

Barrierefreier Umbau der alten Heumühle in Wien

mit Fördermaßnahmen des Bundessozialamtes



Fallstudie zur Barrierefreiheit in Tourismus und Freizeit

Nr. 5

Umbau der alten Heumühle

Andreas Strasser | November 2009

Diese Fallstudie beschreibt, wie die alte Heumühle in Wien mit Förderungen des Bundessozialamtes umgebaut und barrierefrei gestaltet worden ist. Die so genannten „investiven Maßnahmen“ wurden im Rahmen der Revitalisierung eines historischen Gebäudes (der alten Heumühle in Wien) ergriffen und umfassten die barrierefreie Gestaltung des Zugangsbereichs sowie der sanitären Einrichtungen. Auftraggeber war die Firma Selmer GmbH, die im Rahmen dieser Förderung in etwa die Hälfte der Investitionskosten finanzieren konnte. Diese Fallstudie zeigt Möglichkeiten auf, wie Touristiker ihre Betriebe mit Förderungen des Bundessozialamtes barrierefrei gestalten können.

Selmer GmbH Objekteinrichtungen	
Name	Selmer GmbH Objekteinrichtungen
Adresse	Niederlassung Seekirchen, Sebastian-Stief-Straße 18, 5201 Seekirchen Niederlassung Wien in der alten Heumühle, Heumühlgasse 9/69, 1040 Wien
MitarbeiterInnen	27
Gründungsjahr	1960
Geschäftsfokus	Objekteinrichtungsbereich: barrierefreie Ausstattung von Messe- und Veranstaltungshallen, Seminar- und Konferenzräumen, Cafeterien und Hotellerien sowie von Altenheimen und Krankenhäusern. Die Produktpalette ist breit und umfasst u.a. Sanitärgriffe, Stühle, Tische und Drehstühle sowie Parkbänke, Abfalleimer, Stadionsitze und Bühnen.
Zielgruppe	Menschen mit und ohne Behinderungen
Zielmärkte	Österreich
Organisationsform	GmbH
Kontaktperson	Carl Gerald Selmer

Motivation und Ziele

Barrierefreie Gestaltung eines historischen Gebäudes Diese Fallstudie beschreibt die Schaffung eines barrierefreien Zugangs sowie barrierefreier sanitärer Einrichtungen in einem historischen Gebäude in Wien, der so genannten „Heumühle“.

Die barrierefreie Gestaltung der Heumühle wurde durch Selmer GmbH Objekteinrichtungen in Auftrag gegeben und wurde im Zuge der umfassenden Revitalisierung der gesamten Immobilienanlage Heumühlgasse 9 umgesetzt (neben der Heumühle umfasst diese auch eine Wohnanlage aus dem 19. Jahrhundert). Durchgeführt wurde die Revitalisierung im Rahmen eines Bauherrenmodells durch die Wertinvest Beteiligungs- und Immobilienberatungs AG sowie die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung mbH.

Im Bauherrenmodell erwirbt ein Anleger einen Miteigentumsanteil an einem sanierungsbedürftigen historischen Gebäude. Nach Abschluss der Sanierung, die zum Teil mit Hilfe öffentlicher Förderungen finanziert werden kann, wird die Liegenschaft langfristig vermietet. Die dabei erzielten Mieterlöse fließen dem Anleger im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile zu. Dieses Modell erlaubt nicht nur die Verringerung der Investitionskosten, sondern in weiterer Folge auch die günstigere Vermietung der Liegenschaft nach Abschluss der Sanierung. Für das Bauherrenmodell in der Heumühlgasse 9 wurden beide Unternehmen im Juni 2009 mit dem Stadterneuerungspreis ausgezeichnet.

In die Revitalisierung der Heumühle waren auch das Bundesdenkmalamt sowie die Stadt Wien eingebunden. Die Gestaltung des Innenraumes der Heumühle wurde vom Architekturbüro cp-architektur im Auftrag von Selmer GmbH Objekteinrichtungen durchgeführt. Selmer Objekteinrichtungen ist ein Familienunternehmen, das auf eine fast fünfzigjährige Tradition zurückblicken kann und sich auf die Einrichtung von Messe- und Veranstaltungshallen, Seminar- und Konferenzsälen, Cafeterien, Kantinen, Hotellereien, Krankenanstalten, Pflegeheimen, Rehazentren sowie von Foyers- und Empfangsbereichen spezialisiert hat.

Die Heumühle – eines der ältesten Profangebäude in Wien

Die Heumühle (ehemals Steinmühle) zählt zu den ältesten noch erhaltenen Profanbauten in Wien. Das Gebäude stand vom 14. bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts als Mühle in Verwendung.

Im Laufe der Geschichte veränderte die Mühle mehrfach ihr Erscheinungsbild: Die frühesten Mauerteile stammen aus dem 14. Jahrhundert. Das Mauerwerk weist Brandspuren aus der ersten Türkenbelagerung 1529 auf. Darin finden sich Überreste verschiedener Wasserwerke, die dort über Jahrhunderte hinweg im Betrieb waren. Archäologische Grabungen brachten weiters die Spuren von Aufstockungen sowie Um- und Zubauten zu Tage. Zu letzten großen baulichen Veränderungen kam es zwischen 1815 und 1818. In dieser Phase entstanden auch die Holzkonstruktionen im Inneren sowie die Kielbogen- bzw. Spitzbogenfenster, die auch heute noch das Bild der Mühle prägen.

Nach Zuschüttung des Mühlbachs (eines Nebenarms des Wienflusses) in der Mitte des 19. Jahrhunderts verlor das Gebäude seine Funktion als Mühle und wurde in Folge als Werkstätte genutzt. Damit verfiel aber auch die Bausubstanz immer mehr, bis man sich 2007 auf die Sanierung des Gebäudes einigte.

Barrierefreie Gestaltung des Zugangsbereichs und der sanitären Einrichtungen in der Heumühle

Barrierefreiheit groß geschrieben

Als neuer Mieter in der revitalisierten Heumühle bezog die Selmer GmbH Objekteinrichtungen hier ihre Wien-Niederlassung. Neben Büroräumen wurde dafür auch ein großer Ausstellungsraum geschaffen.

Barrierefreiheit spielte dabei von Anfang an eine wesentliche Rolle. Die barrierefreie Gestaltung der Innenausstattung wurde im Anschluss an die Revitalisierungsmaßnahmen umgesetzt. Neben einem barrierefreien Zugang wurde auch der Sanitärraum im Erdgeschoß barrierefrei gestaltet.

Ursprünglich verfügte die Heumühle über keinen barrierefreien Zugang. Beide Außentüren waren lediglich über Stufen zu erreichen und im Erdgeschoß war kein barrierefreies

Die "Heumühle" nach ihrer Sanierung



Barrierefreier Zugang zur Heumühle, © Selmer GmbH Objekteinrichtungen

WC vorhanden. Auch die Bewegungsfreiräume vor der Eingangstür und der Zugang zum WC im Erdgeschoß verfügten nicht über die erforderlichen Durchgangsbreiten, Öffnungsrichtungen und Wenderadien.

Da die Firma Selmer GmbH die Heumühle sowohl als Produktschauraum als auch für öffentlich zugängliche Informationsveranstaltungen (wie zum Beispiel Veranstaltungen im Rahmen der Mitgliedschaft im Netzwerk barrierefreier Alltag) nutzen will, war es für die Firma Selmer unverzichtbar, sowohl den Gebäudezugang als auch die Sanitäreinrichtungen barrierefrei zu gestalten.

Barrierefreier Zugang

Für die Schaffung eines barrierefreien Zugangs musste zunächst die Bestandsstiege abgebrochen werden. Anstelle der Stiege wurden eine Betonrampe mit Geländer sowie eine neue Stiege errichtet. Die vorhandene Außentür wurde umgebaut und mit neuer Klingel, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner versehen.

Barrierefreier Sanitärraum

Für den Sanitärraum im Erdgeschoß musste die Zugangssituation entsprechend umgebaut werden. Die Neugestaltung umfasste den Abbruch bestehender Leichtbauwände, das Umsetzen der Brandschutztür sowie den Neubau von Leichtbauwänden.

Weitere bauliche Maßnahmen inkludierten das Anbringen von Brandschutz- und Wandverkleidungen sowie barrierefreier Sanitär Möbel und -installationen, Stützgriffe und sonstiger Accessoires. Auch eine Notrufanlage sowie eine entsprechende Beleuchtung wurden angebracht.

Die Um- und Neubauarbeiten waren vorab sowohl dem Arbeitsinspektorat als auch dem Bundesdenkmalamt zur Prüfung vorgelegt worden. Alle baulichen Maßnahmen entsprachen den gesetzlichen Bestimmungen der ÖNORM B 1600 (Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen).



Barrierefreier Sanitärraum © Selmer GmbH

Eröffnung der barrierefreien Heumühle im Mai 2009

Die entsprechenden Um- und Neubauarbeiten begannen Anfang 2009 und waren bis April 2009 abgeschlossen. Am 7. Mai wurde die barrierefreie Heumühle als Wienniederlassung der Firma Selmer GmbH der Öffentlichkeit vorgestellt.

Finanzierung und Förderung über das Bundessozialamt

Kofinanzierung durch das Bundessozialamt

Die Planungs- und Umbaukosten für die barrierefreie Gestaltung des Eingangs- und Sanitärbereiches betragen ca. 52.000 Euro. In etwa die Hälfte dieser Kosten wurde über eine Förderung des Bundessozialamts im Rahmen investiver Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Betrieben für Menschen mit Behinderungen finanziert.

Ziel der Förderung investiver Maßnahmen ist es, einen Anreiz für Unternehmen zu schaffen, um bestehende Barrieren abzubauen. Investive Maßnahmen reichen dabei von der Errichtung von Rampen oder dem Einbau von Treppenliften bis hin zur behindertengerechten Umgestaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Sanitärräumen (für eine Auswahl an förderbaren investiven Maßnahmen siehe Tabelle 1 unten).

Gefördert werden können aber nur Maßnahmen, die der ÖNORM B 1600 und relevanten Nebennormen (z.B. die für Tourismusbetriebe relevante ÖNORM B 1603) sowie der Bauordnung und sonstigen relevanten Rechtsvorschriften entsprechen.

Förderungen dürfen nur gewährt werden, wenn sich der Betrieb in einem angemessenen Verhältnis (im Allgemeinen mit 50 von 100 Prozent) an den Gesamtkosten beteiligt. Für Unternehmen mit bis zu 50 MitarbeiterInnen können investive Maßnahmen mit zwei Dritteln der Gesamtkosten gefördert werden, sofern diese Maßnahmen zwischen 1.000 und 5.000 Euro betragen.

Die Höhe der Förderung richtet sich jeweils nach den speziellen Erfordernissen des einzelnen Antrages und ist mit maximal 50.000 Euro begrenzt.

Förderberechtigt sind neben Unternehmen, wie z.B. Unterkunfts- und Gastronomiebetrieben, auch gemeinnützige Einrichtungen sowie Einrichtungen gesetzlich anerkannter

ter Kirchen und Religionsgemeinschaften. Förderungen an Gebietskörperschaften und Körperschaften des öffentlichen Rechts sind nicht zulässig; auch Förderungen für Neubauten sind nicht möglich.

Förderbare investive Maßnahmen im Bereich Barrierefreiheit durch das Bundessozialamt:

Beispiele von förderbaren investiven Maßnahmen	
Die Errichtung einer Rampe oder der Einbau eines Treppenliftes	Die Errichtung von Behindertenparkplätzen
Maßnahmen, die die Benutzung therapeutischer Vorrichtungen für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge ermöglichen bzw. erleichtern	Die Errichtung von Leitsystemen für blinde und schwer sehbehinderte Personen
Die behindertengerechte Umgestaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen und Sanitärräumen	Maßnahmen zur behindertengerechten Adaptierung von Fahrzeugen von Transportunternehmen

Quelle: Bundessozialamt; http://www.basb.gv.at/basb/UnternehmerInnen/Foerderungen_und_Vorteile

Antragstellung Für die eigentliche Beantragung einer Förderung muss beim Bundessozialamt ein formaler Antrag auf Zuerkennung einer Förderung für investive Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit von Betrieben für Menschen mit Behinderung aus Mitteln des Ausgleichstaxfonds (§ 10a Abs 1 lit j BEinstG) gestellt werden.

Für den Antrag sind eine Reihe von Daten anzugeben: Neben allgemeinen Angaben zum Förderwerber/zur Förderwerberin sind dies eine Kurzbeschreibung und Begründung der behindertengerechten Baumaßnahmen, der Standort, an dem die Maßnahmen umgesetzt werden, der Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen sowie eine genaue Aufstellung aller Kosten. Zusätzlich muss angegeben werden, ob es sich am Objekt um ein Eigentums- oder Mietverhältnis handelt. Schließlich muss auch bestätigt werden, dass die beantragten Maßnahmen barrierefrei gemäß der ÖNORM B 1600 sind.

Der Förderwerber/die Förderwerberin verpflichtet sich u.a. weiters, die Vorschriften des Bundesvergabegesetzes einzuhalten sowie den Organen oder Beauftragten des Bundes die Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Fördermittel durch Einsicht in Bücher und Belege sowie die Besichtigung an Ort und Stelle zu gestatten.

Anträge können jederzeit bei der jeweils zuständigen Landesstelle des Bundessozialamts eingereicht werden.

Auf der Website des Bundessozialamtes (<http://www.basb.gv.at>) kann das entsprechende Antragsformular heruntergeladen werden. Vor der Einreichung wird empfohlen, sich telefonisch mit dem Bundessozialamt in Verbindung zu setzen.

Wichtige Erfahrungen

Erkenntnisse Die Erfahrung der Firma Selmer GmbH im Speziellen hat gezeigt, dass der Schlüssel für eine möglichst schnelle und reibungslose Abwicklung des Antrags- und Förderprozesses in der sorgfältigen Planung sowie Umsetzung der Antragsformalitäten liegt: Die Vorgaben und Anforderungen des Antragsformulars müssen eingehalten bzw. erfüllt und die entsprechenden Maßnahmen möglichst detailliert und unter Einhalten der entsprechenden Auflagen (ÖNORM B 16600) geplant werden.

Im Falle der investiven Maßnahmen der alten Heumühle geschah die Planung über zwei Architekturbüros. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass dem Antrag zur Förderung investiver Maßnahmen der Firma Selmer GmbH bereits wenige Wochen nach Einreichung im Jänner 2009 stattgegeben wurde und mit den entsprechenden baulichen Maßnahmen zügig begonnen werden konnte.

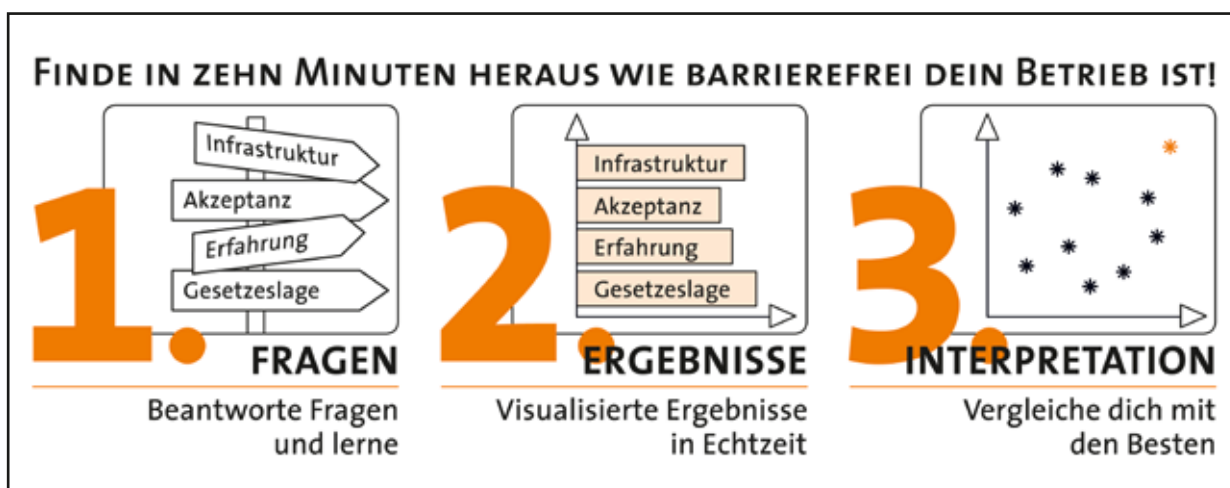
Auch die intensive Begutachtung vor Ort sollte eingeplant werden. Im Falle der alten Heumühle erfolgte vor der Förderzusage eine Begutachtung durch ExpertInnen des Bundessozialamts sowie des Bundesdenkmalamtes (da es sich bei der Heumühle um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt).

Grundsätzlich ist die Beantragung investiver Maßnahmen im Bereich Barrierefreiheit aus zweierlei Gründen für Betriebe vorteilhaft: einerseits aus betriebswirtschaftlichen Gründen, da (wie im Falle touristischer Betriebe) neue Kundensegmente angesprochen werden können, aber auch aus sozialen und gesellschaftlichen Gründen, da barrierefreie Einrichtungen letztlich allen Menschen zu Gute kommen.

Quellen

Die Recherche und Umsetzung der Fallstudie führte Andreas Strasser (e-Motion Kompetenzzentrum, andreas.strasser@salzburgresearch.at) durch. Verwendete Quellen:

- | Interview mit Herrn Carl Gerald Selmer vom 6. August 2009; Telefoninterview am 8. Oktober 2009 von 13:30-13:45;
- | Bundesdenkmalamt. Die Heumühle im Zentrum von Wien. Rettung eines verborgenen Juwels. Download: <http://www.bda.at/text/136/816/11016>, 11/08/2009.
- | Stadterneuerungspreis 2009 für WertInvest und Jelitzka & Partner Immobilien. Presseaussendung APA OTS, 17. Juni 2009. Download: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20090617_OTS0303, 12/08/2009.
- | Bauherrenmodell – Totgesagte leben länger. In: Wirtschaftsblatt.at, 8. Juli 2008; Download: <http://www.wirtschaftsblatt.at/archiv/334317/print.do>, 17/08/2009.
- | Websites:
 - | Selmer Gmbh Objekteinrichtungen: <http://www.selmer.at>
 - | cp-architektur: <http://www.cp-architektur.com>
 - | Bundesdenkmalamt: <http://www.bda.at>
 - | Wertinvest Beteiligungs- und Immobilienberatungs AG: <http://www.wertinvest.at>
 - | Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung mbH: <http://www.jpi.at>
 - | Bundessozialamt: <http://www.basb.gv.at>



Mehr Informationen auf der Website: www.barrierefreiheitscheck.at