

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Sozialausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2249/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Margot-Engelke-Zentrum: - Neukonzeption des Seniorenwohnens im Margot-Engelke-Zentrum nach DIN 77800

Antrag,

1. Das Wohnangebot der Altenwohnanlage „Margot-Engelke-Zentrum“ wird auf „Betreutes Wohnen nach DIN 77800“ ausgerichtet und die entsprechende Zertifizierung beantragt.
2. Die Entgelte für künftige Mietverträge richten sich nach Anlage 1 dieser Beschlussvorlage.
3. Bestehende Mietverhältnisse können im Einvernehmen mit den Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern auf das neue Vertragsmuster (zur Information als Anlage 2 beigefügt) umgestellt werden.
4. Im Übrigen erfolgt eine Entgeltanpassung für Bestandsverträge gemäß Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es ergeben sich keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Kostentabelle

Es entstehen für den städtischen Haushalt mittelfristig positive finanzielle Auswirkungen, die zurzeit nicht konkretisierbar sind.

Begründung des Antrages

Zielsetzung

Die im Stadtteil Südstadt gelegene Seniorenwohnanlage des Margot-Engelke-Zentrums bietet 45 Einzimmerapartments und ist Teil des Netto-Regiebetriebes Städtische Alten- und Pflegezentren im Fachbereich Senioren.

Um die Qualität der Betreuung zu unterstreichen, soll die Zertifizierung nach DIN 77800 –

Betreutes Wohnen - ab 2011 angestrebt werden.

Erforderlich ist u.a. eine Anpassung der Verträge mit den Mieterinnen und Mietern.

Dies macht zugleich eine Neukalkulation der Entgelte notwendig. Die bislang verlangten Pauschalpreise für Wohnen einschließlich Heizung und Nebenkosten müssen zur Kostentransparenz aufgegliedert werden. Zugleich ist insbesondere wegen gestiegener Energiekosten eine Preisanpassung zur Kostendeckung erforderlich.

Die letzte Preisanpassung erfolgte zum 01.06.2002. Auch der jetzt gemäß Anlage 1 vorgesehene Endpreis liegt in dem Kostenrahmen, welcher bei entsprechendem besonderen Wohnbedarf auch für Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung noch als berücksichtigungsfähig gelten kann (im Betreuten Wohnen bislang stets Einzelfallentscheidungen).

Mit diesem Angebot fügt sich das Seniorenwohnen im Margot-Engelke-Zentrum gut in eine städtische Gesamtangebotsstruktur ein, indem in direkter räumlicher Nachbarschaft zur stationären Pflege im Margot-Engelke-Zentrum unterschiedliche Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen zur Wahl stehen.

Betreutes Wohnen im Sinne DIN 77800

Betreutes Wohnen ist eine aktuell besonders gut nachgefragte Wohnform. Lange Zeit gab es keine eindeutige und bundesweit geltende Richtlinie für Betreutes Wohnen. Die unterschiedliche und mitunter sogar missbräuchliche Verwendung des Begriffes „Betreutes Wohnen“ war Auslöser, ein Normungsvorhaben aufzusetzen, dessen Ergebnis die „DIN 77800 - Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform 'Betreutes Wohnen für ältere Menschen'“ ist.

Diese als Zertifizierungsgrundlage geeignete DIN-Norm enthält verbindliche Anforderungen, Hinweise und Empfehlungen in Bezug auf die Wohnform „Betreutes Wohnen“. Der Charakter der Norm als "Dienstleistungs-Norm" bedeutet, dass nicht bauliche Anforderungen den Schwerpunkt bilden, sondern die unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ zu fassenden komplexen Dienstleistungen. Die Norm beinhaltet Mindestanforderungen für alle im „Betreuten Wohnen“ relevanten Leistungsbereiche, nämlich bezüglich Standort und Wohnumfeld, Wohnangebot, Dienstleistungen, Vertragsgestaltung, Qualitätssicherung und Transparenz des Leistungsangebotes. DIN 77800 – konformes Betreutes Wohnen ist nur dann gegeben, wenn alle Anforderungen in den erwähnten Leistungsbereichen erfüllt sind.

Die konzeptionellen Anforderungen werden im Margot-Engelke-Zentrum im Sinne „DIN 77800 – Betreutes Wohnen“ angepasst.

Vertragsgestaltung

Weitere Anforderungen der Norm betreffen die Vertragsgestaltung; im Falle des Margot-Engelke-Zentrums den einheitlichen Miet- und Betreuungsvertrag.

Diese Anforderungen dienen vorrangig dem Schutz der Mieterinnen und Mieter in ihrer besonderen Situation als ältere Menschen.

Zunächst muss in der vertraglichen Gestaltung des „Betreuten Wohnens“ klar geregelt sein, dass das Leistungsangebot des Betreuten Wohnens nur die Komponenten Wohnen und Grundleistungen umfasst und die Bewohnerinnen und Bewohner die Wahlfreiheit bezüglich der Wahlleistungen haben. Überdies müssen die mietvertraglichen und die betreuungsvertraglichen Komponenten untrennbar miteinander verknüpft sein.

Übergreifend erfordert die Norm eine eindeutige Leistungsbeschreibung, die Transparenz bzgl. der Leistungszuordnung und der Vergütungen der Leistungskomponenten beinhaltet. Neben diesen allgemeinen Anforderungen beinhaltet die Norm besondere Anforderungen an Miet- und an Betreuungsverträge. Diese Anforderungen haben Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung im „Betreuten Wohnen“. Die Verträge sind entsprechend zu gestalten.

Ein „zertifiziertes Vertragswerk“ ist daher ein weiteres Qualitätsmerkmal. Die für das Margot-Engelke-Zentrum bislang verwendeten Vertragsmuster entsprechen noch nicht diesen Normanforderungen und sollen daher entsprechend angepasst werden (s. Muster-Vertrag in Anlage 2). Um etwaige, künftig rechtlich erforderlich werdende, Anpassungsbedarfe durch die Verwaltung umgehend umsetzen zu können, wird das Vertragsmuster zur Klarstellung der Abänderbarkeit im Verwaltungsvollzug ausdrücklich nur zur Information und nicht auch zur Beschlussfassung durch den Rat beigefügt. Der neue Vertrag soll unverzüglich für alle neu einziehenden Mieterinnen und Mieter des Betreuten Wohnens im Margot-Engelke-Zentrum verwendet werden. Die Kostenkalkulation für die neu abzuschließenden Verträge (siehe Anlage 1) entspricht nach derzeitigem Stand bei flächendeckenden Abschlüssen und nahezu Vollbelegung des Hauses einem insgesamt dann kostendeckenden Entgelt. Kostenveränderungen bei den nunmehr – wenn auch pauschal – gesondert ausgewiesenen Heizkosten und allgemeinen Nebenkosten können durch die Verwaltung zeitnah auf die Mietverhältnisse umgelegt werden. Da die derzeit vorhandenen Verträge nur einvernehmlich geändert werden können, kann den derzeitigen Mieterinnen und Mietern das neue Vertragsmuster nur angeboten werden. Wegen der anzupassenden Entgelte ist jedoch kaum mit freiwilliger Zustimmung zu rechnen, so dass eine flächendeckende Verbreitung des neuen Vertragsmusters noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

Preisanpassung für bestehende Verträge:

Unabhängig von dem neuen Angebot „Zertifiziertes Betreutes Wohnen gemäß DIN 77800“ ist ein Bedarf gegeben, die Preise auch für Bestandsverträge anzupassen.

Die letzte Preisanpassung wurde im Jahr 2002 durchgeführt. Eine Gesamtkostendeckung konnte schon damals durch diese Anpassung nicht erreicht werden.

Die Verwaltung hat sich bemüht, durch Umsetzung verschiedener Maßnahmen die Kosten zu reduzieren, allerdings konnte insbesondere die Preisentwicklung im Bereich der Energiekosten nicht aufgefangen werden. Zusätzlich waren deutliche Steigerungen im Bereich der Personalkosten eigener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie auch bei eingesetzten Fremdfirmen (z.B. Fensterreinigung) zu verzeichnen.

Gerade in den letzten drei Jahren wurde bereits die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner durch eine umfangreiche Modernisierung der Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten, die Verlegung moderner Bodenbeläge, eine Neugestaltung der großen Gartenanlage sowie einer sukzessiven Sanierung der Badezimmer in den Wohnungen gesteigert.

Die vorgenommenen und fort zu entwickelnden konzeptionellen Anpassungen und Erweiterungen von Angeboten für viele Lebensbereiche kommen den derzeitigen Mieterinnen und Mietern genauso wie den künftigen Mieterinnen und Mietern zu Gute, eine Preiserhöhung ist daher gerechtfertigt und geboten.

Um die derzeitigen Mieterinnen und Mieter jedoch finanziell nicht zu überfordern, wird bis zum Erreichen der jeweiligen Neukonditionen eine jährlich gestaffelte Erhöhung der Monatsmiete um jeweils 25,- € vorgeschlagen (siehe Anlage 3). Dies bedeutet ein Erreichen des neuen Preisniveaus spätestens ab dem Jahre 2015.