

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
1.1	Vorgangsweise	3
1.2	Begriffserklärung	4
2	KONTEXT BARRIEREFREIES/ALTERSGERECHTES WOHNEN	5
2.1	Demografie und Wohnen	6
2.2	Betreuung und Pflege (fast wie) zu Hause.....	9
2.3	Rechtliche Aspekte, Gleichstellung.....	11
2.4	Baurechtliche Aspekte	13
2.5	Verfügbarkeit von barrierefreiem Wohnraum	15
3	KOSTEN UND FINANZIERUNG	21
3.1	Umbauen oder übersiedeln?	23
3.2	Förderungen	23
3.2.1	Gebäudesanierung – Objektförderung.....	24
3.2.2	Wohnungsadaptierung und Wohnungszugang – Subjektförderung	26
4	BAUEN, PLANUNG, ARCHITEKTUR.....	34
4.1	Was muss Wohnraum „können“?	34
4.2	Chancen der Wohnungsadaptierung.....	40
4.3	Wohngebäude	43
4.4	Gelungene Fallbeispiele.....	45
5	GANZHEITLICHE MODELLE.....	51
5.1	Alternative Systeme.....	52
5.2	Bewertung von barrierefreiem Bauen	55
6	POTENZIALE FÜR WIEN	58
6.1	Wechselwirkungen sichtbar machen, gemeinsam handeln	58
6.2	Evidenz schaffen, vorhandenes Wissen nutzen.....	59
6.3	Positive Kommunikation auf allen Ebenen.....	60
6.4	Anreize	61
6.5	Nächste Schritte.....	63
6.6	Szenario	64
7	ANHANG.....	66
7.1	Literaturliste	66
7.2	Darstellungsindex	68

1 Einleitung

Ausschlaggebend für die Initiative zu diesem Projekt war die immer wiederkehrende Diskussion, ob denn wirklich jede Wohnung barrierefrei, bzw. nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus gebaut werden müsse. Als Ursachen für die ablehnende Position werden zumeist erhöhte Errichtungs- und Wartungskosten angeführt.

Wenn sogar im Neubau derart argumentiert wird, wo die Barrierefreiheit spätestens seit 2006, seit Inkrafttreten des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes (bzw. barrierefreier Zugang laut Wiener Bauordnung bereits seit 1991), selbstverständlich sein sollte, dann scheint die Lage aussichtslos für die große Anzahl an Bestandsgebäuden in Wien. Mit dieser Erkenntnis wollten wir uns nicht zufriedengeben.

Wir, das ist der Verein *design for all* und seine Mitglieder. „Design for All“ (oder auch „Universal Design“ genannt) steht für Gestaltungsprozesse, die sich mit den weitreichenderen Auswirkungen von Gestaltung beschäftigen und zu qualitativ hochwertigen, wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltigen Lösungen führen.

Dieser Anspruch führte zu zwei grundsätzlichen Fragen:

1. Wie hoch sind die tatsächlichen Kosten für barrierefreien oder barrierefrei zugänglichen Wohnraum, wenn man sie im Kontext von Stadtentwicklung, Gesundheits- und Pflegekosten betrachtet?
2. Wäre die gezielte Förderung von Bestandssanierung für barrierefreies Wohnen langfristig ein Gewinn für die Stadt und ihre Bewohner_innen?

Die Beantwortung dieser Fragen aus Sicht der öffentlichen Finanzen der Stadt Wien bedarf einer umfangreichen Aufarbeitung von ökonomischen und sozialen Zusammenhängen und übersteigt die Möglichkeiten dieser Studie bei Weitem.

Diese Vorstudie erfasst und dokumentiert das Umfeld des Themenkreises und den Bedarf der Aufarbeitung. Sie schaut über den Tellerrand hinaus auf internationale Projekte und sieht sich an, was bereits in Wien realisiert wurde. Sie verfolgt die Wege von Förderung und Finanzierung von Wohnen und Pflege in Wien und zeigt alternative Ansätze. Entwicklungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich und in der EU sind ebenfalls Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Es werden Potenziale, Handlungsvarianten und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Wien aufgezeigt, die eine barrierefreie Sanierung von Bestandsgebäuden eröffnen könnten und Vorschläge für die nächsten Schritte erarbeitet.

1.1 Vorgangsweise

Eine intensive Literaturrecherche national und international zeigte die unterschiedlichen Strukturen und Modelle in den komplexen Zusammenhängen zwischen Bauen, Wohnen, Pflege, Sozialen Aspekten und Gesundheit. Literaturquellen sind in Fußnoten referenziert.

In Interviews mit beteiligten Magistratsabteilungen und externen Expert_innen in den Bereichen Pflege, Bauen, Gesundheit, Finanzierung und Recht wurden die Themenbereiche identifiziert.

Unsere Interviewpartner_innen:

- Fonds Soziales Wien: Harald Motsch (Fachbereich Betreutes Wohnen, Wohnen für Menschen mit Behinderung)
- Wiener Wohnen: Nadja Seres (Strategische Wohnungsvergabe), Mag. a Renate Billeth (Konzernkommunikation) und Ing. Philipp Wachter (Baumanagement)
- MA 18 Stadt- und Regionalentwicklung: Dipl. Ing. in Ina Homeier (Projektstelle Smart City Wien)
- MA 70 Berufsrettung: Michael Baci (Einsatzoffizier) Andreas Huber (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)
- MA 37 Baupolizei: Dipl. Ing. Guido Markouschek (Technischer Direktor)
- MA 25 Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen: Dipl. Ing. Robert Labi und Ing. Christoph Holzmann
- MA 24: Peter Stanzl (Sozialplanung) und Mag. a Kristina Hametner (Frauengesundheit und Gesundheitsziele)
- MA 50: Peter Hawlicek (Sanierung) zur Auswertung der Förderdaten
- Wohnfonds Wien: Dipl. Ing. Werner Auer (Bereichsleiter Sanierung)
- Magistratsdirektion Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK: Dipl. Ing. in Eva Kail (Steuerung gendergerechter Stadtplanung, Qualitätssicherung Stadtentwicklung)
- Mag. a Andrea Ludwig, Klagsverband
- Mag. a Bettina Schrittwieser, AK Steiermark
- Dipl. Ing. in Evi Pohl-Iser, Hilfswerk Wien
- Dr. Judit Simon, Medizinische Universität Wien Zentrum für Public Health, Abteilung für Gesundheitsökonomie
- Ing. Thomas Vertacnik, Soravia Group

Direkte Zitate aus Interviews sind in kursiver Schreibweise mit Quellenangabe referenziert.

Referenzen aus der Literaturrecherche sind in Fußnoten dokumentiert.

Inhalte aus den Interviews und aus der Literaturrecherche wurden im Text verarbeitet und analysiert.

Statistische Schlüsseldaten wurden grafisch aufbereitet, einige Abläufe visualisiert.

Folgende Fragen haben uns bei den Interviews und in der Literaturrecherche übergeordnet begleitet:

- Wie wird das Thema barrierefreies Wohnen/Wohnen im Alter innerhalb der jeweiligen Magistratsabteilung oder Berufsgruppe wahrgenommen und in welcher Form wird es umgesetzt?
→ **Verstehen der Mechanismen**
- Inwieweit kann ein neuer Zugang zur Umsetzung von barrierefreiem Wohnen/Wohnen im Alter stattfinden?
→ **Chancen für Veränderung und Innovation**
- Welche Erfahrungen und beispielhafte Projekte zum Thema barrierefreies Wohnen/Wohnen im Alter sind vorhanden?
→ **Nutzen der vorhandenen Möglichkeiten und Fähigkeiten**

Diese Vorstudie führt keine Bewertung der verschiedenen Standpunkte und Vorgangsweisen durch. Ausgehend vom derzeitigen Stand werden Entwicklungsmöglichkeiten identifiziert, Österreichische und internationale Beispiele dokumentiert sowie internationale Trends und alternative Denkmodelle vorgestellt.

1.2 Begriffserklärung

Universal Design / Design for All

Universal Design / Design for All ist eine Strategie, um gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen gestalterisch zu begegnen. Es bezeichnet die Gestaltung von Architekturen, Produkten und Services, die niemanden ausgrenzen und gleichzeitig zukunftsfähig, wirtschaftlich tragbar und ergebnisorientiert sind.

Bebaute Umgebung

Wir verwenden den Begriff „bebaute Umgebung“ im Sinn von „built environment“. Das heißt, es geht nicht nur um Gebäude, sondern auch um Freiraumgestaltung und den Straßenraum sowie die gesamte Infrastruktur.

Nutzungsqualität

Mit Nutzungsqualität bezeichnen wir die Qualität einer gestalteten Situation, mit der Menschen in Kommunikation und Interaktion treten. Das kann die räumliche Umgebung sein, aber auch ein Objekt, eine Information, eine technische Einrichtung oder andere Services.

Handlungsfelder

Darunter verstehen wir übergeordnete Themenbereiche wie „Gesundheit“, „Pflege“, „Wohnen“ oder „Mobilität“.

2 Kontext barrierefreies/altersgerechtes Wohnen

Als Ausgangsbasis behandelt dieses Kapitel das Umfeld von Wohnen, Wohnformen und Pflege in der Bundeshauptstadt, die Rechtslage bezüglich barrierefreies/altersgerechtes Bauen, Wohnen und Gleichstellung sowie Trends und aktuelle Entwicklungen.

Seit Beginn der Diskussion rund um barrierefreies Bauen stehen sich zwei gegensätzliche Positionen gegenüber.

Einerseits das Lager derjenigen, die im engeren Sinn das Gebäude mit Errichtungs- Sanierungs- und Betriebskosten betrachten und die Anforderung ausschließlich mit sogenannten „behindertengerechten“ Wohnungen in Verbindung bringen. Doch sogar dann, wenn ausschließlich bautechnische Kriterien herangezogen werden, führt barrierefreies Bauen, oder auch die Bestandssanierung, nicht automatisch zur Verteuerung der Immobilie, wie Studien und Fallbeispiele der Stadt Wien selbst belegen.

Am anderen Ende des Spektrums existiert die ganzheitliche Sicht auf universell gestaltete Lebenswelten, in denen alle von Barrierefreiheit profitieren und der Faktor „Wohnen“ nicht isoliert gesehen wird. Auf internationaler Ebene – vor Allem in Skandinavien, England, Nordamerika und teilweise in Japan – ist der Ansatz des „Universal Design“ bereits als gesamtgesellschaftlicher und wirtschaftlicher Gewinn angekommen. Sowohl Politik als auch Unternehmen und gemeinnützige Organisation entwickeln Handlungsmodelle basierend auf dem Social Return on Investment (SROI), der die Auswirkungen von Investitionen ganzheitlich sieht.

The next trend is from accessibility to inclusion. From having a more strict focus on separate physical solutions (...) there has increasingly developed a broader view on the total service or activity. (...) The final trend is from barriers to sustainability. Universal design has both economic and social implications. (...) But inclusion supports contribution, and contribution creates quality and growth. (Trends in Universal Design, Norwegian Directorate for Children, Youth and Family Affairs, 2013, ISBN 978-82-8003-101-3)

Das bedeutet, weg vom Ausgleich einzelner funktionaler Defizite hin zu ganzheitlichem Denken, das soziale und ökonomische Auswirkungen von Einzelentscheidungen in allen Handlungsfeldern berücksichtigt.

Österreich befindet sich in der Phase, die diesen zitierten Trends vorgelagert ist. Gleichstellungsgesetzgebung, baurechtliche Anforderungen und Normen existieren, genauso wie Förderungen für Integration und Inklusion. Gerade bauliche Veränderungen und Änderungen von Services werden aber allzu oft als notwendiges Übel und nur ansatzweise als Chance wahrgenommen.

2.1 Demografie und Wohnen

Die bekannten Darstellungen der Alterspyramide müssen an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Trotzdem lohnt sich ein Blick auf die Definition des Begriffs „Demografie“, denn es geht eben nicht nur um Alter, sondern auch um den gesamtgesellschaftlichen Rahmen, in dem Veränderung stattfindet:

Die Demografie, auch Bevölkerungswissenschaft, vereint Elemente von Soziologie, Geographie, Medizin und Ökonomie. Sie beinhaltet die wissenschaftliche Untersuchung menschlicher Populationen, analysiert Größe, Zusammensetzung, Verteilungen, Dichte, Wachstum und andere Eigenschaften von Populationen sowie ihre Veränderungen und betrachtet deren Ursachen und Folgen. (Berlin-Institut für Entwicklung und Bevölkerung, Online-Handbuch Demografie)

Der wachsende Anteil an älteren Personen in der Gesellschaft ist mit einem Anstieg der öffentlichen Ausgaben für die Pflege verbunden. Der Anteil der über 79-Jährigen, also die Personengruppe mit der höchsten Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu sein, wird bis 2030 am stärksten anwachsen. Während der Anteil der 60- bis 79-Jährigen zwischen 2012 und 2030 um 38,1% ansteigen wird, wird die Gruppe der Personen mit 80 oder mehr Jahren im gleichen Zeitraum um 47,1% anwachsen.¹

Gleichzeitig ist von einem starken Anstieg der Anzahl der Einpersonenhaushalte der 65+-Jährigen in Österreich auszugehen. Lebten 2015 noch 499.388 65+-Jährige in Einpersonenhaushalten werden es bis zum Jahr 2030 voraussichtlich bereits 692.000 Personen dieser Altersgruppe sein.²

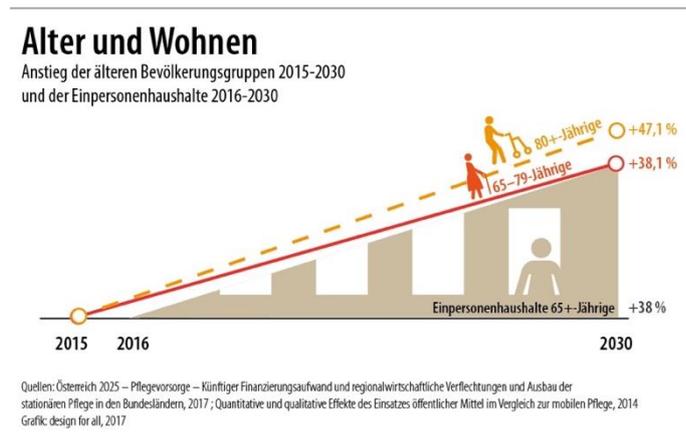


Figure 1: Alter und Wohnen 2015-2030

¹ Ausbau der stationären Pflege in den Bundesländern. Quantitative und qualitative Effekte des Einsatzes öffentlicher Mittel im Vergleich zur mobilen Pflege, 2014, S. 83f

² Österreich 2025 – Pflegevorsorge – Künftiger Finanzierungsaufwand und regionalwirtschaftliche Verflechtungen, Ulrike Famira-Mühlberger, Matthias Firgo, Oliver Fritz, Gerhard Streicher, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2017, S.13

Aus Befragungen wissen wir, dass ältere Menschen auch im hohen Alter am liebsten in den eigenen vier Wänden wohnen wollen³. Besonders der stufenlose Zugang zur Wohnung sowie altersgerechte bzw. behindertengerechte Ausführung der Wohnung werden als wichtige Qualitäten erwähnt⁴. Wohn- und Pflegeheime sind in Wien im Jahr 2012 zu 99% ausgelastet.⁵

**Für jede zweite SeniorIn ist
Barrierefreiheit in der
Wohnung wichtig.
SORA (2009)**

Dementsprechend ist auch ein Ziel der Pflege- und Betreuungsstrategie 2030⁶ der Stadt Wien, Menschen solange wie möglich zu Hause zu betreuen. Aber um dies zu ermöglichen ist eine adäquate Wohnsituation die notwendige Voraussetzung.

Wohnungen müssen erstens zugänglich sein, sodass kleine Beeinträchtigungen nicht zur Aufgabe eines ansonsten eigenständig geführten Lebens führen, und zweitens in sich möglichst barrierefrei nutzbar. Mit steigender Lebenserwartung verbringen Österreicherinnen und Österreicher mehr Jahre in Gesundheit und altersbedingte Krankheiten treten verstärkt erst im hohen Alter auf. Dadurch verschiebt sich der Pflegebedarf zeitlich nach hinten, und damit auch die Entscheidung, die Lebenssituation noch einmal zu verändern – bis es möglicherweise zu spät ist.

Grundsätzlich wird der überwiegende Anteil der Pflegeversorgung noch informell im Familien- oder Bekanntenkreis durchgeführt, wobei laut einer Befragung des Kompetenzzentrums Qualitätssicherung im Jahr 2015 73 % davon durch Frauen erfolgt ist. Dieses Pflegepotential geht aufgrund der erhöhten Frauenerwerbsquote verloren und muss von anderen geleistet werden.

Die aktuelle Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts⁷ lässt keine Zweifel offen: Bei fortschreiben des derzeitigen Systems ist die Prognose dramatisch, mit einer Erhöhung der öffentlichen Ausgaben von 360 % bei den länder- und gemeindefinanzierten Pflege- und Betreuungsdiensten. Allerdings wirkt der hohe Anteil von Löhnen und Gehältern bei der Pflege auch als volkswirtschaftlicher Multiplikator.

Dabei sind die Auswirkungen der aktuellen politischen Weichenstellungen derzeit noch nicht abschätzbar. Der Pflegeregress wurde österreichweit abgeschafft⁸, was möglicherweise den Rückgang der informellen Pflege beschleunigt. Und die Kinderbeihilfezahlungen für ausländische Arbeitskräfte sollen gekürzt werden, sicher auch ein finanzieller Anreiz, in Österreich als Pflegekraft zu arbeiten. Fällt dieser Anreiz weg, könnte das die Personalsituation weiter verschärfen.

³ Vgl. GfK Austria, Barrierefreies Wohnen, Lifestyle 2011

⁴ Vgl. SORA, Wohnungsnachfrage in Wien, 2009, SS. 77f

⁵ BMASK, Altern und Zukunft – Bundesplan für Seniorinnen und Senioren, 2013, S. 53

⁶ MA 24- Pflege und Betreuung in Wien 2030, S. 9

⁷ Österreich 2025 – Pflegevorsorge – Künftiger Finanzierungsaufwand und regionalwirtschaftliche Verflechtungen, Ulrike Famira-Mühlberger, Matthias Firgo, Oliver Fritz, Gerhard Streicher, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2017

⁸ Beschluss des Nationalrats am 29.6.2017

Die Kosten der Pflegedienstleistungen werden laut Wirtschaftsforschungsinstitut demnach von den oben beschriebenen demografischen (Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Entwicklung des Gesundheitszustandes) sowie nicht-demografischen Einflussfaktoren (Haushaltsstrukturen und Rückgang informeller Pflege sowie Kostenentwicklung im Pflegesektor vor allem auf Grund der Reallohnentwicklung) bestimmt.⁹

Wohnen und Wohnumfeld, Mobilität, Gesundheit und Pflege sind untrennbar miteinander verbunden

Die höhere Anzahl der gesunden Lebensjahre, gemeinsam mit anderen Aspekten der alternden urbanen Gesellschaft, werden von der OECD als wirtschaftliche und gesellschaftliche Chance verstanden. In der Studie „Ageing in Cities“¹⁰ wird darauf hingewiesen, dass leistbares Wohnen in zugänglichen Umgebungen einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren für eine lebenswerte Stadt ist. Allerdings nur dann, wenn mehrere Aspekte gemeinsam betrachtet werden:

- Leistbares (selbstständiges) Wohnen
- Verfügbarkeit von Pflegedienstleistungen
- Zugang zum öffentlichen Verkehr und damit zu Beschäftigung, öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

This has to be assessed on all three elements, because housing affordability has to be understood as a combination of housing expense and transport costs. (OECD, Ageing in Cities)

Knowing the cost of renovation is just one aspect. Health economics should be part of the picture in a complete return on investment analysis.

Dr. Judit Simon

In Wien sind die Strukturen für Wohnen, Pflege und Gesundheitsversorgung verwaltungstechnisch und in der Finanzierung getrennt, was ein Hindernis für ganzheitliche Ansätze darstellt, wie Prof. Dr. Judit Simon, Lehrstuhl für Gesundheitsökonomie an der Med-Uni Wien, im Interview bestätigt. Sie weist darauf hin, dass in Volkswirtschaften, in denen

Gesundheits- und Pflegebudgets gemeinsam verwaltet werden, größerer Handlungsspielraum für den effektiven Einsatz der verfügbaren Mittel besteht.

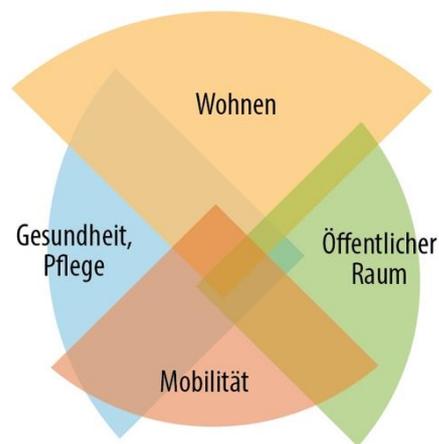


Figure 2: Handlungsfelder Wohnen, Öffentlicher Raum, Mobilität, Gesundheit und Pflege

⁹ Österreich 2025 – Pflegevorsorge – Künftiger Finanzierungsaufwand und regionalwirtschaftliche Verflechtungen, Ulrike Famira-Mühlberger, Matthias Firgo, Oliver Fritz, Gerhard Streicher, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2017, S.18f

¹⁰ Ageing in Cities, OECD 2015

Dr. Simon stellt im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen die zentrale Frage: Was ist die Alternative? Was sind die Folgen im Kontext der demografischen Veränderung, wenn Zugang und Nutzungsqualität der Wohnungen nicht verbessert werden?

Für eine nachhaltige Gesellschaftsentwicklung, die auch die EU mit ihrem Programm Horizon 2020 fordert, gibt es keine andere Möglichkeit als Wohnen, Leben und Gesundheit ganzheitlich zu sehen.

In Deutschland wurde die Wohnmobilität von Senior_innen umfassend erhoben¹¹. Knapp 64 Prozent wollen in ihrer Wohnung bleiben. Knapp 37 Prozent sehen die optimale Versorgung in der Pflege durch Angehörige und ambulante Pflegedienstleister. Weitere 15 Prozent präferieren die Versorgung rein durch Pflegedienste. Knapp 20 Prozent der Personen möchten Umziehen. Betreutes Wohnen wird von ca. 16 Prozent angedacht. Die restlichen Personen sehen in Mehrgenerationenhaus bzw. selbstorganisierten Wohngemeinschaften eine optimale Lösung.

2.2 Betreuung und Pflege (fast wie) zu Hause

Der Verbleib im bekannten sozialen Umfeld und in der vertrauten Wohnumgebung trägt dazu bei, dass die geistige und körperliche Mobilität erhalten bleiben. In einer verdichteten urbanen Umgebung mit guter öffentlicher Infrastruktur und Nahversorgung kann auch die Kompetenz zur Selbstversorgung lange aufrechterhalten werden, sofern die Wohnung selbst weitgehend hindernisfrei erreichbar ist¹².

Verklärter Blick auf Alters-WG?

Ist der Verbleib in der Wohnung, die Pflege in der Wohnung oder regelmäßiger Transport aufgrund der Zugangssituation nicht möglich, bleibt in den meisten Fällen der Weg in ein Pensionistenwohnhaus, betreutes Wohnen oder ein Pflegeheim. Neue Privatinitiativen für gemeinschaftliche Wohnformen („Alters-WG, Senior_innen-WGs“) sind derzeit noch eine Randerscheinung und werden es laut MA 24 auch bleiben, da sie mit einem verklärten Blick auf die (noch) gesunden und fitten Freunde verbunden sind, mit denen man dann irgendwann eine WG gründen will.

Die beiden Wohnmöglichkeiten (Pflegeheim und betreutes Wohnen) sind jedoch mit hohem laufendem Betreuungsaufwand sowie stetig steigende Kosten, insbesondere in Pflegeheimen, verbunden. Viele Senior_innen sind in Bezug auf ihre Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in einem Pflegeheim „überversorgt“. Dies ist nicht nur teuer, sondern häufig auch mit einem Abbau von eigentlich noch vorhandenen Fähigkeiten bei älteren Menschen und einer nicht notwendigen Einschränkung ihrer Selbstbestimmtheit verbunden.¹³

¹¹ Teti et. Al, Prädiktoren individueller Wohnmobilität älterer Frauen und Männer, 2012, S. 282

¹² siehe auch VCÖ, Wohnen und Mobilität in Wien, 2010, SS. 19ff): „Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe bedingt barrierefreien Wohnbau um langfristige Nutzung zu ermöglichen“

¹³ Leitner & Koch; Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen, 2010, S. 8

Derzeit existieren leicht unterschiedliche Definitionen von Pflege- und den damit verbundenen Wohnformen. Diese unterschiedliche Begriffsbestimmung könnte zu unscharfen und unkoordinierten Zielvorstellungen führen.

In der Beschreibung der MA 24 sind „Alternative Pflegeformen“ alle Wohnformen, die nicht die eigene Wohnung und nicht die klassische stationäre Versorgung betreffen. Senioren-WGs können Privatinitiativen sein, kleinere stationäre Pflegeeinheiten und/oder mobil betreute Wohnungsgemeinschaften.

Das Wiener Hilfswerk definiert Senioren WGs so: Jede Person hat ein eigenes, einzelnes Zimmer und für alle gibt es Gemeinschaftsräume. Pflege wird nur mobil dazu gebucht, wenn es wirklich nötig ist. Die Zielgruppe, die das Angebot meist nutzt ist 65+. Die WG als Wohnform wird aus folgenden Gründen gewählt:

- fehlende Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung,
- man kann sich die eigene große Wohnung nicht mehr leisten oder
- soziale Isolation.

Man will/kann nicht alleine sein, es ist jemand in der Nähe – sei es auch nur zum Kartenspielen. Etwas häufiger wählen Frauen die WG-Form. Männer entscheiden sich vor allem aufgrund von sozialer Isolation für die WG und sind daher eher noch mobiler als Frauen. Wichtig für alle ist, dass es eine intakte Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das wird dann zwar nicht mehr oft genutzt, aber allein die Möglichkeit bleibt eine kognitive Anforderung an die Lebensqualität.

Das Mobilitätsverhalten der WG-Mieter_innen ist auf das jeweilige Grätzl fokussiert. Daher besteht eine eindeutige Präferenz, WGs in den beliebten Lagen in der Stadt zu gründen, was angesichts der mangelnden Barrierefreiheit schwierig ist. Grundsätzlich

**Wachrütteln und begleiten von
Bauträgern und Eigentümern
von Bestandsobjekten.
(Zitat aus einem Interview)**

gilt, dass der Aktivitätsradius im Alter schrumpft, mit dem Rollator zumeist auf nicht mehr als 200-500 Meter. Die sozialen Kontakte in diesem Radius werden gepflegt, und die Abenteuerlust außerhalb dieses Bereichs nimmt stetig ab. Umso wichtiger, dass die Nahversorgung barrierefrei möglich ist. In dieser Hinsicht gibt es in

Wien noch Luft nach oben. 2017 wurde von Comfort4All die Barrierefreiheit im Wiener Einzelhandel untersucht¹⁴:

In Summe erreichen die wirtschaftlich bedeutendsten Betriebe der Wiener Einkaufsstraßen 38,07 Prozent, wenn es um den barrierefreien Zugang geht. Im Umkehrschluss erfüllen über 60 Prozent nicht die geforderte Barrierefreiheit im Bereich des Zugangs. Dies zeigt deutlich dringenden Handlungsbedarf für Anbieter von Dienstleistungen und Produkten in Wien. (Comfort4All, 2017)

¹⁴ Comfort4All, Barrierefreiheit im Einzelhandel, Analyse des aktuellen Ist-Zustands von barrierefreien Zugängen zu Betrieben in den kaufkraftstärksten Wiener Einkaufsstraßen, 2017

Aufschlussreich ist auch die 2014 von Comfort4All erstellte Bestandsaufnahme von allgemeinmedizinischen und orthopädischen Praxen mit Krankenkassenverträgen in vier Wiener Bezirken. 69 Prozent der Praxen waren zu dem Zeitpunkt nicht barrierefrei.¹⁵

Gut erreichbare und zugängliche Tages- und Nachbarschaftszentren spielen eine wichtige Rolle gegen soziale Isolation von älteren Menschen. Das Wiener Hilfswerk selbst kämpft mit Barrierefreiheit bei der Suche nach Räumlichkeiten für Nachbarschaftszentren und Tageszentren und bei der Adaptierung von Wohnungen für Senioren WGs.

In den alten Seniorenwohnungen ist es sehr schwierig, die Barrierefreiheit zu erreichen. Häufig sind es die Eigentümer, die den Umbau nicht zulassen. Dann müssen wir die Verträge aufkündigen und in Neubauten umsiedeln. Die Menschen bleiben aber lieber in ihrem Bezirk auf Grund der guten Lage und wollen weniger gern in moderne Einrichtungen z.B. in Simmering. In den beliebten Lagen schaffen wir es einfach nicht, die Barrierefreiheit zu erreichen, auch für unsere Nachbarschaftszentren. (Hilfswerk Wien)

Für die Berufsrettung machen sich barrierefreie Gebäude beim raschen Transport bemerkbar, der natürlich auch für *alle* Patient_innen, nicht nur ältere Menschen, eine deutliche Erleichterung darstellt.

Pflegekräfte profitieren natürlich ebenso davon, wenn die Wohnungen ihrer Klient_innen zugänglich sind und für die Ausübung des Pflegedienstes bessere Arbeitsbedingungen herrschen.

2.3 Rechtliche Aspekte, Gleichstellung

Neben völkerrechtlichen Bestimmungen und dem Europarecht, die Österreich verpflichten Diskriminierung auf Grund von Behinderung zu verhindern, wird in diesem Kapitel auf die Österreichische Bundesverfassung und das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz eingegangen.

Im EU Vertrag von Lissabon¹⁶ Artikel 10 verpflichten sich die Mitglieder, Diskriminierung unter anderem aus Gründen einer Behinderung zu bekämpfen. In der österreichischen Bundesverfassung¹⁷ Artikel 7 Abs. 1 findet sich ein ähnlicher Ansatz:

„(...) Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten.“

¹⁵ Comfort4All, Studie: Barrierefreie Arztpraxen in Wien, 2014

¹⁶ Vertrag der Arbeitsweise der Europäischen Union, 13. Dezember 2007, Amtsblatt Nr. C 326 vom 26/10/2012, S. 1-390

¹⁷ Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), 13.06.2013, BGBl. I Nr. 114/2013

Im Jahr 2005 wurde das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz¹⁸ verabschiedet. Dieses ist auf Grund seiner verbindlichen Definition der Barrierefreiheit interessant. *BGStG § 6 Abs. 5:*

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Das Ziel des Gesetzes ist, Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen zu bekämpfen und bauliche Barrieren abzubauen. Nach §1 BGStG soll die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft gewährleistet und eine selbstbestimmte Lebensführung ermöglicht werden.

Es muss eine Auswahl an barrierefreien Wohnungen geben. Ansonsten wird sich der Bedarf schon allein damit begründen lassen, dass es ohnehin keine barrierefreie Wohnung gibt und diese Menschen sonst wohnungslos sind/werden. (Klagsverband)

Auch wenn der Wohnbereich nicht explizit im BGStG genannt wird und das Baurecht in Landeskompetenzen fällt, und daher nicht durch Bundesgesetze geregelt wird, fällt der Abschluss eines Mietvertrags in den Anwendungsbereich des BGStG, wenn das Objekt öffentlich angeboten wird. Dies liegt daran, dass Vertragsschließungen im Allgemeinen Zivilrecht (bundesgesetzlich) geregelt werden.¹⁹

Der Begriff „der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt“ muss sehr weit ausgelegt werden. In jedem Fall ist auch das Wohnungsangebot von Gemeinden darunter zu verstehen. (Arbeiterkammer Steiermark, Klagsverband)

„Die Öffentlichkeit liegt immer dann vor, wenn sich das Angebot an einen unbestimmten Adressat_innen-Kreis richtet.“ (...) „Mit Hinblick auf die UN-Behindertenkonvention und die Nichtdiskriminierungsbestimmung in Art. 7 B-VG bekommt die freie Wahl des Wohnortes und der Wohnform eine immer stärkere Bedeutung. (...). Es muss eine Auswahl an barrierefreien Wohnungen geben. Ansonsten wird sich der Bedarf schon allein damit begründen lassen, dass es ohnehin keine barrierefreie Wohnung gibt und diese Menschen sonst wohnungslos sind/werden.“ (Klagsverband)

§9 ff BGStG bietet Menschen mit Behinderung eine Klagemöglichkeit auf Schadensersatz bei einer mittelbaren Diskriminierung durch bauliche Barrieren, also bei fehlender oder mangelhafter ausgeführter Barrierefreiheit. Allerdings nur, wenn diese vertraglich vereinbart wurde.²⁰

¹⁸ Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen, Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG, 06.07.2005, BGBl. I Nr. 82/2005

¹⁹ Frey u. Ludwig, Wohnbau barrierefrei: Studie Teil 1,2013, S. 35f

²⁰ Frey u. Ludwig, Wohnbau barrierefrei: Studie Teil 1,2013, S. 55

Es ist jedoch mit der Besichtigung eines Objekts bereits klar ersichtlich, in welchem Ausmaß von Barrierefreiheit ausgegangen werden kann oder nicht, und somit der Tatbestand der mittelbaren Diskriminierung oder andere Schadensersatz- oder Rücktrittsrechte nicht zur Anwendung gelangen können.²¹

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (GZ 39 R 415/14i) stellte fest, dass das BGStG nicht auf bestehende Mitverhältnisse anwendbar ist. Daher greifen die mittelbaren Diskriminierungstatbestände auf Grund von baulichen Barrieren nicht.

Es kann festgehalten werden, dass kein gesetzliches explizites Anrecht auf eine barrierefreie Wohnung existiert (Anm.: nur ein Recht auf Schadensersatz bei Diskriminierung), das aber ganz klar auf Grund übergeordneter Rechtsnormen und internationalen Verpflichtungen gefordert wird. (Frey u. Ludwig, 2013, Wohnbau barrierefrei: Studie Teil 1, S. 100ff)

Aktuell wird an der Weiterentwicklung des Rechtsschutzinstrumentariums des BGStG gearbeitet. Vor allem der Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch von Barrieren sowie die Ausweitung der Verbandsklage werden gefordert (BMS S 37-39).

2.4 Baurechtliche Aspekte

Insbesondere die stufenlose Erschließung des Gebäudes ist seit 1991 vorgeschrieben.²² Aktuell sind nur einige wenige Gebäudearten von den Vorschriften der Barrierefreiheit in der Bauordnung ausgenommen (§ 115 Abs. 1 Ziffer 1), zum Beispiel Gebäude, die nur aus einer Wohneinheit bestehen und Reihenhäuser.

Allerdings stellt der Neubau nur einen kleinen Teil aller Gebäude in Wien dar. Die große Mehrheit, knapp 80 Prozent aller vorhandenen Wohngebäude in Wien, wurden bis zum Jahr 1990 errichtet.²³

Für Bestandsobjekte wird seitens der Baupolizei Wien (MA 37) nur der Konsensschutz beachtet. Dieser besagt, dass bei Gebäuden im Bestand der Zeitpunkt der Bewilligung heranzuziehen ist. Allerdings darf es hinsichtlich der Barrierefreiheit zu keiner Verschlechterung kommen. Dies muss entsprechend nachgewiesen werden. Bei Zu- und Ausbau ist hingegen die aktuell gültige Rechtsordnung einzuhalten.

Jedoch darf neben der landesrechtlichen Bestimmung nicht auf das BGStG vergessen werden.

„Das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) normiert, dass dann eine mittelbare Diskriminierung vorliegt, wenn einschlägige Rechtsvorschriften zur Barrierefreiheit nicht eingehalten wurden (§ 6 Abs. 4 BGStG). Eine Verschlechterung der Barrierefreiheit des Wohngebäudes wäre jedenfalls

²¹ Frey u. Ludwig, 2013, Wohnbau barrierefrei: Studie Teil 1, S. 56f

²² BauO Wien 1991 <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/1991/pdf/lg1991010.pdf>

²³ Vgl. MA23, Statistik Journal 0/2015, Wien im Querschnitt der Zeit, S.22

diskriminierend im Sinne des BGStG. War bislang keine Barrierefreiheit vorhanden und wird diese durch einen Umbau auch nicht realisiert, so wird man sich anschauen müssen, ob § 115 BauO Wien eingehalten wurde. Wenn nicht, so wäre auch für diesen Fall eine Diskriminierung zu bejahen.“ (Klagsverband)

Aber nicht nur bei der Verletzung des § 115 BauO Wien kann eine Diskriminierung vorliegen. Das BGStG normiert in § 6 Abs. 2 Zumutbarkeitskriterien (unverhältnismäßige Belastungen) für die Herstellung der Barrierefreiheit. Im Sinne des § 19 Abs. 2 sind diese auch auf Gebäude die vor 2006 bewilligt wurden anzuwenden.

Das nicht Einhalten der Kriterien im Sinne des §6 BGStG grenzt Menschen aus und steht im Widerspruch zu den Zielsetzungen einer zeitgemäßen Baukultur. (Beirat für Baukultur Bundeskanzleramt, Barrierefreies Bauen – Design for all Empfehlung Nr. 2 des Beirats für Baukultur, 2011, S. 2)

Weiter anzumerken ist laut Gespräch mit der Arbeiterkammer Steiermark, dass bei der Prüfung der Zumutbarkeit im Sinne des BGStG nicht nur auf eine Einzelperson und die Gegenwart Bezug genommen werden darf, sondern auf alle Haushalte des Gebäudes sowie auch auf die Zukunft. (Arbeiterkammer Steiermark 2017)

Eine bundesgesetzliche Regelung, die grundsätzlich barrierefreies Bauen/Umbauen vorschreibt, geht ins Leere, wenn die entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen im Baubereich dahingehend keine Verbindlichkeit schaffen. (Klagsverband)

Um noch einmal auf den Konsensschutz bei Bestandsobjekten zurückzukommen. Es gab bereits in der Vergangenheit Vorgänge in denen der Konsensschutz durchbrochen wurde. Zum Beispiel die sicherheitsrelevanten Nachrüstungen bei Aufzügen mit Übergangsfristen. Man sollte sich daher auch die Frage stellen inwieweit man Hauseigentümer zu Maßnahmen der Barrierefreiheit bewegen kann. Der Energieausweis bietet sich hier als Vorlage an.

Neben gesetzlichen Möglichkeiten finden sich in Wien auch zahlreiche Förderprogramme für Barrierefreiheit. Siehe dazu Kapitel 3.2.

Bei den Förderungen für altersgerechten oder behindertengerechten Umbau kommen laut MA 25 wesentlich strengere Kriterien als die Einhaltung der Bauordnung und OIB Richtlinie zur Anwendung, denn diese enthalten für die konkrete Ausstattung (vor allem für die Wohnräume) kaum Anforderungen. Bei der Förderung liegt die ÖNORM B 1600 im Fokus. Abweichungen davon werden nur auf Grund der individuellen Nutzungsanforderungen des Antragstellers akzeptiert.

Interessant ist hinsichtlich der baurechtlichen Bestimmungen, dass der Fonds Soziales Wien (FSW) bei der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung die Einhaltung der ÖNORM B 1600 von den Bauträgern/Baufirmen vorschreibt und damit

ein weit höherer Stand der Barrierefreiheit geschaffen wird als nach aktuell gültiger Bauordnung.

Die barrierefreie Bestandsanpassung wird auch im Zuge des Bundesplans für Senior_innen im Rahmen der Wohnbedingungen und Pflegeformen gefordert²⁴.

Anforderungen aus der Arbeitsplatzsicherheit und dem Arbeitnehmerschutz für Pflegekräfte bei der Arbeit in den privaten Wohnungen der Patienten wurden bisher nicht in diesem Zusammenhang thematisiert.

Eine Problematik, die in unterschiedlichen Konfigurationen immer wieder auftaucht, ist das Verhältnis zwischen Mieter und Wohnungseigentümer. Der Wohnungseigentümer ist nicht verpflichtet die barrierefreie Erschließung der Wohnung herzustellen bzw. die Erlaubnis für Maßnahmen der Barrierefreiheit zu erteilen. Dies erschwert die Situation für Mieter ungemein.

2.5 Verfügbarkeit von barrierefreiem Wohnraum

Das Wohnbaumodell der Stadt Wien ist international beispielgebend. Die Stadt fördert und baut leistbaren Wohnraum, und die Stadt baut und unterhält Pensionistenwohnhäuser, Pflegebetriebe und andere soziale Wohnformen. Um den Anforderungen der wachsenden Stadt mit ihren demografischen Veränderungen gerecht zu werden, muss neben der Schaffung von neuem Wohnraum auch das Potenzial der zeitgemäßen Bestandsanierung ausgeschöpft werden.

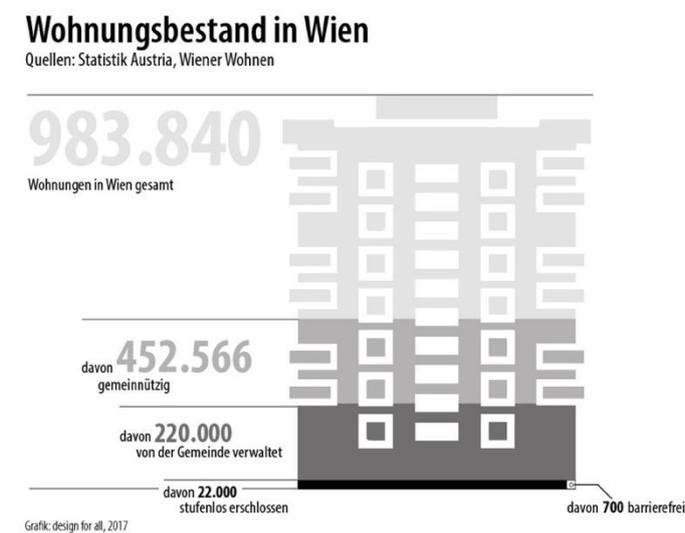


Figure 3: Wohnungsbestand in Wien

²⁴ BMASK, Bundesplan Für Seniorinnen und Senioren, 2013, S.52-54

In Wien besitzen Körperschaften des öffentlichen Rechts Wohnflächen für fast 30 Prozent der Bevölkerung, weitere 16 Prozent befinden sich im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigungen²⁵.

Laut Wiener Wohnen sind etwa 10 Prozent ihres Gesamtwohnbestandes von ca. 220.000 Mietobjekten (also 22.000 Wohnungen) stufenlos erschlossen, wobei das nicht bedeutet, dass diese Objekte auch innerhalb der Wohnungen barrierefrei benutzbar sind. Die 10 Prozent beinhalten zudem ca. 700 Wohnungen, welche zum Errichtungszeitpunkt als behindertengerecht gewidmet wurden, (überwiegend) für Personen im Rollstuhl vorgesehen und ungefähr zwischen 20 und 40 Jahren alt sind.²⁶ Im Sinn der Leistbarkeit des Wohnraums ist es problematisch, dass bei überwiegend neueren Wohnungen oftmals ein nicht unerheblicher Finanzierungsbeitrag zu leisten ist.

1.900 Menschen in Wien befinden sich in teilbetreuten Wohneinrichtungen, 1.700 Menschen in vollbetreutem Wohnen in stationären Einrichtungen. Es war nicht möglich festzustellen, in welcher Form die teilbetreuten Wohnplätze bereitgestellt werden (vom FSW, Wiener Wohnen oder privat), daher sind sie in der Übersicht des verfügbaren Wohnraums nicht ausdrücklich ausgewiesen.

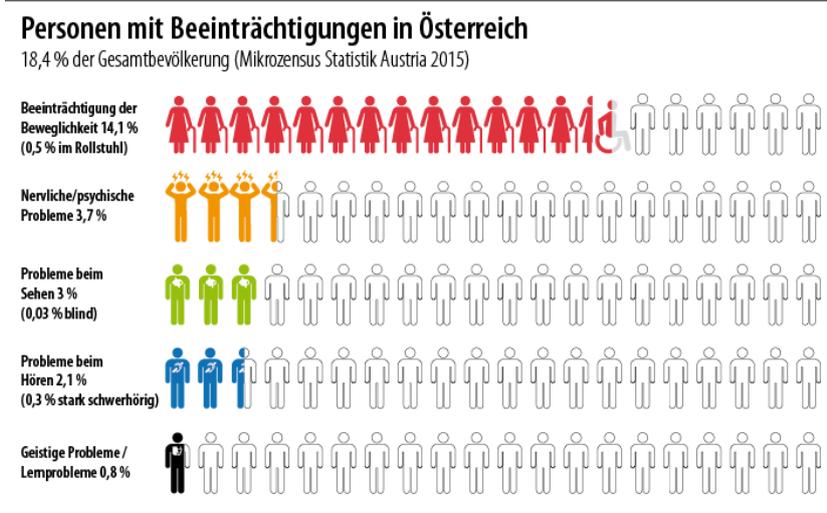


Figure 4: Personen mit Beeinträchtigungen in Österreich

Bei einem Bevölkerungsanteil von 0,5 % leben 9.338 Rollstuhlfahrer_innen in Wien, der Anteil an mobilitätseingeschränkten Personen beträgt 13,5 %, das sind 252.123 Personen in Wien.²⁷ Die Gesamtzahl der Wohnungen in Wien beträgt 983.840²⁸. Wenn nun die oben beschriebenen 30 bzw. 16 Prozent der Wiener Wohnflächen, also

²⁵ Vgl. MA23, Statistik Journal 02/2015, Wien im Querschnitt der Zeit, S.14

²⁶ Interview Wiener Wohnen 13.09.2017

²⁷ Grundlage: 1.867.582 Einwohner_innen, Statistik der Stadt Wien, 1.1.2017
<https://www.wien.gv.at/statistik/aktuell/>

²⁸ Registerzählung 31.10.2011

insgesamt 46 Prozent (452.566 Wohnungen), als gemeinnützig definiert sind, so müssten in diesem Bereich ca. 2.260 barrierefreie Wohnungen und 61.000 stufenlos erschlossene Wohnungen zur Verfügung stehen. Das sind natürlich theoretische Zahlen, denn nicht alle Rollstuhlfahrer_innen und mobilitätseingeschränkte Personen wohnen in Mietwohnungen. Trotzdem bezeichnen sie die Größenordnung des Bedarfs, der die derzeitige Verfügbarkeit weit übersteigt.

Wer bekommt was?

Voraussetzungen für die Zuteilung einer entsprechenden Wohnung ist unter anderem laut Wiener Wohnen ein Wohnungsbedarfsgrund, der unter folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Behindertengerechter/barrierefreier Wohnbedarf: Nachweis per ärztlichem Attest
- Altersgerechter Wohnbedarf: Altersgrenze von 65+ Jahren, zusätzlich die Pflegestufe 3 oder die derzeitige Wohnsituation (Haus ohne Aufzug oder Substandard Wohnung). Außerdem muss ebenfalls Auskunft über die aktuelle Mobilität gegeben werden.

Während die behindertengerechten/barrierefreien Wohnungen ausschließlich für Menschen mit einer Behinderung vorgesehen sind, können die stufenlosen Wohnungen von jeder vorgemerkten Person angemietet werden. Wird auf Grundlage eines altersgerechten Wohnbedarfes angefragt, wird dieser trotzdem als behindertengerechter Bedarf gesehen, wenn bei der Anfrage angegeben wird, dass die Bewältigung von Stufen nicht möglich ist. Bei keiner Angabe diesbezüglich ist die Zuweisung einer Wohnung mit Aufzug im Halbstock oder einer Wohnung im 1. Stock möglich.²⁹ Die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Anfrage Stufen bewältigt werden können, bedeutet allerdings nicht, dass davon in Zukunft auch noch auszugehen ist.

Diese „Halbstockproblematik“ ist ein zentrales Thema für zukünftige Investitionen und bei z. B. Aufzugsnachrüstungen, die zwar den Zugang zu Wohnungen erleichtern, aber immer noch eine Überwindung von 5-10 Stufen bedeuten.

Es ist evident, dass für die Bestandssanierung entsprechende Gestaltungsanforderungen fehlen, die nachvollziehbar und überprüfbar sind und zu bestmöglichen Lösungen führen. Als „barrierefrei“ kann dann nur ein Teil der Wohnungen bezeichnet werden, aber auch Wohneinheiten mit erleichtertem (aber nicht barrierefreiem) Zugang spielen im Gesamtbestand eine wichtige Rolle. Drei Stufen mit entsprechendem Handlauf, wie in Deutschland zugelassen (siehe unten), ist für eine signifikante Anzahl von Senior_innen wahrscheinlich bewältigbar und für viele Menschen eine Verbesserung. Die Frage ist – warum drei Stufen, nicht vier oder fünf? Wo ist die Grenze? Derzeit fehlt

²⁹ Interview Wiener Wohnen 13.09.2017

die Evidenz für Planungsempfehlungen. Wie viele Stufen sollten, wenn überhaupt, maximal zulässig sein? Wie viele verbesserte, aber nicht barrierefreie Wohnungen in Prozent des Gesamtangebots innerhalb eines Grätzls, eines Bezirks, sollten es maximal sein?

Laut Wiener Wohnen wird Barrierefreiheit ausschließlich im Zuge einer Sanierung angedacht. In den letzten 2-3 Jahren wurden sehr wenige bis keine Sockelsanierungen durchgeführt (davor waren es ca. 20-30 Objekte pro Jahr), weil sich die Voraussetzungen dieser Sanierungen verändert haben (Aufwertung von Wohnungen der Kategorie C).

Bezüglich der aktuellen Wohnungsnachfrage konnte Wiener Wohnen folgende Daten übermitteln:

- Rund 25.000 Wienerinnen bzw. Wiener warten permanent auf eine Wohnung.
- Aktuell liegen 140 Ansuchen (Warteposition) für altersgerechtes Wohnen vor (wobei nur 2 Personen hier angegeben haben, dass sie keine Stufen überwinden können) und 81 Warteposition für barrierefreie Mietobjekte.

Die geringe Anzahl an Ansuchen überrascht angesichts der oben zitierten Zahlen.

In Interviews und während der Analyse haben wir immer wieder festgestellt, dass in Wien eine grundsätzliche Trennung von „Alter“ und „Behinderung“ auf allen Ebenen erfolgt. Dieses Modell der begrifflichen, organisatorischen und baulichen Trennung der Nutzungsanforderungen sollte im Sinn einer ganzheitlichen Entwicklung des urbanen Lebensraums hinterfragt werden.

Verfügbarkeit von barrierefreiem Wohnraum in Deutschland

Für Deutschland ergeben Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (2014), dass ca. 5 Prozent der Senior_innen in barrierefreien Wohnungen wohnen. Allerdings ist der angelegte Standard an Barrierefreiheit niedriger als in Österreich. So werden beispielsweise in dieser Erhebung zur barrierefreien Erschließung bis zu 3 Stufen zugelassen.³⁰ Bezogen auf alle Deutschen Wohneinheiten schätzt man den Anteil an barrierefreien Wohnungen (nach dieser Definition) auf 3 Prozent.³¹ Das deutsche Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013) spricht von sogar von nur 1-2 Prozent.³² Zu ähnlichen Ergebnissen kommt die Berliner HOME-Studie.³³

Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB) sagte in einer Studie des DStGB³⁴:

³⁰ Kuratorium Deutsche Altershilfe, Wohnatlas, 2014, S. 20

³¹ Schichel, Demografischer Wandel: Weitere Haushaltsmittel für altersgerechten Umbau auch 2012 notwendig, 2012, S. 1

³² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013, S. 8

³³ Teti et. Al, Wohnmobilität im Alter, 2014, S. 325

³⁴ Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich, DStGB, 2012

In Deutschland fehlen aktuell mindestens 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen, Tendenz steigend. Gleichzeitig sind barrierefreie Wohnungen eine Grundvoraussetzung für eine stärkere ambulante Versorgung der Pflegebedürftigen und damit auch für eine finanzielle Entlastung der Kommunen. Vor diesem Hintergrund kommt den Kosten der Barrierefreiheit eine große gesellschaftliche Bedeutung zu.

Zusammenfassung Kapitel 2: Kontext	
<p>Wenige Antragsteller_innen für altersgerechte / barrierefreie Wohnungen</p> <p>Die geringe Anzahl an Ansuchen für altersgerechte (140 Anträge) und barrierefreie (81 Anträge) Mietobjekte bei Wiener Wohnen überrascht angesichts 252.123 (13,5 %) mobilitätseingeschränkter Personen und 9.338 (0,5 %) Rollstuhlfahrer_innen.</p>	<p>Maximale Verbesserung erreichen</p> <p>Derzeit fehlt Evidenz für Planungsempfehlungen, wenn Barrierefreiheit tatsächlich nicht möglich ist. Wie viele Stufen sollten, wenn überhaupt, maximal zulässig sein? Wie viele verbesserte, aber nicht barrierefreie Wohnungen in Prozent des Gesamtangebots innerhalb eines Grätzls, eines Bezirks, sollten es maximal sein?</p>
<p>Infrastruktur und Wohnumgebung</p> <p>Leistbares Wohnen in zugänglicher Umgebung gehört zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren für eine lebenswerte Stadt. Die OECD empfiehlt, drei Indikatoren gemeinsam zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Verfügbarkeit von Pflegedienstleistungen • Zugang zum öffentlichen Verkehr (und damit zu Beschäftigung, öffentlichen und privaten Dienstleistungen) <p>Das deckt sich damit, was Senior_innen unter Lebensqualität verstehen: im Grätzl bleiben, Kontakte pflegen können – aber nicht unbedingt in der derzeitigen eigenen Wohnung.</p> <p>Nicht nur die barrierefreie Wohnung ist ausschlaggebend. Wohnungszugang, Geschäfte, Apotheken, Arztpraxen, Nachbarschaftszentren – oft lassen Eigentümer den Umbau nicht zu.</p>	<p>Strukturelle Grenzen</p> <p>Die Strukturen für Wohnen, Pflege und Gesundheitsversorgung sind verwaltungstechnisch und in der Finanzierung getrennt. Auch die Themenfelder „Alter“ und „Behinderung“ werden getrennt behandelt, was beim Wohnen eher nicht sinnvoll erscheint.</p> <p>im Sinn einer ganzheitlichen Entwicklung des urbanen Lebensraums sind diese Trennungen ein Hindernis.</p> <p>Wir haben leicht unterschiedliche Definitionen von Pflege- und den damit verbundenen Wohnformen festgestellt. Diese unterschiedliche Begriffsbestimmung könnte zu unscharfen oder unkoordinierten Zielvorstellungen führen.</p>
<p>Ausschöpfen baurechtlicher Möglichkeiten</p> <p>Der Konsensschutz steht der barrierefreien Sanierung oft im Weg. Es gibt Beispiele, wo er im Sinn von sicherheitsrelevanten Nachrüstungen aufgehoben wurde. Könnte man im Sinn der Nutzungssicherheit einen ähnlichen Weg gehen?</p> <p>Bisher kein Thema waren Anforderungen der Arbeitsplatzsicherheit und dem Arbeitnehmerschutz für Pflegekräfte bei der Arbeit in den privaten Wohnungen der Patienten.</p>	<p>Gleichstellungsgesetzgebung ist im Umbruch begriffen</p> <p>Es besteht kein expliziter Rechtsanspruch auf eine barrierefreie Wohnung, aber mit Hinblick auf die UN-Behindertenkonvention und die Nichtdiskriminierungsbestimmungen der Bundesverfassung kommt der freien Wahl des Wohnorts und der Wohnform eine immer stärkere Bedeutung zu.</p> <p>Derzeit wird an der Weiterentwicklung des Rechtsschutzinstrumentariums des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes BGStG gearbeitet. Vor allem der Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch von Barrieren sowie die Ausweitung der Verbandsklage werden gefordert.</p>

3 Kosten und Finanzierung

Wie verhalten sich die unterschiedlichen Wohnbauförderungen zueinander, welche Auswirkungen haben sie, wo können Veränderungen und Verbesserungen ansetzen?

Bei frei finanzierten Bestandsobjekten ist der Sanierungswille allgemein sehr gering, hier gilt die ganz normale Kosten-Nutzenrechnung. Wenn Förderungen vorhanden sind, dann wird bis zur Fördergrenze investiert – und kein Cent mehr. Sanierungen für Energieeffizienz sind selbstverständlich und werden entsprechend gefördert – Österreich hat sich schließlich verpflichtet, die Pariser Klimaziele zu erreichen. Eine Koppelung von Barrierefreiheit und Energiesparmaßnahmen im Sinn der Qualitätsverbesserung wäre sinnvoll, denn Freiwilligkeit alleine wird zumeist nicht ausreichend sein um den Wohnungsbestand nachhaltig für die alternde Gesellschaft fit zu machen.

Andere Anreize existieren derzeit nicht, wie zum Beispiel eine Gebäudebewertung, wo die Nutzungsqualität für Alle gleichwertig mit der Energieeffizienz betrachtet wird.

Mehr als der Gebäudelebenszyklus: Kostenwahrheit zwischen Wohnen und Pflege inklusive aller Transferleistungen.

Die Kosten-Nutzenrechnung steht seitens der Stadtverwaltung bei der Frage Sanierung versus Neubau natürlich an erster Stelle. Dabei wird sehr wohl über die reinen Baukosten hinaus der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet, die Auswirkungen auf die Lebensqualität und welche Kosten gespart werden. Einige unserer

Interviewpartner würden bei der Kostenwahrheit noch wesentlich weiter gehen. Es sollten die tatsächlich anfallenden Kosten für stationäre und häusliche Wohn- und Pflegeformen untersucht werden, unter Berücksichtigung aller Faktoren. Bei nicht stationärer Pflege gibt es zum Beispiel neben den Pflegekosten auch noch Mietbeihilfe, und der informelle Pflege- und Betreuungsaufwand durch Familienmitglieder (zumeist Frauen) und seine Folgen wird gar nicht berechnet. Die „große“ volkswirtschaftliche Rechnung mag im einzelnen Förderfall keine Rolle spielen, sollte aber als strategische Entscheidungsgrundlage für die Stadt angestellt werden.

Einige Publikationen befassen sich mit Barrierefreiheit im Wohnbau anhand von Kosten- und Planungsbeispielen^{35 36}. Leitner und Koch (2010) beleuchten drei Planungs- und Kostenbeispiele in der Kombination Wohnen und Pflege, zwei davon sind für den Wiener

³⁵ Leitner und Koch (2010) „Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen“, Beispiele von nachträglicher barrierefreier Sanierung im Wohnbau und deren Kosten im Vergleich zur Pflegesituationen in Einrichtungen.

³⁶ Meyer-Meierlig Ethz (2004) „Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme“, Vergleich verschiedener Gebäudetypen hinsichtlich der Kosten für die barrierefreie Errichtung sowohl im Neubau als auch in der Sanierung.

Wohnungsbestand relevant: ein Gründerzeithaus und ein mehrgeschossiger Wohnbau aus den 1960-er Jahren. Beim 1960-er Jahre-Haus liegt der Kostenanteil für Barrierefreiheit bei 34 % der Gesamtsanierungskosten in einer Planungsvariante, bei 12,9 % in einer anderen bei Inanspruchnahme aller Objektförderungen. Im Fallbeispiel käme die Sanierung 72 Personen zugute, das heißt, pro Person einmalig 2.200 EUR. Das entspricht zwei Monaten Personalkosten im Pflegeheim für die Betreuung einer Person.

Erfahrungen zum direkten Kostenvergleich wurden laut Fonds Soziales Wien bereits bei so genannten „Verbänden von Garçonnerien“ gesammelt. Fazit in diesem Fall: Die Investitionen inklusive Umbauzeit sind im Altbau und Neubau zwar vergleichbar, die Umsetzung im Neubau ist jedoch einfacher.

Rischaneck (2006) hat eine umfangreiche Begleitung von zwei Wiener Wohnobjekten durchgeführt. Die Objekte wurden speziell für die Zielgruppe Senioren gestaltet. Unter anderem wurden die Mehrkosten auf Grund der Maßnahmen der Barrierefreiheit ausgewertet. Das Ergebnis:

„Senioren- bzw. behindertengerechtes Bauen ist in der Praxis weder teurer noch komplizierter als „normales“ Bauen – das gilt sowohl für Neubauten als auch Sockelsanierungen.“³⁷

Weiter interessant ist, dass hierbei der Aufzug wider Erwarten nicht per se den reinen Mehrkosten der Barrierefreiheit zugerechnet wird, sondern nur die Kosten, die darüber hinaus für die entsprechende spezielle Ausführung entstehen, zum Beispiel die barrierefreie Zugänglichkeit des Lifts über den Hof durch eine zusätzliche Einstiegsstelle. Dabei muss auch beachtet werden, dass es neben möglichen Mehrkosten auch zu geringeren Kosten an anderer Stelle kommen kann. Rischaneck kommt in der Analyse von wohnungsseitigen Kosten zu dem Schluss, dass die barrierefreie Ausführung der Wohnung sogar insgesamt günstiger ist. Hauptursache dafür ist die Einsparung der Badewanne sowie weiterer Positionen im Nassbereich.

Nicht alle Kosten können alleine der Barrierefreiheit zugeschrieben werden.

Auch in den Interviews zeigt sich, dass Maßnahmen, die man aus Sicht der Kostenrechnung den behindertengerechten und barrierefreien Maßnahmen zurechnen könnte, vielmehr als Muss-Investition in zeitgemäßen Wohnkomfort und zum Werterhalt der Immobilie zu verstehen ist. Speziell der Aufzug wird hier als wichtiges Merkmal vom Markt nachgefragt. Die Folge ist, dass ein deutlich geringerer Anteil der Gesamtkosten ausschließlich der Barrierefreiheit zuzurechnen ist. Die in Kapitel 4.4 präsentierten Fallbeispiele dürften daher aus diesen Überlegungen heraus einen positiven Return on Investment (ROI) ergeben.

³⁷ Demonstrationsvorhaben Menzelgasse, 2007, S. 62

3.1 Umbauen oder übersiedeln?

Für Privatpersonen ist die Empfehlung seitens der Stadt, alle Förderungen und Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Auch der Umzug in eine andere Wohnung sollte wohl überlegt sein, da dies immer mit monetären und sozialen Kosten verbunden ist. Als Beispiel werden die Schwierigkeiten angeführt, bei einem Umzug in eine andere Umgebung auftauchen. Wer an eine große Wohnung in der Innenstadt gewohnt ist, wird nicht gerne in eine andere Gegend an den Stadtrand ziehen wollen. Wenn dann diese neue Wohnung kleiner aber teurer als die alte Wohnung ist, ist die Motivation noch geringer, diesen Schritt zu gehen.

Eine bereits in Anspruch genommene personenbezogene Förderung (Subjektförderung) für Wohnraumadaptierung kann zusätzlich der Übersiedlung entgegenwirken, weil sie die Person dann auch an diese Wohnung bindet – für eine neue Wohnung kann diese Förderung nicht noch einmal beantragt werden.

Die Besuchertauglichkeit der Gebäude im Sinne der sozialen Teilhabe ist ein wichtiger Teilaspekt des barrierefreien Zugangs, der aber laut MA 24 viel zu wenig beachtet wird.

Im derzeitigen System fällt die Last, sich um den barrierefreien Zugang zur Wohnung zu kümmern, auf betroffene Personen, und das mit doppeltem Risiko. Hauseigentümer müssen der Maßnahme nicht zustimmen. Wenn sie doch zustimmen, dann „gehört“ eine Verbesserungsmaßnahme der Allgemeinflächen der Einzelperson und nicht dem Haus, die Person ist in vollem Umfang für die eventuell notwendige Wartung verantwortlich (siehe auch 3.2.2 Einzelförderung).

Ein weiterer Faktor ist die soziale Barrierefreiheit im Sinne von gesunder Nachbarschaft. Da gilt es Kontakte und bestehende Netzwerke zu fördern, mit Ideen wie der Pool-organisierte Wohnungstausch im Haus oder im Grätzl. Von solchen Konzepten könnten auch andere Nutzergruppen in verschiedenen Lebenszyklen profitieren. Das bietet Raum für mögliche zukünftige Förderungen.

3.2 Förderungen

Fördermaßnahmen zum Abbau von Barrieren bzw. zu deren Überwindung fallen in zwei Kategorien. Zum einen gibt es Förderungen für den Hauseigentümer/Vermieter von ganzen Objekten (Objektförderung), zum anderen wird individueller Wohnraum gefördert (Subjektförderung). Sowohl in den Ansprechpartnern als auch in den Anforderungskriterien unterscheiden sich die beiden deutlich voneinander. Für Hauseigentümer und Vermieter, die Wohnhäuser sanieren möchten, ist die Ansprechstelle der Wohnfonds Wien und für Privatpersonen, die Einzelwohnraum sanieren möchten, ist es die MA 25, Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen.

Die Rechtsgrundlage für Wohnungssanierungen ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – (WWFSG) von 1989 sowie die entsprechende

Sanierungsverordnung. In den nachfolgenden Kapiteln sehen wir uns die beiden Förderungsansätze und Abläufe näher an.

3.2.1 Gebäudesanierung – Objektförderung

Die Sanierung und Verbesserung von Wohngebäuden im Bestand ist ein wichtiges Ziel der Stadt Wien. Der Wohnfonds Wien ist Ansprechpartner für Sanierungen, Antragsteller für Förderungen können Wiener Wohnen (Gemeindewohnungen) gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften, Immobilienentwickler und auch private Wohnhauseigentümer sein. Laut einer Pressesendung im Jänner 2017³⁸ wurden seit der Gründung (1984) des Wohnfonds Wien 7.200 Objekte mit 336.440 Wohneinheiten saniert. In Summe wurden 7,65 Milliarden Gesamtbaukosten verbaut und Förderungen des Landes Wien in Höhe € 5,22 Milliarden ausgezahlt. Mit Ende 2016 befanden sich 244 Wohngebäude mit 15.000 Wohneinheiten in der Sanierung. Die Gesamtbaukosten dafür betragen 611 Millionen und die Fördermittel belaufen sich auf € 363 Millionen (nicht rückzahlbare Landeszuschüsse: € 244 Millionen; Landesdarlehen: € 119 Millionen).

Vor allem der Abbau von Substandardwohnungen wurde in den letzten Jahrzehnten intensiv betrieben. Unter Substandardwohnungen versteht man Wohnungen mit Wasser oder WC oder beides außerhalb der Wohnung (= Ausstattungskategorie D), bzw. Wasser in der Wohnung und WC in der Wohnung aber kein Bad und keine Heizung (= Ausstattungskategorie C). Im Jänner 2017 lag dieser Anteil bei nur noch ca. 3 Prozent der Wiener Wohnungen.

Es zeigt sich also, dass Förderprogramme, und vor allem deren Kriterien, bei der Sanierung eine bedeutende Rolle spielen. Dem Wohnfonds Wien kommt damit eine starke Lenkungsfunktion zu.

Der Wohnfonds Wien bietet zahlreiche unterschiedliche Förderprogramme. Nachfolgend eine Aufzählung von Fördermaßnahmen, die Barrierefreiheit fördern, inkludieren oder vorschreiben. Die unterschiedlichen Förderungen werden lt. Auskunft des Wohnfonds Wien häufig kombiniert, weshalb eine eindeutige Berechnung einer Förderhöhe somit nur im Einzelfall möglich ist.³⁹

Sockelsanierung

Unter einer Sockelsanierung versteht man die Sanierung eines Objekts im Nutzungsverhältnis (aufrechte Vermietung, etc.). Im Zuge einer Revitalisierung sollen allgemeine Teile des Hauses erneuert und der Standard der Substandardwohnungen mittelfristig angehoben werden. Mindestens ein Drittel der Wohnungen muss im Objekt Substandard sein, um die Förderungskriterien zu erfüllen.

³⁸ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170111_OTS0036/wohnbaustadtrat-michael-ludwig-die-neuen-wiener-sanierungszielgebiete

³⁹ <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/115>

Nachdem nur noch 3 Prozent des Wohnungsbestands in Wien diesen Anforderungen entsprechen, ist die Nachfrage nach Förderungen zur Aufwertung von Substandardwohnungen gering. So stellt sich die Frage, was aus heutiger Sicht „Substandard“ bedeutet – wäre eine Neudefinition angebracht?

Blocksanierung

Bei der Blocksanierung handelt es sich um eine städtebauliche Strukturverbesserung, als Sanierungskonzept, das liegenschaftsübergreifend vorgesehen ist. Hierbei wird der Wohnfonds Wien selbst aktiv bei der Auswahl der entsprechenden Entwicklungszonen. Die betroffenen Eigentümer der Objekte werden in den Prozess eingeladen und haben die Möglichkeit, mithilfe von Förderungen im Rahmen der Sockelsanierung das Objekt zu revitalisieren und aufzuwerten bzw. durch Totalsanierung abzureißen und ein Neubaukonzept vorzulegen, welches ebenfalls gefördert wird. (Anmerkung: Neubau, Ausbau und Zubau unterliegen den Vorgaben der Barrierefreiheit lt. aktueller Bauordnung.)

Einzelmaßnahmen am und im Gebäude

Im Rahmen von Einzelmaßnahmen können unter anderem a) ein Aufzugseinbau bzw. Nachrüstung, b) Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts sowie c) Maßnahmen für Menschen mit Behinderung gefördert werden.

a) Aufzugseinbau: Bei einem Aufzugseinbau ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten. Als weiteres Kriterium sei auf den Selbstbehalt hingewiesen. Werden die entstehenden Kosten durch die zu erwartenden Mieteinnahmen in den kommenden 5 Jahren nicht zu 80 Prozent gedeckt, so kann die Differenz gefördert werden.

Es gibt zwei Fördermöglichkeiten: 1) Annuitätenzuschuss von 4 Prozent p.a. zu einem Bankdarlehen auf eine Laufzeit von 10 Jahren oder 2) bei Eigenmittelverwendung werden auf eine Laufzeit von 10 Jahren jeweils 4 Prozent nichtrückzahlbare Zuschüsse gewährt. Die Bemessungsgrundlage liegt bei 80.000 EUR für drei Einstiegsstellen, plus 20.000 EUR für jede weitere Einstiegsstelle.

b) Erhöhung des Wohnkomforts: Zu Maßnahmen der Erhöhung des Wohnkomforts zählen unter anderem auch die barrierefreie Umgestaltung von allgemeinen Teilen des Hauses wie zum Beispiel Rampen und elektrisch-hydraulische Hauseingangstüren. Es bestehen die zwei gleichen Fördermöglichkeiten wie beim Aufzugseinbau mit dem Unterschied, dass der Annuitätenzuschuss bzw. nichtrückzahlbare Zuschuss 3 Prozent beträgt. Auch der Selbstbehalt entspricht jenem der Aufzugsförderung. Die Bemessungsgrundlage ist mit einem Betrag von 120 EUR pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume angesetzt.

c) Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen (nach § 18

Sanierungsverordnung): Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung dienen, können auf drei Arten finanziert werden.

1) Annuitätenzuschuss 10 Prozent p.a. zu einem Bankdarlehen auf eine Laufzeit von 10 Jahren 2) Annuitätenzuschuss 6 Prozent p.a. zu einem Bankdarlehen auf eine Laufzeit von 15 Jahren 3) bei Eigenmittelverwendung von mind. 25 Prozent wird ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von 75 Prozent der förderbaren Kosten gewährt.

Wie bereits angesprochen, kommt es in der Praxis häufig zu einer Kombination mehrerer Förderungen. Auch eine Kombination zwischen Objektförderung und Subjektförderung (bei Maßnahme für Menschen mit Behinderung nach § 18 Sanierungsverordnung) ist möglich. Der Wohnfonds versucht bei jedem einzelnen Sanierungsprojekt möglichst viele Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Objekts beizutragen. Grenzen setzen die Möglichkeiten der verfügbaren Fläche und die Finanzierbarkeit, wobei durch kreative Planung und engagierte Architekten sehr starke Verbesserungen erreicht werden können.

Wien kann auf einige sehr gelungene Projekte verweisen, die im gemeinsamen Engagement von Wohnfonds, Planungsteam und Eigentümer innerhalb des Förderrahmens entstanden sind (siehe Kapitel 4.4).

3.2.2 Wohnungsadaptierung und Wohnungszugang – Subjektförderung

In Wien haben Menschen mit Behinderungen sowie Menschen im Alter ab 65 Jahren die Möglichkeit, für Maßnahmen der Barrierefreiheit Zuschüsse zu erhalten. Die gesetzliche Grundlage dazu findet sich in der Sanierungsverordnung zum Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG). Die Zuständigkeit liegt bei der MA 50 Wohnbauförderung und der MA 25 Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen (kurz: MA 25). Letztere dient als fachliche und beratene Anlaufstelle für Antragsteller und Interessierte. Darüber hinaus ist die MA 25 in das Antragsprüfverfahren eingebunden wie beispielweise zur Prüfung des Kostenvoranschlags und der Abrechnung auf Kriterien der Barrierefreiheit.

In Gesprächen mit der MA 25 wurde deutlich, dass bei den technischen Umsetzungskriterien vor allem die ÖNORM B 1600 eine große Rolle spielt, wobei auf Abweichungen zugunsten der individuellen Situation des Antragstellers eingegangen wird. Auf Grund der Expertise der MA 25 muss nur ein einziger Kostenvoranschlag vorgelegt werden, was den Aufwand für Antragsteller deutlich reduziert.

Wie bereits einleitend erwähnt, handelt es sich bei Einzelwohnraumförderungen um eine Subjektförderung. Dies bedeutet, dass es jeweils einen konkreten Antragsteller und eine Anlasssituation als Voraussetzung benötigt. Typische Maßnahmen, um die Antragsteller ansuchen, sind der Umbau von Dusch- und WC- Situationen.

Neben diesen, dem Einzelwohnraum zurechenbaren Maßnahmen, kann man aber auch Verbesserungen in der Zugänglichkeit zur Wohnung fördern lassen. Häufig ist dies der Plattformtreppenlift oder die Automatisierung der Eingangstüren. In jedem Fall benötigt es einen konkreten einzelnen Antragsteller. Laut MA 25 kann dies daher keine Eigentümer- oder Mietergemeinschaft sein. Der Antragsteller muss ja auch die Haftung übernehmen. Zum Beispiel, wenn der Türöffner nach einigen Jahren nicht mehr funktioniert oder ein Service benötigt wird. Die Wartung liegt in der Verantwortung und im Risikobereich des Antragstellers, wenn es nicht anders mit dem Hauseigentümer geregelt ist.

Mögliche zivilrechtliche Probleme der Subjektförderung

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass es nur einen Antragsteller gibt, wäre der Plattformtreppenlift, wenn in jeder Etage eine Partei einen benötigt und dann jeder die Förderung für ein Stockwerk beantragt. Das kann aber auch zu Problemen zwischen den einzelnen führen (Mitbenutzungsrecht etc.). Dies ist zwar kein behördlicher Verantwortungsbereich, eine Beratung der Antragsteller diesbezüglich wäre aber sinnvoll.

Im Gespräch mit der MA 25 zeigt sich, dass eine Antragstellung von mehreren Parteien aus einem Objekt bereits in Gemeindewohnungen (Wiener Wohnen) bereits vorgekommen ist. Hier hat zum Beispiel ein Mieter die Anpassung des Wegniveaus in der Anlage gefördert bekommen und ein anderer dann eine bauliche Rampe zur Überwindung der Stufe beim Eingang. Diese Vorgangsweise ist im derzeitigen Rahmen pragmatisch, erscheint allerdings für alle Beteiligte kompliziert – inklusive schwieriger rechtlicher Situation wie oben beschrieben. Hier bietet sich eine ganzheitlichere Lösung an.

Bei jedem Förderantrag ist jeweils auch die Zustimmung des Eigentümers/Vermieters notwendig, die nicht in jedem Fall erteilt wird, wie sich in Gesprächen mit MA 25, FSW und Wiener Hilfswerk zeigt.

Kriterien für behindertengerechten Wohnungsbau

Der Stadt Wien ist es wichtig, Menschen mit Behinderungen in Ihrem Leben zu unterstützen. In Gesprächen mit der MA 25 wird drauf hingewiesen, dass Wien im österreichischen Vergleich die höchsten Förderungen für barrierefreie Sanierungen und Adaptierungen für Menschen mit Behinderung bietet. Die technischen Voraussetzungen sind, dass es sich um Maßnahmen der Barrierefreiheit auf Grundlage der ÖNORM B1600 handelt, wobei individuelle Anforderungen des Antragstellers berücksichtigt werden. Antragsteller müssen ihren Hauptwohnsitz in dem Förderobjekt (egal ob Mietwohnung, Eigenheim oder Kleingartenhaus) haben. Um die Behinderung glaubhaft zu machen, ist der Nachweis mittels Behinderungsausweis oder Pflegegeldbezugsbestätigung ab der Stufe 3 notwendig. Es gibt keine Höchststeinkommengrenze.

Die Förderhöhe beläuft sich auf 75 Prozent der Kosten und maximal 9.000 EUR in Form eines nicht rückzahlbaren Einmalzuschusses, wenn Eigenmittel von mind. 25 Prozent durch den Antragssteller geleistet werden. Alternativ besteht die Möglichkeit eines Annuitätzuschusses in Höhe von max. 10 Prozent bei zehnjähriger Darlehnslaufzeit bzw. max. 6 Prozent bei einer 15-jährigen Darlehnslaufzeit.⁴⁰

Kriterien für Altersgerechten und barrierefreien Wohnungsumbau

Seit 2015 haben neben Menschen mit einer Behinderung auch Personen im Alter ab 65 Jahren die Möglichkeit, Zuschüsse für die Adaptierung der Wohnung zu erhalten. Altersgerechte Sanierungen müssen die gleichen technischen Voraussetzungen nach den Grundzügen der ÖNORM B 1600 vorweisen. Die Voraussetzungen der Förderung ist, dass der Antragsteller ein Mindestalter von 65 Jahren aufweist und seinen Hauptwohnsitz in dem Förderobjekt hat. Hierbei ist es unwesentlich, ob es sich um eine Mietwohnung, Eigentumswohnung oder ein Kleingartenhaus handelt. Weiters gilt für diese Förderung eine Einkommensgrenze. Im Jahr 2017 beläuft sich die Netto-Einkommensgrenze beispielweise für 1-Personen-Haushalte auf 22.351 Euro und bei einem 2-Personen-Haushalt auf 33.306 Euro pro Jahr. Darüber hinaus muss vor der Fördermöglichkeit ein verpflichtendes Beratungsgespräch mit der MA 25 geführt werden.

Die Förderhöhe für den altersgerechten und barrierefreien Wohnungsumbau beläuft sich auf 35 Prozent der Kosten und maximal 4.200 EUR als einmaliger Zuschuss. Die Gesamtinvestitionskosten müssen mindestens 3.000 Euro ausmachen. Beträge darunter können nicht gefördert werden.⁴¹

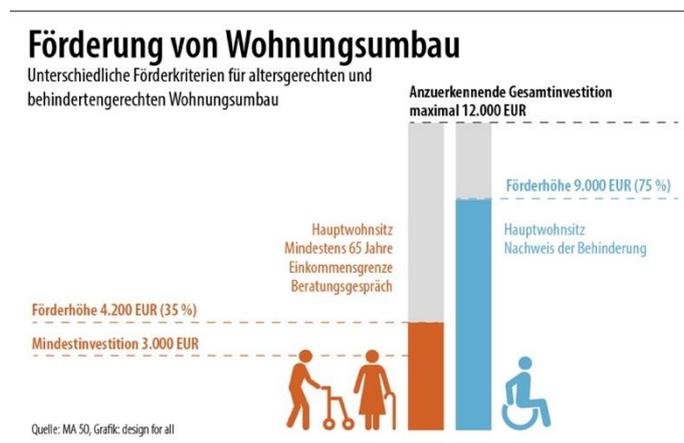


Figure 5: Förderung von Wohnungsumbau

⁴⁰ (MA 50) <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/umbau.html>

⁴¹ (MA 50) <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/umbau-altersgerecht.html>

Förderstatistik und Nachfrage

Auf Basis von Daten der MA 50 zur Förderung von **behindertengerechten Adaptierungen** lässt sich sagen, dass in den vergangenen 10 Jahren (2007-2016) im Durchschnitt 286 Sanierungen mit einem Gesamtvolumen von 1,66 Mio. EUR gefördert wurden. Der durchschnittliche Förderzuschuss pro Förderfall beträgt ca. 5.800 EUR, die durchschnittlichen Gesamtbaukosten belaufen sich auf 7.735 EUR.

In Gesprächen mit der MA 25 zeigt sich, dass von einem Rückgang dieser Förderung ausgegangen wird. Hintergründe dafür sieht man darin, dass zum einen die geförderten Maßnahmen auch für Nachmieter bestehen bleiben und zum anderen gibt es eine Parallele zur Förderung der Sanierung von Substandard-Wohnungen, deren Bestand naturgemäß stetig sinkt.

Für die **altersgerechte und barrierefreie Sanierung** sind Daten seit 2015 bis September 2017 vorhanden. Demnach wurden seit dem Start der Förderaktion 2015 in Summe 58 Förderzusagen mit einem durchschnittlichen Förderzuschuss in der Höhe von 2.955 EUR durchgeführt. Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten belaufen sich auf ca. 8.550 EUR. Eine detaillierte Auswertung war bisher auf Grund der geringen Anzahl Förderfälle statistisch nicht sinnvoll.

In Gesprächen mit der MA 25 sieht man mehrere Möglichkeiten für die bisher verhaltene Nachfrage. Die Einkommensgrenzen könnten ein Hindernis sein, ein weiteres könnte das Einstiegsalter von 65 Jahren sein. Eventuell besteht der Bedarf schon früher, oder er wird erst wesentlich später von den Personen wahrgenommen. Jedenfalls hatte man sich auf eine wesentlich höhere Nachfrage eingestellt. Anfragen erfolgen zumeist auf Grund eines gesundheitlichen Ereignisses (Schlaganfall, etc.).

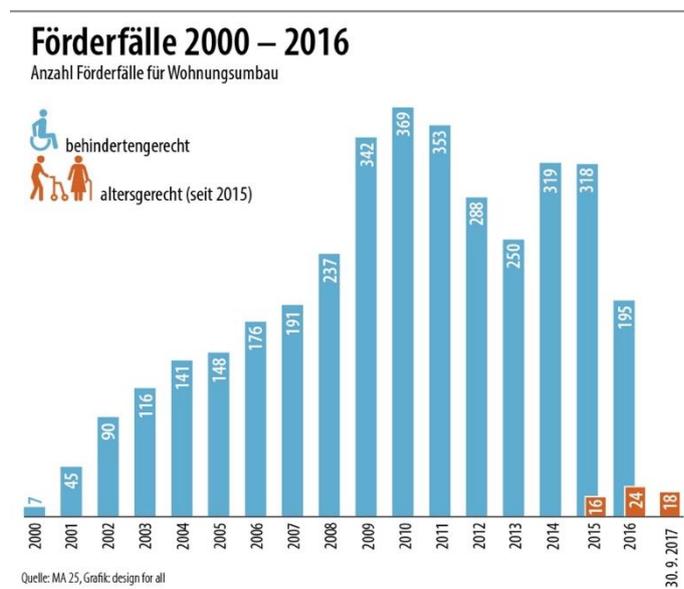


Figure 6: Förderfälle 2000-2016

**Die Qualität der
Wohnungsverbesserung
ist ausschlaggebend, nicht,
wer sie beantragt.**

Neben den absoluten Beträgen wäre es für zukünftige Beratungen und Förderentscheidungen interessant, über die konkrete Verwendung der Fördermittel im Einzelfall Bescheid zu wissen. Zum Beispiel die häufigsten Barrieren und wie, bzw. zu welchen Kosten und in welcher Qualität die beseitigt wurden. Nach Rückfrage bei MA 50 und MA 25 können auf Basis der aktuellen Datenlage keine Aussagen über die konkrete Verwendung der Mittel gemacht werden. Dazu müssten die einzelnen Förderakten gesichtet und eigens ausgewertet werden.

Warum unterschiedliche Förderquoten für behinderten- und altersgerechte Sanierung bestehen ist nicht leicht nachvollziehbar. In den Nutzungsanforderungen der Personen ist grundsätzlich kein Unterschied festzustellen (Zugang, benutzbares Badezimmer/WC, etc.). In der positiven Auswirkung auf den Wohnungsbestand ist es unwichtig, welche Personen gefördert werden, es geht vielmehr darum, welche Verbesserungen durch die Förderungen erzielt werden können.

Das heißt, die geförderten Maßnahmen müssen gewisse Grundqualitäten erfüllen. Wer sie umsetzt, ist im Ergebnis nicht so wichtig.

In Wien leben knapp 16.000 Menschen mit begünstigter Behinderung, darüber hinaus beträgt die Anzahl Pflegegeldbezieher ab der Stufe 3 knapp 38.000 Personen.^{42 43}

**In dieser Situation kann ich mich
entscheiden, ob ich in meine
Wohnung hineinkommen, oder sie
benutzen will.**

Es ist zweifelsohne vorteilhaft, dass für eine Person nicht nur Maßnahmen innerhalb der Wohnräume, sondern auch die Erschließung der Wohnung gefördert werden kann. Allerdings stellt sich die Frage, weshalb eine Maßnahme, die zur Erhöhung des

Wohnkomforts des gesamten Objekts beiträgt (z.B. Automatisierung allgemeiner Türen, etc.), über einen Einzelantrag laufen muss. Betroffenen entstehen dadurch mehrere Nachteile:

1. Der persönliche Anspruch auf Förderung ist womöglich (für einige Jahre) ausgeschöpft und es ist nicht mehr möglich z.B. das Badezimmer barrierefrei zu sanieren. Das ist ein Dilemma. In dieser Situation kann ich mich entscheiden, ob ich in meine Wohnung hineinkommen, oder sie benutzen will.
2. Wenn die Person umziehen möchte (oder muss) und in der bestehenden Wohnung bereits den Förderrahmen ausgeschöpft hat, besteht für das neue Objekt ebenfalls kein weiterer Förderanspruch.

⁴² Bundesamt für Soziales und Behindertenwesen, Kennzahlen 2015

https://www.sozialministeriumservice.at/site/Ueber_uns/Sozialministeriumservice/Zahlen_Daten_Fakten/

⁴³ Statistik Austria, Bundespflegegeldbezieherinnen und -bezieher nach Bundesländern 2006-2016, 2017

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/bundespflegegeld/index.html

3. Die Maßnahme im Allgemeinbereich verbleibt im Besitz des Fördernehmers, er/sie ist für die Wartung und Instandhaltung verantwortlich, mit möglicherweise erheblichen finanziellen und rechtlichen Konsequenzen (siehe oben: „Mögliche zivilrechtliche Probleme der Förderung“).

Das Wiener Hilfswerk berichtet außerdem von Gesprächen mit Klienten, wonach der Förderprozess an sich zu kompliziert sei und daher eine Hürde für Betroffene darstellt. Optimal wäre eine Lösung mit nur einem Ansprechpartner für Wohnungs- und Pflegefragen.

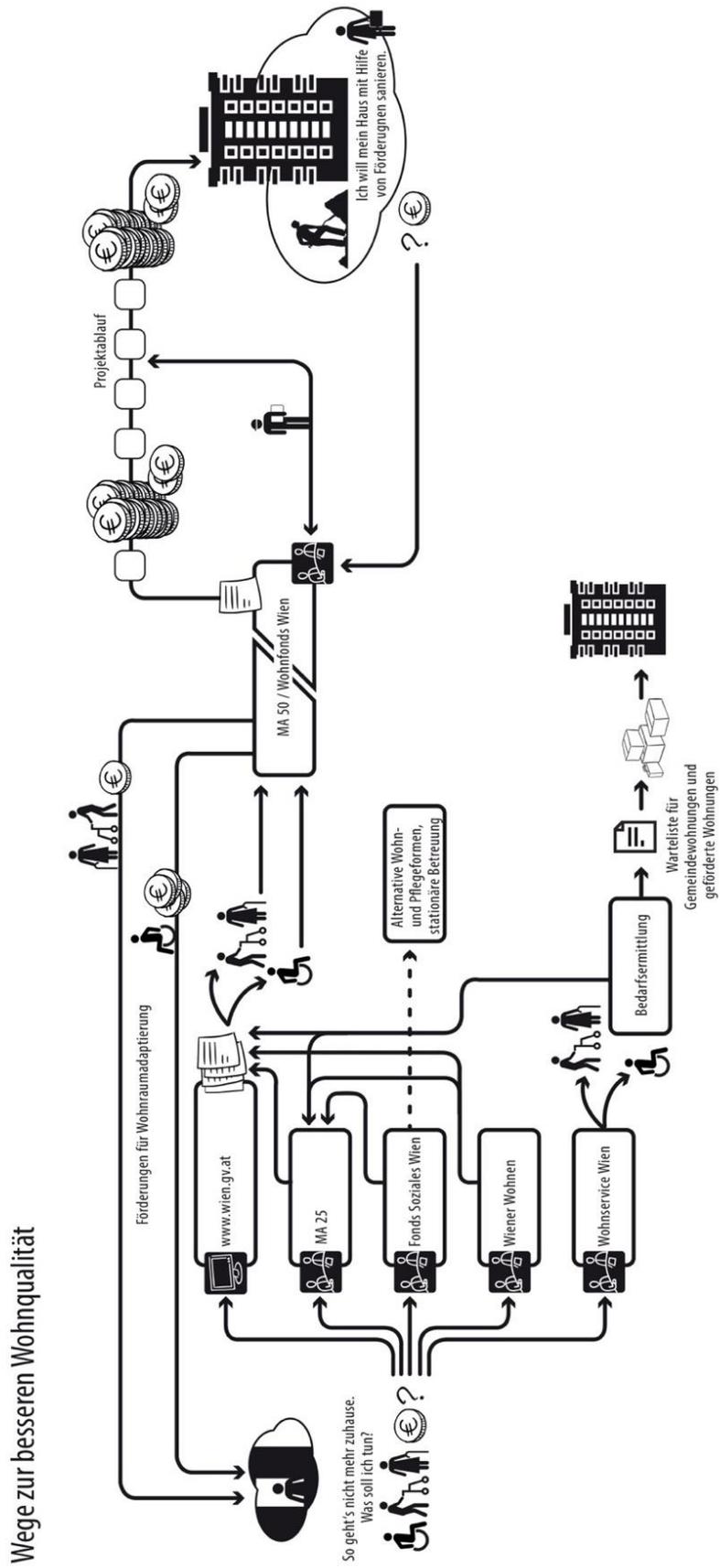


Figure 7: Wie man derzeit zu einer Förderung kommt

Zusammenfassung Kapitel 3: Kosten und Finanzierung

Kostenwahrheit

Neben Sanierungskosten und Gebäudelebenszyklus sollten auch Pflegekosten, Transferleistungen und Einzelförderungen mit einbezogen werden.

Anreize für Eigentümer_innen

Anreize jenseits der finanziellen Förderung existieren in der Praxis nicht. Eine Koppelung von Barrierefreiheit und Energiesparmaßnahmen im Sinn der Qualitätsverbesserung wäre sinnvoll, als Bestandteil der Gebäudebewertung.

Qualitätsförderung statt Personenförderung

In der positiven Auswirkung auf den Wohnungsbestand ist es unwichtig, welche Personen gefördert werden, es geht vielmehr darum, welche Verbesserungen durch die Förderungen erzielt werden können. Das heißt, die geförderten Maßnahmen müssen nur gewisse Grundqualitäten erfüllen.

Die Anträge für altersgerechte Adaptierung bleibt bei Weitem hinter den Erwartungen zurück und damit auch die Durchdringung des Wohnungsbestands. Das könnte sich mit einer Änderung der Rahmenbedingungen und aktiver Informationspolitik rasch ändern.

Derzeit müssen unter 65-Jährige, die vorbeugend etwas unternehmen wollen, abgewiesen werden.

Einzelförderungen für Allgemeinflächen

Maßnahmen, die von einer Einzelperson beantragt werden, aber der Allgemeinheit zugutekommen, verbleiben derzeit im Eigentum und in der Verantwortung der Einzelperson, mit allen rechtlichen und finanziellen Konsequenzen.

Kombinierte Einzelförderungen (mehrere Wohnungsmieter_ oder Eigentümer_innen beantragen mehrere Maßnahmen gemeinsam) sind derzeit nur kompliziert über jede einzelne Maßnahme getrennt handhabbar.

Hier sollte über ganzheitlichere Lösungen nachgedacht werden.

Qualitative und quantitative Daten über Adaptierungsmaßnahmen

Die konkrete Verwendung der Mittel wird im Einzelfall dokumentiert, aber nicht ausgewertet. Für die Entwicklung von Empfehlungen und zur Bewertung von Maßnahmen wäre eine Auswertung dieser Daten sinnvoll.

Förderprozess für Einzelförderungen ist zu kompliziert

Das beginnt bei der Identifikation der richtigen Ansprechstelle und geht über den Antrags- und Durchführungsprozess bis hin zur Rechtsberatung. Eine bereichsübergreifende Kooperation im Alltag zwischen Sozialem, Bauen und Wohnen könnte signifikante Verbesserungen bewirken, die sich nicht nur in der Beratungsqualität, sondern auch in der Verwaltung bemerkbar machen.

4 Bauen, Planung, Architektur

Ist es möglich, im Bestand qualitativ innerhalb eines vernünftigen Kostenrahmens zu sanieren? Welche Maßnahmen sind für Bewohner_innen wichtig, und wo liegt das Potenzial?

Grundsätzlich gilt, dass es per Gesetz zu keiner Verschlechterung der Situation auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit kommen darf. Bei Abnahme der Wohnanlage oder des Gebäudes muss ein Bericht vorgelegt werden, der die gegebene Barrierefreiheit bzw. keine Verschlechterung davon, bestätigt.

Im Gespräch mit dem Wohnfonds Wien wurde bestätigt, dass ohne vertiefte Auseinandersetzung mit dem Objekt, den technischen und regulatorischen Möglichkeiten im Bestand zwar eine bautechnische Sanierung stattfinden kann, aber keine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität erreicht wird. Engagierte Planungsteams gehen weit über offensichtliche Standardlösungen hinaus und finden auch innerhalb des Kostenrahmens spannende Alternativen (siehe 4.4). Das Planungsteam legt die Entscheidungsgrundlage für die Eigentümer und ist daher ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Eine der Ursachen für die qualitativ wenig ambitionierte Umsetzung von guten barrierefreien Lösungen liegt in der Ausbildung der Architekt_innen in Österreich – barrierefreies Bauen ist nicht verpflichtender Bestandteil des Architekturstudiums.⁴⁴

Umso wichtiger scheint es, die durchaus vorhandenen kreativen und hochwertigen Beispiele offensiv zu publizieren. Diese Beispiele sind auf der Webseite des Wohnfonds Wien zu sehen, allerdings ist auch hier eine begriffliche Trennung zu beobachten: „barrierefrei“ ist eine separate Kategorie. Aus Sicht der Nutzung weisen diese Gebäude die höchst mögliche Qualität für Alle auf, das gehört noch stärker vor den Vorhang.

Qualitätskriterien sollten im Vordergrund stehen, nicht die „Schublade“ der Barrierefreiheit.

4.1 Was muss Wohnraum „können“?

Barrierefreie Wohnungen, oder nach den Anforderungen des anpassbaren Wohnbaus gestaltete Einheiten, werden je nach regionaler Bauordnung im Neubau berücksichtigt. Eine Verbesserung der nachhaltigen Nutzungsqualität von Wohneinheiten im Bestand zu erreichen, gestaltet sich viel komplizierter. Viele Mitspieler mit unterschiedlichen Ausgangssituationen und Zielen: Wohnungseigentümer, Mieter, Hauseigentümer,

⁴⁴ design for all, Barrierefreies Bauen: Ausbildung und Beratung in Österreich, Analyse für BMASK 2010

Genossenschaften, mit punktuellen Verbesserungen, Komplettsanierungen im Leerstand, oder der Sanierung einzelner Wohnungen vor Neuvermietung.

Sicherheit (Unfallprävention, Sturz- und Fallprophylaxe)

Die WHO weist darauf hin, dass sich Barrieren und andere ungünstige Wohnbedingungen nicht nur potentiell auf das physische Unfallrisiko auswirken können, sondern auf Grund von Isolation auch psychisch. Barrierefreiheit stellt demnach einen wichtigen Faktor in der Gesundheitspolitik sowie Wohnungspolitik dar (WHO, Large analysis and review of European housing and health, 2007).

Laut dem Bundesplan für Seniorinnen und Senioren sind Wohnungen auf Grund mangelnder Adaptierungen der häufigste Unfallort.⁴⁵ Das Kuratorium für Verkehrssicherheit (KFV) dokumentiert ebenfalls seit Jahren, dass Stürze bei Senior_innen zu 80 % auf externe Ursachen, unter anderem in Form von baulichen Barrieren, zurückzuführen sind. 47 % der Stürze passieren in der Wohnung, weitere 20% in der näheren Wohnumgebung.⁴⁶

Unfälle von über 60-Jährigen in Österreich



Quelle: Freizeitunfallstatistik KfV 2007, Grafik: design for all 2017

Figure 8: Unfälle von über 60-Jährigen in Österreich

Im Zuge des Gesprächs mit der Wiener Berufsrettung (MA 70) konnten Daten zu den Einsätzen im Zusammenhang mit Seniorinnen gewonnen werden. Im Jahr 2016 erfolgten 37 Prozent der Einsätze bei über 65-jährigen Patient_innen. 18 Prozent der Patient_innen war über 81 Jahre alt. Weiters wurde betont, dass ein Aufzug den Transport nicht nur beschleunigt, sondern vor allem für Patient_innen angenehmer macht.

⁴⁵ BMASK, Altern und Zukunft – Bundesplan für Seniorinnen und Senioren, 2013, S. 28

⁴⁶ Hausberger, Klenovec & Stieldorf, Integration von barrierefreiem Bauen und Kriterien der Nachhaltigkeit in Niederösterreich, 2009, S. 112f

Die richtige Gestaltung von Wohnung und Wohnungszugang wirkt positiv auf den Gesundheitszustand des Einsatzpatienten ein. Dies scheint auch hinsichtlich des steigenden Anteils der Hochaltrigen wichtig.

Physische Effekte des Alters sind die Abnahme körperlicher Fähigkeiten bzw. Beeinträchtigung der Sinnesorgane (u.a. sehen und hören). Allerdings kann der Grad der Leistungsbeeinträchtigung sowie der zeitliche Eintritt individuell stark variieren (Helm et al., 2012). Leistungsbeeinträchtigungen des Körpers und der Sinnesorgane haben Auswirkungen auf die Motive von Senior_innen. Meist besteht der Wunsch, vorliegende Defizite auszugleichen. Das kann direkt, also aktiv durch die Person selbst erfolgen (z.B. der Einsatz einer Lupe um gewisse Sehbeeinträchtigungen zu kompensieren oder die Nutzung der Vergrößerungsoptionen des Computers). Ein indirekter, also passiver, Versuch des Ausgleichs liegt vor, wenn äußere Faktoren dazu dienen die Umwelt (z.B. durch größere Schrift, guter Usability, Barrierefreiheit, etc.) senior_innenfreundlich zu gestalten. (Helm et al., 2012).

Barrieren im Zugangsbereich zur Wohnung erhöhen die Wahrscheinlichkeit für den zwingenden Umzug und damit für Pflegebedürftigkeit signifikant. Die Entscheidung, in ein Pflegeheim zu übersiedeln ist und bleibt bis heute eher eine „Notfallsaktion“ viel mehr als ein selbstbestimmter Umzug.⁴⁷

Die sichere Wohnung und eine Wohnumgebung, in der die vorhandene Mobilität so weit wie möglich genutzt werden kann, stützen nicht nur die physische, sondern auch die emotionale, kognitive Sicherheit. Dazu gehören Maßnahmen, die das subjektive Sicherheitsempfinden stärken.

Wohnqualität

Nachhaltiges Bauen und Sanieren, seit Jahren ein international erfolgreicher Weg der österreichischen Bauwirtschaft. Beim Begriff „nachhaltig“ drängt sich auch barrierefreies Bauen und Sanieren als unbestreitbare Qualitätsverbesserung für Wohnungen und Gebäude auf. Die Themenverwandtschaft führt leider nicht zu einer ähnlich positiven Dynamik. Das liegt möglicherweise daran, dass Barrierefreiheit eine unsichtbare Qualität ist, die nur im Bedarfsfall ihre wahren Werte preisgibt. Im Gegensatz zu Energiesparmaßnahmen, die sich unmittelbar und relativ kurzfristig als individuelle Kostenersparnis für Alle bemerkbar machen.

Barrierefreiheit alleine ist anscheinend kein ausreichender Anreiz. Jedenfalls solange, bis der individuelle Bedarf eintritt. Oder kombinierte Wohn-, Gesundheits- und Pflegesysteme die Nachfrage nach einer gewissen Wohnqualität steigern. Oder gezielte Förderungen Erleichterungen im Bauverfahren anbieten.

⁴⁷ Teti et. Al, Prädiktoren individueller Wohnmobilität älterer Frauen und Männer, 2012, S. 278, ZITIERT nach Iwarsson et al, Importance of the Home Environment for Healthy Ageing: Conceptual and Methodological Background of the European ENABLE-AGE Project, 2007, S. 79

Dabei könnte Anleihe an bestehenden Konzepten genommen werden. Bei den Kategorie C-Sanierungen und eben bei den Energiesparmaßnahmen steht immer die Aufwertung des Wohnraums im Zentrum. In Form von Wertsteigerung, Kostenersparnis und Komfort.

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist ja offenbar vorhanden, aber laut MA25 kommt das Feedback von Bauträgern (im Neubau), dass die „rollstuhlgerechten“ Wohnungen dann auch nicht von „Gesunden“ genommen werden und zumindest das Badezimmer muss wieder zurück gebaut werden. Da läuft etwas schief in der Gestaltung dieser Badezimmer und des gesamten Wohnraums. Hier geht's um Kommunikation, um das Bewusstsein, dass Barrierefreiheit ein wirtschaftlicher und ein persönlicher Gewinn ist, und um Qualifikation in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Schon 2008 hat der Verein *design for all* auf der Fachmesse „Integra“ eine barrierefreie Wohnung aufgebaut, die auf den ersten Blick „ganz normal“ war.

Besucher_innen waren erstaunt, dass sie sich einer behindertengerechten Wohnung befinden.



Figure 9: Barrierefreie Wohnung auf der Integra 2010

2010 folgte ein Messestand in Wien, der Barrierefreiheit erlebbar machen und Ängste abbauen sollte: Angst vor unschönen Lösungen, Angst vor hohen Kosten, Angst davor, barrierefreie Wohnungen oder Hotelzimmer nicht vermieten zu können. Unter anderem wurde ein attraktives Kleinbad gestaltet, 2011 und 2013 folgte eine Zusammenarbeit mit Wiener Wohnen mit jeweils einem barrierefreien Mini-Bad (3,57 m²).



Figure 10: Schönes, barrierefreies Bad auf kleinem Raum. design for all Kleinbad (links), MA 50, Bauen & Energie Messe Wien (rechts)

Evidenz

Als Grundlage für Förderungen und als Ausgangsbasis für Gestaltungsempfehlungen müssen zuallererst Daten darüber vorhanden sein, was im Bestand sinnvoll und möglich ist.

Beispielgebend dafür ist die Deutsche Studie „Der Raum – Das Bad“⁴⁸, durchgeführt 2015 von der Fakultät für Industrial Design an der TU München, dem Institut IF-Universal Design und Industrievertretern. Der Schwerpunkt der Evaluierung war das Badezimmer mit folgender Fragestellung:

„Inwieweit ist es möglich, im Bestand der Wohnungswirtschaft im Sinne des universal design Ansatzes wirtschaftliche Sanierungskonzepte zu entwickeln, die möglichst breiten Nutzergruppen von Jung bis Alt gerecht werden.“ (Thomas Bade, Geschäftsführer Institut für Universal Design)

Das Projekt analysierte ca. 6000 Wohnungen im Bestand und identifizierte drei unterschiedliche und sich scheinbar immer wiederholende Badezimmer Grundrisse aus dem Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit. Daraus wurden drei Grundrisstypologien der am häufigsten vorkommenden Badezimmerkonstellationen entwickelt mit 4,7 qm² (A), 3,36 m² (B) und 4,35 qm² (C) Grundfläche:

⁴⁸ Das Bad - Bauen mit Weitblick, Forschungsprojekt Badgestaltung, TU-München et. al. 2015

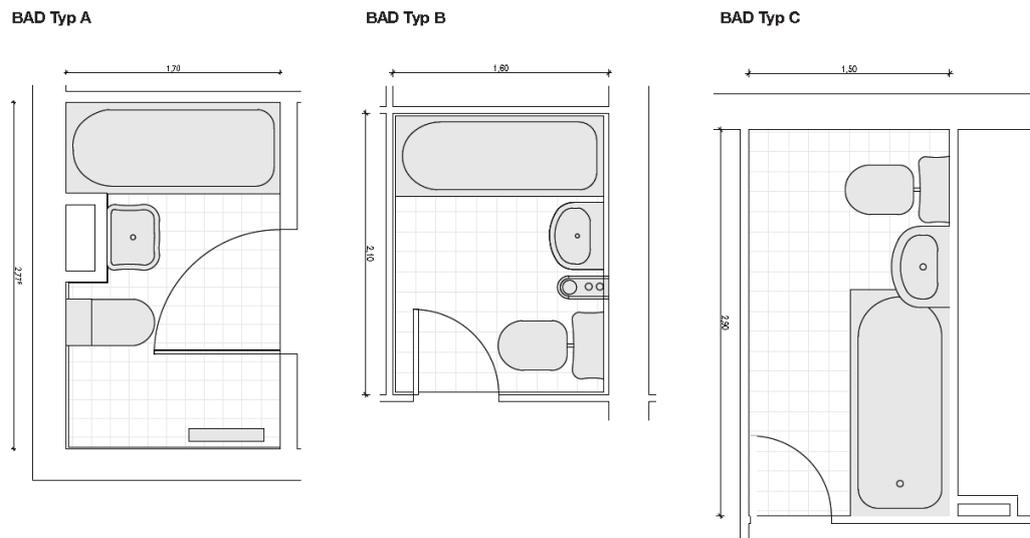


Figure 11: Badtypen im Wohnungsbestand Deutschland. Quelle: Forschungsprojekt „Das Bad“

In Zusammenarbeit mit Industriepartnern wurden Bad-Lösungen entwickelt, die den Anforderungen der Wohnungswirtschaft gerecht werden unter Einhaltung einer Preisspanne von ca. 8000 bis 9000 Euro sowie Modularität der Lösungen. Der Fokus lag auf einer hohen Nutzerfreundlichkeit für möglichst breite Nutzergruppen. Die Bäder wurden im Original gebaut und von den Probandengruppen auf ihre Machbarkeit geprüft.

Ein interessantes Detail: Der schlauchförmige Grundriss von Bad C hatte eine ergonomisch vorteilhafte Anordnung der Produkte. So ist z. B. ein leichteres „entlanghangeln“ für mobilitätseingeschränkte Person möglich.

Fazit der Projektverantwortlichen:

In der Quintessenz entstand ein durchdachtes, reduziertes aber dennoch offenes Raum- und Objektsystem, das auch möglichen Anforderungen zur Mobilitätsunterstützung oder Pflege mit vorgedachten Anpassungsoptionen (z.B. Wandverstärkungen zur Aufnahme von Stützhaltegriffen, eingearbeitete, nicht sichtbare Haltegriffe im Waschbecken) je nach Bedarf gerecht werden können. Heißt aber auch, dass trotz aller Flexibilität die Ziele der Barrierefreiheit nicht erreicht werden konnten, aber dennoch alles Notwendige umgesetzt wurde, um selbstbestimmt auch in pflegerisch notwendigen Lebenszyklen im eigenen Wohnraum zu verbleiben. (zitiert aus dem Fazit der Studie Das Bad)

Eine Untersuchung, ob diese Grundrisstypen auch für Wien repräsentativ sind, wäre sinnvoll, denn so könnten aus den bereits vorliegenden Projektergebnissen Empfehlungen erarbeitet werden.

Wohnen neu denken

Es ist problematisch, dass der Wohnungsbau hauptsächlich von jungen Erwachsenen und für junge Erwachsene betrieben wird. Es ist ein Umdenken nicht nur für den Zugang zur Wohnung, sondern auch bei der Gestaltung von Küche und Sanitärräume notwendig. Wenn wir die Selbstständigkeit für ältere werdende Menschen fördern möchten, müssen wir uns aktiv und präventiv um einen Abbau der Barrieren kümmern. (Lehr, Prävention eine Notwendigkeit in einer Gesellschaft des langen Lebens, 2012, S. 3-4)

Die Grundrissqualität war ein immer wieder Thema in den einzelnen Gesprächen, denn sie beeinflusst maßgeblich die Wohn- und Lebensqualität.

Wir sind kulturell stark geprägt durch die klassischen Wohnungsgrundrisse, die eine Hierarchie der Räume innerhalb der Wohnung bestimmt. So sind Kinderzimmer zum Beispiel die kleinsten Räume, obwohl die am stärksten genutzt werden. Aus dem Pflegealltag ergibt sich der Wunsch, das Badezimmer möglichst an einen Schlafraum angrenzen zu lassen, sodass der Transfer vom Bett in das Bad ganz privat und mit Würde erfolgen kann.

Überlegungen zum Grundriss sind natürlich vor Allem im Neubau relevant, sollten aber auch bei Sanierungen mitgedacht werden, wenn Kleinräume aufgelöst oder Kleinwohnungen zusammengelegt werden.

4.2 Chancen der Wohnungsadaptierung

Die Renovierung der Wohnung bzw. die altersgerechte Anpassung wird oft zu spät in Angriff genommen.

Der verfügbare Zeitraum für Bewusstseinsbildung ist nach Erfahrungen der MA24 eher eng. 60- bis 65-Jährige sind heutzutage noch sehr fit, sie könnten sich um einen Umbau kümmern und auf die Veränderungen noch einstellen, wollen sich aber (noch) nicht mit dem eigenen höheren Alter auseinandersetzen – bis es zu spät ist und jede Art von Veränderung die Menschen überfordert. Diese Beobachtung wird von den mobilen Diensten bestätigt, für die es problematisch ist, in einer nicht barrierefreien Umgebung zu arbeiten.

Nachhaltiger Qualitätsgewinn

Wichtig ist, das „Alter zu enttabuisieren“ und positive Bilder und Effekte der barrierefreien Adaptierung zu etablieren, mit attraktiven und leistbaren Wohnungskonzepten. Seniorenbeauftragte in den Bezirken berichten, dass in den letzten Jahren bereits ein langsames Umdenken stattfindet, was von der MA25 bestätigt wird. Immer öfter melden sich auch jüngere Menschen mit dem Wunsch, vorbeugend etwas unternehmen, zumeist aber aufgrund von Beobachtungen und Erfahrungen in der eigenen Verwandtschaft.

Die Bewusstseinsbildung für Barrierefreiheit sollte allerdings wesentlich breiter angelegt sein mit dem Ziel, **die Trennung der Wahrnehmung zwischen unterschiedlichen Gruppen aufzulösen**. Universell gestaltete Umgebungen bieten Raum für die Anforderungen von alten Menschen, für Menschen mit Behinderungen, für Kleine, Große, Starke und Schwache.

Eine Anregung der MA 24 diesbezüglich wäre, in der Kommunikation zur Wohnungsanmietung oder zum Kauf anzusetzen. Wenn bestimmte Qualitäten nachgefragt werden, dann beginnt möglicherweise auch in der Immobilienmarkt ein Umdenken.

Positive Erfahrungen aus der Bauwirtschaft dokumentiert auch die OECD-Studie Ageing in Cities aus den USA. Junge Käufer und Mieter sind anspruchsvoll, sie verlangen nach energieeffizient und universell gestaltetem Wohnraum. Das ist nicht überraschend, denn diese Art von Nachhaltigkeit bedeutet: Kostenersparnis, Komfort, und Werterhalt der Immobilie.

Innovationspotenzial

Gerade in Klein und Kleinstwohnungen ist es sehr schwierig die notwendigen Bewegungsflächen zu erreichen. Die Nutzung mit einem Rollator ist oft noch möglich, mit dem Rollstuhl wird es sehr schwierig.

Bei Umbauten werden dann typischerweise:

- Kleinräume wie die alte „Speis“, die von Kühlschrank und Kücheneinbauten abgelöst wurden, in einen anderen Raum integriert.
- Drehtüren durch leichtgängige Schiebe-oder Falttüren ersetzt.

Die Möblierung spielt natürlich ebenso eine Rolle im Schaffen von Bewegungsräumen, und diese Anforderungen beinhalten Innovationspotenzial für die Möbelindustrie. Was im Bad bereits angekommen ist, könnte beispielgebend sein für Küche und Wohnräume: Unterfahrbarkeit von Möbeln, Erreichbarkeit, versteckte Funktionalität wie Halteleisten oder technische Einbauten.

Nicht umsonst war einer der Industriepartner des Projekts „Das Bad“ der Türenhersteller Küffner neben den Sanitärunternehmen, sie alle profitieren davon, dass sie sich aktiv mit den Anforderungen der Menschen auseinandersetzen. Gerade innerhalb schwieriger Rahmenbedingungen entstehen innovative Produkte.

Einer der Gewinner der Universal Design Award 2017 war der Startup MORMOR mit dem der Tisch HALT. Ein umlaufender Handlauf aus Holz bietet auch mitten im Raum eine feststehende Unterstützung. Schon vor über 10 Jahren hat die Oberösterreichische Möbeltischlerei Andexlinger easylife Möbelkonzepte entwickelt mit viel versteckter Funktionalität.



Figure 12: easylife Küche Fa. Andexlinger (links), Tisch "HALT" von Mormor (rechts)

Technische Assistenzsysteme

Schon in den 1980-er Jahren wurde in Skandinavien und UK damit begonnen, technische Assistenzsysteme zu testen. Dabei ging es weniger um die technische Machbarkeit, sondern mehr um Akzeptanz der Bewohner_innen, um die Integration in Pflegedienste und darum, dass technische Systeme den menschlichen Kontakt nicht ersetzen sollen.

Die Technologie hat sich seit damals verändert und Hausautomation und Regelungstechnik sowie Multimediasteuerung sind Assistenzsysteme, die quasi im Supermarkt erhältlich sind. Die Nachrüstung oder wenigstens die Vorbereitung in Form von Leerverrohrungen oder Anschlüssen für moderne Gebäudeautomation könnte im Zuge einer Wohnungsrenovierung problemlos integriert werden.

Die Digitalisierung in der Bauwirtschaft schreitet insgesamt mit Riesenschritten voran um Energieverbrauch und andere Gebäudedaten zu planen, zu überwachen und zu steuern. Building Information Management (BIM) ist das neue Schlagwort in der Branche, es spricht nichts dagegen, auch die Vorbereitung für umfassendere Assistenzsysteme in Wohnbauten zu integrieren.

Assistenzsysteme im Sinn von Ambient Assisted Living (AAL)⁴⁹ sind ICT Lösungen, die die Lebensqualität und Unabhängigkeit von älteren Menschen unterstützen. So gesehen können AAL und Smart City nicht getrennt voneinander gesehen werden um Sicherheit, Komfort und Gesundheit abzudecken.

Auch in Österreich wird seit Jahren zu AAL geforscht, realisiert wurden Aspekte von AAL jedoch bis zuletzt nur in reduzierter Form in der Telemedizin, bzw. in Notrufsystemen (siehe auch Paulus u. Hilbert, Reflexionen, Ideen und erste Ansätze zum Zuhause als Gesundheitsstandort, 2011, S. 676).

In einigen Projekten werden nun sinnvolle, nutzerzentrierte Anwendungen für SmartHome (Nach)rüstungen getestet. Zum Beispiel hat 2016 in Berlin die GESOBAU gemeinsam mit der AOK Nordost das Projekt Pflege@Quartier⁵⁰ ins Leben gerufen, um

⁴⁹ Definition von AAL siehe EU initiative Policy for AAL §169

⁵⁰ <https://www.gesobau.de/mieterinfos/mieterservice/pflege-quartier/>

innovative Lösungen zur Unterstützung von Pflegebedürftigen, pflegenden Angehörigen und Pflegekräften zu entwickeln. Im Mittelpunkt des Vorhabens steht dabei die Entwicklung von Pilotlösungen zur Erhaltung der Selbstständigkeit im häuslichen Wohnbereich. Seit 5. Mai 2017 ist die erste Musterwohnung von im Märkischen Viertel von Berlin offiziell eröffnet.

Und die Wiener AAL TestRegion „WAALTeR“⁵¹ entwickelt Servicepakete, die auf die Bedürfnisse der Nutzer_innen zugeschnittenen sind in den Bereichen Soziale Integration, Sicherheit und Gesundheit sowie das Querschnittsthema Mobilität. Ab Anfang 2018 werden 83 Wiener Testhaushalte mit dem integrierten WAALTeR System ausgestattet und evaluiert.

Die menschlichen Aspekte des Einsatzes von technischen Assistenzsystemen haben sich seit ihren Anfängen in den 1980-er Jahren nicht verändert. Im Mittelpunkt bei der Anwendung von Technologien darf die Schnittstelle Mensch/Technologie nicht zu kurz kommen, die Nutzungstauglichkeit im Alltag muss gewährleistet sein.

Letztlich kann Technologie den Abbau von baulichen Barrieren nicht ersetzen. Sie verbindet jedoch das technische und soziale Umfeld miteinander um die Lebensqualität zu steigern.

4.3 Wohngebäude

Seit den Bauordnungsnovellen 1991 bzw. 1993 ist der barrierefrei Zugang zu Wohnungen verpflichtend, das macht sich in der Zugangsqualität von neuen Wohnbauten im Großen und Ganzen positiv bemerkbar. Die Anfragen nach Adaptierungen beziehen sich nach Auskunft der MA 25 im neueren Bestand zumeist auf den Wohnraum, nicht auf die Allgemeinflächen.

Gründerzeithäuser

Viele Sockelsanierungen wurden in der Vergangenheit bei Gebäuden aus der Gründerzeit durchgeführt. Auch hier ist der nachträglich eingebaute Aufzug oft nur von Halbstock zu Halbstock nutzbar.

Vor Allem bei hochwertiger Substanz innerhalb des Gürtels werden Einbauten von Treppenliften nur ungern bewilligt, da ein Eingriff in die historische Substanz zumeist als zu invasiv gesehen wird. Schwellenloser Zugang innerhalb eines normalen Förderrahmens ist in diesem Bestand nur mit besonders kreativen Lösungen möglich.

Knackpunkt 50-er bis 80er Jahre

Der Sanierungsbedarf ist bei Gebäuden aus dieser Zeit besonders hoch, Energie-Effizienz steht da an erster Stelle.

⁵¹ <http://www.aal.at/pilotregionen-3/waalter/>

Der Abbau von Hindernissen im Altbestand ist vor Allem bei den Wohnbauten der 50er bis 80er Jahre problematisch. Damals wurden die Stiegenhäuser außen angesetzt. Wenn ein Aufzug vorhanden ist, dann hält er nur im Halbstock. In vielen Fällen ist eine barrierefreie Erschließung bautechnisch nicht möglich, oder innerhalb eines sinnvollen Kostenrahmens nur schwer umsetzbar. Auch bestehende Gangbreiten lassen wenig Spielraum für Verbesserungen, aber gerade in diesen Gebäuden wohnen viele Menschen, die jetzt gebrechlich werden. Derzeit wird für diese Gebäude der Ausweg hauptsächlich in Neubauten gesehen.

Es gibt aus dieser Zeit auch Fälle, wo in bester Absicht Gebäude für den späteren Einbau eines Aufzugs vorbereitet wurden. Die dafür vorgesehenen Flächen wurden jedoch als Abstellraum mit vermietet. Jetzt, wo der Bedarf da wäre, ist es fast unmöglich, diese Flächen wieder freizubekommen. Ähnliche Bedenken kommen bei der Betrachtung des anpassbaren Wohnens. Wer weiß in 20 Jahren noch, dass die Wohnung leicht anpassbar ist? Wird diese Möglichkeit dokumentiert und von Vermietern kommuniziert?

Möglichkeiten, die derzeit ausgeschöpft werden:

1. Generalsanierungen und Dachgeschoß-Verdichtung
2. Seitentrakt oder Hofbebauung
3. Umwidmung von (vereinzelt) Lokalfächen im Erdgeschoss als barrierefrei zugängliche Wohnung

Wien wächst, in den letzten beiden Jahren sind 70.000 neue Einwohner_innen dazu gekommen. Das Neubauvolumen deckt aber nur den Neuzuwachs an Menschen in Wien ab. Um die Verdichtung und Sanierung im Bestand kommt man da nicht herum.

Die Strukturen im Bestand in Wien haben für die menschlichen Dimensionen der Stadt besten Voraussetzungen. Funktionierende „Grätzl“ mit guter Infrastruktur, überschaubare Gebäudegrößen, gut zugänglicher öffentlicher Verkehr. Diese Qualität zu erhalten mit einem guten sozialen Mix ist ein wichtiges Ziel. In der Magistratsdirektion ist man sich der schwierigen Gemengelage durchaus bewusst, es braucht eine Balance aus Stadterweiterung, Verdichtung und Sanierung.

Hindernisse nicht nur für Bewohner_innen

Für die Berufsrettung MA 70 und natürlich auch für andere Einsatzkräfte gibt es auf öffentlichem Grund (vor Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen) zwei Probleme. Zum einen sind das die reduzierten Parkmöglichkeiten (Flächen sind oft mit Pollern gesichert); der zweite Punkt sind die zu kleinen Aufzugsanlagen für Tragen und Personal und eine dementsprechende Traglast.

Pflege- und Betreuungskräfte leiden ebenfalls unter schwierigen baulichen Bedingungen.

4.4 Gelungene Fallbeispiele

Wien kann auf einige sehr gelungene Projekte verweisen, die im gemeinsamen Engagement von Wohnfonds, Planungsteams und Eigentümern innerhalb des Förderrahmens (Objektförderung) entstanden sind. Viele finden sich in Publikationen des Wohnfonds Wien sowie auf dessen Homepage.

Die in diesem Kapitel dargestellten Beispiele an realisierten Wohnungssanierungen zeigen die Umsetzung von besonders positiven Maßnahmen der Barrierefreiheit, die auch auf ähnlich gelagerte Objekte übertragbar sind. Durch Verwendung von Fördermitteln und Errichtung von neuem Wohnraum (Dachgeschoßausbau) konnte eine nachhaltige Aufwertung der Immobilie erreicht werden, die sich sowohl für den Eigentümer finanziell rentiert (positiver Return on Investment) als auch den Wohnkomfort und die Lebensqualität der Bewohner_innen wesentlich verbessert.

1020 Wien, Zirkusgasse 47

Basisdaten:

Sockelsanierung 217 Wohnungen, 2 Lokale

Baujahr 1960, Nutzfläche 11.000 m²

Maßnahmen:

Abbruch bestehender Stiegen sowie Einbau von einläufigen Stiegen und Aufzugszubau im laufenden Wohnverhältnis mit Hilfe von provisorischen Stiegen.

Auswirkungen auf die Barrierefreiheit: (Lokalausweis)

Die Wohneinheiten sind in 6 von 8 Stiegen zu 100 Prozent über einen Lift barrierefrei zugänglich. Auch die Waschküche kann BF erreicht werden. In zwei Stiegen ist ein „kleiner“ Aufzug vom Erdgeschoss nur über Stufen erreichbar. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist ebenerdig im Hof eingerichtet und somit auch barrierefrei zugänglich.

In Summe sind 160 Wohneinheiten barrierefrei erschlossen. In den weiteren 50 Wohneinheiten wurde die Situation soweit verbessert, als dass nun die Etagen mit einem neuen Lift verbunden sind und jetzt nur mehr einige wenige Stufen (zwischen Hauseingangstor und Lift) zu überwinden sind.

In Summe beträgt der Anteil der barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten 76 Prozent.



Figure 13: Wien Zirkusgasse, Impressionen nach der Blocksanierung: Verbesserter Komfort für alle Bewohner_innen.

1040 Wien, Schaumburggasse 14

Basisdaten:

geförderter Aufzugseinbau

Maßnahmen:

Abriss der Stiege EG zum Hochparterre (mehr als 15 Stufen)

Einbau eines Lifts im Treppenauge (Kabineninnenmaß 132 x 97 cm)

Liftschacht trapezförmig: hinten 150 cm, vorne 230, seitlich 130 cm

Der Lift wurde durch viele Glaselemente in den Gebäudestil auch optisch ansprechend eingebettet.

Auswirkungen auf die Barrierefreiheit: (Lokalausgleich)

Durch den mutigen Schritt des Abtragens der Stiege ins Hochparterre wurden neue Planungsoptionen möglich. Eine leicht abfallende bauliche Rampe führt nun zum Stiegenhaus und zum neu errichteten Lift. Der Lift verbindet sieben Etagen inklusive Keller. In Summe sind nun 11 Wohneinheiten barrierefrei über den Lift zugänglich sowie 2 Geschäftslokale über den neuen barrierefreien Eingangsbereich erreichbar.

In Summe beträgt der Anteil der barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten und Geschäftsflächen 100 Prozent.



Figure 14: Schaumburggasse, Skizze der Ausgangssituation (link) mit Treppe, rechts der barrierefreie Zugang zum Lift und damit zu allen Wohneinheiten

Demonstrationsvorhaben Menzlgasse 17 und 21⁵²

Als Besonderheit ist bei diesem Projekt zu erwähnen, dass es gemeinsam mit dem Objekt Menzlgasse 17, 1160 Wien im Rahmen des Programms „Haus der Zukunft“ mit einer Studie begleitet wurde. Im Zentrum der Forschungsarbeit lag die seniorengerechte bzw. behindertengerechte Ausführung bzw. die Evaluierung von Mehrkosten. (Näheres zu den Erkenntnissen der Studie findet sich beim nachfolgenden Fallbeispiel.)

1160 Wien, Menzlgasse 21

Basisdaten:

geförderter Neubau (vermutlich Totalsanierung)

(Hinweis die Grundzüge der barrierefreien Ausführung unterliegen bereits der Bauordnung des Neubaus) Allerdings entnimmt man dem Forschungsbericht von Dr. Rischaneck, dass bei der Gebäudeausführung weit mehr Maßnahmen der Barrierefreiheit umgesetzt wurden, als nach Wiener Bauordnung gefordert. (Rischaneck, 2006, S. 14ff)

Auswirkungen auf die Barrierefreiheit: (Lokalaugenschein)

Das Gebäude verfügt über einen Lift, der EG und alle 4 Etagen miteinander verbindet. Es sind alle 9 Wohneinheiten barrierefrei zugänglich. In Summe beträgt der Anteil der barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten 100 Prozent. Auch Kinderwagenabstellraum, Waschküche und Fahrradabstellraum sind barrierefrei zugänglich im Erdgeschoss.

1160 Wien, Menzlgasse 17

Basisdaten:

Sockelsanierung, Lifteinbau im Innenhof und Überdachung des Zugangs sowie Ausbau des Dachgeschossausbaus sowie zahlreiche weitere Verbesserungen. (Rischaneck, 2006, S. 17ff)

Auswirkungen auf die Barrierefreiheit: (Lokalaugenschein)

12 Wohneinheiten

Das Gebäude verfügt über einen Lift, der über den Hof von der Straße erreichbar ist und den Keller, das Erdgeschoss und weitere 4 Etagen miteinander verbindet. Es sind alle Wohneinheiten barrierefrei zugänglich.

In Summe beträgt der Anteil der barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten 100 Prozent.

⁵² Demonstrationsvorhaben Menzlgasse Begleitung der Bau- und Besiedlungsphase der beiden als seniorenbezogene Bauvorhaben ausgeführten Projekte (Neubau und Sockelsanierung), Dokumentation und verallgemeinerbare Schlussfolgerungen (2007)



Figure 15: Menzgasse Blocksanierung, Hofseitiger Aufzug mit überdachtem Zugang(oben), stufenloser Zugang zum Hof (unten)

Zusammenfassung Kapitel 4: Bauen, Planung, Architektur

Entscheidungsgrundlagen schaffen

Der Abbau von Hindernissen im Altbestand ist vor Allem bei den Wohnbauten der 50er bis 80er Jahre problematisch. In diesen Gebäuden wohnen viele Menschen, die jetzt gebrechlich werden. Konzentration auf den Bestand und die systematische Erfassung von Planungen der 50-er bis 80-er Jahre Gebäude erscheint sinnvoll.

Zukunftsweisende Planungen, Dienstleistungen und Fördersysteme brauchen solide, bereichsübergreifende Daten. Dazu gehören die Erhebung von Gebäude- und Grundrisstypen, die Untersuchung von Lebensrealitäten im Zusammenhang mit Wohnen, Wohnumgebung, Pflege und Mobilität sowie Varianten der strukturellen Integration von Maßnahmen.

Positive Bilder von Barrierefreiheit in der Bau- und Immobilienwirtschaft schaffen

Wenn Bauträger erzählen, dass die „rollstuhlgerechten“ Wohnungen dann auch nicht von „Gesunden“ genommen werden und zumindest das Badezimmer wieder zurück gebaut werden, muss, dann läuft etwas schief in der Gestaltung und Vermarktung dieser Wohnungen.

Es fehlt das Bewusstsein, dass Barrierefreiheit mehr Qualität für Alle bedeutet und dieses erweiterte Verständnis der Nachhaltigkeit mehr Komfort und Werterhalt der Immobilie nach sich zieht.

Forschungs- und Anwendungsfelder rund um Mobilität und die Gestaltung des öffentlichen Raums könnten beispielgebend sein, um auch beim Wohnen und in der Wohnumgebung eine Transformation einzuleiten.

Modularität in der Wohnung kommunizieren und begleiten

In bester Absicht Gebäude für den späteren Einbau eines Aufzugs vorbereiten – und die dafür vorgesehenen Flächen als Abstellraum mit vermieten. Jetzt, wo der Bedarf da wäre, ist es fast unmöglich, diese Flächen wieder freizubekommen. Ähnliche Bedenken kommen beim anpassbaren Wohnen. Wer weiß in 20 Jahren noch, dass die Wohnung relativ anpassbar ist? Wird diese Möglichkeit dokumentiert, im Mietvertrag festgehalten, in der Immobilienanzeige kommuniziert?

Positive Beispiele kommunizieren

Die Stadt Wien hat kreative und hochwertige Sanierungsbeispiele zu bieten. Diese Beispiele sind auf der Webseite des Wohnfonds Wien zu sehen, allerdings ist auch hier eine begriffliche Trennung zu beobachten: „barrierefrei“ ist eine separate Kategorie. Aus Sicht der Nutzung weisen diese Gebäude die höchst mögliche Qualität für Alle auf. Qualitätskriterien sollten daher im Vordergrund stehen, nicht die „Schublade“ der Barrierefreiheit.

Diese Qualitätskriterien könnten positiv, nicht stigmatisierend in die Kommunikation zur Wohnungsanmietung oder zum Kauf einfließen.

Sichere Wohnung und Wohnumgebung

Eine sichere Wohnung und Wohnumgebung, in der die vorhandene Mobilität so weit wie möglich genutzt werden kann, verhindert nicht nur physische Unfälle, sondern unterstützt Selbstständigkeit und Mobilität. Dazu gehören Maßnahmen, die das subjektive Sicherheitsempfinden stärken.

Haustechnik ist im digitalen Zeitalter angekommen

Mit der zunehmenden Digitalisierung von Gebäuden spricht nichts dagegen, auch die Vorbereitung für umfassendere Assistenzsysteme im Zuge der Sanierung zu integrieren.

Assistenzsysteme unterstützen Lebensqualität und Unabhängigkeit von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung. Ambient Assisted Living (AAL) und Smart City Programme sollten gemeinsam agieren um Sicherheits-, Pflege- und Gesundheitsthemen abzudecken.

5 Ganzheitliche Modelle

Von welchen Modellen können wir lernen, wo können / müssen wir ansetzen, um Wohnen in Wien zukunftssicher zu machen?

Beispiele aus dem Ausland zeigen einen anderen Umgang mit Behinderung und Alter, sowie einen bereichsübergreifenden Zugang zur Lösung von komplexen Problemen.

Wie bereits mehrfach erwähnt, verursacht eine Trennung von Strukturen, sowohl thematisch als auch in der Verwaltung, enorme Kosten und Reibungsverluste.

One of the problems in Austria is the fragmentation of budgets and funders. It is difficult for departments to make decisions in areas that are not fully within their respective responsibilities. If a decision falls into the periphery of three or four different departments then it is likely that no decision will be made. (Dr. Judit Simon)

Wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt, sieht auch die OECD die Lösung in einer ganzheitlichen Annäherung an die Herausforderungen der alternden urbanen Gesellschaft. Zu den übergeordneten Policy Empfehlungen gehören (OECD, „Ageing in Cities“, 2015):

- die Integration von ökonomischen und sozialen Anliegen sowie
- die Entwicklung von horizontalen Strukturen, die das Silodenken aufbrechen.

Ageing cities should take a comprehensive approach, integrating economic and social policies Creating a horizontal governance structure to overcome policy “silos” brings together various age-related components: housing, healthcare, urban infrastructure, public transport, employment, urban form.

Alle Maßnahmen, die das Leben für Ältere Menschen in der Stadt attraktiver machen, kommen der gesamten Gesellschaft zugute, und die Trends der Alterung und ihre Auswirkungen sind vorhersehbar und somit kalkulierbar, sagt Rolf Alter, Director der Abteilung Public Governance and Territorial Development Directorate der OECD in der Einleitung zur Studie:

Population Ageing also offers opportunities, such as new developments in technology and innovation; market approaches to retrofit existing housings that allow older people to maintain or regain their autonomy; and the organization of services for older people by older people in voluntary networks.

First, ageing societies are not “a problem” as such.

Second, cities where older people live, with a high quality of life, can be good places for any generation.

Third, Ageing trends and their impact can be fairly predictable.

Schlüsselindikatoren für Wohlbefinden (Well-Being) sind schon lange im ökonomischen Establishment angekommen. Die OECD nennt in diesem Zusammenhang als Indikatoren für die Qualitäten einer Stadt zum Beispiel „Wohnprobleme“ (Housing Problems) oder „Wie jemand seine Zeit verbringt“ (Use of Time).

Forschungsförderungen spiegeln die Trends

Gesellschaftliche Entwicklungen sind an den Themen der Europäischen Forschungslandschaft abzulesen. Hier zum Beispiel aus den Programmen FP7 und Horizon 2020 für die Bereiche Gesundheit und sozio-ökonomische Wissenschaften:

Citizens will benefit from European health research since its emphasis will be put on: development and validation of new therapies, methods for health promotion and prevention; including the promotion of healthy ageing, diagnostic tools and medical technologies, and sustainable and efficient healthcare systems.

Quality, efficiency and solidarity of health care systems including transitional health care systems and home care strategies.

Major trends in society and their implications (demographic change, reconciling family and work, health and quality of life, youth policies, social exclusion and discrimination)“

Gesundheitssysteme, Technologien, Pflege, Lebensqualität, Inklusion werden selbstverständlich in einem Atemzug genannt.

5.1 Alternative Systeme

Die Auswirkungen der kürzlich beschlossenen Abschaffung des Pflegeregresses⁵³ in ganz Österreich können derzeit noch nicht beurteilt werden. Eine mögliche Folge ist die Beschleunigung des Rückgangs der informellen Pflege. Die wurde bisher vornehmlich von Frauen geleistet, die aber aufgrund der veränderten Beschäftigungsverhältnisse und familiären Strukturen diese Leistung nicht mehr bringen können (siehe Kapitel 2.1).

Jedenfalls verstärkt sich der Druck auf Gemeinden, die Finanzierung der Pflege nachhaltiger zu sichern. Die Erweiterung der Kapazitäten in Pflegeeinrichtungen ist die teuerste aller Varianten. Für den erfolgreichen Ausbau des mobilen Pflege- und Betreuungsangebots sind neben arbeits- und sozialpolitischen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen auch die baulichen Gegebenheiten maßgeblich.

⁵³ Beschluss des Nationalrats am 29.6.2017

In einem Interview der Zeitschrift interior|fashion⁵⁴ mit Michael Schlenke, Universal-Design-Experte und Business Developer in der Einrichtungs- und Möbelindustrie, erzählt er von einer völlig anderen Grundhaltung in Skandinavien:

IF: Was machen die Skandinavier anders?

Schlenke: Zunächst einmal haben sie eine ganz andere Einstellung gegenüber dem Alter. Zum Beispiel steht in den Niederlanden die Mobilität von älteren Menschen ganz weit vorne. Im Winter wird als Erstes der Radweg gestreut, so dass Scooter-Fahrer nicht von der Straße rutschen. (...) Ein schönes Beispiel ist auch die Hotelkette Van der Valk. Diese baut aktuell viele ihrer Hotels um – sicherlich angetrieben von Kapazitätsproblemen – aber sie machen das in einer Art und Weise, dass sich auch Menschen mit Handicap dort wohlfühlen. Und zwar so, dass es nicht offensichtlich ist. (...).

In **Dänemark** existiert seit 1987 ein Wohnungsgesetz für Seniorinnen und Senioren, das den Bau neuer Alters- und Pflegeheime untersagt. Die Gemeinden sind somit gezwungen, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, damit ihre Bürger_innen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen können. Über 75-Jährige haben zwei Mal jährlich Anspruch auf „präventive Hausbesuche“. Auf diese Art kann die Gemeinde frühzeitig Hilfsbedarf erkennen und entsprechend planen.

Aufgrund des großen Angebots an unterschiedlichen Wohn- und häuslichen Versorgungsformen werden dänische Altenpflegeheime nur noch für die pflegerische Versorgung schwerst hilfs- und pflegebedürftiger Menschen genutzt (Ribbe et al., 1997). ... Die Aufnahme beziehungsweise der Anspruch auf eine der unterschiedlichen Wohnformen, inklusive Altenpflegeheim, erfolgt nach einem individuellen Assessment in dem der Bedarf des Einzelnen festgestellt wird (Hansen B. E., 2002).⁵⁵

Eine Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen berät die Bürger_innen, wie Wohnbauförderungen für ihre Projekte am besten eingesetzt werden könnten.

Ein Grundgedanke der dänischen Reformbemühungen war es, Wohn- und Versorgungsangebote getrennt voneinander anzubieten, damit eine bestimmte Wohnform nicht zwangsläufig an eine bestimmte Versorgung gebunden ist (Hansen B. E., 2002). Dieses Ziel wurde durch die Etablierung neuer Wohnformen erreicht. Heute sind die Versorgungsleistungen individuell an die Bedürfnisse der hilfs- und pflegebedürftigen Menschen angepasst (Meijer et al., 2000).

Unterstützt wird die dänische Seniorenpolitik zudem durch den Einsatz modernster Technologien, wie beispielsweise den Einsatz von Telemedizin, Sensortechnik und

⁵⁴ interior|fashion, 4/2017

⁵⁵ Literaturarbeit: Wie wird die ambulante pflegerische Versorgung in Dänemark umgesetzt? Martin Dichter, 2007

Online-Pflege-Modelle. Alleine diese Maßnahmen werden vom dänischen Finanzministerium mit rund 400 Millionen Euro seit 2009 finanziert.

Norwegen geht, wie Dänemark, den Weg einer ganzheitlichen Planung pro Person bis an das jeweilige Lebensende.

Schweden

In einem Interview mit dem Niederländischen Policy Lab on Housing and Care erklärte die Schwedische Gesundheitsforscherin Cecilia Henning schon 2013, dass man mit dem Ziel "Zuhause Altern" bereits zu weit gegangen ist.

What is interesting in the Swedish example is that we have had a very decisive policy towards Ageing in Place, but we have found that we have gone too far. The thing is that we have closed a lot of residential facilities. To get admitted there you need to go through a needs assessment. Many of such facilities have been closed because the politicians and the municipalities think that we should not have so much residential care, we should have ageing in place. So instead, we give home care in people's homes. But at a certain point old people want to go to residential care units because they feel insecure and lonely. (...) I think that Sweden is the only country in the world to have gone too far and now made a U-turn. (Cecilia Henning, Associate Professor at the School of Health Sciences at Jönköping University)

Daher wurde in Schweden in den letzten Jahren das „Secure Housing“ entwickelt. Es ist ein Angebot zwischen „Ageing in Place“ und „Residential Care“. Für diese Wohnform muss man sich nur anmelden, außer einer Altersgrenze gibt es keine anderen Einstiegshürden. Die Bewohner_innen zahlen Miete und die Kosten, die für eine_n „Koordinator“ anfallen. Es kann, muss aber nicht so sein, dass diese Personalkosten von der Gemeinde oder dem Betreiber des Projekts übernommen werden.

Diese Form scheint vergleichbar zu sein mit „betreubarem Wohnen“ oder „betreutes Wohnen“ in Österreich.

Es scheint, dass der signifikante Unterschied zwischen Skandinavien und Österreich nicht so sehr die einzelnen Maßnahmen sind, sondern die Koordination der Aktivitäten und die Grundeinstellung gegenüber Inklusion und Barrierefreiheit. Erstaunlich ist, wie deutlich die OECD unsere Wahrnehmung aus den Gesprächen und Recherchen in Wien bestätigt. Ein umfassender Ansatz der ökonomische und soziale der Alterung integriert; horizontale Verwaltungsstrukturen, die „Denksilos“ aufbrechen und Wohnen, Gesundheit, Stadtinfrastruktur, öffentlichen Verkehr, Arbeit und urbane Gestaltung gemeinsam betrachten.

In **Japan** hat sich das Konzept Universal Design bereits flächendeckend durchgesetzt. Bereits 1998 war in Japan die alternde Gesellschaft ein Thema, und erste Konzepte für

lebenslanges Wohnen wurden entwickelt.⁵⁶ In Yokohama 2002 wurde die International Universal Design Declaration verabschiedet.

5.2 Bewertung von barrierefreiem Bauen

Komplexe Zusammenhänge brauchen neue methodische Ansätze, die – früher voneinander getrennte – Themen miteinander verbinden. Das ist vor Allem bei den Metathemen Mobilität, Ernährung und Klima zu beobachten. Eine sehr spannende Entwicklung des letzten Jahrzehnts sind „weiche“ Faktoren der Lebensqualität, die in „harten“ ökonomischen Indikatoren ausgedrückt werden. Bestes Beispiel dafür ist der OECD Better Life Index⁵⁷, in dem die Wohnverhältnisse einer der 11 Indikatoren sind.

Ein ganzheitliches Bewertungsmodell des Gebäudes, das auch die Nutzungsqualität für Bewohner_innen beinhaltet, ist im deutschen Sprachraum nie wirklich angekommen, die Post Occupancy Evaluation.⁵⁸

Post Occupancy Evaluation (POE)

Das Modell der Post Occupancy Evaluation bewertet alle funktionalen und nutzungsrelevanten Aspekte eines Gebäudes. Über Energiewerte und physischen Komfort (Luftfeuchte, Akustik, Beleuchtung, etc.) hinaus werden im Betrieb Qualitäten der Nutzung mit qualitativen Methoden dokumentiert. So erfährt man mit relativ geringem Aufwand, warum gewisse Bereiche ungenutzt bleiben, warum sich Besucher_innen verlaufen oder Angebote nicht angenommen werden. Es ist ein Instrument, das begleitend zu Planungsprozessen und als Instrument zur kontinuierlichen Verbesserung eingesetzt werden kann.

Um zu bewerten, welche sozialen und gesundheitlichen Auswirkungen bestimmte Investitionen und Entscheidungen auf die Gemeinschaft haben, wurde der Begriff „Social Value“ geprägt. Ursprünglich kommt das Konzept aus dem Bereich der ethischen Wirtschaftskonzepte, die das Wohlbefinden des Menschen in den Mittelpunkt stellen, die jenseits der Kosten-Nutzenrechnung eines einzelnen Projekts die breiteren sozialen Implikationen und Konsequenzen einer Handlung bewerten. Als Instrumentarium dafür wurde das Social Return on Investment (SROI) entwickelt.

⁵⁶ Kose S., Possibilities for change toward universal design: Japanese housing policy for seniors at the crossroads, J Aging Soc Policy. 1996;8(2-3):161-76

⁵⁷ OECD Better Life Index: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/de/>

⁵⁸ Post Occupancy Evaluation Definiton: https://de.wikipedia.org/wiki/Post_occupancy_evaluation

Social Return on Investment (SROI)

Eine Vorreiterorganisation, die diese Methode systematisiert und standardisiert hat, ist die New Economics Foundation⁵⁹ in England, die den SROI folgendermaßen beschreiben:

SROI shows how social and environmental outcomes translate into tangible monetary value, helping organisations and investors of all kinds to see a fuller picture of the benefits that flow from their investment of time, money and other resources. This investment can then be seen in terms of the 'return' or the value created for individuals, communities, society or the environment. (New Economics Foundation, Measuring Real Value).

SROI basiert auf der traditionellen Kosten/Nutzen Analyse. Dabei wird einem sozialen Nutzen ein finanzielles Äquivalent zugewiesen. Der soziale Nutzen könnte zum Beispiel sein, dass weniger oft ein Fahrtendienst in Anspruch genommen werden muss, oder Medikamente gegen Bluthochdruck eingespart werden, weil durch die verbesserte Zugänglichkeit des öffentlichen Raums Bewohner_innen mehr Bewegung machen.

Die wichtigsten Unterschiede zwischen klassischer Kosten/Nutzen Analyse und SROI:

- Bei der SROI werden die Personen mit einbezogen, die von der Maßnahme betroffen sind.
- SROI bedingt einen nachvollziehbaren Prozess, der die Ergebnisse verifiziert.
- SROI ist eine Erweiterung der Finanzbuchhaltung, die den sozialen Wert repräsentiert, der von den Aktivitäten geschaffen oder vernichtet wird.

Die britische Regierung hat den Nachweis des sozialen Werts sogar in ein Gesetz gegossen, den Public Services (Social Value) Act 2013. Der besagt, dass in allen Vergabeverfahren der öffentlichen Hand die ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekte der Leistung mit einbezogen werden müssen, und dass das jeweilige Projekt das soziale, ökonomische und ökologische Wohlbefinden nachweislich steigert.⁶⁰ Gemeinden gehen derzeit darauf über, das Gesetz nicht nur auf Dienstleistungen, sondern auch auf Produkte anzuwenden.

Die SROI Guide⁶¹ der New Economics Foundation beschreibt die Vorgangsweise in vier Phasen:

1. Abgrenzung (scope) und Darstellung der Auswirkungen (impact mapping)
2. Daten sammeln
3. Modellieren und rechnen des SROI
4. Berichten und einbetten/implementieren

⁵⁹ <http://neweconomics.org/>

⁶⁰ Public Services (Social Value) Act 2013 <https://www.gov.uk/government/publications/social-value-act-information-and-resources/social-value-act-information-and-resources>

⁶¹ New Economics Foundation, Measuring Value: a guide to Social Return on Investment (SROI=, SROI)

Andere Organisation liefern weniger technische Beschreibungen und Anleitungen für Nicht-Ökonomen in kleineren NGOs oder Unternehmen, die dieses Instrument selbst anwenden wollen.

In Wien könnte auf Basis von POE einige gelungene Sanierungsbeispiele evaluiert werden. Eine erweiterte SROI Evaluierung kann sich die Auswirkungen eines aktuellen Projekts ansehen.

Zusammenfassung Kapitel 5: Ganzheitliche Modelle

Querdenken statt Denksilos

Es scheint, dass der signifikante Unterschied zwischen Skandinavien und Österreich nicht so sehr die einzelnen Maßnahmen sind, sondern die Koordination der Aktivitäten und die Grundeinstellung gegenüber Inklusion und Barrierefreiheit.

Erstaunlich ist, wie deutlich die OECD unsere Wahrnehmung aus den Gesprächen und Recherchen in Wien bestätigt. Ein umfassender Ansatz der ökonomische und soziale der Alterung integriert; horizontale Verwaltungsstrukturen, die „Denksilos“ aufbrechen und Wohnen, Gesundheit, Stadtinfrastruktur, öffentlichen Verkehr, Arbeit und urbane Gestaltung gemeinsam betrachten

Funktionale Bereiche verbinden

Bei Durchsicht der internationalen Beispiele ist auffällig, dass viele finanziell wirksame Einzelmaßnahmen, die in anderen Ländern genannt werden, auch in Österreich, bzw. in Wien existieren: das Pflegegeld, über das frei verfügt werden kann; die Zuschüsse zur Wohnungsadaptierung; die Förderung von Hilfsmitteln; städtische Beratungsstellen für Wohnen; die Förderung von innerstädtischer Sanierung; die gesetzlichen Rahmenbedingungen für barrierefreies Bauen, leistbaren Wohnraum und alternative Wohn- und Betreuungsformen.

Es entscheidet also nicht die Summe der Einzelmaßnahmen über erfolgreiche und zukunftssichere Konzepte.

Prävention fördern

Ein Anspruch auf präventiven Hausbesuch zwei Mal im Jahr. Dieses Dänische Modell verbessert die Planbarkeit, die Gemeinde kann Frühzeitig erkennen, ob und wann Hilfsbedarf entsteht. Diese Daten.

Zielgruppe erweitern

Aspekte der Besuchertauglichkeit, von sozialer Inklusion und das persönliche Umfeld werden derzeit nicht berücksichtigt.

Neue, qualitative Bewertungsmodelle

Qualitative Modelle wie Post Occupancy Evaluation könnten für die Nachevaluierung von den positiven Beispielprojekten herangezogen werden, um die Benchmarks für qualitätvolle Sanierung zu schaffen.

Ein nächster Schritt könnte sein, Indikatoren zu entwickeln für eine Bewertung des sozialen Werts von barrierefreier Sanierung mit Instrumenten des Social Return on Investment SROI.

6 Potenziale für Wien

Im folgendem Abschnitt wurden die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Kapiteln in Beziehung gesetzt und vier übergeordnete Themen identifiziert. In diesen Bereichen sehen wir für die Stadt Wien und Ihrer Bewohner_innen besonders viel Potenzial für zukünftige Entwicklungen:

- Koordination von Maßnahmen unterschiedlicher Verwaltungsbereiche (6.1),
- Datenaufbereitung als Entscheidungsgrundlagen (6.2),
- Kommunikation der Aktivitäten (6.3) sowie
- Anpassung von Förder- und Anreizsystemen (6.4).

6.1 Wechselwirkungen sichtbar machen, gemeinsam handeln

Im Rahmen dieser Studie wurde sehr früh sichtbar, dass das Thema Barrierefreiheit bereits in zahlreichen Arbeitsfeldern eine Rolle spielt, aber oft nur aus einem sehr eingeschränkten Blickwinkel betrachtet wird.

Wohnen, Wohnumgebung sowie Gesundheit und Pflege gemeinsam betrachten

- Zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren für eine lebenswerte Stadt gehört leistbares Wohnen in zugänglicher Umgebung, wobei die drei Indikatoren Wohnen, Verfügbarkeit von Pflegedienstleistungen und Zugang zum öffentlichen Verkehr gemeinsam betrachtet werden müssen.
- Eine baulich sichere Wohnung und Wohnumgebung und ein subjektives Sicherheitsgefühl unterstützen Selbstständigkeit und Mobilität und in weiterer Folge die physische und psychische Gesundheit. Diese Zusammenhänge könnten verstärkt untersucht und sichtbar gemacht werden.
- Assistenzsysteme unterstützen Lebensqualität und Unabhängigkeit von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung. Ambient Assisted Living (AAL) und Smart City Programme sollten verstärkt gemeinsam agieren um Sicherheits-, Pflege- und Gesundheitsthemen abzudecken.
- Aspekte der Besuchertauglichkeit, soziale Inklusion und das persönliche Umfeld sollten als Bestandteil der lebenswerten Wohnumgebung gesehen werden.

Strukturen vereinfachen und verbinden

- Die Strukturen für Wohnen, Pflege und Gesundheitsversorgung sind verwaltungstechnisch und in der Finanzierung getrennt. Auch die Themenfelder „Alter“ und „Behinderung“ werden getrennt behandelt. Diese Trennung wirkt einer universellen Sichtweise entgegen und verursacht unnötige Doppelgleisigkeiten.

- Nicht die Summe der Einzelmaßnahmen entscheidet über erfolgreiche und zukunftssichere Konzepte, sondern die Koordination der Aktivitäten und die Grundeinstellung gegenüber Inklusion und Barrierefreiheit.
- Antrags- und Durchführungsprozesse von Subjektförderungen sind kompliziert und unter Umständen mit zivilrechtlich schwierigen Situationen verbunden. Eine Vereinfachung käme den Antragsteller_innen und der Verwaltung zugute.

Rechtliche Rahmenbedingungen anpassen

- Das Umfeld der Gleichstellungsgesetzgebung ist im Umbruch begriffen, wie internationalen Entwicklungen und die zu erwartende Verschärfung des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes BGStG erahnen lassen. Die Stadt könnte sich aktiv mit ihrer Wohnbaupolitik darauf einstellen.
- Der Konsensschutz erlaubt den Rückzug auf eine Position, in der barrierefreie Maßnahmen beim Umbau nicht berücksichtigt werden müssen. Es sollte rechtlich geprüft werden, ob der Konsensschutz in manchen Teilen durchbrochen werden kann, denn die Forderung nach Barrierefreiheit kann als öffentliches Interesse interpretiert werden (Pflegestrategie 2030, Wiener Gesundheitsziele, etc.)

Fazit:

Es ist nicht die Summe der Einzelmaßnahmen, die erfolgreiche und zukunftssichere Konzepte ausmachen, sondern die Koordination der Aktivitäten und die Grundeinstellung gegenüber Inklusion und Barrierefreiheit. Kooperation im Alltag zwischen Sozialem, Bauen und Wohnen könnte signifikante Verbesserungen bewirken, die sich unmittelbar in Wohn- und Beratungsqualität bemerkbar macht, und langfristig Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche „Ageing City“ schafft. Das braucht eine grundsätzliche strategische Neudefinition und Implementierung von Barrierefreiheit bei den unterschiedlichen Akteuren.

6.2 Evidenz schaffen, vorhandenes Wissen nutzen

Die Dokumentation der Aktivitäten der Stadt Wien im Bereich barrierefreie Sanierung zeigt, dass auf eine Menge Daten zurückgegriffen werden könnte, diese aber derzeit hinsichtlich der qualitativen Effektivität der Projekte nicht ausgewertet werden.

Qualitative Grundlagen

- Der Abbau von Hindernissen im Altbestand ist vor Allem bei den Wohnbauten der 50er bis 80er Jahre problematisch. Ein gezielter Fokus sollte daher auf den Bestand und die systematische Erfassung von Planungen der 50-er bis 80-er Jahre Gebäude gelegt werden.
- Nachevaluierung von positiven Beispielprojekten als Benchmarks für qualitätvolle Sanierung durchführen.

- Die konkrete Verwendung der Mittel für Subjektförderungen wird dokumentiert, aber nicht qualitativ ausgewertet. Diese Auswertung kann zur Formulierung von Planungsempfehlungen beitragen.
- Derzeit fehlt die Evidenz für Planungsempfehlungen, wenn Barrierefreiheit nicht in vollem Umfang möglich ist. Aus der Evaluierung der vorhandenen Daten und Erhebung von Gebäudetypen und Wohnungsgrundrissen könnten Planungsempfehlungen entstehen, welche Qualität auf jeden Fall angestrebt werden muss.

Kostenwahrheit für finanzielle und soziale Kosten

- Sanierungskosten werden aktuell isoliert betrachtet. Um die tatsächlichen Kosten für die Stadt Wien zu erfassen, wären auch Gesundheits- und Pflegekosten sowie Transferleistungen und andere Einzelförderungen mit einzubeziehen.
- Für bauliche Maßnahmen sollten ganzheitliche Bewertungsmodelle etabliert werden, sodass Zusammenhänge zwischen Wohnraumsanierung und Pflege, Gesundheit und Mobilität sichtbar werden.

Fazit:

Der Fokus von weiterführenden Aktivitäten sollte auf den Wohnungsbestand aus den 1950-er bis 1980-er Jahren gelegt werden. Die Aufarbeitung und Evaluierung aller durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen und barrierefreien Sanierungsprojekte sollte wesentliche Grundlagen schaffen, um Empfehlungen für Planungen und Förderungen zu entwickeln. Bereichsübergreifend könnten soziale Auswirkungen von barrierefreier Sanierung erhoben werden und als Indikatoren in die Bewertung von Projekten und den Einsatz von Fördermitteln einfließen.

6.3 Positive Kommunikation auf allen Ebenen

Behinderung wird in Österreich größtenteils als außerhalb der Gesellschaft wahrgenommen, als ein bemitleidenswerter Zustand. In dieser Hinsicht ist ein Paradigmenwechsel angebracht, und die Stadt Wien kann mit ihrer Politik wesentlich dazu beitragen. Barrierefreiheit bedeutet mehr Qualität für Alle; universell, nach dem Design for All-Prinzip gestaltete Umgebungen sind ein wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und persönlicher Gewinn; dieses erweiterte Verständnis von Nachhaltigkeit bewirkt mehr Nutzungskomfort und besseren Werterhalt der Immobilie.

Positive Bilder von Barrierefreiheit schaffen

- Die Stadt Wien hat kreative und hochwertige barrierefreie Sanierungsbeispiele vorzuweisen. In der Kommunikation sollten diese Beispiele im Kontext der besten Qualität für Alle im Vordergrund stehen, nicht die „Schublade“ der Behinderung.

- Wenn „rollstuhlgerechte“ Wohnungen dann auch von „Gesunden“ nicht genommen werden, läuft etwas schief in der Kommunikation und Vermarktung, aber auch in der Planung und Gestaltung dieser Wohnungen. Eine Aufarbeitung der Negativbeispiele sollte zu neuen Planungsrichtlinien oder -beispielen beitragen, die Kommunikation sollte – genauso wie die Strukturen – die Trennung zwischen Behinderung und Alter aufheben und Nutzungsqualität in den Vordergrund stellen

Ohne Kommunikation keine Nachfrage

- Es geht eine überraschend geringe Anzahl an Förderanträgen ein für altersgerechte Sanierungen oder Anträge auf Zuteilung einer altersgerechten Wohnung angesichts der großen Zahl an potenziellen Nutzerinnen. Für uns heißt das, barrierefreie Wohnungen müssen attraktiver und aktiver vermarktet werden.
- Dass eine barrierefreie Wohnung allen Anforderungen des Lebens gewachsen ist, wird nicht kommuniziert. Was im Neubau Modularität oder „anpassbar“ heißt, könnte baulich in Teilbereichen auch in der Sanierung berücksichtigt und entsprechend kommuniziert werden.

Fazit:

Es muss eine Transformation der Wahrnehmung von Barrierefreiheit erfolgen. Gezielte Kommunikation von Nutzungsqualitäten und positiven Beispielen mit allen Akteuren der Wohnungswirtschaft werden dazu beitragen. Qualitätskriterien, die positiv, nicht stigmatisierend in die Kommunikation zur Wohnungsanmietung oder zum Kauf einfließen, erhöhen die Nachfrage und Vermietbarkeit der Objekte.

6.4 Anreize

Das Ziel von Eigentümern ist, im Interesse des Werterhalts eines Hauses und der zu lukrierenden Mieteinnahmen eine Qualität nach aktuellem Stand der Technik und des Komforts herzustellen. Barrierefreiheit wird in dieser Hinsicht nicht als positiver Anreiz wahrgenommen. Die Botschaft muss aber klar ankommen, dass es sich auch wirtschaftlich (ROI) lohnt, den extra Schritt hin zur barrierefreien Sanierung zu gehen.

Rahmenbedingungen verändern

- Eine Koppelung von Barrierefreiheit und Energiesparmaßnahmen im Sinn der Qualitätsverbesserung wäre sinnvoll als Bestandteil der Gebäudebewertung.
- Der Zugang zu Subjektförderungen für altersgerechten/barrierefreien Umbau ist auf bestimmte Personengruppen eingeschränkt. In der positiven Auswirkung auf den Wohnungsbestand ist es aber unwichtig, welche Personen gefördert werden, es geht vielmehr darum, welche Verbesserungen durch die

Förderungen erzielt werden können. Daher wäre es sinnvoll, die Zugangskriterien zu öffnen und stattdessen bestimmte Qualitäten zu fördern.

- Für alle Spielarten der Subjektförderung in Allgemeinflächen sollte über eine ganzheitliche, praktikable Lösung nachgedacht werden, die Einzelpersonen und Eigentümern entgegenkommt.
 - Maßnahmen, die von einer Einzelperson beantragt werden, aber der Allgemeinheit zugutekommen, verbleiben derzeit im Eigentum und in der Verantwortung der Einzelperson, mit allen rechtlichen und finanziellen Konsequenzen (z.B. hohen Wartungskosten, Unklarheiten im Fall des Ablebens des Fördernehmers).
 - Die Kombination von mehreren Subjektförderungen in einem Haus ist derzeit möglich, aber sehr kompliziert.

Ausschöpfen rechtlicher Möglichkeiten

- Der Konsensschutz steht der barrierefreien Sanierung oft im Weg. Es gibt Beispiele, wo er im Sinn von sicherheitsrelevanten Nachrüstungen (z.B. bei Aufzügen) durchbrochen wurde. Könnte man im Sinn der Nutzungssicherheit einen ähnlichen Weg gehen?
- Es wäre möglich, für öffentlich mitfinanzierte Sanierungsprojekte ein Social Value Assessment zu fordern (nach Vorbild UK, wo in Vergabeverfahren der öffentlichen Hand die ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekte der Leistung mit einbezogen werden müssen).

Fazit:

Jenseits der unmittelbaren Förderung der Sanierung könnte Barrierefreiheit, genauso wie Energiesparmaßnahmen und die Qualität der Haustechnik, als Qualitätsmerkmal in die Gebäudebewertung einfließen. Um die Akzeptanz weiter auszubauen sollten auch rechtliche Hürden und Unklarheiten hinsichtlich der Subjektförderung beseitigt werden. Für Eigentümer müssen Anreize sowohl auf Kostenbewältigung als auch auf Bewusstseinsbildung abzielen, wobei die Finanzierung in der Bauwirtschaft immer das schlagende Argument darstellt. Eine Kombination an Qualitätsanforderungen im Bau und der Aussicht auf eine bessere Gebäudebewertung könnte ein gangbarer Weg sein.

6.5 Nächste Schritte

Auf Basis der festgestellten Potenziale werden folgende Schritte für die weitere Vertiefung der Frage nach der barrierefreien Bestandssanierung in Wien skizziert.

1. Evidenz vertiefen

Qualitative und quantitative Auswertung der geförderten behindertengerechten und altersgerechten Wohnraumsanierung:

- Wie wurde saniert? Aufbereitung der Qualitäten der durchgeführten Projekte. Planungs- und Produktqualitäten, die in Beratung und Bewertung einfließen können.
- Entwicklung von Qualitätsanforderungen. Diese Anforderungen müssen in sehr unterschiedlichen Situationen anwendbar sein.

Evaluierung der barrierefreien Zugänglichkeit in Wohngebäuden aus den Jahren 1950-1990 mit Fokus auf Gemeindewohnungen sowie geförderten Wohnbau:

- Definition und Auswertung der vorliegenden Problemstellungen,
- Analyse des möglichen Sanierungsbedarfs sowie der Kosten.

Analyse von qualitativen Aspekten von bereits durchgeführten Projekten:

- Post Occupancy Evaluation (POE) von einzelnen Sanierungsobjekten und deren Auswirkungen auf die Bewohner_innen.

Ganzheitliche Begleitung und Analyse eines aktuellen/neuen Projekts:

- Identifikation von geeigneten Sanierungsobjekten für eine Social Return on Investment (SROI) Analyse.

Durchleuchten des aktuellen Sanierungsfördersystems:

- Erarbeitung von Empfehlungen zum Abbau von rechtlichen und organisatorischen Hürden.
- Vereinfachung des Zugangs zu personenbezogenen Förderungen.

2. Volkswirtschaftliche Studie(n)

Umfassende ROI-Analyse unter Berücksichtigung von Pflege, Gesundheit und Mobilität als Kostenfaktoren für die Stadt Wien.

Was ist die Alternative? Was sind die Folgen im Kontext der demografischen Veränderung, wenn Zugang und Nutzungsqualität des Wohnungsbestands nicht verbessert werden?

Modellierung der Auswirkungen von strukturellen Änderungen in Verwaltung und Finanzierung.

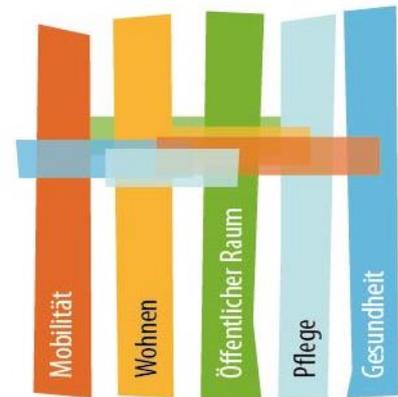


Figure 16: Horizontale Strukturen für Zukunftsthemen

6.6 Szenario

In der intensiven Beschäftigung mit dem Thema entstanden bereits erste Ideen, die über die Feststellung von Handlungsspielräumen hinausgehen. Den Autor_innen war wichtig, eine konkrete und umsetzbare Herangehensweise zu entwerfen. Das nachfolgende Szenario verarbeitet Erkenntnisse dieser Vorstudie in ein Denkmodell, das als Grundlage für die ganzheitliche Stadtentwicklung herangezogen werden könnte.

Pragmatisches Grätzl-Rating mit qualitativen Indikatoren

Es ist nicht notwendig, Quartiersentwicklung neu zu definieren, entsprechende Konzepte für Wien sind bereits vorhanden. Als konkrete Entscheidungsgrundlage für Bestandssanierung existieren jedoch keine ganzheitlichen Konzepte.

Mit dem Blick auf alle Nutzer_innen werden qualitative Indikatoren und Ziele in den relevanten Handlungsfeldern (Wohnen, Pflege und Gesundheit, Wohnumgebung, Mobilität) identifiziert, die nur in bereichsübergreifendem Handeln erreicht werden können. Beispiele für Indikatoren:

- Das Verhältnis an Wohnqualitäten innerhalb eines bestimmten Umkreises (Nicht jede Wohnung kann barrierefrei werden, aber insgesamt könnte ein definiertes Verhältnis zwischen unterschiedlichen Wohnqualitäten pro Bezirk/Grätzl erreicht werden.)
- Einsatzdienste und Betreuungspersonal können ihre Klient_innen schnell und komfortabel erreichen bzw. betreuen.
- Bewohner_innen können die täglichen Wege bewältigen (Einkaufen, Apotheke, Arzt, etc.)
- Soziale Kontakte können gepflegt werden (Nachbarschaftszentren, Zugänglichkeit von Kaffeehäusern, Freiraumgestaltung)

- Die Gesundheit der Bewohnerinnen (Erhebung anhand von periodischen Befragungen von Bewohner_innen und Ärzt_innen)

Die ganzheitliche Betrachtung macht bewusst, welche Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern bestehen, und welche Maßnahmen die größte Wirksamkeit für Alle entfalten. Wohn- und Bauförderungen könnten gezielter eingesetzt, gesundheitliche Effekte besser eingeschätzt werden.

Als Methode der Visualisierung und Bewertung entstand der „Grätzlquadrant“ (Arbeitstitel) mit den vier relevanten Handlungsfeldern. Für jedes Handlungsfeld werden Indikatoren und Werte entwickelt. Möglicherweise fällt dann, je nach Beschaffenheit des Grätzls, die Gewichtung der Indikatoren unterschiedlich aus. So kann auf Eigenheiten eines Gebiets in der dort anzustrebenden Qualität Rücksicht genommen werden.

Ein ‚baseline‘ Szenario entsteht in der Datenauswertung und Evaluierung der aktuellen Situation im Grätzl, mit den oben beschriebenen Methoden. Im Quadranten können der aktuelle und der gewünschte Status dargestellt werden. Die Darstellung erzeugt Vergleichbarkeit zwischen Grätzeln, macht Handlungsbedarf sichtbar und wirkt als Basis für verschiedene Szenarien der Politikgestaltung.

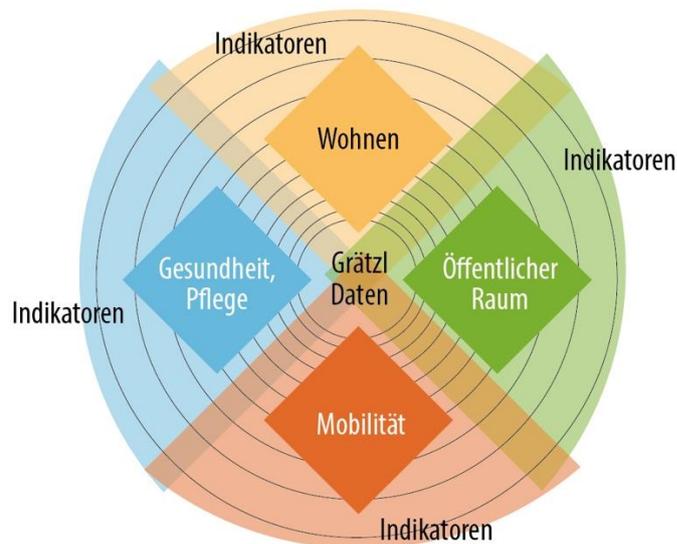


Figure 17: Der "Grätzl-Quadrant" als Werkzeug für ganzheitliche Stadtentwicklung

7 Anhang

7.1 Literaturliste

Bauordnung für Wien

BMASK 2013; Altern und Zukunft – Bundesplan für Seniorinnen und Senioren

Bundesamt für Soziales und Behindertenwesen, Kennzahlen 2015

Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen, Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG, 06.07.2005, BGBl. I Nr. 82/2005

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), 13.06.2013, BGBl. I Nr. 114/2013

Building and Environment 103 (2016) 289-301, Kelly J. Watson, James Evans, Andrew Karvonen, Tim Whitley; Capturing the social value of buildings: The promise of Social Return on Investment (SROI)

Centre for European Economic Research, Sarah Borgloh and Peter Westerheide 2010; Social Return on Investment of Mutual Support Based Housing Projects: Potential for Socio-Economic Cost Savings and Higher Living Quality

Comfort4All 2017; Barrierefreiheit im Einzelhandel, Analyse des aktuellen Ist-Zustands von barrierefreien Zugängen zu Betrieben in den kaufkraftstärksten Wiener Einkaufsstraßen

Comfort4All 2014; Studie: Barrierefreie Arztpraxen in Wien

design for all, Barrierefreies Bauen: Ausbildung und Beratung in Österreich, 2010

Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013

Deutscher Städte- und Gemeindebund DStGB 2012; Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich

Dichter Martin 2007; Literaturarbeit: Wie wird die ambulante pflegerische Versorgung in Dänemark umgesetzt?

Frey u. Ludwig 2013; Wohnbau barrierefrei: Studie Teil 1

GfK Austria; Barrierefreies Wohnen, Lifestyle 2011

Hausberger, Klenovec & Stieldorf, Integration von barrierefreiem Bauen und Kriterien der Nachhaltigkeit in Niederösterreich, 2009

Iwarsson et al 2007; Importance of the Home Environment for Healthy Ageing: Conceptual and Methodological Background of the European ENABLE-AGE Project

Kose S., Japanese Aging Society Policy 1996; Possibilities for change toward universal design: Japanese housing policy for seniors at the crossroads

Kuratorium Deutsche Altershilfe 2014; Wohnatlas

Leitner & Koch 2010; Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen

MA23, Statistik Journal 0/2015; Wien im Querschnitt der Zeit

MA 24; Pflege und Betreuung in Wien 2030

Meyer-Meierlig Ethz 2004; Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme, Vergleich verschiedener Gebäudetypen hinsichtlich der Kosten für die barrierefreie Errichtung sowohl im Neubau als auch in der Sanierung.

New Economics Foundation, Measuring Value: a guide to Social Return on Investment 2008

Norwegian Directorate for Children, Youth and Family Affairs, The Delta Centre 2013; Trends in Universal Design

OECD 2003; Ageing, Housing and Urban Development

OECD 2015; Ageing in Cities

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung Matthias Firgo, Ulrike Famira-Mühlberger 2014; Ausbau der stationären Pflege in den Bundesländern. Quantitative und qualitative Effekte des Einsatzes öffentlicher Mittel im Vergleich zur mobilen Pflege

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Ulrike Famira-Mühlberger, Matthias Firgo, Oliver Fritz, Gerhard Streicher, 2017; Österreich 2025 – Pflegevorsorge – Künftiger Finanzierungsaufwand und regionalwirtschaftliche Verflechtungen

Parliament of the United Kingdom, Public Services (Social Value) Act 2013

Registerzählung 31.10.2011

Schichel 2012; Demografischer Wandel: Weitere Haushaltsmittel für altersgerechten Umbau auch 2012 notwendig

SORA 2009; Wohnungsnachfrage in Wien

SROI Network 2009; A guide to Social Return on Investment

Statistik Austria 2017; Bundespflegegeldbezieherinnen und -bezieher nach Bundesländern 2006-2016

Statistik der Stadt Wien, 1.1.2017

Teti et. Al 2012; Prädiktoren individueller Wohnmobilität älterer Frauen und Männer

Teti et. Al 2014; Wohnmobilität im Alter

TU-München et. al. 2015; Das Bad - Bauen mit Weitblick, Forschungsprojekt Badgestaltung

US Federal Interagency Forum on Aging-Related Statistics 2012; Older Americans 2012, Key Indicators of Well-Being

VCÖ 2010; Wohnen und Mobilität in Wien

Vertrag der Arbeitsweise der Europäischen Union, 13. Dezember 2007, Amtsblatt Nr. C 326 vom 26/10/2012

7.2 Darstellungsindex

<i>Figure 1: Alter und Wohnen 2015-2030</i>	6
<i>Figure 2: Handlungsfelder Wohnen, Öffentlicher Raum, Mobilität, Gesundheit und Pflege</i>	8
<i>Figure 3: Wohnungsbestand in Wien</i>	15
<i>Figure 4: Personen mit Beeinträchtigungen in Österreich</i>	16
<i>Figure 5: Förderung von Wohnungsumbau</i>	28
<i>Figure 6: Förderfälle 2000-2016</i>	29
<i>Figure 7: Wie man derzeit zu einer Förderung kommt</i>	32
<i>Figure 8: Unfälle von über 60-Jährigen in Österreich</i>	35
<i>Figure 9: Barrierefreie Wohnung auf der Integra 2010</i>	37
<i>Figure 10: Schönes, barrierefreies Bad auf kleinem Raum. design for all Kleinbad (links), MA 50, Bauen & Energie Messe Wien (rechts)</i>	38
<i>Figure 11: Badtypen im Wohnungsbestand Deutschland. Quelle: Forschungsprojekt „Das Bad“ ..</i>	39
<i>Figure 12: easylife Küche Fa. Andexlinger (links), Tisch "HALT" von Mormor (rechts)</i>	42
<i>Figure 13: Wien Zirkusgasse, Impressionen nach der Blocksanierung: Verbesserter Komfort für alle Bewohner_innen.</i>	46
<i>Figure 14: Schaumburgergasse, Skizze der Ausgangssituation (link) mit Treppe, rechts der barrierefreie Zugang zum Lift und damit zu allen Wohneinheiten</i>	47
<i>Figure 15: Menzgasse Blocksanierung, Hofseitiger Aufzug mit überdachtem Zugang(oben), stufenloser Zugang zum Hof (unten)</i>	49
<i>Figure 16: Horizontale Strukturen für Zukunftsthemen</i>	64
<i>Figure 17: Der "Grätzl-Quadrant" als Werkzeug für ganzheitliche Stadtentwicklung</i>	65