

# Generation 50+ Wohnen für Fortgeschrittene



Gewog / Amieggasse

Wie wollen und werden wir im Alter leben? Diese Frage stellt sich auf verschiedenen Ebenen immer dringlicher und komplexer. Heute wird auch im Ruhestand auf eine behagliche Wohnatmosphäre geachtet. Der wachsende Pflegebedarf erfordert auch neue bauliche Lösungen.

Text: [Alexander Peer](#)

**E**inen alten Baum versetzt man nicht, heißt es im Volksmund über das Wohnen im fortgeschrittenen Alter. Wie sehr dieser Spruch nach wie vor gültig ist, zeigt eine aktuelle Studie der GfK, die auf Veranlassung der Bundesinnung Bau durchgeführt wurde. Demnach wollen knapp mehr als die Hälfte am liebsten in den eigenen Wänden weiterleben, selbst dann, wenn ein dauerhafter Pflegeaufwand erforderlich sein sollte.

Neben Seniorenresidenzen und Pflegeheimen hat sich erst in den letzten Jahren ein dritte Alternative zum Zuhause herausgebildet: die Seniorenwohngemeinschaft.

Wo es Opa noch einmal richtig knallen lässt? Nicht notwendigerweise, es handelt sich in der Regel um Einzelwohnungen, die durch Gemeinschaftsräume ergänzt sind und deren Bewohner ab Mitte 50 sind.

Sie pflegen zudem eine aktive Lebensweise mit verschiedenen Hobbys. Und diese wollen sie eben nicht allein ausüben. Ein Pionierprojekt für diese Wohnform sind die „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ der GEWOG in Wien.

Wichtig dabei war, dass hier schon in der Konzeption auf Barrierefreiheit geachtet wurde und die Wünsche der Klientel in die Raumgestaltung einfließen. Barrierefreiheit ist für gewöhnlich auch der gravierendste Mangel bei vielen Wohneinheiten, in welchen pflegebedürftige Menschen leben bleiben wollen. Bis 1. Jänner 2016 müssen nach dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz bestehende Bauwerke und auch Verkehrsmittel barrierefrei gestaltet sein. Insgesamt sind 63 Prozent der Bestandswohnungen nicht barrierefrei. Eine Adaption ist in manchen Fällen schwierig (Lifteinbau, Denkmalschutz)

beziehungsweise in vielen finanziell aufwändig. Doch die Bevölkerung ist sich des Wandels bewusst und bringt eine hohe Investitionsbereitschaft auf. Für die GfK-Studie wurden übrigens Menschen von 40+ befragt, die sich zu ihrer Eigenleistung Förderungen oder steuerrechtliche Erleichterungen erhoffen, sollte das Thema Wohnungsadaption zwingend werden. Für die Bauinnung ist erfreulich, dass die Befragten mehrheitlich eine Abwicklung durch den Fachmann wollen.

## Intelligentes Adaptieren

Im September 2011 wurde das FFG-Projekt „Integrative räumlich-technologische Rahmenbedingungen für aktives Altern“ im Programm „benefit“ abgeschlossen. Maßgeblich involviert darin war Andrea Bódvay in Zusammenarbeit mit Ardeshir Mahdavi, TU Wien: „Durch die detaillierte Analyse der Gefahrenquellen im individuellen Wohnumfeld und die Recherche des unterschiedlichen Datenmaterials ist ein aktuelles und sehr detailliertes Planungsinstrumentarium entstanden.“



Andrea Bódvay

Der Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) im Wohnalltag wird für pflegebedürftige Menschen zunehmend wichtiger. Denn es ist klar, dass es weder in Österreich noch sonst wo in Europa für das Heer von zu Pflegenden ausreichend Personal gibt oder geben wird. Das FFG-Projekt bietet eine Übersicht über Gefahrenquellen und vermittelt Visionen für die Wirtschaft, sich auf den veränderten Wohnbedarf einzustellen. Dazu wurde auch ein User-Profil-System, das fünf verschiedene Userprofile aufweist, erstellt, das den Menschen ab 60+ eine bessere Realisierung der jeweiligen Bedürfnisse erlauben soll. Ferner wurden Checklisten für ein sicheres, individuelles Wohnumfeld erarbeitet und die interdisziplinäre Zusammenarbeit verstärkt, denn das Wohnen der Zukunft verlangt vermehrt das Einbeziehen psycho-sozialwissenschaftlicher Kompetenzen.

Bódvay ist neben der Forschung auch stark in der Beratung aktiv: „Diese ist dringend notwendig, um individuell gute und nachhaltige Lösungen zu finden, Mehrkos-

ten durch späteres ‚Nachrüsten‘ zu vermeiden, sinnvollen Einsatz von unterstützender AAL-Technologie zu planen und letztendlich bei dem Endverbraucher, also den Senioren anzukommen.“

Umgebungsunterstütztes Leben (Ambient Assisted Living – AAL) wird durch den demographischen Wandel noch bedeutsamer, doch Technik allein löst nicht die Anforderungen. Bódvay plädiert für die engmaschige Verknüpfung von vielen unterschiedlichen Einzelbereichen wie zum Beispiel Bauträgern, Dienstleistungsanbietern, AAL-Experten, Experten aus Geriatrie, Soziologie, Architektur etc. „Im Bereich Sturzprävention und Notrufsysteme gibt es gute Lösungen, die den Senioren das Gefühl von Sicherheit geben und wo im Notfall schnell Hilfe gerufen wird. Allerdings sollte man dabei nicht vergessen, dass auch der alte Mensch lieber mit einem anderen Menschen direkt kommuniziert“, meint Bódvay.

Als Anreiz für die Bauwirtschaft ist das Faktum zu sehen, dass nach „Universal Design“ gestaltete Wohnungen wertsichernd sind. Sieben Prinzipien zeichnen

dieses Konzept aus: breite Nutzbarkeit, Flexibilität in der Nutzung, einfache und intuitive Benutzung, sensorisch wahrnehmbare Information, Fehlertoleranz, niedriger körperlicher Aufwand, Größe und Platz für Zugang und Benutzung. „In der Bauwirtschaft sollte dieser Universal Design Standard selbstverständlich werden. Der Wert von Immobilien für Senioren würde durch die bereits erwähnte Vernetzung mit einem breiten Dienstleistungsangebot gesteigert werden können“, betont Bódvay.

### Zukunftsweisende Konzepte

Ein anschauliches Beispiel für ein Wohnen nach „Universal Design“-Standard ist das von Raiffeisen evolution konzipierte und vor kurzem fertig gestellte Objekt in der Trondheimgasse 2a, 1220 Wien. Drei zukunftsweisende Konzepte sind hier vereint: Human-Base, Eco-Base und Wohn-Base. Der anpassbare Wohnbau ermöglicht eine rasche und einfache Adaption der Wohnungen im Falle von Pflege. So gibt es etwa eine Wand zwischen WC und Abstellraum ohne Installation, die leicht entfernt werden kann, um die Bewe-

gungsfläche auf den Radius von 1,50 Meter zu erhöhen, sollte der Wohnungsnutzer einen Rollstuhl benötigen. Gleiches gilt für Armaturen und andere Details. Auch der Vorraum der Wohnungen ist gleich entsprechend groß gestaltet. Im Stiegenhaus selbst sind zwei Haltegriffe in unterschiedlichen Höhen angebracht. Das Farbleitsystem im Haus unterstützt seh-schwache Menschen.

Auch das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entwickelt neue Wohnobjekte nach dem Gesichtspunkt einer möglichst unaufwändigen Adaption im Fall des Falles.

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) ist ein gemeinnütziger, privatrechtlicher Fonds der Stadt Wien. Er betreibt in Wien die 31 „Häuser zum Leben“, die etwa 8800 älteren Menschen Platz bieten. Mit über 3500 Mitarbeitern und einem Angebot von rund 7200 Wohn- und 1600 Pflegeplätzen in fast allen Wiener Gemeindebezirken sowie den 172 Pensionistenklubs der Stadt Wien ist das KWP der österreichweit größte Anbieter von Seniorenbetreuung. Derzeit entstehen in

# GUTE STRUKTUR

Beton bietet viele ästhetische Gestaltungsmöglichkeiten. Eine herausragende davon ist die **Strukturierung der Oberfläche** mit Hilfe von Schalungsmatrizen. Mit zahlreichen gebauten Beispielen ist das Handbuch hilfreiches Arbeitsmittel und Quelle für Inspirationen zugleich.

**JETZT  
GRATIS  
BESTELLEN**

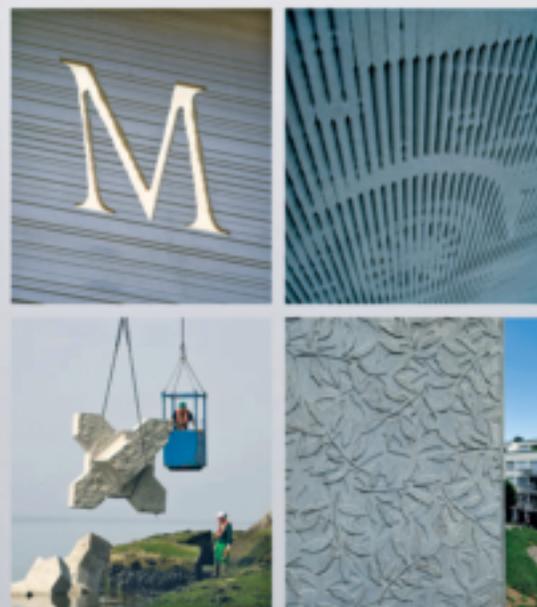
## KONTAKT

Hr. BM Ing. Christian Petsch  
NOE – Schaltechnik GmbH & Co KG  
Am Satzfeld 5  
A-2522 Oberwaltersdorf  
Tel: 02253/8866, FAX DW 33  
noe@noe-schaltechnik.at  
www.noe-schaltechnik.at

NOEplast - The Formliner



NOEplast



Zusammenarbeit mit dem Krankenanstaltenverbund vier innovative Wohn- und Pflegehäuser (IWP) in Hietzing, Ottakring und Döbling. Die Häuser bieten Wohnappartements, die bei Bedarf Schritt für Schritt in Pflegezimmer umgewandelt werden können.

### Silver Living

Einer, der sich schon sehr lange mit dem Betreuten Wohnen befasst, ist Walter Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living, der in ein Projekt des Europäischen



Walter Eichinger

Komitees für Normung (CEN) involviert ist, das ein europaweit gültiges Regelwerk für „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ erarbeitet, das 2012 in Kraft treten wird. Das Ziel der Zertifizierung ist, dass man auch das erwarten darf, was unter „Betreutem

Wohnen“ versprochen wird. Gleiches gilt für die Önorm CEN/TS 16118, die im Frühjahr 2012 gültig wird und die Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen festlegt. „Die Norm soll auch eine Markteintrittsbarriere für Glücksritter schaffen und den Konsumenten Sicherheit geben“, so Eichinger. Es gehört dazu auch das Umfeld, etwa die Nahversorgung, der Weg zum Arzt usw. Freilich ist dies im städtischen Gebiet leichter realisierbar als am Land. „Dann muss aber der Betreiber zumindest einen Shuttle-Dienst einrichten, damit die Menschen zur Behörde oder anderswohin kommen können“, erklärt Eichinger. Mit den Projekten von Silver Living bezeugt der Entwickler einem aktuellen Manko von 44.000 Einheiten für Betreutes Wohnen. „Eine 24-Stunden-Pflege ist für den Einzelnen oft nicht leistbar“, macht Eichinger anschaulich, „aber für beispielsweise fünfzehn Personen schon. Es gibt auch die Möglichkeit, dass pro Stockwerk ein Pflegezimmer eingerichtet wird.“ Natürlich besteht auch die Gefahr der Marginalisierung in Form von Altenghettos, also riesigen Wohnsilos mit Betreutem Wohnen. Die Wichtigkeit der Durchmischung von Generationen ist dem Entwickler, dessen Expertenteam sich aus Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen zusammensetzt,



© Norbert Prommer (VÖZ)

Zeitgemäßes Senioren-Wohnbauprojekt von Poppe\*Prehal Architekten in Ernsthofen (NÖ)

bewusst. Gar nicht so einfach ist darüber hinaus die Abstimmung von Sicherheit und Komfort durch technische Hilfsmittel und der Verletzung der Intimsphäre, denn es ist zwar praktisch, wenn man durch Tools weiß, wo sich der Bewohner aufhält, aber „big brother is watching you“ nervt zum Beispiel, wenn man gerade auf die Toilette geht.

Silver Living – ein Immobilienentwickler mit dem Know-how zu Betreutem Wohnen – ist derzeit vor allem in den Ballungsräumen in Österreich tätig, expandiert jedoch auch ins umliegende Ausland. „Da wir stark mit deutschen Kollegen zusammen arbeiten, können wir auf deren Erfahrungsschatz zurückgreifen“, sagt Eichinger.

### Keine solitären Objekte

Das Architektenduo Birgit Trenkwalder und Martin Kunath hat vor kurzem einen Leitfaden vorgestellt, der dem Anspruch sozialer Nachhaltigkeit bei der



Birgit Trenkwalder und Martin Kunath

Gebäudeentwicklung und Raumgestaltung Rechnung trägt. Unter dem Terminus Technicus „smart studies“ werden Anforderungen an eine Architektur formuliert, die neben der ökonomischen Wertschöpfung und ökologischen Nachhaltigkeit soziale Verantwortung unterstützt. Der Einzelne soll eine höhere Lebensqualität genießen und gleichzeitig animiert werden, sich in die Gesellschaft einzubringen. Während im urbanen Raum unterschiedliche Orte durchaus eine Monofunktion einnehmen können, weil es genug Spielraum im gesamten Stadtgebiet für andere Nutzungsformen gibt, sind in dörflichen Strukturen vor allem Mehrfachnutzungen gefordert.

Trenkwalder skizziert das so: „Wir haben ein Tool mit sozialen Indikatoren entwickelt, das ein Bauvorhaben etwa hinsichtlich Beziehungsstrukturen, Partizipation und Atmosphären hinterfragen hilft und in einem Abgleich von Soll und Ist auch Verbesserungspotenzial sichtbar macht.“ Mit einem klaren Anforderungsprofil sind eindeutige Bewertungen möglich.

Anhand eines aktuellen Projektes für das Dorf Neudegg im Waldviertel wird anschaulich, wie durch Architektur und Raumplanung die Lebensqualität durch das Beheben infrastruktureller Mängel verbessert und somit auch der Wegzug von Jungen und eben auch Alten vermindert oder gar verhindert wird.

„Dieser Ort weist markante Defizite wie fehlender öffentlicher Verkehr, mangelhafte Nahversorgung oder leistbaren Wohnraum auf“, beschreibt Trenkwalder die Ausgangssituation, „durch unsere Bedarfsanalyse sind wir zu einigen Vorschlägen gekommen, die dem Ort einen sozialen

und damit letztlich auch ökonomischen Auftrieb geben können, etwa Leerstände in Höfen aktivieren und eine überregionale Koordination von Pflegeleistungen für Bedürftige initiieren. Darüber hinaus haben wir einen Neubau vorgeschlagen, der als Anlaufstelle funktioniert und mehrere Nutzungen erlaubt, beispielsweise als kleiner Dorfladen, Tourismusinformation und auch als Rezeption für verschiedene Anbieter von Gästezimmern, die jedoch nicht die Infrastruktur eines Hoteliers aufbringen. Schließlich kann das Objekt sogar als Mittagstisch fungieren, weil es auch an entsprechenden Gasthäusern in dem Dorf mangelt.“

Die soziale Nachhaltigkeit sollte laut Einschätzung der Architektin jedoch nicht per Gesetz oder Förderkatalog eingefordert werden – schließlich sind die Regulative teilweise ohnedies überbordend, sondern den engagierten Bauherren vorbehalten sein. „Wir sprechen Empfehlungen aus, der Bauherr zeigt mit der Berücksichtigung sozial nachhaltiger Architektur seine gesellschaftliche Verantwortung“, so Trenkwaller.

### Arbeiten im Pflegeheim

Nicht nur das Wohnen im Alter erfordert eine Ausrichtung von Objekten auf die menschlichen Bedürfnisse. Ende 2011 wird aus dem ehemaligen Quelle-Areal in Linz das neue Zentrum für Berufliche Integration (ZBI). 350 Mitarbeitern des FAB (Verein zur Förderung von Arbeit und Beschäftigung) werden hier arbeiten. FAB ist auf die Arbeitsmarkt-Integration von Menschen mit sozialen und körperlichen Beeinträchtigungen vielfach im Alter von 50+ spezialisiert. Der Gebäudekomplex mitten im Linzer Gewerbegebiet ist daher insbesondere aus Imagegründen attraktiv: Verstärkt möchte man auf die Potenziale des zweiten Arbeitsmarktes aufmerksam machen. Das Projekt, das viel Know-How in Sachen Barrierefreiheit und Integration abverlangt, wird vom Bauherrenberater M.O.O.CON begleitet.

In dem neuen Zentrum mit einer Gesamtfläche von circa 40.000 Quadratmetern werden die derzeit auf mehrere Standorte in Linz verteilten Werkstätten und Schulungsräume des Sozialunternehmens zusammengeführt. Einige Organisa-

tionseinheiten, wie ProWork Verpackung, ProWork Metallbau, ProWork Support sowie die Medizinabteilung und die Pro-Work Geschäftsfeldleitung sind bereits eingezogen. „Wir wissen eine Menge darüber, wie effiziente Dienstleistungs- oder Produktionsstätten auszusehen haben“, erklärt Karl Friedl, Geschäftsführer bei M.O.O.CON. „Zu wenig gehen wir jedoch bei der Errichtung von Objekten auf die Bedürfnisse von Menschen mit motorischen oder geistigen Beeinträchtigungen ein.“

Von rollstuhlgerechten Pausen-Räumen und PC-Arbeitsplätzen über eine eigene Küche mit Speisesaal bis hin zu Räumen für die medizinische Versorgung sind hier unterschiedliche und für alle leicht auffindbare Sozialflächen untergebracht. Farb- und Leitsysteme, kraftbetätigte Türen mit entsprechenden Breiten u. v. m. sollen den uneingeschränkten Zugang im ganzen Haus sichern. „Man muss anders denken und planen, wenn ein Gebäude nicht nur Arbeits-, sondern auch Integrationsplatz und Pflegeort sein soll“, betont Friedl.

**ALLES  
ZUM TERMIN**

**WIE  
GEPLANT.  
DEIN BAUMEISTER.**

[www.deinbaumeister.at](http://www.deinbaumeister.at)

**BAUMEISTER  
BM**

**FIX & FERTIG ZUM VEREINBARTEN  
ZEITPUNKT – MIT GARANTIE.**

Wer auf den Baumeister baut, baut auf garantierte Qualität. Auch was Termine betrifft. Ist der Baumeister von Anfang an in die Planung eingebunden, sorgt er durch ein optimales Projektmanagement für die komplette Umsetzung bis zur schlüsselfertigen, termingerechten Übergabe. Mit Garantie.

**ALLES WIE GEPLANT.**