



Info 5

Bau und Ausstattung - Anforderungen

In diesem **Info 5** werden Empfehlungen und Hinweise für den Bau, die Ausstattung, rechtliche Aspekte und Fördermöglichkeiten für Wohngemeinschaften gegeben.

1. Was sind Wohngemeinschaften?
2. Welche baulichen Kriterien und Maßnahmen zur Ausstattung sind zu berücksichtigen?
3. Was ist zum Brandschutz zu beachten?
4. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?
 - A. Förderprogramm „Besondere Wohnformen“ - Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)
 - B. Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen - Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)
 - C. Förderung von quartiersorientierten Wohnformen und Nachbarschaftspflege - Wohnen bleiben im Quartier - Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)
5. Was ist vor der Inbetriebnahme mit der Wohn-Pflege-Aufsicht zu klären?
6. Weiterführende Hinweise

1. Was sind Wohngemeinschaften?

In einer WG leben mindestens drei bis maximal zehn auf Betreuung und Pflege angewiesene Menschen gemeinsam in einer großen Wohnung.

Sie bzw. ihre gesetzlichen VertreterInnen und Vertreterinnen beauftragen einen Pflege- und Betreuungsdienst und vereinbaren schriftlich, wie sie ihre Interessen gegenüber Dritten vertreten. Sie bilden eine Auftraggebergemeinschaft und üben gemeinschaftlich das Hausrecht aus, entscheiden über Art und Umfang und auch über den Wechsel des Pflegedienstes. Der beauftragte Pflegedienst ist „Gast“ in der Wohnung.

Unabhängig von dem individuellen Dienstleistungsvertrag, schließt jedes WG-Mitglied einen Mietvertrag über seinen privaten Wohnraum zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsflächen ab (§ 2 (3) HmbWBG).

Jede/r MieterIn bewohnt ein eigenes Zimmer, in der Regel mit einem Badezimmer. Wohnküche und Wohnzimmer nutzen alle gemeinsam.

Ein ambulanter Pflegedienst betreut die Gemeinschaft, im Falle einer WG für Menschen mit Demenz rund um die Uhr. Im Mittelpunkt des WG-Lebens steht die gemeinsame Alltagsgestaltung in familiärer Atmosphäre. In den Wohngemeinschaften können die MieterInnen in der Regel bis zum Tod leben.

2. Welche baulichen Kriterien und Massnahmen zur Ausstattung sind zu berücksichtigen?

Die WG sollte im Erdgeschoss eines Wohngebäudes liegen. Von Vorteil wäre die Lage in einem lebendigen Stadtteil mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und Apotheken, damit die gewohnten Aktivitäten der MieterInnen fortgeführt werden können. Unabdingbar ist die unmittelbare Nähe zu Bus- oder Bahnhaltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Mustergrundriss einer Wohn-Pflege-

Gemeinschaft für Menschen mit Demenz.

Die in rot eingefärbten Bereiche sind die Privatzimmer, in violett die an die Zimmer angrenzenden Badezimmer, der übrige (graue) Bereich sind die Gemeinschaftsflächen.



Huke Schubert Berge Architekten

a) Raumaufteilung und Ausstattung

Die Gesamtfläche der Wohnung sollte 30 m² pro Person nicht unterschreiten, wovon etwa 20 m² auf das Privatzimmer mit Bad entfallen. Die Größe der Gemeinschaftsflächen, also Küche, Wohnzimmer und die Flure, sollten mindestens 80 m² betragen. So sollte eine Wohngemeinschaft für zehn Personen mindestens 300 m² sein.

Wenn möglich, sollten die Zimmer um den Gemeinschaftsbereich herum angeordnet werden, so dass es den Mieterinnen leichtfällt, zur Wohnküche oder dem Wohnzimmer zu gelangen.

Grundsätzlich sollte die Wohnung viel Tageslicht hereinlassen und gut beleuchtet sein. Um mit einem Rollstuhl / Rollator hindurchfahren zu können, müssen die Türen in der Wohnung und die Wohnungs- und Terrassentür mindestens 90 cm breit sein. Die Erfahrungen aus den bestehenden WGs zeigen, dass eine Abstellfläche für Rollstühle und Rollatoren sowie ausreichend Platz für eine Garderobe sinnvoll sind.

b) Privatzimmer mit Bad

Das Zimmer sollte mindestens 12 m² groß sein und wird mit den eigenen Möbeln eingerichtet werden. In Neubauten gehört zu jedem Zimmer ein eigenes Bad mit WC. Für die Versorgung schwerstpflegebedürftiger Personen ist es notwendig das Bad mit einer bodengleichen Dusche, einem erhöhten Toilettensitz, Haltegriffe und einem angemessen positionierten Spiegel einzurichten. Der Wendekreis im Bad muss mindestens 1,50 m betragen, damit auch Rollstuhlfahrer das Bad benutzen können.

c) Küche und Wohnzimmer

In der großen Küche spielt sich das Alltagsleben ab, sie ist das Herzstück der Wohngemeinschaft. Deshalb sollte sie Platz für einen ausreichend große Tisch bieten (bei zehn Mietern bspw. mindestens Platz für 14 Personen). Genügend Platz ist wichtig für die PflegemitarbeiterInnen, die die hauswirtschaftliche Versorgung sicherstellen und wenn Angehörige zu Besuch kommen. Wichtig sind außerdem ausreichend Stauraum für die Vorratshaltung und Abstellflächen.

Das Wohnzimmer ist – in Abhängigkeit zur Größe der Küche – entweder Mittelpunkt für Aktivitäten oder wird (bei einer großen Küche) oft auch als ruhigere Alternative zur Küche genutzt. Es sollte hell und freundlich eingerichtet sein und genügend Platz auch für einige Liegesessel bieten. Optimal wäre eine direkte Verbindung bzw. ein Sichtkontakt zur Küche: WG-Mitglieder, die nicht mehr mobil sind, können dadurch auch am Gemeinschaftsleben teilhaben.

Vom Flur oder den Gemeinschaftsflächen abgehend sollte eine Gästetoilette geplant werden.

d) Terrasse oder Garten

Den Mieterinnen mit Pflegebedarf muss es ermöglicht werden, sich eigenständig im Freien aufhalten zu können z.B. auf einer Terrasse oder einem eines Balkons. Eine direkte Erreichbarkeit vom Gemeinschaftsbereich aus wäre ideal. Die Freifläche sollte groß genug sein, damit sich die WG-Mitglieder dort bequem aufhalten können.

e) Wirtschaftsfläche

Ausreichend Wirtschaftsfläche ist für eine Großwohnung für Menschen mit Pflegebedarf unbedingt einzuplanen. Die anfallenden Wäschemengen erfordern das Aufstellen von mehreren Waschmaschinen und Trocknern.

Zudem wird Platz für Putzutensilien und Pflegehilfsmittel benötigt. Ein Teil des Wirtschaftsbereiches sollte innerhalb der Wohnung liegen, damit sich WG-Mitglieder an der Hausarbeit beteiligen können. Räume für weitere Waschmaschinen oder eine Kühltruhe können - wenn nicht anders umzusetzen - auch im Keller liegen.

Wichtig ist es für eine ausreichende Belüftung zu sorgen, wenn sich der Wäschebereich und die Lagerfläche für Lebens- und Haushaltsmittel in einem Raum befinden.

Für persönliche Mietergegenstände sollte im Keller oder auf dem Dachboden weitere Abstellfläche (2m² / Person) vorhanden sein.

3. Was ist zum Brandschutz zu beachten?

Der von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebene Bauprüfdienst „Besondere Wohnformen für pflegebedürftige und behinderte Menschen“ (2018) (Gesetzesgrundlage – HH Bauordnung) trifft Aussagen zu der Selbstrettungsfähigkeit von Menschen, die in Wohn-Pflegeformen leben.

Auf Grund deren Bewertung wird ein Wohnraumangebot als Sonderbau eingeordnet und die notwendigen Anforderungen, wie zum Beispiel die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges, genannt. Der Bauprüfdienst kann heruntergeladen werden unter

[https://www.hamburg.de/contentblob/10983550/968034a31f1758819012c923a19f2568/data/bpd-2018-1-besondere-wohnformen-fuer-pflegebeduerftige-und-behinderte-menschen-bpd-besondere-wohnformen\).pdf](https://www.hamburg.de/contentblob/10983550/968034a31f1758819012c923a19f2568/data/bpd-2018-1-besondere-wohnformen-fuer-pflegebeduerftige-und-behinderte-menschen-bpd-besondere-wohnformen).pdf)

Nach der Eröffnung der Wohngemeinschaft sollte in regelmäßigen Abständen Übungen gemacht werden, und geklärt werden, wie im Alltag der Brandschutz umgesetzt wird, Beschilderung, regelmäßige Übungen mit (den wechselnden!) Angehörigen etc.

Wichtig ist es die Infos zu den Mietern (ältere Menschen mit Demenz mit ggf. keiner Selbstrettungsfähigkeit) im Alarmfall an die Leitstelle der Feuerwehr weiterzugeben, damit diese entsprechend vorbereitet ist.

4. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Mit der IFB und der Sozialbehörde bieten in Hamburg zwei Fördermittelgeber Unterstützung durch Förderprogramme:

A. Förderprogramm „Besondere Wohnformen“ - Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

Der Bau von Wohn-Gemeinschaften kann über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert werden. Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschiedene frei wählbare Module ergänzt werden kann. Sie erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen in Verbindung mit laufenden und einmaligen Zuschüssen.

Bei der Planung sind Haushaltsgrößen und -flächenvorgaben zu beachten. Voraussetzung für eine Förderung ist ein von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) oder Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) anerkanntes Nutzungskonzept.

Weitere Informationen unter <https://www.ifbh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/sonderwohnformen>

B. Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen – Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)

Durch die Förderung sollen Wohn- und Versorgungsformen sowie geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den Verbleib in der eigenen Wohnung/ dem vertrauten Quartier ermöglichen sollen.

C. Förderung von quartiersorientierten Wohnformen und Nachbarschaftspflege - Wohnen bleiben im Quartier - Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde)

Durch die Förderung sollen Maßnahmen zum Aufbau und Etablierung von Strukturen im Quartier unterstützt werden, die eine auf Dauer ausgerichtete pflegerische Versorgung, die Teilhabe oder die Selbstorganisation und Selbsthilfe von BürgerInnen im Quartier zum Ziel haben.

Weitere Informationen zu den Förderungen der Sozialbehörde unter

<https://www.hamburg.de/fachinformationen-pflege/4819524/foerderrichtlinie/>

Bei beiden Fördermittelgebern ist es notwendig, die Förderung VOR Beginn der Baumaßnahme zu beantragen.

Voraussetzung für eine Förderung durch die IFB ist ein von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) oder Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) anerkanntes Nutzungskonzept.

Für die Sozialbehörde hingegen sind nur die Ausgaben förderfähig, die NICHT über dritte (also beispielsweise die IFB) gefördert wurden.

5. Was ist vor der Inbetriebnahme mit der Wohn-Pflege-Aufsicht zu klären?

Die Wohn-Pflege-Aufsichten beraten grundsätzlich zu Wohn- und Versorgungsformen und prüfen deren rechtlichen Status auf der Grundlage des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes.

Bereits in der Planungsphase und rechtzeitig vor Inbetriebnahme ist es sinnvoll, mit der jeweils zuständigen Wohn-Pflege-Aufsicht in dem Bezirk, in dem ein Vorhaben geplant ist, Kontakt aufzunehmen. <https://www.hamburg.de/wohn-pflege-aufsicht/>

Wissenswerte Angaben zu den Voraussetzungen für die Inbetriebnahme von Wohn- und Betreuungsformen finden sich in der **Verordnung zur Durchführung des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (§ 8, Wohn- und Betreuungsdurchführungsverordnung – WBDurchfVO, 2019)**

Die Verordnung ist abrufbar unter <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psm1?showdoccase=1&doc.id=jlr-WoBetrQGDVHA2019rahmen&doc.part=X>

Bei Fragen dazu unterstützt die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

6. Weiterführende Hinweise

Beratungszentrum für Technische Hilfen & Wohnraumanpassung

Das Zentrum bietet Beratung u.a. zu barrierefreiem Umbau, Hilfsmittel für die häusliche Pflege und Mobilität und deren Finanzierung.

Eine Beratung ist nur für Hamburger Bürgerinnen und Bürger sowie für Beschäftigte aus Sozialeinrichtungen und Behörden möglich.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.barrierefrei-leben.de/beratungszentrum/>

Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg

Das Zentrum berät ganzheitlich zur Umsetzung gesetzlich vorgeschriebener Barrierefreiheit und ist Ansprechperson für Behörden, Verkehrsbetriebe, BauherrInnen, Planende, ArchitektInnen, Webagenturen und Programmierende, aber auch für Vereine, Verbände und die Privatwirtschaft.

Kontakt:

Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg
Paul-Stritter-Weg 1, 22297 Hamburg

Geschäftsstelle

Melissa Markovs
Telefon: (040) 8 55 99 20-0
E-Mail: info@kompetent-barrierefrei.de

Infoblätter Wohn-Pflege-Gemeinschaften

- Info 1:** Die Hamburger Koordinationsstelle und Wohn-Pflege-Gemeinschaften
- Info 2:** Bestehende Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Liste
- Info 3:** Pflegedienste tätig in Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Liste
- Info 4:** Architekturbüros - Übersicht
- Info 5:** Bau und Ausstattung - Anforderungen
- Info 6:** Pflege und Betreuung - Anforderungen
- Info 7:** Kostenrahmen für Wohn-Pflege-Gemeinschaften
- Info 8:** Zusammenarbeit Angehörige und Pflegedienste - Empfehlungen
- Info 9:** Nachvermietung
- Info 10:** Hinweise für Bevollmächtigte und rechtliche Betreuer
- Info 11:** Hygienische Maßnahmen

Stand 2/2021