

Christiane Feuerstein

# **Miteinander leben.**

Integration  
alternsgerechter  
Wohnformen im  
geförderten  
Wohnungsbau  
in Wien

Forschungsprojekt im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung  
Dezember 2014

# Miteinander leben

Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten  
Wohnungsbau in Wien. Forschungsprojekt

## **Auftraggeber**

Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 50 / Wohnbauforschung  
Muthgasse 62  
1194 Wien

## **Auftragnehmerin**

Architektin DI Dr. techn. Christiane Feuerstein  
Lerchengasse 12-14/15  
1080 Wien  
architect@christianefeuerstein.at  
www.christianefeuerstein.at

## **Projektteam**

Christiane Feuerstein  
Franziska Leeb

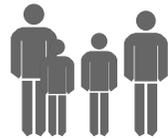
Wir danken den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der  
Workshops und allen Expertinnen und Experten für  
ihre Zeit und ihre wertvollen Hinweise.

Dezember 2014

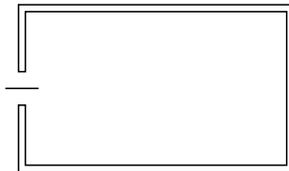
# inhalt

Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten  
Wohnungsbau in Wien. Forschungsprojekt

Einleitung	4
Altersgerechte Wohnformen	7
Wohnsiedlung & Nachbarschaft	27
Hausgemeinschaften	35
Betreute Wohngemeinschaften	43
Literatur	53



## soziale Interaktion & bauliche Struktur



Integration und Vernetzung sind Schlüsselworte für das zukunftsfähige Wohnen – und das nicht erst im Alter. Vor dem Hintergrund zunehmender Singularisierung – gerade auch von älteren Menschen – werden verstärkt Wohnformen nachgefragt, die – in unterschiedlichem Umfang – ihre Bewohner und Bewohnerinnen zur lebendigen Kommunikation anregen. Unterstützung in ihrer persönlichen, alltäglichen Lebensführung benötigen vor allem durch körperliche Einschränkungen oder psychische Krankheit vulnerable Personen. Da in den nächsten drei Jahrzehnten der Anteil der Hochbetagten (75 Jahre und älter) an der Wiener Bevölkerung mit 118.000 Personen (Statistik Journal Wien 1/2014) deutlich zunehmen wird, kann man davon ausgehen, dass damit auch der Bedarf an leistbaren Betreuungs- und Pflegedienstleistungen steigen wird. Pflegestatistiken zeigen, dass Gebrechlichkeit vor allem jenseits des 80. Lebensjahrs zunimmt.

Die Lebenssituationen dieser Bevölkerungsgruppe werden sehr heterogen sein. Um auf den daraus entstehenden Unterstützungsbedarf angemessen reagieren zu

können, ist eine weitere Diversifizierung des Wohnangebots erforderlich, das sich nicht nur auf die Beschaffenheit der Wohnung und des Wohnumfelds konzentriert, sondern unterschiedlichste Formen der sozialen Interaktion und bei Bedarf auch der Unterstützung in der Haushaltsführung bis hin zu pflegerischer Betreuung mit einbezieht.

In den letzten Jahren ist in Wien – initiiert von verschiedenen Akteuren – sowohl im Bestand, als auch im Neubau – eine Vielzahl an Projekten entstanden, die unterschiedlichen Einkommensgruppen Alternativen zum bestehenden Wohnungsangebot bieten. Das Spektrum reicht von nachbarschaftlich orientierten Projekten, unterschiedlichsten Formen der Hausgemeinschaft, gemeinschaftsorientierten Wohngruppen bis hin zu Kooperationsprojekten zwischen Wohnbauträgern und Pflegedienstleistern. In einigen der Projekte werden auch alltagserleichternde Dienstleistungen und/oder bedarfsgerechte Unterstützung angeboten. Manche ermöglichen den Verbleib in der eigenen Wohnung (Hauskrankenpflege), während andere wie zum Beispiel Wohngemeinschaften einen Umzug aus der bisherigen Wohnung erfordern. Um die Pflege bestehender Kontakte zu erleichtern, sollte der Wohnungswechsel möglichst innerhalb der vertrauten Umgebung stattfinden.

Ihre Attraktivität für BewohnerInnen und InteressentInnen liegt darin, dass sie alle die eigenständige Lebensführung unterstützen und gleichzeitig – in unterschiedlicher Weise und Verbindlichkeit – Versorgungssicherheit bieten.

Um Hinweise aus der Praxis für die Entwicklung zukünftiger Projekte zu erhalten wurden in dem Forschungsprojekt exemplarische Fallbeispiele analysiert und die Erfahrungen unterschiedlicher Akteure in einer Reihe von gemeinsam mit Franziska Leeb gestalteten Workshops ermittelt.

*„WIEN WÄCHST ...  
UND IN DEN KOMMENDEN JAHREN WIRD WIEN  
JÜNGER UND ÄLTER ZUGLEICH.*

*Die Zukunft der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wird in den kommenden Jahren durch die steigende Zahl an Kindern und Jugendlichen geprägt sein. Die Alterskohorte der unter 15-Jährigen könnte bis zum Jahr 2024 um bis zu 16% (+40.000) steigen und am Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2044 um weitere zwei Prozentpunkte (+18% bzw. +44.000) höher liegen. Bei den „jungen Erwachsenen“ (15 bis 29 Jahre) wird der Zuwachs bis 2024 etwa 5% (+19.000) und in den darauffolgenden zwei Jahrzehnten der Anstieg insgesamt 12% (+44.000) betragen.*

*Für die Bevölkerung im Alter von 30 bis unter 45 Jahren dürfte die Zunahme bis zum Jahr 2024 etwa 9% (+36.000) betragen. Für die Jahre 2024 bis 2044 wird ein schwacher Rückgang projiziert, wobei im Jahr 2044 die Alterskohorte noch um knapp 6% (+22.000) über dem Ausgangsjahr liegen dürfte. Auch Arbeitskräfte werden älter, d.h. die Belegschaften von älteren erwerbsfähigen Personen (45 bis 59 Jahre) werden in den nächsten drei Jahrzehnten um bis zu 10% (+38.000) stärker vertreten sein.*

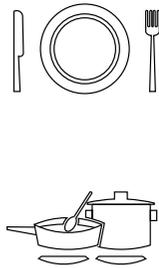
*Der Blick in die Zukunft macht deutlich, dass der demographische Alterungsprozess weiter fortschreitet. In den nächsten drei Jahrzehnten dürften Anteil und Zahl der „jungen Alten“ (60 bis 74 Jahre) (+26% bzw. +69.000 Personen) und der Hochbetagten (75 Jahre und älter) (+96% bzw. 118.000) deutlich zunehmen. Der Bevölkerungsanteil der 60- und Mehr-jährigen würde demnach von 22% (2014) auf 27% (2044) steigen.“*

aus:  
Stadt Wien (2014):  
Wien wächst ...  
Bevölkerungs-  
entwicklung in  
Wien und den 23  
Gemeinde- und  
250 Zählbezirken.  
Statistik Journal  
Wien 1/2014; S.6

# alternsgerechte wohnformen



Innenorientierte Tätigkeiten



Außenorientierte Tätigkeiten

Für die Analyse der Projekte und die Definition altersgerechter Wohnformen ist es erforderlich, die noch immer viel zu oft getrennt betrachteten Bereiche der Wohnversorgung einerseits und der sozialen und gesundheitlichen Betreuung andererseits gemeinsam zu betrachten.

Die Wohnung ist die unmittelbare Umgebung des alltäglichen Lebens. Der sehr elastische Begriff „Wohnen“ beschreibt alle zur Erfüllung grundsätzlicher Bedürfnisse notwendigen Handlungen, die entsprechend dem jeweiligen geographischen, historischen, kulturellen und ökonomischen Kontext sehr unterschiedlich organisiert und gestaltet werden können. „Hier geht es um die Abgrenzung der individuellen, privaten von der öffentlichen Atmosphäre, um Geborgenheit und Exponiertheit, um Essen, Schlafen, Waschen, Ausruhen, um Familie und Freundschaft, aber auch um Streit und Konkurrenz.“<sup>1</sup>

## Wohnen als sozio-kulturelle Praxis

<sup>1</sup> Ursprung, Philipp (2009): Das Globale Wohnzimmer. In: Eberle, Dietmar & Glaser, Marie Antoinette: Wir wohnen. Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Zürich: Niggli, S.38

Heute ist Wohnen eine sozio-kulturelle Praxis, zu der sowohl introvertierte Tätigkeiten, als auch extrovertierte Aktivitäten gehören. Nach innen orientiert sind alle Tätigkeiten, die selbstbezogen zur Identitätssicherung, zur körperlichen und geistigen Reproduktion beitragen, wie z.B. Baden, Lesen oder Fernsehen. Zu den nach außen orientierten Tätigkeiten gehören alle sozialen Aktivitäten, die der Soziabilität, der sozialen Integration zu Gute kommen, wie z.B. die Einladung und Bewirtung von Freunden oder Verwandten.

Inwieweit introvertierte oder extrovertierte Tätigkeiten dominieren, ist nicht nur durch die Lebensphase und individuellen Vorlieben der Bewohner bestimmt, sondern auch durch die Größe der Wohnung und die Gestaltung des Wohnungsgrundrisses. Wände und Räume definieren Territorien, fixieren bestimmte Nutzungsmöglichkeiten oder legen durch ihre Wegeführung bestimmte Handlungsabläufe nahe. Eine flexible Gestaltung des Grundrisses erleichtert eine den individuellen Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Aneignung.

Auch außerhalb der eigenen Wohnung beeinflussen die Organisation der Räume und die Fixierung von bestimmten Nutzungen die Gestaltungsmöglichkeiten sozialer Aktivitäten und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Insbesondere das Erschließungssystem, als ein wesentliches Element der Gebäudestruktur eines Wohnhauses, kann die nachbarschaftliche Kommunikation unterstützen. Frühere, durch Komfortanhebung verloren gegangene räumliche Kommunikationsanknüpfungspunkte, wie z.B. die „Bassena“ (die zentrale Wasserentnahmestelle gründerzeitlicher Häuser), sind durch

neue räumliche Anknüpfungspunkte, wie Gemeinschaftsräume, ersetzt worden. Parallel dazu sind – in Folge der in den letzten Jahrzehnten entstanden Kommunikationsmedien – neue Beziehungs- und Kommunikationsmuster entstanden. So ermöglichen z.B. selbstorganisierte Bewohnerplattform in Form eines Online-Forums ganz neue Formen der Austauschs aber auch der Regelung der Nutzung von Gemeinschaftsräumen.

Aus der Perspektive der Gebäudeplanung lässt sich „Wohnen“ als eine Ein- und Ausgrenzung unterschiedlicher Personen und Tätigkeiten in eine Wohnung und ihr Umfeld beschreiben.

## **Städtische Wohn- und Haushaltsformen**

Beginnend mit der Mitte des 19. Jahrhunderts führt die Industrialisierung in Wien und in vielen anderen europäischen Metropolen dieser Zeit zu einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung. Da sich die Produktionsstrukturen in Wien nur langsam veränderten, war die städtische Wirtschaft auch weiterhin von Klein- und Mittelbetriebe geprägt. Die seit den 1880er Jahren in Wien u.a. im Bereich des Maschinenbaus entstehenden industriellen Großbetriebe änderten zwar zahlenmäßig an dieser Dominanz nur wenig, doch hatten sie einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der Arbeitsbeziehung, die nun auch in den Klein- und Mittelbetriebe wesentlich stärker vom industriellen Großbetrieb geprägt wurde „als es seinem zahlenmäßigen Anteil an der Wirtschaft entsprach. Hausrechtliche verfasste Arbeitsverhältnisse

wie sie für das vor- und frühindustrielle Kleingewerbe charakteristisch waren, befanden sich gegen die Wende zum 20. Jahrhundert in weitgehender Auflösung, auch dort, wo der Kleinbetrieb bestehen geblieben war.“<sup>2</sup> Auch in den Klein- und Mittelbetrieben hatte sich das Prinzip der Lohnarbeit durchgesetzt und „das Arbeitsverhältnis von persönlichen, außerhalb des Produktionsprozesses liegenden Bindungen befreit.“<sup>3</sup>

Die bisher meist als Mitbewohner in den Haushalten des traditionellen Kleingewerbes lebenden unselbstständigen Arbeitskräfte müssen nun als Lohnarbeiter ihre Unterkünfte auf dem freien Wohnungsmarkt suchen. Der privatorganisierte und gewinnorientierte Wohnungsmarkt war nicht in der Lage, den durch freigesetzte Arbeitskräfte und Zuwanderung ausgelösten Bedarf zu decken. „Die Wohnsituation in Wien war nach internationalen Vergleichen stets die schlechteste in Europa.“<sup>4</sup> Dies blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung – die Tuberkulose wurde nicht zufällig international auch „Wiener Krankheit“ genannt.

Die zunehmende räumliche Trennung von produktiver, bezahlter Arbeit und dem Verbleib der reproduktiven, unbezahlten Arbeit im privaten Haushalt spiegelt sich auch in der Gebäudestruktur der fast ausschließlich von privaten Bauherren errichteten Miethäuser.

Die Gebäude bestanden – abgesehen von einer Geschäftszone im Erdgeschoss – ausschließlich aus Wohnungen, die dazu bestimmt waren, vermietet zu werden. Kleine Wohnungen, meist zwischen 20 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>, wurden vertikal durch ein Stiegenhaus, an dem

zentral auch die Toiletten und die Wasserentnahmestelle angeordnet waren, und horizontal durch lange Gänge erschlossen. Die so genannten „Bassena-Wohnungen“ bestanden aus einer zum Gang orientierten Küche und einem Zimmer, manchmal um ein Kabinett ergänzt. Um die Miete aufbringen zu können, mussten sie oft noch mit Bettgehern und Untermietern geteilt werden.

Von Seiten der Stadtverwaltung gab es kaum Eingriffe in den privatkapitalistisch organisierten Wohnungsmarkt, da zwischen 1873 und 1900 „die Hausherren einen Anteil von 58% im Gemeinderat“<sup>5</sup> stellten. Zu den Ausnahmen gehört die 1883 in der Wiener Bauordnung eingeführte Begrenzung der Bebauungsdichte auf maximal 85 % und der von der 1898 gegründeten „Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtsseinrichtungen“ errichtete „Lobmeyrhof“ – ein erster Ansatz gemeinnützigen Wohnungsbaus in Wien.

„Infolge des Zusammenbruchs der privatwirtschaftlichen Wohnungsversorgung nach dem Ersten Weltkrieg begannen in allen europäischen Ländern Experimente mit neuen Formen eines ‚sozialen Wohnbaues‘“<sup>6</sup> In Wien gehören dazu die „Siedlerbewegung“ und die „Gemeindebauten des Roten Wien“. „In rascher Folge erlässt die Gemeinde Wien in den Jahren 1917 und 1918 wohnungspolitische Programme, die bereits den kommunalen Wohnbau – darunter die Errichtung der ‚Kriegswohnungen‘ auf der Schmelz – und eine stärkere Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit enthalten. Dazu kommt im Februar 1917 die erste Verordnung zum Mieterschutz, die ungerechtfertigten Zinserhöhungen und willkürlichen Kündigungen erstmalig gesetzlich in den Riegel schiebt.“<sup>7</sup>

<sup>2</sup> Ehmer, Josef (1980): Familienstruktur und Arbeitsorganisation im frühindustriellen Wien. Wien: Verlag für Geschichte und Politik, S.168

<sup>3</sup> Ehmer, 1980, S.169

<sup>4</sup> Förster, Wolfgang (2013): Sozialer Wohnbau in Wien – 90 Jahre Erfolg und Herausforderung. In: Perspektiven Nr.2/3, S.28-36

<sup>5</sup> Csendes, Peter; Opll, Ferdinand (2006): Wien. Geschichte einer Stadt. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag, S.229

<sup>6</sup> Förster, Wolfgang; Novy, Klaus (1991): einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Wien: Picus Verlag, S.7

<sup>7</sup> Förster, Wolfgang; Novy, Klaus, 1991, S.15

Nachdem Wien 1922 den Status eines eigenen Bundeslands mit Steuerhoheit erhalten hatte, war die Basis für eine international beachtete kommunale Bautätigkeit geschaffen. Es sollte nicht nur ausreichend Wohnraum errichtet, sondern auch die charakteristischen Mängel und Defizite der alten „Bassena-Wohnungen“ behoben werden.

Dies begann schon mit der städtebaulichen Konzeption mit zentralen großen, grünen Höfen, die die gründerzeitliche Blockrandbebauung ablösten. Im Gegensatz zu den Mietskasernen wurden nun von einem Stiegenhaus maximal vier Wohnungen pro Geschoss erschlossen. Die Wohnungen bestanden aus mindestens zwei bewohnbaren Räumen. Die Gangküche wurde abgeschafft und alle Wohnräume, auch die Küchen, wurden direkt natürlich belichtet. Das Wasser musste nicht mehr von der „Bassena“ geholt werden, da eine Spüle mit Fließwasser zur Standardausstattung gehörte. Fast alle Wohnungen verfügten über einen Vorraum, von dem auch das eigene WC zugänglich war.

Doch gingen die Veränderungen weit über die Neuorganisation des Wohnungsgrundrisses einer Kleinwohnung hinaus. Die großen Hausanlagen mit oft mehr als tausend Wohnungen ermöglichten – entsprechend den gesellschaftsreformerischen Überlegungen der Sozialdemokraten – ein gemeinschaftliches Wohnen. Die auf großen Arealen errichteten Kommunalwohnbauprojekte offerierten vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Waschküchen, Badeanstalten, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Vortragssäle, städtische Bibliotheken, Vereinslokale, Ambulatorien und Praxen zur medizinischen Versorgung und Geschäftslokale.

Doch nicht nur im unmittelbaren Wohnungsumfeld, sondern auch auf gesamtstädtischer Ebene entstanden seit dem Ende des 19. Jahrhunderts in Wien und anderen europäischen Metropolen komplementäre Institutionen der sozialen Sicherung und der technischen Infrastruktur, die den städtischen Haushalt ergänzen. Für die Soziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel ist die Geschichte des Wohnens als eine „Geschichte der Ausgrenzung und Eingrenzung von Funktionen und Personen (...) ohne ihr Pendant, die Entwicklung der Organisation der Stadt als ganzer, nicht darzustellen.“<sup>8</sup>

Für viele – bis dahin in den Haushalt integrierte – Tätigkeiten, wie die zum Beispiel die Pflege und Betreuung kranker und hilfsbedürftiger Personen, werden neue zentrale Einrichtungen geschaffen – eine Entwicklung die in Wien bereits in die Vorkriegszeit, in die Amtszeit von Bürgermeister Karl Lueger zurück reicht. Seine Kommunalpolitik war durch die drei Schwerpunkte Ausbau und Kommunalisierung der technischen Infrastruktur, Raumordnung der expandierenden Stadt sowie die Reform der Gesundheits- und Armenfürsorge gekennzeichnet, deren Umsetzung nicht unabhängig voneinander erfolgen konnte, da sie sich gegenseitig bedingten.

Die traditionellen Formen häuslicher oder genossenschaftlicher Altersversorgung waren nicht mehr in der Lage, den quantitativen Anstieg der nicht erwerbstätigen Bevölkerung zu bewältigen. Besonders ältere Menschen waren häufig von Wohnungslosigkeit betroffen, da sie nicht mehr in einen Haushalt integriert waren und über kein oder ein

<sup>8</sup> Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim–München: Juventa, S.20

nur sehr geringes Einkommen verfügten. Sie bildeten sowohl in den privaten Pfründnerhäusern und Altenstiften, als auch in den öffentlichen Armen- und Siechenanstalten die größte Bewohnergruppe. „Berücksichtigt man den besseren Gesundheitszustand der Bürger auf Grund der leistbaren, besseren medizinischen Versorgung im Vergleich zu den Unterschichten Wiens, fällt dennoch auf, dass 1903 über 90 % der BewohnerInnen des Bürgerversorgungshauses zwischen 60 und 90 Jahre alt waren. Im Vergleichszeitraum waren ungefähr 67 % der Armen und Alten des Allgemeinen Versorgungshauses Alserbach in diesen Altersklassen.“<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Kogler, Kathrine E. (2005): Die geschlossene Armenpflege in Wien vor dem Bau des Lainzer Versorgungshauses. In: Arias, Ingrid; Horn, Sonia; Hubenstorf, Michael (Hg.): „In der Versorgung“. Vom Versorgungshaus Lainz zum Geriatriezentrum „Am Wienerwald“, Wien: Verlagshaus der Ärzte

<sup>10</sup> Csendes, Peter; Opll, Ferdinand, 2006, S.228

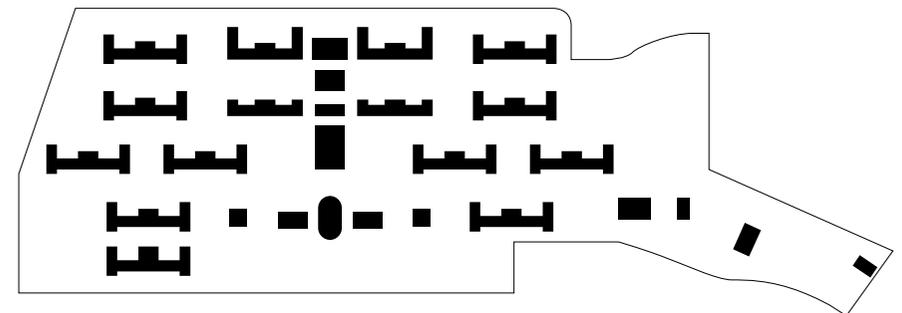
<sup>11</sup> Vgl. Feuerstein, Christiane (2009): Vom Armenhaus zur sozialen Infrastruktur. Altersversorgung in Wien. Enzyklopädie des Wiener Wissens, Band X Altersversorgung. Weitra: Bibliothek der Provinz, S.69-76.

Da die bestehenden Wohlfahrtseinrichtungen und Versorgungshäuser in keiner Weise dem rasch wachsenden Bedarf entsprachen, sollte 1899 eine erste administrative Reorganisation, die u.a. die Anlage eines zentralen „Armenkatasters“ vorsah zu einer Verbesserung der Situation beitragen. „Kommunale Fürsorgepolitik wurde im Sinne einer karitativen Armenfürsorge verstanden, als eine aus christlichem Ethos herausgewährte Gabe, die für ein zum Überleben notwendiges Minimum sorgen sollte; alles andere, sodass unumstößliche, erneut an liberale Ideologie und Praxis gemahnende christlich-soziale Credo, müsse exklusiv der privaten Initiative überlassen bleiben.“<sup>10</sup>

Zwei Jahre später, am 5. Juli 1901 genehmigte der Wiener Gemeinderat den Bau eines neuen Versorgungshauses im Pavillonsystem mit etwa 2.000 Betten am südwestlichen Stadtrand.<sup>11</sup> Am 18. Juli 1904 zogen 2.598 BewohnerInnen ein, deren Zahl bis zum Jahr 1913 auf 4.839 Personen anstieg. Das Versorgungsheim in Lainz, eine der fortschrittlichsten Einrichtungen seiner Zeit,



Bürgerversorgungshaus an der Währinger Straße, 1860



Versorgungsheim Lainz, 1904

wurde zur zentralen Verteilungsstelle der Wiener Armenpflege: Hier wurden nicht nur alle Lebensmittel und Waren entgegen genommen und weitergeleitet, sondern auch alle zur Aufnahme bestimmten Personen ärztlich untersucht und in eines der anderen Versorgungshäuser überwiesen bzw. direkt aufgenommen.

Nach dem ersten Weltkrieg war die Reform des Wohlfahrts- und Gesundheitswesens – neben dem umfangreichen Wohnbauprogramm – ein weiterer politischer Schwerpunkt der Gemeinde Wien. Die unter der Leitung von Dr Julius Tandler entwickelten und am 30. Juni 1921 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen „Richtlinien für die neue Organisation des Wohlfahrtssystems“ betrafen vor allem den Bereich der Familien- und Jugendfürsorge.

Die Reorganisation der bestehenden Versorgungshäuser und die Reform der Hausordnungen führte zu einer weiteren Differenzierung und räumliche Trennung der BewohnerInnen nach Gesundheitszustand, Alter und Geschlecht.

### **„Normbiografie“ und Wohnfolgeeinrichtungen**

Die ökonomische Lebenssituation im höheren Alter verbesserte sich mit der Einführung der Sozialversicherungsgesetzgebung und der staatlichen Pensionssysteme. „Alter“ wurde zu einer eigenständigen Lebensphase, die klar von der vorhergehenden Phase der Berufstätigkeit getrennt wurde.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde in Wien, wie in anderen (westlichen) Wohlfahrtsstaaten das System der sozialen Sicherung weiter ausgebaut. Die Orientierung am Erwerbssystem führte zur Chronologisierung und zur Dreiteilung des Lebenslaufs in die Phasen Kindheit – Schulzeit, Erwerbsleben – Ruhestand, Rente – Pension („Standardisierte Normalbiografie“). Doch nicht nur Schulpflicht und Rentenbezug wurden an kalendarische Alters-

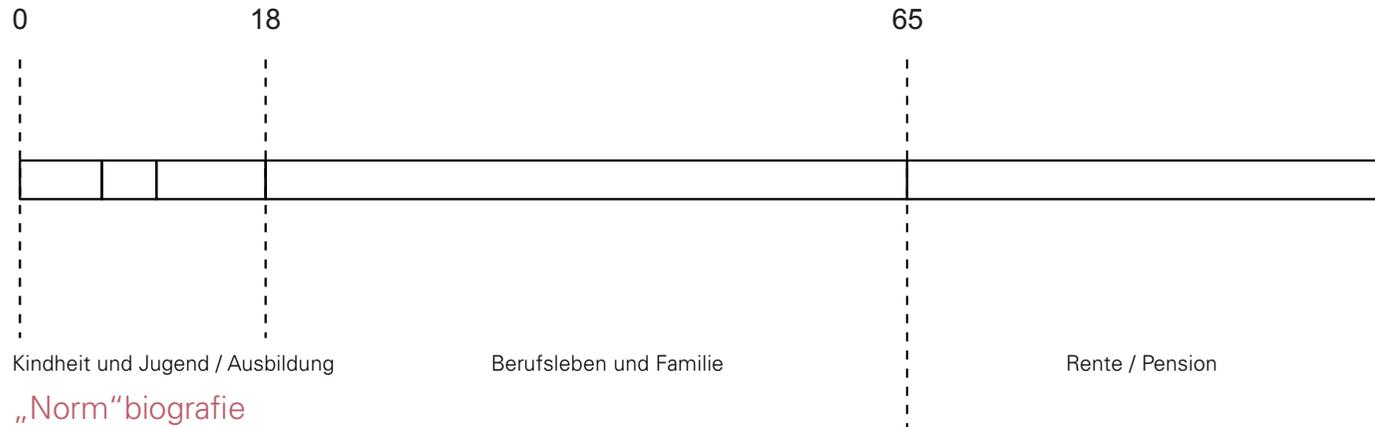
grenzen gebunden, sondern auch straf- und zivilrechtliche Verantwortung, das aktive und passive Wahlrecht oder verschiedene Berechtigungssysteme (Fahrpreise, Eintrittskarten, ...).

Die „Institutionalisierung des Lebenslaufs“<sup>12</sup> war begleitet von der Entstehung entsprechender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die ihren räumlich-organisatorischen Ausdruck in eigenen baulichen Typologien, wie Kindergärten und Schulen oder Pensionistenwohnhäusern und Pflegeheimen gefunden haben.

In den 1960er Jahren das industrielle Bauen von Großsiedlungen zur favorisierten Variante zur Lösung des Wohnungsproblems. Nicht nur Kindergärten und Schulen, sondern auch Jugendzentren und Senioreneinrichtungen werden als Wohnfolgeeinrichtungen in die am Stadtrand von Wien entstehenden Großsiedlungen integriert. Sie gehören ebenso wie ambulante Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Apotheken) zur gesetzlich verankerten Daseinsfürsorge und ergänzen die kommerzielle Infrastruktur (Geschäfte des Einzelhandels, ...). Die Wohnfolgeeinrichtungen waren meist zentral in den entstehenden Siedlungen angeordnet und durch ein Straßen- und Fußwegesystem mit den Wohnungen, Parkplätzen und Grünflächen verbunden.

Die Planung der Stadterweiterungsgebiete folgte dem Konzept der funktionalistischen Stadtplanung, das eine großräumige Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung verfolgte. Die Siedlungen waren durch eine relative homogene Bebauung und großzügige Grünräume gekennzeichnet. Rationalisierung und Effizienz finden ihren Ausdruck nicht nur in der standardisierten

<sup>12</sup> Kohli, Martin (1985): Die Institutionalisierung des Lebenslaufes. Historische Befunde und theoretische Argumente. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie Nr.37., S. 1-29



## altersgerecht

= Soziale Infrastruktur für jedes Lebensalter



Großserienproduktion der oftmals in Fertigbauweise hergestellten Siedlungen, sondern auch in den Wohnungsgrundrissen.

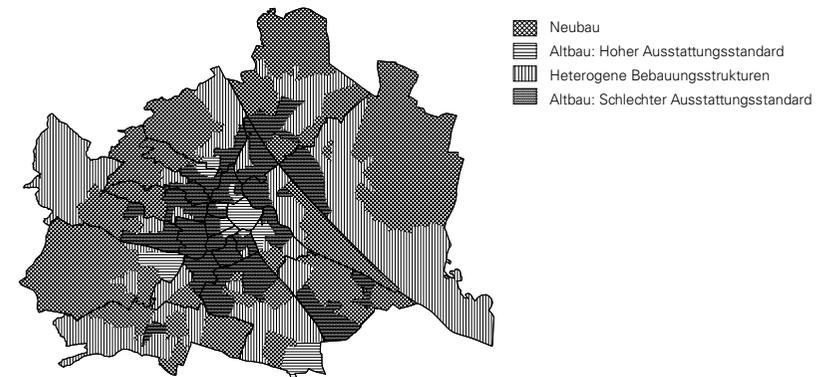
Das Wohnen wird nun (komplementär zur Arbeitswelt) ausschließlich dem Bereich der Freizeit zugeordnet.

Der Haushalt beschränkt sich meist auf die blutsverwandte Kleinfamilie, was zu einer Intensivierung und Emotionalisierung der familiären Beziehungen führte. Mit der Intimisierung der Beziehungen wurde die Wohnung zu einem nach außen abgeschlossenen Bereich, der den Kontrast zwischen familialer Privatheit und Öffentlichkeit noch vertieft.

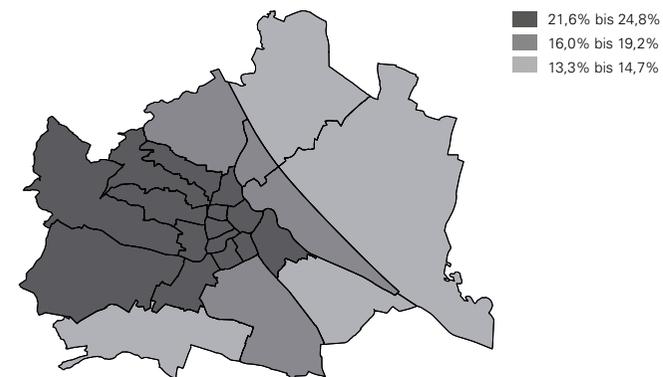
Die Konzentration der Gemeindepolitik auf die Errichtung von Neubauten am Stadtrand und die Nichtbeachtung des Wiener Althausbestands führte zu innerstädtischen demographischen Verschiebungen: Junge kaufkräftige Familien zogen vermehrt in die größeren und besser ausgestatteten Wohnungen am Stadtrand, während die ältere Bevölkerung, die oftmals nur über sehr geringes Einkommen (Rente oder Pension) verfügte, in den innerstädtischen Bezirken mit einem nicht mehr zeitgemäß ausgestatteten Wohnungsbestand verblieb.

Der schlechte Ausstattungsstandard der Wohnungen erschwerte vielen älteren BewohnerInnen die Haushaltsführung: Die sanitären Anlagen waren unzureichend (häufig befand sich das WC am Gang) und zum Heizen musste die Kohle aus dem Keller geholt werden. Da viele Ältere alleine lebten, konnten diese Einschränkungen in der Alltagsbewältigung nicht durch andere Haushaltsmitglieder kompensiert werden.

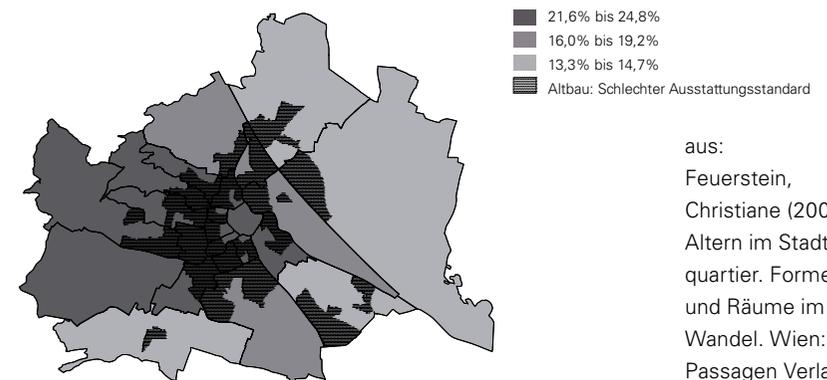
Diese labile Wohn- und Versorgungslage erforderte, auch bei einer nur geringfügigen Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands, eine Übersiedlung in eine Pflegeeinrichtung. Konsequenz war eine steigende Fehlbelegung der städtischen Pflegeheime. Mit der Schaffung einer neuen stationären Wohnform, dem Pensionistenwohnheim, wurde dieses Problem gelöst. In ihrer baulichen Organisation orientierten sich die Pensionistenwohnheime nicht mehr wie frühere Einrichtungen am Krankenhausbau, sondern am zeitgenössischen Wohnbau und den organisatorischen Prinzipien des Hotels- oder Appartementbaus.



Wohnungsausstattungsstandard, Wien 1971



Bevölkerung 65+, Wien 1971



Wohnungsausstattungsstandard & Bevölkerung 65+, Wien 1971

aus:  
 Feuerstein,  
 Christiane (2008):  
 Altern im Stadt-  
 quartier. Formen  
 und Räume im  
 Wandel. Wien:  
 Passagen Verlag  
 Abb. 19 - 21; S.83

<sup>13</sup> Mitscherlich, Alexander (1965): Die Unwirtlichkeit unsere Städte. Anstiftung zum Unfrieden

<sup>14</sup> Lefebvre, Henri (1972): Das Alltagsleben in der modernen Welt

<sup>15</sup> Förster, Wolfgang (2013): Sozialer Wohnbau in Wien – 90 Jahre Erfolg und Herausforderung. In: Perspektiven Nr.2/3, S.33

Kritik an der der „Unwirtlichkeit unserer Städte“<sup>13</sup> und die Wiederentdeckung des alltäglichen Lebens<sup>14</sup> führten im Wien der 1970er Jahre zu einer verstärkten Auseinandersetzung und Neubewertung historischer Architektur und zu einem neuen Umgang mit dem (vor)gründerzeitlichen Wohnungsbestand. Der Stadtentwicklungsplan von 1985 dokumentiert den Paradigmenwechsel in den Konzepten der Stadtplanung. Stadterneuerung und Stadterweiterung werden nicht mehr als Gegensätze betrachtet, sondern als einander ergänzende Vorhaben. „Wiens ‚sanfte Stadterneuerung‘ wurde mit Zehntausenden mieterInnenfreundlichen sanierten Wohnungen zum weltweit größten Stadterneuerungsprogramm.“<sup>15</sup>

## Strukturwandel

Der in den 1970er Jahren begonnene Strukturwandel hat nicht nur zu neuen Organisationsformen von Arbeit (sozio-ökonomischer Wandel), sondern auch zur Entstehung neuer Haushalts- und Lebensformen (sozio-demografischer Wandel) und zu Veränderungen in der Alltagskultur (sozio-kultureller Wandel) beigetragen.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen standortabhängigeren Produktionsformen (sozio-ökonomischer Wandel) fordern von den Beschäftigten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität und unterstützen damit die internationale und nationale Migration. Die Reduktion struktureller Kontinuitäten im Arbeitsleben ist mit einer allgemeinen Lockerung der Formen sozialer Interaktion (sozio-kultureller Wandel) verbunden. Bisher gewohnte Muster und gesellschaftliche Übereinkünfte über die Art zu arbeiten und zu leben werden in Frage gestellt. Es ist immer weniger üblich, nur einen Beruf, einen Arbeitsge-

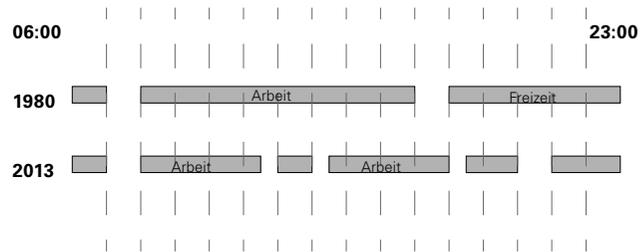
ber, einen Arbeitsort, eine Ehe und immer gleich getaktete Arbeitstage und Ladenöffnungszeiten zu haben.

Die dreiteilige „Normbiografie“ verwandelt sich in eine „Multigrafie“; in ein Mosaik aus Lebensphasen und Lebensstilen. Das kalendarische Alter verliert als Marker in vielen Lebensbereichen an Bedeutung. Immer häufiger ist ein Wechsel der Lebensphase auch mit einem Ortswechsel verbunden und führt zu einer steigenden Wohnmobilität. Mit den neue Lebens- und Haushaltsformen, wie Wohngemeinschaften, Alleinlebende mit und ohne Kinder, Paare mit und ohne Kinder oder sogenannte Patchworkfamilien, verändert sich im Laufe eines Lebenszyklus auch häufiger die Anzahl der Haushaltsmitglieder und die Intensität der Beziehungen. Die zunehmende Zahl von Migranten aus unterschiedlichen Herkunftsländern unterstützt die weitere Pluralisierung von Lebensstilen und sozialen Milieus.

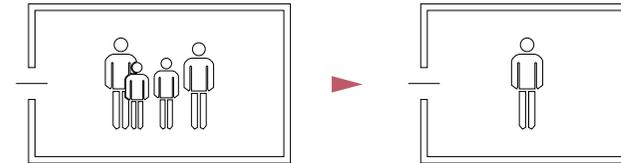
Insgesamt lässt sich eine Tendenz der Singularisierung von Haushalten erkennen. Mit der Reduktion der Haushaltsmitglieder steigt aber auch die ökonomische Belastung des einzelnen Haushalt, da sich die Relation zwischen den für Erwerb und Erhalt der Wohnung notwendigen Kosten und der Anzahl der Personen, auf die sich diese Kosten verteilen verschlechtert. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich also nicht nur den zunehmenden Anteil der 65+Jährigen an der Gesamtbevölkerung (sozio-demografischer Wandel).

Die Grenzen zwischen den Lebensbereichen – »Arbeiten«, »Wohnen« und »Freizeit« – die in der Moderne getrennt wurden, werden nun wieder fließend. Aktivitäten, die bisher in einer raum-zeitlichen Kontinuität

## „Norm“biografie verwandelt sich in „Multi“grafie



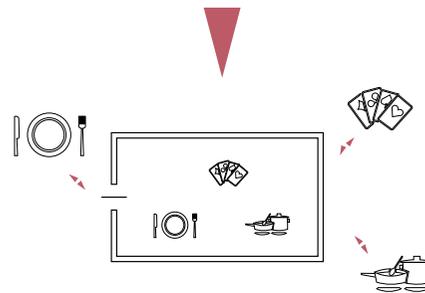
Neue Zeitmuster der Alltagsorganisation



Neue Lebens- und Haushaltsformen

## Wohnumfeld

= vielfältiger Optionsraum



Neue Organisation alltäglicher Tätigkeiten

organisiert waren, nämlich an einem Ort, in einem Unternehmen, in einem Arbeitsverhältnis, in einer Lebensbeziehung, werden zerlegt und neu organisiert. Parallel dazu erfährt das Spektrum alltäglicher Tätigkeiten eine Erweiterung und stellt den Einzelnen vor zunehmend komplexer

werdende Anforderungen. Zu den alltäglichen Tätigkeiten gehören nicht nur Einkaufen, Kochen, Kinderbetreuung, Treffen mit Freunden oder sportliche Aktivitäten, sondern auch Entscheidungen über die sich ständig weiter diversifizierenden Angebote der Energie- und Kommunikations-

technologieanbieter u. Ä. Alle diese unterschiedliche Fähigkeiten erfordernden Tätigkeiten müssen nun – natürlich entsprechend effizient – in dem keineswegs verlängerten 24-Stunden-Tag untergebracht werden. Damit entstehen neue Zeit-Raumnutzungs-Muster.<sup>16</sup>

Die neuen Formen der Organisation alltäglicher Tätigkeiten, die unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens und ein zunehmendes Neben- und Miteinanderwohnen unterschiedlicher Kulturen, sowie die Singularisierung der Haushalte und die steigende ökonomische Belastung des einzelnen Haushalts, machen kollektiv organisierte Modelle, die allen Altersgruppen räumliche und soziale Synergien ermöglichen, interessant. Nicht nur von Älteren, sondern auch von Jüngeren, die auf Grund zunehmender Mehrfachbelastung in Beruf und Familie einen immer komplexer werdenden Alltag zu bewältigen haben, werden leistbare Angebote, die die Organisation des privaten Haushalts erleichtern oder die Pflege von Kontakten und Netzwerken unterstützen, zunehmend nachgefragt. Das wohnungsnah Umfeld verwandelt sich in einen Optionsraum mit vielfältigen Angeboten für alle Generationen.

Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen und erfordert eine Modifizierung und Weiterentwicklung existierender Wohnbautypologien. In Wien wurde mit der Einführung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ als vierter Säule in den Bauträgerauswahlverfahren (seit 2006) die Bedeutung einer sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen betont. So sind in den letzten Jahren verschiedene Kooperationsmodelle entstanden,

die haushaltsnahe Dienstleistungen, aber auch Pflegeleistungen anbieten. Hausverwaltungen und Hausbetreuungen, die nicht nur kleinere Reparaturen unbürokratisch erledigen, sondern auch kommunikative und soziale Aufgaben übernehmen, werden zu wichtigen Schnittstellen.

Lange Zeit wurde das Thema „altersgerechtes Bauen“ vor allem unter dem Aspekt einer hindernisfreien Wohnung / Wohnumfeld betrachtet. Hindernisfrei bedeutet nicht nur die Vermeidung von Stufen und Schwellen, sondern auch die Bereitstellung von ausreichenden Bewegungsflächen, die Schaffung erkennbarer Strukturen, die die Orientierung erleichtern, und die Anpassbarkeit von Gebäuden an individuelle Bedürfnisse (Montage von Haltegriffen, Teilunterfahrbarkeit der Küche, etc.). Besonders wichtig ist es darauf zu achten, dass durch eine unzeitgemäße Wohnungsausstattung, fehlende Lifte und andere bauliche Barrieren nicht Hindernisse entstehen, die einen Unterstützungsbedarf erst erzeugen oder verstärken.

Obwohl die Zunahme an Lebensjahren heute mit einer Zunahme der beschwerdefreien Lebensjahre einhergeht, nehmen – wenn auch individuell in ganz unterschiedlichem Umfang – funktionelle Fähigkeiten mit steigendem Lebensalter ab, während sensorische Einschränkungen und im hohen Lebensalter auch Multimorbidität zunehmen. Entsprechende baulichen Maßnahmen erleichtern die eigenständige Lebensführung auch bei physiologischen und pathologischen Veränderungen.

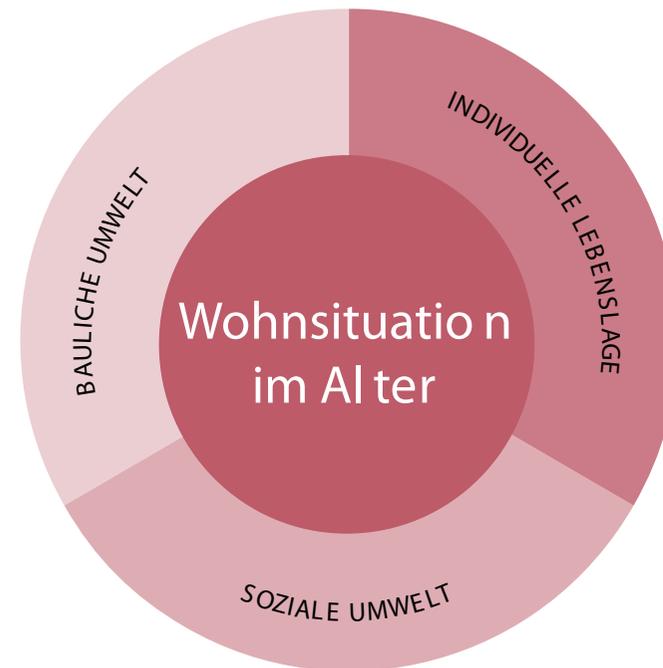
## **Altersgerecht statt Altersgerecht**

<sup>16</sup> Vgl. Feuerstein, Christiane (2014): Glokalisierung. Raumorganisation und Bildproduktion, In: Fischer, Michael; Hahn, Johannes (Hg.): Europa neu denken. Regionen als Ressource. Salzburg: Verlag Anton Pustet

Barrierefreiheit ist wichtig – doch ist sie nicht das alleinige Kriterium dafür, dass Personen alleine leben können oder wollen. Bisher zu wenig Beachtung geschenkt wurde dem umgebenden Sozialraum. Gerade durch psychische Krankheit oder körperliche Einschränkungen vulnerable Personen benötigen oftmals eine besondere Unterstützung in ihrer persönlichen, alltäglichen Lebensführung und bei der Führung des Haushalts. Hier sind andere Konzepte gefragt.

Funktionsverluste – im Alter, aber auch bei Krankheit und Behinderung – führen meist zu einer Reduktion des persönlichen Bewegungsradius. Mit zunehmendem Alter nimmt daher die in der Wohnung verbrachte Zeit zu. Dies kann zu sozialer Isolation führen, die jedoch auch in anderen Lebensphasen durch Kinderbetreuung, Teilzeitarbeit, Heimarbeitsplätze und den damit verbundenen Anteil der zu Hause verbrachten Zeit entstehen kann.

Die sozialräumliche Umwelt – die Wohnung, das Haus, die Siedlung und das erweiterte Wohnumfeld – gewinnt im Alltag an Relevanz und bestimmt den Handlungsradius der Bewohnerinnen und Bewohner, die hier viel Zeit verbringen. Die Umwelt kann sowohl Barriere (z.B. bei einer nicht ausreichenden infrastrukturellen Versorgung), als auch als Ressource, die Austausch fördert und Partizipationsmöglichkeiten eröffnet, sein. Die Reduktion von baulichen Barrieren, die soziale Integration und die Bereitstellung einer bedarfsentsprechenden Infrastruktur im fußläufigem Umfeld trägt dazu bei, eine Balance zwischen den Anforderungen der Bewohner in den unterschiedlichen Phasen des Lebenszyklus und dem (städte-) baulichen Umfeld in Bestand und Neubau herzustellen. Eine altersgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes



eröffnet allen Generationen Möglichkeiten der autonomen Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben.

Um starre Altersgrenzen zu vermeiden, wird mit dem Begriff altersgerecht bewusst auf eine Definition „älterer“ Bewohner verzichtet. So individuell wie die Lebensbedingungen der Bewohner einer Siedlung oder eines Quartiers sind, so verschieden sind auch die Zeitpunkte im Lebensverlauf, an denen bestimmte alters- und lebenslauftypische Problematiken auftreten.

### **Von der altersgerechten Infrastruktur zum Netzwerk altersgerechter Unterstützung**

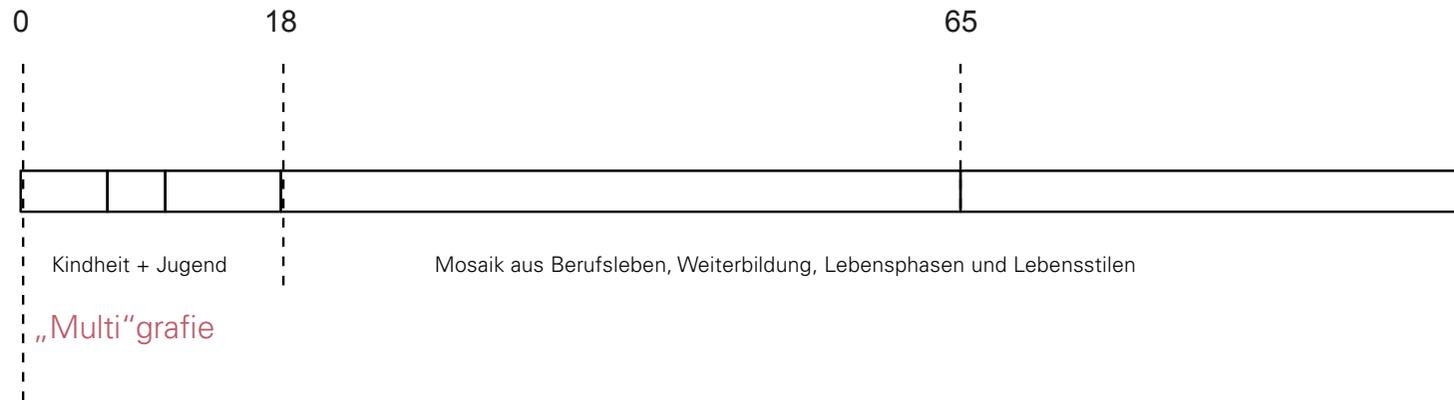
Das Konzept der kommunalen Daseinsfürsorge führte zu einer weiteren Differenzierung der Anspruchsgruppen, die ihren Ausdruck in sich immer stärker spezialisierenden organisatorischen Strukturen der sozialen Infrastruktur findet. Dem entspricht eine zu dieser Zeit auch in vielen anderen Bereichen – wie der Medizin, den Wissenschaften oder der Architektur und Stadtplanung – feststellbare zunehmende Kategorisierung und Spezialisierung. Im Sozial- und Gesundheitswesen führte dies zu organisatorischen und baulichen Strukturen, die oft mehr an der Logik eines reibungslosen Ablaufs des Betriebs, als an den Bedürfnissen der KlientInnen oder der MitarbeiterInnen orientierten waren.

Inzwischen hat auch in den Konzepten der Unterstützung und Pflege ein Paradigmenwechsel stattgefunden. Im



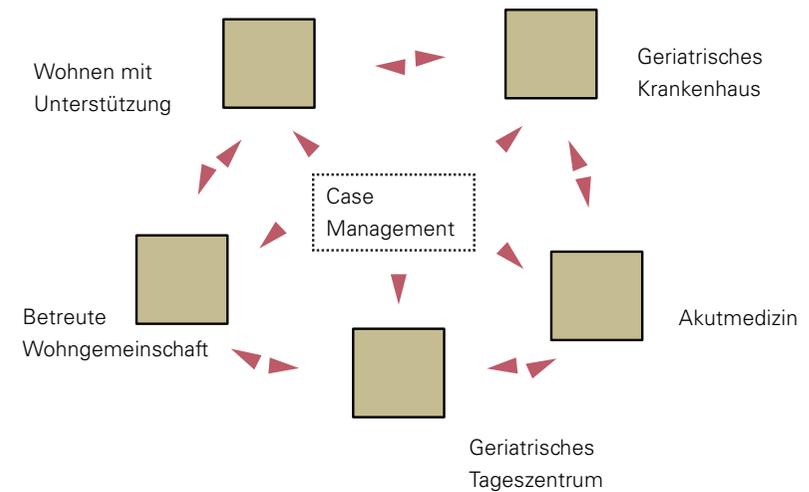
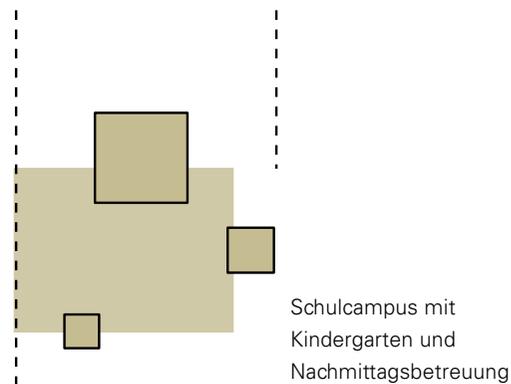
## wohnumfeld & sozialraum

Konzept der gestuften Öffentlichkeiten



## alternsgerecht

= Netzwerk der Unterstützung in allen Lebensphasen



Gegensatz zu früheren Pflegemodellen, die sich überwiegend an Defiziten wie Krankheit, Gebrechlichkeit oder eingeschränkten sensorischen und motorischen Fähigkeiten orientierten und von einer organ-medizinischen

Ausrichtung geprägt waren, stellen aktuelle Konzepte die Förderung von Fähigkeiten und die Erweiterung von Kompetenzen in den Mittelpunkt und betonen das Recht auf Selbstbestimmung.

Mit dem im Juni 2004 vom Gemeinderat beschlossenen „Strategiekonzept für die Betreuung älterer Menschen in Wien“ soll sich nun nicht mehr der Mensch um das System, sondern das System um den Menschen drehen. Die neuen, stärker klientenbezogenen Konzepte der Pflege erfordern auch neue architektonische Konzepte und so sind seit 2010 eine Reihe neuer Wohn-Pflegehäuser entstanden.<sup>17</sup>

Parallel dazu entstanden Pläne zur Umgestaltung des ehemaligen Pflegeheims Lainz zu einem Wohnquartier.

Die altersgerechte Infrastruktur des 20. Jahrhunderts beginnt sich im 21. Jahrhundert in ein Netzwerk altersgerechter Unterstützung zu verwandeln, das im ganzen Stadtgebiet kleinräumig in bestehende und neu zu schaffende Siedlungsstrukturen integriert wird.

Mit der Dezentralisierung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, die – sowohl ambulant, als auch stationär – in akuten Krisen begleiten und in allen Lebensphasen unterstützen, entsteht ein Netz von kleinräumig im Stadtgebiet verteilten Angeboten, die in bestehende und neu zu schaffende Siedlungsstrukturen integriert werden müssen.

Damit drängen stadt- und siedlungsstrukturelle Aspekte des Wohnens in den Vordergrund und legen eine stärkere Vernetzung und Verzahnung des Wohnbaus mit dem Gesundheits- und Sozialwesen und der Stadtplanung nahe.

Befragt nach ihren Wohnungswünschen wollen die meisten älteren Menschen ein „ganz normales Leben“ führen wie bisher: alleine oder mit Partner, mit Verwandten und Freunden. Mit zunehmender barrierearmer bzw. barrierefreier Gestaltung der Wohnungen und deren Umfeld und verschiedenen Formen sozialen Managements im Wohnbau wird dies in Zukunft auch verstärkt möglich sein.

Inzwischen wird in Wien die Unterbringungen von pflegebedürftigen, kranken und behinderten Personen nicht mehr nur von städtischen Einrichtungen im Sinne der Sicherung der kommunalen Daseinsfürsorge wahrgenommen, sondern auch von einer Vielzahl von Pflegedienstleistern. Der Gesundheits- und Pflegebereich hat sich zu einem segmentierten Markt mit neuen Anbietern und Angeboten entwickelt.

In den letzten Jahren sind – initiiert von verschiedenen Akteuren – sowohl im Bestand, als auch im Neubau viele Projekte entstanden, die sich mit ganz unterschiedlichen Ansätzen, wie Flexibilität bzw. Anpassungsfähigkeit in der Grundrissgestaltung, Möglichkeiten der Mehrfachnutzung bis hin zu neuen Erschließungssystemen, um ein für alle Generationen attraktives Wohnangebot bemühen. Sie unterscheiden sich auch in der Form ihrer Organisation. So gibt es nachbarschaftlich orientierte Projekte, unterschiedlichste Formen der Hausgemeinschaft, gemeinschaftsorientierte Wohngruppen, aber auch verschiedene Kooperationsprojekte zwischen Wohnbauträgern und Pflegedienstleistern. In einigen der Projekte werden auch

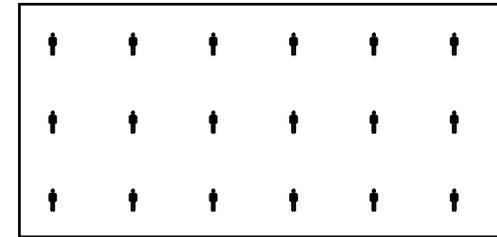
<sup>17</sup> Vgl. Leeb, Franziska (2009): wohnen.pflegen.leben. Neue Wiener Wohn- und Pflegehäuser. Wien: Bohmann Verlag

alltagserleichternde Dienstleistungen und/oder bedarfsgerechte Unterstützung angeboten.

Diesen Projekten gingen Einzelprojekte voraus, in denen die meist politisch oder auch religiös motivierten InitiatorInnen in selbstorganisierten Wohnprojekten ihren Lebensraum eigenverantwortlich nach ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen gestalten. Oft konnte hier eine besondere Qualität erzielt werden, die sie zum Vorbild nachfolgender Wohnbauprojekte im geförderten Wohnbau machte. So gründete 1986 eine private Initiative – lange bevor das Thema „Generationenwohnen“ aktuell war – die Hausgemeinschaft B.R.O.T., deren Initialen für Beten-Reden-Offensein-Teilen stehen. In dem von Ottokar Uhl gestalteten Wohnprojekt leben seither Jüngere und Ältere, Familien und Alleinstehende zusammen und unterstützen sich bei Bedarf auch im Alltag. Im Bereich der Erschließung ist eine offene Halle an die Stelle herkömmlicher Ganglösungen getreten.

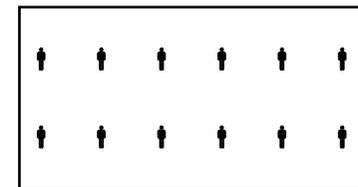
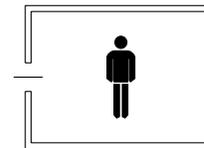
In der Forschungsarbeit wurden die unterschiedlichen Ansätze drei sozialräumlichen Kategorien – Nachbarschaft, Hausgemeinschaft und Wohngemeinschaft – zugeordnet, die sich in ihrer baulichen Struktur, in ihrem Raumangebot und in ihrer Organisationsform voneinander unterscheiden und durch eine unterschiedliche Intensität der sozialen Interaktion charakterisiert sind.

**Nachbarschaft** Neue Wohnanlagen werden meist als generationengemischte Wohnquartiere konzipiert. Kommunikationsdrehscheiben und siedlungsbezogene Ansprechstellen unterstützen hier durch moderierte Prozesse die Entstehung einer lebendigen Nachbarschaft.

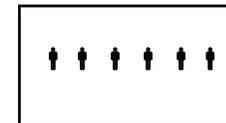


Nachbarschaft

## alternsgerechte wohnformen



Hausgemeinschaft



Wohngemeinschaft

Sie informieren niedrigschwellig über soziale Angebote im Stadtteil und Bezirk und können im Bedarfsfall auch Unterstützungsangebote vermitteln.

**Hausgemeinschaft** Internationale und Wiener Beispiele zeigen, dass das Konzept der Hausgemeinschaft, sowohl in adaptierten bestehenden Gebäuden, als auch im Neubau ein breites Interesse findet. In Ergänzung zur eigenen, privaten Wohnung werden – je nach Interessenslage der BewohnerInnen – Gemeinschaftsräume für unterschiedlichste Nutzungen, Werkstätten, aber auch Autos, Fahrräder und anderes geteilt. Manche Hausgemeinschaften verfügen auch über eine Gästewohnung, die im Bedarfsfall einer Pflegeperson zur Verfügung gestellt werden kann.

**Wohngemeinschaft** In betreuten Wohngemeinschaften für ganz unterschiedliche Zielgruppen (Jugendliche, Personen mit körperlichen Einschränkungen oder psychischen Problemen, ebenso wie für ältere Menschen) ist die Moderation des Zusammenlebens ein integraler Bestandteil des Konzepts.

Die Projekte unterscheiden sich in der gewählten Organisationsform und hinsichtlich der beteiligten Akteure. In einigen Projekten sind Initiatoren, Auftraggeber, Projektkoordinatoren und unter Umständen auch BewohnerInnen ident, bei anderen Projekten hingegen verteilen sich die Rollen auf unterschiedliche Akteure. Um diesen die Möglichkeit zu geben, ihr Erfahrungswissen in zukünftige Planungsprozesse einbringen zu können, wurden im Zuge dieses Forschungsprojektes gemeinsam mit Franziska

Leeb drei Workshops gestaltet. BauträgerInnen, QuartiersmanagerInnen, PflegedienstleisterInnen, SoziologInnen und BewohnerInnen wurden eingeladen, um Fragen nach Möglichkeiten und Grenzen unterschiedlicher Wohnmodelle, der Erfordernis neuer Raumprogramme, dem Umgang mit Moderations- und Kommunikationsprozessen und notwendigen Veränderungen in den bau- und förderungsrechtliche Rahmenbedingungen, sowie bisher gemachte Alltagserfahrungen zu diskutieren.

Die Diskussionen haben gezeigt, wie wichtig es ist die Kommunikation der Bewohner und BewohnerInnen durch moderierte Prozesse, sei es nur in der Anfangsphase, sei es als kontinuierliche Begleitung im Alltag, gezielt zu fördern.

Alternsgerechte Wohnformen zeichnen sich durch kluge Kombinationen aus (minimiertem) privatem Wohnraum einerseits und maximiertem Kollektivraum andererseits aus. Ihre bauliche Strukturen und Raumprogramme unterstützen unterschiedlichste Formen sozialer Interaktion. Sie beschränken sich nicht auf die private Wohnung, sondern beziehen das wohnungsnahes Umfeld ein und stellen ein wohnungsnahes Dienstleistungsangebot (Haushalt, Pflege) bereit.

Die Wohnsiedlung oder das Quartier sind für die Gestaltung eines alternsgerechten Umfeldes die wirkungsvollste räumliche Ebene, den sie sind einerseits klein genug, um alle wichtigen Aspekte im Blick zu haben und andererseits groß genug, um eine Vielfalt von Akteuren und Organisationen beteiligen und aktivieren zu können.

## Ergebnis & Conclusio

Alternsgerechte Wohnformen sind leistbar und bedarfsgerecht und ermöglichen in einem barrierearm gestalteten Umfeld unterschiedlichste Formen sozialer Interaktion. Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung der Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfeldes sollte ein Qualitätsmerkmal jeder neuen Wohnung sein. Sie ermöglicht Bewohnern ihre bisherige Wohnung auch bei Eintreten einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit weiter nutzen zu können und trägt damit zur Verzögerung oder Verhinderung eines erzwungenen Wohnungswechsels bei und verbessert zudem die Vermietbarkeit der Wohnungen für alle Zielgruppen. Alle wichtigen Infrastrukturanlagen, wie Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, aber auch ein Café oder eine Apotheke sollten leicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Da jeder Ort, jede Siedlung anders ist, sind diversifizierende Vorgehensweisen erforderlich, die bedarfsgerecht auf die jeweilige Herausforderung reagieren und die ortsspezifischen Potentiale nutzen. Bei der Konzeption und Umsetzung sind folgende Punkte zu bedenken:

### **! Alternsgerechte Konzepte sind Integrierte Konzepte**

Integrierte Konzepte erfassen die Problematik der Querschnittsmaterie und überwinden sektorale Aufteilung. Sozialräumliche Konzepte können sich auf der Ebene der Wohnsiedlung besonders gut entfalten und sollten folgende Aspekte berücksichtigen:

- Sie sollten **themenübergreifend** sein, um übergeordnete Zusammenhänge darstellen zu können.

- Sie sollten **ressortübergreifend** sein, damit die einzelnen städtischen Fachabteilungen der Bereiche Wohnbau, Stadtplanung, sowie Gesundheit und Soziales in einem kooperativen Prozess gemeinsam ein Konzept erarbeiten, das dann auch über den entsprechenden politischen Rückhalt verfügt.
- Sie sollten **akteureübergreifend** sein, und auch BewohnerInnen, Pflegedienstleister und nicht institutionalisierte Organisationen und Personen bei der Entwicklung und Umsetzung mit einbeziehen.
- Sie sollten **ressourcenübergreifend**, d.h. Finanzquellen aus verschiedenen Ressorts bündeln, und u.U. neu verteilen.
- Sie sollten **prozessorientiert** sein, um sich an ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.
- Sie sollten **räumlich gegliedert** sein und **gebietsbezogene** Aussagen und die gesamtstädtische Perspektive zusammen bringen.

### **! Alternsgerechte Wohnformen als „inserts“**

Alternsgerechte, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen, die kleinräumig in neue oder bestehende Wohnhausanlagen und in die bestehende Stadtstruktur als „inserts“ integriert werden, vermögen einen Beitrag zur sozialen Kohäsion der gesamten Wohnsiedlung leisten.

Inserts können sein:

- **Kommunikationsdrehscheiben & siedlungsbezogene Ansprechstellen.** Niedrigschwellige Koordinations- und Beratungsmöglichkeiten für alle Bewohner können ganz unterschiedlich organisiert sein. In

der OASE 22 ist das von der Stadtteilarbeit der Caritas Wien betriebene Quartiersmanagement eine bauteilübergreifende Ansprechstelle für alle Bewohner in sozialen und kulturellen Fragen. Die Mitarbeiter unterstützen u.a. den Aufbau eines BewohnerInnenforums, setzen Impulse für Kulturen und Generationen übergreifende Aktivitäten und bieten Serviceleistungen für verschiedene Bewohnergruppen an. Aber auch Pflegedienstleister können diese Aufgabe übernehmen. So verantworten die Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH in der sanierten Kornhäuselvilla nicht nur die Pflege der BewohnerInnen einer betreuten Wohngemeinschaft für SeniorInnen, sondern stehen der gesamten Bewohnerschaft für Beratungen und zur Vermittlung von Dienstleistungen zur Verfügung.

- **Hausgemeinschaften** unterstützen durch eine lebendige Kommunikation einen solidarischen Umgang der Bewohner untereinander. In einigen Projekten sind Initiatoren, Koordinatoren und BewohnerInnen ident, doch gibt es vermehrt auch Projekte in denen die Initiative von einem Bauträger oder einer Genossenschaft ausgeht. Beim Pilotprojekt „Wohnen für Fortgeschrittene“ des gemeinnützigen Bauträgers GEWOG wurde beginnend mit der Bewerbungsphase bis zur ersten Zeit nach dem Bezug der Wohnungen die sozialwissenschaftliche Begleitung und Moderation durch wohnbund:consult in Anspruch genommen. Somit konnten zuerst die zielgruppenspezifischen Anforderungen erfasst, der Gruppenbildungsprozess und die Planungspartizipation professionell begleitet und die Bewohnerinnen schließlich durch die Moderation zur Selbstorganisation

ermächtigt werden. Hausgemeinschaften sollten auch in der baulichen Struktur, durch einen eigenen Baukörper oder durch ein verbindendes Stiegenhaus oder ein gemeinsam genutztes Stockwerk, als eigene Einheit innerhalb der Anlage identifizierbar sein.

- **(Betreute) Wohngemeinschaften** bieten Angebote der Unterstützung, die auch Personen mit Schwierigkeiten bei einer eigenständigen Haushaltsführung den Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglichen können. Sie werden oftmals nach außen nicht sichtbar, doch ist ihre Integration in die Wohnumgebung und die Vernetzung mit anderen BewohnerInnen ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts.

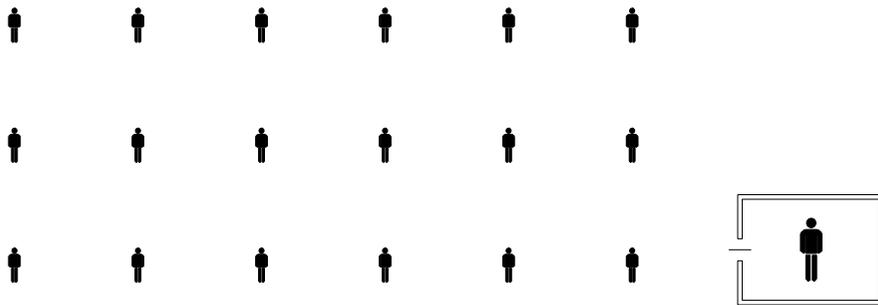
### **! Alternsgerechte Wohnformen brauchen Moderation**

Gemeinschaftliches Zusammenleben ist ein Prozess, der einer Begleitung bedarf. Manchmal braucht es nur in der Anfangsphase eine Moderation, die den Gruppenbildungsprozess fördert und die BewohnerInnen dazu ermächtigt, das Zusammenleben später selbst zu organisieren. In anderen Projekten ist die kontinuierliche Begleitung Teil des Konzepts, wie z.B. in den von einem Pflegedienstleister betreuten Wohngemeinschaften. Umfang, Dauer und Kosten der Moderation sind wesentliche Elemente der Projektentwicklung und im Finanzierungskonzept entsprechend zu berücksichtigen.



# wohnsiedlung & nachbarschaft

am Beispiel der Oase 22



*„Wir initiieren Generationen übergreifende, gemeinschaftliche Aktivitäten. Auffallend dabei ist, dass insbesondere ältere Menschen die Gemeinschaft schätzen und sich gerne aktiv einbringen.“*

Katharina Kirsch-Soriano da Silva  
Leitung Stadtteilarbeit Caritas der Erzdiözese Wien  
September 2014

## Nachfrage & Zielgruppe

Mit zunehmender Dichte in der Stadt, zunehmender Zuwanderung, zunehmender Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich, zwischen privilegierten und benachteiligten Bevölkerungsgruppen, gerät die Stabilität in Wohnquartieren ins Wanken. Es besteht die Gefahr der Entstehung sogenannter überforderter Nachbarschaften. Ältere Personen, deren Mobilitätsradius eingeschränkt ist, sind von diesen Konflikten besonders betroffen. Siedlungsmodelle die auf architektonischer wie auch soziologischer Ebene taugliche Strukturen und Mittel zur Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft anbieten, können dazu beitragen das Miteinanderleben toleranter und reibungsfreier zu gestalten.

Die OASE 22 ist ein von den Baurägern GESIBA, BUWOG und ÖSW unter dem Motto „Wohnen für alle, in allen Lebenslagen“ errichtetes Wohnbauprojekt, bei dem bauteilübergreifend zur Umsetzung des Partizipationskonzeptes ein von der Caritas betreutes Quartiersmanagement eingesetzt wurde. Dieses übernahm für

eine mehrjährige Startphase das soziale Management um somit die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft zu stimulieren. Die Anlage bewohnen überwiegend Familien mit kleineren Kindern sowie ältere Personen (in den betreubaren Wohnungen).

## Architektur

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände von Waagner-Biro in Wien-Stadlau entstand auf 140.000 Quadratmetern seit 2011 eine neue Stadt in der Stadt. Die Herausforderungen an den neuen Stadtteil bestand sowohl in seiner Integration in das heterogene, von einem Mix aus den Resten alter Vorstadtstrukturen, Großwohnanlagen, Industriearealen, Kleingartensiedlungen und gärtnerisch genutzten Flächen geprägte Gebiet, als auch in der Schaffung eines tauglichen Siedlungsgebietes für aktuelle und zukünftige Lebensstile sowie alle Generationen. Das gesamte Gelände umfasst Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, ein Studentenheim und ein Geriatriezentrum.

Ein Herzstück der Anlage ist der Wohnpark OASE22, dessen städtebauliches Konzept Gegenstand des 2007 ausgelobten Wettbewerbs EUROPAN 9 für junge ArchitektInnen aus ganz Europa war, der unter dem Motto „Europäische Urbanität – Nachhaltige Stadt und öffentliche Räume“ stand. Als Siegerprojekt ging der Beitrag „Swobodas go Neustadlau – Zehn Häuser für ein Halleluja“ von Studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn) hervor. Ihr Konzept einer mäandernden, immer wieder durchbrochenen Randbebauung, die das Siedlungsareal von 41.000 Quadratmetern mit der Umgebung verzahnt, strukturiert die Großform abwechs-



lungsreich und ermöglicht die Ausgestaltung von Freiräumen unterschiedlichen Charakters. Um die Interaktion zwischen den Bewohnern der einzelnen Bauteile zu fördern und die Zugänglichkeit der auf alle Geschosse verteilten Gemeinschaftsräume sowie Dachgärten für alle BewohnerInnen zu gewährleisten, sahen sie Verbindungsbrücken von Haus zu Haus vor und verbinden die Dachebene mittels Freitreppen mit dem Hof. Die Notwendigkeit einer begleitenden Moderation für eine nachbarschaftliche Nutzung dieses vielfältigen gemeinschaftlichen Raumangebotes war bereits im Wettbewerbsbeitrag formuliert.

Studio uek konkretisierten nach dem Wettbewerbsgewinn mit dem Bauträger GESIBA einen Bauteil mit 171 Wohnungen, von denen 30 von der Caritas als „betreubares Wohnen“ geführt werden, sowie ein geriatrisches Tageszentrum. Insgesamt 57 verschiedene Wohnungstypen wurden ausgearbeitet – von der Kleinwohnung bis zur großen Familienwohnung. Weiters legten sie eine stadträumliche Struktur für das übrige Projektgebiet fest, die Gebäudefluchten, Traktiefen und Gebäudeeinschnitte definierte, damit im Hinblick auf das 2009 für dieses in zwei Bauplätze unterteilte Areal ausgelobte Bauträgersauswahlverfahren sichergestellt war, dass sich die Bebauung der einzelnen Baulose zu einem differenzierten gemeinsamen Ganzen fügen. So sollte es möglich sein, dass innerhalb der projektierten Architektur Strukturen vorgegeben sind, die vieles an Angeboten und Aktivitäten im Sinne eines positiven Zusammenlebens möglich machen.

Im Großen und Ganzen konnte umgesetzt werden, was die jungen Architekten im Wettbewerb formuliert haben. Die in den Erdgeschoßzonen von den Architekten vorgeschlagenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe mussten entfallen, weil sie vom Projektmanagement des neuen Stadtteils in benachbarten Projekten vorgesehen wurden. Stattdessen wurden hier nun die sozialen Nutzungen wie ein Hausbetreuungszentrum, ein Büro der Caritas, ein Tageszentrum für Seniorinnen und Senioren des Fonds Soziales Wien sowie verschiedene Gemeinschaftsräume untergebracht. Die 30 betreubaren 1–2-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 39 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup> sind barrierefrei

ausgestattet und werden vorwiegend durch den im 2. Obergeschoss gelegenen Wohngang erschlossen; die zugeordneten Einlagerungsräume befinden sich zum Teil im gleichen Geschoss.

Über das Bauträgersauswahlverfahren kamen die Architektenteams Köb & Pollak /Schmögner (Roland Köb und Sabine Pollak mit Alexander Schmögner) und g.o.y.a., die „group of young architects“ (Christoph Janauschek, Roman Drbusek, Paul Preiss) ins Team der Projektanten der OASE22. Der Bauteil „BOA“ von Köb & Pollak / Schmögner liegt am nordöstlichen Abschluss der schleifenförmigen Bebauung an einem der Hauptzugänge. Die 64 Wohnungen – allesamt durchgesteckt – weisen eine hohe Varianz an Typen auf. Das Spektrum reicht von Kleinstwohnungen über Maisonetten bis zu Wohngemeinschaften. Letztere bestehen aus jeweils drei Kleinsteinheiten zu 45 m<sup>2</sup> mit Miniküche und eigenem Bad und einem großen gemeinschaftlichen Wohnraum. Im Süden erweitern kubische Boxen, die als Wohnker oder Zimmer dienen, die Wohnräume. Sie öffnen sich zu den privaten Loggien sowie über ein Aussichtsfenster zum Hof. Im Erdgeschoß wurde eine Fahrradwerkstatt vorgesehen.

Das Team g.o.y.a. setzte thematisierte seinen Bauteil sportlich. Unter dem Projekttitel „TIME OUT – Aktives Wohnen“ wird besonderes Augenmerk auf freizeitorientiertes Wohnen gelegt. In einer der „Schluchten“ zwischen den Bauteilen wurde Kletterwand installiert,

hofseitig im Erdgeschoß wurde ein vom ASKÖ betriebenes Bewegungs-Center eingerichtet. Die 85 Wohnungen – darunter Maisonnetten und Loftwohnungen – erfüllen die Bedürfnisse von Single-, Paar- und Familienhaushalten.

*„Mein Leben hat mit meinem Einzug in die Oase 22, einen sehr positiven Neustart genommen. Die Kombination aus körperlichen Bewegungsmöglichkeiten und intensiven sozialen Kontakten, hat meinen Genesungsprozess wesentlich beeinflusst und beschleunigt.“*

Harald Prokopetz  
Bewohner der Oase 22  
September 2014

## Zusammenleben

Folgende Punkte wurden im Hinblick auf das Wohnen in der Gemeinschaft bzw. die wechselnden Bedürfnisse umgesetzt:

- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
  - o Waschküchen mit Sichtverbindung zu den Kinder-spiel- und Gemeinschaftsräumen
  - o „Skywalk“ in Form offener Brücken, der alle Häuser verbindet und via Freitreppen direkte Zugänge in den Hof
  - o mit Hochbeeten ausgestattete Dachterrassen
  - o Fahrrad- und Müllräume in der Nähe der Durchgänge und Stiegenhäuser
  - o Kinderwagenabstellplätze in den einzelnen Geschossen an den Erschließungszonen
  - o Erschließungskonzept des Freiraumes lässt mit einer frei begehbaren Fläche alle Wegereaktionen zu
  - o Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen
  - o Lineare Elemente in Form von Betonmauern unterschiedlicher Höhe strukturieren den Raum, übernehmen Leitfunktionen und sind zugleich Sitzmöbel
- Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
  - o Kleinstwohnungen
  - o betreubare Wohnungen (1–2 Zimmer-Wohnungen mit 39 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>)
  - o geförderte Mietwohnungen (1–5 Zimmer-Wohnungen mit 48 m<sup>2</sup> bis 139 m<sup>2</sup>)
  - o Wohngemeinschaften
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
  - o verschiedene Stufen der Betreuung, von „niedrigschwelliger“ Unterstützungsleistung, die das selbstständige Leben im Alter erleichtern über Hauskrankenpflege bis hin zu einem Notrufsystem. Es besteht auch die Möglichkeit der Kurzzeitpflege.
- Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen

- Quartiersmanagement
- Hausbesorger
- Mitbestimmung der MieterInnen bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsräume
- Identitätsbildung, überschaubare Nachbarschaften
- Künstlerische Interventionen

Nach der Wohnungsübergabe wurde im Frühjahr 2013 ein bauteilübergreifendes BewohnerInnenforum ins Leben gerufen. Es findet einmal im Monat statt und gibt Gelegenheit, miteinander in Kontakt zu treten und Belange der Nachbarschaft gemeinsam zu diskutieren. Hier werden gemeinsam Entscheidungen getroffen und konkrete Aktivitäten in der Anlage entwickelt und geplant. BewohnerInnen initiierten zudem ein selbstverwaltetes Online-Forum.

## Erfahrungen

In einem Erfahrungsaustausch mit Akteuren aus der OASE 22 sowie weiteren zugeladenen Experten und Expertinnen wurden bisherige Erkenntnisse in der Anlage konkret sowie in anderen ähnlichen Mehrgenerationen-Wohnmodellen diskutiert.

Das **Quartiersmanagement** kann im Zusammenspiel mit einer Hausbetreuung vor Ort viele Probleme abfedern. Die externe Moderation vermag in der ersten Phase den Kennenlernprozess positiv zu stimulieren und Konflikte in



einem frühen Stadium zu lösen und trägt zudem dazu bei, die Bewohnerschaft zur Selbstorganisation zu befähigen. Da bei gelebter Nachbarschaft die Toleranzschwelle größer ist, sind Konflikte leichter zu lösen oder entstehen erst gar nicht. Zusätzlich trägt das selbstverwaltete **Online-Forum** entscheidend zu einer offenen Kommunikationskultur innerhalb der Anlage bei und erleichtert den Austausch zwischen den BewohnerInnen.

**Konflikte** entstehen vor allem aus Gründen der Lärmbelästigung. Die Lage von Seniorenwohnungen unter

Wohnungen mit Kindern (Trampelgeräusche) hat sich als Konfliktpotential herausgestellt. Um Spannungen vorzubeugen sollten betreubare Wohnungen nicht zu intensiv genutzten Freiräumen hin orientiert sein.

Erfahrungen zeigen, dass Nachbarschaft erleichtert wird, wenn die Interessen ähnlich sind. So finden zum Beispiel ältere Menschen und Eltern (im Wesentlichen die in Elternzeit befindlichen Mütter) mit Kindern zueinander, weil beide auch untertags in der Anlage sind und ähnlich strukturierte Tagesabläufe haben.

Bei **gemeinsamen Veranstaltungen**, Festen etc. kann es die Problematik der verschobenen Zeitphasen der Anwesenheit in der Wohnhausanlage geben: die meisten Berufstätigen haben erst am Abend Zeit, wenn die Älteren oder Familien mit Kleinkindern sich schon zurückziehen. Im Sommer funktioniert dies besser. Generell zeigt die Erfahrung, dass sich ältere BewohnerInnen durch die Ihnen zur Verfügung stehenden Zeitressourcen mehr engagieren.

In der OASE 22 hat sich die Vielzahl der **Gemeinschaftsräume**, für die gemeinsam **Nutzungsszenarien** gefunden wurden, sehr bewährt. Zur Verfügung stehen neben einem großen, vielfältig nutzbaren Festsaal im Anschluss an das Büro des Quartiersmanagement, weitere Gemeinschaftsräume wie Kommunikationslounge, Kinderspielraum, Fahrradreparaturwerkstatt, Gymnastikraum, Bücherbox, Kletterwand, Dachterrasse mit Hochbeeten.

**Nutzungsvereinbarungen** sollen nach Ablauf der moderierten Phase die zukünftige Selbstorganisation erleichtern.

Im Freiraum wird eine ausreichende Anzahl an Tisch-Bank-Kombinationen für notwendig erachtet, da sie mehr gemeinsame Aktivitäten (Gesellschaftsspiele, etc.) erlauben, als z.B. nur linear angeordnete Sitzmöglichkeiten.

Planung	2007 European-Wettbewerb
	2009 Bauträgerauswahlverfahren
Baubeginn	2011
Fertigstellung	2013

### Literatur

Lina Streeruwitz: Wohnen für Vorstadtinsulaner,  
in: werk, bauen + wohnen, 7/8 – 2013, S. 36 ff.

Matthias Boeckl: Neue Standards im Wohnbau,  
in: architektur.aktuell, Oktober 2013, S. 72 ff.

Magdalena Hubauer, Katharina Kirsch-Soriano da Silva & Daniel Ritter: Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22. Ein Pilotprojekt für soziale Nachhaltigkeit,  
in: Soziales Kapital, Wissenschaftliches Journal österreichischer Fachhochschul-Studiengänge soziale Arbeit, Nr. 11 (2014),  
<http://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/326/547.pdf>

### Adresse

22., Adelheid-Popp-Gasse

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U2 (Hardeggasse), 95B/25 (Konstanziagasse)

### Wohnangebot

rund 320 geförderte Mietwohnungen,  
darunter 30 betreubare Seniorenwohnungen

### Management & Gemeinschaft

Hausbesorger, Caritas-Büro, Bücherbox, Fahrradwerkstatt, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen- und Gärten, zonierter Hof mit anschließenden Gartenflächen.

### Bauträger

GESIBA, BUWOG, ÖSW

### Architektur

- studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn)
- Köb & Pollak /Schmögner (Roland Köb und Sabine Pollak mit Alexander Schmögner)
- g.o.y.a. (Christoph Janauschek, Roman Drbusek, Paul Preiss)

### Landschaftsarchitektur

Rajek Barosch Landschaftsarchitektur & Joachim Kräftner

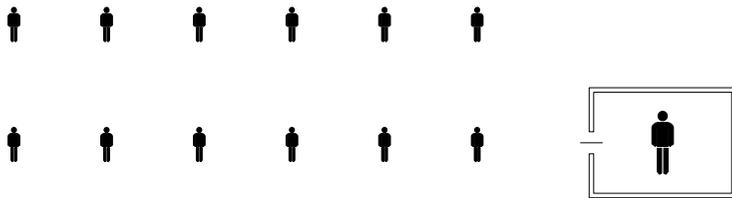
### Kooperationen

- Caritas (betreutes Wohnen, Quartiersmanagement)
- ASKÖ (Sporteinrichtungen)



# hausgemeinschaften

am Beispiel Wohnen für Fortgeschrittene



*„Privatheit und Offenheit für die Gemeinschaft sind gleichermaßen wichtig. Jeder darf, keiner muss!“*

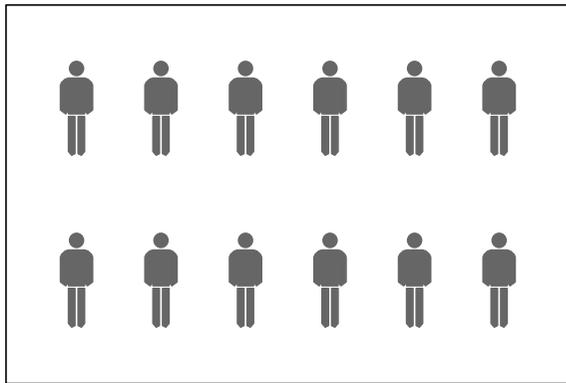
Helmut Schattovits  
Initiator der Gemeinschaft B.R.O.T.  
September 2014

## Nachfrage & Zielgruppe

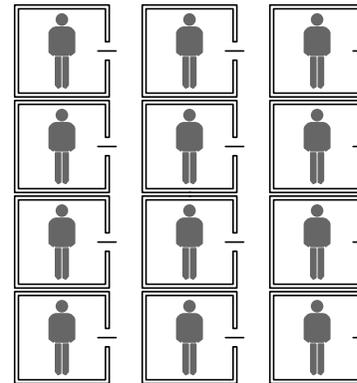
In der nachfamiliären und/oder nachberuflichen Lebensphase, wenn die bisherige große Familienwohnung zu teuer wird und bisherige gesellschaftliche Netze kleiner werden oder wegfallen, entsteht häufig der Wunsch nach neuen Kontakten und einem Wohnungswechsel.

Hausgemeinschaften, in denen den BewohnerInnen neben einer kompletten, ihrem Bedarf entsprechenden Wohnung zusätzlich auch ein soziales Angebot zur Verfügung steht, können eine alternative Wohnform sein. Sie ist einerseits von mehr nachbarschaftlicher Nähe als herkömmliche Wohnsiedlungen gekennzeichnet, lässt aber dennoch deutlich mehr Individualität und Privatheit zu, als es zum Beispiel in einer SeniorInnenwohngemeinschaft oder einem Wohnheim der Fall wäre.

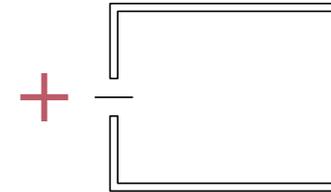
Die Hausgemeinschaft „Wohnen für Fortgeschrittene“ ist ein auf Initiative des Wohnbauträgers GEWOG entstandenes, in einen geförderten Wohnungsbau integriertes Pilotprojekt für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für



Informelle Gemeinschaft  
mit / ohne Moderation



Individuelle  
Wohnung



Gemeinsam  
genutzte  
Räume

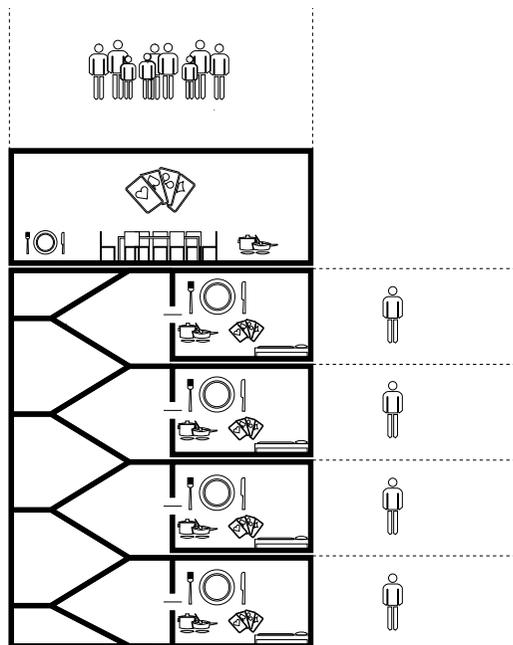
*„Ein Moderationsprozess muss die Gruppe befähigen, sich allein zu organisieren. Es muss irgendwann eine Abnabelung von der moderierten Phase geben.“*

Ralf Ullsperger  
Bewohner und Wohngruppensprecher  
„Wohngruppe für Fortgeschrittene“  
September 2014

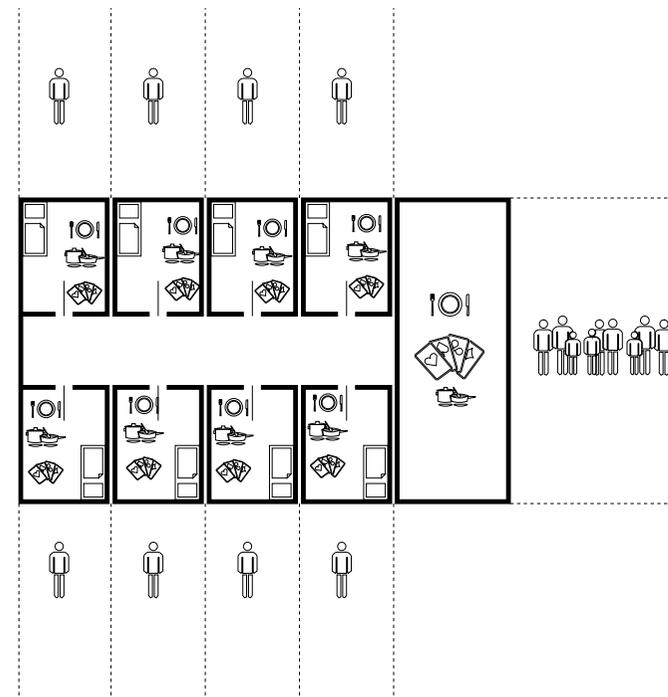
jüngere, aktive SeniorInnen (55+). Mit dem Projekt sollten vor allem Personen und Paare in der zweiten Lebenshälfte mit dem Wunsch, sich aktiv in einer Hausgemeinschaft zu engagieren, angesprochen werden.

Die InteressentInnensuche erfolgte mittels Informationsveranstaltungen und Fragebogen in einem frühen Planungsstadium des Bauprojektes. Beginnend mit der Bewerbungsphase bis zur ersten Zeit nach Bezug wurde sozialwissenschaftliche Begleitung und Moderation durch wohnbund:consult in Anspruch genommen. Somit konnte zuerst die zielgruppenspezifische Anforderungen erfasst,

der Gruppenbildungsprozess und die Planungspartizipation professionell begleitet und die Bewohnerinnen schließlich durch die Moderation zur Selbstorganisation ermächtigt werden.



Vertikale  
Organisation der  
Hausgemeinschaft



Horizontale  
Organisation der  
Hausgemeinschaft

## Architektur

Der von Architekt Josef Knötzl geplante geförderte Wohnbau des gemeinnützigen Bauträgers GEWOG - Neue Heimat liegt eingebettet in eine Blockrandbebauung in Ottakring am Übergang von der dichten, gründerzeitlichen Bebauungsstruktur zu einer durchgrüneten Umgebung mit Wohnblöcken aus der Nachkriegszeit und locker bebauten Einfamilienhaussiedlungsgebieten.

Die T-förmige Anlage mit acht Geschossen und drei barrierefrei erschlossenen Stiegenhäusern bietet mit Geschosswohnungen und Maisonetten mit zwei bis vier Zimmern und Wohnungsgrößen von 59 bis 123 m<sup>2</sup> eine Vielzahl an Wohnungstypen an. Allen Wohnungen sind private Freiräume in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Mietergärten zugeordnet. Weiteres



Flyer  
 Vor- und Rückseite

stehen allen Bewohnern der Anlage ein begrünter Vorbereich, ein gärtnerisch gestalteter Innenhof mit einem Sitzbereich unter einer Pergola, ein Kleinkinderspielplatz sowie ein ebenerdig angeordneter Gemeinschaftsraum mit Küche zur Verfügung.

Von den insgesamt 80 Wohnungen sind 23 Wohneinheiten Teile einer der beiden Hausgemeinschaften des Modellprojektes „Wohnen für Fortgeschrittene“ zugeordnet. Jene im Hofhaus ist vertikal in einem eigenen Stiegenhaus mit 16 Wohnungen organisiert. Diesen

Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche im Dachgeschoß zugeordnet, dem eine großzügige begrünte Dachterrasse vorgelagert ist.

Die zweite, sieben Wohnungen umfassende Hausgemeinschaft ist horizontal angeordnet und liegt im 4. Obergeschoß des Straßentraktes. Der dieser Gruppe zugeordnete ebenfalls mit Küche und vorgelagerter Terrasse ausgestatteter Gemeinschaftsraum wurde von den Bewohnern und Bewohnerinnen mit einer Bibliothek ausgestattet.

Jede der Wohnungen ist barrierefrei ausgestattet und hat Zugang auf eine eigene Loggia.

### **Zusammenleben**

Die Ein- und zwei Zimmerwohnungen der Hausgemeinschaften werden von Singles oder Paaren bewohnt, die sich bereits in einer frühen Projektphasen kennenlernten. Alle BewohnerInnen möchten sich - in ganz unterschiedlicher Form - in die Gemeinschaft einbringen.

Die den Hausgemeinschaften zugeordneten Gemeinschaftsräume werden von diesen selbst nach Regeln, die von der Gruppe gemeinsam erstellt wurden, verwaltet.

Es besteht kein Weitergaberecht für die Wohnungen um den Fortbestand der Projektidee langfristig, auch über die erste Bewohnergeneration hinaus, zu gewährleisten.

### **Erfahrungen**

Im Rahmen eines moderierten Workshops wurden bisherige Erfahrungen und daraus mögliche Erkenntnisse mit Akteuren aus der Projektentwicklung und BewohnerInnen diskutiert.

Wie die Erfahrungen zeigen, hatte das Vorhandensein eines konkreten Bauplatzes ebenso wie die Kooperation mit einem Bauträger aufgrund bereits klarerer Rahmenbedingungen positive Effekte auf das Gelingen des Wohnprojekts.

Doch auch die „soziale Software“ sprich die begleitende Moderation und die Mitsprachemöglichkeiten der zukünftigen Bewohner sind sehr wichtig.

Vor allem Frauen, häufig alleinstehende, waren an dieser Wohnform und den barrierearm und kompakt gestalteten Wohnungen interessiert. Als Gründe werden fehlende Ansprache und Einsamkeit genannt oder dass die ehemalige Familienwohnung nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben oder nach einer Scheidung zu teuer wurde.

Das Projekt hat auch Personen mit geringen Erfahrungen mit gruppenspezifischen Prozessen angesprochen, die diesen Prozess auch auf einer persönlichen Ebene als Bereicherung erlebten.

Ein moderierter Gruppenbildungsprozess ist daher ebenso essentiell wie die Begleitung der Gruppe über eine bestimmte Phase, um sie in der Fähigkeit, sich selbst zu organisieren, am Beginn zu unterstützen. Nach angemessener Zeit muss es eine „Abnabelung“ von der moderierten Phase geben.

Die Wohnungsanzahl in einer Hausgemeinschaft sollte nicht zu klein sein, da sich in einer größeren Gruppe leichter Interessensgruppen für gemeinsame Aktivitäten finden. Auch für den Prozess der Wohnungsvergabe ist eine größere Gruppe günstig, da unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen angeboten werden können und sich damit auch mehr Möglichkeiten für einen Wohnungstausch ergeben.

Auf die Gestaltung der folgenden Punkte sollte besonders geachtet werden:

- **Freiraumnutzung**  
Es sollten sowohl individuell als auch gemeinsam nutzbare Freiräume angeboten werden. Auch großzügige Gemeinschaftsflächen, wie Gärten und/oder (Dach-) terrassen ersetzen nicht den direkt der individuellen Wohnung zugeordneten Balkon bzw. die Terrasse
- **Lage im Objekt/Geschoss**  
Die Hausgemeinschaft besteht aus mehreren Wohnungen, die sich gemeinsam einen Gemeinschaftsraum als erweitertes Wohnzimmer teilen. Die Wohnungen und der Gemeinschaftsraum können entweder horizontal (auf einem Geschoss), oder vertikal (in einer Stiege) organisiert sein. Beide Konzepte haben spezifische Vor- und Nachteile, so dass es keine allgemeingültige Lösung gibt.
- **Barrierefreiheit**  
Barrierefreier Zugang (vom öffentlichem Raum bis zur Wohnungstür) ist wichtig.
- **Erschließungsbereiche**  
sollen so gestaltet das sie zur Begegnung einladen. Es sollen „Moderne Bassenas“ hergestellt werden. Gehfreundliche Steigungsverhältnisse der Treppen fördern deren Benutzung fördern und tragen damit zu zufälligen Begegnungen außerhalb der Wohnung oder des Gemeinschaftsraumes bei. Zudem wird durch das Treppensteigen beiläufig gesundheitsfördernde Bewegung in das Alltagsleben integriert.
- **Gemeinschaftsräume**  
Die schönsten Lagen innerhalb der Anlage (z.B. Dachgeschoss) sollten immer gemeinsam genutzt werden und nicht für einzelne privatisiert sein.
- **Wohnungen**  
Die Wohnungsgrößen müssen leistbar sein, daher sind Größen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> sinnvoll. Auch eine kleine Wohnung braucht Stauraum! Die Gangbereiche dürfen nicht zu schmal sein.
- **Sanitärräume in der Wohnung**  
Die bodenbündigen Duschen werden als wichtig erachtet; ebenso Wandverstärkungen um bei Bedarf problemlos Haltegriffe anbringen zu können. Da die Bedürfnisse und Wünsche sehr unterschiedlich sind, sollte es auch die Möglichkeit des Einbaus einer Badewanne als zusätzliches (evtl. auch aufzuzählendes) Angebot geben.

Projektbeginn 2007  
Fertigstellung  
& Bezug 2011

### **Literatur**

Wohnbund: consult (2009): Wohngruppen für Fortgeschrittene (Generation 55+). Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchgasse 8, Wien. Studie der Wiener Wohnbauforschung

Raum & Kommunikation (2008): Neues fürs Altwerden. Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau. Studie der Wiener Wohnbauforschung

## **Wohnen für Fortgeschrittene**

### **Adresse**

16., Steinbruchstraße 8

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U3 (Station Kendlerstraße) in unmittelbarer Nähe

### **Wohnangebot**

80 Wohnungen, davon 23 in zwei Hausgemeinschaften zu 16 und 7 Einheiten

### **Management & Gemeinschaft**

Gemeinschaftsraum mit Küche für die gesamte Anlage, jeweils ein Gemeinschaftsraum mit Küche für jede der Hausgemeinschaften, Hof mit Kleinkinderspielplatz, Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Dachterrassen

### **Bauträger**

GEWOG-Neue Heimat

### **Architektur**

Architektur: Josef Knötzl

### **Begleitende Moderation**

wohnbund:consult



# wohngemeinschaften

Betreute Wohngemeinschaften: Pflegedienstleister



*„Wir wollten eine Wohnform für ältere Menschen haben, wo sie sehr autonom leben können.“*

Hermine Freitag  
Leiterin Heimhilfe, Arbeiter Samariter Bund  
September 2014

## Allgemeine Beschreibung

Grundsätzlich werden zwei Formen von Wohngemeinschaften voneinander unterschieden:

- Selbst organisierte Wohngemeinschaften, die von älteren Menschen gegründet und selbst verwaltet werden.
- Betreute Wohngemeinschaften für Bewohner, die externe Pflege benötigen. Diese Wohngruppen werden von Trägern der Wohlfahrtspflege eingerichtet.

Der Fonds Soziales Wien definiert „Betreute SeniorInnenwohngemeinschaften“ als „Einrichtungen, in denen ältere Personen gemeinsam leben, die aus physischen, psychischen oder sozialen Gründen nicht mehr alleine leben können oder wollen. Die Bewohner/innen können verschiedene soziale Dienste in der Wohngemeinschaft in Anspruch nehmen, jedoch keine Betreuung in der Nacht.“

Je nach Größe der Wohnung wohnen in einer Wohngemeinschaft 4 bis 8 Personen, denen folgende Leistungen geboten werden:

- ein eigenes Zimmer für jede/n Bewohner/in
- gemeinsam zu benutzendes Badezimmer und WC
- Gemeinschaftsküche
- Gemeinschaftswohnzimmer
- Soziale Dienste (z.B. Essen auf Rädern, Heimhilfe, Hauskrankenpflege, ... ) können bei Bedarf von allen oder einzelnen Bewohner/innen in Anspruch genommen werden.

## Nachfrage & Zielgruppe

Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme eines Platzes in dieser Wohnform, die von mehreren Pflegedienstleistern angeboten wird ist die Einstufung in die Pflegegeldstufe 1 oder höher sowie ein Wohnsitz in Wien für mindestens 6 Monate vor Einzug in die SeniorInnenwohngemeinschaft.

Die von der Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH gesammelten Statements von BewohnerInnen zeigen, dass die Motivationen in eine betreute Seniorenwohngemeinschaft zu ziehen, so unterschiedlich wie das Leben selbst sind. Manchmal sind es bauliche Barrieren („Mein Haus am Land war nicht winterfest und ich musste ausziehen. Ich hätte mir eine eigene Wohnung in der Stadt, mit all dem Komfort nicht leisten können.“), manchmal die trotz eines vorhandenen sozialen Umfelds nicht ausreichende Unterstützung („Mein Bruder hat seine eigene Familie und ich habe sonst niemanden.

*„Mein Haus am Land war nicht winterfest und ich musste ausziehen. Ich hätte mir eine eigene Wohnung in der Stadt, mit all dem Komfort nicht leisten können.“*

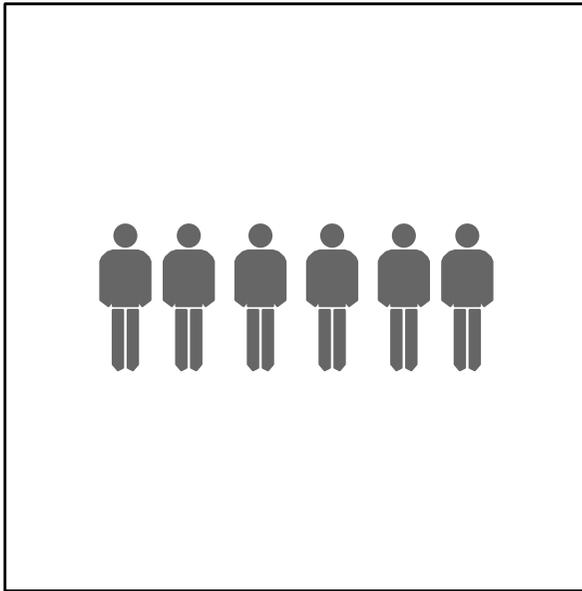
## Statements von BewohnerInnen

*„Das Reden hat mir gefehlt.“*

*„Hier bin ich nicht alleine. Ich hatte in meiner Wohnung Angst, hab mich auch nicht mehr getraut, alleine raus zu gehen.“*

*„Ich war ein Einzelkind und hab mir immer Geschwister gewünscht. Jetzt hab ich vier Schwestern. Das ist meine neue Familie.“*

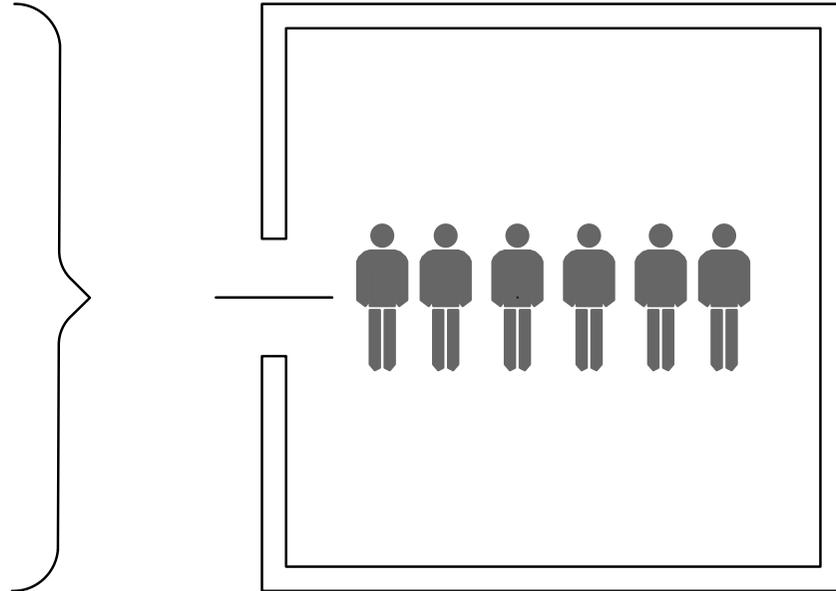
*„Mein Bruder hat seine eigene Familie und ich habe sonst niemanden. Er unterstützt mich natürlich, aber ich kann von ihm nicht verlangen, dass er sich um alles kümmert.“*



Professionelle  
Moderation durch  
Pflegerdienstleister

Er unterstützt mich natürlich, aber ich kann von ihm nicht verlangen, dass er sich um alles kümmert.“), manchmal ist es schlicht Einsamkeit („Das Reden hat mir gefehlt.“)

Die Nachfrage nach Wohngemeinschaften ist bei sozial-isolierten, einkommensschwachen Personen besonders hoch. Diese machen nach dem Einzug oft positive Erfahrungen und stellen fest: „Hier bin ich nicht alleine. Ich hatte in meiner Wohnung Angst, hab mich auch nicht mehr getraut, alleine raus zu gehen.“ oder „Ich war ein Einzelkind und hab mir immer Geschwister gewünscht.“



Individuelle Zimmer  
Gemeinsame Wohnküche

Jetzt hab ich vier Schwestern. Das ist meine neue Familie.“

Da die finanzielle Leistbarkeit für viele Interessenten ein wesentlicher Faktor ist, sollten differenzierte Angebote für unterschiedliche Preissegmente geschaffen werden. Weiters ist es sinnvoll auch innerhalb einer Wohngemeinschaften unterschiedliche Zimmergrößen anzubieten, so dass gleichermaßen einkommensschwächere und einkommensstärkere Menschen ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechend wohnen können.

## Bewohnerstruktur & Moderation

Die Bewohnerschaft ist sehr heterogen und besteht aus Menschen unterschiedlicher gesellschaftlicher Herkunft und mit unterschiedlichem Grad an Unterstützungsbedarf. Das Eintrittsalter variiert, häufig sind die Lebensumständen (z.B. Einsamkeit) das Motiv für den Einzug. Umfang und Art der Betreuung der Bewohner variieren daher innerhalb der jeweiligen Wohngemeinschaft von einer Stunde täglich bis zu drei täglichen Besuchen durch Pflegepersonal.

Es ist jedoch keine 24-Stunden-Betreuung möglich. Der Vorteil größerer Wohngemeinschaften besteht darin, dass es leichter ist, eine Bewohnerstruktur mit unterschiedlich hohem Betreuungsgrad zusammenzustellen und somit auch von gegenseitiger Unterstützung der Bewohner zu profitieren.

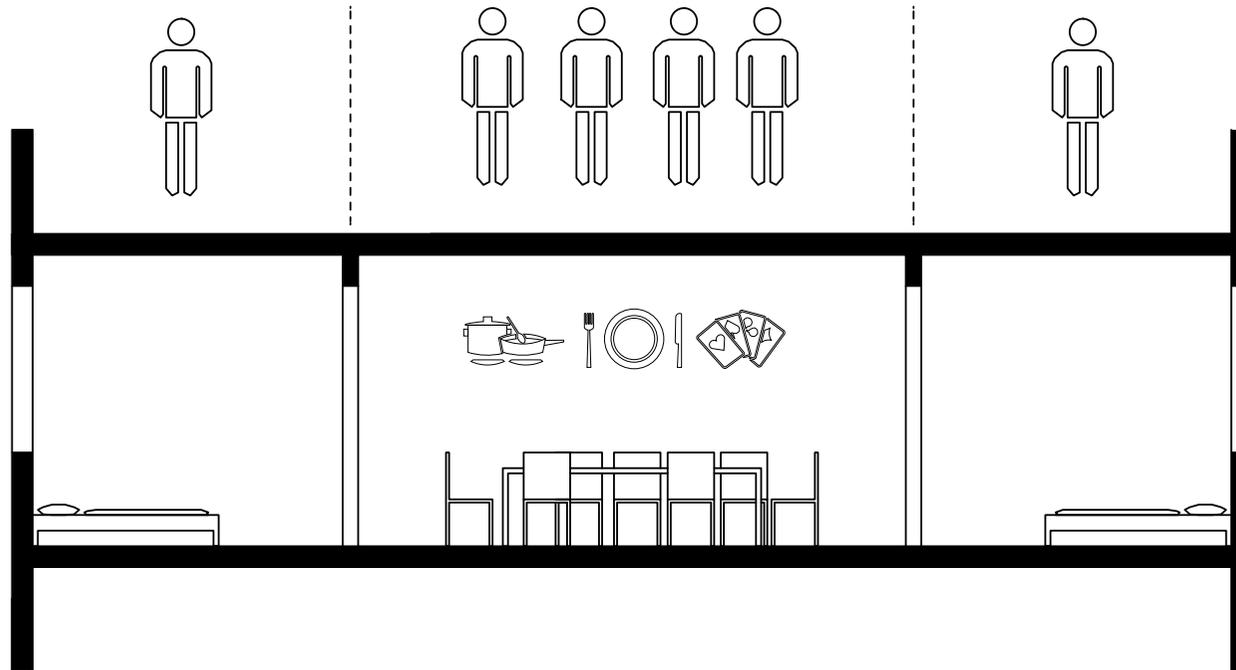
In einer betreuten Wohngemeinschaften ist die Moderation des Zusammenlebens ein integraler Bestandteil des Konzepts. In Wien gibt es inzwischen betreute Wohngemeinschaften für ganz unterschiedliche Zielgruppen: Jugendliche, Personen mit psychischen Problemen oder körperlichen Einschränkungen, ebenso wie für ältere Menschen, die immer öfter von angeboten wird, da sie die autonome Lebensführung der Bewohner und Bewohnerinnen unterstützt.

In vielen Wohngemeinschaften wird ein integrativer Ansatz verfolgt, d.h. dass Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen gemeinsam leben. Einen Einblick in den Alltag einer Wohngemeinschaft – in der zwischen vier bis

*„Essentiell ist die Begleitung, sowohl des Gemeinschaftsleben in der Gruppe, als auch bei individuellen Anliegen der Bewohner. Es ist daher wichtig, dass der je nach Anliegen sehr unterschiedlich hohe Aufwand auch als Leistung anerkannt wird.“*

Marianne Hengstberger  
(Geschäftsführerin)  
& Martina Haslinger  
(Leiterin Betreute Wohngemeinschaften)  
Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH

acht Personen leben - geben Marianne Hengstberger und Martina Haslinger: „Jede Wohngemeinschaft hat ihren eigenen Charakter. Das gemeinsame Leben zeichnet sich aus durch gegenseitige Unterstützung, die Integration in eine Gemeinschaft und die Gewissheit, dass bei Bedarf professionelle Hilfe durch das Unternehmen bereitgestellt wird. Uns persönlich fasziniert immer wieder die Bereitschaft, wie offen ältere Menschen auf ihnen vorerst unbekannte Personen zugehen.“



(Betreute) Wohngemeinschaft: Organisation

### Haushaltsführung

Die Haushaltsführung wird auf die Bewohnerstruktur abgestimmt und divergiert von Wohngemeinschaft zu Wohngemeinschaft, aber auch innerhalb einer WG in einem bestimmten Zeitraum. So kaufen in einigen WGs die Bewohner selbst ein, in anderen die MitarbeiterInnen der Pflegeleister.

Die Wäschepflege erfolgt innerhalb der WG (Benutzung von Waschküchen, die das gesamte Haus benutzt ist zu kompliziert und führt zu Konflikten). Der Reinigungsdienst wird zum Teil von den Bewohnern, zum Teil von Heimhilfen übernommen.

### Betrieb & Qualitätssicherung

Die soziale Konstruktion erfordert vor allem Case Management; d.h. an Betreuung darf nicht gespart werden. Professionelle Begleitung ist für ein möglichst reibungsarmes Zusammenleben unbedingt erforderlich. Da das betriebswirtschaftliche Risiko bei den Pflegedienstleistern liegt, müssen „Nachbesetzungen“ rasch erfolgen. Für akute Notfälle können daher keine Plätze vorgehalten werden.

Die Qualitätssicherung erfolgt durch die MA40 (Heimaufsicht), die regelmäßige Kontrollen durchführt.

## Anforderungen an Standort & Objekt

Wichtig ist es, Wohngemeinschaften in die neue oder bestehende Wohnhausanlage zu integrieren um eine Vernetzung mit anderen BewohnerInnen des Hauses oder der Wohnhausanlage zu ermöglichen.

Wie wichtig die Integration der Wohngemeinschaft in die neue oder bestehende Wohnhausanlage ist, betonen Marianne Hengstberger (Geschäftsführerin) und Martina Haslinger (Leitung Betreute Wohngemeinschaften) von den Wiener Sozialdiensten, die schon seit vielen Jahren Seniorenwohngemeinschaften im Stadtgebiet von Wien betreuen: „Die Wohngemeinschaften sind von außen nicht sichtbar – doch ist ihre Integration in die Wohnumgebung und der Kontakt zu den anderen Bewohnern des Hauses wesentlich. Man kennt sich untereinander, man kennt die eigenen Bedürfnisse und die der anderen Bewohner - so kann auch eine Vernetzung mit den anderen Hausparteien erfolgen.“

Innerhalb des Hauses sollte die Wohnung stufenlos oder über einen Lift zugänglich sein. Barrierefreiheit ist wichtig, doch um sich wirklich zu Hause zu fühlen braucht es, ansprechend gestaltete individuelle und gemeinsame Wohnbereiche.

Gemeinschaftliches Zentrum ist die im Idealfall direkt mit einer gemeinschaftlich genutzten Terrasse, Balkon oder Garten verbundenen Wohnküche, in der sich die

*„Die Wohngemeinschaften sind von außen nicht sichtbar – doch ist ihre Integration in die Wohnumgebung und der Kontakt zu den anderen Bewohnern des Hauses wesentlich.“*

*„Man kennt sich untereinander, man kennt die eigenen Bedürfnisse und die der anderen Bewohner - so kann auch eine Vernetzung mit den anderen Hausparteien erfolgen.“*

Marianne Hengstberger  
(Geschäftsführerin)  
& Martina Haslinger  
(Leiterin Betreute Wohngemeinschaften)  
Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH

BewohnerInnen für gemeinsame Aktivitäten, zum Kochen oder zum Gespräch treffen können. Um auf Bedarfsänderungen entsprechend reagieren zu können, wäre eine flexible bauliche Gestaltung wünschenswert.

## Erfahrungen

In einem Erfahrungsaustausch mit Akteuren wurden bisherige Erkenntnisse aus bestehenden Einrichtungen diskutiert.

- Projektentwicklung / Planung
  - o Quartiersmanagement ist schon vor Baubeginn sinnvoll/notwendig
  - o Generell ist soziale Betreuung im Vorfeld ist präventiv sinnvoll und beugt einer rasch steigenden Pflegebedürftigkeit vor.
  - o Zusammenleben von Menschen verschiedener Herkunft: Es gibt noch Recherchebedarf über die Bedürfnisse interethnischer Seniorenwohngemeinschaften
  - o Größe: Ideal wären mehrere kleine Wohngemeinschaften innerhalb einer Anlage (vgl. Gesamtnutzfläche).
- Raumprogramm
  - o 4 bis maximal 8 Zimmer (mind. 15 m<sup>2</sup> individueller Wohnraum/Bewohner) pro WG
  - o ein gemeinschaftlich zu nutzender Wohnraum mit 30 - 40m<sup>2</sup> in Verbindung mit Wohnküche
  - o Wichtigkeit einer zimmerzugeordnete Nasszelle mit Dusche + WC wird unterschiedlich bewertet; gemeinsame Sanitärräume könnten aber in Zukunft – wenn anspruchsvollere, an höheren Standard gewohnte Gruppen nachziehen – zum Problem werden.
  - o 1 Dienstzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> mit integrierter Schlaf- und Sanitärmöglichkeit (WC, Dusche, Waschbecken) und Besprechungsoption wird unterschiedlich beurteilt
- Küche
  - o 1 WC für Gäste bzw. Betreuer WC evtl. mit Duschköglichkeit
  - o Abstellraum (versperrbar) bzw. Schrankraum als Stauraum (für Wirtschaftshelferin)
  - o Terrasse/Balkon (unbedingt ausreichende Beschattung vorsehen)
  - o Rauchen: nur im Zimmer und auf Balkon/Terrasse gestattet
  - o Waschmaschine und Wäschetrockner (in Komfort höhe, z.B. Sockel) innerhalb der WG
- Küche
  - o ausreichend Laufmeter Küchenzeile einkalkulieren; eine Küchenzeile ist zu wenig, damit gemeinsam gekocht werden kann; evtl. auch Kochinsel vorsehen (ist mit jeweiligem Pflegedienstleister abzuklären)
  - o ergonomisch gestaltet und zumindest teilweise unterfahrbar (für Rollstuhlfahrer)
  - o Gemeinschaftskühlschrank (zusätzlich sollte jedes Zimmer über einen eigenen kleinen Kühlschrank, aber keine Kochzeile verfügen)
  - o ausreichend Platz für privates Geschirr
- Bad / Sanitär
  - o keine Badewanne (wird erfahrungsgemäß kaum verwendet); lieber bodenbündige Duschen,
  - o Haltegriffe (Verankerung!), Wandverstärkungen; Duschstühle

- EDV / Kommunikationstechnologien / Sicherheit /  
Ausstattungsdetails
  - o Steckdosen: sind generell immer zu wenig!  
Mehrfachsteckdosen einbauen!
  - o Jedes Zimmer sollte über Internetanschluss/  
WLAN, TV und Festnetztelefon verfügen
  - o gute Beschattung für Wohnungen und Terrassen
  - o Notrufsysteme, Nachtlichtsteuerung, Sturzmelder,  
die über Bewegungssensoren gesteuert werden
  
- Umgang mit Demenz  
Leichte Fälle von Demenz sind integrierbar, sobald  
jedoch umfangreichere Pflegemaßnahmen notwendig  
werden, wie z.B. 24-Stunden-Pflege, oder medizi-  
nische Indikationen hinzukommen, ist eine angemes-  
sene Betreuung innerhalb einer betreuten Wohn-  
gemeinschaft nicht mehr leistbar. Im Fall einer  
schweren Demenz ist die Übersiedlung in eine  
passende Pflegeeinrichtung notwendig.

## **Links**

Arbeiter-Samariter-Bund /  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.samariterbund.net](http://www.samariterbund.net)

CS Caritas Socialis GmbH /  
Demenzwohngemeinschaften  
[www.cs.or.at](http://www.cs.or.at)

Evangelisches Diakoniewerk Gallneukirchen  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.diakoniewerk.at](http://www.diakoniewerk.at)

Fonds Soziales Wien /  
Beratungszentrum Pflege und Betreuung  
[www.pflege.fsw.at](http://www.pflege.fsw.at)

SeniorInnenbüro der Stadt Wien  
[www.senior-in-wien.at](http://www.senior-in-wien.at)

Sozial Global AG /  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.sozial-global.at](http://www.sozial-global.at)

Volkshilfe Wien /  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.volkshilfe-wien.at](http://www.volkshilfe-wien.at)

Wiener Hilfswerk /  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.hilfswerk.at](http://www.hilfswerk.at)

Wiener Sozialdienste, Alten- und Pflegedienst GmbH /  
Betreute Seniorenwohngemeinschaften  
[www.wienersozialdienste.at](http://www.wienersozialdienste.at)

**ACHTUNG  
Senioren!**

---

Bitte langsam fahren!

ENTER

Arquitectos (Heidi Pretterhofer und Dieter Spath) (2009):  
Red Vienna. Grey Society. Ein Ausstellungsprojekt im  
Architekturzentrum Wien, unterstützt durch die Stadt  
Wien – Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadter-  
neuerung  
(Inhaltliche Beratung: Christiane Feuerstein, Wolfgang  
Förster, Franziska Leeb)

Baumann, Dorothee; Steffen Gabriele; Turan, Murat;  
Weeber Rotraut (2010): Wohnen 50 plus: Neue Qualitäten  
- Anforderungen - Fakten – Beispiele. Tübingen-Berlin:  
Wasmuth Verlag

Becker, Anette; Cachola Schmal, Peter; Haas, Claudia  
(Hg.) (2013): Netzwerk Wohnen. Architektur für  
Generationen. München-London-New York: Prestel Verlag

Csendes, Peter; Opll, Ferdinand (2006): Wien Geschichte  
einer Stadt. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien:  
Böhlau Verlag

Drexler, Hans; El khouli, Sebastian (2012): Nachhaltige  
Wohnkonzepte. Entwurfsmethoden und Prozesse.  
München: Edition Detail

Ehmer, Josef (1980): Familienstruktur und Arbeitsorganisation im frühindustriellen Wien. Wien: Verlag für Geschichte und Politik

Feddersen, Eckhard; Keller, Thorsten (2012): Typologien des Wohnens im Alter. In: Wohnen im Alter. Detail konzept, 2012

Feddersen, Eckhard; Lüdtke, Insa (2010): Entwurfsatlas Wohnen im Alter (Entwurfsatlanten). Birkhäuser GmbH

Feuerstein, Christiane (2014): Glokalisierung. Raumorganisation und Bildproduktion. In: Fischer, Michael; Hahn, Johannes (Hg.): Europa neu denken. Regionen als Ressource. Salzburg: Verlag Anton Pustet

Feuerstein, Christiane (2009): Vom Armenhaus zur sozialen Infrastruktur. Altersversorgung in Wien. Enzyklopädie des Wiener Wissens, Band X Altersversorgung. Weitra: Bibliothek der Provinz

Feuerstein, Christiane (2008): Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien: Passagen Verlag

Fischer, Joachim; Meuser, Philipp (Hg.) (2009): Barrierefreie Architektur. Alten- und behindertengerechtes Planen und Bauen im 21. Jahrhundert. Berlin: DOM Publisher

Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen in Wien (2006): Entwicklung der Beratung für Seniorengerechte Wohnungsgestaltung. (Autorinnen der Studie: Dr Ursula Rischaneck, DI Birgit Schuster, Mag. Andreas Oberhuber)

Förster, Wolfgang (2013): Sozialer Wohnbau in Wien – 90 Jahre Erfolg und Herausforderung. In: Perspektiven Nr.2/3

Förster, Wolfgang; Novy, Klaus (1991): einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Wien: Picus Verlag

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim-München: Juventa

Herrgott, Barbara S. (Hg.) (2012): Altengerechtes Wohnen. Handbuch und Planungshilfe. Berlin: DOM Publisher

Huber, Andreas (2008) (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel-Boston-Berlin: Birkhäuser Verlag

Kogler, Kathrine E. (2005): Die geschlossene Armenpflege in Wien vor dem Bau des Lainzer Versorgungsheims. In: Arias, Ingrid; Horn, Sonia; Hubenstorf, Michael (Hrsg.): „In der Versorgung“: Vom Versorgungsheim Lainz zum Geriatriezentrum „Am Wienerwald“; Wien: Verlagshaus der Ärzte

Kohli, Martin (1985): Die Institutionalisierung des Lebenslaufes. Historische Befunde und theoretische Argumente. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie Nr.37. S. 1-29

Leeb, Franziska (2009): wohnen.pflegen.leben: neue Wiener Wohn- und Pflegehäuser\*. Wien: Bohmann Verlag

Lefebvre, Henri (1972): Das Alltagsleben in der modernen Welt

Loeschcke, Gerhard ; Pourat, Daniela (2013): Altersgerecht umbauen. Handbuch und Planungshilfe. Berlin: DOM Publisher

Meyer, Sibylle; Schulze, Eva (2010): Smart Home für ältere Menschen. Handbuch für die Praxis. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag

Mitscherlich, Alexander (1965): Die Unwirtlichkeit unsere Städte. Anstiftung zum Unfrieden

Oberste Baubehörde (Hg) (2011): Wohnen: Neue Architektur für den demografischen Wandel - Wohnmodelle Bayern. Callwey Verlag

OiB Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit. Stand: Oktober 2011. In Wien gültig seit 1.01.2013. (Online abrufbar unter [http://www.oib.or.at/RL4\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/RL4_061011.pdf))

ÖNORM B1600 Barrierefreies Bauen. Planungsgrundlagen. Ausgabe 2013-10-01

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch  
(Online abrufbar unter <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm>)

Raum & Kommunikation (2008): Neues fürs Altwerden. Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau. Endbericht  
(Bearbeiter: DI Annika Schönfeld; Mag. Teresa Lukas)

Stadt- und Regionalwissenschaftliches Zentrum (2009): Senioren Single Haushalte in Wien. Wieder alleine wohnen – schrumpfende Haushalte im späten Leben. (Autoren der Studie: Peter Moser, Gerhard Bständig)

Stadt Wien (2014): Wien wächst ... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken. Statistik Journal Wien 1/2014

Steffen, Gabriele; Baumann, Dorothee; Fritz, Antje (Weeber und Partner, Stuttgart) (2007): Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag

Wohnfonds\_wien (Hg) (2013): bauträgerwettbewerbe 2012

Ursprung, Philipp (2009): Das Globale Wohnzimmer. In: Eberle, Dietmar; Glaser, Marie Antoinette: Wir wohnen. Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat. Zürich

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989  
(Online abrufbar unter <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b6300000.htm>)