

Arbeitshilfe

UV-Wohnungshilfe-Richtlinien (Stand 01.08.2018)

Arbeitshilfe zu den

gemeinsamen Richtlinien der Verbände der Unfallversicherungsträger über Wohnungshilfe (§ 41 Abs. 4 SGB VII) vom 01.08.2018

Einleitung	2
Teil 1: Prozessbeschreibung	3
1 GRUNDLAGENERMITTLUNG	3
2 MEHRBEDARFSERMITTLUNG	3
2.1 Erhöhter Flächenbedarf.....	4
2.2 Besonderheiten der Vertikalerschließung.....	4
3 ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNOBJEKT „REFERENZMODELL“	4
(Soll-Beschreibung)	4
4 ANALYSE DES BESTANDSOBJEKTES/PLANUNGSOBJEKTES (Ist-Beschreibung)	4
5 PRÜFUNG (Vergleich Soll- mit der Ist-Beschreibung).....	4
5.1 Eignungsfeststellung (Ergebnisliste).....	5
5.2 Anpassungsmaßnahmen	5
5.3 Finanzierung	5
6 AUSWERTUNG UND ERGEBNIS.....	5
7 FORMELLE ENTSCHEIDUNG	6
8 QUALITÄTSSICHERUNG	6
9 ABSCHLUSSDOKUMENTATION.....	6
Teil 2: Berechnungsgrundlagen (Individueller Mehraufwand)	6
1 GEBÄUDE (Kostengruppen: KG 300 und KG 400).....	6
1.1 Mehrflächen	7
1.2 Ausstattungen und Einbauten	9
2 AUßENANLAGEN (Kostengruppe KG 500).....	9
2.1 Mehrflächen	9
2.2 Ausstattungen und Einbauten	9
3 BAUNESENKOSTEN (Kostengruppe KG 700)	9
4 GRUNDSTÜCKSKOSTEN (Kostengruppen KG 100 und KG 200).....	9
5 UMBAU UND ERWEITERUNGEN VON BESTANDSOBJEKTEN	11
6 ABGRENZUNGSFÄLLE	11
6.1 Modernisierung und Instandhaltung	11
6.2 Überschreitungen von Standardausführungen	11
7 HINWEISE ZUR ANWENDUNG	12
Teil 3: Berechnungsmodelle (individueller Mehraufwand)	12
Glossar	14

Einleitung

Grundlage für die Gewährung von Wohnungshilfe ist § 41 SGB VII in Verbindung mit den Wohnungshilferichtlinien vom 1.8.2018. Im Rahmen der Wohnungshilfe ist grundsätzlich der Aufwand zu erstatten, der bedingt durch Unfall oder Berufskrankheit über das Maß hinausgeht, das die versicherte Person ohnehin aufzuwenden gehabt hätte (sog. „Sowieso-Kosten“). Dafür ist zunächst der spezifische Bedarf der versicherten Person aufgrund ihrer individuellen Einschränkungen zu ermitteln und gegenüber dem allgemein üblichen und zweckmäßigen Standard abzugrenzen.

Diese Arbeitshilfe richtet sich vor allem an Personen, die mit der Entscheidung über Wohnungshilfemaßnahmen in den UV-Trägern betreut sind sowie an beratende Sachverständige, die hier unterstützend tätig werden. Sie ergänzt die Wohnungshilferichtlinien und gibt praktische Hinweise für deren Umsetzung im Einzelfall.

Teil 1 der Arbeitshilfe beschreibt den gesamten Feststellungsprozess von der Bedarfserkennung über formelle Entscheidung bis hin zu Qualitätssicherungsmaßnahmen. **Teil 2 der Arbeitshilfe** stellt die Methoden und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung des behinderungsbedingten Mehraufwands dar, erläutert an einzelnen Beispielen. Aufbauend auf diesen Feststellungen enthält **Teil 3 der Arbeitshilfe** Berechnungsmodelle in Form von Kalkulationstabellen zu den wichtigsten Formen der Wohnungshilfe. Diese modulare Vorgehensweise ermöglicht eine konkrete Zuschussberechnung im Einzelfall, wenn zuvor die tatsächlichen Gegebenheiten geklärt wurden. Die Berechnung des behinderungsbedingten Mehrflächenbedarfs berücksichtigt den konkreten individuellen Bedarf der Betroffenen sowie die Art der Behinderung und die Leistungsfähigkeit, denn die Bewegungsflächen von Para- bzw. Tetraplegikern oder anderer Verletzungsmuster können sich in der Größe erheblich unterscheiden. Hierdurch wird das Prinzip der einzelfallbezogenen Bedarfsfeststellung konsequent und möglichst vergleichbar umgesetzt. In komplexen Fällen wird auch zukünftig die Einschaltung von beratenden Sachverständigen sinnvoll bzw. notwendig sein. Die besonderen Berechnungsgrundlagen sowie die verschiedenen Berechnungsmodelle ermöglichen jedoch eine wesentliche konkretere und bessere Einbeziehung und Qualitätskontrolle der Sachverständigen im Hinblick auf Leistungsumfang bzw. die Gleichbehandlung vergleichbarer Fallgestaltungen als das bisher möglich war. Insoweit ist die Arbeitshilfe auch eine wichtige Orientierungshilfe für Sachverständige. In einem anhängenden **Glossar** werden wichtige Kernbegriffe der Wohnungshilfe erläutert bzw. definiert.

Verfasser:

Michael Reichenbach, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin.
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Barrierefreie Bauplanung und Umfeldgestaltung im Wohnungs- und Siedlungsbau.

Im Auftrag der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung und in Zusammenarbeit mit der AG Wohnungshilfe des Arbeitskreises Teilhabe der DGUV

Teil 1: Prozessbeschreibung

Zum Erzielen eines optimalen Ergebnisses sind in der Regel die nachfolgend beschriebenen Schritte nacheinander zu bearbeiten und die Zwischenergebnisse einzeln abschließend zu dokumentieren. Der Folgeschritt baut jeweils auf den erarbeiteten Zwischenergebnissen auf. Es empfiehlt sich, die Zwischenergebnisse jeweils mit der versicherten Person abzustimmen, um das Vorgehen nachvollziehbar und möglichst einvernehmlich zu gestalten. Damit wird in der Regel ein Höchstmaß an Akzeptanz erreicht und Verständnis für die Zeitabläufe erzeugt.

Der vorgeschlagene Prozessablauf ermöglicht eine objektivierbare rationale Bewertung im Verfahrensablauf.

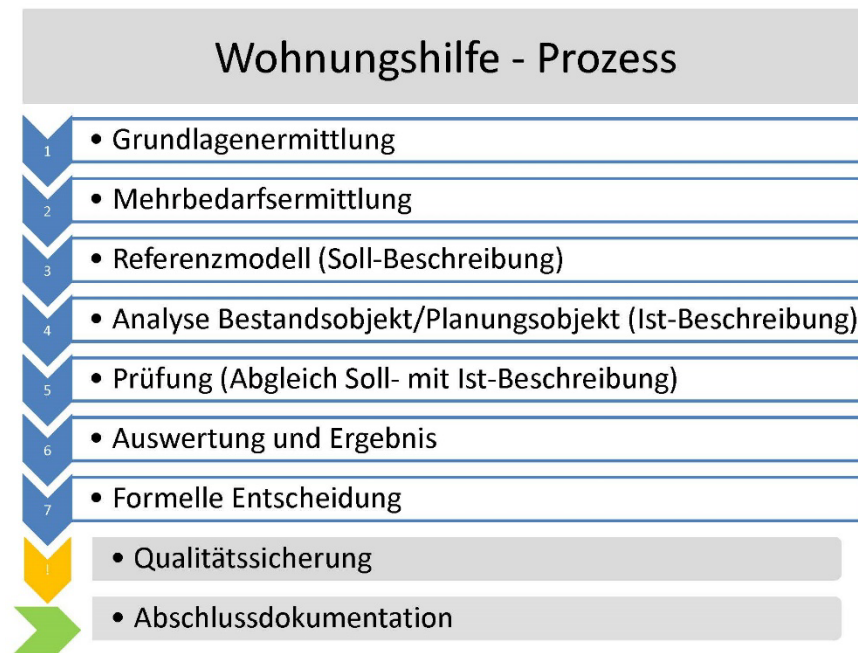


Abbildung 1 Prozessablauf in Form eines Ablaufdiagramms mit 7 Prüfstufen

1 GRUNDLAGENERMITTLUNG

Der erste Schritt sollte sich allein auf das Sammeln von Daten beschränken. Voreilige Wertungen und Schlüsse sind zu vermeiden, insbesondere um nicht falsche Erwartungen zu nähren oder sich nicht Optionen vorzeitig zu verschließen. Steht fest, dass die Verletzung oder der Gesundheitsschaden nicht nur vorübergehend ist, sind die sich daraus ergebenden Einschränkungen umfassend zu betrachten. Zusätzliche Aspekte die darüber hinaus Einfluss auf die Wohnverhältnisse haben können (z.B. der berufliche, soziale und familiäre Kontext sowie die örtlichen Verhältnisse) sind beschreibend zu erfassen. Diese Dokumentation sollte so präzise wie möglich erfolgen und ist in der Folge ggf. fortzuschreiben.

2 MEHRBEDARFSERMITTLUNG

Zweckmäßig ist die Feststellung des individuellen Bedarfs in Abgrenzung zur allgemeinen Wohnraumversorgung ohne Einschränkungen. Art und Umfang der Einschränkungen sind dabei hinsichtlich des Kompensationsbedarfes auszuwerten. Die hier ermittelten Daten sind später Grundlage für die Ermittlung des behinderungsbedingten Mehraufwands. Für die Ermittlung dieses Kompensationsbedarfes sind Informationen von Medizinern, Therapeuten und sonstigen fachlich Beteiligten erforderlich. Fehlende Informationen und offene Fragen sind in jedem Fall aktiv und frühzeitig zu klären. Im Wesentlichen gliedert sich der Mehrbedarf in folgende Aspekte:

2.1 Erhöhter Flächenbedarf

Erhöhter Flächenbedarf ergibt sich für Stell- und Bewegungsflächen vor allem aufgrund einer Nutzung von Hilfsmitteln wie Gehstützen oder Rollstühlen, aber auch durch sensorische Defizite, Einschränkungen der Bewegungsabläufe oder einem Assistenzbedarf. Diese Mehrflächenanforderungen sind individuell sehr unterschiedlich und erfordern eine konkrete Ermittlung im Einzelfall. Allein aus der Rollstuhlnutzung können sich Bewegungsflächen zwischen 1,20 m x 1,20 m (Standard 120) und 2,10 m x 2,10 m (Standard 210) ergeben. Insofern ist eine Norm wie die DIN 18040-2 für die Individualanpassung im Sinne der Wohnungshilfe nur bedingt hilfreich, da sie einen allgemeinen Standard für den Wohnungsneubau definiert und für die Rollstuhlnutzung einen durchschnittlichen Flächenbedarf von 1,50 m x 1,50 m (Standard 150) unterstellt. In der Praxis hat sich bewährt, den Flächenbedarf in Abstufungen von je 30 cm zu kategorisieren.

Auch in den einzelnen Funktionsbereichen des Wohnens können sich die Flächenanforderungen verletzungsbedingt unterscheiden. So ist möglicherweise nach einer Beinamputation ein Flächenbedarf nach dem Standard 150 in Schlafraum und Bad erforderlich, weil diese Räume auch ohne Prothese mit dem Rollstuhl genutzt werden, während die übrige Wohnung grundsätzlich mit angelegter Prothese benutzt wird, so dass hier ein geringerer Flächenmehrerbedarf bestehen kann.

2.2 Besonderheiten der Vertikalerschließung

Insbesondere bei Mobilitätseinschränkungen sind Maßnahmen zur Vertikalerschließung und mögliche Alternativen gründlich zu prüfen. Rampen oder Geländemodellierungen haben in der Regel ihre Grenze bei Niveauunterschieden bis zu zwei oder drei Stufen (36 cm bis 54 cm), darüber hinaus sind Geräte wie Hubplattformen, Treppenlifte oder Senkrechtlifte erforderlich. Der Einbau von technischen Geräten ist allerdings mit Wartungsaufwand, Ausfallrisiken und begrenzten Lebenszyklen und damit erneuten Investitionen verbunden.

3 ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNOBJEKT „REFERENZMODELL“ (Soll-Beschreibung)

In einer Soll-Beschreibung werden die Anforderungen, die sich aus den vorhergehenden Schritten ergeben haben als Referenzmodell einer idealtypischen Lösung zusammengestellt. Diese Soll-Beschreibung dient als Prüfliste für ein Bestandsobjekt, als Suchprofil für eine Wohnung/ein Haus oder als Planungsprogramm für einen Neubau. Es empfiehlt sich, diese Anforderungen zu unterteilen und danach zu priorisieren, in welcher Form und in welchem Umfang diese zwingend erfüllt sein müssen. Kompensationsziele können oftmals auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden, sodass auch Alternativen in Betracht kommen. Die Soll-Beschreibung ist zunächst ohne Ansehung des Bestandsobjektes bzw. des Wunschobjektes der versicherten Person zu erstellen, um nicht einer neutralen Wertung vorzugreifen.

4 ANALYSE DES BESTANDSOBJEKTES/PLANUNGSOBJEKTES (Ist-Beschreibung)

Die Ist-Beschreibung kann sich entweder auf die bestehende Wohnung/Haus, eine Neubauplanung oder ein sonstiges Objekt beziehen, das zur Auswahl steht. Es empfiehlt sich, die Ist-Beschreibung analog zu den Kriterien der Soll-Beschreibung zu gliedern.

5 PRÜFUNG (Vergleich Soll- mit der Ist-Beschreibung)

Durch Vergleich der Anforderungen des Referenzmodells mit dem Bestandsobjekt bzw. Planungsvorhaben ergeben sich die notwendigen Feststellungen zum etwaigen Anpassungsbedarf oder ggf. auch eine fehlende Eignung des geplanten Vorhabens.

5.1 Eignungsfeststellung (Ergebnisliste)

Durch Vergleich von „Soll“ und „Ist“ entsteht eine Ergebnisliste, in der bezogen auf einzelne Kriterien und Funktionsbereiche die Eignung dokumentiert wird und aus der die erforderlichen Anpassungen bedarfsgerecht abgeleitet werden können. Favorisiert die versicherte Person einen Vorschlag bei dem aufgrund baulicher Gegebenheiten oder sonstiger Umstände wichtige Anforderungen des Referenzmodells nicht optimal umgesetzt werden können, so ist die Eignung umfassend und kritisch zu prüfen und zu bewerten (vgl. Ziffer 6).

5.2 Anpassungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Anpassung sind zu planen und der dadurch entstehende finanzielle Aufwand ist zu ermitteln. In der Regel wird es sich hierbei zunächst um Kostenschätzungen handeln. Dabei sind Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung abzugrenzen und gesondert auszuweisen, soweit dies im vorliegenden Planungsstadium bereits möglich ist.

5.3 Finanzierung

Der behinderungsbedingte Mehraufwand und damit der mögliche Zuschussbetrag sind zusammenfassend zu ermitteln. Auf dieser Grundlage ist bereits zu diesem Zeitpunkt gemeinsam mit der versicherten Person zu klären und sicherzustellen, wie die übrigen Aufwendungen für das Gesamtobjekt aus dem zur Verfügung stehenden Einkommen finanziert werden.

6 AUSWERTUNG UND ERGEBNIS

Das Prüfergebnis der Eignung des Vorhabens, die Höhe des Zuschusses im Rahmen der Wohnungshilfe sowie die Gesamtfinanzierung ist abschließend zu dokumentieren und zu bewerten. Das Wunsch- und Wahlrecht sowie Einschränkungen aufgrund baulicher Gegebenheiten sind angemessen zu berücksichtigen. Sich daraus ergebende Abweichungen vom Referenzmodell sind gegenüber den Zielen der Wohnungshilfe gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinien abzuwägen. Das Ergebnis ist grundsätzlich in eine der folgenden Kategorien einzuordnen:

- **Nachhaltige Eignung**
Ist der Anspruch auf Wohnungshilfe sowie die Eignung der geplanten Maßnahmen für eine nachhaltige Wohnraumversorgung festgestellt und ist zudem die Finanzierung nachgewiesen, sind alle Voraussetzungen für eine formelle positive Entscheidung gegeben.
- **Übergangsweise Eignung**
Können mit der vorliegenden Lösung die gestellten Anforderungen nur eingeschränkt erfüllt werden, bietet diese aber die Möglichkeit einer weitgehenden praktikablen Wohnraumversorgung (z. B. außerhalb einer Klinik oder einer Rehabilitationseinrichtung) mit für einen befristeten Zeitraum hinnehmbaren Einschränkungen, so kann diese Lösung in mehrfacher Hinsicht Vorteile bieten und Leistungen im Rahmen der Wohnungshilfe rechtfertigen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, ohne Druck Alternativen für eine spätere nachhaltige Wohnungshilfe zu prüfen.
- **Keine Eignung**
Bietet die vorgeschlagene Lösung keine ausreichende Gewähr für die Erreichung der Wohnungshilfeziele gem. Ziffer 2.1 der WohiRi so ist eine Bezuschussung nicht möglich. Die Suche nach einem geeigneten Objekt oder einem anderen Lösungsansatz ist wieder aufzunehmen mit Schritt 4 (Ist-Beschreibung) fortzufahren.

7 FORMELLE ENTSCHEIDUNG

Die formelle Entscheidung beinhaltet eine Beschreibung der Maßnahmen und die entsprechenden Kostenansätze, um Nachforderungen auf Grund von Kostensteigerungen abgrenzen zu können. Da die Kosten zum Zeitpunkt der formellen Entscheidung in der Regel noch nicht abschließend ermittelt werden können, empfiehlt sich ein Vorbehalt der endgültigen Feststellung nach Vorlage der abschließenden Kostendokumentation, in der die Maßnahmen im Rahmen der Wohnungshilfe gesondert auszuweisen sind. Daneben sind angemessene Abschläge zu bestimmten Bauabschnittfertigstellungen festzulegen, damit die versicherte Person nicht über ihren Eigenanteil hinaus in Vorleistung gehen muss.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass planungsrechtliche und ordnungsrechtliche Vorschriften durch die versicherte Person eingehalten werden (z. B. Vorlage einer Baugenehmigung, Bauanzeige o. ä.). Eine Beschreibung der Umsetzungsmodalitäten (z. B. zu Ausschreibung, Bauleitung o. ä.) ist soweit erforderlich aufzunehmen.

8 QUALITÄTSSICHERUNG

Im Laufe der Umsetzung empfiehlt sich eine begleitende Qualitätssicherung, auch wenn die Umsetzung der Maßnahmen grundsätzlich im Verantwortungsbereich der versicherten Person liegt. Am Beispiel eines Neubaus sollte diese jeweils in Form einer persönlichen Begehung (Inaugenscheinnahme)

- zur Fertigstellung der Bodenplatte
- zur Fertigstellung der Rohinstallationen
- zur Bezugsfertigkeit

erfolgen. In der Regel ist eine begleitende Beratung durch Sachverständige hilfreich. Die Begehungen können als Voraussetzung für die Fälligkeit der Auszahlungsraten dienen.

9 ABSCHLUSSDOKUMENTATION

Nach Fertigstellung aller Maßnahmen sollte eine Schlussbegehung erfolgen, anlässlich derer der erfolgreiche Abschluss der Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Versicherten dokumentiert wird. Anhand der Kostenfeststellung (abschließende Kostendokumentation) kann ggf. die Anpassung des Zuschussbetrages erfolgen.

Teil 2: Berechnungsgrundlagen (Individueller Mehraufwand)

Der Mehraufwand ergibt sich aus:

- zusätzlichem Bedarf an Stell- und Bewegungsflächen,
- Flächen für zusätzliche Funktionen wie Therapie oder Pflege,
- besondere Ausstattungen und Einbauten,
- den anteiligen Nebenkosten.

Diese sind getrennt zu ermitteln nach:

1 GEBÄUDE (Kostengruppen: KG 300 und KG 400)

Die Ermittlung setzt sich aus der behinderungsbedingten Mehrfläche und den Bauwerkskosten je Quadratmeter sowie dem Mehraufwand für spezielle Ausstattungen und Einbauten zusammen. Die Mehrfläche sowie die Bauwerkskosten sind individuell für den Einzelfall zu ermitteln.

Beispiel einer Mehrflächenberechnung für einen 2-Personen-Haushalt nach dem Standard 150 als Orientierungshilfe:

Die Flächen können im Einzelnachweis in Abhängigkeit vom Verletzungsbild sowohl nach unten als auch nach oben abweichen.

FLÄCHENMEHRBEDARF					
NR	RAUMBEZ.	ÜBLICHER STANDARD	BEWEGUNGSFLÄCHE 150 cm x150 cm		BEMERKUNG
			MEHRFLÄCHE DIN 18040-2 (R)	FLÄCHE NACH DIN 18040-2 (R)	
1	Verkehrsfläche/Flur	9,00 m ²	2,80 m ²	11,80 m ²	<i>wenn kein eigener Raum!</i>
2	Abstellfläche	1,00 m ²	0,67 m ²	1,67 m ²	
3	Wohnen/ Essen	20,00 m ²	2,60 m ²	22,60 m ²	
4	Küche	7,50 m ²	2,50 m ²	10,00 m ²	
5	Schlafen	16,00 m ²	4,00 m ²	20,00 m ²	
6	Bad mit WM-Szellpl.	6,15 m ²	1,65 m ²	7,80 m ²	
ZWISCHENSUMME		59,65 m²	14,82 m²	74,47 m²	
7	Therapieraum <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²	
8	Hilfsm. / Pflege <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 m ²	8,00 m ²	8,00 m ²	
9	Rollstuhlwechsellpl <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 m ²	2,70 m ²	2,70 m ²	
SUMME		59,65 m²	40,52 m²	100,17 m²	
10	Abstellraum	6,00 m ²	3,00 m ²	9,00 m ²	
11	KfZ-Stellplatz	15,00 m ²	6,00 m ²	21,00 m ²	
24	Personenzahl ges.	2			
25	Zimmerzahl ges.	4			

Abbildung 3 Beispiel einer Mehrflächenermittlung einer Wohnung für einen Zwei-Personenhaushalt nach dem Standard 150 mit gesondertem Bedarf für Pflege und Therapie

1.1.3 Fallbeispiele Kostenansätze für Mehrflächen (KG 300 und 400)

Fallbeispiel Neubau:

Voraussetzung für eine Ermittlung des behinderungsbedingten Mehraufwands ist das Vorliegen einer Kostenermittlung nach DIN 276 (Kosten im Bauwesen). Maßgebend für das Gebäude sind die Kostengruppen KG 300 (Baukonstruktionen) und KG 400 (Technische Ausrüstung), bereinigt um die den allgemein üblichen und zweckmäßigen Standard überschreitende Aufwendungen. Von diesen Kosten sind zunächst die Mehraufwendungen für behinderungsbedingte spezifische Einbauten und Ausstattungen abzuziehen, soweit sie bereits erhalten sind. Der verbleibende Betrag ist durch die Nutzfläche zu teilen, um die Baukosten je m² Nutzfläche zu erhalten.

Fallbeispiel Erwerb:

Der Kaufpreis ist ggf. um Sonderaufwendungen zu bereinigen, die üblicherweise nicht anfallen und auf den Quadratmeter Nutzfläche umzurechnen.

Fallbeispiel Miete:

Es ist die Nettokaltmiete je m² Nutzfläche einzusetzen. Hierbei handelt es sich um regelmäßig wiederkehrende Aufwendungen im Gegensatz zu einmaligen Investitionszuschüssen beim Erwerb oder Neubau.

Betriebs- und Bewirtschaftungskosten:

In allen Fallbeispielen sind die flächenbezogenen üblichen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, soweit sie sich im Zusammenhang mit der behinderungsbedingten Mehrfläche anteilig erhöhen, zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um regelmäßig wiederkehrende Aufwendungen.

1.2 Ausstattungen und Einbauten

Besondere Aufwendungen für behinderungsspezifische Einbauten und Ausstattungen wie beispielsweise besondere Sanitärobjekte sind unter Anrechnung allgemein üblicher und zweckmäßiger Standardausstattungen zu ermitteln und aufzulisten.

2 AUßENANLAGEN (Kostengruppe KG 500)

Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der befestigten Mehrflächen sowie der Ausstattungen und Einbauten. Die Mehrfläche sowie die Kosten sind individuell für den Einzelfall analog der Daten zum Gebäude zu ermitteln.

2.1 Mehrflächen

Die Mehrflächen können insbesondere aus einer größeren Wegebreite oder aus Bewegungsflächen für den Kfz-Transfer oder auch auf der Terrasse entstehen.

Die Kostenansätze für die Mehrfläche ergeben sich in der Regel aus den Aufwendungen für die Flächenbefestigung.

2.2 Ausstattungen und Einbauten

In Einzelfällen können auch hier besondere Ausstattungen und Einbauten (z. B. geschützter Stellplatz für einen Elektrorollstuhl) erforderlich sein, die mit ihrem Mehraufwand konkret zu beziffern sind.

3 BAUNESENKOSTEN (Kostengruppe KG 700)

Im Falle des Neubaus können die behinderungsbedingten Baunebenkosten (entsprechend KG 700) mit dem gleichen Anteil wie an den Gesamtkosten berücksichtigt werden.

4 GRUNDSTÜCKSKOSTEN (Kostengruppen KG 100 und KG 200)

Im Falle eines Hausneubaus können behinderungsbedingte Mehrflächen infolge planungsrechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine erhöhte Grundstücksfläche erfordern. Liegt ein Bebauungsplan für das Grundstück vor, ist die GRZ (Grundflächenzahl) maßgebend für die maximal zulässige Bebauung, insbesondere bei eingeschossiger Bauweise. Die GRZ gibt vor, wie hoch der Anteil an der Grundstücksfläche ist, der bebaut werden darf. Bei mehrgeschossiger Bauweise kann die GFZ (Geschossflächenzahl) relevant werden, welche die Summe der Geschossflächen auf dem Grundstück beschränkt.

Wenn sich der Grundstücksflächenbedarf infolge behinderungsbedingter Mehrflächen erhöht, so ist folgerichtig der Mehraufwand für den Grundstückserwerb beim Zuschuss zu berücksichtigen. Dieser ergibt sich aus der Differenz des Grundstücksbedarfes einschließlich behinderungsbedingter Mehrflächen zum Grundstücksbedarf ohne behinderungsbedingte Mehrflächen. Zur Bedarfsermittlung ist jeweils ein Raumprogramm zu Grunde zu legen, welches einen allgemein üblichen und zweckmäßigen Standard als Referenzbasis einschließlich behinderungsbedingter Mehrflächen abbildet (vgl. Abb. 3). Darüberhinausgehende Flächen in der Planung bleiben unberücksichtigt. Es kann also erforderlich sein, ungeachtet der tatsächlichen Planung ein Referenzmodell zu erstellen.

FLÄCHENBILANZ		Referenzmodell 4 Personen-Haushalt	
Bezeichnung		Raumprogramm	
		ca.	Bedarf
11	Windfang	ca.	4,00
12	Diele/ Verkehrsfläche	ca.	8,00
13	Garderobe / Rollstuhlwechselplatz	ca.	7,00
14	Küche	ca.	10,00
15	Essen 4-6 Pers.	ca.	10,00
16	Wohnen	ca.	21,00
17	Therapie-/Mehrzweckraum	ca.	15,00
18	Bad RB Wanne, Duschpl. 1WT, 1WC	ca.	12,00
19	Schlafen	ca.	20,00
20	zus. Verteilerflur	ca.	4,00
21	Kinderzimmer	ca.	15,00
22	Kinderzimmer	ca.	15,00
23	Gäste-WC/Duschbad	ca.	5,00
24	HWR/ Technik/ Abstellraum	ca.	15,00
WOHNFLÄCHE			161,00
25	Fahrzeugstellplatz	ca.	21,00
26	Geräte	ca.	10,00
NUTZFLÄCHE NEBENANLAGEN			31,00
SUMME NEBENNUTZFLÄCHE			31,00
NUTZFLÄCHE GEBÄUDE			161,00
NUTZFLÄCHE			192,00

Abbildung 4 Raumprogramm/ Flächenbilanz Referenzmodell 4-Personen-Haushalt

Wird infolge behinderungsbedingter Mobilitätseinschränkungen eine eingeschossige Bebauung bevorzugt, weil Treppen für die versicherte Person nicht zu bewältigen sind, so sind zur Ermittlung der behinderungsbedingten Grundfläche die Flächen für Räume, die üblicherweise im Obergeschoss angeordnet sind, zusätzlich im Erdgeschoss zu berücksichtigen (s. a. Beispiel Abbildung 5).

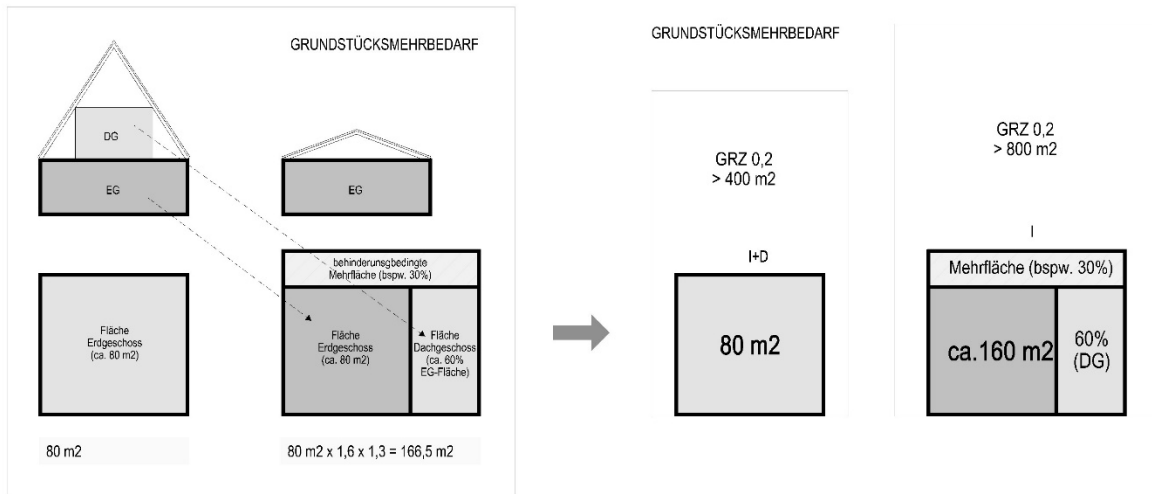


Abbildung 5 Beispiel für Grundstücksmehrbedarf bei eingeschossiger Bauweise

In Abbildung 6 erfolgt eine vergleichende Modellrechnung von eingeschossiger Bauweise zu zweigeschossiger Bauweise mit einem Aufzug. In diesem Vergleich sind die behinderungsbedingten Mehrflächen im Erdgeschoss bereits zu berücksichtigen. In Anbetracht einer möglichen Schwankungsbreite der Grundstückspreise von 10 €/m² bis 1000 €/m² ist jeder Einzelfall gesondert zu bewerten.

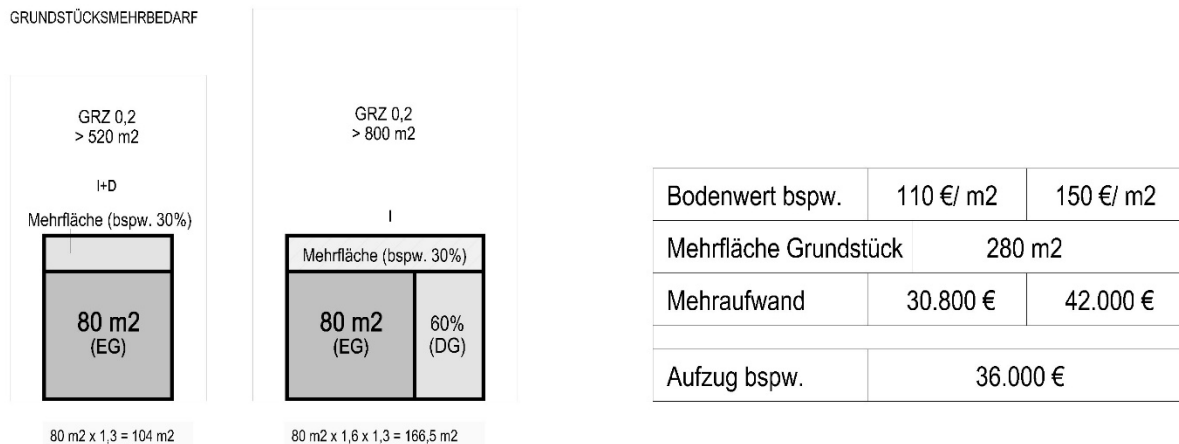


Abbildung 6 Modellrechnung Kostenvergleich eingeschossige gegenüber zweigeschossiger Bauweise mit Aufzug in der Erstellung

Für den Aufzug sind zusätzlich zu den Kosten für die Ersterstellung (im Beispiel 36.000,- €) Aufwendungen für Betrieb, Wartung und Instandhaltung sowie für die Erneuerung (alle zehn bis 20 Jahre) zu berücksichtigen.

Im Falle des Erwerbs von Wohneigentum oder im Falle der Miete sind diese Kosten im Kaufpreis bzw. in der Miete bereits enthalten.

Der Mehraufwand wird konkret ermittelt. Damit wird eine Gleichbehandlung gewährleistet und eine realistische Bewertung eines Aufzugseinbaus gegenüber einer eingeschossigen Bauweise in wirtschaftlicher wie in funktionaler Hinsicht möglich.

5 UMBAU UND ERWEITERUNGEN VON BESTANDSOBJEKTEN

Die Fallkonstellationen bei Umbauten sind so vielfältig, dass sich hierfür keine einheitliche Verfahrensweise ableiten lässt. In der Regel wird sich eine Kombination aus den bereits dargestellten Bausteinen ergeben, die analog anzuwenden sind.

6 ABGRENZUNGSFÄLLE

6.1 Modernisierung und Instandhaltung

Sind im Zusammenhang mit Wohnungshilfemaßnahmen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, die die versicherte Person ohnehin nach den üblichen Abnutzungsfristen auszuführen hätte, so werden diese anteilmäßig auf den Zuschuss angerechnet. Hier empfiehlt es sich, analog zum Verfahren aus der Wertermittlung den verbrauchten Anteil im Verhältnis zur üblichen Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln und entsprechend dem Erhaltungszustand sachverständig zu bewerten.

6.2 Überschreitungen von Standardausführungen

Beinhaltet die Planung des Versicherten Ausführungs- und Ausstattungsstandards oder Flächenanteile, die über das Maß eines allgemein üblichen und zweckmäßigen Standards hinausgehen, so bleiben diese ohne Auswirkung auf den behinderungsbedingten Mehraufwand.

7 HINWEISE ZUR ANWENDUNG

Die beschriebenen Verfahrensweisen stellen einen bewährten Ansatz zur Ermittlung des behinderungsbedingten Mehraufwands dar. Sie können die Vielfalt der möglichen Fallkonstellationen jedoch nicht abschließend abdecken. Besonderheiten können im Einzelfall eine andere Herangehensweise begründen. Ziel ist die Ermittlung des behinderungsspezifischen Mehrbedarfs und die dafür erforderlichen Aufwendungen nach allgemein üblichem und zweckmäßigem Standard im Sinne einer sozialen Grundsicherung.

Teil 3: Berechnungsmodelle (individueller Mehraufwand)

1 Modell: Mehraufwand Neubau

BERECHNUNGSMODELL ZUM BEHINDERUNGSBEDINGTEN MEHRAUFWAND				
Behinderungsbedingter Mehraufwand Neubau				
1. Gebäude				
1.1	Nutzfläche	Mehrfläche	x	Baukosten/m2 = Betrag
		<input type="text"/>	x	<input type="text"/> = <input type="text" value="0,00 €"/>
1.2	Ausstattungen/ Einbauten	gesonderte Auflistung		Betrag
				<input type="text"/>
2. Außenanlagen				
2.1	Befestigte Fläche	Mehrfläche	x	Baukosten/m2 = Betrag
		<input type="text"/>	x	<input type="text"/> = <input type="text" value="0,00 €"/>
2.2	Ausstattungen/ Einbauten	gesonderte Auflistung		Betrag
				<input type="text"/>
Zwischensumme Baukosten				0,00 €
3. Nebenkosten				
		Anteil	x	Baukosten = Betrag
		<input type="text"/>	x	<input type="text" value="0,00 €"/> = <input type="text" value="0,00 €"/>
Zwischensumme Herstellkosten				0,00 €
4. Grundstück				
	Grundst.-Fläche	Mehrfläche	x	Erwerbskosten = Betrag
		<input type="text"/>	x	<input type="text"/> = <input type="text" value="0,00 €"/>
Behinderungsbedingte Mehrkosten (nach Nr. 3.1 WoRI)				0,00 €
	Eingabe	<input type="text"/>		
	Berechnung	<input type="text"/>		

2 Modell: Mehraufwand Erwerb

BERECHNUNGSMODELL ZUM BEHINDERUNGSBEDINGTEN MEHRAUFWAND				
Behinderungsbedingter Mehraufwand Erwerb				
1. Gebäude				
1.1	Nutzfläche	Mehrfläche	x Kaufpreis/m ²	= Betrag
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	= <input type="text" value="0,00 €"/>
1.2	Umbauten/Ausstattungen/ Einbauten	gesonderte Auflistung		Betrag
				<input type="text"/>
Zwischensumme Kaufpreis				0,00 €
3. Erwerbsnebenkosten				
	soweit flächenbezogen	Anteil	x Kaufpreis	= Betrag
		<input type="text"/>	x <input type="text" value="0,00 €"/>	= <input type="text" value="0,00 €"/>
Behinderungsbedingte Mehrkosten (nach Nr. 3.1 WoRI)				0,00 €
Eingabe		<input type="text"/>		
Berechnung		<input type="text"/>		

3 Modell: Mehraufwand Miete

BERECHNUNGSMODELL ZUM BEHINDERUNGSBEDINGTEN MEHRAUFWAND				
Behinderungsbedingter Mehraufwand Miete				
1. Laufende Aufwendungen				
1.1	Miete	Mehrfläche	x Nettokaltmiete/m ²	= Betrag
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	= <input type="text" value="0,00 €"/>
1.2	Nebenkosten 1)	Mehrfläche	x Nebenkosten/m ²	= Betrag
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	= <input type="text" value="0,00 €"/>
Zuschuss laufende Aufwendungen / Monat				0,00 €
2. Anpassungskosten (sofern nicht auf Miete umgelegt)				
2.1	Umbauten/Ausstattungen/ Einbauten	gesonderte Auflistung		Betrag
				<input type="text"/>
Zuschuss einmalig				0,00 €
Eingabe		<input type="text"/>		
Berechnung		<input type="text"/>		
1)	Es sind nur flächenbezogene Nebenkosten zu berücksichtigen.			

Glossar

Baukosten nach DIN 276 und Kostengruppen

Um Baukosten vergleichbar zu machen und für die Ermittlung des behinderungsbedingten Mehraufwandes richtig einzuordnen, empfiehlt sich die Gliederung nach DIN 276 – Kosten im Bauwesen. Datenbanken für Baukosten sind in der Regel nach DIN 276 strukturiert. Ebenso haben Architekten ihre Kostenermittlungen nach DIN 276 zu gliedern. Darüber hinaus sind die verschiedenen Arten der Kostenermittlung hier definiert. Die Kosten für das Bauwerk (Gebäude) werden mit der Kostengruppe 300 und 400 beschrieben. Die KG 400 beinhaltet die technischen Gewerke wie beispielsweise Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation, die KG 300 die baukonstruktiven Bauteile wie Wände, Decken und Dächer einschließlich der darin enthaltenen Bauelemente wie Fenster und Türen und die Beläge und Bekleidungen wie Putz, Anstrich und Fliesen.

Behinderungsbedingter Mehraufwand

Aufwand, der zur Erfüllung des -> behinderungsbedingten Mehrbedarfs erforderlich ist. Mit Mehraufwand werden auch die dafür entstehenden Kosten bezeichnet.

Behinderungsbedingter Mehrbedarf

Besonderer Bedarf, der sich aus dem Krankheits- oder Verletzungsbild ergibt. Dieser kann sich auf Flächen, Ausstattungen, Bauausführungen oder Einbauten beziehen.

Funktionsbereiche

Bereiche für Funktionen wie z. B. Schlafen, Bad, Wohnen, Therapie, Pflege. Diese müssen nicht zwingend in einzelnen voneinander abgetrennten Räumen angeordnet sein. Die Aufteilung in Funktionsbereiche dient der Ermittlung der spezifischen Bewegungsflächen. Bewegungsflächen verschiedener Funktionsbereiche können sich auch überlagern.

Raumprogramm

Auflistung von Räumen und Flächen, die das Wohnobjekt enthält. Das Raumprogramm dient als Zielvorgabe für den Entwurf oder als Suchprofil für eine Wohnung oder eine Bestandsimmobilie. Das Raumprogramm für die Mindestversorgung im Rahmen der Wohnungshilfe kann sich von dem geplanten oder gewünschten Raumprogramm unterscheiden. In diesem Fall dient das Raumprogramm für die Mindestversorgung als -> Referenzmodell für die Ermittlung von Wohnungshilfemaßnahmen.

Referenzmodell

Mit einem Referenzmodell wird eine idealtypische Lösung für eine optimale Wohnraumversorgung fiktiv abgebildet. Der allgemein übliche und zweckmäßige Standard sowie die sich aus den individuellen Einschränkungen ergebenden Anforderungen (Soll-Beschreibung) wird in der Regel mit Hilfe eines Referenzmodells in Form eines Raumprogramms dargestellt.

Rohinstallation

Nach Fertigstellung der Rohinstallation ist ein Bauzustand erreicht, der eine Überprüfung von für die Wohnungshilfe relevanten Einbauten zulässt. Zu diesem Bauzustand sind folgende Leistungen abgeschlossen:

- Rohrleitungen in Wänden oder Vorwandinstallationen fertiggestellt;
- Montageblöcke für Sanitärobjekte gesetzt;
- Objekte für die Bodenentwässerungen wie Rinnen oder Punkteinläufe gesetzt;

Folgende Leistungen sind noch nicht erfolgt:

- Elektro-, Fernmelde- und sonstige Leitungen beispielsweise für Umfeldkontrollsysteme verlegt;
- Vorwandinstallationen und Trockenbauwände noch NICHT verschlossen;
- Innenputzarbeiten noch NICHT erfolgt;
- Estriche noch NICHT eingebracht.

Anlässlich dieser Überprüfung festgestellte Abweichungen vom Soll, Ausführungsmängel oder dergleichen lassen sich zu diesem Zeitpunkt in der Regel noch ohne nennenswerten Zusatzaufwand korrigieren. Daher sollte diese Überprüfung im Rahmen der Qualitätssicherung vom Kostenträger in jedem Fall durchgeführt werden, wenn Bad, Küche oder Elektroinstallationen Gegenstand der Wohnungshilfe sind.

Sollbeschreibung

Eine Sollbeschreibung fasst den Bedarf und die Anforderungen an den Wohnraum in Form von textlichen Ausführungen und/oder in Tabellenform zusammen. Die Sollbeschreibung dient als Prüfmatrix für die Eignungsprüfung, in der die Ist-Beschreibung dieser gegenübergestellt wird.

Sowieso-Kosten

Kosten für Einzelmaßnahmen, die ohnehin unabhängig von den unfall- oder krankheitsbedingten Einschränkungen aufzuwenden wären, wenn auch zu anderer Zeit. Dies betrifft beispielsweise im Bestand Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder im Neubau alle Aufwendungen, die bei einem Neubau eines Hauses ohne verletzungs- oder krankheitsbedingte Anforderungen sowieso anfallen.

Standard (allgemein üblich und zweckmäßig)

Ausführungs- und Ausstattungsstandard sowie Flächengrößen, die den Grundbedarf des Wohnens decken und sich am Durchschnitt des deutschen Wohnungsmarktes orientieren.

Standard (verletzungs- bzw. krankheitsbedingt)

Hilfsweise Kategorisierung von Flächengrößen oder Ausstattungstypen zur Beschreibung von Anforderungen, die sich individuell aus dem Verletzungs- oder Krankheitsbild ergeben. Mit dieser Kategorisierung kann eine Analogie zur DIN 18040-2:2011-09 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) hergestellt werden.

Transfer

Mit Transfer bezeichnet man den Wechsel von einem Objekt zu einem anderen, beispielsweise vom Bett in den Rollstuhl oder von einem Rollstuhl in den anderen. Die Art der Transfers ist von erheblicher Bedeutung für die Ausgestaltung von Bewegungsflächen oder für besondere Einbauten wie Stützen oder Haltegriffe. Zu klären sind insbesondere:

- Bewegungsflächen für Hilfsmittel
- Ggf. Anzahl der Assistenzpersonen