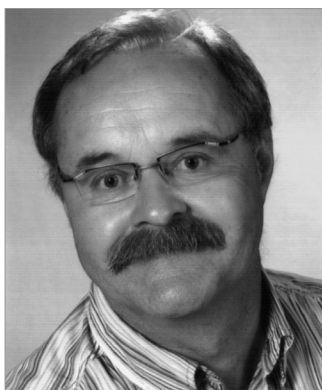


# Das Wohnen für alle ermöglichen



## VON ARNOLD PRACHT

Prof. Dr. Arnold Pracht erlernte den Beruf des Werkzeugmachers und absolvierte nach der Fachhochschulreife ein Studium zum Wirtschaftsingenieur. Nach einer Tätigkeit im Vertrieb in der Elektrobranche studierte er Berufspädagogik und war dann wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Kaiserslautern. Nach der Promotion war er wirtschaftlicher Leiter der Haus am Berg GmbH in Bad Urach, danach Unternehmensberater bei der BSU GmbH in Stuttgart. Ab 1996 ist er Professor für Betriebswirtschaftslehre der Sozialen Arbeit und der Pflege der Hochschule Esslingen. [www.hs-esslingen.de](http://www.hs-esslingen.de)

**Die Ausgestaltung des Gebäudemanagements bei freien Trägern ist von zahlreichen Faktoren abhängig, wie beispielhaft an der Umsetzung neuer inklusiver Wohnformen für Menschen mit geistiger Behinderung gezeigt werden kann.**

Die Frage des Wohnens für Menschen mit geistiger Behinderung stellt sich aus Sicht eines freien Trägers aus mehreren Perspektiven:

- Hier sei zunächst die pädagogische Sicht erwähnt. Diese ist verbunden mit der Frage, wie denn neue inklusive Konzepte, die die UN-Charta nahelegt mit den flächendeckend vorzufindenden großen stationären Wohnheimen zu vereinbaren seien.
- Eine zweite Frage stellt sich im Kontext mit der Organisations- und Personalstruktur, wenn man diese gewohnten und »eingefahrenen« Konzepte der großen Wohnheime aufgeben würde. Was muss sich wie ändern, und mit welchen Kosten wäre dies verbunden, wenn man etwa alternative Wohnkonzepte ins Auge fassen würde?
- Diese beiden Aspekte sind zwar äußerst relevant, sollen aber in diesem Zusammenhang weitgehend ausgeblendet werden. Im Folgenden soll demgegenüber eine dritte Perspektive im Vordergrund stehen und diskutiert werden. Dabei handelt es sich um das Gebäudemanagement, das mit der Frage der neuen Wohnformen verbunden ist.

## Neue Wohnformen

Für stationäre Einrichtungen sollte idealerweise die »ambulante Philosophie« tragend sein. Das heißt, in gegebenenfalls bestehende Baulücken werden Häuser gebaut, die sich äußerlich nicht oder kaum von denen ihrer Nachbarschaft unterscheiden. Vorhandene Häuser, die

man aufkauft, werden nicht zu »Mini-Heimen« entstellt, sondern sie behalten weitgehend äußerlich ihren Charakter bei.

Hier kann man sich auch mit der Frage beschäftigen, ob überhaupt die Firmierung des Trägers zum Vorschein kommen müsse. Das »Normale« am Wohnen wird so zum sichtbaren Merkmal. Dass die jeweiligen Gebäude barrierefrei gebaut oder umgebaut werden sollten, ist unbeschadet dessen selbstredend. Ähnliches gilt auch für Wohnungen, die in einem größeren Wohnkomplex erworben werden.

Daneben wäre es jedoch auch angebracht, inklusives Wohnen generell neu zu denken. Im Vordergrund einer Bauplanung könnte beispielsweise eine Durchmischung von Zielgruppen, unterschiedlicher sozialer und ethnischer Herkunft, kultureller Orientierung, unterschiedlichen Alters- und unterschiedlicher Gesundheitszustände, stehen.

Ein neues inklusives Wohnkonzept eines Trägers der Behindertenhilfe dürfte demnach – streng genommen – gar keines mehr sein, das alleine für Menschen mit Behinderung erstellt wird. Allerdings, und dies soll im Folgenden näher eruiert werden, stehen eine Reihe von Problemfeldern im Bereich des Gebäudemanagements an, will man eine derartige Strategie umsetzen.

## Umsetzungsprobleme

Die Umsetzung spezifischer inklusionsorientierter Wohnkonzepte hängt wesentlich von der Frage der bestehenden Gebäude und Infrastruktur ab.

Dies gilt umso mehr für solche Träger, die in den vergangenen Jahren immer darauf geachtet haben, vorhandene Substanz zu erhalten, gegebenenfalls auch zu sanieren sowie die abgeschriebenen Gebäude sukzessive wieder zu erneuern. Man kann damit feststellen, dass, je sorgfältiger in der Vergangenheit ein systematisches Gebäudemanagement betrieben wurde, desto größer sich die

fördert wird entweder für Flüchtlinge, für junge Familien, für alte Menschen oder für Menschen mit Behinderung.

Inklusion und Vielfalt ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Einrichtungen im ländlichen Raum stellen häufig für sich genommen ein eigenes Dorf mit eigener Infrastruktur an Straßen, Energie- und Wasserversorgung dar. Auch hier kann man sich nicht einfach davonstellen.

zwischen Schmutz- und Reinraum kann dazu beitragen, ein eigenständiges Wäschemanagement der Wohngruppen im Keim zu ersticken.

### Lösungsansätze

In Baden Württemberg, beispielsweise, soll die neue Heimbauverordnung bis zum Jahre 2019 umgesetzt werden. Hier wirkt sich insbesondere die Vorgabe von Einzelzimmern auf das Gebäudemanagement aus.

Wenn nun in einem etablierten Heim im Vergleich zur Gegenwart in der nahen Zukunft nur noch etwa die Hälfte aller Menschen mit Behinderung wohnen kann, dann ergibt es sich zwangsläufig, dass für die andere Hälfte neuer Wohnraum geschaffen werden muss. Ob man sich daran an Wohnformen der Vergangenheit orientieren sollte und neue »Burgen der Behindertenhilfe« schafft oder doch eher inklusive Konzepte ins Auge fasst, bleibt zwar dem Träger vorbehalten, aber klugerweise sollte man sich bei dieser Frage eher an der Zukunft als an der Vergangenheit orientieren.

Hier könnte dann auch die öffentliche Förderung von Bauvorhaben eine wichtige Rolle spielen. Sehr viel wird ergänzend davon abhängen, ob mit neuen Konzepten in etwa die Wirtschaftlichkeit zu erzielen ist, die man mit traditionellen Konzepten erzielen konnte. Isoliert betrachtet wird die Wirtschaftlichkeit der Gebäudeinves-

## »Inklusionsorientierte Wohnkonzepte hängen wesentlich von den Gebäuden und ihrer Infrastruktur ab«

wirtschaftliche Problemlage für die Umsetzung neuer Wohnkonzepte darstellt.

Da in der Vergangenheit nicht immer betriebswirtschaftliches Denken bei der Wahl der Abschreibungsdauer bei den freien Trägern Pate stand, hat man sich häufig verführen lassen, eine pflegesatzorientierte 50-jährige Gebäudenutzung bilanziell anzusetzen. Das heißt, soll ein veraltetes Gebäude nicht mehr genutzt werden, fallen enorm hohe außerordentliche Aufwendungen an.

Hinzu kommt, dass in der Vergangenheit Wohnheimprojekte auch nennenswert staatlich gefördert wurden und somit bei freien Trägern ein zum Teil sehr hoher Bestand an spezifisch gebildeten Sonderposten zu konstatieren ist. Diese Gebäude abzureißen, oder sie einer anderen Nutzung zuzuführen, wäre dann mit hohen Rückzahlungen an die staatlichen Instanzen verbunden.

Ein großes Problem in städtischen Settings besteht ferner darin, überhaupt geeignete Bauplätze oder Wohngebäude zu finden, die zudem, falls dies einmal von Erfolg gekrönt sein sollte, innerhalb eines finanziell vertretbaren Rahmens liegen. Da diese Chancen meist sehr rar sind, wirkt zusätzlich die gewohnte Förderpraxis hemmend, die davon ausgeht, dass ein solcher Erwerb auch von den entsprechenden Behörden genehmigt werden muss.

Die Dauer dieses Verfahrens führt in der Praxis häufig dazu, dass die Objekte schon anderweitig verkauft wurden, bevor eine entsprechende Genehmigung samt Förderzusage vorliegt. Hinzu kommt, dass die gesamte Förderpraxis nur zielgruppenspezifisch erfolgt. Das heißt, ge-

Auf der anderen Seite hat man vielleicht etwas weniger Probleme bei der Suche nach Bauland oder nach Wohngebäuden als vergleichsweise in einem städtischen Umfeld. Allerdings besteht die Gefahr, dass der Anteil der Menschen mit Behinderung in ländlichen Strukturen, wie beispielsweise einzelnen Dörfern, ein derart hohes Ausmaß einnehmen könnte, dass er dem Konzept der Inklusion zuwiderläuft und eher, wiederum, einer Ghettoisierung Vorschub leistet.

Ein weiteres Problemfeld stellen unterschiedliche Vorschriften für stationäre Wohnheime dar. Nicht selten werden diese auf kleinste siedlungsintegrierte Wohngebäude übertragen. Man stelle sich – mit-

## »Das eigenständige Kochen in einer Wohngruppe kann durch die für Großküchen konzipierten Hygienevorschriften praktisch unmöglich gemacht werden«

ten in einer Wohnsiedlung – ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit Feuertreppe vor. Neben diesen äußeren Merkmalen sind es Feuerschutzwände, die gegebenenfalls innerhalb des Gebäudes eingezogen werden müssen. Ein eigenständiges Kochen der Wohngruppen kann möglicherweise wegen Übertragung der für Großküchen konzipierten Hygienevorschriften auf kleine Wohngebäude praktisch unmöglich gemacht werden. Auch die Trennung

in neue inklusive Wohnkonzepte eher steigen. Inklusiv orientierte Wohngebäude spiegeln Marktwerte wider, die in aller Regel mindestens der Höhe der Buchwerte entsprechen. Dies ist bei den traditionellen Wohnheimen nicht der Fall.

Eines ist aber nicht zu leugnen: Die Neuanschaffung von geeignetem Vermögen an Gebäuden ist mit einem meist enorm hohen Bedarf an liquiden Mitteln verbunden. Hier sollten staatlicherseits

Wege gesucht werden, diese temporären Engpässe an liquiden Mitteln bei den freien Trägern zu überwinden.

verbis für kleine siedlungsintegrierte stationäre Wohnformen ausgenommen werden. Dies darf nicht mehr länger alleine

## »Paradoxerweise erschwert ein gutes Gebäudemanagement in der Vergangenheit die wirtschaftliche Umsetzung inklusiver Wohnkonzepte in der Gegenwart«

Um inklusive Konzepte stationären Wohnens umsetzen zu können, muss ein Träger alle Optionen ausschöpfen:

- Anmieten von Räumen und Wohngebäuden
- Kooperationen mit potenziellen Bauträgern; anmieten neu erstellten Wohnraums gegebenenfalls mit Kaufoption
- Einbezug des bereits vorhandenen Standortes. Das heißt, der Standort, samt einigen Gebäuden, wird beibehalten und angepasst an den spezifischen Bedarf. Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen wird auf dem Gelände oder den dafür spezifisch umgebauten Gebäuden angeboten. Auch ein Teil der Menschen mit Behinderung verbleibt dann auf diesem »angestammten« Gelände.
- Kauf von Gebäuden oder Neubau beim Erwerb von Bauland im regionalen Umfeld

Die bestehenden Wohnbaugenossenschaften werden in aller Regel nicht mehr dem Leitbild eines am Bedarf sozial benachteiligter Teile der Bevölkerung orientierten Bauens gerecht. Daher ist es erforderlich, dass freie Träger und staatliche Instanzen gemeinsam neue Baugesellschaften gründen, mit deren Hilfe man etwa inklusive Konzepte umsetzen könnte.

Zu wünschen wäre ferner, dass die für die Förderung von Wohngebäuden zuständigen unterschiedlichen staatlichen Stellen eine koordinierende Instanz schaffen, die dann eine Förderung solcher Projekte aus unterschiedlichen Töpfen ermöglichen könnte.

Weiterhin müssen diverse Vorschriften, die für stationäre Wohnheime größeren Ausmaßes konzipiert wurden, expressiv

nur im Ermessensspielraum der jeweiligen regional strukturierten Behörden liegen.

Die Berücksichtigung von einem gewissen Anteil von Wohnraum für spezifisch bedürftige soziale Gruppen müsste ferner, wenn nicht generell, dann zumindest bei der Kreierung von Neubaugebieten in den Städten und Gemeinden zur Auflage gemacht werden.

### Ausblick

Neben diesem diskutierten Aspekt des Gebäudemanagements ist ergänzend zu eruieren, welche spezifischen pädagogischen Effekte mit Hilfe welcher Konzeptionen bei inklusiven Wohnformen zu erzielen sind.

Was die Frage der Wirtschaftlichkeit anbetrifft, spielen die Auswirkungen auf die Personalkosten eine weitaus größere Rolle als etwa die im Rahmen dieser Ausführungen teilweise thematisierten Gebäudekosten. Hier gilt es noch weitreichende Forschungsdefizite aufzuarbeiten. Ein erstes einschlägiges Projekt wurde von Rolf Drescher in dieser Zeitschrift bereits zitiert und kritisiert. ■



Drescher, R.: Großeinrichtungen: Alles in Bewegung, in: Sozialwirtschaft, 2/2017, Seite 11–14.

## Ethos und Ethik der Sozialen Arbeit



### Ethik für die Soziale Arbeit

Von Prof. Dr. Armin G. Wildfeuer  
2018, ca. 250 S., brosch., ca. 24,90 €  
ISBN 978-3-8487-2742-1  
eISBN 978-3-8452-7086-9

(Studienkurs Soziale Arbeit, Bd. 4)

Erscheint ca. März 2018

[nomos-shop.de/26513](http://nomos-shop.de/26513)

Für Mitglieder von Handlungsprofessionen wie der Sozialen Arbeit ist die verpflichtende Rückbindung ihrer Handlungsvollzüge an ein professionsspezifisches Ethos unverzichtbar. Denn konkrete Praxis ist immer durch strukturelle Komplexität und situative Einmaligkeit gekennzeichnet und dadurch sowohl der reglementierenden Planung als auch der objektivierenden Überprüfbarkeit entzogen. Die prinzipielle Gefährdung, die aus dieser Handlungskonstellation für alle von der Handlung Betroffenen resultiert, erfordert die Selbstbindung des Handelnden an sittliche Prinzipien und Verhaltensstandards, die als Handlungsziele die Interaktionsbeziehungen regeln. Vor allem der verantwortliche Umgang mit widerstreitenden Ansprüchen setzt nicht nur eine hohe persönliche Integrität des professionell Handelnden, sondern auch seine Vertrautheit mit den Reflexionsstandards der Ethik voraus.