe oder einem Verein zusammenschließen, nach einem geeigneten Gebäude oder einer Wohnung und nach Dienstleistern suchen.

Bislang entstehen ambulant betreute Wohn-Pflege-Projekte noch überwiegend auf Initiative von professionellen Dienstleistern oder Vermietern, die bereits über eine passende Immobilie verfügen und die Absicht haben, ihr Arbeitsfeld oder Angebot zu erweitern. Sie sollten sich im Verlauf des Projektaufbaus so frühzeitig wie möglich auf ihre eigentliche Rolle zurückziehen.

*Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige sollten bereits in der Aufbauphase der Wohn-Pflege-Gemeinschaft darauf bedacht sein, ihre Position zu stärken und sich dazu externen Sachverständigen zur Seite holen. Das gilt erst recht für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in denen der Dienstleister zugleich auch der Initiator oder Vermieter ist.*



## Projektstart:

### Was am Anfang zu beachten ist

Etwa ein halbes Jahr vor Erstbezug kommen die Vorbereitungen in eine entscheidende Phase. Die zukünftige Mietergruppe, Angehörige, Betreuerinnen und Betreuer müssen sich mit ihrer Rolle als „Auftraggebergemeinschaft“ auseinandersetzen. Sie wählen zum Beispiel die Pflege- und Betreuungsdienstleister aus, die auf Dauer die Begleitung und Versorgung übernehmen sollen. Basis ist die Wohngemeinschaftsvereinbarung, die vor Projektstart geschlossen werden muss und der alle Mitglieder der Auftraggebergemeinschaft beitreten müssen. In regelmäßigen Wohngemeinschaftsversammlungen besprechen sie zentrale Themen und verteilen Aufgaben.

Wichtige Themen in der Startphase:

- Kriterien für Auswahlverfahren und Auswahl der Mieterinnen und Mieter
- Kriterien für Auswahlverfahren und Auswahl der Dienstleister
- Erarbeitung und Abschluss von Miet- und anderen Verträgen
- Vergabe der privaten Wohnlichkeiten an Mieterinnen und Mieter
- Möblierung der Gemeinschaftsräume
- gemeinsame Neuanschaffungen

Absprachen werden schriftlich protokolliert. Das hilft, auch in schwierigen Projektphasen den Zusammenhalt der Gruppe zu sichern und erleichtert es neuen Mitgliedern, sich mit den Gegebenheiten und Regularien des Projektes vertraut zu machen.

Der Vorbereitungs- und Entscheidungsprozess aller am Projektaufbau beteiligten Akteure ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass das Prinzip der „geteilten Verantwortung“ Gestalt annehmen kann. In dieser wichtigen Entwicklungsphase kann externe fachliche Hilfe unterstützend wirken. In Frage kommt eine neutrale Beratung, zum Beispiel durch Berater aus Pflegestützpunkten, unabhängige Moderatoren oder einen externen Beirat. Fachliche Unterstützung wird unter Umständen nicht kostenlos zu erhalten sein. Deshalb sollten von Beginn an finanzielle Mittel für Honorare eingeplant werden.

Die Mitglieder der entstehenden Wohngruppe verabreden regelmäßige Treffen und klären ihre Erwartungen, Vorstellungen und Mitwirkung. Angehörige von Menschen mit Demenz, die diese Rolle ausfüllen können und wollen, sollten deshalb am Ort, zumindest in einer vertretbaren Entfernung zur Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben. Für Mieterinnen und Mieter, die keine Angehörigen



in der Nähe haben oder deren Angehörige die Verantwortung aus verschiedenen Gründen nicht übernehmen, müssen Personen aus ihrem privaten Umfeld gefunden werden: entfernte Verwandte, Freunde, gesetzliche Betreuer oder ehrenamtlich Tätige. Diese so genannten „Zugehörigen“ werden bevollmächtigt, die Interessen der Mieterin/des Mieters wahrzunehmen. Da Berufsbetreuer meist wenig Zeit für den Einzelnen haben, sollte ihr Anteil am gesamten Kontingent der Interessenvertretungen nicht zu groß sein.

Erfahrungsgemäß springen in dieser Findungsphase Interessierte wieder ab, so dass sich die Zusammenstellung der Gruppe bis zum Projektstart mehrmals verändern kann. Das gilt auch für die Nachvermietung. Darum ist bei der Suche nach Mitgliedern für die Wohngemeinschaft Beharrlichkeit erforderlich.

### Den Tag gestalten

Der assistierte Wohnalltag soll den Mieterinnen und Mietern eine möglichst selbstbestimmte Tagesgestaltung, Kontinuität ihrer Lebensgewohnheiten und persönlichen Freiraum bieten. In der Praxis heißt das: Frühstück – je nach Vorliebe.

*Absprachen werden schriftlich protokolliert. Das hilft, auch in schwierigen Projektphasen den Zusammenhalt der Gruppe zu sichern und erleichtert es neuen Mitgliedern, sich mit den Gegebenheiten und Regularien des Projektes vertraut zu machen.*



© Monkey Business Images

agogen, die ins Haus kommen, sind in den Informationsaustausch und die Absprachen einzubeziehen. Alle Akteure – professionelle Dienstleister, Angehörige, Betreuer und Ehrenamtliche – arbeiten dazu eng zusammen.

### 24-Stunden-Bereitschaft

In Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in denen Menschen mit Demenz leben, kann eine 24-stündige Begleitung nötig werden – sogar durch eine Fachkraft, wenn Angehörige das aufgrund besonderer Pflegesituationen wünschen. Alternativ dazu muss der Dienstleister eine Rufbereitschaft sicherstellen.

Die Nachtbetreuung kann aufwändig sein: Wenn Mieterinnen und Mieter nicht schlafen können, das Gespräch suchen, Hunger haben oder pflegerische Hilfen zum Beispiel beim Toilettengang oder zur Lagerung brauchen. Die Frage der Rund-um-die-Uhr-Präsenz sollte sich an den Gegebenheiten bzw. dem tatsächlichen Bedarf der Mieterinnen und Mieter orientieren. Es empfiehlt sich allerdings, für die Betreuung von Menschen mit Demenz vorsorglich einen Standard zu erarbeiten.

Angehörige bilden für Menschen mit Demenz die entscheidende Brücke zu den betreuenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, da sie die Biografie, Vorlieben und Lebensantriebe der Mieterinnen und Mieter am besten kennen. Oft kann erst durch ihre Hinweise ein Alltag so gestaltet werden, dass er sich an den individuellen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter orientiert. Für die Angehörigen wiederum sind die Pflege- und Betreuungskräfte wichtige Stützen, wenn die Belastungen zunehmen, die eine fortschreitende Demenz mit sich bringt.

Das Prinzip der geteilten Verantwortung in der Wohn- oder Hausgemeinschaft stellt Angehörige und Ehrenamtliche und professionelle Dienstleister auf eine Stufe, wenn es darum geht, Abläufe mitzubestimmen und den Alltag abwechslungsreich zu gestalten. Angehörige und Ehrenamtliche können und sollen sich aktiv beteiligen, zum Beispiel indem sie Einkäufe begleiten, an gemeinsamen Ausflügen teilnehmen, bei Freizeitaktivitäten dabei sind, bei Gesellschaftsspielen mit-

Mittag- und Abendessen möglichst gemeinsam. Zu Bett gehen – wann und wie es gewünscht wird. Wie in einer Familie ist der Tagesablauf einerseits geregelt, andererseits flexibel genug, um bei unvorhersehbaren Situationen oder für spontane Aktivitäten rasch verändert werden zu können.

Je nach Wunsch, Neigung oder Fähigkeit können sich die Mieterinnen und Mieter an allen praktischen und hauswirtschaftlichen Tätigkeiten beteiligen: Gemüse schneiden, Tisch decken, Wäsche bügeln und zusammenlegen, Blumen gießen, Fegen, Putzen ... Es geht dabei nicht darum, etwas „gut“ und „richtig“ zu erledigen, sondern mitzumachen, beteiligt zu sein. Auch einfach dabei sein, zuschauen, zuhören, riechen und schmecken ist anregend und gerade für Menschen wichtig, deren Gesundheitszustand keine aktive Beteiligung mehr zulässt. Die tägliche Einladung, teilzunehmen, sich anregen zu lassen und mitzumachen, aktiviert ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten und ist ein wesentliches Merkmal von Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Pflegefachkräfte sind meist morgens und abends für einige Stunden und bei Bedarf auch darüber hinaus anwesend. Die Präsenz von Alltagsbegleiterinnen und Alltagsbegleitern sowie Hauswirtschaftskräften richtet sich nach den jeweiligen Notwendigkeiten. Ergo- und Physiotherapeutinnen und -therapeuten, Sozialpädagoginnen und Sozialpäd-

*Je nach Wunsch, Neigung oder Fähigkeit können sich die Mieterinnen und Mieter an allen praktischen und hauswirtschaftlichen Tätigkeiten beteiligen: Gemüse schneiden, Tisch decken, Wäsche bügeln und zusammenlegen, Blumen gießen, Fegen, Putzen ... Es geht dabei nicht darum, etwas „gut“ und „richtig“ zu erledigen, sondern mitzumachen, beteiligt zu sein.*

machen und kleinere Renovierungs- und Reparaturarbeiten im Haushalt übernehmen.

### Zusammenspiel der Akteure

Eine partnerschaftliche Kommunikation entsteht nicht von selbst. Die Art und Weise, wie sie sich in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft verständigen wollen, müssen sich die Akteure erarbeiten. In gemeinsamen Sitzungen mit den Dienstleistern werden Fragen zur Betreuung und Pflege besprochen, nach Wünschen der Mieterinnen und Mieter gefragt, Anregungen und Interessen der Angehörigen, Betreuerinnen und Betreuer diskutiert, organisatorische Belange und Unstimmigkeiten gelöst. Gerade in der Anfangsphase ist es hilfreich, wenn zwischen den Sitzungen nicht allzu viel Zeit vergeht. Zu den typischen Themen zählen:

- Kooperation zwischen den Akteuren
- Dienstplanung
- Finanzen
- hauswirtschaftliche Versorgung
- wöchentliche Essensplanung
- Freizeitaktivitäten
- Beteiligung von Angehörigen/Ehrenamtlichen
- Kontakt/Miteinander zwischen Mieterinnen/Mietern
- Pflegesituationen, Begleitung Sterbender
- Neuvermietung von Zimmern/Wohnungen

Wichtig: Wenn es um gesundheitliche Belange der Mieterinnen und Mieter geht, muss der Umgang mit persönlichen Daten und der Schweigepflicht geklärt werden. Kommt es zu Konflikten, ist es besser, die Sitzungen vorübergehend von jemandem moderieren zu lassen, der von außen kommt und neutral ist. Es gibt Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die grundsätzlich Externe zu ihren Sitzungen einladen – zum Beispiel örtliche Vertreter von Seniorenorganisationen oder Alzheimergesellschaften. Wo diese Öffnung nach außen gelingt, gedeihen auch Transparenz und Akzeptanz.

### Was das Personal können muss

Der Alltag in Wohn-Pflege-Projekten ist für die Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter der Pflege- und Betreuungsdienste unter Umständen eine berufliche Herausforderung. Sie sollten deshalb nicht nur gut darauf vorbereitet werden, sondern auch persönliche Voraussetzungen mitbringen. Die wichtigsten sind:

- Empathie und die Fähigkeit, wertschätzend mit Menschen umzugehen.
- Stabiles Selbstbewusstsein, um eigenes Handeln zu reflektieren und mit Kritik konstruktiv umzugehen.
- Kommunikations- und Teamfähigkeit, um auch in schwierigen Situationen nach konsensfähigen Lösungen zu suchen.
- Klares Rollenverständnis: Ihre Dienste sind Assistenzleistungen, die die Mieterinnen und Mieter darin unterstützen, selbstbestimmt zu leben.

Je nach Zielgruppe und Betreuungsintensität werden an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterschiedlich hohe Anforderungen gestellt. Exemplarisch werden hier besonders die Anforderungen beschrieben, die sich bei einer hohen Betreuungsintensität in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz ergeben.

**Fachlichkeit:** Von allen betreuenden und pflegenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden Kenntnisse in der allgemeinen Pflege und

Hauswirtschaft verlangt. Wenn sie in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft arbeiten, in der Menschen mit Demenz leben, brauchen sie für diese Zielgruppe außerdem gerontopsychiatrische Fachkenntnisse – methodisch und praktisch. Um die für Demenzkranke typischen, auf den ersten Blick aber oft unverständlichen Verhaltensweisen zu verstehen, müssen die Betreuungs- und Pflegekräfte mit der Biografiearbeit vertraut sein. Sie sollten auch die Grundprinzipien der Validation kennen, die dabei hilft, Einblick in die Erlebenswelt eines Demenzkranken zu bekommen.

**Beziehungen aufbauen und halten:** Wer in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft arbeitet, muss Beziehungen aufbauen und Nähe ertragen, aber auch Distanz halten können. Alle Kontakte sind hier auf Kontinuität und Langfristigkeit angelegt. Das verlangt von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kommunikative Kompetenz, vor allem im Umgang mit den Menschen, die an Demenz erkrankt sind. Gespräche mit ihnen sind oft nur schwer möglich. Ihnen aktiv zuzuhören und Erinnerungsbrücken zu bauen, muss ebenso gekonnt sein wie der Einsatz von Mimik, Gestik, Berührung, Stimme, Tonlage. Auch der Einsatz von Musik, Gerüchen, Düften oder Anreize durch Gegenstände, die ertastet werden, unterstützen die Kommunikation mit Demenzkranken.







Pflege- und Betreuungskräfte sind aber auch Ansprechpartner für alle anderen Akteure in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft und sollten deshalb integrierend wirken und vermitteln können.

**Organisieren und gestalten:** Die Gestaltung des Alltags erfordert Phantasie und Organisationsgeschick und die Kompetenz, flexibel, spontan und tolerant auf unvorhergesehene Ereignisse oder neue Situationen zu reagieren. Dabei helfen Kenntnisse und praktische Erfahrungen mit speziellen Betreuungs- und Aktivierungsansätzen. Besondere Wünsche Einzelner, Festtage, wetterabhängige Aktivitäten oder auch kulturelle oder regionale Ereignisse sind Impulse für positive Erlebnisse.

**Dienstleister: ökonomisch solide, fachlich kompetent**

Die Hinweise und Empfehlungen für Anbieter von Dienstleistungen geben eine Orientierung über die Themen und Aufgabenfelder für betriebliche Entscheidungs- und Handlungsprozesse.

**Sich als Betrieb positionieren**

Anbieter, die sich in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften engagieren wollen, müssen ihr Unternehmen auf die besonderen Merkmale dieses Arbeitsfeldes ausrichten. Die Aneignung fachlicher Grundlagen und praxisbezogener Kenntnisse ist selbstverständlich.

Die beabsichtigte Leistungserweiterung muss betriebsintern kommuniziert und mit dem Leitbild des Unternehmens in Einklang gebracht werden. Aus dieser Neuorientierung erwachsen Aufgaben, die sich vorrangig an das Management, die Organisation und die Personalentwicklung richten. Um die Startbedingungen einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft optimal zu gestalten, sind die betrieblichen Vorbereitungen frühzeitig und systematisch zu treffen.

**Selbstverständnis definieren**

Wenn der Sprung in die Wohn-Pflege-Gemeinschaft und damit die Geschäftserweiterung gelingen soll, muss sich der Dienstleister zuvor mit den Strukturelementen ambulanter Wohnformen intensiv auseinandersetzen. Es geht darum, das breite Spektrum an Aufgaben, die unterschiedlichen Rollen und die besonderen Interessen aller Akteure zu verstehen und mitzutragen. Im Gegenzug sollte der Dienstleister sein Selbstverständnis sowie auch die Motivation und Qualifikation seines Unternehmens offenlegen. Eine solche Herangehensweise öffnet Türen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit anderen Akteuren der Wohn-Pflege-Gemeinschaft, aber auch mit zuständigen Behörden im Sinne des SbStG und den Kostenträgern.

Rollentransparenz und klares Selbstverständnis helfen nicht nur, eine Fehlentwicklung des Projektes zu vermeiden, sondern stärken auch

die Akzeptanz für das Unternehmen am Markt. Das sind darüber hinaus wichtige Bausteine, um auch das Vertrauen der Bevölkerung in innovative Wohn-Pflege-Formen zu festigen.

**Solide ökonomische Basis**

Ambulant betreute Wohn-Pflege-Formen brauchen klare finanzielle und vertragliche Rahmenbedingungen für die Mieterinnen und Mieter, Initiatoren, Vermieter und Dienstleister auf der einen Seite und für die Kostenträger (Pflege- und Krankenkassen sowie Sozialhilfeträger) auf der anderen Seite. Unabhängig von den Einzelleistungen ist bereits im Vorfeld der Vertragsgestaltung eine auf den tatsächlichen Bedarf der Mieterinnen und Mieter zugeschnittene Gesamtkostenübersicht zu erstellen, die über Vergütungsvereinbarungen und Versorgungsverträge mit den Kostenträgern abgestimmt ist. Dieses fundierte und abgestimmte Finanzierungskonzept schafft die notwendige Grundlage, auf der der Dienstleister Investitionen tätigen und eine betriebswirtschaftliche Steuerung inklusive der Personalentwicklung vornehmen kann.

**Ressourcen und Risiken**

Dienstleister, die mit Pflege und Betreuung für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft beauftragt werden, sollten Vertragspartner der Kranken- und Pflegekassen sein. Sie sollten

außerdem eine solide ökonomische Basis haben. Vorlaufkosten, die für die Planung und Konzeptentwicklung aufzubringen sind, müssen die Initiatoren tragen, da es dafür in Schleswig-Holstein derzeit keine speziellen Förderprogramme gibt. Vor allem aber ergeben sich erfahrungsgemäß nach Einzug der ersten Mieter im Leistungsbereich Pflege und Betreuung finanzielle Engpässe, die nicht oder nur schwer refinanzierbar sind. So können kalkulierte Einnahmen entfallen, wenn zum Beispiel in der Anfangsphase noch keine Vollvermietung erreicht werden kann, oder später, weil einzelne Mieter wegen eines Krankenhausaufenthaltes längere Zeit abwesend sind oder weil ein Mieterwechsel nicht nahtlos erfolgt.

Um die Versorgungssicherheit – besonders bei einer Rund-um-die-Uhr-Begleitung für Menschen mit Demenz – nicht zu gefährden, kann der Personaleinsatz möglicherweise trotzdem nicht einfach reduziert werden. Der Einnahmeausfall lässt sich also nicht immer ohne weiteres kompensieren. Hier wird deutlich, dass Dienstleister in diesem Geschäftsfeld unternehmerische Risikobereitschaft mitbringen müssen. Um das finanzielle Risiko dennoch zu minimieren, sollten Dienstleister ihre Unternehmensaktivitäten nicht ausschließlich auf die Arbeit in Wohn-Pflege-Gemeinschaften beschränken.

Bundesweite Projekterfahrungen zeigen: Für einen Pflegedienst rechnet sich die 24-stündige Präsenz in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit mindestens sieben Menschen der Pflegestufe II. Differenzierte Modellrechnungen zu diesem Themenkomplex bietet die Fachliteratur. Durch die Reform der Pflegeversicherung sind neue bzw. erweiterte gesetzliche Ansprüche wie das Poolen von Leistungen oder die Erhöhung der Leistungen nach § 45 b SGB XI für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf entstanden.

### **Innerbetriebliche Aufgaben**

Soziale Begleitung und bedarfsgerechte Pflege in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind auf Dauer angelegt. Dienstleister haben eine abgegrenzte, aber ausgesprochen verantwortungsvolle Rolle in die-

sem Projekt. Sie müssen über ausreichend qualifiziertes Personal verfügen, das in festen Teams unter der Leitung einer versierten Pflegefachkraft arbeitet, die die Einsätze sensibel und geschickt steuert. Prädestiniert für diese Aufgaben sind Dienste, die sich durch Flexibilität, Kooperations- und Kommunikationsbereitschaft auszeichnen und die ein Interesse daran haben, neue Wohn- und Versorgungsstrukturen mitzugestalten und weiterzuentwickeln.

### **A und O: Personalentwicklung**

Wenn sich ein Dienstleistungsunternehmen um den Auftrag einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bewirbt, wird es im Regelfall noch nicht über die notwendigen personellen Ressourcen verfügen, muss jedoch dazu ein Konzept entwickeln. Da sich die Gegebenheiten in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft deutlich von denen in Einzelhaushalten unterscheiden, müssen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Grundlagen neuer Wohn-Pflege-Formen vertraut gemacht werden – unabhängig von ihrer Funktion im Betrieb. Es geht in dieser vorbereitenden Phase um Wissensvermittlung und die Beantwortung fachlicher Fragen, um die Klärung persönlicher und professioneller Haltungen, um eine Identifikationsbereitschaft mit dem Themenfeld „Wohnen und Pflege“ und letztlich auch darum, die Unternehmensphilosophie gemeinsam zu erarbeiten. Personalentwicklung heißt in diesem Zusammenhang Personalqualifikation. Erfahrungsgemäß besteht vor allem zu Beginn großer Bedarf an ausgewählten Fortbildungen und Hospitationen in anderen Projekten.

Eine zentrale Position übernimmt die Teamleitung:

- Sie trägt die Verantwortung für die individuellen Betreuungs- und Pflegeprozesse.
- Sie koordiniert das dafür nötige Zusammenwirken der übrigen Akteure.
- Sie organisiert Dienstgespräche, Fort- und Weiterbildungen.
- Sie ist Ansprechpartnerin im Konfliktfall.
- Sie sichert die Qualität durch eine Mitwirkungs-, Besprechungs- und Beschwerdekultur.

*Soziale Begleitung und bedarfsgerechte Pflege in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind auf Dauer angelegt. Dienstleister haben eine abgegrenzte, aber ausgesprochen verantwortungsvolle Rolle in diesem Projekt. Sie müssen über ausreichend qualifiziertes Personal verfügen, das in festen Teams unter der Leitung einer versierten Pflegefachkraft arbeitet, die die Einsätze sensibel und geschickt steuert.*

*Es lohnt sich, Beziehungen zu Kirchengemeinden, Seniorenverbänden und Vereinen frühzeitig aufzubauen und bereits erste Planungen mit den kommunalen Behörden abzustimmen. Je offener über Ideen, Ziele und Aktivitäten informiert wird, desto größer sind die Chancen, dass die Wohn-Pflege-Gemeinschaft später „dazugehört“ und nachbarschaftliche Beziehungen wachsen können.*

Dienstleister, die für ihr Engagement in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft neues Personal einstellen oder bewährte Pflegekräfte für die neue Aufgabe qualifizieren wollen, sollten sich vorab über neue Berufsbilder und spezielle Qualifizierungsangebote (zum Beispiel Alltagsbegleiter) informieren. Auf diese Weise lässt sich das pflegerische und betreuende Know-how des Teams durch hauswirtschaftliche, sozial-kommunikative und koordinierende Fachlichkeit erweitern.

Die Kriterien, nach denen Teams für den Einsatz in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft zusammengestellt werden, ergeben sich letztlich aus den konkreten Gegebenheiten des Projekts und den Vertragskonditionen. In welchem Umfang, mit welchen Qualifikationen und in welchem „Personalmix“ der Auftrag erfüllt wird, kann von folgenden Faktoren abhängen:

- Zahl der Mieterinnen und Mieter
- individueller Betreuungs- und Pflegebedarf – vor allem von Menschen mit Demenz
- Selbstpflegepotenzial der Mieterinnen und Mieter
- Aktivitäten der Angehörigen und freiwilligen Helferinnen und Helfer

Das Konzept für den Personaleinsatz ist nicht statisch, sondern muss immer wieder neu den wechselnden Situationen und Anforderungen in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft angepasst und mit Blick auf die Qualitätsentwicklung überprüft werden.

## **Qualitätsmanagement – eine permanente Aufgabe**

Neue Wohnformen für alte, hilfe- und pflegebedürftige Menschen werden sich in dem Maß etablieren, wie ihre Qualitäten in der Öffentlichkeit überzeugen können. Qualität zu entwickeln und zu sichern hat allein deshalb schon eine herausragende Bedeutung. Aber auch im eigenen Interesse sollten sich Dienstleister mit Fragen und Instrumenten des Qualitätsmanagements auseinandersetzen.

## **Qualität sichern**

Jedes Dienstleistungsunternehmen muss sein betriebsinternes Qualitätssicherungskonzept auf die Besonderheiten des Arbeitsfeldes Wohn-Pflege-Gemeinschaft ausrichten und dazu Instrumente und Verfahren erarbeiten. Auf diese Weise kann ein Optimum an Fachlichkeit, Wohn- und Arbeitszufriedenheit erzielt werden. Bestandteile des Qualitätsmanagements sind auch die Steuerungsprozesse, die der Dienstleistungsbetrieb im Vorfeld erfüllen muss:

- grundlegendes Konzeptverständnis
- Leitbild
- Rollenklärung
- transparentes Kosten-Leistungs-Verhältnis
- Personalqualifikation
- Teamentwicklung

Diese Vorgaben erlauben es, mit geklärten und gesicherten Ressourcen an den Start zu gehen. Aber auch nach einer geglückten Einzugs- und Eingewöhnungsphase lassen sich früher oder später erfahrungsgemäß Probleme trotzdem nicht vermeiden. Um die Qualität in der täglichen Praxis zu sichern, müssen die Mitarbeitenden selbstkritisch sein und bei Mängeln schnell reagieren können. Das komplexe Geschehen in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist wie ein Lernfeld, das immer wieder neu „beackert“ werden muss. Dabei geht es auch um technische, leistungsrechtliche, administrative und organisatorische Optimierungen. Das Projektgefüge und die Qualität der Beziehungen der handelnden Personen können nicht störungsfrei sein. Es geht um Persönlichkeiten,





um die Auseinandersetzung mit gesundheitlichen Verschlechterungen, um Sterben und Tod, um zwischenmenschliche Bedürfnisse und Unzulänglichkeiten. Indikator für die Qualität der Mitwirkungs-, Besprechungs- und Beschwerdekultur ist, ob es gelingt, die Erwartungen und Anforderungen tatsächlich zu erfüllen. Eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit hilft, Defizite zu benennen, Konflikte oder Beschwerden zu bearbeiten und sie trägt generell zu einer motivierenden und entspannten Wohn- und Arbeitsatmosphäre bei. In besonders komplizierten Fällen ist es sicher sinnvoll, auf externe Unterstützung durch Moderation oder fachliche Impulse zurückzugreifen.

Zur Qualitätssicherung gehört auch die fachliche und soziale Begleitung der Pflege- und Betreuungsteams, zum Beispiel durch Reflexions- und Fallgespräche sowie Supervision und die Fort- und Weiterbildung. Hier lohnt es sich, solche zu wählen, die Pflegeprofis, Angehörigen und Helferinnen und Helfern eine Plattform für gemeinsames Lernen bieten.

Qualitätssichernd ist es auch, im Zuge von Fortbildungen Methoden zu lernen, wie sich Zufriedenheit messen lässt oder Arbeitsabläufe analysiert und optimiert werden können.

### Über den Tellerrand schauen

Qualitätssicherung endet jedoch nicht an der Tür des Wohn-Pflege-Projekts. So wichtig das projekt- und betriebsinterne Qualitätsmanagement ist – ohne eine Öffnung nach außen kann sich die Qualität der Leistungen für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft nicht weiterentwickeln. Über den Tellerrand zu schauen heißt daher:

- aus den Erfahrungen und Kenntnissen anderer Projekte und Dienste lernen
- den aktuellen Stand fachlicher und fachpolitischer Diskussionen kennen
- Austausch und Zusammenarbeit mit regionalen Initiativen und Vereinen
- Vernetzung mit überregionalen Fachstellen, Qualitätszirkeln und Foren



Fragen der Qualitätssicherung sind schließlich auch im Kontext gesetzlicher Bestimmungen zu behandeln. Neben hoheitlichen Aufsichts- und Prüfverfahren, die auf Seite 34 dargestellt werden, gibt es darüber hinaus in einigen Bundesländern – vor allem in Berlin – unter dem Stichwort „Freiwillige Selbstkontrolle“ Methoden der Qualitätssicherung, die nicht gesetzlich fundiert sind. Freiwillige Selbstkontrolle bedeutet: Ein Dienstleister geht die Verpflichtung ein, sich verbindlich an die im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft vereinbarten Qualitätskriterien zu halten. Ihre Einhaltung kann im Konfliktfall von einer speziellen Schiedsstelle geklärt werden. Derartige Verfahren sind in Schleswig-Holstein bisher nicht bekannt.

### Quartirnähe zeigen

Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften bestechen gegenüber stationären Versorgungsangeboten durch ihre überschaubare Größe und ihren Standort. Sie entstehen nicht am Stadtrand, auf dem freien Feld oder in einem Neubaugebiet, sondern dort, wo Bezüge und Beziehungen zum Umfeld entweder bereits vorhanden sind oder unkompliziert entstehen können. Dies gilt in erster Linie für die Mieterinnen und Mieter, aber auch Dienstleister sollten ihr „Standing“ einschätzen, um auf Akzeptanz zu stoßen.

Die Quartirnähe ist wichtig, damit Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die im Inneren zu einem kleinen Kosmos des sozialen Miteinanders werden, die Bodenhaftung nicht verlieren. Kontakte zur Nachbarschaft, zur Gemeinde, ins Stadtviertel müssen aufgebaut und gepflegt werden. An der sozial-räumlichen Integration wirken alle beteiligten Akteure mit. Vor allem aber Dienstleister, die ein Wohn-Pflege-Projekt initiiert haben oder dies beabsichtigen, sollten sich Bündnispartner suchen, die den Entstehungs- und Umsetzungsprozess aus der Nähe unterstützen.

### Vernetzung hilft allen

Es lohnt sich, Beziehungen zu Kirchengemeinden, Seniorenverbänden und Vereinen frühzeitig aufzubauen und bereits erste Planungen mit den kommunalen Behörden abzustimmen. Je offener über Ideen, Ziele und Aktivitäten informiert wird, desto größer sind die Chancen, dass die Wohn-Pflege-Gemeinschaft später „dazugehört“ und nachbarschaftliche Beziehungen wachsen können. Öffnung nach außen und Integration ins Gemeinwesen verhindern auch, dass pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Demenz ins gesellschaftliche Abseits geraten. In der Quartirnähe liegt der Schlüssel zu Integration, Teilhabe und bürgerschaftlichem Engagement.

# 4

## Ordnungsrecht: Was ist gesetzlich geregelt?

Wer sich konkret mit den neuen Wohn-Pflege-Formen beschäftigt, sieht sich bald mit einer Fülle von Fragen konfrontiert. Für alle Akteure wird es von Bedeutung sein, die geltenden gesetzlichen Gestaltungsvorgaben und Regelungen für ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu kennen.

### **Selbstbestimmungsstärkungsgesetz – Inhalte und Regelungen**

Den rechtlichen Rahmen für die Ausgestaltung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften bildet in Schleswig-Holstein das Gesetz zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung (Selbstbestimmungsstärkungsgesetz – SbStG). Danach sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften in unterschiedlicher rechtlicher Form möglich. Das Gesetz schafft die Grundlage für eine vielfältige Gestaltung von neuen ambulanten und stationären Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung.

### **Wohn- und Hausgemeinschaften nach § 10 SbStG**

Der § 10 des Gesetzes gibt den rechtlichen Rahmen von selbstverantwortlich geführten ambulanten Wohn- und Hausgemeinschaften vor. Nach der Definition des Gesetzes sind selbstverantwortlich geführte und ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften gemeinschaftliche Wohnformen, in denen

1. eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Mieterinnen und Mietern oder den für sie vertretungsberechtigten Personen über die wesentlichen Angelegenheiten der Gemeinschaft vorliegt
2. die Vermietung und die Pflege- und Betreuungsleistung vertraglich und tatsächlich getrennt sind

3. Art und Umfang der Pflege- und Betreuungsleistung sowie der hauswirtschaftlichen Versorgung tatsächlich frei gewählt werden können
4. das Hausrecht von den Mieterinnen und Mietern oder den für sie vertretungsberechtigten Personen uneingeschränkt ausgeübt werden kann
5. die Alltagsgestaltung maßgeblich von den Mieterinnen und Mietern oder den für sie vertretungsberechtigten Personen bestimmt wird

Diese Punkte enthalten fünf grundlegend wichtige Kriterien. Klar definiert sind die private Häuslichkeit der Wohnform (Hausrecht und Schlüsselgewalt) und das Selbstbestimmungsrecht der dort lebenden pflegebedürftigen Personen (Auftraggeberfunktion, Trennung von Wohnen und Dienstleistung, frei wählbare Dienstleistungen). Damit steht zweifelsfrei fest, bei wem die Gesamtverantwortung für die Gestaltung des Lebens und die Organisation der notwendigen Unterstützungsleistungen in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft liegt: Bei den Menschen mit Pflegebedarf/Behinderung oder bei ihren vertretungsberechtigten Personen. Zum Inhalt und zur Bedeutung der Vereinbarung zwischen den Mieterinnen und Mietern bzw. ihren vertretungsberechtigten Personen sind Einzelheiten auf Seite 36 nachzulesen.

**Anzeige- und Prüfverfahren:** Das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz enthält für selbstverantwortlich geführte Wohn- und Hausgemeinschaften zwar eindeutige Rahmenbedingungen, schreibt aber keine Anzeige- und Prüfverfahren vor. Die ordnungsrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes finden keine Anwendung, da es sich bei der selbstverantwortlich geführten ambulanten

Wohn- oder Hausgemeinschaft um eine private Wohnform handelt. Privat organisierte Wohnformen sind weder anzeigepflichtig noch werden sie von der zuständigen Aufsichtsbehörde überprüft. Gleichwohl wird die Pflegequalität eines von der Gemeinschaft engagierten ambulanten Pflegedienstes durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) überwacht.

Die Aufsichtsbehörde wird jedoch dann tätig, wenn es begründete Zweifel gibt, ob die Voraussetzungen einer selbstverantwortlich geführten Wohn- oder Hausgemeinschaft tatsächlich erfüllt sind. In diesem Fall kommt es zur Überprüfung. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 3 SbStG. Kommt die Aufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass eine Wohnform nicht alle Voraussetzungen einer selbstverantwortlich geführten Wohn- oder Hausgemeinschaft nach § 10 SbStG erfüllt, ist sie als besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsform nach § 8 SbStG zu behandeln.



© Tobias Stinner, fotolia.com

## Wohn-Pflege-Gemeinschaften nach § 8 SbstG

Neben den selbstverantwortlich geführten Wohn- oder Hausgemeinschaften definiert § 8 SbstG Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die nicht durch die Mieterinnen und Mieter oder ihre Vertreter selbstverantwortlich geführt, sondern von einem professionellen Anbieter initiiert und organisiert werden. Dies kann beispielsweise ein ambulanter Pflegedienst sein oder auch ein Vermieter von Wohnraum. In diesen Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist der Grad der Selbstverantwortung für die Mieterinnen und Mieter geringer als bei einer selbstverantwortlichen Wohnform. Daraus entsteht ein grundsätzliches Schutzerfordernis für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung nach dem SbstG.

Im Gesetzestext ist klar formuliert, um welche Wohn-Pflege-Gemeinschaften es nach § 8 SbstG geht. Sie sind definiert als „Formen eines gemeinschaftlichen Wohnens, in denen Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung qualifizierte ambulante Leistungen der Pflege und Betreuung in Anspruch nehmen und in denen Wahlfreiheit in Bezug auf den Anbieter der Pflege und Betreuungsleistung besteht. Dies sind insbesondere Wohn- oder Hausgemeinschaften, die nicht die Voraussetzungen nach § 10 erfüllen“. Die grundlegenden Rahmenbe-

dingungen für eine nicht selbstverantwortlich geführte Wohngemeinschaft regelt der Betreiber mit den Mieterinnen und Mietern auf vertraglicher Basis. Ob die Wohngemeinschaft selbstverantwortlich geführt ist oder nicht: Grundsätzlich sollte im Mietvertrag die geteilte Verantwortung für alle Beteiligten klar beschrieben und transparent sein.

## Gesetzliche Anforderungen

Für nicht selbstverantwortlich geführte Wohn- und Hausgemeinschaften gibt es eine Reihe von gesetzlichen Anforderungen. Wohnformen nach § 8 SbstG sind als Betrieb geführte Formen eines gemeinschaftlichen Wohnens

- für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf
- die als Mieterinnen und Mieter Leistungen der ambulanten Pflege und Betreuung in Anspruch nehmen
- und die den Anbieter dieser Dienstleistungen frei wählen können

Nach § 12 SbstG ist gefordert, dass die Leistungen auf der Grundlage eines Konzeptes nach dem „allgemein anerkannten Stand der fachlichen Erkenntnisse“ erbracht werden. Zur Gewährleistung des notwendigen

Schutzes und der Selbstbestimmung gehören hierzu auch

1. das Konzept für das Qualitätsmanagement
2. das Konzept des Beschwerdemanagements
3. die Darstellung der geplanten Mitwirkungs- oder Mitbestimmungsrechte
4. Angaben, in welcher Weise bürgerschaftliches Engagement mitwirken kann

## Anzeige- und Informationspflichten

Bereits in der Vorbereitungsphase der Einrichtung einer nicht selbstverantwortlich geführten Wohn- oder Hausgemeinschaft ist die Kontaktaufnahme mit den zuständigen Aufsichtsbehörden obligatorisch. Für die „besonderen Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen“ nach § 8 SbstG ergibt sich aus § 13 SbstG eine Anzeigepflicht für eine beabsichtigte Aufnahme des Betriebs. Danach müssen drei Monate vor Eröffnung folgende Angaben gemacht werden:

1. Namen und Anschriften des Trägers und des Betriebs
2. Name, berufliche Ausbildung und beruflicher Werdegang der Leitung des Betriebs oder der entsprechenden Leitung in Einrichtungen der Hilfe für Menschen mit Behinderungen. Wenn der Betrieb durch einen ambulanten Pflegedienst geführt werden soll: Name, berufliche Ausbildung und beruflicher Werdegang der Pflegedienstleitung.
3. Nutzungsart des Betriebs und der Räumlichkeiten, deren Lage, Zahl und Größe sowie die vorgesehene Belegung der Wohnräume
4. Nachweis einer Beratung durch den Brandschutz
5. Konzeption der Leistungen und die dazugehörige Personalstruktur
6. Muster der Verträge, die mit den Mieterinnen und Mietern abgeschlossen werden sollen

Weitere Angaben können von den zuständigen Aufsichtsbehörden angefordert werden. Änderungen des Betriebs, der Verträge und derglei-







chen sind ebenfalls der Aufsichtsbehörde bekanntzugeben.

### **Auch Mieter informieren**

Informationspflichten hat der Träger einer nicht selbstverantwortlich geführten Wohn- oder Hausgemeinschaft auch gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Über welche Einzelheiten zu informieren ist, regelt § 17 SbStG: Allgemein verständlich müssen Mieterinnen und Mieter über Art, Umfang und Preise von angebotenen Leistungen, über Beratungsstellen und Krisentelefone sowie über konkrete Ansprechpersonen der zuständigen Aufsichtsbehörden und über Beschwerdemöglichkeiten unterrichtet werden.

### **Ordnungsrechtliche Überprüfung**

Anders als stationäre Einrichtungen werden nicht selbstverantwortlich geführte Wohn- oder Hausgemeinschaften von der Aufsichtsbehörde nicht regelmäßig überprüft. Prüfungen erfolgen nur dann, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Anforderungen nach § 8 SbStG nicht erfüllt sind. Wenn es zur Überprüfung kommt, gelten die im SbStG genannten Duldungs- und Mitwirkungspflichten (§ 20 Abs. 3 bis 8).

Gegenstand der Prüfung kann auch sein, ob die erbrachten Leistungen der Konzeption und dem allgemein anerkannten Stand der fachlichen Erkenntnisse entsprechen. Die Aufsichtsbehörde kann mit den gleichen Maßnahmen wie bei stationären Einrichtungen dafür sorgen, dass festgestellte Mängel so schnell wie möglich abgestellt werden. Die nicht selbstverantwortlich geführte Wohn- oder Hausgemeinschaft wird in der Zeit, in der sie ihre Arbeit ver-

bessert, von der Aufsichtsbehörde begleitet. Ist die Einrichtung in der Lage, die gesetzlichen Anforderungen dauerhaft zu erfüllen, endet die Tätigkeit der Aufsichtsbehörde.

### **Prüfung: Wenn sich Mängel zeigen**

Die Qualitätsprüfungen der Aufsichtsbehörde sind nicht nur Formsache. Sie können zu Sanktionen führen, wenn bei anlassbezogenen Prüfungen Mängel festgestellt werden. Welche ordnungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen werden können, geht aus den Vorschriften des Abschnitts III des dritten Teils SbStG hervor. In Betracht kommen:

- § 22 Beratungen bei Mängeln
- § 23 Anordnungen zur Behebung von Mängeln
- § 24 Beschäftigungsverbot, kommissarische Leitung
- § 25 Untersagung des Betriebes

### **Chancen für Innovation**

Durch das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz wird nicht nur die Kontrolle und Aufsicht geregelt, sondern es bietet gleichzeitig Chancen zur Innovation. Mit § 11 SbStG eröffnet der Gesetzgeber die Möglichkeit, neue Angebote der Pflege unter rechtlichen Erleichterungen zu entwickeln. In seiner Intention entspricht § 11 SbStG dem alten § 25 a des Heimgesetzes und bildet die Grundlage für modellhafte Weiterentwicklungen von besonderen Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen sowie von stationären Einrichtungen.

Die Aufsichtsbehörden können, um vorhandene stationäre Einrichtungen weiterzuentwickeln oder neue Wohn-, Pflege- und Betreu-

ungsformen zu erproben, von der Anwendung einzelner Vorschriften des SbStG absehen, wenn durch die Erprobung der neuen Versorgungsformen

1. mehr Begleitung und Mitwirkung von Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten ermöglicht und
2. der Schutz für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung sowie ihre gleichberechtigte Teilhabe am Leben der Gesellschaft gestärkt werden

Damit gibt das Land Impulse für eine Weiterentwicklung von Angeboten mit dem Ziel, mehr Selbstbestimmung, Mitwirkung und Öffnung durchzusetzen. Entsprechende Zielsetzungen ergeben sich aus § 2 Abs. 2 und 3 SbStG.

Eine Sonderregelung ist möglich, wenn Träger von Einrichtungen oder Anbieter von Dienstleistungen ein Konzept für eine solche innovative Ausgestaltung sowie entsprechende Maßnahmen der Qualitätssicherung erarbeiten und Mieterinnen und Mieter oder die für sie vertretungsberechtigten Personen vorab daran beteiligt werden.

In diesem Fall kann nach § 11 SbStG eine Befreiung von einzelnen Bestimmungen des dritten und vierten Teils des Gesetzes erteilt werden – erstmalig für höchstens fünf Jahre, in einer Verlängerung für weitere fünf Jahre und bei Bewährung auf Dauer.

### **Rechtliche Anforderungen – praxisnah und konkret**

Nachfolgend ist eine vergleichende Übersicht über die gesetzlichen Vorgaben wiedergegeben, um Interessierten die rechtlichen Anforderungen an die beiden Formen von Wohn-Pflege-Gemeinschaften praxisnah zu vermitteln. Außerdem wird der notwendige Regelungsbedarf der Wohngemeinschaftsmitglieder formuliert, die in der entsprechenden Satzung berücksichtigt werden sollten. Dies ist in einem Musterbeispiel dokumentiert. Diese Wohngemeinschaftsvereinbarung ist für Wohn-Pflege-Gemeinschaften nach § 10 SbStG zwingend vorgeschrieben, wird aber auch für solche nach § 8 SbStG empfohlen.

**Die gesetzlichen Vorgaben (SbStG) für ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften**

<b>Gesetz, Paragraph</b>	<b>§ 10 SbStG Selbstverantwortlich geführte ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften</b>	<b>§ 8 SbStG Besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen</b>
<b>Einordnung</b>	ambulant	ambulant
<b>Größe der WG</b>	keine Vorgabe	keine Vorgabe
<b>Eigene Häuslichkeit, wie definiert?</b>	von Betroffenen/Vertretern initiierte und/oder organisierte private Wohnform (Selbsthilfeinteresse)	von einem Betreiber initiierte und/oder organisierte private Wohnform (wirtschaftliches Interesse)
<b>Selbstbestimmung und Selbstverantwortung werden beschrieben durch</b>	schriftliche Vereinbarung zwischen den Mieterinnen und Mietern/ Vertretern	Verträge zwischen dem Betreiber und den Mieterinnen und Mietern
<b>Verhältnis von Wohnen und Dienstleistung zueinander</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wahlfreiheit bei allen Leistungen</li> <li>– vertragliche und tatsächliche Trennung von Vermietung, Pflege- und Betreuungsleistung</li> </ul>	Es können unterschiedliche Leistungen von einem Leistungsanbieter angeboten und vereinbart werden. Aber es muss eine Wahlfreiheit in Bezug auf den Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen geben.
<b>Sonstige Anforderungen</b>	keine	keine
<b>Anzeigepflichten</b>	keine	Ja, Anzeige gegenüber zuständigen Behörden nach § 13 SbStG für Wohnformen, die sich nach Inkrafttreten des Gesetzes neu gründen.
<b>Informationspflichten</b>	keine	gegenüber betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen Informationspflichten nach § 17 SbStG
<b>Prüfverfahren und ordnungsrechtliches Instrumentarium</b>	§ 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 SbStG Nur bei konkreten Anhaltspunkten: Prüfung der 5 Voraussetzungen nach § 10 Abs. 1. Wenn diese nicht erfüllt werden können, Einordnung als WG nach § 8 SbStG als besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsform.	Keine Regelprüfung; nur anlassbezogene Prüfung nach § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 SbStG, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass die Anforderungen an den Betrieb nicht erfüllt sind. Bei Vorliegen solcher Anhaltspunkte Prüfung nach § 20 Abs. 3-8 SbStG Ordnungsrechtliches Eingreifen nach §§ 22-25 SbStG möglich.
<b>Sonstiger Hinweis</b>	Die Vorschriften des Wohn-Betreuungs-Vertragsgesetzes kommen nicht zur Anwendung.	Die Vorschriften des Wohn-Betreuungs-Vertragsgesetzes können zur Anwendung kommen.

- Vereinbarung für eine Wohngemeinschaft: Informationen siehe Seite 26
- Vertrag für eine Wohngemeinschaft: Muster siehe Seite 49

# 5

## Planungshilfen: Wohnen und Pflege organisieren

Die Vermietung in Wohn-Pflege-Gemeinschaften unterscheidet sich vom üblichen Vermietungsgeschäft vor allem durch zwei Merkmale. Erstens sind Wohn-Pflege-Projekte noch relativ neu, es fehlt mithin an Erfahrungen. Zweitens sind sie auf Kooperation aller Beteiligten angelegt. Die folgenden Planungshilfen konzentrieren sich deshalb auf praxisrelevante Hinweise für Investoren, Vermieter und Mieter.

### INFOS FÜRS INVESTOREN

#### Verfahren, Förderung, Standards

Die demografische Entwicklung bietet neue Handlungsoptionen für Investoren auf dem Wohnungsmarkt. Das Interesse an ausdifferenzierten neuen Wohnangeboten nimmt zu, vor allem durch den wachsenden Bedarf von älteren Menschen. Die Parallelität von wachsender und zugleich schrumpfender regional und

sektoral ausdifferenzierter Nachfrage erfordert spezielle wohnungswirtschaftliche Antworten. Wohnen mit Service, Wohnen und Gemeinbedarfsentwicklung, Wohnen und Nachbarschaftsförderung, besondere Angebote für ältere Menschen und Wohnen bei Pflegebedarf sind Themen, die in vielen Unternehmen nicht nur diskutiert, sondern inzwischen auch praktisch gelöst werden. Netzwerke und Kooperationen zwischen Wohnungsanbietern und sozialpflegerischen Dienstleistern sind heute keine Seltenheit mehr. Einige klassische Wohnungsunternehmen engagieren sich auch im Sektor stationärer Pflege.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter gestaltet sich je nach Wunsch und Bedarf unterschiedlich. Sowohl das neue Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) als auch das neue Selbstbestimmungsstärkungsgesetz (SbStG) fördern Angebotsvielfalt

und innovative Entwicklungen, die Wohnen mit sozialer Gestaltung und Assistenz verbinden. Damit eröffnen sich von zwei Seiten neue wirtschaftliche Perspektiven für den Themenkomplex „Wohnen, Pflege und Betreuung“.

**Verfahren:** Vor einer Investitionsentscheidung sollte sorgfältig geklärt werden, ob in der vorgesehenen Region die Nachfrage nach neuen Wohn-Pflege-Formen ausreicht und ob es auf der kommunalen Ebene bereits praktizierte Verfahren für deren Durchführung gibt. Auskunft darüber geben die:

- Kommunen und deren Sozialraumplaner oder Demografiebeauftragte
- landesweiten regionalen Beratungsstellen sowie Pflegestützpunkte
- zuständigen Behörden nach SbStG





Sofern eine öffentliche Förderung in Frage kommt, muss über die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. sowie über das Innenministerium, Abteilung Wohnraumförderung, geprüft werden, ob ein Vorhaben am vorgesehenen Standort förderfähig ist.

### **Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein:**

Die Wohnraumförderung bietet der gewerblichen und privaten Wohnungswirtschaft Möglichkeiten, Wohnungs- bzw. Wohnangebote für Menschen zu entwickeln, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen selbst versorgen können. Dies gilt vor allem für Vermietungsobjekte, die auf Bedarf und Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen ausgerichtet sind. Ein Förderschwerpunkt liegt in der Änderung, Modernisierung und Sanierung alter Gebäudebestände.

Die Wohnraumförderung arbeitet mit Auflagen, unter anderem gibt es Bindungen an soziale Mietobergrenzen. Die Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen ist deshalb für Investoren interessant, die mit ihrem Angebot Menschen ansprechen wollen, die auf Dauer weder hohe Mieten noch die Kosten für Betreuung und Pflege tragen können und auf Leistungen der Sozialsysteme angewiesen sind. Sehr hilfreich ist der Service, den das Innenministerium dazu im Internet bereitstellt:

[www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnraumfoerderung/Mietwohnraum/downloads.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/StaedteBauenWohnung/Wohnraumfoerderung/Mietwohnraum/downloads.html)

Dort sind die aktuellen Richtlinien für die Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein zusammengefasst:

- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- amtliche Begründung zur WoFIV
- Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)
- Wohnungsbindungsgesetz
- Einkommensgrenzenverordnung
- Landesverordnung über die zuständigen Stellen im Wohnungswesen
- Finanzierungsrichtlinien
- Wohnraumförderungsbestimmungen inkl. Qualitätsstandards

- Checkliste: Städtebauliche, soziale und ökologische Förder Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Aufzugsprogramm
- Förderung von altengerechten Wohnungen

Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der Förderbank des Bundes, kann seit 1. April 2009 das Förderprogramm „Wohnraum Modernisieren – STANDARD- und ALTERSGERECHT UMBAUEN (141, 155)“ in Anspruch genommen werden. Förderanfragen sind an die Investitionsbank, das zentrale Förderinstitut des Landes, zu richten.

### **Ausstattung nach DIN 18025 Teil 1 und 2:**

In der Wohnraumförderung gelten energetische, bauliche und städtebauliche Standards – nachzulesen in der Anlage zu den Bestimmungen der Wohnraumförderung. Für ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist die Anwendung von Qualitätsstandards für so genannte „Sonderwohnformen“ abzuklären. Wichtig sind die Ausstattungsnormen: DIN 18025 Teil 2 formuliert verbindliche Regelungen für barrierefreien Wohnraum und DIN 18025 Teil 1 Anforderungen an Wohnraum für Rollstuhlbenutzer. Letztere Bestimmungen sind weitreichender, weil sie Regelungen für stärker alltagsbehinderte Menschen treffen. Im Einzelnen geht es um Normierungen für Flächen (Bewegungsflächen), Türen (Breiten), Flure (Breiten), Küchen, Rampen, Treppen, Bäder, Fenster, Stellplätze etc. Der Wohnraum von Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollte generell die Vorgaben von DIN 18025 Teil 2 einhalten, einzelne Bereiche jedoch auch die von DIN 18025 Teil 1 erfüllen.

Die DIN 18025 wird derzeit überarbeitet und später durch die DIN 18040 ersetzt.

**Energetische Standards:** Maßgebliche Standards für den Energieverbrauch sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt. Wegen des erfahrungsgemäß hohen Energieverbrauchs in Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind energiesparende Baustandards sowohl beim Neubau als auch beim Umbau zu beachten. Erhöhte energetische

*Wohnen und Nachbarschaftsförderung, besondere Angebote für ältere Menschen und Wohnen bei Pflegebedarf sind Themen, die in vielen Unternehmen nicht nur diskutiert, sondern inzwischen auch praktisch gelöst werden. Netzwerke und Kooperationen zwischen Wohnungsanbietern und sozialpflegerischen Dienstleistern sind heute keine Seltenheit mehr.*

*Die Wohnraumförderung bietet der gewerblichen und privaten Wohnungswirtschaft Möglichkeiten, Wohnungs- bzw. Wohnangebote für Menschen zu entwickeln, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen selbst versorgen können. Dies gilt vor allem für Vermietungsobjekte, die auf Bedarf und Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen ausgerichtet sind.*

Standards wie zum Beispiel der des KfW-Effizienzhauses 55 können durch eine Kombination von Landesfördermitteln mit Förderprogrammen der KfW-Bank finanziert werden.

## INFOS FÜR VERMIETER

### Vermieten und kooperieren

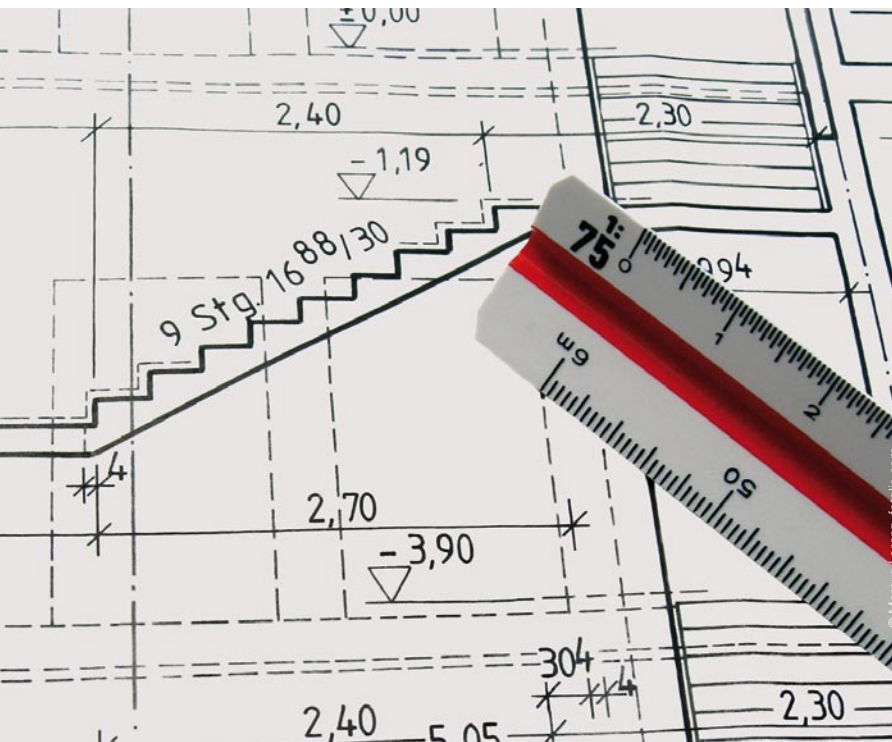
Im Verantwortungsdreieck von Mietern und Dienstleistern übernimmt der Vermieter die dritte Position. Als Anbieter von Wohnraum für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft muss

ihren Reihen eine Ansprechpartnerin oder einen Ansprechpartner benennen. Es ist für alle Seiten von Vorteil, wenn der Vermieter das Projekt durch Öffentlichkeitsarbeit unterstützt, zum Beispiel durch gedrucktes Infomaterial oder andere geeignete Werbeaktivitäten.

Zusätzliche Verfahren, Aufgaben oder Leistungen, die vom Vermieter zu erbringen sind, sollten in schriftlicher Form vereinbart werden.

Wird von einem Vermieter erwartet, dass er sich darüber hinaus aktiv an der Wohn-Pflege-Gemeinschaft beteiligt – zum Beispiel durch die regelmäßige oder sporadische Teilnahme an Sitzungen und Vermittlungsgesprächen oder durch besondere PR-Aktionen, müssen diese Leistungen vergütet werden. Wie eine Entgeltregelung aussehen kann, zeigen Beispiele aus dem Erfahrungsbereich „Betreutes Wohnen“.

Die Mietdauer ist in Wohn-Pflege-Gemeinschaften aufgrund des Alters und der gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Mieterinnen und Mieter meist kürzer als bei üblichen Vermietungsgeschäften. Der häufigere Mieterwechsel erhöht den Verwaltungsaufwand des Vermieters, der durch eine erhöhte Verwaltungskostenpauschale aufgefangen werden sollte. Gleiches gilt für das Mietausfallwagnis, das vor allem beim Projektstart eine Rolle spielt. Hier müssen über die üblichen Mietkautionsansprüche hinaus wirtschaftliche Regelungen getroffen werden.



er nach § 10 SbStG tatsächlich und rechtlich unabhängig sein von dort tätigen Dienstleistern.

**Rolle des Vermieters:** Der Wohnraum wird an gleichberechtigte Mitglieder einer Wohngemeinschaft vermietet. Der Vermieter sollte die Mitglieder mindestens an der Entscheidung über die Vermietung des Wohnraumes beteiligen. Noch besser ist es, wenn er auch ihre Wünsche berücksichtigt, ihnen bestimmte Rechte einräumt und sie bei der Suche nach geeigneten neuen Mieterinnen und Mietern unterstützt. Dass er seine eigenen wirtschaftlichen Interessen dabei nicht aus dem Blick verliert, ist selbstverständlich. Meist wird ihm die Wohn-Pflege-Gemeinschaft aus

### Vermietungskonzepte

**Direktvermietung:** Es gibt verschiedene Konzepte, das Vermietungsverfahren zu organisieren. Unter dem Gesichtspunkt des Normalitätsprinzips ist es erstrebenswert, wenn Vermieter den Wohnraum direkt an einzelne Mieterinnen/Mieter vermieten. Vor allem in der Entstehungsphase erhöht dies den Aufwand des Vermieters: Er muss sich in der Gründungsphase engagieren, im Verlauf dieses Verfahrens als Ansprechpartner und Akteur präsent sein und den Aufbau einer Wohngruppe durch aktive Werbemaßnahmen begleiten. Das setzt voraus, dass sich Wohnungsunternehmen mit den Gestaltungsprinzipien und Verfahrensweisen ambulant betreuter Wohn-Pflege-Gemeinschaften

vertraut machen.

Die Vermietung an Mitglieder einer Wohngemeinschaft gilt inzwischen als rechtlich unproblematisch. Vermietet werden pro Mieterin/Mieter der individuelle Wohnraum zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsflächen. Schwieriger ist es, wenn die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten nicht Teil der abgeschlossenen Privatwohnung sind, sondern – wie bei Hausgemeinschaften üblich – davon abgetrennt liegen. Aus Gründen des Normalitätsprinzips ist ein Mietvertrag wünschenswert, der sich an allgemein übliche Standards anlehnt und in einer Zusatzklärung auf die Besonderheiten des Wohnzusammenhanges eingeht. Empfohlen wird Vermietern, die Beratung von Wohnungs- und Grundeigentümerverbänden in Anspruch zu nehmen.

### **Gesamtmietvertrag an die**

**Nutzergemeinschaft:** Vermieter, die sich auf ihr Kerngeschäft, das Vermieten, konzentrieren wollen, suchen andere Wege. In diesem Fall ist eine Vermietung an die Wohn-Pflege-Gemeinschaft denkbar, die ihrerseits die Wohnungen selbstständig vergibt. Dabei ist es nach Hinweisen des „Bundesmodellprojekts Qualität“ unentbehrlich, dass jede und jeder Unterzeichnende von der gesamtschuldnerischen Haftung befreit wird. Diese Bedingung wird von den Amtsgerichten zum Schutz der unter Betreuung stehenden Menschen eingefordert (vgl. WG. Qualität, Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Informationen für die Wohnungswirtschaft, Berlin o.J., S. 4).

### **Zwischenvermietungsmodell:**

Häufiger kommt es in der Praxis zur Einschaltung eines Zwischenvermieters, der meist aus dem sozialpflegerischen Sektor kommt und mit der Thematik ambulant betreuter Wohn-Pflege-Gemeinschaften vertraut ist. Zu beachten ist dabei, dass die Vermietung und die Pflege- und Betreuungsleistungen bei selbstverantwortlich geführten ambulant betreuten Haus- oder Wohngemeinschaften nach § 10 SbstG vertraglich und tatsächlich getrennt sind. Das ist in den Fällen problematisch, wenn formal und rein rechtlich betrachtet Vermieter und Dienstleister

unterschiedliche juristische Personen sind, tatsächlich aber ein enger wirtschaftlicher Verbund besteht. Im Zwischenvermietungsmodell stellt der Eigentümer die Immobilie als Ganzes zur Verfügung. Vermietung und Verwaltung einschließlich der damit verbundenen Aufgaben und Risiken übernimmt in diesem Falle der Zwischenvermieter. Er muss die Aufwendungen, die sich aus seinen Aufgaben ergeben, in Anrechnung setzen können. Wichtig: Wenn es sich um eine gewerbliche Zwischenvermietung handelt, ist das normale Wohnungsmietrecht



mit seinen Schutzfunktionen eingeschränkt. Ob hier auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften nach § 549 BGB anwendbar sind, ist juristisch umstritten.

### **INFOS FÜR MIETERINNEN UND MIETER**

**Mitwirkung:** Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft räumt Mieterinnen und Mietern Mitwirkungschancen bei der Auswahl neuer Mitglieder ein. Dazu sollten Mieterinnen/Mieter, Vermieter und Dienstleister einvernehmlich zusammenwirken.

**Persönliche Aspekte:** Bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter sind einerseits persönliche Aspekte



*Die Gründungsphase und die Suche nach der ersten „Mietergeneration“ können besonders mühsam sein, weil die Auswahl unter wirtschaftlichem und zeitlichem Druck steht. Es empfiehlt sich, in dieser Phase externe Hilfe in Anspruch zu nehmen, die zwischen den Interessen der Parteien ausgleichend wirken kann.*

*Der Umfang der Betreuungsleistungen wird durch die Gruppenmitglieder gemeinsam festgelegt und mit einem Dienstleister vertraglich geregelt. Auf dieser Basis wird dann mit jedem einzelnen Mitglied der Wohn-Pflege-Gemeinschaft ein Betreuungsvertrag abgeschlossen.*

zu berücksichtigen, andererseits wirtschaftliche. Für das Zusammenleben zählt vor allem, dass die „Chemie stimmt“. Neue Mitglieder müssen menschlich zu denen passen, die in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft bereits leben und arbeiten.

**Wirtschaftliche Aspekte:** Auswahlverfahren müssen möglichst zügig verlaufen, um finanzielle Engpässe zu vermeiden – Leerstandskosten und Mietausfälle für den Vermieter, Einnahmeausfälle für den Pflegedienst. Außerdem sind Regelungen notwendig, um die Rund-um-die-Uhr-Betreuung in diesen Phasen unabhängig von der Mieterzahl aufrechterhalten zu können. Deshalb spielt auch die Berücksichtigung von Pflegestufen eine wirtschaftliche Rolle.

**Vertraglich vereinbaren:** Es empfiehlt sich für die Mietergemeinschaft, die Mitwirkungsrechte an der Auswahl neuer Mieterinnen/Mieter vertraglich mit dem Vermieter zu vereinbaren. Es ist deshalb vorteilhaft, wenn die Mietergemeinschaft als GbR auftritt. Im Fall von Rechtsunsicherheiten ist es am besten, Rat und Hilfe bei Alzheimer-Gesellschaften oder Mietervereinen einzuholen. Die Gründungsphase und die Suche nach der ersten „Mietergeneration“ können besonders mühsam sein, weil die Auswahl unter wirtschaftlichem und zeitlichem Druck steht. Es empfiehlt sich, in dieser Phase externe Hilfe in Anspruch zu nehmen, die zwischen den Interessen der Parteien ausgleichend wirken kann.

**Initiierung und Aufbau:** Die meisten Kosten für Initiative und Aufbau einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft müssen die Akteure selbst zahlen. Es gibt jedoch unterschiedliche Fördermöglichkeiten über das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA). Förderfähig ist die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der inhaltlichen oder baulichen Konzeption. Die dabei entstehenden Planungskosten bzw. Beratungskosten sind förderfähig, auch wenn eine Fachkraft von außen bzw. ein Institut mit der Konzeptentwicklung bzw. -weiterentwicklung beauftragt wird, heißt es in den Förderbestimmungen. Darüber hinaus sind Hospitations-

möglichkeiten oder auch öffentliche Veranstaltungen durch das KDA förderfähig. Derartige Mittel sollten vorzugsweise auch für die Beratung und Information von Mieterinnen und Mietern genutzt werden, um sie auf ihre Rolle in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft vorzubereiten.

Mieterinnen und Mieter mit einer Pflegestufe sollten sich auch darüber informieren, welche Zuschüsse sie für das Wohnen in der Gemeinschaft erwarten können und dazu ihren Rechtsanspruch auf Beratung zum Beispiel bei einem Pflegestützpunkt nutzen. Sofern die so genannten Unterbringungskosten nicht aus dem Einkommen und Vermögen des pflegebedürftigen Menschen getragen werden können, muss mit den zuständigen Stellen auf der Grundlage des SGB XII die Anerkennung der Kosten der Unterkunft im Rahmen einer künftigen Hilfestellung aus Mitteln der Grundsicherung oder Sozialhilfe geklärt werden.

**Maßnahmen zur Wohnungsanpassung:** Die Pflegekasse kann Maßnahmen zur Wohnungsanpassung mit bis zu 2.557 Euro pro Person und Maßnahme unterstützen. Voraussetzung für die Bewilligung ist die Einstufung der Versicherten als pflegebedürftig im Sinne der Pflegeversicherung (Pflegestufen I bis III).

### **Alltagsbegleitung und Pflege**

Für die beiden Leistungsbereiche Pflege und Alltagsbegleitung müssen getrennte Verträge abgeschlossen werden. Während ein Pflegevertrag die Leistungen listet, die ein Einzelner zu seiner individuellen Pflege erhält, umfasst ein Betreuungsvertrag Leistungen, die sowohl von einzelnen Mieterinnen und Mietern als auch von der gesamten Gruppe in Anspruch genommen werden. Der Umfang der Betreuungsleistungen wird durch die Gruppenmitglieder gemeinsam festgelegt und mit einem Dienstleister vertraglich geregelt.

Auf dieser Basis wird dann mit jedem einzelnen Mitglied der Wohn-Pflege-Gemeinschaft ein Betreuungsvertrag abgeschlossen. Mit der Ausführung der notwendigen und gewünschten Aufgaben werden ein einziger Anbieter oder



mehrere Dienstleister zugleich beauftragt. Ein ambulanter Pflegedienst kann neben der Pflege durchaus auch die Alltagsbetreuung übernehmen oder es wird ein weiterer Dienst für die Betreuung engagiert. Inhalt und Umfang der Pflege- und Betreuungstätigkeiten sind vertraglich vereinbart. Diese Vereinbarung orientiert sich am tatsächlich erforderlichen Bedarf der Mieterinnen und Mieter. Obgleich oder gerade weil es temporäre Schwankungen gibt, muss immer der Gesamtbedarf an Unterstützungsleistungen im Blick behalten werden. Eigenleistungen, die zuverlässig durch Angehörige und ehrenamtliche Helfer übernommen werden können, wie Betreuung, Urlaubsvertretungen, Zimmer reinigen oder Wäsche waschen, können die Kosten mindern. Mit der Mitwirkung von Angehörigen hat sich ein Modellprojekt des GKV-Spitzenverbands beschäftigt. Die Ergebnisse der Studie „Organisation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit demenziell erkrankten Menschen unter Einbeziehung der Angehörigen in den Dienstplan“ zeigen unter anderem die Schwierigkeiten verbindlicher Mitwirkung durch Angehörige am Beispiel von vier Wohngemeinschaften im Bundesgebiet.

[www.gkv-spitzenverband.de/\\_8\\_WG\\_Dienstplan.gkvnet](http://www.gkv-spitzenverband.de/_8_WG_Dienstplan.gkvnet)

### **Vertragliche Regelungen**

Pflegevertrag und ärztliche Verordnung: Mieterinnen und Mieter einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft haben je nach Pflegestufe Anspruch auf Grundpflege und hauswirtschaftliche Hilfen der Sozialen Pflegeversicherung (SGB XI) und Häusliche Krankenpflege (Behandlungspflege) der Gesetzlichen Krankenversicherung (SGB V). Die Leistungen übernehmen ambulante Pflegedienste. Grundlage für ihre Tätigkeit ist bei Leistungen im Rahmen der Pflegeversicherung ein Pflegevertrag und im Fall der Behandlungspflege eine vertragsärztliche Verordnung.

**Betreuungsvertrag:** Über die individuelle Pflege hinaus geht es in Wohn-Pflege-Gemeinschaften vor allem um Assistenz bei Aktivitäten des täglichen Lebens, zum Beispiel beim Einkaufen, Kochen und Essen, in der Tagesstrukturierung, bei der Gestaltung von Freizeitaktivitäten und sozialen Beziehungen. Die Assistenz kann auf wenige Stunden beschränkt sein oder bis zur 24-stündigen Präsenz für Menschen mit stark eingeschränkter Alltagskompetenz und einem intensiven Bedarf an Begleitung ausgedehnt werden. Diese die Pflege ergänzenden Tätigkeiten werden mit dem dazu ausgewählten Dienstleister in einem gesonderten Betreuungsvertrag geregelt. Der Vertrag sollte die Leistungen einzeln

benennen, dazu den zeitlichen Leistungsumfang, den Personaleinsatz, die Höhe der Entgelte sowie die Abwesenheits- und Kündigungsregelungen. Wenn Dienstleister beabsichtigen, für die Pflege und Betreuung eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung nach § 75 SGB XII mit dem für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft zuständigen Sozialhilfeträger abzuschließen, ist es wichtig, vorab mit dem jeweiligen Sozialhilfeträger Inhalt, Umfang und Kosten des Leistungsangebotes abzustimmen. Eine Arbeitshilfe zu diesem Themenkomplex steht im Internet zur Verfügung: Modellprojekt „Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen (nicht nur) mit Demenz“. [www.wg-qualitaet.de](http://www.wg-qualitaet.de)

### **Ambulante Pflege- und Betreuungsdienste**

Die Mieterinnen und Mieter bzw. deren Interessenvertreter bilden eine Auftragbergemeinschaft, die ein oder mehrere Dienstleistungsunternehmen für Pflege und Betreuung auswählt. Erfahrungsgemäß übernehmen Pflegedienste häufig zugleich auch die Betreuung der Mietergruppe.

**Auswahlverfahren gestalten:** Das Verfahren zur Auswahl von Dienstleistern sollte – auch wenn die



Falls der Auftraggebergemeinschaft keine Dienstleister bekannt sind, empfiehlt es sich, bei anderen Projekten, Beratungsstellen oder in der Region nach Anbietern zu recherchieren (siehe Serviceteil Seite 54). Am Ende des Auswahlverfahrens entscheidet die Auftraggebergemeinschaft anhand ihrer Kriterien, welche(r) Anbieter den Zuschlag für die Leistungsübernahme erhält (erhalten). Entscheidungsrelevante Kriterien können beispielsweise sein:

- Betreuungs- und Pflegeverständnis
- Kooperationsverständnis
- Personalqualifikation
- Teambesetzung
- Kostenkalkulation
- Betreuungskonzept
- Beschwerde- und Qualitätsmanagement
- regionale Verankerung

Wohn-Pflege-Gemeinschaft noch nicht vollständig ist – spätestens drei bis vier Monate vor dem Einzugstermin stattfinden. Damit steht ausreichend Zeit zur Verfügung, um Bewerbungen zu sichten und Entscheidungen zu treffen. Auf diese Weise ist auch gesichert, dass zum Projektstart pflegerische und betreuende Leistungen erbracht werden können. Denn auch die Anbieter brauchen einen gewissen zeitlichen Vorlauf für organisatorische und personelle Vorkehrungen und für die Abstimmungsprozesse mit den Kostenträgern, die für die Auftragsübernahme und die Vertragsabschlüsse notwendig sind. Um auch tatsächlich auswählen zu können, werden mehrere Dienstleister um die Abgabe eines schriftlichen Angebotes gebeten und zu Gesprächen eingeladen. Die Ausschreibung sollte folgende Informationen enthalten:

- Erwartungen und Anforderungen an den Dienstleistungsanbieter: Motivation, Kenntnisse und Grundverständnis zu gruppenbezogenen Wohn-Pflege-Konzepten, personelle und wirtschaftliche Verhältnisse, Kostenrahmen etc.
- Informationen über das gewünschte Betreuungskonzept und die Kooperationsbeziehungen
- Lage und Räumlichkeiten der Wohn-Pflege-Gemeinschaft
- Rahmendaten zur Zusammensetzung der Mietergemeinschaft (Zahl, Alter, Krankheitsbilder, Pflegestufen etc.)

Sobald die Entscheidung gefallen ist, erstellt der Dienstleister in Abstimmung mit der Auftraggebergemeinschaft ein Pflege- bzw. Betreuungskonzept, das dem individuellen Pflegebedarf und der gruppenbezogenen Alltagsbetreuung entspricht und schließt mit jedem Mitglied der Wohn-Pflege-Gemeinschaft Verträge für Pflege und Betreuung ab. Ein möglicher Anspruch auf Leistungen durch den Sozialhilfeträger besteht grundsätzlich nur individuell und nicht kollektiv.

**Kosten:** Die Mitglieder einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben unter leistungs- und sozialrechtlichen Gesichtspunkten in ihrer „eigenen Häuslichkeit“. Wie zu Hause setzen sich die Kosten zusammen aus

- Wohnen: Miete, Mietnebenkosten, Möblierung und Renovierung
- Lebenshaltung: Verpflegung, Verbrauchsgüter des täglichen und persönlichen Bedarfs
- Pflege- und Betreuungskosten
- Freizeitgestaltung
- sonstigen Kosten

**Gesamtkosten:** Die Tabelle gibt einen Überblick über die Kostenarten, die in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz entstehen können.

*Jedes Mitglied einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bekommt einen eigenen Mietvertrag. Die Einrichtung der eigenen Wohneinheit ist Privatsache jeder Mieterin/jedes Mieters. Durch zusätzlich mitgebrachte Möbel kann jedes Mitglied zur Ausstattung des Gemeinschaftsbereiches beitragen.*



## Kostenarten in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz

Kostenarten	Finanzierung	Gesetzesgrundlage
Miete	1. persönliche Mittel, Einkommen, Vermögen 2. Wohngeld 3. Sozialhilfe	§ 1 WoGG § 29 SGB XII Kosten für die Unterkunft § 41 SGB XII
Haushaltskosten und andere Kosten zum Lebensunterhalt	1. persönliche Mittel, Einkommen, Vermögen 2. Sozialhilfe	Regelsatz §§ 27-40 SGB XII Hilfe zum notwendigen Lebensunterhalt §§ 41-46 SGB XII Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
Grundpflege und hauswirtschaftliche Versorgung	1. Pflegekasse 2. persönliche Mittel, Einkommen, Vermögen 3. Sozialhilfe	§ 36 SGB XI Sachleistungen § 61 SGB XII Hilfe zur Pflege
Häusliche Krankenpflege/ Behandlungspflege, Physiotherapie, Ergotherapie etc.	Krankenkasse	§ 37 SGB V
Betreuung und Alltagsbegleitung	1. persönliche Mittel, Einkommen, Vermögen 2. Sozialhilfe	§ 61 SGB XII Abs. 1 Satz 2 (andere Verrichtungen)
zusätzliche Betreuungsleistungen für Versicherte mit erheblichem allgemeinen Betreuungsbedarf	Pflegekasse	§ 45 b SGB XI
Pflegehilfsmittel technische Hilfen	Krankenkasse Pflegekasse nur wenn kein anderer Kostenträger zuständig ist: persönliche Mittel, Einkommen, Vermögen Sozialhilfe	SGB V § 40 SGB XI §§ 61 f. SGB XII

Es ist zu beachten, dass Leistungen der Sozialhilfe nach SGB XII nur im Einzelfall gewährt werden und nachrangig sind gegenüber Leistungen anderer Träger von Sozialleistungen. Sie kommen erst nach Ausschöpfung der Selbsthilfepotenziale (eigenes Einkommen und Vermögen) und bei nachgewiesener Anspruchsberechtigung in Frage. Die Tabelle weist in der Spalte Finanzierung auf Vor- und Nachrang hin. Sehr empfehlenswert ist eine weitergehende Beratung im Einzelfall durch Pflegestützpunkte und andere Beratungseinrichtungen.

**Miete und Lebenshaltung:** Jedes Mitglied einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bekommt einen eigenen Mietvertrag. Die Einrichtung der eigenen Wohneinheit ist Privatsache jeder Mieterin/jedes Mieters. Durch zusätzlich mitgebrachte Möbel kann jedes Mitglied zur Ausstattung des Gemeinschaftsbereiches beitragen. Die Höhe der Mietzahlung inklusive der Nebenkosten richtet sich unter anderem nach der Größe des privaten Wohnraums zuzüglich der anteilig berechneten Gemeinschaftsflächen. Maßstab ist hier jedoch auch die Bewertung des Mietobjekts

am regionalen Wohnungsmarkt. Es empfiehlt sich deshalb, darauf zu achten, dass Miete und Größe des Wohnraums die ortsüblichen Bemessungsgrenzen für berechnete Empfänger von Grundsicherung im Alter und sozialhilfeberechtigte Mieter nicht überschreiten.

**Lebenshaltungskosten:** Die Mieterinnen und Mieter der Wohn-Pflege-Gemeinschaft zahlen je nach Absprache oder Vereinbarung monatlich einen festen Betrag in die gemeinsame Haushaltskasse. Daraus wird bezahlt, was für den

*Für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist es sinnvoll zu überlegen, wie der Einzelne und die Gemeinschaft zusätzliche Betreuungsleistungen am zweckmäßigsten in Anspruch nehmen. In Betracht kommen vor allem so genannte niedrigschwellige Angebote durch ehrenamtliche Helferinnen und Helfer oder zusätzliche Betreuungsleistungen von Pflegediensten.*

gemeinschaftlichen Bedarf nötig ist, wie Lebensmittel, Putz- und Waschmittel, Hygieneartikel, kleinere Anschaffungen und gemeinsame Fahrten. Meist wird dafür ein Haushaltskonto eingerichtet, das je nach Absprache von der Auftraggebergemeinschaft oder den Mitarbeitenden des Pflege- und Betreuungsdienstes geführt wird. Die Ausgaben betragen erfahrungsgemäß derzeit zwischen 200 und 250 Euro pro Monat und Mieterin/Mieter. Für persönliche Bedürfnisse kann zusätzlich ein weiterer Betrag vereinbart werden.

**Leistungsansprüche:** Die Pflegestufe muss für jede/n Versicherte/n bei der Pflegekasse beantragt werden. Versicherte, deren Pflegebedürftigkeit durch ein Gutachten des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) anerkannt ist, haben Anspruch auf Sachleistungspauschalen nach § 36 SGB XI. Ab 1. Januar 2010 gelten für den ambulanten Bereich folgende Sätze:

- Pflegestufe I: 440 Euro/Monat
- Pflegestufe II: 1.040 Euro/Monat
- Pflegestufe III: 1.510 Euro/Monat

Pflegebedürftige Menschen haben in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft den gleichen Anspruch auf Leistungen nach SGB XI wie in ihrem eigenen Haushalt. Mehrere Personen können zur Inanspruchnahme von Leistungen jedoch als Gruppe gemeinsam einen Dienstleister beauftragen (poolen) und dadurch letztlich ihr Budget besser ausnutzen. Das Pflegeweiterentwicklungsgesetz hat die gemeinsame Inanspruchnahme von Sachleistungen durch mehrere Personen mit Pflege- und Hilfebedarf – das so genannte Poolen – 2008 als Leistungsverbesserung eingeführt. Synergieeffekte entstehen besonders in der gemeinsamen hauswirtschaftlichen Versorgung, zum Beispiel, wenn Mahlzeiten für die ganze Gruppe zubereitet werden. Im assistierten Wohnalltag für Menschen mit Demenz ist mit nennenswerten Synergieeffekten jedoch nicht zu rechnen, da hier die Mieterinnen und Mieter an der Essenszubereitung beteiligt werden und dabei meistens Assistenz benötigen.

**Häusliche Krankenpflege:** Die ärztlich verordnete häusliche Krankenpflege umfasst medizinische Leistungen wie

- Blutdruckmessung
- Injektionen
- Medikamentengabe
- Verbandwechsel
- Wundversorgung

Diese Leistungen dürfen auch in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft nur durch die Fachkräfte eines Pflegedienstes erbracht werden.

**Hilfsmittel und Wohnungsanpassung:** Hilfsmittel werden grundsätzlich von der Krankenkasse bezahlt. Erhält ein Versicherter Leistungen aus der Pflegeversicherung, können die Kosten für Pflegehilfsmittel nach § 40 SGB XI auch von der Pflegekasse übernommen werden. Die Pflegekasse prüft jedoch, ob nicht außerdem noch andere Leistungsträger in Betracht kommen. Auf Antrag bewilligt die Pflegekasse auch die Kosten zur Wohnungsan-





© Scott Grissell, fotolia.com

passung in Höhe bis zu 2.557 Euro pro Person und Maßnahme.

**Betreuung/Alltagsbegleitung:** Es empfiehlt sich für Dienstleister, der Auftraggebergemeinschaft ein Angebot über den Leistungsumfang zu machen und dafür einen Pauschalbetrag anzusetzen. Diese Kosten sind von den Mieterinnen und Mietern grundsätzlich aus ihrem Einkommen und Vermögen zu zahlen. Bei fehlender finanzieller Leistungsfähigkeit kann sich ein individueller Anspruch auf Leistungen der Sozialhilfe nach SGB XII § 61 Abs. 1 Satz 2 ergeben (Hilfe zur Pflege bzw. hier Hilfe für andere Verrichtungen). Dienstleister werden mit dem örtlichen Sozialhilfeträger eine monatliche Betreuungspauschale für die anspruchsberechtigten Mieterinnen und Mieter vereinbaren. Hierfür kommt der Abschluss einer Leistungs-, Vergütungs- und Prüfvereinbarung nach § 75 SGB XII in Betracht, in der der Umfang der Betreuungsleistungen und die entsprechenden Vergütungen genau festgelegt werden. Die bisher in Schleswig-Holstein vereinbarten Pauschalen bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenz sind in unterschiedlicher Höhe abgeschlossen worden. Verträge sind vor allem aus den kreisfreien Städten wie Kiel,

Neumünster, Lübeck sowie dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde bekannt. Unterschiedlich vereinbarte Beträge erklären sich überwiegend aus der Tatsache, dass ihnen unterschiedliche Leistungen zu Grunde liegen. Der Schleswig-Holsteinische Landkreistag und der Städteverband Schleswig-Holstein befinden sich noch in einem gemeinschaftlichen Klärungsprozess zu dieser Thematik.

#### **Betreuungsleistungen nach § 45**

**SGB XI:** Da die Leistungskomplexe der Pflegeversicherung primär auf somatische Pflegebedürftigkeit ausgerichtet sind, reichen die Sätze der Pflegeversicherung meist nicht für Menschen, die überwiegend demenziell erkrankt sind und daher einen höheren Betreuungsbedarf haben. Für diesen Personenkreis stellt die Pflegeversicherung seit 2008 erhöhte Leistungen nach § 45b SGB XI zur Verfügung. Statt bisher 460 Euro im Jahr werden entweder 100 Euro im Monat (Grundbetrag) oder 200 Euro (erhöhter Betrag) für zusätzliche Betreuungsleistungen gewährt. Die Höhe des jeweiligen Anspruchs wird von der Pflegekasse auf Empfehlung des MDK im Einzelfall festgelegt und dem Versicherten mitgeteilt. Auch Personen mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz, die noch nicht die Voraussetzungen für

eine Einstufung in die Pflegestufe I erfüllen, haben seit 2008 einen Anspruch auf diese Betreuungsleistungen.

Für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist es sinnvoll zu überlegen, wie der Einzelne und die Gemeinschaft zusätzliche Betreuungsleistungen am zweckmäßigsten in Anspruch nehmen. In Betracht kommen vor allem so genannte niedrigschwellige Angebote durch ehrenamtliche Helferinnen und Helfer oder zusätzliche Betreuungsleistungen von Pflegediensten. Die Versicherten gehen für die oben genannten Angebote in Vorleistung und können sich die Kosten anschließend von der Pflegekasse in Höhe von maximal 1.200 Euro bzw. 2.400 Euro jährlich erstatten lassen. Der Betrag ist in jedem Fall zusätzlich und darf nicht auf Leistungen der Sozialhilfe angerechnet werden. Dies ist vor allem wichtig, wenn der Sozialhilfeträger Betreuungskosten im Rahmen seiner Leistungsverpflichtung übernimmt.



# Entwicklung und Aufbau eines Wohn-Pflege-Projektes

## Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften

### Findung und Gestaltung von Wohnraum

- Gebäude- bzw. Grundstückssuche
- Bau- oder Umbauplanung: Grundrisse, Wohn- und Betreuungskonzept
- Einordnung in das Landesheimgesetz
- Finanzierung/ Fördermöglichkeiten ermitteln
- Kontaktaufnahme zu lokalen Institutionen, der Nachbarschaft aufbauen
- Beginn der Öffentlichkeitsarbeit (½ bis ¾ Jahr vor Erstbezug)

### Akteure

- Initiator(en) wie z.B. Investor, Vermieter, Pflegedienst, Kommune ...
- Architekt

### Start: Informations- und Kennlernphase

ca. 2 bis 3 Monate

- Persönliche und thematische Annäherung zwischen Akteuren
- Inhaltliche Überlegungen (Zusammensetzung, Finanzierung, Innengestaltung, Alltagsabläufe, Dienstleister etc.)
- Absprachen zum gemeinsamen Vorgehen (Themen und Termine)

### 1- bis 2-mal Treffen pro Monat

- Initiator
- Moderator
- Wohn-Interessenten/ Angehörige

### Konstituierung: Klärungs- und Entscheidungsphase

ca. 3 bis 4 Monate

- Integration weiterer Interessenten
- Auswahlverfahren der ambulanten Dienstleistungsanbieter (für Pflege und Betreuung)
- Konkretisierung des Finanzierungskonzepts, Verhandlungen mit Kostenträgern
- Vertragsgestaltung Vermieter, Pflege-/ Betreuungsdienst
- Einzugs- und Umzugsvorbereitungen
- Schriftliche Vereinbarung der Vermieter/deren Angehöriger (Wohngemeinschaftsvereinbarung)

### 14-tägliche Treffen

- Initiator, Moderator, zukünftige Mieter/ Angehörige, Pflege- und Betreuungsdienst

### Einzug: Eingewöhnung und Alltag

ca. 6 Monate

- Regelmäßige Mieter- bzw. Angehörigen-Treffen
- Persönliche Anwesenheit der Angehörigen je nach Bedarf und Möglichkeit
- Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern, Angehörigen und Pflegekräften

### Regelmäßige Treffen

- Vermieter, Mieter/ Angehörige, Pflege- und Betreuungsdienst

**WOHNGEMEINSCHAFTS-VERTRAG**

zwischen

1. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
2. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
3. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
4. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
5. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
6. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
7. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)
8. \_\_\_\_\_  
(Vorname, Nachname, bisherige Anschrift des Mieters, vertreten durch: Vorname, Nachname, Anschrift des Vertreters\*)

\*Eine Kopie des Betreuerausweises oder der Vollmachtsurkunde liegt als Anlage bei.

im Nachfolgenden „Mieter“ genannt.

**Präambel**

Ziel dieses Wohngemeinschafts-Vertrages ist es, den häuslichen und pflegerischen Alltag der Mieter des Hauses/der Wohnung ..... im Hinblick auf ihre Demenzerkrankung möglichst optimal und wirtschaftlich zu gestalten.

Die Mieter haben aufgrund ihrer Erkrankung ein erhöhtes Bedürfnis nach einer gewohnten und gleich bleibenden Umgebung und einer kontinuierlichen Betreuung durch eine möglichst geringe Anzahl an Personen.

Die Angehörigen der Mieter sind insbesondere zur Vermeidung unnötiger Kosten zu einem kontinuierlichen und verbindlichen Engagement in der Tagesgestaltung der Mieter und in den Angelegenheiten der Wohngemeinschaft aufgefordert.

Ungeachtet der demenziellen Erkrankung der Mieter ist diese Wohngemeinschaft eine selbstständige und unabhängige Gruppe, die in allen das Zusammenleben betreffenden Fragen, vertreten durch ihre Angehörigen oder gesetzlichen Betreuer, eigenverantwortlich entscheidet und autonom über ihre Betreuung und die damit zusammenhängenden Fragen bestimmt.

### § 1 Gesellschaftsform, Name, Zweck

- (1) Die Mieter des Hauses/der Wohnung .....  
schließen sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zusammen.
- (2) Die Gesellschaft führt den Namen Wohngemeinschaft .....
- (3) Soweit dieser Vertrag keine abweichende Regelung trifft, gelten die Vorschriften der §§ 705 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

### § 2 Inkrafttreten

Dieser Wohngemeinschafts-Vertrag tritt am ..... in Kraft.

### § 3 Mieterversammlung

- (1) Die Mieter treten mindestens halb-....jährlich zu einer Mieterversammlung zusammen. Die Mieterversammlung ist für sämtliche Angelegenheiten der Wohngemeinschaft zuständig, soweit diese nicht delegiert sind. Die Mieterversammlung hat insbesondere folgende Aufgaben:
  1. Auswahl und Abwahl eines Pflegedienstes (§ 5)
  2. Wahl der/s Sprecherin/s und seines/ihrer Stellvertreter/in (§ 4) und der/s Kassenführerin/s (§ 5)
  3. Beschlussfassung über die Neuaufnahme (§ 7) oder den Ausschluss (§ 8) von Mietern
  4. Festsetzung von monatlichen Zahlungen der Mieter in die Haushaltskasse (§ 5)
  5. Beschlussfassung über die Anschaffung gemeinschaftlicher Gegenstände sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten
  6. Sicherung einer vertragsgemäßen und gleich bleibenden Qualität der ambulanten Leistungen des Pflegedienstes gegenüber allen Mietern
  7. Beschlussfassung über das Anwesenheitsrecht von Dritten (§ 7)
  8. Errichtung einer Hausordnung
  9. Absprache der Tagesgestaltung der Mieter
- (2) Die Frist zur Einberufung der Mieterversammlung beträgt zwei Wochen.
- (3) Die Mieterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 2/3 der Stimmberechtigten anwesend sind. Ein abwesender Stimmberechtigter kann seine Stimme auf eine andere Person übertragen.
- (4) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (5) Soweit ein Mieter aufgrund seiner Krankheit bei der Entscheidungsfindung nicht mitwirken kann, ist stimmberechtigt, wer als Angehöriger oder gesetzlicher Betreuer zur Vertretung des Mieters ermächtigt ist.

### § 4 Sprecher/in und Stellvertreter/in

Der/Die Sprecher/in hat folgende Aufgaben:

1. Vorbereitung, Einberufung, Leitung und Delegieren der Protokollierung der Mieterversammlung
2. Auf Wunsch der Mieterversammlung kann der Sprecher die Mieter gegenüber dem Pflegedienst repräsentieren.



3. Ansprechpartner für Angehörige der Mieter, Bewerber und Interessenten
4. Bei Verhinderung des Sprechers werden seine Aufgaben vom Stellvertreter übernommen.
5. Die Wahl des Sprechers und seines Stellvertreters erfolgt alle zwei Jahre durch die Mieterversammlung, mit einfacher Mehrheit. Tritt der Sprecher zurück oder scheidet aus anderem Grunde aus der Wohngemeinschaft aus, muss innerhalb von 4 Wochen (?) neu gewählt werden.

#### **§ 5 Haushaltskasse**

- (1) Alle Aufwendungen für Hauswirtschaft werden aus einer gemeinsamen Haushaltskasse bestritten, in die alle Mieter monatlich einen vorher vereinbarten Beitrag einzahlen.
- (2) Die Organisation der Haushaltskasse liegt in der Verantwortung der Mieter.
- (3) Die Mieter haben ihre monatlichen Zahlungen in die Haushaltskasse auf ein gesondert einzurichtendes Haushaltskonto der Wohngemeinschaft zu entrichten.
- (4) Die Gruppe der Mieter kann mit der Mehrheit der Stimmen einen Kassenführer/in wählen.
- (5) Der/die Kassenführer/in ist dann verpflichtet, über die Haushaltskasse Buch zu führen.
- (6) Der/die Kassenführer/in ist zur Vornahme von Rechtsgeschäften zu Lasten der Wohngemeinschaft in dem Umfang berechtigt, den die Mieterversammlung bestimmt.
- (7) Die Mieterversammlung kann aber auch beschließen, die Führung der Haushaltskasse dem Pflegedienst zu übertragen. Ein Mieter erklärt sich dann bereit, die Kassenführung regelmäßig zu überprüfen.

#### **§ 6 Ambulanter Pflegedienst**

- (1) Die Mieter sind verpflichtet, ausschließlich den-/diejenigen Pflegedienst/e mit ihrer Versorgung zu beauftragen, den/die die Mieterversammlung als einheitliche/n Pflegedienst/e gewählt hat. Die Mieter schließen individuelle Leistungsverträge mit diesem/n Pflegedienst/en ab.
- (2) Beschließt die Mieterversammlung einen Wechsel des Pflegedienstes, sind alle Mieter verpflichtet, ihre bisherigen Pflegedienstverträge mit diesem Anbieter zu dem für sie nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Sodann ist erneut entsprechend Absatz 1 zu verfahren.

#### **§ 7 Anwesenheit von Dritten in der WG**

- (1) Die Anwesenheit von behandelnden Ärzten ist jederzeit uneingeschränkt möglich. Gleiches gilt für Familienangehörige, Betreuer und Bevollmächtigte der Mieter.
- (2) Die Anwesenheit von sonstigen Dritten, insbesondere von Besuchern und Dienstleistern, ist zu koordinieren, um übermäßiges und unübersichtliches Kommen und Gehen von Personen zu vermeiden und Sicherheit im Haus zu gewährleisten.

#### **§ 8 Neuaufnahme eines Mieters**

Die Mieterversammlung muss sich zunächst auf einen Nachmieter einigen. Die Neuaufnahme eines Mieters in die Wohngemeinschaft erfolgt in Absprache mit dem Vermieter (siehe Rahmenvereinbarung Mieter – Vermieter).

#### **§ 9 Kündigung, Ausschluss und Ausscheiden eines Mieters**

- (1) Jeder Mieter kann die Mitgliedschaft in der Wohngemeinschaft jederzeit kündigen.

- (2) Scheidet ein Mieter aus der Wohngemeinschaft aus, besteht diese unter den übrigen Mietern fort. Diese können von dem Ausgeschiedenen verlangen, dass er das Mietverhältnis über die von ihm im gemeinsamen Haus belegten Wohnräume zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigt.
- (3) Ein Mieter kann aus der Wohngemeinschaft nur ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohngemeinschaft unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der gegenläufigen Interessen ein Verbleiben des Mieters nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn ein Mieter entgegen § 6 Abs. 1 einen anderen als den gewählten einheitlichen Pflegedienst mit seiner Versorgung beauftragt.
- (4) Endet das Mietverhältnis eines Mieters über die von ihm im gemeinsamen Haus belegten Wohnräume, so scheidet er zugleich aus der Wohngemeinschaft aus.
- (5) Die Herausgabe- und Abfindungsansprüche des Ausgeschiedenen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**§ 10 Schriftform, Salvatorische Klausel**

- (1) Mündliche Nebenabreden in Bezug auf die Wohngemeinschaft sind nicht getroffen. Änderungen dieses Wohngemeinschafts-Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohngemeinschafts-Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Im Falle einer Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die dem von den Vertragspartnern Gewollten inhaltlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Vertreter

Anlagen zu diesem Vertrag: Kopie(n) der/s Betreuerausweis/e bzw. Vollmachtsurkunde/n

## Literatur zum Thema

- Alzheimer Gesellschaft Brandenburg e.V./Institut für Gerontologie und Bildung (Hrsg.): Ambulante Betreuung von Menschen mit Demenz in Wohngemeinschaften – Checkliste zum Leitfaden zur Struktur und Prozessqualität (2005)
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Ambulant betreute Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen, Berlin (2004)
- Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.): Demenzbewältigung in der eigenen Häuslichkeit, Bd. 20, Köln (2004)
- Deutsche Alzheimer Gesellschaft – Selbsthilfe Demenz e.V. (Hrsg.): Informationsblatt „Das Wichtigste“ Nr. 13: Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Demenzkranke, Berlin (2006)
- Dörner, Klaus: Leben und Sterben, wo ich hingehöre. Dritter Sozialraum und neues Hilfesystem, Paranus-Verlag der Brücke, Neumünster (2007)
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz in Kooperation mit der Alzheimergesellschaft Hamburg (Hrsg.): Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. Ein Leitfaden für Angehörige, Hamburg (2007)
- Freiburger Modell – Netzwerk Wohngruppen für Menschen mit Demenz (Hrsg.): Freiburger Memorandum: Wohngruppen in geteilter Verantwortung, Freiburg (2006)
- Klie, Thomas: Wohngruppen für Menschen mit Demenz, Vincentz Verlag, Hannover (2002)
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Leben und Wohnen im Alter. Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse, Bd. 1, Köln (2003)
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Narten, R.: Betreute Wohngruppen – Fallbeispiele und Adressenliste. Reihe: Leben und Wohnen im Alter, Bd. 5, Köln (2004)
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Ambulant betreute Wohngruppen – Arbeitshilfen für Initiatoren, Reihe: Leben und Wohnen im Alter, Bd. 6, Köln (2006)
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demenzbewältigung in der eigenen Häuslichkeit; Alltagsgestaltung in ambulant betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften, Band 20 der Broschürenreihe BMGS Modellprojekte, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln (2004)
- Risse, Thomas: Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz, Konzepte – Finanzierung – Betreuung – Praxisbeispiele, Verlag Forum Gesundheitsmedien, Handbuch
- Verein für selbstbestimmtes Wohnen im Alter e.V.: Qualitätskriterien für ambulant betreute Wohngemeinschaften mit demenziell erkrankten Menschen – eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe, Berlin (2006)
- Leistungs- und Qualitätsvereinbarung mit Sozialhilfeträger: Arbeitshilfe im Rahmen des Modellprojektes „Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen (nicht nur) mit Demenz“, siehe [www.wg-qualitaet.de](http://www.wg-qualitaet.de)
- Muster für Pflegedienstauschreibung im Hamburger Leitfaden für Angehörige, Download: [www.hamburg.de/pflege/veroeffentlichungen/116776/dementenwohngemeinschaften.html](http://www.hamburg.de/pflege/veroeffentlichungen/116776/dementenwohngemeinschaften.html)
- Norddeutscher Newsletter für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Herausgeber: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften und KIWA. Die Online-Information erscheint zweimal im Jahr und informiert über aktuelle Themen, Projekte und Veranstaltungen zum Themenfeld innovative Wohn- und Versorgungsformen für Menschen mit Pflegebedarf/Demenz: [www.kiwa-sh.de](http://www.kiwa-sh.de) und [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)
- Norddeutsches Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Herausgeber: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften und KIWA. Das Journal erscheint einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte mit fachbezogenen Beiträgen. [www.kiwa-sh.de](http://www.kiwa-sh.de) und [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)



## Links

### **SCHLESWIG-HOLSTEIN**

Alzheimer Gesellschaft Schleswig-Holstein e.V.  
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen  
AWO Landesverband Schleswig-Holstein e.V.  
Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V.  
Caritasverband für Schleswig-Holstein e.V.  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband S-H e.V.  
Diakonisches Werk Schleswig-Holstein  
DRK Landesverband Schleswig-Holstein  
Innenministerium Schleswig-Holstein  
Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.  
INW Institut für Neues Wohnen  
KIWA – Koordinierungsstelle für innovative WohnPflegeFormen  
Landesagentur Demenz  
Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des  
Landes Schleswig-Holstein  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen  
WOPA – WOHNberatung und WohnraumanPASSung für  
demenzranke Menschen und deren Angehörige

### **HAMBURG**

Alzheimer-Gesellschaft Hamburg e.V.  
Online Beratung zur Wohnraumanpassung und zum barrierefreien Wohnen  
Barrierefrei Leben e.V. – Beratungszentrum für  
Technische Hilfen & Wohnraumanpassung  
Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für  
Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz  
Hamburgische Brücke – Beratungsstelle für ältere Menschen  
und ihre Angehörigen  
Stattbau Hamburg – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

### **BUNDESWEIT**

Aktion Demenz e.V.  
Alzheimer Forum  
Alzheimer Gesellschaft Brandenburg e.V.  
AOK Pflegedienstnavigator  
Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe  
Bundesmodellprojekt Qualität in ambulanten Wohngemeinschaften  
Demenz Support Stuttgart  
Deutsche Alzheimer Gesellschaft e.V.  
Freiburger Modell  
Freunde alter Menschen e.V.  
GKV Spitzenverband Bund  
Kompetenz Demenzen e.V.  
Kuratorium Deutsche Altershilfe  
Nullbarriere  
VDEK Pflgelotse  
Verein für selbstbestimmtes Wohnen im Alter SWA e.V.  
Wir pflegen – Interessenvertretung begleitender Angehöriger  
und Freunde in Deutschland  
Kompetenznetzwerk Wohnen Wissenspool zu Neuen Wohnformen

### **EUROPAWEIT**

Eurofamcare – internationales Forschungsprojekt zur  
Situation pflegender Angehöriger

### **Internetseite**

[www.alzheimer-sh.de](http://www.alzheimer-sh.de)  
[www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de)  
[www.awo-sh.de](http://www.awo-sh.de)  
[www.bpa.de](http://www.bpa.de)  
[www.caritas-sh.de](http://www.caritas-sh.de)  
[www.paritaet-sh.de](http://www.paritaet-sh.de)  
[www.diakonie-sh.de](http://www.diakonie-sh.de)  
[www.drk-sh.de](http://www.drk-sh.de)  
[www.schleswig-holstein.de/IM](http://www.schleswig-holstein.de/IM)  
[www.wohnprojekte.de](http://www.wohnprojekte.de)  
[www.inw-sh.de](http://www.inw-sh.de)  
[www.kiwa-sh.de](http://www.kiwa-sh.de)  
[www.landesagentur-sh.de](http://www.landesagentur-sh.de)

[www.pflege.schleswig-holstein.de](http://www.pflege.schleswig-holstein.de)  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)

[www.alzheimer-kiel.de](http://www.alzheimer-kiel.de)

[www.alzheimer-hamburg.de](http://www.alzheimer-hamburg.de)  
[www.online-wohn-beratung.de](http://www.online-wohn-beratung.de)

[www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

[www.pflege.hamburg.de](http://www.pflege.hamburg.de)

[www.hamburgische-bruecke.de](http://www.hamburgische-bruecke.de)  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

[www.aktion-demenz.de](http://www.aktion-demenz.de)  
[www.alzheimerforum.de](http://www.alzheimerforum.de)  
[www.alzheimer-brandenburg.de](http://www.alzheimer-brandenburg.de)  
[www.aok-pflegedienstnavigator.de](http://www.aok-pflegedienstnavigator.de)  
[www.bertelsmann-stiftung.de](http://www.bertelsmann-stiftung.de)  
[www.wg-qualitaet.de](http://www.wg-qualitaet.de)  
[www.demenz-support.de](http://www.demenz-support.de)  
[www.deutsche-alzheimer.de](http://www.deutsche-alzheimer.de)  
[www.freiburgermodell.de](http://www.freiburgermodell.de)  
[www.freunde-alter-menschen.de](http://www.freunde-alter-menschen.de)  
[www.gkv-spitzenverband.de](http://www.gkv-spitzenverband.de)  
[www.kompetenznetz-demenzen.de](http://www.kompetenznetz-demenzen.de)  
[www.kda.de](http://www.kda.de)  
[www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de)  
[www.pflegelotse.de](http://www.pflegelotse.de)  
[www.swa-berlin.de](http://www.swa-berlin.de)

[www.wir-pflegen.net](http://www.wir-pflegen.net)  
[www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)

[www.uke.uni-hamburg.de/eurofamcare](http://www.uke.uni-hamburg.de/eurofamcare)

## Netzwerk KIWA

Als landesweite Koordinationsstelle übernimmt die zentrale Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter (KIWA) für Schleswig-Holstein Netzwerkfunktion, indem sie die Ressourcen der verschiedenen Akteure im Handlungsfeld innovativer Wohn- und Pflegeformen zusammenführt. Ältere Menschen und ihre Angehörigen, Vereine, Kommunen, Wohnraumanbieter und Dienstleister im Pflegebereich – sie alle können von der KIWA Beratung über die grundlegenden Merkmale neuer Wohnkonzepte ebenso erwarten wie fachliche Anregungen und praktische Hilfestellungen bei der Entwicklung und beim Betrieb dieser neuartigen Projekte.

Informationen weitergeben sowie neue Angebote, vor allem für Menschen, die pflegebedürftig und von Demenz betroffen sind, zu entwickeln und zu vernetzen, sind die vorrangigen KIWA-Aufgaben.

Neben den zentralen Beratungsleistungen will die KIWA auch die Angebotsvielfalt in Schleswig-Holstein verbessern helfen. Neue Formen des Zusammenlebens in klassischen Heimen werden daher ebenso unterstützt wie häusliche Wohngemeinschaften mit ambulanten Dienstleistungen.

Über ihre Öffentlichkeitsarbeit berichtet die KIWA über bestehende und geplante Projekte in Schleswig-

Holstein und informiert Interessierte sowie Fachleute gleichermaßen. Im Jahr 2010 wird die KIWA dazu beitragen, die mit dem Selbstbestimmungsstärkungsgesetz getroffenen Regelungen für ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften in Schleswig-Holstein bekannt zu machen und qualitätsgesichert umzusetzen. Darüber hinaus wird die KIWA die Entwicklung innovativer Wohn- und Pflegeformen besonders für den ländlichen Raum unterstützen und mögliche Förderwege aufzeigen.

Die KIWA ist ein Projekt des Forums Pflegegesellschaft und wurde drei Jahre vom AWO Landesverband Schleswig-Holstein e. V. in Kooperation mit STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH organisiert. Seit Januar 2010 führt der AWO Landesverband Schleswig-Holstein e.V. das Projekt KIWA für das Forum Pflegegesellschaft ohne die STATTBAU HAMBURG weiter. Zwischen KIWA und STATTBAU besteht weiterhin eine norddeutsche Kooperation im Rahmen von gemeinsamen Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit. Die Koordinationsstelle wird gefördert durch Mittel des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein und finanziell unterstützt durch die Wohnungsbau GmbH Neumünster.

*Die Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter führt Akteure, Angebote und Ressourcen zusammen*



## Netzwerk KIWA

### Die Qualitätsempfehlungen für Schleswig-Holstein – ein Produkt intensiver Zusammenarbeit

Zwischen Mitte 2008 und Ende 2009 hat die KIWA die vorliegenden Qualitätsempfehlungen im Konsensverfahren gemeinsam mit vielen für die Ausgestaltung dieser Wohnform relevanten Akteuren in Schleswig-Holstein entwickelt. An diesem intensiven inhaltlichen Dialog waren beteiligt:

- Volker **Andresen**, Arbeiterwohlfahrt Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Anke **Buhl**, Arbeiterwohlfahrt, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Heidrun **Buhse**, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld
- Dr. Josef **Bura**, KIWA
- Gerd-Ulrich **Bütow**, Landes-seniorenrat Schleswig-Holstein
- Olaf **Doose**, AOK Schleswig-Holstein
- Dr. Hildegard **Entzian**, Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein, Referat Pflegeversicherung, Wohn-pflegerecht, Pflegeinfrastruktur
- Uwe **Honsberg**, Wohnungsbau GmbH Neumünster
- Regine **Jepp**, Kreisverwaltung Ostholstein für den Schleswig-Holsteinischen Landkreistag
- Christoph **Kostka**, VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ASHW
- Silke **Kühlich**, DRK-Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Ralf **Labinsky**, Diakonisches Werk Schleswig-Holstein e.V.
- Anna **Meiners**, Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Uwe **Nannt**, Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein, Referat Seniorenpolitik/Wohnen im Alter
- Sabine **Naumann**, Landeshauptstadt Kiel für die Aufsichtsbehörden der Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein
- Arnd **Oberfell**, KIWA
- Ulrike **Petersen**, KIWA
- Adolf **Popall**, Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V. Landesverband Schleswig-Holstein
- Martin **Ringat**, Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein, Referat Pflegeversicherung, Wohnpflegerecht, Pflegeinfrastruktur
- Fritz **Schultz**, Landeshauptstadt Kiel für den Städteverband
- Thorsten **Schulze**, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel
- Dieter **Selk**, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel
- Karin **Siebeck-Rauscher**, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld
- Armin **Tank**, vdek Schleswig-Holstein
- Rüdiger **Waßmuth** für den Qualitätszirkel ambulant betreuter Wohn- und Hausgemeinschaften in Schleswig-Holstein