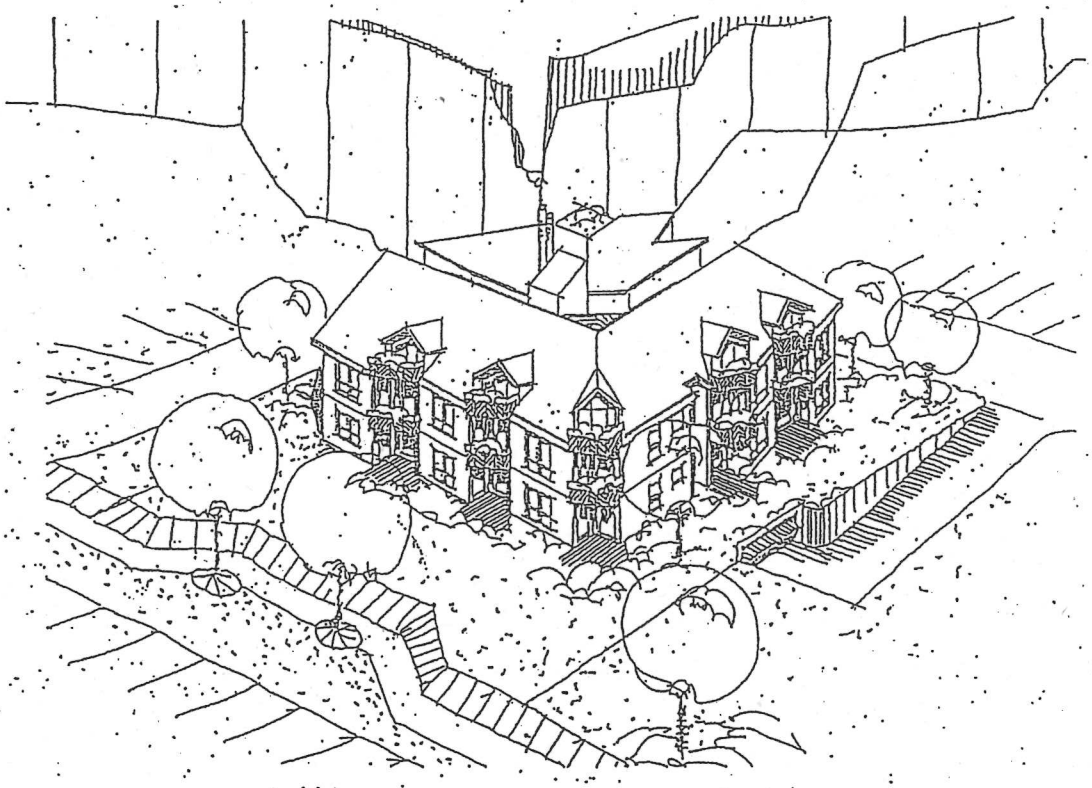
Betreute Altenwohnungen beim Seniorenstift Schillerhöhe

Ein Konzept mit Zukunft



Stadt Marbach am Neckar

I. Warum betreutes Wohnen?

„So selbstständig wie möglich – soviel Pflege wie nötig" ist heute das Motto für eine zukunftsorientierte Altenarbeit. Dies war auch der Leitgedanke für die Stadt Marbach am Neckar, als sie sich entschied, in unmittelbarer Nähe zum Seniorenstift Schillerhöhe betreute Seniorenwohnungen zu errichten. Sie möchte damit ein Angebot schaffen, das altersgemäßes Wohnen mit Hilfs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen verbindet. Es soll den Bewohnern auch bei einem Nachlassen der Leistungsfähigkeit und zunehmender Hilfsbedürftigkeit eine selbstständige Lebensführung in einer vertrauten Umgebung ermöglichen. Dadurch soll ein Aufenthalt in einem Alten- oder Pflegeheim vermieden werden oder wenigsten so lange wie möglich hinausgeschoben werden. Auch unter finanziellen Gesichtspunkten ist es wichtig, neben einer stationären Vollversorgung ein abgestuftes Betreuungsangebot vorzusehen, das dem jeweiligen Hilfebedarf angepasst ist.

II. Objektbeschreibung

In den Jahren 1993/1994 entstanden neben dem Seniorenstift Schillerhöhe im Neubaugebiet Marbach-Süd III auf etwa zehn Ar großen Grundstück 18 betreute Seniorenwohnungen. Gebaut wurden zehn Zwei-Personen-Wohnungen und acht Ein-Personen-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 55 m^2 und 45 m^2, die alten- und rollstuhlgerecht ausgestattet sind.

Für die Betreuung, Versorgung und Kommunikation stehen zur Verfügung:

- Pflegebad
- Aufenthaltsraum
- Hausmeisterwohnung
- Fahrrad- und Rollstuhlraum und
- Gemeinschaftsräume im benachbarten Seniorenstift Schillerhöhe.

Im Untergeschoß sind 15 Tiefgaragenstellplätze, ein Wasch- und Trockenraum und großzügige Abstellräume untergebracht. Ein geräumiger Aufzug ist im zentralen Treppenhaus vorgesehen. Eine Notrufverbindung mit Gegensprechanlage verbindet die Bewohner Tag und Nacht mit dem Seniorenstift Schillerhöhe.
In der Nähe befinden sich eine öffentliche Bushaltestelle, ein kleiner Lebensmittelladen, das städtische Hallenbad mit Sauna und medizinischer Badeabteilung, die Stadthalle mit Cafe-Restaurant, das Schiller-Nationalmuseum, das Deutsche Literaturarchiv und das Literaturmuseum der Moderne sowie Sport- und Spielplätze. Autofreie Gehwege führen nach wenigen hundert Metern in die freie Landschaft. Das Stadtzentrum ist zu Fuß über die Parkanlage Schillerhöhe in zehn Minuten zu erreichen.

III. Betreuungskonzept

Die Betreuungsleistungen werden durch verschiedene Träger erbracht. Es sind dies

- die Evangelische Diakoniestation Marbach am Neckar
- das Seniorenstift Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V.
- der Hausmeister.

Sie werden jetzt vielleicht denken. So viele Personen wollen für mich sorgen? Aber wenn ich gesund bin und allein zurechtkomme, weshalb brauche ich dann eine so intensive Betreuung? Das wird bestimmt auch viel Geld kosten.

Genau hier setzt unser Konzept an. Wir wollen nicht, dass Sie sich durch die Betreuung eingeengt fühlen. Wir freuen uns, wenn Sie sich bei guter Gesundheit befinden und so wenig wie möglich Hilfe brauchen. Deshalb ist das Betreuungsangebot in Regelleistungen und Wahlleistungen untergliedert.

Regelleistungen sind ständig verfügbar und werden vom Seniorenstift Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V. unabhängig von der Inanspruchnahme durch die Bewohner über eine monatliche Kostenpauschale abgerechnet. Sie sind mit einer Versicherung vergleichbar, in der die Bewohner eine Solidargemeinschaft bilden. Dazu gehört in erster Linie die Notrufversorgung über das Seniorenstift Schillerhöhe, die ja ständig vorhanden sein muss. Des Weiteren fällt in diesen Bereich die Beschäftigung einer Ansprech- und Kontaktperson, die sich beratend, vermittelnd und helfend um Sie kümmern soll. Auch die Mitbenutzung von Räumlichkeiten im Seniorenstift wird damit abgedeckt.

Wahlleistungen können im Bedarfsfall zusätzlich angefordert werden. Hier ist in erster Linie das Angebot der Ev. Diakoniestation zu nennen, die im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Hilfen anbietet. Hinzu kommen Hilfsleistungen der Mitarbeiterinnen des Seniorenstifts Schillerhöhe nach einem Notruf, technische Hilfsleistungen des Hausmeisters über fünfzehn Minuten und die Möglichkeit, im Speisesaal des Seniorenstifts Schillerhöhe Mahlzeiten einzunehmen.

Die Wahlleistungen sollen die gegenseitige Hilfe der Bewohner und die Hilfe durch Verwandte und Bekannte ergänzen. Das Angebot der Wahlleistungen orientiert sich am Gesamtbedarf der Bewohner. Vor allem eine Ansprech- und Kontaktperson soll auch die gegenseitige Hilfe unter den Bewohnern fördern.

Die Leistungen werden unmittelbar gegenüber dem Bewohner nach den jeweiligen Tarifen und Kostensätzen der Anbieter abgerechnet.

Die Kosten für die Haustechnik- und Hauswartdienste einschließlich der Notrufbereitschaft bei Nacht des im Haus wohnenden Hausmeisters sind in den Nebenkosten pauschal enthalten (bei einem Einsatz bis 15 Minuten) und werden vom Verwalter mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. Das gleiche gilt für die sonstigen Betriebskosten des Hauses (z. B. Kosten für den Aufzug, Reparatur- und Wartungskosten, Stromkosten für Gemeinschaftsflächen) und der Wohnungen (z. B. Heizkosten).

Hinzu kommt eine monatliche Betreuungspauschale von 97,15 € für eine Person und 107,37 € für zwei Personen. Weitere Einzelheiten sind aus dem beigefügten Betreuungskonzept (Anlage) zu entnehmen.

Die Preisangaben beziehen sich auf das Jahr 1998. Bei strukturellen Kostenerhöhungen oder Preisveränderungen wird eine Anpassung der Kostenpauschale für Regelleistungen vorbehalten.

Bei der Belegung des Alten- und Pflegeheims werden die Bewohner der betreuten Seniorenwohnungen vor anderen Bewerbern berücksichtigt.

In die Wohnungen können nur Bewerber aufgenommen werden, die

- 60 Jahre oder älter sind
- nicht mehr im Erwerbsleben stehen
- seit mindestens drei Jahren in Marbach am Neckar mit Hauptwohnsitz wohnen (z. Zt. nicht erforderlich) und
- in der Lage sind, einen eigenständigen Haushalt bei Bezug der Wohnung zu führen.

Bei Ehepaaren genügt es, wenn ein Partner die Bezugsvoraussetzungen erfüllt.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die betreuten Wohnungen einen Aufenthalt im Alten- und Pflegeheim nicht ersetzen können. Über die Aufnahme entscheidet die Stadt Marbach am Neckar.

IV. Beispielhafte Berechnung der monatlichen Gesamtbelastung für eine Wohnung ohne Wahlleistungen

Ein-Personen-Wohnung mit 45 m²

Miete 45 m² à 10,20 €	= 459,00 €
Miete für Tiefgaragenstellplatz	50,00 €
Betriebskosten nach der II. Berechnungsverordnung incl. Hausmeisterdienste, Müllabfuhr, Wasser/Abwasser, Heizung usw.	
45 m² à 3,50 €	= 157,50 €
Betreuungspauschale	97,15 €
	= 763,65 €

Zwei-Personen-Wohnung mit 55 m²

Miete 55 m² à 10,20 €	= 561,00 €
Miete für Tiefgaragenstellplatz	50,00 €
Betriebskosten nach der II. Berechnungsverordnung incl. Hausmeisterdienste, Müllabfuhr, Wasser/Abwasser, Heizung usw.	
55 m² à 3,50 €	= 192,50 €
Betreuungspauschale für zwei Personen	= 107,37 €
	= 910,87 €

Die Betriebskosten von 3,50 €/m² beruhen auf dem Wirtschaftsplan 2018, der vom Verwalter aufgestellt wurde.

Stadt Marbach am Neckar
- Grundstücks- und Gebäudemanagement -
II-425.2352

Den 21. Juli 1993
zuletzt aktualisiert am 12.02.2019

Betreute Altenwohnungen beim Seniorenstift Schillerhöhe
- Betreuungskonzept -

Die Stadt Marbach am Neckar errichtet in den Jahren 1993/1994 in unmittelbarer Nähe zum Seniorenstift Schillerhöhe im Neubaugebiet Marbach-Süd III 18 betreute Senioren-Eigentumswohnungen. Sie können von den Eigentümern oder – sofern sie nicht selbst einziehen – auch von Mietern bewohnt werden. Die Wohnungen stehen grundsätzlich nur Marbacher Bürgern zur Verfügung. Die Vermietung wird von der Stadt Marbach am Neckar vorgenommen.

Das betreute Wohnen soll den Bewohnern auch bei einem Nachlassen der Leistungsfähigkeit und zunehmender Hilfsbedürftigkeit eine selbstständige Lebensführung in einer vertrauten Umgebung ermöglichen. Dafür werden die hier beschriebenen Hilfs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten. Eine Betreuung und Pflege wie in einem Alten- oder Pflegeheim kann jedoch mit diesem Konzept nicht erbracht werden.
Voraussetzung beim Einzug ist, dass der Bewohner in der Lage ist, seinen Haushalt eigenständig zu führen.

Die Betreuungsleistungen werden von verschiedenen Trägern angeboten, die einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Marbach am Neckar abgeschlossen haben. Der folgende Leistungskatalog wird Bestandteil des Mietvertrags:

I. Leistungen der allgemeinen Wohnungsverwaltung

1. Betriebskostenabrechnung nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)

   Wie zum Beispiel
   1.1 Heizungskosten
   1.2 Versicherungen
   1.3 Wartungskosten
   1.4 Kosten für Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Gemeinschaftseigentums
   1.5 Kosten für die Beschäftigung des Hausmeisters

   Die Betriebskosten werden der Stadt oder bei Eigennutzung dem Eigentümer direkt in Rechnung gestellt. Sie sind teilweise verbrauchsabhängig und werden zunächst über pauschale Vorauszahlungen abgedeckt, die zum Jahresende abgerechnet werden. Einzelheiten sind im Verwalter- und Mietvertrag geregelt. Im Übrigen gilt Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung.

2. Haustechnik- und Hauswartdienste, technische Hilfsleistungen

2.1 Notrufbereitschaft durch den im Haus wohnenden Hausmeister

2.2 Kleinere technische Hilfsleistungen bis 15 Minuten (z. B. Glühbirne wechseln, Reparatur eines tropfenden Wasserhahns, Fenster schließt nicht richtig).

2.3 Pflege der Außenanlagen und Winterdienst

2.4 Überwachen der technischen Anlage

2.5 Reinigung der Gemeinschaftsflächen und –räume

2.6 Abfallentsorgung

Die Vergütungen der Leistungen 2.1 bis 2.6 werden über den Verwalter abgerechnet und in der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf alle Mieter umgelegt.

II. Regelleistungen

Regelleistungen werden über eine monatliche Kostenpauschale abgerechnet, unabhängig von der Inanspruchnahme durch die Bewohner.

1 **Regelleistungen des Seniorenstifts Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V., Steigäckerstr. 3 – 5, 71672 Marbach am Neckar**

1.1 Notrufversorgung

- Bereitstellung des Notrufs bei Tag und Nacht
- Entgegennahme und Beantwortung von Hilferufen
- Aufsuchen des Hilferufenden und Erste Hilfe von 7.00 Uhr bis 19.30 Uhr durch Pflegedienstmitarbeiter des Seniorenstifts Schillerhöhe, in den übrigen Zeiten durch den Hausmeister
- Benachrichtigung weiterer Hilfen (Hausmeister, Hausarzt, DRK, Notarzt, Angehörige, Nachbarn)
- Dokumentation und Nachbereitung des Notrufs
- Wartung und Aktualisierung der im Notrufsystem integrierten Bewohnerkartei

1.2 Sonstige Dienstleistungen

- Teilnahme an kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen im Seniorenstift Schillerhöhe

- Nutzung von Räumlichkeiten im Seniorenstift Schillerhöhe (insbesondere Speisesaal, Mehrzweckraum, Foyer, Werkstatt nach Absprache)

- Bevorzugte Berücksichtigung bei der Belegung des Pflegeheims gegenüber Bewohnern außerhalb des Seniorenstifts Schillerhöhe

- Abrechnung der Regelleistungen

- Beratung und Information über Regel- und Wahlleistungen

- Vermittlung und Koordination der Regel- und Wahlleistungen

- Eine vom Seniorenstift Schillerhöhe teilzeitbeschäftigte Fachkraft wird Ansprechperson für alle mit der Wohnanlage in Verbindung stehenden Personen und Organisationen (Bewohner, Angehörige, Sozialstation, Stadtverwaltung, Verwaltung des Seniorenstifts, Vereine)

- Hilfestellung bei Kontakten mit Behörden und Ämtern, soweit dies nicht durch die Informations-, Anlagen- und Vermittlungsstelle (IAV-Stelle) bei der Evangelischen Diakoniestation übernommen wird.

- Hilfestellung bei Fragen im Zusammenhang mit dem Älterwerden und bei sonstigen Fragen des täglichen Lebens

- Wartung und Aktualisierung der im Notrufsystem integrierten Bewohnerkartei in Zusammenarbeit mit dem Seniorenstift Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V.

- Angebote für gesundheitliche und gesellige Aktivitäten

Die Vergütung für die unter II Nr. 1 genannten Regelleistungen wird monatlich pauschal vom Seniorenstift Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V. in Rechnung gestellt. Sie beträgt im Jahr der Inbetriebnahme der Einrichtung für einen

Ein-Personen-Haushalt	97,15 € monatlich
Zwei-Personen-Haushalt	107,37 € monatlich

Bei strukturellen Kostenerhöhungen oder Preisveränderungen wird eine Anpassung der Kostenpauschale für die Regelleistungen vorbehalten. Sie ist mindestens drei Monate vorher anzukündigen.

Die Preisangaben beziehen sich auf das Jahr 1994, in dem die Wohnungen fertig gestellt werden; eine künftige Erhöhung ist zu erwarten.

III. Wahlleistungen

Wahlleistungen werden nur auf Anforderung erbracht. Sie werden vom Leistungserbringer unmittelbar gegenüber dem Bewohner nach den jeweiligen Tarifen und Kostensätzen abgerechnet.

1. Wahlleistungen des Seniorenstifts Schillerhöhe Marbach am Neckar e. V.

   - Einsatz von Mitarbeitern nach einem Notruf (Abrechnung nach Zeitaufwand)
   - Einnahme der Mahlzeiten im Speisesaal
   - Bereitstellung des Frühstücks, Mittagessens und Abendessens zur Abholung

2. Wahlleistungen der Evangelischen Diakoniestation Marbach am Neckar e. V., Untere Holdergasse 4, 71672 Marbach am Neckar

   - zeitweise pflegerische Versorgung
   - zeitweise hauswirtschaftliche Versorgung; große Reinigungsarbeiten können nicht übernommen werden
   - Beratung in Gesundheitsfragen und sonstige Hilfen zur Selbsthilfe, Vermittlung anderer sozialer Dienste durch die Informations-, Anlauf- und Vermittlungsstelle (IAV-Stelle)
   - Unterstützung bei Behördengängen

3. Wahlleistungen des Hausmeisters (nach Absprache)

   - Wohnungsreinigung
   - Technische Hilfsleistungen über Fünfzehn Minuten

Die Stadt kann die hier beschriebenen Regel- und Wahlleistungen auch durch andere Träger erbringen lassen. Werden Leistungen nicht nur geringfügig erweitert oder eingeschränkt, so sind die Entgelte entsprechend anzupassen.

Die Betreuungspauschale der betreuten Wohnanlage im Jenaweg 4 in Marbach am Neckar in Höhe von 97,15 € für eine Person und 107,00 € für zwei Personen pro Monat beinhaltet nachfolgend aufgeführte Leistungen:

- Notruf rund um die Uhr
  (Versorgung im Notfall bis 30 Min. im Monat unentgeltlich; weitere Hilfeleistung wird in Rechnung gestellt)
- Bevorzugte Heimaufnahme in das Seniorenstift Schillerhöhe
  (Bei Bedarf bitte rechtzeitig mit der Heimleitung des Seniorenstifts Schillerhöhe, Herrn Wiedenhöfer Kontakt aufnehmen)
- Hilfe und Rat bei persönlichen Problemen
- Beratung und Unterstützung im Umgang mit der Krankenkasse, der Pflegekasse und sämtlichen Behörden
- Besuchsdienste der „Kontaktperson" während der Sprechzeiten
- Teilnahme an gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen im Seniorenstift Schillerhöhe
- Teilnahme an Ausflügen
- Teilnahme an der Beschäftigungs- und Ergotherapie im Seniorenstift Schillerhöhe
- Hilfe des Hausmeisters bis zu 15 Minuten im Monat unentgeltlich
- Ernährungsberatung
- Schlüsseldienst
- Mitfahrgelegenheit zu Einkaufsfahrten (2 x pro Woche zur Erledigung kleinerer Einkäufe)

Stand August 2008