

60+ Komfortwohnen Umsetzung

Dezember 2021

60+ KOMFORTWOHNEN – UMSETZUNG

Im Auftrag des Landes Wien, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

MMag.^a Dr.ⁱⁿ Angelika Hausenbiegl

Dezember 2021

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	8
1 RAHMENBEDINGUNGEN	9
1.1 Herausforderungen	9
1.2 Zielgruppe	10
1.3 Potenzialabschätzung	12
1.4 Projekterfahrungen in Deutschland	15
2 KONKRETISIERUNG „60+ KOMFORTWOHNEN“	16
2.1 Eckpunkte des Modells	16
2.2 Abgrenzung zum Betreuten Wohnen	16
2.3 Bezeichnung – Branding	16
2.4 Ansetzen beim SMART-Wohnbau Programm	17
2.5 Soziale Begleitung	18
2.6 Rechtliche Aspekte	18
2.7 Mögliche Implementierung im Förderungsrecht	20
2.8 Subjektförderung	21
2.9 Vertrieb und Wohnungsvergabe	22
2.10 Kombination mit 24-Stunden-Diensten	23
2.11 Qualitätssicherung	25
2.12 Vorteile des Modells	26
2.13 Feedback der Sozialdienstleister	27
3 ANFORDERUNGSKATALOG „60+ KOMFORTWOHNUNGEN“	31
3.1 Wohnungszahl, Wohnungsgrößenverteilung, Lage im Haus	31
3.2 Grundrisse	31
3.3 Barrierefreiheit	31
3.4 Bauliche Ausstattung Wohnungen	32
3.5 Assistenzsysteme	33
3.6 Bauliche Ausstattung Gebäude: Erschließung und Gemeinschaftsräume	33
3.7 Quartiersbezogene Aspekte	35
3.8 Anforderungsprofil soziale Begleitung	35
3.9 Soziale Infrastruktur	37
3.10 Kostenschätzung	37
3.11 Maßnahmen zur Risikominimierung	37
3.12 Vertragsverhältnisse Gebäudeeigentümer – Sozialdienstleister – Bewohner	38
4 PILOTPROJEKTE	40
4.1 Pilotprojekt Gemeindebau Neu	40
4.2 Pilotprojekt Dienstleistungspaket im Bestand	41
4.3 Pilotprojekt Geförderter Neubau - Bauträgerwettbewerb Meischlgasse	42
4.4 Umsetzungsschritte	43
5 IMPLEMENTIERUNG DURCH AUSSCHREIBUNG DER SOZIALEN BEGLEITUNG	45
5.1 Pilotprojekt	45
5.2 Ausgangssituation und Ziele	45
5.3 Allgemeine Verfahrensbedingungen	47
5.4 Objektbeschreibung	48
5.5 Aufgabenstellung	56
5.6 Vertragsbedingungen	62

6	ANHANG	64
6.1	Betreutes Seniorenwohnen in Vorarlberg	64
6.2	Meetings, Interviews, Projektbesichtigungen	65
6.3	Abbildungsverzeichnis	66
6.4	Literatur	66

Es wird in diesem Bericht weitestgehend gendergerecht und barrierefrei formuliert. Der guten Lesbarkeit halber wird aber darauf verzichtet, jede männliche Form mit Binnen-„I“ oder „*“ zu neutralisieren.

HAUPTERGEBNISSE

→ Wohn- und Betreuungsangebote für „junge“ Senior*innen

Wien verfügt über gute Wohn- und Pflegeangebote für hochaltrige Menschen. Für den wachsenden Bedarf unmittelbar nach Pensionsantritt stehen demgegenüber nur beschränkte Angebote zur Verfügung. Mit dem im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung entwickelten Konzept „60+ Komfortwohnen“ kann diese Lücke geschlossen werden.

→ Wer sind die „jungen“ Senior*innen?

Es geht um Menschen nach dem Ausstieg aus dem Erwerbsleben und während der nachfolgenden weitgehend gesunden Lebensjahre, das sind bei den Meisten die frühen 80er. Dieser „dritte“ Lebensabschnitt unterscheidet sich deutlich vom „vierten“ der Hochaltrigkeit. „Junge“ Senioren verfügen über Einkommen deutlich über jenem der Hochaltrigen, der Pflegebedarf ist noch gering, sie sind physisch und geistig mobil mit starker Freizeitorientierung und auch immobilienwirtschaftlich gut ansprechbar, während Wohnungswechsel im „vierten“ Lebensabschnitt meist von Angehörigen oder Sozialdiensten veranlasst werden.

→ Zielgruppe des „60+ Komfortwohnens“

Es geht um Senioren-Singles, aber auch Paar-Haushalte, in bisher nicht barrierefreien Wohnungen, um Menschen, die bei gesunkenem Einkommen von zu hohen Wohnkosten belastet sind, um von Einsamkeit und sozialer Isolation bedrohte Pensionist*innen, auch um „junge“ Senior*innen mit vorausschauender Lebensplanung, Gruppen von befreundeten oder verwandten Personen, die ähnlich einer Wohngemeinschaft zusammenziehen möchten, ohne auf die individuelle Wohnung verzichten zu müssen und schließlich ältere Angehörige, die im Tandem mit Kindern und Enkeln in eine neue Nachbarschaft ziehen möchten.

→ Potenzial

Die 60- bis 80-Jährigen legen in Wien, der Babyboomer-Generation geschuldet, deutlich zu. Während in den Bundesländern die meisten Senior*innen in Eigenheimen und bei Verwandten leben, wohnen sie in Wien zu je etwa einem Viertel in Gemeindewohnungen, privaten sowie gemeinnützigen Mietwohnungen. Ein sehr großer Teil dieser Wohnungen hat Barrieren, einerseits auf dem Weg zur Wohnung (kein Lift, Lift im Halbstock, Stufen beim Eingang, zu enge Durchgänge, schwergängige Türen), andererseits innerhalb der Wohnungen (Wendekreise, Türbreiten, Schwellen etc.). Es ist abschätzbar, dass rund 60% der 270.000 Wiener Seniorenhaushalte in Wohnungen mit Barrieren leben, davon mindestens 50.000 in Gemeindewohnungen. Für ein qualitativvolles Alter mit Beteiligung am gesellschaftlichen Leben ist eine seniorengerechte (Gebäude-)Sanierung oder ein Umzug in eine entsprechend taugliche Wohnung nötig. Tatsächlich wechseln „jungen“ Senioren ihre Wohnung in relevanter Zahl von geschätzten knapp 5.000 pro Jahr. Bei entsprechenden Angeboten wäre dieses Potenzial weiter ausbaufähig. Daraus resultiert der Vorschlag, in einer Anlaufphase jährlich etwa 500 „60+ Komfortwohnungen“ zu realisieren und bei Erfolg später auf jährlich ca. 1.000 aufzustocken.

→ Ansetzen beim SMART-Wohnbauprogramm

Das neue Angebot ist überraschend einfach implementierbar. Mit dem seit Jahren erfolgreichen SMART Wohnbau Programm steht ein perfekter Ansatzpunkt zur Verfügung. Aufgrund baurechtlicher Vorgaben sind neu errichtete Wohnungen barrierefrei auszuführen. Aufgrund der förderungsrechtlichen Vorgaben sind die SMART-Wohnungen ausgesprochen günstig.

→ Von der SMART Wohnung zur „60+ Komfortwohnung“

Mit geringfügigen Anpassungen werden die kleinen Typ A- und B-Wohnungen (bis 40 bzw. 55m²) zu „60+ Komfortwohnungen“: bodengleiche Dusche, Wandverstärkungen (später für Haltegriffe), schwellenloser Zugang zur Terrasse, elektronisches Türschloss. Gebäudeseitig soll besonderer Wert auf Sicherheit und Aufenthaltsqualität gelegt werden. Gemeinschaftsräume und Freiflächen sind inklusiv zu gestalten. Darüber hinaus braucht es noch kleine Betreuungszimmer. Mehr ist nicht nötig. Dem Beispiel des Betreuten Wohnens in Vorarlberg folgend, sollen alle geeigneten Wohnungen in einem Neubauvorhaben den dargestellten Vorgaben entsprechen. Zu „Seniorenwohnungen“ im mietrechtlichen Sinn werden sie aber erst durch die spezifische Sozialdienstleistung, ein Vorsorgepaket, das sich speziell an die Bedürfnisse der Zielgruppe richtet. „Junge“ Senioren sollen bei der Vergabe bevorzugt werden. Sollte ihr Bedarf in Zukunft steigen oder sinken, können die Wohnungen ohne alle Abstriche an „normale“ Nachfrager vergeben werden und beim nächsten Wohnungswechsel wieder an Senioren.

→ Was beinhaltet die soziale Begleitung?

Die Sozialdienstleistung beim „60+ Komfortwohnen“ orientiert sich an den „Grundbetreuungspaketen“ des Betreuten Wohnens, wie sie in einer ÖNORM definiert sind. Im Gegensatz zu diesen liegt der Schwerpunkt aber nicht auf pflegerischen, sondern auf sozialarbeiterischen Dienstleistungen. Ziele sind die dauerhafte soziale Integration in den Häusern, die Vermeidung von Vereinsamung, die Sicherstellung von Lebensqualität, größtmöglicher (sozialer) Mobilität und Teilhabe am (halb)öffentlichen Leben. Die Betreuungsperson wird 2-3 Halbtage pro Woche vor Ort tätig sein. Es werden niederschwellige Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten gesetzt und die Bewohner zur Teilnahme angestoßen. Sie wird bei der Gründung von Vereinen, der Bespielung der Gemeinschaftsräume und beim gemeinsamen Garteln helfen, Konflikte schlichten, kleine Events oder Ausflüge organisieren etc. Auf individueller Ebene ist mindestens zweiwöchentlich eine aufsuchende Betreuung vorgesehen. Sie schaut auf die Leute und sieht zu, dass alles in Ordnung ist. Sie hilft bei individuellen Problemlagen, Behördenkontakten, berät hinsichtlich seniorengerechter Anpassungen in der Wohnung, hilft in Krisensituationen, etwa nach der Rückkehr aus dem Spital, vermittelt (gesondert verrechnete) Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie technische Dienstleistungen. Zusätzlich ist der Dienstleister 40h pro Woche telefonisch erreichbar. Bei Bedarf wird ein störungssicheres Notrufsystem zur Verfügung gestellt. Die ergänzende Inanspruchnahme von Sozialdienstleistungen über das Casemanagement des FSW ist von diesem Vorsorgepaket unberührt.

→ 3 Pilotprojekte

Für die Implementierung von „60+ Komfortwohnen“ wurden drei Anlassfälle in unterschiedlicher Konstellation untersucht. Wiener Wohnen erwägt dessen Umsetzung bei einem „Gemeindebau NEU“ mittels eines Generalmietvertrags an einen Sozialträger. Die Sozialbau AG erwägt die Implementierung einer „60+ Komfortwohnen“-Dienstleistung für alle ihre älteren Bestandsmieter und stellt eine

Kostenbeteiligung in Aussicht. Das ÖSW beabsichtigt, das Konzept im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs „Meischlgasse“ umzusetzen.

→ Vorteile für alle Seiten

„60+ Komfortwohnen“ generiert Vorteile für die ältere Bevölkerung Wiens, die öffentliche Hand, die Bauträger und die Sozialträger. Als eine Art Community Service trägt es zu sozial integrativen Nachbarschaften bei. Für die Zielgruppe bedeutet das Angebot eine außergewöhnlich günstige und sehr qualitätvolle Wohnung mit der Perspektive hoher Lebensqualität in Gemeinschaft bis ganz zum Schluss. Für die öffentliche Hand ist es eine besonders günstige Sicherstellung hoher Wohnqualität und Betreuung unserer älteren Mitbürger, was an anderer Stelle die Sozialbudgets deutlich entlasten wird. Für die Bauträger ist es nicht nur Innovation. Das Konzept trägt zu Wohnzufriedenheit und einer geringen Wohnungswechselrate bei. Die soziale Begleitung ist eine Art Außenstelle der Hausverwaltung. Das leidige Problem nicht bespielter Gemeinschaftsräume kann beseitigt werden. Für die Sozialträger wird eine bisher wenig beachtete Zielgruppe erschlossen. Das Konzept legt großen Wert auf die Wirtschaftlichkeit des Servicepakets.

EINLEITUNG

2020 wurde die Studie „Betreutes Seniorenwohnen in Wien“ vorgelegt (IIBW, 2020). Kernelement war der Vorschlag, das erfolgreiche Modelle der SMART-Wohnungen zu „60+ Komfortwohnungen“ weiterzuentwickeln. Die Präsentation der Studie gegenüber Mitarbeiter*innen des Stadträtinbüros stieß auf positive Resonanz. Mit dem vorliegenden Bericht wird die umsetzungsorientierte Weiterentwicklung der Konzeption dokumentiert.

Mit dem vorliegenden Projekt werden folgende Ziele verfolgt:

- Konkretisierung der Machbarkeitsanalyse „Betreutes Seniorenwohnen“ (2020) insbesondere hinsichtlich praktischer Fragen der Umsetzung innerhalb des Wiener SMART Wohnbauprogramms;
- Klärung der Rahmenbedingungen für die Implementierung von Pilotprojekten ;
- Erarbeitung eines Leistungskatalogs für „60+ Komfortwohnungen“;
- Kooperation mit Bauträgern bei der Erstellung entsprechender Ausschreibungsunterlagen und Leistungsbeschreibungen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ergaben sich drei unterschiedliche Anlassfälle, die eine große Breite der Implementierung des Konzepts versprechen:

- Wiener Wohnen beabsichtigt, im Rahmen eines „Gemeindebaus NEU“ ein Kontingent an Wohnungen an einen Sozialdienstleister als Generalmieter zur Umsetzung des Konzepts „60+ Komfortwohnen“ zu vergeben;
- Das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) beabsichtigt, das Konzept im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs einzubringen;
- Die Sozialbau AG beabsichtigt, das Konzept als teilsubventionierte Dienstleistung ihren älteren Bestandsmietern anzubieten.

Den Vertreter*innen dieser Organisationen sei an dieser Stelle herzlich für ihre Unterstützung und Engagement gedankt. Viele in der vorliegenden Studie zusammengefassten Erkenntnisse beruhen auf Interviews mit Stakeholdern im Rahmen der 2020 durchgeführten Studie. Die jeweiligen Quellenangaben sind dort festgehalten. Auch ihnen gebührt Dank für die großzügige Wissensvermittlung.

Besonderer Dank gebührt der Seniorenbeauftragten der Stadt Wien Dr.ⁱⁿ Susanne Herbek für ihre Unterstützung und vielfältigen fachlichen Inputs.

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
Dezember 2021

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 HERAUSFORDERUNGEN

Bei der Etablierung von neuen Wohn- und Betreuungsformen für „junge“ Senioren stellen sich folgende vorrangige Herausforderungen:

a) Demographie

Der Befund, dass die Bevölkerungsgruppe der Senioren stark anwächst, reicht nicht tief genug. Während des kommenden Jahrzehnts wächst v.a. die Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen, während die Gruppe der Hochbetagten nur moderat zulegt. In den 2030er Jahren wird es umgekehrt sein (Statistik Austria, 2021a; s. Kap. 1.3a) „Potenzialabschätzung“, S. 12). Nachdem schon heute der 4. Lebensabschnitt in Wien gut versorgt scheint, sollten kurz- und mittelfristig Angebote für den 3. Lebensabschnitt in den Vordergrund rücken.

b) Wohnungsbestand, bauliche Barrieren

Ein sehr großer Anteil des Wiener Wohnungsbestands hat Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohnungen (kein Lift, Lift im Halbstock, Stufen beim Eingang, zu enge Durchgänge, schwergängige Türen, s. Kap. 1.3c), S. 13) und innerhalb der Wohnungen (Wendekreise für Rollatoren und Rollstühle, Türbreiten, Schwellen, nicht unterfahrbare Bad- und Kücheneinbauten, keine rutschfesten Bodenbeläge, ungeeignete Einrichtungsgegenstände etc.). Diese Defizite können durch barrierefreimachende Sanierungen beseitigt werden, allerdings kaum flächendeckend und bei vergleichsweise sehr hohen Kosten. Bei Verfügbarkeit von barrierefreien Alternativen im Wohnumfeld ist ein Umzug häufig die bessere Option als eine Sanierung.

c) Bestehende Pflegeeinrichtungen

Bestehende öffentliche und private Wohn- und Pflegeheime richten sich weitgehend an Senioren mit (hohem) Pflegebedarf. Dasselbe trifft auf Angebote des (voll)betreuten Wohnens zu. Die Ausrichtung dieser Einrichtungen auf den 4. Lebensabschnitt scheint zweckmäßig. Eine Änderung ist nicht absehbar. Jüngere Senioren, gerade auch solche mit individuell vorausschauender Lebensplanung, stehen bislang nicht im Fokus.

d) Pflege zu Hause, 24-Stunden-Betreuung

Wien hat bisher mit Erfolg vor allem auf Pflege zu Hause durch ein dichtes Netz an mobilen Diensten und ambulanten Betreuungseinrichtungen gesetzt (Strategiekonzept Pflege und Betreuung 2030; Stadt Wien, 2016). Angesichts des erst mittel- bis längerfristig zu erwartenden starken Anstiegs an Betreuungsbedarf aufgrund des Zuwachses an hochaltriger Bevölkerung kann diese Strategie noch einige Zeit aufrecht erhalten werden. Doch spätestens in den 2030er Jahren wird der Betreuungsbedarf massiv ansteigen. Die 24-Stunden-Betreuung durch personenbezogene Dienstleisterinnen meist aus ost- oder südosteuropäischen Nachbarländern hat in den Flächenbundesländern einen hohen Stellenwert, nicht jedoch in Wien aufgrund der häufig moderaten Wohnungsgrößen.

e) Pflege durch Angehörige

Diese Form der Pflege stößt an Limits. Das Verhältnis von Pflegenden zu Pflegebedürftigen verschiebt sich zu Lasten der Zweiteren. Gleichzeitig wirkt sich die steigende Erwerbsquote von Frauen bei der nachrückenden Generation an (pflegenden) Angehörigen aus. Der Bedarf an professioneller Unterstützung für Senioren wird also aufgrund soziodemographischer Entwicklungen deutlich steigen (Stadt Wien, 2016, S. 11; Famira-Mühlberger, 2017, S. 15).

f) Leistbarkeit

Bei der Wohnversorgung und Betreuung der älteren Bevölkerung wird es vermehrt um Leistbarkeit gehen, gleichermaßen für die betroffene Person und die öffentlichen Budgets. Die kommerzielle Immobilienwirtschaft hat zuletzt zwar ihre Kapazitäten, Angebote zu produzieren, unter Beweis gestellt. Bei Mieten für Erstbezugswohnungen, die teilweise massiv über vergleichbaren Angeboten im kommunalen und gemeinnützigen Bestand liegen, ist allerdings fraglich, ob damit der Bedarf der vielfach einkommensschwächeren Senioren getroffen wird.

g) Durchwachsener Erfolg aktueller Projekte

Viele Marktteilnehmer zeigen sich aufgrund bestehender Verwertungsschwierigkeiten skeptisch hinsichtlich des Marktpotenzials von betreutem Seniorenwohnen. Es hat sich bisher kein klar konturierter Business-Case herausgebildet. Dies scheint einerseits auf die Konzeption der Produkte, vorrangig aber auf den Vertrieb zurückzuführen zu sein.

h) Fokus des geförderten Neubaus

Der geförderte großvolumige Wohnbau ist auf Haushalte in der Familiengründungsphase ausgerichtet. Die Alterung der Bevölkerung wird zwar erkannt. Eine proaktive Haltung ist allerdings bisher kaum erkennbar.

i) Umzug vor Pflegebedarf

Ein Umzug vor Pflegebedarf ist in der Gesamtschau viel günstiger und weniger negativ belastet als ein späterer Wohnungswechsel. Das spricht sehr dafür, schwerpunktmäßig die Zielgruppe der „jungen“ Senioren anzusprechen.

1.2 ZIELGRUPPE

Als „junge Senioren“ können Menschen nach dem Ausstieg aus dem Erwerbsleben und während der nachfolgenden weitgehend gesunden Lebensjahre umschrieben werden. Der Einfachheit halber kann die Altersgruppe mit 60 bis 80 Jahren eingegrenzt, die Lebensspanne als „dritter Lebensabschnitt“ in Abgrenzung zum „vierten Lebensabschnitt“ der Hochaltrigkeit bezeichnet werden. Schnur (2009) verwendet den Begriff „neues Alter“. Die Abgrenzung zur Hochaltrigkeit ist freilich fließend, denn auch in jener Altersgruppe finden sich viele Frauen und Männer mit vergleichsweise gutem Gesundheitszustand, hoher Selbständigkeit und autonomer Lebensführung. Auch werden die „jungen“ Senioren in ihren „60+ Komfortwohnungen“ älter und hochaltrig. Allerdings ist zwischen dem 80. und 85. Lebensjahr eine signifikante Zunahme altersbedingter Funktionseinschränkungen feststellbar, kombiniert mit einem Anstieg von Hilfe- und Unterstützungsbedarf sowie von Pflegebedürftigkeit (ÖPIA, 2015, S. 15).

Seniorenhaushalte werden mit zunehmendem Alter kleiner. Bei den Hochbetagten ab 80 Jahren dominieren die Singles mit fast 70% eindeutig und sie sind großteils weiblich. Bei den 60- bis 80-Jährigen machen sie demgegenüber nur etwa 45% aus, während ein ebenso großer Anteil als Paare lebt (Statistik Austria Mikrozensus 2020).

Das durchschnittliche Einkommen der „jungen“ Senioren liegt bei geringerer Haushaltsgröße nur knapp unter dem Durchschnitt aller Haushalte. Es steht nicht selten Bar- oder Immobilienvermögen zur Verfügung, der Pflegebedarf ist im Bereich des Bevölkerungsdurchschnitts, die Freizeitorientierung ist hoch.

Viele sind bereit und interessiert, noch größere Veränderungen anzugehen, etwa einen Wohnungswechsel, angetrieben beispielsweise von zu großen Wohnungen und Häusern nach dem Auszug der Kinder, zu hohen Wohnkosten oder fehlender Barrierefreiheit. Ein besonders starker Antrieb für einen Wohnungswechsel im Alter ist aber der Verlust des Partners, drohende Vereinsamung und/oder sich abzeichnender Betreuungs- und Pflegebedarf.

Zusammengefasst können die beiden Altersgruppen folgendermaßen charakterisiert werden:

„Junge“ Senior*innen (3. Lebensabschnitt):

- Ab Ausstieg aus dem Erwerbsleben bis ca. 80
- Einkommen ähnlich dem Gesamtdurchschnitt
- Pflegebedarf ähnlich dem Gesamtdurchschnitt
- Mobil, immobilienwirtschaftlich gut ansprechbar
- Starker Anstieg in den 2020er Jahren

Hochbetagte (4. Lebensabschnitt):

- Ab ca. 80
- Stark unterdurchschnittliches Einkommen
- Mit dem Alter stark steigender Pflegebedarf
- Immobilienwirtschaftlich schwer ansprechbar, Wohnungsvermittlung über Angehörige und Sozialdienstleister
- Starker Anstieg ab den 2030er Jahren

Der Anbieter Silver Living (2019) kennzeichnet die Antriebskräfte für einen Umzug in Betreutes Wohnen mit folgenden drei „S“:

- Sicherheit: die Leistbarkeit der Wohnversorgung, die Absicherung gegen gesundheitliche Beeinträchtigungen;
- Sozialisation: die Erwartung, in der neuen Wohnumgebung der Einsamkeit zu entgehen;
- Selbstbestimmung: möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden.

Aufgrund der Lebensverhältnisse und der bisherigen Wohnversorgung können folgende typische Nachfragergruppen für „60+ Komfortwohnungen“ identifiziert werden:

- Personen aus der näheren Umgebung oder dem Bestand des Wohnungsanbieters mit diversen Unzulänglichkeiten in der bisheriger Wohnversorgung;
- Personen in zuvor nicht barrierefreien Wohnungen;
- Personen aus Wohnungen mit als unleistbar wahrgenommenen Wohnkosten;
- Singles mit schwacher sozialer Einbindung und drohender Vereinsamung;
- „Junge“ Senioren mit vorausschauender Lebensplanung;
- Gruppen von befreundeten oder verwandten Personen, die ähnlich einer Wohngemeinschaft zusammenziehen möchten, ohne auf die individuelle Wohnung verzichten zu müssen;
- Ältere Angehörige von Junghaushalten, die in der Nähe eine Wohnung gefunden haben („Tandem-Umzüge“).

Es ist absehbar, dass für folgende Haushaltstypen „60+ Komfortwohnen“ kein attraktives Angebot ist:

- Personen in Paarhaushalten bzw. mit guter sozialer Einbindung;
- Ressourcenstarke Haushalte mit der Möglichkeit, individuelle 24-Stunden-Betreuung in Anspruch zu nehmen;
- Haushalte mit großem Platzbedarf;
- Personen in barrierefreien Wohnungen.

Es ist damit zu rechnen, dass in der Anfangsphase das Kostenargument besonders für „60+ Komfortwohnungen“ sprechen wird. Mit den einzigen Qualifikationen eines Wohntickets und des Überschreitens der Altersgrenze hat der Nachfrager privilegierten Zugang zum sehr begehrten Marktsegment der SMART-Wohnungen.

1.3 POTENZIALABSCHÄTZUNG

Die Quantifizierung der Nachfrage nach „60+ Komfortwohnungen“ ist von besonderer Bedeutung, nachdem etliche Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren unter Auslastungsproblemen leiden, z.B. vollbetreute Seniorenwohngemeinschaften.

Für eine Potenzialabschätzung sind folgende Rahmenbedingungen ausschlaggebend:

a) Bevölkerungsentwicklung

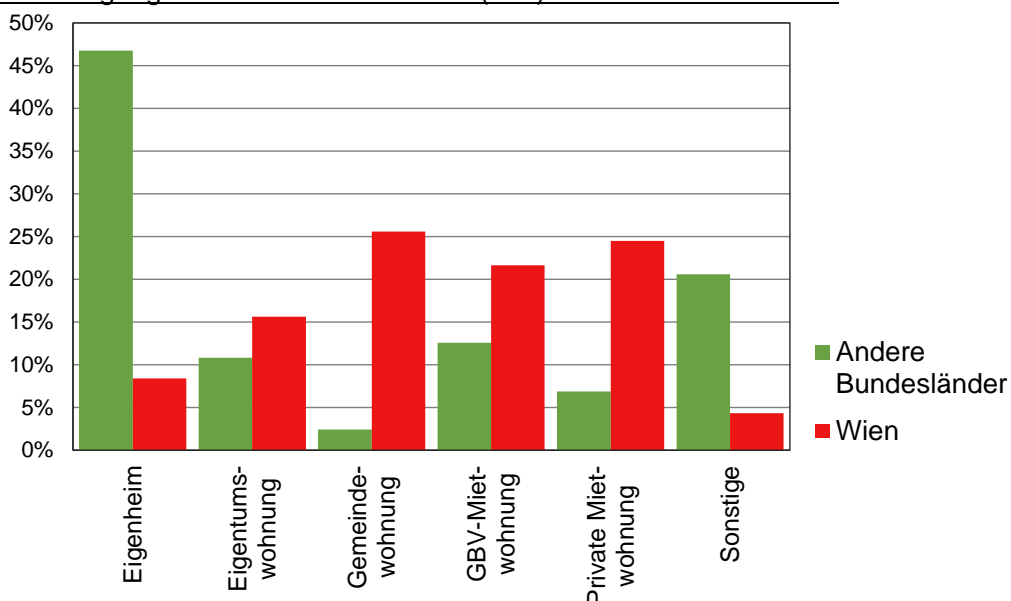
- Seit heuer leben in Österreich mehr Senior*innen als unter 20-Jährige (PA Statistik Austria, 26.11.2021).
- Derzeit (2021) beherbergt Wien knapp 340.000 Menschen der Altersgruppe 60 bis 80, aber nur ein Viertel so viele hochbetagte Menschen über 80 Jahre (89.000). Die Betreuungsangebote fokussieren demgegenüber weit überwiegend auf die Gruppe der Hochbetagten.
- Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose von November 2021 wird die Zahl der „jungen“ Senioren im Laufe der 2020er Jahre um jährlich durchschnittlich 5.300 zulegen. In den kommenden Jahrzehnten wird die Dynamik dieser Altersgruppe aber abnehmen (Tabelle 1). Die Hochbetagten werden im laufenden Jahrzehnt um jährlich knapp 3.000 zulegen, bis in die 2040er Jahre noch deutlich

Tabelle 1: Entwicklung der älteren Bevölkerung in Wien

	Bevölkerung			Jährlicher Zuwachs absolut p.a.		
	Stand 2021	Prognose 2040	Veränderung	2020er	2030er	2040er
60-80 Jahre	339.000	419.000	24%	5.300	3.200	800
80+ Jahre	89.000	128.000	44%	2.900	1.500	4.400
Senioren gesamt	428.000	548.000	28%	8.200	4.700	5.200
Gesamt	1.933.000	2.100.000	9%	12.000	7.100	6.100
Senioren an gesamt	22%	26%		68%	67%	85%

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2021; IIBW.

Grafik 2: Wohnversorgung von Seniorenhaushalten (60+) in Wien und Österreich



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung 2019; IIBW.

stärker. Insgesamt wird für Wien bis 2040 eine Bevölkerungszunahme um 9% prognostiziert, bei den „jungen“ Senior*innen um 24%, bei den Hochbetagten demgegenüber um 44%. Derzeit und bis in die 2030er Jahre betrifft der Bevölkerungszuwachs zu etwa zwei Dritteln Menschen über 60, in den 2040er Jahren sind es dann fünf Sechstel.

- „Junge“ Senioren leben fast zur Hälfte in Paarhaushalten. Bei den Hochbetagten ist es nur ein Drittel (Österreich-Durchschnitt). Angesichts der damit verbundenen sozialen Integration und wechselseitigen Hilfestellung benötigen Paare in weit geringerem Maße als Senioren-Singles externe Betreuung.

b) Wohnversorgung

- Bei der Wohnversorgung von Senioren bestehen sehr große Unterschiede zwischen Wien und den anderen Bundesländern (Grafik 2). Während dort fast 70% der Seniorenhaushalte in Eigenheimen oder bei Verwandten wohnen, verteilt sich in Wien ein ähnlich großer Anteil zu etwa gleichen Teilen auf Gemeindewohnungen, private und GBV-Mietwohnungen. Mehr als ein Viertel der Seniorenhaushalte in Wien lebt im Gemeindebau, was umgekehrt bedeutet, dass in annähernd einem Drittel aller Gemeindewohnungen Senioren über 60 Jahre leben (ca. 66.000).
- Die Wohnversorgung von Senioren ist in vielen Bereichen ähnlich der Gesamtbevölkerung. Wohnkosten und Wohnkostenbelastung sind etwas unter, Energiekosten und Energiekostenbelastung etwas über dem Durchschnitt. Subjektiv empfinden Senioren die Wohnkosten weit weniger belastend als jüngere Haushalte. Der Anteil prekärer Wohnverhältnisse (Feuchtigkeit, Schimmel, fehlende Nassräume/WC, dunkle Räume) ist etwas geringer als im Bevölkerungsdurchschnitt. Große Unterschiede gibt es demgegenüber bei der Wohnfläche pro Person, die bei Senioren massiv überdurchschnittlich ist. Überbelag kommt daher kaum vor (Statistik Austria, 2021b).

c) Barrierefreiheit

- Nach Auskunft von Wiener Wohnen sind nur ca. 12% aller Gemeindewohnungen barrierefrei zugänglich. Dies ist v.a. dem vergleichsweise hohen Alter der kommunalen Wohnungsbestände und der kleinteiligen Struktur der Erschließungsflächen geschuldet. Selbst bei den häufigen nachträglichen Lifteinbauten ist Barrierefreiheit meist nicht herstellbar, da aufgrund der baulichen Disposition nur die Halbstöcke angefahren werden können. Problematisch ist darüber hinaus die häufig fehlende Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen aufgrund der kleinteiligen Grundrisse mit oft sehr kleinen Nassräumen und schmalen Türen.
- Der Anteil barrierefreier Wohnungen in den anderen Bestandssegmenten kann nur indirekt abgeleitet werden. Im großvolumigen Neubau ist Barrierefreiheit erst seit den 1980er Jahren Standard. Der Anteil der Wohnungen mit fehlender Barrierefreiheit hängt somit stark vom Baualter ab. Demnach ist die Situation in privaten Miet- und Gemeindewohnungen schwieriger als etwa in GBV-Mietwohnungen mit ihren deutlich jüngeren Beständen. Wie auch bei Gemeindewohnungen hat auch in den anderen Bestandssegmenten eine umfassende Sanierung keineswegs immer barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen zur Folge. Österreichweit leben knapp drei Viertel der Über-60-Jährigen in Wohnungen mit Baujahr vor 1980, jüngere Haushalte demgegenüber in weit höherem Ausmaß in neueren Wohnungen.
- Angesichts der Verteilung der älteren Bevölkerung im Bestand (Grafik 2) und den Unterschieden in der Barrierefreiheit ist abschätzbar, dass mindestens 160.000 der 270.000 Wiener Seniorenhaushalte (ca. 60%) in Wohnungen mit Barrieren leben und somit Bedarf an einer Anpassung ihrer Wohnversorgung haben (IIBW-Schätzung auf Basis von Mikrozensus-Daten). Der geringe Anteil an barrierefreien Wohnungen wird auch durch Befragungen bestätigt (ÖPIA, 2015, S. 189).

d) Größe der Zielgruppe für „60+ Komfortwohnungen“

Für eine Abschätzung des Nachfragepotenzials für „60+ Komfortwohnungen“ wird auf folgende Informationen verwiesen:

- Mindestens 160.000 Senioren-Haushalte in Wien leben in nicht barrierefreien Wohnungen, davon mindestens 50.000 in Gemeindewohnungen.
- Die Wohnmobilität von Senioren-Haushalten ist unter dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Gerade aber „junge“ Senioren sind diesbezüglich mobilisierbar. Für eine statistische Quantifizierung in Bezug auf diese Kundengruppe fehlen leider die Quellen. Der Pensionsantritt ist aber ein Korridor für größere Entscheidungen wie ein Wohnungsumzug. Es ist ein Alter der Umorientierung.
- Gemäß ÖPIA-Studie zur Hochaltrigkeit gaben 8% der befragten Personen an, bewusst in eine altersgerechte Wohnung umgezogen zu sein (ÖPIA, 2015, S. 129). Im Durchschnitt der Gesamtbevölkerung liegt die jährliche Umzugsrate zwischen deutlich unter 5% in kommunalen und gemeinnützigen Miet- sowie Eigentumswohnungen und deutlich über 10% bei privaten Mietwohnungen.

Unter der Annahme einer Wohnungswechselrate bei der Hälfte des Gesamtdurchschnitts und ausschließlich in Bezug auf die Wohnungen mit Barrieren resultieren jährlich ca. 4.700 umziehende Seniorenhaushalte in Wien. Das Potenzial ist also erheblich.

Hinzu kommt die außerordentlich attraktive Preisgestaltung von SMART-Wohnungen, selbst für Mieter*innen mit alten Mietverträgen in jeglichen Bestandssegmenten. Hinzu kommt die Attraktivität der „60+ Komfortwohnungen“ hinsichtlich Umzüge mit Freunden, gemeinsam mit Angehörigen, die Aussicht auf soziale Integration und ein Leben in einer altersgerechten Wohnung. Freilich wird es auch wichtig sein, das Produkt medial entsprechend zu positionieren.

Hinsichtlich der bisher mäßigen Verwertungserfolgen von Seniorenwohnungen (v.a. Senioren-Wohngemeinschaften) und verfügbaren Kapazitäten in Pflegeeinrichtungen für Senioren sind folgende Aspekte ins Treffen zu führen:

- Senioren-WGs werden bislang für erheblich pflegebedürftige Senior*innen im oberen Preissegment angeboten. Es besteht meist kein Anspruch auf Wohnbeihilfe. Außerdem obliegt die Verwertung den Sozialdienstleistern und nicht den Immobilienunternehmen bzw. den Vergabeplattformen der Stadt.
- Bestehende Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren haben Heimcharakter, auch wenn sie als „betreutes Wohnen“ positioniert werden. Einer selbständigen und autonomen Lebensführung sind die Grenzen der Heimorganisation gesetzt. Die Preisgestaltung orientiert sich an jener eines Heims.
- Demgegenüber kommen bei „60+ Komfortwohnen“ die Wohnkosten des geförderten Wohnbaus zum Tragen (< € 500,- pro Monat Bruttomiete inkl. Energie und soziale Begleitung für eine Single-Wohnung). Es wird ein normaler Wohnungsmietvertrag abgeschlossen. Zusatzkosten für Pflegedienstleistungen kommen bei Bedarf dazu.

Dem dargestellten Potenzial von jährlich knapp 5.000 Senior*innen-Haushalten, die aus nicht barrierefreien Wohnungen umziehen, steht ein angekündigtes Neubausvolumen von jährlich 2.500-3.000 SMART-Wohnungen gegenüber. Soziale und altersmäßige Ausgewogenheit im Blick, scheint angemessen, davon etwa ein Drittel für Senioren zweckzuwidmen.

Daraus resultiert der Vorschlag, in einer Anlaufphase jährlich etwa 500 „60+ Komfortwohnungen“ vorzusehen und nachfolgend auf jährlich ca. 1.000 aufzustocken.

1.4 PROJEKTERFAHRUNGEN IN DEUTSCHLAND

Im deutschsprachigen Raum sind Projekte zu „Wohnen ab 50plus“, „Wohnen 60+“ sowie „Wohnen mit Service“ bzw. „Wohnen plus“ an Menschen gerichtet, die gerne beizeiten in Wohnungen leben möchten, die altersgerecht sind und die durch ein abgestuftes und individuelles Angebot sozialer Anbieter Unterstützungs- bzw. Hilfeleistungen erhalten können, wenn sie diese vielleicht einmal benötigen werden. Es steht jedoch im Vordergrund, dass sie die Aufrechterhaltung von Aktivitäten des täglichen Lebens so lange wie möglich beibehalten und so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich ihren Haushalt führen können. Andererseits kann der Umfang der angebotenen Grundleistungen von Wohnprojekt zu Wohnprojekt sehr unterschiedlich ausfallen. Im vorliegenden Abschnitt werden einige auf „junge“ Senioren ausgerichtete Projekte in Deutschland vorgestellt.

Die Sozialdienstleister in Deutschland, also die Verbände der Wohlfahrtspflege (Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz, Deutscher Caritasverband, Paritätischer Gesamtverband etc.) bieten verschiedenste Wohnmöglichkeiten auch für „jüngere“ Senioren an.

Das Projekt „Caritas-Wohnen 50PLUS“ in Freudenberg in Deutschland hat ein Wohnsetting von 18 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, welches seit dem Jahre 2009 besteht. Sicherheit und Service sind Bestandteile, auf die die Bewohner auf Wunsch zugreifen können, z.B. 24-Stunden-Notrufsystem, Büro vor Ort mit festen Sprechzeiten, auf Wunsch kommt ein Mitarbeiter der Wohnanlage auch in die Wohnungen für Auskünfte und Beratung in sozialen Angelegenheiten sowie zur Vermittlung von Dienstleistungen und therapeutischen Angeboten.

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Niedersachsen e.V. bietet im Rahmen „Wohnen mit Service“ als Grundservice ein breites Angebot für die Bewohner an, beispielsweise Hilfe und Beratung bei Behördenangelegenheiten, Hilfestellung bei der Entwicklung der Hausgemeinschaft, „Wohlaufkontrollen“ sowie einen Ansprechpartner für Servicefragen an mehreren Tagen in der Woche, welche in den Kosten der Miete enthalten sind.

Die Diakonie Deutschland bietet in Heiligensee „Wohnen 60 Plus“ an, welches für Menschen ab 60 Jahren und für Pensionisten konzipiert ist, die im Alter selbstständig in einem generationsgemischten Wohnumfeld leben und sich aktiv einbringen wollen. Die große generationsgemischte Wohnanlage mit barrierearmen Wohnungen und des Weiteren mit einem Neubaukomplex mit 72 barrierefreien, begrenzt rollstuhlgeeigneten Wohnungen steht den Senioren zur Verfügung. In den Mietkosten sind der Service des 24-Stunden-Notrufs, Hausmeisterdienste, Freizeitangebote, eine Seniorenberatung zu bestimmten Bürozeiten vor Ort sowie eine Infozentrale, welche rund um die Uhr besetzt ist, inkludiert.

In einer Teilsequenz einer rund 6.500m² großen Wohnanlage in Gersthofen in Deutschland wird unter der Leitung der Johanniter-Unfall-Hilfe ein Zentrum für betreutes Wohnen mit 91 Wohnungen errichtet, welches in den nachbarschaftlichen Kontext des neuen Wohngebiets und in die angrenzenden bestehenden Siedlungen eingebettet wird.

2 KONKRETISIERUNG „60+ KOMFORTWOHNEN“

2.1 ECKPUNKTE DES MODELLS

Das Modell „60+ Komfortwohnen“ ist in aller Kürze mittels folgender Eckpunkte beschreibbar:

- Förderungsrechtliche Definition nur über die „Software“ (soziales Vorsorgepaket), während die „Hardware“ (wohnungsbezogene Voraussetzungen) für alle einbezogenen Wohnungen seniorentauglich zu sein hat. Bei Bestandswohnungen sollten zusätzlich barrierefreimachende (geförderte) Sanierungen durchgeführt werden.
- Jede neu errichtete SMART- bzw. Gemeindebau NEU-Wohnung Typ A oder B kann als Seniorenwohnung ausgewiesen werden (und umgekehrt).
- Dadurch sind betreute Seniorenwohnungen in „normale“ Wohnbauten eingestreut und nicht in einzelnen Gebäuden oder Stiegenhäusern konzentriert.
- Die Betreuten Wohnungen eignen sich gleichermaßen für Ältere und sonst betreuungsbedürftige Personen.
- Die einbezogenen Bauten verfügen über seniorentaugliche Gemeinschaftseinrichtungen.

2.2 ABGRENZUNG ZUM BETREUTEN WOHNEN

Das Modell des „60+ Komfortwohnens“ nimmt Anleihen von Modellen des Betreuten Seniorenwohnens in den Bundesländern, insbesondere jenem in Vorarlberg (s. Anhang 6.1, S. 64).

Betreutes Wohnen in diesem Verständnis hat einige Vor- und Nachteile:

Pro:

- Wohnen „zu Hause“ in Verbindung mit Betreuung und Pflege;
- Individuell und volkswirtschaftlich sehr günstig;
- Gut integrierbar in den geförderten Wohnbau;
- Immobilienwirtschaftlich interessant.

Contra:

- Verwirrende Benennung;
- „Junge“ Senior*innen fragen kaum Betreuungsdienstleistungen nach, für Hochbetagte reicht die Betreuung demgegenüber nicht aus;
- Nochmaliger Umzug bei hohem Pflegebedarf nötig.

In Wien wird der Begriff „Betreutes Wohnen“ anders als in den meisten Bundesländern angewandt. „Vollbetreutes Wohnen“ bedeutet etwa eine bedarfsorientierte Betreuungsleistung für Menschen mit Behinderung in speziellen Einrichtungen von Sozialträgern inkl. Nachtbetreuung und Verpflegung. Das KWP bietet „Betreutes Wohnen“ als Teilleistung in seinen „Häusern zum Leben“ an (Stadt Wien, 2016).

„60+ Komfortwohnen“ unterscheidet sich von diesen Angeboten grundlegend:

- Das Angebot fokussiert ganz klar auf Wohnen.
- Die soziale Begleitung ist niederschwellig und sozialarbeiterisch ausgerichtet.
- Pflegedienstleistungen sind nicht angesprochen.
- Die Wohnungen haben keinen Pflegecharakter.
- Seniorengerechtigkeit bezieht sich auf Barrierefreiheit, soziale Angebote und eine einfache Schnittstelle für allfällig später in Anspruch zu nehmende mobile Dienste.

2.3 BEZEICHNUNG – BRANDING

Die in Wien etablierte Verwendung von Begrifflichkeiten rund um „Betreutes Wohnen“ erweist sich als nachteilig für die Positionierung von Produkten wie dem in dieser Studie vorgestellten. Es erscheint

zweckmäßig, Wohnungs- und Betreuungsangebote für jüngere bzw. ältere Senioren durch gesonderte Bezeichnungen zu kennzeichnen. Bei der Zielgruppe „junger“ Senioren scheint es wichtig, negativ besetzte Begriffe zu vermeiden, ohne in Euphemismen zu verfallen. Es geht um eine Zielgruppe, die mitten im Leben steht.

Bestehende Bezeichnungen der Zielgruppe, wie „Best-Agers“, „Greyhoppers“ oder „Senagers“ werden als wenig geeignet aufgefasst. Eine positiv besetzte Bezeichnung im Wienerlied oder sonstigem lokalem Kulturgut konnte bisher nicht gefunden werden.

Mangels besser geeigneter Alternativen wird der Begriff „60+ Komfortwohnen“ vorgeschlagen. Mit einer solchen Benennung wird auf die tatsächlich verfolgten Prioritäten verwiesen, die nicht in der Pflege liegen. Außerdem impliziert der Begriff, dass bei diesen Wohnungen der mietrechtliche Tatbestand „Seniorenwohnung“ gem. § 12 Abs 3 MRG mit den damit verbundenen eingeschränkten Eintrittsrechten zur Anwendung kommt.

Was beim „Betreuten Wohnen“ in einigen Bundesländern als „Grundbetreuungspaket“ bezeichnet wird, soll bei „60+ Komfortwohnen“ als „Soziale Begleitung“ bezeichnet werden.

Weitere Schlüsselbegriffe sind „Zusammen“, „Z'samm sein“

2.4 ANSETZEN BEIM SMART-WOHNBAU PROGRAMM

Die Stadt Wien hat seit den frühen 2010er Jahren das SMART-Wohnbauprogramm mit folgenden Eckpunkten aufgebaut (§ 6a Neubauverordnung 2007; Wohnfonds Wien, 2019):

- Kleine, kompakte Wohnungen in 5 Typen (A mit max. 40 m²; B mit max. 55 m²; C mit max. 70 m²; D mit max. 85 m²; E mit max. 100 m²). Mit durchschnittlich maximal 65m² ähneln sie dem Wiener Gemeindebau.
- Als Kompensation zur Kompaktheit der Wohnungen sind in überdurchschnittlichem Ausmaß Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen vorzusehen.
- Die Miete ist mit 7,5 €/m² brutto kalt (zzgl. Tilgung des Superförderungsdarlehens) festgelegt.
- Die bei Bezug zu entrichtenden Eigenmittel sind mit 60 €/m² limitiert, was stark unter jenen der Regelförderung liegt. Daraus resultiert der Entfall einer wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Eigentumsoption. Die geringen Eigenmittel sind aufgrund einer etwas höheren Förderung möglich („Superförderung“).
- Der projektbezogene Anteil von SMART-Wohnungen stieg sukzessive und liegt mittlerweile bei geförderten Mietwohnungen bei 50%. Bis 2019 wurden knapp 9.000 SMART-Wohnungen realisiert. Zukünftig ist eine jährliche Produktion von 2.500-3.000 Einheiten geplant.
- Ein gegenüber normal geförderten Wohnungen höherer Anteil der SMART-Wohnungen (45% statt ein Drittel) ist dem Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten. Die Wohnungen werden nach denselben Kriterien wie Gemeindewohnungen vergeben (personenstandsbezogen, Wohnticket).

Angesichts der baurechtlich vorgegebenen Barrierefreiheit aller Neubauten sind die dargestellten Rahmenbedingungen eine geradezu ideale Voraussetzung für das vorgeschlagene Angebot für „junge“ Senioren. Es sind nur wenige zusätzliche wohnungs- bzw. gebäudebezogene Maßnahmen nötig, um jede SMART-Wohnung zu einer Senioren-Wohnung zu machen (s. Kap. 3.4, S. 32), ergänzt um die obligatorische soziale Begleitung. Betreute Wohnmodelle bzw. gemeinschaftliche Wohnformen (Wohngemeinschaften) werden explizit als Gegenstand der SMART-Wohnungsidee genannt (Wohnfonds,

2019, S. 2). SMART Wohnen wird schon bisher gegenüber älteren Wohnungssuchenden beworben (z.B. Wohnservice Wien, 2019). Die in Kapitel 4.1 und 4.3 beschriebenen Pilotprojekte können im Rahmen der geltenden Regelungen umgesetzt werden.

Die Zahl an „60+ Komfortwohnungen“ sollte ein Mindestmaß überschreiten, um eine effiziente Betreuung durch Sozialdienstleister zu ermöglichen. Eine geeignete Größenordnung sind mindestens 25 Wohnungen in räumlicher Nähe.

Es erscheint als nicht erforderlich, die Gesamtzahl an SMART-Wohnungen (50%) oder den Anteil an Angebotswohnungen (45%) gegenüber der bestehenden Regelung zu erhöhen.

Das vorgeschlagene Modell ist eine Ergänzung zu den bereits erfolgreich implementierten Garconnieren-Verbänden, fokussiert aber auf Bewohner mit geringerem Betreuungsbedarf. Es spricht nichts dagegen, einen Teil der „60+ Komfortwohnungen“ anderen sozialen Zwecken als Seniorenwohnen zuzuführen, z.B. Housing First-Angeboten über die Wohnplattform Wien des FSW.

2.5 SOZIALE BEGLEITUNG

Die soziale Begleitung entspricht der in § 12 (3) MRG definierten „Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“ (s. Kap. 2.6.2). Dies ist eine Voraussetzung für die mietrechtliche Definition als „Seniorenwohnung“ und ist obligatorischer Bestandteil einer „60+ Komfortwohnung“.

Die Koppelung von Wohnung (Hardware) und Betreuung (Software) ist konstitutiv für die Etablierung dieses neuen Angebots. Denn ohne diese Koppelung bliebe nichts weiter als eine „betreubare Wohnung“ übrig. Und davon existiert schon eine ganze Menge, ohne generationenpolitisch sonderlich wirksam zu sein.

Die ergänzende Inanspruchnahme von Sozialdienstleistungen gemäß dem vom FSW verantworteten Casemanagement für Hauskrankenpflege, Haushaltshilfe, Soziale Beratung und Begleitung, Essen auf Rädern, Notruf und sonstige Dienstleistungen ist von der hier beschriebenen sozialen Begleitung unberührt.

Zum Anforderungsprofil der Sozialdienstleistungen s. Kap. 3.8 (S. 35).

2.6 RECHTLICHE ASPEKTE

2.6.1 BAURECHTLICHE ASPEKTE

Die baurechtlichen Aspekte der Barrierefreiheit von Erschließung und Wohnungsgrundrissen scheinen für die Zwecke des vorgestellten Modells ausreichend (§ 88 und 5. Abschnitt §§ 109-115, § 119 in Umsetzung der OIB-Richtlinie 4).

2.6.2 MIETRECHTLICHE ASPEKTE

Die beim Konzept „60+ Komfortwohnen“ vorgesehene soziale Begleitung entspricht der in § 12 Abs 3 MRG definierten „Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der

Altenhilfe“. In Verbindung mit einem Mindestalter des Mieters von 60 Jahren bei Mietvertragsabschluss sowie einer altersgerechten Ausstattung von Wohnung und Allgemeinflächen (barrierefreie Zugänglichkeit, entsprechende sanitäre und Sicherheitseinrichtungen) ist dies eine Voraussetzung für die mietrechtliche Definition als „Seniorenwohnung“ und hat die rechtliche Auswirkung, dass die Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie entfällt (§ 12 (1) bzw. § 14 (3) MRG).

Die Regelung wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2006 eingeführt, mit dem Ziel, die Entwicklung von Konzepten des Betreuten Wohnens zu unterstützen, indem derartige Seniorenwohnungen dauerhaft der Zielgruppe vorbehalten bleiben und gebäudebezogene Betreuungskonzepte nicht durch einziehende junge Rechtsnachfolger untergraben werden. Gemäß Materialien zur Regierungsvorlage zur WRN 2006 sind gemischte Wohnhäuser mit nur teilweise Seniorenwohnungen ausdrücklich erwünscht.

2.6.3 ZWINGENDE KOPPELUNG DES MIET- MIT DEM GRUNDBETREUUNGSVERTRAG

Die gem. § 12 (3) MRG zwingend vorgesehene „Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“ wird in der Praxis der Bundesländer meist mit einem Grundbetreuungsvertrag mit einem Sozialdienstleister sichergestellt, der untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden ist. Häufig werden die Kosten der Grundbetreuung von der Hausverwaltung gemeinsam mit der Miete eingehoben.

Nicht selten entstand seitens der Mieter der Wunsch, die Grundbetreuung zu kündigen, die häufig günstige Wohnung aber weiter zu behalten. Ein solche Opting-Out würde selbstredend die Konzeption von Betreuten Wohnanlagen und die Wirtschaftlichkeit der Erbringung der sozialen Dienstleistung untergraben.

Die Zulässigkeit einer zwingenden Koppelung von Miet- und Grundbetreuungsvertrag scheint ausjudiziert (Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, 3 R 11/12b; Zwarg-Tamisch, 2013; SGN & IIBW, 2018, S. 28).

Bei den in Kapitel 4 beschriebenen Anlassfällen für die Implementierung von „60+ Komfortwohnen“ wird hinsichtlich der Vertragsgestaltung der sozialen Begleitung unterschiedlich umgegangen. Das ÖSW beabsichtigt die Anwendung des in den Bundesländern weit verbreiteten Modells des gekoppelten Miet- und Grundbetreuungsvertrags (Kap. 4.3, S. 42). Wiener Wohnen will demgegenüber vertragliche Verpflichtungen aus der sozialen Begleitung vermeiden und favorisiert das Modell eines Generalmietvertrags mit einem Sozialträger, der dann servicierte Wohnungen untervermietet (Kap. 4.1, S. 40). Die Sozialbau wiederum beabsichtigt, ihren Bestandsmieter eine – teilweise durch die Genossenschaft finanziell gestützte – soziale Begleitung anzubieten (Kap. 4.2, S. 41). Nachdem diese typischer Weise schon seit langem Mieter sind, erfüllen sie meist nicht den Tatbestand, bei Mietvertragsabschluss ihr 60. Lebensjahr vollendet zu haben. Mietrechtlich entstehen dadurch keine „Seniorenwohnungen“. Das Dienstleistungsangebot ist niederschwellig und freiwillig und kann sehr einfach gekündigt werden – in diesem Fall selbstverständlich ohne Auswirkungen auf den Mietvertrag.

2.6.4 FEHLENDE LEGALDEFINITION BETREUTES WOHNEN

Es steht keine Legaldefinition von Betreutem oder betreubarem Wohnen zur Verfügung. Allerdings ist Betreutes Wohnen in der ÖNORM CEN/TS 16118 definiert. Sie beinhaltet bauliche Maßnahmen (Mindestgrößen, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume) und Dienstleistungen (pro Wohneinheit ½ h pro Woche sozialarbeiterische Betreuung, keine pflegerischen Dienstleistungen). Allerdings erfreut sich diese

Norm keiner allzu großen Verbreitung. Es sind ähnliche Definitionen in der Wohnbauförderung mehrerer Bundesländer festgeschrieben. „Barrierefreiheit“ ist baurechtlich (OIB-Richtlinie 4) und mittels Normen (ÖNORM B 1600 und 1601) detailliert geregelt (s. oben, Kap. 2.6.1).

2.6.5 ABGRENZUNG ZUM PFLEGEHEIMGESETZ

Gemäß § 1 des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes (WWPG, LGBl. Nr. 15/2005) sind Heime „Einrichtungen, in denen mindestens drei Personen dauerhaft oder auf bestimmte Zeit aufgenommen, betreut und bei Bedarf gepflegt und auch fallweise ärztlich betreut werden.“ Das Gesetz und die dazugehörige Durchführungsverordnung (LGBl. Nr. 12/2009; LGBl. Nr. 74/2012) bestimmen umfangreiche Anforderungen an Heime mit hoher Kostenrelevanz, insbesondere einen anspruchsvollen Personalschlüssel (z.B. bei Pflegestufe 3 eine Betreuungsperson pro 2 Bewohner), bauliche Mindeststandards und behördliche Aufsicht.

Der Business Case von „60+ Komfortwohnen“, der ja auf ein besonders günstiges Angebot von Wohnen und Betreuung im Alter bei geringem Pflegebedarf abzielt, hängt davon ab, dass es nicht in den Anwendungsbereich des WWPG fällt. Wesentliche Rahmenbedingungen dafür sind, dass die Wohnungen tatsächlich als Wohnung (oder Wohnplatz in einem Arbeiterheim) vergeben werden und allfällige Betreuungs- sowie Pflegedienstleistungen individuell vom Bewohner geordert werden. Allerdings liegt keine Judikatur zur Abgrenzung der Anwendbarkeit des WWPG vor. Eine Klarstellung wäre wünschenswert, dass das WWPG bei betreutem Seniorenwohnen auch dann nicht anwendbar ist, wenn der Vermieter oder Sozialdienstleister aktiv Leistungen anbietet oder sich mehrere Bewohner ein Service teilen, z.B. eine 24-Stunden-Betreuung gem. Hausbetreuungsgesetz (HBeG, BGBl. I Nr. 57/2008).

2.7 MÖGLICHE IMPLEMENTIERUNG IM FÖRDERUNGSRECHT

In den Wohnbauförderungsbestimmungen der meisten Bundesländer ist „Betreutes Wohnen“ rechtlich verankert. Ein analoges Vorgehen im WWFSG würde stark zur Institutionalisierung des Modells „60+ Komfortwohnen“ beitragen, ist aber keine Voraussetzung für dessen Funktionsfähigkeit.

Wie in Kap. 1.3 (S. 12) näher ausgeführt, erscheint eine Größenordnung von jährlich 500-1.000 Betreuten Seniorenwohnungen innerhalb des SMART-Wohnbauprogramms realistisch. Das heißt, dass diese Nutzung nicht nur für einzelne Pilotprojekte angewendet, sondern Teil der Regelförderung werden sollte. Aus Gründen einer effektiven Durchführung der Sozialdienstleistungen sollten mindestens 25 solche Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Ihr Anteil an der Gesamtzahl an Wohnungen mag also bei kleinen Projekten höher sein als bei großen.

Denkbar wäre eine förderungsrechtliche Definition:

- im engeren Sinn für das vorgeschlagene Modell „60+ Komfortwohnen“,
- in der breiteren Definition des Seniorenwohnens in Anlehnung an § 12 (3) MRG (s. Kap. 2.6.2, S. 18),
oder
- unter Einschluss aller sozial begleiteter Wohnungen ohne Alterseinschränkung, also etwa auch der Betreuungsangebote des FSW (z.B. Garconnierenverbände für vollbetreutes Wohnen).

Vorgeschlagen wird eine Definition nur über die „Software“ (soziale Begleitung, Grundbetreuungspaket), während die „Hardware“ (wohnungs- und gebäudebezogene Voraussetzungen) für alle geförderten kleinen Neubauwohnungen seniorentauglich zu sein haben. Wie in Kap. 2.6.1 (S. 18) und 3.4 (S. 32)

ausgeführt, sind gegenüber den bestehenden bau- und förderungsrechtlichen Standards nur geringe zusätzliche bauliche Aspekte zu berücksichtigen.

Dieser Zugang orientiert sich an der Förderungspraxis in Vorarlberg (s. Anhang Kap. 6.1, S. 64). § 10 Z. 5 der Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien für den öffentlichen Wohnbau 2020/21 bestimmt, dass neben der Barrierefreiheit bei allen Kleinwohnungen und der Hälfte der größeren Wohnungen bodengleichen Dusche auszuführen sind. In § 5 Z. 9 heißt es weiter: „Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag oder eine Leistungsvereinbarung über die ambulante Betreuung abzuschließen, welche zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt und tagsüber eine telefonische Erreichbarkeit sicherstellt.“

Die Definition des Seniorenwohnens an der „Software“ hat den Vorteil, dass gemäß Bedarf Wohnungen jederzeit und einfach, auch nachträglich, als Seniorenwohnungen vergeben werden können. Umgekehrt sind dies Wohnungen, die bei fehlender Nachfrage von Seiten der Zielgruppe ohne „stranded investments“ normal vergeben werden können. Es wird also maximale Flexibilität der Nutzung und ein sehr geringes Leerstandsrisiko erreicht.

Demgemäß wird empfohlen, folgende Anpassungen im Förderungsrecht zu prüfen:

- Präzisierung der Förderbarkeit von Gemeinschaftsflächen gem. § 1 (2) WWFSG 1989 oder § 6a NeubauVO 2007, indem neben Gemeinschaftsräumen auch Betreuungszimmer in einem noch zu bestimmenden Ausmaß förderbar sein sollen.
- Anpassung der förderbaren Größe von Balkonen und Terrassen über die bisherige Festlegung von max. 6% der Nutzfläche der Wohnung hinaus (§ 1 (3) NeubauVO 2007).
- Küchen in den Seniorenwohnungen sollten als Baukosten anerkannt werden.
- Bei SMART-Wohnungen Typ A und B sollten ausnahmslos bodengleiche Duschen eingebaut werden.

Denkbar wäre, das Modell im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs einzuführen, in die Ausschreibung aufzunehmen und die konzeptive Qualität im Rahmen der Beurteilungsschiene „Soziale Nachhaltigkeit“ zu prüfen. Bei Erfolg kann es zu einem Standardbestandteil von Bauträgerwettbewerben werden. Bei Projekten im Grundstücksbeirat kann es anfangs Sinn machen, die freiwillige Berücksichtigung derartiger Wohnungsangebote anzuregen. Später sind auch verpflichtende Quoten denkbar.

Im Zuge der Projektdurchführung wurden unterschiedliche Anlassfälle für die Implementierung des Modells „60+ Komfortwohnungen“ identifiziert (s. Kap. 4 „Pilotprojekte“, S. 40). Zwei davon betreffen geförderte Neubauten. Ein Bauträger beabsichtigt, bei einem in Vorbereitung befindlichen Bauträgerwettbewerb das Modell bei der Projektentwicklung zu berücksichtigen und im Falle eines Wettbewerbsieges umzusetzen. Zum Zweiten hat Wiener Wohnen sein Interesse bekundet, „60+ Komfortwohnungen“ bei einem Gemeindebau NEU zu realisieren.

2.8 SUBJEKTFÖRDERUNG

Der dargestellte Zugang über den geförderten Wohnungsneubau ermöglicht nicht nur günstige Angebote für „junge“ Senioren. Sie können auch bei Bedarf Wohnbeihilfe in Anspruch nehmen. Angesichts moderater Wohnungsgrößen und günstiger Quadratmetermieten ist von einer mäßigen Inanspruchnahme auszugehen. Allerdings bezieht sich die Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwands nur auf die Nettomiete, ohne Berücksichtigung der Betriebskosten und natürlich auch ohne der Kosten der sozialen Begleitung.

Zweckmäßig wäre eine übergreifende Neuregelung wohnungsbezogener Subjektförderungen unter Einchluss auch der Mindestsicherung (BMS, Sozialhilfe Neu) und Kosten der sozialen Begleitung in einem schon seit langem geplanten „Wohngeld“ (Mundt & Amann, 2015).

Denkbar wäre, die Kosten der sozialen Begleitung beim „60+ Komfortwohnen“ in ein Förderungsregime des FSW analog zur einkommensbezogenen Förderung bei Seniorenwohngemeinschaften zu integrieren.

Bei auftretendem Pflegebedarf der Bewohner von „60+ Komfortwohnungen“ kommt das bewährte Case-management und Förderregime des FSW zum Tragen. In Vorgesprächen wurden Bedenken geäußert, dass die grundsätzliche Wahlfreiheit der Bewohner bei der Inanspruchnahme von sozialen Diensten durch die Trägerschaft der sozialen Begleitung beeinträchtigt sein könnte. Es ist jedenfalls vertraglich sicherzustellen, dass sich die Vertragspartner des „60+ Komfortwohnens“ im Falle von Pflegebedarf zu dieser Wahlfreiheit bekennen.

2.9 VERTRIEB UND WOHNUNGSVERGABE

Der Vertrieb ist zweifellos ein Schlüssel für den Erfolg des Modells „60+ Komfortwohnen“. Teilweise Verwertungsschwierigkeiten bei bisherigen Projekten des betreuten Seniorenwohnens werden zu guten Teilen darauf zurückgeführt, dass die einbezogenen Sozialdienstleister für die Vergabe der Wohnplätze zuständig sind. Tatsächlich eignen sich die immobilienwirtschaftlichen Kapazitäten der Bauträger sowie die Wohnungsvergabe durch das Wohnservice Wien viel besser für eine erfolgreiche Verwertung. Es spricht viel dafür, dass das Verwertungsrisiko dort liegt, wo die Vertriebskanäle sind.

Wohnungsangebote mit der Zielgruppe „junger“ Senioren werden am Markt immer noch einigermaßen diffus wahrgenommen. Dazu trägt nicht zuletzt die unklare Terminologie bei (betreutes/betreubares/vollbetreutes Wohnen). Beim Ausrollen des Programms „60+ Komfortwohnen“ im Rahmen der SMART-Wohnbau-Initiative sollte demgemäß parallel eine zielgruppenspezifische Image-Kampagne gestartet werden.

Dies ist angesichts der Zielgruppe „junger“ Senioren besonders wichtig, denn diese wählen typischer Weise aktiv, Hochbetagte demgegenüber meist passiv. Jüngere Senioren entscheiden für sich selbst, bei Hochbetagten muss meist zusätzlich die Familie überzeugt werden.

Andererseits sind jüngere Senioren mit Betreuungsangeboten nur schwer zu locken. Die Zielgruppe sieht sich in der eigenen Wahrnehmung noch keineswegs als alt. Der Umgang mit dem Älterwerden ist von Ambivalenz geprägt, wie sie in der Aussage zum Ausdruck kommt: „Jeder möchte alt werden, aber niemand alt sein“. Eine Folge davon ist, dass Angebote an die Zielgruppe mit Hinweisen auf zukünftige Gebrechlichkeit wohl kaum punkten werden. Besser wirken Kommunikationsschwerpunkte auf Komfort, Sicherheit, Selbstverwirklichung, Lebensqualität, Freiheit von wohnungsbezogenen Verpflichtungen und geschlechtsspezifische Vorlieben, z.B. gemeinschaftlichen Initiativen bei Frauen und Technikaffinität bei Männern.

Der Übergang zur Pensionierung ist jedenfalls ein gut geeigneter Korridor, um Menschen anzusprechen, gerade auch angesichts vielfach schwacher familiärer Netzwerke.

Das Produkt sollte bei den Kontaktformularen (Web und analog) der Bauträger und vom Wohnservice Wien klar positioniert und zur Auswahl gestellt werden. Weitere geeignete Kommunikationsformate

sind Beratungsangebote in verschiedenen Servicestellen, bei Senioren-, Freizeit- und Wohnmessen, Bezirksblätter, Google Ads, Facebook, U-Bahnwerbung, Flyer, etc. Eine wesentliche Säule ist die Nachfrage aus der unmittelbaren Umgebung der Projekte. Auch Tandem-Umzüge im Familienverband haben Potenzial.

Folgende Maßnahmen sind zu empfehlen:

- Anpassung der Online-Wohnungsvergabeinstrumente der Bauträger;
- Angebot von „Tandem“-Umzüge, also Umzüge von Verwandten oder Freunden, von denen zumindest einer den Zugangskriterien für „60+ Wohnen“ entspricht, in verschiedene, ggf. benachbart liegende Wohnungen;
- Aktive Bewerbung und Kommunikation des neuen Produkts durch den Bauträger und die Wiener Stadtpolitik.

Ein Kernelement der Attraktivität des Produkts für Bauträger ist die alternative Vergabe an andere Interessenten, wenn nicht genügend Senioren Interesse zeigen. Dadurch wird das Leerstandsrisiko praktisch auf Null reduziert. Zur Motivation der Bauträger, sich entsprechend um ältere Kunden zu bemühen, sollte normiert werden, dass bei Neuvergaben die Zielgruppe, d.h. Personen, die das Vorsorgepaket in Anspruch nehmen, so lange zu bevorzugen sind, bis das vorgesehene Kontingent erfüllt ist. Eine solche Praxis bewirkt auch für die Sozialdienstleister Planungssicherheit.

Es sollte erwogen werden, ob ein Teil der für die Vergabe durch das Wohnservice Wien vorgesehenen „60+ Komfort-Wohnungen“ an ältere Kunden der „Wohnplattform Wien“ abzutreten ist. Die von der Wohnplattform betreute Klientel der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen passt dann gut ins Konzept, wenn die Wohnungen in Regelgeschoßbauten eingestreut sind und Sozialbetreuung der Bewohner dauerhaft sichergestellt ist.

2.10 KOMBINATION MIT 24-STUNDEN-DIENSTEN

Eine vielversprechende Option ist die Koppelung des „60+ Komfortwohnens“ mit dem Modell der 24-Stunden-Betreuung. Denkbar wäre, günstige Kosten dadurch zu erreichen, dass Betreuungskräfte jeweils zwei oder drei Personen mit geringem Betreuungsbedarf rund um die Uhr übernehmen. Die Wohnversorgung der Betreuungskräfte könnte in Kleinwohnungen in der Nachbarschaft erfolgen. Auf den volkswirtschaftlichen Stellenwert der 24-Stunden-Betreuung hat das WIFO hingewiesen (Famira-Mühlberger, 2017, S. 32).

Laut dem Hausbetreuungsgesetz (HBeG) BGBl I 2007/33 idF BGBl I 2008/57 sind folgende Betreuungsformen möglich:

- Die Betreuungsbedürftigen oder Mitglieder der Familie können eine Betreuung über eine Trägerorganisation (z.B. Caritas, Volkshilfe, Hilfswerk, Diakonie etc.) organisieren, aber auch Vorsorgebevollmächtigte.
- Des Weiteren können die betreuungsbedürftigen Personen bzw. Familienmitglieder oder Vorsorgebevollmächtigte einen Betreuungsvertrag mit gewerblichen Personenbetreuern abschließen (Selbständigen-Modell).
- Unselbständigen-Modell: Die betreuungsbedürftigen Personen bzw. Familienmitglieder oder Vorsorgebevollmächtigte schließen mit Personenbetreuern einen Arbeitsvertrag ab.

Das Selbständigen-Modell überwiegt stark. Die Betreuer sind sozial- und pensionsversichert. Durch die eigenen rechtlichen Regelungen kommen die ansonsten geltenden Arbeitszeit- und Entgeltregelungen nicht zur Anwendung. Sie versehen ihren Dienst meist in einem 14- oder 28-tägigen Turnus. Das Modell hängt von der Verfügbarkeit von Betreuern aus Ländern mit einem Lohnniveau ab, das deutlich unter dem hiesigen liegt.

Die Novelle des Gesundheits- und Krankenpflegegesetzes 2008 regelt die Qualifikation der Personenbetreuer. Generell ist die Leistungsbeschreibung von selbstständigen Personenbetreuer durch die Gewerbeordnungsnovelle 2015 BGBl 2015/81 (§§ 159–160) festgelegt, aber auch in § 1 Abs. 3 Hausbetreuungsgesetz. Für eine Betreuungstätigkeit ist im Sinne des Hausbetreuungsgesetzes bzw. im Rahmen des freien Gewerbes der Personenbetreuung (lt. Gewerbeordnung 1994) keine spezielle berufliche Qualifikation erforderlich.

Die Betreuung umfasst Tätigkeiten für die zu betreuende Person, die in der Hilfestellung insbesondere bei der Haushaltsführung, wie Zubereitung von Mahlzeiten, Reinigungstätigkeiten, Betreuung von Tieren und Pflanzen, Vornahme von Besorgungen, Wäscheversorgung etc., benötigt, sowie in der Unterstützung bei der Lebensführung (Gestaltung des Tagesablaufs, Hilfestellung bei alltäglichen Verrichtungen), in der Gesellschaftsfunktion (Gesellschaft leisten und Führen von Konversation) sowie in sonstigen aufgrund der Betreuungsbedürftigkeit notwendigen Anwesenheiten. Betreuung bedeutet also Hilfestellung und Unterstützung. Des Weiteren zählen dazu allfällige von Ärzten oder Angehörigen des gehobenen Dienstes der Gesundheits- und Krankenpflege schriftlich übertragene ärztliche oder pflegerische Tätigkeiten. Die übertragenen Arbeiten betreffen unter anderem das Verabreichen von Arzneimitteln (Einordnen), das Anlegen von Bandagen und Verbänden sowie die Blutentnahme aus der Kapillare zur Bestimmung des Blutzuckerspiegels mittels Teststreifen.

Gewerbetreibende, die das Gewerbe der Personenbetreuung ausüben, sind berechtigt, im Einzelfall

- nach Maßgabe des § 3b GuKG einzelne pflegerische Tätigkeiten und
- nach Maßgabe des § 50b Ärztegesetz 1998, BGBl. I Nr. 169, und des § 15 Abs. 7 GuKG einzelne ärztliche Tätigkeiten

an der betreuten Person durchzuführen, wenn sie von den Gewerbetreibenden nicht überwiegend erbracht werden.

Des Weiteren sieht die GewO (§ 159) vor, dass Personenbetreuer nur betreuungsbedürftige Personen unterstützen dürfen. Als betreuungsbedürftig gelten PflegegeldbezieherInnen, die aufgrund ihres Alters, einer Krankheit, Gebrechlichkeit, Behinderung oder sonstiger Umstände Unterstützung bei der Haushalts- und Lebensführung benötigen.

In § 50b Ärztegesetz (ÄrzteG) ist festgelegt, dass Personenbetreuer in einem Haushalt maximal drei Menschen, die zueinander in einem Angehörigenverhältnis stehen, betreuen dürfen (in Ausnahmefällen ist eine Betreuung dieser drei Angehörigen auch in zwei verschiedenen Haushalten möglich).

2015 wurde die Tätigkeit der Vermittlungsagenturen aus dem bestehenden Personenbetreuungsgewerbe herausgelöst und im § 161 GewO 1994 einem eigenen freien Gewerbe zugeordnet – dem Gewerbe „Organisation von Personenbetreuung“. 2019 wurde das Österreichische Qualitätszertifikat für Vermittlungsagenturen in den Richtlinien des Sozialministeriums eingeführt. An der Zertifizierung können die Agenturen freiwillig teilnehmen. Zudem sind in Österreich über 60.000 Personenbetreuer gemeldet und 888 Organisationen bei der Wirtschaftskammer registriert (WKO, 2021: 11). Betreu-

ungstagsatz, Fahrtkosten, Vermittlungs- und Beratungsgebühr sowie die laufende Betreuungsgebühr differieren zwischen den einzelnen Agenturen.

Für die zu Betreuenden und deren Angehörige liegt die Attraktivität dieses Angebotes darin, dass ein Verbleib in der eigenen Wohnung selbst bei höherem Betreuungsbedarf möglich ist.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Leistbarkeit dieses Modells ist das Pflegegeld. Es wird gewährt, wenn Pflegebedürftigkeit vorliegt und der ständige Betreuungs- und Pflegeaufwand voraussichtlich mindestens sechs Monate andauern wird. Es wird ohne Berücksichtigung des Einkommens in sieben Stufen (je nach Pflegeaufwand) bewilligt und gebührt zwölfmal jährlich. Grundlage der Einstufung ist ein ärztliches Gutachten, worin ein Pflegebedarf von mindestens 65 Stunden monatlich festgestellt wird. Das Pflegegeld wird grundsätzlich an die zu pflegende Person ausbezahlt. Es ist zweckgewidmet und dient dazu, die erforderliche Betreuung selbstbestimmt zu organisieren und zu finanzieren. Es bestehen mögliche Förderungen ab Pflegestufe 3 gemäß § 21b des Bundespflegegeldgesetzes (BPGG), welche als Zuschuss zur Unterstützung der 24-Stunden-Betreuung dienen. Für eine Betreuungskraft werden € 275,- pro Monat gewährt. Die Fördergewährung für ein und dieselbe Personenbetreuungskraft innerhalb desselben Förderzeitraumes (Kalendermonates) an mehreren Betriebsstandorten ist nicht möglich.

Nachdem bei diesem Modell für den einzelnen Haushalt trotz günstiger Arbeitskräfte aus dem benachbarten Ausland hohe Kosten von € 2.500-3.500,- pro Monat entstehen, liegt die Überlegung nahe, die 24-Stunden-Betreuung auf mehrere Haushalte aufzuteilen. Dabei ist freilich sicherzustellen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Betreuern und zu Pflegenden beibehalten wird. Entsprechende Modelle sind in Entwicklung und sollten entsprechend geprüft werden. Zu berücksichtigen ist, dass diesen Betreuungskräften angemessene Wohnmöglichkeiten vor Ort zur Verfügung zu stellen sind. Bei SMART-Wohnbauten wären das entsprechende Wohneinheiten, deren Miete einzukalkulieren ist.

Seitens der im Projektzusammenhang interviewten Sozialdienstleister wird angemerkt, dass sie bei vermehrten Spielräumen gleichfalls neue Dienstleistungen anbieten könnten (Interview Geringer).

2.11 QUALITÄTSSICHERUNG

Das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure wie Wohnbauträger, Sozialdienstleister, Fördergeber – in unterschiedlicher Verantwortung – ist im Sinne einer pluralistischen Mixtur wesentlich für konstitutiv neue Projekte. Daher kommt der Koordination und dem komplexen Zusammenwirken der Akteure – in besonderer Weise die Transparenz über den Gesamtprozess im Komfortwohnen 60+ als Qualitätsanforderung – eine besondere Bedeutung zu.

Die dauerhafte Qualität der sozialen Betreuung kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

- Befristete Verträge mit den Sozialdienstleistern auf z.B. 10 Jahre;
- Vertragliche Überbindung qualitätssichernder Maßnahmen (Bewohnerbefragungen, Beschwerdemanagement etc.);
- Evaluierung der Servicequalität vor Vertragsverlängerung;
- Kooperation der Sozialdienstleister mit der Hausverwaltung auf Tag-zu-Tag-Basis;
- Die Betreuungspersonen einschließlich der Ersatzkräfte bedürfen einer einschlägigen Qualifikation und guter Deutschkenntnisse;
- Es sind Maßnahmen der Supervision und Aufsicht der Mitarbeiter nachzuweisen;

- Es sind Maßnahmen der regelmäßigen Fortbildung der Mitarbeiter und der Weiterentwicklung der Dienstleistung nachzuweisen;
- Es sind gängige Instrumente der Zeiterfassung samt Zuordnung von zu definierenden Kostenstellen einzusetzen;
- Analog zu den Regularien der 24-Stunden-Betreuung ist sicherzustellen, dass die Betreuungspersonen von den Bewohnern keine Geschenke oder Erbschaften annehmen dürfen;
- Es sind gängige arbeitsrechtliche Standards nachzuweisen;
- Es sind Musterarbeitsverträge vorzulegen, aus denen die dargestellten Qualitätskriterien hervorgehen.

Denkbar ist auch, den FSW für den Zweck der Qualitätssicherung der sozialen Begleitung einzubinden.

Es ist sicherzustellen, dass bei auftretendem Pflegebedarf die Wahlfreiheit des Bewohners bei der Inanspruchnahme von Pflegedienstleistungen gewährleistet ist.

2.12 VORTEILE DES MODELLS

Das Modell „60+ Komfortwohnen“ vereinigt zahlreiche Vorteile in sich:

Für den Bewohner:

- Bei Typ A-Wohnungen resultiert eine monatliche Bruttomiete samt Kosten für Energie und sozialer Begleitung von unter € 500,-. SMART-Wohnungen erfordern nur geringe Eigenmittel. Solche Kosten sind auch für ressourcenschwache Haushalte verkraftbar. Zur Not steht noch Wohnbeihilfe zur Verfügung.
- Dafür hat man eine hervorragende und langfristig sichere und altersgerechte Wohnversorgung, die ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglicht.
- Das Angebot entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen, so lange als möglich in den eigenen vier Wänden zu bleiben (Heinze, 2017a).
- Es ist eine Wohnungswahl, die vor Vereinsamung und prekären Verhältnissen schützt. Es ist ein Umzug gemeinsam mit Freunden und Verwandten in benachbarte Wohnungen möglich.

Für die öffentliche Hand:

- Das Wohn- und Betreuungsangebot ist massiv kostengünstiger als alle Alternativen (Versorgung in Heimen, barrierefreier Umbau der Bestandswohnungen). Bei wohnbauförderten Bauten ist der Förderbarwert heute niedriger als die ausgelöste Umsatzsteuer. Die Wohnbeihilfe wird absehbar nur in geringem Ausmaß in Anspruch genommen. Die Mobilen Dienste sind vergleichsweise kostengünstig organisiert.
- Das bestehende und bewährte SMART-Wohnbauprogramm muss nur marginal geändert werden. Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sind mit den Rahmenbedingungen vertraut und akzeptieren die engen wirtschaftlichen Beschränkungen.
- Die „60+ Komfortwohnungen“ stehen wegen fehlender Eigentumsoption und Eintrittsrechten dauerhaft für diesen Zweck zur Verfügung. Es kann über die Jahre ein großer Pool an solchen Wohnungen aufgebaut werden.
- Das vorgeschlagene Modell mit Betreuten Seniorenwohnungen, die in größere Wohnanlagen oder Quartiere eingestreut sind, bewirkt altersmäßig durchmischte Nachbarschaften mit entsprechenden Vorteilen für die Quartiersentwicklung (Schnur, 2009; Downs, 1981). Altersgemischte Quartiere generieren großes Sozialkapital.

Für den Vermieter:

- Die Klientel verursacht unterdurchschnittlichen Verwaltungsaufwand.
- Die Wohnungswechselrate ist gering.
- Die soziale Begleitung unterstützt die Hausverwaltung durch ihre dauerhafte Präsenz vor Ort.
- Sozial integrierte Wohnbauten sind – auch wirtschaftlich – nachhaltiger.
- Man bietet den eigenen Wohnungskunden zusätzlichen Nutzen.

Für die Sozialdienstleister:

- Es ist ein tragfähiges Geschäftsmodell.
- Es verspricht langfristige Kundenbeziehungen.
- Die Entwicklung der sozialen Begleitung „junger“ Senioren bedeutet Innovation.

Das Konzept „60+ Komfortwohnen“ entspricht den Leitlinien des Strategiekonzepts „Pflege und Betreuung in Wien 2030“, insbesondere den Leitlinien 2 „Selbstständige Lebensführung bis ins hohe Alter“ und 4 „Inklusive Pflege- und Betreuungsleistungen, die für alle gesellschaftlichen Gruppen zugänglich und auf alle unterschiedlichen Formen und Stadien von Pflege- und Betreuungsbedarfen vorbereitet sind“ (Stadt Wien, 2016).

„60+ Komfortwohnen“ kommt Vorhaben gemäß dem aktuellen Regierungsprogramm „Die Fortschrittskoalition“ (2020) entgegen, insbesondere der „Förderung des Zusammenhalts über Generationen hinweg (...) durch Initiativen im Bereich der Bekämpfung von Einsamkeit“ (S. 176) und der Forcierung altersgerechter Assistenzsysteme (S. 185).

2.13 FEEDBACK DER SOZIALDIENSTLEISTER

Es wurden zwischen Juli und September 2021 Expertengespräche mit Sozialdienstleitern aus dem karitativen bzw. Non-Profit-Bereich sowie mit kommerziellen Anbietern zum Projekt „60+ Komfortwohnen“ geführt (Liste Interviews s. Anhang Kap. 6.2.2, S. 66). Ziel des Vorgehens mittels Expertengesprächen war es einerseits, das Projekt zu erläutern, und andererseits, aus deren Sicht die Inputs für dessen Umsetzung einzuholen. Den Sozialdienstleistern wurde die vorangegangene Studie „Betreutes Seniorenwohnen in Wien“ (2020) prägnant dargestellt.

Im Expertengespräch zeigten die Sozialdienstleister großes Interesse an der Teilhabe am Projekt „60+ Komfortwohnen“. Das Modell SMART-Wohnungen und die Absicht, die SMART-Wohnung Typ A oder B als Seniorenwohnung für das Projekt „60+ Komfortwohnen“ auszuweisen, begrüßten sie sehr, auch deswegen, weil diese Wohnungen in einem leistbaren Rahmen für die Senioren liegen. Ihre Erfahrungen und ihr Know-how durch umgesetzte Wohnprojekte (vom betreuten, über sozial betreutes, bis hin zu betreubarem Wohnen) und ihre Leistungsangebote bei Diensten der Sozialarbeit, Nachbarschaftszentren, Essen auf Rädern oder auch in der Sterbebegleitung sind aus ihrer Sicht ein wesentlicher Beitrag zum erfolgsorientierten Projekt „60+ Komfortwohnen“. Für den Großteil der Sozialdienstleister ist es aus finanziellen Gründen wesentlich, größere Wohnungscluster zu schaffen. Unter 25 Wohneinheiten ist eine Leistungserbringung wirtschaftlich nicht rentabel.

Die Sozialdienstleister fühlen sich in der Lage, die angedachten Aufgaben – unter der Maßgabe von Innovation, BewohnerInnen-Orientierung und Kosteneffizienz – zu erfüllen.

Die folgende Zusammenschau soll einen Überblick über die wichtigsten Beiträge der Sozialdienstleister durch die Zuordnung zu den Bereichen ökonomisch, sozial, psychisch sowie zu baulich-technischen Aspekten aufzeigen.

Ökonomische Aspekte:

- Beschränkte materielle Ressourcen, welche eine wesentliche Voraussetzung sind und die das Leben und Wohnen auch im Alter maßgeblich beeinflussen, insbesondere wenn die Mietkosten steigen.
- Das Wohnumfeld des älteren Menschen braucht Anregung und sollte „age-friendly“ sein.
- Es hilft nichts, wenn die beste Infrastruktur und das beste Wohnumfeld zur Verfügung stehen und es keiner nutzt.
- Bereits von Prozessbeginn an sollte eine Family-Health-Nurse einbezogen werden (in das Umfeld bis hin zu Gesundheitsförderprogrammen), um zum einen bereits in einer frühen Phase das Maximum herauszuholen und zum anderen – volkswirtschaftlich gedacht – auch Geld zu sparen.
- Ein ernst zu nehmendes Thema unserer Gesellschaft ist die Altersarmut. Es braucht hier (einkommensabhängige) Förderungen.
- Das Grundbetreuungspaket, auch als Vorsorgepaket bezeichnet, muss einen guten Anreiz für die „jungen“ Senioren darstellen.
- Die Anzahl der Seniorenwohngemeinschaften ist aus Sicht mancher Sozialdienstleister rückläufig, und die Gesellschaft wünscht sich neue, innovative Wohnprojekte für die Zukunft.
- Das Thema Wohnen wird die Sozialdienstleister immer begleiten, da es auch eine Notwendigkeit angesichts der demografischen Entwicklung ist.
- Neue Wohnprojekte für Personen 60+ sollten auch einen Weltauftritt erhalten, was letztendlich auch wieder dazu führen könnte, dass sich die Stadt Wien international präsentiert.
- Begrifflichkeiten wie seniorengerecht, seniorentauglich etc. sind unglückliche Bezeichnungen, ebenso wie z.B. „geriatrisches Tageszentrum“. Unter einem „geriatrischen Tageszentrum“ kann sich der Bürger ad hoc nichts vorstellen. Es erscheint zweckmäßig, Begrifflichkeiten für Jungsenioren bzw. für ältere Senioren durch gesonderte Bezeichnungen zu kennzeichnen. Bei der Zielgruppe der Jungsenioren scheint es wesentlich, andere Begrifflichkeiten zu finden bzw. zu nennen. Es könnte mit der Zielgruppe oder auch mit einer Agentur darüber philosophiert werden, um die höchstmögliche Akzeptanz zu finden. Neue Begriffsbestimmungen müssten auch medial entsprechend aufgebaut werden.
- Empfehlenswert wären laufende Evaluierungen und die Umsetzung von Qualitätsprozessen, Beschwerdemanagement, Mediation und Beratung.

Soziale Aspekte:

- Die Bildung von überregionalen Gruppen, die ein gemeinsames Interesse oder Hobby haben, wie z.B. die Fotografie.
- Problematik – ohne „Kümmerer“ geht es gar nicht. Ausbildung nicht nur im Sozialbereich, sondern auch eine psychologische, denn psychische Probleme nehmen in unserer jetzigen Gesellschaft zu. Hier stellt sich auch die Frage, wie viele Personen tatsächlich ab 60 Jahren sozialarbeiterische Betreuung benötigen.
- Neue Projekte benötigen eine Ansprechperson bzw. eine im nahen Umfeld liegende niederschwellige erste Anlaufstelle, welche Probleme jeglicher Art abdecken kann. Diese müsste in der Soziallandschaft so gut verankert sein, dass sie sich zu helfen weiß, wenn Jungsenioren bis hochaltrige Menschen Unterstützung bzw. Hilfe benötigen – betrifft Betreuung, Pflege, hauswirtschaftliche Erhaltung wie Reinigung, Beratungsleistung hinsichtlich Pflegegeld, finanzielle Probleme und so weiter. Nachbarschaftszentren können, als niederschwelliges Angebot, ebenfalls viele Unterstützungsleistungen anbieten. Des Weiteren könnten die Stadteilarbeiter, welche zum Beispiel in einer Wohn-

hausanlage integriert sind, den Personen zur Seite stehen. Eine weitere Option wäre eine Ansprechperson in einem „Grätzelzentrum“.

- Eine weitere Möglichkeit wäre, eine „Community Nurse“ in das Projekt einzubinden, welche als wichtige Ansprechperson für Personen dient, die pflegebedürftig werden.
- Andererseits soll auch bedacht werden, dass die Betreuung zu Beginn nur über die sozialarbeiterische Schiene zu kurz greift. Es sollte ein Mix zwischen Sozialarbeit und zumindest einem gehobenen Dienst geschaffen werden oder auch Seniorenbetreuung eingebunden werden.
- Mit Sicherheit wäre es auch ein guter Zugang, eine mehrstündige Alltagsbegleitung im Projekt „60+ Komfortwohnen“ einzubeziehen. In einem neuen Projekt könnte es des Weiteren eine Person als primäre Ansprechperson geben, um moderner zu werden und sich von Bekanntem zu trennen – im Sinne eines Feel-good-Buddy.
- In Wohnprojekten werden Gemeinschaftsräume oftmals nicht genutzt. Es benötigt auch hier „Kümmerner“, welche eine soziale Teilhabe fördern.
- In neuen Projekten könnten Freiwillige, Studenten, Zivildienstler, Migranten, Freizeitbetreuer usw. immer in einem koordinierten Kontext eingebunden werden.
- Eine altersmäßig durchmischte Nachbarschaft sowie generationenübergreifende soziale Kontakte sollen die Bindungen zwischen den Generationen stärken. Diese wirken der subjektiv wahrgenommenen fehlenden Beachtung und Wertschätzung und dem Gefühl der Einsamkeit entgegen.
- Andererseits wäre ein Mix von Jungsenioren und jungen Obdachlosen in einem neuen Wohnungscluster ebenfalls interessant. Hier stellt sich die Frage: Könnte der Obdachlose für die Senioren den Einkauf erledigen oder auch Anbindung zu Senioren finden, um im Sinne des sozialen Umfelds Fuß fassen zu können?
- Anreize für männliche Jungsenioren zu schaffen, um das „60+ Komfortwohnen“ anzunehmen, bedarf besonderer Anreize, wie etwa Essens- und Freizeitangebote usw.
- Die Wohnungsvergabe über „Tandem“ kann über zwei zusammengehörende Haushalte vergeben werden, und zwar sowohl an verwandtschaftliche Verhältnisse als auch an „wahlverwandtschaftliche“. Der Vorteil davon zeigt sich darin, dass die Bewohner einander generationenübergreifend behilflich sein können. Eine Tandem-Wohnung wird beispielsweise an eine Seniorin vergeben, die andere Wohnung eines Tandems an ihr Kind bzw. an eines ihrer Kinder.

Psychische Aspekte:

- Derzeit ist ein großes Thema Gewalt an Frauen, aber auch Gewalt im Job. Es wird häufig die starke Steigerung von Aggressivität bis hin zur brachialen Gewalt miterlebt. Hier stellt sich die Frage, wie man die von Gewalt betroffenen Gruppen mitsteuern könnte.
- In neuen Programmen sollte auch die Gruppe an Menschen mit psychischen Erkrankungen mitgedacht werden. Ausreichend Erfahrungen durch die Betreuung von Personen mit psychiatrischen Diagnosen gibt es bereits. Allerdings bedarf es dann psychologischer Betreuung, höchstwahrscheinlich aber in geringerem Ausmaß als an sozialarbeiterischer Tätigkeit. Es müsste hierzu eine Bedarfserhebung stattfinden, wie hoch der Bedarf ist, damit ein funktionierendes nachhaltiges Zusammenleben sichergestellt wird.
- Gesundheitsförderungsangebote sollen mehr gesunde Lebensjahre ermöglichen. Nach dem Berufsleben – ab dem Zeitpunkt des Ruhestandes, wenn die berufliche Verpflichtung zeitlich weggefallen ist – ist Gesundheitsprävention für das Alter maßgeblich. Dies könnte in generationsübergreifenden Projekten angeboten werden.

Baulich-technische Aspekte:

- In einem Leistungskatalog für „60+ Komfortwohnen“ könnte das Know-how der Wohnungsadaptierungen ausgewiesen sein. Speziell beim alten Wohnbau in Wien liegt der Schwerpunkt in der Sanierung von Bädern/Nasszellen und Türschwellen.
- Eine wechselseitige Verknüpfung von leistungsfähigen, leicht bedienbaren Technologien mit sozialen Diensten in der Wohnung und im Wohnumfeld sind vorteilhaft.
- Qualität sollte vor leistbarem Wohnen angeboten werden.
- Umgebungsgestütztes Leben mit „alltagstauglichen Assistenzlösungen“ (AAL-Systeme) kann durch eine solche Technik den älteren und alten Menschen noch etwas mehr Sicherheit und Komfort im Leben bieten. Bei Neubau und Umbau gilt es, an smarte Lösungen für das Alter zu denken.
- Durch den Klimawandel ist die Beschattung der Fenster anzudenken. Des Weiteren sind Steckdosen im Fahrradraum durch die Zunahme der Anzahl an E-Bikes erforderlich, ein zweiter TV-Anschluss in der Wohnung evtl. bei längerer Bettlägrigkeit, ausreichend Parkplätze auch mit E-Lademöglichkeit und genügend Platz für den Ein- und Ausstieg vom Pkw (für Personen mit zunehmender Mobilitätseinschränkung, bei Verwendung eines Rollators usw.) sowie gemeinschaftliche Flächen.
- Ebenso ist das Thema Digitalisierung mitzudenken, davon ist die Sicherheitskomponente die eine Schiene. Die andere Schiene wäre die Kommunikation bis zum Bestellwesen etc. (nicht nur zur Kommunikation innerhalb der Familie, sondern auch mit unterschiedlichen Stakeholdern, interdisziplinären Gruppen etc.). Die Digitalisierung könnte hier ohne Zweifel große Unterstützung leisten hinsichtlich der sozialen Vereinsamung, was heute ein großes und wachsendes Thema ist.
- Kleinere Wohn- oder auch Garconnierenverbände, eingestreut in Wohnanlagen mit entsprechend großen Sanitäreinrichtungen (rollstuhlbefahrbar), und kleine Küchenzeilen sind eine attraktive Lösung.

3 ANFORDERUNGSKATALOG „60+ KOMFORTWOHNUNGEN“

3.1 WOHNUNGSZAHL, WOHNUNGSGRÖßENVERTEILUNG, LAGE IM HAUS

Es wird von Kontingenten an „60+ Komfortwohnungen“ von ca. 25 Wohneinheiten pro Projekt bzw. in räumlicher Nähe ausgegangen. Grund für diese Größenordnung ist einerseits die Wirtschaftlichkeit der Erbringung der Sozialdienstleistung und andererseits die Vermeidung einer zu großen Konzentration an Seniorenwohnungen. Bei einer Skalierung des Programms sollte weiterhin von solchen „Losgrößen“ ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößenverteilung ist festzuhalten, dass sich in der Zielgruppe Single- und Paarhaushalte etwa die Waage halten (s. Kap. 1.3a), S. 12), Singles aber größeren Betreuungsbedarf haben. Es wird folgende Verteilung empfohlen:

- Ca. 2/3 Single-Wohnungen mit 1 Raum, max. 40m²;
- Ca. 1/3 Paar-Wohnungen mit 2 Räumen, 40-55m².

Im Regelfall sollten sich die „60+ Komfortwohnungen“ in allen Teilen des Gebäudes und nicht konzentriert auf z.B. ein Stiegenhaus befinden.

Es wird die Koppelbarkeit von Einzelwohnungen für Wohngemeinschaften angestrebt: Demgemäß sollte ein Teil der „60+ Komfortwohnungen“ unmittelbar nebeneinander liegen und sich für eine Vergabe an miteinander verwandte oder befreundete Personen eignen. Eine bauliche Verbindung solcher Wohnungen ist nicht nötig.

3.2 GRUNDRISSE

Die Wohnungstypen A und B des SMART-Wohnbau-Programms (max. 40 bzw. 55m²) scheinen für die Ansprüche von Seniorenwohnungen zu passen, wenngleich von Expertenseite eine Mindestgröße von 45m² empfohlen wird (IIBW, 2020). Andererseits sind die individuellen Apartments in Seniorenwohngemeinschaften meist nur 20-25m² groß (zzgl. großzügiger Gemeinschaftsräume). Bei der Johanniter-Residenz Schichtgründe hat sich ein einheitlicher Typ von 50m² Größe bewährt, der sich gleichermaßen für 1- und 2-Personen-Haushalte eignet. Ein gesondertes Schlafzimmer ist vorteilhaft, aber bei Single-Apartments nicht unbedingt nötig.

3.3 BARRIEREFREIHEIT

Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei gestaltet gem. § 115 Bauordnung für Wien, ÖNORM B 1600 und ÖNORM B 1601. Darüber hinaus soll für die Allgemeinbereiche (Erschließung, Gemeinschaftsräume, Freiflächen) ein einschlägiger Fachplaner eingesetzt werden.

Die Wohnungen sollen die Anmutung einer Wohnung und nicht eines Pflegezimmers haben. Folgende bauliche Maßnahmen der Barrierefreiheit über den baurechtlichen Mindeststandard hinaus ist vorzusehen:

- Bodengleiche Dusche;
- Im Bad/WC Wandverstärkungen für später zu installierende Haltegriffe;
- Schwellenlose Zugänglichkeit der Terrasse;

- Andere barrierefreie Maßnahmen (z.B. unterfahrbarer Waschtisch, erhöhte Toilette) sind bei Bedarf leicht nachrüstbar und daher in der Erstausstattung nicht nötig.

Gebäudebezogen sind folgende Maßnahmen zu setzen:

- Elektrisch betriebene Brandschutztüren;
- Bei der Farbgestaltung der Erschließungsflächen soll auf deren Leitfunktion geachtet werden.

3.4 BAULICHE AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Senioren verbringen einen mit zunehmendem Alter steigenden Teil ihrer Zeit in ihrer Wohnung. Eine Untersuchung ergab, dass sich Bewohner von betreuten Wohnungen im Durchschnitt über 20 Stunden am Tag in ihrer Wohnung aufhalten (zit. nach ÖPIA, 2015, S. 188). Gründe sind nicht nur der geringer werdende Aktionsradius, sondern auch die Funktion der Wohnung als Rückzugsort und Ort der Sicherheit. Dem sollte in Gestaltung und Ausstattung Rechnung getragen werden.

Nur wenige Maßnahmen über dem bau- und förderungsrechtlichen Standard hinaus sind nötig, um aus normalen SMART-Wohnungen „60+ Komfortwohnungen“ zu machen:

- Aspekte der Barrierefreiheit sind im vorangegangenen Kapitel dargestellt: bodengleiche Dusche, Wandverstärkungen für Haltegriffe, schwellenlose Zugänglichkeit der Terrasse;
- Es wird der bau-trägerseitige Einbau einer den Bedürfnissen der Zielgruppe angepassten Küche empfohlen;
- Eingangstür mit elektronischem Türschloss (Zugänglichkeit bei Notfällen);
- Maßnahmen gegen sommerliche Überhitzung;
- Zu empfehlen sind weiters ein Generalschalter beim Bett und TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen.
- Die Terrasse/Loggia sollte mind. 3m² groß, schwellenlos zugänglich und eher quadratisch als längsrechteckig sein. Zu empfehlen sind ein Pflanztrog mit Substrat und ein außenliegender frostsicherer Wasseranschluss.
- Es ist viel Knowhow in altersgerechtem Bauen verfügbar, z.B. „Design for all“ (www.designforall.at).

Die wohnungsseitigen Maßnahmen (Muss / Empfehlungen) sind in Tabelle 3 zusammengefasst.

Tabelle 3: Muss-Kriterien und Empfehlungen Wohnung

	Muss	Empfehlungen
Größe, Grundriss, Barrierefreiheit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SMART Typen A (<40m²) / B (>55m²). ▪ Barrierefreiheit gem. OIB RL 4, § 115 Bauordnung für Wien, ÖNORM B 1600 und ÖNORM B 1601. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Typ A ist ein gesondertes Schlafzimmer nicht nötig. ▪ Anmutung einer Wohnung und nicht eines Pflegezimmers.
Küche		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielgruppengerechte Küche.
Nassräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad und WC zusammengelegt. ▪ Bodenebene Dusche. ▪ Wandverstärkung für Haltegriffe. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andere barrierefreie Maßnahmen haben einen allzu stark pflege-orientierten Charakter und sind gleichzeitig relativ leicht nachrüstbar (unterfahrbarer Waschtisch, erhöhte Toilette).
Wohnungsbezogene Freiräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwellenlose Zugänglichkeit. ▪ Möglichst quadratisch, Mindestgröße ca. 3m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanztrog. ▪ Außenliegender Wasseranschluss.
Sicherheit, Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingangstüre mit elektronischem Schloss (Zugänglichkeit bei Notfällen). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Generalschalter beim Bett. ▪ TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen.

Quelle: IIBW.

3.5 ASSISTENZSYSTEME

Technische Assistenzsysteme und Digitalisierung erreichen auch das (Senioren)Wohnen. Sie haben große Potenziale zur Erhöhung der Sicherheit, Förderung der Gesundheit und einer unabhängigen Lebensführung im Alter: Notrufsysteme, Aktivitätskontrollen, Fitness- und Gesundheits-Apps, telemedizinische Verfahren, zusammengefasst unter dem Begriff AAL – Ambient Assisted Living.

Doch sind die Grenzen von technischen Lösungen zu beachten: „Digitale Assistenzsysteme können sicherlich das selbstbestimmte Wohnen im Alter oder bei gesundheitlichen Einschränkungen unterstützen, empirische Erfahrungen weisen aber darauf hin, dass die Inanspruchnahme stark von sozialraumorientierten Versorgungsstrukturen abhängt. Technik und Soziales gehören zusammen, digitale Beziehungen können nicht verlässliche soziale Beziehungen kompensieren“ (Heinze, 2016).

Die IT-Industrie innoviert sehr stark zu Gerät, die unmittelbar und sehr stark in unser Privatleben eingreifen. Viele der schon heute marktgängigen Produkte haben sehr große Potenziale, das Leben von („jungen“) Senioren zu erleichtern und die soziale Begleitung bei „60+ Komfortwohnen“ zu unterstützen, z.B. Smartphones mit Notruf und telemedizinischen Funktionen, „Alexa“-basierte Lösungen etc. Auch für Funktionen wie automatische Herdabschaltung, Lichtleitsysteme etc. stehen mittlerweile kostengünstige Lösungen zur Verfügung.

Der Stellenwert von technischen Hilfsmitteln bei Senior*innen ist statistisch schwer zu fassen. In einer Studie von 2015 gaben 15% der befragten Hochaltrigen an, ein Notrufarmband zu benutzen, 13% ein Seniorenhandy. Frauen greifen häufiger zu solchen Hilfsmitteln als Männer (ÖPIA, 2015, S. 129). Zweifellos ist die Akzeptanz technischer Hilfsmittel seither stark gestiegen.

Angesichts der raschen Entwicklung funkbasierter Lösungen scheint es heute verzichtbar, kabelgebundene Infrastruktur vorzusehen. Dabei ist auf die Ausfallsicherheit von Notfallsysteme zu achten.

3.6 BAULICHE AUSSTATTUNG GEBÄUDE: ERSCHLIEßUNG UND GEMEINSCHAFTSRÄUME

Die Erschließungsflächen (Hauseingang, Gänge, Stiegenhäuser) sind wichtige Bereiche für die Begegnung der Bewohner und die Identifikation mit dem eigenen Haus. Gut gestaltet, sind sie eine wichtige Erweiterung des individuellen Lebensraums und damit gerade für ältere Bewohner von hohem Stellenwert. Sie werden für das „60+ Komfortwohnen“-Programm folgendermaßen berücksichtigt:

In allen geförderten Neubauten und in vielen Bestandsbauten stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Es zeigt sich jedoch, dass sie nur bei entsprechender Moderation „funktionieren“. Der ausgeschriebenen Sozialdienstleistung kommt bei der Bespielung dieser Räume eine wichtige Funktion zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinschaftsräume und Allgemeinbereiche allen Bewohnern der Häuser zur Verfügung stehen und nicht nur den im Rahmen des Dienstleistungsvertrags begleiteten Haushalten. Die Bespielung der Gemeinschaftsräume soll u.a. zur Integration der betreuten mit allen anderen Haushalten beitragen.

Bei halböffentlichen Erschließungs- und Freiflächen sowie Gemeinschaftseinrichtungen werden folgende Muss-Kriterien und Empfehlungen vorgeschlagen (Tabelle 4):

- Gemeinschaftsraum: natürliche Belichtung; Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit: wenn möglich, räumliche Verbindung mit dem Lobby-Bereich des Hauses oder anderen halböffentlichen Bereichen; Wirkung als „Impulsfläche“; Möblierung in inklusivem Design;
- 2 Nutzungsneutrale Räume für die Sozialdienstleister, einer davon mit Sanitärinstallationen für den allfälligen nachträglichen Einbau eines Pflegebades;
- Behindertengerechte WCs nahe dem Gemeinschaftsraum und im Bereich des Hauseingangs;
- Waschküche mit Aufenthaltsqualität;
- Im Eingangsbereich Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen;
- Im Fahrradraum Steckdosen/Bezahlsystem für E-Bikes;
- E-Lademöglichkeit in der Garage, Bevorzugung der „jungen“ Senioren bei Stellplätzen mit erleichtertem Zugang;
- Inklusive Gestaltung der Grün- und Freiräume.

Angesichts der Kompaktheit der SMART-Wohnungen bestehen Anreize, in SMART-Wohnbauten gemeinschaftliche Raumangebote zu schaffen (Wohnfonds, 2019). Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für die Bauträger allerdings sehr eng, da kleine, kompakte Wohnungen höhere Quadratmeterkosten verursachen als größere.

Tabelle 4: Muss-Kriterien und Empfehlungen Gebäude und Umfeld

	Muss	Empfehlungen
Größe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestens 25 „60+ Komfortwohnungen“ in räumlicher Nähe. 	
Erschließungsflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichst weitgehende natürliche Belichtung. ▪ Aufenthaltsqualität, ausreichende Breite, Begegnungsbereiche. ▪ Farbgebung mit Leitfunktion. ▪ Automatische Türen (v.a. Brandschutztüren). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen.
Gemeinschaftsräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße Gemeinschaftsräume. ▪ Mind. 2 nutzungsneutrale Räume im EG à 20m² (Stützpunkt soziale Begleitung). ▪ Teeküche und Aufenthaltsmöglichkeit bei gemeinschaftlich genutzten Flächen. ▪ Allgemein zugängliche Toiletten. ▪ Fahrradraum mit E-Lademöglichkeit. ▪ Garage mit E-Lademöglichkeit. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Küche in Gemeinschaftsraum. ▪ Große Lobby als Veranstaltungsraum nutzbar, „Impulsflächen“. ▪ Sichtbarkeit der gemeinschaftlichen Aktivitäten. ▪ Möblierung in inklusivem Design.
Freiflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inklusiv gestaltete gemeinschaftlichen Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftliche (Dach-)gartennutzung. ▪ Hochbeete. ▪ Schattige Sitzgelegenheiten. ▪ Rundwege.

Quelle: IIBW.

3.7 QUARTIERSBEZOGENE ASPEKTE

Es ist erstrebenswert, auch auf Quartiersebene seniorenbezogene Einrichtungen vorzusehen, wobei gilt, dass für Senioren gut ist, was allen zugutekommt, z.B. ein Nachbarschaftszentrum, medizinische und Gesundheitseinrichtungen, Nahversorgung, Café etc. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist für die Zielgruppe noch wichtiger als für jüngere Bewohner.

3.8 ANFORDERUNGSPROFIL SOZIALE BEGLEITUNG

In den in Kapitel 4 beschriebenen Anlassfällen für das Konzept „60+ Komfortwohnen“ kommen unterschiedliche Modelle der sozialen Begleitung zur Anwendung:

- Das „klassische“ Modell des Betreuten Wohnens in den Bundesländern mit einem untrennbar mit dem Mietvertrag verbundenen Vertrag zwischen Bewohner und Sozialdienstleister zur Grundbetreuung (Kap. 4.3). Hinsichtlich der Problematik der Koppelung der beiden Verträge siehe Kap. 2.6.3, S. 19).
- Das von Wiener Wohnen bereits in anderem Zusammenhang praktizierte Modell eines Generalmietvertrags über ein Wohnungskontingent mit einem Sozialträger, der die Wohnungen samt sozialer Begleitung in eigener Verantwortung untervermietet (Kap. 4.1).
- Ein neuer Zugang der Sozialbau-Gruppe mit Beauftragung der sozialen Begleitung durch die Genossenschaft, die diese Dienstleistung samt finanzieller Unterstützung ihren Bestandsmietern anbietet (Kap. 4.2).

Bei der sozialen Begleitung handelt es sich um eine sozialarbeiterische und um keine pflegerische Dienstleistung. Sie soll explizit auf die Zielgruppe jüngerer Senior*innen ausgerichtet sein. Bei dieser Nachfrager*innengruppe soll Betreuung und Pflege keinesfalls im Vordergrund stehen. Vielmehr geht es bei dieser Gruppe um Lebensqualität, Freiheit von wohnungsbezogenen Verpflichtungen und gruppenspezifischen Vorlieben. Allerdings sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Bewohner älter werden und später ggf. Dienstleistungen des gängigen Betreuten Seniorenwohnens benötigen. Auch sind hochbetagte Bewohner von vorneherein nicht vom Programm „60+ Komfortwohnen“ ausgeschlossen.

a) Obligatorische Leistungen

Die soziale Begleitung sollte folgenden Leistungen beinhalten:

- Teilzeit-Anwesenheit einer sozialarbeiterisch qualifizierten Person. Als Richtwert kann die ÖNORM CEN/TS 16118 dienen, wonach pro Wohneinheit $\frac{1}{2}$ h pro Woche vorzusehen ist. Bei 25 Wohneinheiten sind das 12,5h.
- Dieser Umfang kann aufgeteilt werden in 1x zweiwöchentlich aufsuchende Betreuung des einzelnen Bewohners sowie
- 2-3 Halbtage Anwesenheit der Betreuungsperson im Haus;
- Zusätzlich soll 40h pro Woche telefonische Erreichbarkeit sichergestellt sein;
- Bei Bedarf soll ein störungssicheres Notrufsystems zur Verfügung gestellt werden.

Die Betreuungsperson steht für Auskünfte in allen Lebenslagen zur Verfügung, hilft in Krisensituationen, etwa nach der Rückkehr aus dem Spital, vermittelt Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, organisiert kleinere Events, hilft beim Gemeinschaftsleben im Haus, hilft bei der Bespielung der Gemeinschaftsflächen, schlichtet Konflikte, hilft bei der sozialen Vernetzung der Bewohner, ist eine Art Außenstelle der Hausverwaltung und des Asset Managements etc.

Es ist auch klar zu definieren, wofür die Betreuungsperson nicht zuständig ist, insbesondere nicht für Pflege, Rezeption, technische Dienstleistungen und Reinigung.

Die soziale Begleitung wird erfolgreich sein, wenn im Haus „was los ist“. „Junge Senioren lieben es, eingeladen zu werden.“ Es braucht niederschwellige Angebote. Es soll vermittelt werden: „Wir haben uns was überlegt für euch“. Dabei ist die Gratwanderung zu bewältigen, die Menschen nicht zu alt und nicht zu jugendlich anzusprechen. Die zu betreuenden Menschen müssen angestoßen werden („Nutting“). Es braucht immer Zugpferde. Männer sind eher durch technische Features oder digitale Möglichkeiten motivierbar, Frauen eher durch Gemeinschaftsaktivitäten, etwas gemeinsam unternehmen, gemeinsam reisen, basteln (IIBW, 2020). Sehr hohe Potenziale für die Aktivierung des Einzelnen und die Gemeinschaftsbildung hat gemeinschaftliches „Garteln“, aber auch dieses erfordert Motivation und Moderation (SGN & IIBW, 2018). Einzelne Vorzeigewohnanlagen (Alt Erlaa) zeichnen sich durch enorme Vereinstätigkeiten aus. Auch hiervon könnte gelernt werden.

b) Fakultative Leistungen

Das Thema der Betreuung „junger“ Senioren ist in der Branche der Sozialdienstleister stark diskutiert. Viele der im Projektzusammenhang interviewten Akteure sind diesbezüglich bereits aktiv und innovieren kräftig. Insofern wird erwartet, dass aus deren Kreis mehr innovative Lösungen vorgeschlagen werden können, als im Rahmen des vorliegenden Forschungsberichts eruierbar sind. Dies ist auch der Grund für den Vorschlag, die Sozialdienstleistung im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens zu vergeben (Kap. 5).

Denkbar sind u.a. folgende zusätzliche Leistungen mit und ohne zusätzlicher Kostentragung:

- Stark nachgefragt sind einfache technische Dienstleistungen („Glühbirne austauschen“), für die ein kostengünstiges Angebot bereitgestellt werden könnte;
- Einbindung in Gesundheitsförderprogramme;
- Niederschwellige Dienstleistungen mit Freiwilligen, Zivildienern, Studierenden;
- Denkbar ist auch, dass sie allfällig nachgefragte 24-Stunden-Betreuung koordiniert (s. Kap. 2.10, S. 23). Kombination mit quartiersbezogenen Dienstleistungen, z.B. Nachbarschaftszentren;
- Maßnahmen zur generationenübergreifenden Vernetzung im Haus;
- Zusätzliche Sozialprojekte;
- Community Nurse;
- Family-Health-Nurse;
- Organisation von Neigungsgruppen, auch überregional;
- Anstöße für die digitale Vernetzung der Bewohner;
- Die Betreuungsperson als „Kümmerer“ im Haus;
- Vernetzung mit sozialen Angeboten im Umfeld;
- Alltagsbegleitung im Sinne eines Feel-good-Buddies;
- AAL – Ambient Assisted Living;

c) Qualifikationsprofil der Betreuungspersonen

Die vom Sozialdienstleister eingesetzten Betreuungspersonen müssen eine einschlägige Qualifikation nachweisen (s. Kap. 2.11, S. 25). Allerdings scheinen Soft Skills im Management heterogener Gruppen wichtiger zu sein als die bloße Formalqualifikation.

d) Kooperation mit der Hausverwaltung

Die Betreuungspersonen werden in regelmäßigem Kontakt mit den zuständigen Mitarbeitern der Hausverwaltung stehen, da es ja umfangreiche Berührungspunkte bei den Aufgaben im Haus gibt.

3.9 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Es ist denkbar, mit den „60+ Komfortwohnungen“ eine „Caring Community“ aufzubauen, bei der Senioren anderen Senioren helfen, Junge den Älteren und umgekehrt (Heinze, 2017b). Die Implementierung des Konzepts kann somit nicht nur zu einer altersmäßig diversen Besiedlung neuer Quartiere beitragen, sondern zu insgesamt stärkerer Kohäsion und Kooperation beitragen. Ein wichtiges Element sind Maßnahmen gegen die Singularisierung der Bevölkerung (Reinprecht, 2014). Aus gutem Grund wird Einsamkeit als die Epidemie des 21. Jahrhunderts bezeichnet (<https://www.bagso.de/themen/einsamkeit/>). Der Stellenwert von Einsamkeit und Depression im Alter ist vielfach nachgewiesen. Bei ihrer Studie zur Hochaltrigkeit wurde von der ÖPIA ein Anteil von 12% der befragten Personen mit häufiger Einsamkeit ermittelt. Der Anteil korreliert stark mit dem Bildungsstand (ÖPIA, 2015, S. 76). Wohnquartiersbezogenen Versorgungsstrukturen können hierbei effektiv gegensteuern. Zweckmäßig wäre insofern u.a. die Nutzung digitaler Innovationen wie die Nachbarschaftsplattform AGQua (Aktive und Gesunde Quartiere Uhlenhorst und Rübenkamp in Hamburg, (www.agqua.de) oder Nachbarschafts-Apps (Heinze&Kurtenbach&Üblacker, 2019; Böhmann, 2021). „Integrierten wohnortnahen Versorgungskonzepten mit Infrastrukturangeboten gehört die Zukunft“ (Heinze, 2017b).

3.10 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Bandbreite der Kosten eines Grundbetreuungspakets für Betreutes Seniorenwohnen in den österreichischen Bundesländern reicht von € 60 bis € 100,- pro Bewohner und Monat (Silver Living & IIBW, 2019). Eine ähnliche Größenordnung von max. € 100,- pro Bewohner inkl. MWSt. sollte auch für „60+ Komfortwohnen“ angestrebt werden. Das sind 2,- bis 2,5 €/m² pro Monat inkl. MWSt. Die jährliche Wertanpassung der sozialen Begleitung soll das Ausmaß des Verbraucherpreisindex nicht übersteigen.

Für die Sozialdienstleister ist Kalkulierbarkeit wichtig. Darum ist sicherzustellen, dass projektbezogen auch tatsächlich für die geplante Zahl an Wohnungen (ca. 25 in räumlicher Nähe) die soziale Begleitung in Anspruch genommen wird.

Dem Sozialdienstleister steht es frei, über die soziale Begleitung hinaus weitere entgeltliche Dienstleistungen anzubieten, z.B. einfache technische Dienstleistungen, Essen auf Rädern, mobile Pflege etc. Dabei ist auf eine klare Abgrenzung zum sozialen Vorsorgepaket und günstige Kosten zu achten. Bei solchen Dienstleistungen kann das Casemanagement des FSW zur Anwendung kommen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die betreuten Personen auch andere Dienstleister in Anspruch nehmen können. Dies ist im sozialen Vorsorgepaket mit dem Klienten vertraglich festzuhalten und diesem gegenüber zu kommunizieren.

3.11 MAßNAHMEN ZUR RISIKOMINIMIERUNG

Das Modell „60+ Komfortwohnen“ zielt auf einen soliden „Business Case“ für den Sozialdienstleister ab. Diesem Zweck dienen u.a. die folgenden Elemente:

a) Betriebswirtschaftlich begründete Wohnungsanzahl

Die der Ausschreibung zugrunde gelegte Zahl an „60+ Komfortwohnungen“ ist so zu bemessen, dass die soziale Begleitung betriebswirtschaftlich zweckmäßig personell besetzt werden kann. Die ca. 25 zu betreuenden Wohnungen sind in räumlicher Nähe. Die kurzen Wege ermöglichen längere Betreuungszeiten und tragen dadurch zu höherer Service-Qualität bei.

b) Möglichkeit der Rückstellung nicht verwerteter Wohnungen

Bei den Modellen „Dienstleistungspaket im Bestand“ (s. Kap. 4.2, S. 41) und „geförderter Neubau – Bauträgerwettbewerb“ (Kap. 4.3, S. 42) trägt der Sozialdienstleister kein Verwertungsrisiko, wohl aber beim Modell „Gemeindebau Neu“ (Kap. 4.1, S. 40), wo er als Generalmieter auftritt. Nachdem sich die Wohnungen auch für eine „normale“ Vermietung eignen, sollte zwischen Wiener Wohnen und Sozialdienstleister vereinbart werden, einen Teil der „60+ Komfortwohnungen“ zurückzunehmen und der eigenen allgemeinen Verwertung zuzuführen.

c) Unterstützung bei Kundenzugang und Wohnungsverwertung

Der Vertrieb ist zweifellos ein Schlüssel für den Erfolg des Modells „60+ Komfortwohnen“. Gerade in Bezug auf die Zielgruppe junger Senior*innen ist zu vermuten, dass der Gebäudeeigentümer bzw. die Wohnberatungsstellen der Stadt einen besseren Kundenzugang als der Sozialdienstleister haben.

Infolgedessen soll die Verwertung der „60+ Komfortwohnungen“ vorrangig über die Bauträger bzw. die Wohnberatung Wien laufen (s. Kap. 2.9, S. 22).

3.12 VERTRAGSVERHÄLTNISSE GEBÄUDEEIGENTÜMER – SOZIALDIENSTLEISTER – BEWOHNER

Das Dreiecksverhältnis zwischen Gebäudeeigentümer, Sozialdienstleister und mietendem Haushalt wird bei den drei in Kapitel 4 dargestellten Anlassfällen unterschiedlich geregelt:

Beim Modell „Gemeindebau Neu“ (Kap. 4.1, S. 40) schließt Wiener Wohnen und ein Sozialdienstleister einen Generalmietvertrag über die vereinbarte Zahl an „60+ Komfortwohnungen“ ab. Der Sozialdienstleister schließt seinerseits Nutzungsverträge mit qualifizierten Haushalten (Alterslimit, Wohnticket) ab. Wenn der Generalmietvertrag befristet ist (z.B. auf zehn Jahre), muss zulässig sein, dass entgegen der üblichen Praxis im Gemeindebau auch die Nutzungsverträge befristet abgeschlossen werden.

Beim Modell „Dienstleistungspaket im Bestand“ (s. Kap. 4.2, S. 41) ist „60+ Komfortwohnen“ als Angebot der Sozialbau AG an seine Mieter bzw. Bestandsnehmer konzipiert. Hier empfiehlt sich, dass der Sozialdienstleister kein Vertragsverhältnis mit den zu betreuenden Haushalten hat, sondern ausschließlich mit der Sozialbau AG. In der Vertragsbindung zwischen der Sozialbau AG bzw. ihrer Tochterunternehmen und den Mietern werden die Bedingungen des „60+ Komfortwohnens“ mit einer leicht kündbaren Vereinbarung festgelegt.

Beim Modell „geförderter Neubau – Bauträgerwettbewerb“ (Kap. 4.3, S. 42) schließt der Bauträger eine vertragliche Vereinbarung mit dem ausgewählten Sozialdienstleister. Die eigentliche Leistungsvereinbarung für die soziale Begleitung wird aber – analog zum Betreuten Wohnen in den Bundesländern – zwischen dem Sozialdienstleister und dem betreuten Haushalt geschlossen. Der Vertrag für die soziale Begleitung und der Mietvertrag sind untrennbar miteinander verbunden. Es ist kein Opting-

Out vorgesehen (s. Kap. 2.6.3, S. 19). Die Kosten des sozialen Vorsorgepakets werden zusammen mit der Miete von der Hausverwaltung eingehoben.

3.12.1 VERTRAGSDAUER UND EVALUIERUNG DER LEISTUNGSERBRINGUNG

Die Verträge mit den Sozialdienstleistern sollen typischer Weise befristet geschlossen werden, z.B. auf 10 Jahre. Während der Laufzeit soll die Qualität der Leistungserbringung regelmäßig evaluiert werden. Eine Vertragsverlängerung setzt fortlaufend eingehaltene Qualitätsstandards voraus.

3.12.2 KÜNDIGUNG DES VERTRAGS

Bei gröberer Nichterfüllung der Leistungspflichten, nicht ordnungsgemäßer Nutzung der überlassenen Räumlichkeiten oder mangelhafter Kooperation mit der Hausverwaltung muss eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Bauträger möglich sein. Spiegelbildlich sind auch für den Sozialdienstleister Kündigungsmöglichkeiten zu definieren.

4 PILOTPROJEKTE

Es wurden drei Anlassfälle für die Implementierung von „60+ Komfortwohnen“ identifiziert, die zusammen mehr oder weniger die volle Breite der Möglichkeiten abdecken. Mit diesen Pilotprojekten kann die Machbarkeit des Konzepts umfassend geprüft werden:

- Gemeindebau Neu;
- Dienstleistungspaket im Bestand;
- Geförderter Neubau.

Es wird eine rasche Umsetzung angestrebt. Zu diesem Zweck wurden für die drei Anlassfälle in Kooperation mit den Partner-Institutionen Ausschreibungen für Sozialdienstleistungen entwickelt, die in Kapitel 5 dargestellt sind (ab S. 45).

4.1 PILOTPROJEKT GEMEINDEBAU NEU

Das Konzept der „60+ Komfortwohnungen“ soll bei der Realisierung eines Bauvorhabens im Rahmen des Programms „Gemeindebau NEU“ umgesetzt werden. Die Konkretisierung soll in enger Kooperation mit der für die Umsetzung zuständigen WIGEBa und Wiener Wohnen erfolgen.

Angebote für ältere Bewohner spielen im Gemeindebau angesichts ihres stark überdurchschnittlichen Anteils eine besondere Rolle. Von den rund 280.000 Seniorenhaushalten in Wien (Referenzperson über 60 Jahre, Statistik Austria Mikrozensus 2019) leben etwa 70.000 in Gemeindewohnungen, das ist ein Drittel aller Gemeindemieter-Haushalte (personenbezogen sind allerdings nur knapp 24% der Gemeindemieter über 60 Jahre alt). Gleichzeitig sind nur etwas über 10% der Gemeindewohnungen barrierefrei (IIBW, 2020). Die Schaffung von Angeboten zum Umzug in möglichst nahe gelegene altersgerechte Wohnungen muss daher für Wiener Wohnen einen hohen Stellenwert haben. Tatsächlich haben spezifische Angebote für ältere Bewohner im Gemeindebau eine lange Tradition. Im Hugo Breitner Hof wurde in den 1950er Jahren eine "Alte Leute Siedlung" errichtet, die damals richtungsweisend war, mittlerweile allerdings außer Funktion ist.

Im Zehnjahresdurchschnitt werden jährlich etwa 350 Gemeindewohnungen (4%) aus Altersgründen vergeben (Daten Wiener Wohnen). Insgesamt machen „Soziale Wohnungsvergabe“ (Betreute Personen, Obdachlose, Notfallwohnungen) 12% der jährlich zugewiesenen Wohnungen aus. Die sehr beschränkte Zahl an barrierefreien Wohnungen geht nach Auskunft der für das Zielgruppenmanagement verantwortlichen Mitarbeiterin Dr.ⁱⁿ Julia Girardi-Hoog zur Gänze an die Zielgruppe (IIBW, 2020).

Konzepte sind in Ausarbeitung, den stark steigenden Bedarf an barrierefreien und/oder betreuten Wohnungen zu decken. Es wurden die Potenziale für den Ausbau von Dachböden bestehender Gemeindebauten erhoben. Gemäß dem FFG-geförderten Projekt „Attic Adapt 2050“ könnten 2.500-7.600 neue Wohnungen durch Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten in bestehenden Gemeindebauten errichtet werden (alpS & BOKU 2017). Auch wurden im Rahmen einer Sanierungsoffensive bereits mehrere hundert neue Wohnungen in Bestandsbauten realisiert bzw. Bestandswohnungen barrierefrei umgestaltet. Dachgeschoßausbauten verursachen zwar keine Grundkosten, haben aber überdurchschnittliche Baukosten. Auch ist die Flexibilität der Grundrissgestaltung zur Realisierung kleiner betreuter Wohnungen eingeschränkt. Potenziale bestehen auch bei den vielen untergenutzten Gemeinschaftsräumen in Bestandsbauten. Besonders vielversprechend ist der wiederbelebte Neubau von Ge-

meindebauten. Hier werden zwar barrierefreie Wohnungen gebaut. Ein spezifischer Senioren-Schwerpunkt wurde aber bislang nicht in Angriff genommen.

Angesichts der demographischen Situation spricht viel dafür, das vorgeschlagene Modell „60+ Komfortwohnungen“ im Bestand der Gemeindewohnbauten zu implementieren, indem systematisch alle barrierefreien Kleinwohnungen nur noch mit einer zielgruppenspezifischen sozialen Grundbetreuung an Senioren und andere körperlich beeinträchtigten Personen vergeben werden. Die Koppelung des Mietvertrags mit der „Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“ bewirkt gem. § 12 (3) MRG den Ausschluss von Eintrittsrechten für Verwandte in absteigender Linie. Damit kann sichergestellt werden, dass die wenigen barrierefreien Gemeindewohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung stehen.

Mittelfristig wird unverzichtbar sein, geeignete Teile des Gemeindewohnungsbestands barrierefrei zu sanieren. Dies ist vor allem in den Beständen der Zwischenkriegszeit angesichts sehr kleinteiliger Grundrisse eine große Herausforderung. In den Beständen ab den 1970er Jahren fällt es demgegenüber leichter.

Der kommunale Wohnbau in Wien und insbesondere das Programm Gemeindebau NEU bieten einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“. In Projektbesprechungen mit der Geschäftsführung von Wiener Wohnen wurde folgende Vorgangsweise besprochen:

- Identifikation geeigneter Neubauprojekte „Gemeindebau NEU“;
- Nennung von Deadlines zur Spezifikation baulicher Anpassungen; heikel sind insbesondere Anforderungen an Allgemeinräume (s. Kap. 3.6, S. 33);
- Identifikation eines geeigneten Sozialdienstleisters;
- Ggf. Kooperation mit dem FSW bei der Spezifikation des Leistungsprofils und der Auswahl des Sozialdienstleisters;
- Umsetzung.

4.2 PILOTPROJEKT DIENSTLEISTUNGSPAKET IM BESTAND

Der annähernd 60.000 Wohnungen umfassende Bestand der Sozialbau-Gruppe bietet einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“.

Die Sozialbau AG bewirtschaftet mit den im Verbund vereinten Genossenschaften und GBV-Kapitalgesellschaften einen Wohnungsbestand mit insgesamt ca. 52.000 Wohnungen in allen Bezirken Wiens. Eine genaue Analyse der Altersstruktur der Bewohner ist nicht möglich. Der Umstand, dass 30% der Mietverträge mehr als 40 Jahre alt sind, lässt aber auf einen entsprechend hohen Anteil älterer Bewohner schließen. Auch die Haushaltszusammensetzung ist aus den verfügbaren Daten nicht erschließbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anteile von Ein- und Zweipersonenhaushalten unter den älteren Bewohnern etwa dem Wiener Durchschnitt entspricht.

Die Sozialbau bietet ihren Bewohnern neben leistbaren Wohnungen auch eine Reihe sozialer Dienstleistungen, wie eine Wohnungstauschbörse, eine Servicebörse für nachbarschaftliche Hilfe, bedarfsorientierte Dienstleistungen für Familien und Senioren, Gästewohnungen und immer wieder Veranstaltungen. Mit „SOBIS“ wurde ein Bewohner Info Service entwickelt, das u.a. ein elektronisches Schwarze Brett in jedem Stiegenhaus, Alexa-gestützte Informationsdienste und eine eigene Info-App umfasst. Mit

www.gemeinsam-staerker.info wurde ein Community Service ins Leben gerufen (www.sozialbau.at/soziales-nachbarschaft).

Die Sozialbau-Wohnungen haben stark unterschiedliche Typologien. Nicht alle sind in Kategorie A. Zwar haben alle innenliegende WCs und Bad/Dusche, doch gelegentlich nur Einzelofenheizungen. Trotz intensiver Sanierungstätigkeit sind zahlreiche Sozialbau-Wohnungen nicht barrierefrei (Zugänglichkeit und innerhalb der Wohnungen).

Die Sozialbau beabsichtigt, ihr bewohnerorientiertes Engagement durch das Dienstleistungsangebot „60+ Komfortwohnen“ zu erweitern. Den älteren Bestandsmietern soll ein entsprechendes Service-Paket angeboten werden, das u.a. folgende Leistungen umfasst:

- Aufsuchende Betreuung, ca. zweiwöchentlich mit Teilen des in Kap. 3.8 (S. 35) beschriebenen Leistungsspektrum;
- Vermittlung der zahlreichen bestehenden Sozialdienstleistungen der Sozialbau;
- Persönliche Beratung hinsichtlich altersgerechter Möblierung, barrierefreimachender wohnungsinne-seitiger Umbauten (auf Kosten der Bewohner) und energiesparender Haushaltsgeräte;
- Vermittlung von verfügbaren Hilfsangeboten und Förderungen;
- Unterstützung beim Wohnungstausch und Umzug in eine barrierefreie Wohnung;
- Auf Wunsch Nachrüstung eines elektronischen Türschlosses (Zugänglichkeit bei Notfällen).

Überdies sollen bei einer zu bestimmenden Zahl von Senioren in einem Haus auf diese Zielgruppe ausgerichtete Sanierungsarbeiten vorgezogen werden, z.B. hinsichtlich der Farbgebung bei Erschließungsflächen mit Leitfunktion, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Allgemeinbereichen, Postboxen im Eingangsbereich, Boxen für Essens- und Paketlieferungen, inklusive Ausgestaltung bestehender Gemeinschaftsräume und Freiflächen und, soweit dies wirtschaftliche machbar ist, die Schaffung der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen.

Es ist von der Sozialbau in Aussicht gestellt, das „60+ Komfortwohnen“-Vorsorgepaket für ca. 200 Bewohner finanziell zu unterstützen.

Die zu betreuenden Haushalte sollen über eine Kommunikationsoffensive durch die Sozialbau gefunden werden.

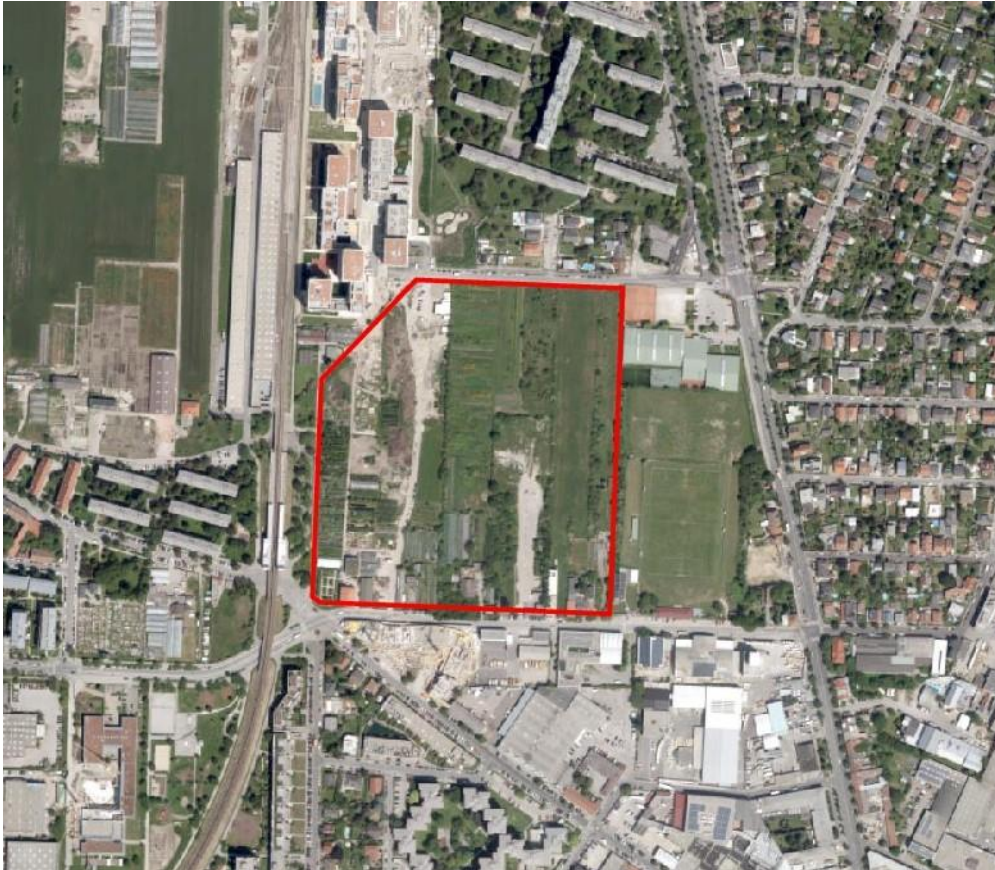
4.3 PILOTPROJEKT GEFÖRDERTER NEUBAU - BAUTRÄGERWETTBEWERB MEISCHLGASSE

Der geförderte Wohnungsneubau in Wien mit dem SMART Wohnbau Programm und dem sehr erfolgreichen Instrument der Bauträgerwettbewerbe bietet einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“ (s. Kap. 2.7, S. 20).

Die gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW) hat Interesse bekundet, das Konzept „60+ Komfortwohnen“ beim Bauträgerwettbewerb „Quartier 23., Meischlgasse“ im Stadtentwicklungsgebiet „In der Wiesen“ anzubieten und im Falle des Wettbewerbssieges umzusetzen. Die Wettbewerbsauslobung wird für das Jahresende 2021 erwartet. Das zweistufige Wettbewerbsverfahren wird 10 Bauplätze umfassen, welche sich auf sechs von insgesamt sieben Bearbeitungsgebieten im rund 95.000 m² großen Quartier verteilen. Begrenzt wird das Projektgebiet von der

Altmannsdorfer Straße, der Trasse der U6, dem Sportplatz des ASK Erlaa und der Meischlgasse. Im Zentrum des Stadtquartiers wird ein rund 6.000 m² großer Park entstehen. Die Schwerpunkte des Bauträgerwettbewerbs bilden – neben klassisch geförderten Wohnungen für unterschiedlichste Zielgruppen – eine klima-resiliente Quartiersentwicklung, Sport und Bewegung, innovative Lösungen für das Arbeiten im Home-Office, leistbares Wohnen für Alleinerziehende sowie die Schaffung von besonders kostengünstigen SMART-Wohnungen. Baubeginn ist für 2024, die Fertigstellung für 2026 geplant. Insgesamt werden im Stadtquartier Meischlgasse rund 1.800 Wohnungen realisiert.

Abbildung 5: Projektgebiet In der Wiesen - Meischelgasse



Quelle: Wohnfonds Wien.

Bauträgerwettbewerbe werden in einem objektivierten Beurteilungsschema gemäß den vier Bereichen Planung, Ökonomie, Ökologie und Soziale Nachhaltigkeit bewertet. Mit dem Konzept „60+ Komfortwohnen“ wird eine entsprechend gute Bewertung im Bereich Soziale Nachhaltigkeit erwartet.

4.4 UMSETZUNGSSCHRITTE

Für eine rasche Implementierung des neuen Angebots an „60+ Komfortwohnungen“ werden folgende Umsetzungsschritte empfohlen:

- a) Abstimmung zwischen der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, der MA 50, dem Wohnfonds Wien und dem FSW über konzeptionelle Fragen, die Rollenverteilung und zweckmäßige Förderungsstrukturen.
- b) Befassung von Marketingexpert*innen mit der Benennung und dem Image des neuen Produkts (Arbeitstitel „60+ Komfortwohnungen“).

- c) Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft: Wirtschaftliche Darstellbarkeit der geringfügigen Mehrkosten angesichts angepasster Förderungen, Abschätzung der Marktnachfrage, Grundzüge des Marketings und der Wohnungsvergabe.
- d) Ggf. kleine Adaptionen an der „Neubauverordnung 2007“ und den SMART Wohnbau-Richtlinien.
- e) Ggf. Anpassungen bei Subjektförderungen.
- f) Umsetzung der dargestellten Pilotprojekte.
- g) Evaluierung und Ausrollen auf den gesamten geförderten Wohnbau.

5 IMPLEMENTIERUNG DURCH AUSSCHREIBUNG DER SOZIALEN BEGLEITUNG

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde eine möglichst rasche Umsetzung des Konzepts „60+ Komfortwohnen“ angestrebt. Angesichts des großen Interesses der involvierten Bauträger wurde der Weg gewählt, über die Ausschreibung von Betreuungsdienstleistungen entsprechendes Knowhow aus der Branche der Sozialträger einzuholen. Nach abschließender Klärung der Rahmenbedingungen ist vorgesehen, dass die Bauträger oder eine dritte Stelle die Ausschreibungen ausloben und für eine qualitativ tadellose Auswahl sorgen.

Die nachfolgenden Ausschreibungstexte differieren zwischen den drei in Kap. 4 (S. 40) beschriebenen Pilotprojekten, wobei die gleichbleibenden Textstellen im Fließtext stehen und die abweichenden in farblich gekennzeichneten Kästen mit dem Pilotprojekt „Gemeindebau NEU“ in Rot, dem Pilotprojekt „Dienstleistungspaket im Bestand“ in Grün und dem Pilotprojekt „Geförderter Neubau – Bauträgerwettbewerb Meischlgasse“ in Gelb.

5.1 PILOTPROJEKT

Wiener Wohnen: Gemeindebau NEU	Sozialbau – gemein- nützige Wohnungs AG: Dienstleistungspaket im Bestand	ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk gemein- nützige Wohnungs AG: Geförderter Neubau / Bauträgerwettbewerb
-----------------------------------	---	--

5.2 AUSGANGSSITUATION UND ZIELE

Mit der vorliegenden Ausschreibung wird die Entwicklung neuer Wohn- und Betreuungsangebote für die Zielgruppe „junger“ Senior*innen in Wien in Gang gesetzt. Die Ausschreibung betrifft ein Pilotprojekt, das bei erfolgreicher Umsetzung und Evaluierung nachfolgend in größerer Breite ausgerollt werden soll.

5.2.1 AUSGANGSLAGE

[Übernahme des Kapitels 1.3 „Potenzialabschätzung“, S. 12]

Der kommunale Wohnbau in Wien und insbesondere das Programm Gemeindebau NEU bieten einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“. Dies umso mehr angesichts der Altersstruktur und des hohen Anteils an nicht barrierefreien Wohnungen im Gemeindebau.	Der annähernd 60.000 Wohnungen umfassende Bestand der Sozialbau-Gruppe bietet einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“.	Der geförderte Wohnungsneubau in Wien mit dem SMART Wohnbau Programm und dem sehr erfolgreichen Instrument der Bauträgerwettbewerbe bietet einen bestens geeigneten Ansatzpunkt für die Entwicklung und Implementierung von „60+ Komfortwohnen“.
---	---	--

5.2.2 ZIELE

Mit der gegenständlichen Ausschreibung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohn- und Betreuungsangeboten für die 60+ Generation zu günstigen Kosten gleichermaßen für die Zielgruppe und die öffentliche Hand.
- Niederschwellige Zugänglichkeit des Angebots.
- Rasche Ergebnisse der mit dieser Ausschreibung startenden Pilotphase als Voraussetzung für die nachfolgende politische Kommunikation, Evaluierung und Skalierung des Konzepts.
- Nachhaltiger Erfolg.

5.2.3 ZIELGRUPPE

Die Zielgruppe umfasst Menschen zwischen dem Austritt aus dem aktiven Erwerbsleben bis zum Eintritt in die Phase der Hochaltrigkeit und kann als Dritter Lebensabschnitt bezeichnet werden. Grob umrissen geht es um Menschen im Alter von 60 bis 80 Jahren.

Single- und Paar-Haushalte halten sich in dieser Altersgruppe noch etwa die Waage. Ihr durchschnittliches Einkommen liegt bei geringerer Haushaltsgröße nur knapp unter dem Durchschnitt aller Haushalte, es steht nicht selten Bar- oder Immobilienvermögen zur Verfügung, ihr Pflegebedarf ist im Bereich des Bevölkerungsdurchschnitts, die Freizeitorientierung ist hoch, viele sind bereit und interessiert, noch größere Veränderungen anzugehen, etwa einen Wohnungswechsel, angetrieben beispielsweise von zu großen Wohnungen und Häusern nach dem Auszug der Kinder, fehlende Barrierefreiheit oder Leistbarkeitsproblemen.

5.2.4 ECKPUNKTE DES KONZEPTS „60+ KOMFORTWOHNEN“

Das Konzept „60+ Komfortwohnen“ basiert auf einschlägigen Studien des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung und besteht aus folgenden Hauptelementen:

- Förderungsrechtliche Definition nur über die „Software“ (soziales Vorsorgepaket), während die „Hardware“ (wohnungsbezogene Voraussetzungen) für alle einbezogenen Wohnungen seniorentauglich zu sein hat. Bei Bestandswohnungen sollten zusätzlich barrierefreimachende (geförderte) Sanierungen durchgeführt werden.
- Jede neu errichtete SMART- bzw. Gemeindebau NEU-Wohnung Typ A oder B kann als Seniorenwohnung ausgewiesen werden (und umgekehrt).
- Dadurch sind betreute Seniorenwohnungen in „normale“ Wohnbauten eingestreut und nicht in einzelnen Gebäuden oder Stiegenhäusern konzentriert.
- Die Betreuten Wohnungen eignen sich gleichermaßen für Ältere und sonst betreuungsbedürftige Personen.
- Die einbezogenen Bauten verfügen über seniorentaugliche Gemeinschaftseinrichtungen.

Das Modell vereinigt mehrere Vorteile:

- Das bestehende und bewährte SMART-Wohnbau- bzw. Gemeindebau NEU Programm muss nur marginal geändert werden. Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie die Gemeinde sind mit den Rahmenbedingungen vertraut und akzeptieren die engen wirtschaftlichen Beschränkungen.
- Aufgrund der niedrigen Einmalzahlungen entsteht keine Eigentumsoption und als „Seniorenwohnung“ keine Eintrittsrechte. Die „60+ Komfortwohnungen“ können damit dauerhaft ihrem Zweck dienen.

- Bei Typ A-Wohnungen resultieren monatliche Kosten für den Bewohner – Miete inkl. Betriebskosten und Steuer, Energie, soziales Vorsorgepaket – von deutlich unter € 500,- pro Monat. Allfällige weitere (Pflege)dienstleistungen sind freilich noch hinzuzurechnen. Diese Größenordnung ist selbst für Niedrigverdienende leistbar, zumal auch Wohnbeihilfe zur Verfügung steht.
- Die „60+ Komfortwohnungen“ sind in größere Wohnanlagen oder Quartiere eingestreut und bewirken altersmäßig durchmischte Nachbarschaften.
- Wohnbaugeförderte Angebote können zu vergleichsweise sehr günstigen Kosten für die öffentliche Hand realisiert werden. Im geförderten Wohnbau liegt der Förderbarwert bei unter 20% der Kosten und damit deutlich unter den durch den Bau generierten öffentlichen Einnahmen.

5.3 ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

5.3.1 AUSLOBER, ANLAUFSTELLE

Auslober ist

Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1110 Wien oder N.N.	Sozialbau – gemeinnützige Wohnungs AG, Lindengasse 55, 1070 Wien oder N.N.	ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk gemeinnützige Wohnungs AG, Feldgasse 6 – 8, 1080 Wien
--	--	--

Angebote sind unter folgender E-Mail-Adresse einzureichen:

##	##	##
----	----	----

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

##	##	##
----	----	----

5.3.2 GEGENSTAND UND ART DES VERFAHRENS

Die Stadt Wien beabsichtigt, Wohn- und Betreuungsangebote für „junge“ Senior*innen auszubauen. Zu diesem Zweck werden im Rahmen eines Forschungsprojekts mehrere Pilotprojekte zur Umsetzung des Konzepts „60+ Seniorenwohnen“ durchgeführt. Eines der Pilotprojekte ist Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung.

Gesucht werden Sozialdienstleister, die in der Lage sind, die geforderten Aufgaben unter der Maßgabe von Innovation, Bewohner*innen-Orientierung und Kosteneffizienz zu erfüllen.

Es handelt sich um eine geladene Ausschreibung. Die vorliegende Ausschreibung ergeht an folgende Einrichtungen: ▪ ##	Es handelt sich um eine offene Ausschreibung.	Es handelt sich um eine geladene Ausschreibung. Die vorliegende Ausschreibung ergeht an folgende Einrichtungen: ▪ ##
---	---	---

5.3.3 AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN, SCHRIFTLICHE ANFRAGEN

Weiterführende Informationen und Planunterlagen sind unter folgender Adresse abrufbar:

##	##	##
----	----	----

Anfragen zur vorliegenden Ausschreibung sind ausschließlich schriftlich an folgende Adresse möglich:

##	##	##
----	----	----

5.3.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Projektkonzeption, unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen für die soziale Begleitung (s. Kap. 5.5.1a)), möglicher zusätzlicher Dienstleistungen (s. Kap. 5.5.1b)) und sonstiger relevanter Aspekte gem. Kap 5.5.1 „ Leistungskatalog des sozialen Vorsorgepakets“.
- Nachweise der Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Aufgabenstellung.
- Kostenangebot.
- ##.

5.3.5 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Bei der Beurteilung der Angebote wird nach folgenden Kriterien vorgegangen:

- Qualität der Projektkonzeption 50%
- Dauerhafte Leistungsfähigkeit des Anbieters 20%
- Kosten und Vertragsbedingungen des Bewohners 30%

5.3.6 JURY

Die Jury für die Vergabe des Auftrags wird durch den Auslober besetzt.

5.3.7 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Bundesvergabegesetz kommt zur Anwendung.	Das Bundesvergabegesetz kommt nicht zur Anwendung.	Das Bundesvergabegesetz kommt nicht zur Anwendung.
--	--	--

5.3.8 TERMINPLAN

Es gilt folgender Zeitplan:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auslobung: ▪ Informationsveranstaltung für Einreicher: ▪ Abgabe: ▪ Jurysitzung 1: ▪ Jurysitzung 2 mit Präsentation der besten drei Einreichungen: ▪ Projektstart: 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auslobung: ▪ Informationsveranstaltung für Einreicher: ▪ Abgabe: ▪ Jurysitzung 1: ▪ Jurysitzung 2 mit Präsentation der besten drei Einreichungen: ▪ Projektstart: 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auslobung: ▪ Informationsveranstaltung für Einreicher: ▪ Abgabe: ▪ Jurysitzung 1: ▪ Jurysitzung 2 mit Präsentation der besten drei Einreichungen: ▪ Projektstart:
--	--	--

5.4 OBJEKTBESCHREIBUNG

5.4.1 GEBÄUDEBEZOGENE ASPEKTE

a) Objektbeschreibung

Das Wohnhaus ## wird im Rahmen des Programms Gemeindebau NEU	Die Sozialbau AG bewirtschaftet einen Wohnungsbestand mit insge-	Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist der Bauträgerwettbe-
--	--	--

<p>errichtet und umfasst insgesamt ## Wohnungen. [weiterführende Informationen gem. Kap. 4.1, S. 40]</p>	<p>samt ca. 52.000 Wohnungen in allen Bezirken Wiens. Eine genaue Analyse der Altersstruktur der Bewohner ist nicht möglich. Der Umstand, dass 30% der Mietverträge mehr als 40 Jahre alt sind, lässt aber auf einen entsprechend hohen Anteil älterer Bewohner schließen. Auch die Haushaltszusammensetzung ist aus den verfügbaren Daten nicht erschließbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anteile von Ein- und Zweipersonenhaushalten unter den älteren Bewohnern etwa dem Wiener Durchschnitt entspricht.</p>	<p>werb Meischlgasse. Es ist ein Wohnhaus mit ca. ## Wohnungen geplant. [weiterführende Informationen gem. Kap. 4.3, S. 42]</p>
--	--	---

b) Anzahl der „60+ Komfortwohnungen“, Typen, Lage im Gebäude

<p>Der vorliegenden Ausschreibung liegt ein Kontingent von ca. 25 „60+ Komfortwohnungen“ zugrunde, entsprechend den demographischen Rahmenbedingungen (s. Kap. 5.2.1) in folgender Wohnungsgrößenverteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 2/3 Single-Wohnungen mit 1 Raum, max. 40m²; ▪ Ca. 1/3 Paar-Wohnungen mit 2 Räumen, 40-55m². <p>Die „60+ Komfortwohnungen“ befinden sich in allen Teilen des Gebäudes.</p>	<p>##% der Wohnungen der Sozialbau sind <40², ##% 40-55m² und ##% >55m².</p> <p>Der Ausschreibung liegt ein Unternehmensbeschluss zugrunde, dass bis zu 200 Mieter beim sozialen Vorsorgepaket dauerhaft finanziell unterstützt werden (s. Kap. 5.5.5c)).</p> <p>Die zu betreuenden Haushalte werden im Zuge einer Kommunikations-offensive durch die Sozialbau gefunden.</p>	<p>Der vorliegenden Ausschreibung liegt ein Kontingent von ca. 25 „60+ Komfortwohnungen“ zugrunde, entsprechend den demographischen Rahmenbedingungen (s. Kap. 5.2.1) in folgender Wohnungsgrößenverteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ca. 2/3 Single-Wohnungen mit 1 Raum, max. 40m² (SMART Wohnung Typ A); ▪ Ca. 1/3 Paar-Wohnungen mit 2 Räumen, 40-55m² (SMART Wohnung Typ B). <p>Die „60+ Komfortwohnungen“ werden sich in allen Teilen des Gebäudes befinden.</p>
---	--	--

c) Koppelbarkeit für Wohngemeinschaften

<p>Ein Teil der „60+ Komfortwohnungen“ liegt unmittelbar nebeneinander und eignet sich für eine Vergabe an miteinander verwandte oder befreundete Personen. Eine bauliche Verbindung solcher Wohnungen ist nicht vorgesehen.</p>	<p>[entfällt]</p>	<p>Ein Teil der „60+ Komfortwohnungen“ kann nebeneinander angeordnet werden, um eine Vergabe an mehrere miteinander verwandte oder befreundete Personen zu ermöglichen. Eine bauliche Verbindung solcher Wohnungen ist nicht vorgesehen.</p>
--	-------------------	--

d) PKW-Abstellplätze

Es stehen PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage mit E-Lademöglichkeit zur Verfügung.	Bei älteren Bauten stehen typischer Weise keine PKW-Abstellplätze im Haus zur Verfügung, bei neueren (Baujahr ab den 1990er Jahren) schon.	Es werden PKW-Abstellplätze mit E-Lademöglichkeit in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.
--	--	---

e) Sonstiges

Im Fahrradraum steht eine Ladestation für E-Bikes zur Verfügung.		Im Fahrradraum wird eine Ladestation für E-Bikes zur Verfügung stehen.
--	--	--

5.4.2 WOHNUNGSBEZOGENE ASPEKTE

a) Wohnungstypologie

Die zur Verfügung gestellten „60+ Komfortwohnungen“ sind folgendermaßen gekennzeichnet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1-Raum-Wohnungen mit Wohnraum und Schlafnische, 2-Raumwohnungen mit getrenntem Schlafzimmer; ▪ Bad/WC zusammengelegt; ▪ Küche: ##. 	Die Sozialbau-Wohnungen haben stark unterschiedliche Typologien. Nicht alle sind in Kategorie A. Zwar haben alle innenliegende WCs und Bad/Dusche, doch gelegentlich nur Einzelofenheizungen.	Gemäß dem SMART Wohnbau Programm sind die zur Verfügung gestellten „60+ Komfortwohnungen“ folgendermaßen gekennzeichnet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Typ A-Wohnungen mit Wohnraum und Schlafnische, Typ B-Wohnungen mit getrenntem Schlafzimmer; ▪ Bad/WC zusammengelegt; ▪ Küche: ##.
--	---	--

b) Terrassen, Balkone, Gartenanteile

Die wohnungsbezogenen Freiräume sind folgendermaßen gekennzeichnet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ > 3m² groß, annähernd quadratisch; ▪ Schwellenlos zugänglich; ▪ Für eine allfällige Bepflanzung stehen Pflanztrog und ein außenliegender Wasseranschluss zur Verfügung. 	Nur ein Teil der in das Programm einbezogenen Wohnungen verfügt über wohnungsbezogene Freiräume.	Die wohnungsbezogenen Freiräume sind folgendermaßen gekennzeichnet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ > 3m² groß, annähernd quadratisch; ▪ Schwellenlos zugänglich; ▪ Für eine allfällige Bepflanzung stehen Pflanztrog und ein außenliegender Wasseranschluss zur Verfügung.
---	--	---

c) Sonstige spezifische Ausstattungsmerkmale

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingangstür mit elektronischem Türschloss (Zugänglichkeit bei Notfällen); ▪ Generalschalter beim Bett; ▪ TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen. 	Die in das Programm „60+ Komfortwohnen“ einbezogenen Wohnungen werden mit einem elektronischen Türschloss nachgerüstet (Zugänglichkeit bei Notfällen). Den Bewohnern wird eine persönliche Beratung hinsichtlich altersgerechter Möblierung und	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingangstür mit elektronischem Türschloss (Zugänglichkeit bei Notfällen); ▪ Generalschalter beim Bett; ▪ TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen.
---	---	---

	energiesparender Haushaltsgeräte angeboten (nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung). Es werden ggf. verfügbare Förderungen vermittelt.	
--	---	--

5.4.3 BARRIEREFREIHEIT

<p>Das Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei gestaltet gem. § 115 Bauordnung für Wien, ÖNORM B 1600 und ÖNORM B 1601.</p> <p>Darüber hinaus wird für die Allgemeinbereiche (Erschließung, Gemeinschaftsräume, Freiflächen) ein einschlägiger Fachplaner eingesetzt (s. Kap. 5.4.4).</p> <p>Die Wohnungen haben die Anmutung einer Wohnung und nicht eines Pflegezimmers. Folgende bauliche Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodengleiche Dusche; ▪ Im Bad/WC Wandverstärkung für Haltegriffe; ▪ Schwellenlose Zugänglichkeit der Terrasse; ▪ Andere barrierefreie Maßnahmen (z.B. unterfahrbarer Waschtisch, erhöhte Toilette) sind bei Bedarf leicht nachrüstbar und daher in der Erstausrüstung nicht vorgesehen. 	<p>Trotz intensiver Sanierungstätigkeit sind zahlreiche Sozialbau-Wohnungen nicht barrierefrei (Zugänglichkeit und innerhalb der Wohnungen).</p> <p>Den in das Programm „60+ Komfortwohnen“ einbezogenen Haushalten wird eine Beratung zum Thema Barrierefreiheit angeboten (nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung), mit u.a. folgenden Schwerpunkten: Möglichkeit des Umzugs in eine barrierefreie Wohnung; Möglichkeiten und Grenzen der Umbaubarkeit der Wohnung (auf Kosten der Bewohner); Beseitigung von Barrieren bei der Möblierung; Inanspruchnahme von Hilfsangeboten.</p>	<p>Das Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei gestaltet gem. § 115 Bauordnung für Wien, ÖNORM B 1600 und ÖNORM B 1601.</p> <p>Darüber hinaus wird für die Allgemeinbereiche (Erschließung, Gemeinschaftsräume, Freiflächen) ein einschlägiger Fachplaner eingesetzt (s. Kap. 5.4.4).</p> <p>Die Wohnungen werden die Anmutung einer Wohnung und nicht eines Pflegezimmers haben. Folgende bauliche Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodengleiche Dusche; ▪ Im Bad/WC Wandverstärkung für Haltegriffe; ▪ Schwellenlose Zugänglichkeit der Terrasse; ▪ Andere barrierefreie Maßnahmen (z.B. unterfahrbarer Waschtisch, erhöhte Toilette) sind bei Bedarf leicht nachrüstbar und daher in der Erstausrüstung nicht vorgesehen.
--	--	---

5.4.4 ALLGEMEINBEREICHE

a) Erschließungsflächen

Die Erschließungsflächen (Hauseingang, Gänge, Stiegenhäuser) sind wichtige Bereiche für die Begegnung der Bewohner und die Identifikation mit dem eigenen Haus. Gut gestaltet, sind sie eine wichtige Erweiterung des individuellen Lebensraums und damit gerade für ältere Bewohner von hohem Stellenwert. Sie werden für das „60+ Komfortwohnen“ Programm folgendermaßen berücksichtigt:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flure und Stiegenhäuser breiter als baurechtlich vorgeschrieben; ▪ Natürliche Belichtung; ▪ Farbgestaltung mit Leitfunktion; ▪ Ermöglichung von 	<p>Bei gebäudeseitigen Sanierungen stehen neben energetischen auch barrierefreimachende Maßnahmen in den Erschließungsbereichen im Vordergrund (Lifteinbau, Beseitigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flure und Stiegenhäuser breiter als baurechtlich vorgeschrieben; ▪ Natürliche Belichtung; ▪ Farbgestaltung mit Leitfunktion; ▪ Ermöglichung von
--	---	--

Sitzgelegenheiten und Bepflanzung, sofern es der Brandschutz zulässt; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatische Brandschutztüren; ▪ Rutschfeste Beläge. 	von Schwellen, automatische Brandschutztüren, Farbgestaltung etc.). Bei (noch) nicht sanierten Bauten werden für in das Programm einbezogene Haushalte – im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten – individuelle Lösungen gesucht.	Sitzgelegenheiten und Bepflanzung, sofern es der Brandschutz zulässt; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Automatische Brandschutztüren; ▪ Rutschfeste Beläge.
---	---	---

b) Gemeinschaftsräume

In allen geförderten Neubauten und in vielen Bestandsbauten stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Es zeigt sich jedoch, dass sie nur bei entsprechender Moderation „funktionieren“. Der ausgeschriebenen Sozialdienstleistung kommt bei der Bespielung dieser Räume eine wichtige Funktion zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinschaftsräume und Allgemeinbereiche allen Bewohnern der Häuser zur Verfügung stehen und nicht nur den im Rahmen des Dienstleistungsvertrags betreuten Haushalten. Die Bespielung der Gemeinschaftsräume soll u.a. zur Integration der betreuten mit allen anderen Haushalten beitragen.

Folgende Gemeinschaftsräume stehen zur Verfügung:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftsraum [Beschreibung Lage im Haus, Größe, Ausstattung] [Anforderungen: mind. 50m²; natürliche Belichtung; Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit: wenn möglich, räumliche Verbindung mit dem Lobby-Bereich des Hauses oder anderen halböffentlichen Bereichen; Wirkung als „Impulsfläche“; Möblierung in inklusivem Design]; ▪ Behindertengerechte WCs nahe dem Gemeinschaftsraum und im Bereich des Hauseingangs; ▪ Im Eingangsbereich Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen; ▪ Waschküche mit Aufenthaltsqualität. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschiedlich in Abhängigkeit v.a. vom Baualter; ▪ Im Zuge der Implementierung des „60+ Komfortwohnen“s werden – unabhängig von allfälligen gebäudeseitigen Sanierungen – die Allgemeinbereiche auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität hin untersucht und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten nachgerüstet, z.B. Farbgestaltung mit Leitfunktion, im Eingangsbereich Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen, im Rahmen der brandschutztechnischen Möglichkeiten Anbringung von Sitzgelegenheiten, Pflanztrögen etc., Erneuerung der Ausstattung von Gemeinschaftsräumen mit inklusivem Design u.a. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftsraum [Beschreibung Lage im Haus, Größe, Ausstattung] [Anforderungen: mind. 50m²; natürliche Belichtung; Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit: wenn möglich, räumliche Verbindung mit dem Lobby-Bereich des Hauses oder anderen halböffentlichen Bereichen; Wirkung als „Impulsfläche“; Möblierung in inklusivem Design]; ▪ Behindertengerechte WCs nahe dem Gemeinschaftsraum und im Bereich des Hauseingangs; ▪ Im Eingangsbereich Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen; ▪ Waschküche mit Aufenthaltsqualität.
---	--	---

c) Nutzungsneutrale Räume für die soziale Vorsorge

Es stehen 2 nutzungsneutrale Räume à ca. 20m ² im EG exklusiv für die soziale Vorsorge zur Verfügung (Stützpunkt Betreuung,	Dem Sozialdienstleister werden bei Bedarf bzw. Verfügbarkeit Räumlichkeiten als Stützpunkte für die Betreuung zur Verfügung gestellt.	Es stehen 2 nutzungsneutrale Räume à ca. 20m ² im EG exklusiv für die soziale Vorsorge zur Verfügung (Stützpunkt Betreuung,
--	---	--

Pfleger*innen/Ärzt*innen-Zimmer etc.). Einer der Räume ist für den allfälligen späteren Einbau eines Pflegebades baulich vorbereitet (Anschlüsse). Eine solche allfällige Nachrüstung wird vom Eigentümer geduldet, aber nicht finanziert.	So weit als möglich wird dabei auf die räumliche Nähe zu den betreuten Haushalten und deren Anzahl Rücksicht genommen.	Pfleger*innen/Ärzt*innen-Zimmer etc.). Einer der Räume ist für den allfälligen späteren Einbau eines Pflegebades baulich vorbereitet (Anschlüsse). Eine solche allfällige Nachrüstung wird vom Eigentümer geduldet, aber nicht finanziert.
--	--	--

d) Allgemein zugängliche Freiflächen (Garten)

Die Wohnanlage verfügt über gärtnerisch ausgestaltete Freiflächen im Ausmaß von ca. #m ² . Die Freiraumplanung wurde von ## durchgeführt und folgt den Leitlinien inklusiver Planung. Es stehen Rundwege und beschattete Sitzmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein Bereich für gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung mit Hochbeeten vorgesehen.	Viele der älteren Wohnanlagen der Sozialbau verfügen über qualitätvolle Außenräume mit altem Baumbestand. Bedarfsweise wird für das Programm „60+ Komfortwohnen“ die Nachrüstung mit Sitzgelegenheiten und gemeinschaftlicher gärtnerischer Nutzung vorgenommen.	Die Wohnanlage wird über gärtnerisch ausgestaltete Freiflächen im Ausmaß von ca. #m ² verfügen. Die Freiraumplanung wird von ## durchgeführt und folgt den Leitlinien inklusiver Planung. Es werden Rundwege und beschattete Sitzmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist ein Bereich für gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung mit Hochbeeten vorgesehen.
---	--	--

e) Sonstige Freiflächen

Die Wohnanlage bietet an weiteren Freiflächen: ▪ [z.B. Gemeinschaftsdachterrasse]	[entfällt]	Die Wohnanlage bietet an weiteren Freiflächen: ▪ [z.B. Gemeinschaftsdachterrasse]
--	------------	--

5.4.5 QUARTIERSBEZOGENE ASPEKTE

a) Lage im Stadtgebiet

Die Wohnanlage liegt ##	[entfällt]	Die Wohnanlage liegt ##
-------------------------	------------	-------------------------

b) Nahversorgung

Folgende Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar: ▪ ##	[entfällt]	Folgende Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar: ▪ ##
---	------------	---

c) Soziale Infrastruktur

Folgende soziale Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar: ▪ [z.B. Nachbarschaftszentrum, medizinische und Gesundheitseinrichtungen, Café etc.] ▪ ##	[entfällt]	Folgende soziale Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar: ▪ [z.B. Nachbarschaftszentrum, medizinische und Gesundheitseinrichtungen, Café etc.] ▪ ##
--	------------	--

d) Öffentlicher Verkehr

Die Wohnanlage ist folgendermaßen durch öffentlichen Verkehr erschlossen: ▪ ##	[entfällt]	Die Wohnanlage ist folgendermaßen durch öffentlichen Verkehr erschlossen: ▪ ##
---	------------	---

5.4.6 WOHNUNGSVERGABE

Die Vergabe der „60+ Komfortwohnungen“ an die Haushalte erfolgt durch den Sozialdienstleister als Generalmieter. Allerdings unterstützt Wiener Wohnen den Sozialdienstleister durch die Vermittlung von Wohnungsinteressent*innen (s. Kap. 5.5.7c)). Auf Wunsch des Sozialdienstleisters und unter der Voraussetzung der Bereitstellung entsprechender Informationen wird auch die Wohnberatung Wien bei der Vermittlung von Wohnungen aktiv. Es besteht die Absicht, „Tandem“-Umzüge anzubieten, also Umzüge von Verwandten oder Freunden, von denen zumindest einer den Zugangskriterien für 60+ Wohnungen entspricht, in verschiedene, ggf. benachbart liegende Wohnungen.	Dem Sozialdienstleister obliegt keine Wohnungsvergabe. In begründeten Fällen unterstützt die Sozialbau allerdings den Vertragspartner in Fällen von dringendem Wohnungsbedarf.	Die Vergabe der geförderten Wohnungen obliegt dem ÖSW bzw. der Wohnberatung Wien. Die rasche Vollverwertung der „60+ Komfortwohnungen“ wird durch ein entsprechendes Maßnahmenbündel angestrebt (s. Kap. 5.5.7c)).
--	--	---

5.4.7 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSVORAUSSETZUNGEN

Die angehenden Mieter von „60+ Komfortwohnungen“ haben folgende haushaltsbezogenen Voraussetzungen zu erfüllen: ▪ Inhaber eines „Wiener Wohn-Tickets“, das Einkommenshöchstgrenzen und andere Grundvoraussetzungen regelt (https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/). ▪ Die Zusatzvoraussetzungen für „begründeten Wohnbedarf“ sind nicht erforderlich.	Das Dienstleistungspaket wird allen Sozialbau-Mieter*innen über 60 Jahren angeboten. Die Altersmischung wird voraussichtlich heterogen sein.	Die Wohnungsvergabe folgt den förderungsrechtlichen Bestimmungen, z.B. hinsichtlich Einkommensgrenzen.
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestalter mindestens eines Haushaltsmitglieds >60 Jahre. ▪ Es ist eine personenstandsbezogene Vermietung vorzusehen, d.h. Single-Haushalte für die Wohnungen <40m², Paar-Haushalte in die Wohnungen 40-55m². Ausnahmen sind von Wiener Wohnen freizugeben. 		
--	--	--

5.4.8 KOSTEN DER WOHNUNGSNUTZUNG, NUTZUNGSBEDINGUNGEN

<p>Wohnungen im Programm Gemeindebau NEU kosten 7,50 €/m² Nutzfläche inkl. Betriebskosten und USt., aber ohne Energie. Die Nutzung der Allgemeinflächen wird mit ## €/m² Wohnnutzfläche festgelegt. Die Miete ist mit dem VPI indexiert.</p> <p>Die grundsätzliche Anwendung unbefristeter Mietverträge im Gemeindebau trifft auf die „60+ Komfortwohnungen“ nicht zu, da dies vom Sozialdienstleister als Generalmieter zu regeln ist.</p>	<p>Die Wohnungen der Sozialbau sind insgesamt sehr günstig, je nach Baualter aber deutlich unterschiedlich. Im allgemeinen fallen bei Wohnungsbezug nur sehr geringe Eigenmittel an.</p> <p>Die Wohnungen werden üblicher Weise unbefristet vermietet.</p>	<p>Die Wohnungsmiete und Eigenmittel ergeben sich aus den Förderungsbedingungen und dem WGG-Kostendeckungsprinzip. Für das gegenständliche Projekt sind Eigenmittel von max. 70 €/m² und Mieten inkl. Betriebskosten und USt. von max. 7,50 €/m² Nutzfläche vorgesehen. Sie sind mit dem VPI indexiert. Für die Nutzung der gebäudeinnen-seitigen Allgemeinräume und der gemeinschaftlich nutzbaren Außenräume ist kein gesondertes Entgelt vorgesehen.</p> <p>Die Wohnungen werden üblicher Weise unbefristet vermietet.</p>
---	--	---

5.4.9 RECHTLICHE ASPEKTE

Das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (WWPG) kommt nicht zur Anwendung.

<p>Durch die Koppelung einer sozialen Vorsorge (im MRG „Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“) mit einem Alterslimit der Bewohner besteht die Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen gem. § 12 (3) MRG als „Seniorenwohnungen“ vergeben werden, wodurch Eintrittsrechte für Verwandte in absteigender Linie ausgeschlossen sind und die Wohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung stehen.</p>		<p>Durch die Koppelung einer sozialen Vorsorge (im MRG „Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“) mit einem Alterslimit der Bewohner besteht die Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen gem. § 12 (3) MRG als „Seniorenwohnungen“ vergeben werden, wodurch Eintrittsrechte für Verwandte in absteigender Linie ausgeschlossen sind und die Wohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung stehen.</p>
--	--	--

Die ÖNORM CEN/TS 16118 „Betreutes Wohnen für Senioren“ ist sinngemäß anzuwenden.

5.4.10 VERFÜGBARKEIT VON SUBJEKTFÖRDERUNGEN

Bewohner*innen der „60+ Komfortwohnungen“ haben Anspruch auf Wohnbeihilfe gemäß der Wiener Wohnbeihilfenverordnung in der gültigen Fassung. Nach geltendem Recht betrifft der zumutbare Wohnungsaufwand nur die Nettomiete.

Eine einkommensbezogene Förderung für die soziale Begleitung wird angestrebt.

5.5 AUFGABENSTELLUNG

5.5.1 LEISTUNGSKATALOG DES SOZIALEN VORSORGEPAKETS

Bei der sozialen Vorsorge handelt es sich um eine sozialarbeiterische und um keine pflegerische Dienstleistung. Sie soll explizit auf die Zielgruppe jüngerer Senior*innen ausgerichtet sein. Bei dieser Nachfrager*innengruppe soll Betreuung und Pflege keinesfalls im Vordergrund stehen. Vielmehr geht es bei dieser Gruppe um Lebensqualität, Freiheit von wohnungsbezogenen Verpflichtungen und gruppen-spezifischen Vorlieben. Allerdings sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Bewohner älter werden und später ggf. Dienstleistungen des gängigen Betreuten Seniorenwohnens benötigen. Auch sind hochbetagte Bewohner von vorneherein nicht vom Programm „60+ Komfortwohnen“ ausgeschlossen.

a) Mindestanforderungen für die soziale Begleitung

Folgende Leistungen sind im Rahmen des Vertragsverhältnisses jedenfalls zu erbringen:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1x zweiwöchentlich aufsuchende Betreuung des einzelnen Bewohners durch eine sozialarbeiterisch qualifizierte Person; ▪ 12h pro Woche Anwesenheit von sozialarbeiterisch qualifizierten Betreuungspersonen im Haus; ▪ 40h pro Woche telefonische Erreichbarkeit; ▪ Bei Bedarf Zurverfügungstellung eines störungssicheren Notrufsystems. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1x wöchentlich aufsuchende Betreuung des einzelnen Bewohners durch eine sozialarbeiterisch qualifizierte Person; ▪ 40h pro Woche telefonische Erreichbarkeit; ▪ Bei Bedarf Zurverfügungstellung eines störungssicheren Notrufsystems. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1x zweiwöchentlich aufsuchende Betreuung des einzelnen Bewohners durch eine sozialarbeiterisch qualifizierte Person; ▪ 12h pro Woche Anwesenheit von sozialarbeiterisch qualifizierten Betreuungspersonen im Haus; ▪ 40h pro Woche telefonische Erreichbarkeit; ▪ Bei Bedarf Zurverfügungstellung eines störungssicheren Notrufsystems.
--	---	--

Die Betreuungsperson steht für Auskünfte in allen Lebenslagen zur Verfügung, hilft in Krisensituationen, etwa nach der Rückkehr aus dem Spital, vermittelt Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, hilft bei bürokratischen Herausforderungen, organisiert kleinere Events, hilft beim Gemeinschaftsleben im Haus, hilft bei der Bespielung der Gemeinschaftsflächen, schlichtet Konflikte, hilft bei der sozialen Vernetzung der Bewohner, ist eine Art Außenstelle der Hausverwaltung und des Asset Managements etc.

	<p>Der Betreuungsperson kommt auch die Aufgabe zu, den betreuten Personen die vielfältigen Angebote der Sozialbau-Gemeinschaft näher zu bringen. Ein entsprechendes Briefing ist Teil der Beauftragung.</p>	
--	---	--

Stark nachgefragt sind einfache technische Dienstleistungen bzw. deren Vermittlung.

Die Betreuungsperson ist nicht zuständig für Pflege, Rezeption, technische Dienstleistungen und Reinigung.

b) Mögliche zusätzliche Dienstleistungen und deren Bewertung im Auswahlverfahren

Die Bewerber sind eingeladen, über die Mindestanforderungen hinaus zielgruppenspezifisch relevante Dienstleistungen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes anzubieten. Beispiele dafür sind (demonstrativ):

- Gesundheitsförderungsprogramme;
- Niederschwellige Dienstleistungen mit Freiwilligen, Zivildienern, Studierenden;
- Kombination mit quartiersbezogenen Dienstleistungen, z.B. Nachbarschaftszentren;
- Maßnahmen zur generationenübergreifenden Vernetzung im Haus;
- Zusätzliche Sozialprojekte.

60+ Komfortwohnen wird erfolgreich sein, wenn im Haus „was los ist“. „Junge Senior*innen lieben es, eingeladen zu werden.“ Es braucht niederschwellige Angebote. Es soll vermittelt werden: „Wir haben uns was überlegt für Euch“. Dabei ist die Gratwanderung zu bewältigen, die Menschen nicht zu alt und nicht zu jugendlich anzusprechen. Die zu betreuenden Menschen müssen angestoßen werden („Nudging“). Es braucht immer Zugpferde. Männer sind eher durch technische Features oder digitale Möglichkeiten motivierbar, Frauen eher durch Gemeinschaftsaktivitäten, etwas gemeinsam unternehmen, gemeinsam reisen, basteln. Sehr hohe Potenziale für die Aktivierung des Einzelnen und die Gemeinschaftsbildung hat gemeinschaftliches „Garteln“, aber auch dieses erfordert Motivation und Moderation. Bestehende Vorzeigewohnanlagen zeichnen sich durch enorme Vereinstätigkeiten aus. Auch hiervon könnte gelernt werden.

Solche über die Mindestanforderungen hinausgehenden Angebote sind wesentlicher Bestandteil bei der Beurteilung der Einreichungen.

c) Mögliche Einbindung einer 24-Stunden-Betreuung

Es ist denkbar, dass im Rahmen der Betreuungsdienstleistung individuelle 24-Stunden-Betreuung koordiniert wird. In diesem Fall ist mit dem Bauträger die Verfügbarkeit einer Wohnmöglichkeit für die Betreuungsperson zu klären. Rechtlich noch nicht eindeutig geklärt ist die Möglichkeit, dass sich zwei Senior*innen eine Betreuungskraft „teilen“.

d) Qualifikationsprofil der Betreuungspersonen

Die vom Sozialdienstleister eingesetzten Betreuungspersonen müssen eine einschlägige Qualifikation nachweisen (s. Kap. 5.5.4a)). Allerdings scheinen Soft Skills im Management heterogener Gruppen wichtiger zu sein als eine Formalqualifikation.

e) Kooperation mit der Hausverwaltung

Die Betreuungspersonen werden in regelmäßigem Kontakt mit den zuständigen Mitarbeiter*innen der Hausverwaltung stehen, da es ja umfangreiche Berührungspunkte bei den Aufgaben im Haus gibt.

5.5.2 AUSRICHTUNG AUF DIE ZIELGRUPPE

Es ist bei der Angebotserstellung darzustellen, wie auf die primäre Zielgruppe der „jungen“ Senior*innen eingegangen wird, wie sich also die soziale Begleitung von jenem eher pflegerischen Zugang

unterscheidet, der das landläufige Betreute Seniorenwohnen kennzeichnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Angebot der „60+ Komfortwohnungen“ an Stadtbewohner, an weitgehend gesunde Single- und Paarhaushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen richtet. Eine weitere Aufgabe wird sein, zur Integration der 60+ Bewohner mit den anderen Mietern beizutragen.

5.5.3 BAULICHE AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN UND ALLGEMEINBEREICHE

<p>Die Räumlichkeiten sind bei Abschluss des Generalmietvertrags neuwertig. Die Wohnungen sind unmöbliert, aber mit einer Küche ausgestattet. Das Bad/WC ist komplett ausgestattet (s. Kap. 5.4.2 und 5.4.3).</p>	<p>Die zu betreuenden Haushalte leben häufig seit langer Zeit in ihren Wohnungen. Deren Ausstattung und Zustand liegt nur im Rahmen der bau- und wohnrechtlichen Verpflichtungen in der Verantwortung der Sozialbau. Es besteht jedoch Interesse der Sozialbau an einer Verbesserung der Lebensumstände der Bewohner. Entsprechende Vorschläge der Betreuungspersonen werden gerne entgegengenommen.</p>	<p>Die 60+ Wohnungen sind neuwertig und unmöbliert, aber mit einer Küche ausgestattet. Das Bad/WC ist komplett ausgestattet (s. Kap. 5.4.2 und 5.4.3).</p>
<p>Für die Ausstattung der von allen Bewohnern nutzbaren Allgemeinbereiche (s. Kap. 5.4.4) steht ein kleines Budget zur Verfügung. Der Sozialdienstleister ist eingeladen bei der Gestaltung mitzuwirken. Die exklusiv vom Sozialdienstleister nutzbaren Allgemeinbereiche sind von diesem auf eigene Kosten auszustatten.</p>	<p>Die bauliche Ausstattung der Allgemeinbereiche (s. Kap. 5.4.4) liegt in der Verantwortung der Sozialbau. Bei moderatem Kostenaufwand sind Verbesserungen im Rahmen des Programms 60+ Wohnungen möglich.</p>	<p>Für die Ausstattung der von allen Bewohnern nutzbaren Allgemeinbereiche (s. Kap. 5.4.4) steht ein kleines Budget zur Verfügung. Der Sozialdienstleister ist eingeladen bei der Gestaltung mitzuwirken. Die exklusiv vom Sozialdienstleister nutzbaren Allgemeinbereiche sind von diesem auf eigene Kosten auszustatten.</p>

5.5.4 DARSTELLUNG VON MAßNAHMEN FÜR EINE DAUERHAFTE QUALITÄTSSICHERUNG

Es ist bei der Angebotserstellung darzustellen, welche besonderen Qualitäten die Dienstleistung auszeichnet, insbesondere in Hinblick auf die neuartige zielgruppenspezifische Ausrichtung. Dabei kommt auch dem Aspekt der dauerhaften Qualitätssicherung ein großer Stellenwert zu.

a) Qualität der Betreuung

Es sind folgende Maßnahmen der Qualitätssicherung nachzuweisen:

- Die Betreuungspersonen einschließlich der Ersatzkräfte bedürfen einer einschlägigen Qualifikation (s. Kap. 5.5.1d)) und guter Deutschkenntnisse.
- Es sind Maßnahmen der Supervision und Aufsicht der Mitarbeiter nachzuweisen.
- Es sind Maßnahmen der regelmäßigen Fortbildung der Mitarbeiter und der Weiterentwicklung der Dienstleistung nachzuweisen.
- Es sind gängige Instrumente der Zeiterfassung samt Zuordnung von zu definierenden Kostenstellen einzusetzen.
- Analog zu den Regularien der 24-Stunden-Betreuung ist sicherzustellen, dass die Betreuungspersonen von den Bewohnern keine Geschenke oder Erbschaften annehmen dürfen.
- Es sind gängige arbeitsrechtliche Standards nachzuweisen.

- Es sind Musterarbeitsverträge vorzulegen, aus denen die dargestellten Qualitätskriterien hervorgehen.

Der Dienstleister stimmt zu, dass der Auftraggeber jederzeit Zugang zu den betreuten Personen hat und nach seinem Gutdünken Rücksprache mit diesen auch zu betreuenden Aspekten hält. Der Auftraggeber behält sich vor, bei Bedarf Befragungen der betreuten Personen durchzuführen.

b) Qualität der baulichen Ausstattung

Als Generalmieter ist der Dienstleister für die Instandhaltung der Wohnungen zuständig. Die Instandhaltungspflicht umfasst auch die exklusiv genutzten Allgemeinbereiche, nicht aber die von der gesamten Bewohnerschaft genutzten Bereiche (s. Kap. 5.4.4).	Der Dienstleister wird die Sozialbau über allfällig auftretende bauliche Mängel in den betreuten Wohnungen und den Allgemeinbereichen der Häuser informieren.	Der Dienstleister wird das ÖSW über allfällig auftretende bauliche Mängel in den betreuten Wohnungen und den Allgemeinbereichen des Hauses informieren.
--	---	---

c) Berichterstattung

Der Dienstleister wird regelmäßig Bericht erstatten:

- Vierteljährliche Kurzberichte, jährliche Tätigkeitsberichte.
- Er wird in Rücksprache mit dem Auftraggeber einen Reportingstandard entwickeln, aus dem insbesondere die Aufrechterhaltung der Qualität der Dienstleistung ersichtlich ist.

d) Mögliche weitere Elemente der Qualitätssicherung

Der Dienstleister ist aufgefordert, weitere Aspekte der Qualitätssicherung anzubieten. Beispiele dafür sind:

- ##

5.5.5 KOSTEN DES SOZIALEN VORSORGEPAKETS

a) Gesamt-Nutzerkosten (Miete + soziales Vorsorgepaket)

Das Entgelt der Wohnungsnutzung ist in Kap. 5.4.8 dargestellt. Es liegt für eine Singlewohnung typischer Weise bei unter € 300,- brutto kalt.

Für das Entgelt des sozialen Vorsorgepakets wird als Richtwert 2-2,4 €/m ² pro Monat inkl. MWSt. als angemessen aufgefasst.	Für das Entgelt des sozialen Vorsorgepakets wird als Richtwert € 80-100,- pro Monat inkl. MWSt. als angemessen aufgefasst.	Für das Entgelt des sozialen Vorsorgepakets wird als Richtwert 2-2,4 €/m ² pro Monat inkl. MWSt. als angemessen aufgefasst.
--	--	--

Es resultieren für einen Single-Haushalt Gesamtkosten für Wohnen, Energie und sozialer Vorsorge von monatlich unter € 500, was auch für einkommensschwache Haushalte bewältigbar ist, zumal auch Wohnbeihilfe angesprochen werden kann (s. Kap. 5.4.10).

b) Wertanpassung

Die jährliche Wertanpassung des sozialen Vorsorgepakets darf das Ausmaß des Verbraucherpreisindex nicht übersteigen.

c) Teilweise Kostenübernahme durch die Genossenschaft

[entfällt]	Die Sozialbau beabsichtigt, die Hälfte der Kosten des sozialen Vorsorgepakets aus eigenen Ressourcen zu tragen und nur den Restbetrag den Bewohnern zu verrechnen. Dafür steht jährlich ein Betrag von € 100.000 zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Zahl von bis zu 200 unterstützbaren Haushalten.	[entfällt]
------------	--	------------

5.5.6 ZULÄSSIGE SONSTIGE ENTGELTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Dem Sozialdienstleister steht es frei, über die soziale Begleitung hinaus weitere entgeltliche Dienstleistungen anzubieten, z.B. einfache technische Dienstleistungen, Essen auf Rädern, mobile Pflege etc. Dabei ist auf eine klare Abgrenzung zum sozialen Vorsorgepaket und günstige Kosten zu achten.

Bei Leistungen der mobilen Dienste ist sicherzustellen, dass die betreuten Personen auch andere Dienstleister in Anspruch nehmen können. Dies ist im sozialen Vorsorgepaket mit dem Klienten vertraglich festzuhalten und diesem gegenüber zu kommunizieren.

5.5.7 MAßNAHMEN ZUR RISIKOMINIMIERUNG

Die vorliegende Ausschreibung zielt auf einen funktionierenden „Business Case“ für den Sozialdienstleister ab. Diesem Zweck dienen u.a. die folgenden Elemente:

a) Betriebswirtschaftlich begründete Wohnungsanzahl

Die der Ausschreibung zugrunde gelegte Zahl an „60+ Komfortwohnungen“ (s. Kap. 5.4.1b) ist so bemessen, dass die soziale Begleitung betriebswirtschaftlich zweckmäßig personell besetzt werden kann.

Die zu betreuenden Wohnungen sind in räumlicher Nähe. Die kurzen Wege ermöglichen längere Betreuungszeiten und tragen dadurch zu höherer Service-Qualität bei.

b) Möglichkeit der Rückstellung nicht verwerteter Wohnungen

Nachdem sich die Wohnungen auch für eine „normale“ Vermietung eignen, ist der Auslober bereit, bis zu 30% der „60+ Komfortwohnungen“ zurückzunehmen und der eigenen allgemeinen Verwertung zuzuführen. Bedingungen dafür sind:	[entfällt]	[entfällt]
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Verwertung an die Zielgruppe war trotz Bemühungen aller Beteiligten nicht möglich. ▪ Die Wohnungen sind in einem neuwertigen Zustand. Allfällige 		

<p>Schäden aus einer zwischenzeitlichen Benutzung werden durch den Sozialdienstleister behoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine spätere Inanspruchnahme allfällig freiwerdender Wohnungen durch den Sozialdienstleister als „60+ Komfortwohnungen“ ist möglich, bedarf aber gesonderter schriftlicher Vereinbarungen. ▪ Die Rückgabemöglichkeit ist auf die Dauer von # Monate beschränkt. 		
--	--	--

c) Unterstützung bei Kundenzugang und Wohnungsverwertung

Der Vertrieb ist zweifellos ein Schlüssel für den Erfolg des Modells des „60+ Komfortwohnen“s. Gerade in Bezug auf die Zielgruppe junger Senior*innen ist zu vermuten, dass der Gebäudeeigentümer bzw. die Wohnberatungsstellen der Stadt einen besseren Kundenzugang als der Sozialdienstleister haben.

<p>Infolgedessen erklärt sich der Auslober bereit, die Verwertung der „60+ Komfortwohnungen“ aktiv zu unterstützen (s. Kap. 5.4.6). Folgende Maßnahmen sind – in Abstimmung mit dem Sozialdienstleister – vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Briefing des Vertriebspersonals (Service-Center und Call-Center) in Bezug auf die Verfügbarkeit dieses Wohnungsangebots samt Kontaktdaten zur Konkretisierung des Wohnungswunsches. ▪ Einführung einer Suchoption für diesen Typ von Wohnung bei der elektronischen Wohnungsvergabe durch die Wohnberatung Wien. ▪ Auch „Tandem“-Umzüge können die Nachfrage ankurbeln, also Umzüge von Verwandten oder Freunden, von denen zumindest einer den Zugangskriterien für 60+ Wohnungen entspricht, in verschiedene, ggf. benachbart liegende Wohnungen. ▪ Es besteht seitens des Auslobers und der Wiener Stadtpolitik die Absicht, das neue Produkt aktiv 	<p>Das Modell des „60+ Komfortwohnen“s wird von der Sozialbau aktiv an die Bewohner herangetragen (s. Kap. 5.4.6), gleichermaßen über das Kundenzentrum, das Call-Center, direkte elektronische und postalische Kommunikationskanäle und Öffentlichkeitsarbeit.</p>	<p>Infolgedessen wird die Verwertung der „60+ Komfortwohnungen“ vorrangig über das ÖSW bzw. die Wohnberatung Wien laufen (s. Kap. 5.4.6). Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Bewerbung des neuen Produkts. ▪ Anpassung der Online-Wohnungsvergabeinstrumente des ÖSW. ▪ Es besteht die Absicht, „Tandem“-Umzüge anzubieten, also Umzüge von Verwandten oder Freunden, von denen zumindest einer den Zugangskriterien für 60+ Wohnungen entspricht, in verschiedene, ggf. benachbart liegende Wohnungen. ▪ Es besteht die Absicht einer Kooperation mit der „Wohnplattform Wien“ zur Versorgung von durch Wohnungslosigkeit bedrohte Senior*innen-Haushalte. ▪ Es besteht seitens des Auslobers und der Wiener Stadtpolitik die Absicht, das neue Produkt aktiv zu bewerben und zu kommunizieren.
---	---	--

zu bewerben und zu kommunizieren.		
-----------------------------------	--	--

d) Beabsichtigte Skalierung des Programms

Die vorliegende Ausschreibung bezieht sich auf ein Pilotprojekt in moderater Größe. Es ist beabsichtigt, das Modell „60+ Komfortwohnen“ nach Etablierung des Pilotprojekts und einer Evaluierung zu skalieren. Die Potenziale sind erheblich. Der Dienstleister hat für die Phase der Marktausrollung durch seine Erfahrungen in der Pilotphase einen Wettbewerbsvorteil.	[entfällt]	Die vorliegende Ausschreibung bezieht sich auf ein Pilotprojekt in moderater Größe. Es ist beabsichtigt, das Modell „60+ Komfortwohnen“ nach Etablierung des Pilotprojekts und einer Evaluierung zu skalieren. Die Potenziale sind erheblich. Der Dienstleister hat für die Phase der Marktausrollung durch seine Erfahrungen in der Pilotphase einen Wettbewerbsvorteil.
---	------------	---

5.6 VERTRAGSBEDINGUNGEN

5.6.1 VERTRAGSVERHÄLTNISSE GEBÄUDEEIGENTÜMER – SOZIALDIENSTLEISTER – BEWOHNER

Das Dreiecksverhältnis zwischen Gebäudeeigentümer, Sozialdienstleister und mietendem Haushalt wird folgendermaßen geregelt:

<p>Wiener Wohnen und der aus dieser Ausschreibung hervorgehende Sozialdienstleister errichten einen Generalmietvertrag über die vereinbarte Zahl an „60+ Komfortwohnungen“ einschließlich der in dieser Ausschreibung formulierten Bedingungen.</p> <p>Der Sozialdienstleister schließt seinerseits Nutzungsverträge mit qualifizierten Haushalten gem. Kap. 5.4.7 zu Bedingungen, wie in Kap. 5.4.8 und 5.5.5 festgelegt, ab.</p> <p>Angesichts der Befristung des Generalmietvertrags (Kap. 5.6.2) muss zulässig sein, dass entgegen der üblichen Praxis im Gemeindebau die Nutzungsverträge gleichfalls befristet abgeschlossen werden.</p>	<p>60+ Komfortwohnen ist ein Programm der Sozialbau AG. Der aus dieser Ausschreibung als Gewinner hervorgehende Sozialdienstleister hat kein Vertragsverhältnis mit den zu betreuenden Haushalten, sondern ausschließlich mit der Sozialbau AG.</p> <p>In der Vertragsbindung zwischen der Sozialbau AG bzw. ihrer Tochterunternehmen und den Mietern werden die Bedingungen des „60+ Komfortwohnen“ mit einer leicht kündbaren Vereinbarung festgelegt.</p>	<p>Das ÖSW verpflichtet sich, im Falle eines siegreichen Ausgangs des Bauträgerwettbewerbs ## eine vertragliche Vereinbarung mit dem aus dieser Ausschreibung hervorgehenden Sozialdienstleister über die bevorstehende Zusammenarbeit zu schließen.</p> <p>Die eigentliche Leistungsvereinbarung für die soziale Begleitung wird aber – analog zum Betreuten Wohnen – zwischen dem Sozialdienstleister und dem betreuten Haushalt geschlossen.</p> <p>Der Vertrag für die soziale Begleitung und der Mietvertrag sind untrennbar miteinander verbunden. Die Zulässigkeit einer solchen Kopplung scheint ausjudiziert (Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, 3 R 11/12b). Es besteht keine Möglichkeit zum Opting-Out.</p>
--	--	--

		Die Kosten des sozialen Vorsorgepakets werden zusammen mit der Miete vom ÖSW eingehoben und idF an den Sozialdienstleister ausbezahlt (s. Kap. 5.6.4).
--	--	--

5.6.2 VERTRAGSDAUER

Der Generalmietvertrag wird befristet auf zehn Jahre geschlossen. Eine Verlängerung des Vertrags ist möglich.	Der Dienstleistungsvertrag wird befristet auf zehn Jahre geschlossen. Eine Verlängerung des Vertrags ist möglich.	Die Vereinbarung zwischen dem ÖSW und dem Sozialdienstleister wird auf die Dauer von zehn Jahren geschlossen. Eine Verlängerung ist möglich.
---	---	--

5.6.3 KÜNDIGUNG DES VERTRAGS

Seitens des Gebäudeeigentümers ist eine Kündigung des Vertrags mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsletzten bei folgenden Anlässen möglich:

- Größere Nichterfüllung der Leistungspflichten;
- Mangelhafte Kooperation mit der Hausverwaltung;
- ##

▪ Nicht ordnungsgemäße Nutzung und Instandhaltung der überlassenen Räumlichkeiten.		
--	--	--

Seitens des Sozialdienstleisters ist eine Kündigung des Vertrags mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsletzten möglich.

5.6.4 ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Generalmiete samt Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer ist jeweils im Voraus bis zum 5. eines Monats zu begleichen. ▪ Dem Sozialdienstleister wird eine mietfreie Zeit von 3 Monaten ab Vertragsunterzeichnung zugestanden. ▪ Treten darüber hinaus Vermietungsprobleme auf, besteht die Möglichkeit einer Rückgabe von Wohnungen (Details s. Kap. 5.5.7b)). 	Die Leistungserbringung des Dienstleisters wird vierteljährlich im Nachhinein auf Basis der tatsächlich betreuten Haushalte verrechnet.	Das Entgelt für die soziale Begleitung wird zusammen mit der Miete eingehoben und vierteljährlich im Nachhinein auf Basis der tatsächlich betreuten Haushalte mit dem Dienstleister verrechnet.
--	---	---

6 ANHANG

6.1 BETREUTES SENIORENWOHNEN IN VORARLBERG

Vorarlberg war Vorreiter bei der Etablierung des Systems des Betreuten Wohnens, das in der Wohnbauförderung relativ flexibel verankert ist und gleichzeitig auf einheitlichen Betreuungsstandards und Betreuungskonzepten aufbaut, die vom Bereich Soziales erarbeitet wurden. Bei der Erarbeitung von einheitlichen Betreuungsstandards wurde im Auftrag des Landes eng mit der Forschung zusammengearbeitet (Geser-Engleitner & Jochum, 2008; Geser-Engleitner, 2013), mit der klaren Zielsetzung einer raschen praktischen Umsetzung und eines klaren Kriterienkatalogs für die Grundbetreuung.

Die Ausgestaltung der Grundbetreuung steht im Vordergrund. Die Ansprüche der Wohnbauförderung auf die technischen Details der Wohnung sind relativ flexibel: Die Wohnungen haben kein „Mascherl“, d.h. eine Betreute Wohnung ist gleich wie andere geförderte Wohnungen („integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen“), nämlich barrierefrei und mit Gemeinschaftsräumen. Ob es sich um eine Betreute Wohnung handelt, hängt von der Dienstleistung der Betreuung ab. Daher können auch Wohnungen, die einmal als Betreute Wohneinheiten eingerichtet wurden, diesen Status verlieren, und andere Wohnungen im Bestand, die in eine Betreuung nach den Vorgaben aufgenommen werden, zu einer Betreuten Wohneinheit werden. Folglich ist der aktuelle Stand der Wohneinheiten, die als „Betreutes Wohnen“ gelten, nicht genau feststellbar, die Gemeinden sollen ihn dokumentieren und aktuell halten. Es sind momentan geschätzt ca. 500 Wohneinheiten.

Die Wohnbauförderung (Fördersätze pro Quadratmeter) ist nicht höher oder anders als beim sonstigen geförderten Wohnbau. Die Neubauförderungsrichtlinie (§5 (9)) bestimmt lediglich, dass bei Betreutem Wohnen ein Betreuungsraum und zusätzliche Begegnungsflächen als Nutzfläche förderbar sein können, wenn diese notwendig sind. Auch Küchen können als Kosten anerkannt werden.

Die Initiative für neue Betreute Wohnungen geht in der Regel von der Gemeinde aus. Auf Basis des lokalen Bedarfs nimmt sie Kontakt zu gemeinnützigen Bauvereinigungen auf, mit denen ein Bauprogramm akkordiert wird, um beim Land für Förderung einzureichen. Die Gemeinden bringen häufig auch das Bauland zu reduzierten Preisen ein, teilweise auch als Baurechte. Die Belegungsrechte liegen in Vorarlberg zu 100% bei den Gemeinden. Sie nehmen Bewerbungen von Gemeindemitgliedern (Hauptwohnsitz, Arbeitsplatz) auf und erfassen sie in Wohnungswerberprogrammen, gereiht nach Dringlichkeit. Die Neubauförderungsrichtlinie gibt vor, dass Projekte vom Betreiber bereits im Konzeptstadium mit der Wohnbauförderungsabteilung des Landes und der Abteilung Soziales und Integration hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden müssen (§6 (2) Neubauförderungsrichtlinie).

Es gibt regelmäßige Sitzungen zwischen Landesverwaltung und Gemeinnützigen, in denen der Bedarf und die Förderleistung des laufenden Jahres geklärt und kommuniziert wird. Diese bedarfsgerechte Vorinformation und Planung sind beim Betreuten Wohnen nicht anders als hinsichtlich des regulären geförderten Wohnbaus.

Häufig werden gemischte Projekte realisiert, z.B. mit 15 Einheiten, bei denen fünf als Betreute Wohneinheiten konzipiert sind, die anderen 10 als „normale“ geförderte Einheiten. Da beim Betreuten Wohnen keine besonderen baulichen Anforderungen an Wohnungen und Gebäude bestehen, ist eine spätere Vergabe der Betreuten Wohnungen als normale geförderte Wohnungen möglich, sollte sich

die Nachfrage ändern. Allerdings werden doch Cluster von Betreuten Wohneinheiten geschaffen, um eine effiziente Betreuung durch den Dienstleister zu ermöglichen.

Betreutes Wohnen in Vorarlberg verfolgt gem. Wohnungsvergaberichtlinie 2015 Abschnitt 6 folgende grundsätzlichen Strategien:

- Ambulant vor stationär,
- Integration statt Separation,
- Autonomes, selbstbestimmtes und leistbares Wohnen,
- Housing First.

Ältere Menschen sind mengenmäßig die größte Zielgruppe des Betreuten Wohnens, ebenso aber auch Menschen mit psychisch/mentaler Beeinträchtigung und andere, die ins Wohnumfeld integriert werden sollen. Vorhandenes Haus- und Wohnungseigentum muss binnen drei Jahren aufgegeben werden.

In Vorarlberg gibt es, anders als in anderen Bundesländern (s. z.B. Steiermark und Tirol), keine Rahmenrichtlinie zu Betreutem Wohnen von Seiten der Abteilung Soziales/Gesundheit. Die Förderung der Betreuungsdienstleistungen erfolgt in der Regel über den Fonds Soziales, der zu 60% vom Land und zu 40% von den Gemeinden dotiert wird. Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag oder eine Leistungsvereinbarung über die ambulante Betreuung abzuschließen, welche zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt und tagsüber telefonische Erreichbarkeit sicherstellt.

Das Vorarlberger Systems zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- flexible „Hardware“; die baulichen Vorgaben sind bei allen geförderten Einheiten erfüllt;
- klare Definition der Zielgruppe, Vergabe gänzlich über die Gemeinden;
- Integration im allgemeinen geförderten Bereich hinsichtlich vorausschauender Planung (Wohnungswerberprogramme der Gemeinde) und Vergabe;
- Vernetzung der Gemeinden: die Wegstrecken in Vorarlberg sind relativ kurz, es ist die Möglichkeit gegeben, dass z.B. eine ältere Person in einem Eigenheim im Bregenzer Wald eine Betreute Wohnung in Dornbirn bekommt.

6.2 MEETINGS, INTERVIEWS, PROJEKT BESICHTIGUNGEN

6.2.1 PROJEKTMEETINGS

Im Projektzusammenhang wurden folgende Besprechungen durchgeführt (COVID-bedingt teilweise online, alle o.T.):

- Projektstart-Meeting am 28.5.2021, mit Vertreter*innen des Stadträtin-Büros, der MA 50, des Wohnfonds, Wiener Wohnen und IIBW;
- Fortlaufende Abstimmung mit Dr. Kurt Puchinger als Ansprechperson im Stadträtin-Büro;
- Projektmeetings mit der Seniorenbeauftragten der Stadt Wien Dr.ⁱⁿ Susanne Herbek am 18.6., 16.7. und 15.10.2021;
- Abstimmung mit der Leitungsebene des Wohnfonds Wien am 10.6.2021;
- Meetings mit der Geschäftsführung von Wiener Wohnen am 7.6. und 12.11.2021;
- Meetings mit der Geschäftsführung der Sozialbau AG am 7.7. und 29.9.2021;
- Meetings mit der Geschäftsführung des ÖSW am 12.6. und 10.9.2021;
- Abstimmung mit der Leitungsebene des FSW am 11.11.2021;

Projektbesichtigungen und Interviews Seniorenwohnhaus Dornbirn Birkenwiese und Haus der Generationen in Götzis, 12.7.2021.

6.2.2 INTERVIEWS MIT SOZIALDIENSTLEISTERN

- Caritas: Jasmin Berghammer, Leitung Geschäftsfeldentwicklung, 1.9.2021;
- Diakoniewerk Wien: Mag. Daniel Dullnig, Geschäftsführung, 26.8.2021;
- Fortuna: Mag.^a Judith Hackl, Geschäftsführung, 10.9.2021;
- Wiener Hilfswerk: Dir.ⁱⁿ Geringer Sabine, MSc, MBA, Geschäftsführung, 2.9.2021;
- Johanniter: Robert Heindl, Geschäftsführung, 13.8.2021;
- Rotes Kreuz: Alexander Eder, MBA, Bereichsleiter Pflege und Betreuung, 13.9.2021;
- Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste: DGKP Robert Em, MSc, MBA, Leitung Alten- und Pflegedienste und Prokurist, 26.8.2021;
- Volkshilfe Wien: Mag.^a (FH) Tanja Wehsely, DAS, Geschäftsführung; Mag.^a (FH) Mischa Bahringer, MAS; Mag.^a (FH) Doris Lang-Lepschy, MSc, 5.7.2021;
- Silver Living GmbH: Thomas Morgl, Geschäftsführung, 20.8.2021.

6.3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der älteren Bevölkerung in Wien	12
Grafik 2: Wohnversorgung von Seniorenhaushalten (60+) in Wien und Österreich	12
Tabelle 3: Muss-Kriterien und Empfehlungen Wohnung	32
Tabelle 4: Muss-Kriterien und Empfehlungen Gebäude und Umfeld	34
Abbildung 5: Projektgebiet In der Wiesen - Meischelgasse	43

6.4 LITERATUR

- alpS & BOKU (2017): Attic Adapt 2050: Sozialen Wohnbau weiterbauen. Innovative, rasche und klimaschonende Aufstockung (Arbeitsgruppe Ressourcenorientiertes Bauen, Institut für konstruktiven Ingenieurbau, Universität für Bodenkultur Wien; Innsbruck: alpS GmbH).
- Baupolizei (2019): Erläuterungen zur OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2019 (Magistrat der Stadt Wien: Kompetenzstelle Brandschutz).
- Boggatz, T. (2019): Betreutes Wohnen. Perspektiven zur Lebensgestaltung bei Bewohnern und Betreuungspersonen (Berlin & Heidelberg: Springer).
- Böhmman, T. (2021): Meine Nachbarn: Digitale Nachbarschaftsplattform. Vortrag bei der Veranstaltung der Gesundheitswirtschaft Hamburg, Hamburg, 10. November 2021 (<https://www.agqua.de/kontakt-und-service/mediathek.html>)
- Downs, A. (1981): Neighborhoods and urban development (Washington, D.C.: Brookings Institution).
- Famira-Mühlberger, U. (2017): Die Bedeutung der 24-Stunden-Betreuung für die Altenbetreuung in Österreich (Wien: WIFO).
- Feuerstein, C. (2014): Miteinander leben. Integration alternsgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien (Wien: MA 50 Wohnbauforschung).
- Geser-Engleitner, E. & Jochum, C. (2008): Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Vorarlberg. Evaluierung der bestehenden Angebote. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg (Bregenz: Amt der Vorarlbergerischen Landesregierung).
- Geser-Engleitner, E. (2013): Betreutes Wohnen für Ältere in Vorarlberg. Unveröffentlichte Dissertation, Fakultät für Politikwissenschaften und Soziologie, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck (Innsbruck: Leopold-Franzens-Universität).
- Heinen, S. & Motsch, H. (2019): Allgemeines Konzept Garconnierenverbund. Fachbereich Betreutes Wohnen Wohnen für Menschen mit Behinderung (Wien: Fonds Soziales Wien).

- Heinze, R.G. (2019): Wohnen und integrierte Versorgung im Quartier: Mehrwert durch Vernetzung. Vortrag bei der Veranstaltung der Gesundheitswirtschaft Hamburg „Wohnvisionen 2030 – Gesund und aktiv im Quartier“, Hamburg, 21. Oktober 2019 (<https://www.agqua.de/kontakt-und-service/mediathek.html>)
- Heinze, R.G. (2016): Technische Assistenzsysteme: Potenziale und Schritte zur Verstetigung. Vortrag am 19.10. 2016 (www.gewinet.de).
- Heinze, R.G. (2017a): Teilstudie 8 der Generali Altersstudie 2017 (Berlin/ Heidelberg: Springer).
- Heinze, R.G. (2017b): Erkenntnisse aus dem Siebten Altenbericht zum Thema Wohnen und Wohnumfeld; Vortrag am 23.11.2017
- Heinze, R.G., Kurtenbach, S., Üblacker, J. (Hrsg.)(2019): Digitalisierung und Nachbarschaft: Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung? (Nomos Verlag).
- Höpfinger, F., Wezemaal, J.v. (Hrsg.) (2014): Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends. Age Report III (Zürich und Genf: Seismo).
- IIBW (2020): Betreutes Seniorenwohnen in Wien (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- MA 24 (2016): Strategiekonzept „Pflege und Betreuung in Wien 2030“ (Stadt Wien; Magistratsabteilung 24 Gesundheits- und Sozialplanung).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz).
- ÖPIA (2015): Österreichische Interdisziplinäre Hochaltrigenstudie. Zusammenwirken von Gesundheit, Lebensgestaltung und Betreuung (Wien: Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen).
- Reinprecht, C. (2014): „Älter werden – individuell wohnen“. Tagungsband der Fachtagung der Wiener Wohnbauforschung am 1. Oktober 2014 (Wien: MA 50 Wohnbauforschung).
- Reven-Holzmann, A. (2019): 10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“. Bestandsaufnahme und Ausblick (Wien: Wohnfonds Wien).
- Schnur, O. (2009): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren: Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen (VS Research).
- SGN, IIBW (2019): Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen. Projektbericht (Wien/Neunkirchen: Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen und IIBW, mit Förderung des Landes Niederösterreich, F 2245).
- Silver Living, in Kooperation mit dem IIBW (2019): Senioren-Wohnen. Marktbericht Österreich 2018/19 (Mödling: Silver Living GmbH).
- Silver Living (2019): Alternde Gesellschaft und Immobilienmarkt. Vortragsunterlagen 8.10.2021.
- Stadt Wien (2016): Pflege und Betreuung in Wien 2030. Strategiekonzept (Wien: MA 24).
- Statistik Austria (2021a): Österreich – Zahlen. Daten. Fakten 20/21 (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2021b): Wohnen 2020. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (Wien: Statistik Austria).
- WKO (Wirtschaftskammer Österreich), Abteilung für Statistik (2021): Personenberatung und Personenbetreuung: Branchendaten. Wien. Zugriff: http://wko.at/statistik/BranchenFV/B_127.pdf am 04.10.2021)
- Wohnfonds Wien (2019): SMART-Wohnbauprogramm (08/2019).
- Wohnservice Wien (Hrsg., 2019): Älter werden – individuell wohnen Infos zu Förderung, Beratung und Wohnen in Wien. Broschüre.
- Zwarg-Tamisch (2013): Sicherheit für Anbieter von Betreutem Wohnen (RDB: RechtsBlatt 2013/51/03).