

# Gerüstet für das Alter

Was, wenn der Wohngrundriss nicht mehr zum Lebensalter passt? Umzug oder Umbau? Eine Entscheidung, die viele Senioren gerne verdrängen. Doch immer mehr Bauträger und Forscher sind dabei, hier die Tabus aufzubrechen.

MAIK NOVOTNY

**A**ltersgerecht, seniorengerecht, barrierefrei – normgerechte Umschreibungen für ein Tabu, dem sich viele Menschen nicht aussetzen wollen, denn wer denkt schon gerne ans Altwerden? Kein angenehmes Thema. Was, wenn das gewohnte Wohnen nicht mehr funktioniert? Türen verbreitern, Treppenlift einbauen, oder Wechsel in eine Wohnung, die den Bedürfnissen entspricht? Das Forschungsprojekt „Ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ an der Universität Stuttgart unter Professor Thomas Jocher hat sich genau diesem Thema angenommen. „Im Alter werden wir zunehmend unbeweglicher – auch was den Wohnungswechsel betrifft. Man hängt an der vertrauten Umgebung, selbst wenn diese nicht altengerecht ist“, erklärt Jocher. Das ready-Konzept suchte daher unkomplizierte und pragmatische Lösungen, die mit wenigen Maßnahmen in praktisch allen Neubau-Wohnungen umsetzbar sind.

Gefordert wird die Einführung eines baulichen Mindeststandards („ready“) in Form eines Drei-Stufen-Konzepts: Mindeststandard, Ready plus Standard und already Komfortstandard. Die Forscher



Das an der Universität Stuttgart entwickelte System „ready“: Variante Basic.



System „ready“, altengerechte Comfort-Variante.

befragten dazu eine Reihe von Wohnbauträgern, mit positiver Resonanz: 87 Prozent von ihnen halten einen Mindeststandard nach dem ready-Konzept für sinnvoll.

## Einbindung der Bewohner

Auch in Österreich sondieren Bauträger den Bedarf und die Möglichkeiten des altersgerechten Adaptierens. Das Projekt „Smartes Wohnen für Generationen: Partizipative Entwicklung von altersgerechten Modernisierungskonzepten“ wurde 2016 und 2017 von einem Team aus der Caritas Wien, dem Österreichischen Ins-

titut für nachhaltige Entwicklung (ÖIN) und dem Bauträger Schwarzatal durchgeführt. Dabei ging es weniger um bauliche Maßnahmen, sondern um die Einbindung der Bewohner, um Unsicherheiten abzubauen und Möglichkeiten der Mitgestaltung zu eröffnen.

Als Fallbeispiele dienten zwei Wiener Wohnanlagen aus den 1960er und 1970er Jahren mit hohem Anteil an älteren Erstmietern: Die Wohnanlage Wudinskygasse (WBV-GÖD, 1964-66) mit 58 Wohneinheiten und 46 Prozent Erstmietern sowie die Wohnanlage Meißauergasse (Schwarzatal, 1975) mit 426 Wohneinheiten und

47 Prozent Erstmietern. Die Erkenntnisse aus zahlreichen Gesprächen wurden zu einem Leitfaden zusammengefasst, der Hilfestellung bei der Ermittlung des konkreten Bedarfs geben soll. Vielsagende Reaktion einer Bewohnerin: „Warum werden wir erst jetzt befragt, nachdem wir schon 45 Jahre hier leben?“

Wie groß der Bedarf an Umbauten tatsächlich ist, lässt sich schwer abschätzen – fragt man konkret nach, kommt es mitunter zu Überraschungen. Dies war die Erkenntnis der WBV-GPA, als sie vor 10 Jahren ein Pilotprojekt zur seniorengerechten Adaptierung startete. „Wir haben damals allen Mietern in Wien angeboten, beim Umbau behilflich zu sein“, erinnert sich WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Das beinhaltete auch eine Kooperation mit der Bausparkasse zur Hilfe bei der Finanzierung, da Ältere nur schwer einen Kredit bekommen.“

### Geringes Interesse

Ein ambitioniertes Projekt, doch es gab ein Problem: Das Interesse war äußerst gering. „In den damals rund 5000 Wohnungen waren nur 18 Personen interessiert, von denen nur neun tatsächlich Umbaumaßnahmen getätigt haben“, so

„Es ist heute nicht mehr so,  
dass Eltern erwarten,  
dass sich ihre Kinder im Alter  
um sie kümmern.“

Julia Lindenthal

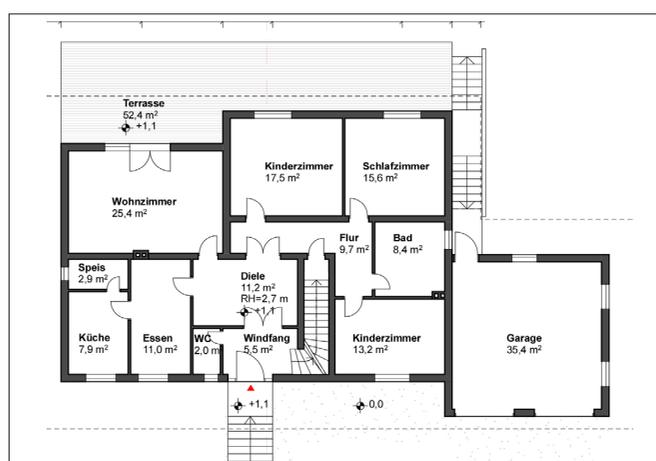
Gehbauer. „Auch seitdem sind kaum Wünsche an uns herangetragen worden. Offenbar denken wir mehr darüber nach als die Betroffenen. Aber wir haben viel gelernt aus dem Projekt.“ Nicht zuletzt die Erkenntnis, dass die meisten Bewohner hoffen, den Status Quo so lange wie möglich zu erhalten.

Noch stärker ist die Bindung an den Status Quo, wenn es ums Eigenheim geht. Noch ist das Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform der Österreicher – doch was, wenn die Kinder aus dem Haus sind, und man allein auf 180 Quadratmetern Wohnfläche sitzt? Das hat sich auch Julia Lindenthal vom Österreichischen Ökologie-Institut gefragt, deren Forschungsprojekt Rehatitat (2013-2015) die Möglichkeiten untersuchte, Einfamilienhäuser für solche Lebensphasen umzubauen – von der Aufteilung in kleinere Einheiten über die WG bis zu gemeinschaftlich genutzten Räumen.



Foto: ÖÖI

Rehatitat: Heute noch Bungalow, morgen schon Mehrfamilienhaus?



Studie zum Umbau eines Einfamilienhauses, der typische Bestand.



Grundrissvariante zum Umbau eines Einfamilienhauses mit neuer Nutzung.

Tabu herrscht also auch hier, wenn auch mit einer Prise Realismus: „Es ist heute nicht mehr so, dass Eltern erwarten, dass sich ihre Kinder im Alter um sie kümmern.“

In der umfangreichen Studie wurden mehrere Typen, vom kleinen Siedlungshaus bis zum Bungalow, untersucht und Grundrissvarianten entwickelt. Ergebnis:

Im Grunde eignen sich alle für einen Umbau – vorteilhaft ist es, wenn getrennte Eingänge leicht zu realisieren sind. „Man muss nicht jedes Einfamilienhaus retten, aber wenn man nur ein paar davon neues Leben einhaucht, wäre viel getan“, so Julia Lindenthal. Inzwischen hat sich die Forschung weiter konkretisiert: Mit Rehatitat-ImmoCheck+ wird eine um das Entwicklungspotential und die konkreten Wohnbedürfnisse erweiterte Gebäudebewertung

entwickelt, die als Entscheidungshilfe die Basis für weitere Planungsschritte schaffen soll. Zum Durchbruch für das Modell, so Lindenthal, braucht es aber schlicht und einfach Anschauungsmaterial, sprich: ein Best-Practice-Beispiel. Manche Tabus leben eben länger.

Gerade hier sind die Vorbehalte noch sehr stark: Man hat Angst, „Fremde“ im Haus zu haben und ist unsicher, was die technische und finanzielle Umsetzung betrifft. „Daher ist es mir vor allem wichtig, für die Bewohner einen Einstieg ins Thema zu schaffen“, erklärt Julia Lindenthal. Ein

Planentwurf: Julia Lindenthal/ÖÖI, Plangrafik: Susanne Dethlefsen