

# **Zu Hause in meiner Siedlung - bis ins hohe Alter**

Integrative Konzepte für Siedlungen mit  
einem hohen Anteil älterer Bewohner

**Johannes Fechner  
Christiane Feuerstein  
Christian Schrefel**

April 2009

Die soziale Dimension ist im Wiener Wohnbau von besonderer Bedeutung. Derzeit sind in Wien rund 22 Prozent der Bevölkerung 60 Jahre und älter. 2050 werden laut aktuellen Prognosen mehr als 27 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein, und knapp 12 Prozent werden über 75 sein.

Ziel des Projektes ist es, Ansätze zu finden, auf welche Art und Weise Umfeldbedingungen so verbessert werden können, dass Menschen bis ins hohe Alter in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben können, auch wenn sie durch Behinderungen und Einschränkungen verschiedenster Art in ihren Möglichkeiten begrenzt sind. Es geht um den Wohnungsbestand, in dem ältere Menschen bereits leben bzw. in dem sie in den nächsten 20 Jahren leben werden.

Im ersten Schritt wurde eine Recherche internationaler Erfahrungen in den Niederlanden, der Schweiz und Deutschland durchgeführt. Die Auswertung dieser europäischen Beispiele zeigt, mit welchen unterschiedlichen Ansätzen Wohnbauträger versuchen ihre bestehenden Siedlungen den gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen anzupassen. Zu den Maßnahmen gehören nicht nur die barrierefreie Adaption des Bestands, bestandersetzende Neubauten, Wohnungszusammenlegungen, sondern auch eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen (Kurzzeitpflege, betreute Wohneinheiten) und wohnungsbezogener Dienst- und Serviceleistungen. Fast alle Wohnbaugesellschaften sind daran interessiert, ihre älteren Wohnungsmieter bzw. Genossenschaftsmitglieder durch ein breites Spektrum an Wohnformen und unterschiedlichen Serviceleistungen als Kunden zu behalten. Sie betrachten "Wohnen" als ein Produkt, das entsprechend den Erfordernissen der Zeit immer wieder neu definiert und angepasst werden muss.

Im zweiten Schritt wurden die Bauträger des sozialen Wohnbaus in Wien in den Prozess einbezogen. Die Diskussion der Projektziele

sowie der internationalen Beispiele im Rahmen des Workshop zeigte das Interesse mehrerer Bauträger, in nächster Zeit Projekte im Zuge von Sanierungen umzusetzen - wenn auch derzeit derartige Aktivitäten eher im Neubau stattfinden.

Gezielte Anreize von Seiten der Förderung für Projekte im Bestand wurden als Voraussetzung genannt. Eine enge Kooperation zwischen sozialen Diensten und der Wohnungswirtschaft als zielführend angesehen wird, allerdings wird keine Notwendigkeit gesehen, die international beschriebenen Organisationsformen (wie z.B. das Modell der Stiftung in den Niederlanden) in Wien zu übernehmen. Die Ausweitung von Serviceleistungen wird nicht als Kernaufgabe von Wohnbaugesellschaften gesehen, vor allem da in Wien eine Vielzahl von Organisationen entsprechende Dienste anbietet.

Damit ein ganzheitliches Konzept von Unterstützung und Wohnen umgesetzt werden kann, ist die frühzeitige Vernetzung von sozialen Angeboten und baulicher Errichtung zu verbessern. Während Heime und Tageszentren im Bereich der ambulanten Dienste für die nächsten 15 Jahre bereits weitgehend geplant sind, besteht vor allem Bedarf an der Schaffung von betreuten Wohngemeinschaften insbesondere in bestehenden Siedlungen und Sanierungsgebieten.

Das Projekt zeigt deutlich, dass dazu Standards im Sinne eines Leitfadens erforderlich sind, die die Anforderungen an die baulichen Voraussetzungen sowie an die Koordination der zeitlichen Abläufe, Finanzierungszusagen und Genehmigungen beschreiben. In den regelmäßig stattfindenden Treffen zwischen dem wohnfonds und dem Fonds Soziales Wien werden in Zukunft auch Problemstellungen und Möglichkeiten in Sanierungsprojekten und -gebieten miteinbezogen werden.

Die Ergebnisse des Projektes wurden im Rahmen der Wiener Wohnbau Festwochen 2008/09 präsentiert.