

Inhalt

1 Vorwort	7
2 Gründe für die Änderung der Angebotsstruktur	9
2.1 Demografische Entwicklung	9
2.2 Lebenslage älterer Menschen	12
2.2.1 Rentenniveau	12
2.2.2 Haushaltsgröße	12
2.2.3 Veränderung Bedarfs- und Bedürfnislage Älterer	13
2.3 Gesetzliche Veränderungen	16
3 Konzeption von ambulanten Quartiershäusern	17
3.1 Wohnen und Pflege im Alter – Notwendigkeit von Quartiershäusern	17
3.2 Definition von ambulanten Quartiershäusern – Vernetzung der Wohn- und Pflegeangebote	18
3.3 Versorgungsstrukturen auf dem Lande	19
3.4 Bestandteile eines ambulanten Quartiershauses	23
3.4.1 Seniorenwohnungen/Betreutes Wohnen	26
3.4.2 Begegnungsstätten/Mietertreff	29
3.4.3 Ambulanter Pflegestützpunkt	30
3.4.4 Tagespflege	31
3.4.5 Nachtpflege/Pflegepension	31
3.4.6 Ambulant betreute Wohngemeinschaften	34
4 Rechtliche Grundlagen	37
4.1 Leistungsrechtliche Grundlagen	37
4.2 Heimrechtliche Grundlagen	39
4.3 Baurechtliche Grundlagen	40
4.4 Verordnungen, Normen und Richtlinien	42
5 Projektentwicklung	47
5.1 Vorbereitungsphase/Initiierung durch den Bauherrn	48
5.2 Planungsphase	49

5.3	Ausführungsphase	50
5.4	Betriebsphase	51
5.5	Projektentwicklung im Überblick	54
6	Planerische Grundlagen	57
6.1	Raumprogramme der Wohnformen	57
6.1.1	Seniorenwohnungen	57
	Exkurs: Barrierefrei vs. Flächeneffizienz	68
	Exkurs: Erschließungsformen	72
6.1.2	Begegnungsstätte/Mietertreff	77
6.1.3	Ambulanter Pflegestützpunkt	80
6.1.4	Tagespflege	81
6.1.5	Nachtpflege	87
6.1.6	Pflegepension	90
6.2	Flächensynergien in Quartiershäusern	96
6.3	Bautechnische Grundlagen	101
6.3.1	Barrierefreiheit	101
6.3.2	Brandschutz	107
6.3.3	Alltagsunterstützung durch technische Assistenzlösungen (AAL)	108
6.4	Innenraumgestaltung – Licht und Farbe	113
6.5	Außenraumgestaltung – Gärten für Senioren	117
7	Baukosten und Wirtschaftlichkeit	121
7.1	Grundlagen und Begriffe	121
7.2	Beeinflussbarkeit der Baukosten	122
7.3	Kostenkennwerte	125
7.4	Finanzierung der Gesamtkosten (Erstellungskosten)	129
7.5	Refinanzierung der Gesamtkosten (Erstellungskosten)	134
7.5.1	Refinanzierung von teilstationären Einrichtungen	135
7.5.2	Refinanzierung von Betreuten Wohnungen	137
7.6	Exemplarische Wirtschaftlichkeitsberechnung eines ambulanten Quartiershauses	138
7.7	Wirtschaftlicher Betrieb eines ambulanten Quartiershauses	142
7.7.1	Konzeptionelle Ausrichtung	144
7.7.2	Quartiersmanagement	145

8	Vertragliche Regelungen in ambulanten Quartiershäusern	147
8.1	Seniorenwohnungen	147
8.2	Tagespflege	148
8.3	Ambulante Pflege	148
8.4	Haushaltsnahe Dienstleistungen	149
8.5	Zusammenfassung notwendiger Verträge in ambulanten Quartiershäusern	149
9	Ausblick	151
10	Praxisbeispiele	153
11	Anlagen	163
Anlage 1	Heimrechtliche Regelung Betreutes Wohnen	163
Anlage 2	Heimrechtliche Gesetze	165
Anlage 3	Übersicht über die Sonderbautatbestände in Bezug auf die Wohnformen im Alter in den einzelnen Bundesländern	167
Abbildungsverzeichnis		170
Abkürzungsverzeichnis		173
Quellenverzeichnis		175
Normenverzeichnis		177
Die Autoren		179