Wohnen im Alter

Gemeinde-Leitfaden für die Errichtung von Seniorenwohnheimen und altengerechten Wohngebäuden in Tirol

www.neueheimattirol.at

NHT

Impressum
Medieninhaber und Herausgeber: Neue Heimat Tirol, Gemeinnützige WohnungsGmbH, Gumppstraße 47, A-6023 Innsbruck / Für den Inhalt verantwortlich: Dir. DI (FH) Alois Leiter, Geschäftsführer; Prof. Dr. Klaus Lugger, Geschäftsführer / Redaktion und fachliche Betreuung: Bmstr. Ing. Elmar Draxl, Andrea Fiegele, Hubert Haselwanter, Dr. Daniel Köll, Dir. DI (FH) Alois Leiter, Ing. Dietmar Waldeck, Bernadette Wieser / Konzeptionelle Beratung, Recherche und textliche Gestaltung: context, Medien- und Öffentlichkeitsarbeit, Hall in Tirol / Grafik, Layout und Satz: Christian Waha + Elke Puchleitner, Innsbruck / Fotos: NHT Archiv / Druck: ÖKO-Druckerei Pircher Ötztal-Bahnhof / Innsbruck, April 2012, Auflage: 1.000

Wohnen im Alter

Gemeinde-Leitfaden für die Errichtung von Seniorenwohnheimen und altengerechten Wohngebäuden in Tirol

Inhalt

04 Vorworte
06 Herausforderung für Gemeinden
07 Ausgangslage und Bedarfsentwicklung in Tirol
08 Bedarfserhebung und Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene
10 Bauen auf dem neuesten Stand der Technik
14 Wohnbauförderung, Mindestanforderungen und Kosten
15 Rechtsformen
15 Neue Heimat Tirol – Alles aus einer Hand
18 Checkliste für Gemeinden
22 Seniorenwohnbau-Projekte der Neuen Heimat Tirol
28 Glossar
29 Kontakt
30 Literatur

Vorworte

Mit der neuen Broschüre „Wohnen im Alter“ stellt die Neue Heimat Tirol kommunalen EntscheidungsträgerInnen einen Leitfaden für die Errichtung von Seniorenwohnheimen und altengerechten Wohngebäuden zur Verfügung. Der Ratgeber wurde in enger Zusammenarbeit mit renommierten ExpertInnen aus dem Bau- und Pflegebereich erstellt und orientiert sich an einem ganzheitlichen Ansatz: Nämlich einer Gesamtplanung, die eine bauliche Ausführung auf dem neuesten Stand der Technik bei gleichzeitiger Berücksichtigung neuester Pflegekonzepte bietet. Im Mittelpunkt unserer Überlegungen stehen dabei das Wohlbefinden der BewohnerInnen sowie die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse des im Pflegebereich besonders geforderten Betreuungspersonals.

Als gemeinnütziger Wohnbauträger bietet die Neue Heimat Tirol allen Tiroler Gemeinden und Institutionen umfassende Beratung und Unterstützung bei der Planung und Ausführung ihrer Bauprojekte. Oberstes Ziel dabei ist es, einen nachhaltigen Nutzen für das Gemeinwohl zu leisten. Familien, sozial Schwächere und ältere MitbürgerInnen sind uns ein besonderes Anliegen.

Die Neue Heimat Tirol steht für eine zeitgemäße architektonische Ausführung auf dem neuesten Stand der Energietechnik. Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft bietet sie Gemeinden ein umfassendes Angebot zur Bewältigung der zentralen Zukunftsaufgabe Seniorenpolitik.

Mit der vorliegenden Broschüre möchte die Neue Heimat Tirol einen weiteren wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Beitrag für das künftige Wohnen älterer Menschen in Tirol leisten.

Wir wünschen allen LeserInnen eine aufschlussreiche und informative Lektüre.

Dir. DI (FH) Alois Leiter – Prof. Dr. Klaus Lugger
Geschäftsführung NEUE HEIMAT TIROL

Die Errichtung von kommunalen Gebäuden wie Seniorenwohnheimen, Schulen, Feuerwehrhäusern, Recycling- oder Bauhöfen erfordert von Gemeinden nicht nur erhebliche finanzielle Kraftanstrengungen, sondern sie verlangt auch zukunftsweisende Entscheidungen. Im Falle von Altenwohnheimen und betreuten Wohnformen geht es dabei um eine sehr komplexe Aufgabenstellung. Die Herausforderung besteht einerseits in der Errichtung eines architektonisch ansprechenden Gebäudes, das sich organisch in die Gemeinde fügt und auch auf dem neuesten Stand der Energie- und Haustechnik errichtet wird, andererseits bedingt die demografische Entwicklung eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema. Zukunftsorientierte kommunale Altenpolitik muss demgemäß Antworten auf eine älter werdende Gesellschaft mit ihren vielfältigen Ansprüchen an ein eigenständiges Leben, mobile Versorgungsdienste und pflegerische Erfordernisse geben können.

Tirols gemeinnützige Bauvereinigungen mit ihrem breiten Erfahrungsschatz bei der Errichtung kommunaler Gebäude sind für die Gemeinden wichtige Ansprechpartner zur Bewältigung dieser Herausforderungen. Der neue Leitfaden der Neuen Heimat Tirol verschafft EntscheidungsträgerInnen einen guten Überblick zu den wesentlichen Fragestellungen.

Ich wünsche allen Tiroler Gemeinden ein gutes Gelingen bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben und der Neuen Heimat Tirol weiterhin viel Erfolg.

Bgm. Mag. Ernst Schöpf,
Präsident des Tiroler Gemeindeverbandes

Die demografische Entwicklung stellt uns vor große Herausforderungen, die nur durch eine enge Zusammenarbeit von Land und Gemeinden und durch die Schaffung neuer Leistungsangebote zur Entlastung stationärer Pflegeeinrichtungen zu meistern sein werden. Die Neue Heimat Tirol ist als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ein wichtiger Partner des Landes und der Gemeinden bei der Bewältigung dieser Aufgabe.

LR Gerhard Reheis, Soziallandesrat

Der steigende Pflegebedarf verpflichtet die Sozial- und Wohnbaupolitik alle Maßnahmen zu setzen, damit pflegebedürftige Menschen so lange wie möglich zu Hause betreut werden können. Dennoch wächst der Bedarf an Heimplätzen. Sowohl die Errichtung von Alten- und Pflegewohnheimen als auch von neuen betreubaren Wohnformen werden über die Wohnbauförderung besonders gefördert.

LHStv Hannes Gschwentner, Wohnbaureferent

Eine zukunftsweisende Seniorenpolitik erfordert verlässliche und erfahrene Partner sowohl im Baubereich als auch im Pflegebetrieb. Gemeinnützige Wohnbauträger wie die Neue Heimat Tirol konnten durch zahlreiche realisierte Projekte ein hohes Experten-Know-how sammeln und sind für Gemeinden und Land ein Garant für eine qualitätsvolle und durchdachte Bauausführung auf dem neuesten Stand der Technik.

LAbg. Bgm. Mag. Jakob Wolf, Umhausen
(Aufsichtsrats-Vorsitzender, Neue Heimat Tirol)

Herausforderung für Gemeinden

Aktuelle Bevölkerungsprognosen für Tirol gehen davon aus, dass es bis zum Jahr 2022 um 40 Prozent mehr Menschen geben wird, die über 75 Jahre alt sind.[1] Da gleichzeitig die häusliche Pflege durch Angehörige immer mehr in den Hintergrund tritt, ist von einem weiteren starken Anstieg des Bedarfs an Pflege und Betreuung auszugehen – für Gemeinden, Land und Bund ergeben sich dadurch nicht nur erhebliche finanzielle Herausforderungen.[2]

Rechtzeitig handeln
Gemeinden sollten sich deshalb rechtzeitig auf diese Entwicklung einstellen. Denn nicht nur die Schaffung neuer Altenwohnheime und Pflegeplätze ist dringend erforderlich. Es braucht auch Maßnahmen, die einen möglichst langen Verbleib älterer MitbürgerInnen in den eigenen vier Wänden erlauben.

Für ältere MitbürgerInnen Vorsorge treffen
Dazu gehören der Ausbau der mobilen Dienste sowie die Unterstützung von Angehörigen bei der häuslichen Pflege durch Bereitstellung von Tagespflegeplätzen und Kurzzeitpflege, aber auch der barrierefreie Neubau bzw. die Sanierung von Bestandsgebäuden.

Neue Pflegekonzepte andenken
Besonders wichtig zur Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen ist die Auseinandersetzung mit neuen Pflegekonzepten, wie „Bezugspflege“ oder „betreutes Wohnen“. ExpertInnen sehen zudem in der Förderung ehrenamtlicher Tätigkeit ein großes Potenzial. Nicht zuletzt sollten mögliche Synergien mit bestehenden Einrichtungen genützt sowie Netzwerkbildungen gefördert werden.[3] Klar muss aber auch sein, dass trotz aller präventiven Maßnahmen der Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen weiter zunehmen wird.

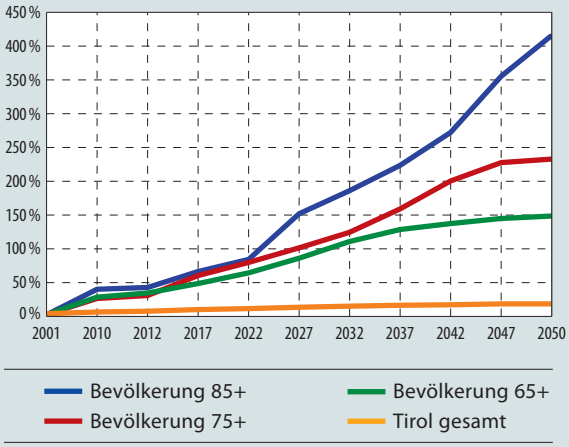
Nahversorgung fördern
Mit steigendem Lebensalter wird die Gemeinde zusehends zum Lebensmittelpunkt. Ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sind in besonderem Maße auf eine entsprechende Nahversorgung und ein attraktives öffentliches Verkehrsangebot angewiesen.[4] Gemeinden, die auf Maßnahmen zur Förderung der Nahversorgung setzen, investieren damit auch in eine zukunftsweisende Altenpolitik.

Mit Profis seniorengerecht bauen
In Zusammenarbeit mit verschiedenen Bauherren und Betreibern hat die Neue Heimat Tirol (NHT) im vergangenen Jahrzehnt mehr als 1.000 altengerechte Heimplätze sowie betreute Wohnplätze geschaffen. Das entspricht fast einem Fünftel aller in Tirol derzeit verfügbaren Plätze. Die NHT konnte dabei sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum umfassende Erfahrungen im seniorengerechten Wohnbau sammeln. Als Bauprofi garantiert die NHT den neuesten Stand der Bau- und Haustechnik. In Zusammenarbeit mit verschiedenen ExpertInnen bietet sie Gemeinden zugleich eine umfassende Unterstützung bei der Errichtung seniorengerechter Wohngebäude an.

Ausgangslage und Bedarfsentwicklung in Tirol

In den letzten 20 Jahren ist die Lebenserwartung von Tiroler Frauen um 4 ½ Lebensjahre auf 84 Jahre, jene der Männer um knapp 5 Lebensjahre auf 79 Jahre gestiegen.[5] Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass die Zahl der über 75-jährigen TirolerInnen bis zum Jahr 2022 von derzeit rund 51.000 auf knapp 73.000 anwachsen wird. Bis 2050 wird sich der Prognose zufolge der Anteil der Menschen, die über 75 Jahre alt sind, sogar mehr als verdoppeln,[6] jener der über 85-Jährigen wird um mehr als 400 Prozent zunehmen. Verglichen damit wird der Anstieg der Gesamtbevölkerung auf nur 17 Prozent geschätzt.[7]

Bevölkerungsprognose Tirol 2001 - 2050
Zuwachs in Prozent/Ausgangsjahr 2001



Heimplätze, betreute Wohnformen, Tagesheimplätze in Tirol

Mit Stand 2010 stehen tirolweit mehr als 5.700 Wohn- und Pflegeheimplätze und ca. 560 Plätze in betreuten Wohnformen zur Verfügung.[8] Von den mobilen Betreuungs- und Pflegediensten werden tirolweit rund 10.000 Menschen betreut. Im „Strukturplan Pflege“ des Landes Tirol wird bis zum Jahr 2022 von einem Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bzw. betreuten Wohnformen im Ausmaß von etwa 1.300 Plätzen ausgegangen.[9] Neben der notwendigen Aufstockung an Wohn- und Pflegeplätzen setzt das Land Tirol auf einen weiteren Ausbau der mobilen Dienste.[10] Der Fachbereich Sozialplanung des Landes Tirol hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie, Sachgebiet Landesstatistik, bereits Berechnungen durchgeführt, die eine Erstabschätzung des Bedarfs unter Berücksichtigung regionaler, wirtschaftlicher und sozialer Unterschiede erlauben. Gemeinden, die an den Ergebnissen dieser Erhebung interessiert sind, können sich beim Amt der Tiroler Landesregierung - Fachbereich Sozialplanung erkundigen.

Quelle Grafik „Bevölkerungsprognose Tirol 2001 – 2050“: : ÖROK/STATA, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050, Wien, August 2010; Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris, Abteilung Soziales.

Seniorenwohnheim „Wohnen am Lohbach II“

Bedarfserhebung und Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene

Unabdingbar für eine nachhaltige kommunale Seniorenpolitik ist eine genaue Erhebung der Nachfrage in der Gemeinde. Auf lokaler Ebene empfehlen ExpertInnen dabei eine intensive Auseinandersetzung der EntscheidungsträgerInnen unter Einbindung der Bevölkerung.[11] Für eine ergebnisorientierte Vorgangsweise ist aber auch die Abstimmung auf Regional- bzw. Verbandsebene unbedingt erforderlich. Zudem sollte eine Entscheidungsfindung nur unter Kenntnis der bestehenden und umsetzbaren Pflegeangebote erfolgen (eine Zusammenfassung von zentralen Fragen für Gemeinden ist im Kapitel Checkliste, S. 18 f., zu finden). Im Folgenden wird zum einfacheren Verständnis zwischen drei Wohnformen unterschieden:

Daheim wohnen mit ambulanter Unterstützung

Die Erhaltung eines selbstorganisierten Alltags in den eigenen vier Wänden, der bei Bedarf durch mobile Pflegeangebote unterstützt wird, entspricht in vielen Fällen den Bedürfnissen der zu Pflegenden und ist auch aus therapeutischen Überlegungen – Stichwort Demenz – sowie Effizienzgründen zu bevorzugen. Kommunale Seniorenpolitik sollte deshalb zuallererst Maßnahmen ergreifen, die den Menschen einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim erlauben.[12] Dazu gehören die Förderung barrierefreier Neubauten ebenso wie die altengerechte Sanierung von Bestandswohnungen. Denn nur ein minimaler Prozentsatz aller Wohnungen in Tirol ist derzeit barrierefrei.

Betreubare und betreute Wohnangebote

Ist ein Verbleib im eigenen Heim aufgrund räumlicher Gegebenheiten auszuschließen, obwohl eine eigenständige Lebensführung noch in eingeschränkter Weise möglich wäre, sind betreubare oder betreute barrierefreie Wohnangebote zu überlegen. Das Ausmaß der Betreuung kann dabei auf die individuellen Bedürfnisse und Anforderungen der/s Einzelnen abgestellt werden. Die erforderlichen Betreuungsleistungen werden entweder von ambulanten Diensten oder von nahegelegenen Altenheimen erbracht. Die Palette betreuter Wohnformen reicht derzeit von einzelnen barrierefreien Seniorenwohnungen bis hin zu barrierefreien Wohnanlagen mit Gemeinschaftsräumen und ständiger personeller Besetzung. Ziel betreubaren und betreuten Wohnens ist der möglichst lange Erhalt eines selbstständigen Alltags in barrierefreien Mietwohnungen.[13]

Wohnen in Alten- und Pflegeheimen

Mit zunehmender Lebenserwartung und dem Ansteigen demenzieller Erkrankungsfälle wird trotz Ausbau der mobilen Dienste bzw. betreuter Wohnformen der Bedarf an Altenwohnheimen und Pflegeplätzen weiter stark zunehmen. Bei der Errichtung von Pflegeplätzen ist auf die Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen besonders Bedacht zu nehmen. Neue Pflegekonzepte sehen beispielsweise kleine Wohneinheiten mit Wohngruppen von 12 bis 14 Personen vor, die von fixen Bezugspersonen gepflegt werden. Diese sogenannte „Bezugspflege“ passt sich stärker an die Bedürfnisse und den Tagesrhythmus der BewohnerInnen an, als das in der „Funktionspflege“ geschieht.[14] Ein modernes Raumkonzept sowie innovative Bau- und Haustechnik können zu einem möglichst angenehmen Umfeld beitragen.

Handlungsoptionen für Gemeinden
Im Wesentlichen bieten sich für Gemeinden folgende Möglichkeiten einer nachhaltigen kommunalen Seniorenpolitik an:

- **die Förderung barrierefreier Sanierungen von Bestandsgebäuden**
- **die Schaffung von barrierefreien Wohnungen im Neubau**
- **die Errichtung von Mietwohnungen für betreubares oder betreutes Wohnen**
- **die Errichtung von Wohn- und Pflegeplätzen**
- **die gleichzeitige Schaffung von Wohn- und Pflegeplätzen und betreuten bzw. betreubaren Wohnungen**

Seniorenwohnheim „Vomp-Dorf“

Bauen auf dem neuesten Stand der Technik

Ältere Menschen verbringen die meiste Zeit des Tages in Innenräumen. Ihre Wohnumgebung ist deswegen für sie von besonderer Bedeutung.[15] Eine dem jeweiligen Pflegekonzept entsprechende räumliche Infrastruktur aber auch eine hohe Bauqualität tragen entscheidend zum Wohlbefinden der BewohnerInnen bei.

Hoher Wohnkomfort im Passiv- und Niedrigstenergiehaus

Die neue Bauweise in Passiv- oder Niedrigstenergiehausqualität zeichnet sich nicht nur durch angenehm warme Wände und Glasflächen, sondern auch durch eine hohe Raumluftqualität aus. Gleichzeitig können die Energiekosten, die gerade im Pflegebereich besonders hoch sind, dauerhaft auf ein Minimum gesenkt werden.

Energieeffizient und gesund

Ein besonderer Vorteil der neuen Bauweise ist der Einsatz von kontrollierten Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Sie sichern ständig hohe Frischluftqualität ohne Fensterlüftung und vermeiden damit Zugerscheinungen und Energieverluste. Die NHT kann auf jahrelange Erfahrung in der Umsetzung von kontrollierten Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung verweisen.

Wohlbefinden durch Bauökologie und Licht

In engem Zusammenhang mit hoher Raumluftqualität steht der Einsatz ökologischer Baumaterialien wie beispielsweise Holz sowie eine möglichst schadstoffarme Verarbeitung. Für das Wohlbefinden der BewohnerInnen sollte aber auch die Raumbeleuchtung nicht unterschätzt werden. Neue LED-Technik ermöglicht zudem eine Anpassung des Lichtbedarfs an die verschiedenen Tageszeiten bzw. Tagesverfassungen der BewohnerInnen.

Architektur und Raumkonzepte

Altenheime und Wohnbauten sollten sich gut in das entsprechende Orts- bzw. Stadtbild einfügen. Durch die jahrelange Zusammenarbeit mit ExpertInnen besitzen die MitarbeiterInnen der NHT einen breiten Erfahrungsschatz in der Realisierung innovativer Architektur- und Raumkonzepte für altengerechte Wohngebäude. Die Zusammenarbeit mit anerkannten ArchitektInnen garantiert zukunftsweisende architektonische Lösungen.

NEUE HEIMAT TIROL als Bauprofi im großvolumigen Passiv- und Niedrigstenergiebau

Die neue Bauweise erfordert für eine bauschadensfreie Ausführung viel Erfahrung und Know-how der ausführenden Unternehmen. Know-how, das die NHT durch bestens ausgebildete MitarbeiterInnen, durch ständige Weiterbildung sowie durch die Zusammenarbeit mit renommierten ExpertInnen bietet. Zahlreiche realisierte Projekte belegen die hohe Kompetenz der NHT im großvolumigen Passivhaus- und Niedrigstenergiehausbau.

Klimaschutz durch erneuerbare Energieträger

Eine zentrale Zielsetzung der Neuen Heimat Tirol ist es, ihren KundInnen größtmögliche Unabhängigkeit von unberechenbaren Energiemärkten und schwankenden Energiepreisen zu bieten. Das kann nur im Zusammenspiel von höchster Energieeffizienz in der Bauweise und der Nutzung erneuerbarer Energieträger gelingen. Die NHT setzt dabei auf die heimischen Energieträger Sonne und Holz.

Seniorenwohnheim „Wohnen am Tivoli“

Best Practice Beispiel

Sozialzentrum Kirchberg

Objektname: Sozialzentrum Kirchberg / Art des Objekts: Seniorenwohnheim / Rechtsform: Baurecht / Nutzfläche: 4.016 m² Anzahl der Pflegeplätze: 65 / Errichtungsjahre/Bauzeit: 2012-2014 / Errichtungskosten: ca. 9,5 Mio € (ohne Einrichtung) Planung: scharmer-wurnig-architekten ZT GmbH, Innsbruck (Wettbewerbsgewinner) / Heizwärmebedarf: 13 kWh/m²a; Gebäudeklasse A+ / Heizung und Haustechnik: 125 m² Solaranlage, Pelletskessel mit einer Leistung von 300 kW, Wohnraumlüftung mit WRG-Grad von 90% / Bauökologie: bei den Baustoffen wird weitestgehend auf einen ökologischen Materialeinsatz sowie eine schadstoffarme Verarbeitung geachtet / Barrierefreiheit: Beratung bei Planung und Ausführung durch einen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Das Sozialzentrum Kirchberg wird mitten im Dorfkern neben der Kirche völlig neu errichtet. Das Alten- und Pflegeheim wird in einem ersten Schritt mit insgesamt 65 Pflegeplätzen umgesetzt.

Bezugspflege
Das Pflegekonzept basiert auf den Anforderungen der „Bezugspflege". Demgemäß gliedert sich das Heim in Wohnbereiche mit Wohngruppen von 12 bis 14 Personen. Für an Demenz erkrankte Personen wird ein eigener, speziell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmter Bereich eingerichtet. Auch Tagesbetreuungsplätze sind vorgesehen. Langfristig ist eine Erweiterung des Wohnheims um betreute Mietwohnungen angedacht.

Geringer Energieverbrauch
Das Wohnheim wird auf höchstem energietechnischen Niveau in der Kategorie A+ mit einem Heizwärmebedarf von nur 13 kWh/m²a errichtet. Für die Betreiber des Altenwohnheims bedeutet das eine Reduktion des Heizwärmebedarfs auf ein Zehntel des ehemaligen Bestandsgebäudes.

Maximaler Wohnkomfort
Nicht nur das Pflegekonzept, sondern auch die Bau- und Haustechnik zielen auf hohe Wohnqualität ab. Ein ausgeglichenes Raumklima wird durch eine hochwertige Wärmedämmung und Verglasungen erreicht. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Pellets-Zentralheizung mit einer Leistung von 300 kW. Die Warmwasserbereitung wird durch eine 125 m² Solaranlage unterstützt.

Hohe Raumluftqualität
Über eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird eine hohe Raumluftqualität sichergestellt. Die Gebäudehülle wird teilweise in Holzfertigteilbauweise hergestellt. Bei den Baustoffen wird weitestgehend auf einen ökologischen Materialeinsatz sowie eine schadstoffarme Verarbeitung geachtet.

„Den Jahren mehr Leben geben, nicht nur dem Leben mehr Jahre!", unter dieses Leitmotto hat die Gemeinde das künftige Sozialzentrum Kirchberg gestellt. Die Neue Heimat Tirol mit ihren vielfältigen Erfahrungen im innovativen Heimwohnbau schafft als Bauträger die Grundvoraussetzungen für eine gelungene Umsetzung unseres Anliegens."

Bürgermeister Helmut Berger
Kirchberg

Wohnbauförderung, Mindestanforderungen und Kosten[16]

Förderungen für Alten- und Pflegewohnheime
Die Kreditförderung für die Errichtung eines Alten- und Pflegewohnheimes beträgt derzeit 1.500 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche. Die maximal förderbare Nutzfläche ist pro Heimplatz mit 55 m² begrenzt. Daraus ergibt sich eine mögliche Höchstförderung pro Heimplatz von 82.500 Euro. Zusätzlich zum Förderungskredit gewährt das Land Tirol auf die Dauer von acht Jahren einen Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich 2 Euro pro m². Weiters fördert das Land energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen mit einer Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses.

Förderungen für betreute Wohnformen
Betreute Mietwohnungen werden bei einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,55 mit 900 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche gefördert. Zusätzlich zum Förderungskredit gewährt das Land auf die Dauer von sieben Jahren einen Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich 2,30 Euro und für weitere fünf Jahre 1,50 Euro pro m² oder wahlweise auf die Dauer von 17 Jahren monatlich 1,50 Euro pro m². Außerdem werden für Mietwohnanlagen, die für betreubares Wohnen bestimmt sind und für die ein entsprechendes Konzept vorliegt, erforderliche Flächen für Infrastrukturräumlichkeiten (z.B. Aufenthaltsraum, Pflegebad, allgemein zugängliches WC) bei der Förderung berücksichtigt. Die Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungskredites als Zuschlag zur Förderung der Wohnungen. Ein Annuitätenzuschuss wird nur für den unmittelbaren Wohnbereich der MieterInnen gewährt. Die Wohnungen müssen barrierefrei ausgestattet sein. Eine Zusatzförderung für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen ist ebenso möglich.

Zusatzförderungen „energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen“
Mit 1. Jänner 2012 wurden die Anforderungen an den Mindest-Heizwärmebedarf weiter erhöht. Für den Bezug der Wohnbauförderung im großvolumigen Neubau bedeutet das de facto Niedrigstenergiebauweise. Die Wohnbauförderung sieht für „energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen“ ein abgestuftes Punktesystem vor. Erfasst werden die Verringerung des Heizwärmebedarfes, der Einsatz erneuerbarer Energieträger (Biomasseheizungen, Wärmepumpen, Solaranlagen) sowie der Einbau von Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung . Eine weitere Zusatzförderung ist für Bauvorhaben mit besonders hoher Planungs- und Ausführungsqualität sowie bei Einsatz ökologisch vorteilhafter Bauprodukte (Ökoindex3) möglich. Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche sowie mit dem Punktewert von 8 Euro.

Betreubares Wohnen, Zirl Krippenweg

Rechtsformen[17]

Als Rechtsformen bieten sich für Gemeinden insbesondere folgende Varianten an:

1. Eigentum oder Baurecht des Bauträgers
Das Objekt (Senioren- oder Pflegeheim, betreute bzw. betreubare Wohnungen usw.) wird vom Bauträger errichtet und anschließend an den Betreiber (z.B. Gemeinde, Betreibergesellschaft) vermietet. Im Falle eines Baurechtes zahlt der Bauträger der/m GrundeigentümerIn einen Baurechtszins, das darauf errichtete Objekt geht nach Ablauf einer vertraglich fixierten Laufzeit (Baurechtsdauer) an die/den GrundeigentümerIn über.

2. Baubetreuung durch die NHT (Bauservice)
Der spätere Betreiber errichtet das Objekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und verwaltet bzw. vermietet dieses nach Fertigstellung. Die Abwicklung des Bauvorhabens (Projektmanagement, Baubetreuung usw.) wird von der Neuen Heimat Tirol übernommen.

Möglich ist auch, dass die Errichtung, die Baubetreuung und die Anmietung durch unterschiedliche Beteiligte erfolgen, so ist z.B. die Gemeinde Bauherr, der Bauträger errichtet das Objekt im Baubetreuungswege für die Gemeinde und nach Fertigstellung vermietet die Gemeinde das Objekt an eine Betreibergesellschaft.

3. Eigenständige Abwicklung durch die Gemeinde
Eine weitere Möglichkeit liegt in einer eigenständigen Vergabe und Abwicklung durch die Gemeinde, gegebenenfalls durch die Gründung einer eigenen Gesellschaft (z.B. Immobilientochtergesellschaft). Aufgrund der komplexen Anforderungen, die mit der Errichtung und dem Betrieb eines derartigen Gebäudes einhergehen, wird der Gemeinde jedenfalls empfohlen, ExpertInnenwissen beizuziehen.

NEUE HEIMAT TIROL
Alles aus einer Hand

Die NHT ist mit ihren fachkundigen MitarbeiterInnen kompetenter Ansprechpartner für alle Aufgaben – von der Ausschreibung über Förderungen und rechtliche Fragen bis hin zur Planung und einer Umsetzung auf dem neuesten Stand der Bau- und Energietechnik.

Durch die Vielzahl von realisierten Projekten in den Bereichen Seniorenwohnheime und betreubare Wohnformen verfügt die NHT über einen hohen Erfahrungshintergrund. Sie geht dabei von einem ganzheitlichen Ansatz aus: Im Mittelpunkt aller Überlegungen steht das Wohlbefinden der zukünftigen BewohnerInnen unter Berücksichtigung neuester Pflegekonzepte.

Alten- und Pflegewohnheime der NHT
Kosten pro Pflegeplatz (ohne Einrichtung und ohne TG-Platz)

Wohnen am Tivoli, Wohn- und Pflegeheim
Plätze: 126 / Kosten pro Pflegeplatz: € 80.750,–

Innsbruck – St. Raphael Altenwohnheim (1. Bauabschnitt)
Plätze: 54 / Kosten pro Pflegeplatz: € 90.815,–

Innsbruck – St. Raphael Altenwohnheim (2. Bauabschnitt)
Plätze: 74 / Kosten pro Pflegeplatz: € 80.960,–

Wohnen am Lohbach II, Wohn- und Pflegeheim
Plätze: 128 / Kosten pro Pflegeplatz: € 114.400,–

Vomp-Dorf, Wohn- und Pflegeheim (1. Bauabschnitt)
Plätze: 41 / Kosten pro Pflegeplatz: € 127.000,–

Best Practice Beispiel

Betreutes Wohnen im 3. Olympischen Dorf

Objektname: O3, 3. Olympisches Dorf / Art des Objekts: Seniorenwohnungen / Rechtsform: Eigentum NHT / Nutzfläche: ca. 3.000 m² / Plätze: 106 / Wohneinheiten: 53 / Errichtungsjahre/Bauzeit: 2010-2011 / Errichtungskosten: ca. 5 Mio € (ohne Einrichtung) / Planung: Reitter / Eck & Reiter architekten zt-gmbh, Innsbruck (Wettbewerbsgewinner) / Heizwärmebedarf: Passivhaus-Standard / Heizung und Haustechnik: Fernwärme, ca. 1.100 m² Solaranlagenfläche (auf allen 13 Gebäuden), Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (ca. 82 %)

2010/2011 errichtete die Neue Heimat Tirol mit dem „Olympischen Dorf O3“ in Innsbruck eine Wohnanlage mit insgesamt 444 Wohnungen im Passivhaus-Standard. Eines der insgesamt 13 Wohnhäuser beherbergt 53 von den Innsbrucker Sozialen Diensten (ISD) betreute Zweizimmer-Wohnungen.

53 betreute Wohnungen

Die hellen, freundlichen Wohnungen sind alle barrierefrei mit großräumigen und mit Stütz- und Haltegriffen versehenen Bädern ausgestattet. Zudem verfügt das Haus über einen großen Gemeinschaftsraum. Eine von den ISD als Generalmieter angestellte Betreuungskraft vermittelt Dienstleistungen und organisiert gemeinsame Seniorennachmittage. Der offene Mittagstisch im Wohnheim Reichenau, ein Lebensmittelgeschäft in unmittelbarer Nähe und Spazierwege am Inn sorgen für eine gute Infrastruktur.

Innovative energietechnische Ausstattung

Mit einem Heizwärmebedarf von 6-8 kWh/m²a erreicht das Wohngebäude Passivhaus-Standard. Der geringe Restenergiebedarf des Gebäudes für Warmwasser und Heizung wird über Fernwärme bzw. über eine ca. 1.100 m² große Solaranlage gedeckt.

Individuell regulierbare Raumluftqualität

Jede Wohnung ist mit einer individuell regulierbaren Wohnraumlüftung ausgestattet. Ein Lüften der Wohnungen ist damit für eine gute Raumluftqualität nicht mehr erforderlich.

„Die ISD wurde unmittelbar in der Planungsphase in alle für die Betreiberseite wichtigen Fragen einbezogen. Wünsche und Anregungen wurden stets berücksichtigt. Wie überhaupt der gesamte Projektverlauf von größter gegenseitiger Wertschätzung geprägt war.“

Dr. Hubert Innerebner,
Geschäftsführer ISD

Checkliste für Gemeinden
Altengerechte Wohnheime und Wohngebäude[18]

1. Bedarfserhebung und Vorgangsweise bei der Entscheidungsfindung

• Liegt eine **Bedarfserhebung** vor? Welcher Bedarf besteht derzeit, und wie wird sich dieser in den nächsten Jahren entwickeln? Wie sieht die demografische Entwicklung aus?

• Ist eine **gemeinsame Vorgangsweise** mit anderen Gemeinden denkbar?

• Welche Prognosen wurden vom **Land Tirol** erstellt? Was sieht die Sozialplanung des Landes vor?

• Welche **Anlaufstellen** werden von Seiten des Landes zur Unterstützung der Gemeinden bei ihrer Entscheidungsfindung angeboten und werden diese genützt?

• Wie ist der Status quo in den **Nachbargemeinden/ in der Region** bzw. im Planungsverband? Gibt es dort bereits Überlegungen? Wie könnte eine **überörtliche Vorgangsweise** gefördert werden? Wie sehen die diesbezüglichen Strategien in der Region bzw. im Planungsverband aus?

• Wer sollte in die **Entscheidungsfindung** eingebunden werden? Wird die Einrichtung einer Arbeitsgruppe in Betracht gezogen? Ist angedacht, die GemeindebürgerInnen am Entscheidungsprozess zu beteiligen?

• Welche **Expertisen** sind erforderlich? Welche Anbieter mit hoher Praxiserfahrung stehen für den Bau und den Betrieb der geplanten Einrichtung zur Verfügung?

---

2. Welche Pflege- bzw. Betreuungskonzepte bieten sich an?

• Wie hoch ist der Anteil jener pflegebedürftigen MitbürgerInnen, die von ihren **Angehörigen** gepflegt werden? Sind alleinstehende ältere Menschen bzw. ihre Angehörigen in unserer Gemeinde ausreichend mit **ambulanten Diensten** versorgt? Werden zur Unterstützung der Angehörigen **Tagesheimplätze** oder **Kurzzeitpflege** angeboten?

• Gibt es **ehrenamtliches Engagement** in unserer Gemeinde? Funktioniert die **Nachbarschaftshilfe**? Ist absehbar, wie sich diese entwickeln wird? Wie könnte die Gemeinde ehrenamtliches Engagement fördern? Welche Vereine oder Einrichtungen könnten dazu eingebunden werden?

• Wie hoch ist die Zahl der GemeindebürgerInnen, die **stationäre Pflegeplätze in einem Wohn- und Pflegeheim** beanspruchen? Wie wird sich der Bedarf an stationärer Versorgung angesichts der demografischen Prognosen und der konkreten Situation in der Gemeinde entwickeln?

• Gibt es bereits **betreubares oder betreutes Wohnen** in barrierefreien Mietwohnungen in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden? Von welcher Nachfrage wird in diesem Bereich ausgegangen?

• Wie hoch wird der Bedarf an kombinierten **Einrichtungen mit abgestuftem Angebot** – von stationären Pflege- über Tagesheimplätze bis hin zu betreubaren Wohnungen – eingeschätzt?

• Bestehen **Synergien mit vorhandenen Einrichtungen,** die genutzt werden sollten, wie beispielsweise bestehende ambulante Dienste, Kindergärten, Gemeinschaftsküchen etc.? Wird die Vernetzung von beruflich und ehrenamtlich Tätigen entsprechend berücksichtigt?

• Werden Maßnahmen in Erwägung gezogen, die einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden fördern? Ist **barrierefreies Bauen** im Ein- und Mehrfamilienwohnbau in der Gemeinde ein Thema? Werden barrierefreie Sanierungen gefördert?

• Ist die Errichtung von **Mehrgenerationenhäusern**, die Jung und Alt unter einem Dach zusammenführen und auf gegenseitige Hilfe setzen, ein Thema?

• Gibt es in unserer Gemeinde/Region eine **Anlaufstelle**, in der sich ältere MitbürgerInnen und ihre Angehörigen über alle Betreuungs- und Pflegeangebote informieren können (Casemanagement)? Wie wird andernfalls mit Anfragen umgegangen? Werden entsprechende Informationen über die Gemeindezeitung zur Verfügung gestellt?

3. Standort, Lage und Infrastruktur

• Gibt es Standortüberlegungen bzw. sollten bereits bestehende Gebäude saniert bzw. adaptiert werden?

• Befindet sich das bestehende Gebäude bzw. das geplante Objekt in zentraler Lage mit entsprechender Infrastruktur wie Nahversorger, öffentliches Verkehrsangebot, Arzt, Café, Grünbereich?

• Wie kann die Einrichtung bestmöglich in das Gemeindeleben eingebunden werden?

---

4. Welcher Gebäudestandard ist für ein Wohn- und Pflegeheim erforderlich?

• Welcher **Energiestandard** wird angestrebt? Welcher Heizwärmebedarf ist durch Inkrafttreten der OIB-Richtlinien rechtlich vorgeschrieben? Soll bei einem Neubau ein Niedrigstenergie- oder ein Passivhaus errichtet werden bzw. auf welchen Effizienzstandard sollte saniert werden?

• Wird für die Bereitstellung des Wärmebedarfs der Einsatz **erneuerbarer Energieträger** angedacht? Ist eine Pelletsheizung denkbar? Gibt es Möglichkeiten für Fernwärme? Sollte die Warmwasserbereitung über eine Solaranlage erfolgen?

• Wird eine Stromerzeugung über eine Fotovoltaikanlage in Erwägung gezogen?

• Welche Überlegungen gibt es hinsichtlich des Einsatzes **ökologischer Baumaterialien**, wohngesundem Bauen bzw. einem Holzbau? Wird auch bei der Ausführung auf eine ökologische Vorgangsweise geachtet? Sind alle Bereiche barrierefrei ausgestattet? Wurden die brandschutztechnischen Vorschriften entsprechend berücksichtigt?

---

5. Größe und Raumkonzept für Alten- und Pflegewohnheime

• Wurde die erforderliche Größe der Einrichtung bzw. der Wohnangebote genau überlegt? Wird die vom Land Tirol empfohlene **Mindestgröße** von 60 Plätzen für Altenheime im ländlichen Bereich erreicht bzw. werden die 130 Plätze im städtischen Bereich nicht überschritten?

• Welche Größen sind für Einzelzimmer und Gesamtflächenverbrauch pro Kopf vorgesehen? Ist die Vorgabe der Wohnbauförderung von 55 m^2 Gesamtfläche pro Bett ausreichend oder soll diese erhöht werden?

• Neue Pflegekonzepte gehen von kleinen Wohneinheiten mit Wohngruppen von 12 bis 14 Personen aus. Spiegelt sich das gewählte Pflegekonzept in der geplanten **Raumaufteilung** wider? Wurden bei den räumlichen Überlegungen die Erfordernisse des Pflegepersonals entsprechend berücksichtigt?

---

6. Welche Rechtsformen bieten sich an?

• Verfügt die Gemeinde selbst über ein passendes Grundstück? Will die Gemeinde das Grundstück an einen Bauträger veräußern oder im Wege eines Baurechts weitergeben?

• Bestehen Angebote von gemeinnützigen Bauträgern?

• Bei Mietwohnungen: Wer mietet die errichteten Räumlichkeiten an (Gemeinde, Gesundheits- und Sozialsprengel, Gemeindeverband, eigens gegründete Gesellschaft etc.)?

---

7. Kosten und Finanzierung

• Was muss die Gemeinde für eine **kostengünstige Planung** berücksichtigen? Wie können „Kostentreiber" in der Planungsphase vermieden werden? Wo liegen hohe Einsparpotenziale?

• Wie hoch ist die **Wohnbauförderung**? Mit welchen Bedarfszuweisungen ist von Seiten des Landes zu rechnen?

• Wurden bei der Planung nicht nur die Errichtungs-, sondern auch die **Kosten im Betrieb** beachtet?

Best Practice Beispiel

Betreubare Seniorenwohnungen in Telfs

Objektname: Telfs, Kirchstraße / Art des Objekts: betreubare Seniorenwohnungen / Rechtsform: Eigentum NHT / Nutzfläche: 3.300 m² / Wohneinheiten: 18 / Plätze: 36 / Errichtungsjahre/Bauzeit: 2010-2011 / Errichtungskosten: ca. 6,5 Mio € (ohne Einrichtung) / Planung: Architekturhalle Mag. Arch Raimund Wulz Ziviltechniker KG – Ing. Manfred König, Telfs Heizwärmebedarf: 33 kWh/m²a / Heizung und Haustechnik: Gas-Brennwerttechnik und Solaranlage / Barrierefreiheit: alle 18 Zweizimmer-Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet

2010/2011 errichtete die Neue Heimat Tirol in der Kirchstraße in Telfs eine Wohnanlage mit insgesamt 37 Wohnungen, Einrichtungen für den Sozialsprengel Telfs und Umgebung sowie für die Lebenshilfe. Alle Wohnungen sind über drei Stiegenhäuser mit barrierefreien Personenaufzügen erreichbar.

Barrierefreie Ausstattung
18 der insgesamt 37 Wohnungen sind als betreubare Seniorenwohnungen konzipiert und verfügen zudem über barrierefreie Bäder mit entsprechenden Stütz- und Halteeinrichtungen sowie bodengleichen Duschtassen. Die Zweizimmer-Wohnungen werden von der Marktgemeinde Telfs an interessierte SeniorInnen vergeben.

Mitten im Zentrum von Telfs
Besonders vorteilhaft für die SeniorInnen ist, dass sich der Sozial- und Gesundheitssprengel mit seinen unterschiedlichen Pflegeangeboten und auch die Seniorenstube direkt im Haus befinden. Die zentrale Lage mitten im Zentrum von Telfs schafft für die BewohnerInnen zudem beste Bedingungen, um möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen zu können. So befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage Lebensmittelgeschäfte, Arzt, Friseur etc.

Niedrigenergiehaus-Standard
Die Wohnanlage in Niedrigenergiehaus-Standard und mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung hat einen Heizwärmebedarf von 33 kWh/m²a. Warmwasserbereitung und Heizung erfolgen über Gas-Brennwerttechnik sowie über eine 100 m² große Solaranlage.

„Das Projekt Kirchstraße hat Pioniercharakter. Soziale Einrichtungen, Wohnungen und andere Institutionen liegen Tür an Tür. Und der ganze Komplex steht mitten im Ort. Die alltägliche, generationenübergreifende Kommunikation ergibt sich hier ganz von selbst.“

Bürgermeister Christian Härting
Telfs

Seniorenwohnbau-Projekte der NEUEN HEIMAT TIROL

Seniorenwohnheime

Innsbruck – Wohnheim Olympisches Dorf (in Planung)
Rechtsform: Eigentum Innsbrucker Stadtbau GmbH
Nutzfläche: 7.080 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 118
Planung: ARTEC Architekten, Wien
Errichtung: 2013/2014 (geplant)
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): ca. 10 kWh/m²a voraussichtlich Passivhaus-Standard
Heizungsanlage und Haustechnik: Fernwärme, Biomasse,
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Sozialzentrum Kirchberg
Rechtsform: Baurecht
Nutzfläche: 4.016 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 65
Planung: scharmer-wurnig-architekten ZT GmbH, Innsbruck
Errichtung: 2012/2014
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 13 kWh/m²a, Gebäudeklasse A+
Heizungsanlage und Haustechnik: Solaranlage, Pelletskessel,
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Vomp-Dorf, Wohn- und Pflegeheim, 1. Bauabschnitt
Rechtsform: Baurecht
Nutzfläche: 3.045 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 41
Planung: architekt vogl-fernheim ZT-GmbH, Innsbruck
Errichtung: 2008/2010
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 37 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Fernwärme
Barrierefreiheit, Besonderheiten: Eine Erweiterung um 40 Pflegeplätze zu einem späteren Zeitpunkt wurde bereits angedacht und bei der Planung berücksichtigt. In unmittelbarer Nähe des Wohn- und Pflegeheimes befindet sich ein neu errichtetes Gebäude, das die Kinderkrippe, die Schulerweiterung und den Mehrzwecksaal beherbergt. Da die Kinder die Möglichkeit haben, zum Mittagstisch ins Seniorenheim zu kommen, ist beim gemeinsamen Essen ein Austausch zwischen Jung und Alt möglich.

Seniorenwohnheime

Innsbruck – Wohnen am Lohbach II, Wohn- und Pflegeheim
Rechtsform: Eigentum Innsbrucker Stadtbau GmbH
Nutzfläche: 7.791 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 128
Planung: Marte.Marte Architekten ZT Gmbh, Weiler
Errichtung: 2008/2009
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): ca. 35 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Gasheizung und Solaranlage

Innsbruck – Wohnen am Tivoli, Wohn- und Pflegeheim
Rechtsform: Eigentum Innsbrucker Stadtbau GmbH
Nutzfläche: 7.380 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 126
Planung: Noldin & Noldin Architekten, Innsbruck
Errichtung: 2006/2007
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 49 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Gasheizung und Solaranlage

Innsbruck – St. Raphael Altenwohnheim, 1. Bauabschnitt
Rechtsform: Bauservice
Nutzfläche: 3.315 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 54
Planung: Arch. DI Johann Obermoser, Innsbruck
Errichtung: 2002/2004
Energietechnische Eckdaten:
Heizungsanlage und Haustechnik: Gas mit Fußbodenheizung

Innsbruck – St. Raphael Altenwohnheim, 2. Bauabschnitt
Rechtsform: Bauservice
Nutzfläche: 4.087 m²
Art des Objektes: Seniorenwohnheim
Anzahl der Plätze: 74
Planung: Arch. DI Johann Obermoser, Innsbruck
Errichtung: 2004/2005
Energietechnische Eckdaten:
Heizungsanlage: Gasheizung (Fußbodenheizung)

Gebäude mit betreutem bzw. betreubarem Wohnen

O3, 3. Olympisches Dorf
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: 3.000 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 106 / Anzahl der Wohneinheiten: 53
Betreuung durch: Innsbrucker Soziale Dienste (ISD)
Planung: Reitter / Eck & Reiter Architekten ZT-GmbH, Innsbruck
Bezug: 2011
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): Passivhaus-Standard
Heizungsanlage und Haustechnik: Fernwärme, Solaranlage, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Telfs, Kirchstraße
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: 3.300 m²
Art des Objektes: Betreubares Wohnen
Anzahl der Plätze: 36 / Anzahl der Wohneinheiten: 18
Betreuung durch: Sozialsprengel Telfs
Planung: Architekturhalle Mag. Arch. Raimund Wulz - Ing. Manfred König, Telfs
Bezug: 2011
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 33 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Gas- Brennwerttechnik und Solaranlage

Kufstein, Frauenfelderstraße
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: 527 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 18 / Anzahl der Wohneinheiten: 9
Betreuung durch: Sozialsprengel Kufstein
Planung: Architekturwerkstatt din a4 ZT GmbH, Innsbruck
Bezug: 2011
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 31 kWh/m²a, Niedrigenergiehaus-Standard
Heizungsanlage und Haustechnik: Fernwärmeanschluss, einzelne Räume mittels Heizkörper

Gebäude mit betreutem bzw. betreubarem Wohnen

Zirl, Krippenweg
Rechtsform: Baurecht
Nutzfläche: 1.008 m²
Art des Objektes: Betreubares Wohnen
Anzahl der Plätze: 40 / Anzahl der Wohneinheiten: 20
Betreuung durch: Sozialsprengel Zirl
Planung: driendl*architects zt Ges.m.b.H, Wien
Bezug: 2010
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 38 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Pelletsheizung
(Gas als Spitzenabdeckung), Solaranlage
Besonderheiten: mit Tagesheimstätte und direkt neben Seniorenheim

Innsbruck, Josef-Thoman-Straße (Tivoli Bauteil 1)
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: ca. 540 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 20 / Anzahl der Wohneinheiten: 10
Betreuung durch: Innsbrucker Soziale Dienste (ISD)
Planung: Bruno Schwamberger, Innsbruck
Bezug: 2008
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): ca. 35 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Gasbrennwerttechnik, Solaranlage

Kufstein, Münchner Straße
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: 1.814 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 30 / Anzahl der Wohneinheiten: 15+1
Betreuung durch: Sozialsprengel Kufstein
Planung: driendl*architects zt Ges.m.b.H, Wien
Bezug: 2006
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 41 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Fernwärme, Fußbodenheizung

Gebäude mit betreutem bzw. betreubarem Wohnen

Soziales Kompetenzzentrum („SOKO“) Rum
Rechtsform: Baurecht
Nutzfläche: 5.238 m²
Art des Objektes: Betreutes und betreubares Wohnen
Anzahl der Plätze: 82 / Anzahl der Wohneinheiten: 21
Planung: Hermann Hanak ZT GmbH, Innsbruck
Bezug: 2003
Energietechnische Eckdaten:
Heizungsanlage und Haustechnik: Gasheizung und Solaranlage / Fußbodenheizung
Barrierefreiheit, Besonderheiten:
Gebäude mit Sozialzentrum und Wohnungen

Innsbruck, Reichenauer Straße
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: ca. 860 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 32 / Anzahl der Wohneinheiten: 16
Betreuung durch: Innsbrucker Soziale Dienste
Planung: driendl*architects zt Ges.m.b.H, Wien
Bezug: 2003
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 30 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Zentralheizung mit Radiatoren (Heizzentrale mit Gas), Solaranlage

Innsbruck, Franz-Baumann-Weg
Rechtsform: Eigentum NHT
Nutzfläche: ca. 1.240 m²
Art des Objektes: Betreutes Wohnen
Anzahl der Plätze: 44 / Anzahl der Wohneinheiten: 22+1
Betreuung durch: Innsbrucker Soziale Dienste (ISD)
Planung: Baumschlager Eberle ZT GmbH, Lochau
Bezug: 2000
Energietechnische Eckdaten:
Heizwärmebedarf (HWB): 20 kWh/m²a
Heizungsanlage und Haustechnik: Radiatoren + Luftheizung, Gasheizung und Solaranlage (Wärmepumpe)

Aufenthaltsraum im Seniorenwohnheim „Wohnen am Tivoli“

Glossar

AAL
Mit „Ambient Assisted Living“ (kurz: AAL) soll älteren und pflegebedürftigen Menschen durch den Einsatz neuester Technologien (z.B. elektronische Schlüssel, Unterstützung bei der Medikamenteneinnahme, automatische Fern- und Selbstüberwachung, automatische Lichtfunktion etc.) ein selbstständiges und unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Die Konzepte, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen des AAL kommen sowohl ambulant als auch stationär zur Anwendung.[19]

Ambulant
Ambulant sind alle Angebote, die nicht stationär (Wohn- und Pflegeheim) sind, beispielsweise mobile Pflegedienste.[20]

Betreubares und betreutes Wohnen
„Betreubare“ und „betreute“ Wohnformen setzen auf einen selbstorganisierten Alltag. Die Betreuung kann dabei in unterschiedlicher Intensität erfolgen. Zentrales Ziel ist die Erhaltung einer selbstständigen Lebensführung der SeniorInnen. Ist ein Verbleib in der eigenen, nicht barrierefrei ausgestatteten Wohnung nicht mehr möglich und eine stationäre Pflege nicht notwendig, bieten sich „betreubare“ oder „betreute“ Wohnenformen in barrierefreien Mietwohnungen an. Erforderliche Betreuungsleistungen werden entweder von ambulanten Diensten oder von nahegelegenen Heimen erbracht.[21]

Bezugspflege
Als „Bezugspflege“ wird ein Pflegesystem bezeichnet, bei dem einer geprüften Pflegefachkraft über einen längeren Zeitraum die gesamte Verantwortung über die Pflege einer kleinen Gruppe von BewohnerInnen übertragen wird. Im Gegensatz zur „Funktionspflege“ setzt die Bezugspflege verstärkt auf kleine Einheiten, die einen Beziehungsaufbau zwischen Pflegepersonal und Pflegebedürftigen ermöglichen.[22]

Case- und Caremanagement
Als Case- und Caremanagement werden im Pflegefondsgesetz 2011 Angebote der Sozial-, Betreuungs- und Pflegeplanung auf Grundlage der individuellen Erfordernisse der SeniorInnen benannt. Zu Pflegende werden unter Berücksichtigung ihrer individuellen Situation zu den zur Verfügung stehenden Betreuungsangeboten beraten und erforderliche Betreuungsleistungen koordiniert.[23] Casemanagement im Sozial- und Gesundheitsbereich heißt, die im jeweiligen Einzelfall erforderliche Unterstützung, Behandlung und Förderung von Menschen angemessen zu gewähren. Casemanagement ermöglicht zudem, dass Leistungen in einem Versorgungssystem effektiv und effizient gesteuert werden können.[24]

Demenz
Gemäß den Diagnosekriterien der ICD-10 geht eine demenzielle Erkrankung mit einer Abnahme der Gedächtnis-, Auffassungs-, Sprach- und Lernleistung sowie des Denkvermögens, der Orientierung und der Urteilsfähigkeit einher. Das Bewusstsein ist nicht beeinträchtigt. Demenz tritt als Folge einer meist chronischen oder fortschreitenden Krankheit des Gehirns, insbesondere bei Alzheimer-Krankheit, aber auch bei anderen das Gehirn betreffenden Zustandsbildern (Parkinson, Epilepsie, Multiple Sklerose, Creutzfeldt-Jakob-Krankheit etc.) auf.[25]

Funktionspflege
Im Gegensatz zur „Bezugspflege“ erfolgt die „Funktionspflege“ (auch: funktionelles Pflegesystem) tätigkeitsorientiert. Das heißt, sie orientiert sich am Ablauf pflegerischer Maßnahmen. Komplexe Pflegeaufgaben werden in einzelne Tätigkeiten unterteilt und unterschiedlichen Pflegekräften zugeordnet (eine Pflegekraft ist bspw. für Bettenmachen, eine andere für Blutdruckmessen etc. zuständig).[26]

Mobile Pflegedienste
Mobile Dienste (auch: ambulante Pflegedienste) kommen zur Pflege in die Privathaushalte der Pflegebedürftigen. Je nach Organisation werden auch Beratungsleistungen für pflegende Angehörige, Essen auf Rädern, der Verleih von Heilbehelfen etc. angeboten.[27]

Seniorenheim, Altenheim, Pflegeheim, …
Ist eine häusliche Altenpflege nicht mehr möglich, wird eine stationäre Pflege erforderlich. Seniorenheime werden häufig auch als Altenheim, Pflegeheim, Wohnheim, Seniorenresidenz etc. bezeichnet. Dabei handelt es sich um eine Einrichtung, die älteren Menschen einen Wohnraum zur Verfügung stellt und Grund- und Basispflege anbietet.[28] Es gibt Seniorenheime, die ausschließlich Pflegeheime sind, aber auch Seniorenheime, die Plätze für eine abgestufte Pflege in einer eigenen Wohneinheit zur Verfügung stellen.

Kurzzeitpflege
Der Begriff „Kurzzeitpflege“ bezeichnet eine zeitlich befristete stationäre oder mobile Pflege im Fall der Verhinderung der Hauptpflegeperson oder im Fall einer akuten Notsituation nach einem unerwarteten Krankenhausaufenthalt mit dem Ziel, pflegende Angehörige zu entlasten.[29]

Tagespflege
„Tagespflege“ umfasst die tageweise bzw. halbtageweise Möglichkeit zur Unterbringung, Betreuung und Pflege in Altenwohnheimen zur Entlastung pflegender Angehöriger.[30]

Kontakt

NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumppstraße 47, A-6023 Innsbruck
www.neueheimattirol.at

Ansprechpartner für allgemeine und weiterführende Fragen

Allgemeine Anfragen
Sekretariat Dir. DI (FH) Alois Leiter: Bernadette Wieser
Tel.: +43 (512) 33 30 - 162
E-Mail: wieser@nht.co.at

Projektleitung
Bmstr. Ing. Elmar Draxl
Tel.: +43 (512) 33 30 - 430
E-Mail: draxl@nht.co.at

Projektleitung
Ing. Dietmar Waldeck
Tel.: +43 (512) 33 30 - 470
E-Mail: waldeck@nht.co.at

Rechts- und Vertragswesen
Dr. Daniel Köll
Tel.: +43 (512) 33 30 - 240
E-Mail: koell@nht.co.at

Kalkulation und Wohnbauförderung
Hubert Haselwanter
Tel.: +43 (512) 33 30 - 440
E-Mail: haselwanter@nht.co.at

Technisches Büro, Geschäftsbereich Bau
Andrea Fiegele
Tel.: +43 (512) 33 30 - 412
E-Mail: fiegele@nht.co.at

Die NHT vermittelt Gemeinden auch ExpertInnen aus dem Pflegebereich für kostenlose und unverbindliche Erstberatungen. Gemeinden melden sich bitte im Sekretariat bei Frau Bernadette Wieser.

Fußnoten

1 Vgl. ÖROK/STATA, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 – 2030 mit Ausblick bis 2050, Wien, August 2010; Amt der Tiroler Landesregierung/Sachgebiet Landesstatistik und tiris, Abteilung Soziales.
2 Vgl. Fretschner, 2011, S. 57.
3 Vgl. ebd.
4 Vgl. ebd.
5 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Demographische Daten Tirol 2010, S. 8.
6 Vgl. ÖROK/STATA, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 – 2030 mit Ausblick bis 2050, Wien, August 2010; Amt der Tiroler Landesregierung/Sachgebiet Landesstatistik und tiris, Abteilung Soziales.
7 Vgl. ebd.
8 Vgl. Auskunft Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Soziales, Mag. Josef Danner/Dr. Johann Wiedemair, Grundlage: Strukturplan Pflege 2012-2022, 09.03.2012.
9 Vgl. ebd.
10 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009/2010, S. 60 f.
11 Vgl. Dasta GmbH, Dasta Fibel, S. 4.
12 Vgl. ebd, S. 5.
13 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009/2010, S. 60 f.
14 Vgl. Auskunft SeneCura, Mag. Arnold Schett, Herbst 2011.
15 Vgl. Fretschner, 2011, S. 57.
16 Vgl. Auskunft Amt der Tiroler Landesregierung, Regierungsbüro LHStv Hannes Gschwentner, 30.03.2012.
17 Vgl. Neue Heimat Tirol, Seniorenwohnheime der Zukunft, 2006, S. 15.
18 Vgl. dazu Dasta GmbH, Dasta Fibel; Auskünfte SeneCura, Mag. Arnold Schett, und Innsbrucker Soziale Dienste, Dr. Hubert Innerebner, Herbst 2011.
19 Vgl. Georgieff, 2008, S. 6; 8; 23; 31 f.
20 Vgl. Besser Betreut, www.betreut.de, Aufruf 29.11.2011.
21 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009 / 2010, S. 60 f.
22 Vgl. Mötzing/Schwarz, 2010, S. 65 f.; Senioren-Pflege-Informationsportal, www.geroweb.de, Aufruf 29.11.2011.
23 Vgl. § 3, Abs. 9 Pflegefondsgesetz – PFG, BGBl. I Nr. 57/2011.
24 Vgl. Wendt, 2010, zit. nach PflegeWiki, www.pflegewiki.de, Aufruf 29.11.2011.
25 Vgl. ICD-10 – Internationale Klassifikation der Krankheiten, 10. Revision, Demenz (F00-F03); Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009 / 2010, , S. 13.
26 Vgl. Senioren-Pflege-Informationsportal, www.geroweb.de, Aufruf 29.11.2011; Besser Betreut, www.betreut.de, Aufruf 29.11.2011.
27 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009/2010, S. 64.
28 Vgl. Besser Betreut, www.betreut.de, Aufruf 29.11.2011.
29 Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009/2010, S. 48.
30 Vgl. ebd.

Literaturverzeichnis

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik (Hrsg.), Statistisches Handbuch Bundesland Tirol 2009, Innsbruck 2009.

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik (Hrsg.), Demographische Daten Tirol 2010, Innsbruck 2011.

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilungen Soziales und Jugendwohlfahrt (Hrsg.), Sozial- und Jugendwohlfahrtsbericht 2009 / 2010, Innsbruck 2011.

Besser Betreut, www.betreut.de, Aufruf 29.11.2011.

Dasta GmbH, Lösungen für Generationen (Hrsg.), Dasta Fibel. Zukunftsorientierte Altenarbeit. Für Bürgermeister und kommunale Entscheidungsträger, Innsbruck o.J.

Fretschner, Rainer, Auf der Suche nach einem neuen Selbstverständnis – Kommunale Seniorenpolitik und Altenhilfe, in: Rainer Fretschner/Josef Hilbert/Bernd Maelicke (Hrsg.), Jahrbuch Seniorenwirtschaft 2011, Baden-Baden 2011, S. 55-65.

Georgieff, Peter, Ambient Assisted Living. Marktpotenziale IT-unterstützter Pflege für ein selbstbestimmtes Altern, MFG Stiftung Baden-Württemberg (Hrsg.), 2008.

ICD-10 – Internationale Klassifikation der Krankheiten, 10. Revision, www.dimdi.de, Aufruf 29.11.2011.

Mötzing, Gisela/Schwarz, Susanna, Leitfaden Altenpflege, München 2010, 4. Aufl.

Neue Heimat Tirol (Hrsg.), Seniorenwohnheime der Zukunft, Innsbruck 2006.

ÖROK/STATA, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 – 2030 mit Ausblick bis 2050, Wien 2010.

Pflegefondsgesetz – PFG, BGBl. I Nr. 57/2011.

Senioren-Pflege-Informationsportal. Informationsportal Gerontologie, Geriatrie, Altenpflege und Krankenpflege für Senioren und Pflegekräfte, www.geroweb.de, Aufruf 29.11.2011.

Wendt, Rolf Rainer, Case Management im Sozial- und Gesundheitswesen. Eine Einführung, Freiburg i.B. 2010, 5. Aufl., zit. nach PflegeWiki, Case Management, www.pflegewiki.de, Aufruf 29.11.2011.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei folgenden Experten für ihre Unterstützung
Kurt Dander, Dasta GmbH
Dr. Hubert Innerebner, Innsbrucker Soziale Dienste
Mag. Arnold Schett, Regional-Direktor SeneCura Tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH
Gumppstraße 47, A-6023 Innsbruck
Tel.: (0512) 3330, nhtirol@nht.co.at
www.neueheimattirol.at

www.neueheimattirol.at