

Betreutes Wohnen im Alter

**Fachliche, bauliche und rechtliche
Anforderungen an Wohnanlagen
des Betreuten Wohnens in Hessen**



Inhalt

Vorwort	▶ 1
Einleitung	▶ 2
1. Unterschiedliche Organisationsformen und Betreuungskonzepte	▶ 3
2. Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens in Hessen	▶ 4
2.1. Fachliche Anforderungen an die Grundleistungen	▶ 4
2.2. Fachliche Anforderungen an die Wahlleistungen	▶ 5
2.3. Bauliche Anforderungen	▶ 6
2.4. Vertragsgestaltung	▶ 7
3. Abgrenzung zum Heimgesetz	▶ 9
4. Zukünftige Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens	▶ 10
5. Adressaten der Broschüre	▶ 11
Anhang	▶ 12
I. Grundleistungen /Grundservice	▶ 12
II. Wahlleistungen / weitergehende Hilfen	▶ 13
III. Bauliche Anforderungen	▶ 14
IV. Vertragsgestaltung	▶ 16
Literatur	▶ 17
Mitglieder der Arbeitsgruppe	▶ 17

Herausgeber:
Hessisches Sozialministerium
Referat Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 3140
65021 Wiesbaden
Tel.: 0611-8172501
Fax: 0611-8908466
www.sozialministerium.hessen.de

Redaktion:
Dr. Marie-Luise Marx
Martin Menke
Dr. Hannes Ziller
Peter Linden (verantwortlich)

Fotos:
Birgit Luxenburger
Claudia Ulrich

Gestaltung:
Werbeagentur Zimmermann
Frankfurt/Main

September 2002

Vorwort



In den letzten Jahren hat das Betreute Wohnen für Seniorinnen und Senioren eine rasante Entwicklung verzeichnet, da es zu den traditionellen Angeboten eine Alternative für ein selbstbestimmtes und selbständiges Wohnen bietet.

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist gesetzlich nicht geschützt. Er ist vielmehr ein Sammelbegriff für sehr unterschiedliche Formen von Wohnen und Betreuung. Hinzu kommt, dass in der Praxis für diese Wohnform auch sehr unterschiedliche Begriffe verwendet werden, z.B. Service Wohnen, Begleitetes Wohnen, Pflegewohnen usw.; auch Seniorenresidenzen und Seniorenwohnstifte werden darunter gefasst.

Was heißt Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage? Welche Anforderungen sollte es erfüllen? Wie ist es rechtlich einzuordnen? Um Klarheit zu schaffen, war es höchste Zeit, grundlegende Anforderungen zu erarbeiten, ohne die Vielfalt der Angebote nivellieren zu wollen. In einer landesweiten Arbeitsgruppe unter Federführung des Sozialministeriums haben sich die Vertreterinnen und Vertreter der verantwortlichen Verbände und Institutionen sowie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums der Finanzen in einem zweijährigen Prozess auf bestimmte fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens im Alter verständigt. Die in der Zwischenzeit verabschiedeten Bundesgesetze, das Dritte Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes, das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, die Neufassung des Wohnungsbindungsgesetzes, das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts sowie die Neufassung des

Bürgerlichen Gesetzbuchs und die Novellierung der Hessischen Bauordnung sind entsprechend berücksichtigt worden.

Allen, die an der Realisierung mitgewirkt haben, danke ich herzlich für ihre engagierte und konstruktive Mitarbeit. Ich wünsche, dass die Broschüre interessierte Bürgerinnen und Bürger, aber auch Planerinnen und Planer in die Lage versetzt, die Angebote kritisch zu überprüfen, ob die Voraussetzungen, die an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens mindestens gestellt werden, auch erfüllt sind.


Silke Lautenschläger

Einleitung



In den letzten Jahren haben sich immer mehr ältere Menschen für das Betreute Wohnen in Wohnanlagen als Alternative zum Heim entschieden in der Erwartung, dass sie ihr Leben auch bei Nachlassen der Leistungsfähigkeit und wachsendem Hilfebedarf weiter selbstständig führen und gleichzeitig Sicherheit und – bei Bedarf – auch persönliche Hilfen erhalten können.

Beim Betreuten Wohnen in einer Wohnanlage werden selbständiges Wohnen in einer vollständigen, abgeschlossenen und barrierefreien Wohnung angeboten sowie abgestufte

professionelle und/oder ehrenamtliche Betreuungs- und Pflegeleistungen, die je nach Bedarf abgerufen werden können. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den sog. Grundbetreuungsleistungen, z.B. persönliche Beratung, und den Wahlleistungen, insbesondere häusliche Pflege, die sich die Bewohnerinnen und Bewohner von Anbietern ihrer Wahl selbst beschaffen. Bei diesem Betreuten Wohnen handelt es sich um ein Betreuungsangebot, das über den bisherigen Angebotsrahmen ambulanter Dienste hinausgeht, gleichzeitig aber differenzierter ist als das pauschalisierte Leistungsangebot herkömmlicher stationärer Einrichtungen.

Je nach dem, ob Individualität stärker betont, mehr Eigenleistungen erwünscht oder profes-

sionelle und/oder ehrenamtliche Hilfeleistungen von Dritten beansprucht werden, sind verschiedene Kombinationen von Wohn- und Betreuungsangeboten und damit unterschiedliche Formen der Organisation denkbar, z.B. Wohnanlagen mit flankierenden Serviceangeboten, Wohnanlagen mit integrierten Betreuungsleistungen, Wohnanlagen im Heimverbund oder im Hotelverbund (vgl. Bundesgeschäftsstelle LBS im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (Hrsg.), 1999, S. 9 f). Neben der Organisationsform unterscheiden sich die Projekte auch nach der Betreuungskonzeption.

1. Unterschiedliche Organisationsformen und Betreuungskonzepte



Da die Baukonzeptionen und die Betreuungskonzepte, die unter der ungeschützten Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ erstellt und angeboten werden, sehr unterschiedlich sind und eine große Bandbreite aufweisen, wird im Sinne des Verbraucherschutzes die Forderung nach allgemeingültigen Mindeststandards immer lauter.

Bislang fehlt bundesweit ein anerkannter Merkmalskatalog zur Bewertung der Angebote und zur Abgrenzung gegenüber den Einrichtungen nach dem Heimgesetz. Der Bundesgesetzgeber klärt zwar in einer sog. Abgrenzungsdefinition in der Novellierung des Heimgesetzes, unter welchen Bedingungen

das Betreute Wohnen in Wohnanlagen unter die Bestimmungen des Heimgesetzes fällt und wann nicht, beschreibt jedoch nicht näher, welche Leistungsanforderungen und Qualitätsstandards dieses Betreute Wohnen erfüllen muss.

Um die Ziele selbständiges Wohnen und eigenständige Haushaltsführung vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit zu fördern und den Eintritt von Pflegebedürftigkeit möglichst zu verhindern oder doch hinauszuzögern, sind Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Transparenz bei der Vertrags- und Preisgestaltung, Sicherung der Betreuungsqualität und Durchsetzung von Raumstandards erforderlich.

Da das Betreute Wohnen kein einheitlich geschlossenes Konzept ist, kann und soll auch nicht eindeutig und abschließend festgelegt werden, wie viel Hilfe und Betreuung gewährleistet sein soll. Es gibt jedoch minimale Leistungsanforderungen, die für alle Formen des Betreuten Wohnens zutreffen sollen, z. B. altengerecht und barrierefrei nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung, eine selbständige Haushalts- und/oder Lebensführung, die Einbindung in soziale Strukturen bezüglich Wohnumfeld und Mietergemeinschaft sowie ein Hilfs-, Betreuungs- und Beratungsangebot entsprechend den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen.



2. Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens in Hessen



In Hessen haben sich in einer landesweiten Arbeitsgruppe unter Federführung des Sozialministeriums die Vertreterinnen und Vertreter der Verbände, der Kommunen, des Hessischen Landesamtes für Versorgung und Soziales, der Landesseniorenvertretung, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung sowie des Ministeriums der Finanzen unter externer Fachberatung in einem zweijährigen Prozess darauf verständigt, dass folgende Anforderungen in den vier Leistungsbereichen des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen im Alter erfüllt werden sollten:

- **Grundleistungen / Grundservice, für die bzw. den in der Regel eine monatliche Betreuungspauschale innerhalb bestimmter Grenzen gezahlt wird,**
- **Wahlleistungen / weitergehende Hilfen, die frei wählbar sind und bei Bedarf genutzt und einzeln mit den jeweiligen Diensten abgerechnet werden,**

- **bauliche Anforderungen für eine barrierefreie Wohnung (DIN 18025) und**
- **Gestaltung des Miet- und des Betreuungsvertrages.**

2.1. Fachliche Anforderungen an die Grundleistungen

Im Bereich der Grundleistung ist eine persönlich und fachlich geeignete Ansprechpartnerin oder ein Ansprechpartner bereitzustellen, die bzw. der mindestens einmal in der Woche eine Sprechstunde in der Wohnanlage anbietet. Diese übernehmen das beratende Erstgespräch mit den interessierten älteren Menschen unter Beteiligung des Vermieters bzw. Bauträgers und des Dienstleisters, das vor Vertragsabschluss geführt wird. Das Erstgespräch soll die Möglichkeit einer umfassenden Information über das Wohnangebot bieten und damit der persönlichen Entscheidungsfindung dienen. Die Ansprechpartnerin bzw. der

Ansprechpartner hat eine wichtige Funktion in den Wohnanlagen des Betreuten Wohnens, da über pflegerische und hauswirtschaftliche Dienste, über ärztliche Versorgung sowie qualifizierte Fachberatung informiert und beraten wird. Darüber hinaus sollen diese Dienste und Hilfen bei Bedarf zeitnah vermittelt und die Vermittlung auch überprüft werden. Damit ist sichergestellt, dass die angeforderte Hilfe und Unterstützung auch dort ankommt, wo sie gebraucht wird. Das Aufgabenspektrum beinhaltet weiter zum einen die Betreuung in Fragen der alltäglichen Lebensführung, wie z.B. Informationen über Hilfsangebote zur Bewältigung des Alltags oder über Freizeitangebote, und die praktische Unterstützung bei der Antragstellung für Leistungen, die der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung dienen. Zu beachten ist, dass keine Rechtsberatung und keine umfassende Sozialberatung geleistet werden können. Zum anderen soll die Kommunikation innerhalb und außerhalb



der Hausgemeinschaft gefördert, die Kooperation und Vernetzung mit der regionalen Altenhilfe unterstützt und das bürgerschaftliche Engagement für die Altenhilfe und Altenpflege verstärkt werden. Um diese Aufgaben kompetent und qualifiziert wahrnehmen zu können, sind Kenntnisse der Gesprächsführung, der wesentlichen Inhalte der sozialen Gesetzgebung, der regionalen, kulturellen Angebote sowie der Ersten Hilfe notwendig. Ein besonderes Geschick zum Organisieren wird vorausgesetzt.

Zu den Grundleistungen gehört weiter die Nutzung der offenen Gemeinschaftseinrichtungen. Damit ist einmal das Büro gemeint, das die Möglichkeit zur Besprechung und Information bietet, sowie ein nutzungsoffener Gemeinschaftsraum ab 20 Wohnungen.

Für die Grundleistungen wird in der Regel eine monatliche Betreuungspauschale gefordert, auch wenn diese zunächst nicht in Anspruch genommen werden. Falls die Bewohnerinnen und Bewohner diese Betreuungspauschale nicht aus

ihrem Einkommen und Vermögen finanzieren können, überprüfen die örtlichen Sozialhilfeträger, ob im Einzelfall Hilfe nach dem Bundessozialhilfegesetz gewährt werden kann. Den Trägern des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen ist selbstverständlich freigestellt, die Grundleistungen durch weitere Angebote, insbesondere durch den Notruf, zu ergänzen mit der Folge, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner weitere Kosten entstehen. Für viele Wohnanlagen des Betreuten Wohnens gehört das Angebot eines Anschlusses an ein 24-Stunden-Notrufsystem zu den Grundleistungen. Ob dieser Anschluss zu den Grund- oder den Wahlleistungen zählt, ist letztlich nicht entscheidend. Es spricht aber viel dafür, dass der Hausnotruf eine Wahlleistung sein sollte, weil der Anschluss in jeder Wohnung individuell hergestellt werden kann, und zwar erst dann, wenn er wirklich gewünscht wird (vgl. Kuratorium Deutsche Altershilfe e.V. und Deutscher Mieterbund e.V., 2000). Die Grundleis-

tungen sollten möglichst gering gehalten und das Serviceangebot weitgehend über wählbare Zusatzleistungen abgesichert werden. Nur so ist gewährleistet, dass die Leistungen an die persönliche Bedarfslage entsprechend angepasst werden können.

2.2. Fachliche Anforderungen an die Wahlleistungen

Zu den Wahlleistungen zählen alle Leistungen, die außerhalb der Betreuungspauschale von frei wählbaren Diensten je nach Bedarf bestellt und einzeln abgerechnet werden. Dazu zählen z.B. hauswirtschaftliche Leistungen, ambulante pflegerische Leistungen nach SGB V und XI, Mahlzeitendienste, Einkaufsdienste, Fahr- und Begleitdienste sowie der Notruf, sofern er nicht Bestandteil der Grundleistungen ist. Diese Wahlleistungen dürfen nicht über den Mietvertrag oder über den Betreuungsvertrag an den Träger der Anlage gebunden sein, weil sonst das Heimgesetz anwendbar sein kann.



2.3. Bauliche Anforderungen

Bei der Planung, Ausführung und Einrichtung von Wohnanlagen des Betreuten Wohnens sind folgende Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung maßgebend:

- Hessische Bauordnung (HBO),
- Förderrichtlinien für Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden,
- DIN 18024 Teil 1– Barrierefreies Bauen; Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – Planungsgrundlagen,
- DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen.

Die Wohnanlage soll von ihrer Lage und Ausstattung nach DIN 18024 Teil 1 barrierefrei zugänglich sein, und die Wohnungen nach DIN 18025 barrierefrei erschlossen werden. Die Wohnungen selbst sollen abgeschlossen sein mit einer Größe von mindestens 40-45 qm für einen Ein-Personen-Haushalt und 50-57 qm für einen Zwei-Personen-Haushalt, ausgestattet mit Vor-

raum (Diele), Küche, Wohn- und Schlafraum, die voneinander abgetrennt sind, sowie Bad, WC, Abstellraum und Freisitz (Terrasse, Balkon oder Loggia). Sie sollen barrierefrei sein, d.h. frei sein von Schwellen, mindestens 90 cm breite Türen haben, vor allem im Bad und in der Küche genügend Bewegungsfreiheit bieten sowie offen sein für Veränderungen nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnung soll eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen und den Sicherheitsbedürfnissen entsprechen. Fenster, Balkon- oder ähnliche Türen sollen daher mit Rollläden ausgestattet sein, die im Erdgeschoss eine Sicherheitsverriegelung haben. Die Wohnungseingangstür soll mit Weitwinkelspion, integriertem Sperrbügel und Schließzylinder mit Notfallfunktion versehen sein. In jeder Wohnung soll die technische Infrastruktur für die Notrufsicherung (Telefonanschluss) vorhanden sein, die

bei Bedarf umgehend aktivierbar ist, spätestens innerhalb von 24 Stunden. Daneben soll eine ganzjährige Beheizung nach individuellem Bedarf möglich sein.

Neben diesen barrierefreien Wohnungen soll die Wohnanlage über Räume zur gemeinschaftlichen Benutzung verfügen, ein Büro, das auch als Informations- und Kommunikationszentrum dienen kann, und ab 20 Wohnungen über einen nutzungsoffenen Gemeinschaftsraum. Wesentlich für die selbständige Haushalts- und Lebensführung ist die Lage der Wohnanlage, die sich in der Nähe von Orts- oder Stadtteilzentren befinden und über eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner verfügen soll.

Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) können die Kommunen eigenverantwortlich entscheiden, ob sie die Stellplatzpflicht als Steuerungselement in das örtliche Verkehrskonzept einbeziehen. Die Mustersatzungen, die von den Kommunalen Spitzenverbänden als Handrei-



chung an die Kommunen herausgegeben wurden, könnten gegebenenfalls überarbeitet und angepasst werden. Darüber hinaus soll die Wohnanlage eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben. Um den täglichen Bedarf, z.B. an Lebens- und Arzneimitteln, entsprechend abdecken zu können, sollen die wichtigsten Einrichtungen in der Nähe sein (maximal 300 Meter Entfernung). Die Integration in das allgemeine soziale und kulturelle Umfeld ist bei der Planung einer Wohnanlage unbedingt zu berücksichtigen.

2.4. Vertragsgestaltung

Zu den Qualitätsaspekten gehört auch eine eindeutige und klare Vertragsgestaltung und Vertragsform. Bei der Vertragsgestaltung ist die fehlende Transparenz des Gesamtangebotes das Hauptproblem. Bei der Vertragsform besteht die Schwierigkeit darin, dass die Mehrheit der Nutzerinnen und Nutzer neben dem Mietvertrag einen sog. Grundbetreuungs-

vertrag abschließt, der vielfach in der Weise rechtlich gekoppelt ist, dass der Betreuungsvertrag nicht isoliert vom Mietvertrag gekündigt werden kann. Hier mehren sich in letzter Zeit Gerichtsurteile, die den Ausschluss der Kündigung des Betreuungsvertrags ohne gleichzeitige Kündigung des Mietvertrags wegen Verstoßes gegen § 309 Nr. 9 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (ehemals § 11 Nr. 12a AGB-Gesetz – Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) für rechtswidrig halten.

Nach Auffassung dieser Gerichte handelt es sich bei dem Betreuungsvertrag um einen Dienstvertrag, der nicht länger als zwei Jahre bindend sein darf. Eine unbefristete Laufzeit des Betreuungsvertrages verstößt ebenso wie der Ausschluss der ordentlichen Kündigung gegen § 309 Nr. 9 BGB. Dies bedeutet, dass bei Betreuungsverträgen die gesetzlichen Kündigungsvorschriften greifen. Falls diese Rechtsprechung

höchstrichterlich bestätigt wird, wäre die Verbindung von Miet- und Betreuungsvertrag nur noch mit der Maßgabe möglich, dass der Betreuungsvertrag gekündigt werden kann, ohne dass dies Auswirkungen auf den Mietvertrag hat.

Diese Rechtsprechung gefährdet trotz mancher Befürchtungen auf Trägerseite jedoch die Idee des Betreuten Wohnens nicht. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe ist der Auffassung, dass mit einer Befristung der Laufzeit der Betreuungsverträge auf mindestens ein Jahr bis höchstens zwei Jahre für die Anbieter eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für ihre Vorhaltekosten bleibt. Da für die Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnanlagen des Betreuten Wohnens die allgemeinen Verbraucherschutzvorschriften als rechtliche Sicherheit gelten, müssen diese auch angewandt werden. Wenn die Betreuungsleistungen den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend fachlich gut und preislich angemessen sind, werden sie auch nachgefragt.



Beim Mietvertrag handelt es sich um einen normalen Mietvertrag, der folgende Anforderungen erfüllen soll:

- Die Haustechnik und der haustechnische Service sollen mit einer detaillierten Leistungsbeschreibung geregelt sein.
- Die Reinigung und Instandhaltung aller Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume, die Bürgersteigreinigung, die Schneeräumung und die Pflege der Außenanlagen sind sicherzustellen.
- Die Kündigung richtet sich nach den Vorschriften der §§ 568 ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Zum Nachteil des Mieters oder der Mieterin abweichende Vertragsbestimmungen sind unwirksam. Der Vermieter bzw. die Vermieterin hat nicht das Recht zu bestimmen, dass die Wohnung wegen Pflegebedürftigkeit verlassen werden muss.
- Die Vertragsdauer sollte unbegrenzt sein.

- Die Mieterhöhung richtet sich nach den Vorschriften der §§ 557 ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) für Sozialwohnungen, die bis zum 31.12.2002 gefördert werden. Eine zum Nachteil des Mieters oder der Mieterin davon abweichende Vertragsbestimmung ist unwirksam. Im Falle des selbstgenutzten Wohneigentums gilt eine vertragliche Regelung mit dem Verwalter bzw. der Verwalterin oder die von der Wohnungseigentümersversammlung beschlossene Hausordnung.

Der Betreuungsvertrag muss eine klare Trennung zwischen Grund- und Wahlleistungen enthalten. Da Umfang und Verhältnis von vorgehaltenen Grund- und Wahlleistungen sehr unterschiedlich bemessen und auch verschiedenen Konzepten verpflichtet sein können, soll darüber hinaus darauf geachtet werden, dass

- eine detaillierte Leistungsbeschreibung nach Art und Umfang für die Grundleistungen, die mit einer Pauschale abgegolten werden, vorliegt,
 - eine Regelung für die Preiserhöhung enthalten ist, die ohne Leistungserweiterung nur nach dem Preisindex für die Lebenshaltung in Hessen (Herausgeber: Hessisches Statistisches Landesamt) möglich ist,
 - die Leistungserbringer bei den Grundleistungen benannt und
 - Regelungen zum Datenschutz enthalten sind.
- Die Regelungen zum Datenschutz sind insoweit wichtig, als zu einer ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten notwendig ist. Der Leistungsnehmer bzw. die Leistungsnehmerin muss dem zustimmen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben notwendig ist. Eine Entbindung von der Schweigepflicht kann nur im Einzelfall und durch den Leistungsnehmer oder die Leistungsnehmerin erfolgen.

3. Abgrenzung zum Heimgesetz:



Das Dritte Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes ist am 1. Januar 2002 in Kraft getreten. Neben den Schwerpunkten Stärkung der Heimaufsicht, Verbesserung der Transparenz bei den Heimverträgen, der Weiterentwicklung der Mitwirkung und der Verbesserung der Zusammenarbeit von Heimaufsicht, Medizinischem Dienst der Krankenversicherung, Pflegekassen und Trägern der Sozialhilfe wird mit der Novellierung des Heimgesetzes erstmals auch eine Abgrenzung zwischen Heim und Betreutem Wohnen vorgenommen. Danach soll das „echte“ Betreute Wohnen auch künftig nicht unter das Heimgesetz fallen.

In § 1 Abs. 2 Heimgesetz ist zu der Abgrenzung zwischen Heim und Betreutem Wohnen nunmehr Folgendes festgelegt: *„Die Tatsache, dass ein Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründet allein nicht die Anwendung dieses Gesetzes. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist.“* Um die Frage, ob das Entgelt für allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist, zu beantworten, ist als Maßstab die Miete einschließlich aller Wohnnebenkosten, Heizung und Warmwasser heranzuziehen. Die Betreuungspauschale für die Grundleistungen

ist im Verhältnis zur Miete in der Regel nicht mehr von untergeordneter Bedeutung, wenn sie erheblich über 20 Prozent der monatlichen Miete einschließlich der Betriebskosten liegt.

Auf eine verbindliche Definition des Betreuten Wohnens wird verzichtet, da es sich hier um unterschiedliche Wohnformen handelt, die einer dynamischen Entwicklung unterliegen. Eine Einrichtung ist danach nur dann als Heim im Sinne dieses Gesetzes anzusehen, wenn eine „heimmäßige“ Betreuung und Versorgung angeboten und für die Bewohnerinnen und Bewohner eine Lebenssituation „wie im Heim“ geschaffen wird.

4. Zukünftige Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnen



Das Betreute Wohnen ist auf kein einheitliches Konzept festgelegt, und die Entwicklung wird, wie sie sich bereits abzeichnet, nicht auf ein einheitliches Konzept hinauslaufen, sondern eher zu einer weiteren Ausdifferenzierung führen. Es werden deshalb verschiedene Formen des Betreuten Wohnens entstehen, die nur im Zusammenhang mit den jeweils angebotenen Leistungsangeboten zu verstehen und zu bewerten sind.

Damit Betreutes Wohnen seiner jeweiligen Konzeption gerecht werden kann, eine

selbstbestimmte Lebensführung auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen und eine bedarfsgerechte Alternative zu anderen Wohnformen im Alter zu sein, müssen

- Mindestqualitätsstandards klar definiert und verbindlich gemacht werden,
- Leistungsangebote für Nutzerinnen und Nutzer transparent und überschaubar im Sinne des Verbraucherschutzes sein und gegenseitige Erwartungen geklärt sowie
- rechtliche Unklarheiten beseitigt werden.

Das Betreute Wohnen in Wohnanlagen kann ein Zukunftsmodell sein, wenn es qualitative, ökonomische und subjektive Anforderungen miteinander verbinden kann. Voraussetzung dafür ist zum einen eine abgestimmte Planung in der Alten- und Wohnungspolitik im Sinne einer lebensräumlich orientierten Strukturpolitik und zum anderen, den älteren Menschen die Möglichkeit der Partizipation zu geben. Damit wäre eine wesentliche Weiche gestellt, um die Rahmenbedingungen für ein menschenwürdiges, zufriedenes und selbständiges Leben im Alter zu verbessern.

5. Adressaten der Broschüre



Die Broschüre soll künftig allen Interessierten als Empfehlung zur Verfügung gestellt werden, die über das Betreute Wohnen in Wohnanlagen beraten werden möchten.

Sie soll außerdem an die Kommunalen Gebietskörperschaften, die Verbände der freien Wohlfahrtspflege sowie die privatgewerblichen Verbände, die Wohnungsbaugesellschaften und die Architekten- und Stadtplanerkammer übermittelt werden mit der Bitte, sich bei anstehenden Projekten daran zu orientieren.

Sofern bei Projekten des sog. „heimverbundenen Wohnens“ in betreuten Wohnanlagen Pflegestützpunkte oder Gemeinschaftsräume vom Hessischen Sozialministerium gefördert werden, soll die Erfüllung der Anforderungen zur Fördervoraussetzung gemacht werden.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung beabsichtigt, die Anwendung dieser Anforderungen bei der Förderung von Wohnungen des Betreuten Wohnens im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zugrunde zu legen und ergänzende Regelungen für den geförderten Wohnungsbau zu treffen.

Anhang

I. Grundleistungen /Grundservice

Leistungsbereich	Anforderungen	Empfehlungen
Information und Beratung	<p>Ansprechpartner/in Benennung, Bereitstellung einer persönlich und fachlich geeigneten Ansprechpartnerin bzw. eines Ansprechpartners</p>	
	<p>Anforderungsprofil der Ansprechpartner/in: a) Kenntnisse der</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesprächsführung • regionalen / kulturellen Angebote • wesentlichen Inhalte der sozialen Gesetzgebung • Ersten Hilfe <p>b) Organisationsgeschick</p>	
	<p>Aufgaben der Ansprechpartner/in:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beratendes Erstgespräch mit der Bewerberin / dem Bewerber unter Beteiligung des Vermieters / Bauträgers und des Dienstleisters vor Vertragsabschluss 2. mindestens einmal pro Woche Sprechstunde in dem Wohnobjekt 3. Information über / und Vermittlung von z. B. <ul style="list-style-type: none"> • pflegerische/n und hauswirtschaftliche/n Diensten • ärztliche/r Versorgung • qualifizierte/r Fachberatung mit Überprüfung der Leistungsvermittlung 4. Information und Beratung (keine Rechtsberatung und keine umfassende Sozialberatung) Die Beratung beschränkt sich auf: <ul style="list-style-type: none"> • Fragen zur alltäglichen Lebensführung • umfassende Informationen über Hilfsangebote zur Bewältigung des Alltags • Freizeitgestaltung • praktische Unterstützung bei der Antragstellung für Leistungen, die der Pflege, Betreuung und ärztlicher Versorgung dienen 5. Förderung der Kommunikation innerhalb und außerhalb der Hausgemeinschaft 6. Kooperation und Vernetzung mit der regionalen Altenhilfe 7. Förderung des bürgerschaftlichen Engagements 	
Nutzung der offenen Gemeinschaftseinrichtungen	Nutzung der in Teil III „Bauliche Anforderungen“ im Leistungsbereich „Infrastruktur“ genannten Gemeinschaftsräume	

Es ist Anbietern des Betreuten Wohnens generell freigestellt, die Grundleistungen durch weitere Angebote, insbesondere durch Hausnotruf, zu ergänzen.

II. Wahlleistungen / weitergehende Hilfen

Leistungsbereich	Anforderungen	Empfehlungen
Hausnotruf	Wahlfreiheit bezüglich der Leistungserbringer	Geschulte Kontaktperson mit Grundkenntnissen <ul style="list-style-type: none"> • der häufigsten Krankheiten / Behinderungen, Umgang damit und deren Auswirkungen im Alltag • im technischen Bereich: Telefontechnik, Funktionsweise der verschiedenen Basisstationen, Fehlersuche und mögliche Behebung einfacher Störungen und Kenntnisse der innerbetrieblichen Aufbau- und Ablauforganisation
		24 Stunden Besetzung der Hausnotrufzentrale
		Umgehende Veranlassung und Einleitung der Hilfemaßnahmen im Notfall
Hauswirtschaftliche Dienste, Pflegerische Dienste, Krankenpflege und/oder sonstige Leistungen (z. B. Fahr- und Begleitdienste, Mahlzeitendienste, kulturelle Angebote, Fachberatung)	Wahlfreiheit bezüglich der Leistungserbringer, Einzelabrechnung	

III. Bauliche Anforderungen

Leistungsbereich	Anforderungen	Empfehlungen
Planung / Bauausführung	Hessische Bauordnung (HBO)	
	DIN 18024 Teil 1 - Barrierefreies Bauen; Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – Planungs- grundlagen	
	DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen	
	Förderungsrichtlinien für Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden	
	Horizontale und vertikale Erschließung nach DIN 18025	
	Wohnungsgrößen für 1 Personen-Haushalt mind. 40–45 m ² 2 Personen-Haushalt mind. 50–57 m ²	
	Ganzjährige Beheizung nach individuellem Bedarf Raumtemperaturen in <ul style="list-style-type: none"> • Aufenthaltsräumen = > + 22° C • Bad/Sanitärraum = > + 24° C 	
	Abgeschlossene Wohnung mit Vorraum, Küche, Wohnraum, Schlafraum, Bad, WC, Sammel- oder Etagenheizung, Keller- oder entsprechender Abstellraum außerhalb und Abstellraum innerhalb der Wohnung, Waschküche mit Waschmaschinen zur gemeinschaftlichen Benutzung, soweit in den Wohnungen die Aufstellung von Waschmaschinen nicht möglich ist	In den Wohnungen Rauchmelder an geeigneten Stellen
	Trockenräume	
Fahrradabstellräume		
Türbreiten mind. 90 cm i. L.	Kücheneinrichtung bauseits	
Keine reinen Nordlagen von Wohnungen	Keine innenliegende Bäder; im Bad Auf- stellmöglichkeit für Haushaltswaschma- schine; Dusche und Badewanne	

Leistungsbereich	Anforderungen	Empfehlungen
	Trennung von Küche, Schlaf- und Wohnbereich	Innere Erschließung überschaubar und kommunikationsfreundlich
	Wohnungseingangstür mit Weitwinkelspion, integriertem Sperrbügel und Schließzylinder mit Notfallfunktion	Terrasse, Loggia oder Balkon, mind. 1,75 m tief, Blickschutz durch Bepflanzungskübel, Rankgitter u. ä.
	Fenster, Balkon- oder ähnliche Türen mit Rollläden; im Erdgeschoss mit Sicherheitsverriegelung	
Hausnotruf	Technische Infrastruktur für Hausnotrufeinrichtung (Telefonanschluss) in jeder Wohnung. Bei Bedarf umgehend aktivierbar, spätestens innerhalb von 24 Stunden.	
Infrastruktur	Räume zur gemeinschaftlichen Benutzung: <ul style="list-style-type: none"> • Büro mit Besprechungsmöglichkeit (Informationszentrum) • nutzungsoffener Gemeinschaftsraum (bei Wohnanlagen ab 20 Wohnungen) 	Multifunktional nutzbare Flächen / Räume z. B. für Gymnastik / Fitness, Übernachtungsmöglichkeit für Gäste, Cafeteria
Wohnumfeld	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und Zugängen zu Gebäuden gemäß DIN 18024 Teil 1 – Barrierefreies Bauen; Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – Planungsgrundlagen	Je nach Bedarf und örtlicher Gegebenheit: Anlage von Gärten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt, gepflegt und unterhalten werden können
	Gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (max. 300 Meter)	Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post, Ärzte, Apotheke sollten in der Regel zu Fuß erreichbar sein
	Ausreichende Zahl an Parkplätzen	Zufahrtsmöglichkeiten bis in die Nähe des Hauseinganges
		Gute Zugangsbeleuchtung (Bewegungsmelder)
		Grünanlagen mit Sitzplätzen

IV. Vertragsgestaltung

Leistungsbereich	Anforderungen	Empfehlungen
Mietvertrag *	Keine Koppelung mit dem Service-/Betreuungsvertrag	
	Regelung für Haustechnik/haustechnischer Service, mit detaillierter Leistungsbeschreibung **	
	Sicherstellung der <ul style="list-style-type: none"> • Reinigung und Instandhaltung aller Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume, • Bürgersteigreinerung, • Schneeräumung und • Pflege der Außenanlagen 	
	Unbegrenzte Vertragsdauer	
	Regelung über Kündigung nach <ul style="list-style-type: none"> • BGB-Vorschriften • Wohnungsbindungsgesetz (für Sozialwohnungen, gefördert bis zum 31.12.2002) 	
	Regelung über Mieterhöhung nach <ul style="list-style-type: none"> • BGB-Vorschriften • Wohnungsbindungsgesetz (für Sozialwohnungen, gefördert bis zum 31.12.2002) 	
Service-/Betreuungsvertrag	Keine Koppelung mit dem Mietvertrag	
	Wahlfreiheit muss garantiert sein	
	Detaillierte Leistungsbeschreibung (Art und Umfang) für die Grundleistungen mit pauschalem Preis, Trennung zwischen Grund- und Wahlleistungen	
	Preiserhöhung ohne Leistungserweiterung nur nach dem Preisindex für die Lebenshaltung in Hessen (Herausgeber: Hessisches Statistisches Landesamt)	
	Benennung der Leistungserbringer bei den Grundleistungen	
	Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben ist die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten notwendig. Der Leistungsnehmer oder die Leistungsnehmerin stimmt dem zu, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben notwendig ist. Eine Entbindung von der Schweigepflicht kann nur im Einzelfall und durch den Leistungsnehmer oder die Leistungsnehmerin erfolgen.	

* „Im Falle des selbstgenutzten Wohneigentums tritt an die Stelle des Mietvertrages eine vertragliche Regelung mit dem Verwalter oder die von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossene Hausordnung.“

** „Der Vorteil ist, dass unabhängig davon, ob die Leistungen von einem Hausmeister oder einem externen Leistungserbringer erbracht werden, die Kosten nach der zweiten Berechnungsverordnung auf alle Bewohner/innen umgelegt werden können.“

Literatur

Bundesgeschäftsstelle LBS im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (Hrsg.) (1999):

Wohnen mit Service, verantwortlich für den Inhalt: empirica, Bonn.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (1998): Zweiter Altenbericht, Wohnen im Alter, Bonn.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2001): Dritter Altenbericht, Alter und Gesellschaft, Bonn.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2001): Drittes Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes vom 05. November 2001, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2001, Teil 1, Nr. 57, S. 2960 ff.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; Bundesministerium der Finanzen (Hrsg.) (2001): Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2001, Teil 1, Nr. 48, S. 2376 ff.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Neufassung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 13. September 2001, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2001, Teil 1, Nr. 48, S. 2404 ff.

Bundesministerium der Justiz; Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2001, Teil 1, Nr. 28, S. 1149 ff.

Bundesministerium der Justiz (Hrsg.) (2002): Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 2.1.2002, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2002, Teil 1, Nr. 2, S. 42 ff.

Hessisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Sozialordnung (seit 1999 Hessisches Sozialministerium) (Hrsg.) (1998a): Wie wir im Alter leben wollen. Politik für ältere Menschen in Hessen, Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Sozialordnung (seit 1999 Hessisches Sozialministerium) in Zusammenarbeit mit der Landesseniorenvertretung Hessen e.V. (Hrsg.) (1998b): Betreutes Wohnen im Alter. Ein Leitfaden, Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (2002): Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, in: Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil 1, Nr. 14, S. 274 ff.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (1992): Sozialer Wohnungsbau, Technische Wohnungs-Richtlinien – TWBR-1993, Staatsanzeiger für das Land Hessen, 7. September 1992, S. 2153 ff.

Kuratorium Deutsche Altershilfe e.V. und Deutscher Mieterbund e.V. (Hrsg.) (2000): Ratgeber Betreutes Wohnen, Hürth.

Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen e.V. u.a. (2001): Betreutes Wohnen. Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen sollten, Kleve.

Mitglieder der Arbeitsgruppe

Unter Federführung des Hessischen Sozialministeriums wurden in einer Arbeitsgruppe auf Landesebene die fachlichen, baulichen und rechtlichen Anforderungen des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen für Ältere erarbeitet.

In der Arbeitsgruppe arbeiteten mit:

- ▶ Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband Hessen-Süd e. V.
- ▶ Arbeitgeber- und Berufsverband Privater Pflege e. V.
- ▶ Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e. V.
- ▶ Deutsches Rotes Kreuz, Landesverband Hessen e. V.
- ▶ Diakonisches Werk in Hessen und Nassau
- ▶ Hessischer Landkreistag
- ▶ Hessisches Landesamt für Versorgung und Soziales
- ▶ Hessisches Ministerium der Finanzen
- ▶ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
- ▶ Landesarbeitsgemeinschaft Hauskrankenpflege Hessen e. V.
- ▶ Landesseniorenvertretung Hessen e. V.
- ▶ SEWOTEL AG

Externe Beratung:

- ▶ Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen,
- ▶ Beratungs- und Koordinierungsstelle für Barrierefreies Bauen, Planen und Wohnen, Wiesbaden,
- ▶ Koordinierungsstelle Selbstbestimmt Wohnen im Alter, Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Kassel-Stadt e.V., Bundesmodellprojekt „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ Kassel,
- ▶ Podiumsveranstaltung mit ausgewählten Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis am 9. Dezember 1999 in Bad Nauheim.

