

GZ.: 17345/2006

15.11.2007

Betreff: Geriatriche Gesundheitszentren
Betreutes Wohnen am Oeverseepark
Projektgenehmigung über € 1.651.820,--

Berichtersteller:

.....

Bericht an den Gemeinderat

Historie:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.09.1992 wurde im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes 1992 mit der Neuen Heimat eine Übereinkunft getroffen auf dem Areal Albert-Schweitzer-Gasse 38a eine Seniorenwohnanlage für Betreutes Wohnen zu errichten. Ein Baurechtsvertrag wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.06.1993 auf 55 Jahre, beginnend mit 01.07.1993 bis 30.06.2048, abgeschlossen.

Nach Fertigstellung des Objektes im Jahr 1997 wurde mit der Neuen Heimat (ENW) ein Generalmietvertrag abgeschlossen (Gemeinderatsbeschluss vom 28.10.1997) und von diesem Zeitpunkt an bis April 2007 das Objekt als Übergangskrankenhaus genutzt.

Da mit 18.04.2007 die PatientInnen in die neue Albert Schweitzer Klinik II übersiedelt wurden, steht das Haus Albert-Schweitzer-Gasse 38a nun leer und soll seinem ursprünglichen Zweck zugeführt werden.

Gemäß Übereinkommen vom 13.10.1992 sollte das Objekt nach Fertigstellung von der Neuen Heimat verwaltet werden. Die Stadt Graz hat sich das Einweisungsrecht für Mieter vorbehalten. Mit Errichtung des Eigenbetriebes Geriatriche Gesundheitszentren wurde der Geschäftsbereich Betreutes Wohnen an den Eigenbetrieb übertragen.

Definition:

Unter dem Begriff „Betreutes Wohnen für Senioren“ werden österreichweit unterschiedlichste Modelle verstanden. All diesen Konzepten ist jedoch gemeinsam, dass es sich um eine Wohnmöglichkeit für die ältere Generation handelt, in welcher Betreuungsleistungen (zumeist getrennt in Basis- und Wahlleistungen) inkludiert sind.

Im Frühjahr 2006 wurden von der Steiermärkischen Landesregierung Richtlinien für Betreutes Wohnen für Senioren veröffentlicht. In diesem Modell wird Betreutes Wohnen folgendermaßen definiert: Auf Basis eines wohnbaugeförderten Mietverhältnisses wird den Menschen eine altersgerechte Wohnsituation in Kombination mit konkreten Betreuungsleistungen angeboten. Durch die zusätzliche individuelle Inanspruchnahme der mobilen Sozial- und Gesundheitsdienste soll es den Menschen ermöglicht werden, solange es geht in einer eigenen Wohnung zu leben.

Die Kernpunkte im Modell der Landesregierung sind:

- ✓ Behindertengerechte wohnbauförderte Wohnungen
- ✓ Ein Notruf rund um die Uhr
- ✓ Eine Ansprechperson (Servicestelle), die zu vorgegebenen Zeiten vor Ort ist.

Zielgruppe/Bedarf:

Die Zielgruppe für Betreutes Wohnen ist in den Richtlinien der Stmk. Landesregierung global abgegrenzt. Als vorrangiges Aufnahmekriterium für diese Wohnform gilt das vollendete 59. Lebensjahr der Interessentin/der Interessenten. Körperliche Beeinträchtigungen (eine zuerkannte Pflegestufe) sind nicht ausschlaggebend. Grundsätzlich steht das Betreute Wohnen allen Menschen ab der genannten Altersgrenze, die ihre Bedürfnisse im bisherigen Wohnumfeld nicht mehr sichern können, zur Verfügung. Als Ausschlussgründe werden ein psychiatrischer Betreuungsbedarf oder eine Suchtproblematik genannt. Das Betreute Wohnen soll von SeniorInnen so lange in Anspruch genommen werden können, solange deren Pflegebedarf durch die mobilen Dienste abgedeckt werden kann.

Hinsichtlich des Bedarfes an Plätzen für Betreutes Wohnen stehen uns keine aussagekräftigen Daten zur Verfügung. Der Bedarf wird vielmehr in unserer täglichen Arbeit mit SeniorInnen transparent. Im Entlassungsmanagement auf den Stationen für Akutgeriatrie und Remobilisation sind die MitarbeiterInnen des Hauses laufend mit Menschen konfrontiert, die wegen unzulänglicher Wohnverhältnisse, sozialer Isolation, Ängsten oder Unsicherheiten nur bedingt in ihr bisheriges Wohnumfeld entlassen werden können. Der Bedarf ist für jene gegeben, für die ein Verbleib im bisherigen Wohnumfeld aus verschiedensten Gründen kaum möglich ist und für die zugleich eine Aufnahme in ein Pflegeheim eine Überversorgung darstellen würde.

Unseren täglichen Erfahrungen zufolge und auch weil andere Einrichtung für Betreutes Wohnen in Graz großteils sehr kostspielig sind, planen wir vorerst drei Stockwerke für Betreutes Wohnen zu adaptieren. Die Richtlinien der Landesregierung machen Betreutes Wohnen auch für Grazer BürgerInnen mit niedrigem Einkommen leistbar, sodass die Auslastung für drei Stockwerke zu 98% angenommen werden kann. Ob das Erdgeschoss ebenfalls für Betreutes Wohnen oder für andere Nutzungen in Frage kommt, wird aber noch geprüft werden.

Leistungsangebot

Als Basisleistungen im Betreuten Wohnen gelten: haustechnisches Service, ein Notruf und eine Ansprechperson, deren Anwesenheitszeit von der Anzahl der BewohnerInnen abhängig ist. Die Tätigkeiten der Ansprechperson sind in den Richtlinien der Landesregierung aufgelistet. Sie umfassen vor allem Informationen, Beratung und Unterstützung der BewohnerInnen, z.B.: Freizeitaktivitäten und Förderung der Hausgemeinschaft. Als Mindestqualifikation der Ansprechperson wird eine Ausbildung zur Heimhelferin oder ein ähnlicher höherwertiger Abschluss gesehen.

Analog den Richtlinien der Stmk. Landesregierung ist vorgesehen, dass die Kosten für die Ansprechperson anteilmäßig von den BewohnerInnen (abhängig von deren Einkommen), vom Sozialhilfeträger und von der Landesregierung getragen werden.

Das Angebot wird außerdem um Wahlleistungen erweitert, die von den BewohnerInnen extra zu bezahlen sind (Beispiel: Mittagstisch).

Projekt:

Im 1., 2. und 3. OG des Hauses Albert-Schweitzer-Gasse 38a sollen jeweils 15 Wohnungen adaptiert werden, wobei im 1. OG 14 Wohnungen á 48,48 m² und 1 Wohneinheit mit 66,15 m², im 2. OG 14 Wohnungen mit 51,91 m² und 1 Wohneinheit 66,15 m² und im 3. OG 14 Wohnungen 55,69 m² und 1 Wohneinheit 66,15 m² zur Verfügung stehen. Jede Wohneinheit besteht aus einem Vorraum, Sanitäreinheit mit WC, Dusche und Waschbecken und einem Wohnbereich. Jeder Wohnung ist ein überdachter Balkon vorgelagert.

Seitens der Steiermärkischen Landesregierung gibt es seit Frühjahr dieses Jahres bestimmte Auflagen zur Ausstattung von Betreuten Wohneinrichtungen, daher ist es erforderlich den Wohnraum mit Leichtbauwänden und einer Schiebetür zu teilen um einen eigenen Schlafraum zu schaffen. Diese neuen Auflagen und der nunmehr geforderte Brandschutz machen das Projekt aufwendig.

In jedem Stockwerk befinden sich ein vom Gang optisch abgetrennter Aufenthaltsbereich, ein Betreuungsstützpunkt, je ein Mitarbeiter- und ein Besucher-WC, sowie je eine Teeküche.

Im 2. Obergeschoss befindet sich ein Bad, im 3. Obergeschoss eine Waschküche für die BewohnerInnen. Ein Verwaltungsbüro befindet sich im 2. Obergeschoss. Die Gangbereiche werden farblich neu gestaltet und mit einer Info-Wand versehen.

Die Küchen in den Wohnungen sollen behindertengerecht, teilweise voll unterfahrbar ausgeführt werden, sowie mit Geschirrspüler, Backrohr, E-Herd, Kühlschrank und Spüle ausgestattet werden. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Stromanschluss, sowie Telefon- und Antennenanschluss. Ebenso wird pro Wohneinheit eine Seniorennotrufhilfe installiert. Die übrige Einrichtung und Gestaltung der Wohnbereiche sollte den zukünftigen Mietern überlassen werden (Möbel, Vorhänge, Lampen etc.).

Änderungen der geltenden Auflagen und technischen Vorschriften machen auch haustechnische Adaptierungen und eine Anpassung der Brandschutzanfordernisse notwendig.

Der Baubeginn soll im Jänner 2008 erfolgen. Mit einer Fertigstellung der Adaptierungsarbeiten kann mit Anfang Juni 2008 gerechnet werden.

Errichtungskosten:

Grundlagen:

Für die Berechnung der Errichtungskosten waren nachfolgende Punkte maßgeblich:

- Vorentwurfpläne Stand 19.06.2007 Architekten Andexer Moosbrugger
- Diverse Besprechungen GGZ
- Bestandspläne Architekt Hierzegger
- Lokalausweis am 29.11.2006
- Voraussetzung: Bauwerk Rohbau und Ausbau grundsätzlich am Stand der Technik und funktionsfähig
- Ohne Haustechnik
- Ohne Möblierung und sonstige Einrichtungsgegenstände (Vorhänge etc.)
- Inkl. Kücheneinrichtung
- Ohne EDV-Ausstattung
- Bauliche Brandschutzmaßnahmen (lt. Brandschutzkonzept Büro Rabl) unter der Voraussetzung, dass die R30-Nachweise bei den Bestandstüren beigebracht werden
- Ohne grundrissliche Änderung der Bäder, obwohl nicht zur Gänze der Ö-Norm B 1600 entsprechend
- Ohne Änderung der bestehenden Innentüren, ausgenommen die T30-Türen im gesicherten Fluchtbereich
- Ohne wärmetechnische Verbesserung
- Ohne Ver- und Entsorgungseinheit im UG.

Nettofläche:	1. OG	1080,00 m ²
	2. OG	1156,62 m ²
	3. OG	1194,30 m ²
	somit gesamt	3430,92 m ²

Kostenbereiche

1) Aufschließung	€	12.000,--
2) Bauwerk Rohbau	€	12.000,--
3) Bauwerk Technik	€	438.240,--
4) Bauwerk Ausbau	€	577.583,--
5) Einrichtung	€	293.795,--
6) Honorare	€	130.000,--
7) Nebenkosten	€	6.000,--
8) Reserven	€	182.202,--
	€	<u>1.651.820,--</u>

Finanzierung:

Rund € 205.000,-- aus den geschätzten Errichtungskosten sollen aus dem Projekt ASK II finanziert werden, da es sich hier um Rückbaukosten vom Krankenhaus zum Wohnen handelt, der Rest von € 1.446.820,-- wird aus Eigenmitteln der GGZ finanziert werden.

Folgekostenberechnung:

Zur Berechnung der Folgekosten wurden folgende Daten herangezogen:

Erlöse:

Für die Mieteinnahmen wurde mit einem Quadratmeterpreis von € 7,-- inkl. Betriebskosten gerechnet, wobei eine Auslastung von 98% angenommen wurde.

Bei den Grundleistungen wurde als Basis der vom Land genehmigte Betrag von € 245,--, ebenfalls mit einer Auslastung von 98%, herangezogen.

Aufwendungen:

Die Mietaufwendungen basieren auf den aktuellen Daten aus September 2007. Für das Notruftelefon liegt ein Angebot des Roten Kreuzes mit € 22,-- pro Einheit und Monat vor.

Bei den Personalkosten wurden 3,5 Dienstposten berechnet, wovon 3,25 DP Heimhilfen bzw. SeniorenbetreuerInnen und 0,25 DP auf eine DiplomsozialarbeiterIn entfallen. Dazu darf angemerkt werden, dass 2,25 DP GGZ-intern umgeschichtet werden, für die derzeit auch schon Personalkosten von rd. € 77.250,-- anfallen. Die zusätzlichen Personalkosten werden € 42.500,-- betragen.

Weiters wurden die Umbaukosten als Abschreibung auf 33 1/3 Jahre kalkuliert.

Erlöse:	Auslastung 98%	
Mieteinnahmen	€ 196.215,--	
Grundleistungen	<u>€ 129.654,--</u>	€ 325.869,--
Aufwendungen:		
Miete inkl. Betriebskosten ENW	€ 189.413,--	
Notruftelefon	€ 11.880,--	
Personalkosten	€ 119.750,--	
Abschreibungen Umbaukosten 33 1/3 v. 1.446.820	<u>€ 43.405,--</u>	€ 364.448,--
		€ 38.579,--

Die Investition bringt für die GGZ eine Verbesserung des Geschäftsergebnisses (Grenzkostenbetrachtung), da die Mietzahlungen, wie auch Anteile der Betriebs- und Heizkosten, derzeit schon das Budget belasten.

Da das Betreute Wohnen aber eine ideale Ergänzung zum GGZ Versorgungsangebot darstellt, Synergien gegeben sind und eine andersartige Nutzung noch kostenintensiver werden würde, empfehlen wir die Realisierung dieses Projektes.

Es wird gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes der Geriatrischen Gesundheitszentren der

Antrag

gestellt, der Gemeinderat möge die Projektgenehmigung für die Adaptierung des 1., 2. und 3. OG des Objektes Albert-Schweitzer-Gasse 38a zur Errichtung des Betreuten Wohnens mit einer Gesamtinvestitionssumme von € 1.651.820,-- erteilen.

Der Geschäftsführer:

Dr. Gerd Hartinger MPH

Die Bearbeiterin:

Jutta Schloffer

Der Bürgermeisterstellvertreter:
Der Stadtsenatsreferent:

Walter Ferk

Angenommen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für die Geriatrischen
Gesundheitszentren am

.....

Der Obmann:

Die Schriftführerin:

GR Anton Pleyer

Eva Golser