

# Neues fürs Altwerden

Integration seniorengerechter Wohnangebote  
in den geförderten Wiener Wohnbau

Endbericht

Ein Projekt von

 **raum** & kommunikation

gefördert durch die  
Wiener Wohnbauforschung

Bearbeiterinnen:  
Dipl.-Ing. Annika Schönfeld  
Mag. Teresa Lukas

Wien, April - Dezember 2008

Auftraggeber:

Magistratsabteilung 50  
Wiener Wohnbauforschung  
Dr. Wolfgang Förster  
A-1194 Wien, Muthgasse 62

Auftragnehmer:

 **raum** & kommunikation

raum & kommunikation KORAB KEG  
A-1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel 43/6/3  
fon +43-1-78 66 559-0  
fax +43-1-78 66 559 33  
office@raum-komm.at  
www.raum-komm.at

## **Neues fürs Altwerden**

Integration seniorenrechter Wohnangebote  
in den geförderten Wiener Wohnbau

**Endbericht**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Forschungsdesign und Projektablauf</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Wohnen im Alter</b>	<b>11</b>
3.1	Zunahme und Wandel der älteren Bevölkerung	11
3.2	Veränderungen der Wohnbedürfnisse	11
<b>4</b>	<b>Struktur des Seniorenwohnangebots in Wien</b>	<b>13</b>
4.1	Wiener Pensionisten-Wohnhäuser	13
4.2	Geriatrizentren der Stadt Wien	14
4.3	Private Wohn- und Pflegeheime	15
4.4	Ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften	15
4.5	Stationär betreute Wohn- und Hausgemeinschaften	16
4.6	Fazit	16
<b>5</b>	<b>Beispiele neuer Wohnangebote aus dem Bereich des geförderten Wiener Wohnbaus</b>	<b>18</b>
5.1	Wiesenstadt	18
5.2	Kolpinghaus Gemeinsam Leben	22
5.3	Frauen-Werk-Stadt II	27
5.4	Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße	32
5.5	Wohnen für Generationen - Kornhäuselvilla	36
5.6	Wohnen in Generationen - Baumgasse	41
5.7	Frauenwohnprojekt [ro*sa] donaustadt	47
5.8	Modellprojekt Wohngruppen für Fortgeschrittene	52
5.9	Wohnprojekt Grundsteingasse	56
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Betrachtung: Erfahrungen der neuen Wohnangebote</b>	<b>60</b>
6.1	Neue Pflegeheime	60
6.2	Kooperationsprojekte	61
6.3	Mitbestimmungsprojekte	62
<b>7</b>	<b>Empfehlungen zur Schaffung seniorengerechter Wohnangebote im geförderten Wiener Wohnbau</b>	<b>64</b>
7.1	Ziele	64
7.2	Strategien und Projekte	66
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>75</b>
8.1	Abbildungsverzeichnis	76
8.2	Literaturverzeichnis	78
8.3	Liste der InterviewpartnerInnen und WorkshopteilnehmerInnen	79
8.4	Beispiel: Leitfaden für Projektträger/Bauträger	82
8.5	Dokumentation der Workshops	84

## 1 Zusammenfassung

Die Zahl der Älteren in Wien nimmt zu. Gleichzeitig differenziert sich die Gruppe der Älteren immer mehr, je nach Lebensalter, finanziellen Möglichkeiten und Gesundheitszustand sind die Lebensstile und Bedürfnisse von SeniorInnen sehr unterschiedlich. Aufgrund demografischer Veränderungen nimmt die Zahl der Verwandtschaftsbeziehungen tendenziell ab. Die Zeitspanne des Altseins wird zwar länger, die Zeit der Pflegebedürftigkeit aber tendenziell kürzer, da der allgemeine Gesundheitszustand alter Menschen besser ist. Diese und weitere Faktoren wirken sich auch auf die Wohnbedürfnisse aus.

95% der SeniorInnen wohnen in der eigenen Wohnung (bzw. der der Kinder). Dies ist nicht nur die weitest verbreitete, sondern auch die favorisierte Wohnform.

Der überwiegende Teil der SeniorInnen braucht Hilfen nur in geringem Umfang. Vielerlei technische Hilfsmittel und Serviceangebote erübrigen früher nötige Hilfsdienste. Für die Wohnzufriedenheit im Alter sind Sicherheit und Komfort der Wohnung und Wohnumgebung, vor allem aber soziale Kontakte im direkten Umfeld wichtig, die das Gefühl von Sicherheit, Geborgenheit und Gebrauchtwerden vermitteln.

Dem steht derzeit ein zwar umfangreiches, umfassendes aber eher paternalistisches, teures System der Versorgung mit Wohn-/Pflegeeinrichtungen gegenüber, das relativ wenige Angebotsformen zur Auswahl stellt. Sowohl Pflegeheime als auch die Wiener Pensionistenhäuser haben überwiegend sehr große Einrichtungen, die stark fremdbestimmte, einheitliche Formen der Beherbergung bieten. Sie sind überwiegend räumlich getrennt von normalen Wohnanlagen und stark auf Pflege und Versorgung konzentriert.

Demgemäß sind viele SeniorInnen in Wohnheimen und Geriatriezentren, bezogen auf Ihre Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, überversorgt. Dies ist nicht nur teuer, sondern fördert auch den Abbau von eigentlich noch vorhandenen Fähigkeiten bei den alten Menschen. Die Selbstbestimmtheit wird zudem mehr als nötig beschnitten, und besonders jüngere SeniorInnen, die frühzeitig ein geeignetes Umfeld zum Altwerden suchen, finden kein ihren Bedürfnissen entsprechendes Angebot. Das Einzugsalter bei den bestehenden Institutionen ist dementsprechend hoch.

Um den Bedürfnissen der im Wandel befindlichen älteren Bevölkerung gerecht zu werden, bedarf es deshalb neuer Wohnangebote, die zwischen dem separierten, unabhängigen Wohnen und dem stark fremdbestimmten, umsorgten Wohnen weitere Wahlmöglichkeiten eröffnen. Ziel sollte sein, diese Angebote in den normalen Wohnungsbau zu integrieren und so durch Aktivierung, Selbst- und Nachbarschaftshilfe im Wohnumfeld den Zeitpunkt, zu dem institutionelle Hilfe benötigt wird, nach hinten zu verschieben.

In den vergangenen zehn Jahren wurden bislang nur zögerlich Versuche unternommen, neue, mehr am Wohnen denn an der Pflege orientierte Angebote für die ältere Bevölkerung Wiens zu schaffen – mit unterschiedlichem Erfolg. Diese Projekte wurden im Rahmen dieses Wohnbauforschungsvorhabens einer genauen Betrachtung ihrer Entstehungs- und Nutzungsgeschichte unterzogen, um zu erfahren, welche Hinweise für zukünftige Projekte sich daraus gewinnen

lassen, und wie von Seiten der Wohnbaupolitik die Entstehung vielfältiger Altenwohnangebote unterstützt werden kann.

Eine Unterscheidung der neu entstandenen und entstehenden Projekte in drei Kategorien hat sich dabei als sinnvoll ergeben: differenzierte, integrative Pflegeheime, Kooperationen mit Anbietern aus der Altenhilfe auf Ebene von Wohnhausanlagen und auf Nachbarschaftshilfe und Mitbestimmung basierende Wohnprojekte.

Um die Angebotspalette altengerechter Wohnformen zu verbreitern, müssen zwei bisher weitgehend getrennte Fachbereiche betrachtet und in engeren Kontakt gebracht werden: der Bereich der Wohnungsversorgung, und zwar Projektentwicklung, Bau, Umbau und Betrieb von Wohnungen und Wohnhausanlagen umfassend, und der Bereich der sozialen und gesundheitlichen Betreuung, Pflege und Aktivierung älterer Menschen.

Dafür bedarf es der Aufbereitung und Verbreitung des Erfahrungswissens, der Schaffung von Knotenpunkten für ein innovatives Netzwerk und der Koordination und Förderung innovativer Ansätze im altengerechten Wohnbau.

## 2 Forschungsdesign und Projektablauf

### 2.1.1 Vorgehensweise

Das vorliegende Forschungsprojekt gliederte sich in drei sich inhaltlich und zeitlich überschneidende Phasen:

Phase 1: Evaluierung realisierter und in Planung befindlicher Projekte

Phase 2: Vernetzung von Stakeholdern und Identifizierung von Handlungsfeldern

Phase 3: Formulierung und Ausarbeitung von Empfehlungen zur Schaffung seniorengerechter Wohnangebote im geförderten Wiener Wohnbau

### 2.1.2 Projektauswahl

Aufbauend auf teaminternem Eigenwissen, Internet- und Literaturrecherchen zum Oberthema „Wohnen im Alter“ waren Wiener Wohnbauprojekte der letzten zehn Jahre ausgewählt worden, die einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollten. Die Auswahl beschränkte sich auf neuere Projekte, die im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung entstanden waren. Die Beschränkung auf Wiener Projekte war erfolgt, um Projekte zu betrachten, die unter nahezu gleichen, lokal typischen Rahmenbedingungen entstanden waren, um in der Analyse konkrete Hinweise und Handlungsempfehlungen für die Wiener Situation ableiten und entwickeln zu können.

Folgende Projekte waren zunächst ausgewählt worden:

- - In der Wiesen (Kallco)
- - Frauen-Werk-Stadt II (Gesiba)
- - Kolpinghaus Gemeinsam Leben (Kolping)
- - Wohnen für Generationen - Kornhäuselvilla (Neue Heimat)
- - Wohnen in Generationen - Baumgasse (Fortuna/Wien Süd)
- - Lebenspark Döbling (Buwog)
- - Frauenwohnprojekt [ro\*sa] donaustadt (WBV-GPA)

Im Laufe der Interviews wurden die in die Untersuchung aufgenommenen Projekte um Folgende ergänzt:

- - Wohngruppen für Fortgeschrittene (Neue Heimat)
- - Wohnprojekt Grundsteingasse (PUBA)
- - Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße (WBV-GPA)

Im Falle vom Kolpinghaus Gemeinsam Leben wurde die Betrachtung auf das in Planung befindliche zweite Haus dieser Art erweitert.

Auf Wunsch der Buwog wurde das Projekt Lebenspark Döbling nicht in die Untersuchung aufgenommen.

Weitere Projekte wie Lebensraum Kaiserebersdorf, Seniorenwohngemeinschaften Kundrathstraße und Demenz-Wohngemeinschaft Liesing wurden als bei genauerer Betrachtung nicht zum Thema gehörig oder in ihrer Art bereits vertreten betrachtet und aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen.

In Planung befindliche Projekte, bei denen noch nicht absehbar ist, inwieweit die geplanten themenspezifischen Maßnahmen zur Umsetzung kommen oder die angesprochene Klientel überhaupt erreicht wird, wurden ebenfalls von der

Betrachtung ausgenommen. Dazu zählen alle aus den Bauträgerwettbewerben „generationen: wohnen am mühlgrund“ und „OASE 22“ hervorgegangenen Projekte.

### 2.1.3 Interviews

Insbesondere die ersten Experteninterviews dienten der allgemeinen Orientierung im Forschungsfeld und wurden mit Personen geführt, die über ein konkretes Projekt hinaus mit dem Thema betraut sind. In einem nächsten Schritt wurden Kontaktpersonen zu den verschiedenen Projekten ausfindig gemacht und interviewt. In erster Linie wurden qualitative, leitfadengestützte Interviews geführt und aufgezeichnet. Je nach Funktion und Rolle der InterviewpartnerInnen wurde der Leitfaden angepasst und ergänzt. (Auflistung der InterviewpartnerInnen, ihre Projektzugehörigkeit, sowie beispielhafter Interviewleitfaden siehe Anhang). Vereinzelt wurden telefonische Interviews geführt.

Die insgesamt dreißig GesprächspartnerInnen sind den folgenden Tätigkeitsbereichen zuzuordnen:

- InitiatorInnen
- (zukünftige) BewohnerInnen
- Projektentwicklung
- Hausverwaltung
- Vermietung
- Pflegedienst
- WG-Betreiber
- Heimleitung
- Architektur

Wo dies möglich war, wurden die Projekte besichtigt, wobei sich fallweise zusätzliche kürzere Gespräche mit BewohnerInnen und MitarbeiterInnen ergaben.

Ab Ende Oktober wurden weitere, nicht den evaluierten Projekten zuzuordnende ExpertInnen interviewt, um den Gesamtüberblick über das Wohnangebot im Alter zu erlangen, Probleme, Veränderungen und aktuelle Tendenzen zu erkennen und weitere Stakeholder und Innovationsbereitschaft zu identifizieren.

Sie ließen sich folgenden Themenbereichen zuordnen:

- Liegenschaftsmanagement
- Pflege & Betreuung
- Politik & Interessenvertretung
- Planung & Bau

Bereits während der Evaluierungsphase war damit begonnen worden, die auf Minidisc aufgezeichneten Interviews ausschnittsweise zu transkribieren. Die aus den Interviews gewonnenen Informationen zu den einzelnen Projekten wurden in Projektsteckbriefen zusammengetragen und anhand folgender sechs Kategorien spezifiziert.

- Idee, Entwicklung, Ausführung
- Baulich-räumliche Besonderheiten
- Klientel und Nachfrage
- Betreuungsleistungen
- Gemeinschaft und Sozialleben
- Kooperationen und Unterstützung

#### 2.1.4 Workshops und Expertenvernetzung

Als ein zentrales Ergebnis wurde eine Kategorisierung der untersuchten Projekte vorgenommen. Schlagwortartig lassen sich diese wie folgt darstellen:

- **Neue Pflegeheime** (Integrierte, integrative Wohn- und Pflegeheime)
- **Kooperationsprojekte** (Ergänzung des Wohnangebots durch Kooperation mit anderen Institutionen)
- **Mitbestimmungsprojekte** (auf Eigeninitiative der BewohnerInnen basierende Wohnprojekte)

Im Projektteam wurde entschieden, das Thema „Neue Pflegeheime“ nicht weiter zu vertiefen, da sie nicht der eingangs formulierten Zielrichtung des Projekts entsprechen. Zu den Themen „Mitbestimmungsprojekte“ und „Kooperationsprojekte“ wurde jeweils ein halbtägiger Workshop im kleinen Kreis veranstaltet. Eingeladen wurden Personen, die in den Interviews als innovationsbereite PraktikerInnen identifiziert worden waren.

In den Workshops „Älter werden in aktiver Nachbarschaft - Wohnprojekte 50+“ und „Sicher Wohnen - Neue Kooperationen im Wohnbau“, wurden die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungstätigkeit präsentiert und anschließend gemeinsam Ideen entwickelt, wie das jeweilige Thema weiter voranzubringen sei.

Die Ergebnisse aus den Workshops wurden aufbereitet und flossen in die Formulierung der Handlungsempfehlungen mit ein.

Nebenbei dienten die Workshops dem Austausch von MultiplikatorInnen, EntscheidungsträgerInnen und InnovatorInnen. So flossen verschiedene Sichtweisen auf das Thema ein, Informationen und Ideen wurden ausgetauscht und persönliche Kontakte geknüpft (TeilnehmerInnen und Dokumentation siehe Anhang).

#### 2.1.5 Projektaustausch

Im Rahmen der 2. Projektphase – Vernetzung von Stakeholdern und Identifizierung von Handlungsfeldern – fand ein Austausch mit anderen, an ähnlichen Themenbereichen arbeitenden Projekten statt, indem das Projektteam an Veranstaltungen teilnahm. Dies waren der Workshop „Zu Hause in meiner Siedlung – bis ins hohe Alter“ von Christiane Feuerstein, die ebenfalls für die Wiener Wohnbauforschung arbeitet, und andererseits das Symposium „Die intergenerative Zukunft im Stadtteil“ vom Projekt „sALTo – gut und selbstbestimmt älter werden im Stadtteil“, betreut von PlanSinn und diepartner.at im Auftrag der MA 18 – Stadtplanung Wien und der Bereichsleitung für Strukturentwicklung. Zusätzlich wurde ein eigenes Austauschtreffen der drei Projekte organisiert.

## 3 Wohnen im Alter

### 3.1 Zunahme und Wandel der älteren Bevölkerung

Die Zahl der Älteren in Wien nimmt zu. Voraussichtlich wird bis zum Jahr 2015 ein Viertel der Wiener Bevölkerung über 60 Jahre alt sein. Prognostiziert ist eine Zunahme der Altersgruppe der 60- bis 75-Jährigen. Betrug deren Anteil an der Wiener Bevölkerung im Jahr 2000 noch 8,1 % so soll dieser bis 2015 auf 16,9% ansteigen. Bis 2015 wird der Anteil der Altersgruppe 75+ bei 7,8% stagnieren, erst im Zeitrahmen von 2015 bis 2030 wird sich dieser auf 11,2% erhöhen. Damit ist für die Zeitspanne von 2015 bis 2030 eine Zunahme der Gruppe der 60- bis 75-Jährigen von 12,4% und der Altersgruppe 75+ von 34,6% abzusehen (Feuerstein: 2004). Im Gegensatz zu anderen Regionen Österreichs aber, wird der Anteil der Alten durch die relativ starke Zuwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in etwa stabil gehalten.

Räumlich davon am stärksten betroffen sind die Großsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre sowie die Bezirke Rudolfsheim-Fünfhaus, Simmering, Floridsdorf, Margareten, Mariahilf, Neubau und Donaustadt. In einigen jener Bezirke wird der Anteil der 60- bis 75-Jährigen bis 2030 beinahe doppelt so hoch ausfallen wie im Wiener Durchschnitt (Feuerstein: 2004).

Allerdings werden die über 60-Jährigen heute bereits in drei bis vier Altersuntergruppen eingeteilt. Beispielsweise spricht Prim. Dr. Katharina Pils vom Sozialmedizinischen Zentrum Sophienspital in Anlehnung an die Definition der World Health Organisation von Älteren (60-75), Alten (76-90), Hochbetagten (91-100) und Langlebigen (101+). Andere Einteilungen beziehen schon 50-60-Jährige unter dem Namen „Junge Alte“ mit ein. Gleichzeitig differenziert sich die Gruppe der SeniorInnen immer mehr: Je nach Lebensalter, Bildungsgrad, finanziellen Möglichkeiten und Gesundheitszustand sind die Lebensstile und Bedürfnisse sehr unterschiedlich.

Als geriatrische PatientInnen werden jene älteren Menschen bezeichnet, die gleichzeitig unter mehreren Erkrankungen leiden und bei denen ein besonderer rehabilitativer, sozialer und psychosozialer Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund demografischer Veränderungen nimmt die Zahl der direkten Verwandtschaftsbeziehungen tendenziell ab. Die Zahl der Kinder pro Familie sinkt, die der Ehescheidungen und Alleinwohnenden steigt. Tatkräftige Unterstützung der Alten durch die Jungen ist durch zunehmende Berufstätigkeit von Frauen und steigende Mobilität, d.h. räumliche Trennung, gesamtgesellschaftlich nicht mehr im gleichen Maße gegeben.

Zudem wird die Lebenszeit nach der Erwerbstätigkeit und Kindererziehung länger und die Zeit der Pflegebedürftigkeit tendenziell kürzer, da sich der allgemeine Gesundheitszustand alter Menschen zunehmend verbessert hat. Diese und weitere Faktoren wirken sich auch auf die Wohnbedürfnisse alter Menschen aus.

### 3.2 Veränderungen der Wohnbedürfnisse

Rund 95 Prozent der SeniorInnen wohnen in privaten Verhältnissen, das heißt, entweder in der eigenen Wohnung oder jener der Kinder. Dies ist nicht nur die weitestverbreitete, sondern derzeit auch die von den meisten favorisierte Wohnform.

Der überwiegende Teil der SeniorInnen braucht Hilfen nur in geringem Umfang. Vielerlei technische Hilfsmittel, Haushaltsgeräte und Serviceangebote helfen, die Autonomie lange zu erhalten. Für die Wohnzufriedenheit im Alter sind aber neben Sicherheit und Komfort der Wohnung und Wohnumgebung vor allem soziale Kontakte im direkten Umfeld ausschlaggebend, die das Gefühl von Sicherheit, Geborgenheit und Gebrauchtwerden vermitteln. Vereinsamung und Inhaltslosigkeit stellen bisher weit weniger beachtete Probleme älterer Menschen dar.

Ein Alten- oder Pflegeheim wird meistens als letzte, unfreiwillige aber fast alternativlose Wohnmöglichkeit betrachtet, wenn ein alter Mensch oder seine Angehörigen das Alleinwohnen zu Hause als nicht mehr möglich erachten. Dieser Zeitpunkt wird möglichst lang hinausgezögert und die Auseinandersetzung mit dem Thema vermieden.

Es ist festzustellen, dass das durchschnittliche Einzugsalter bei Wohn- und Pflegeheimen heute auf über 80 Jahre gestiegen ist und auch ein Altenwohnheim erst bezogen wird, wenn bereits eine deutliche Einschränkung vorliegt. Der Wert der Selbstbestimmung und der angestammten Wohnumgebung wird offenbar um vieles höher angesetzt als die Sicherheit und gute medizinisch-pflegerische Versorgung in einem Heim.

Denjenigen, die vor allem an der Erhaltung des Status Quo (angestammte Privatwohnung) interessiert sind, stehen SeniorInnen gegenüber, die sich meist schon in der Phase des Ausscheidens aus dem Erwerbsleben intensiv darüber Gedanken machen, wie sie ihren dritten Lebensabschnitt gestalten können. Die Wohnsituation nimmt einen wichtigen Teil dieser Überlegungen ein. Diese Gruppe der heute vorwiegend noch „jungen Alten“ ist im Wachsen begriffen. Es sind Menschen, die aus der Erfahrung mit dem Altwerden der Eltern Schlüsse für das eigene Alter ziehen, die im Laufe ihres Lebens verschiedene Wohnformen selber kennen gelernt haben, häufig partner- oder kinderlos sind und mit dem Altwerden die Einsamkeit herannahen sehen. Der „Lainz-Schock“, wie es ein Interviewpartner formulierte, die Konfrontation mit den 2003 publik gewordenen Vernachlässigungen und Misshandlungen von PatientInnen im größten Wiener Pflegeheim, hat zumindest Teile der Gesellschaft dazu bewegt, auch die mögliche eigene Hilfsbedürftigkeit im Alter zu thematisieren und nach Alternativen zu suchen. Durch internationale Beispiele fühlen sie sich ermutigt, andere und neue Wege zu suchen.

Die steigende Vielfalt der Lebensstile, die zunehmende Lebenserwartung, die Disparitäten der Einkommen und die von Brüchen und Veränderungen geprägten Lebensläufe führen auch im Bereich des Altenwohnens dazu, dass eine breite Vielfalt in der Nachfrage entsteht. Das dem gemäße Angebot befindet sich derzeit erst in Entwicklung.

## 4 Struktur des Seniorenwohnangebots in Wien

An dieser Stelle werden die Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen in Wien strukturell dargestellt, für eine umfassende Darstellung seniorenbezogener Unterstützungseinrichtungen hinsichtlich Angebot, Umfang und räumliche Verteilung verweisen wir auf Kap. 2 des Wohnbauforschungsberichtes „Demographische Alterung und bauliche Strukturen in Wien“ (Feuerstein 2004). Auch die umfangreichen Angebote, die den Verbleib hilfs- und pflegebedürftiger Menschen in der eigenen Wohnung ermöglichen, wie z.B. Tageszentren und mobile Pflege, finden sich dort dargestellt und werden hier nicht erläutert, weil sie nicht das Wohnen im engeren Sinne umfassen.

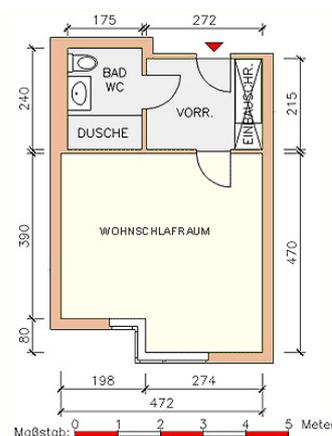
### 4.1 Wiener Pensionisten-Wohnhäuser

1960 beschloss der Wiener Gemeinderat die Errichtung von Pensionistenwohnhäusern. Zielsetzung dabei war, ein Zuhause für ältere Menschen zu schaffen, in dem die BewohnerInnen frei von den oft beschwerlichen Alltagsarbeiten und in Gesellschaft mit anderen SeniorInnen leben können. Bei Einzug muss das sechzigste Lebensjahr erreicht sein und es darf kein Pflegebedarf bestehen. Seit 1969 wurde zusätzlich in jedem Haus eine stationäre Pflegestation vorgesehen, die den BewohnerInnen des Hauses bei Bedarf sowohl kurz- als auch langfristig zur Verfügung steht.

Mit der Konzeption und Planung der damaligen "Pensionistenheime" wurde ein Kuratorium beauftragt, das seit 1996 "Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser" heißt, kurz KWP. Von 1963 bis 1995 wurden insgesamt 31 Pensionisten-Wohnhäuser mit einem Platzangebot von rund 7.600 Appartements und 1.800 Pflegebetten eröffnet, in denen heute 9.500 SeniorInnen wohnen.

Die Häuser haben hundert bis dreihundert, die meisten zwischen 170 und 280 Wohneinheiten, davon circa neunzig Prozent Einzelappartements. Sie sind 30-38 m<sup>2</sup> groß und bestehen in der Regel aus einem Vorraum mit Garderobe, eingebautem Schrank und Speisewärmplatte (teilweise mit Külschrank, Mikrowellengerät und Spüle), einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, und einem Wohn-Schlafraum, oft mit Loggia oder Balkon. Bei Doppelappartements ist das Schlafzimmer separat. Die BewohnerInnen statten die Appartements mit ihren eigenen Möbeln aus. Zusätzlich gibt es eine Pflegestation mit Zwei- und Dreibettzimmern sowie umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen, ÄrztInnen, Gesundheits- und Unterhaltungsprogramm. Gekocht und gegessen

wird in der Regel zentral, im hauseigenen Speisesaal. Bei Bedarf wird das Essen in die Wohnung gebracht.



Die Kosten betragen derzeit € 1.227,00 monatlich für ein Einzelappartement inkl. Verpflegung, Reinigung, Animationsprogramm und Notfallhilfe. Der Mindestfreibetrag beträgt € 162 monatlich. Die Tarife werden vom Sozialhilfeträger anerkannt, im Bedarfsfalle also zur Gänze übernommen. Pflegeleistungen und Wäscheservice werden gesondert berechnet. Es besteht die Möglichkeit zum Probewohnen.

Abb. 1: Einzelappartement im Haus Wieden; maßstabslos.

Quelle: <http://www.kwp.at/Wieden.aspx>

Die heute als „Häuser zum Leben“ bezeichneten Wiener

Pensionisten-Wohnhäuser sind ein wichtiger Teil des Betreuungsnetzwerkes der Stadt Wien. Das grundlegende Konzept ist bei allen 31 Häusern im Wesentlichen gleich: viele kleine Ein-Zimmer-Appartements in einem großen Haus mit vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen, zentraler Versorgung und angeschlossener Pflegestation. Da jedoch die Tendenz zunimmt, erst bei Vorliegen von deutlichen Beeinträchtigungen den Umzug in eine Altenwohnanlage zu unternehmen und zusätzlich die Lebenserwartung insgesamt steigt, ist das durchschnittliche Alter der BewohnerInnen heute sehr hoch (Einzugsalter 83 Jahre). Die Bedeutung der Pflege hat dadurch stark zugenommen. Für die derzeit in Planung befindlichen neuen Häuser, die alte Einrichtungen ersetzen sollen, ist deshalb vorgesehen, nicht nur Betreuungs-, sondern auch Pflegeleistungen im Appartement anzubieten. Einrichtungen wie Demenzstationen und Tageszentren ergänzen das Angebot. Die so genannten „innovativen Wohn- und Pflegehäuser“ werden zusammen mit dem Krankenanstaltenverbund errichtet. Bis 2015 sollen zehn Prozent des Bestandes ersetzt werden.

Insgesamt verschiebt sich der Schwerpunkt der Pensionisten-Wohnhäuser derzeit vom betreuten Wohnen zum Wohnen mit Pflege. Damit wird einerseits dem Bedarf entsprochen, andererseits wird das Angebot für die ursprüngliche Zielgruppe, die allein stehenden oder verwitweten, aber noch aktiven Alten, erfahrungsgemäß zunehmend unattraktiver. Veränderte Angebote für diese Zielgruppe sind nicht vorgesehen. An Kooperationen mit Wohnbauträgern bestünde zwar nach Angaben des KWP Interesse, konkrete Projekte sind derzeit aber nicht in Planung.

## 4.2 Geriatriezentren der Stadt Wien

In den Geriatriezentren des Wiener Krankenanstaltenverbundes werden Menschen, die einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung bedürfen, gepflegt und medizinisch versorgt. Dies sind in erster Linie chronisch Kranke und Hochbetagte, aber auch PatientInnen, die nach Erkrankungen oder Unfällen eine geriatrische Rehabilitation benötigen (Kurzzeitpflege). Dabei steht eine fachpflegerische und therapeutische Versorgung mit spezialisierter geriatrischer Ausrichtung im Vordergrund.

In den elf bestehenden Geriatriezentren der Stadt Wien wohnen circa 4.000 alte Menschen. Das 2004 durch den Gemeinderat beschlossene Geriatriekonzept sieht den Neubau von sechs Geriatriezentren bis 2015 vor, mit zusammen 1.500 neuen Plätzen. Damit wird einerseits der erwartete zusätzliche Bedarf gedeckt, andererseits wird dadurch die Auflösung des Geriatriezentrums am Wienerwald, ehemals Pflegeheim Lainz, ermöglicht, da die europaweit größte Pflegeeinrichtung mit einst 4.000, jetzt 1.600 Plätzen nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Die in Selbstdarstellungen meist benutzte Bezeichnung Patient/Bewohner oder auch Kunde verdeutlicht die Art des Wohnens als wesentlich durch die Krankheit bestimmt: Struktur und Gestaltung der bestehenden Geriatriezentren sind maßgeblich an Krankenhäusern orientiert. Mehrbettzimmer für bis zu vier Personen sind noch immer üblich, die Privatsphäre ist entsprechend eingeschränkt und der Tagesablauf stark fremdbestimmt.

Da die Verweildauer in den Geriatriezentren oft mehrere Jahre beträgt, soll nun in den neuen Häusern dem Aspekt des Wohnens größere Bedeutung zugemessen werden. Dazu gehört die Errichtung von vorwiegend Einzelzimmern, die wohnort-

nahe Unterbringung, d.h. die bessere regionale Verteilung der Angebote im Stadtgebiet, und die Untergliederung der Heime in überschaubare Stationen oder Wohngruppen.

Überraschend angesichts der neuen im Geriatriekonzept formulierten Grundsätze ist die Tatsache, dass dennoch alle neuen Häuser 250-350 Plätze haben werden. Dem Argument der Wirtschaftlichkeit großer Einrichtungen ist nicht nur in unseren Interviews oft widersprochen worden. Viele kleine, vor allem auch privat geführte Einrichtungen belegen, dass auch dies in wirtschaftlich effizienter Weise möglich ist.

### **4.3 Private Wohn- und Pflegeheime**

Zusätzlich zu den städtischen Geriatriezentren und Pensionisten-Wohnhäusern gibt es 45 private Wohn- und Pflegeheime in Wien, in denen im Bedarfsfall eine finanzielle Unterstützung durch den Fonds Soziales Wien großteils möglich ist. Sie zählen zusammen circa 4.500 Wohn- und Pflegeheimplätze. Die Größe der einzelnen Anlagen reicht von 20 bis 500 Plätze, überwiegend beherbergen sie 50 bis 200 Personen.

Art und Ausstattung der Anlagen sind sehr unterschiedlich. Oft werden verschiedene Angebote kombiniert: betreute Wohnungen, Pflegestation, Pflege im Appartement, Gartenwohnen, Demenzstation, Tageszentrum, Hospiz. Vereinzelt sind weitere soziale Einrichtungen im Haus, meist handelt es sich jedoch um reine Altenwohn- und Pflegeheime.

Das durch die Stadt Wien gegründete Kuratorium Fortuna, das vier, demnächst fünf Einrichtungen in Wien errichtet hat, ist mehrfach Kooperationen mit Wohnbauträgern eingegangen, wie im Kapitel fünf noch näher ausgeführt werden wird.

### **4.4 Ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften**

Die Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH begann 1990 mit der Idee der betreuten Wohngemeinschaften für SeniorInnen als einem Angebot individuellen Wohnens mit Versorgung, außerhalb von Heimen. Vor dem Hintergrund, dass viele Menschen in Pflegeheimen untergebracht waren, die dort überversorgt waren, wurde das Projekt gemeinsam mit dem Geriatriezentrum am Wienerwald und einem Psychologen entwickelt, der in einem Pflegeheim damit begonnen hatte einen Entlassungspavillon einzurichten. Selbst Personen, die bereits zwanzig Jahre im Pflegeheim verbracht hatten, konnten in eine Wohngemeinschaft integriert werden.

1993 fand die Idee der ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaften Eingang in das im Gemeinderat beschlossene Konzept „Hilfe im hohen Alter“. Seitdem sind an derzeit 19 Standorten durch zwei Betreiber 29 Wohngemeinschaften mit circa 135 Wohnplätzen entstanden.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind private Wohnungen, in denen ältere Personen gemeinsam leben, die aus physischen, psychischen oder sozialen Gründen nicht mehr alleine leben können oder wollen. Die BewohnerInnen können verschiedene mobile Dienste in der Wohngemeinschaft in Anspruch nehmen, jedoch keine Betreuung in der Nacht.

Es wohnen je nach Wohnungsgröße meist vier bis acht Personen zusammen. Voraussetzung für den Einzug ist die Zuordnung zu einer Pflegegeldstufe. Jede/r hat ein eigenes Zimmer, das teilmöbliert übergeben wird. Bäder, WCs, Küche

und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt. Soziale Dienste wie Essen auf Rädern, Heimhilfe und Hauskrankenpflege können bei Bedarf von allen oder einzelnen BewohnerInnen in Anspruch genommen werden. Da die Dienste vom gleichen Anbieter bezogen werden, ergibt sich insgesamt eine längere Anwesenheit des Personals in der Wohnung. Tagesablauf, Aktivitäten, Speiseplan bzw. Mahlzeiten werden von den BewohnerInnen bestimmt. Ein wichtiger Teil des Konzepts ist die gegenseitige Anregung und Unterstützung der MitbewohnerInnen. Um Fähigkeiten und Selbstbestimmung zu erhalten, wird Hilfe nur in dem Maße gegeben, wie sie wirklich nötig ist. Erfahrungsgemäß können viele BewohnerInnen auch mit deutlich höherem Pflegebedarf oder Demenzerkrankungen oft sehr lang in der Gemeinschaft wohnen bleiben.

Die Kosten sind je nach Ausstattung der Wohnung unterschiedlich hoch. Grundsätzlich sind die Kosten selbst zu tragen, bei geringem Einkommen besteht die Möglichkeit, Mietbeihilfe zu beantragen. Der Kostenbeitrag für soziale Dienste hängt vom Einkommen, der Höhe des Pflegegeldes sowie der Anzahl der benötigten Stunden ab.

Auf privat initiierte Wohngemeinschaften von SeniorInnen, in dem Sinne, dass eine Wohnung angemietet und gemeinsam Hilfe und Betreuung durch mobile Dienste organisiert werden, gibt es keine Hinweise.

#### **4.5 Stationär betreute Wohn- und Hausgemeinschaften**

Stationär betreute Wohngemeinschaften sind gewissermaßen Kleinstheime. In familiären Gruppen wird gewohnt, ein überschaubarer Kreis von Pflege- und Hilfskräften übernimmt Pflege und Betreuung. Im Unterschied zu den ambulant betreuten Wohngemeinschaften ist tags und nachts Personal anwesend. Damit fallen sie unter das Pflegeheimgesetz, was weitreichende Folgen für die baulich-räumliche und die Personalausstattung hat. Die Wohn- und Pflegekosten können bei Bedarf durch den FSW gefördert werden. Der Verbleib in der Wohngemeinschaft ist auch bei intensivem Pflegebedarf möglich, lediglich für spezialisierte medizinische Betreuung wäre die Verlegung in ein Geriatriezentrum erforderlich. Wie bei den stationär betreuten Wohngemeinschaften steht auch hier das selbstbestimmte Wohnen in einer normalen Umgebung und integriert in eine überschaubare, von den BewohnerInnen getragenen Gemeinschaft im Vordergrund, das Geborgenheit und Stabilität vermittelt.

In Wien gibt es derzeit erst fünf stationär betreute Seniorenwohngemeinschaften mit 54 Plätzen an drei Standorten, die alle in den vergangenen zwei Jahren eröffnet wurden. Zwei mit 7 bzw. 8 Plätzen sind von der Caritas Socialis eingerichtet worden und Demenzkranken vorbehalten. In Liesing wurde sie nachträglich in einen Gemeindebau integriert, im Stadterweiterungsgebiet Brünner Straße im Erdgeschoß eines geförderten Wohnungsneubaus errichtet.

Die drei Seniorenwohngemeinschaften in Erdberg sind im folgenden Kapitel ausführlicher dargestellt.

#### **4.6 Fazit**

Alternative Altenwohnangebote machen in Wien bislang einen sehr geringen Teil des Wohnangebots aus, während der Bereich der Pflegeheime sich trotz der überwiegend großvolumigen Strukturen im Angebot recht differenziert darstellt. Während die alternativen Angebote für Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf mit dem Ausbau von sowohl ambulant als auch stationär betreuten

Seniorenwohngemeinschaften zumindest auf den Weg sind, sind der Vereinigung vorbeugende, gemeinschaftsorientierte Ansätze für aktive SeniorInnen durch die verstärkte Pflegeorientierung der Pensionisten-Wohnhäuser eher im Abbau begriffen. Vor allem dieser Bereich könnte künftig stärker im Rahmen des normalen geförderten Wohnbaus abgedeckt werden. Bestehende Ansätze dazu werden im nächsten Kapitel ausführlich behandelt.

## 5 Beispiele neuer Wohnangebote aus dem Bereich des geförderten Wiener Wohnbaus

### 5.1 Wiesenstadt

Adresse:	23., Anton-Baumgartner-Straße
Größe, Wohnangebot:	207 Wohnungen, davon 20% Seniorenwohnungen
Bauträger:	Kallco Projekt Bauträger GmbH; Anfang 2004 Erwerb durch conwert Immobilien Invest SE
ArchitektIn:	Univ.-Pof. Arch. Dipl.-Ing. Franziska Ullmann
Bezug:	1999
Kooperation:	Rotes Kreuz: Stützpunkt in der Wohnanlage
Angebot:	Barrierearme Ausstattung, Gemeinschaftsraum, Ansprechpartner vom Rotem Kreuz im Haus
nachträgliche Änderungen:	Auflösung der Kooperation mit dem Roten Kreuz
Nutzerkosten:	Miete plus Umlagebeitrag von circa 40 €/Monat in den Seniorenwohnungen (bis zur Auflösung der Kooperation mit dem Roten Kreuz)

#### Idee, Entwicklung, Ausführung

Der gewerbliche Bauträger Kallco ging mit dem Projekt „Wiesenstadt“ als Sieger aus dem Bauträgerwettbewerb „In der Wiesen-Nord“ hervor und errichtete in Wien-Liesing ein Projekt zum Thema Generationenwohnen. Im Vorfeld wurde von Kallco bei Prof. Dr. Anton Amann vom Institut für Soziologie der Universität Wien eine Studie in Auftrag gegeben, die als Expertise in die Projektentwicklung einfluss.

Unter dem Motto „Kinder nehmen ihre Eltern mit“ wurden neben den Familienwohnungen in einem eigenen Bauteil seniorengerecht ausgestattete Wohnungen mit einem umfangreichen Angebot an Serviceleistungen für ältere Angehörige errichtet. Die räumliche Nähe zu den jungen Familien sollte der Großeltern-generation Sicherheit bieten, gegenseitige Unterstützung ermöglichen und der Vereinsamung vorbeugen.

Neben den Familien- und Großelternwohnungen wurden temporäre Wohnungen für Jugendliche und Studierende errichtet. Das Projekt verfolgte den Anspruch, durch differenzierte Wohnformen zu einem guten Wohnklima in der Gesamtanlage beizutragen. Die altersmäßige Durchmischung sollte eine Vertiefung des Gemeinschaftsgefühls und der Identifikation mit dem Wohnort erwirken.

2004 erwarb die conwert Immobilien Invest SE das Objekt.



Abb. 2: Wiesenstadt, Innenhof. Quelle: eigene Aufnahme

Abb. 3: Wiesenstadt von Westen. Quelle: eigene Aufnahme

### **Baulich-räumliche Besonderheiten**

Zwanzig Prozent der 207 geförderten Wohnungen wurde für SeniorInnen gewidmet und in einem eigenen Trakt situiert. Errichtet wurden vorwiegend Ein- bis Zwei-Personenwohnungen, mit großzügiger, heller und offener Wohnstruktur. In der gesamten Anlage wurde auf Sichtbeziehungen und qualitätvolle Aufenthaltsorte geachtet.

Zusätzlich wurden Gemeinschaftseinrichtungen im Umfang von rund 250 m<sup>2</sup> geschaffen, zu denen ein Kaminzimmer, ein Gemeinschaftsraum und drei Nutzräume zählen.

### **Klientel und Nachfrage**

Das Projekt Wiesenstadt existiert heute nicht mehr in der Form, in der es konzipiert wurde. Das Projekt wurde zwar in der Öffentlichkeit gut aufgenommen und die seniorenrechtlichen Wohnungen werden auch von den NutzerInnen gelobt, jedoch wurde die Kooperation mit dem Roten Kreuz nach einem Jahr mangels Nachfrage aufgegeben.

Zwar wurden zwanzig Prozent der Wohnungen seniorenrecht gestaltet und somit innerhalb der Großwohnanlage Wiesenstadt ein Schwerpunkt für ältere Menschen geschaffen, adressiert wurden allerdings deren jüngere Angehörige. Um eine der Seniorenwohnungen beziehen zu dürfen, musste die Person den Förderkriterien der Wiener Wohnbauförderung entsprechen und über 55 Jahre alt sein. Da das gemeinsame Einziehen zweier Generationen aber nicht der Nachfrage entsprach, wurde die Bewerbung als Generationenwohnprojekt eingestellt und die Altersgrenze ist gefallen.

### **Betreuungsleistungen**

Ein eigens eingerichteter Stützpunkt des Roten Kreuz und dessen Angebote sollten den älteren Angehörigen ermöglichen, solange wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben und dort auch gepflegt zu werden. Angeboten wurde eine externe Betreuung durch das Rote Kreuz, die in Anspruch genommen werden konnte, aber nicht musste. Der Stützpunkt war zu fixen Tageszeiten besetzt, bot einen 24-h Notdienst an und hatte den Charakter eines „Sozialconcierge“. Auch

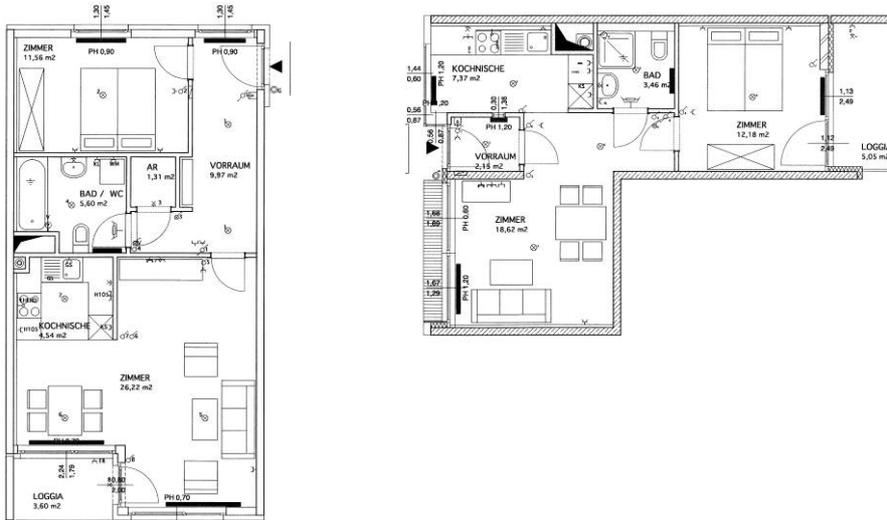


Abb. 4, 5: Beispiele für „Elternwohnungen“; maßstabslos. Quelle: Arch. Ullmann

sollte er für die gesamte Anlage öffentlich zugänglich sein.

Durch eine Vereinskonstruktion zahlten die BewohnerInnen der Seniorenwohnungen monatlich einen sehr gering gehaltenen Umlagebeitrag ein, wodurch die Kosten für die Lokalmiete und eine Fachkraft des Roten Kreuzes gedeckt werden konnten. Die ausgebildete Seniorenbetreuerin bot kleinere Hilfestellungen vor Ort und vermittelte je nach Bedarf kostenpflichtige Zusatzleistungen.

Nach der Aufgabe des Rot-Kreuz-Stützpunktes wurden die Räumlichkeiten zu einem Gemeinschaftsraum umgewandelt. Auch der Umlagebeitrag existiert seither nicht mehr.

### Gemeinschaft und Sozialleben

Nach Aussagen des Bauträgers Kallco entwickelt sich das Zusammenleben von Jung und Alt positiv. Die Gemeinschaftsterrassen würden gemeinsam genützt und es bestehe eine hohe soziale Kontrolle. Allerdings habe sich trotz des offenen Baukonzepts keine Hausgemeinschaft entwickelt, die sich von denen in anderen Wohnhausanlagen unterscheidet.

Der Versuch, einen stärkeren Austausch und Begegnungen mit den BewohnerInnen des gegenüber liegenden Wohnpark Alt-Erlaa zu erwirken, erwies sich als äußerst schwierig: Zwar stammt ein überdurchschnittlich hoher Anteil der BewohnerInnen der Familienwohnungen und auch der Seniorenwohnungen aus dem Wohnpark Alt-Erlaa, auch wurde ein Steg als Verbindung und Straßenübergang geschaffen, dennoch besteht kaum Kontakt. Auch zeigte sich die dortige Hausverwaltung wenig kooperativ.

### Kooperationen und Unterstützung

Das Projekt entstand auf Eigeninitiative des Bauträgers Kallco und wurde lediglich in die Wohnbauförderung eingebettet. Es wurde als experimentelles Modellprojekt für die eigene Produktentwicklung betrachtet und daher keine Sonderförderung in Anspruch genommen.

Die Zusammenarbeit mit dem Roten Kreuz wurde vom Bauträger durchwegs positiv gesehen.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Eine Besonderheit des Projekts liegt in dessen Finanzierung und der daraus resultierenden Kostenverteilung, denn die Nutzungskosten der so genannten „Elternwohnungen“ sind nicht höher als die der übrigen Wohnungen der Anlage. Durch die Kooperation mit dem Roten Kreuz und die Vereinsgründung entstand anstelle einer Leistungspauschale lediglich ein gering gehaltener Mitgliedsbeitrag für die BewohnerInnen der Seniorenwohnungen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen wie barrierefreie Zugänge, Begegnungs-, Aufenthalts-, und Rastzonen wurden frühzeitig und präzise geplant und wirkten sich daher nicht kostenerhöhend aus.

Trotz positiver Rückmeldung der InteressentInnen und Fachöffentlichkeit blieb die erhoffte Nachfrage aus. Den Hauptgrund dafür sieht der Bauträger in der Ablehnung älterer Menschen gegenüber den Begriffen „seniorengerecht“ oder „wohnen für Ältere“. Durch solche Bezeichnungen würde sich die angesprochene Klientel stigmatisiert fühlen und den Angeboten skeptisch bis ablehnend gegenüberstehen. Obwohl mit dem Projekt versucht wurde, gerade kein Ghetto für ältere Menschen zu errichten, scheint dieser Eindruck vermittelt worden zu sein. Die gesonderte Situierung der Seniorenwohnungen in einem eigenen Baukörper hat diesen Eindruck noch verstärkt.

Auch das Konzept des „Eltern mitnehmen“ hat sich so nicht bewährt. Kallco bilanziert diesen Ansatz heute als zu statisch, denn ein gemeinsamer, gleichzeitiger Umzug würde im Regelfall nicht stattfinden.

Weiters lässt sich vermuten, dass die indirekte Ansprache der Älteren über ihre erwachsenen Kinder einer Bevormundung gleichkommt, die der eigentlichen Zielgruppe der selbstständig wohnenden und höchstens gering hilfsbedürftigen SeniorInnen nicht entspricht.

Das Projekt Wiesenstadt war ein frühes, wenn nicht das erste Beispiel eines integrierten Seniorenwohnangebotes innerhalb des normalen geförderten Wohnbaus. Nachdem die Diskussion über derlei Angebote langsam in Gang kommt, würde sich heutzutage die Nachfrage eventuell anders darstellen.

## 5.2 Kolpinghaus Gemeinsam Leben

Adresse:	10., Maria-Rekker-Gasse, "City X"
Größe, Wohnangebot:	234 Pflegeplätze, davon 25 in Appartements, 18 Mutter-Kind-Wohnungen
Bauträger:	Kolping Österreich
Architekt:	Arch. Dipl.-Ing. Otto Häuselmayer
Betreiber:	Kolpinghaus für betreutes Wohnen GmbH
Bezugszeitpunkt:	November 2003
Angebot:	Wohnpflege im Appartement, Pflegestation mit 1- und 2-Bett-Zimmern, temporäre Mutter-Kind-Wohnungen, Angebote zur Begegnung und Beschäftigung
Nutzerkosten:	betreutes Wohnen: 1147 €/Monat inkl. BK und Reinigung

### Idee, Entwicklung, Ausführung

1995 wurde ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb über zehn Hektar Betriebsbrache der ehemaligen Schmidtstahlwerke im 10. Bezirk ausgeschrieben, den Architekt Otto Häuselmayer 1999 gewann. Auf zehn Bauplätzen wurde die heutige „City X“, insgesamt 750 Wohnungen und ein „soziales Zentrum“ mit diversen sozioökonomischen Einrichtungen, realisiert.

Nachdem der Wohnfonds an Häuselmayer wegen eines Seniorenprojekts herangetreten war, entschied dieser, sein Freilos als Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs für die Errichtung eines Kolpinghauses zu verwenden.

Das detaillierte Konzept wurde mit Kolping Österreich gemeinsam erarbeitet, wobei Kolping Vorstellungen wie etwa die Offenheit des Hauses und den Wunsch nach generationsübergreifender Begegnung einbrachte.

Nachdem das hohe Alter der InteressentInnen bekannt wurde, entschied man sich, Betreutes Wohnen und Pflegestation im Verhältnis 30% zu 70% einzuplanen, statt der ursprünglich vorgesehenen 50/50. Als der Rohbau bereits fertig war, ergab die erneute betriebswirtschaftliche Rechnung, dass das Haus für Kolping zu groß und deshalb nicht haltbar sein würde. Man entschied sich, einen Teil des Hauses in geförderte Wohnungen umzuwandeln, unter Wahrung der architektonischen Einheit. Durch eine Kooperation mit der gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Heimbau sollten dort Wohnungen bevorzugt an Familien vergeben werden, deren ältere Angehörige im Kolpinghaus betreut werden.

### Baulich-räumliche Besonderheiten

Das Kolpinghaus bietet Betreutes Wohnen, auch Wohnpflege genannt, in 25 Appartements und eine Pflegestation mit 209 Betten an. Die Appartements verfügen über 26,5 m<sup>2</sup> und sind jeweils mit einer Kochnische und einem Balkon ausgestattet. Der Pflegebereich bietet Einzel- und Doppelzimmer. 18 Wohnungen



Abb. 6: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, 1. Obergeschoß; maßstabslos. Quelle: Arch. Häuselmayer

gibt es für Mütter in Krisensituationen mit ihren Kindern, circa 50 Personen wohnen hier.

Als gemeinsame Einrichtungen gibt es im Erdgeschoß ein Restaurant und eine Cafeteria, eine Kapelle, einen Veranstaltungssaal, eine hauseigene kleine Bibliothek, Therapieräume und Terrassen im Innenhof und am Dach. Ein Frisör befindet sich zusätzlich im Haus. Restaurant und Cafeteria sind auch für das Personal und für Gäste von außerhalb des Hauses nutzbar, der Saal kann auch für hausfremde Veranstaltungen gemietet werden.

In den Pflege- und Wohnpflegebereichen gibt es in jedem Geschoß, den Zimmern vorgelagert, Begegnungs- und Aufenthaltszonen, entweder in Form breiter, verglaster Gänge oder als teilweise zweigeschossige Bucht am Gang.

### **Klientel und Nachfrage**

Da rund um die Uhr Pflegedienstleistungen angeboten werden, nutzen vor allem Hochbetagte das Wohnangebot, oftmals nach einem Sturz oder nach einem Schlaganfall, und die Nachfrage ist vor allem im Pflegebereich nach wie vor hoch. Das Durchschnittsalter der BewohnerInnen der betreuten Appartements und der Pflegestation beträgt derzeit 85,7 Jahre.

Auffallend ist, dass die BewohnerInnen zunehmend aus dem 10. Bezirk zuziehen. Oftmals leben ihre Angehörigen ebenfalls in der Nachbarschaft. Diese Entwicklung hat erst in den letzten zwei bis drei Jahren eingesetzt.

### **Betreuungsleistungen**

25 Appartements wurden für selbstständige und mobile Personen eingerichtet. Zum Leistungspaket zählen eine regelmäßige Reinigung und ein Notrufsystem. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Dienste zuzukaufen oder eine Pflegevorsorgepauschale mit Kolping Österreich abzuschließen. Diese beträgt 60 € pro Monat und garantiert im Bedarfsfall ein Pflegebett für sieben Tage ohne Aufpreis. Weitere dreißig Tage pro Jahr werden zu verminderten Konditionen verrechnet.



Abb. 7: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, Innenhof; Quelle: eigene Aufnahme

Abb. 8: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, erweiterter Gang auf der Pflegestation; Quelle: eigene Aufnahme

Ist der Aufenthalt auf der Pflegestation aus medizinischen Gründen nicht notwendig, so werden Pflege- und Betreuungsleistungen im Appartement angeboten.

Die stationäre Pflegestation bietet 209 Bettenplätze, mit einem ständigen Wechsel zwischen Langzeit- und Kurzzeitpflege und Neubezug. Die 24-Stunden-Betreuung für Pflegebedürftige umfasst pflegerische Leistungen, medizinische Versorgung, sämtliche Mahlzeiten sowie angeleitete Freizeitgestaltung.

Ein sozial betreuter Mutter-Kind-Bereich für alleinerziehende Frauen umfasst 18 Appartements. Durchschnittlich bleiben die Bewohnerinnen anderthalb Jahre in den betreuten Wohnungen. Manchmal eröffnet sich die Möglichkeit, im Haus mitzuarbeiten. Vier diplomierte SozialarbeiterInnen begleiten die Frauen bei Behördenwegen, helfen ihnen ihren Lebensunterhalt zu sichern, Arbeit und eine neue Wohnung zu finden. Derzeit leben rund 30 Kinder im Kolpinghaus.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Im Vordergrund steht das Thema „Jung und Alt – gemeinsam leben“. Dabei wird das Konzept eines offenen Hauses verfolgt, das unter anderem auf informelle Begegnung setzt. Dafür stehen unterschiedliche Räumlichkeiten wie ein offener Empfangsbereich mit Cafeteria, eine Spielecke, ein Ruheraum oder der multifunktionale Fest- und Veranstaltungssaal zur Verfügung. Zudem sollen generationsübergreifende Interaktionen durch die gemeinsame Ansiedlung von Mutter-Kind-Wohnungen und Altenwohnangeboten herbeigeführt werden. Diejenigen die aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr imstande sind, das Haus zu verlassen, bekommen automatisch jüngere Leute und Kinder zu Gesicht und können mit ihnen in Kontakt treten.

Parallel dazu wird die Begegnung der Generationen durch verschiedene Angebote aktiv gefördert. Eine eigens eingerichtete „Abteilung Lebensqualität“ führt neue BewohnerInnen ins Haus ein und versucht Begegnungen herbeizuführen, denn durch das hohe Lebensalter geht auch von den BewohnerInnen in den betreuten Appartements nur wenig Eigeninitiative aus. Dabei wird bewusst auf die Sensibilität der einzelnen Bereiche im Haus geachtet.

Der Sonntagsgottesdienst im Haus ist gut besucht und hat ebenfalls gemeinschaftsbildende Wirkung.



Abb. 9: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, Cafeteria im Foyer; Quelle: eigene Aufnahme

Die Angebote wirken auch in die Nachbarschaft hinein: Der Veranstaltungssaal steht dem Bezirk offen und wird regelmäßig gemietet, die in der „City X“ angesiedelten MagistratsbeamtInnen kommen zum Mittagstisch, mit dem Kindergarten in unmittelbarer Nähe besteht ein guter Kontakt, immer wieder kommen Kindergruppen zu Veranstaltungen.

### **Kooperationen und Unterstützung**

Die Wohnungsvergabe durch die Heimbau bevorzugt an Familien, deren Angehörige im Kolpinghaus betreut werden, hat sich nicht als praktikabel erwiesen. Zwar bekam die Heimbau viele positive Rückmeldungen auf das Angebot und mehrere WohnungsinteressentInnen äußerten sich positiv darüber, dass die Wohnversorgung der Eltern mit bedacht würde, angenommen wurde das Angebot jedoch nicht. Laut Aussage Heimbau leben derzeit keine Angehörigen der fünfzig Familien im Kolpinghaus.

Auch die Wohnungswechsel, die innerhalb des Bauteiles der Heimbau selbst stattfinden, stehen nicht in Verbindung mit dem Kolpinghaus. Insgesamt wurde das Angebot zwar positiv bewertet, aber nie als Anfrage von außen an die Heimbau herangetragen. Das mag auch mit dem Altersdurchschnitt der BewohnerInnen im Kolpinghaus zu tun haben, schließlich verbringen viele ihre letzten Lebensjahre im Kolpinghaus. Heute wird dieses Angebot der Heimbau zwar noch erwähnt, aber nicht mehr intensiv beworben.

Durch den Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen finden immer wieder Treffen mit LeiterInnen anderer Häuser statt, so fanden auch zu Fragen der Projektentwicklung beratende Kontaktaufnahmen mit der Pflegedienstleitung der Caritas Socialis statt. Auch mit der Stadt Wien hat Kolping Österreich in der Zusammenarbeit durchwegs gute Erfahrungen gemacht, die gesetzten Schritte gestalteten sich überwiegend positiv.

### **Folgeprojekt Kolpinghaus II**

Die Stadt Wien trat an Kolping Österreich wegen eines weiteren Wohnheims heran, woraufhin Kolping entschied, das generelle Konzept nur geringfügig abzuwandeln, und wieder mit Architekt Otto Häuselmayer zusammenzuarbeiten. Das Gebiet – die Gründe der ehemaligen Wilhelm-Kaserne in Wien-Leopoldstadt – weist ähnliche Parameter auf wie die „City X“.

Auch für die Planung des zweiten Kolpinghauses fanden gemeinsame Planungstreffen zwischen dem Architekten und VertreterInnen von Kolping Österreich statt, es wurden ein Wirtschaftsplan und ein inhaltliches Konzept entwickelt, in welche die bisherigen Erfahrungen einfließen.

Überlegungen, das Konzept zu überarbeiten, um jüngere Alte anzusprechen, wurden nicht angestellt, allerdings wird es mehr Raum für betreutes Wohnen geben und auch die Zimmergröße wird auf rund 30m<sup>2</sup> erweitert. Zusätzlich ist eine eigene Demenzstation geplant, die dem Gesamtpflegeplan der Stadt Wien unterliegt, und ein kleines Therapiezentrum für externe PatientInnen. Anstelle des Mutter-Kind-Bereiches ist eine fix eingerichtete Nachmittagsbetreuung für Kinder und Jugendliche geplant, die die Begegnung der Generationen ermöglichen soll. Besonderer Wert wurde auf ein umfassendes Freiraumkonzept gelegt.

Bezugstermin ist voraussichtlich 2009.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Das Kolpinghaus Gemeinsam Leben ist seiner Konzeption nach im Wesentlichen ein Alten- und Pflegeheim. Dabei ist die Idee, betreute Wohnangebote für verschiedene Generationen in einem Haus anzusiedeln, als Neuerung und Bereicherung zu werten, von der die Alten wie die Jungen profitieren. Der generationsübergreifende Ansatz sowie das Konzept des offenen Hauses scheinen gut zu funktionieren und positive Effekte zu erzielen.

Dennoch kann das Kolpinghaus nicht als grundsätzlich neues Wohnangebot für SeniorInnen im Sinne dieser Studie bezeichnet werden. Der Versuch, den „typischen Heimcharakter“ zu vermeiden, ist nur teilweise gelungen: knapp bemessene standardisierte Zimmer entlang langer Gänge sind an sich noch das geringste Problem, und die architektonische Durcharbeitung ist hier deutlich besser als anderswo. Vielmehr jedoch drücken sie die Tatsache aus, dass Wohnen, Autonomie und Individualität hier der Pflege und Versorgung als Prämisse untergeordnet sind.

Die Nachfrage reagiert entsprechend: Der Altersdurchschnitt von 87,5 Jahren zeigt, dass die BewohnerInnen, wie in anderen Altenheimen auch, erst zu einem späten Zeitpunkt einziehen – was wiederum für Gemeinschaftsbildung und selbstorganisierte Aktivitäten hinderlich ist. Obwohl man sich ursprünglich eine andere Klientel erwartet hatte, entschloss man sich, in der Konzeptionalisierung des zweiten Kolpinghauses keine diesbezüglichen Änderungen vorzusehen.

Die Kooperation mit der gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Heimbau blieb – obwohl von allen befürwortet – in der theoretischen Idee stecken. Vielmehr ist anzunehmen, dass das Kolpinghaus im 10. Bezirk einen wachsenden Beitrag zur wohnortnahen Versorgung mit Pflegeeinrichtungen leisten wird, längerfristig insbesondere für die „City X“, sobald dort die jetzt noch junge Bevölkerung ins hohe Alter kommt.

### 5.3 Frauen-Werk-Stadt II

Adresse:	10., Troststraße/Zomangasse
Größe, Wohnangebot:	140 geförderte Mietwohnungen, davon 42 Seniorenwohnungen
Bauträger:	GESIBA
ArchitektIn:	Arch. Dipl.-Ing. Christine Zwingl und Bürogemeinschaft Ifsits – Ganahl- Larch
Kooperation:	mit benachbartem Seniorenappartementhaus Fortuna
Bezug:	Sommer 2004
Angebot:	Barrierearme Seniorenwohnungen, große Zahl an Gemeinschaftsflächen, Hausbetreuungszentrum und Polizeistation im Haus; Freizeitangebot, Dienstleistungen und Notrufleitung zu Fortuna
nachträgliche Änderungen:	geringe bauliche Adaptionen zur Barrierefreiheit
Nutzerkosten:	Miete plus Nutzungsentgelt von 1,89 €/m <sup>2</sup> in den Seniorenwohnungen

#### Idee, Entwicklung, Ausführung

Aufgrund der Erfahrung, dass ein Großteil der älteren Menschen weiblich ist und auch die Pflege, im familiären Verband wie im professionellen Bereich, hauptsächlich von Frauen geleistet wird, initiierte die Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen des Wiener Magistrats das Projekt Frauen-Werk-Stadt II. Sie gab das Thema „betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ vor und erarbeitete Qualitätskriterien für ein Wettbewerbsverfahren. Auch vonseiten des Wohnfonds, der das Grundstück bereitstellte, sprach man sich für das Projekt aus. Angesichts der räumlichen Nähe zum Appartementhaus Fortuna entstand die Idee einer Kooperation, durch die Synergieeffekte erzielt werden sollten.

Ziel des Projekts war es, eine Wohnsituation für ältere Menschen zu schaffen, die größtmögliche Autonomie bietet und gleichzeitig die Sicherheit, im Bedarfsfall auf ein professionelles und vertrautes Betreuungsnetz zurückgreifen zu können.

Das Instrument Bauträgerwettbewerb sollte eingesetzt werden, um auf die Erfahrungen aus der Frauen-Werk-Stadt I aufzubauen. Mit den städtebaulichen und freiraumbezogenen Lösungen war man zufrieden gewesen, die Wohngrundrisse sollten jedoch weiterentwickelt werden, wobei vor allem auf die Berücksichtigung von Haus- und Familienarbeit und nachbarschaftliches Wohnen fokussiert wurde. Der Wettbewerb wurde im Sommer 2000 ausgelobt, im Dezember 2000 gingen die Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft GESIBA und die Architektin Christine Zwingl zusammen mit der Bürogemeinschaft Ifsits – Ganahl – Larch als SiegerInnen hervor.

#### Baulich-räumliche Besonderheiten

Die 42 Seniorenwohnungen in der Größe von 39 bis 74m<sup>2</sup> verfügen über ein bis drei Zimmer und eine Kochnische. Alle Wohnungen sind mit Loggien, Veranden,

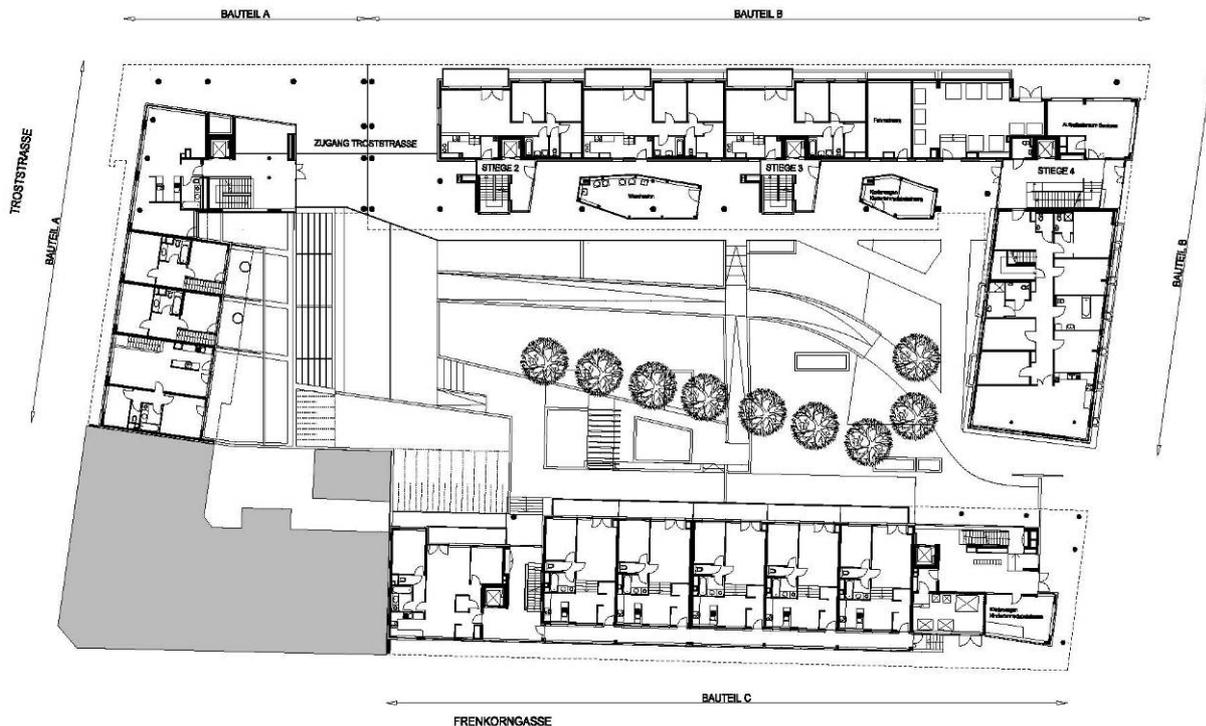


Abb. 10: Frauen-Werk-Stadt II, Erdgeschoß und Lageplan; maßstabslos. Quelle: Arch. Zwingl

Balkonen und/oder Terrassen ausgestattet. Ein Teil der Wohnungen konzentriert sich auf einer Stiege, andere wurden auf die Anlage verteilt: Pro Geschoß wurden jeweils neben zwei größere Familienwohnungen zwei kleinere Seniorenwohnungen gelegt, um dem Wunsch nach Nähe zu den Angehörigen nachkommen zu können.

Die gesamte Anlage bietet ein breites Angebot an Gemeinschaftsflächen, sowohl im Innen- als auch im Außenraum. Neben zwei Waschküchen, Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder sind dies ein Spielplatz, Sitzplätze für ältere BewohnerInnen im Innenhof, Glasveranden in den Stiegenhäusern, Gemeinschaftsdachterrassen mit Sauna und Gymnastikraum, ein Kinder- und Jugendspielraum sowie ein Aufenthaltsraum, welcher ausschließlich SeniorInnen vorbehalten ist.

Insgesamt wurde auf 10% der vermietbaren Wohnnutzfläche verzichtet (bezogen auf die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks), um ein zu mehreren Seiten offenes Projekt mit vielen Gemeinschaftsflächen zu erlangen.

### Klientel und Nachfrage

Alle „normalen“ Wohnungen innerhalb der Anlage sind vermietet; bei Bezug waren allerdings nur zwei Drittel der Seniorenwohnungen vergeben und bis heute stehen immer einige dieser Wohnungen leer, trotz regelmäßiger Bewerbung im Internet und in anderen Medien.

Zwar melden sich immer wieder SeniorInnen sowie Alleinstehende, die kurz vor der Pensionierung stehen und vorausschauend eine Wohnung suchen, den Großteil bilden jedoch Angehörige, die ihre Verwandten in der Nähe wohnen und



Abb. 11: Frauen-Werk-Stadt II, Innenhof. Quelle: eigene Aufnahme

Abb. 12: Frauen-Werk-Stadt II, Bauteil B mit Seniorengemeinschaftsraum im EG. Quelle: eigene Aufnahme

betreut wissen wollen. Ein Trend, der erst seit rund einem Jahr bemerkbar ist. Der Wunsch nach Sicherheit ist der vordringlichste Grund für die Entscheidung zu einer Seniorenwohnung. Zudem fällt laut der Vergabeabteilung des Bauträgers auf, dass die InteressentInnen sehr gut informiert sind und sehr genau wissen, was sie wollen.

Beim Bauträger existieren keine Richtlinien die festlegen, ab welchem Alter und bis zu welcher Pflegestufe eine Seniorenwohnung zur Verfügung steht. Nach dem Urteil der Hausverwaltung entsprechen einige BewohnerInnen nicht der Zielgruppe der selbständigen Alten – für sie wäre ein Angebot mit regelmäßigen Betreuungsleistungen adäquater.

### **Betreuungsleistungen**

Auch in den Seniorenwohnungen der Frauen-Werk-Stadt II ist ein Grundkostenbeitrag für das Betreuungsangebot der Fortuna zu leisten, unabhängig davon, ob dieses in Anspruch genommen wird oder nicht. Dazu gehören:

- Ein Notrufsystem in die Pflegestation bei Fortuna  
Der Zutritt zur Wohnung ist im Notfall möglich. Um auf das individuelle Sicherheitsempfinden Rücksicht zu nehmen wurde ein Schlüsselsafe eingerichtet.
- Im Pflegefall wird ein Platz in einem der Fortunahäuser garantiert.  
Zusätzlich wurde mit dem Franz-Josefs-Spital ein Abkommen geschlossen, welches beinhaltet, dass die Krankenakte im Bedarfsfall übernommen wird, um die Wiederholung belastender Untersuchungen vermeiden zu können.
- Medizinische Angebote im Appartementhaus Fortuna
- Teilnahmemöglichkeit am Programm des Appartementhaus Fortuna
- Gegen Aufpreis Einzelleistungen wie Einkaufsservice, Wäsche- oder Essensdienste, Frisör, etc.

Zwischen Fortuna und Gesiba wurde ein Vertrag über die beschriebenen Leistungen der Fortuna geschlossen. Dafür richtete die Fortuna eine neue Telefonanlage ein und organisierte das technische Monitoring: Die gesamte Pflegestation ist in Bereitschaft, zwei Personen rücken im Notfall aus. Die Journale über den Notruf werden monatlich zwischen Gesiba und Fortuna ausgetauscht, insgesamt konnten z.B. von Januar bis September 2008 13 Einsätze gezählt werden, diese ausschließlich tagsüber.

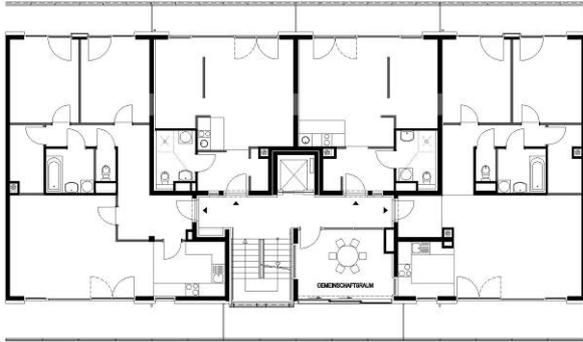


Abb. 13: Frauen-Werk-Stadt II, Grundrissbeispiel; maßstabslos. Quelle: Arch Zwingl

Das von der Gesiba eingerichtete Hausbetreuungszentrum (HBZ) fungiert als erste Anlaufstelle, insbesondere der nicht nur für diese Anlage zuständige Hausbetreuer als Ansprechpartner für Wünsche, Beschwerden, Anregungen, sowie rechtliche Fragen. So kommen die älteren BewohnerInnen auch mit kleineren Anliegen wie etwa der Bitte um Hilfe beim Glühbirnenaustausch.

Zu den Aufgaben des HBZ zählen zudem die Wartung und Instandhaltung des Notrufsystems, das über die Telefonzentrale betrieben wird, und das Einholen von Notrufdaten. Zwar beauftragt die Fortuna einen eigenen Servicedienst, dieser meldet Schäden aber oftmals an die Gesiba zurück.

Das Österreichische Hilfswerk für Taubblinde und hochgradig Hör- und Sehbehinderte (OEHTB) betreibt innerhalb der Anlage eine ambulante Wohngemeinschaft und daran angeschlossen drei Trainingswohnungen.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Stark frequentiert sind vor allem die Gemeinschaftsräume für Kinder- und Jugendliche sowie die Waschküche. Der Seniorenraum hingegen wird kaum bis gar nicht genutzt, obwohl vonseiten der Hausverwaltung auf den Wunsch reagiert wurde, die Glasfassade mit Sichtschutz auszustatten. Die als Gemeinschaftsfläche konzipierte, extra breite Veranda auf der Stiege mit den meisten Seniorenwohnungen wiederum ist aufgrund von Brandschutzbestimmungen schwer nutzbar, da keine Möbel oder Dekoration aufgestellt werden darf.

Nach Aussagen der interviewten Bewohnerin gibt es kaum Kontakte unter den SeniorInnen in der Anlage und auch die Angebote im Appartementhaus Fortuna werden kaum oder gar nicht von ihnen genutzt.

### **Kooperationen und Unterstützung**

Die Tätigkeiten der Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen wurden bereits beschrieben, sie stellen eine Besonderheit in der Projektentwicklung der Wohnhausanlage dar. Allerdings wurden die Ergebnisse und Erfahrungen der Frauen-Werk-Stadt II bislang nicht transferiert oder mit anderen Bauträgern diskutiert.

Die Fortuna brachte ihre Erfahrungen bereits in der Projektentwicklungsphase ein. Kontakt mit der Gesiba besteht, wenn auch unregelmäßig und nicht intensiv.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Das Projekt besticht vor allem durch die ansprechende und durchdachte architektonische Gestaltung. Die detaillierten Anforderungen der Leitstelle haben sich

hier manifestiert. Auch die interviewte Bewohnerin bezeichnete die Wohnungszuschnitte als schön und praktikabel.

Dennoch wurden vonseiten der Hausverwaltung und den BewohnerInnen einige Details genannt, die hinsichtlich Seniorenfreundlichkeit nicht bedacht worden waren, und die nur teilweise durch Nachbesserungen behoben werden können:

- Die Postkästen hängen zu hoch.
- Die Eingangstüren sind schwer und es braucht viel Kraft um sie zu öffnen.
- Es fehlten zusätzliche niedrige Handläufe.
- Die Waschmaschinen sind auf ungünstiger Bedienhöhe.
- Die Gemeinschaftsterrasse bietet kaum schattige Plätze.
- Zwei Seniorenwohnungen wurden über den Kinder- und Jugendräumen situiert und werden stark vom Lärm beeinflusst.

Bezüglich der Betreuungsleistungen wurde konzeptionell auf die Erfahrungen aus den Projekten Wiesenstadt und Lebenspark Döbling zurückgegriffen, vor allem bezüglich der Vertragsgestaltung. Hohe Grundkosten für die BewohnerInnen sollten dabei vermieden und ein klares Leistungsbild geschaffen werden. Dies ist jedoch nicht gelungen: Die monatlichen Mehrkosten für die SeniorInnenwohnungen belaufen sich auf € 1,89 /m<sup>2</sup> und sind in der Monatsmiete inkludiert, auch wenn nur schwer bewertbar ist, in welchem Ausmaß die Räumlichkeiten und Leistungen der Fortuna (den Notruf ausgeschlossen) tatsächlich genutzt werden. Laut Fortuna werden vor allem die praktischen ÄrztInnen im Haus in Anspruch genommen, der Mittagstisch wird bereits weniger oft und die Freizeitangebote wie Ausflüge nur sehr selten genutzt. Das Vorrecht auf einen Platz in einem der Fortunahäuser konnte noch nicht bilanziert werden. Die relativ hohen zusätzlichen Fixkosten bei individuell unterschiedlich intensiver und insgesamt eher schwacher Nutzung der Fortunaangebote werden bei der Gesiba auch als Grund dafür angeführt, dass die Nachfrage nach den Seniorenwohnungen nur mäßig ist, zumal die Bewohnerschaft des 10. Bezirks in der Regel nicht zu den Bessergestellten zählt.

Verglichen mit anderen privaten Anbietern sind die Kosten für ein Notrufsystem dieser Art deutlich höher. Daher steht derzeit die Frage im Raum, ob es nicht günstiger wäre, zukünftig auf individuelle Abschlüsse mit der Fortuna umzusteigen. Auch wird rechtlich erst geklärt, ob es überhaupt statthaft ist, Kosten für Leistungen eines externen Betreibers an die MieterInnen zu überwälzen.

Dass der Seniorenraum nie in Benutzung genommen wurde, zeigt, dass Alter allein noch kein Anlass zur Bildung einer Hausgemeinschaft ist. Vielmehr bedarf es glücklicher Zufälle, besonderer Konstellationen oder Anstöße von Außen, damit Gemeinschaftsflächen durch die BewohnerInnen angeeignet werden. Es ist zu vermuten, dass gerade ältere Personen hier nicht unbedingt offensiv vorgehen und die Dinge ohne weiteres in die Hand nehmen. Die Fortuna beschränkt sich darauf, ihre Einrichtungen und ihre Angebot zum Pauschalpreis mitbenutzten zu lassen und tritt ausschließlich über Willkommenschreiben und regelmäßige Postwurfsendungen in Kontakt mit den BewohnerInnen in der Frauen-Werk-Stadt II. Bisher gab es keinen organisierten Prozess, keine angeleiteten, aktivierenden Maßnahmen, auch nicht durch die Gesiba. Eine Nachbesserung in diesem Sinne würde einen Mehrwert für die BewohnerInnen schaffen und das architektonische Konzept sozial ausfüllen und vervollständigen.

## 5.4 Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße

Adresse:	11., Erdbergstraße
Größe, Wohnangebot:	drei Wohngemeinschaften zu je 13 BewohnerInnen
Bauträger:	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
ArchitektInnen:	atelier4architects
Betreiber:	Evangelisches Diakoniewerk Gallneukirchen
Bezugszeitpunkt:	Jänner-März 2007
Angebot:	Bedarfsgerechte Pflege und Betreuung rund um die Uhr in familiären Wohngruppen; Begegnung der Generationen durch Projekte mit Evangelischem Gymnasium
Nutzerkosten:	je nach Pflegestufe ab circa 3300 €/Monat inkl. Unterkunft, Verpflegung und Grundbetreuung

### Idee, Entwicklung und Ausführung

Das Evangelische Diakoniewerk Gallneukirchen als Dachverband betreibt in Österreich verschiedene Geschäftsbereiche und Einrichtungen an insgesamt 70 Standorten. Von Seiten des Diakoniewerks wurde für Österreich die strategische Entscheidung getroffen, im Bereich der stationären Altenpflege ausschließlich Hausgemeinschaften zu errichten. Die Idee, eine stationäre Hausgemeinschaft an ein Gymnasium anzuschließen, entstand in Gremien und Kuratorien des Evangelischen Schulwerks.

Die Hausgemeinschaft Erdbergstraße war das erste Projekt zum Thema „Wohnen im Alter“, in welchem die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) als Bauträger auftrat. Sie vermietet an das evangelische Schulwerk, das wiederum an die Hausgemeinschaft vermietet und das Evangelische Gymnasium in den unteren Geschoßen betreibt.

### Baulich-räumliche Besonderheiten

Die drei Wohngemeinschaften befinden sich in den oberen Geschoßen des Evangelischen Gymnasiums, in unmittelbarer Nähe der Gasometer. Obwohl man von Seiten der Betreiber die Einbindung in ein Wohn- oder Mischgebiet vorziehen würde, so ist doch die räumliche Nähe und Kooperation mit der Schule eine einmalige und fruchtbare Kooperation, die den Standort im Gewerbegebiet quasi wett macht, zumal sich ein Großteil des Lebens der pflegebedürftigen BewohnerInnen innerhalb der WG abspielt.

Alltagsnormalität, und damit in den Alltag integrierte Betreuung, steht in den drei Wohngemeinschaften im Vordergrund. Aus diesem Grund verfügt jeder BewohnerIn über ein eigenes Zimmer mit eigenen sanitären Einrichtungen und jede Wohngemeinschaft über eine eigene Wohnküche und eine Freifläche wie Balkon oder Terrasse.



Abb. 14: Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße, Grundriss und Lage im Haus; maßstabslos.  
Quelle: atelier4architects

Für die MitarbeiterInnen steht ein in der Wohnküche situierter Büro-Arbeitsplatz zur Verfügung, um möglichst nahe an den BewohnerInnen zu bleiben und stets ansprechbar zu sein.

### Klientel und Nachfrage

39 BewohnerInnen leben in drei Wohngemeinschaften zu je 13 BewohnerInnen. Sie befinden sich zum Großteil im hohen Alter und wären nicht im Stande, das Haus ohne Begleitung zu verlassen. Demenzerkrankungen unterschiedlichen Schweregrades sind häufig.

Die Besiedlung erstreckte sich über einen Zeitraum von drei Monaten. Das Haus ist voll belegt.

### Betreuungsleistungen

Das Diakoniewerk hat ein eigenständiges Betreuungskonzept entwickelt, das auf den Einsatz so genannter AlltagsmanagerInnen aufbaut. Für die Tätigkeiten in den stationär betreuten Wohngemeinschaften sind drei verschiedene Kernkompetenzen ausgewiesen:

- AlltagsmanagerInnen übernehmen die hauswirtschaftliche Versorgung und die Navigation durch den Alltag.
- Pflegehilfen sind mit den Grundlagen pflegerischer Kompetenzen ausgestattet und ebenso AnsprechpartnerInnen vor Ort.
- Diplomierte Gesundheits- und Krankenschwestern/-pfleger haben eine

kontrollierende und steuernde Funktion und sind befugt, medizinische Tätigkeiten durchzuführen.

Um die Alltagsversorgung der BewohnerInnen gewährleisten zu können, sind für alle 39 BewohnerInnen zusammen acht Personen ständig anwesend, davon mindestens zwei pro Wohngemeinschaft. Wohngemeinschaften einzeln in Wohnhausanlagen einzustreuen erwies sich für das Diakoniewerk bisher als wenig sinnvoll, da die vom Pflegeheimgesetz geforderten Personalschlüssel nicht sinnvoll angewendet werden könnten. Die hier gefundene Lösung mit einer Hausgemeinschaft bestehend aus drei Wohngemeinschaften à 13 Personen wird bei vollem Pflegeangebot und 24-Stunden-Betreuung als ideal angesehen.

Der alltagsorientierte Ansatz verlangt von den MitarbeiterInnen, sich und die auszuführenden Tätigkeiten an den Bedürfnissen der BewohnerInnen zu orientieren und nicht umgekehrt: Die BewohnerInnen dürfen so lange schlafen wie sie wollen, so lange wach bleiben wie sie wollen, sie geben vor was zu welchem Zeitpunkt geschehen soll und werden dabei auf hohem Niveau unterstützt. Betreuung bis zur höchsten Pflegestufe ist gewährleistet.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Wie auch in anderen Haus- und Wohngemeinschaften stärken und unterstützen sich die MitbewohnerInnen gegenseitig. Gemeinschaftliche Tätigkeiten werden, ob des hohen Alters der BewohnerInnen, zusätzlich angeleitet. Durch die Kooperation mit der Schule kommt zusätzlich Leben ins Haus.

### **Kooperationen und Unterstützung**

Unter den drei Wohngemeinschaften befindet sich das Evangelische Gymnasium. Das Thema „intergeneratives Lernen“ soll durch diese räumliche Nähe verwirklicht werden. Eine Geragogin organisiert im Rahmen des Unterrichts fächerübergreifende Projekte und Besuche in den Wohngemeinschaften, vorwiegend mit MaturantInnen, aber auch mit jüngeren SchülerInnen. Immer wieder werden auch im Psychologieunterricht Gesprächsrunden abgehalten oder im Werkunterricht gemeinsam gearbeitet. Ziele der Zusammenarbeit sind ein intergenerativer Austausch und die Förderung der sozialen Kompetenz der SchülerInnen.

Die Wohngemeinschaften wurden behördlicherseits sehr streng und intensiv geprüft, es bestanden Kontakte mit der MA 40 – Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht, MA 15 – Gesundheitsdienst, Baubehörde, Amtsarzt, Pflege und Patienten-anwaltschaft, MA 36a+b – Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement, MA 37 – Baupolizei, MA 68 – Feuerwehr und Katastrophenschutz sowie dem Fonds Soziales Wien.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Aufgrund der Tatsache, dass der FSW nach neuen Konzepten für Pflege und Betreuung außerhalb der klassischen Geriatriezentren – auch für die höchsten Pflegestufen – sucht, wurde das Projekt weitgehend unterstützt. Dafür sprach weiters, dass das Wohn-/Hausgemeinschaftskonzept des Diakoniewerks trotz der geringen Größe der Wohn-Pflege-Einheiten und trotz des vollen Versorgungsangebotes zu den günstigeren Varianten zählt. Darüber hinaus ist eine Wohn- oder Hausgemeinschaft leicht in den „normalen“ Wohnbau einzubinden, wie die wachsende Zahl an Beispielen belegt.



Abb. 15: Seniorengemeinschaften Erdbergstraße. Quelle: atelier4architects

Abb. 16: Seniorengemeinschaften Erdbergstraße auf dem Evangelischen Gymnasium. Quelle: atelier4architects

Probleme entstehen jedoch bei der Bewilligung innovativer Häuser. Die sehr klaren Vorgaben in den Verordnungen zum Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz erweisen sich dabei mitunter als starr und unhandlich. So existiert etwa für die Tätigkeit AlltagsmanagerIn (auf welchem das Betreuungskonzept des Diakoniewerks aufbaut), ein Beruf, der von Personen mit verschiedenen Ausbildungen ergriffen werden kann, kein anwendbarer Personenschlüssel. Dies rührt daher, dass bei der Erstellung des Gesetzes neue Pflegekonzepte wie jenes der stationär betreuten Wohngemeinschaft noch nicht berücksichtigt wurden. Diese läuft deshalb derzeit als Pilotprojekt mit Ausnahmeregelungen.

Alles in allem erfährt das Projekt in der Fachwelt eine hohe Akzeptanz und ist darüber hinaus politisch erwünscht. Auch das Evangelische Diakoniewerk Gallneukirchen als Trägerin und Betreiberin ist daran interessiert, weitere solcher innovativen Projekte in Wien zu initiieren.

Für den Bereich des geförderten Wohnbaus sind Wohn- und Hausgemeinschaften wie in der Erdbergstraße ein Modell, das in Wohnungsneubauten und unter Umständen auch in Sanierungsprojekte eingebunden werden kann und das kleinräumig Alternativen zum herkömmlichen Pflegeheim bietet.

## 5.5 Wohnen für Generationen - Kornhäuselvilla

Adresse:	16., Ottakringer Straße / Montleartstraße / Thaliastraße
Größe, Wohnangebot:	87 Mietwohnungen, davon ein Drittel Seniorenwohnungen und drei ambulante Wohngemeinschaften mit zusammen 14 Plätzen
Bauträger:	Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H
ArchitektInnen:	Nehrer + Medek u Partner Architekten ZT GmbH, für die Sanierung der Kornhäuselvilla DI Michael Hai
Betreiberin/Kooperation:	Wohngemeinschaften: Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH, sonst Bauträger
Bezug:	Jänner 2008
Angebot:	integrierte Wohngemeinschaften als Anlaufstelle für alle BewohnerInnen, Café-Restaurant und komplementärmedizinische Angebote in der Kornhäuselvilla
Nutzerkosten:	rund 53 €/m <sup>2</sup> Eigenmittel, 7,5 €/m <sup>2</sup> Miete; in den Wohngemeinschaften rund € 450 pro Zimmer

### Idee, Entwicklung, Ausführung

Das Projekt Kornhäuselvilla wurde als intergenerative Wohnhausanlage konzipiert. Kernpunkte sind eine besonders barrierearme Gestaltung eines Teils der Wohnungen, die im Haus verteilt sind, ohne jedoch das gesamte Wohnangebot ausschließlich für SeniorInnen festzuschreiben. Der gemeinnützige Bauträger Neue Heimat, insbesondere in Person von Susanne Reppé, zuständig für spezielle Wohnformen und Bauträgerwettbewerbe, konnte dabei auf Erfahrungen aus einem früheren Wettbewerb zurückgreifen.

Zusätzlich wollte man seniorenbezogene Einrichtungen schaffen und entschied sich für die Kooperation mit der Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH als Träger ambulant betreuter Seniorenwohngemeinschaften.

Die örtliche Nähe zu zwei Pensionisten-Wohnhäusern war anfänglich als thematischer Anknüpfungspunkt gesehen worden. Eine Kooperation kam allerdings nicht zustande, das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser hatte abgelehnt.

Der ergänzende Neubau machte die Sanierung der aus dem Jahr 1804 stammenden und auf dem gleichen Areal gelegenen Kornhäuselvilla überhaupt erst wirtschaftlich möglich.

### Baulich-räumliche Besonderheiten

Besonderes Augenmerk wurde auf Barrierefreiheit gelegt; insgesamt ein Drittel der 87 Wohneinheiten sind barrierefrei. Diese konzentrieren sich nicht auf eine Stiege, sondern wurden in den parkseitigen, westlichen Bauteil eingestreut.

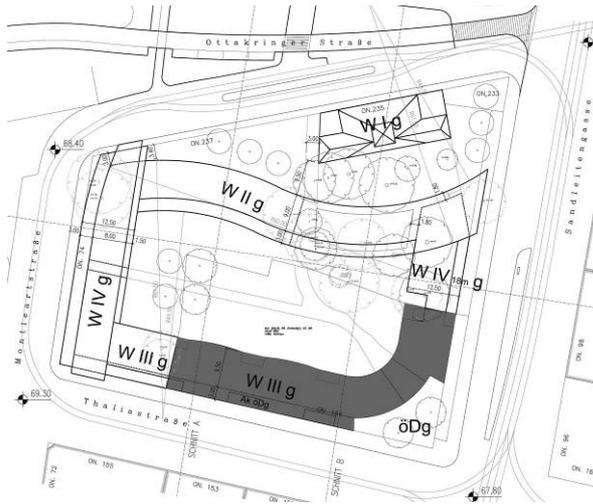


Abb. 17: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla, Lageplan (helle Gebäudeflächen).  
Quelle: Arch. Nehrer+Medek und Partner

Die Familienwohnungen wurden großteils als Maisonetten angelegt. Für die gesamte Anlage stehen zwei Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

In die Wohnhausanlage wurden drei Wohngemeinschaften der Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH integriert. Diese sind im nordöstlichen Teil der Wohnanlage untergebracht und verfügen über einen eigenen Garten. Das Konzept beruht auf den Vorteilen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, daher teilen sich die BewohnerInnen Bad und WC, Küche und Wohnraum, zusätzlich verfügt jedeR über ein eigenes Zimmer. Vier bis sechs Personen wohnen zusammen.

In Kürze wird die denkmalgeschützte, mittlerweile sanierte Kornhäuselvilla ein Café-Restaurant und medizinische DienstleisterInnen beherbergen.

### **Klientel und Nachfrage**

In die Wohngemeinschaften kann jede Person einziehen, die sich freiwillig dafür entscheidet. Dabei werden die Wohngruppen sorgfältig aufeinander abgestimmt. Die Auswahl der BewohnerInnen beruht auf den Erfahrungswerten der Wiener Sozialdienste. Die BewohnerInnen müssen soweit selbständig sein, dass sie keine Nachtbetreuung benötigen. Die Gruppe wird also so zusammengestellt, dass man sich im Ernstfall in der Nacht gegenseitig unterstützen kann, d.h., dass mindestens jemand Hilfe holen kann.

Derzeit befinden sich die Wohngemeinschaften noch in der Besiedlungsphase.

Es bestand starke Nachfrage nach allen Wohnungen. Von einigen der älteren BewohnerInnen ist bekannt, dass sie bereits ambulante Dienste in Anspruch nehmen.

### **Betreuungsleistungen**

Über ihre Tätigkeit in den Wohngemeinschaften hinaus treten die MitarbeiterInnen der WS Alten- und Pflegedienste GmbH für die Wohnhausanlage als VermittlerInnen von Sozialen Diensten auf. Die HeimhelferInnen können von anderen BewohnerInnen direkt angesprochen werden, nach Terminvereinbarung und mit Einverständnis der BewohnerInnen können die Wohngemeinschaften auch besucht werden.



Abb. 18, 19: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla. Quelle: eigene Aufnahme

Von Seiten der KlientInnen der Wiener Sozialdienste beruht die Entscheidung für eine Wohngemeinschaft sowohl auf pflegerisch-medizinischen als auch auf sozialen Gründen. Die GmbH hat als große Organisation den Vorteil, sehr leicht auf einen Grundstock an diplomiertem Pflegepersonal zurückgreifen zu können, etwa auf ErgotherapeutInnen, auf die Hauskrankenpflege, ÄrztInnen etc.

Die Versorgung der BewohnerInnen baut auf drei Säulen auf:

- Die Betreuung durch die mobilen Dienste der WS Alten- und Pflegedienste GmbH, wobei sowohl die Heimhilfe als auch diplomierte Pflegekräfte bedarfsorientiert arbeiten und bei Bedarf auf den Pool der Wiener Sozialdienste zurückgreifen,
- ausgewählte und auf die BewohnerInnen abgestimmte Ausstattung
- sowie die gegenseitige Unterstützung und Animation durch die BewohnerInnen selbst.

Alle Betreuungsaufgaben vor Ort liegen bei der Heimhilfe, sie organisiert gemeinsam mit den BewohnerInnen den Tagesablauf und zieht im Bedarfsfall andere Betreuungskräfte zu. Dabei entscheiden immer die einzelnen BewohnerInnen beziehungsweise die Gemeinschaft, ob und was gemeinsam geschieht. Dafür werden regelmäßig WG-Besprechungen abgehalten.

Die Wohngemeinschaften wurden aus den Mitteln der Wohnbauförderung und durch die Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH finanziert. Mit den BewohnerInnen wurde eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen: Sie zahlen Miete und Unterhalt, der FSW die Betreuungsleistungen entsprechend dem bewilligten Pflegegeld.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Die für die gesamte Wohnhausanlage zuständige Hausverwalterin fungiert als Ansprechpartnerin, ist aber nicht täglich vor Ort. Sie organisierte Ende Juni 2008 das erste BewohnerInnenfest, das äußerst positiv aufgenommen wurde. Zudem wird die Wahl eines/einer MieterInnenvertreterIn vorbereitet.

Wie der Alltag der BewohnerInnen der Wohngemeinschaften organisiert ist und welche Tätigkeiten gemeinschaftlich ausgeführt werden, entscheidet die Gruppe für sich. Die HeimhelferInnen unterstützten dort, wo es notwendig ist, und befördern die BewohnerInnen in ihrer Selbstständigkeit.

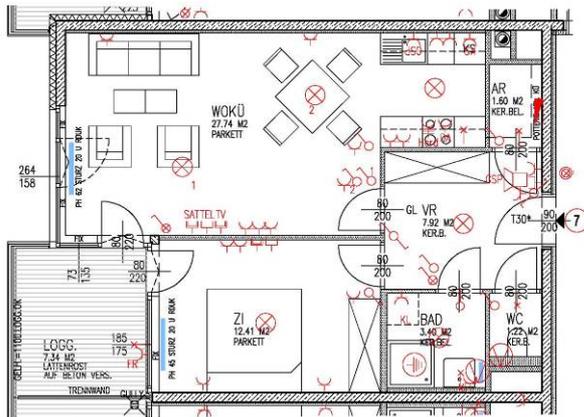


Abb. 20: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla, Grundrissbeispiel Seniorenwohnung; maßstabslos.  
Quelle: Arch. Nehrer+Medek und Partner

Die Neue Heimat traf die bewusste Entscheidung, keine Eigentumsoption für die Seniorenwohnungen anzubieten, einerseits, um die Einstiegskosten gering zu halten, andererseits um die Projektidee auch bei Mieterwechsel aufrecht erhalten zu können. Zudem ist die Bereitschaft, im höheren Alter Eigentum zu begründen, eher gering.

### Kooperationen und Unterstützung

Bereits für prinzipielle Überlegungen in der Entwicklungsphase wurden ExpertInnen wie Hr. Groiss, der damalige Referent für Behinderten- und Alten-gerechtes Bauen, sowie der Seniorenbeauftragte der Stadt Wien, Friedrich Grundei, zugezogen. Gemeinsam mit dem Architekten, der ebenfalls Erfahrungen im Bereich Pflege mitbrachte, wurde das Erarbeitete in der Planungsphase konkretisiert.

Um mögliche Kooperationen und die Frage der anzusiedelnden sozialen Einrichtungen zu diskutieren, nahm die Neue Heimat mit dem FSW Kontakt auf. Als Kooperationspartner wurde ein Dienstleistungsbetreiber gesucht, welcher Formen der Assistenz in der Lebensführung anbietet. Hierfür wollte man auf Institutionen aus dem Bezirk zugreifen, um Ressourcen optimal zu nützen, und entschied sich in Folge für die Wiener Sozialdienste.

### Zusammenfassende Analyse und Bewertung

Eine der Qualitäten der Wohnhausanlage liegt in der wohnortnahen, kleinräumigen Versorgung unter anderem durch die geplanten Lokalitäten und medizinischen Dienstleistungen in der sanierten Kornhäuselvilla.

Durch die Situierung der Wohngemeinschaften entstand die Möglichkeit, Leistungen der Wiener Sozialdienste auch in den anderen (Senioren-) Wohnungen anzubieten. Die Kooperation mit der Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH gestaltet sich durchwegs positiv: Der Informationsfluss ist gewährleistet, es kommt zu einem Austausch unter den BewohnerInnen, es gibt persönliche Kontakte.

Die Wohngemeinschaften selbst ermöglichen einen langen Verbleib im gemeinschaftlichen Wohnverbund, der sich in der Regel positiv auf das Befinden und die Fähigkeiten der BewohnerInnen auswirkt.

Für den Bauträger ergeben sich ebenfalls Vorteile: die Vermietung an einen Träger, wie die Wiener Sozialdienste, ermöglicht die Reduzierung des Vermietungsrisikos und schafft darüber hinaus die erwähnten positiven Effekte sowohl für die BewohnerInnen der Wohngemeinschaften als auch in der gesamten Anlage, wobei die Auswirkungen für die direkte Nachbarschaft mit etwas mehr zeitlichem Abstand (oder in ähnlichen, schon länger bestehenden Anlagen) nochmals untersucht werden sollten.

## 5.6 Wohnen in Generationen - Baumgasse

Adresse:	3., Baumgasse/Hyegasse
Größe, Wohnangebot:	Wien Süd: 34 Wohnungen, 50-121m <sup>2</sup> Kuratorium Fortuna: betreute Appartements: 18 Hausgemeinschaft: 18 Zimmer Pflegestation: 30 Betten
Bauträger:	Wien Süd Bau- und Wohnungsgenossenschaft
ArchitektInnen:	Architekten Frank & Partner
Betreiberin:	Seniorenangebote: Kuratorium Fortuna
Bezugszeitpunkt:	voraussichtlich Frühjahr 2009
Angebot:	Pflegestation, Wohngemeinschaft und Betreutes Wohnen der Fortuna in den unteren Geschoßen, 34 geförderte 2- bis 4-Zimmerwohnungen der Wien Süd in den oberen Geschoßen; Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoß; Sauna, Gemeinschaftsraum und -terrasse am Dach
Nutzerkosten:	Betreutes Wohnen ab 1000 €/Monat im Appartement (25 m <sup>2</sup> ) inkl. Reinigung und Frühstück

### Idee, Entwicklung und Ausführung

Schon vor mehreren Jahren war die Wien Süd gemeinsam mit einem Pflegeheimbetreiber als Erstinteressentin für das Grundstück in der Baumgasse aufgetreten, auf dem sich zuvor eine Reit- und spätere Sporthalle befand. Obwohl das geplante Projekt letztendlich nicht zustande kam, bestand der Wunsch, eine Pflegeeinrichtung zu situieren, dennoch weiter.

Nachdem das Kuratorium Fortuna und die Wien Süd im Rahmen des Projekts „Schlosspark Fortuna“ zusammengearbeitet hatten, trat die Wien Süd an Fortuna heran, um ein weiteres Projekt zu realisieren.

Während das bisherige Konzept der Fortuna-Einrichtungen weitgehend beibehalten werden sollte, ergaben sich die Besonderheiten der Baumgasse einerseits aus einem intergenerativen Ansatz und andererseits aus der Einrichtung einer Hausgemeinschaft. Die Idee, die verschiedenen Angebote etagenweise übereinander zu legen, wurde von der Fortuna eingebracht. Die Mischung mit geförderten Wohnungen entstand dadurch, dass der Fonds Soziales Wien nur für eine begrenzte Anzahl an Pflegeplätzen die Förderung zusagte, das Grundstück jedoch darüber hinausgehende Kapazitäten bot.

Wien Süd und Fortuna traten als Bauherrengemeinschaft auf, wobei die Fortuna die ersten drei Stockwerke errichtet und betreibt, während die darüber liegenden Wohnungen der Wien Süd gehören.

Zur Abstimmung der Rahmenbedingungen fanden zwischen Wien Süd, Fortuna, dem FSW und Arch. Rudolf Zabrana fünf bis zehn Treffen statt. Im Vergleich zu anderen Projekten gestaltete sich der Prozess sehr abstimmungsintensiv. Neben

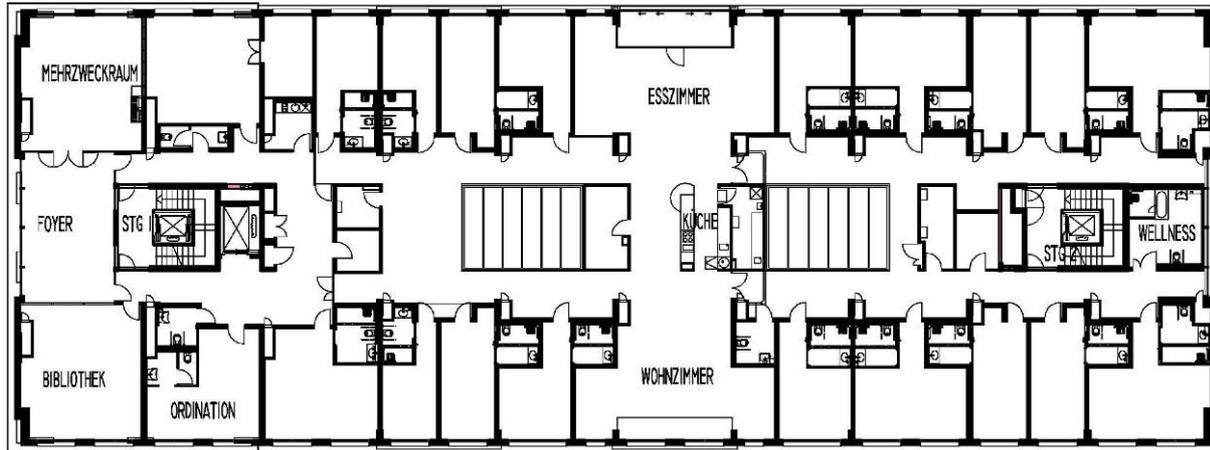


Abb. 21: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Hausgemeinschaft im 2. Obergeschoß; maßstabslos.  
Quelle: Arch. Frank & Partner

einer Studienreise nach München wurden Workshops mit jenem Personal, welches zukünftig für die Fortuna in der Baumgasse tätig sein wird, abgehalten. Die Wohnungen befinden sich derzeit in der Vergabe, der Bezug ist für Frühjahr 2009 geplant.

### **Baulich-räumliche Besonderheiten**

Eine Besonderheit des Projekts Baumgasse ist die etagenweise Übereinanderschichtung der unterschiedlichen Wohn- und Wohnpflegeangebote. So befinden sich im Erdgeschoß neben dem Empfangsbereich der Fortuna Geschäftsflächen für ein Frisörgeschäft, einen Supermarkt und ein Kaffeehaus, daneben ein Stützpunkt der mobilen Dienste und ein Beratungsservice.

Im ersten Geschoß befindet sich die Pflegestation mit 30 Plätzen, überwiegend in Ein-Bett-Zimmern.

Im zweiten Geschoß ist eine Seniorenwohngemeinschaft mit 18 Zimmern angesiedelt, wobei alle Zimmer mit einem eigenen Bad ausgestattet sind. Zu den Gemeinschaftsräumen der Wohngemeinschaft zählen eine zweigeteilte Küche, ein Ess- und Wohnbereich sowie Pflegebäder. Auf der gleichen Etage befinden sich die Bibliothek, ein Arztzimmer und ein Gruppenraum, die für alle BewohnerInnen des Fortuna-Hauses zugänglich sind.

Das dritte und letzte von der Fortuna betriebene Stockwerk beherbergt 18 betreute beziehungsweise betreubare Wohnungen. Die 47m<sup>2</sup> großen Appartements verfügen jeweils über eine eigene Kochnische im Wohnzimmer sowie einen getrennten Schlafbereich, vier über ein zusätzliches Zimmer. Die breite, über das darüber liegende Atrium belichtete Mittelzone ist als Begegnungsfläche, „Piazza“, vorgesehen, im Nordosten schließt die Etage mit einem Wintergarten, im Südwesten mit einer „Sonnenstube“ ab, die sich über drei Geschoße erstreckt und den Ausblick auf die benachbarte Kirche erlaubt.

Insgesamt wurden 90% der Fortuna-Wohneinheiten für je eine Person errichtet. Die Zimmer in der Hausgemeinschaft und den betreuten Appartements werden nicht möbliert, die Gemeinschaftsflächen hingegen von der Fortuna ausgestattet, wobei auch Möbel für die Gemeinschaftsräume mitgebracht werden können.

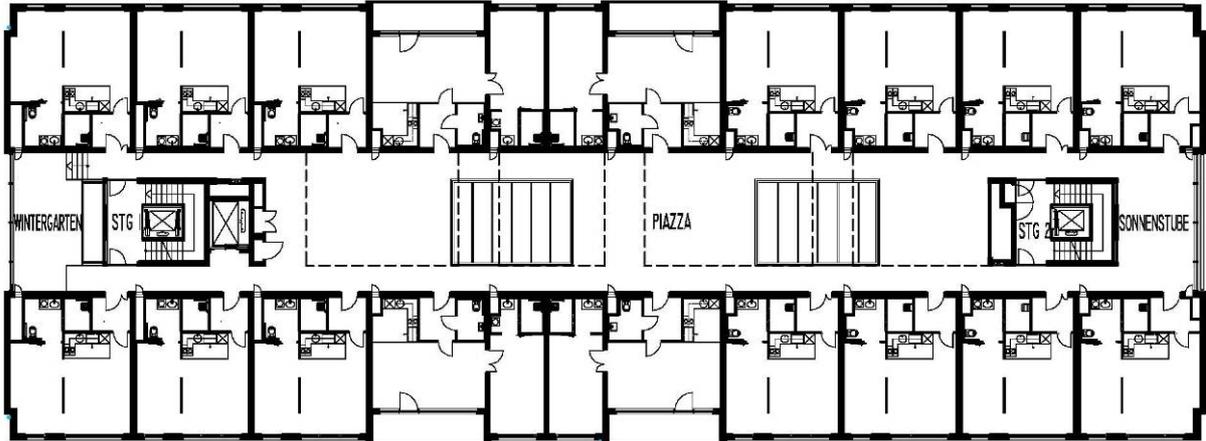


Abb. 22: Wohnen in Generationen – Baumgasse, betreute Appartements im 3. Obergeschoß; maßstabslos.  
Quelle: Arch. Frank & Partner

Von der Architektur über die Farbgebung bis hin zur Möblierung soll der gängige Krankenhauscharakter vermieden werden. Darüber hinaus hatte der Architekt Rudolf Zabrana vorgesehen, einige Elemente der alten Reithalle zu erhalten, was jedoch aus Kostengründen nicht realisiert werden konnte. Die Fassade im Erdgeschoß wurde teilweise als Reminiszenz an die Reithalle gestaltet.

Im vierten bis sechsten Ober- sowie im Dachgeschoß befinden sich geförderte Wohnungen der Wien Süd, welche teilweise seniorengerecht gestaltet, bzw. einfach nach- oder umrüstbar sind. Durch Stege und Laubengänge im Atrium sind die Wohnungen miteinander verbunden. Der mittlere Teil des Daches dient als Gemeinschaftsbereich, ein Kinderspielraum, eine Sauna und eine Dachterrasse werden hier eingerichtet.

Die Wohnungen der Wien Süd und die Pflegeeinrichtungen sind in der Erschließung nicht getrennt, zwei Stiegenhäuser versorgen alle Geschosse. Das Atrium zieht sich bis zur Ebene der betreuten Wohnungen hinunter und schafft eine räumliche Verbindung zwischen dem Fortuna-Appartements und den Wien Süd-Wohnungen.

Die Anlage ist äußerst technikintensiv, vor allem der Haustechnik-Aufwand und der daraus entstehende Kostenaufwand waren anfänglich unterschätzt worden.

### **Klientel und Nachfrage**

Die Anlage wurde breit beworben und auch der Kontakt mit den AnrainerInnen gesucht. Die Mischung von Pflegeeinrichtung und geförderten Wohnungen wird von InteressentInnen bisher nicht als Hindernis empfunden. Das Interesse ist groß.

Der Altersdurchschnitt der BewohnerInnen in anderen Fortunahäusern liegt in den Appartements bei 84 bis 85 Jahren, auf der Pflegestation bei 87 bis 88 Jahren. JedeR BewohnerIn hat das Recht, im Bedarfsfall in eine der Fortuna-Pflegestationen aufgenommen zu werden – wenn möglich im eigenen Haus. Das heißt, die BewohnerInnen können bis zum Ableben in den Häusern der Fortuna bleiben. Wenn es der gesundheitliche Zustand zulässt, besteht auch die Möglichkeit, für einen gewissen Zeitraum beides zu haben – einen Platz auf der Pflegestation und das Appartement. In diesem Fall ist ein Aufpreis zu leisten.



Abb. 23: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Außenperspektive. Quelle: Arch. Frank & Partner

Abb. 24: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Atrium im 3. Obergeschoß. Quelle: Arch. Frank & Partner

Ein Großteil der Kosten der Pflegestationen wird aus den Fördermitteln des FSW gedeckt, weshalb eine gewisse Mindestauslastung vorgeschrieben ist. Um diese zu erzielen, ist die Fortuna darauf angewiesen, auch hausfremde KlientInnen auf der Pflegestation aufzunehmen.

Inwieweit die Hausgemeinschaft als besonderes Angebot nachgefragt wird, lässt sich bisher nicht beurteilen, da die Nachfrage danach meist kurzfristig beziehungsweise aufgrund des Angebots entsteht.

### **Betreuungsleistungen**

Errichter und Träger der unteren drei Stockwerke ist der gemeinnützige Verein Kuratorium Fortuna, welcher als Vertragspartner für die BewohnerInnen auftritt. Die hundertprozentige Tochter „Fortuna aktiv, Betriebsgesellschaft für Senioren-Wohnanlagen mbH“ übernimmt das operative Geschäft sowie die Betriebsführung, Reinigungs- und Küchendienste.

So lange die BewohnerInnen der Apartments körperlich und geistig in der Lage sind, den Notalarm auszulösen, übernimmt „Fortuna aktiv“ nur die Apartmentreinigung und bietet ein Frühstücksbuffet an. Zudem können die BewohnerInnen auf das Freizeitangebot der Fortuna zurückgreifen. Weitere Pflegemodule können im Bedarfsfall (auch vorübergehend) einzeln zugekauft werden. Letzteres gilt auch für die BewohnerInnen der 34 geförderten Wohnungen der Wien Süd: Sie zahlen keine Pauschale, die Dienste werden einzeln vergütet und eine Abnahme von Pflegeleistungen wird nicht garantiert.

Die Wohngemeinschaft ist als Angebot für diejenigen gedacht, die auf der Pflegestation übertaxiert wären. Zwei ausschließlich in der Hausgemeinschaft tätige PflegerInnen sollen bei der Alltagsführung unterstützen und pflegerische wie medizinische Leistungen übernehmen.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Die Gemeinschaftsflächen ab dem dritten Obergeschoß und am Dach sollen allen BewohnerInnen zur Verfügung stehen. Das Freizeitangebot der Fortuna richtet sich auch an die BewohnerInnen im Teil der Wien Süd. Dadurch erhofft man sich, generationsübergreifende, gemeinschaftsbildende Effekte zu erzielen.



Abb. 25: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Rohbau im September 2008. Quelle: eigene Aufnahme

### **Kooperationen und Unterstützung**

Die Wien Süd hielt im Vorfeld Kontakt mit anderen Betreibern von Senioreneinrichtungen, da zu diesem Zeitpunkt auch andere, ähnliche Projekte in der Entwicklung waren und man sich daraus Synergieeffekte erhoffte. Die erwähnten Projekte werden allerdings nicht realisiert.

In der Entwicklungsphase wurde das Projekt von Seiten der Stadt Wien weitgehend unterstützt, durch die Doppelfunktion Rudolf Zabranas als Architekt und Bezirksvorsteher-Stellvertreter wurde die Kontaktaufnahme auf Bezirksebene erleichtert.

Ob es ein Versorgungsangebot mit mobilen Diensten für die BewohnerInnen aus der Nachbarschaft geben wird, ist derzeit noch unklar.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Das Projekt „Wohnen in Generationen“ kombiniert verschiedene Angebote des Seniorenwohnens in Heimstrukturen mit geförderten Wohnungen in einem Haus. Die Kooperation der zwei Eigentümer und Betreiber, Fortuna und Wien Süd, bezieht sich in erster Linie auf den Bau und die technische Verwaltung des Gebäudes. Inwieweit die räumliche Stapelung der unterschiedlichen Angebote tatsächlich zu einem Miteinander der Generationen führen wird, wird weitgehend den BewohnerInnen überlassen. Ein Konzept der sozialen Prozesssteuerung ist nicht vorhanden, die Aktivierung der BewohnerInnen zum gemeinsamen Handeln ist nicht vorgesehen, weder innerhalb der unterschiedlichen Bauteile noch übergreifend. Werden diese Prozesse im Zuge der Besiedelung nicht angestoßen, entweder durch engagierte Einzelne oder im Auftrag der Eigentümer, scheint ein Neben- bzw. Übereinander der Generationen wahrscheinlicher als ein Miteinander.

Insgesamt verfügt das Objekt über eine enorme bauliche Dichte bei einer geringen Zahl an Freiflächen. Während bei der Wien Süd alle Wohnungen mit Loggien bzw. Terrassen versehen sind, erhalten im Bereich des betreuten Wohnens nur die Zwei-Personen-Appartements Loggien. Die Hausgemeinschaft muss mit einer Loggia auskommen, die Pflanzstation ohne Freiraum. Gartenflächen gibt es nicht. Als Grund dafür wurden in den Interviews die beengten Liegenschaftsverhältnisse, als Ersatz der Dachgärten und die Gemeinschaftsräume erwähnt. Diese als Freiflächenersatz für ältere, oft mobilitätseinge-

schränkte oder auf Begleitung angewiesene BewohnerInnen zu bezeichnen, kann nicht als zeitgemäßer Standard für das Altenwohnen gelten.

Gleichzeitig bewegt sich das Angebot der Fortuna in einem hochpreisigen Segment: Die Monatsmiete in den betreubaren Appartements beginnt bei 1.400 € für 46m<sup>2</sup>, inklusive Frühstück und wöchentliche Reinigung, ohne Behandlungen oder mobile Dienste.

Positiv zu werten ist das Vorhaben, mit der Hausgemeinschaft die Angebotspalette des Kuratoriums Fortuna um eine neue, überschaubare Wohn- und Betreuungsform zu bereichern, wie überhaupt die relativ überschaubare Größe des Seniorenwohnangebotes zu begrüßen ist.

## 5.7 Frauenwohnprojekt [ro\*sa] donaustadt

Adresse:	22., Anton-Sattler-Gasse
Größe, Wohnangebot:	38 Wohnungen von 30m <sup>2</sup> bis 120m <sup>2</sup> , flexible Konfiguration, 1 private Wohngemeinschaft
Bauträger:	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
ArchitektInnen:	Köb&Pollak Architektur
Bezugszeitpunkt:	voraussichtlich Ende 2009
Angebot:	gemeinschaftliches Wohnen, Mitbestimmung und Gruppenbildung in der Planung, Vereinsstruktur, frauenbestimmtes Wohnen, Gemeinschaftsraum und -terrasse, Sauna, Büro
Nutzerkosten:	Eigenmittelanteil: ca. 438 €/m <sup>2</sup> Miete: ca. 6,55 €/m <sup>2</sup>

### Idee, Entwicklung und Ausführung

Der erste Anstoß für das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] kam von der Architektin Sabine Pollak. Für sie war es aus der theoretischen Beschäftigung heraus interessant, ein Beteiligungsprojekt für und mit Frauen in der Praxis zu erproben. Zwar hatte diese Projektidee keinen besonderen Fokus auf das Thema „Wohnen im Alter“ gerichtet, durch die Tatsache aber, dass ein nennenswerter Teil der Interessentinnen zwischen 55 und 75 Jahre alt ist, ergab sich die Relevanz von selbst.

Obwohl das Projekt 2005 einen Bauträgerwettbewerb nicht gewonnen hatte, erklärte sich der Wohnfonds bereit, die Projektidee zu unterstützen. Nach einer langen Grundstückssuche eröffnete sich Ende 2006 die Chance auf gleich zwei Grundstücke, eines auf den Kabelwerkgründen und eines in der Donaustadt. Die Debatten um den Bauplatz führten schließlich zur Aufteilung in zwei Projektgruppen, [ro\*sa] KalYpso am Standort Kabelwerk und [ro\*sa] donaustadt.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) konnte für den Standort Anton-Sattler-Gasse als Wunschbauträgerin gewonnen werden. Von der Projektidee bis zum heutigen Zeitpunkt sind bereits fünf Jahre vergangen, wobei die Architektin die Grundstückssuche als schwierigste Zeit in der Entstehungsgeschichte des Projektes bezeichnet.

Im Dezember 2008 war Baubeginn.

### Baulich-räumliche Besonderheiten

Geplant wurden 38 Wohnungen, ein Drittel davon ist wie üblich dem Wohnservice Wien zur Vergabe vorbehalten.

Als Gemeinschaftsräume sind am Dach eine Sauna mit Terrasse, im Erdgeschoß ein Saal mit Küchenzeile und großer Terrasse sowie ein Büroraum vorgesehen. Zusätzlich wurde die Erschließung durch breite, natürlich belichtete und teils durch Lufträume verbundene Gänge geplant, die als kommunikative Zone mit Aufenthaltsqualität gedacht sind.

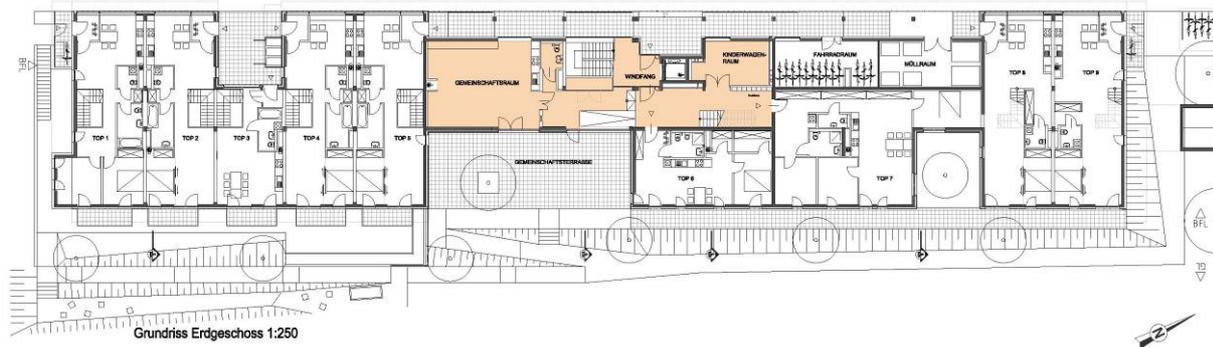


Abb. 26: Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, Erdgeschoß- und Lageplan; maßstabslos.  
Quelle: Köb&Pollak Arch.



Abb. 27: Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, Ansicht Nordost; maßstabslos.  
Quelle: Köb&Pollak Arch.

Eine weitere Besonderheit sind die auf die Nutzerinnen zugeschnittenen Grundrisse: Die Wohnungen sind so organisiert, dass die Konstruktion für den Zugschnitt der Wohnungen nicht bestimmend ist. Somit waren die 30 bis 120m<sup>2</sup> großen Wohnungen wahlweise als Loft, als Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnung oder als Wohngemeinschaft konfigurierbar. In den größeren Wohnungen ist eine Sollbruchstelle für einen zweiten Eingang vorhanden, um die Wohnung im Bedarfsfall teilen zu können.

Eine Wohngemeinschaft wurde mit den zukünftigen Nutzerinnen passgenau geplant. Sie besteht aus mehreren Apartments mit jeweils eigener Kochmöglichkeit und eigenem Bad sowie einer gemeinsamen Wohnküche. Sie ist so organisiert, dass sie in drei normale Kleinwohnungen umgewandelt werden könnte, falls das WG-Konzept längerfristig nicht erfolgreich sein sollte. Einziehen werden drei ältere Frauen.

### Klientel und Nachfrage

Zurzeit besteht die Interessentinnengruppe aus 24 Erwachsenen und einigen Kindern. Großen Anklang fand die Projektidee bei allein lebenden, auf Selbstbestimmung großen Wert legenden älteren Frauen mit zum Teil geringem Einkommen. Rund ein Drittel der zukünftigen Bewohnerinnen ist über 55 Jahre alt. Sie bildeten vor der Zweiteilung des Vereins die Untergruppe „rosa seniorinnen“, um sich über Wohnvorstellungen auszutauschen und diese gemeinsam zu erarbeiten. Über den Wunsch nach einer Wohnung, in der man möglichst lange ohne bezahlte Hilfe verbleiben kann, hinaus, wurden leicht erreichbare Grünräume, der Zugang zu kulturellen Angeboten und das Wechselspiel von Autonomie und Gemeinschaft in Form von nachbarschaftlichen Beziehungen thematisiert.



Abb. 28: Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, Perspektive von der Gartenseite.  
Quelle: Köb&Pollak Arch.

### **Betreuungsleistungen**

Zwar wurde angedacht, eine betreute Wohngruppe einzurichten und mit einem Dachverband für Menschen mit besonderen Bedürfnissen zusammenzuarbeiten. Dazu ist es aber nicht gekommen, nach Auffassung der Architektin wäre das Haus dafür auch zu klein gewesen.

Professionelle Betreuungsleistungen sind derzeit nicht vorgesehen, das Projekt setzt auf informelle gegenseitige Hilfeleistungen zwischen und innerhalb der Generationen in der Hausgemeinschaft.

### **Gemeinschaft und Sozialleben**

Sehr bald nach Präsentation der Projektidee durch Sabine Pollak vor ungefähr fünf Jahren, gründete sich der Verein [ro\*sa]. Dieser arbeitete sehr intensiv, veranstaltete Workshops und Exkursionen, um sich als Wohngruppe über Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Wohnbedürfnissen Klarheit zu verschaffen und darauf reagieren zu können. Die Architektin war an diesen Treffen nicht beteiligt.

Jede zukünftige Mieterin muss Vereinsmitglied werden. Der Verein verfügt über ein Vorschlagsrecht bei der (Wieder-)Vergabe der Wohnungen. Kann dieser innerhalb einer Frist keine geeignete Mieterin vorschlagen, bestimmt die GPA eine neue Bewohnerin.

Zusätzlich ist der Verein für die Organisation der Nutzung der Gemeinschaftsräume zuständig.

Auch Männer dürfen mit einziehen, vorgesehen ist aber, dass die Mietverträge vorwiegend von Frauen abgeschlossen werden.

Die zukünftigen Nutzerinnen legen Wert auf eine aktive Hausgemeinschaft, in der man sich gegenseitig unterstützt und bereichert, aber auch Ruhe und Rückzug findet. Vor allem die älteren Interessentinnen wollen Vereinsamung vorbeugen,

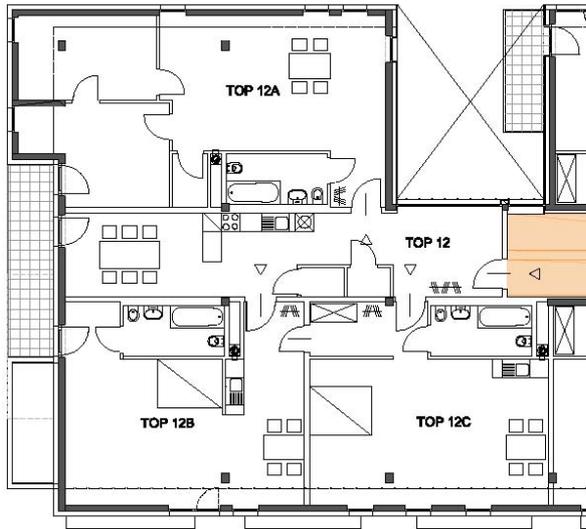


Abb. 29: Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, Grundriss Wohngemeinschaft; maßstabslos.  
Quelle: Köb&Pollak Arch.

Anregung und Unterstützung geben und nehmen und im Kontakt bleiben mit jüngeren Generationen.

### **Kooperation und Unterstützung**

Von behördlicher Seite wurde das Projekt von der Leitstelle für Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen unterstützt. Da es jedoch von Seiten der Stadt Wien lange keine darüber hinausgehende Unterstützung gab, entstand auf Seiten des Vereins und der Architektin der Eindruck, dass das Projekt zu Beginn lange Zeit „alleine gelassen“ wurde und die besonderen Bedingungen des Vorhabens keine Berücksichtigung fanden.

### **Zusammenfassende Bewertung und Analyse**

Insgesamt blickt das Projekt auf einen langen und intensiven Prozess der Gruppenbildung und der Entwicklung gemeinsamer Ideen und Wünsche zurück. Dafür wurde es 2004 mit dem ÖGUT-Preis für Partizipation ausgezeichnet.

Schwierig gestaltete sich die dreijährige Suche nach einem Objekt oder einem Grundstück, und so mussten die Beteiligten einen langen Atem beweisen. Viele Interessentinnen verließen die Gruppe auch wieder, weil eine Realisierung nicht in Sichtweite kam.

Durch das Projekt [ro\*sa] donaustadt konnte die WBV-GPA als Bauträgerin Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit selbst organisierten Gruppen und deren starkem Bedürfnis nach intensiver Auseinandersetzung und Diskussion sammeln. Vonseiten des Bauträgers verspricht man sich eine Umwegrentabilität in Form hoher Bewohnerinnenzufriedenheit und niedriger Fluktuationsraten. Für die Projektgruppe stellte sich aufgrund organisatorischer und vor allem finanzieller Hürden die Kooperation mit einem Bauträger als einzige Möglichkeit heraus, das Projekt Realität werden zu lassen.

Auffällig aber wenig überraschend ist, dass [ro\*sa] in großem Maße aktive ältere Frauen anspricht, obwohl und wahrscheinlich gerade weil es nicht den speziellen Fokus auf diese Gruppe gerichtet hatte, und im Gegensatz zu älteren gemein-

schaftlichen Wohnprojekten, die meist von Erwachsenen in der Familienphase dominiert waren.

Eine spätere Untersuchung, die die Wohnvorstellungen vor Bezug den Alltagserfahrungen im realisierten Projekt gegenüberstellt, erscheint wünschenswert.

## 5.8 Modellprojekt Wohngruppen für Fortgeschrittene

Adresse:	16., Steinbruchstraße
Größe, Wohnangebot:	80 Wohnungen, davon 23 in Hausgemeinschaften (Wohngruppen) zu 16 und 7 Wohnungen
Bauträger:	Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H.
Architekt:	Arch. Dipl.-Ing. Josef Knötzl
Bezugszeitpunkt:	Mitte 2010
Angebot:	gemeinschaftsorientiertes Wohnen für jüngere, aktive SeniorInnen (55+), moderierter Gruppenbildungsprozess vor Bezug, Beteiligung bei der Gestaltung des Wohnumfelds, Gemeinschaftsräume, Mitsprache in der Wohnungsvergabe
Förderung:	Wohnbauförderung; Konzept, Gruppenbildung, sozialplanerische Begleitung; Wohnbauforschung
Nutzerkosten:	Eigenmittelanteil: circa 240 €/m <sup>2</sup> Miete: circa 7,30 €/m <sup>2</sup>

### Idee, Entwicklung, Ausführung

Nach dem Projekt „Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla“ (s. Kap. 5.5) entwickelte der gemeinnützige Bauträger Neue Heimat das Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“. Durch die Erfahrung, dass Gemeinschaftsflächen nur dann genutzt werden, wenn es einen sozialen Input, eine gewisse Form von Animation gibt, entstand die Idee, Interessierte im Vorfeld zu einer Gruppe zusammenzuführen. Das Motto „Aktiv – Miteinander – Füreinander“ lässt bereits den Fokus auf den sozialen Zusammenhalt der BewohnerInnen erkennen.

Insgesamt werden 80 Wohnungen errichtet, davon sind 23 Wohnungen für das gemeinschaftliche Wohnmodell „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ vorgesehen.

Die Entwicklung des Projektkonzeptes, die Gruppenbildung und die sozialplanerischen Begleitung werden durch die MA 50 – Wohnbauforschung der Stadt Wien gefördert. Hierfür arbeitet die Neue Heimat mit Dr. Raimund Gutmann von wohnbund:consult – Büro.Raum.Entwicklung zusammen.

Im Vorfeld organisierte die Neue Heimat insgesamt drei Workshops zum Thema „Wohnen für Fortgeschrittene“ mit geladenen ExpertInnen, darunter Jutta Kleedorfer (Kordinatorin für Mehrfachnutzung, MA 18 - Stadtplanung), Johannes Posch (PlanSinn, Projekt sALTo, Gut und selbstbestimmt älter werden im Stadtteil) und Josef Bura (Stattbau Hamburg, Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften).

Auf die Workshops folgten die Ausarbeitung des Prospektmaterials sowie Zeitungsanzeigen und infolge das erste Interessententreffen. Im Zentrum stand die Frage „Wie wollen wir wohnen, wenn wir älter werden?“. Raimund Gutmann entwickelte einen Fragebogen für die InteressentInnen, der anonym ausgewertet wird und dem weiteren Planungsprozess dienen soll. Die Rücklaufquote war überraschend hoch und bestätigt das rege Interesse.



Abb. 30: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Perspektive Hofhaus. Quelle: Arch. Knötzl  
 Abb. 31: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Prospekt. Quelle: Neue Heimat

Die weiteren Informationsveranstaltungen und Planungstreffen mit den entstandenen Wohngruppen werden durch Susanne Reppé (Projektentwicklung, Neue Heimat) und Raimund Gutmann betreut und moderiert.

Als nächster Schritt soll in eine Vorvertragsphase eingetreten werden, damit auch tatsächlich diejenigen mitbestimmen, die später die Wohnungen beziehen werden. Sobald sich eine Kerngruppe gebildet hat, wird ein Modus für die weitere Besiedlung bestimmt werden, zum Beispiel eine Art Vorschlagsrecht der Wohngruppe für neue MieterInnen.

In der Huttengasse und in der Steinbruchstraße entstehen zwei Neue Heimat-Projekte nebeneinander. Während die Wohnungen in der Huttengasse teils zur Miete mit späterer Kaufoption und teils als Eigentumswohnungen vergeben werden, wurde für das Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ bewusst die Steinbruchstraße ausgewählt, da es sich hierbei um ein Baurechtsgrundstück handelt und damit ausschließlich relativ kostengünstige Mietwohnungen errichtet werden können. Zusätzlich besteht kein Weitergaberecht der Seniorenwohnungen. Auf diese Weise soll der Fortbestand der Projektidee langfristig gesichert werden.

Voraussichtlicher Baubeginn ist Frühjahr 2008, Bezug Anfang 2011.

### **Baulich-räumliche Besonderheiten**

Zwei Areale wurden für die Wohngruppen reserviert: Einerseits das Hofhaus mit 16 Wohnungen, andererseits der vierte Stock des Straßenhauses mit sieben Wohnungen. Jede Gruppe hat außerdem einen Gemeinschaftsraum und eine Terrasse zur gemeinsamen Benutzung. Es besteht die Möglichkeit, die Grundrisse noch abzuändern, falls die BewohnerInnen das möchten. Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen, die ausschließlich von den BewohnerInnen der Wohngruppen benutzt werden, werden unter diesen anteilmäßig aufgeteilt.

Die Wohngruppen folgen damit räumlich einem Haus-in-Haus-Prinzip: Sie sind Teil der Gesamtanlage aber bilden doch räumlich abgrenzbare Gruppen innerhalb des Hauses.

Die Planung des Projekts Steinbruchstraße war bereits ausgeführt als die Bauordnung novelliert wurde. Mittlerweile sind viele der dort freiwillig umgesetzten Maßnahmen zur Barrierefreiheit verpflichtend vorgeschrieben.

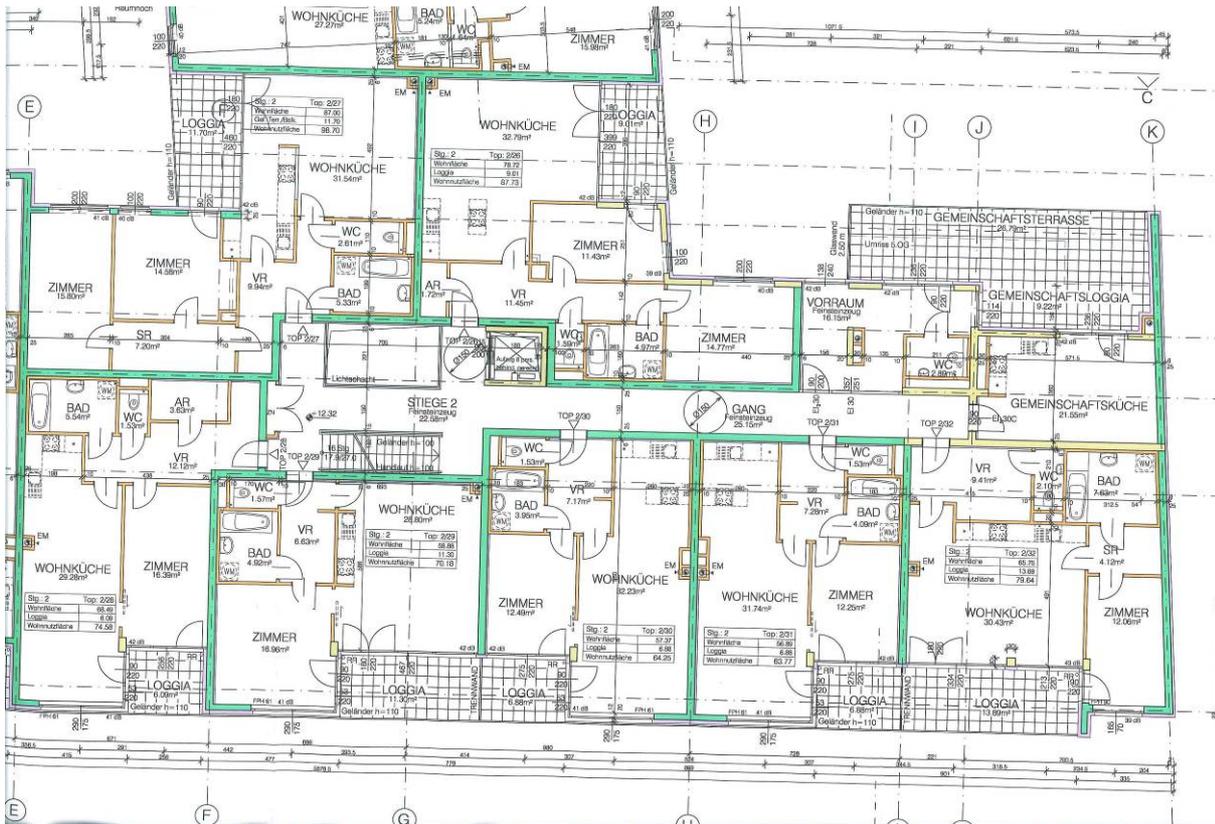


Abb. 32: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Wohngruppe aus sieben Wohnungen im 4. OG mit Gemeinschaftsraum und -terrasse; maßstabslos. Quelle: Arch. Knötzl

## Klientel und Nachfrage

Nach den weiter oben beschriebenen Workshops wurden von Seiten der Neuen Heimat in Zusammenarbeit mit Raimund Gutmann intensive Überlegungen zur Zielgruppe für die Wohngruppen angestellt. Textierung und Bildauswahl wurden sorgfältig bedacht. Gesucht wurden Gleichgesinnte, die in jeweils separaten Wohnungen aber als aktive Hausgemeinschaft zusammen wohnen möchten. Dazu gehört das Interesse an der Mitgestaltung des Wohnumfeldes und an gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Für die Wohngruppen begann die Interessentensuche im April 2008. Das Projekt wurde nicht breit beworben, insgesamt lediglich zwei Zeitungsinserate geschaltet; dennoch verbreitete sich die Nachricht über ein derartiges Projekt sehr schnell und die angepeilte Zielgruppe wurde erreicht. Frauen und Alleinstehende stellen den überwiegenden Teil der InteressentInnen.

## Betreuungsleistungen

Die Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH soll zu einem späteren Zeitpunkt zugezogen werden, um die Wohngruppen über Möglichkeiten mobiler Dienste zu informieren. Die weitere Entscheidung darüber, ob gemeinsame Betreuungsleistungen organisiert werden, liegt, wenn es so weit ist, bei den BewohnerInnen. Bei den derzeitigen InteressentInnen besteht noch kein professioneller Hilfsbedarf.

## **Gemeinschaft und Sozialleben**

Mittlerweile haben sich zwei Gruppen formiert, denen bereits jetzt ein jeweils eigener Gruppencharakter bescheinigt wird und deren Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen unterschiedlich sind. Wie die gemeinsamen Räume und Freiflächen gestaltet, verwaltet und wofür sie genutzt werden sollen, ist derzeit Thema von Arbeitsgruppen. Vonseiten des Bauträgers erhofft man sich, dass Aktivität und Zusammenhalt der Seniorenwohngruppen eine aktivierende Wirkung auch auf die BewohnerInnen der anderen Teile der Wohnhausanlage haben werden.

## **Kooperationen und Unterstützung**

Nahe der Steinbruchstraße befindet sich ein Haus des Kuratoriums Wiener Pensionistenwohnhäuser, das über ein Hallenbad verfügt. Vonseiten des Bauträgers gibt es Überlegungen, hier eine Kooperation anzubahnen.

Die Förderung durch die MA 50 – Wohnbauforschung und die daraus entstandene Zusammenarbeit mit wohnbund:consult – Büro.Raum.Entwicklung wurde oben bereits erwähnt.

## **Zusammenfassende Bewertung und Analyse**

Das „Modellprojekt Wohngruppen für Fortgeschrittene“ stellt eine systematische Projektentwicklung dar. Es ist das erste Wohngruppenprojekt in Wien, das durch einen Bauträger initiiert wurde.

Die zusätzlichen Wohnbauforschungsmittel ermöglichten die Auseinandersetzung mit Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens für Menschen im fortgeschrittenen Lebensalter. Auch die daraus resultierende intensive Projektentwicklung wäre ansonsten schwer realisierbar gewesen: In Zusammenarbeit mit Raimund Gutmann konnten partizipative Prozesse entwickelt, initiiert und betreut werden. Damit sprach man erfolgreich die Zielgruppe der jüngeren SeniorInnen an.

Wie sich die Wohngruppen nach Bezug weiter entwickeln werden, welche Bedeutung sie auch für die Wohn- und Lebensqualität im höheren Alter sowie für die Gesamtwohnanlage haben werden, sollte weiter verfolgt werden.

Ob mit den „Wohngruppen für Fortgeschrittenen“ ein übertragbares Modell entwickelt wurde, hängt hinsichtlich der Projektentwicklung davon ab, ob in Zukunft die Kosten für die Gruppenbetreuung auch ohne Wohnbauforschungsmittel tragbar sein werden, oder ob es andere Finanzierungswege geben wird.

## 5.9 Wohnprojekt Grundsteingasse

Adresse:	16., Grundsteingasse
Größe, Wohnangebot:	19 Wohnungen (3 BestandmieterInnen)
Bauträger	PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen
ArchitektIn:	Arch. Dipl.-Ing. Wolf Klerings
Bezug:	Frühjahr 2011
Angebot:	Gemeinschaftliches Wohnprojekt, moderierte Planungsbeteiligung, Gemeinschaftsraum, teilweise Selbstverwaltung, Mitsprache in der Wohnungsvergabe
Nutzerkosten:	Miete, keine Eigenmittelbeiträge

### Idee, Entwicklung, Ausführung

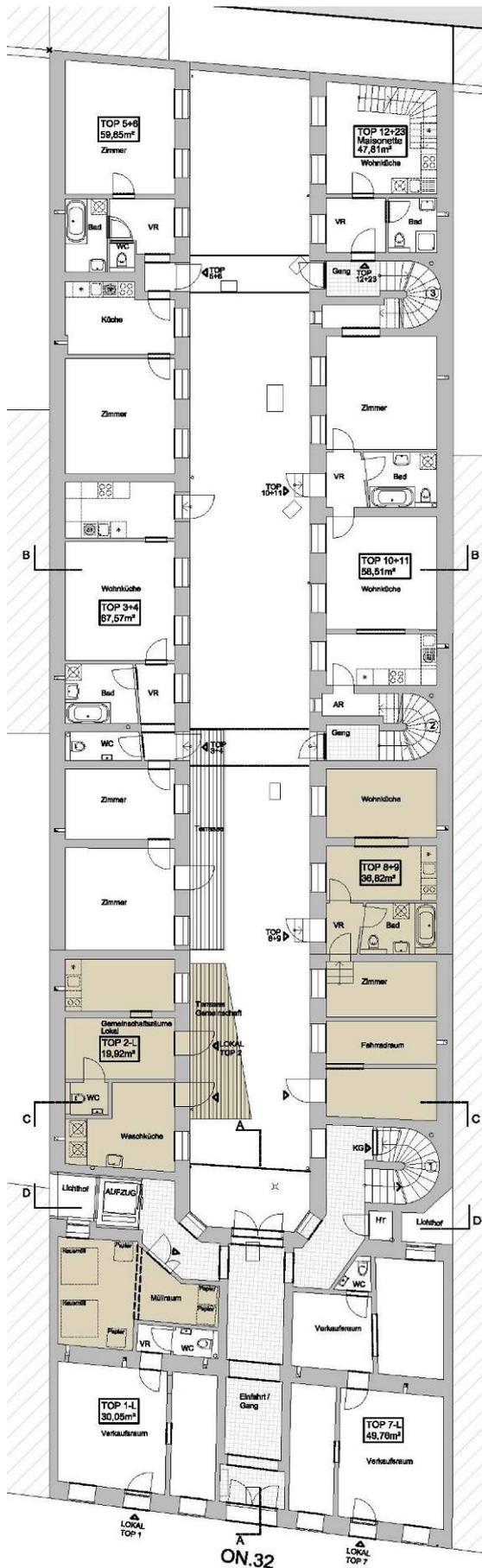
Das Wohnprojekt Grundsteingasse entstand 2007 zunächst als gemeinsame Projektidee von zweien der zukünftigen BewohnerInnen. Diese waren beide Ende fünfzig, alleinlebend und auf der Suche nach einer befriedigenden Wohnsituation, gerade auch in Hinblick auf das Älterwerden. Ihnen schwebte eine Form gemeinschaftlichen Wohnens verschiedener Generationen in einem Haus vor, mit FreundInnen und BekanntInnen, mit gemeinsamen Einrichtungen, in städtischer Lage.

Weitere Überlegungen zu dieser anfangs noch vagen Idee wurden aufgrund persönlicher Kontakte gemeinsam mit dem Büro raum & kommunikation ange stellt. Man verschaffte sich so einen Überblick über verschiedene Realisierungsoptionen und grundlegendes Wissen über die Zusammenhänge im Wohnungsbau betreffend Grundstücksmarkt, Wohnbauförderung etc. Gleichzeitig wurden weitere InteressentInnen im Bekanntenkreis geworben und eine bestehende Gruppe jüngerer Interessierter kam hinzu. Schließlich entschied man sich, nicht selbstverantwortlich als Gruppe ein Bauprojekt zu starten, sondern dafür auf die Zusammenarbeit mit einem professionellen Bauträger zurückzugreifen. Dies versprach ein geringeres Risiko und eine professionelle, die/den Einzelne/n weniger belastende Abwicklung. Zusätzlich hatte sich der direkte Zugang zum Grundstücksmarkt als zu schwierig für das Vorhaben erwiesen.

raum & kommunikation stellte daraufhin Kontakte zu Bauträgern her, die grundsätzlich Interesse geäußert hatten. Bald darauf, im Frühjahr 2008, wurde von der PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen das Angebot gemacht, die Wohnprojektidee in einem gerade erstandenen Sanierungsobjekt in der Grundsteingasse umzusetzen.

Nach der Besichtigung des Objekts hielt ein Großteil der bisherigen Beteiligten es für nicht geeignet zur Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen, die einstigen InitiatorInnen entschieden sich jedoch dafür und suchten neue MitstreiterInnen.

raum & kommunikation wurde von der PUBA mit der Konzeptentwicklung, Planungsbegleitung, Bewohnerbeteiligung und Moderation beauftragt.



## Baulich-räumliche Besonderheiten

18 Wohneinheiten wird das Haus nach Sanierung und Aufstockung umfassen, drei davon sind von BestandsmieterInnen belegt.

Das Haus aus der Biedermeierzeit umfasst einen Straßentrakt mit derzeit drei Geschossen und zwei lange, schmale zweigeschoßige Hoftrakte. Dazwischen liegt ein enger Hof, über den die Wohnungen in den Seitenflügeln erschlossen werden. Trotz Einbau eines Aufzugs wird deshalb nur ein Teil der Wohnungen barrierefrei erschlossen werden, zusätzlich wird es viele Maisonette-Wohnungen geben. Die Wohnungsgrößen werden von unter 40 bis über 120 m<sup>2</sup> reichen.

Zusätzlich wird neben Müll-, Fahrradraum und Waschküche auch ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Hof eingerichtet.

Im Straßentrakt gibt es zwei Gewerbeeinheiten, davon ist eine vermietet.

## Klientel und Nachfrage

Voraussichtlich vier Wohnungen werden über das Wohnservice vergeben werden, drei Wohnungen sind belegt. Die verbleibenden zwölf teilt die sich langsam stabilisierende Gruppe unter sich auf. Die Mitglieder sind zwischen Anfang zwanzig und Anfang sechzig, wobei die Gruppe 55+ zwei Drittel ausmacht. Dies liegt einerseits daran, dass alle ausschließlich über Mundpropaganda zusammenkamen und aus dem weiteren Bekanntenkreis der InitiatorInnen stammen, andererseits fanden an der Wohnprojektidee interessierte Familien und Paare mit Kinderwunsch die begrenzten Freiflächen und Grundrissoptionen für sich nicht geeignet.

Abb. 33: Wohnprojekt Grundsteingasse, Grundriss Erdgeschoß mit Gemeinschaftsraum und -terrasse sowie Gäste-/Pfliegewohnung; maßstabslos. Quelle: Arch. Klerings

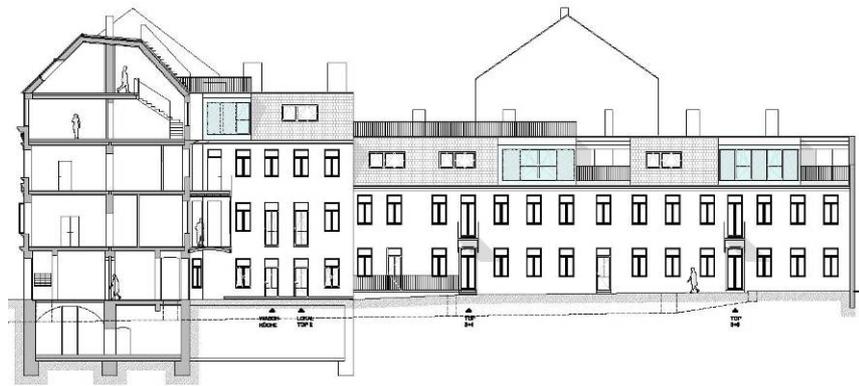


Abb. 34: Wohnprojekt Grundsteingasse, Innenhof vor Sanierung. Quelle: eigene Aufnahme

Abb. 35: Wohnprojekt Grundsteingasse, Schnitt durch Vorderhaus und Innenhof; maßstabslos.

Quelle: Arch. Klerings

Für die Entscheidung gemeinschaftlich zusammen wohnen zu wollen, ist die Angst vor Einsamkeit im Alter bei den älteren InteressentInnen zentrales Motiv, obwohl sie derzeit alle noch beruflich und auch darüber hinaus aktiv sind. Eine barrierearme Wohnumgebung machen nur wenige von Ihnen zur Auflage für die neue Wohnung. Wichtiger empfindet man derzeit den gemeinsamen Wunsch zur aktiven Nachbarschaft, ein Leben unter Gleichgesinnten und die Lage in einem urbanen Gebiet mit vielen Angeboten in unmittelbarer Nähe.

### **Betreuungsleistungen**

Es besteht die Idee, eine Kleinwohnung bereit zu halten, die längerfristig eine Pflegekraft beziehen könnte, um denjenigen BewohnerInnen, die eine 24-Stunden-Pflege benötigen, dies zu ermöglichen. Diese Vorstellung wirkt auf die InteressentInnen vorerst beruhigend. Solange kein Pflegebedarf besteht, soll die Wohnung von einem Bewohnerverein an- und befristet untervermietet werden.

### **Zusammenfassende Analyse und Bewertung**

Das Wohnprojekt Grundsteingasse startete mit Gedanken an das Wohnen und Leben im Alter, und dennoch ist es kein explizites Altenwohnprojekt. Es versucht, ein Wohnumfeld im Sinne einer Gemeinschaft aufzubauen, von der alle Beteiligten profitieren, nicht ausschließlich, aber besonders im Alter. Mit seinen vielen baulichen Unzulänglichkeiten in Hinblick auf eine abnehmende Mobilität im Alter ist es ein fast trotziger Gegenentwurf zu den vielen medizinisch-technisch gedachten Wohnangeboten für ältere Menschen.

Die nur teilweise Barrierefreiheit mag im schlechten Fall dazu führen, dass ein weiterer Umzug unvermeidlich wird. Die oft aber lange Zeit zwischen Berufs- und Familienphase und intensiver Pflegebedürftigkeit, so sie überhaupt eintritt, wird man hier voraussichtlich besser verbringen als in vielen der zufälligen und oft anonymen Nachbarschaften.

Die Realisierung der Projektidee in einem Sanierungsobjekt bringt Vor- und Nachteile mit sich: Einerseits gibt es starke Einschränkungen in den Gestaltungsmöglichkeiten und viele InteressentInnen sahen keine Option, ihre Wohnwünsche zu befriedigen. Als Vorteil stellte sich das Sanierungsvorhaben aber hinsichtlich der finanziellen Breite dar: Weil es keine Eigenmittelbeiträge und keine Einkommensobergrenzen für die WohnungswerberInnen gibt, ist einer breiteren Einkommenschicht der Einzug möglich, als dies im Neubau der Fall gewesen



Abb. 36: Wohnprojekt Grundsteingasse, Straßenseite vor Sanierung/Ausbau. Quelle: eigene Aufnahme  
Abb. 37: Wohnprojekt Grundsteingasse, Besprechung der Wohnprojektgruppe. Quelle: eigene Aufnahme

wäre. Dies trägt zur gewünschten Mischung der Gruppe bei, zumal die Einkommen tatsächlich stark variieren.

## 6 Zusammenfassende Betrachtung: Erfahrungen der neuen Wohnangebote

Die untersuchten Projekte werden drei Kategorien zugeordnet. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihres Angebots und ihrer Zielgruppe, vor allem aber haben sie unterschiedliche Erfordernisse in Bezug auf Projektentwicklung und Förderung und sind somit hinsichtlich der in dieser Studie gestellten Frage nach der Integration in den geförderten Wiener Wohnbau unterschiedlich zu betrachten und zu behandeln.

### 6.1 Neue Pflegeheime

Von den untersuchten Projekten werden das Projekt Wohnen in Generationen – Baumgasse und das Kolpinghaus Gemeinsam Leben der Kategorie „Neue Pflegeheime“ zugeordnet.

Sie setzen den Schwerpunkt auf das Wohnen für pflegebedürftige Menschen und haben einen entsprechend hohen Altersdurchschnitt der BewohnerInnen. Die medizinisch-pflegerische Versorgung nimmt einen großen Stellenwert ein.

Neu an den hier untersuchten Projekten ist, dass sie, im Gegensatz zu den meisten herkömmlichen Pflegeheimen, das Angebot stärker differenzieren, z.B. mit besonderen Stationen für Demenzkranke, Pflege im Appartement oder Wohngruppen, je nach Pflegebedürftigkeit und persönlichem Bedarf. Zudem wird versucht, durch die Ansiedlung weiterer Angebote und Einrichtungen, die zum Teil auch für Externe nutzbar sind, das Haus zu öffnen und Teilhabe am „normalen Leben“ zu ermöglichen. Maßnahmen sind z.B. Kaffeehäuser und Frisöre, ein Supermarkt, ein mietbarer Veranstaltungsraum. Im Kolpinghaus wird durch die Mutter-Kind-Wohnungen beziehungsweise den Kinderhort versucht, Angebote für verschiedene Generationen zu schaffen und diese bei gemeinsamen Veranstaltungen und Gruppenstunden und auch informell in Kontakt zu bringen.

Die hier untersuchten Beispiele fanden vor allem deshalb Eingang in diese Studie, weil sie im unmittelbaren Zusammenhang mit geförderten Wohnbauten beziehungsweise als Teil größerer Baugebiete errichtet wurden. Damit verbunden war die Idee, dass ältere und jüngere Verwandte unterschiedliche Wohnangebote im gleichen Baugebiet beziehungsweise Haus beziehen und in der Folge enge Kontakte unterhalten, weshalb die Projekte mit dem Titel (Mehr-)Generationenwohnen belegt wurden. Dies ist bei der Erstbelegung so nicht eingetreten, könnte aber zu einem späteren Zeitpunkt als normale Folge der derzeit laufenden Dezentralisierung der Versorgung mit Pflegeeinrichtungen zunehmen – der Umzugswunsch der Generationen tritt offenbar nur selten gleichzeitig auf.

Differenzierung, Öffnung und Belebung der Wohn- und Pflegeheime sind als gute Ansätze zu werten, der Charakter einer im Wesentlichen geschlossenen Institution bleibt aber dennoch erhalten. Die Integration in größere Wohnbaugebiete ist nahe liegend und im Sinne der kleinräumigen Versorgung richtig, aber nicht neu.

Wohnbauträger werden, über die bauliche Abwicklung hinausgehend, es nicht als ihre Aufgabe sehen, im Bereich Pflegeheime stärker aktiv zu werden und in die

konzeptionelle Projektentwicklung einzusteigen, weshalb dieses Thema hier nicht ausführlicher behandelt werden soll.

## 6.2 Kooperationsprojekte

Als Kooperationsprojekte wurden die Vorhaben Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla, Frauen-Werk-Stadt II und Wiesenstadt eingestuft.

Sie zeichnen sich dadurch aus, dass das jeweilige Wohnangebot des Bauträgers durch die seniorenspezifischen Angebote von Kooperationspartnern ergänzt wird. Diese werden entweder direkt in der Wohnhausanlage angesiedelt oder es wird mit benachbarten Einrichtungen kooperiert. Für den Wohnbauträger bedeutet dies, dass er sich auf sein Kernkompetenzfeld, den Wohnbau, konzentrieren kann, und dennoch im Ergebnis einen Mehrwert für ältere BewohnerInnen produziert.

In den untersuchten Projekten waren die Kooperationen sehr unterschiedlich:

- Kornhäuselvilla: Einrichtung von Seniorenwohngemeinschaften, betrieben durch den Verein Wiener Sozialdienste, verteilt im Gebäudekomplex; Ansiedlung von Gesundheitsdienstleistern in der Kornhäuselvilla
- Wiesenstadt: Einrichtung eines Beratungsstützpunktes des Roten Kreuzes
- Frauen-Werk-Stadt II: Mitnutzung von Einrichtungen und Angeboten des benachbarten Appartementhauses Fortuna und Notrufverbindung

Nicht alle Kooperationen sind gleichermaßen erfolgreich. So wurde der Stützpunkt des Roten Kreuzes wieder aufgegeben, weil die Einrichtung nicht in ausreichendem Maße in Anspruch genommen wurde. Auch die Kooperationen mit Fortuna-Häusern (auch: Lebenspark Döbling) werden von den Beteiligten und BewohnerInnen nur bedingt als erfolgreich eingestuft. Verschiedene Gründe kommen dafür in Betracht: Einerseits entstehen den MieterInnen Kosten, die offenbar nicht immer als angemessen erachtet werden. Andererseits ist vielleicht nicht bedacht worden, dass in Hinblick auf die Teilnahme an den sozialen Aktivitäten der Fortunahäuser es doch einen Unterschied macht, ob man direkt im Haus, und damit in der Hausgemeinschaft lebt, oder nur in der Nähe, also letztlich außerhalb der Gemeinschaft. Ob und wie ein solcher „Satellit“ sozial funktionieren kann, bedürfte einer genaueren Überlegung. Auffällig ist jedenfalls, dass sich entgegen den Vorstellungen der PlanerInnen in den Bauteilen mit Seniorenwohnungen trotz vorhandener Aneignungs- und Begegnungsflächen keine lebendige Hausgemeinschaft entwickelt hat. Anreize hierzu erscheinen wünschenswert und nötig.

Es ließen sich noch weitere Kooperationen mit anderen Anbietern und Einrichtungen vorstellen, wie z.B. Tageszentren, Seniorenclubs, aber auch Stützpunkte der mobilen Hauskrankenpflege. Hierzu bedürfte es engerer Kontakte zwischen Anbietern, die Standorte suchen und Bauträgern, die Flächen anbieten können. Neben der Kundennähe in Wohnbaugebieten besteht die besondere Attraktivität von Neubauf Flächen für die externen Anbieter von seniorenspezifischen Angeboten in der möglichen Einflussnahme auf die bedarfsgerechte Gestaltung der Lage im Objekt, der Grundrisse und der Ausstattung. Für die Bauträger böte sich die Möglichkeit, die oft schwierig zu nutzenden Erdgeschoßzonen einer angemessenen Nutzung zuzuführen, auch in Lagen, in denen Gewerbeflächen für Dienst-

leister oder Einzelhandel nicht attraktiv sind. Insbesondere Lagen mit Gartenflächen scheinen geeignet.

### **Wohngemeinschaften als Kooperationspartner**

Als ein gut funktionierendes Kooperationsmodell hat sich die Integration von Seniorenwohngemeinschaften in geförderte Wohnhausanlagen erwiesen. Eine enge Zusammenarbeit der Kooperationspartner ist hier vor allem in der Planungsphase wichtig, wenn die bauliche Gestaltung festgelegt wird. Dazu bedarf es des frühzeitigen Kontakts zwischen den PartnerInnen, damit die Belange des WG-Trägers noch in die Planung einfließen können.

Die Kooperationspartnersuche verläuft derzeit noch eher nach dem Zufallsprinzip und beruht auf persönlichen Kontakten Einzelner. Erschwerend kommt hinzu, dass die Förderzusagen des Fonds Soziales Wien beziehungsweise der Wohnbauförderung oft nicht in Gleichklang zu bringen sind, das heißt, es muss bei der Wohnbauförderung zu einem Zeitpunkt eine fixe Zusage gemacht werden, was gebaut wird, bevor unter Umständen die Förderzusage beim FSW erlangt werden kann. Besonders in Bauträgerwettbewerben sind WG-Angebote externer Betreiber deshalb schwer zu platzieren.

Für die anderen Mieterinnen und Mieter stellt das Vorhandensein der betreuten WGs keinen unmittelbaren Vorteil dar, außer sie haben die Funktion eines Versorgungsstützpunktes für das gesamte Haus, wie dies im Projekt Kornhäuselvilla der Fall ist. Die Integration kleinteiliger betreuter Wohnangebote ist aber per se als Qualität zu werten und ermöglicht tendenziell den Verbleib in der nahen und jedenfalls in einer normalen Wohnumgebung, mit weitgehender Selbstbestimmung. Sowohl stationär als auch ambulant betreute Wohngemeinschaften haben ihre Berechtigung und Nachfrage und können einen wertvollen Beitrag leisten, wobei stationär, also Tag und Nacht betreute WGs eine tatsächliche Heim-Alternative für Pflegebedürftige bieten können und ambulant betreute die Notwendigkeit, in ein Pflegeheim umzusiedeln, lange hinauszögern können.

### **6.3 Mitbestimmungsprojekte**

Zu den Mitbestimmungsprojekten im Rahmen von „Neues fürs Altwerden“ werden das Wohnprojekt Grundsteingasse, das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] und die „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ gezählt.

Im Unterschied zu älteren Wohnprojekten, wie die „Sargfabrik“, B.R.O.T. oder „Wohnen mit Kindern“, zeichnen sie sich dadurch aus, dass sie mit wesentlicher Unterstützung von Bauträgern entstanden sind oder sogar auf Initiative des Bauträgers, wie bei den „Wohngruppen für Fortgeschrittene“. Weiters sprechen diese Modelle stärker als die anfangs genannten ältere Personen an, die auf der Suche nach einer Veränderung ihrer Wohnsituation sind. Die Unterstützung durch einen Bauträger rückt das Bauvorhaben für sie in erreichbare Nähe und eröffnet dennoch mehr Mitsprachemöglichkeiten, als dies in einem normalen Wohnbau möglich wäre. Fragen der Pflege stehen hierbei zunächst nicht im Vordergrund. Die InteressentInnen gehen davon aus, dass ein leichter bis mittlerer Unterstützungsbedarf, wie andere Alltagsprobleme auch, in einer aktiven Nachbarschaft und, wenn nötig, mit Hilfe ambulanter Dienste, leichter zu bewältigen sein wird.

Die typischen Probleme der Projektentwicklung bestanden in den von den zukünftigen BewohnerInnen vorangetriebenen Projekten [ro\*sa] und Grundsteingasse darin, Zugang zum Grundstücksmarkt zu erhalten und einen Bauträger für das Vorhaben zu interessieren, beziehungsweise noch davor in der Klärung der Frage, welche Möglichkeiten eigentlich bestehen, eine gemeinsame Wohnidee in die Tat umzusetzen.

Die Zusammenarbeit mit einem Bauträger wird dabei nicht als Einschränkung, sondern in erster Linie als Entlastung empfunden, da die Gruppen selber sich nicht in der Lage sähen, selbst als Bauherr aufzutreten.

Bei allen drei Projekten gibt es eine Mittlerrolle, die jeweils von Sabine Pollak, raum & kommunikation beziehungsweise Raimund Gutmann besetzt ist: Sie übernehmen die Aufgabe, zwischen Bauträger und Wohngruppe zu vermitteln und strukturieren und steuern den Prozess der Beteiligung. Sie übersetzen einerseits die Abläufe der professionellen Wohnbauproduktion für die zukünftigen MieterInnen und bündeln und kanalisieren deren heterogene Ideen und Vorstellungen für den Bauträger. Bei [ro\*sa] wird diese Aufgabe auch stark vom Verein und seinem Vorstand mitgetragen. Diese Strukturen haben außerdem eine wichtige Funktion als Kristallisationspunkt und Kontinuum in den zeitweise naturgemäß von starkem Wechsel geprägten Gruppen.

Natürlich kann der Erfolg dieser Projekte erst nach Bezug beurteilt werden, die große Nachfrage und das Engagement der zukünftigen BewohnerInnen sowie die Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten außerhalb Wiens lassen jedoch erahnen, dass sich Wohnangebote entwickeln werden, die auf dem Wiener Markt neuartige Qualitäten darstellen und insbesondere eine Wohnalternative für die jüngere Senioren generation darstellen.

## **7 Empfehlungen zur Schaffung seniorengerechter Wohnangebote im geförderten Wiener Wohnbau**

Dieses Projekt legte den Schwerpunkt seiner Betrachtung auf den geförderten Wohnungsneubau. Dieser wird hier hauptsächlich berücksichtigt, weitere Handlungsfelder nur gestreift, was ihre Bedeutung für das Thema aber nicht relativieren soll.

### **7.1 Ziele**

#### **7.1.1 Vielfältige Angebote für eine sich ausdifferenzierende Altengeneration schaffen**

Um den Bedürfnissen der im Wandel befindlichen älteren Bevölkerung gerecht zu werden, bedarf es neuer Wohnangebote, die zwischen dem selbstständigen, unabhängigen Wohnen und dem stark fremdbestimmten, umsorgten Wohnen weitere Wahlmöglichkeiten eröffnen. Ziel ist, diese Angebote in den normalen Wohnungsbau zu integrieren und so durch Aktivierung, Selbst- und Nachbarschaftshilfe im Wohnumfeld den Zeitpunkt, zu dem professionelle Hilfe zu Hause oder sogar im Heim benötigt wird, nach hinten zu verschieben.

Es gilt nicht den Königsweg zu finden, sondern ein breites, vielfältiges Angebot zu schaffen, in dem sich die verschiedenen Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Senioren Generationen abbilden. Die Eröffnung von Wahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Wohnformen für alle SeniorInnen, auch für finanziell schlechter ausgestattete, sollte deshalb erklärtes Ziel sein. Der möglichst lange Verbleib in der angestammten Wohnung wird zwar von vielen SeniorInnen gewünscht und die Bedingungen dafür haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verbessert. Jedoch ist die starke Bevorzugung des Verbleibs in der bisherigen Wohnung auch auf einen Mangel an attraktiven Alternativen zurückzuführen. Diese gilt es zu schaffen.

#### **7.1.2 Leistbare Alternativen für das Wohnen im Alter bereitstellen**

Bei allen Aktivitäten im geförderten Wohnungsneubau ist zu berücksichtigen, dass diese aufgrund des Preisniveaus immer nur für einen Teil der älteren Menschen leistbar beziehungsweise attraktiv sind. Wer in Wien lange in ein und derselben Wohnung wohnt, zahlt in der Regel einen Mietzins, der verglichen mit Neuvermietungen deutlich geringer ist. Dies kann so weit gehen, dass eine neu gebaute oder neu vermietete Wohnung, die nur halb so groß ist wie die vorher bewohnte, trotzdem die doppelte Miete kostet. Dies stellt für viele SeniorInnen eine faktische Hürde dar, weil eine höhere Miete oft nicht leistbar ist, teils aber auch eine psychologische, weil auch eine durchschnittliche Neubaumiete im Vergleich als extrem teuer und daher unangemessen empfunden wird. Die Kosten der bisherigen Wohnung können so die Umzugsbereitschaft stark vermindern.

Dieser Effekt kann auch in der Gegenrichtung wirksam werden: Wer bereits in nicht all zu ferner Vergangenheit eine Wohnortveränderung auf sich nehmen musste (z.B. wegen einer Scheidung), wird sich aufgrund seiner „gelockerten Wurzeln“ mit weiteren Umzügen leichter tun, und auch der Kostenunterschied ist

nicht mehr zwangsläufig gegeben. Die insgesamt steigende Mobilität in der Gesellschaft wird auch die Umzugsbereitschaft der Älteren mittelfristig steigern.

Die Grenzen der Leistbarkeit, aber auch die Einkommensobergrenzen im geförderten Wohnungsbau müssen bei der Projektierung und Definition der Zielgruppe stets mitbedacht werden. Es sind Angebote in verschiedenen Preisklassen zu schaffen, mit besonderem Augenmerk auf die unteren Einkommensschichten.

### **7.1.3 Leben statt Versorgung in den Vordergrund bringen**

Bisher stehen Versorgungs- und Sicherheitsaspekte immer stark im Vordergrund, wenn über das Wohnen Älterer gesprochen wird und Altenwohnheimen geplant werden. Hygienische Unbedenklichkeit, vernünftiges Essen, medizinische Versorgung – darum geht es im Heim, aber nicht im Leben. Die sozialen Aspekte des Lebens und Wohnens im Alter werden bislang zu wenig betrachtet. Als Folge sind Sicherheit und Versorgung in vielen Wohneinrichtungen gut, das Leben dort aber trotzdem für die Wenigsten erstrebenswert.

Ähnliches gilt für die Arbeit der pflegenden Personen. Auch ihre Tätigkeiten werden oftmals wie technische Abläufe geplant, das Bedürfnis des Gepflegten aber auch des Pflegenden, den Kontakt als eine Begegnung zwischen Menschen zu gestalten und nicht als reinen Versorgungsakt, kommt oft zu kurz.

Wohnen im Alter muss stärker als bisher auf das Wohlbefinden abzielen, und das ergibt sich nicht allein durch den Ausgleich der körperlichen Defizite, sondern wird mindestens so stark durch das Bedürfnis nach sozialen Kontakten, nach Teilhabe und Eingebundenheit bestimmt. Alter und Krankheit verändern nicht primär die Bedürfnisse, sondern lediglich die Bedingungen für deren Erfüllung. Das muss sich in Wohnkonzepten für alte Menschen niederschlagen, indem nicht nur das Versorgungsprinzip, sondern auch das soziale Funktionsprinzip dargelegt wird.

### **7.1.4 Den Bedürfnissen und Potenzialen der Älteren Entfaltungsraum geben**

Das Verschwinden der jüngeren und vitaleren Altengeneration aus den Altenwohnheimen bedeutet, dass sich diese Menschen durch das Angebot nicht angesprochen fühlen und sie es in dieser Form auch nicht benötigen.

Noch immer ist das eigene Älterwerden ein gern verdrängtes Thema. Der Anteil derjenigen, die sich mit dieser Frage aktiv auseinandersetzen, ist aber im Wachsen begriffen. Die meisten wissen bereits sehr genau, was sie nicht wollen: Bloß nicht ins Heim! Manche entwickeln auch schon eine Ahnung davon, dass es Alternativen geben könnte. Diesen Prozess der „kollektiven Wunschproduktion“ (Schäfer/Skene) gilt es zu fördern. Es braucht einen öffentlichen Diskurs nicht über die Alten, sondern mit den Alten und Alternden. Bedürfnisse müssen zu Wünschen, Visionen und schließlich Konzepten geformt werden. Dazu bedarf es Information, Beteiligung und Mitsprache. Engagement und Selbstorganisation sind zu wecken und zu fördern, gemeinsames Nachdenken und Experimente zu unterstützen, um zu neuen, lebenswerten Lösungen zu kommen.

## 7.2 Strategien und Projekte

### 7.2.1 Beurteilungskriterien für Altenwohnangebote in die vierte Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ einarbeiten

Mit der Einführung der so genannten vierten Säule in die Beurteilungskriterien bei Bauträgerwettbewerben und im Grundstücksbeirat ist der Grundstein gelegt, um auch Projektvorschläge zum Thema „Wohnen im Alter“ angemessen in der Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen. Es sind eigene Ziele und Beurteilungskriterien für dieses Segment zu formulieren und entsprechend einzubringen.

### 7.2.2 Einrichtung einer Koordinationsstelle für innovative Wohnformen im Alter

Es wird empfohlen, eine Koordinationsstelle für neue Wohnformen im Alter einzurichten. Diese könnte bei der neu geschaffenen Magistratsabteilung 24 für Sozialplanung angesiedelt werden, eventuell auch bei der Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen in der Magistratsdirektion Stadtbaudirektion. Die Stelle sollte mit einer Person aus dem Sozialbereich mit starker Affinität zum Themenbereich Wohnungsbau besetzt sein oder andersherum.

Die Person des Koordinators / der Koordinatorin muss weisungsungebunden sein, politisch vernetzt und praxiserfahren. Sie muss unabhängig von Verwaltungshierarchien agieren können.

#### Aufgaben der Koordinationsstelle

Die Aufgaben der Koordinationsstelle lassen sich in drei Arbeitsbereiche aufteilen (s. Abb. 38):

##### 1. Information, Vernetzung und Beratung

- Beratende Tätigkeit bei Ausschreibungen, Vorprüfungen und Jurysitzungen sowie im Grundstücksbeirat
- Initiierung eines öffentlichen Diskurses („kollektive Wunschproduktion“) mit der älteren Generation, z.B. bei themenbezogenen Veranstaltungen in den Bezirken
- Erste Informationsstelle für interessierte BürgerInnen auf der Suche nach Wohnalternativen, Vermittlung zu Anbietern bzw. Gleichgesinnten
- Ansprechpartnerin und Vermittlerin für magistratsinterne Stellen, Träger der Altenhilfe und Wohnbauträger
- Know-How-Produktion, -Bündelung und -Verbreitung, z.B. durch Organisation von Fortbildungen und Fachveranstaltungen
- Enttabuisierung und positive Besetzung des Themas Wohnen im Alter, Platzierung des Themas bei Akteuren und potenziellen NachfragerInnen unter Nutzung bestehender Strukturen und Medien wie PID, Senior in Wien, Wohnbauforschungstage, Wohnbaufestwochen, Seniorenmesse etc.
- aktueller Fragestellungen rund ums Thema, Herausgabe von Informationsmaterial, Leitfäden, Checklisten und dergleichen

##### 2. Koordination kommunaler Akteure

- Leitung des Arbeitskreises „Wohnalternativen im Alter“ (siehe unten)
- Zusammenbringen von Wohnbauplanung und Sozialplanung, vor allem Koordination des Flächenbedarfs für Altenwohnangebote

### 3. Modellprojekte

- Initiierung themenspezifischer Modellprojekte
- Vergabe von Sonderfördermitteln (siehe unten)

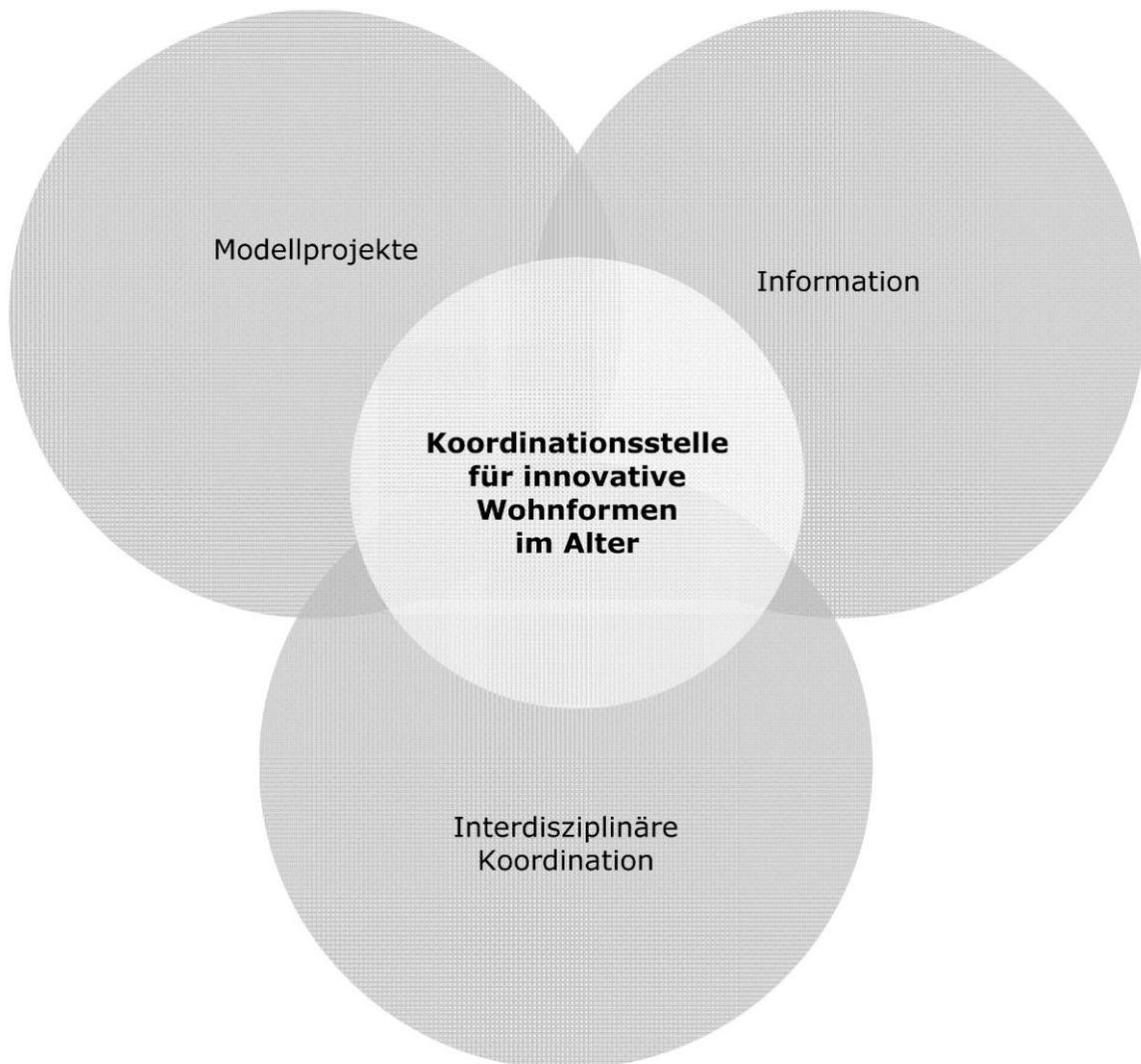


Abb. 38: Schematische Darstellung der Aufgabenbereiche der Koordinationsstelle.  
Eigene Darstellung

#### 7.2.3 Sonderfördertopf Projektentwicklung für innovative Altenwohnprojekte

Wie unsere Untersuchungen gezeigt haben, sind innovative geförderte Neubau-  
projekte für die Zielgruppe SeniorInnen bislang aufgrund des besonderen  
Engagements oder bestehender Kontakte Einzelner entstanden. Der Phase des  
freien Experimentierens Innovationswilliger sollte nun eine Phase koordinierter  
Pilotprojekte folgen.

Es wird empfohlen, dafür ein jährliches, aus dem Zentralbudget der Stadt  
dotiertes Budget vorzusehen. Dieses wird durch die Koordinationsstelle in

Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Wohnalternativen im Alter“ (siehe unten) projektgebunden vergeben. Die Vergabe der Sonderfördermittel ist an interdisziplinäre Konzept- und Projektentwicklung, professionelle Begleitung, wissenschaftliche Evaluation sowie Dokumentation und Verbreitung der Ergebnisse gebunden. Auftraggeber ist die Stadt Wien, beantragte Mittel fließen direkt an die ExpertInnen, die der Bauträger zuzieht.

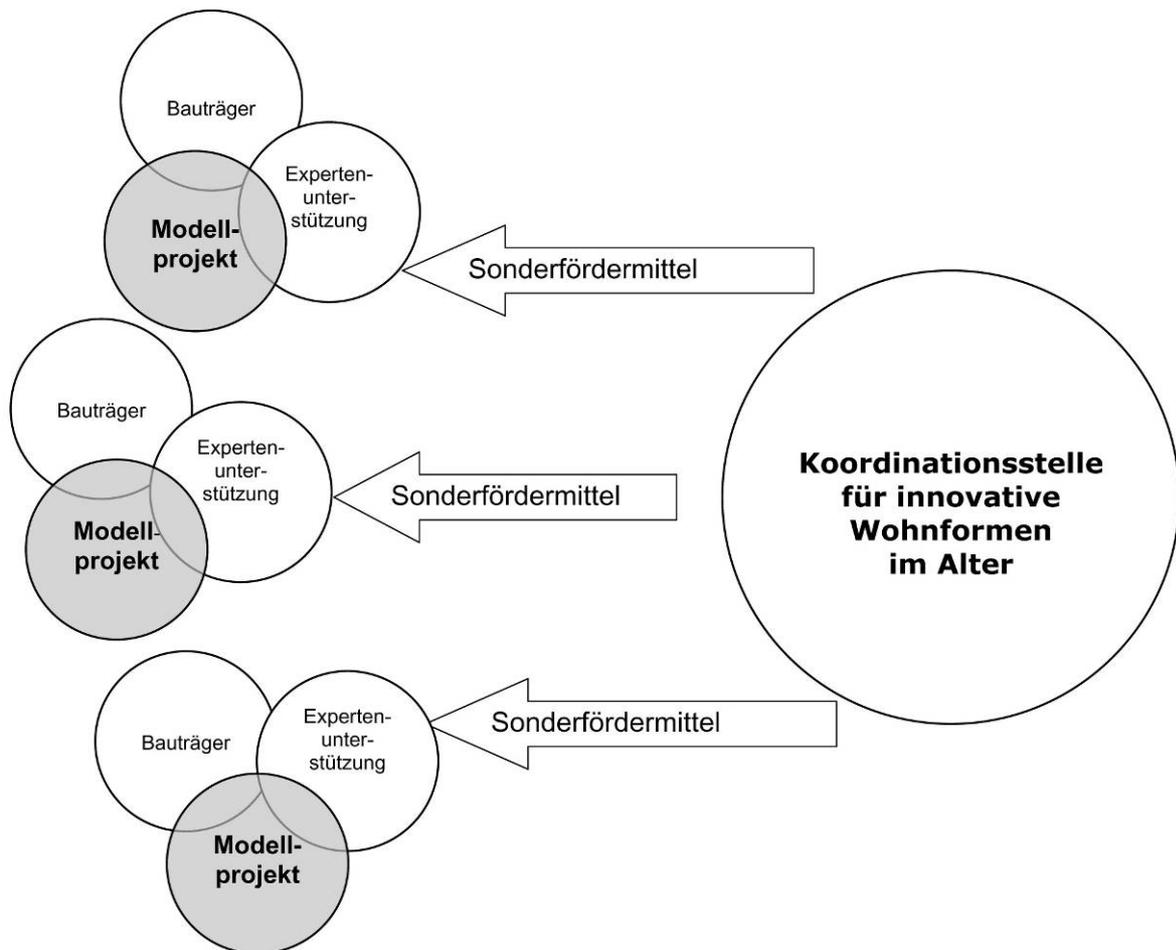


Abb. 39: Vergabe von Sonderfördermitteln. Eigene Darstellung

#### 7.2.4 Benennung von Schnittstellen in Institutionen

Um die Angebotspalette altengerechter Wohnformen zu verbreitern, müssen der Bereich der Wohnungsversorgung, und zwar Bau, Umbau und Betrieb von Wohnungen und Wohnhausanlagen umfassend, und der Bereich der sozialen und gesundheitlichen Versorgung und Pflege älterer Menschen in Austausch und engeren Kontakt gebracht werden.

Es wird deshalb empfohlen, in den entsprechenden Wiener Institutionen jeweils Personen zu benennen, die für das Thema Wohnen im Alter zuständig sind. Sie sollen Ansprech- und Auskunftspersonen sowohl innerhalb der Institution als auch für Außenstehende sein. Sie tauschen interdisziplinär Wissen und Informa-

tionen aus und entwickeln und begleiten innovative Ansätze neuer Wohnkonzepte. Als Wissenstransporteure haben sie übersetzende Funktion für ihren jeweiligen Fachbereich. Weitere Ansprechpersonen in den Institutionen und Fachgebieten sind über sie leicht auszumachen.

Personen mit Schnittstellenfunktion für „Wohnalternativen im Alter“ sollten beim Wohnfonds, Fonds Soziales Wien, Magistratsabteilung für Sozialplanung (MA 24) und bei Wiener Wohnen benannt werden. Die genauen Agenden der Schnittstellen sind je nach Einrichtung zu spezifizieren.

### 7.2.5 Interdisziplinärer Arbeitskreis „Wohnalternativen im Alter“



Abb. 40: Koordination kommunaler Akteure. Eigene Darstellung

Aus den Schnittstellenpersonen setzt sich unter Leitung der Koordinationsstelle der Arbeitskreis „Wohnalternativen im Alter“ zusammen. In regelmäßigen Zusammenkünften wird zunächst das Verständnis für die Aufgaben, Tätigkeiten und das Zusammenspiel der vertretenen Institutionen vertieft. Darauf aufbauend werden kooperativ Projekte und Maßnahmen entwickelt und begleitet, die das Know-How aus den vertretenen Fachgebieten verbinden. Fallweise, vor allem

wenn es um die Verortung konkreter Projekte geht, kann die Einbindung lokaler ExpertInnen, z.B. Gebietsbetreuungen, sinnvoll sein.

### **7.2.6 Bauträgerwettbewerbe zur Steuerung und Verbreitung von Kooperationsprojekten**

Als eine Maßnahme zur Intensivierung der Auseinandersetzung mit dem Thema und zur Produktion beispielhafter Lösungsvorschläge wird empfohlen, das Thema „Wohnalternativen für das Alter“ immer wieder in Wettbewerbe einfließen zu lassen. Dies kann je nach gewünschtem Ergebnis auf unterschiedliche Weise geschehen:

Im Vorfeld eines Wettbewerbs wird ein Betreiber für eine bestimmte Einrichtung (Senioren-WG, Tageszentrum etc.) gewonnen, der Interesse an der Umsetzung innerhalb eines Wettbewerbsgebietes hat. Es wird ein Bauplatz zur Realisierung bestimmt. Die besonderen Anforderungen an die einzureichenden Entwürfe für diesen Bauplatz werden gemeinsam erarbeitet und fließen in die Ausschreibung mit ein. Vorteil für den Betreiber ist, dass die Rahmenbedingungen, z.B. der Bedarf und die Förderung durch den FSW, bereits rechtzeitig abgeklärt werden können, und dass er eine Auswahl verschiedener architektonischer Lösungen zur Wahl erhält. Zusätzlich wird bei ArchitektInnen und Bauträgern die Auseinandersetzung mit der Thematik angeregt. Es entstehen vergleichbare Wettbewerbsbeiträge, die eine faire Beurteilung ermöglichen. Für den Bauträger entfällt die Suche nach einem Kooperationspartner. Auf Ebene der Sozialplanung wird die räumliche Steuerung des Angebots verbessert. Diese Vorgehensweise bietet sich besonders für Kooperationsprojekte an.

### **7.2.7 Gezielte Gruppenvermittlung und Grundstücksvergabe für Mitbestimmungsprojekte**

Um Mitbestimmungsprojekte zu initiieren, sind Wettbewerbe nur bedingt geeignet. Wenn es gelingt, bereits im Vorfeld eines Wettbewerbs Initiativgruppen zu bilden, die Interesse an Mitbestimmungsprojekten in einem bestimmten Wettbewerbsgebiet haben, könnte man wie oben verfahren. Treten hingegen Interessentengruppen zusammen mit Bauträger und ArchitektIn im Wettbewerb an, wäre das Engagement der nicht gewinnenden Gruppen verloren, was nicht wünschenswert ist. Sinnvoller erscheint eine verstärkte Vermittlung von InteressentInnen(-gruppen) an die Bauträger kleinerer Neubau- und Sanierungsprojekte. Auch die Ausschreibung von Grundstücken, um die sich Gruppen mit Ideen bewerben können, ist denkbar (Beispiel Hamburg).

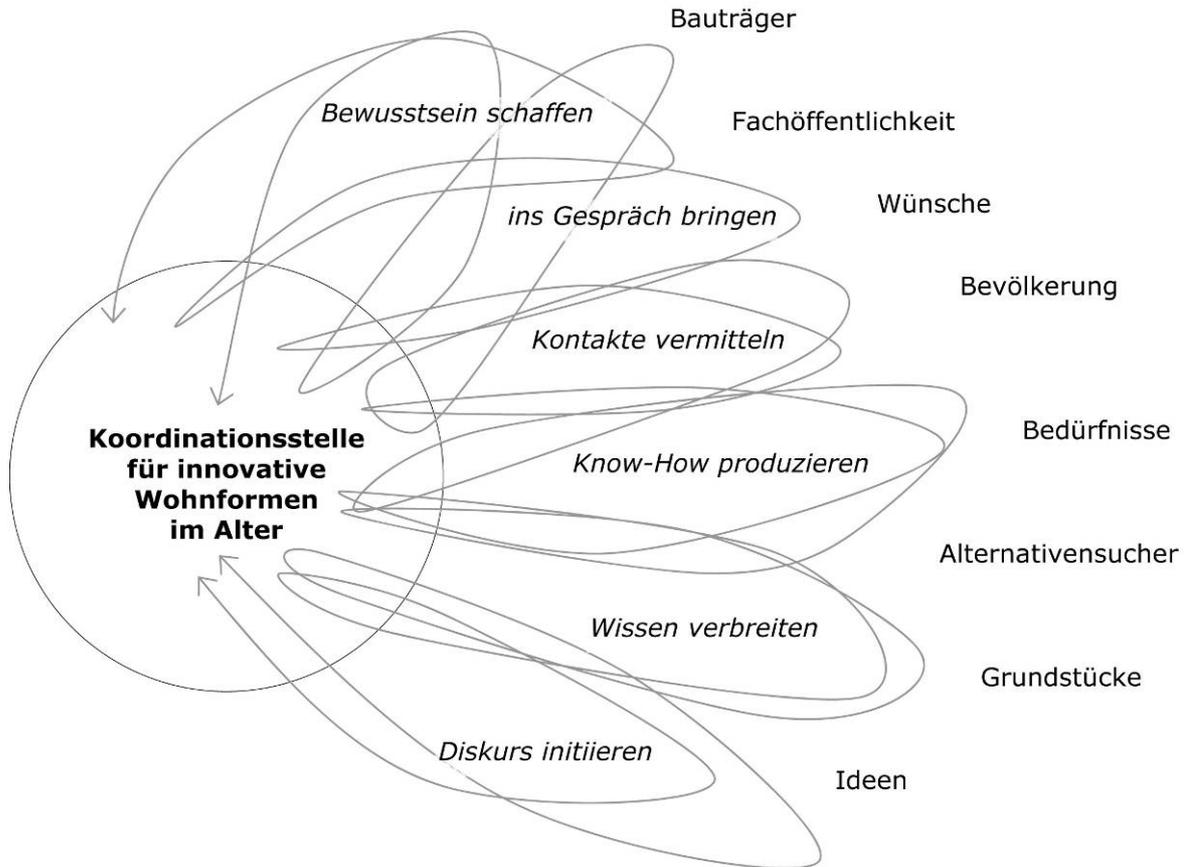


Abb. 41: Information und Vernetzung. Eigene Darstellung

### 7.2.8 Entwurfswissen verbreiten

Wenn in Wettbewerben wie unter 7.2.6 beschrieben verschiedene Lösungen für eine bestimmte Art von Altenwohneinrichtungen erarbeitet werden, sollten diese in geeigneter Form der Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um das Entwurfs-Know-How auf diesem Gebiet zu verbreiten und zur Auseinandersetzung anzuregen. Ein gutes Beispiel dieser Art ist die Dokumentation des Ideenwettbewerbs „Wohngemeinschaft Demenz“ der Stadtplanung München.

### 7.2.9 Modellprojekt zur Versorgung mit ambulanten Diensten auf Siedlungs- oder Grätzelebene

Um sowohl die Arbeitsbedingungen in der mobilen Pflege als auch die damit zusammenhängende Versorgungsqualität ambulant Gepflegter zu verbessern, wird empfohlen, ein Modellprojekt zu initiieren, in dem die mobile Versorgung der Älteren auf Ebene des Grätzels oder einer größeren Wohnanlage organisiert wird.

Hintergrund für diesen Vorschlag ist die Tatsache, dass es eine Vielzahl konkurrierender Anbieter im Bereich der mobilen Pflege und die Wahlfreiheit des Anbieters für die KlientInnen gibt. In der Folge wenden mobile AltenpflegerInnen einen großen Teil ihrer Zeit für die Wege zwischen den Hausbesuchen auf. Um diese verlorene Zeit der eigentlichen Aufgabe, also letztendlich den KlientInnen widmen zu können, wäre eine kleinräumige Begrenzung des Tätigkeitsgebiets notwendig. Denkbar wäre auch die Kombination mit einer Einrichtung vor Ort, zum Beispiel einer Tagesbetreuung, einem Seniorentreffpunkt oder einem breiter

angelegten Nachbarschaftszentrum, um nicht nur für die pflegerische Versorgung sondern auch für soziale Kontakte zu sorgen.

Insgesamt wurde in den Gesprächen und Workshops von den ExpertInnen großes Interesse an einem auf Grätzel- oder Siedlungsebene ansetzendem Modellprojekt geäußert. Dabei sollten insbesondere bestehende Siedlungen mit einem relativ hohen Anteil älterer BewohnerInnen und in Gebieten mit geringem Versorgungsangebot ins Auge gefasst werden, beispielsweise die am Stadtrand befindlichen Großsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre.

Als Ideengeber könnte das bereits in anderen Projekten der Wiener Wohnbau-forschung dargestellte und vielfach mit Erfolg umgesetzte „Bielefelder Modell“ herangezogen werden.

### **7.2.10 Gemeindewohnbau als Schwerpunktgebiet**

Obwohl das Projekt „Neues fürs Altwerden“ schwerpunktmäßig den Wohnungs-neubau betrachtete, wurde in den Interviews und Workshops öfter hervorgeho-ben, dass ein besonderer Handlungsbedarf im Bereich des Wiener Gemeindewoh-nungsbestandes gesehen wird. Die Umzugsneigung ist bei Gemeindebau-MieterInnen besonders gering, der Anteil älterer BewohnerInnen hoch, das Ein-kommen meist niedrig. Die Kosten für einen Pflegeheimplatz werden nötigenfalls von der Stadt getragen, für andere Wohnalternativen reicht das Einkommen jedoch oft nicht aus. Es erscheint daher sinnvoll, das Wohnangebot für die SeniorInnen unter den GemeindewohnungsmieterInnen zu erweitern und zu ergänzen. Denkbar ist die Einrichtung von betreuten Seniorenwohnungen in Hausgemeinschaften, ambulant oder stationär betreuten Seniorenwohngemein-schaften, Tageszentren, Pflegestützpunkten und kommunikativen Einrichtungen.

Dazu sollten große Sanierungsvorhaben ebenso genutzt werden wie ergänzende Neubaumaßnahmen in weniger dicht bebauten Siedlungen. Die Nutzung leer stehender Gewerbeflächen oder Gemeinschaftsräume sollte dafür ebenfalls in Betracht gezogen werden. Empfohlen wird daher, Sanierungsvorhaben ab einer bestimmten Größe oder einem bestimmten Anteil alter BewohnerInnen ähnlich wie im Grundstücksbeirat und der Jury Bauträgerwettbewerbe auch hinsichtlich ihrer „Sozialen Nachhaltigkeit“ zu prüfen. Beträgt beispielsweise der Anteil der MieterInnen über 55 Jahre in einer zu sanierenden Siedlung mit mindestens 200 Wohneinheiten mehr als 50 Prozent, muss ein Konzept zur seniorengerechten Bestandsadaptierung und -ergänzung vorgelegt werden.

### **7.2.11 Erarbeitung von Qualitätsstandards für Seniorenwohngemeinschaften**

Die Betreuung hilfs- oder pflegebedürftiger alter Menschen in Wohngemein-schaften stellte sich im Rahmen des Projekts als sehr positiv dar. Vonseiten der Betreiber wurde das WG-Prinzip hinsichtlich Pflege, Betreuung und vor allem Lebensqualität für die BewohnerInnen sowie der Arbeitsplatzzufriedenheit der dort Tätigen positiv beurteilt. Für Betreiber und Bauträger hat sich die Form der Kooperation bewährt. Wohngemeinschaften können im Rahmen des „normalen“ Wohnbaus eine echte Alternative sogar zur „klassischen“ Heimunterbringung darstellen.

Eine interdisziplinäre Aufgabe, die nach den nun vorliegenden Erfahrungen mit ambulant und mittlerweile auch stationär betreuten Seniorenwohngemein-schaften dringlich erscheint, ist die Erarbeitung von Qualitätsstandards für diese

neue Wohnform. Diese müssen strukturelle, bauliche und pflegerische Aspekte umfassen.

#### **7.2.12 Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten neuer Wohn-Pflege-Angebote in Regelwerke und Förderrichtlinien**

Um neue Betreuungsformen für das Wohnen im Alter zu ermöglichen, müssen deren Erfordernisse in die Regelwerke und Förderrichtlinien Eingang finden. Wohnangebote, die die Lebensqualität als Ganzes und nicht allein die Optimierung der Pflegeversorgung in den Fokus rücken, verfolgen andere Ansätze, die sich auch in veränderten baulich-räumlichen Anforderungen und Betreuungsschlüsseln niederschlagen müssen. Diese gilt es interdisziplinär zu erarbeiten und in die Bestimmungen angemessen aufzunehmen.



## 8 Anhang

## 8.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einzelappartement im Haus Wieden; maßstabslos. Quelle: http://www.kwp.at/Wieden.aspx .....	13
Abb. 2: Wiesenstadt, Innenhof. Quelle: eigene Aufnahme.....	19
Abb. 3: Wiesenstadt von Westen. Quelle: eigene Aufnahme.....	19
Abb. 4, 5: Beispiele für „Elternwohnungen“; maßstabslos. Quelle: Arch. Ullmann.....	20
Abb. 6: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, 1. Obergeschoß; maßstabslos. Quelle: Arch. Häuselmayer.....	23
Abb. 7: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, Innenhof; Quelle: eigene Aufnahme .....	24
Abb. 8: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, erweiterter Gang auf der Pflegestation; Quelle: eigene Aufnahme.....	24
Abb. 9: Kolpinghaus Gemeinsam Leben, Cafeteria im Foyer; Quelle: eigene Aufnahme ..	25
Abb. 10: Frauen-Werk-Stadt II, Erdgeschoß und Lageplan; maßstabslos. Quelle: Arch. Zwingl .....	28
Abb. 11: Frauen-Werk-Stadt II, Innenhof. Quelle: eigene Aufnahme .....	29
Abb. 12: Frauen-Werk-Stadt II, Bauteil B mit Seniorengemeinschaftsraum im EG. Quelle: eigene Aufnahme.....	29
Abb. 13: Frauen-Werk-Stadt II, Grundrissbeispiel; maßstabslos. Quelle: Arch Zwingl ...	30
Abb. 14: Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße, Grundriss und Lage im Haus; maßstabslos. Quelle: atelier4architects .....	33
Abb. 15: Seniorengemeinschaften Erdbergstraße. Quelle: atelier4architects.....	35
Abb. 16: Seniorengemeinschaften Erdbergstraße auf dem Evangelischen Gymnasium. Quelle: atelier4architects .....	35
Abb. 17: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla, Lageplan (helle Gebäudeflächen). Quelle: Arch. Nehrer+Medek und Partner .....	37
Abb. 18, 19: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla. Quelle: eigene Aufnahme ....	38
Abb. 20: Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla, Grundrissbeispiel Seniorenwohnung; maßstabslos. Quelle: Arch. Nehrer+Medek und Partner .....	39
Abb. 21: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Hausgemeinschaft im 2. Obergeschoß; maßstabslos. Quelle: Arch. Frank & Partner .....	42
Abb. 22: Wohnen in Generationen – Baumgasse, betreute Apartments im 3. Obergeschoß; maßstabslos. Quelle: Arch. Frank & Partner.....	43
Abb. 23: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Außenperspektive. Quelle: Arch. Frank & Partner .....	44
Abb. 24: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Atrium im 3. Obergeschoß. Quelle: Arch. Frank & Partner.....	44
Abb. 25: Wohnen in Generationen – Baumgasse, Rohbau im September 2008. Quelle: eigene Aufnahme.....	45
Abb. 26: Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt, Erdgeschoß- und Lageplan; maßstabslos. Quelle: Köb&Pollak Arch. ....	48
Abb. 27: Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt, Ansicht Nordost; maßstabslos. Quelle: Köb&Pollak Arch. ....	48
Abb. 28: Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt, Perspektive von der Gartenseite. Quelle: Köb&Pollak Arch. ....	49
Abb. 29: Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt, Grundriss Wohngemeinschaft; maßstabslos. Quelle: Köb&Pollak Arch. ....	50
Abb. 30: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Perspektive Hofhaus. Quelle: Arch. Knötzl	53
Abb. 31: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Prospekt. Quelle: Neue Heimat.....	53
Abb. 32: Wohngruppen für Fortgeschrittene, Wohngruppe aus sieben Wohnungen im 4. OG mit Gemeinschaftsraum und –terrasse; maßstabslos. Quelle: Arch. Knötzl.....	54
Abb. 33: Wohnprojekt Grundsteingasse, Grundriss Erdgeschoß mit Gemeinschaftsraum und –terrasse sowie Gäste-/Pflegewohnung; maßstabslos. Quelle: Arch. Klerings .....	57
Abb. 34: Wohnprojekt Grundsteingasse, Innenhof vor Sanierung. Quelle: eigene Aufnahme.....	58

Abb. 35: Wohnprojekt Grundsteingasse, Schnitt durch Vorderhaus und Innenhof; maßstabslos. Quelle: Arch. Klerings .....	58
Abb. 36: Wohnprojekt Grundsteingasse, Straßenseite vor Sanierung/Ausbau. Quelle: eigene Aufnahme .....	59
Abb. 37: Wohnprojekt Grundsteingasse, Besprechung der Wohnprojektgruppe. Quelle: eigene Aufnahme .....	59
Abb. 38: Schematische Darstellung der Aufgabenbereiche der Koordinationsstelle. Eigene Darstellung .....	67
Abb. 39: Vergabe von Sonderfördermitteln. Eigene Darstellung .....	68
Abb. 40: Koordination kommunaler Akteure. Eigene Darstellung .....	69
Abb. 41: Information und Vernetzung. Eigene Darstellung .....	71

## 8.2 Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang; Rischaneck, Ursula: Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung. Berichte aus Energie und Umweltforschung des BMVIT. Band 29/2003. Wien 2003.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hg.): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin 2006.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Wohnen im Alter. Bewährte Wege – Neue Herausforderungen. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Berlin 2008.

Fachstelle für ambulant betreute Wohngemeinschaften in Bayern: Praxisleitfaden für die Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. München 2008.

Feuerstein, Christiane: Demographische Alterung und bauliche Strukturen in Wien. Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung. Wien 2004.

Kanzian, Barbara; Merzeder, Werner: Selbstbestimmtes Wohnen für ältere Menschen. Internationale Wohnmodelle als Lösungsansätze. Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung. Wien 2004.

Krenn, Manfred: Mobile Pflege und Betreuung als interaktive Arbeit: Anforderungen und Belastungen. FORBA-Forschungsbericht. Wien 2003.

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (Hg.): Dokumentation zum Fachtag „Ambulant betreute Wohngemeinschaften. Konzepte, Qualität, Praxisbeispiele“. München 2007.

Moser, Peter et al.: Wandel der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in Wien. Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung. Wien 2005.

Netzwerk: Soziales neu gestalten (SONG) (Hg.): Zukunft Quartier – Lebensräume zum älter werden. Positionspapier des Netzwerks: Soziales neu gestalten (SONG) zum demographischen Wandel. Gütersloh 2008.

Qualitätszirkel ambulant betreute Haus- und Wohngemeinschaften (Hg.): Qualität in ambulant betreuten Haus- und Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in Schleswig-Holstein. Kiel, Lübeck, Rendsburg 2008.

Schader Stiftung et al (Hg.): Dokumentation der Fachtagung „Wohnen – Neues wagen! Wie wollen wir wohnen, wenn wir alt sind“. Darmstadt 2006.

Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hg.): Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“. Darmstadt 2008.

Schaffenberger, Eva; Pochodbrasky, Elisabeth: Ausbau der Dienste und Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen in Österreich. Wien 2004.

Stadt Hamburg (Hg.): Richtlinien der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Förderung von Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren. Hamburg 2008.

Stadt Wien (Hg.): sALTo. Gut und selbstbestimmt älter werden im Stadtteil. Impulse für Politik, Verwaltung und Institutionen. Wien 2008.

Stede, Werner: Das Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale, in: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften; KIWA – Koordinationsstelle für innovative Pflegeformen im Alter Schleswig-Holstein (Hg.): Norddeutsches Journal Wohn–Pflege–Gemeinschaften 2008. Hamburg 2008.

wien.at, Rathauskorrespondenz vom 28.3.2006: Wiener Pflegekonzept: Brauner präsentiert innovative Projekte. Wien 2006.

## 8.3 Liste der InterviewpartnerInnen und Workshop-teilnehmerInnen

### Phase 1

Projekt	Firma/ Rolle	Person	Kontakt
<b>Kolpinghaus Gemeinsam Leben I (und II)</b>	Kolping Österreich, Errichter, Betreiber	Präs. Christine Leopold	Interview 31.10.2008
	Architekt	Otto Häuselmayer	Interview 9.9.2008
	Heimbau, Nachbarbauträger	Vergabeabteilung	Telefoninterview 20.10.2008
<b>Wohnen in Generationen - Baumgasse</b>	Wien Süd, Bauträger	Christof Anderle, Projektentwicklung	Interview 1.9.2008
	FORTUNA aktiv, Betriebsgesellschaft für Senioren-Wohnanlagen mbH	Karl Svoboda (jr.)	Interview 23.9.2008
	Architekten Frank & Partner; Bezirksvorsteher-Stv.	Rudolf Zabrana	Interview 8.9.2008
<b>Wohnen für Generationen – Kornhäuselvilla</b>	Neue Heimat, Bauträger	Susanne Reppé	Interview 16.7.2008
	Bewohner	Hr. Jandl	Telefoninterview 20.10.2008
	Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH, WG-Betreiber	Marianne Hengstberger, GF; Elfriede Ruschko, Leitung Senioren-WGs	Interview 12.9.2008
<b>Frauen Werk Stadt II</b>	Magistratsdirektion Stadtbaudirektion, Leitstelle Frauen- und Alltagsgerechtes Planen und Bauen	Eva Kail, Claudia Prinz-Brandenburg	Interview 23.7.2008
	Bewohnerin	Fr. Leeb	Interview 5.9.2008
	Gesiba, Hausverwalterin	Gabriele Edler	Interview 3.10.2008
	Gesiba, Hausbesorger	Hr. Ott	Telefoninterview 26.8.2008
	Apartmenthaus Fortuna, Direktorin	Maria Drabek	Interview 27.10.2008
<b>Wiesenstadt</b>	Kallco Bauträger GmbH, Projektentwickler, Errichter	Winfried Kallinger	Interview 4.9.2008

<b>Frauenwohnprojekt [ro*sa] donaustadt</b>	Architektin, Initiatorin	Sabine Pollak	Interview 22.7.2008
	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Bauträger	Michael Gehbauer	Interview 10.11.2008
	zukünftige BewohnerInnen, VereinsvertreterInnen	Elisabeth Fritsch, Brigitte Schimmerl, Christine Runge	Interview 24.10.2008

<b>Wohnprojekt Grundsteingasse</b>	zukünftige BewohnerInnen	Gudrun Nachtschatt, Eva Kumar, Dietmar Seiler	Interview 9.10.2008
	InitiatorInnen, zukünftige BewohnerInnen	Christine Stromberger, Gerhard Strohmeier	Interview 5.11.2008
	PUBA, Bauträger	Michael Gehbauer	siehe oben

<b>Modellprojekt Wohngruppen für Fortgeschrittene</b>	Neue Heimat, Bauträger	Susanne Reppé	siehe oben
	wohnbund: consult, Berater, Prozessgestalter	Raimund Gutmann	Gespräch 12.11.2008

<b>Seniorenwohngemeinschaften Erdbergstraße</b>	Evangelisches Diakoniewerk Gallneukirchen, Leiterin Hausgemeinschaften Erdbergstraße	Barbara Nothnagel	Interview 31.10.2008
---	--	-------------------	----------------------

<b>Lebenspark Döbling</b>	BUWOG, Bauträger	Gerhard Schuster	Telefoninterview 11.8.2008
---------------------------	------------------	------------------	----------------------------

<b>Lebensraum Kaiser- ebersdorf</b>	win4wien Bauträger GmbH	Heinz Honas	Telefoninterview 16.10.2008
-------------------------------------	-------------------------	-------------	-----------------------------

## Phase 2

<b>Zuordnung</b>	<b>Firma, Institution</b>	<b>Person</b>	<b>Kontakt</b>
Liegenschaftsmanagement	wohnfonds wien	Michaela Trojan	Interview 28.10.2008
	wohnfonds wien	Dieter Groschopf	Telefoninterview 3.11.2008
	wohnfonds wien	Sabine Ruschko	Teilnahme Workshops 1+2
Pflege & Betreuung	Fonds Soziales Wien	Margarethe Hofmann	Interview 30.10.2008 Teilnahme Workshop 2
	FORTUNA aktiv, Betriebsgesellschaft für Senioren-Wohnanlagen mbH	Karl Svoboda (jr.)	siehe Phase 1
	Kuratorium Wiener Pensionistenwohnhäuser	Hr. Stimpfl	Interview 19.11.2008

	Evangelisches Diakonienwerk Gallneukirchen	Magdalena Lederer	Teilnahme Workshop 2
Politik & Interessenvertretung	Pflegeombudsmann am Pflgetelefon des bmsk; ehem. Wiener Pflegeombudsmann	Werner Vogt	Interview 18.11.2008
	Büro der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales	Gabriele Trummer	Interview 13.11.2008
	Grüne Senioren	Dieter Schrage	Interview 11.11.2008 Teilnahme Workshop 1
	Architektin; Grüne Senioren	Freya Brandl	Gespräch 27.6.2008 Teilnahme Workshop 1
Planung & Bau	Leitstelle Frauen und Alltagsgerechtes Planen und Bauen	Eva Kail, Claudia Prinz-Brandenburg	siehe Phase 1
	Architektin, Wohnbau-forscherin	Christiane Feuerstein	Vernetzungstreffen 4.11.2008
	PlanSinn, Projekt sALTo (im Auftrag der MA 18)	Hannes Posch, Efa Doring	Vernetzungstreffen 4.11.2008
	Kallco Bauträger GmbH	Georg Kogler	Teilnahme Workshop 1
	Neue Heimat - GEWOG	Susanne Reppé	Teilnahme Workshop 2
	Frank & Partner	Rudolf Zabrana	Teilnahme Workshop 2
	Gebietsbetreuung Favoriten	Irmgard Hubauer	Teilnahme Workshop 1

## 8.4 Beispiel: Leitfaden für Projektträger/Bauträger

### Idee, Entwicklung, Ausführung

- Wie kam es zu diesem Projekt, was war die Ausgangslage?
- Wer oder was gab den Anstoß?
- Gab es Vorarbeiten, Vorgängerprojekte, Vorbilder, Schlüsselmomente?
- Was war das Ziel des Projekts?
- Wie wurde (in Hinblick auf die Zielformulierungen) bei der Entwicklung/Konzeption des Projekts vorgegangen?
- Wurden die Ziele im Nachhinein betrachtet erreicht?

### Kooperationen

- Wer entwickelte das Konzept, mit wem?
- Gibt es weitere Betreiber, Kooperationspartner?
- Mit welchen Stellen wurde zusammengearbeitet, die sonst nicht in Ihre Wohnbauvorhaben involviert sind – Forschung, Beratung, FSW, Magistratsabteilungen?

### Wohnhausanlage (baulich)

- Was sind die baulich-räumlichen Besonderheiten des Projekts?
- Auf welche Elemente der Ausstattung und Infrastruktur wurde besonders Wert gelegt?
- Inwieweit unterscheidet sich die Anlage im Betrieb?
- Welche Rolle kommt der Hausverwaltung zu?
- Sind weitere Personen regelmäßig in der Anlage beschäftigt?

### BewohnerInnen VS Zielgruppe

- Wie wird das Angebot angenommen?
- Von wem? Wer zieht bei Ihnen ein und warum?
- Wie stark ist die Nachfrage?
- Entspricht die BewohnerInnenschaft der angestrebten Zielgruppe?

### Nutzung

- Wie stellt sich die Wohnanlage in der Benutzung dar?
- Welche Vorzüge bietet das Wohnmodell?
- Wie ist das Zusammenleben der BewohnerInnen?
- Welche Möglichkeiten für gemeinschaftliche Selbstorganisation und eigene Aktivitäten der BewohnerInnen gibt es?
- Wie und in welchem Maße werden diese genutzt?
- Welche Probleme und Konflikte gibt es? Wie wird damit umgegangen?
- Was wurde im Nachhinein verändert? Anders organisiert? Warum?

### Realisierung und Unterstützung

- Fühlten Sie sich in Ihrem Bestreben, ein besonderes Projekt umzusetzen, von der Stadt unterstützt?
- Wenn ja, von welchen Stellen und in welcher Form kam diese Unterstützung, wenn nein, wie und von wem hätten Sie sich Unterstützung gewünscht?
- Welche außergewöhnlichen Kosten hat das Projekt verursacht?
- Organisatorisch und baulich?
- Wie wurden oder werden diese gedeckt?

Wurden besondere Fördermaßnahmen in Anspruch genommen?

### **Bilanz**

Wie zufrieden sind Sie persönlich mit dem Projekt?

Welche Schlüsse ziehen Sie daraus?

Was würden Sie beim nächsten Mal anders machen?

### **Ausblick, Folgeprojekte**

Betrachten Sie das Vorhaben als Experiment oder als Modellprojekt mit Vorbildcharakter?

Sind weitere daran anknüpfende Projekte geplant?

In welche Richtung würden Sie ein weiteres seniorenbezogenes Konzept entwickeln?

Wie würden Sie Ihre Erfahrungen aus dem Projekt zusammenfassen?



Workshop 2

