

Wohnen im Viertel Raum- und Funktionsprogramm

Stand April 2015

1. Einleitung

Das Wohn- und Versorgungsmodell Wohnen im Viertel der GEWOFAG, das sich an die Zielgruppe der älteren und behinderten Mieterinnen und Mieter richtet, beinhaltet die Bestandteile Projektwohnungen, Pflegewohnung auf Zeit, Wohncafé/Nachbarschaftstreff und den Stützpunkt mit Servicebüro.

Im Folgenden werden jeweils der Hintergrund und die baulichen Anforderungen an die einzelnen Räumlichkeiten beschrieben. Abschließend finden sich eine Zusammenfassung zu den räumlichen, baulichen und technischen Anforderungen und eine Betriebsbeschreibung von Wohnen im Viertel.

2. Projektwohnungen Wohnen im Viertel

2.1. Hintergrund

Den Kern des Modells Wohnen im Viertel bilden ca. 10 barrierearme/barrierefreie Wohnungen für pflegebedürftige Mieterinnen und Mieter.

Der kooperierende ambulante Dienst vor Ort betreut direkt diese Projektwohnungen und bekommt für diese ein Vorschlagsrecht für Mieterinnen und Mieter mit hohem Hilfe- oder Pflegebedarf, die eine engmaschige Versorgung benötigen. Menschen mit Intensivpflegebedarf werde in das Projekt nicht aufgenommen.

Planerisch sind Wohnungen nötig, die für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nutzbar und komfortabel sind. Für eine größtmögliche Flexibilität bei der Belegung der Wohnungen sollten alle Wohnungen unabhängig von der Art der Behinderung nutzbar sein.

2.2. Richtlinien geförderter Wohnungsbau

- Die Wohnungsgrößen im geförderten Bereich müssen den Richtlinien der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2012) entsprechen.
- Dabei ist zu beachten, dass eine alleinstehende Person in der Regel nur ein Anrecht auf eine Ein-Zimmer-Wohnung bis 40m² erhält. Bei Zwei-Personen-Haushalten sind bis zu 50m² vorgesehen.
- Bei rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18040 kann die Wohnfläche bis zu 15m² mehr betragen.
- Bei 1-Zimmer-Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Funktionen Kochen, Wohnen und Schlafen nicht auf einen Raum konzentriert sind. Daraus ergeben sich zwei Möglichkeiten für die Raumaufteilung: ein großer Wohn-/Schlafraum mit abgetrennter Küche oder ein abgetrenntes Schlafzimmer plus einer Wohnküche (unter 18m²). Aus Sicht des Wohnforums kommt letztere Möglichkeit den Bedürfnissen der Zielgruppe stärker entgegen und ist daher nach Möglichkeit vorzuziehen.
- Bezüglich des Förderweges ist, wenn möglich, ein Mix aus geförderten Wohnungen (KomPro/A, EOF Stufe 1 und München Modell Miete) und freifinanzierten Wohnungen anzustreben.

2.3. Räumliche und bauliche Anforderungen

- Pro Wohnen-im-Viertel-Standort sind ca. 10 Projektwohnungen nach DIN 18040 (nach den Maßgaben im geförderten Wohnungsbau) vorgesehen.
- Eine Verteilung dieser Projektwohnungen innerhalb fußläufiger Distanz auf die Wohnanlage wird angestrebt, da eine Mischung von betreuten und regulären Wohnungen eindeutig gewünscht ist.
- Projektbezogen ist darauf zu achten, dass die Kosten für elektromotorische Türantriebe durch eine Konzentration von 40 – 50 % der Projektwohnungen auf ein Haus möglichst gering gehalten werden.
- Dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis älterer Personen ist Rechnung zu tragen. Es sind deshalb nach Möglichkeit Wohnungen in den Obergeschossen (über Aufzug erreichbar) anzubieten. Bei Erdgeschosswohnungen sollten entsprechende Sicherheitsvorrichtungen vorgesehen werden (z.B. Rollläden mit Elektroantrieb).
- Das Verhältnis von Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte zu Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte sollte 80% zu 20% betragen.
- Mindestens eine Projektwohnung sollte rollstuhlgerecht nach DIN 18040 R sein.
- Innerhalb der Wohnung sollte eine Abstellmöglichkeit für eine Mobilitätshilfe vorgesehen werden, da die Bewohnerinnen und Bewohner oftmals auf mehrere Geräte angewiesen sind (z.B. Elektrorollstuhl und Standardrollstuhl oder Rollator).
- Alle Projektwohnungen sollen mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet sein.
- WCs sind auf Normalhöhe zu montieren, das Anbringen von Haltegriffe und Stützklappgriffe im Vorfeld ist nicht erforderlich. Anpassungen können entsprechend dem individuellen Bedarf über die Pflegekasse beantragt werden. Hierfür muss die Möglichkeit gegeben sein, neben den Sanitäröbekten Haltegriffe und Klappsitze nachrüsten zu können (durch gemauerte Wände oder die Vorrüstung von Schalplatten und verstärkten Ständerwerksprofile in den entsprechenden Bereichen).
- Bereits eine geringe Schwellenausbildung von 2 cm kann Menschen mit Mobilitätseinschränkungen große Probleme bereiten und die Sturzgefahr erhöhen. Falls möglich, sollte deshalb durch folgende Maßnahmen auf Schwellen ganz verzichtet werden:
 - o Wohnungseingangstür: eventuell über Alumat-Schwellen
 - o Übergang Bad zu Flur: Gefälle im Duschbereich selber, eventuell angeschleppter Fliesenübergang zum Flur
 - o Terrassen- / Balkontür: über eine Keillösung. Gegebenenfalls Ergänzung durch Anbringen eines Holzrostes auf dem Balkon, hierbei ist auf ein ausreichend hohes Gelände zu achten.
- Den Wohnungen zugeordnete Kellerräume und Waschmaschinenräume, die den Stellplatz in der eigenen Wohnung ersetzen, müssen barrierefrei zugänglich sein.

Brandschutz

Bei der Planung der Projektwohnungen ist bezüglich der Platzierung auf die maximale Belegung von bis zu 12 pflegebedürftigen Personen im Bereich eines gemeinsamen Rettungsweges zu achten.

Für die Räumlichkeiten Wohncafé und Stützpunkt ist für jeden Standort die Erstellung einer Brandschutzordnung gemäß DIN 14 096 notwendig. Diese muss vom Betreiber vorgelegt werden.

3. Pflegewohnung auf Zeit

3.1. Hintergrund

In einer zusätzlichen Pflegewohnung auf Zeit können Menschen versorgt werden, die nur vorübergehend Hilfe benötigen, also zum Beispiel nach einem Krankenhausaufenthalt oder wenn pflegende Angehörige durch Urlaub oder Krankheit verhindert sind. Die Nutzungsdauer ist auf maximal drei Monate befristet.

3.2. Räumliche und bauliche Anforderungen

- Pro Wohnen-im-Viertel-Standort soll eine Wohnung für eine Person als Pflegewohnung auf Zeit ausgestattet werden.
- Sie sollte in räumlicher Nähe zum Wohncafé / Nachbarschaftstreff platziert sein.
- 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche gemäß DIN 18040 nach den Maßgaben im geförderten Wohnungsbau.
- Das Badezimmer sollte rollstuhlgerecht nach DIN 18040 (R) sein.
- Anders als bei den Projektwohnungen sind im Bad geriffelte Stützklappgriffe (Standardhöhe 78cm, DIN 18040 beachten) und ein Klappsitz in der Dusche vorzusehen.
- Höhen (zum Beispiel für Spiegel - keine Kippspiegel!) sollen sowohl auf Rollstuhlfahrer wie auch auf stehende Menschen ausgerichtet sein.
- Zum Schutz der Türzargen sind diese in den Pflegewohnungen auf Zeit mit Schrammblechen auszustatten.

3.3. Grundausrüstung

Der Bestellauftrag für eine Grundausrüstung wird im Rahmen der Projektumsetzung von der jeweiligen Projektleitung mit ausreichendem Vorlauf zur geplanten Inbetriebnahme angestoßen.

Die Grundausrüstung beinhaltet folgende Bestandteile:

- einfache Küchenzeile
- 2-türiger Kleiderschrank
- Nachtkästchen
- Grundbeleuchtung

Als Orientierungsgrundlage für künftige Standorte kann die Grundausrüstung der Pflegewohnung auf Zeit am Wohnen-im-Viertel-Standort Gern / Hanebergstraße dienen.

Die Verantwortung für die laufende Instandhaltung der Grundausrüstung liegt beim Wohnforum als Mieter der Pflegewohnungen auf Zeit in Abstimmung mit dem jeweiligen Kooperationspartner vor Ort.

4. Wohncafé / Nachbarschaftstreff

4.1. Hintergrund

Zentraler Bestandteil des Wohn- und Versorgungsmodells Wohnen im Viertel ist ein Wohncafé oder ein durch die Landeshauptstadt München geförderter Nachbarschaftstreff. Dieser Gemeinschaftsraum sollte das Herzstück der Wohnanlage sein und steht sowohl den Projektbewohnern wie auch allen Mieterinnen und Mietern aus der Nachbarschaft zur Verfügung. Das Wohncafé ist als ein selbstorganisierter, nicht gewerblicher Treffpunkt gestaltet. Die Räumlichkeiten werden durch die GEWOFAG mietfrei zur Verfügung gestellt. Unter Anleitung und Begleitung des ambulanten Dienstes werden dort täglich Mahlzeiten zubereitet und gemeinsam eingenommen. Um diesen Fixpunkt herum soll sich eine Fülle von Aktivitäten (zum Beispiel Kaffee- und Spielenachmittage, Bewegungsangebote,

Informationsveranstaltungen, Treffen verschiedene Interessensgruppen oder Vereine, Vorträge, Kinovorführungen) entfalten. Hier können sich sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch bürgerschaftlich engagierte Menschen einbringen. Eigenschaften und Größe der Räume sollen entsprechend eine multifunktionale Nutzung möglich machen.

4.2. Räumliche und bauliche Anforderungen

- Das Wohncafé/Nachbarschaftstreff soll im Erdgeschoss mit guter Einsehbarkeit zentral in der Anlage platziert werden, da hier gezielt Besucher auf das vorhandene Angebot aufmerksam gemacht werden sollen.
- Ein direkter räumlicher Bezug zwischen dem Wohncafé und der Pflegewohnung auf Zeit ist erwünscht.
- Das problemlose Erreichen auch für Rollstuhlfahrer ist unbedingt notwendig (entsprechend DIN 18040). Für die Eingangstür wird ein elektromotorischer Türantrieb vorgesehen. In Flur- und Windfangbereichen sollen ausreichend große Wendeflächen für Rollstühle vorhanden sein.
- Das Wohncafé besteht aus einem Gemeinschaftsraum mit integriertem Küchenbereich, WC, zuziehenden Räumen und Freibereich.
- Die Küche sollte ein Bestandteil des Gemeinschaftsraumes und von diesem direkt erreichbar und einsichtig sein, zum Beispiel in Form einer offenen Küchenzeile.
- Der Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche sollte für die Nutzung durch ca. 10-15 Personen (Anteil Rollstuhlfahrer und Nutzer von Rollatoren jeweils ca. 40 - 50%) beim gemeinsamen Mittagstisch ausgelegt sein, bei sonstigen Veranstaltungen für maximal 25 Personen. Sofern der Schnitt eine mobile Trennwand zulässt erleichtert dies die parallele Nutzung der Räumlichkeit.
- Für den Küchenbereich im Wohncafé ist ein separates Handwaschbecken vorzusehen.
- Wenn möglich separater Vorratsraum mit Vorratsregalen in direkter Küchennähe. Sollte eine separate Speisekammer planerisch nicht möglich sein, muss innerhalb des Küchenbereichs dementsprechend mehr Platz für Stellflächen vorgesehen werden.
- Rollstuhlgerechtes Badezimmer (nach DIN 18040(R)) mit WC und bodengleicher Dusche neben dem Aufenthaltsraum. Anschlussmöglichkeit und Aufstellfläche für eine Waschmaschine sind einzuplanen.
- Je nach der Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für den Stützpunkt wird dem Wohncafé/Nachbarschaftstreff in Rücksprache mit dem Wohnforum / Sachgebiet Soziale Quartiersentwicklung noch ein zusätzlicher, multifunktional nutzbarer Raum mit ca. 10-12m² zugeordnet, der auch für Beratungsgespräche und zur Förderung des Ehrenamtes genutzt werden kann.
- Notwendig sind ein Telefon- und Fernsehanschluss und ausreichend viele Steckdosen.
- Ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Freisitz für ca. 20 Gäste. Da sommerlicher Wärmeschutz für ältere Personen sehr wichtig ist, ist dieses Thema unbedingt ausreichend zu berücksichtigen. Wenn möglich sollte die Terrasse teilweise durch Bepflanzung beschattet werden. Sollte eine solche natürliche Beschattung nicht möglich sein, muss Platz zum Aufstellen von Sonnenschirmen vorhanden sein.
- Wenn möglich wird ein separater Abstellraum für Gartenstühle, Blumentöpfe, Gießkannen etc. in der Nähe des Gartenzugangs eingeplant, ansonsten wird ein Kellerabteil dafür vorgesehen.

4.3. Grundausstattung

- Die GEWOFAG stattet die Gemeinschaftsräume mit einer Deckengrundbeleuchtung und einer funktionalen Kücheneinrichtung auf eigene Kosten aus (Budgetrahmen: für die Küche max. 12.000,- Euro netto, für die Beleuchtung 3.000,- Euro netto).
- Die Küche mit Koch-, Arbeits-, Abstell- und Lagerbereich muss für die Zubereitung von Speisen für ca. 20 Personen geeignet sein.
- Für die Ausstattung der Küche im Wohncafé besteht seit April 2015 eine Rahmenvereinbarung mit der Firma Löchle. Nach Information der Projektleitung zum

Baufortschritt nehmen das Wohnforum und der jeweilige Kooperationspartner mit der Firma Löchle die konkrete Küchenplanung vor. Bei Vorliegen des Angebots durch die Firma Löchle erfolgt die Beauftragung durch die Projektleitung der Projekt GmbH.

- Für die laufende Instandhaltung der Grundausrüstung ist der jeweilige Kooperationspartner vor Ort verantwortlich.
- Auf gute Ausleuchtung ist zu achten. Eine variabel schaltbare Beleuchtung im Gemeinschaftsbereich ist vorzusehen.
- Als Orientierungsgrundlage für die Grundausrüstung an zukünftigen Standorten kann das Wohncafé am Wohnen-im-Viertel-Standort Ramersdorf / Rupertigaustraße dienen.
- Sonstige Einrichtung wie Tische, Stühle, Gardinen, etc. werden durch Sponsoren des ambulanten Dienstes und ehrenamtlich tätige Helfer / Nachbarn bereitgestellt.

5. Stützpunkt

5.1. Hintergrund

Der Stützpunkt des ambulanten Dienstes dient zur Betreuung der Mieterinnen und Mieter der Projektwohnungen. Darüber hinaus wird aber auch die Versorgung aller weiteren Klienten aus der Umgebung von ca. 800 bis 1000m von hier aus organisiert. Neben Verwaltungsaufgaben stehen diese Räume auch für Beratungsgespräche für alle Bewohnerinnen und Bewohner aus der Umgebung zu sozialen und pflegerischen Fragestellungen zur Verfügung. Der Stützpunkt ist rund um die Uhr besetzt.

5.2. Räumliche und bauliche Anforderungen

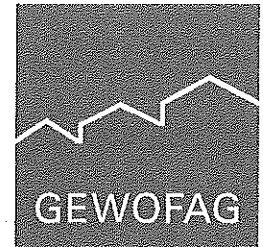
- Der Stützpunkt des ambulanten Dienstes sollte in sinnvoller, fußläufiger Distanz zu allen Projektwohnungen sein, um einerseits den Wunsch der betroffenen Mieterinnen und Mieter nach Autonomie zu respektieren, andererseits aber ihrem Bedürfnis nach Schutz nachzukommen.
- Aus rechtlichen Gründen sollte der Stützpunkt aber möglichst in einem separaten Gebäude und räumlich getrennt vom Wohncafé/Nachbarschaftstreff und den Projektwohnungen liegen (zumindest mit abweichender Hausnummer).
- Der Stützpunkt des ambulanten Dienstes sollte nach Möglichkeit im Erdgeschoss mit guter Einsehbarkeit in der Anlage platziert werden und für Rollstuhlfahrer problemlos zugänglich sein.
- Der Stützpunkt soll flächenmäßig tagsüber für ca. 2-3 Mitarbeiter plus Besucher und nachts für 1-2 Mitarbeiter ausgelegt sein.
- Der Stützpunkt besteht aus einem Servicebüro - zugleich Nachtbereitschaftsraum - (Größe mind. 20 m²) und einem Besprechungsraum für 7-8 Personen. Sind diese Gegebenheiten erfüllt besteht keine Notwendigkeit für den unter Punkt 4.2. optional vorgesehenen Multifunktionsraum.
- Im Stützpunkt sollten die Voraussetzungen für eine einfache Teeküche vorhanden sein: Wasseranschluss/-ablauf, ausreichenden Anzahl Steckdosen über/unterhalb einer Arbeitsplatte. Die Ausstattung der Teeküche ist Sache des ambulanten Dienstes.
- Ein Abstellraum für medizinische Hilfsmittel ist anzugliedern (ca. 3-4m²).
- Es werden 2 geschlechterneutrale WCs (ohne Pissoir) mit Waschbecken benötigt, davon mindestens eines mit behindertengerechter Ausstattung (Hintergrund: Abhängig von den räumlichen Gegebenheiten sollte entweder im Wohncafé/Nachbarschaftstreff oder im Beratungs- und Servicebüro eine separate Personaltoilette vorgesehen werden. **Insgesamt** sind also beim Wohncafé/Nachbarschaftstreff und beim Stützpunkt 3 Toiletten einzuplanen).
- Die Räume sollen eine eigene Mieteinheit darstellen und werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, an den ambulanten Dienst vermietet.

6. Erschließung, Außenanlagen und Stellplätze

- Der Garten und sämtliche Außenflächen sollen nach Möglichkeit durch rollstuhlgeeignete Wege (ausreichend breit und eben) erschlossen werden, um auch mobilitätseingeschränkten Personen eine selbständige Fortbewegung zu ermöglichen. Geschützte senioren- und behindertengerechte Sitzmöglichkeiten an zentralen Punkten des Außenbereiches sollten vorgesehen werden.
- Außenanlagen Wohncafé/Nachbarschaftstreff optional: Zugeordnet zum Freisitz sollen Pflanzflächen mit Obstbäumen, Blumen und Kräuterbeeten angelegt werden.
- Der Müllraum bzw. Mülltonnenplatz muss so beschaffen sein, dass Rollstuhlbenutzer mit eingeschränktem Greifbereich die Möglichkeit haben, den Mülleinwurf erreichen und bedienen zu können.
- Liegendtransportfähige Aufzüge sind wünschenswert. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere für die Projektbewohner ein längerer Ausfall des Aufzugs das Verlassen der Wohnung unmöglich macht. Eine besonders zeitnahe Problembeseitigung sollte daher im Wartungsvertrag nach Möglichkeit vermerkt werden.
- Stellplätze: Für die Angestellten des ambulanten Pflegedienstes sind abhängig von der Projektgröße in Absprache bis zu zwei Stellplätze in räumlicher Nähe zum Zugang des Stützpunktes herzustellen. Bei Neubauprojekten können diese in die Gemeinschaftstiefgarage des Wohnprojektes integriert werden.
- Für die Projektwohnungen müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden, da die Bewohner körperlich meist nicht in der Lage sind, sich selbstständig mit einem Auto fortzubewegen.

7. Überblick Anforderungen Wohnen im Viertel

	Zahl	Details	Techn. Ausstattung	Grundausstattung	Sonstiges
Projekt-wohnungen	10	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Zimmer (40m²) für eine Person - 2 Zimmer (50m²) für zwei Personen - Mind. eine rollstuhlgerech. Whg. nach DIN 18040(R) - Verhältnis 1-Personen zu 2-Personen-Whg: ca. 80%-20% - alle Wohnungen nach DIN 18040 nach Maßgaben geförderter Wohnungsbau - Kellerräume barrierefrei zugänglich - 1 Zimmer (40m²) - Badezimmer nach DIN 18040 (R) nach Maßgaben geförderter Wohnungsbau 	<p>Mindest. 40-50% der Whg. mit Zugang über elektromotorische Türantriebe</p>		<ul style="list-style-type: none"> - verteilt auf die Wohnanlage - mglist. nicht EG - schwellenfrei - bodengleiche Duschen - Abstellmöglichkeit f. Mobilitätshilfen
Pflege-wohnung auf Zeit	1	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Zimmer (40m²) - Badezimmer nach DIN 18040 (R) nach Maßgaben geförderter Wohnungsbau 		<ul style="list-style-type: none"> - Küchenzeile - Kleiderschrank, 2-türig - Nachtkästchen - Grundbeleuchtung - geriff. Stützklappgriffe u. - Klappsitz i. Bad - Schrammbleche 	<ul style="list-style-type: none"> - schwellenfrei - Bad: bodengleiche Dusche, Waschbecken unterfahrbar - räuml. Nähe zu Wohncafé/Nachbarschaftstreff
Wohncafé / Nachbarschaftstreff	1	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinschaftsraum m. integr. Küchenbereich (mind. 50m²), ggf. mit mobiler Trennwand. - Vorratsraum (alternativ: Platz für Stellflächen in Küche) - Rollstuhlgerech. Bad (18040R) m. WC, Waschbecken, Dusche u. - Waschmaschinenanschluss; - Freisitz für ca. 20 Personen, Beschattungsmögl. - Ggf. zusätzl. Multifunktionsraum (10-12m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zugang über elektromotor. Türantrieb - Separates Handwaschbecken im Küchenbereich - Telefonanschluss - Fernsehanschluss - ausreichend Steckdosen 	<ul style="list-style-type: none"> - Küchezeit mit Arbeitsfläche und Schränken - 6-Plattenherd (bzw. 2 Herde) - Mikrowelle - Kühl- und Gefriergerät - Große Spülmaschine (Industriegerät) - Deckengrundbeleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> - zentral, gute Einsehbarkeit, EG - Uneingeschränkt zugänglich - Multifunktionale Nutzungsmöglichkeit - Für ca. 20 Besucher ausgelegt - Abstellraum für Gartenmöbel u. -utensilien oder Kellerabteil - Optional: Außenanlagen m. Bepflanzung, Wegen, etc. - Brandschutzordnung gemäß DIN 14 096
Büro / Stützpunkt	1	<ul style="list-style-type: none"> - Servicebüro (ca. 20m²) - Besprechungsraum (ca. 15m²) - Abstellraum f. med. Hilfsmittel (3-4m²) - WC (18040R) - Evtl. zweites WC (altern. Wohncafé/NT) - Anschlüsse f. einfache Teeküche 	<ul style="list-style-type: none"> - Telefonanschluss - EDV- /Internetanschluss - ausreichend Steckdosen 		<ul style="list-style-type: none"> - zentral, gute Einsehbarkeit, EG - Uneingeschränkt zugänglich - fußläufige Distanz zu Projektwhg. u. Wohncafé/NT, aber räuml. getrennt (andere Hausnr.) - eigene Mieteinheit - Brandschutzordnung gemäß DIN 14 096
Außenanlagen, Stellplätze, Erschließung		<p>Wünschenswert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garten u. alle Außenanlagen m. rollstuhlgerechten Wegen erschlossen - Handläufe, adäquate Beleuchtung, geringes Gefälle - geschützte Sitzmgl. an zentralen Punkten - Pflanzflächen/Hochbeete bei Wohncafé 			<ul style="list-style-type: none"> - für Projektwhg. keine Stellplätze notwendig - 1-2 Stellplätze f. MA amb. Dienst - Aufzüge: ggf. umgehende - Störungsbeseitigung in Wartungsvertrag festlegen



Betriebsbeschreibung Wohnen-im-Viertel -Standort....

Art der Nutzung

- Stützpunkt mit einem Service- und Beratungsbüro für den Ambulanten Dienst, der die 24-stündige-Versorgungssicherheit gewährleistet.
- 10 barrierefreie Projektwohnungen, die für Menschen mit einem erheblichen Hilfe- und Pflegebedarf vorgesehen sind. Intensivpflegebedürftige Menschen werden nicht aufgenommen. Sollte sich bei den Mieterinnen und Mietern der Projektwohnungen im Laufe der Zeit ein Intensivpflegebedarf entwickeln, müssen diese Menschen in eine andere adäquate Wohn- und Betreuungsform verlegt werden.
- Eine Pflegewohnung auf Zeit für die vorübergehende Aufnahme von Menschen mit einem besonderen Betreuungsbedarf (nach Krankenhausaufenthalt oder zur Entlastung von pflegenden Angehörigen). Auch hier werden keine Menschen mit Intensivpflegebedarf aufgenommen.
- Ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für die Bewohner im Viertel und ehrenamtliche Helfer. Er steht zum gemeinsamen Kochen und Essen und für weitere Aktivitäten und Veranstaltungen zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum ist für die gleichzeitige Nutzung durch maximal 20 – 25 Personen, die oftmals auf Hilfsmittel wie Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind, ausgelegt.
- Ein Multifunktionsraum zur Förderung des ehrenamtlichen Engagements und als Anlaufstelle für die Bewohner und Ehrenamtlichen, der auch zur Beratung vor Ort und für die Nachbereitschaft des ambulanten Dienstes genutzt wird.
- Zielgruppe von Wohnen im Viertel sind alle Menschen im Viertel in einem Einzugsbereich von ca. 800 m, die jederzeit die Leistungen des Ambulanten Dienstes zu- und abwählen können.

Leistungen des Ambulanten Dienstes

- Ambulante Pflege (Kranken-, Pflegeversicherungs- und Sozialhilfeleistungen)
- Wohnbegleitende Dienstleistungen (Haushaltshilfen, Pflegewohnung auf Zeit, Besuchsdienste)
- Umfassende, leistungserschließende Beratung
- Verhinderungspflege
- Soziale Hilfen
- Eingliederungshilfen für behinderte Menschen
- Angehörigenberatung
- Hilfen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf/niedrigschwellige Betreuungsangebote nach § 45 SGB XI für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz (demenzbedingt oder aufgrund von geistiger oder psychischer Beeinträchtigungen)

Zahl der Beschäftigten

5,5 Pflegefachkräfte und Pflegehilfskräfte, eine sozialpädagogische Fachkraft sowie Laienhelfer und Ehrenamtliche.

Betriebszeiten

Der Stützpunkt des Ambulanten Dienstes ist rund um die Uhr besetzt.

Der Multifunktionsraum ist voraussichtlich tagsüber mehrere Stunden durch den ambulanten Dienst besetzt, in der Nacht durch die Nachbereitschaft.

Das Wohncafé ist in der Regel und abhängig von der Nachfrage Montag bis Freitag, teilweise auch am Wochenende ab 11.00 bis ca. 18.00 Uhr besetzt und kann auch in Eigenregie von den Bewohnern für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt werden. Im Wohncafé wird gemeinsam mit den Bewohnern, begleitet vom Ambulanten Dienst, gekocht und gegessen. Es stellt den Mittelpunkt von Wohnen im Viertel dar und die Verbindung und Öffnung in das Viertel hinein.

Hinweise für planerische Maßnahmen zur Vorrüstung von behindertengerechten und rollstuhlgerechten Bädern in zukünftigen Projektwohnungen der GEWOFAG

Bei der Vorrüstung von behindertengerechten Einbauten sind bei der Planung von Bädern in behindertengerechten Wohnungen und Wohnungen mit Rollstuhlnutzung unter anderem zu beachten:

Am Waschtisch:

- Montagevorrichtung in der Ständerwerksvorwand für beidseitigen Stützklappbügel
Lichter Abstand zwischen den Griffen 65 – 70 cm
Punktlast von 1kN am vorderen Griffende
Einbau von 2 verstärkten Ständerwerksprofilen jeweils rechts und links vom eingebauten Waschtisch-Block. Einbau einer Mehrschicht-Holzschalplatte (d= ca.25 – 30 mm)
Breite x Höhe (in der Regel) ca. 60 X 60 cm.
Anzahl und Maße der Schalplatten und Anzahl der verstärkten Ständerwerksprofile können nach Höhe der Vorwand und bei einer Reihung von WC und Waschtisch variieren.

Am WC

- Montagevorrichtung in der Ständerwerksvorwand für beidseitigen Stützklappbügel
Lichter Abstand zwischen den Griffen 65 – 70 cm
Punktlast von 1kN am vorderen Griffende
Einbau von 2 verstärkten Ständerwerksprofilen jeweils rechts und links vom eingebauten WC-Block. Einbau einer Mehrschicht-Holzschalplatte (d= ca.25 – 30 mm)
Breite x Höhe (in der Regel) ca. 600 X 600 mm.
Anzahl und Maße der Schalplatten und Anzahl der verstärkten Ständerwerksprofile können nach Höhe der Vorwand und bei einer Reihung von WC und Waschtisch variieren.

An der Dusche

- Montagevorrichtung in der Ständerwerksvorwand für Duschklappsitz, Stützklappgriffe und waagrechte Handläufe
Einbau von verstärkten Ständerwerksprofilen im Bereich der Dusche.
Einbau von Mehrschicht-Holzschalplatten (d= ca.25 – 30 mm) im Bereich der Dusche.
Breite x Höhe (in der Regel) ca. 600 X 600 mm.
Nachträglich eingebaute waagrechte Handläufe sollten ebenfalls an den Schalbrettern in einer Höhe von 85cm über OK FFB befestigt werden können.
- ein nachträgliches Aufstellen einer Badewanne im Duschbereich sollte (muss bei Rollstuhlnutzung) möglich sein.

Hinweis:

Diese Aufstellung ist nicht vollständig und beinhaltet Montageempfehlungen nach der DIN 18040 Teil 2 für Wohnungen.

Fu./22.07.2013

Vermerk für Raum- und Funktionsprogramm WiV

Notwendige Umsetzungen der DIN 18040 im taktilen und sensorischen Bereich für WiV

Leichte Auffindbarkeit der Eingangsbereiche und Zugänge

- durch kontrastreiche Gestaltung (Farben/ Pflanzen)
- Beleuchtung
- Taktile Erkennbarkeit der Hausnummern im Eingangsbereich
- Orientierungshilfen für Sehbehinderte an Treppen und Einzelstufen
- Z.B. Bodenbelag vor Stufen verändern

- Eingangstüren und Wohnungstüren durch kontrastreiche Gestaltung kennzeichnen
- An Glastüren Sicherheitsmarkierungen anbringen
- Elektr. Türöffner taktil gut zu erfassen

Sensorische Maßnahmen im Einzelfall nachrüsten (Lichtklingeln etc.)

Badezimmer

- Ausstattungselemente visuell kontrastierend von der Umgebung abhebend
- Bodenbeläge rutschfest und Kontrast zur Wandbefliesung, nicht zu dunkel

Diese Hinweise stellen die Vorgaben der DIN 18040 -2 nur in Auszügen dar und ersetzen sie keinesfalls.