

# Kreissenorenrat

Landkreis Karlsruhe e.V.

Mitglied im:

Landessenorenrat

Baden-Württemberg e.V.

Geschäftsstelle

Huttenstr. 49

St.Paulusheim

76646 Bruchsal

Tel. 07251 / 385687

Fax. 07251 / 385685

E-Mail: ksr.ka@web.de

Bruchsal, den 10.02.08

**Aktennotiz über Info`s aus Handbuch „Qualitätssiegel – Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg“ der kommunalen Landesverbände – Städtetag BW / Gemeindetag BW / Landkreistag BW / Kommunalverband für Jugend und Soziales BW – (3. überarbeitete Auflage 09.01)**

## Anforderungen – Prüfverfahren – Informationen

### Vorwort:

Die Nachfrage und das Angebot nach Betreutem Wohnen für ältere Menschen hat stark zugenommen.

Immer mehr Menschen entscheiden sich für das Betreute Wohnen als alternative Wohnform in der Erwartung, dass dadurch bei Nachlassen der Leistungsfähigkeit bis hin zu einer gewissen Hilfsbedürftigkeit eine selbständige Lebensführung in der eigenen Wohnung möglich bleibt.

Baukonzeptionen und Betreuungskonzepte sind außerordentlich unterschiedlich und führen dazu, dass Erwartungen und Vorstellungen der Bewohner oft nicht erfüllt werden und die Forderung nach mehr Verbraucherschutz durch Einführung eines Qualitätssiegel laut werden.

Verbände und Organisationen erkennen die Notwendigkeit, die Qualität für Senioren transparent zu machen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Den kommunalen Verbänden ist gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft / der Liga der freien Wohlfahrtspflege / dem Sozialministerium / dem Landessenorenrat / Betroffener / der Verbraucherzentrale unter Federführung der Landeswohlfahrtsverbände gelungen, das Konzept eines Qualitätssiegels für das Betreute Seniorenwohnen in BW zu entwickeln.

Das Qualitätssiegel besteht aus drei Elementen:

- Die im Handbuch beschriebenen Qualitätsanforderungen sind als Mindestvoraussetzungen und Orientierung zu verstehen und Planungsgrundlage für Bauträger / Betriebsträger / Kommunen
- Betreute Seniorenwohnungen, die die Qualitätsanforderungen erfüllen, bekommen auf Antrag und nach externer Qualitätsprüfung das Qualitätssiegel mit einer Gültigkeit von 2 Jahren.
- Zertifizierte Wohnanlagen werden in das Verzeichnis „Betreute Seniorenwohnungen mit Qualitätssiegel“ aufgenommen

## **1. Selbständigkeit und Sicherheit im Betreuten Wohnen für Senioren**

Mit dem Wunsch, auch im Alter ein selbständiges und unabhängiges Leben zu führen wächst mit zunehmendem Alter das Bedürfnis nach Sicherheit / bedarfsgerechter Unterstützung / Hilfe / praktischer und komfortabler Gestaltung der Wohnung.

Das Betreute Seniorenwohnen trägt dieser Situation Rechnung durch:

- barrierefreie, wohnliche und komfortable Bauweise
- Angebot persönlicher und kontaktfördernder Hilfen

- Die Sicherheit koordinierter Dienst- und Hilfeleistungen

Ziel ist, das selbständige Wohnen mit eigener Haushaltsführung zu fördern und gleichzeitig die Sicherheit bedarfsgerechter Hilfen zu gewährleisten..

Charakteristisch ist die vertragliche Zusicherung einer sparsamen Grundversorgung (Betreuung) in Verbindung mit freier Wählbarkeit benötigter Hilfe- und Pflegeleistungen.

Neben der Versorgungssicherheit steht die Förderung von Gemeinschaft, nachbarschaftlichen Kontakten und gegenseitiger Unterstützung im Vordergrund.

Damit Betreutes Wohnen als Angebot zwischen Hilfe und Pflege in der Privatwohnung einerseits und Pflege im Pflegeheim andererseits die genannten Ziele erreichen kann, müssen die in dem Handbuch „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren“ beschriebenen Qualitätsanforderungen erfüllt sein.

➤ Bauwerk und Umfeld:

Wohnung und Wohnumfeld sind barrierefrei gestaltet und im Detail auf die Bedürfnisse und Wünsche älterer Menschen ausgerichtet / Gemeinschaftsräume dienen der Förderung von Kontakten, sie sind multifunktional nutzbar und offen für die Nachbarschaft / Funktionsräume werden für Betreuung und Pflege genutzt / die Wohnung integriert sich in das Gemeinwesen durch möglichst zentralen Standort / Wohnungsanzahl, die sich am örtlichen Bedarf orientiert.

➤ Grundservice:

Die Betreuungsperson fördert Kontakte , bietet persönliche Hilfestellung und vermittelt bei Bedarf sämtliche Dienstleistungen. Die Aktivierung der Selbsthilfe und Förderung der Gemeinschaft sind Schwerpunkte. Umfangreicher haustechnischer Service und das Angebot eines Notrufanschlusses geben Entlastung und Sicherheit im Alltag.

➤ Wahlservice:

Hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen und sonstige Dienstleistungen sind auf Wunsch abrufbar. Für die Bewohner besteht Wahlfreiheit hinsichtlich Inhalt und Umfang der Hilfen sowie bezüglich des Dienstleistungserbringers. Gewährleistung, Koordinierung und Vermittlung nachbarschaftlicher oder professioneller Hilfeleistungen sind Aufgaben der Betreuungsperson.

➤ Vertragsgestaltung:

Der Abschluss eines verbindlichen Betreuungsvertrages ist ein wesentlicher Bestandteil des Betreuten Wohnens. Der Betreuungsvertrag beinhaltet eine transparente und detaillierte Darstellung des Betreuungs- und Dienstleistungsangebotes und eine überprüfbare Kostenzuordnung zu den einzelnen Leistungsbereichen.

Altenwohnheime oder Altenwohnungen erfüllen nur einen Teil der Anforderungen und können nicht mit dem Betreuten Seniorenwohnen verglichen werden..

Betreutes Wohnen kann das Pflegeheim im Normalfall nicht ersetzen, es ist auch keine Sonderwohnform, sondern die bedarfsgerechte Verbesserung des bestehenden Wohnungsbaus kombiniert mit einem detaillierten, vertraglich festgelegten Betreuungskonzept.

## 2. Anforderungen an:

### **2.1. Bauwerk und Umfeld:**

mit den Einzelbereichen:

- bauliche Ausführung
- gebäudebezogene Infrastruktur
- Wohnumfeld

Die Beurteilung der baulichen Gegebenheiten erfolgt auf der Grundlagen folgender Vorschriften / Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung::

- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnungsbauprogramm.
- Verwaltungsvorschrift des Sozialministeriums über Zuwendungen zur Förderung der Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen bei Betreuten Altenwohnungen.
- DIN 18025: Teil 1 = Wohnungen für Rollstuhlbenutzer / Teil 2 = Barrierefreie Wohnungen.
- DIN 18024: Teil 1 = Barrierefreies Bauen / Teil 2 = Örtlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten
- Allgemeine Rechtsvorschriften : LBO §39 = Barrierefreie Anlagen / Liste der technischen Baubestimmungen LTB nach LBO § 3 Absatz 3 (Allgemeine Anforderungen)

### **Qualitätsanforderungen:**

<b>Leistungs-bereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Bauliche Ausführung	DIN 18025 Teil 2	Einige Wohnungen rollstuhlgerecht nach DiN 18025 Teil 1 / Örtliche Kompetenz in die Planung einbeziehen ( z.B. Wohnberatungsstelle, Prüfstelle, Qualitätssiegel, Altenhilfefachstelle / Nutzungsveriabilität / Bauweise übersichtlich und Kontakt fördernd (natürliche Treffpunkte.)
Notruf (Bauliche Voraussetzungen)	Technische Infrastruktur für Notrufeinrichtungen in jeder Wohnung / Auslösemöglichkeit an mind. 2 Stellen (Bad und Schlafrum).	Ausstattung entsprechend aktuellem Stand der Technik / Notrufauslösung sollte von jeder Stelle der Wohnung aus möglich sein.
Infrastruktur (gemeinschaftl. genutzte Räume)	Ab 10 Wohnungen folgende gemeinschaftlich genutzte Räume: Büro mit Besprechungsmöglichkeit und Telefon / Badezimmer (Zumindest Raum mit notwendigen Installationen / Waschküche mit Waschmaschine (falls nicht in Wohnung möglich) Ab 20 Wohnungen: Aufenthaltsraum ( Größe entsprechend der Wohnungsanzahl, multifunktional nutzbar  Genannte Räume innerhalb der Wohnanlage oder in nächster Nähe barrierefrei erreichbar	Attraktive Gestaltung der genannten Räume (hell, geräumig, zentral gelegen) / Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume / Angebot eines komfortablen Badezimmers  Zusätzliche Räume bei Bedarf, z.B. Pflegestützpunkt, Gymnastikraum, Therapieraum, Gästezimmer, Cafeteria, Wäschetrockenraum, Rollstuhlstellplatz Genannte Räume innerhalb der Wohnung
Wohnumfeld	Gestaltung von Gebäudezugängen barrierefrei gemäß DIN 18025. Barrierefreier Zugang von Parkplätzen und zum Müllcontainer. Selbständige Versorgung muss möglich sein ( Einkauf für tägl. Bedarf, Arzt, Anbindung an	Gestaltung der Außenanlagen und Gebäudezugänge sollte gemäß DIN 18024 erfolgen. Rollstuhlgerecht erreichbarer und nutzbarer Müllcontainer, möglichst in Aufzugsnähe. Zentrale Ortslage, seniorengerecht gestaltetes Umfeld (Beleuchtung, Geländer, Sitzmöglichkeit.

<b>Wohnumfeld</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
	Örtliche Verkehrsmittel ggfs. Regelmäßiger Fahrdienst.	Haltestelle in unmittelbarer Nähe

### **Weitere Empfehlungen:**

- Der Wohncharakter steht im Vordergrund und sollte auf Dauer sichergestellt werden.
- Der vorgesehene Nutzerkreis sollte entsprechend der Betreuungskonzeption verbindlich im Grundbuch festgelegt werden ( z.B. Senioren, Behinderte, Jung und Alt).
- Die Anzahl der Wohnungen in einer Wohnanlage soll sich am örtlichen Bedarf orientieren und sich in einer überschaubarer Größenordnung bewegen.
- Eine gemeinsame Planung durch Bauträger und Betriebsträger in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune von Anfang an wird empfohlen.
- Die Grundrissgestaltung soll den Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten älterer Menschen entsprechen (z.B. Küche und Essplatz, Bad und Schlafzimmer einander zugeordnet / Wohn- und Schlafbereich getrennt / Küche separat / Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellmöglichkeit).
- Pflegerische Hilfestellungen sollen in der Wohnung durchgeführt werden können.
- Sicherheitsvorkehrungen (gegen Einbruch/Diebstahl) sollen eingeplant werden.
- Die Qualitätsprüfung kann erst nach Fertigstellung erfolgen, es besteht aber die Möglichkeit schon in der Planungsphase sich zur Qualitätsprüfung anzumelden und entsprechende Beratung durch die Prüfstelle einzuholen.

### **2.2. Grundservice:**

umfasst die Leistungsbereiche

- Haustechnischer Service
- Notruforganisation
- Betreuungsservice

Der Betreuungsservice umfasst insbesondere ein regelmäßiges Gesprächs-; Beratungs- und Vermittlungsangebot sowie die Organisation von Aktivitäten.

Die Finanzierung des Grundservice erfolgt in der Regel:

- für den haustechnischen Service im Rahmen der Betriebskostenrechnung (Wohnungsnebenkosten).
- für die Notruforganisation über eine monatlich fällige Grundpauschale (nur bei bestehendem Anschluss an die Notrufempfangsstelle).
- Für den Betreuungsservice über eine monatlich fällige Grundpauschale.

### **Qualitätsanforderungen**

<b>Leistungs-bereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Haustechnischer Service	Sicherstellung der Haustechnik (Aufzug, Heiz., Strom, Wasser). Notdienst für Haustechnik. Wartung, Überprüfung Notruf-anlage. Gebäudereinigung und Winter-dienst. Hausmeister oder externer Dienstleister. Leichte Erreichbarkeit (tel.-fonisch,persönlich.Vertretungsregel.	Hausmeisterwohnung innerhalb der Wohnanlage. Zuständige Stelle mit Anrufbeantworter, Mobiltelefon.

<b>Leistungsbereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Notruforganisation	<p>Anschlüsse an die Notrufempfangsstelle auf Wunsch innerhalb 24 Stunden (werktags).</p> <p>Einweisung in die Bedienung des Notrufgerätes und regelmäßige Erprobung.</p> <p>Notrufempfangsstelle kompetent besetzt und um die Uhr erreichbar.</p> <p>Veranlassung der Hilfsmaßnahme unverzüglich nach Notrufauslösung.</p> <p>Sicherstellung von bedarfsgerecht abgestufter, qualifizierter Hilfeleistung (Ablaufplan.).</p> <p>Informationsaustausch zwischen Notrufempfangsstelle und Betreuungsperson.</p>	<p>Ausstattung entsprechend dem Stand der Technik (Funk-/Telefon-Zusatzgerät).</p> <p>Einfache Bedienung, möglichst kostengünstig und kompatible Anlage.</p> <p>Schriftliche Bedienungsanleitung für die Bewohner / Erprobung zusammen mit dem Bewohner.</p> <p>Reduzierung des Notrufbedarfs z.B. durch Aktivierung des Hilfspotentials von Bewohnern und Umfeld.</p>
Betreuungsservice	<p>Kompetente Betreuungsperson.</p> <p>Vertraglich abgesicherter kontinuierlicher Arbeitsauftrag.</p> <p>Arbeitsauftrag auf Grundlage einer schriftlich fixierten Betreuungskonzeption.</p> <p>Bereitschaft zur Fortbildung.</p> <p>Tätigkeitsumfang entsprechend Wohnungszahl ( z.B. bei 25 Wohneinheiten mindestens 25% - Arbeitsauftrag).</p> <p>Leichte Erreichbarkeit werktags (persönlich oder telefonisch).</p> <p>Feste Sprechzeiten in der Wohn-Anlage.</p> <p>Vertretungsregelung.</p> <p>Sicherstellung eines bedarfsgerechten und verlässlichen Wahrservice durch verbindliche Absprachen.</p> <p>Vermittlung bzw. Unterstützung bei der Vermittlung von Hilfsdiensten.</p> <p>Organisation und Koordination bedarfsgerechter Hilfen.</p> <p>Aktive Kontaktaufnahme mit dem Bewohner.</p> <p>Aktivierung des Hilffepotentials von Bewohnern und Umfeld.</p> <p>Förderung der Hausgemeinschaft.</p> <p>Ermöglichen von Bewohnerbeteiligung</p>	<p>Sozialpädagogische oder pflegerische Fachkraft.</p> <p>Festanstellung.</p> <p>Regelmäßige Fortbildung.</p> <p>Flexibles Zeitkontingent angepasst an den Aufgabenumfang und die Bewohnerstruktur (z.B. erweiterter Arbeitsauftrag in der Anfangsphase).</p> <p>Zuständige Stelle mit Anrufbeantworter/Mobiltelefon ausgerüstet.</p> <p>Kooperation mit dem örtlichen und regionalen Hilfeverbund.</p> <p>Arbeitsmethode Case-Management.</p> <p>Reduzierung des professionellen Hilfebedarfs durch Einbeziehung von familiären und nachbarschaftlichen Hilfeleistungen.</p> <p>Angebot von Bewohnerversammlungen, Festen u.a.</p> <p>Bildung eines Bewohnerbeirats, Angebot von Tätigkeitsfeldern u.</p>

<b>Leistungs- bereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Betreuungsservice	Angebot von Gemeinschaftsveranstaltungen. Kontinuierliche Information der Bewohner bezüglich der Angebote des Grund- und Wahlservice.	u.ä. Angebote auch an Wochenenden.  Aushang, Informationstafel u.ä..

### **Weitere Empfehlungen:**

- Für den haustechnischen Service ist ein für die Wohnanlage zuständiger Hausmeister (u.U. mit Teilzeitauftrag) einem eher anonymen externen Dienstleistungsunternehmen vorzuziehen.
- Der aktuelle Stand der Technik, Kostengesichtspunkte sowie die Entscheidungsfreiheit der Bewohner sprechen dafür, den Notanschluss wahlweise anzubieten (Gebühren nur bei Inanspruchnahme).
- Die Selbstbestimmung der Bewohner bildet die Grundlage für die Arbeit der Betreuungskraft, die Selbständigkeit der Bewohner ist ihr Ziel.
- Die Betreuungskonzeption soll vor allem präventiv ausgerichtet sein. Sie verfolgt das Ziel, durch Aktivierung von Selbsthilfemöglichkeiten den Bedarf an professionell erbrachten Hilfen möglichst gering zu halten.
- Auf Wunsch sollte die Betreuungskraft die Organisation so genannter Lebenszeichenmaßnahmen (Telefonketten) unterstützen.
- Der Betriebsträger sollte eine gemischte Belegung (Alter- und Gesundheitszustand) anstreben, um ein gleichzeitiges Ansteigen des Hilfebedarfs zu vermeiden und gegenseitige Hilfeleistungen zu ermöglichen.

### **2.3. Wahlservice:**

umfasst die Leistungsbereiche:

- Hauswirtschaftliche Dienste
- Pflegerische Dienste
- Krankenpflege
- Sonstige Dienste

Für die Bewohner muss eine vertraglich abgesicherte Wahlfreiheit hinsichtlich der Inhalte, des Umfangs und der Erbringer der Wahlleistungen bestehen.

Den Bewohnern ist generell freigestellt, ob und von wem sie Leistungen des Wahlservice in Anspruch nehmen.

Der Betriebsträger der Wohnanlage gewährleistet selbst und durch verbindliche Absprachen mit anderen Dienstleistern zumindest die Bereitstellung der Wahlleistungen.

Die Wahlleistungen werden vom jeweiligen Leistungsbringer dem Bewohner je nach Inanspruchnahme in Rechnung gestellt.

Die Erbringung der Wahlleistungen erfolgt auf der Grundlage eines ganzheitlich, rehabilitativ orientierten Arbeitsansatzes mit dem Ziel, die selbständige Lebensführung zu erhalten bzw. wieder zu erlangen.

### **Qualitätsanforderungen**

<b>Leistungs- bereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Hauswirtschaftliche Dienste	Verbindliche Absprache zwischen Betriebsträger und mindestens einem verlässlichen Dienstleistungsanbieter zur Sicherstellung des Mindestangebotes (dies	Kooperation mit weiteren Diensten.  Einbeziehung von familiären und nachbarschaftlichen Hilfeleistungen

<b>Leistungsbereiche</b>	<b>Qualitätsanforderungen</b>	<b>Empfehlungen</b>
Hauswirtschaftliche Dienste	<p>betrifft Einkaufshilfen / Wohnungsreinigung / Wäschedienst). Notfallregelung bezüglich Essensversorgung und Einkauf. Dienstleistungen abgestimmt auf den individuellen Hilfebedarf der Bewohner. Beginn der Dienstleistung zum gewünschten Zeitpunkt, bei entsprechendem Bedarf spätestens 24 Stunden nach Eingang der Anfrage.</p>	Einzelvertrag zwischen Bewohner und Dienstleistungserbringer.
Pflegerische Dienste	<p>Verbindliche Absprache zwischen Betriebsträger und mindestens einem Dienstleistungsanbieter mit Versorgungsvertrag zur Sicherstellung der pflegerischen Versorgung nach SGB XI. Leistungsumfang entsprechend gesetzlicher Vorgabe. Dienstleistungen abgestimmt auf den individuellen Hilfebedarf der Bewohner. Beginn der Dienstleistung zum gewünschten Zeitpunkt, bei akutem Bedarf kurzfristig nach Eingang der Anfrage.</p>	<p>Kooperation mit weiteren Diensten.</p> <p>Einbeziehung von familiären und nachbarschaftlichen Hilfeleistungen. Einzelvertrag zwischen Bewohner und Dienstleistungserbringer</p>
Krankenpflege	<p>Verbindliche Absprachen zwischen Betriebsträger und mindestens einem Dienstleistungsanbieter mit Rahmenvereinbarungen nach SGB V. Leistungsumfang entsprechend gesetzlicher Vorgabe. Dienstleistungen abgestimmt auf den individuellen Hilfebedarf der Bewohner Beginn der Dienstleistung zum gewünschten Zeitpunkt bei akutem Bedarf kurzfristig nach Eingang der Anfrage. Notfallregelung</p>	<p>Kooperation mit weiteren Diensten.</p> <p>Einbeziehung von familiären und nachbarschaftlichen Hilfeleistungen.</p>
Sonstige Dienste	<p>Verbindliche Absprache zwischen Betriebsträger und mindestens einem verlässlichen Dienstleistungsanbieter zur Sicherstellung des Mindestangebotes (z.B. Mahlzeitendienst und Mittagstisch, beides inklusive Diätkost). Beginn der Dienstleistung zum gewünschten Zeitpunkt bei entsprechendem Bedarf spätestens am darauffolgenden Tag</p>	<p>Kooperation mit weiteren Diensten.</p> <p>Regelmäßiges Angebot</p> <p>Einbeziehung von familiären und nachbarschaftlichen Hilfeleistungen.</p>
Fahr- und >	Begleitsdienste > Bereitstellung	entsprechend dem Bedarf
Fuß- und >	Nagelpflege > Bereitstellung	Entsprechend dem Bedarf
Wahlfreiheit	Hinsichtl. Anbieter, Umfang und >	Inhalt der Leistungen des Wahlservice 7

### **Weitere Empfehlungen**

Über das Mindestangebot hinaus sollten im Rahmen des Wahlservice weitere Leistungen entsprechend den Wünschen der Bewohner angeboten werden.

Solche Dienste können auch ehrenamtlich oder auf der Basis gegenseitiger Hilfeleistung organisiert werden.

### **2.4. Vertragsgestaltung**

Die Qualitätsanforderungen in der Vertragsgestaltung beziehen sich ausschließlich auf den **Betreuungsvertrag** (Vertrag zwischen dem Betriebsträger und dem einzelnen Bewohner).

Im Betreuten Seniorenwohnen sind außerdem folgende Bereiche Gegenstand vertraglicher Regelungen:

- Eigentumsverhältnisse.
- Dienstleistungsverhältnis zwischen Eigentümer der Wohnanlage und Betriebsträger.
- Kauf- und Mietvertrag werden auf der Grundlage der geltenden Bestimmungen abgeschlossen. Das Dienstleistungsverhältnis wird üblicherweise durch einen Dienstleistungsvertrag geregelt.
- Aus rechtlichen Gründen können nur für Betreuungsverträge Qualitätsanforderungen formuliert werden.

### **Qualitätsanforderungen an Betreuungsverträge**

- Vollständige Leistungsbeschreibung im Bereich Grundservice (Aufgaben der Betreuungskraft) und im Bereich Wahlservice.
- Benennung der Dienstleistungsanbieter für den Bereich Grundservice.
- Benennung der Dienstleistungsanbieter im Bereich Wahlservice.
- Zuordnung der Dienstleistungen zu den Kostenarten (Pauschale für den Grundservice / Einzelabrechnung für den Wahlservice).
- Zuordnung der Bereiche des Grundservice zu den entsprechenden Kostenteilen der Grundpauschale.
- Ausdrücklicher Hinweis auf die Wahlfreiheit bezüglich des Wahlservice.
- Gute Lesbarkeit und Verständlichkeit (Übersichtliche Gestaltung / Große Schrift).

### **Hinweise zur Gestaltung von Kauf-, Miet- und Dienstleistungsverträgen**

#### **1. Kaufvertrag**

- Hinweis auf Besonderheiten und Merkmale des Betreuten Wohnens für Senioren (inkl. Betreuungsvertrag).
- Ausführliche Baubeschreibung als Teil des Kaufvertrages.
- Benennung der spezifischen Ausstattungsmerkmale.
- Beschreibung der spezifischen Nutzungseinschränkungen (bezüglich Alter / Selbstbezug etc.), Hinweis auf vorhandene vertragliche Bindungen ( z.B. im Grundbuch)
- Vertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

#### **2. Mietvertrag**

- Hinweise auf die Besonderheiten und Merkmale des Betreuten Wohnens für Senioren ( inkl. Betreuungsvertrag).
- Benennung der spezifischen Ausstattungsmerkmale.
- Beschreibung der spezifischen Nutzungseinschränkungen.

- Kündigungsregelung auf Grundlage der genauen Definition der Kündigungsvoraussetzungen (möglichst weitgehender Kündigungsschutz).
  - Vertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
- 3. Dienstleistungsvertrag** (Vertrag zwischen Betriebsträger und Betreuungsdienst)
- Hinweise auf die Besonderheiten und Merkmale des Betreuten Wohnens für Senioren.
  - Genaue Beschreibung der Rechte und Pflichten der Vertragspartner.
  - Langfristige Sicherstellung der Betreuungsleistungen.
  - Eindeutige Kündigungs- und Nachfolgeregelungen.
  - In das Grundbuch sollte eine entsprechende Zweckbindung (z.B. Nutzung ausschließlich als Seniorenwohnung) aufgenommen werden.

### 3. Prüfbogen

Auf 32 Prüfbogen sind Auflistungen zu folgenden Themen enthalten:

- 3.1. **Datenblatt:** mit Angaben zur Wohnung-Wohnanlage / Betriebsträger / Bauträger / Architekt / Betreuungsperson / Anzahl der Wohnungen / Größe der Wohnungen / Anzahl der Bewohner.
- 3.2. **.Bauwerk und Umfeld:** mit Baulicher Ausführung zu (Bewegungsflächen / Türen, Schwellen / stufenlose Erreichbarkeit / Aufzug / Treppen / Sanitärraum / Küche / Rampe / Bodenbeläge / Hauptwege / Raumtemperatur / Fernmeldeanlagen / Bedienungsvorrichtungen).
- 3.3. **Notruf:** mit Technischer Infrastruktur / Notrufauslösung.
- 3.4. **Infrastruktur:** Gemeinschaftlich genutzte Räume.
- 3.5. **Wohnumfeld:** Gebäudezugänge / Zugang zu Parkplätzen / Zugang zu Müllcontainern / Selbständige Versorgung.
- 3.6. **Haustechnischer Service:** Sicherstellung der Haustechnik / Notdienst für Haustechnik / Wartung der Notrufanlage / Gebäudereinigung und Winterdienst / Dienstleistungserbringer.
- 3.7. **Notruforganisation:** Anschluss an die Notrufempfangsstelle / Notrufempfangsstelle kompetent besetzt (24 Stunden) / Einleitung der Hilfsmaßnahme / Sicherstellung effizienter Hilfestellung / Informationsaustausch zwischen Notrufempfangsstelle und Betreuungskraft.
- 3.8. **Betreuungsservice:** Kompetente Betreuungsperson / vertraglich abgesicherter kontinuierlicher Arbeitsauftrag / Arbeitsauftrag gemäß Betreuungskonzeption / Bereitschaft zur Fortbildung / Tätigkeitsumfang / Erreichbarkeit, Sprechzeiten und Vertretung / Sicherstellung des Wahlservice / Vermittlung von Hilfsdiensten / Organisation und Koordination von Hilfen / Kontaktaufnahme mit Bewohnern / Aktivierung des Hilfpotentials von Bewohnern und Umfeld / Förderung der Hausgemeinschaft / Ermöglichen von Bewohnerbeteiligung / Gemeinschaftsveranstaltungen / Information der Bewohner.
- 3.9. **Hauswirtschaftliche Dienste:** Gewährleistung / Notfallregelung / Beginn der Dienstleistung.
- 3.10. **Pflegerische Dienste:** Gewährleistung / Anpassung der Dienstleistungen / Beginn der Dienstleistung.
- 3.11. **Krankenpflege:** Gewährleistung / Anpassung der Dienstleistungen / Beginn der Dienstleistungen / Notfallregelung.
- 3.12. **Mahlzeitendienst:** Gewährleistung / Beginn der Dienstleistung. 9

- 3.13. Fahr- und Begleitdienste:** Bereitstellung entsprechend Bedarf.
- 3.14. Fuß- und Nagelpflege:** Bereitstellung entsprechend Bedarf.
- 3.15. Wahlfreiheit:** hinsichtlich Anbieter, Umfang und Inhalt.
- 3.16. Vertragsgestaltung:** Leistungsbeschreibung in den Bereichen Grund- und Wahlservice / Dienstleistungsanbieter für den Grundservice / Dienstleistungsanbieter für den Wahlservice / Zuordnung der Leistungen zu den Kostenarten / Zuordnung der Kostenanteile der Grundpauschale / Wahlfreiheit / Lesbarkeit – Verständlichkeit

#### **4. Antragsverfahren / Zertifizierung**

1. Der Betreiber einer Wohnanlage erfährt bei den Geschäftsstellen die Adresse der zuständigen Prüfstelle.
2. Der Antragsteller erhält von der Prüfstelle den Prüfbogen, die Kostenübersicht sowie die Liste der erforderlichen Antragsunterlagen an die Prüfstelle.
3. Der Antragsteller übersendet den vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Prüfbogen mit den erforderlichen Antragsunterlagen an die Prüfstelle.
4. Der Prüfbogen wird von der Prüfstelle auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft, gegebenenfalls werden ergänzende Unterlagen angefordert. Gleichzeitig ergeht an den Antragsteller die Aufforderung zur Zahlung des ersten Teilbetrages (Zahlung muss bis spätestens zum Zeitpunkt der Begehung bei der Prüfstelle eingegangen sein).
5. Die Prüfstelle vereinbart mit dem Antragsteller den Termin zur Prüfung und Begehung in der Wohnanlage. Sofern im Rahmen der Prüfung eine zweite Begehung notwendig wird, trägt der Antragsteller die zusätzlichen Kosten.
6. Anträge, die aus Sicht der Prüfstelle die Voraussetzungen für die Zertifizierung nicht erfüllen, werden auf Wunsch des Antragstellers zur Klärung im Kuratorium vorgelegt.
7. Bei positivem Prüfergebnis stellt die zuständige Geschäftsstelle die Zertifizierungsurkunde aus und überreicht die Urkunde mit der Plakette dem Antragsteller.
8. Bei positiver Entscheidung der Prüfstelle nehmen die Geschäftsstellen Namen und Adresse in das Verzeichnis „Betreute Seniorenwohnungen mit Qualitätssiegel“ auf.
9. Das Qualitätssiegel ist jeweils für 2 Jahre gültig. Für die weitere Gültigkeit ist rechtzeitig ein Folgeantrag zu stellen
10. Die Beteiligung am Antragsverfahren beruht auf Freiwilligkeit. Ein Anspruch auf Vergabe des Qualitätssiegels besteht nicht.
11. das Qualitätssiegel darf nur von zertifizierten Wohnanlagen geführt und verwendet werden. Sofern nach Ablauf von 2 Jahren ein Folgeantrag nicht gestellt wurde, darf die Wohnanlage das Qualitätssiegel nicht mehr führen und mit dem Qualitätssiegel nicht mehr werben. Des weiteren wird die Wohnanlage aus dem Verzeichnis „Betreute Seniorenwohnungen mit Qualitätssiegel“ gestrichen.
12. Wohnanlagen, in denen neben Seniorenwohnungen sonstige Wohnungen (z.B. für Familien) vorhanden sind, sollten durchgängig barrierefrei gestaltet sein. Die sonstigen Wohnungen sind eindeutig als solche festzulegen.

#### **5. Kuratorium:**

Mitglieder: Gemeindetag / Städtetag / Bundesverband privater Alten- und Pflegeheime / Landesseniorenrat / Landeswohlfahrtsverbände Baden und Württemberg-Hohenzollern / Landkreistag / Liga der freien Wohlfahrtspflege / Pflegekasse / Sozialministerium / Verbraucherzentrale / Vertreter der örtlichen Prüfstellen

Aufgaben: Begleitung und Weiterentwicklung der Arbeit der Geschäftsstellen / Fortschreibung der Qualitätsanforderung / Autorisierung von Prüfstellen / Klärung von Streitfällen.

## 6. Kosten der Zertifizierung

- 6.1. Die Beratung, Prüfung und Zertifizierung der Wohnanlagen erfolgt durch Prüfstellen in den einzelnen Stadt- und Landkreisen
- 6.2. Die Kosten des Prüfverfahrens und der Zertifizierung Betreuter Seniorenwohnungen trägt der Antragsteller.
- 6.3. Für das Prüfverfahren und die Zertifizierung Betreuter Seniorenwohnungen werden – gestaffelt nach Zahl der Wohnungen pro Wohnanlage – Prüf-/Zertifizierungsentgelte bei einmaliger Prüfung wie folgt berechnet:

Wohnanlage bis zu 30	Wohnungen, je Wohnung	62 €
von 31. bis 60.	Wohnungen, je Wohnung	52 €
ab 61.	Wohnungen, je Wohnung	41 €
Beispiel:	<b>45 Wohnungen (30 Whgx62 €+15 Whgx52)</b>	<b>= 2.640 €</b>

- 6.4. Für die Prüfung eines Folgeantrages werden pauschal Prüf-/Zertifizierungsentgelte wie folgt berechnet::

Wohnanlage	bis zu 30 Wohnungen	150 €
	bis zu 60 Wohnungen	200 €
	über 60 Wohnungen	300 €
- 6.5. Der Antragsteller ist verpflichtet, das Prüf-/Zertifizierungsentgelt bis spätestens zum Termin der Prüfung der Wohnanlage an die zuständige Prüfstelle zu überweisen.
- 6.6. Wird aufgrund unzureichender bzw. fehlender Voraussetzungen eine zweite Nachprüfung in der Wohnanlage erforderlich, so sind die der Prüfstelle entstehenden Mehraufwendungen vom Antragsteller zu erstatten.
- 6.7. Prüfentgelte werden nicht erhoben, wenn aufgrund von Beschwerden der Bewohner eine zusätzliche Prüfung in der Wohnanlage erforderlich wird.

## 7. Literaturhinweise

- 7.1. Barrierefreie Wohnungen: Leitfaden zu den Planungsgrundlagen der DIN 18025 Teil 1 und Teil 2, Sozialministerium BW / Wirtschaftsministerium BW Stuttgart.
- 7.2. Betreutes Wohnen für Senioren: Informationen zu einer neuen Wohnform, Kuratorium Qualitätssiegel, Sozialministerium BW. Stuttgart
- 7.3. Wohnen mit Service: Adressenverzeichnis, Bundesgeschäftsstelle LBS im Deutschen Sparkassen- und Giroverband Bonn.
- 7.4. Ratgeber Betreutes Wohnen: Service / Preise / Verträge, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Deutscher Mieterbund Köln.
- 7.5. Betreutes Wohnen: Leistungen / Kosten / Verträge, Verbraucherzentrale NRW Düsseldorf