

Wohnangebote für Menschen mit außergewöhnlich intensivem Unterstützungsbedarf

WOHNEN!
selbstbestimmt ●
inklusive individuell im Quartier

Tagung der Expertenkommission Gewaltschutz
Ausgerichtet von MAGS NRW

Mittwoch, 14 Juli, 2021

Rolf Wacker, Bethel.regional, Juli 2021



Das Projekt

WOHNEN!
selbstbestimmt
inklusiv individuell im Quartier

Beteiligung von Menschen mit Behinderungen als **Expertinnen und Experten** in eigener Sache in

- Projektlenkungsgruppe
- World Cafés
- Fokus-Gruppen
- Referenzgruppen
- Einzel-Interviews

Literaturrecherche

- Internationale Studien der letzten 10 Jahre



Auslöser für herausforderndes Verhalten

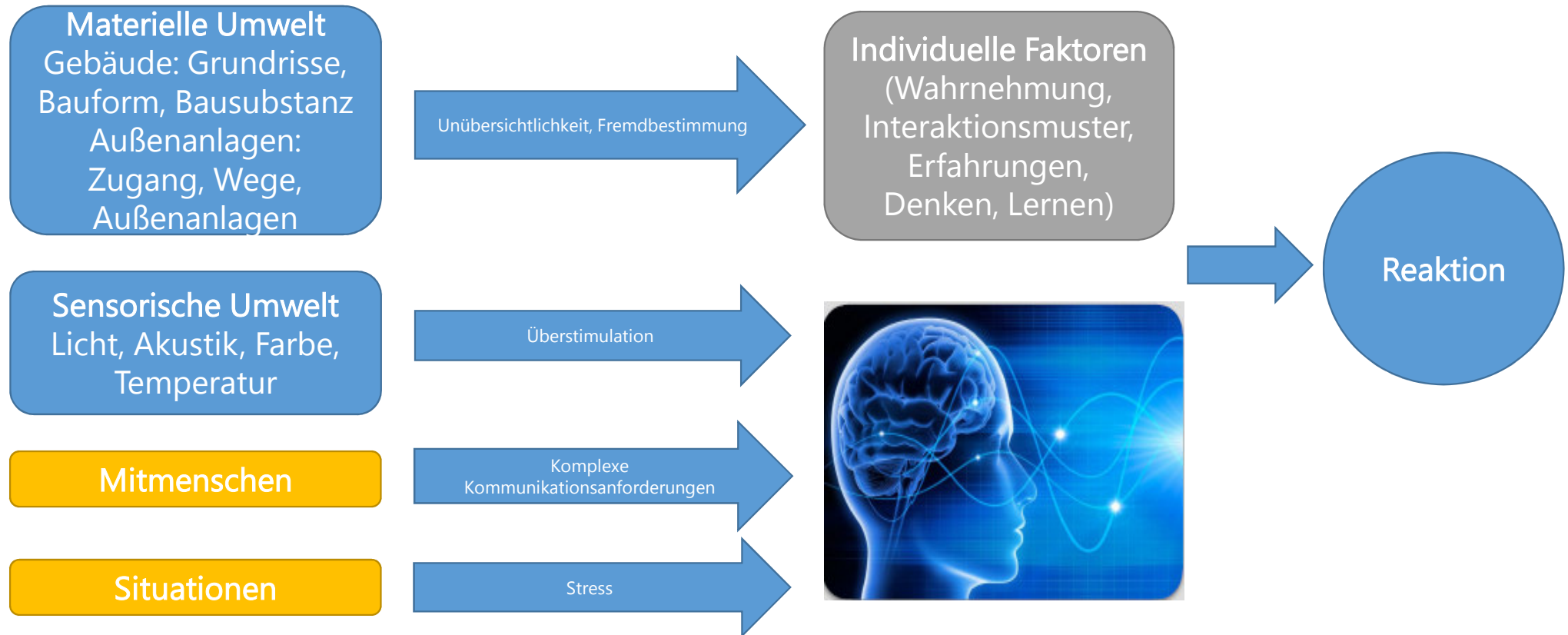


Ergebnis der Auswertung nationaler und internationaler Studien durch das Institut für Gesundheitsökonomie und klinische Epidemiologie der Uniklinik Köln (vgl. Abschlussbericht WOHNEN selbstbestimmt!)

Risikofaktor	Beispiel/Folge
Biologisch	
Syndrome	Autismus bei tuberöser Sklerose
Sensorische Defizite	Misstrauen/Wahn bei Hörstörung
Epilepsie	Forcierte Normalisierung
Stoffwechselstörungen	Schilddrüsenerkrankung bei Down-Syndrom
Medikamente	Sedierung, Depression, sexuelle Funktionsstörung
Körperliche Störung	Bewegungsstörungen, Stressabbau reduziert
Psychisch	
Intelligenz reduziert	Problemlöse- und Introspektionsfähigkeit reduziert
Stresstoleranz reduziert	Aggressivität oder Rückzug bei Unruhe/Veränderung
Kommunikationsprobleme	Austausch/Beratungsmöglichkeiten reduziert
Dysfunktionale Bewältigungsstrategien	Verhaltensauffälligkeiten
Sozioemotionale Entwicklung beeinträchtigt	Verhaltensauffälligkeiten, z. B. Wutanfälle
Sozial	
Missbrauch	Traumatisierung
Fehlende Partnerschaft	Fehlende emotionale Unterstützung
Über-/Unterstimulation	Unruhe, Resignation
Fehlende Arbeitsfähigkeit	Selbstbewusstsein reduziert, Langeweile

Tabelle 33: Gesteigerte Vulnerabilität für psychische Erkrankung bei Menschen mit geistiger Behinderung
[Quelle: Eigene Darstellung: Sappok et al., 2010]

Einflussfaktoren

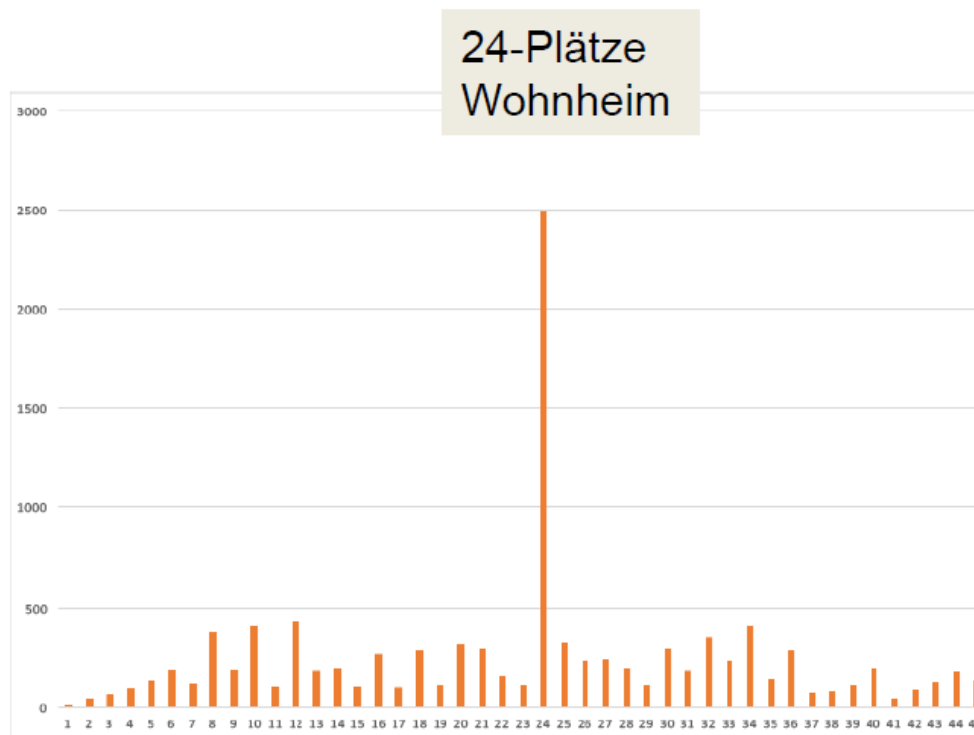


Anforderungen an den Wohnraum

Schwerpunkt-Anforderungsbereiche

- Privatheit / Rückzugsmöglichkeit
- Vertrautheit / Verhinderung von Überstimulation
- Schutz
- Unterstützungssicherheit
- Autonomie und Selbstbestimmung
- Voraussetzungen für die digitale Lebensunterstützung / Teilhabe
- Individuelle Anforderungen

Vorhandene Wohnangebote



EinrichtungsgroÙen in Wohneinrichtungen
für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung
in Ostwestfalen-Lippe

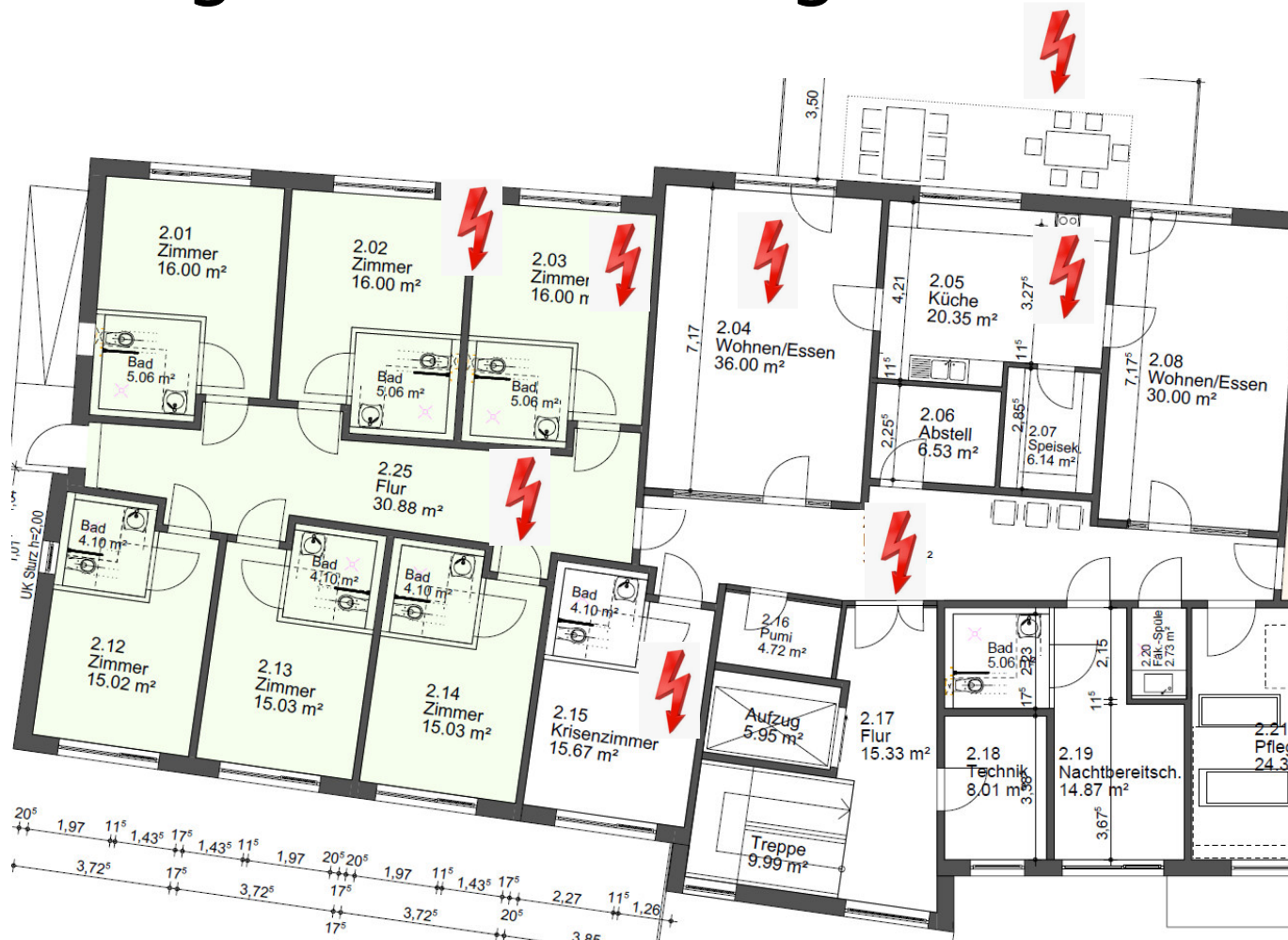
Gesamtplatzzahlen je EinrichtungsgroÙe in Wohneinrichtungen, Reichstein, Martin, ZPE, Uni Siegen 2019, auf Grundlage der Einrichtungsverzeichnisse des LWL, Stand 13.01.2017

Vorgaben des bisherigen Wohnheimbaus

- Mind. 8 Klienten/Klientinnen pro Ebene, die als **eine Gruppe** betreut werden können (bei 2 Gruppen mit jeweils weniger als 8 Klienten auf einer Ebene sollten die jeweiligen gruppen-bezogenen Wohn-/Essbereiche **zwecks gemeinsamer Nutzung** - insbesondere an Wochenenden - oder die Dienstzimmer nebeneinander angeordnet werden)
- **Wohn-/Essbereich** ca. 4 m² pro Klient/Klientin (je Rollstuhlfahrer/-fahrerin zuzüglich 2 m²)
- **Küchengröße** individuell (ca. 1 m² pro Klient/Klientin)
- **Maximale Fläche** = 45 m² NGF (inkl. Abstellräume, Treppenhaus, Flure, Aufzug, Fachleistungsflächen, Hauswirtschaftsräume ...)
- Zusätzlich bei Gruppen kleiner als 8 Personen: Erklärung, dass aufgrund der Abweichung kein Personalmehrbedarf geltend gemacht wird.

Raumprogramme der überörtlichen Leistungsträger zur Förderung von Einrichtungen

Das Ergebnis dieser Vorgaben



- Individueller Wohnraum
- Schall
- Begegnung
- Gemeinschaft
- Autonomie
- Selbstbestimmung
- Schutz
- Selbstwahrnehmung
- Stimulation

Erfahrungen bei Bethel.regional

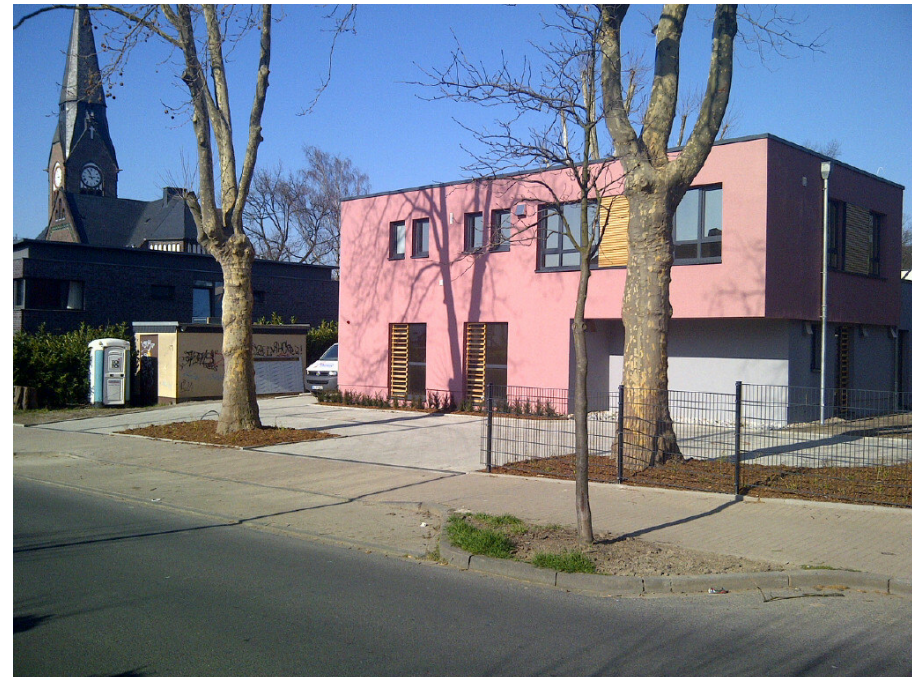
Standort: Lünen, Lutherstraße 3

Solitärer Baukörper in unmittelbarer
Nähe zu einem weiteren Angebot

Maßnahme: Neubau eines Angebotes für
8 Personen

Zielgruppe: Menschen mit psychischer
Erkrankung

Investition: Bau: 1.273 T€
 Ausstattung: 92 T€



Erfahrungen bei Bethel.regional

Standort: Dortmund, Westricher Straße

Solitärer Baukörper in unmittelbarer Nähe zu einem weiteren Angebot

Maßnahme: Neubau eines Angebotes für 8 Personen

Zielgruppe: Menschen mit psychischer Erkrankung

Investition: Bau: 1.486 T€
 Ausstattung: 93 T€



Erfahrungen bei Bethel.regional

- Gute Erfahrungen in der Unterstützung
- Gute Entwicklungsperspektiven

Durchschnittliche Ist-Kosten je m² = ca. 4.000€/m²

(Fertigstellung in 2014 / Preissteigerung für Wohngebäude lt. stat. Bundesamt = 2015 = 100% / 2021 = 120,8 %)

Kosten

Besondere Ausstattungsmerkmale sind insbesondere zu berücksichtigen:

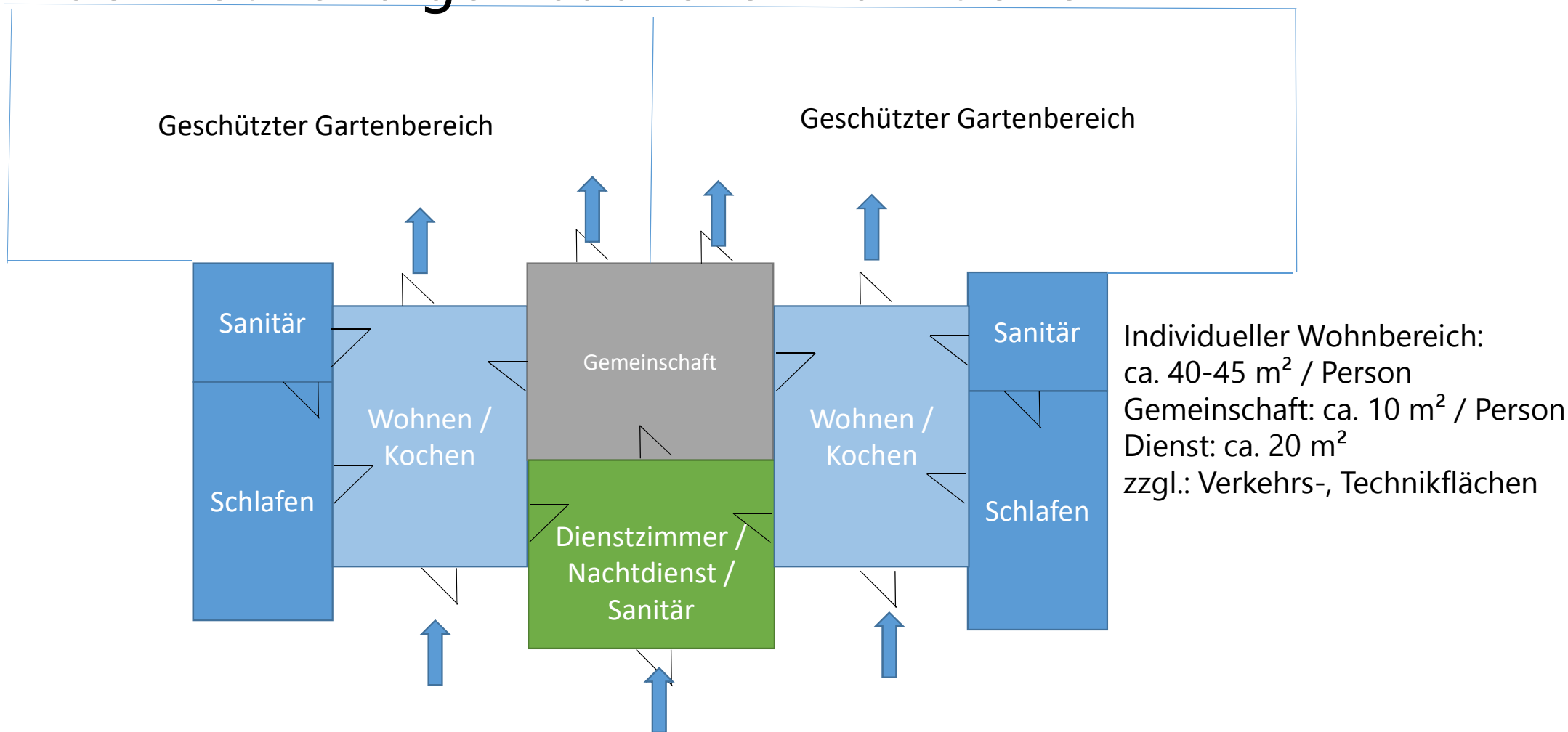
- Materialität innen (Türen, Zargen, VSG-Verglasung, Fußböden, Wände, Elektro...)
- Materialität außen (WDVS, Gartenbereich...)
- Technik (Brandschutz, assistive Technik, Notruf, Fluchtwegesteuerung..)
- Ausstattung
- Individuelle Anforderungen

Erfahrungen bei Bethel.regional

Aufgrund der nicht bedarfsgerechten Vorgaben ergeben sich insbesondere folgende Probleme:

- Die Flächen sind zu klein (Begegnung, Deeskalation, Autonomie...).
- Es leben zu viele Menschen sehr begrenzt in einer Immobilie.
- Die sehr hohen individuelle Anforderungen können nur unzulänglich umgesetzt werden.
- Finanzierung/Refinanzierung (Kostenhöchstwert) nicht ausreichend.

Darstellung der notwendigen baulichen Funktionen



Erfahrungen bei Bethel.regional

Erkennbare Kostenentwicklungen

- Geschätzte Kosten bei einem Neubau je m² Wohnfläche: 5.000 € (KG 200-500 + 700) bei Realisierung in 2021
- Geschätzte Kosten je Person: 275.000 € (bei 4 Personen)
- Zuzüglich Ausstattung (KG 600)
- zuzüglich individuelle und spezielle Anforderungen

Finanzierung/Refinanzierung

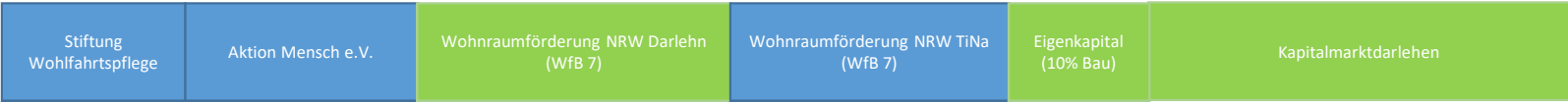
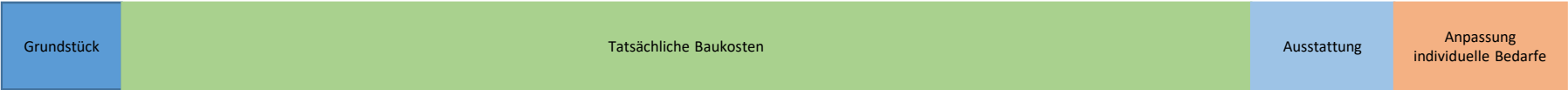
- 42a SGB XII
- Besondere Wohnform (auch bei allen Merkmalen einer Wohnung)
- Kostendeckung (Investition, Instandhaltung und Nebenkosten)
- Leistungsträger verweigern die Refinanzierung der sog. Existenzsicherung II
- Kostendeckung notwendiger Maßnahmen zum Erhalt des Wohnraumes
- Kostendeckung Fachleistungsflächen (Investition, Instandhaltung und Nebenkosten)

Empfehlungen

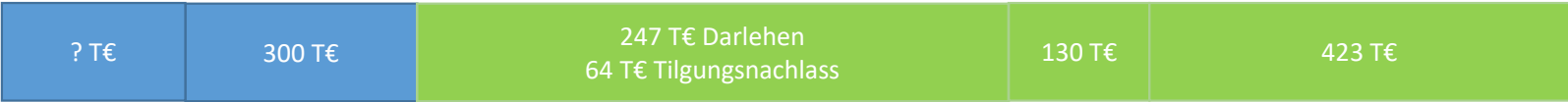
- Wohnraum für maximal 4 Klienten/Klientinnen an einem Standort schaffen (als solitärer Baukörper oder in einem separaten Gebäudeteil)
- Individuelle Anforderungen umsetzen
- Unterstützungssicherheit herstellen
- Fachlichkeit sicherstellen
- Anschlussperspektiven sicherstellen
- Finanzierungs- und Refinanzierungssicherheit bezogen auf die Investitions- und Betriebskosten herstellen

Finanzierungsbausteine

Gesamtkosten (1.100T€ zzgl. Grundstück)

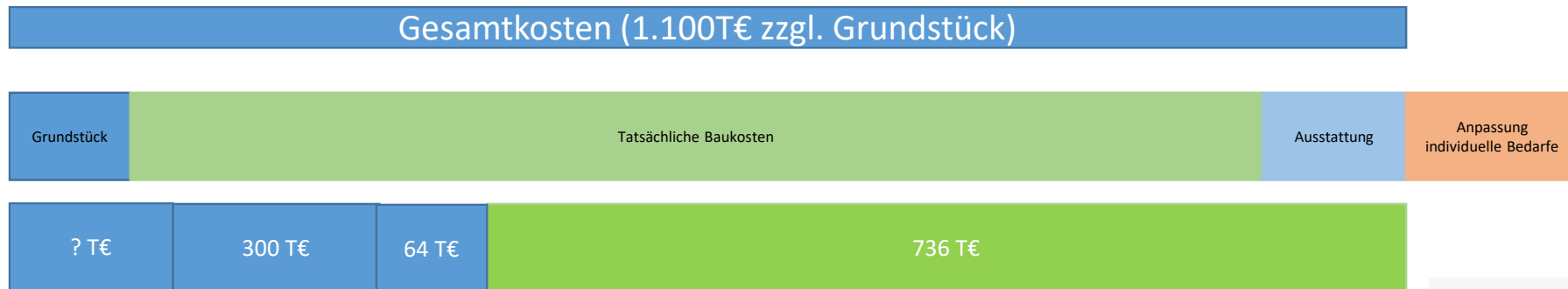


Zuschuss	Zuschuss 300T€ (Objekt) 3 bis max. 8 Personen (220T€ + 4x20T€)	Darlehen: 50.400€ / 58.800 € (Platz) Zusatzdarlehen: 7.000 € (Objekt) 1.200 € (Platz)	Tilgungsnachlass 25% Grunddarlehen 50% Zusatzdarlehen	Eigenkapital (Bei A.M = 20%)	Darlehen zu marktüblichen Konditionen
----------	--	---	---	---------------------------------	---------------------------------------



BEG Förderung?

Refinanzierung



- Tatsächliche Investitionskosten als Betriebsbau / kein Wohnungsbau auf Grundlage einer Nutzungsdauer von 30 Jahren.
- Aufwendungen zur Instandhaltung und Maßnahmen zum Erhalt des Wohnraumes.
- Ausstattungskosten
- Erhöhte Nebenkosten (Wartung, Brandschutz,...)
- Aufwendung für die Anpassung an individuelle Bedarfe



§42a SGB XII, Existenzsicherung II, Zeitraum...