

Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen

(Juni 2010)



Wohnen –
wie für uns
gemacht!

Impressum:

Medieninhaber und Verleger: Studie im Auftrag der
Bundesinnung-Bau
Schaumbergergasse 20
1040 Wien

Studienbeauftragter: Leitner Planung & Consulting GmbH; 2010
Alter Markt 70
8124 Übelbach

Autoren: BM Ing. Rudolf Leitner (0664 – 3072825 / rudolf.leitner@leitnerconsult.at)
Arch. DI Dietmar Koch (0664 – 1444558 / dietmar.koch@baumeister-leitner.at)

Alle Rechte vorbehalten.



Wer länger zuhause bleiben will, braucht flexible und vielfältige Betreuungsangebote!

Um den neuen Herausforderungen (demographische Entwicklung, Multimorbidität, Dienstleistungsqualität, Finanzierung, ...) in der Vorsorge für pflege- und betreuungsbedürftige Personen (Menschen mit Behinderung und ältere Menschen) auch in Zukunft gerecht zu werden, müssen neben den klassischen bestehenden Angeboten, wie mobile Pflege- und Betreuungsdienste, Notruftelefon, Essen Zuhause oder „Betreutes Wohnen“, auch klassische Wohnraumberatungen angeboten werden: mit dem Ziel altersgerechten Wohnraum zum Standard einer immer älter werdenden Gesellschaft zu machen.

Die vorliegende Untersuchung zeigt eindrucksvoll, dass bestehende Wohnungen im Bedarfsfall mit vergleichsweise geringem und berechenbarem Aufwand für die weitere Nutzung von vor allem hochbetagten Menschen adaptiert werden können und das ist grundsätzlich gut so!

Gezielter Ausbau des Betreuungsangebotes notwendig

Wenn sich die Politik für eine sinnvolle Unterstützung der Sanierung von bestehendem Wohnraum entscheidet und das Ziel verfolgt, möglichst vielen Menschen den Verbleib in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen, dann muss sie auch mehr und neue Hilfeleistungen für diese Menschen zur Verfügung stellen.

Neben den klassischen Leistungen der Hauskrankenpflege, Pflegehilfe und Heimhilfe, dem Notruftelefon oder Essen auf Rädern, benötigen diese Menschen zusätzliche neue Hilfen Zuhause. Mit der Sanierung von bestehenden Wohnräumen ist nur eines der wichtigen Themen für alte Menschen gut aufbereitet: **Mobilität, Barrierefreiheit und Sicherheit**. Längere Verweildauer Zuhause bedingt aber gleichzeitig zusätzliche Lösungen für die Themen **Inkontinenz, Demenz, Wundversorgung, Dehydration** (Flüssigkeitsverlust), um nur die größten Problemstellungen alter Menschen aufzuzeigen.

Pflege und Betreuung muss in Zukunft auch in der Nacht angeboten, der Einsatz von Technologien (Bildschirmkommunikation, Sicherheitsmelder etc.) gefördert und vermehrt angeboten werden. Mobile Betreuungsleistungen müssen kurzfristig abgerufen werden können (zB Toilet Calls), Pflegeberatungsschecks müssen Menschen auf das Älter-Werden in ihren eigenen Wänden vorbereiten und begleiten.

Die Sanierung von bestehendem Wohnraum kann helfen, dass Pflegeheimplätze in geringerer Anzahl zur Verfügung gestellt werden müssen. Sie bringt aber auch einen höheren Mitteleinsatz auf die Betreuungsleistungen "Zuhause" mit sich.



Arch. DI Dietmar Koch
(Studienautoren)

und

BM Ing. Rudolf Leitner
GF der Leitner – Unternehmens Gruppe

Altengerecht und Barrierefrei: Wohnen daheim statt im Heim!

Die Kosten für die Wohnversorgung der alten Menschen bringen schon jetzt die Finanzierungsmöglichkeiten der Sozialsysteme zum Kippen, dabei zeichnet sich die kommende Überalterung der Bevölkerung erst in Ansätzen ab.

Herkömmliche teure Wohnversorgungssysteme wie Pflegeheime sind auf noch breiterer Basis nicht finanzierbar. Altengerechte Wohnungen liegen bei weitem nicht ausreichend vor. Vorbeugen ist angesagt oder, wie der Baumeister sagt: vorbauen. Der Anteil an altengerechtem Wohnraum ist massiv zu heben. Dabei sind die Möglichkeiten im Neubau beschränkt, vielmehr ist der Hebel in der Barrierefreimachung des Gebäudebestandes zu suchen, umso mehr, als gerade ältere Menschen unter teilweise unzureichenden Wohnbedingungen in alten Bestandsgebäuden wohnen.

Als zweithäufigster Eintrittsgrund ins Pflegeheim werden von Betroffenen Wohnraummängel angeführt: fehlender Lift, mangelnde Barrierefreiheit, Probleme mit Heizung und Sanitären, Telefon; ...

Hier kann und muss auf breiter Basis auch und gerade in der Sanierung der Bestandswohngebäude vorgebeugt werden, um ein möglichst langes und selbstständiges Verweilen im eigenen Wohnraum zu ermöglichen und einem frühzeitigen Wechsel in teure Versorgungssysteme entgegenzuwirken. Dem Aspekt der Bestandsbarrierefreimachung und der altengerechten Wohnraumanpassung wird verstärkt Rechnung getragen werden müssen. Mit gezielter Fortbildung können Planer und Ausführende auf diese Anforderungen hin ausgebildet werden. Mit förderungstechnischen Anreizen kann auch die selbstständige altersgerechte Anpassung von Wohnungen durch deren Bewohner angeregt werden. Barrierefreimachungsmaßnahmen sind einmalig, nachhaltig und allen Menschen dienlich. Und sie ermöglichen was alle älteren Menschen wollen:

Altengerecht Wohnen daheim statt im Heim!





Neue Herausforderungen an den Pflegebereich

Durch den oben beschriebenen demografischen und epidemiologischen Wandel unserer Gesellschaft entsteht auch ein Veränderungsdruck auf unsere arbeitsteilige Wirtschaft. Die ursprüngliche Agrargesellschaft wurde zur Industriegesellschaft, diese nun langsam zur Dienstleistungsgesellschaft, innerhalb derer wiederum der Gesundheits- und Sozialbereich eine zentrale Rolle spielt.

Die Versorgungsstrukturen, Ausbildungssysteme und Gesetze müssen sich diesen neuen Herausforderungen stellen, effizientere neue Systeme sind zu entwickeln. Dies geschieht in aller Regel nicht von allein, sondern bedarf eines konstruktiven Eingreifens und Gestaltens, sowohl im Versorgungssystem als auch im Bildungssystem. Der sich schon seit Jahren abzeichnende Pflegepersonalmangel (vor allem beim diplomierten Personal) wird sich in den nächsten Jahren weiter verschärfen, womit wir neue Lösungen für Strukturqualitätskriterien beim Pflegepersonal und bei Zusammensetzung der qualifizierten Pflege anstreben müssen.

Das auf Österreich umzulegende Bildungssystem von ICN (*International Council of Nursing*), welches von der WHO als stufiges Pflegebildungsmodell entwickelt wurde, soll derzeit auf Österreich übertragen werden. Geht es mit den Ausbauten im stationären Bereich und den steigenden Bedarf an mobiler Betreuung so weiter wie bisher, wird die Pflege in Zukunft auf Kernkompetenzen (Pflegevisite) schrumpfen und es werden neue Berufsbilder entstehen, die rund um die bisherige Pflege die Versorgungsleistungen unterstützen müssen.

Eines der namhaften Langzeitpflegezentren in Wien beschäftigt bereits 80% der Pflegekräfte, mit nicht Geburtsort Österreich und davon 50% von den Philippinen.

Auch wenn man den mobilen Sektor stark ausweitet - wobei sich deutlich zeigt, dass in den letzten Lebensmonaten die mobile Betreuung einer stationären Betreuung in der Qualität und in den Kosten deutlich unterlegen ist – so muss man auch den stationären Bereich um- und ausbauen, um diesen wachsenden und verändernden Herausforderungen einigermaßen zeitgemäß Rechnung tragen zu können. Die baulichen Adaptierungen von Altbauten sind dabei eine Konsequenz.

Die Zunahme an gerontopsychiatrischen Versorgungsstufen und insbesondere der Demenzerkrankungen sind nur eine der sich deutlich abzeichnenden Herausforderungen. Neue Schul- und Fachhochschulkonzepte sollten sich diesen Themen widmen, um so in einer Zeit der verändernden Wirtschaft auch neue Arbeitsplätze schaffen zu können.

Der Gesundheits- und Sozialbereich gehört zunehmend gemeinsam bedacht und strukturiert. Die seit einem Jahrhundert andauernde Segmentierung ist an der Grenze zwischen Extramural und Intramural, Pflege und dem Niedergelassenen Bereich angelangt und den neuen Herausforderungen nicht mehr gewachsen.

In diesem Sinne bleibt für unsere Gesellschaft noch sehr viel zu tun, es zahlt sich gewiss aus sich dafür gemeinsam anzustrengen.

Dr. Gerd Hartinger MPH

Inhaltsverzeichnis

1.)	Einleitung – Aufgabenstellung	Seite 8
2.)	Demografische Entwicklung	Seite 10
3.)	Daten und Fakten - Bedürfnisse von alten Menschen	Seite 12
4.)	Raumordnungsrelevante Parameter für die Seniorenwohnversorgung	Seite 16
5.)	Neubau oder Sanierung des Gebäudebestandes	Seite 17
6.)	Anforderung an „Barrierefreies Bauen“	Seite 18
7.)	Barrierefreies Bauen – Anpassbarer Wohnbau	Seite 24
8.)	Pflegestufen	Seite 29
9.)	Regress	Seite 31
10.)	Seniorenheim	Seite 35
11.)	Pflegeheim	Seite 36
12.)	„Betreutes Wohnen“	Seite 39
13.)	Seniorenwohngemeinschaft	Seite 40
14.)	Mobile Dienste	Seite 42
15.)	Altentagesbetreuung / Kurzzeitpflege	Seite 43
16.)	Vergleich der Barrierefreimachungskosten anhand von 3 Fallbeispielen	Seite 44
16.1)	altengerechte Sanierung eines Geschoßwohnbaues in Weiz	Seite 45
16.2)	altengerechte Sanierung eines historischen Stadthauses in Wien	Seite 63
16.3)	altengerechte Sanierung eines Einfamilienhauses	Seite 72
17.)	Vorteile der altengerechten Gebäudebestandssanierung	Seite 80
18.)	Kostenvergleich der Senioren-Wohnversorgungsmöglichkeiten	Seite 82
19.)	Gründe für den „Wohnungswechsel“ in das teure Pflegeheim	Seite 84
20.)	Regionale Landesförderungen im Vergleich	Seite 87
21.)	Steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Aspekte	Seite 98
22.)	3 Hypothesen zur Wirtschaftlichkeit	Seite 103
23.)	Altengerechte Wohnversorgung für die Zukunft – Zusammenfassung	Seite 105
24.)	Quellenangaben – Impressum	Seite 108

1. Einleitung – Aufgabenstellung

Die schon jetzt absehbare demografische Entwicklung stellt die zukünftig sehr stark ansteigende Altenwohnversorgung vor neue Herausforderungen! Gibt es derzeit ca. **350.000 Personen über 80 Jahre in Österreich**, so werden dies im Jahr **2050 über eine Million Menschen sein!**

Die Wunschvorstellung der älteren Menschen ist es, solange wie möglich in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben - **daheim ist daheim!** Mangelnde Barrierefreiheit im Bestand erfordert oft einen vorzeitigen Wechsel in eine kostenintensive betreute Wohnform (Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“). Diese Wohnformen sind jedoch auf breiter Basis volkswirtschaftlich nicht leistbar, da der laufende Betreuungsaufwand enorme und stetig steigende Kosten (vor allem beim Pflegeheim) verursacht. Die derzeitige Praxis, Senioren mangels anderer Wohnalternativen in Pflegeheimen einzumieten, führt dazu, „dass viele Senioren hier, bezogen auf ihre Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, überversorgt werden. Dies ist nicht nur teuer, sondern fördert auch den Abbau von eigentlich noch vorhandenen Fähigkeiten bei alten Menschen und schränkt deren Selbstbestimmtheit unnötig ein.“¹



¹ Quelle: „Neues fürs Altwerden“ – Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau, 2008

Die Kosten für die Altenversorgung explodieren geradezu. Viele **Gemeinden** sind mit **jährlichen Mehrkosten von 15-20 % im Sozialbereich** konfrontiert. Dies bedeutet, dass sich diese Kostenstellen binnen 5 Jahren verdoppeln können (Überweisungen an die Sozialhilfverbände). Eine derartige Entwicklung ist auf Dauer nicht tragbar und finanzierbar. Ein Viertel der Gemeinden werden in Bälde **keinen geordneten Gemeindehaushalt** mehr erstellen können (siehe Kapitel 9 – Regress).

Die vorliegende Studie untersucht anhand von 3 konkreten Einzelprojekten die Kosten für die altengerechte Adaptierung von Bestandsgebäuden. Dabei werden

- ein Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren, Gratkorn bei Graz
- eine Genossenschaftswohnanlage aus den 1960er Jahren in Weiz, Stmk., sowie
- ein historisches Stadthaus in der Argentinierstraße in Wien

verglichen. Zum besseren Vergleich werden die Kosten umgerechnet auf Pro-Kopf-Kosten für jede diese Investition nutzende Person.

Weiters zieht diese Studie Vergleiche mit den Errichtungskosten sowie mit den laufenden Personalbetriebskosten der Wohnmodelle „Betreutes Wohnen“ sowie Pflegeheim.

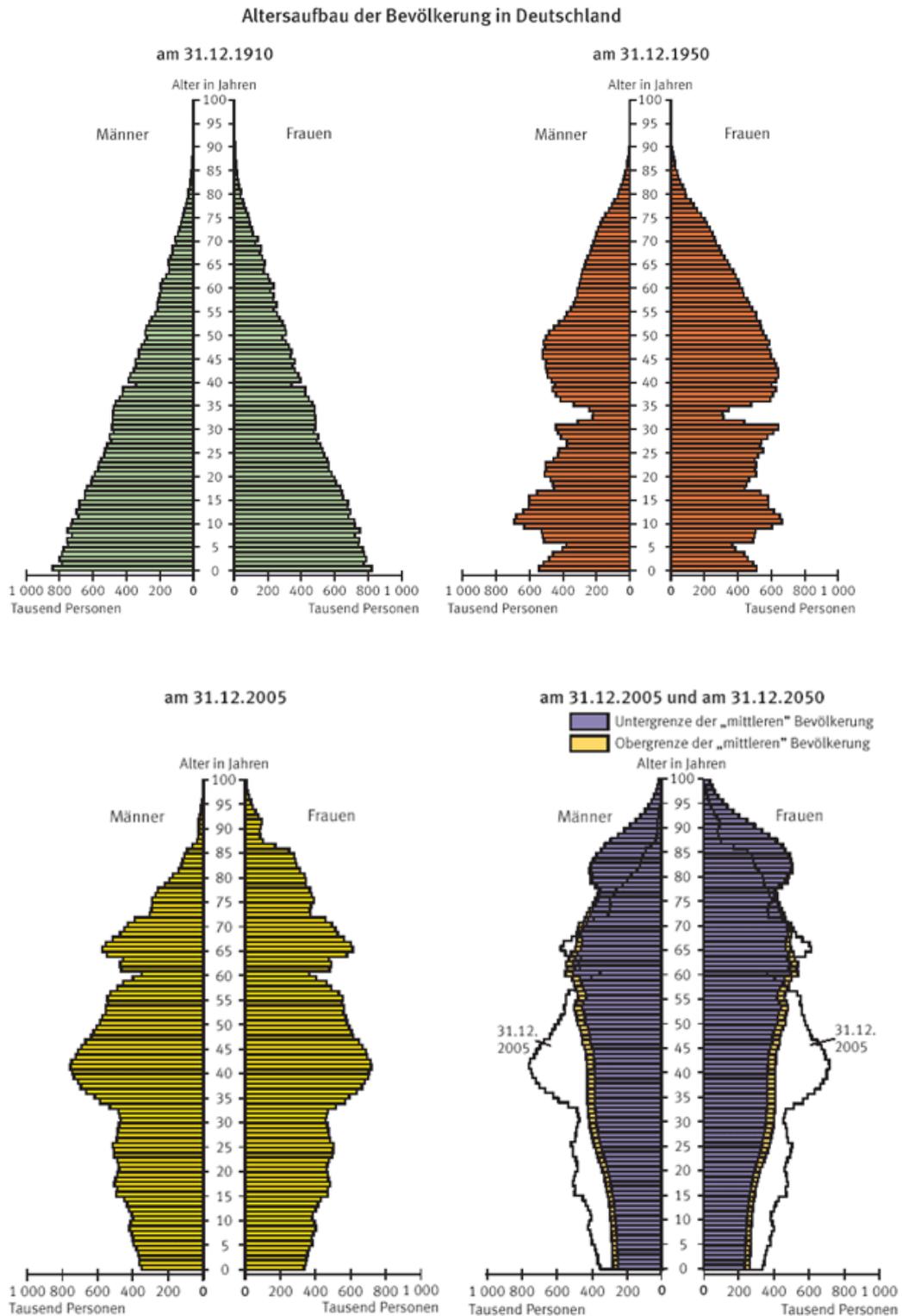
Zielsetzung ist es, anhand der Erkenntnisse aus den Einzelprojekten und den vorgenannten Vergleichen, volkswirtschaftlich günstige und nachhaltige Maßnahmen für eine bestmögliche und geeignete Wohnversorgung der zukünftigen Senioren zu finden und deren Umsetzung zu ventilieren.

Dabei sind die Prämissen Effizienzsteigerung, Nachhaltigkeit und Kostenwahrheit wie bei allen heutigen Grundsatzentscheidungen in den Vordergrund zu rücken.



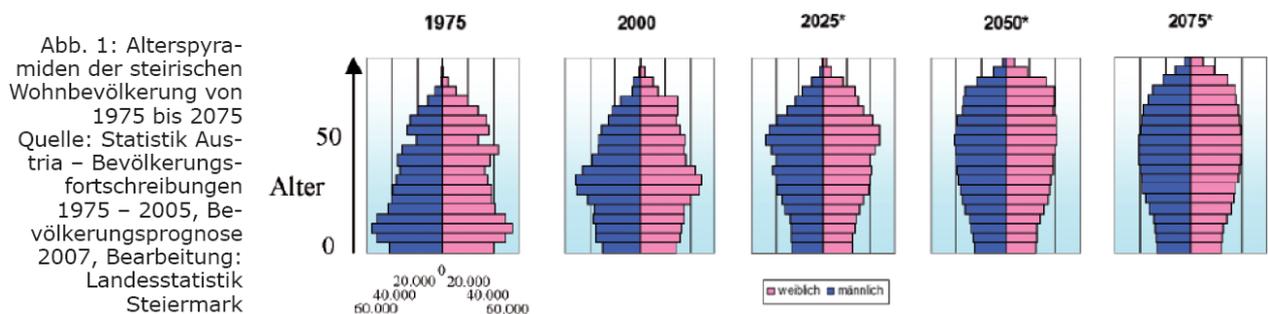
2. Demografische Entwicklung

Der schon jetzt sehr klar prognostizierbare demografische Wandel bringt einschneidende Veränderungen, die sich auf das soziale Gefüge, aber auch auf die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden auswirken.



War in früheren Jahrzehnten noch von der sogenannten „Alterspyramide“ die Rede, so kehrt sich diese durch geringere Geburtenzahlen, längeres Lebensalter und die in das Alter kommenden geburtenstarken Jahrgänge (1955-1965) bis zum Jahre 2050 beinahe um.

Dies stellt eine wesentliche Herausforderung für alle Handlungsfelder dar: Schule/Bildung; Verkehr/Mobilität; Gesundheit/Altenpflege sowie die sozialen Sicherungssysteme. Noch wird bei allfälligen Entscheidungen auf diese unabwendbaren Entwicklungen zu wenig Bedacht genommen, obgleich für eine zukünftige positive Entwicklung deren Berücksichtigung eine notwendige Voraussetzung ist.



2

Die Grafik zeigt, wie sich der Anteil der Bevölkerung zunehmend in Richtung ältere Menschen verschiebt.



² Quelle: Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark

3. Daten und Fakten – Bedürfnisse von alten Menschen

im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung sollte man wissen, dass ...

- **Menschen zuhause alt werden wollen (daheim ist daheim)**
- zB in Europa die Lebenserwartung der Menschen laufend steigt, obwohl die Bevölkerungsanzahl schrumpft
- die Geburtenrate stagniert
- die Kosten für die öffentliche Hand betreffend die Betreuung überproportional steigt (über 10% Steigerung jährlich)
- Frauen nach wie vor im Schnitt um 6 Jahre älter werden als Männer
- derzeit ca. 350.000 Personen über 80 Jahre alt sind, im Jahr 2050 aber über eine Million bei weitgehend gleicher Bevölkerungsanzahl wie heute
- die Haushalte zunehmen und die Personen pro Haushalt abnehmen (1961 3,37P/Haushalt; 2001 nur mehr 2,5P/Haushalt); gleichzeitig steigen die Haushaltsgrößen (Flächen/Haushalt)
- sich der Aktionsradius von älteren Menschen einschränkt und die Infrastruktur zunehmend an Bedeutung gewinnt, man bleibt auch mehr daheim.
- keine Generation vor uns im Schnitt so lange lebte wie wir
- aber auch keine Generation vor uns so wenige Kinder bekam (Trendwende ist nicht in Sicht)
- in Zukunft mehr Leistungsbezieher auf weniger Beitragszahler angewiesen sind
- trotzdem auch von öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen Frühpensionierungen zuhauf praktiziert werden, anstatt über längere Lebensarbeitszeiten nachzudenken
- aufgrund der stark steigenden Sozialausgaben bereits 1/3 der Gemeinden keinen ordentlichen Gemeindehaushalt mehr schaffen
- 82% der Ausgaben der Sozialhilfeverbände im Bereich stationäre Pflege gebunden sind
- bis 2030 mit einer Verdoppelung der Pflegekosten zu rechnen ist

- Das soziale Gefüge wird ebenfalls stark gefordert werden:



Die neue Generation 50+

„We don't grow older but we stay young longer!“

- das biologische Alter von 50-Jährigen entspricht 40-Jährigen!
- 50-Jährige sehen heute anders aus als früher, jedenfalls nicht wie 50
- 50-Jährige denken jünger
- eine Generation 50+ ist heute keine nennenswerte Kategorie mehr, stattdessen gibt es die Generation 65+ sowie die Generation 80+ als neuen Maßstab
- verstärkt kommen Ehepaare gemeinsam ins Alter, bislang waren dies größtenteils Frauen, Männer im Alter waren als Nachwirkung des 2. Weltkriegs wesentlich geringer an der Zahl
- die neuen Alten stellen sich zunehmend als eine selbstbewusste, aktive und fordernde Generation dar
- die neuen Alten werden eine zunehmende Zielgruppe für Konsum, Tourismus, Entertainment, Wellness usw.

10 Wünsche der Grazer SeniorInnen

1. Ich wünsche mir nahe meiner Wohnung einen **Hausarzt**, der Kenntnisse der Geriatrie besitzt, und eine **Apotheke** – nicht drei in einer entfernten Einkaufsstraße.

2. Ich wünsche mir eine **Post** bzw. **Briefkästen** und für den täglichen Bedarf verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit Beratung **in Wohnortnähe** und nicht einen Supermarkt, den ich nur mit dem Auto erreichen, in dessen Regalen ich die **Beschriftung** nicht mehr lesen kann.

3. Ich wünsche mir **Nachbarn**, die alt und jung sind, die die **Bedürfnisse** meiner Generation **respektieren**, wie ich die ihren achte; denen ich meine **Hilfe anbieten** und mit deren **Unterstützung** ich rechnen kann.

4. Ich will noch lange in einer **Wohngemeinschaft** leben, weil sie mir Anregungen gibt und mich vor Einsamkeit bewahrt.

5. Ich will in der Gesellschaft so akzeptiert werden, wie ich bin. Ich will **nicht älter oder jünger wirken** müssen.

6. Ich will meine **Fähigkeiten** der Gesellschaft angemessen **zur Verfügung stellen**; denn ich habe noch Kraft. Das will ich freiwillig tun. Ich will aber nicht ausgenutzt werden und brauche auch **Bestätigung** meiner Leistungen.

7. Ich wünsche mir, dass die **Grünflächen** erhalten bleiben, in denen ich mich erholen und sicher fühle, wenn ich nicht mehr weitere Reisen machen kann.

8. Noch fahre ich Auto, lasse es aber stehen, wenn ich ins Zentrum unserer Stadt fahren will. Ich wünsche mir **seniorengerechte und barrierefreie** öffentliche **Verkehrsmittel**.

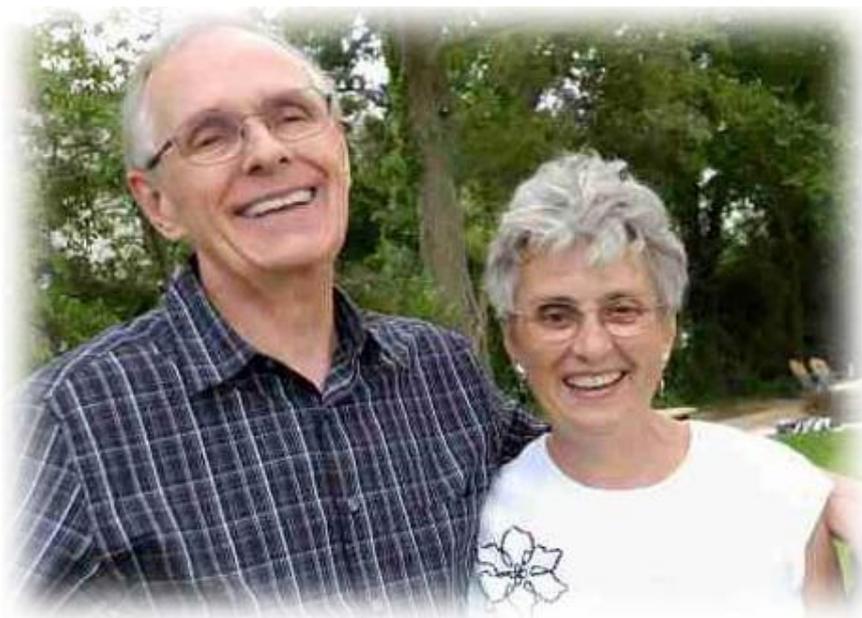
9. Ich wünsche mir **Straßenbahnen**, in denen ich mich auch am späten Abend **nicht fürchten** und vor Verunreinigungen ekeln muss, wenn ich aus dem Konzert oder Theater komme.

10. Wenn ich zu Fuß bin, wünsche ich mir **Kreuzungsübergänge mit Schaltintervallen**, die meinem altersgemäßen Tempo entsprechen.

3



„Wir wohnen, bis wir hundert sind!“





lustich.de

4. Raumordnungsrelevante Parameter für die Seniorenwohnversorgung

In vielen Ländern ist die Zersiedelung unaufhaltsam fortgeschritten. Maßnahmen, welche der weiteren kostenintensiven Zersiedelung vorbeugen sollten, sind bislang nicht wirksam geworden.

Es ist noch nicht gelungen, den Baudruck auf zentral liegende, aber für die Bebauung derzeit von den Eigentümern nicht vorgesehene Baugrundstücke zu erhöhen. Stattdessen werden in Siedlungsrandbereichen neue Bauflächen gewidmet und bebaut.

Diese **Zersiedelung** mit den damit verbundenen geringen Dichten **wird in Zukunft enorme Kosten auch bei der Betreuung von Senioren mit mobilen Betreuungsdiensten erfordern!** Wie schon jetzt teure Schülertransport- und Kinderbegleitsdienste in diesen Bereichen unumgänglich sind, werden in Zukunft verstärkt Heimhilfebesuche und Essen auf Rädern benötigt werden.

Nach wie vor werden die Hälfte der Wohnneubauten als Ein- und Zweifamilienhäuser (oftmals in dezentralen Lagen und unter Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln!) errichtet.

Bevor man sich über zukünftige positive Impulse der Förderungen Gedanken macht, sind bestehende negative Impulse der Förderung einzustellen!

In der Raumordnung sind die Weichen von der derzeitigen Zersiedelungstendenz hin zur örtlichen Zentralisierung und Verdichtung zu stellen. Lippenbekenntnisse sind hierfür nicht ausreichend. Neben Reduktion von unnötigem Verkehr, Energieverbrauch (auch durch erforderliche Zweitfahrzeuge) und teurer Infrastruktur, welche von der Kommune bezahlt wird und nicht nach dem Verursacherprinzip, kann durch Zentralisierung die ebenfalls dringend erforderliche Ortserneuerung und Dorfbelebung erfüllt werden.

Fazit: **Fortschreitende Zersiedelung wird enorme Kosten auch in der mobilen Altenversorgung bewirken. Zentralisierung mit der damit verbundenen Ortskernerneuerung ist in der Raumordnung zu forcieren.**

5. Neubau oder Sanierung des Gebäudebestandes?

Wir sind im täglichen Leben umgeben von vielfältigstem Gebäudebestand. Nur ein geringer Teil davon entspricht aufgrund seines jungen Baualters den zeitgemäßen Gebäudestandards.

Derzeit wird aus Klimaschutz- und Energieeffizienzgründen versucht, die thermische Sanierung von Bestandsgebäuden umzusetzen. Dabei ist es wichtig, die Sanierung in Zukunft nicht als Einzelmaßnahme, sondern ganzheitlich zu betrachten.

Dass ein Neubau vordergründig einfacher zu errichten ist als eine entsprechende Sanierung, ist selbstredend. Neubauten als Ersatz von Altbauten sind aber kritisch zu hinterfragen. Neubauten benötigen zusätzlichen Flächenverbrauch und führen die Zersiedelung weiter. Durch einen Neubau ist die Problematik mit dem verbliebenen ungenützten und meist in dieser Form unnutzbaren Gebäudebestand noch nicht gelöst. Meist fehlen gerade aufgrund der Neubaukosten die Mittel für eine Bestandssanierung. Die Umweltbelastung von Neubauten ist um das vierfache höher als bei vergleichbaren Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen. Man ist sich bei allen Entscheidungsstellen einig, dass die Sanierungsmaßnahmen⁴ noch mehr als bisher zu forcieren sind. Dadurch entsteht einerseits kein zusätzlicher Flächenverbrauch andererseits nützen Sanierungen bereits meist zentrale Lagen und vorhandene technische und soziale Infrastruktur. Weiters wird damit die Attraktivierung von Ortszentren umgesetzt.

Gerade in der Sanierung kann bisher benötigte Energie eingespart werden, während jeder Neubau zusätzlich Energie verbraucht. Im Sinne des ganzheitlichen Bauens kommt auch der Barrierefreimachung wesentliche Bedeutung zu!

Nur in Ausnahmefällen ist die Möglichkeit einer Assanierung (Abbruch des Bestandsgebäudes und Ersatz durch einen Neubau) umsetzbar und auch sinnvoll.

Gerade im Zusammenhang mit der derzeit herrschenden Wirtschaftskrise kommt der Gebäudesanierung maßgebliche Bedeutung zu, sind doch hier ca. 20% mehr Arbeitsleistung erforderlich als im Neubau, wodurch die bauliche Konjunktur beschleunigt und der Arbeitsmarkt am Bau positiv stimuliert wird.

Fazit: **Ganzheitliches Sanieren schont die Umwelt, schafft verstärkt Arbeitsplätze, setzt wesentliche Impulse für Zentralisierung und Dorf- (Orts-) -Erneuerung. Der Barrierefreiheit kommt in der Sanierung in Zukunft eine wesentliche Bedeutung zu.**

⁴ Quelle: z.B. Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark, Landesbaudirektion Land Steiermark

6. Anforderungen an Barrierefreies Bauen ⁵

Die 20 wichtigsten Tipps für Wohnen ohne Barrieren

1. Parkplatz mit Bewegungsraum

Wo eine Parkmöglichkeit beim Haus vorhanden ist, sollte sie bei Bedarf auf 3,5 m Breite vergrößert werden können. Das erleichtert das Ein- und Ausladen von sperrigen Lasten, u.a. auch von Kinderwagen und Rollstuhl.

2. Müheloser Zugang

Der Weg sollte eben oder nur leicht abfallend sein (ohne Quergefälle). Rampen mit ausreichender Breite dürfen ein maximales Gefälle von 6 % aufweisen. Ab 4 % Rampengefälle sollten beidseitige Handläufe und eine Absturzsicherung vorhanden sein. Der feste Belag sollte rutschfest und gut berollbar sein mit geringer Fugenteilung, sodass Kinderwägen, Rollstühle oder Gehhilfen nicht einsinken oder in breiten Fugen hängen bleiben.

3. Einladender Hauseingang

Der Bereich vor dem Eingang sollte eben sein mit festem Belag, sodass Kinderwägen, Rollstühle oder Gehhilfen nicht einsinken oder wegrollen. Der Eingang selbst sollte überdacht, entsprechend breit, stufenlos und gut beleuchtet sein.

4. (Eingangs-)Türen breit genug und schwellenlos

Türbreite beim Eingang von mind. 90, max. 100 cm (sonst wird der Türflügel zu schwer) und entsprechende Bewegungsflächen vor und hinter der Tür sind grundlegend für die Zugänglichkeit von Wohnräumen. Innerhalb der Wohnräume sollte die mind. 80 cm lichte Türbreite eingehalten werden.

Eine schwellenlose Ausführung ist natürlich ideal, aber falls nicht anders möglich, sollte die Türschwelle unter 2 cm bleiben und gut überrollbar sein.

5. Leichte Bedienbarkeit von Türen

Bei Türen muss auf die leichte Bedienbarkeit für alle NutzerInnen (ältere Personen, Kinder etc.) geachtet werden. Ab einer Bedienkraft von max. 25 N (2,5 kg) sollten Türen automatisiert werden.

⁵ Quelle: Zentrum für barrierefreie Lebensräume „design for all“; Wien

6. Alles auf einer Ebene

In Einfamilienhäusern und Wohnungen, die mehr als ein Stockwerk umfassen, sollten im schwellenlos erreichbaren Eingangsgeschoss bei Bedarf alle notwendigen Lebensfunktionen wie Wohnen, Kochen, Baden, WC und Schlafen möglich sein. Dazu zählt auch die Einplanung einer zusätzlichen Duschköglichkeit zB im Erdgeschoss gleich im WC eingebaut oder in Kombination mit einem Abstellraum, der, mit dem WC später zusammengelegt, ein vollwertiges Badezimmer schafft.

7. Genug Bewegungsfreiheit

In strategischen Bereichen (überall, wo man sich umdrehen muss) wie zum Beispiel in der Küche, im Bad, vor Bett und Schränken oder bei Türen muss genug Platz für den Wendekreis eines Rollstuhls oder Rollators vorhanden sein. In jedem Fall muss der individuelle Bewegungsraum der NutzerInnen bei der Detailplanung von Einrichtung und Ausstattung berücksichtigt werden!

8. Badezimmer und WC anpassbar geplant

Bad und WC sollten für bestmögliche Zugänglichkeit zu Bad/Dusche, Waschtisch und Toilette mit entsprechenden Bewegungsräumen gestaltet sein. Die notwendigen Bewegungsflächen können sich dabei überschneiden.

Für eine spätere kostengünstige Anpassung der Sanitärräume an größere Bewegungsflächen ist rechtzeitige Planung wichtig: So kann zB die Trennwand zwischen Bad und WC oder zwischen Abstellraum und WC leicht entfernbar ausgeführt werden. Damit kann bei Bedarf ohne Eingriff in Standsicherheit, Wärmedämmung und Installation ein Badezimmer mit WC hergestellt werden, das die Benutzung auch mit Rollstuhl oder Rollator möglich macht.

9. Tragfähige Wände in Bad und WC

Wände in Bad und WC sollten für eine spätere Montage von Stütz- und Haltegriffen im WC- und Duschbereich tragfähig ausgeführt sein. Eine geeignete barrierefreie Vorwandinstallation des WCs erleichtert die spätere Montage der Stützgriffe.

10. Komfortable Sanitärausstattung

Flache unterfahrbare Waschbecken mit Unterputz- oder Flachaufputzsiphon ermöglichen das bequeme Sitzen vor dem Waschtisch auf einem Hocker oder im Rollstuhl. Im

Duschbereich ist ein geeigneter Hocker, Duschsessel oder Duschklappsitz eine komfortable Einrichtung, um zB die Füße zu waschen und zu pflegen.

11. Flexibles Schlafzimmer

Ein ausreichend großes Schlafzimmer mit Bewegungsflächen vor Bett und Schränken sollte in unmittelbarer Nähe des Badezimmers sein. Die Deckenkonstruktion von Schlafzimmer und angrenzendem Badezimmer sollte ausreichend tragfähig sein, um bei Bedarf einen Deckenlifter einbauen zu können.

12. Praktische Küche, Speis und Abstellraum

In der Küche ist der Bewegungsraum zwischen den Unterschränkelementen und den Geräten bei der Einrichtungsplanung besonders wichtig. Das Backrohr mit herausziehbaren Backwagen und die Kühlgefrierkombination sollten auch im Sitzen gut erreichbar sein. Für Menschen die im Rollstuhl sitzen erleichtert ein unterfahrbarer Bereich die selbständige Lebensführung. Oberschränke können auch vertikal verschiebbar mit einer Hebekonstruktion zur leichteren Erreichbarkeit ausgeführt werden. In Speis und Abstellraum erleichtern unterfahrbare Regale sowie ausreichender Bewegungsraum die Nutzung für alle.

13. Fenster mit Durchblick

Das Fensterparapet sollte nicht höher als 60 cm sein, damit man im Sitzen und Liegen besser hinaussehen kann. Eine zusätzliche Absturzsicherung in einer Höhe von ca. 95 cm muss vorhanden sein. Fenster sollten leicht zu bedienen sein, mit gut erreichbaren Fenstergriffen und Jalousien. Französische Fenster bieten eine gute Aussicht ins Freie für alle NutzerInnen auch für Kinder.

14. Erreichbare Bedienelemente

Alle Schalter, Steckdosen, Kontrolltaster, Sicherungskästen, Gas- und Wasser Absperrventile sollten in einer Höhe angebracht werden, die für alle Bewohner gut erreichbar ist. Auf ausreichenden seitlichen Abstand zwischen Bedienelement und anschließender Raumecke achten - das gilt auch für den Türdrücker.

15. Einrichtung und Möbel für alle

Höhenverstellbare Schränkelemente, Arbeits- und Ablageflächen bieten erhöhte Flexibilität für alle. Unterfahrbare Möbel erlauben einen besseren Zugang mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen und der Boden ist auch leichter zu reinigen. Schiebetüren sind

sicherer als Drehflügeltüren, da man beim Öffnen nicht zurücktreten muss, was für ältere und gehbeeinträchtigte Personen eine Sturzgefahr bedeuten kann. Die Garderobe sollte auch für Kinder und sitzende Personen im Rollstuhl erreichbare Aufhängemöglichkeiten bieten.

16. Sichere Bodenbeläge

Man sollte auf möglichst rutschsichere Bodenbeläge achten, besonders in Bad, Küche und Vorraum sowie auf dem Balkon oder der Terrasse. Im Duschbereich sind kleinteilige Fliesen- oder Natursteinbeläge geeignete rutschhemmende Oberflächen. Hochflorige Teppiche sind für Rollstuhl und Rollator ungeeignet und Teppichläufer oder Bettvorleger notorische Stolperfallen.

17. Trittfeste Treppen

Treppen sollten ein geschlossenes, ergonomisch sinnvolles Stufenprofil aufweisen, rutschfeste Kanten, einen beidseitigen gut umfassbaren Handlauf haben und breit genug sein, um bei Bedarf einen Treppen- oder Plattformlift zu installieren.

18. Zukunftssichere technische Ausstattung

Vorbereitung für zusätzliche Elektroinstallation mittels Leerverrohrung für zB nachträglichen Einbau von Sicherheitstechnik, Kommunikationstechnik, Sensorik oder Tür- und Fensterautomation. Der Umbau von Badewanne auf schwellenlose Dusche sollte leicht möglich sein. Ebenso die spätere Adaptierung mit Halte- und Stützgriffen bei WC, Dusche und Badewanne auf den dafür vorgesehenen tragfähigen Wänden.

19. Vorbereitung für einen Aufzug

Im Einfamilienhaus sollte die Planung die Möglichkeit für den späteren Einbau eines ausreichend großen Aufzugs für Rollstuhl, Rollator etc. vorsehen (Kabinengröße 110 x 140 cm), der in der Zwischenzeit als Abstellraum, Speis oder Schrankraum genutzt werden kann.

20. Gute Sicht durch Licht, Farben und Kontraste

Farbliche Kontraste zwischen angrenzenden Flächen wie Boden, Wand oder Türen verbessern Raumwahrnehmung und Orientierung. Einfarbige Flächen erleichtern das Auffinden von Gegenständen. Ausreichende Beleuchtung in kritischen Bereichen wie Stiegen, Treppen und Eingängen sorgt für Komfort und Sicherheit. Ein Bewegungsmelder

für die Nachtbeleuchtung auf dem Weg vom Bett zum WC kann Stürze vermeiden. Individuell einstellbare Beleuchtung ist in allen Arbeits- und Lebensbereichen wichtig.



Eine altersgerechte Wohnung bedeutet:

Eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung ist im Idealfall über einen Aufzug zu erreichen. Die Wohnung ist weder zu groß noch zu klein. Sie bietet auch einer Person einen abgetrennten Wohn- und Schlafbereich, eine geräumige Küche und ein ausreichend großes Bad mit angepassten Sanitäreinrichtungen.

Sie ist einfach und bequem zu beheizen, am besten über eine Zentralheizung mit Temperaturreglern in Greifhöhe. Kohle- oder Ölöfen sind für Ältere unzumutbar und können gefährlich sein.

Sie ist hell und gut zu belüften.

Sie hat einen stufenlos zugänglichen Balkon, eine Terrasse oder einen kleinen Garten. Ein Bewohner sollte, auch wenn die Beweglichkeit nachlässt, problemlos an der frischen Luft sitzen können.

Der Wohnungsgrundriss ist großzügig geschnitten. Die Räume sind nicht zu eng und verwinkelt; Flur, Bad und Küche bieten ausreichend Raum, um sich auch mit Gehhilfen oder einem Rollstuhl sicher bewegen zu können.

Türschwellen sind nicht vorhanden. Treppenabsätze, Podeste oder Balkonschwellen sind abgebaut oder können über eine festinstallierte Rampe überwunden werden. Die Türen sind mindestens 80 Zentimeter breit, damit bei Bedarf ein Rollstuhl hindurchpasst; oder sie lassen sich verbreitern.

Elemente wie Lichtschalter und Türgriffe lassen sich bequem erreichen.

Eine altersgerechte Wohnanlage bedeutet:

Die Bewohner können die Wohnung mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** gut erreichen; eine Bus- oder Bahnhaltestelle ist in der Nähe.

Sie können die **täglichen Einkäufe** zu Fuß erledigen.

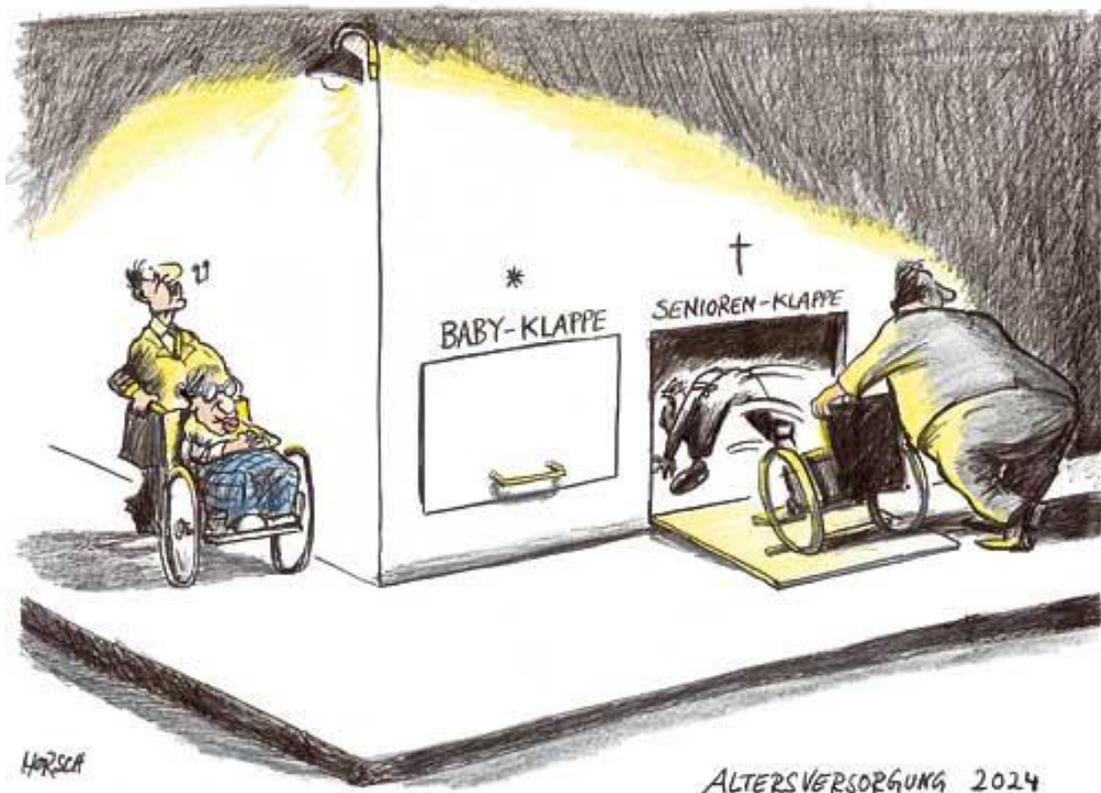
Im Wohnviertel arbeiten **ambulante Dienste**. Die Praxis eines Allgemeinarztes ist in der Nähe.

Sie finden **Unterhaltung, soziale und kulturelle Treffpunkte** in der Nachbarschaft und können in einem nahegelegenen **Park** oder einer Grünanlage spazieren gehen.

Während im Neubau **Barrierefreiheit** österreichweit weitgehend gut umgesetzt wird, gibt es diesbezüglich in der Sanierung noch bei weitem zu wenig Bewusstsein.

Fazit: **Barrierefreiheit ist im Neubau in sehr vielen Fällen absolut kostenlos und erfordert nur ein entsprechendes Bewusstsein in der Planung.**

In der Sanierung hat man es aber vielfach mit der Beseitigung von bestehenden Barrieren zu tun. Dies kann Kosten verursachen, diese sind aber einmalig und gewährleisten zeitlich unbegrenzt Barrierefreiheit für die Zukunft.



Auch eine Lösung, aber es muss auch anders gehen....

7. „Barrierefreies Bauen“ – Anpassbarer Wohnbau

Im Sinne des ganzheitlichen Bauens und Sanierens kommt der Barrierefreiheit immer wesentlichere Bedeutung zu. Wird „Barrierefreies Bauen“ im Neubau bereits durch die Ö-Normen und mittlerweile durch die OIB 4 Richtlinie „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ gut angewendet, ist im Sanieren hier ein großer Nachholbedarf festzustellen. Von Bauherren wird die Unzumutbarkeit von „teuren“ Maßnahmen zur Barrierefreimachung angeführt, wodurch oft von einer Umsetzung von Barrierefreimachungsmaßnahmen Abstand genommen wird und diese nicht eingefordert werden. Oft wird auch mit Halbherzigkeiten Vorlieb genommen. Der Aufzug wird zB zwar zusätzlich gefördert, er kommt aber jeweils nur in den Halbgeschoßen bei den Zwischenpodesten der Stiegehäuser an. Später wird dieser auf Kosten der Allgemeinheit und kostenintensiv der bedürftige Mieter oder Eigentümer aus dem Sozialtopf (Bundessozialamt, Sozialamt, ...) mit Treppenplattformliften zu 100% gefördert.

Wurde bislang die Barrierefreiheit fälschlich als Begünstigung von „einigen wenigen behinderten Menschen“ abgetan, ist mittlerweile bewusst, dass von Barrierefreiheit alle Menschen profitieren und angesichts der Demografischen Entwicklung immer mehr die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des vorhandenen Wohnraumes abhängen wird.

Auch bei Umbaumaßnahmen können und müssen die Richtlinien des „anpassbaren Wohnraumes“ berücksichtigt werden.

Über bauliche Barrierefreiheit gibt es zahlreiche Publikationen, eine sehr gute und übersichtliche Zusammenfassung bietet die Broschüre „Barrierefreies Bauen für alle Menschen“ – Planungsgrundlagen⁶ (als .pdf - Datei erhältlich unter www.barrierefrei.graz.at).

Ebenso findet sich hier das Informationsblatt „Anpassbarer Wohnbau“⁷, das Ergebnis einer Koproduktion zwischen dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung Wohnbauförderung Abteilung 15 sowie der Stadtbaudirektion Graz Referat „Barrierefreies Bauen“.

Im Neubau kann Barrierefreiheit weitestgehend kostenlos umgesetzt werden, wenn es frühzeitig eingeplant ist. Im Umbau kann diese bei frühzeitiger Berücksichtigung ebenfalls oft kostengünstig umgesetzt werden, hier sind aber manchmal Barrierefreimachungskosten unumgänglich.

⁶ Quelle: „Barrierefreies Bauen für alle Menschen“ – Planungsgrundlagen von DI Constanze Koch - Schmuckerschlag und DI (FH) Oskar Kalamidas; Stadtbaudirektion Graz

⁷ Quelle: „Anpassbarer Wohnbau“ – Informationsblatt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 15 Wohnbauförderung und Stadtbaudirektion Graz Referat Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen

Planungsgrundlagen



Stadt **GRAZ** Stadtbaudirektion

REFERAT BARRIEREFREIES BAUEN



Anpassbarer Wohnbau

Der Anpassbare Wohnbau ist seit 1993 im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz verankert. Durch Vermeidung baulicher Barrieren wird die Zugänglichkeit und Benützbarkeit von Wohnungen für ALLE Menschen verbessert. Auf zugängliche Wohnungen sind besonders Menschen mit alters- oder behinderungsbedingter Mobilitätseinschränkungen, Eltern mit Kinderwagen, Personen mit temporären Gehbehinderungen, Menschen die schwere Güter transportieren uvm. angewiesen. Die Bedeutung des anpassbaren Wohnbaus wird durch die steigende Lebenserwartung in Zukunft noch verstärkt werden.

Das Informationsblatt gibt Auskunft über die notwendigen Mindeststandards und zeigt Lösungsansätze für anpassbare Wohnräume. Zudem soll allen Menschen das Prinzip des anpassbaren Wohnbaus näher gebracht werden.

Weiterführende Planungsgrundlagen sind unter www.barrierefrei.graz.at verfügbar.

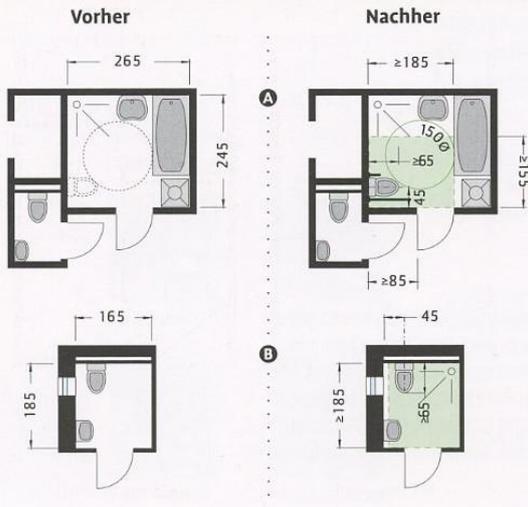
Barrierefreie Sanitärräume

Maisonetten und Einfamilienhäuser

Barrierefreie Mindeststandards

Beispiele individueller Anpassungen

Barrierefreie Sanitärräume



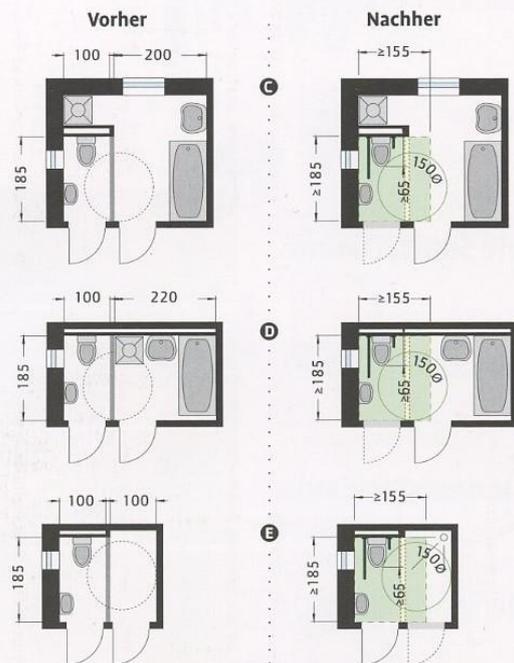
Im Idealfall ist jede Wohnung bereits mit einem barrierefreien WC und barrierefreien Badezimmer ausgestattet. Dadurch ist eine barrierefreie Nutzung der Wohnung ohne Umbaumaßnahmen gegeben, zusätzlich sind diese Wohnungen für Menschen, die auf ein barrierefreies WC angewiesen sind, besuchstauglich.

Anzustreben sind Badezimmer mit einem weiteren barrierefrei zugänglichen WC-Anschluß (siehe Skizze A).

Damit die seitliche Anfahrbarkeit, eine um 90° Grad gedrehte Anfahrbarkeit und eine Nutzung mit einem Duschrollstuhl beim WC gegeben ist, muss mindestens eine 155 cm × 185 cm große Bewegungsfläche vorhanden sein.

Ein WC Raum 165 × 185 cm ermöglicht eine spätere Ausstattung mit Waschbecken, WC und bodenebener Dusche (nur für Maisonnetten in der Erschließungsebene). Ein Wenden mit dem Rollstuhl ist bei dieser Raumgröße nicht möglich.

Ein WC mit 165 × 185 cm ist nur in Kombination mit einem barrierefreien Sanitärraum zulässig. **B**



Barrierefreie Sanitärräume durch Zusammenlegen von Räumen

Allerdings lassen die knapp bemessenen Wohnungsflächen oft nur Lösungen zu, wo erst im Bedarfsfall nachträglich durch Zusammenlegen von WC und Badezimmer ein barrierefrei nutzbarer Sanitärraum entsteht (siehe Skizzen **C** **D** **E**).

Damit sich die Kosten für die nachträgliche Adaptierbarkeit im Rahmen halten, dürfen in den zu entfernenden Trennwänden keine Installationen, Heizkörper, E-Leitungen, etc. geführt werden. Die zu entfernenden Wände werden am besten in Leichtbauweise gefertigt. Der Estrich und die Feuchtraumisolierung sollen unter den zu entfernenden Wänden durchgeführt werden. Die übrigen Wände sollen für eine nachträgliche Haltegriffmontage tragfähig ausgeführt werden. Lösungen, wo Wände abgebrochen und versetzt wieder aufgebaut werden müssen, sind nicht zulässig.

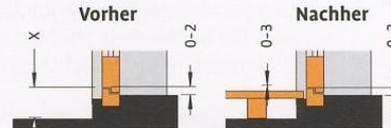
Barrierefreie Türschwellen

- keine zweiseitigen Schwellen bei Türen
- maximale Höhe 2 cm (Innenbereich)
- maximale Höhe 3 cm (Außenbereich)



Terrassentürschwellen anpassbar

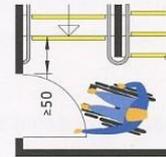
- durch nachträgliches Anheben des Terrassen- oder Balkonniveaus



Anpassung Terrassentürschwellen

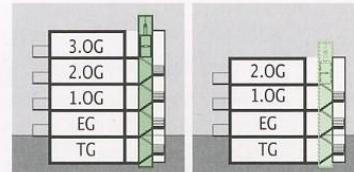
Sicherheitsabstände vor Treppenabgängen

- Mindestabstand zu Treppen von 50 cm zu Türen
- Keine Aufzugstüren gegenüber abwärtsführenden Treppen



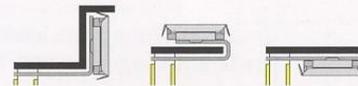
Aufzugseinbau

- bei mehr als 3 oberirdischen Geschossen Aufzugseinbau verpflichtend
- bei 3 oberirdischen Geschossen planerischer Nachweis und rechtlich als Gemeinschaftsfläche ausweisen

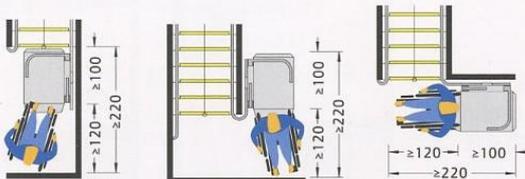


Platzbedarf bei Treppenplattformliften

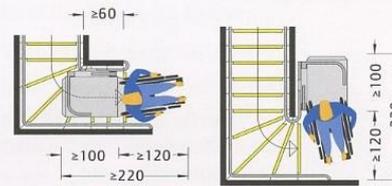
- Ein- und Ausstiegsflächen bei Treppenplattformliften müssen berücksichtigt werden.



Parkpositionen von Plattformliften



Einstiegssituationen
a) in Treppenaufrichtung b) um 180° und c) um 90° gedreht



Ausstiegssituation
in der Treppe

Ausstiegssituation
nach der Treppe

8. Pflegestufen

Das Bundespflegegeldgesetz (BPGG) sowie die Landespflegegesetze sehen eine Kombination von Geld- und Sachleistungen vor.

Pflegegeld

Pflegegeld kann bezogen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- ständiger Betreuungs- und Hilfsbedarf wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung bzw. einer Sinnesbehinderung, die voraussichtlich mindestens sechs Monate andauern wird
- ständiger Pflegebedarf von monatlich mehr als 50 Stunden gewöhnlicher Aufenthalt in Österreich, wobei auch die Gewährung von Pflegegeld im EWR-Raum unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist

Es soll die Möglichkeit der Betroffenen verbessern, das Leben selbst zu gestalten (zum Beispiel in der häuslichen gewohnten Umgebung zu bleiben).

Monatlicher Pflegebedarf Bundespflegegeld 2009

<u>Pflegestufe I</u>	<u>mehr als 50 Stunden</u>	<u>€ 154,20</u>
<u>Pflegestufe II</u>	<u>mehr als 75 Stunden</u>	<u>€ 284,30</u>
<u>Pflegestufe III</u>	<u>mehr als 120 Stunden</u>	<u>€ 442,90</u>
<u>Pflegestufe IV</u>	<u>mehr als 160 Stunden</u>	<u>€ 664,30</u>
<u>Pflegestufe V</u>	<u>mehr als 180 Stunden</u>	<u>€ 902,30</u>
	<u>und außergewöhnlicher Pflegeaufwand</u>	
<u>Pflegestufe VI</u>	<u>mehr als 180 Stunden</u>	<u>€ 1.242,00</u>
	<u>und dauernde Beaufsichtigung</u>	
<u>Pflegestufe VII</u>	<u>mehr als 180 Stunden</u>	
	<u>und praktische Bewegungsunfähigkeit</u>	<u>€ 1.655,80</u>

Kostenaufteilung anhand von 2 Beispielen:

Pflegestufe 4 mit einem Tagsatz inkl. 10% Ust.: € 97,59

durchschnittliche Monatskosten: (€ 97,59 x 30,5 Tage) = € 2.976,50

Beispiel 1: „Netto Mindestpension“ € 733,01

"Netto Mindestpension" von € 733,01

80% aus Pension € 586,40

80% aus Pflegegeld € 531,44

Beispiel 2: "Netto Pension von" € 1.100,-

"Netto Pension" von € 1.100,-

80% aus Pension € 880,-

80% aus Pflegegeld € 531,44

Gesamte Eigenleistung € 1.117,84

durchschnittliche Monatskosten € 2.976,50

Fehlbetrag: € 1.858,66

Der Fehlbetrag wird gedeckt durch:

1.) Vermögen 2.) Sozialhilfe

Gesamte Eigenleistung € 1.411,44

durchschnittliche Monatskosten € 2.976,50

Fehlbetrag: € 1.565,06

Der Fehlbetrag wird gedeckt durch:

1.) Vermögen 2.) Sozialhilfe

Die Pflegetarife sind grundsätzlich einheitlich. In niedrigeren Pflegestufen kann man in einer Wohnform wie dem „Betreuten Wohnen“ sowie ggf. Zuhilfenahme von mobilen Diensten mit der eigenen Pension sowie dem Pflegegeld das Auslangen finden, somit fällt kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf an, wie in den vorangeführten Beispielen im Pflegeheim.



9. Regress

Seit der Pflegeheim-Regress in der Steiermark mit 1. November 2008 gefallen ist - Angehörige von zu pflegenden Personen müssen nicht mehr zwangsweise zu den Heimkosten beitragen - sind die teuren Heime voll belegt. Lag die **Auslastung der Pflegeheime** bis dahin bei 94 %, so stieg diese schlagartig auf **99 %** an. Ebenso stiegen dadurch die Ausgaben im Sozialbereich um 30 %, da bis dahin eingenommene Einnahmen weg fielen. Zusätzlich sinkt die Zahl der Selbstzahler, also jener Pfleglinge, welche aus eigenen Mitteln zu Ihren Pflegekosten beitragen können.

Dazu muss man wissen, dass 82 % der Sozialhilfekosten in die Pflegeheime fließen. Nur mit den restlichen 18 % werden die "eigentlichen" Sozialaufgaben für Jugendliche, einkommensschwache Personen oder andere Sozialfälle finanziert.

Für die Refinanzierung der durch Pension und Pflegegeld nicht abgedeckten Mehraufwendungen wird nun auf ein gegebenenfalls vorhandenes Eigentum der Pfleglinge zurückgegriffen.

Verflossenes Erbe im Altersheim

Pflege im Alter ist eine teure Sache. Die Sozialhilfe springt zwar ein, versucht sich das aber irgendwie zurückzuholen - oft auch von Verwandten. Die Rechtslage dazu ist in jedem Bundesland unterschiedlich.

Zwischen Pflegekosten und Pension klafft großes Loch

Damit ist er kein Einzelfall. Rund **€ 1.500 bis € 3.500 kostet in Österreich ein Platz in einem öffentlichen Pflegeheim**. In privaten Häusern können es im Einzelfall bis zu € 7.000 sein. Eine große Summe, wenn man bedenkt, dass die monatliche **Durchschnittspension bei € 947** liegt.

Auch das Pflegegeld rettet die Pflegebedürftigen nicht, die meisten erhalten € 284,30 in der Pflegestufe 2, das Maximum liegt bei € 1.655,80.

Grundsätzlich muss aber jeder für seinen Pflegeplatz im Heim selbst aufkommen. Zur Deckung werden das Einkommen (zB Pension, Rente, Pflegegeld, Miet- und Zinserträge) und das Vermögen (Bargeld, Sparbücher, Wertpapiere, Immobilien und Liegenschaften

etc.) herangezogen. Den Bewohnern bleibt ein "Taschengeld" in der Höhe von 20 Prozent des Einkommens, der gesamte 13. und 14. Monatsbezug, ein kleiner Teil des Pflegegelds (rund € 42) sowie ein Freibetrag für ein "ordentliches Begräbnis".

Auf Ehrlichkeit angewiesen

Bei der Vermögensbewertung des Pflegebedürftigen sind die Sozialämter auf die Ehrlichkeit der Antragsteller angewiesen. Aber nicht nur. "Wir sind zwar keine Kriminologen, aber logisch denken können wir schon", sagt ein Wiener Sozialamtsmitarbeiter. In Wien werden die Kontoauszüge der letzten sechs Monate geprüft. Finden sich darauf Abbuchungen auf Sparbücher, dann "wird man da schon mal nachfragen". Auch dann, wenn jemand mit einer hohen Beamtenpension um Förderung des Pflegeplatzes durch die Sozialhilfe ansucht und glaubhaft machen will, dass er kein Ersparnes hat. Nach wie vor erhalten Heime und Sozialhilfeträger allerdings keine direkten Auskünfte bei den Bankinstituten. Die Aufhebung der Anonymität der Sparkonten hat nichts am Bankgeheimnis geändert.

So ist es immer noch möglich die Sparbücher rechtzeitig den Kindern und Enkeln zu übergeben. "Wird Vermögen allerdings verschenkt, um die Sozialhilfe zu schädigen, dann ist das ein strafrechtlicher Tatbestand", sagt ein Wiener Sozialamtsmitarbeiter. Strafverfahren wegen falscher Angaben sind in ihrer 30-jährigen Laufbahn trotzdem noch nicht vorgekommen. "Die meisten Sparbücher tauchen auf, wenn es in der Familie Streitereien gibt", erzählt Oswald Pirker von der Kärntner Landesregierung aus der Praxis - oder im Verlassenschaftsverfahren und wenn sie im Nachlass gefunden werden.

Mit Hypotheken belastet

Während Geld und Sparbücher also nach wie vor relativ problemlos weitergegeben werden können, ist es weniger einfach, noch rasch vor der Übersiedlung ins Pflegeheim Wohnungen, Häuser oder Grundstücke zu verschenken. Ein Blick ins Grundbuch gehört zur Routine bei der Prüfung eines Antrags auf Sozialhilfe. Zum Verkauf von Immobilien und Liegenschaften wird in der Regel allerdings niemand gleich genötigt, bestätigt man in den Sozialabteilungen der Länder. Vor allem dann nicht, wenn noch nahe Angehörige im Haus wohnen. Aber in den meisten Bundesländern lassen die Sozialhilfeträger Sicherstellungen im Grundbuch eintragen, wenn die Heimkosten nicht beglichen werden können. Und dann ist irgendwann - zumeist nach dem Ableben des Pflegebedürftigen - doch ein Verkauf notwendig, den Erben bleibt nichts.

Nur im Ländle ist das "kleine Eigenheim" - auf schön vorarlbergerisch das "Hüsle" - heilig: Es gilt als "geschütztes Vermögen", wenn es dem Ehepartner oder einem Kind als Unterkunft dient und bleibt als solches auch grundbücherlich unangetastet.

Tipp: Auch in den anderen Bundesländern kann man sich vor einem gänzlichen Verlust des Heims schützen, in dem man Kindern und Ehegatten so früh wie möglich Wohnrechte einräumt oder ihnen zugunsten ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einräumt. Beides lässt man im Grundbuch eintragen, so gilt es "absolut", also auch zB gegenüber künftigen Käufern des Hauses.

Rückgriff auf Schenkungen

Will man also Liegenschaften und Immobilien den Nachkommen hinterlassen, dann muss man sie rechtzeitig verschenken. Die Betonung liegt dabei auf "rechtzeitig": Je nach Bundesland darf der Sozialhilfeträger zwischen drei und zehn Jahre auf den Schenkungswert zurückgreifen (siehe Tabelle).

Maßgeblich dafür ist der zeitliche Zusammenhang: Wenn der Geschenkgeber zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits damit rechnen musste, dass eine Pflegebedürftigkeit eintritt, für deren Kosten er nicht zur Gänze aufkommen können wird, ist die Übergabe sittenwidrig. Der Sozialhilfeträger hat dann zwei Möglichkeiten: die Verweigerung der Kostenübernahme oder die Anfechtung des Schenkungsvertrags. "Eine erfolgreiche Anfechtung würde bedeuten, dass der Angehörige, der die Liegenschaft erworben hat, diese an den Pflegebedürftigen zurückgeben muss", ist eine gängige juristische Fachmeinung. Der Sozialhilfeträger kann dann seine erbrachte Leistung wieder im Grundbuch hypothekarisch sicherstellen. Sollte die Liegenschaft allerdings in der Zwischenzeit verkauft und der Erlös "gutgläubig" verbraucht oder verschenkt worden sein, bestehen keine Ansprüche des Sozialhilfeträgers mehr.

Angehörige, zur Kassa!

Falls Einkommen und Vermögen des Pflegebedürftigen nicht ausreichen, springt der Sozialhilfeträger ein und zahlt - vorerst einmal - die Differenz. Er versucht allerdings sich diese Zuschüsse von den unterhaltspflichtigen Angehörigen zurückzuholen. In der Regel sind das die (nicht geschiedenen) Ehepartner, die Kinder und - bei jüngeren Pflegebedürftigen - die Eltern. Wie viel sie bezahlen müssen, hängt von ihrem eigenen Einkommen, ihren Ausgaben und nicht zuletzt vom Bundesland ab.

Bundesländervergleich: Das holt sich die Sozialhilfe von den Angehörigen zurück⁸

	Ersatzpflicht des Ehegatten	Ersatzpflicht der Kinder	grundbücherliche Sicherstellung von Immobilien/Liegenschaften	Vermögensfreibetrag (für Begräbnis ...)	Rückgriff auf Schenkungen
Steiermark	ja	nein	ja	bar bis € 7.000,--	3 Jahre
Salzburg	ja	nein	ja	€ 4.645,-- 10 x frei Betrag →	5 Jahre
Wien	ja bis 30 %	nein	ja	zur Zeit € 3.000,-- bald € 4.000,--	3 Jahre
OÖ	ja, nach ABGB 33 – 40 %	nein	ja	€ 12.000,--	5 Jahre
NÖ	nein	nein	ja	Sach- + Barwerte 20-facher Richtsatz € 10.806,--	5 Jahre
Tirol	ja nach ABGB 33 – 40 %	nein	ja	€ 7.000,-- Bestattung	Pfl.St. 0 → 1 Jahr Pfl.St. 1 → 5 Jahre Pfl.St. 2 → 6 Jahre ab Pfl.St. 3 → max. 7 Jahre
Vorarlberg	40 %	nein	ja	€ 10.000,--	10 Jahre
Kärnten	nein	nein	ja	€ 3.795,--	3 Jahre
Burgenland	ja 33 – 40 %	nein	ja	5 x Richtseite € 483,-- x 5 = € 2.415 wird bald geändert	5 Jahre

*) Die Bemessungsgrundlage ist das anrechenbare Einkommen. Es berechnet sich in der Regel aus Nettoeinkommen (inkl. Sonderzahlungen und Zulagen) abzüglich Wohnkosten, Unterhaltspflichten und besondere Aufwendungen. In einigen Bundesländern (zB Salzburg und Vorarlberg) werden auch andere Lebenshaltungskosten pauschal abgezogen, übrig bleiben muss ein Mindesteinkommen. Das ist entweder der Ausgleichszulagenrichtsatz nach dem ASVG oder der länderspezifische Sozialhilferichtsatz.

⁸ Quelle: Recherche BM Leitner GmbH

10. Seniorenwohnheim

Das althergebrachte Seniorenwohnheim, wo alte, aber oft nicht nur alte Menschen, sondern auch Obdachlose und sozial minder bemittelte Ortsbewohner in Heimform wohnversorgt wurden, gibt es in dieser Form nicht mehr. Das Seniorenwohnheim wurde nach und nach in das Pflegeheim umgewandelt.

Als Ersatz für das Seniorenwohnheim stellt sich heute die Wohnform des Seniorenwohnhauses sowie des „Betreuten Wohnens“ dar. Anstelle einer Zimmerstruktur liegen altengerechte Klein-Wohnungen vor, die eine selbständige Lebensweise erleichtern und fördern. Solche „Seniorenwohnhäuser“ gab es bereits vor der Wohnform des „Betreuten Wohnens“ und sie sind teilweise ergänzt mit Infrastruktur, zB eine zentrale Küche mit Speiseraum und Essensversorgung, manchmal auch schon kombiniert mit Kurzzeitpflege in niedrigen Pflegestufen (zB nach einem Beinbruch) etc. Je ausgedehnter diese Infrastruktur ist, desto teurer wird diese an sich günstige Wohnform im laufenden Betrieb.

Der Vorteil des Seniorenwohnhauses im Vergleich zum Seniorenwohnheim liegt darin, dass die sogenannte „Hotelkomponente“ im Betrieb wegfällt. Zwar war beim Seniorenwohnheim der zur Verfügung gestellte Wohnraum kleiner, dadurch ergab sich aber auch das Erfordernis nach bereitgestellter Infrastruktur (Essen, Aufenthaltsräume, Besuchsräume, Personal für Küche, Verwaltung, Instandhaltung, etc.)

Von den Kosten lag das Seniorenwohnheim wohl im Bereich zwischen den Kosten des „Betreuten Wohnens“ und dem Pflegeheim, tendenziell natürlich näher dem „Betreuten Wohnen“. Für dieses Modell konnten keine konkreten Kosten ermittelt werden. Da dieses Modell auch nicht mehr in dieser Form Anwendung findet, wurde es in der weiteren Kostengegenüberstellungsbetrachtung nicht mehr angeführt.



11. Pflegeheim

Das Pflegeheim ist die am besten ausgestattete, aber auch die teuerste Wohnform für das Wohnen im Alter. Mangels alternativer Wohnformen wurden immer wieder alte Menschen, die in ihrer bisherigen Wohnung nicht verbleiben konnten, im Krankenhaus oder im Pflegeheim wohnversorgt. Oft war nicht die Pflegebedürftigkeit hierfür ausschlaggebend, sondern die ansonsten drohende soziale und personelle Verwahrlosung, eine bestehende und im Alter nicht länger tragbare Substandardwohnsituation oder die mangelnde Barrierefreiheit der bisherigen Wohnumgebung. Faktum ist, dass auch Menschen ohne Pflegestufe im Pflegeheim leben können (zB wenn sie als Selbstzahler aufscheinen).

Das Pflegeheim muss in Zukunft für seine definierte Funktionsbestimmung freigemacht und freigehalten werden. Ein Einstieg in das Pflegeheim soll erst mit der Pflegestufe 5 möglich sein, die darunter liegenden Pflegestufen könnten zuhause oder im „Betreuten Wohnen“ wesentlich günstiger mit mobilen Diensten betreut werden.

Die Kosten im Pflegeheim sind sowohl in der Errichtung als auch im laufenden Betrieb sehr hoch.

Die Evaluierung der Errichtung mehrerer Neubau - Pflegeheime zeigt im Durchschnitt folgende Kostensituation:

Pflegeheimkosten im Neubau:

Errichtungskosten pro Person: € 67.800,-- exkl. Ust./Bettenplatz⁹

Einrichtungskosten pro Person: € 11.970,-- exkl. Ust /Bettenplatz¹⁰

Personalkosten im laufenden Betrieb € 11.900,-- exkl. Ust /Bettenplatz jährlich¹¹

Die Personalkosten wurden übereinstimmend im Stadtrechnungshof der Stadt Graz eruiert sowie in einer Studie des Bundesministeriums für Soziales und Konsumentenschutz.

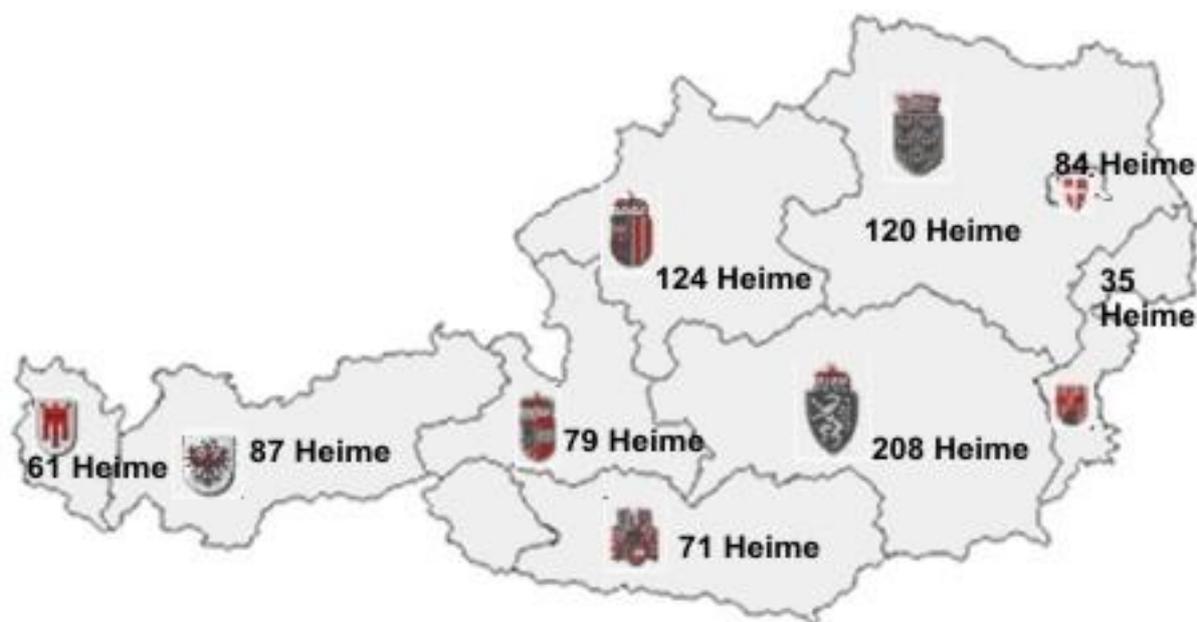
Da die Personalkosten, wie sich nunmehr zeigt einer jährlichen Kostensteigerung von ca. 10% (!) unterliegt, ist leicht absehbar, welche Kostenentwicklung hier zusätzlich zu der teuren Modellform in Zukunft zu erwarten ist.

⁹ Quelle: Evaluierung von Pflegeheimen, GWS, BM Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH

¹⁰ Quelle: Evaluierung von Pflegeheimen, GWS, BM Leitner Planung & Bauaufsicht GmbH

¹¹ Quelle: Stadtrechnungshof, Prüfung des Normkostenmodelles, Juni 2009

„Wohnen für das ganze Leben“ Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz; Oktober 2008



Pflegeheimausstattung in Österreich Ende 2009

Derzeit gibt es in der Steiermark zB 208 Pflegeheime mit 10.500 Betten. Die Versorgung mit Pflegeplätzen ist derzeit weitgehend und flächendeckend erfüllt. Handlungsbedarf zeichnet sich im Raum Graz mit weiteren 300 Pflegeplätzen ab. Von den Alterskrankheiten zeichnet sich die Altersdemenz als stark zunehmend ab. Herkömmliche Pflegeheime sind nur bedingt für eine fachspezifische Pflege geeignet. Hier wird seit langem aus dem Pflegesektor der Bedarf an speziellen Demenzstationen aufgezeigt.

Weiters gibt es in der Steiermark 23 Anlagen des „Betreuten Wohnens“ mit 300 Betten. Weitere 60 Anlagen für „Betreutes Wohnen“ werden derzeit in der Steiermark benötigt und sind auch vorgesehen.

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER PFLEGEgeldBEZIEHER IN DER STEIERMARK ¹²								
Pflegestufe	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
1	12.056	12.058	11.767	11.187	10.745	9.897	9.230	8.356
2	19.828	19.621	18.949	17.997	17.861	17.408	17.291	16.966
3	9.565	9.477	9.161	8.647	8.568	8.433	8.242	7.710
4	9.016	8.974	8.723	8.247	8.375	8.153	7.839	7.368
5	4.871	4.879	4.471	4.315	4.377	4.163	3.867	3.592
6	2.118	2.176	2.029	1.875	1.764	1.467	1.419	1.250
7	1.114	1.112	1.077	919	952	858	817	695
Unbekannt	-	8	-	-	-	-	-	-
Gesamt	58.568	58.305	56.177	53.187	52.642	50.379	48.705	45.937

¹² Quelle: FA 11a Land Steiermark, Juni 2009

Pflegebetten in steirischen Bezirken - Stand 12/2008¹³

Bezirk	Bettenzahl	Einwohnerzahl (75 +)	Betten/1.000 EW (75 +)
Graz	1.772	20.670	86
Bruck/Mur	640	6.469	99
Deutschlandsberg	592	5.032	118
Feldbach	580	5.861	99
Fürstenfeld	231	2.039	113
Graz-Umgebung	1.388	10.202	134
Hartberg	485	5.311	91
Judenburg	531	4.696	113
Knittelfeld	395	2.831	140
Leibnitz	591	5.701	104
Leoben	731	7.494	98
Liezen	690	7.434	86
Mürzzuschlag	642	4.683	121
Murau	441	2.858	154
Radkersburg	295	2.213	133
Voitsberg	567	4.986	114
Weiz	630	7.250	80
Steiermark	11.201	105.730	111

Das Eintrittsalter verschiebt sich derzeit von ursprünglich ca. 80 Jahre auf jetzt ca. 85 Jahre. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Pflegeheim beträgt ca. 1,5 Jahre.

Fazit: Das Pflegeheim ist die teuerste und auf breiter Basis unfinanzierbarste Wohnversorgung für alte Menschen. Jede Wohnform, die geeignet ist, den vorzeitigen Eintritt von alten Menschen in das Pflegeheim zu verhindern, ist entsprechend zu favorisieren und zu begünstigen.

¹³ Quelle: FA 11a Land Steiermark, Juni 2009

12. „Betreutes Wohnen“

Über das Modell des „Betreuten Wohnens“ wird eine mittelfristige Entlastung der Pflegeheime erfolgen. Mangels geeigneter Wohnversorgungsmöglichkeiten sind viele alte Menschen im Pflegeheim untergebracht worden. Nun werden entsprechende, teilweise betreute Wohnungen gefördert errichtet, entweder im Neubau oder auch in sanierten Bestandsgebäuden. Dabei werden an infrastrukturell günstigen Plätzen, also vorzüglich in Ortszentren und in der Sanierung, Wohnungen und Rahmenbedingungen geschaffen, welche das weitgehend selbstständige Wohnen der älteren Generation ermöglichen. Die Anforderungen für diese Wohnungen sind in der Steiermark:

- Bewohner müssen über 59 Jahre alt sein
- max. 16 Bewohner werden auf max. 800 m² NNF pro Projekt gefördert
- Wohnungen 40-70 m² für 1-2 Personen, barrierefrei ausgestattet
- Balkon, Terrasse, ...
- Gemeinsamer allgemeiner wohnlicher Aufenthaltsbereich,
- 40 Std./Woche 1 Person für Betreuung, Unterstützung, Koordination von Hilfeleistungen, ...
- Landesförderungen für die Errichtung der Wohnanlagen sowie für die Wohnkosten

Im Vergleich zum Pflegeheim ist die Errichtung der betreuten Wohnanlagen zwar sogar pro Kopf teurer, da beim „Betreuten Wohnen“ ganze Wohnungen errichtet werden, beim Pflegeheim aber „nur“ Zimmer, jedoch sind die laufenden Personalkosten beim „Betreuten Wohnen“ ungleich niedriger. Dadurch kann im Wohnbau für den demografisch zu erwartenden Bedarf an altengerechten Wohnungen in sinnvoller Weise mit diesem Modell gut und günstig „vorgebaut“ werden. In der Steiermark besteht derzeit vor allem in der Obersteiermark sowie im Grazer Raum ein Fehlbedarf von 60 Anlagen.

Die Errichtungskosten einschließlich erforderlicher Einrichtung werden mit € 1550,-/m² Nutzfläche netto herangezogen.

Fazit: Das „Betreute Wohnen“ stellt eine wesentlich günstigere Wohnraumschaffung für ältere Menschen dar, als das Pflegeheim. Mit diesen Anlagen können viele vorgenannte Ziele in der Sanierung (Ortserneuerung, Zentralisierung von Infrastruktur, Ortsbild-gestaltung, thermische Sanierung des Gebäudebestandes, ...) umgesetzt werden.

13. Seniorenwohngemeinschaft

Noch kaum genutzt wird die Wohnform der Senioren – Wohngemeinschaft (WG). Dies dürfte darin begründet sein, dass die heutige Generation der alten Menschen eher selbständig zu leben versucht oder sich wo möglich an der Wohnform der jüngeren Generation anlehnt. Solange man noch in der Partnerschaft gehalten ist, ist der Bedarf an einer Wohngemeinschaft nicht gegeben. Wenn der Partner verstirbt, verbleibt der alte Mensch allein oder angebunden an die Familie, eine Wohnform, die mit der Lebensweise und den Umständen der jüngeren Generation immer schwieriger zu vereinbaren wird.

In Zukunft werden verstärkt Menschen altern, welche die Vorzüge einer WG in der Studentenzeit, in Lehrlingsheimen usw. bereits einmal erfahren haben. Auch für ins Alter kommende Singles kann die Senioren - WG eine gute Wohnalternative werden. Eine barrierefreie Ausstattung und die Ergänzung mit Dienstleistungen der mobilen Dienste können möglicherweise den Weg in das Altersheim überhaupt ersetzen. Kostenmäßig ist diese Variante sogar noch günstiger als eine Anlage des „Betreuten Wohnens“, da ein geringerer Flächenbedarf pro Person gegeben ist sowie die Personalkosten (ausgenommen mobile Dienste) gänzlich entfallen. Die Kosten können hier mit etwa 50 % der Errichtungskosten des „Betreuten Wohnens“ angenommen werden.



Wenn eine Familie eine Wohnung oder ein Haus bewohnt, wachsen die Kinder heran und früher oder später verlassen sie die Wohnung. Wenn in weiterer Folge auch noch der Lebenspartner verstirbt, verbleibt ein Mensch umgeben von viel leerstehendem

Wohnraum in Einsamkeit. Da sich der Aktionsradius im Alter naturgemäß ebenfalls einschränkt, führt dies verstärkt zu Isolation und Abkapselung.

Hier sollten Motivationen gefördert werden, dass dieser Wohnraum mit Gleichaltrigen geteilt genutzt wird. Dies beugt einer Vereinsamung vor und bewirkt neue soziale Bindungen, die im Idealfall zu gegenseitiger Unterstützung und Fürsorge führen können.



Das nachfolgende Sanierungsprojekt in Weiz wäre nach der Sanierung sehr gut geeignet für eine derartige Wohnform (siehe zB Top 2).

Eine Alternative dazu stellt die Freimachung des zu großen Wohnraumes dar und der Umzug in eine organisierte Wohngemeinschaft. Solche werden zB von der Diakonie Steiermark bereits seit 2003 in Kombination mit „Betreutem Wohnen“ angeboten.

Im Rahmen von Anlagen des „Betreuten Wohnens“ wäre es sinnvoll, auch zugeordnet Wohnungen für Wohngemeinschaften zu schaffen und auch zu fördern. Hier wäre ein Pilotprojekt sinnvoll, um die Förderungswürdigkeit und -möglichkeit dieser Wohnform auszuloten.

14. Mobile Dienste

Mobile Dienste werden von zahlreichen Trägervereinen wie Rotes Kreuz, Diakonie, Hilfswerk, Caritas, Volkshilfe,...betrieben.

Im Jahr 2008 waren bei den mobilen Pflege- und Betreuungsdiensten Steiermark 958 Pflege- und Betreuungspersonen beschäftigt, von diesen sind 286 den diplomierten Pflegefachkräften, 364 dem Dienst der Pflegehilfe (inkl. Fach-Sozial-BetreuerInnen Altenarbeit) und 308 der Heimhilfe zuzuordnen.

Insgesamt haben **im Jahr 2007 13.342 Personen mobile Pflege- und Betreuungsdienste in Anspruch genommen**, wobei die Geschlechtsverteilung 69 % Frauen und 31 % Männer betrug. Steiermarkweit nahmen durchschnittlich 6 % der Personen über 65 Jahren mobile Pflege- und Betreuungsdienste in Anspruch. Insgesamt wurden im Jahr 2007 893.641 Pflege-/Betreuungsstunden erbracht und 1.364.595 Hausbesuche durchgeführt.

Insgesamt finanzierte das Land Steiermark im Jahr 2008 € 14.481.000,- für die mobilen Pflege- und Betreuungsdienste mit **(ca. € 1085/betreute Person/Jahr)**.

60 % der im Jahr 2007 betreuten Personen waren 80 Jahre und älter. Die **durchschnittliche Pflegegeldstufe** von jenen Personen, die Pflegegeld bezogen, **betrug 3,1.**¹⁴

Der mobilen Betreuung kommt zu Gute, dass der überwiegende zeitliche Betreuungsaufwand noch über informelle Netzwerke - Familie, Nachbarschaft etc. geleistet wird. Gleichzeitig können Menschen mit bis zur Pflegestufe 5 noch vergleichsweise günstiger mobil, als stationär versorgt werden, immer mit dem Vorteil des verbleibenden Familienanschlusses bzw. der gewohnten und vertrauten häuslichen Wohnsituation.

Bei höheren Pflegestufen kippt die Kostenentwicklung, sodass diese oder zB Menschen mit Behinderung in stationären Anlagen günstiger betreut werden können.

Fazit: **Diese Tatsachen führen zur logischen Forderung, dass im Pflegeheim in der Regel nur Menschen mit Pflegestufen ≥ 5 und mit mobilen Diensten Menschen mit Pflegestufen ≤ 5 betreut werden.**

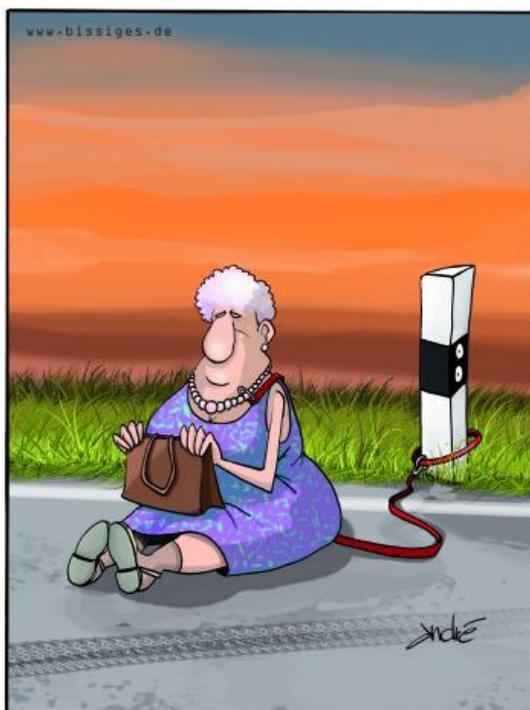
¹⁴ Quelle: Quelle: FA;8B, Stand: 1. Oktober 2009

15. Altentagesbetreuung/ Kurzzeitpflege

Die **Altentagesbetreuung** stellt eine zukunftssträchtige, attraktive und zugleich relativ kostengünstige Alternative zum Pflegeheim dar. Die alten und bereits unselbstständigen Menschen werden zuhause versorgt. Zur Unterstützung der pflegenden Angehörigen, aber auch um soziale Kontakte der Alten, vielleicht sogar Weiterbildung, Gymnastik, Zerstreuung usw. zu ermöglichen, verbringen die alten Menschen den Tag in einer Tagesbetreuungsstätte. Diese ist grundsätzlich mit einem Kindergarten vergleichbar. In der Früh werden die Senioren zur Betreuungsstätte gebracht, tagsüber versorgt und am Abend wieder mit nach Hause genommen. Dies erleichtert die Pflege zuhause, ermöglicht die Beibehaltung der Berufstätigkeit der Pflegenden und ermöglicht trotzdem den familiären Anschluss der Angehörigen.

Kurzzeitpflege:

Das Modell der Kurzzeitpflege wird derzeit in den Pflegeheimen mit übernommen. Dabei werden Personen nach Operationen, Unfällen udgl. betreut, nachdem keine medizinische Betreuung mehr erforderlich ist. Hierfür wäre in Zukunft auch das „Betreute Wohnen“ tauglich, wenn es entsprechende Kleinstwohnungen anbietet.



ALLJÄHRICHE TRAGÖDIE ZUR URLAUBSZEIT.

16. Vergleich der Barrierefreimachungskosten anhand von 3 Fallbeispielen

Inhalt und Zielsetzung

Ausgangssituation sind 3 unterschiedliche Objekte verschiedenen Alters, Lage und Größe, die zur Sanierung anstehen:

- 1.) Siedlungswohnbau mit 36 Wohnungen in Weiz – Baujahr ca. 1960
- 2.) Gründerzeitliches Stadthaus in Wien
- 3.) Einfamilienhaus Baujahr 1954 in Gratkorn

Anhand dieser Beispiele wurden bauliche Maßnahmen, Kosten, Förderungsmöglichkeiten und Begleiterscheinungen im Hinblick auf die Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen untersucht.

Viele alte Menschen müssen aufgrund der nicht vorhandenen Barrierefreiheit ihrer Wohnung in teure Alterswohnformen wechseln. **Es wird die Hypothese aufgestellt, dass die Investition für die Barrierefreimachung von Wohnungen im Rahmen einer „Umfassenden Sanierung“ wesentlich günstiger ist und vorbeugend für einen vorzeitigen Wechsel in das Pflegeheim wirkt.**

Gerade bei Wohnanlagen, in welchen schon jetzt eine starke Überalterung der Bewohner festzustellen ist, sollte in diesen Maßnahmen investiert werden.

Hauptziel war es, konkret an Fallbeispielen aufzuzeigen, dass die vergleichsweise geringen Adaptierungsmaßnahmen zur Entstehung von altergerechten und barrierefreien Wohnungen vielfältige positive Auswirkungen für die Menschen, Gemeinden, Länder und den Bund haben.

16. 1. Fallbeispiel 1 - Wohnbau Elin Weiz

Beschreibung des Objektes

Der Wohnbau befindet sich in der Bezirksstadt Weiz, unweit des Stadtzentrums. Er wurde in den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut und ist im Besitz der Wohnbaugenossenschaft „Elin-Weiz“. Bei den 36 Wohneinheiten handelt es sich zum Großteil um Mietwohnungen. Das Objekt verfügt über 3 Stiegenhäuser, die je Geschoß drei 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von 53,0 bis 88,0 m² erschließen. Der viergeschoßige Bau steht umgeben von Grünflächen und Parkmöglichkeiten, inmitten eines Siedlungsgebietes, in dem sich sowohl mehrgeschoßige Wohnbauten, als auch Einfamilienhäuser befinden. Bei den ca. 130 BewohnerInnen handelt es sich größtenteils um ältere Personen, als auch um Familien die bereits seit Jahren in diesen Wohnungen leben.

In den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts wurde das Dachgeschoss ausgebaut und Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt. So wurden die Außenwände mit 6 cm WDVS gedämmt, die Fenster ausgetauscht, sowie das Dach erneuert. In den Wohnungen selbst, den Verkehrsflächen und Haustechnikeinbauten im Gebäude kam es zu keinen Veränderungen bzw. Erneuerungen.

Das Objekt befindet sich äußerlich in einem guten Zustand. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entsprechen nicht mehr heutigen Standards, sind aber zum damaligen Zeitpunkt üblich gewesen. Allgemeinflächen, wie Stiegenhäuser und div. Kellerräume sind entsprechend ihrem Alter in einem passablen Zustand.

Der Wohnbau erfüllt im Bestand weder im Bereich der Verkehrsflächen, noch innerhalb der Wohneinheiten die Kriterien von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen. Keine der 36 Wohneinheiten ist barrierefrei erreichbar.

Mängel aus Sicht älterer Bewohner:

- Fehlen des Liftes
- WC-Tür 60cm, nach innen aufschlagend
- zu kleiner Balkon
- Küche abgetrennt vom Wohnbereich

ZUM BESTAND

Der Wohnblock aus den 60er Jahren besteht aus 3 Eingängen mit jeweils gleichen Dreisoänner-Grundrissanordnungen. Trotz DG-Ausbau wurden keine Lifte errichtet.

Ein Lift an der Stiegenhausfassade angeordnet würde jeweils nur die Zwischenpodestebene des Stiegenhauses erschließen.



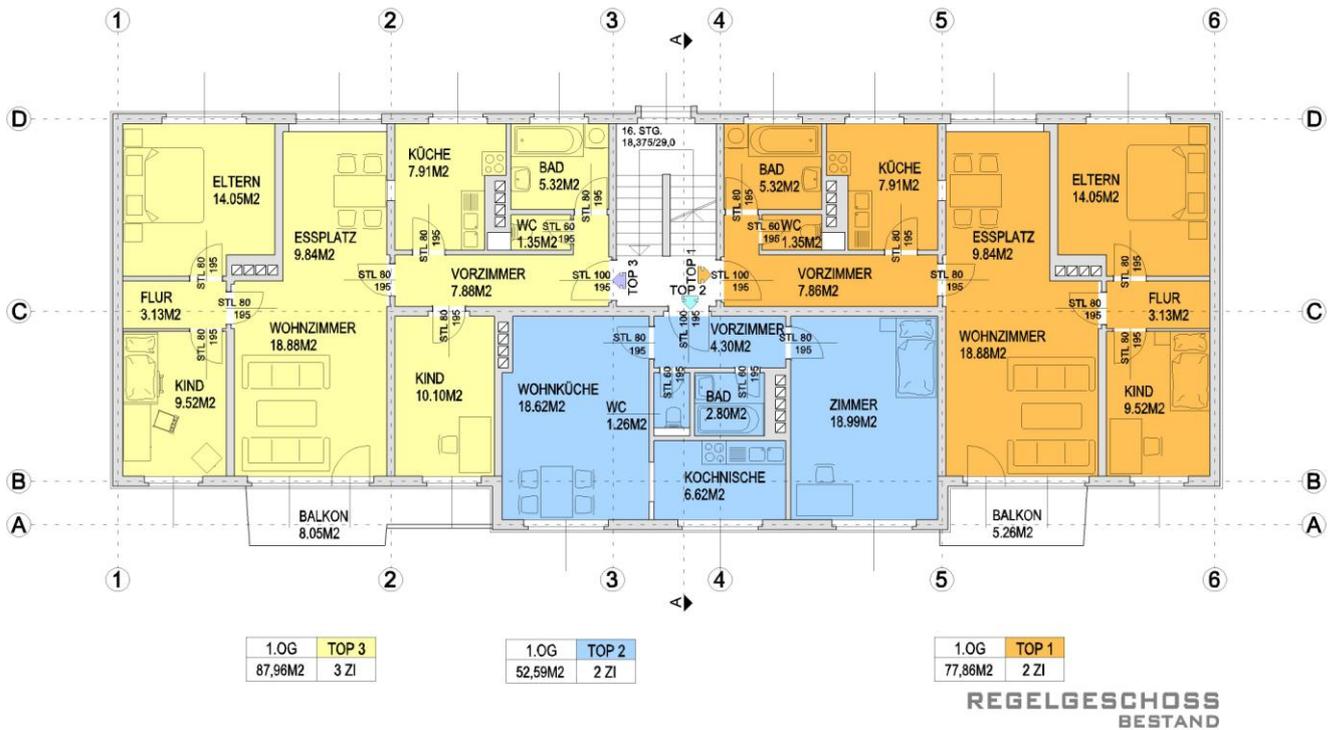
Trotz thermischer Fassadensanierung wurden die Balkone westseitig nicht vergrößert.

Derzeit ist keine einzige Wohnung barrierefrei erreichbar!



Das Raumprogramm vor der Adaptierung - Bestand

- Mängel:
- kein Lift
 - Bad zu klein, Türen 60 bzw. 70cm, nach innen aufschlagend
 - zu kleiner Balkon
 - Küche vom Wohnbereich abgetrennt → unfunktionell



TOP 1	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	7,86 M2
WC	1,35 M2
BAD	5,32 M2
KÜCHE	7,91 M2
ESSPLATZ	9,84 M2
WOHNZIMMER	18,88 M2
KIND	9,52 M2
FLUR	3,13 M2
ELTERN	14,05 M2
NF	77,86 M2
BALKON	5,26 M2

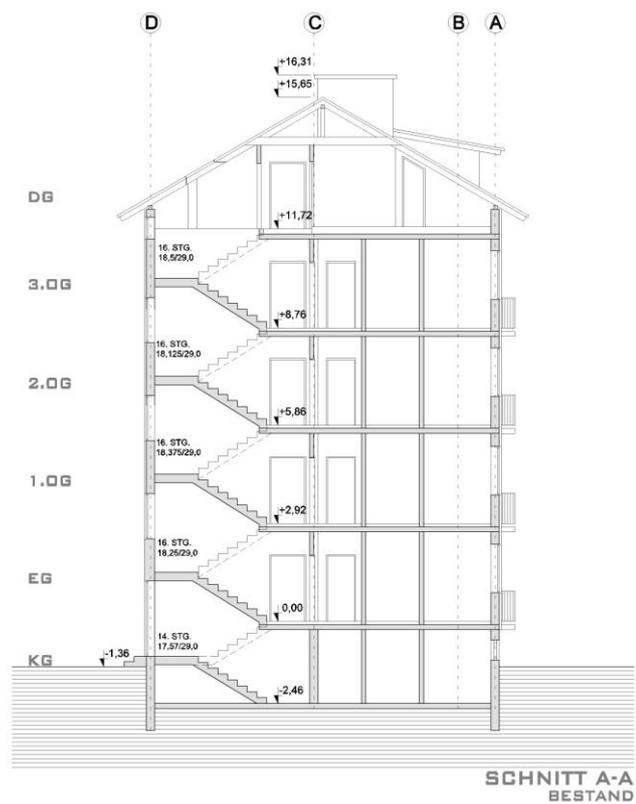
TOP 2	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	4,30 M2
WC	1,26 M2
BAD	2,80 M2
ZIMMER	18,99 M2
WOHNKÜCHE	18,62 M2
KOCHNISCHE	6,62 M2
NF	52,59 M2

TOP 3	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	7,86 M2
WC	1,35 M2
BAD	5,32 M2
KÜCHE	7,91 M2
WOHNZIMMER	18,88 M2
ESSZIMMER	9,84 M2
KIND	10,10 M2
KIND	9,52 M2
FLUR	3,13 M2
ELTERN	14,05 M2
NF	87,96 M2
BALKON	8,05 M2

REGELGESCHOSS
BESTAND

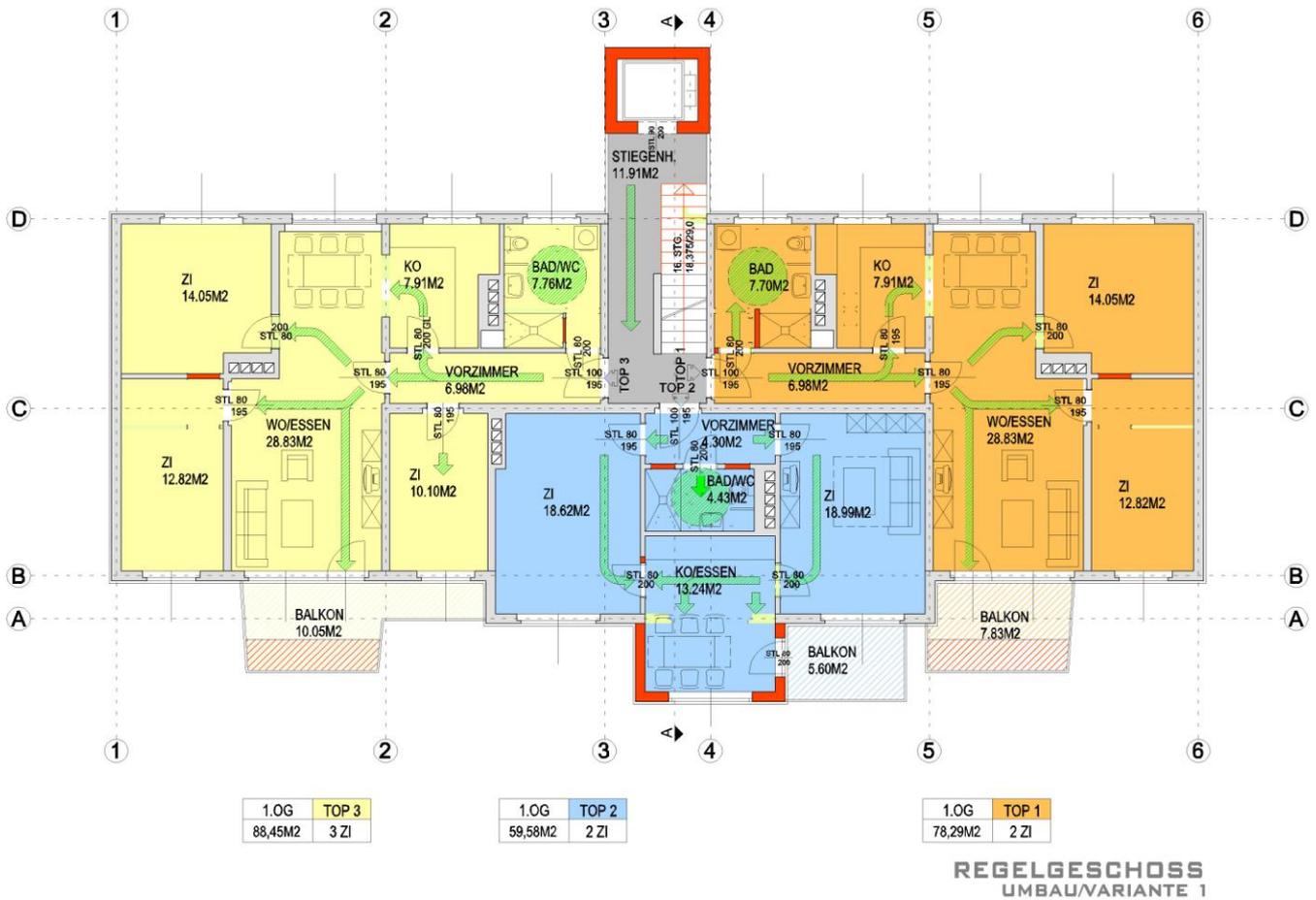


Mängel: → Erdgeschoßniveau liegt um einen halben Stiegenlauf höher als Gelände



Entwurfspläne Variante 1

- Umbau: → Liftanbau → barrierefreier Zugang im EG und in allen Geschossen
- Stiegenhausumbau erforderlich
- Balkonvergrößerung
- Küche zum Wohnbereich geöffnet, barrierefreie Sanitärangepassung
- alle Zimmer bleiben erhalten

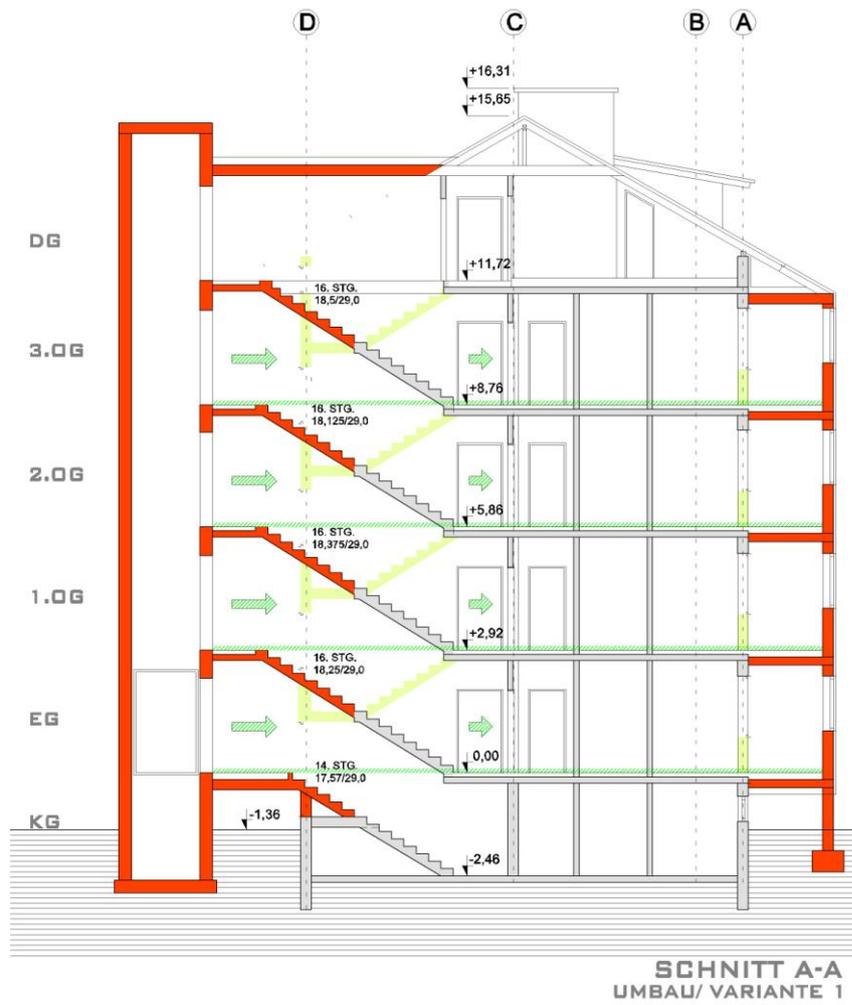


TOP 1	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	6,98 M2
BAD/WC	7,70 M2
KÜCHE	7,91 M2
WOHN/ESS	28,83 M2
ZIMMER	12,82 M2
ZIMMER	14,05 M2
NF	78,29 M2
BALKON	7,83 M2

TOP 2	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	4,30 M2
BAD/WC	4,43 M2
ZIMMER	18,99 M2
ZIMMER	18,62 M2
KO/ESS	13,24 M2
NF	59,58 M2
BALKON	5,60 M2

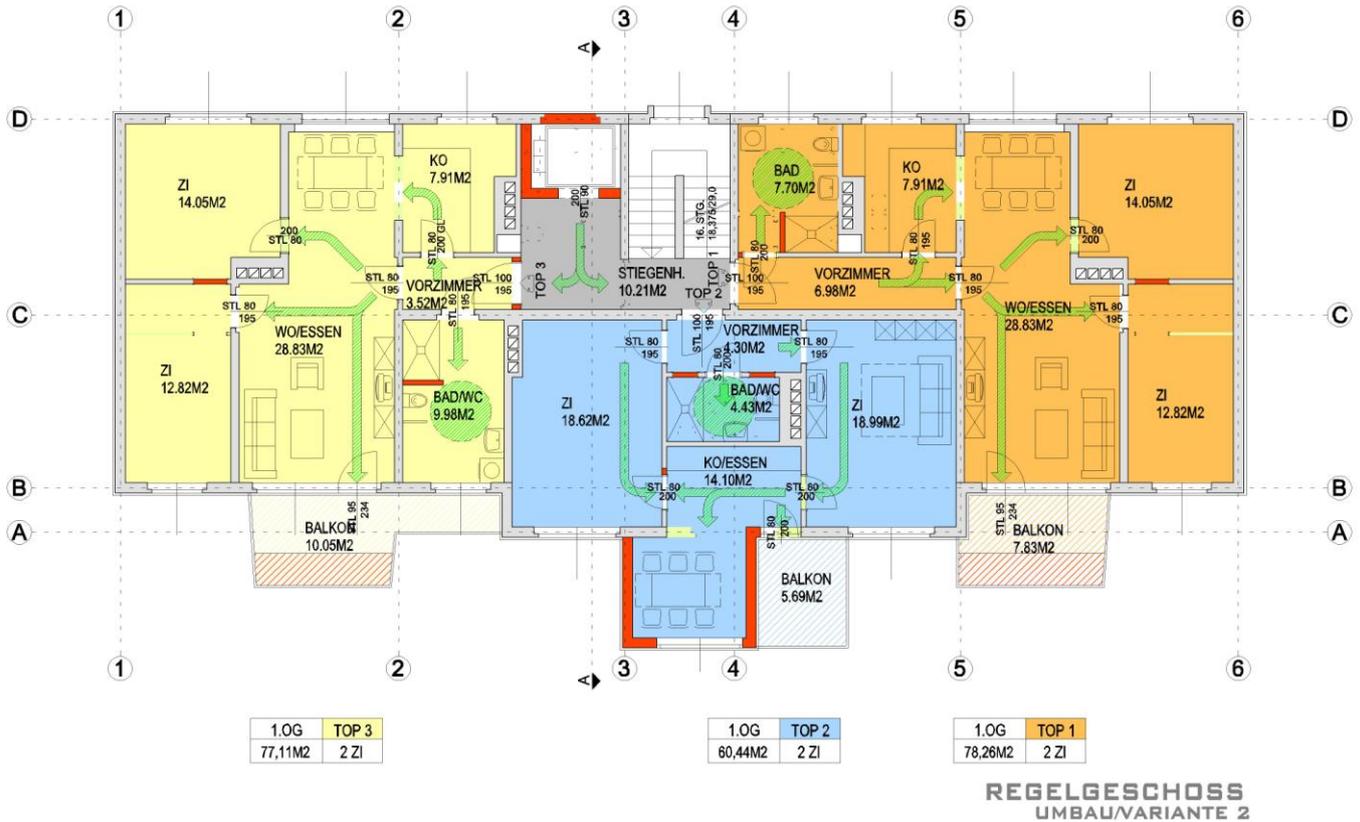
TOP 3	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	6,98 M2
BAD/WC	7,76 M2
KÜCHE	7,91 M2
ZIMMER	10,10 M2
WOHN/ESS	28,83 M2
ZIMMER	12,82 M2
ZIMMER	14,05 M2
NF	88,45 M2
BALKON	10,05 M2

REGELGESCHOSS
UMBAU/VARIANTE 1



Entwurfspläne Variante 2

- Umbau:
- Lifteinbau → barrierefreier Zugang im EG und in allen Geschossen
 - Stiegenhausumbau nicht erforderlich, aber Flächenabtretung von Top 3
 - Balkonvergrößerung
 - Küche zum Wohnbereich geöffnet, barrierefreie Sanitäranspassung
 - durch Lifteinbau entfällt in Top 1 ein Zimmer → 12 Zimmer insgesamt

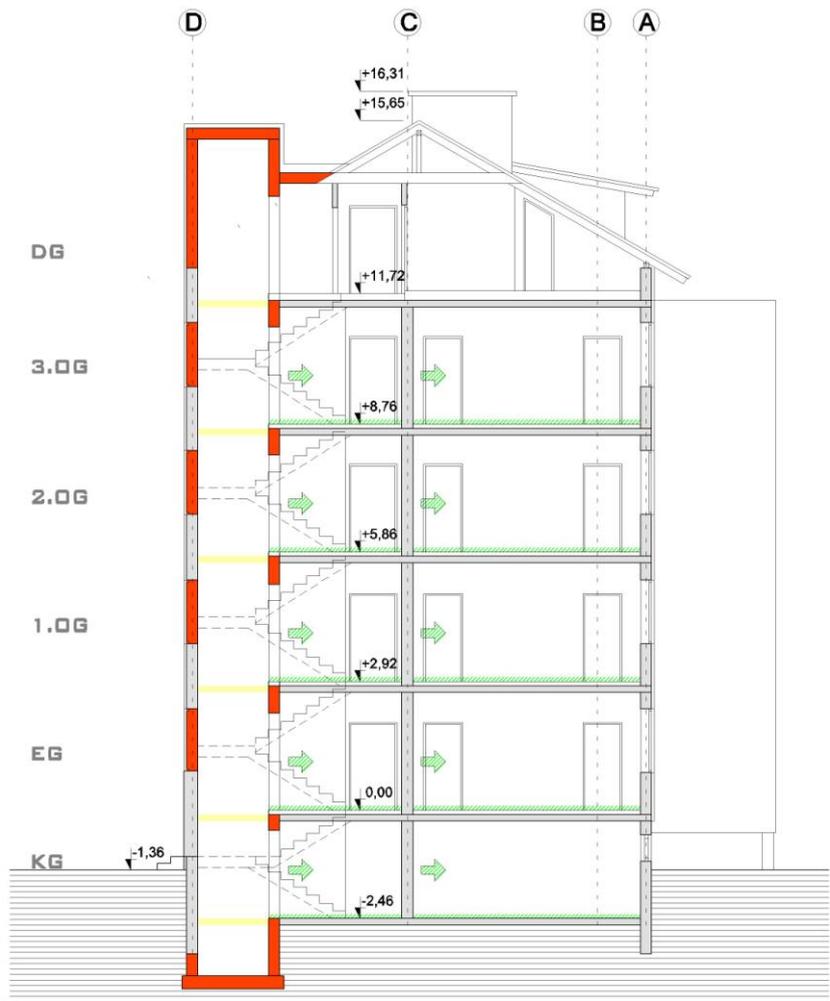


TOP 1	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	6,98 M2
BAD/WC	7,70 M2
KÜCHE	7,91 M2
WOHN/ESS	28,83 M2
ZIMMER	12,82 M2
ZIMMER	14,05 M2
NF	78,26 M2
BALKON	7,83 M2

TOP 2	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	4,30 M2
BAD/WC	4,43 M2
ZIMMER	18,99 M2
ZIMMER	18,62 M2
KO/ESS	14,10 M2
NF	60,44 M2
BALKON	5,69 M2

TOP 3	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORZIMMER	3,52 M2
BAD/WC	9,98 M2
KÜCHE	7,91 M2
WOHN/ESS	28,83 M2
ZIMMER	12,82 M2
ZIMMER	14,05 M2
NF	77,11 M2
BALKON	10,05 M2

REGELGESCHOSS
UMBAU/VARIANTE 2



SCHNITT A-A
UMBAU/ VARIANTE 2



Gemeinschaftsräume im Wohnungsverband

Im Erdgeschoß des mittigen Stiegenhauses kann bei Bedarf eine Wohneinheit für die Nutzung als Gemeinschaftsraum adaptiert werden. Dieser steht den Bewohnern als Treffpunkt, Werkraum, zur körperlichen Ertüchtigung bzw. generell zum Pflegen sozialer Kontakte zur Verfügung. Ausgestattet werden diese Räumlichkeiten mit einem WC, einer Kochnische und einem Gruppenraum mit entsprechender Einrichtung und Materialien. Bei Bedarf ist hier sehr einfach eine stundenweise Betreuung im Sinne eines „Betreuten Wohnen“ - Modells möglich.



16.1.1. Sanierungs- und Adaptierungskosten auf Basis Umbauvariante 2

Die ermittelten Kosten werden in weiterer Folge auf m² - Nett Nutzfläche bzw. pro Bewohner umgerechnet angegeben, wobei insgesamt von 72 Bewohnern ausgegangen wird.

Allgemeinflächen im Objekt

Die Schaffung von Allgemeinflächen, wie einem Gemeinschaftsraum mit WC und Kochnische im Erdgeschoß des Objektes, stellt an und für sich keine Mehrkosten gegenüber dem altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau einer Wohnung dar. In der Grundrissplanung gibt es eine größere Flächenanforderung an den Gemeinschaftsraum, dies bedarf einem Öffnen der Räume und die Flächenminimierung von WC/Bad und Kochstelle.

Der Kostenfaktor liegt in dem „Verlust“ einer Wohnung, was Mietzinseinnahmen anbelangt. Die Möglichkeit besteht diese Gemeinschaftswohnungskosten anteilig auf die diese Einrichtung nutzenden Bewohner bzw. Wohnungen aufzuteilen.

Infrastruktur – Verbesserungen

Die Generalsanierung der Bäder und WC´s beinhaltet die räumliche Zusammenlegung von Bad und WC, den Estrich austausch, die Leitungserneuerung der HKLS und Elektroleitungen, Belagserneuerung, Türenanpassungen, sowie Erneuerung der Sanitärgegenstände. Im Zuge dessen ist es sinnvoll sämtliche vertikalen Leitungsstränge zu erneuern. Diese zusätzlichen Errichtungskosten belaufen sich auf ca. € 24.000,- *exkl. Ust.*

Wohnbereiche – Verbesserungsmaßnahmen

Allgemein

Kleine Stufen und Stolperschwellen die höher als 3 cm sind, werden durch Änderung der Beläge entfernt. Die Lichtstärke der Lampen wird erhöht, um eine bessere Sicht zu ermöglichen und das Wohlbefinden zu steigern. Die Möblierung wird so weit möglich umgestellt, um angemessene Freiflächen und Bewegungsraum vor Schränken und Türen

zu schaffen. Vorstehende Möbelkanten werden speziell bei Sehschwäche mit bunten Kontraststreifen oder selbstklebenden Dämmstreifen versehen.

Schaffung barrierefreier Bäder in allen Wohnungen

Sämtliche Bäder werden „umfassend saniert“. WC und Bad werden räumlich zusammengelegt. Die nun ausreichende Größe des Bades kann auch mit Gehhilfe, Rollstuhl oder Helfer benutzt werden. Die Badezimmertür geht nach außen auf, das bietet mehr Bewegungsfreiraum und verhindert, dass bei einem Sturz womöglich die Türe blockiert ist. Weiters wird die Dusche bodeneben ausgeführt und Haltegriffe in Dusche und WC bieten Sicherheit und erhöhen den Komfort.

Top 1

Es erfolgt ein bereinigen des Grundrisses mit geringen Eingriffen. Der nicht barrierefreie Flur, der die beiden Schlafzimmer erschließt entfällt, dadurch werden die Zimmergrößen annähernd gleich und die Zugänglichkeit einfacher und altersgerecht. Das Badezimmer wird barrierefrei umgebaut und komplett saniert. Der bestehende Balkon wird auf eine nutzbare Breite erweitert und kann so als barrierefreier Freiluftraum genutzt werden. Die Wohnung wäre auch als 2-Personen Senioren-Wohngemeinschaft gut geeignet.

Top 2

Die bestehende Wohnküche wird nun als Zimmer genutzt. Die Wohnung wird durch einen Zubau um ca. 8,0 m² NNF erweitert, der die Küche und den Essplatz aufnimmt. Die Wohnküche ist von beiden Zimmern zugänglich und erschließt einen bisher nicht vorhandenen Balkon.

Top 3

Der Wohnungseingang wird nach innen gerückt. Wo vormals das Bad in der Wohneinheit lag, wird ein Aufzug eingebaut, der alle 3 Wohnungen je Geschoß erschließt. Durch den Einbau des Aufzuges wird das Badezimmer verlegt und ein Schlafzimmer entfällt. Um mit einer Gehhilfe und Rollstuhl sich bewegen zu können, wird der Zugang zu den Schlafzimmern anlog Top 1 geändert. Durch Vergrößerung des Balkons wird den

Bewohnern die Möglichkeit gegeben, auch wenn die Beweglichkeit nachlässt, problemlos an der frischen Luft sitzen zu können.

Die Wohnung wäre auch als 2-Personen Senioren-Wohngemeinschaft gut geeignet.

Die Errichtungskosten für sämtliche Verbesserungen im Wohnbereich belaufen sich bei Variante 2 auf ca. € 860.000,- *exkl. Ust.* (€ 11.944,-/Person bzw. € 331,-/m² NNF).

Barrierefreimachung der Verkehrsflächen

Das Hauptaugenmerk dabei ist die vertikale barrierefreie Erschließung mittels eines Aufzuges. Aufgrund der derzeitigen Ausführung des Stiegenhauses mit einer 2-läufigen Stiege ist das einfache und kostengünstige Anbauen eines Aufzuges nicht zielführend, da man dadurch jeweils nur im Halbgoschoß ankommt und einen halben Stiegenlauf bis zum Vollgeschoß überwinden muss.

Aus der Anforderung, die Zugänglichkeit zu den Wohnungen barrierefrei zu machen, wurden 2 Entwurfsvarianten entwickelt.

Variante 1: Eine Möglichkeit ist der komplette Abbruch der bestehenden Stiegen und Podeste und die Herstellung einer 1-läufigen Treppe, sowie der Zubau von Aufzügen. Höhere Kosten und eine massive Behinderung in der Benützung der Wohnungen während der Bauphase machen diese Umbaumaßnahmen unattraktiv. Die Umbauerrichtungskosten betragen ca. € 694.000,- *exkl. Ust.* (€ 9.638,-/Person bzw. € 267,-/m² NNF)

Variante 2: Das Stiegenhaus wird belassen, eventuell mit einem zusätzlichen Handlauf ausgestattet und der Aufzug wird in das Gebäude eingebaut. Der ideale Platz dafür ist das an das Stiegenhaus angrenzende Badezimmer von Top Die Umbauerrichtungskosten belaufen sich hierfür auf ca. € 319.000,- *exkl. Ust.* (€ 4.430,-/Person bzw. € 123,-/m² NNF)

Energieoptimierende Maßnahmen an der Gebäudehülle

Nachdem die Wände des Gebäudes in den 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts mit 6 cm Vollwärmeschutz gedämmt und dabei auch die Fenster erneuert wurden, wird zum jetzigen Zeitpunkt aus wirtschaftlichen Gründen von energieoptimierenden Maßnahmen abgeraten. Aus thermischer Sicht gäbe es einige Verbesserungsmöglichkeiten, die aber aus Kostengründen derzeit nicht sinnvoll wären.

Garten- und Grünraumgestaltung

Die Attraktivität des unmittelbaren Vorplatzes vor dem Gebäude wird durch zusätzliche Wege, Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen verbessert.



Kostenaufstellung Umbauvariante 1 – Aufzug angebaut

BAUKOSTENAUFSTELLUNG lt. ÖN B 1801-1							
Proj. Nr.:	7260			Kostenschätzung			
Proj. Bez.:	Studie Altersgerechtes Bauen - Fallbeispiel Wohnbau Elin Weiz / Variante 1 - Aufzug Zubau						
Nutzfläche:		2.597,16 m ²		förd.Fläche: 2.597,16 m ² 36 WE			
Terrassen u. Balkone		280,44 m ²					
Bauwerkskosten	500,08 €/m ² NF			Errichtungskosten	602,37 €/m ² NF		
A: BAUWERKSKOSTEN							
lfd. Nr.	LG	Gewerke	Infrastruktur	Wohnbereich Verbesserungen	Barrierefreie Verkehrswege	Grünraum	Nettoschätzkosten Gesamt
A.1.1	1	Baustelleneinrichtung		39.560,00	40.000,00		79.560,00
A.1.2	2	Abbruch		159.480,00	76.000,00		235.480,00
A.1.3	3-20/44	Baumeister		78.720,00	215.460,00		294.180,00
A.1.4	36	Zimmerer		163.440,00			163.440,00
A.1.5	23	Spengler		5.000,00	4.000,00		9.000,00
A.1.6	22	Dachdecker		3.000,00	1.500,00		4.500,00
A.1.7	21	Schwarzdeck.		2.500,00	9.500,00		12.000,00
A.1.8	51	BT-Fenster		27.000,00	24.000,00		51.000,00
A.1.9	37	Innentüren		18.000,00			18.000,00
A.1.10	39	Trockenbau		7.200,00			7.200,00
A.1.11	24	Fliesenleger		9.000,00	27.000,00		36.000,00
A.1.12	31	Schlosser			40.500,00		40.500,00
A.1.13	45/46	Maler		18.400,00	8.000,00		26.400,00
A.1.14	38/50	Bodenleger		30.240,00			30.240,00
A.1.15		Außentüren		7.500,00			7.500,00
A.1.16		Aufzug			135.000,00		135.000,00
A.1.17		HKLS inkl. Bad Sanitär	20.400,00	105.600,00			126.000,00
A.1.18		Elektro		15.800,00	7.000,00		22.800,00
			20.400,00	690.440,00	587.960,00	27.000,00	
SUMME A - BAUWERKSKOSTEN:							1.298.800,00
B: AUFSCHLIESSUNG, EINRICHTUNG, AUSSENANLAGEN							
B.1.1		Strom (o. Grab.)					
B.1.2		Kanal					
B.1.3		Wasser (o. Gr.)					
B.1.4		Fernwärme					
B.1.5		Telekabel					
B.1.6							
B.1		Summe AUFSCHLIESSUNG					0,00
B.2.1		Küchen					
B.2.2		Feuerlöscher					
B.2.3		Jalousien					
B.2		Summe EINRICHTUNG					0,00
B.3.1							
B.3.2	26	Asphalt					15.000,00
B.3.3		Gärtner					12.000,00
B.3		Summe AUSSENANLAGE					27.000,00
SUMME A+B - BAUKOSTEN:							1.325.800,00
C: HONORARE, NEBENKOSTEN, RESERVEN							
C.1.1		Bestandsaufn.					
C.1.2		Generalplanung					
C.1.3		Statik					
C.1.4		Hzg./Sanit.Planung					
C.1.5		Elektroplanung					
C.1.6		Baubetreuung					
C.1.7		BauKG					
C.1.8		Projektsteuerung					
C.1		Summe HONORARE					198.870,00
C.2.1		Gebühren					
C.2.2		Versicherungen					
C.2.3		Anschl.geb. Kanal					
C.2.4		Bauabgabe					
C.2		Summe NEBENKOSTEN					39.774,00
C.3.1		Reserven					
C.3.2							
C.3		Summe RESERVEN					0,00
SUMME A+B+C - ERRICHT.KOSTEN:							1.564.444,00

Alle Preisangaben sind exkl. UST.

Der Anbau des Aufzuges ist mit Umbau des Stiegenhauses die teurere Variante. Die Gesamterrichtungskosten umgerechnet auf eine Person betragen € 18.624,- netto/Person bei 84 Bewohnern (einmalig) bzw. € 602,-/m² NNF.

Geht man davon aus, dass im Rahmen einer Sanierung die allgemeinen Maßnahmen sowie die Errichtung eines Aufzuges (€ 160.000,-) finanziert wären, fallen für die barrierefreie Anbindung des Aufzuges im Vollgeschoß (anstelle Halbgeshoßanbindung) € 534.500,- an. Die Barrierefreimachungskosten sind also 34,2 % der bei diesem Umbau anfallenden Errichtungskosten und bedeuten pro Person € 6.363,- bzw. € 205/m² NNF (alle Preise exkl. Ust.)!



SCHÖNE AUSSICHT

Kostenaufstellung Umbauvariante 2 – Aufzug in Gebäude eingebaut

BAUKOSTENAUFSTELLUNG lt. ÖN B 1801-1

Proj. Nr.:	7260	Kostenschätzung
Proj. Bez.:	Studie Altersgerechtes Bauen - Fallbeispiel Wohnbau Elin Weiz / Variante 2 - Aufzug im Gebäude	

Nutzfläche: 2.597,16 m² förd.Fläche: 2.597,16 m² 36 WE
 Terrassen u. Balkone 280,44 m²

Bauwerkskosten	392,78 €/m ² NF	Errichtungskosten	475,74 €/m ² NF
----------------	----------------------------	-------------------	----------------------------

A: BAUWERKSKOSTEN							
lfd. Nr.	LG	Gewerke	Infrastruktur	Wohnbereich Verbesserungen	Barrierefreie Verkehrswege	Grünraum	Nettoschätzkosten Gesamt
A.1.1	1	Baustelleneinrichtung		50.740,00	25.300,00		76.040,00
A.1.2	2	Abbruch		158.240,00	51.700,00		209.940,00
A.1.3	3-20/44	Baumeister		76.500,00	37.500,00		114.000,00
A.1.4	36	Zimmerer		163.440,00			163.440,00
A.1.5	23	Spengler		5.000,00			5.000,00
A.1.6	22	Dachdecker		3.000,00			3.000,00
A.1.7	21	Schwarzdeck.		9.000,00			9.000,00
A.1.8	51	BT-Fenster		27.000,00			27.000,00
A.1.9	37	Innentüren		27.000,00			27.000,00
A.1.10	39	Trockenbau		10.800,00			10.800,00
A.1.11	24	Fliesenleger		11.040,00	2.300,00		13.340,00
A.1.12	31	Schlosser		0,00			0,00
A.1.13	45/46	Maler		23.300,00	3.100,00		26.400,00
A.1.14	38/50	Bodenleger		28.240,00			28.240,00
A.1.15		Außentüren		7.500,00			7.500,00
A.1.16		Aufzug			135.000,00		135.000,00
A.1.17		HKLS inkl. Bad Sanitär	20.400,00	105.600,00	12.000,00		138.000,00
A.1.18		Elektro		22.800,00	3.600,00		26.400,00
SUMME A - BAUWERKSKOSTEN:			20.400,00	729.200,00	270.500,00	27.000,00	1.020.100,00
B: AUFSCHLIESSUNG, EINRICHTUNG, AUSSENANLAGEN							
B.1.1		Strom (o. Grab.)					
B.1.2		Kanal					
B.1.3		Wasser (o. Gr.)					
B.1.4		Fernwärme					
B.1.5		Telekabel					
B.1.6							
B.1 Summe AUFSCHLIESSUNG							0,00
B.2.1		Küchen					
B.2.2		Feuerlöscher					
B.2.3		Jalousien					
B.2 Summe EINRICHTUNG							0,00
B.3.1							
B.3.2	26	Asphalt					15.000,00
B.3.3		Gärtner					12.000,00
B.3 Summe AUSSENANLAGE							27.000,00
SUMME A+B - BAUKOSTEN:							1.047.100,00
C: HONORARE, NEBENKOSTEN, RESERVEN							
C.1.1		Bestandsaufn.					
C.1.2		Generalplanung					
C.1.3		Statik					
C.1.4		Hzg./Sanit.Planung					
C.1.5		Elektroplanung					
C.1.6		Baubetreuung					
C.1.7		BauKG					
C.1.8		Projektsteuerung					
C.1 Summe HONORARE							157.065,00
C.2.1		Gebühren					
C.2.2		Versicherungen					
C.2.3		Anschl.geb. Kanal					
C.2.4		Bauabgabe					
C.2 Summe NEBENKOSTEN							31.413,00
C.3.1		Reserven					
C.3.2							
C.3 Summe RESERVEN							0,00
SUMME A+B+C - ERRICHT.KOSTEN:			24.072,00	860.456,00	319.190,00	31.860,00	1.235.578,00

Alle Preisangaben sind exkl. UST.

Der Einbau setzt einen teilweisen Eingriff in die Bestandswohnungen voraus, stellt sich aber als wesentlich günstigere Umbauvariante dar und sollte weiterverfolgt werden.

Die Gesamterrichtungskosten umgerechnet auf eine Person betragen € 17.160,- netto/Person (einmalig). Geht man davon aus, dass im Rahmen einer Sanierung die allgemeinen Maßnahmen sowie die Errichtung eines Aufzuges finanziert wären, fallen für die barrierefreie Anbindung des Aufzuges im Vollgeschoß (anstelle Halbgeschoßanbindung) € 160.000,- an. Die **Barrierefreimachungskosten** sind also 12,9 % der Errichtungskosten.

Da diese Investition im gegenständlichen Fall 72 Personen zugute kommt, sind dies einmalig pro Person umgerechnet € 2.200,- bzw. € 62,-/m² NNF.

Dieser Betrag entspricht den Personalkosten im Pflegeheim für die Betreuung einer Person für gerade einmal 2 Monate!



16. 2. Fallbeispiel – Argentinierstraße 57, 1040 Wien

Beschreibung des Objektes

Die Liegenschaft befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, Argentinierstraße 57. Erbaut wurde das Objekt lt. Baualterplan im Jahr 1868. Die Straßenfassade ist dekorativ bereichert. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoß, drei Obergeschoßen sowie dem Dachgeschoß. Es ist eine Teilunterkellerung vorhanden. Im Hof befindet sich ein Nebengebäude (Hofatelier).

Der Gebäudebestand entspricht einem Rohbau, da sämtliche Zwischenwände und Fußbodenaufbauten abgebrochen wurden. Im ausgehöhlten Objekt waren ursprünglich insgesamt 11 Wohnungen der Kategorie D mit einem WC pro Geschoß am Gang. Über die weitere Verwertung der Liegenschaft existieren verschiedene Planungsansätze. Auf alle Fälle ist in der Sanierung geplant im EG eine und vom 1.OG bis ins 3.OG je zwei Wohnungen der Kategorie A einzubauen. Es werden sämtliche Fußbodenaufbauten und Haustechnikinstallationen neu eingebracht. Bei den straßenseitigen Kastenstockfenstern werden zusätzlich Dichtungen eingefräst. Die hofseitigen Fenster werden neu mit Holzrahmenstockelementen vorgesehen. Hofseitig sollen Balkone errichtet und ein Personenaufzug eingebaut werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden insgesamt 7 Kategorie A – Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 485 m² ohne Dachgeschoßausbau geschaffen.

Die geplanten Maisonetten im Dachgeschoß sind in dieser Barrierefreimachung nicht erfasst, da eine Stiegenhauserschließung in die 2. Dachgeschoßebene aus formalen Gründen nicht möglich ist. Denkbar wäre aber eine Lifterweiterung bis in die 2. DG-Ebene.

ZUM BESTAND

Straßenfassade des Gründerzeithauses in der Argentinierstraße 57

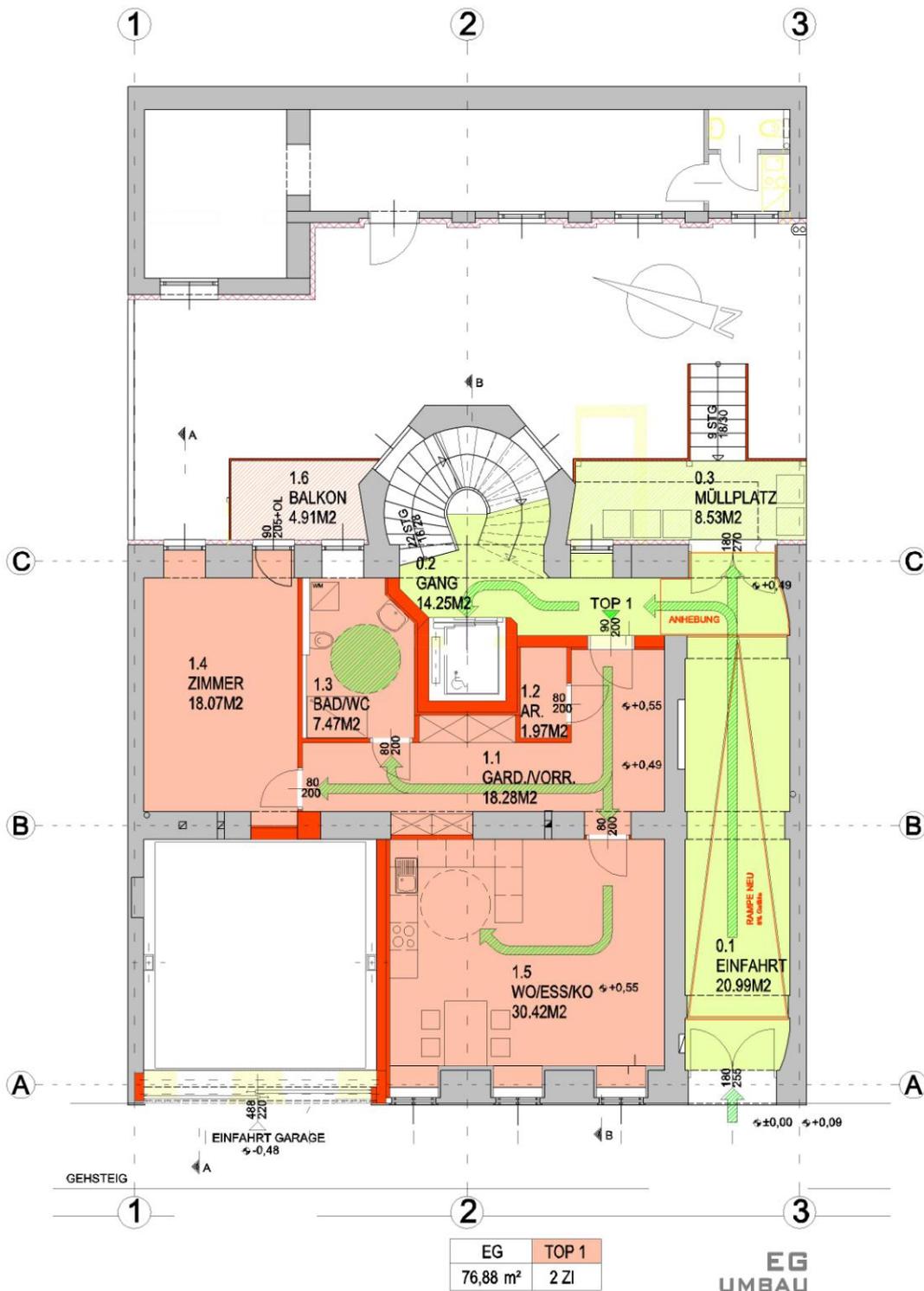


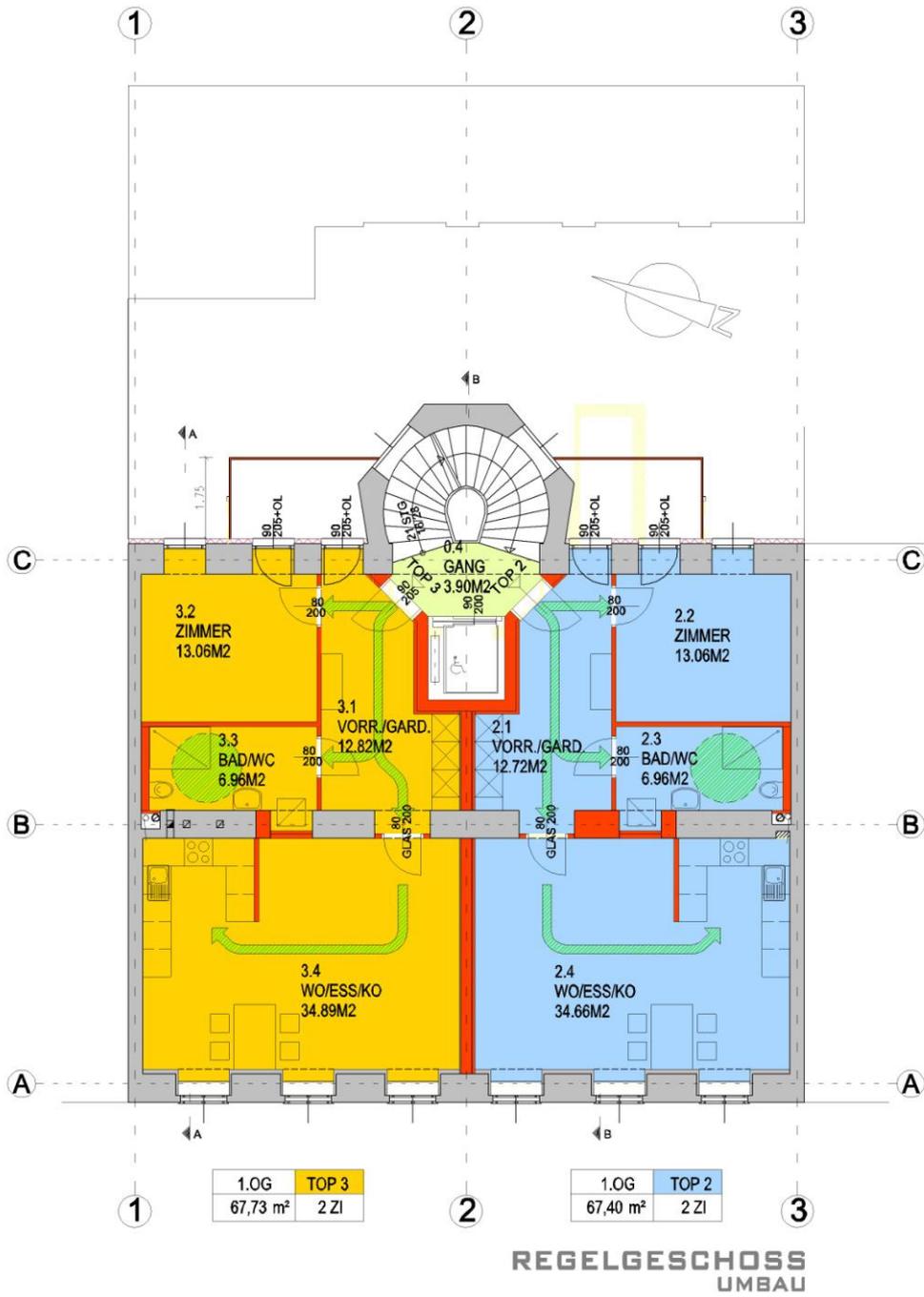
Detailansicht, Straßenfassade des Gründerzeithauses in der Argentinierstraße 57



Das Raumprogramm nach der Adaptierung

- Umbau:
- Anrampung der Hofeinfahrt 6 % → barrierefreier Zugang zum EG und zum Aufzug
 - barrierefreie Lifterschließung
 - Balkonanbau hofseitig barrierefrei
 - barrierefreie Planung der Wohnungen einschließlich der Sanitärbereiche

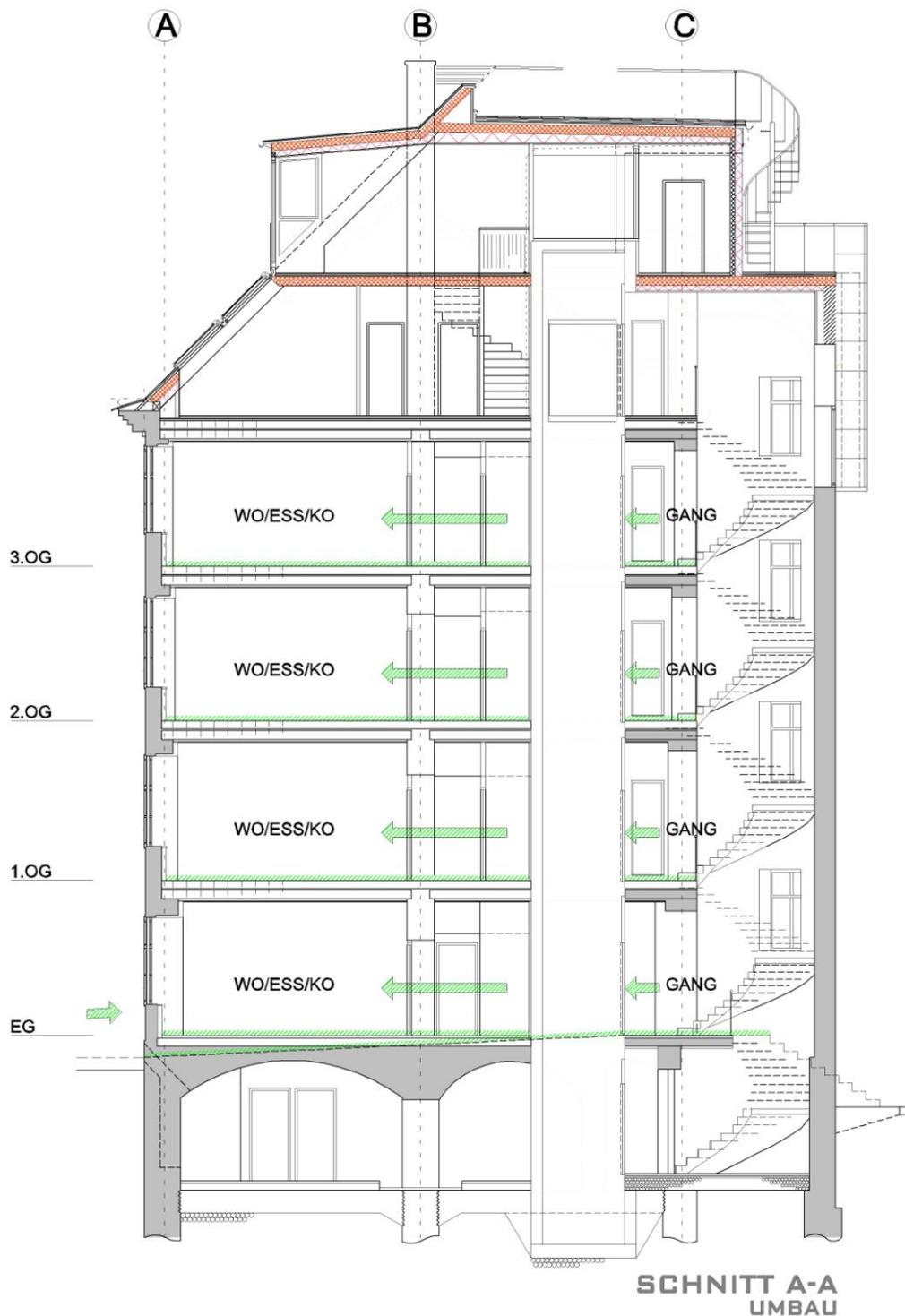




TOP 1	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORR./GARD.	18,28 M2
AR.	1,97 M2
BAD/WC	8,14 M2
ZIMMER	18,07 M2
WO/ESS/KO	30,42 M2
NF	76,88 M2
BALKON	4,91 M2

TOP 2	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORR./GARD.	12,72 M2
ZIMMER	13,06 M2
BAD/WC	6,96 M2
WO/ESS/KO	34,66 M2
NF	67,40 M2
BALKON	4,91 M2

TOP 3	
RAUM	NUTZFLÄCHE
VORR./GARD.	12,82 M2
ZIMMER	13,06 M2
BAD/WC	6,96 M2
WO/ESS/KO	34,89 M2
NF	67,73 M2
BALKON	4,91 M2



Gemeinschaftsräume im Wohnungsverband

Aufgrund der Objektgröße wird bei diesem Beispiel von der Schaffung von Gemeinschaftsräumen abgeraten. Dennoch besteht die Möglichkeit, die Erdgeschosswohnung ohne wesentliche Mehrkosten dahingehend zu adaptieren, dass Platz für einen Gruppenraum, WC und Kochnische geschaffen wird.

Allgemein

Gerade in Gründerzeithäusern gibt es im Bestand großzügige Raumproportionen, welche eine Adaptierung für barrierefreie Seniorenwohnungen begünstigen. Die Wohnungen sind aufgrund großer Fensteröffnungen und hoher Räume sehr begehrt. Die Raumhöhen wiederum führen eine Raumteilung meist ad absurdum, da ansonsten schmale und überproportional hohe Räume entstehen würden. Durch die außergewöhnlichen Geschosshöhen ist der Einbau eines Aufzuges umso wichtiger.

Durch den vorhandenen Bestand, der im Grunde einem Rohbau entspricht (da sämtliche Zwischenwände, Fußbodenaufbauten, Installationen, Türen etc. abgebrochen sind), entstehen im Grunde keine Adaptierungskosten bzw. Mehrkosten im Bereich Allgemeinflächen, Infrastruktur und Verbesserungsmaßnahmen im Wohnbereich. Wichtigster und grundlegendster Ausgangspunkt bei diesem Projekt ist eine altersgerechte und barrierefreie Planung, die auch entsprechend gefördert werden sollte.

Ein altersgerechter Planungsansatz in der Sanierung dieses Gebäudes, der auf Barrierefreiheit, Gangbreiten, Bodenebenheiten, Badezimmergrößen etc. Rücksicht nimmt, ist ein Mehrgewinn sowohl für den Eigentümer, als auch für die Bewohner des Hauses. Wichtig ist die Grundrisse dahingehend zu gestalten bzw. zu verändern, dass ein weitgehend selbständiges und komfortables Wohnen auch im Alter ermöglicht wird. Die anhand dieses Beispiels aufgezeigten **Mehraufwendungen von ca. 4 % der Errichtungskosten für die Barrierefreimachung** sind in Hinblick auf den Mehrwert der Liegenschaft als äußerst gering anzusehen.

Allgemeinflächen im Objekt

Bei diesem Objekt wird auf die Schaffung von Allgemeinflächen verzichtet.

Infrastruktur – Verbesserungen

Aufgrund des derzeitigen Bestandes und der zu tätigen „sowieso“ Sanierung entstehen keine Mehrkosten bei einer altersgerechten und barrierefreien Ausführung.

Wohnbereiche – Verbesserungsmaßnahmen

Die Verbesserungen bzw. die Planung zielt von vornherein auf ein mögliches Wohnen im Alter ab, dadurch sind die baulichen Voraussetzungen zur Barrierefreiheit erfüllt. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sind als „sowieso“ Kosten anzusehen.

Es werden 2 Zimmerwohnungen mit 67,0 m² NNF geschaffen. Vorraum, Bad, und Küche sind ausreichend groß bemessen und auch mit Gehilfe und Rollstuhl benutzbar. Das Badezimmer wird mit einer bodenebenen Dusche und Haltegriffen ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen barrierefrei zugänglichen Balkon an der Hofseite.

Barrierefreimachung der Verkehrsflächen

Die Zugänglichkeit vom Straßenniveau durch das Eingangsportal des Hauses bis ins Stiegenhaus ist die wesentliche Verbesserungsmaßnahme. Die barrierefreie Ausführung dieses Verkehrsweges durch automatische Türöffnung und Rampeneinbau schafft einen Mehrwert für das ganze Haus. Durch den Einbau eines Personenaufzuges wird die Erschließung in die vertikale Richtung vervollständigt. Unter der Annahme, dass der Aufzug als zusätzliche Adaptierungsmaßnahme gesehen wird, belaufen sich die Mehrerrichtungskosten auf ca. € 76.000,- (€ 10.860,-/Person auf Basis 7 Personen bzw. € 156,-/m² NNF)

Energieoptimierende Maßnahmen an der Gebäudehülle

Bei diesem Objekt ist eine thermische Sanierung sinnvoll und wird auch ausgeführt. Aufgrund der dekorativen straßenseitigen Fassade kommt nur eine innenliegende Dämmung in Frage, welche den bauphysikalischen Erfordernissen entsprechend eingebaut wird. Hofseitig wird die Fassade mit einem WDVS thermisch saniert.

Garten- und Grünraumgestaltung

Durch die geringe Größe des Innenhofes ist die Nutzung eingeschränkt. Eine Begrünung des Geländes und Sitzgelegenheiten sollen den Innenhof aufwerten und für die Bewohner attraktiv machen.

16. 2. 1. Sanierungs- und Adaptierungskosten

BAUKOSTENAUFSTELLUNG lt. ÖN B 1801-1

Proj. Nr.: 7260 Kostenschätzung
 Proj. Bez.: Studie Altersgerechtes Bauen - Fallbeispiel Objekt Argentinierstraße 57, 1040 Wien

Nutzfläche: 484,87 m² förderb. Fläche: 484,87 m² 7 WE
 Terrassen u. Balkone 34,23 m² PKW: 4 (exkl. DG u. Atelier)

Bauwerkskosten	1.540,00 €/m ² NF	Errichtungskosten	1.917,95 €/m ² NF
	1.540,00 €/m ² förd. FI.		1.917,95 €/m ² förd. FI.

A: BAUWERKSKOSTEN				Barrierefreie Verkehrswege	Nettokosten Gesamt
lfd. Nr.	LG	Gewerke			
A.1.1	1-20	Baumeister		29.000,00	250.000,00
A.1.2	36	Zimmerer			30.000,00
A.1.3	23	Spengler			0,00
A.1.4	22	Dachdecker			25.000,00
A.1.5	21	Schwarzdeck.			0,00
A.1.6	37/51	Bautischler			45.000,00
A.1.7	39	Trockenbau			30.000,00
A.1.8	24	Fliesenleger			20.000,00
A.1.9	37	Innentüren			7.000,00
A.1.10		Parklift			32.000,00
A.1.11	31	Schlosser			35.000,00
A.1.12	45/46	Maler			13.000,00
A.1.13	38/50	Bodenleger			16.000,00
A.1.14		Aufzug		33.000,00	33.000,00
A.1.15		Heizung/San.			75.000,00
A.1.16		Elektro		2.500,00	50.000,00
A.1.17		Deckenverstärkung			63.300,00
A.1.18		Vorleistungen			22.400,00
SUMME A - BAUWERKSKOSTEN:				64.500,00	746.700,00
B: AUFSCHLIESSUNG, EINRICHTUNG, AUSSENANLAGEN					
B.1.1		Strom	ca.		5.000,00
B.1.2		Kanalsanierung	ca.		3.000,00
B.1.3		Wasser	ca.		4.000,00
B.1.4		Erdgas	ca.		2.000,00
B.1.5		Telekabel			0,00
B.1	Summe AUFSCHLIESSUNG				14.000,00
B.2.1		Küchen	ca.		16.800,00
B.2.2		Feuerlöscher	ca.		600,00
B.2.3		Gragenlüftung	ca.		3.000,00
B.2	Summe EINRICHTUNG				20.400,00
B.3.1	13	Außenanlagen	bei BM		0,00
B.3.2		Gehsteig	ca.		7.000,00
B.3	Summe AUSSENANLAGE				7.000,00
SUMME A+B - BAUKOSTEN:					788.100,00
C: HONORARE, NEBENKOSTEN, RESERVEN					
C.1.1		Prüfingenieur			
C.1.2		PP alt - EP neu			
C.1.3		LV's+TGOA			
C.1.4		ÖBA			
C.1.5		Statik			
C.1.6		Hzg./Sanit. Planung			
C.1.7		Elektroplanung			
C.1.8		Bauphysik			
C.1.9		Baubetreuung			
C.1.10		BauKG			
C.1.11		Projektsteuerung			
C.1	Summe HONORARE				118.215,00
C.2.1		Gebühren	lt. Kostenübersicht v. 28.4.08		
C.2.2		Versicherungen			
C.2.4		Bauabgabe	bereits bez.		
C.2	Summe NEBENKOSTEN				23.643,00
C.3.1		Reserven			
C.3.2		Sonstiges			
C.3	Summe RESERVEN				0,00
SUMME A+B+C - ERRICHT.KOSTEN:				76.110,00	929.958,00

Alle Preisangaben sind exkl. UST.

Bei diesem Beispiel sind die Barrierefreimachungskosten sehr gering und fallen nur im Erdgeschoß an. Der Lifteinbau ist herkömmlich, am Stiegenhaus sind keine Anpassungen erforderlich.

Die Gesamterrichtungskosten umgerechnet auf eine Person betragen € 132.850,- netto/Person auf der Basis, dass in den 7 Wohneinheiten 7 Personen wohnen. Aufgrund der Wohnungsgröße ist es aber auch ohne weiteres möglich, dass 2 Personen eine Wohnung bewohnen, wodurch sich diese Kosten halbieren würden. Umgerechnet auf die Fläche betragen die Errichtungskosten € 1.917,-/m² NNF. Bei diesem Beispiel sind die Gesamtsanierungskosten weit höher als beim 1. Beispiel, da im Gebäudeinneren eine Rohbausituation vorliegt.

Geht man davon aus, dass im Rahmen einer Sanierung die allgemeinen Maßnahmen sowie die Errichtung eines Aufzuges finanziert wären, fallen für die barrierefreie Erschließung des Aufzuges im Erdgeschoß € 22.500,- an. Die **Barrierefreimachungskosten** belaufen sich somit auf 2,4 % der hier vorliegenden Errichtungskosten.

Da diese Investition im gegenständlichen Fall 7 Personen zugute kommt, sind dies einmalig pro Person umgerechnet € 3.215,- bzw. € 47,-/m² NNF (alle Preise exkl. Ust).
(Der Personenbetrag halbiert sich auf Basis von 14 Bewohnern)



16. 3. Fallbeispiel – Sanierung eines Einfamilienhauses, Gratkorn

Beschreibung des Objektes

Die Liegenschaft befindet sich in Gratkorn in der Steiermark in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung. Das Wohnhaus wurde in den 50er-Jahren des vorigen Jahrhunderts erbaut und ist im Besitz eines Ehepaares, welches das Haus seit Jahrzehnten bewohnt. Beide Partner haben das 80ste Lebensjahr teilweise schon weit hinter sich gelassen. Am Haus wurden seit der Erbauung keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Objekt befindet sich dem Alter entsprechend in einem befriedigenden Zustand. Wegen des fortgeschrittenen Alters der Besitzer und der Tatsache, dass das Haus nicht den baulichen Voraussetzungen für ältere Menschen entspricht, ist eine Sanierung vor allem in Hinblick auf die Barrierefreiheit notwendig und sinnvoll. Durch die nachstehend genannten Maßnahmen ist es dem Ehepaar weiterhin möglich, weitgehend selbstständig im eigenen Haus und in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben und die Lebensgewohnheiten weiter beizubehalten.

ZUM BESTAND	
Hofseite des Einfamilienhauses mit bereits angebauter, barrierefrei erreichbarer Terrasse	

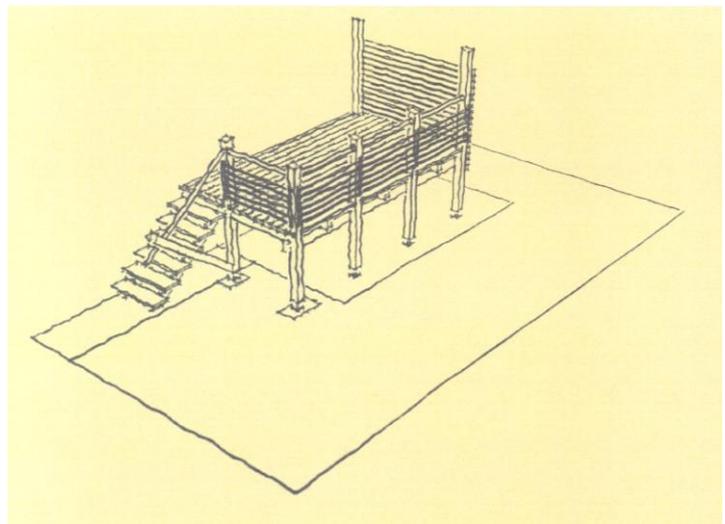


Hauseingangssituation im Bestand



Terrassenabgangssituation neu

Entwurfsskizze für den
Terrassenanbau

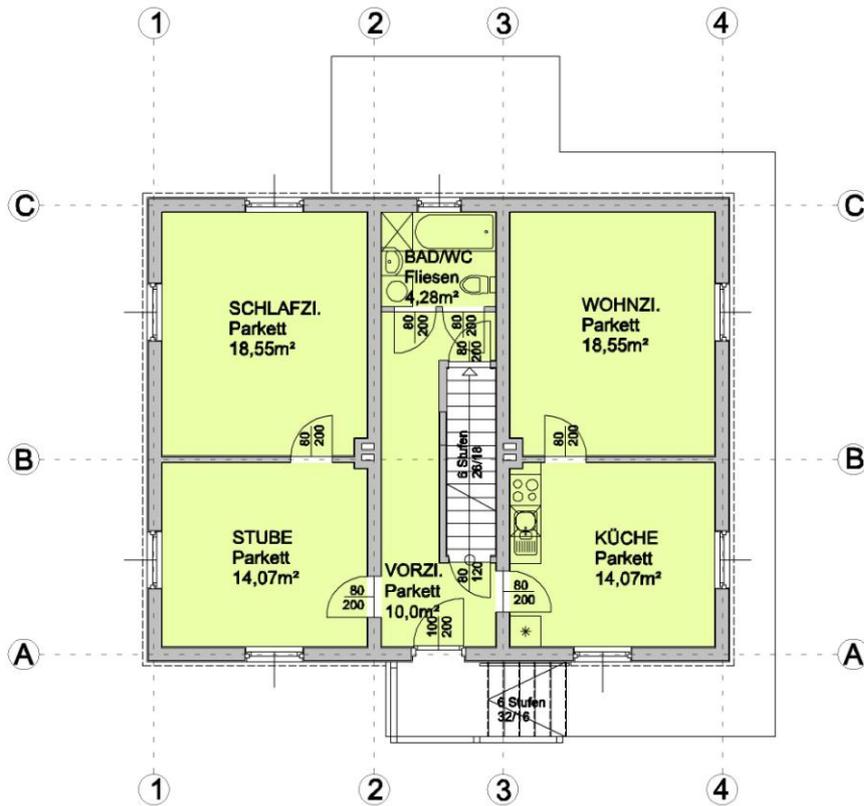


Treppenplattformlift für die
Eingangerschließung des
Erdgeschoßes im Hochparterre.



Das Raumprogramm vor der Adaptierung - Bestand

- Mängel:
- Bad ist zu klein und nicht barrierefrei
 - Kellerstiege blockiert Baderweiterung
 - Eingang nicht barrierefrei
 - Terrasse liegt ebenerdig im Hof und steht nicht im Wohnungszusammenhang, sie ist nur über einen außen um das Haus führenden Weg erreichbar



EG	EINFAM.H.
79,52 m²	4 ZI

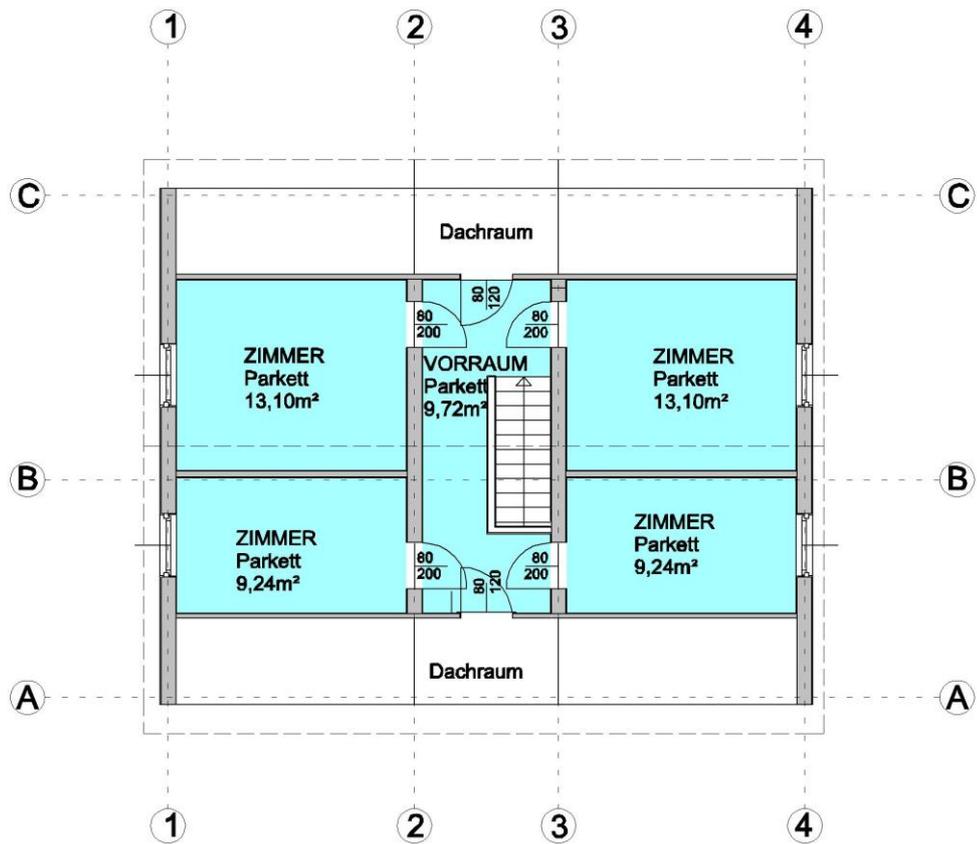
EG BESTAND EINFAMILIENHAUS

KG		
RAUM	NUTZFLÄCHE	
VORRAUM	17,82 M2	
LAGER	17,38 M2	
TANKR.	5,43 M2	
HEIZRAUM	9,51 M2	
KELLER	33,37 M2	
NF	83,51 M2	

EG		
RAUM	NUTZFLÄCHE	
VORZIMMER	10,00 M2	
BAD/WC	4,28 M2	
STUBE	14,07 M2	
SCHLAFZIMM.	18,55 M2	
KÜCHE	14,07 M2	
WOHNZIMM.	18,55 M2	
NF	79,52 M2	

DG		
RAUM	NUTZFLÄCHE	
VORRAUM	9,72 M2	
ZIMMER	13,10 M2	
ZIMMER	9,24 M2	
ZIMMER	13,10 M2	
ZIMMER	9,24 M2	
NF	54,40 M2	

BESTAND EINFAMILIENHAUS



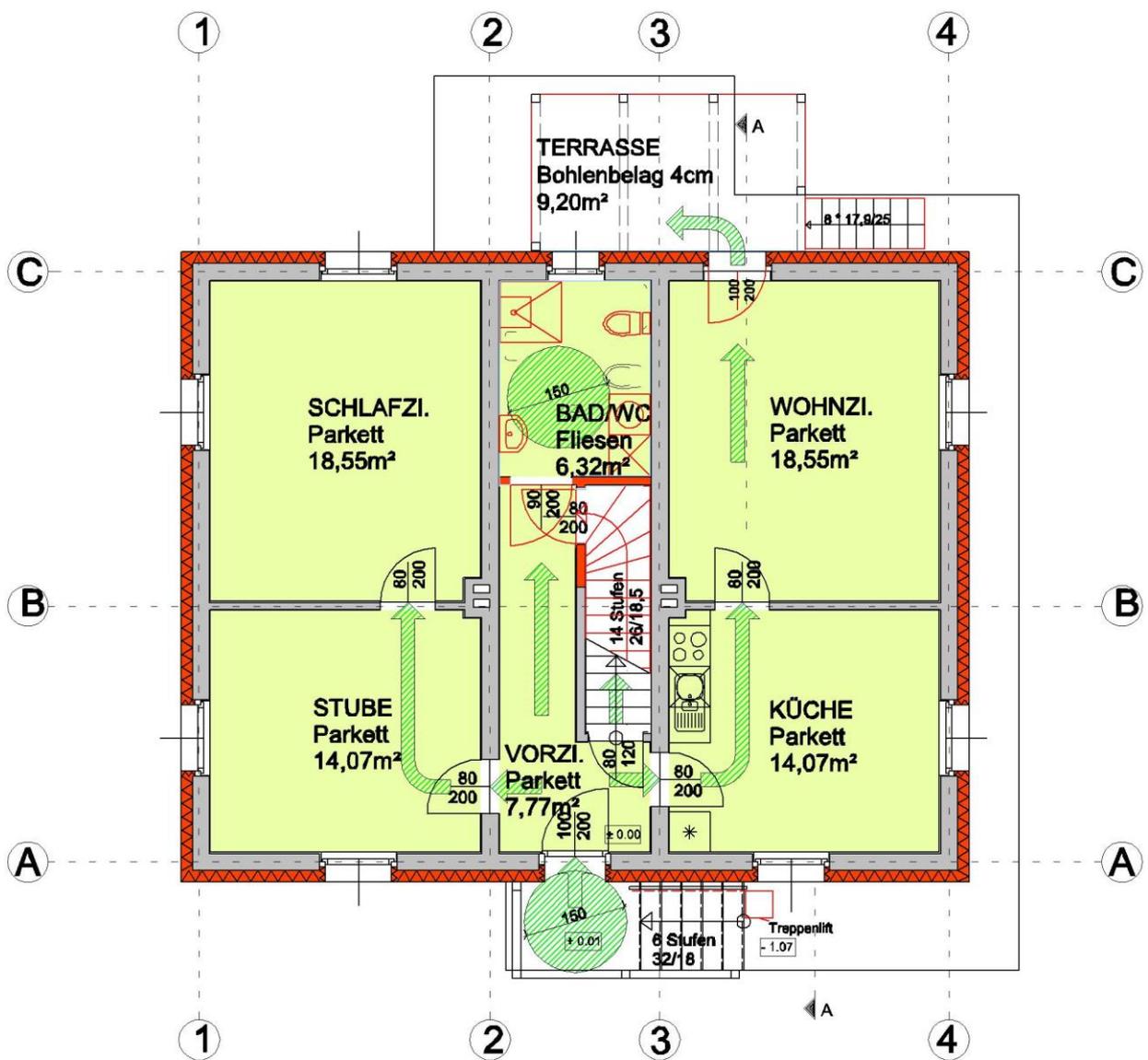
**DG BESTAND
EINFAMILIENHAUS**

DG	EINFAM.H.
54,40 m ²	4 ZI



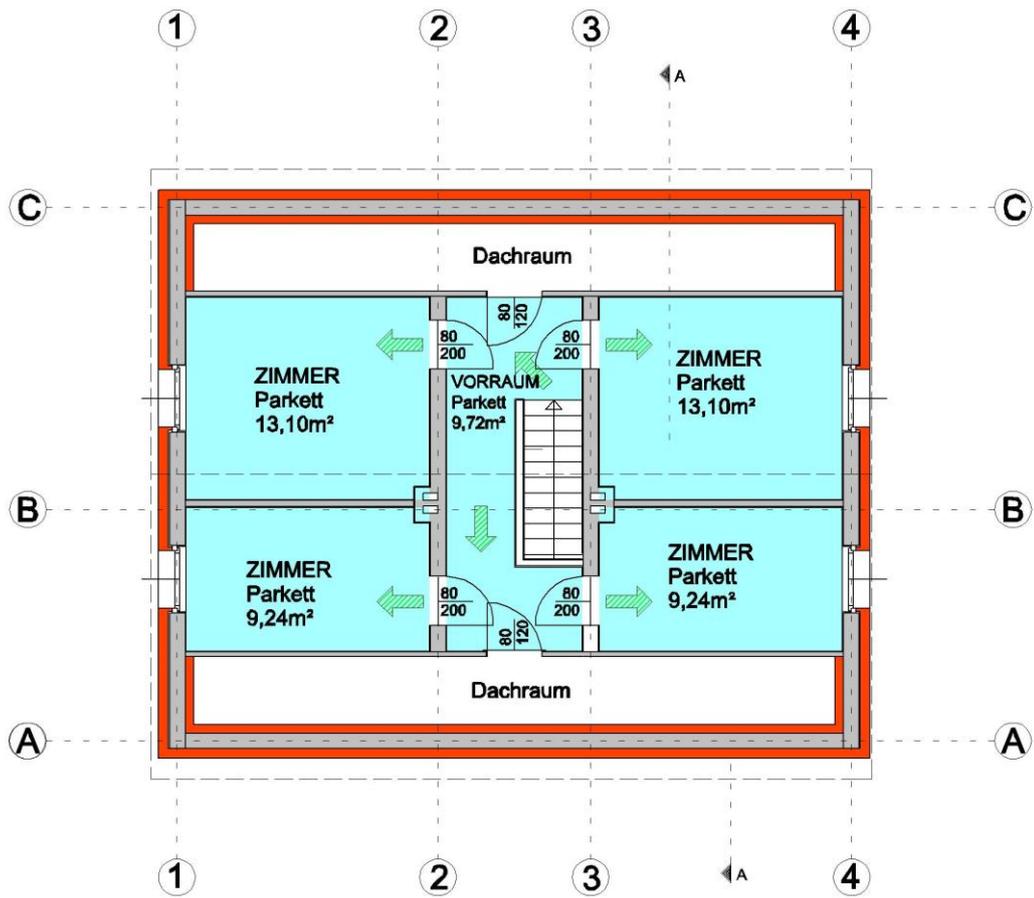
Das Raumprogramm nach der Adaptierung

- Umbau:
- Kellerstiege wurde umgebaut, damit wird der Badumbau möglich
 - Eingang barrierefrei durch Treppenplattformlift
 - auch 1.OG ist durch geraden Stiegenlauf mit Treppenplattformlift ausstattbar
 - Terrasse wurde hofseitig vorgebaut und ist vom Wohnzimmer barrierefrei zugänglich
 - Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude wärmedämmend, was in Zukunft die Betriebskosten für die Nutzer wesentlich senkt



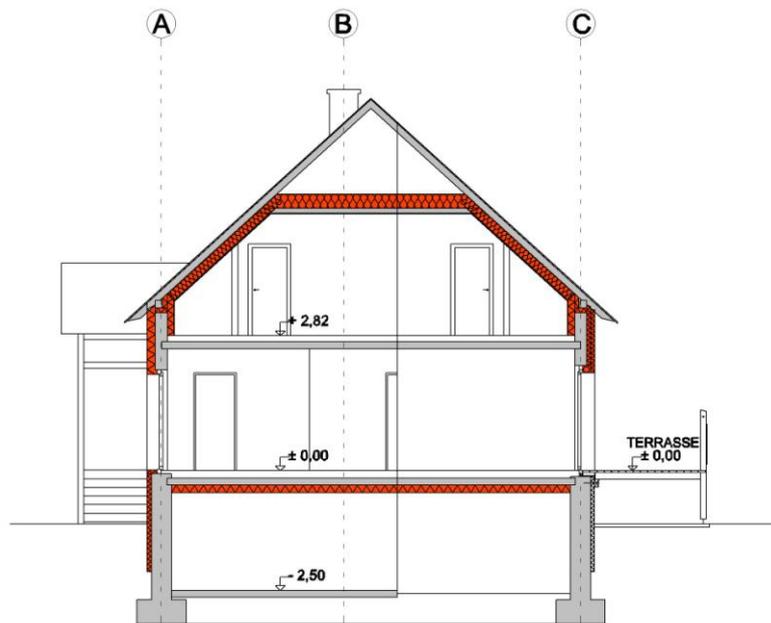
EG	EINFAM.H.
79,33 m ²	4 Zi

**EG UMBAU
EINFAMILIENHAUS**



DG	EINFAM.H.
54,40 m ²	4 Zi

DG UMBAU EINFAMILIENHAUS



SCHNITT UMBAU EINFAMILIENHAUS

Wohnbereiche und Verkehrsflächen – Verbesserungsmaßnahmen

Die baulichen Änderungen werden im Erdgeschoß durchgeführt, um ein Geschoß weitgehend altersgerecht und barrierefrei zu gestalten. Das Badezimmer wird vergrößert und altersgerecht eingerichtet. Dadurch wird die Änderung der in das Kellergeschoß führenden Treppe notwendig. Der Zugang zum Haus mit einer bestehenden einläufigen Stiege wird mit einem Treppenlift ausgestattet. Durch den Zubau einer Terrasse, die durch eine neue Öffnung direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist, wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, komfortabler und problemlos im Freien sitzen zu können.

Die Errichtungskosten der Verbesserungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. € 34.400,- exkl. Ust.

Da diese Investition im gegenständlichen Fall 2 Personen zugute kommt, sind dies einmalig pro Person umgerechnet € 17.200,- bzw. € 430,-/m² NNF (exkl.Ust.).

Fazit:

Im Geschoßbau liegen die Barrierefreimachungskosten je nach Situation bei ca. € 60/m² NNF. Je mehr Bewohner begünstigt sind, desto geringer wird dieser Kostenanteil. Daraus lässt sich ableiten, dass gerade bei großvolumigen Sanierungen auf die Barrierefreimachung bedacht zu nehmen ist und hierbei vordringlich bei Gebäuden, wo bereits eine Überalterung der Bewohner vorliegt.

Im Einfamilienhaus sind die Kosten naturgemäß höher. In diesem Falle amortisieren sich die Kosten im Vergleich zu einem Eintritt ins Pflegeheim binnen 1,5 Jahren.



17. Vorteile der altengerechten Gebäudebestandssanierung

Die demografische Entwicklung in Österreich erfordert neue, zukunftstaugliche Wohn- und Lebensformen für ältere Menschen. Nach Angaben der Statistik Austria lebten 2008 bereits 1,88 Millionen Personen mit über 60 Jahren in Österreich, bei den über 75-Jährigen wurden mehr als 662.000 gezählt. Nach der neuesten Prognose der Statistik Austria wird die Zahl der über 60-Jährigen bis ins Jahr 2015 um weitere zehn Prozent auf 2,07 Millionen wachsen.

Mit dem Alter eines Menschen steigt auch das Risiko, von Hilfe und Pflege abhängig zu werden. Trotzdem möchte man, solange es irgendwie geht, die Jahre des Ruhestandes in der Regel in den eigenen vier Wänden bzw. im vertrauten Wohnumfeld verbringen. Diese Bevölkerungsgruppe hat jedoch sehr spezifische Anforderungen an Ihre Wohn- und Lebenssituation.

Die meisten Menschen möchten auch im Alter in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Dafür nehmen sie häufig Unbequemlichkeiten und Einschränkungen in Kauf. Erst wenn es gar nicht mehr anders geht, ziehen sie um und dann meist in ein Pflegeheim. Dabei wären oft nur geringe Maßnahmen und Verbesserungen in den Wohnungen nötig, um ein längeres Bleiben in den eigenen vier Wänden und im Wohnungsumfeld zu ermöglichen.

Steuerungsinstrument Althausanierung

Nach wie vor wird das Steuerungsinstrument Althausanierung österreichweit nur unzureichend genutzt. Gegenwärtig liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit nach wie vor im Neubaubereich, während in die „Umfassende Sanierung“ des Gebäudebestandes unzureichend investiert wird. Dabei wird in den kommenden Jahren der Althausanierung aus verschiedenen Gründen eine steigende Bedeutung zukommen. Einerseits besteht für Gebäude aus der Bauperiode 1950 bis 1980 zunehmender Sanierungsbedarf und andererseits muss die thermisch - energetische Althausanierung die zentrale Maßnahme sein, um die Klimaschutzziele und die von Österreich angestrebte CO₂ - Reduktion zu erfüllen.

Der Althausanierung wird in Hinblick auf die demografischen Entwicklung und den dadurch entstehenden Wohn- und Betreuungsbedarf der älteren Menschen gegenwärtig zu wenig bzw. keine Bedeutung geschenkt. Es zeigt sich deutlich, wie wichtig nachhaltige Sanierungen, vor allem im Hinblick auf die veränderten Nutzungsmöglichkeiten, wie seniorengerechte Wohnraumanpassung, sind. Anhand der Fallbeispiele wird ebenfalls deutlich, wie gering die Mehrkosten für eine altersgerechte und barrierefreie Adaptierung, bei einer sowieso anstehenden Sanierung der Wohnung eigentlich sind. Diese Kosten sind einmalig, der Nutzen ist dauerhaft und für jeden Menschen dienlich.

Vorteile der altersgerechten und barrierefreien Sanierung von Bestandsgebäuden für Nutzer bzw. Eigentümer

- Verbesserung der Wohnqualität und Erhöhung der Nutzerzufriedenheit im vorhandenen Gebäudebestand und im Wohnumfeld.
- Längerer Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ im dritten Lebensabschnitt durch Adaptierungen der Wohnungen.
- Erhöhung der Flexibilität im Gebäudebestand im Hinblick auf Bedürfnisse der Nutzer sowie demographische Trends.
- Durch die Gebäudesanierung wird die Nutzungsmöglichkeit der Gebäude verbessert, die Gebäude ökologisch optimiert, die Betriebskosten gesenkt und gleichzeitig der Wert des Gebäudes erhöht.

Vorteile der altersgerechten und barrierefreien Sanierung von Bestandsgebäuden für Gemeinden, Länder, Bund

- Die Gebäudesanierung bietet optimale Steuerungsoptionen im Hinblick auf Mobilität und Eindämmung des Flächenverbrauches.
- Die Sanierung kann ein wesentlicher Beitrag zur effizienteren Nutzung vorhandener Infrastrukturen sein.
- Sanierungsoptionen und Konzepte unter Berücksichtigung des städtebaulichen und sozialen Umfelds, sowie Stabilisierung der Bewohnerstruktur in den Gemeinden und Bindung der älteren Gemeindebürger an die Gemeinde.
- Durch längeren Verbleib der Senioren in der „eigenen“ Wohnung, wird der Druck zum Neubau von kostenintensiven Pflegeheimen gemindert.

18. Kostenvergleich der Seniorenwohnversorgungsmöglichkeiten

Ausgangsbasis: Hypothese: Mit öffentlichen Förderungen werden unterschiedliche Bestandswohnsituationen barrierefrei zugänglich gemacht. Durch diese Barrierefreimachung können alte Menschen in ihren Wohnungen verbleiben und müssen nicht auf andere teurere Seniorenwohnformen ausweichen.

Gegenübergestellt werden in nachfolgender Tabelle die Kosten in Errichtung und Betrieb von Neubaupflegeheimen und „Betreutes Wohnen“ – Anlagen sowie die Barrierefreimachungskosten in der Gebäudebestandssanierung bezugnehmend auf die 3 ausgewählten Beispiele.

Die linke Spalte zeigt die Errichtungskosten bzw. die Barrierefreimachungskosten, um einen Seniorenwohnplatz zu gewährleisten.

Natürlich ist die Neuerrichtung der Heime kostenintensiver, zumal hier auch ein Einrichtungsaufwand (2.Spalte von links) gegeben ist.

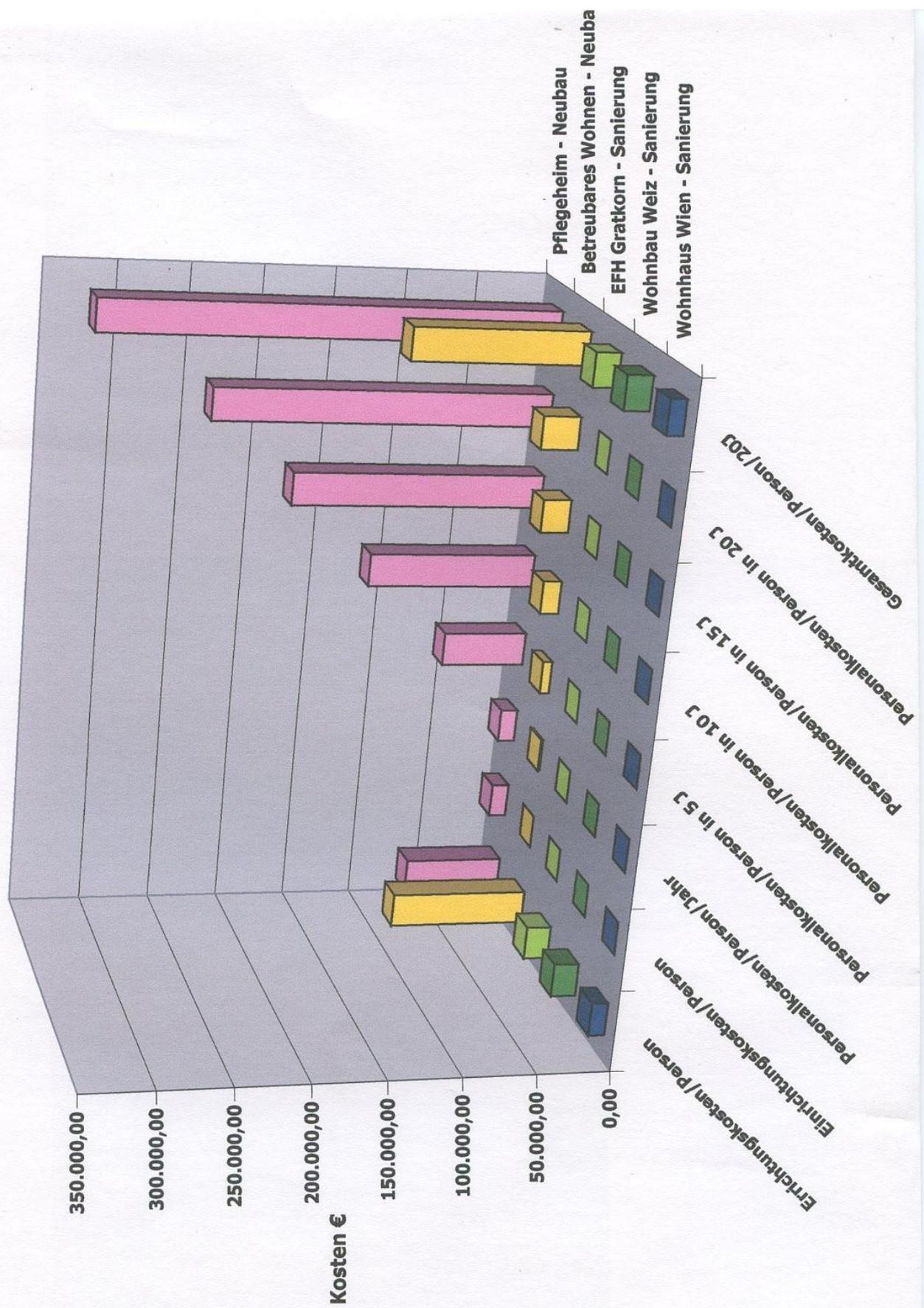
Das die Errichtung von „Betreuten Wohnen“ – Plätzen in der Errichtung vordergründig teurer ist als ein Pflegeheimplatz, liegt in der Tatsache begründet, dass hier pro Person eine Wohnung mit Infrastruktur geschaffen wird, während im Pflegeheim „nur“ ein Bettenplatz zu schaffen ist.

Im laufenden Betrieb sieht man allerdings über die Jahre, wie sich der hohe Personalbedarf im Pflegeheim auswirkt. Vergleichsweise dazu ist die Wohnform „Betreutes Wohnen“ durch den geringen Personalbedarf sehr kostengünstig. Bei barrierefrei sanierten Wohnungen entstehen hingegen im laufenden Betrieb keine Kosten mehr, die Kosten für den Umbau dieser Wohnungen sind einmalig.

(Die nachfolgende Tabelle zeigt jene Kosten bei den zu sanierenden Objekten auf, welche für die Barrierefreimachung durch richtige Aufzugsanbindung in den Vollgeschoßen einschließlich Aufzugskosten und Schachtkosten bzw. für die barrierefreie Erreichbarkeit des Aufzuges sowie die Barrierefreimachung der Wohnungen erforderlich sind.)

	Errichtungskosten/ Person	Einrichtungskosten /Person	Personalkosten/Pe rson/Jahr	Personalkosten/Pe rson in 5 J	Personalkosten/Pe rson in 10 J	Personalkosten/Pe rson in 15 J	Personalkosten/Pe rson in 20 J	Gesamtkosten/Per son/20J
Wohnhaus Wien - Sanierung	10.860,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	10.860,00
Wohnbau Weiz - Sanierung	17.160,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	17.160,00
EFH Gratkorn - Sanierung	17.180,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	17.180,00
Betreubares Wohnen - Neubau	96.000,00 €	0,00 €	1.300,00 €	6.500,00 €	13.000,00 €	19.500,00 €	26.000,00	122.000,00
Pflegeheim - Neubau	70.000,00 €	12.000,00 €	11.900,00 €	59.500,00 €	119.000,00 €	178.500,00 €	238.000,00	320.000,00

Seniorenwohnversorgungskosten in 20 Jahren pro Person nto.



19. Gründe für den „Wohnungswechsel“ in das teure Pflegeheim

Deutschland, April 2010: Die Industriegewerkschaft „Bauen-Agrar-Umwelt“ warnt vor möglichen sozialen Konflikten durch die unzureichende Vorbereitung des Wohnungsmarktes auf den demografischen Wandel, bald könnten hunderttausende seniorengerechte Wohnungen fehlen.

Der Vorsitzende der IG-Bau, Klaus Wiesehügel, erklärt dazu: „Nur etwa 250.000 Wohnungen sind derzeit seniorengerecht ausgebaut“. Der Bedarf an entsprechenden Wohnungen würde in den nächsten 10 Jahren aber auf knapp 800.000 anwachsen, dies zeigt einen **Fehlbedarf von 550.000 (!) altersgerechten Wohnungen** auf. 2020 werden knapp 13,6 Millionen der Menschen in Deutschland 70 Jahre oder älter sein – mit einem entsprechenden Bedarf an tauglichem Wohnraum.¹⁵

Dass dieser Fehlbedarf über Neubauten nicht abzudecken ist, liegt auf der Hand und führt zum Schluss, dass die Lösung fast ausschließlich in der Barrierefreimachung und Anpassung des Wohnungsbestandes zu suchen ist.

Warum ziehen ältere Menschen in ein Heim? ¹⁶

(Auszug einer Forschungsstudie über subjektive Heimeintrittsgründe von PD Dr. Sven Schneider, Heidelberg 2009. Die Studie analysiert die Beweggründe von 1.560 Betroffenen zum Heimeintritt in über 100 Alteneinrichtungen).

Über die Hälfte der Heimbewohner geben akute Erkrankungen oder daraus resultierenden Hilfe- und Pflegebedarf als Eintrittsgrund an. Die am häufigsten genannten gesundheitlichen Gründe waren Unfallfolgen, die Folgen eines Sturzes oder Behinderungen.

Am zweithäufigsten wurden als subjektive Heimeintrittsgründe Probleme mit der Wohnung angeführt. Dabei zeigt sich, dass Wohnungsmängel einen entscheidenden Anteil an den Ursachen einer Wohnungsaufgabe ausmachen.

Dabei wurde meist eine nicht altengerechte Ausstattung bemängelt: Einige Wohnungen seien nicht barrierefrei, andere lägen in für Gehbehinderte schwer erreichbaren Stockwerken. Meist fehlte in solchen Fällen außerdem ein Aufzug. Oft waren die

¹⁵ Quelle: immobilo_mb; 7.April 2010

¹⁶ Quelle: Studie von PD Dr. Sven Schneider, 2009; www.sozionet.de

Wohnungen auch mit veralteter Heizungstechnik ausgestattet (Kohlefeuerung), so die Bewohner.

Die Qualität der Heizung stellte sich auch aus objektiver Perspektive als Prädiktor heraus. Weitere objektive Prädiktoren bezüglich der Wohnungsausstattung waren eine angemessene Sanitäranlage und das Vorhandensein eines Telefons. Ist das Badezimmer für einen alten Menschen ungeeignet, weil zB Haltegriffe, ein Badelift oder eine Alarmeinrichtung fehlen, wird er bei der täglichen Körperpflege der Hilfe Dritter bedürfen. Ohne ein eigenes Telefon wird gerade bei eingeschränkter Mobilität die Aufrechterhaltung sozialer Kontakte schwer fallen. Diese Auswirkungen einer mangelhaften Ausstattung finden sich durchaus unter den subjektiven Eintrittsgründen.

Indikatoren wie vorhandene Kinder, Wohnungsgröße und Nähe zu Verwandten zeigen, dass ein Vorhandensein dieser potentiellen Helfer den Heimeintritt unwahrscheinlicher macht. Die Wahrscheinlichkeit einer Heimübersiedelung ist bei kinderlosen Menschen signifikant höher.

Migration – Remigration:

Personen siedeln von Privatwohnungen in Heime um (Migration) oder ziehen vom Heim aus in Privathaushalte zurück (Remigration). Meist gilt das Augenmerk den Beweggründen der Migration. Dabei liegt in der gezielten Remigration großes Potential:

Hier sei auf die Verweilzeiten der Bewohner mit der langfristigen Kapazitätsbeanspruchung hingewiesen. "Knapp 40 % der Bewohner, die weniger als ein Jahr im Pflegeheim verbrachten, beanspruchten lediglich 4,8 % der Gesamtversorgungskapazität. Dagegen entfielen auf nur 3,6 % der Bewohner mit einer Verweilzeit von mehr als 10 Jahren 18,2 % der Gesamtpflegezeit." (MESSMER 1995: 34).

Es ist nicht auszuschließen, dass sich unter den Langzeitbewohnern einige befinden, die eine Remigration in einen Privathaushalt einem weiteren Heimaufenthalt vorziehen würden. Fehlende Unterstützung bei der Wohnungssuche, beim Umzug o.ä. verhindern diese aber. Die Forderung nach einer stärkeren Beachtung dieser Remigrationsbewegungen erscheint - auch im Interesse des Heimbewohners - gerechtfertigt. Durch die Unterstützung Remigrationswilliger ließe sich außerdem eine Entlastung der Platzkapazität erreichen.

Den gleichen Effekt hätten bauliche oder technische Maßnahmen, durch die die Wohnungen der älteren Menschen in Privathaushalten barrierefrei und altengerecht umgestaltet würden. Angesichts der vorliegenden Ergebnisse können möglicherweise schon einige wenig aufwendige Maßnahmen die Lebensqualität innerhalb der Wohnung bedeutend erhöhen. Gemeint sind hier die Installation eines Telefons, einer Rufanlage, eines Lifes oder eines Treppenliftes und die Beseitigung von Stolperfallen.



20. Regionale Landesförderungen im Vergleich

Förderungsmöglichkeiten der Landeswohnbauförderungen im Kontext der Barrierefreiheit bzw. behindertengerechten Adaptierung in der großvolumigen Sanierung

BURGENLAND:

Das Land fördert behindertengerechte Baumaßnahmen in Form eines Landesdarlehens im Rahmen der „Umfassenden Sanierung“ durch einen Zuschlag zu einer Grundförderung. Diese Basisförderung beträgt 50 % der Gesamtsanierungskosten, wobei die Voraussetzung dafür mind. 3 Sanierungsmaßnahmen sowie das Erreichen energetischer Mindeststandards sind. Der **Behindertenzuschlag beträgt 3 %** der anteilmäßigen Darlehenssumme jener Wohneinheit(en), die behindertengerecht saniert wird (werden). Die jährliche Verzinsung des Landesdarlehens beträgt vom 1. bis 10. Jahr 0,5 %, vom 11. bis 22,5. Jahr 1,5 % und vom 23. bis 32,5. Jahr 3,0 %.

Die Höhe der halbjährlichen Annuitätenzahlung ist vom 1. bis 10. Jahr 1 % des Darlehensbetrages, vom 11. bis 12,5. Jahr 3,5 % und vom 23. bis 32,5. Jahr des Tilgungszeitraumes 7,7 % des Darlehensbetrages.

WIEN:

Anforderungen an Barrierefreiheit bzw. an das seniorengerechte Bauen sind in den Planungsvorgaben der einzelnen Sanierungsmodelle als Vorraussetzung verankert. Ebenso verhält es sich beim Lifteinbau in Objekten, wenn über dem Erdgeschoß mind. 2 weitere darüber liegende allgemein zugängliche Stationen erschlossen werden. Somit wird jeweils projektspezifisch diese Anforderung als Förderungsvoraussetzung ohne Zusatzförderung seitens der Förderungsstelle eingefordert.

Bei Durchführung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, können für die Rückzahlung des für die Finanzierung aufgenommenen Darlehens nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Die Förderungsvoraussetzung ist, dass die Förderungswerberin/der Förderungswerber bzw. die behinderte Person den Hauptwohnsitz in der zu sanierenden Wohnung führen.

Bei einer Darlehenslaufzeit von 15 Jahren gibt es Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich 6 % oder bei einer Darlehenslaufzeit von 10 Jahren im Ausmaß von jährlich 10 %. Bei Verwendung von Eigenmitteln im Ausmaß von 25 % kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 75 % gewährt werden.

KÄRNTEN:

Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen um das Objekt behindertengerecht zu machen. Der Förderanteil beträgt bis 60 % der Gesamtbaukosten und ist abhängig von der Art und dem Ausmaß der jeweiligen Beeinträchtigung. So können entsprechende Maßnahmen (zB Auffahrtsrampen, Behindertenaufzüge, Errichtung von behindertengerechten Sanitärräumen (Bad, WC), Verbreiterung von Türöffnungen) gefördert werden.

Die Förderung besteht in Form eines jährlichen nicht rückzahlbaren Zuschusses von 6 % des als förderungsfähig anerkannten Kostenanteils der Sanierungsmaßnahmen auf die Dauer von 10 Jahre (jeweils halbjährliche Anweisung). Der förderbare Kostenanteil beträgt 100 % der anerkannten Sanierungsmaßnahmen für behindertengerechte Maßnahmen.

Das Ausmaß der anzurechnenden Sanierungskosten beträgt höchstens € 300,- je m² Nutzfläche bis höchstens € 36 000.- je Wohneinheit.

Über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats können bei Gebäuden mit mind. 6 Wohnungen die anzuerkennenden Sanierungskosten um bis 50 % erhöht werden, sofern mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden und ein Aufzug mit mind. 4 Geschoßeinstiegsstationen eingebaut wird.

NIEDERÖSTERREICH:

Die Förderung besteht aus nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen in Höhe von 31 bis 90 % der Sanierungskosten bis zu max. € 1000.- je m² Nutzfläche). Die förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem (1 Punkt = 0,9 % Förderung) ermittelt. Für **„Barrierefreies Bauen“ im allgemeinen Bereich** (horizontale und vertikale Verbindungswege; Wohnungen – Sanitärbereich anpassbar, Türen u. Bewegungsflächen barrierefrei; Reihenhaus u. Maisonnettenwohnungen – EG anpassbarer Wohnraum/Lebensbereich u, Sanitärbereich) werden 5 Punkte angerechnet und für **Barrierefreies Bauen im gesamten Objekt** (zusätzlich zu den Kriterien „Barrierefreies Bauen im allgemeinen Bereich“ sind die vertikalen Verbindungswege (Aufzug) und Wohnungen barrierefrei (Gangbreiten, Türbreiten, Wendekreise, Sanitärbereich, ausgenommen Balkon- u. Terrassentüren); bei Reihenhäusern und Maisonnettenwohnungen muss eine Ebene voll barrierefrei bewohnbar sein – einschließlich einem Extra-Zimmer) sind 10 Punkte zu erreichen.

Sonderförderung „Betreutes Wohnen“ ist nur im Neubau möglich: Bis zu 25 Punkte bei zutreffen folgender Kriterien: Wohnungen barrierefrei ausgeführt; Aufzug ist eingebaut; 1 Aufenthaltsraum bzw. Gemeinschaftsraum steht für die Bewohner zur Verfügung; Notrufanlage ist installiert; Objekt liegt im gut erschlossenen Ortsgebiet (Infrastruktur);

Gesundheits- u. Sozialdienste stehen zur Verfügung;

Die Zuerkennung von Punkten für barrierefreies Bauen ist in diesem Fall nicht möglich.

TIROL:

Förderbare Sanierungsmaßnahmen sind u.a. die behinderten- und altengerechten Maßnahmen, welche unabhängig vom Gebäudealter sind.

Diese sind mit höchstens € 650.- pro m² (bei Sanierung durch den Liegenschafts- bzw. Wohnungseigentümer) und € 20 000.- (bei Sanierung durch einen Mieter) limitiert.

2 Förderungsmöglichkeiten dieser Basisförderung sind möglich:

- a) Gewährung eines nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses zu einem Darlehen bis zur Höhe der jeweils förderbaren Sanierungskosten (Mindestlaufzeit 10 Jahre) im Ausmaß von 25 % der Anfangsbelastung des Darlehens auf maximal 12 Jahre.
- b) Bei Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgte ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 15 % der förderbaren Gesamtbaukosten.

OBERÖSTERREICH:

Das Land fördert behindertengerechte Maßnahmen sowie den nachträglichen Lifteinbau. Voraussetzungen für den Erhalt der Förderung sind energietechnische Mindeststandards nach der Sanierung. Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist für die o.a. Maßnahmen nicht maßgebend. Ausnahmen sind im Denkmalschutz möglich.

Die Förderung besteht in Form eines Annuitätenzuschusses von mind. 25 % (Zinsen + Tilgung) mit einer Laufzeit von 15 Jahren, bzw. von 25 Jahren bei Passivhäusern. Bei energiesparender Sanierung erhöht sich der Zuschuss, abhängig von der nach Abschluss der Sanierung erreichten Energiekennzahl auf bis zu 40 %.

Der nachträgliche Lifteinbau wird mit 50 % Annuitätenzuschuss bei Anrechnung der gesamten Investitionskosten gefördert. Die Laufzeit des bezuschussten Darlehens beträgt 15 Jahre.

Sonderförderung „Betreutes Wohnen“ ist nur im Neubau möglich!

SALZBURG:

Das Land gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen. Keine Altersbeschränkung des Wohngebäudes bei Sanierungsmaßnahmen, welche Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen.

Der Fördersatz richtet sich nach der Wohnungsanzahl und beträgt bei Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung € 7 500,- je Wohneinheit. Der Zuschlag für die

nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges mit 3 oberirdische Geschoßen beträgt € 38 000.- Für jedes weitere erschlossene Keller- oder Wohngeschoß ist eine Förderung von € 5 500,- möglich. Für den Umbau eines Aufzuges in Wohnhäusern mit 3 oberirdischen Geschoßen sieht die Förderung € 19 000.- vor. Jedes weitere erschlossene Keller- oder Wohngeschoß schlägt sich hier mit € 1 700.- nieder.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 10 Jahre, die Verzinsung 1,5 % jährlich und die Annuität 10,77 %, welche monatlich in 120 gleich hohen Annuitätenraten zu tilgen ist. Gänzliche oder vorzeitige Tilgung ist zulässig und verkürzen die Laufzeit.

VORARLBERG:

Die Förderung besteht in der Gewährung von Darlehen oder in einmaligen Geldbeträgen. Gefördert wird ein nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus. Die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragstellung muss 20 Jahre zurückliegen und energietechnische Grenzwerte müssen eingehalten werden.

Die Förderungshöhe hängt auch davon ab, ob eine Bauteilsanierung oder eine „Umfassende Energetische Sanierung“ durchgeführt wird und gliedert sich in fünf Förderstufen von 20 % bis 45 % als Einmalzuschuss oder 40 % bis 100 % als Darlehen. Das 20-Jährige Sanierungsdarlehen ist jährlich zwischen 0 % -1,0 % zu verzinsen und mit 4,6 % zu tilgen (Annuität 4,6-5,6 %).

STEIERMARK:

Förderungsmöglichkeit gibt es im Rahmen der „Umfassenden Sanierung“ für Objekte deren behördliche Baubewilligung mind. 30 Jahre zurückliegt und nach der Sanierung hinsichtlich der thermischen Qualität gewisse Mindestanforderungen erfüllt. Gefördert werden Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen. Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen in Höhe von 45 % zu einem Darlehen (Laufzeit 15 Jahren, 6 % Zinsen) im Ausmaß von höchstens € 1.130.- je m² Nutzfläche. Bei Errichtung eines Niedrigenergiehauses (HWB zwischen 45 u. 25 kWh/m²a) erhöht sich der Höchstbetrag um € 40.- je m², bei Errichtung eines Passivhauses (HWB 10 kWh/m²a nach OIB) um € 70.- je m² Wohnnutzfläche.

Bei Einbau eines Personenaufzuges, dessen Kosten im Förderungssatz keine Deckung finden, erhöht sich der Förderungssatz um die Kosten des Aufzuges, höchstens jedoch um € 145.- je m² Wohnnutzfläche.

ZUSAMMENFASSUNG der Landesförderungen:

Erkennbar ist die Bezugnahme der Wohnbauförderung der einzelnen Länder auf Sanierungsmaßnahmen, welche den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen. Diese relativ junge Förderungsschiene wird jedoch infolge der demografischen Entwicklung in unserem Bundesgebiet immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Unverständlich erscheint in diesem Zusammenhang eine Reduktion von speziellen Fördermodellen, wie „Betreutes Wohnen“, auf den Neubau, wie es in Oberösterreich und Niederösterreich praktiziert wird. Sehr augenscheinlich ist die Anlehnung an andere Sanierungsmaßnahmen – vor allem der thermischen Sanierung - als Fördervoraussetzungen im Burgenland, Tirol, Vorarlberg und der Steiermark. Unterschiedlich verhalten sich die einzelnen Länder beim Gebäudealter als Voraussetzung für die Förderung. Wünschenswert wäre hier, dass **„Barrierefreies Sanieren“ generell vom Gebäudealter unabhängig** förderbar ist.

Die Förderungen sind beinahe in allen Bundesländern an ein Fremddarlehen gekoppelt und werden in Form von laufenden Zuschüssen ausbezahlt. Ausnahmen stellen hier lediglich Wien und Tirol dar, wo zwischen zwei Fördermöglichkeiten gewählt werden kann. Als Alternative zum Darlehen kann hier bei Finanzierung mit Eigenmitteln auch ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden.

Die Praxis zeigt, dass der nachträglichen Schaffung von Barrierefreiheit im Wohnbereich derzeit relativ wenig Beachtung geschenkt wird. Ebenso wird bei Sanierungsmaßnahmen eine exakte Differenzierung bzw. Trennung in spezielle Anpassungsmaßnahmen kaum durchgeführt.

Bei den bestehenden Fördermodellen sollte es zu einer Attraktivierung von barrierefreien Baumaßnahmen kommen, was eine unmittelbar damit verbundene stärkere Fokussierung auf seniorengerechtes Sanieren mit sich bringen würde. Zusätzlich könnte die Schaffung einer speziellen Förderschiene in diese Richtung auch eine höhere Popularität des Förderungsangebotes bewirken.

Fazit: **Im Neubau ist Barrierefreiheit und anpassbarer Wohnbau bereits gut integriert. In der Sanierung wird die Barrierefreimachung noch zu wenig beachtet und eingefordert bzw. ineffizient umgesetzt (Lift am Stiegenhauszwischenpodest anbindend, Vorlagestufen bei Eingängen,...**

Förderungsmöglichkeit Projektspezifisch:

Wien, Argentinierstraße

Durch die Ausgangssituation des bestandsfreien Gebäudes kann eine Förderung in Form der „Totalsanierung“ in Anspruch genommen werden.

Besondere Auflagen einer Totalsanierungs-Förderung sind:

- Zur Sanierung beantragte Wohnungen sind teilweise der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten und zwar von den nach Sanierung bestandsfreien, die zweite und jede weitere vierte Wohnung.
- Auf Förderungsdauer ist eine Vermietung nur nach dem Kostendeckungsprinzip („Mietzinsklausel“) zulässig.
- Bei Begründung von Wohnungseigentum reduziert sich der Förderungsumfang.
- Im Grundbuch ist ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen.

Als Förderungsvoraussetzungen gilt unter anderem, dass die Baubewilligung des bestehenden Objektes zum Zeitpunkt der Antragstellung mind. 20 Jahre zurückliegt.

ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG

Stand: 23. März 2009

Folgende Kriterien sollten bei der Planung berücksichtigt werden:

- Sanierung möglichst bestandsschonend.
- Empfehlungen für seniorengerechten Wohnbau berücksichtigen (ÖN 1600) insbesondere durch möglichst barrierefreien Zugang (Stiegenhäuser, Gänge) zu allen Wohnungen, rutschsichere Beläge, farbige Markierung der jeweils ersten und letzten Stufen, Handläufe beidseitig, Stiegenhaus- und Zugangsbeleuchtung mit ausreichend langen Beleuchtungsphasen für langsam gehende Menschen und lautstarke Gegensprechanlagen (Verkehrslärm beim Haustor).
- Wohnungsverbesserung nur in Wohnungen, deren Größe nach Sanierung zwischen 30 m² und 150 m² liegt, wobei seitens des wohnfonds_wien eine Mindestgröße von 35 m² angestrebt wird. Die Mindestgröße kann auch durch Zusammenlegung von Wohnungen erreicht werden. Bei Wohnungen über 150 m² kann eine Teilung durchgeführt werden.

- Keine Förderung für Souterrainwohnungen, auch wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.
- Wohnungsverbesserung ist auch in vermieteten Wohnungen möglich, sofern es dem Wunsch des Mieters entspricht (Huckepacksanierung).
- Auch innerhalb der zu sanierenden Wohnungen sollten die Empfehlungen für den seniorengerechten Wohnbau (ÖN 1600) berücksichtigt werden. Dies sind insbesondere Vermeidung von Unebenheiten im Boden (keine Stufen, Beseitigung von Türschwellen) und rutschsichere Beläge, rollstuhlgerechte Mindestdurchgangsbreiten (mindestens 80 cm), Schlafzimmerdimensionierung - sodass das Bett von 3 Seiten zugänglich ist - und dass die Nassgruppenwände zur Aufnahme von Haltestangen geeignet sind.
- Aufzug kann im Altbau gefördert werden, wenn über dem Erdgeschoß mind. 2 weitere darüber liegende allgemein zugängliche Stationen erschlossen werden. Die Aufzugsanlagen sollten barrierefrei und rollstuhltauglich sein. Ebenfalls ist die Nachrüstung bestehender Aufzugsanlagen förderbar.
- Durch Zubau eines Aufzugsschachtes sollten Gangküchen trotzdem belichtet und belüftbar bleiben, wobei die Baubewilligung die verbindliche Entscheidungsbasis darstellt.
- Die Errichtung von Kleingaragen, die sich straßenseitig im Bereich vor der Kaminmauer befinden, ist nicht förderbar. Meistens sind zur Errichtung solcher Garagen massive statische Eingriffe notwendig und die Nutzung der Erdgeschoßflächen als Stellplätze trägt zur Verödung der Erdgeschoßzone bei. Ebenso sind Stapelparkanlagen mit straßenseitigen Einfahrten nicht förderbar, da die Verweilzeit des einparkenden Autos sowohl den Fußgänger als auch den fließenden Verkehr stört.
- Stadtbildgerechte Sanierung, d.h. Belassen der Holzfenster an der Straßenfront bzw. Neuherstellung von Holz- bzw. Holz – Alu – Fenstern mit Beibehaltung der ursprünglichen Fensterteilung.
- Keine Förderung von PVC-Fenstern und Türen.
- Charakter des Althauses soll gewahrt bleiben (zB Wohnungseingangstüren sollten belassen bzw. nachgebaut werden).
- Neuverlegen von Steigleitungen, Abfallrohren und Entlüftungen zweckmäßiger im Stiegenhausbereich situieren und nicht im Bereich von vermieteten Wohnungen (sonst Probleme bei Bauabwicklung).
- Tausch eventuell vorhandener Bleiwasserleitungen.

- Lichthofüberbauungen nur mit Zustimmung der betroffenen Mieter.
- Einbinden eines Gang-WC in den Wohnungsverband darf die Situation anderer Mieter nicht verschlechtern.
- Bei Wohnungszusammenlegung darauf achten, dass keine unvermietbaren „Resträume“ bleiben.
- Trockenlegung im Erdgeschoß bedingt vielleicht zeitweise Umsiedlung eines Mieters (Aufwand in den Nebenkosten erfassen).
- Förderung eines Zubaus (auch Aufstockung) nach Maßgabe einer entsprechender Baubewilligung möglich.
- Ökologische Maßnahmen unter Verwendung der Checkliste „Planungskriterien unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte“ (eigenes Merkblatt) bedenken.

Förderbare Sanierungskosten:

- Kosten der baulichen Maßnahmen einschließlich Anschlussgebühren (Kanal, Wasser, Strom, Gas) und sonstige Abgaben
- Wirtschaftlich vertretbare Baunebenkosten:
 - Baubetreuung (Kosten der Erstellung des Sanierungskonzeptes, Kosten für Planung und Büroleistung, örtliche Bauaufsicht, eventuell erforderliche statische Berechnungen, erforderliche Aufwendungen auf Grund des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes)
 - Mieterbetreuung, wenn durch den wohnfonds_wien beauftragt
 - Bauverwaltung inkl. Bauzinsen und Geldbeschaffungskosten – max. 10 % der Kosten der reinen baulichen Maßnahmen
 - Bestehende und überprüfbare Mietzinsabgänge, die in Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen (gilt nur für die Förderung von Sockelsanierung bzw. Erhaltungsarbeiten)
 - Analog zur Förderung von Mietzinsabgängen werden Mietzinsaktiva von den Gesamtherstellungskosten in Abzug gebracht (gilt nicht für Thewosan und Totalsanierung)
 - Um-, Ab- und Rücksiedlungen – falls diese im Sinne des Sanierungskonzeptes liegen, wobei Ersatzwohnungen grundsätzlich keine Kategorie-D-Wohnungen sein sollen
 - Abbruchkosten und Umsiedlungskosten dürfen nicht auf die Mieter überwältzt werden. Die Baunebenkosten sind mit max. 30 % der Kosten der reinen baulichen

Maßnahmen limitiert, wobei in besonders begründeten Fällen mit Zustimmung des wohnfonds_wien dieser Anteil überschritten werden kann

Die Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen dürfen einen Betrag nicht überschreiten der sich aus:

- € 660 pro m² Nutzfläche*) aller Wohnungen und Geschäftsräume
- zusätzlich bis zu € 260 pro m² Nutzfläche*) bei außergewöhnlichen, nachweisbaren Erschwernissen und/oder der Durchführung ökologischer Maßnahmen und
 - € 620 pro m² Nutzfläche*) der im Standard anzuhebenden Wohnungen
 - € 120 pro m² Nutzfläche*) bei umfangreichen Verbesserungsarbeiten
 - € 320 pro m² Nutzfläche für die Adaption von Geschäftsräumen im EG oder Souterrain
 - € 60 pro m² Nutzfläche*) bei Erreichen des Passivhausstandards

errechnet (alle Preisangaben exkl. Ust.)

Für den DG-Ausbau/Zubau:

- € 1.660 pro m² Nutzfläche*) für den DG-Ausbau bzw. Zubau plus € 60 pro m² Nutzfläche bei Erreichen des Passivhausstandards. Diese Kosten sind von der Sockelsanierung getrennt einzuhalten.

Als Nutzfläche gilt die vermietbare Fläche zuzüglich 1/3 der im Zuge der Sanierung neugeschaffenen Balkon- und Terrassenflächen (max. 6 % der zugehörigen Wohnnutzfläche).

*) Neu errichtete Balkon- und Terrassenflächen, sofern sie nicht in Eigengärten situiert sind, werden der Wohnnutzfläche zu einem Drittel zugeschlagen, maximal jedoch in einem Ausmaß von 6 % der Nutzfläche der Wohnung.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Förderungsdarlehen des Landes Wien im Ausmaß von 25 % der förderbaren Gesamtbaukosten. Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens mit 15 Jahren Laufzeit oder Einsatz von Eigenmitteln.

Zinskonditionen: Jährlicher Zinssatz (dekursiv, halbjährliche Rückzahlung) derzeit beim Landesdahrlehen des Landes Wien 1,00 % und beim Bankdarlehen 2,04 %. (Stand 01.10.2009).

Auf die Dauer von 15 Jahren Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien von jährlich 6,0 %*) des Bankdarlehens bzw. der Eigenmittel.

*) Annuitätenzuschüsse/laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien stehen in Abhängigkeit zum zulässigen variablen Darlehenszinssatz. Als Bemessungsgrundlage gilt ein Darlehenszinssatz von 5,00 %. Bei Reduktion des zulässigen variablen Darlehenszinssatzes um jeweils 0,5 % reduzieren sich die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 %. Steigen die Finanzierungskosten wieder an, erhöhen sich auch die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 % bis max. 6,0 %.

Im konkreten Fall der Argentinierstraße werden unter der Annahme, dass die geforderten thermischen Mindestanforderungen erreicht werden, höchstens € 1.400.- je m² Wohnnutzfläche gefördert. Eine außerordentliche Liftförderung ist nicht vorgesehen.

Steiermark, Weiz:

Förderungsmöglichkeit im Rahmen der „Umfassenden Sanierung“ aus dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993.

Förderungsvoraussetzung:

Siehe <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10005004/ac6b4de9/usinfo.pdf>

Hinsichtlich der thermischen Qualität des Bestandes kann davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderung erfüllt scheint, da das Objekt bereits einmal thermisch saniert (Fenstertausch, VWS und Dachgeschoßausbau) worden ist.

Die höchstmögliche Förderung im speziellen Fall beträgt € 910.- je m² Wohnnutzfläche. Wenn die Kosten für den Personenaufzug im Förderungssatz keine Deckung finden, erhöht sich der Höchstbetrag höchstens um € 145.- je m² Nutzfläche.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen:

Die nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse für die Tilgung von Darlehen und Abstattungskrediten betragen 45 % der Annuität. Die Berechnung des nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses erfolgt auf der Grundlage eines Zinssatzes von 6 % jährlich. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 6 % verringern und Zinsen über 6 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend.

Die Laufzeit des Darlehens (Abstattungskredites) muss 15 Jahre betragen, der nicht rückzahlbare Annuitätenzuschuss wird auf Dauer der Laufzeit gewährt.



21. Steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Aspekte

Zusammenfassung der betriebswirtschaftlichen und steuerrechtlichen Aspekte Bezug nehmend auf den volkswirtschaftlichen Vergleich von altersgerechten Wohnungsversorgungstypen von Herrn Dr. Peter Pilz (Bertl Fattinger & Partner, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Schubertstraße 62, 8010 Graz)

1. Steuerrechtliche Aspekte

1.1. Derzeitige Rechtslage

Auf Basis der derzeitigen Rechtslage können im Bereich der **Sonderausgaben Herstellungsaufwendungen im Rahmen der Sanierung von Wohnraum**, wie beispielsweise die Versetzung von Zwischenwänden zur barrierefreien Gestaltung des Wohnraumes, das Versetzen von Türen und Fenstern, der Einbau von Aufzugsanlagen, etc. nur im Rahmen der sogenannten Topfsonderausgaben unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abgesetzt werden (RZ 535 LStR).

Eine Abzugsfähigkeit setzt voraus, dass die Sanierung von einem befugten Unternehmer durchgeführt wird. Auch Mieter können Sanierungsaufwendungen im Rahmen der Sonderausgaben absetzen, wenn diese durch ihn unmittelbar beauftragt werden. Reparaturaufwendungen (zB Fenstertausch wenn nicht gleichzeitig eine Erhöhung der Wärmedämmung erfolgt) sind nicht als Sonderausgaben abzugsfähig. Die dadurch eintretende Steuerersparnis ist bezogen auf die hohen Kosten derartiger Maßnahmen jedoch marginal.

Auch im Bereich der **außergewöhnlichen Belastungen** ist ein steuerlicher Abzug von Aufwendungen zur barrierefreien Gestaltung des Lebensraumes, wie der Einbau eines Aufzuges bei Gehbehinderung, oder von Mehraufwendungen für die behindertengerechte Einrichtung von Sanitärräumen bzw. die rollstuhlgerechte Adaptierung einer Wohnung möglich, wobei allerdings einkommensabhängige Selbstbehalte zu berücksichtigen sind. Wenn die betreffende Person über eine amtliche Bescheinigung bezüglich ihrer geistigen- oder körperlichen Behinderung verfügt und der Grad der Behinderung mindestens 25 % beträgt, so ist kein einkommensabhängiger Selbstbehalt zu berücksichtigen. Derartige Umbaumaßnahmen können zudem nur dann als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt werden, wenn im Zeitpunkt des Umbaues bereits eine Beeinträchtigung oder Krankheit vorliegt. Umbaumaßnahmen in Wohnungen oder Häusern, die das Leben von älteren Personen im Sinne einer barrierefreien Wohnraumgestaltung erleichtern, können jedoch nicht generell als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt werden, sofern nicht gleichzeitig eine Behinderung vorliegt.

Auch für Vermieter von Wohnungen bestehen nach der derzeitigen Rechtslage keine eigenen Begünstigungen wie beispielsweise eine beschleunigte Abschreibung von Mehraufwendungen, die durch eine altengerechte barrierefreie Wohnraumgestaltung bedingt sind.

1.2. Steueränderungsvorschläge

Unter dem Gesichtspunkt der volkswirtschaftlichen Ersparnis, wenn ältere Personen möglichst lange im eigenen Wohnraum verbleiben und nicht aufgrund mangelnder Barrierefreiheit des eigenen Wohnraumes in ein kostenintensives Pflegeheim übersiedeln müssen, wäre die Schaffung steuerlicher Anreize zur barrierefreien - altengerechten Wohnraumadaptierung sinnvoll.

Folgende **Verbesserungen der steuerlichen Rahmenbedingungen wären für die Besitzer von Eigenheimen bzw. Bewohner von Mietwohnungen** wünschenswert:

- Aufwendungen zur barrierefreien Umgestaltung von Wohnraum wie beispielsweise die Verbreiterung von Türen, die Beseitigung von Schwellen, Umbau von Sanitäreinrichtungen, der Einbau von Liften, aber auch laufende Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit der altengerechten Wohnraumgestaltung sollten als **unbeschränkt abzugsfähige Sonderausgaben** steuerlich anerkannt und nicht mehr unter die „Topsonderausgaben“ fallen.
- Für Personen mit niedrigem Einkommen, für die die Aufwendungen im Zusammenhang mit einer barrierefreien Wohnraumgestaltung zu keiner Steuerersparnis führen, sollten Steuergutschriften (Negativsteuer) vorgesehen werden.
- Sofern Kinder Aufwendungen zur barrierefreien – seniorenrechtlichen Umgestaltung von Wohnraum für ihre Eltern bezahlen, sollten diese Aufwendungen als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig sein, da auch Pflegeheimkosten, die von Kindern für ihre Eltern getragen werden, unter bestimmten Voraussetzungen als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig sind.
- Die Berücksichtigung von Ausgaben zur Wohnraumschaffung im Rahmen der Sonderausgaben sollte insoweit adaptiert werden, als die Zusatzkosten zur barrierefreien Gestaltung des Wohnraumes nicht nur als Topsonderausgaben, sondern als unbeschränkt abzugsfähige Sonderausgaben steuerlich abgesetzt werden können, selbst wenn gegenwärtig noch kein unmittelbarer Eigenbedarf an einer altengerechten Wohnungsgestaltung besteht.

Für **Vermieter** könnten Anreize zur barrierefreien – altengerechten Gestaltung von Wohnraum durch **folgende steuerliche Maßnahmen** geschaffen werden:

- Sofern Umbaumaßnahmen als Herstellungsaufwand zu qualifizieren sind, kommt nach der bisherigen Gesetzeslage grundsätzlich nur eine Abschreibung dieser Herstellungsaufwendungen über die Restnutzungsdauer der vermieteten Wohnung bzw. des vermieteten Gebäudes in Frage. Handelt es sich bei diesen Herstellungsaufwendungen im außerbetrieblichen Bereich jedoch um Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes (bei Gebäuden die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen), oder liegen für derartige Herstellungsaufwendungen Förderzusagen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz oder landesgesetzlichen Vorschriften über die Wohnhaussanierung vor, können diese Herstellungsaufwendungen auf 15 Jahre abgeschrieben werden. **Diesbezüglich könnte § 28 Abs 3 EStG um den Tatbestand der Sanierung zur barrierefreien Wohnraumgestaltung erweitert werden um auch für diesbezügliche Sanierungsaufwendungen jedenfalls eine beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre zu ermöglichen.**
- Weiters könnten Umbaumaßnahmen zur barrierefreien – altersgerechten Wohnraumgestaltung einem „**Überschussfreibetrag**“ nach dem Muster des Gewinnfreibetrages des § 10 EStG zugänglich gemacht werden. Konkret könnte ein gewisser Prozentsatz des Überschusses aus der Vermietung als zusätzliche Werbungskosten abgezogen werden, sofern dieser „Überschussfreibetrag“ durch Investitionen in die altersgerechte Adaptierung von Wohnraum gedeckt ist. Alternativ könnte auch ein bestimmter Prozentsatz der Aufwendungen für die barrierefreie Gestaltung von Wohnraum als **zusätzliche Werbungskosten** abgesetzt werden.
- Die **Abschreibung** von Gebäuden bzw. Wohnungen die barrierefrei ausgestattet sind könnte von **1,5 % auf 3 % pro Jahr erhöht werden**, da eine barrierefreie Ausstattung wohl öfter modifiziert werden muss.

2. Betriebswirtschaftliche Aspekte

Nachfolgende Ausführung soll verdeutlichen, welche Kosten für die öffentliche Hand entstehen, wenn ein älterer Mensch, der sich noch in einem guten körperlichen Zustand befindet (Annahmegemäß in Pflegestufe I bis max. IV), früh in ein Pflegeheim wechselt, oder erst in einem späteren Stadium.

Gemäß der Studie „Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen“ kann durch eine altersgerechte Adaptierung der Wohnanlage die

Verweildauer für eine ältere Person in der eigenen Wohnung um rd. 5 Jahre verlängert werden.

Annahmegemäß wird im gegenständlichen Beispiel von einer durchschnittlichen Pension von rd. € 733 bzw. € 947 pro Monat ausgegangen und von einem monatlichen Pflegegeld in der Höhe von € 442 (Pflegestufe III). Die Kosten für ein Heim belaufen sich auf rd. € 2.746 pro Monat (Kosten für Pflegestufe III). Die folgende Tabelle zeigt den Anteil an den Heimkosten für die öffentliche Körperschaft und für den Heimbewohner, wenn rd. 80 % von der Pension und vom Pflegegeld für die Heimkosten aufgewendet werden.

			Monatliche	Monatliche	Monatliche
	80% der Pension	80% vom Pflegegeld	Eigenleistung Heimkosten	Zuschuss Körperschaft	Kosten Heim
Mindestpension	586	354	941	1.805	2.746
Mittlere Pension	758	354	1.112	1.634	2.746

Auf 5 Jahre hochgerechnet ergeben sich daraus Eigenleistungen von € 56.460 bzw. € 66.720 und ein öffentlicher Zuschuss von € 98.040 bzw. € 108.300.

Gemäß der vorhin erwähnten Studie liegen die durchschnittlichen Kosten für eine altersgerechte Adaptierung der Wohnung, darunter fallen zB rollstuhlgerechte Lifte, Türenverbreiterungen und Halterungen im Sanitärbereich, bei rd. € 17.000 pro Bewohner einer Wohnanlage. In Anlehnung an bereits bestehende Finanzierungsunterstützungen (Förderung) von Ländern gehen wir von folgender Finanzierung der Umbaukosten aus.

Darlehen	Laufzeit	Zinssatz	Annuitäten-zuschuss
17.200	15 Jahre	6%	45%

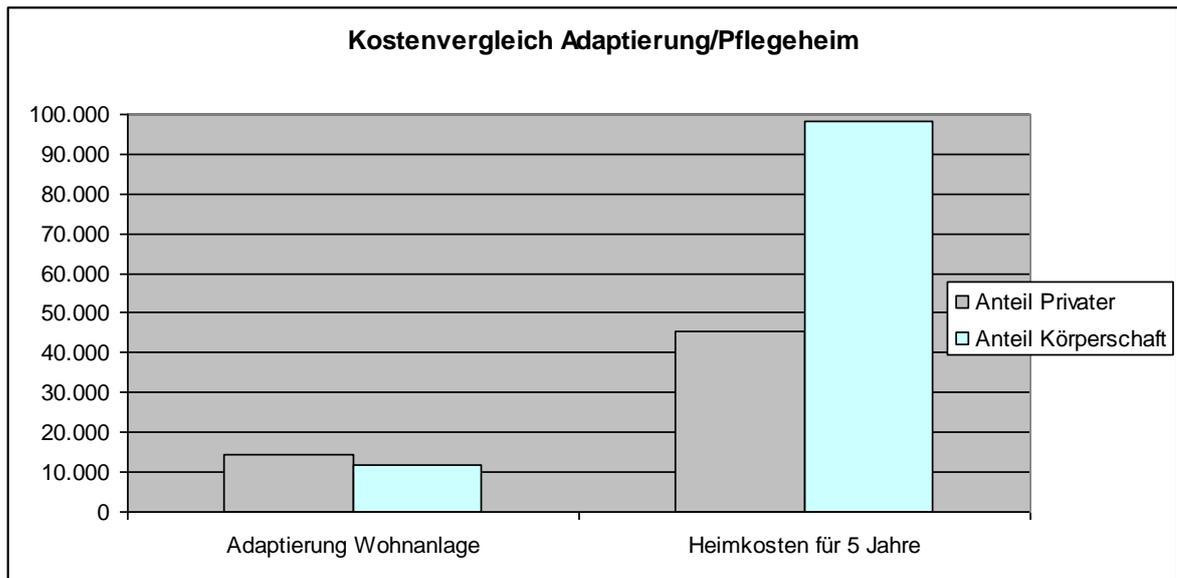
Die Aufteilung der Finanzierungskosten auf den „Wohnungssanierer“ und die öffentliche Hand gestaltet sich wie folgt:

Kosten Adaptierung	Auszahlung Finanzierung	Quote Förderung	Anteil Privater	Anteil Körperschaft
17.200	26.564	45%	14.610	11.954

In einem weiteren Schritt soll gezeigt werden, welche Kostenersparnis für den „Wohnungssanierer“ und für die öffentliche Körperschaft entsteht, wenn der Eintritt in ein Pflegeheim um 5 Jahre verzögert wird:

	Adaptierung Wohnanlage	Heimkosten für 5 Jahre	Kostenvorteil
Anteil Privater	14.610	45.456	30.846
Anteil Körperschaft	11.954	98.058	86.104

Die Kostenersparnis durch einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung liegt für den „Wohnungssanierer“ bei € 30.846 und für die öffentliche Körperschaft bei € 86.104 jeweils bezogen auf einen Zeitraum von 5 Jahren. Grafisch lässt sich dieser Sachverhalt wie folgt darstellen:



Kosten in €

22. 3 Hypothesen zur Wirtschaftlichkeit

VOLKSWIRTSCHAFTLICHER VERGLEICH VON ALTENGERECHTEN WOHNVERSORGUNGSTYPEN

Hypothese 1:

Durch altengerechte Adaptierung von Bestandsgebäuden können Senioren 5 Jahre länger in der eigenen Wohnung verbleiben.

Seniorenkosten in 5 Jahren pro Person nto.

	Errichtungskosten/ Person	Einrichtungskosten/ Person	Personalkosten/ Person/Jahr	Personalkosten/ Person in 5 Jahren	Kosten / Person in 5 Jahren
Pflegeheim - Zimmer	€ 70.000	€ 12.000	€ 11900 x 5	€ 59.500	€ 141.500
Betreubares Wohnen Wohnung	€ 96.000	€ 0	€ 1300 x 5	€ 6.500	€ 102.500
Altersgerechte Wohnungsadaptierung Beispiel 1 Weiz	€ 17.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.200

Die Errichtungskosten sind günstiger in der Bestandsanierung.
Die altersgerechte Gebäudeadaptierung ist demnach allein binnen 5 Jahren
8x wirtschaftlicher als die Wohnversorgung im Pflegeheim.

15.06.2010

Seite 26

LEITNER

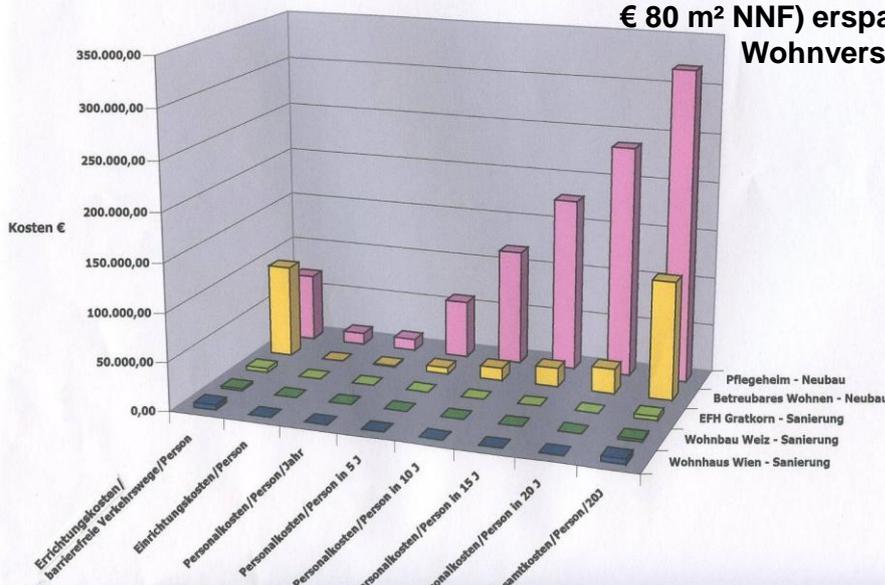
VOLKSWIRTSCHAFTLICHER VERGLEICH VON ALTENGERECHTEN WOHNVERSORGUNGSTYPEN

Hypothese 2: Barrierefreimachung kontra Pflegeheimneuerrichtung

Mangelnde Barrierefreiheit im Bestand führt zu vorzeitigem Pflegeheimbedarf

Seniorenwohnversorgungskosten in 20 Jahren pro Person nto.

Einmalige Investition in die
Barrierefreimachung (€ 2.500/Platz od.
€ 80 m² NNF) erspart neue, teurere
Wohnversorgungsplätze!



15.06.2010

Seite 27

LEITNER

Hypothese 3:

In 40 Jahren gibt es 650.000 über 80-Jährige mehr.

10 % davon sind in Pflegeheimen zu versorgen (**65.000 Plätze**).

Alleine auf Basis der derzeitigen Errichtungskosten (€ 82.000/Person) sind dies **€ 5,5 Mrd.**

Die **jährlichen Personalkosten dieser Pflegeplätze** werden **€ 1,6 Mrd.** kosten!
(Annahme: doppelte Personalkosten wie derzeit vorhanden → € 24.000/P/Jahr)

Barrierefreimachung kostet Geld (ca. € 2.500,-/Person), ermöglicht aber den längstmöglichen Verbleib in den eigenen vier Wänden.

Mit **€ 1,6 Mrd.** zusätzlichen Barrierefreimachungskosten können **Wohnungen für 650.000 (!) Personen nachhaltig barrierefrei** gemacht werden.

- **Barrierefreimachung kann durch Neubauten nicht ersetzt werden und sollte im dichten und zentralen Gebäudebestand mit überalterter Bevölkerung sofort umgesetzt werden!**
- **Barrierefreiheit im Neubau ist ein Muss-Kriterium!**
- **Lift bei 3-Geschoßigkeit im Neubau ist ebenfalls ein Muss-Kriterium!**



23. Altersgerechte Wohnversorgung in der Zukunft

Zusammenfassung

Die schon jetzt absehbare demografische Entwicklung stellt die zukünftig sehr stark ansteigende Altenwohnversorgung vor neue Herausforderungen!

Die Zielsetzung der öffentlichen Einrichtungen kann nur, den Wunschvorstellungen der älteren Menschen folgend, sein, den Menschen auch im Alter zu ermöglichen, in ihren eigenen vier Wänden bleiben zu können – daheim ist daheim! Bauliche Mängel, der Mangel an Barrierefreiheit, das gänzliche Fehlen der Lifte oder Lifte, die nicht in den Geschoßebenen ankommen, nicht mehr nutzbare Sanitärräume, Schwellen als Stolperfallen usw. erfordern meist zwangsweise einen Wohnungswechsel. Im schlechtesten Fall ist dies mangels von Alternativen ein Wechsel in das Pflegeheim, obwohl eine volle Pflegebedürftigkeit noch gar nicht gegeben wäre. Als Alternative werden derzeit „Betreutes Wohnen“ - Einrichtungen verstärkt geschaffen. Das Modell von Senioren-Wohngemeinschaften ist derzeit noch kaum anzutreffen, hat aber sehr großes Potential als zukünftige Seniorenwohnform und sollte als solche ebenfalls gefördert werden.

Die derzeitige Altenwohnversorgung mittels Pflegeheimen und Betreuten Wohneinrichtungen ist in Zukunft im Neubau im erforderlichen Ausmaß nicht finanzierbar. So hat zB die Stadtgemeinde Bruck aus diesen Gründen ihre Ausgaben im Sozialbereich zwischen 2003 und 2009 verdoppelt. Die jährliche Teuerungsrate wird mit 23 % angegeben.

Ansätze zur Kosteneinsparung im Altenbetreuungswesen:

- 1.) Eintritt in ein Pflegeheim erst ab Pflegestufe 5, dies bewirkt höheres Eintrittsalter (~ 85 Jahre sowie eine kürzere Verweildauer im kostenintensiven Pflegeheim)
- 2.) Bis dahin Wohn-Versorgung zuhause oder im „Betreuten Wohnen“ oder optimalerweise in selbständigen Seniorenwohngemeinschaften (bis Pflegestufe 5 betreut durch mobile Dienste)
- 3.) Ausbau von Anlagen des „Betreuten Wohnens“ als Übergangslösung, bis im Bestand entsprechend viele altengerechte Wohnungen saniert sind, sodass der Wohnbedarf für alte Menschen abgedeckt ist.
- 4.) Forcierung der mobilen Dienste für die niedrigeren Pflegestufen (Dezentralisierung vor Zentralisierung, Hauskrankenpflege statt stationäre Pflege)

- 5.) Ausbau von Altentagesbetreuungsplätzen für ein duales Betreuungsmodell anstelle des Pflegeheimes
- 6.) Barrierefreimachung des Gebäudebestandes (aus den 60er und 70er Jahren). Vor allem in Eigentumsanlagen sind die Besitzer in einem Alter nahe der Pflegebedürftigkeit. Gerade hier ist es wichtig, im eigenen Heim verbleiben zu können, was nur bei barrierefreier Grundausstattung möglich ist (Stiegenhaus, Zugänglichkeit). Sanitärausstattungen können sehr einfach bei Bedarf ergänzt werden.

Die wesentlich kostengünstigere Alternative stellt die im Rahmen ohnehin erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen verpflichtende Barrierefreimachung des Gebäudebestandes dar.

Wir sind im Alltag umgeben von Gebäudebestand. Jedes Bestandsgebäude kommt alle 30-40 Jahre in die Notwendigkeit einer gesamtheitlichen, „Umfassenden Sanierung“. Oft werden Sanierungen aufgeschoben, unabwendbar sind sie aber deshalb keineswegs. Wenn also Sanierungsmaßnahmen aufgeschoben werden und stattdessen Neubauten zur vorübergehenden Funktionserfüllung errichtet werden, ist damit das Problem der nach wie vor anstehenden Sanierung noch nicht bewältigt! Daher ist ein großes Augenmerk darauf zu legen, diese unabwendbaren Bestandssanierungsaufgaben zu bewältigen.

Gerade im Hinblick auf die Notwendigkeit der thermischen Sanierung gilt es, nicht nur punktuelle Maßnahmen (zB nur thermische Verbesserung) zu setzen, sondern ganzheitlich zu sanieren. Während im Neubau bereits sehr effektiv Barrierefreiheit und Altengerechtes Bauen umgesetzt werden, gibt es in der Bestandssanierung wenige effiziente Impulse zur Umsetzung dieser Maßnahmen.

Die vorliegende Studie zeigt anhand von unterschiedlichen Gebäudetypen, (Einfamilienhaussanierung, kommunale Geschößbausanierung, Sanierung eines historischen Stadthauses), dass die Barrierefreimachung des Gebäudebestandes umsetzbar ist. Die Mehrkosten im Rahmen einer ganzheitlichen Sanierung sind hierfür sehr gering, vor allem im Vergleich zur ansonsten unweigerlich erforderlichen Neuerrichtung und Betrieb von zusätzlichen Betreuungseinrichtungen und Pflegewohnheimen!

Mit altengerechter und barrierefreier Ausführung von Bestandssanierungen kann mit geringem Aufwand gewährleistet werden, dass

- die alten Bewohner möglichst lange selbständig in der eigenen Wohnung verbleiben können
- eventuell erforderlichen (volkswirtschaftlich teuren) Krankenhausaufenthalten durch Abbau von Stolperbarrieren vorgebeugt wird
- ein vorzeitig erforderlicher Wechsel in die (volkswirtschaftlich teuren) Pflegeheime verhindert wird
- in sanierten Gebäuden alle und nicht nur direkt Betroffene die Vorteile der Barrierefreiheit nutzen können
- die Barrierefreimachungskosten einmalig anfallen, die Barrierefreiheit aber nachhaltig erhalten bleibt (im Gegensatz dazu fallen Pflegekosten laufend an!).
- dem zukünftig ständig und massiv steigenden Bedarf an barrierefreien Wohneinheiten auch in der Sanierung Rechnung getragen wird.

Voraussetzung für die barrierefreie und altengerechte Anpassung des Gebäudebestandes ist es, dass diese bei der Vergabe von Förderungen auch im Bestand ambitioniert eingefordert und in weiterer Folge auch umgesetzt wird. Die Kosten für die Barrierefreimachung sollten mit Förderungen unterstützt werden, da hier bereits kurzfristig mit Umwegrentabilitäten zu rechnen ist.

Die Kosten werden hierfür im Mittel mit 1,8 % der Bauwerkskosten¹⁷ im Neubau angegeben. In der Sanierung wurden in den vorangeführten Beispielen Kosten von 3,9 % - bis 12,9 % aufgezeigt. Dieser Rahmen sollte mit Kostennachweis gefördert werden (Kostennachweis der tatsächlichen Barrierefreimachungskosten). Als vorbeugende Maßnahmen könnten die Mittel hierfür sinngemäß aus den Sozialmitteln finanziert werden.

Ein volkswirtschaftlicher Nutzen entsteht somit durch die Einforderung und Umsetzung der Barrierefreimachung bei General-Sanierungen des Gebäudebestandes. Damit kann auch der größte Wohn-Wunsch der alten Menschen weitestgehend ermöglicht werden:

Daheim statt Heim!

¹⁷ Quelle: Studie: Wohnen für das ganze Leben; BM für Soziales und Konsumentenschutz

24. Quellenangaben - Impressum

- 1.) „Wohnen für das ganze Leben“ Studie des Bundesministeriums für Soziales und Konsumentenschutz, Oktober 2008
- 2.) „Prüfung des Normkostenmodelles“ Stadtrechnungsamt Graz, Juni 2009
- 3.) Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark, Landesbaudirektion, Oktober 2009
- 4.) Metzger Real Estate Group, Immobilienentwicklung,
- 5.) Landesförderungsgesetzte
- 6.) Ö-Norm 1600
- 7.) OIB - Richtlinie 4
- 8.) Barriere:frei! Studie des Bundesministeriums für Soziales und Konsumentenschutz
- 9.) VorBAUEN 2006 und 2009
- 10.) Demografische Herausforderung; R.Münz
- 11.) Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen DI Constanze Koch-Schmuckerschlag / DI (FH) Oskar Kalamidas, Referat Barrierefreies Bauen Stadt Graz
- 12.) Anpassbarer Wohnbau, Informationsblatt Land Steiermark, Referat Barrierefreies Bauen Stadt Graz
- 13.) Immobilo mb, Deutschland
- 14.) Studie von PD Dr. Sven Schneider, 2009; www.sozionet.de

