Neubau für die Jungfamilien, Seniorenheim für die älteren Menschen: Das ist längst Vergangenheit.

Netzwerk der Generationen

Heute sind die Alten gleichzeitig älter und jünger, und vor allem mehr geworden, die Jungen brauchen andere Starthilfen, und alle zusammen haben sie eine Vielzahl an Lebensentwürfen. Unterm Strich: Ein Netzwerk der Generationen. Welche Potenziale darin liegen, welcher Konzepte es dafür bedarf, und ob flexible oder maßgeschneiderte Räume besser geeignet sind, zeigen Erfahrungen der gemeinnützigen Bauträger.
Ein breites Spektrum, das klare Signale für die Zukunft zeigt: Wohnen ist Vielfalt.

Die Wahl der Verwandtschaft

1

Visualisierung: Expressiv

Mehrgenerationenkonzepte sind eine zeitgemäße Antwort auf die demografische Entwicklung. Denn Alt und Jung können von der Nachbarschaft nur profitieren. Die Spannweite dabei reicht von Sonderlösungen bis zu entspannter Normalität.

MAIK NOVOTNY

Ein junger Mann mit Hang zum Morbiden und zum Lebensende freundet sich mit einer lebenslustig-frechen 79jährigen Dame an: Nicht gerade eine häufige, aber doch eine sehr unterhaltsame und rührende Generationenkombination wie sie der Spielfilm Harold & Maude 1971 erzählte. Man könnte es auch einen Generationenvertrag nennen. Wenn die richtige Symbiose entsteht, können beide – oder alle – Beteiligten davon lernen und sich unterstützen. Es muss ja nicht gleich um Leben und Tod gehen. Oft genügt schon eine gute Nachbarschaft. Dass das Thema Generationen- und Mehrgenerationenwohnen sich langsam, aber stetig von der Nische in den Mittelpunkt der Wohnbauforschung und des Wohnbaus geschoben hat, wundert nicht, wenn man sich die demographischen Daten anschaut. Die Harolds stagnieren, die Maudes werden immer mehr. Bis 2030 wird der Anteil der 0-19-jährigen in Österreich von 24,2 Prozent auf 19,2 Prozent zurückgehen, der Anteil der Personen mit 65 und mehr Jahren wird von 18,2 Prozent auf 24 Prozent steigen.

Aber wer sind eigentlich die Maudes? Wann ist man eigentlich „alt“? Welche und wieviele Generationen meinen wir überhaupt, wenn wir von Mehrgenerationenwohnen reden? Manche reden vom „Dritten Alter“, das heißt, Menschen im Ruhestand, die gesund und beweglich sind. Das „Vierte Alter“ beginnt, wenn Betreuung und Pflege nötig sind. „Außen vor bleibt, dass die Älteren keineswegs mehr eine homogene Gruppe darstellen und beileibe nicht alle der Pflege bedürfen“, urteilt Hans Holzinger in seiner 2013 für die Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen veröffentlichten Studie „Demographischer Wandel und Wohnen im Alter“. „Übersehen wird dabei auch das Potenzial an Fähigkeiten, Ressourcen und Zeit, die diese Menschen in die Gesellschaft einbringen können“.

Abbildung: einszueins/trans_city

1 / Vergaberevolution: Die Wohnungen des Projekts zwei+plus in der Seestadt Aspern, Arwag und ÖVW, werden nur im Tandemprinzip – alt und jung – vergeben.
2 / Die Hochbeete im Hof der Wohnanlage gingen als Generationenwunsch aus dem Projektworkshop hervor.
3/ Ausdifferenzierung: Breit aufgefächerte, halböffentliche Räume für alle Generationen in der Wohnanlage zwei+plus.

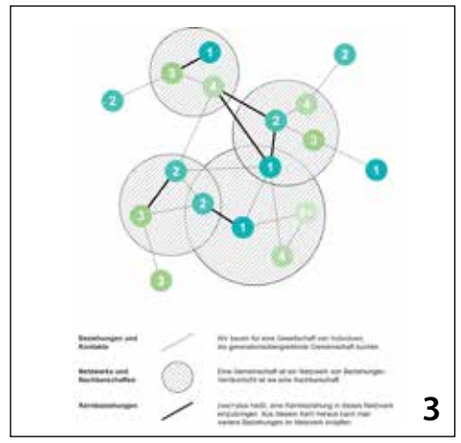


Abbildung: einszueins/trans_city

Die Schweizer Age Stiftung unterscheidet in ihrer Studie „Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter“ sogar gleich vier Altersphasen: das Höhere Erwachsenenalter bis 65 Jahre, das oft mit der familienbedingten Verringerung der Haushaltsgröße einhergeht, das Gesunde Rentenalter (65-84 Jahre), in dem die Wohnung zum Lebensmittelpunkt wird, das hohe Lebensalter mit verstärkter „Fragilität“, in dem Betreuung und Barrierefreiheit relevant werden, und schließlich die Phase der Pflegebedürftigkeit. Was bedeutet das fürs Wohnen? Verschiedene Grundrisstypologien für alle vier Phasen? Nein, heißt es in der Studie. „Auch in einer demografisch alternden Gesellschaft braucht es nicht primär mehr Alterswohnungen, sondern hauptsächlich mehr hindernisfreie Wohnungen, die unabhängig vom Alter und funktionalen Gesundheitszustand lebensgerecht sind.“

Überalterung und Wohnen

Noch detaillierter in die Beziehung zwischen Überalterung und Wohnungswirtschaft taucht die Anfang dieses Jahres publizierte Studie „Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter“ von Joëlle Zimmerli von der Hochschule Luzern ein, für die über 400 gemeinnützige und private Bauträger befragt wurden. „In den nächsten zehn Jahren ist damit zu rechnen, dass mehr ältere Personen aufgrund von persönlichen Veränderungen nochmals umziehen möchten oder müssen“, heißt es darin. Das bedeutet, dass Fragen der Leistbarkeit auch im hohen Alter akut bleiben oder plötzlich akut werden. „Dringend gefordert ist der Ersatz von günstigen Altbauwohnungen, die in den nächsten zehn Jahren vom Markt verschwinden werden“.

Welche Wünsche Senioren aller Abstufungen an ihr Wohnumfeld richten, wird in einer Fallstudie der Siedlungen Erlenmatt West und Ost in Basel untersucht, die 2015 und 2017 fertiggestellt wurden. Eine davon eine klassische freifinanzierte Wohnanlage mit gemischtem Angebot vom Bauträger Losinger Marazzi mit 532 Miet-, 42 Eigentums- und 39 Alterswohnungen, die andere eine im kooperativen Prozess mit Genossenschaften und einer Pensionskasse entwickeltes selbstbestimmtes Wohnprojekt. Rund ein Viertel der Babyboomer, die vor der Pensionierung stehen, können es sich laut Umfrage gut vorstellen, ein solches Projekt zu realisieren. Aufschlussreich ist auch die Meinung zum Wohnumfeld: Ältere Bewohner legen weniger Wert auf das Quartiersleben als jüngere. Für Planer und Bauträger ist also besonderes Augenmerk angebracht, was Gemeinschaftsräume und Freiflächen betrifft.

> „In den nächsten zehn Jahren ist damit zu rechnen, dass mehr ältere Personen aufgrund von persönlichen Veränderungen nochmals umziehen möchten oder müssen.“
>
> Joëlle Zimmerli

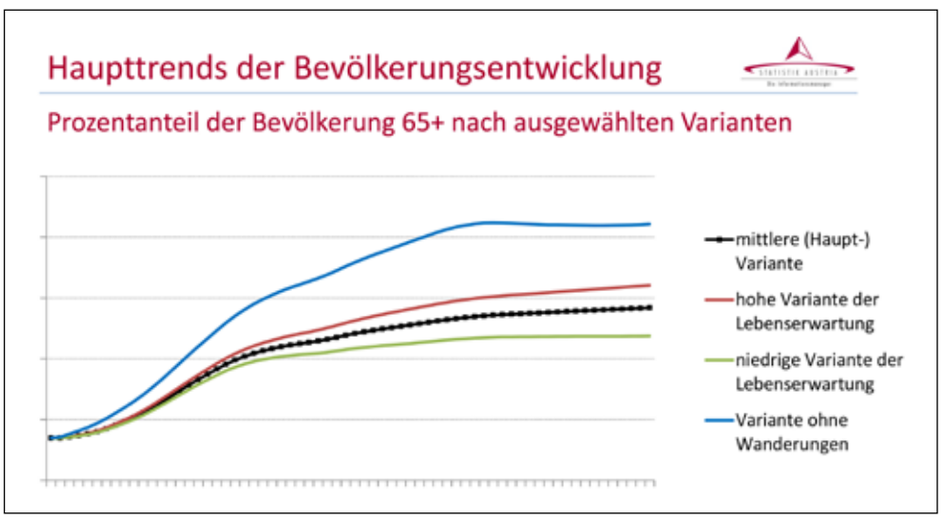
Typologische Vielfalt

Eine neuartige Umsetzung des Miteinanders und Nebeneinanders der Generationen wird zurzeit in Wien-Aspern realisiert. Unter dem Titel zwei+plus errichten Arwag und ÖVW mit den Architekturbüros einszueins und trans_city als Sieger eines Bauträgerwettbewerbs, je 66 Wohnungen mit nicht nur mit typologischer Vielfalt, sondern auch mit einer Innovation bei der Vergabe: Alle Wohnungen werden im Tandem vergeben, das heißt, an zwei Haushalte mit mindestens 15 Jahren Altersunterschied zwischen je einem Vertragspartner.

„Wenn man schon jemanden kennt, fühlt man sich in der Wohnanlage schneller zuhause und kommt schneller in Kontakt mit den Nachbarn“, erklärt Projektleiter Markus Pendlmayr von einszueins Architekten das auf Wahlverwandtschaften setzende System. Bis auf die durch die Wohnberatung Wien vergebenen Wohnungen sind alle Tandems schon an Bord.

Foto: Hubert Dimko

Hochverdichtet: Das Projekt SONN2 im Sonnwendviertel enthält unter anderem ein Seniorenhaus.



Grafik: Statistik Austria

„Die meisten sind Senioren, die gemeinsam mit ihren 30- bis 40-jährigen Kindern und deren Familie einziehen", erklärt Barbara Aigner vom ÖVW. „Dazu wurden im Vorfeld Workshops und Interviews durchgeführt, nach der Wohnungsübergabe im Frühjahr 2018 wird das Zusammenleben der Generationen von der Diakonie moderiert, die auch die Senioren-WG im Haus betreuen wird." Ein Gemeinschaftscafé, ein Kinderspielraum, ein ruhiger Patio und ein lauter Kinderspielplatz sollen außerhalb der eigenen Wohnung das Netzwerk der Generationen knüpfen.

Flexible Grundrisse

Ein ähnliches Tandem-Konzept verfolgte auch die Neue Heimat/Gewog beim schon 2013 fertiggestellten Generationenwohnen „Jahresringe" in Wien-Liesing. Dort wurden sieben barrierefreie Seniorenwohnungen, die nur an Personen über 60 vergeben werden, mit 3-4-Zimmer-Wohnungen gekoppelt, um Familien mit Kindern und Großeltern ein Zuhause zu bieten. Seniorentreff und Kindergruppe lassen die Jahresringe auch außerhalb der Wohnung ausstrahlen.

Wie bei allen generationenübergreifenden Konzepten stellte sich auch hier die Frage, wie man als Bauträger und Planer auf die Anforderungen der Zukunft reagiert. Ist es sinnvoll, flexible Grundrisse vorzusehen, die sich an geänderte Bedürfnisse im Alter anpassen können? Oder besser ausgetüftelte Wohnungen, die jetzt perfekt funktionieren, da die immer mobiler werdenden Bewohner eher den Wohnsitz wechseln als mit hohem Aufwand Trennwände zu versetzen?

Eine gewisse Flexibilität – da sind sich die meisten Planer einig – kann nur von Vorteil sein. So auch beim im Juni fertiggestellten Projekt Sonnwendviertel II Smart Wohnen von der EGW Heimstätte. Hier wurden von den Architekten Rüdiger Lainer und BKK-3 267 Wohnungen zu einem komplexen Generationenpuzzle zusammengefügt, das Raum für zukünftige Variationen lässt. Dabei, heißt es im Büro Rüdiger Lainer, habe man sich an den Prinzipien der Gründerzeitbauten orientiert: Außenwand-Mittelwand-Gangbereich. „So lassen sich nahezu jede Veränderung, wie Zusammenlegungen oder Erweiterung von Wohnungen, ohne großen wirtschaftlichen Aufwand nachträglich durchführen. Damit ist Potential für künftige, auch gesellschaftliche Neuerungen gegeben".

Kernidee der Wohnhausanlage ist die Integration möglichst vieler Altersgruppen unter einem Dach. Puzzleteile sind unter anderem: Ein Seniorenhaus mit 81 Zimmern, je eine Wohngemeinschaft für Alleinerziehende und für betreutes Woh-

nen und ein Kindergarten mit 4 Gruppen. WG's und Seniorenhaus sind jeweils in Apartmentgruppen mit gemeinsamem Wohnbereich gegliedert.

Hindernisse überwinden

Nicht weit vom Sonnwendviertel wird schon das nächste Netzwerk programmiert. Auf dem Areal der Preyer'schen Höfe am Laaerberg entstehen als Ergebnis des Bauträgerwettbewerbs „Smart & More – Hindernisse überwinden" insgesamt 368 Wohnungen und sieben Wohngemeinschaften. Auf Bauplatz B, Bauträger ÖSW und Familienwohnbau, Architektur von BWM und Albert Wimmer, werden sieben Baukörper unterschiedlichen Charakters entstehen, die durch einen Umgang im 3. Obergeschoß verbunden sind, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und –flächen wird von den Bewohnern

> „Die optimale Inklusion ist gegeben, wenn jede Besonderheit sich in Gewöhnlichkeit und Normalität auflöst, ohne dabei zu verschwinden."
>
> Architekt Werner Neuwirth

selbstbestimmt. Sprich: Das Generationennetzwerk soll hier vor allem durch Möglichkeiten für Kommunikation und Begegnung außerhalb der eigenen Wohnung gestärkt werden.

Auf dem benachbarten Bauplatz C von Gesiba und GSG, Architekten: königlarch und Werner Neuwirth, verfolgt man den Ansatz, das Angebot nicht bis ins letzte Detail zu spezialisieren, sondern Räume zu schaffen, die sich unabhängig von Generation und Lebensstil aneignen lassen. „Die optimale Inklusion ist gegeben, wenn jede Besonderheit sich in Gewöhnlichkeit und Normalität auflöst, ohne dabei zu verschwinden", so Architekt Werner Neuwirth.

Normalität: Nicht das schlechteste Stichwort, wenn es um die Zukunft des Generationenwohnens geht. Nicht nur die demografischen Prognosen, sondern auch der gesunde Menschenverstand legen nahe, dass das Alter kein Sonderfall ist, den man mit spitzen Fingern anfassen und räumlich in aufwändige Sonderlösungen gießen muss. Wie man von Harold und Maude lernt: Alt wie Jung sind gerne unberechenbar – und das ist gut so.

„Ältere halten die Einsamkeit eher aus"

Foto: Irub

Welche neuen demografischen Anforderungen wird die Zukunft an das Wohnen stellen?

Tatjana Fischer: „Natürlich die Alterung. Die Anzahl der über 65-jährigen und der Hochaltrigen ab 85 steigt, und unter diesen der Anteil Alleinstehender, vor allem Frauen. Gesundheitlich wird es sich sehr heterogen entwickeln. Viele werden langjährig gesund bleiben, andere nicht. Was sozialdemografische Entwicklungen angeht, werden Armut und Ausgrenzung zu zentralen Problemen. Vor allem Frauen über 65 werden häufiger davon betroffen sein."

Unterscheiden sich Stadt und Land in dieser Hinsicht?

Fischer: „Sehr stark. Die starke Tendenz der Landflucht aus strukturschwachen Regionen in die Stadt wird anhalten, innerhalb administrativer Einheiten, wie etwa in Wien, wird es mehr Umzugsbewegungen geben. Und es gibt die internationale Zuwanderung, die fast ausschließlich die großen Ballungszentren betrifft. Die Umlandgemeinden sind schwerer zu klassifizieren, da man sie auch der Stadt zuordnen könnte."

Werden die Einkommensunterschiede in Zukunft noch stärker?

Fischer: „Die Prekarisierung auf den Arbeitsmärkten ist jetzt schon sichtbar. Manche jungen Leute sind mit Anfang 40 nicht mehr vermittelbar. Die Nachfrage nach wenig Qualifizierten und nach Spitzenpersonal steigt, aber die Facharbeiter werden mehr und mehr durch Maschinen ersetzbar. Was das Wohnen betrifft, sind Arbeitsplätze ein elementarer Faktor. Wenn der Arbeitsplatz temporär ist, mietet man und wird nicht kaufen. Denn Eigentum bindet."

Wie kann der Wohnungsmarkt auf diese Entwicklungen reagieren? Sollen Grundrisse genauer auf die Einzelbedürfnisse zugeschnitten werden, oder im Gegenteil flexibler werden?

Fischer: „Man muss hier zwei Dinge unterscheiden, was Mehrgenerationenwohnen betrifft. Es gibt einerseits die Herkunftsfamilie, die immer mehr zur ökonomischen Komponente wird. Junge Familien haben oft nicht die Mittel, ein eigenes Haus zu bauen, oder wollen das auch gar nicht. Der abwertende Begriff Hotel Mama stößt mir sauer auf. Das Zusammenwohnen macht ökonomisch Sinn und muss halt familienintern geregelt werden. Diese Wohnformen werden zunehmen, dort wo es möglich ist und wo die Bausubstanz vorhanden ist."

Und andererseits?

Fischer: „Andererseits das Mehrgenerationenwohnen mit der „sozialen Familie", die man sich selbst herausgesucht hat. Zum Beispiel Baugruppen. Ein gutes, aber auch verletzliches System. Wenn sich Paare trennen oder jüngere Bewohner ihr Studium beenden, ist die Chose schnell vorbei. Solche Konzepte werden oft beworben als Reduktion der Einsamkeit. Aber Isolation wird von Älteren anders erfahren. Die halten das eher aus als Jüngere."

Werden sich die Wohnungsgrößen ändern?

Fischer: „Bei Familiengründung nimmt der Flächenbedarf zu, aber auch die 24-Stunden-Pflege im Alter muss irgendwo wohnen. Vor allem wird die Größe reguliert durch den Preis – und die Unterschiede zwischen denen, die Geld haben und denen, die es nicht haben, werden zunehmen."

Dr. Tatjana Fischer
Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), 1996 Studium Geographie, Universität Wien, 1999 Aufbaustudium Technischer Umweltschutz, TU Wien und Boku Wien, 2005 Doktorrat Boku Wien, 2010 – 2012 postgradualer Lehrgang für sozialwissenschaftliche Berufsqualifizierung, 2012 – 2017 Gastforscherin am Oxford Institute of Population Ageing