

wohnen wie wir wollen

ein Konzeptversuch

Das Thema Wohnen im Alter ist aktueller denn je. Die demographische Entwicklung zwingt öffentliche und private Institutionen dazu, sich Gedanken zu machen...

Während in anderen Ländern (Schweiz, Deutschland, Dänemark) selbst verwaltete und teilorganisierte Wohnformen für Menschen mit 50 + schon weit verbreitet sind, beginnt in Österreich diese Idee erst zu greifen. Wenige Wohnbauorganisationen beschäftigen sich damit, vermehrt auf die Bedürfnisse der Gruppe der über 50jährigen einzugehen. Private Initiative ist gefragt, aber noch sehr vereinzelt vorhanden.

Im Sommer 2009 haben das Architekturzentrum Wien und später noch die Wiener Grünen Ausstellungen zum Thema organisiert, um für dieses sensible Thema Bewußtsein zu schaffen. Im Jänner 2010 hat die Projektentwicklung [Seestadt Aspern](#) dieses Thema ebenfalls öffentlich gemacht. Inspiriert durch die dort vorgestellten Überlegungen zu möglichen Wohnformen /Wohnprojekten sind wir in unseren Überlegungen bestärkt worden und wollen jetzt konkret werden. Wir sehen unsere Zukunft nicht primär ins Aspern sondern eher in den Gründerzeitvierteln von Wien.

Mehr gemeinsam weniger einsam.

Die Herausforderung für uns ist: Wir müssen jetzt überlegen, was wir wollen und was wir in 30 Jahren brauchen bzw. nicht mehr brauchen.

Wir sind eine nicht organisierte Gruppe von über 50jährigen. Wir beschäftigen uns verschieden intensiv mit unserer Zukunft. Während sich einige InteressentInnen bereits für ein neues Wohnprojekt angemeldet haben, war dieses Konzept für andere noch nicht passend genug, weil noch zu wenig gemeinschaftsorientiert.

Es ist nicht so, dass wir einen Übersiedlungsdruck hätten. Wir sind in ungekündigten Bestands oder Besitzverhältnissen. Manche dürfen sich schon jetzt über hohe Räume oder vorhandene Terrassen freuen. Allerdings, in den Wohnungen, die wir derzeit bewohnen, gibt es viele Barrieren, die einen Aufenthalt bei eingeschränkter Mobilität oder nachlassender Gesundheit nicht mehr erlauben. Ein Verbleib in der eigenen Wohnung oder in dem eigenen (zu großen) Haus wird nur noch schwer machbar bzw. leistbar sein.

Dienstleistungen wie mobile Krankenschwestern, Heimhilfen müssen vor Ort genutzt werden können. Die räumlichen und sozialen Rahmenbedingungen dafür wollen wir jetzt schaffen. Wir wollen „vorbauen“ (So der Titel einer Fachtagung an der FH-Linz zum Thema).

Mit Angeboten im „Grätzel“, die wir dann schon gewohnt sein werden, wie z.B. Zustellservice vom Greißler um´s Eck, medizinischer Versorgung durch Gemeinschaftspraxen, Versorgung mit Medikamenten durch die nächste Apotheke, Heimhilfe und Haushaltsdienste von regional tätigen Dienstleistungsanbietern sollten wir möglichst lange in dem künftigen Wohnprojekt verbleiben können. Kurzfristiger Pflegebedarf kann durch gemeinsame gegenseitige Unterstützung vorübergehende Pflegeheimaufenthalte verhindern.

Ziel:

Wir wollen unsere „nachfamiliäre Lebensphase“ (Kinder groß, Wohnung groß, Erhaltungsaufwand groß) in einem angemessenen, vertrauten, überschau- und leistbaren Rahmen verbringen.

Wir wollen jetzt die Wohnform realisieren, die auch noch unseren Anforderungen in 30 Jahren entspricht. Wir wollen in absehbarer Zeit übersiedeln und dann unseren Unruhestand gemeinsam genießen. Durch planerische Umsetzung wollen wir dafür sorgen, dass auch bei einem eintretenden Pflegebedarf keine Übersiedlung in ein Senioren oder Pflegeheim notwendig ist. Erst bei hohem Pflegebedarf wollen wir uns damit abfinden, dass wir nicht mehr in unseren künftigen Wohnungen leben können.

Der oft vorhandenen Angst von SeniorInnen vor einem erforderlichen Wohnungswechsel im Alter wollen wir rechtzeitig begegnen. Dies auch weil wir wissen, dass bei einer erzwungenen Übersiedlung im Alter die Restlebenszeit statistisch stark sinkt.

Fantasie:

Eigene Wohnung, eigener Garten, nette Nachbarn im selben Haus. Nicht zu klein, aber fein und überschaubar sollte es sein. Mit gutem Gefühl nach Hause kommen und wissen, es ist wer da. Sich darauf verlassen zu können, dass bei kurzer oder längerer Abwesenheit die Post ausgeräumt wird und die Werbung von der Türe entfernt ist, die Kakteen nicht verdursten und der Papagei gefüttert wird.

So möchten wir, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich gegenseitig im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Persönliche Vorlieben und Fähigkeiten sind unser Kapital. Kochen als Gegenleistung für eine kleine Reparatur, Organisation von Hilfsleistungen gegen Hemden bügeln, Organisation von Hilfsleistung gegen Kontrolle von Einsatzplänen der Dienstleister.... Verwaltung des Objektes, des Fuhrparks, etc. etc.. Solche und noch mehr Leistungen wollen wir noch lange im Rahmen unserer Möglichkeit selber erbringen. Und das alles, weil wir es gerne machen und freiwillig tun wollen. Oder einfach nur, dass die Zeit vergeht.

Wir wollen noch lange kreativ bleiben. Wir möchten aber nicht in organisierten Seidenmal- und Singgruppen enden. Aber wenn wir das wollen, dann nur freiwillig und aus persönlichem Interesse und nicht als Therapie gegen zu lange Tage..... Wir wollen unsere Potentiale nutzen. Wir wollen nicht in großen Speisesälen, mit willkürlich von Pflegern ausgewählten Tischnachbarn gefüttert werden, sondern am Abend gemeinsam ein Glas Wein trinken, die Steine rollen lassen und nicht warten bis das Pflegepersonal einem die Zähne herausnimmt und das Licht abdreht...

Bei beginnendem Pflegebedarf versuchen wir, „Altersassistenten“ oder Heimhilfen stundenweise zur Verfügung zu haben (je nach Bedarf). Später könnte die Gästewohnung als Stützpunkt für eine rund um die Uhr Betreuung genutzt werden. Zusätzlich könnte ein projekteigener Zivildienstler vor Ort sein das hängt von der gewählten Rechtsform ab.

Wir wollen in guter Nachbarschaft die zweite Hälfte unseres Lebens LEBEN.

Anforderungen an die Gruppe:

Bereitschaft gemeinsam zu planen und Vorschläge einzubringen

Bereitschaft Verantwortung zu übernehmen

Bereitschaft auf neue Nachbarn zuzugehen

Akzeptanz von Eigenheiten einzelner Nachbarn

Gutes nachbarschaftliches Verhalten

Offen für Anforderungen der Gruppe sein, offer für die Anforderungen von Einzelnen sein

Männer und Frauen, Singles und Paare, Europäer und Nichteuropäer.

Räumliche Infrastruktur:

Einige von uns haben WG-Erfahrung. Das brauchen wir nicht mehr. Wir wollen eigene Wohnungen und die Möglichkeit die Türe auch einmal zuzuziehen. Diese Wohnungen sollten allerdings nach der ÖNORM B 1600 + 1601 ausgeführt sein. In diesen Normen wird behinderten- und altersgerechter Wohnraum definiert. Das sind z.B. Durchgangsbreiten bei Türen, bodengleiche Duschen, keine Stufen in der Wohnung, Lift im Stockwerk, Zugang zum Haus ohne Stufen, etc. gemeint.

Aber wir möchten auch eine oder mehrere Gästewohneinheiten haben. Diese Einheit kann bei Bedarf später als Betreuungsstützpunkt von einem Sozialen Dienstleister (privat, Organisation..) genutzt werden.

Ein gemeinsamer Kommunikationsbereich mit Freifläche soll als Mittelpunkt angedacht werden.

In der Anlage sollte versucht werden, Therapeuten, Masseur, Ärzte anzusiedeln. Dafür wird Raum entgeltlich zur Verfügung gestellt.

Raumbedarf:

Folgende Überlegung: Die privaten Wohneinheiten sollten ca. 40 m² bis 50 m² (+/-) pro Person ausmachen. Diese Wohnungen sind so zu planen, dass z.B. zwei Wohnungen miteinander gekoppelt werden können und bei Bedarf wieder getrennt. Flexible System sind hier zu finden. Wie oben schon angemerkt sollte die Gruppe überschaubar bleiben und ca 15 bis 20 Personen groß sein. Das können dann sowohl Singles als auch Paare sein.

Jeder kann für sich entscheiden, wie viele solcher 50 m² Einheiten er haben will.

15 x 50= 750 m² + Gemeinschaftsraum ca. 100 m² Summe ca. ca. 1000 m² für das Wohnprojekt. Seite 4

Lage:

Ob innerstädtisch oder am Stadtrand kann im Laufe der Gruppenbildungsphase entschieden werden. Wichtig und unabdingbar ist eine direkte Anbindung mit einer U-Bahn. Alte Gründerzeitbauten können denselben Charme wie (innerstädtische) Neubauten haben. Wichtig ist eine entsprechend große Grünfläche in unmittelbarer Nähe und die Wohnungen sollten hell freundlich und sonnig sein. Die Versorgung mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Kino und Carsharingplätzen sollte gegeben sein. Fein wäre, wenn vom „Radlkeller“ weg auf den Radweg abgebogen werden kann. Dicht befahrene Straßen müssen nicht in unmittelbarer Nähe sein. Ein Heuriger in Fußnähe wäre super. Die meisten Leute, mit denen wir bis jetzt über das Projekt geplaudert haben, wollen eher nicht aufs Land und eher keine Reihenhaussiedlung, obwohl das zumindest diskutiert werden kann.

Rechtsform:

Die Rechtsform wird vermutlich der schwierigste Part sein. Nachdem nicht alle künftigen Mitwohner eigene Nachkommen haben, ist das Interesse an großen Erbschaften gering. Eigentumswohnungen sind nicht prioritär vorgehen. Wir denken hier eher an eine GmbH oder Vereinskonstrukt. Mit einer Einmalzahlung die dann „verwohnt“ wird soll zum Beginn des Projekts Geld in die Kassa kommen. Mit einem Finanzfachmann gemeinsam sollte dieser Punkt angeschaut werden. Eine Diskussion mit Fachleuten ist nicht zu vermeiden.

Finanzierung:

Die zu erwarteten laufenden Kosten sind entsprechend dem gemeinnützigen Sozialen Wohnungsbau anzusetzen. Ob Neu- oder Altbau ist während der Gruppenbildung zu klären. Auf alle Fälle sollten öffentliche Mittel für die Realisierung verwendet werden. Z.B. Sockelsanierung (§18) oder WBF.

Eigenleistungen von bis zu 490 € pro m² werden dzt. in Wien für den sozialen Wohnungsbau verlangt. Mit einem Finanzbedarf von ca. 30 000,00 € pro Person ist zu rechnen wenn das o.a. Beispiel umgesetzt werden würde. Diese Summe ist nach oben beliebig erweiterbar.

Vergleichbare Projekte gibt es mit einer monatlichen Belastung von ca. 8 € pro m² /Monat. Mit einer zusätzlichen Belastung von ca. 10 % für die gruppenspezifischen Gemeinschaftsanlagen ist zu rechnen.

Alle laufenden Kosten werden -wie überall- über die Miete- & Betriebskosten abgerechnet

Um das Projekt als Seniorenprojekt zu erhalten, sollte daher kein Eigentum angestrebt werden. Sinnvoller erscheinen hier Mietvarianten. Aber auch darüber wird noch zu diskutieren sein. Höhere Mietzinsvorauszahlungen könnten geringere laufende Kosten bedeuten. Ein Baurecht oder ein Präkarium wären für den finanziellen Aufwand das sinnvollste.

Wien, Februar 2010 c by Herwig KÜNG.

Überarbeitet 22-04-2010

Kontakt: wohnen-wie-wir-wollen@gmx.info