

SENIORENBEZOGENE KONZEPTE FÜR NEUBAU UND SANIERUNG

Dr. Ursula Rischaneck, FGW

Österreich ist eines jener Länder, in denen die Schere zwischen Alt und Jung immer mehr auseinander klafft. Heute sind bereits etwa 21 Prozent der Österreicher älter als 60 Jahre (1,7 Mio), 2010 werden es 24 Prozent sein (1,9 Mio), 2020 rund 27 Prozent (2,2 Mio). Spitzenreiter unter den „alten“ Bundesländern im Jahr 2010 Niederösterreich sein, gefolgt von Wien, Oberösterreich und der Steiermark. Eine Reihenfolge, die bereits heute in eben dieser Form vorliegt. „Jüngstes“ Bundesland ist derzeit und wird auch 2010 Vorarlberg sein. Die nicht nur die Zahl und der Anteil der Menschen über 60 Jahre wird immer größer; eine deutliche Aufwärtstendenz gibt es darüber hinaus auch bei den Hochbetagten.

Bis vor wenigen Jahren wurde der Wohnversorgung älterer Menschen relativ wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Es gab in der Regel nur zwei Möglichkeiten, nämlich das Wohn- oder Pflegeheim oder die eigene Wohnung (bzw. jene der Kinder), in der nach wie vor etwa 95 Prozent der Senioren wohnen. Erst in der jüngeren Vergangenheit sind mit dem „Betreuten Wohnen“, Seniorenwohngemeinschaften oder Seniorenresidenzen einige Alternativen entstanden. Doch nach wie vor wird den Senioren von Wohnungsanbietern relativ wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

Dabei sollten Wohnungsanbieter gerade dieser Zielgruppe in ihren künftigen Überlegungen einen hohen Stellenwert einräumen: Selbst unter der Annahme, dass das Mobilitätsverhalten älterer Menschen in den nächsten Jahren nicht zunimmt, bedingt allein der demografische Wandel der Altersstruktur, dass in zehn bis 15 Jahren – wenn die Babyboom-Generation (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1965) in den dritten Lebensabschnitt eintritt – die Über-50jährigen die zahlenmäßig stärkste Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt sein wird. Wohnungen für diese Zielgruppe sind daher in einem stagnierenden Markt einer der wenigen Bereiche mit Expansionspotenzialen. Wichtig dabei ist, dass dem Wunsch nach sicherem, eigenständigem und selbstbestimmtem Wohnen entsprochen wird. Auch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Senioren über ein deutlich höheres Einkommen als Jüngere verfügen. Ihr Einkommen ist um etwa 30 Prozent höher als das der Bevölkerung unter 50 Jahre.¹ Die Hälfte der Menschen über 50 Jahre verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 1.450 Euro, Ein Viertel sogar von über 2.050 Euro. Insgesamt verwaltet diese Altersgruppe ein Vermögen von mehr als 29,1 Milliarden Euro.

Auch das Argument, das ältere Menschen nicht mehr umzugsbereit seien, kann entkräftet werden: Wie in deutschen und österreichischen Studien nachgewiesen wird, sind ältere Menschen zwar weniger geneigt umzuziehen, die Umzugsbereitschaft ist aber dennoch gegeben. Die deutsche Studie „Neue Wohnung auch im Alter“ der Schader-Stiftung² kommt zum Schluss, dass heute bereits rund ein Drittel der über 50jährigen zumindest noch einmal umzieht und ein weiteres Drittel grundsätzlich

¹ Senioragency: Mature Consumers – Daten und Fakten.

² Rolf G. Heinze / Volker Eichener u.a., Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997.

umzugsbereit ist. Eine Analyse der Wohnungsbezüge in Österreich während der neunziger Jahre zeigt, dass immerhin rund 15 Prozent der neu errichteten Wohnungen von Pensionisten bezogen wurden.

Ein klarer Befund aus dem nur eingeschränkten Erfolg der bisher realisierten Seniorenwohnbauvorhaben ist, dass es für die Bewältigung der demografischen Herausforderung zahlreicher weiterer Versuche bedarf. Diese Vorhaben sind vor allem deswegen auf wenig Gegenliebe bei den Senioren gestoßen, da sie dadurch in die Kategorie „Alt und/oder behindert“ eingereiht wurden. Die altersgerecht adaptierten Wohnungen wurden zwar sehr wohl angenommen, nicht jedoch die Betreuungskonzepte. Dieses auch deswegen, da das Angebot an mobilen und sonstigen Betreuungsdiensten in Österreich sehr groß ist.³ Auf größere Zustimmung würde vermutlich eine vom Bauträger angebotene „Kontaktperson“ (Hausverwalter) stoßen, die in Notfällen Betreuung organisieren oder sonstige Auskünfte (z.B. zum Pflegegeld) geben sollte.

Es ist höchst fraglich, ob ein einzelner „Königsweg“ gefunden werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass zahlreiche kleinere und größere Projektentwicklungen am Markt der „Golden-Age“-Generation mehr oder weniger Erfolg haben werden. Schließlich sind schon manche der jetzigen, aber noch viel mehr die künftigen Senioren mündige Konsumenten, die sehr genaue Vorstellungen davon haben, was sie möchten und was es kosten darf. Dieses marktmäßige Herantasten ist der Weg, auf dem die adäquate Wohnversorgung der alternden Bevölkerung sichergestellt werden kann.

Denn altersadäquat sind die von älteren Menschen bewohnten Wohnungen oder Häuser nur zum geringsten Teil. Zwar wird in vielen Bauordnungen, wie etwa der Wiener, nun darauf Wert gelegt, dass neu errichtete Wohnungen barrierefrei gestaltet sind, doch leben viele Senioren in älteren Wohnungen oder Häusern. Untersuchungen zeigen, dass die älteren Menschen mit ihrer Wohnung immer zufriedener geworden sind, Mängel werden ignoriert, da man mit ihnen zu leben gelernt hat.⁴ Bauträger, aber auch Planer, Baumeister etc. sind daher dazu aufgerufen, von vornherein dafür zu sorgen, dass Wohnungen/Häuser ohne viel Aufwand und kostengünstig seniorengerecht gemacht werden können. Aber auch bestehende Objekte könnten häufig entsprechend adaptiert werden, wenn sich die Involvierten ein wenig Mühe geben würden.

Eine passende Wohnung ist für ältere bzw. alte Menschen aus vielen Gründen besonders wichtig: So reduziert sich mit zunehmendem Alter in der Regel der räumliche Aktionsradius einer Person. Das Spektrum der von ihr innerhalb eines städtischen oder dörflichen Gebietes aufgesuchten Orte verringert sich aus körperlichen, sozialen und psychischen Gründen. Die Umwelt des alltäglichen Lebensvollzuges im Alter ist die Wohnung, das Wohnhaus und das Wohnumfeld. Im späten Alter rückt das „Wohnen an sich“ in den Mittelpunkt alltagsweltlicher Lebensgestaltung.

³ Interview Dr. Winfried Kallinger (Kallco). Bei dem Projekt „In der Wiesen“ waren nicht nur altersbezogene Wohnungen, sondern auch ein Betreuungskonzept vorgesehen, das jedoch wegen mangelndem Interesse nicht realisiert wurde.

⁴ Endbericht Arbeitskreis 6, „Alter & Wohnen“, Wien, Oktober 1999.

Ältere Menschen verbringen den Großteil des Tages in ihrer Wohnung – Menschen in betreuten Wohnungen halten sich durchschnittlich 20,5 Stunden in ihrer Wohnung, etwa 0,5 Stunden im Wohnhaus und knapp 2,5 Stunden außerhalb des Wohngebäudes auf.⁵ Durch altersbedingte Kompetenzeinschränkungen (Einbußen bei Hör- und Sehfähigkeit, Abnahme der körperlichen Beweglichkeit, etc.) wird der Verhaltens- und Handlungsstrom „Wohnen“ im Alter anfälliger für Störungen.

Der Sicherheitsaspekt wird groß geschrieben: und zwar sowohl in Hinblick auf Gefahr von außen als auch bei Unfällen in der Wohnung. Pro Jahr sterben nach Angaben von „Sicher Leben“ etwa 800 Menschen bei Stürzen in der Wohnung oder in der unmittelbaren Umgebung. Schuld daran sind häufig schlecht ausgestattete Wohnungen, die nicht den Erfordernissen der zweiten Lebenshälfte entsprechen.

SO WOHNEN ÖSTERREICHS SENIOREN

Wie wohnen nun Österreichs Pensionisten tatsächlich? Etwa 70 Prozent aller Pensionistenhaushalte, die hierzulande bereits zirka ein Drittel aller Haushalte ausmachen, leben in Wohnungen bzw. Häusern, die vor 1970 errichtet wurden. Der Anteil an Eigentümern ist unter den Pensionistenhaushalten größer als unter den Berufstätigen – das Verhältnis beträgt 54 zu 45 Prozent. Anders ist die Situation in Wien: Dort leben etwa 70 Prozent der Pensionisten in Mietwohnungen, für die sie durchschnittlich 258 Euro pro Monat zahlen. Berufstätige Haushalte hingegen müssen mit einer Durchschnittsmiete von 351 Euro rechnen. Dass die Miete der Pensionistenhaushalte günstiger ist, liegt zum Einen daran, dass die Wohnungen kleiner sind, zum Anderen aber auch daran, dass die Quadratmeterkosten niedriger sind. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es sich um ältere und daher günstigere Wohnungen bzw. günstigere Mietverträge handelt.⁶

Mit Stand 2002 leben knapp 970.000 der Pensionistenhaushalte in Wohnungen bzw. Häusern der Kategorie A, 136.000 davon in Häusern, die vor 1919 gebaut wurden, 85.000 in Häusern aus der Zeit zwischen 1919 und 1944, 155.000 in Häusern aus der Periode von 1945 bis 1960 und 246.000 in Häusern aus der Zeit von 1961 bis 1970. 206.000 Pensionistenhaushalte haben eine Wohnung bzw. ein Haus, das in den Jahren zwischen 1971 und 1980 errichtet wurde und 96.000 solche, die zwischen 1981 und 1990 erbaut wurden. Etwa 45.000 Pensionistenhaushalte haben Wohnungen bzw. Häuser, die in den letzten 12 Jahren errichtet wurden.⁷

135.000 Pensionistenhaushalte leben in Wohnungen der Kategorie B, die meisten davon in Häusern aus der Zeit vor 1919. 18.000 Pensionistenhaushalte leben in einer Wohnung der Kategorie C – bei den berufstätigen Haushalten sind es 11.000. Und mit Kategorie D-Wohnungen müssen immerhin 36.000 Rentnerhaushalte vorlieb nehmen.

⁵ Ebda., S. 21.

⁶ Eva Bauer, Wohnen in der Pension – ein wachsendes Problem? Wien, März 2003.

⁷ Statistik Austria, Mikrozensus September 2002.

Während im Durchschnitt aller Haushalte nur mehr 13 Prozent in Wohnungen leben, die nicht der Ausstattungskategorie A entsprechen, sind dies bei den Senioren 17 Prozent, bei den Senioren-Haushalten in Wien 16 Prozent. Ein wesentlicher Unterschied in der Wohnversorgung der Senioren zwischen Wien und den Bundesländern liegt darin, dass im ländlichen Raum deutlich überdurchschnittlich viele ältere Menschen in Wohnungen und Häusern ohne Zentralheizung leben (Kat. B). Im ländlichen Raum werden nach wie vor viele Häuser mit Einzelöfen geheizt. In Wien ist bei den Senioren demgegenüber die Ausstattungskategorie D mit sieben Prozent stark überrepräsentiert. Es handelt sich hier offensichtlich um die Haushalte, die die Mühen einer wohnungsseitigen Sanierung und Kategorie-Anhebung nicht auf sich nehmen konnten oder wollten.

270.000 Pensionistenhaushalte verfügen über Wohnungen mit einer Nutzfläche von 70 bis 89 Quadratmetern; in 178.000 Fällen sind die Wohnungen zwischen 90 und unter 110 Quadratmetern groß; auf Wohnräume bezogen gilt: Immerhin 198.000 der Pensionistenhaushalte leben in Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr, die meisten jedoch (369.000) leben in Drei-Zimmer-Wohnungen.⁸

537.000 Pensionistenhaushalte⁹ leben in entgeltlich benutzen Wohnungen, der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung liegt bei 252 Euro pro Monat, der durchschnittliche Quadratmeteraufwand bei 3,8 Euro. Es ist darauf zu verweisen, dass die zugrunde liegende Quelle, der Mikrozensus, hinsichtlich der Preisangaben eine relativ große Unschärfe aufweist. Von diesen 537.000 Haushalten leben 121.000 in Eigentumswohnungen (durchschnittlicher Aufwand pro Wohnung: 229 Euro, pro Quadratmeter: 3,0) und 395.000 in Mietwohnungen (ohne Untermiete). Für letztere liegt der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung bei 258 Euro, der Aufwand pro Quadratmeter bei 4,0 Euro.

WOHNWÜNSCHE DER SENIOREN

Die „Mature Consumers“, deren Anteil an nahezu jedem Markt bereits bei 35-50 Prozent liegt, sind reife und daher anspruchsvolle Konsumenten sowie wahre Konsum-Experten.

- Sie wollen ihre spezifischen Bedürfnisse befriedigen;
- Sie suchen nach Identifikation;
- Sie stellen hohe Ansprüche an Produkte, Dienstleistungen und Kommunikation;
- Sie wollen Beratung und Service.

Was heißt das konkret für Bauträger?

- Senioren wollen nicht abgeschoben werden, d.h., sie lehnen Wohnlagen in der Peripherie ab. Auch deshalb, weil es dort in der Regel keine ausreichende Infrastruktur gibt. Denn diese ist ein

⁸ Ebda.

⁹ Zum Aufwand zählen laut Mikrozensus neben dem Wohnungsentgelt der Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Aufgaben; Ebenso zum Wohnungsaufwand zählen laufende Entgelte für sonstige Leistungen, die nicht Betriebskosten im Sinne des MRG sind, jedoch im Zusammenhang mit der Wohnungsbenutzung stehen, z.B. Benützung von Einrichtungsgegenständen, Kosten einer Hauszentralheizung, Grundgebühren einer zentralen Waschanlage. In den Wohnungsaufwand einzubeziehen sind auch Erhaltungsbeiträge.

wichtiges Argument: Zu einen sollte es eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Haltestellen in der Nähe) geben, zum anderen sollte auch die Erreichbarkeit von Ärzten, Apotheke, Geschäften, Kirche, etc. gegeben sein. Immerhin sind Untersuchungen zufolge 48 Prozent der Über-75jährigen mindestens einmal im Jahr krank und 90 Prozent von ihnen geht mindestens einmal pro Jahr zum Arzt. 74 Prozent dieser Alterskategorie nehmen mindestens ein Medikament regelmäßig ein.¹⁰ Über 60 Prozent aller nicht behinderten älteren Menschen besuchen darüber hinaus Lokale oder Veranstaltungen und nur 25 Prozent sind sozial inaktiv – Daten, die zeigen, dass bei der Planung einer Wohnanlage mit seniorenbezogenen Wohnungen die Infrastruktur wesentlich zum Vermarktungserfolg beitragen wird.

- Bei der Wahl des Grundstücks bzw. der Planung muss berücksichtigt werden, dass ältere Menschen Umweltbelastungen gegenüber sehr sensibel sind: Verkehrslärm, lärmende Nachbarn oder Kinder sowie Geruchsbelästigung sind Hauptstörfaktoren für ältere Menschen; auch deshalb, weil sie sich wesentlich mehr als Berufstätige in der Wohnung aufhalten und keine andere „Zufluchtsmöglichkeit“ haben. Dem zunehmenden Ruhebedürfnis muss also genauso Rechnung getragen werden, wie gleichzeitig auch der Möglichkeit, leicht Anschluss zu finden. Denn viele Senioren leiden massiv unter Isolierung und Vereinsamung. Bauträger, die Wohnanlagen planen, gleichgültig, ob diese zur Gänze oder nur zum Teil für Senioren bestimmt sind, sollten also Möglichkeiten zur Kommunikation schaffen bzw. sollten Betreiber ein entsprechendes Animationsprogramm bieten.
- Die Wohnungen sollten zwischen 50 und 70 Quadratmeter groß, Wohn- und Schlafzimmer getrennt sein. Wenn möglich, sollten Laubengänge vermieden werden; Kritisiert werden vor allem die dort spürbaren Wittereinflüsse (Regen, Schnee, Wind, Eis, Laub) und die dadurch oft rutschigen Beläge sowie die mangelnde Abschirmung der eigenen Wohnung vor Fremden. Rutschfeste Bodenbeläge, niedriger gesetzte Fenster-, Tür- und sonstige Griffe sollten genauso eine Selbstverständlichkeit sein wie Sitzmöglichkeiten in den Außenanlagen oder den Allgemeinräumen. Wichtig sind auch eine ausreichende, blendungsfreie Beleuchtung, genügend Steckdosen und Handläufe.¹¹
- Wichtig für die Vermarktung ist, dass die Bedürfnisse der älteren Zielgruppen eher unterschwellig angesprochen werden sollten. Begriffe wie „alt“, „Senioren“ oder „Lebensabend“ sollten vermieden, die Betonung auf Bequemlichkeit und Sicherheit gelegt werden.

Um konkret an die Zielgruppe heran zu kommen, könnte beispielsweise eine Kooperation mit mobilen Hilfsdiensten ins Auge gefasst werden. Deren Betreuungspersonen wissen sehr genau, wer in einer nicht mehr passenden Wohnung daheim ist und können gegebenenfalls einen ersten Kontakt herstellen. Auch Pfarren oder Ärzte sind mögliche Ansprechpartner für die Informationsvermittlung, da dort Senioren überproportional häufig und in emotional offenen Situationen anzutreffen sind.

¹⁰ Suter + Suter, S. 23.

¹¹ Ausführliche Infos siehe Checkliste

Gleiches gilt für jene, die ihre Dienstleistungen beim Umbau einer normalen in eine seniorenbezogene Wohnung anbieten wollen. Auch für sie sind mobile Hilfsdienste und Pfarren, aber auch die Sozialabteilungen der Bezirkshauptmannschaften mögliche Kooperationspartner. Werbematerial kann durchaus auch bei Ärzten oder Apotheken, Seniorenvereinen etc. aufgelegt werden. Eine optimale Bereicherung des Dienstleistungsangebots ist es, wenn Baufirmen u.a. auch Bescheid über mögliche Förderungen wissen, die dem einzelnen Senior den Umbau finanziell leichter möglich machen.

Nachdem sich die beiden im Rahmen des Projektes umgeplanten Objekte in einem stark von Ausländern bewohnten Bezirk Wiens (Ottakring) befinden, wurde als Zielgruppe jene der Seniorenmigranten ins Auge gefasst. Prinzipiell unterscheidet sich die Situation von älteren Migranten nicht von jener älterer Österreicher: Sie alle sind gegebenenfalls von einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes, dem Austritt aus dem Erwerbsprozess und einer möglicherweise daraus resultierenden Isolation sowie einer Verschlechterung der finanziellen Situation betroffen. Doch meist leben gerade diese Senioren vor allem in Wien in beengten Wohnverhältnissen in einer strukturell benachteiligten Wohnumgebung. Schließlich leben nach wie vor rund 60 Prozent der türkischen und 55 Prozent der Bürger aus Ex-Jugoslawien in Substandardwohnungen – dem gegenüber wohnen nur 7,6 Prozent der Inländer in solchen Wohnungen. Andererseits leben 84 Prozent der Inländer in Kategorie A-Wohnungen, der Anteil der Türken liegt bei 32 und jener der Ex-Jugoslawen bei 34 Prozent.¹²

Bei der Analyse der Umplanungen stellte sich heraus, dass im Neubau die planerischen Maßnahmen aufgrund der in der Wiener Bauordnung vorgesehenen Barrierefreiheit (bis zur Wohnungstür) auf Details beschränkt blieben. Zu echten Mehrkosten führten daher nur die bei diesem Projekt vorgesehene Videogegensprechanlage sowie der Bewegungsmelder für die Gangbeleuchtung. Auch bei der Sanierung zeigte sich, dass die gesetzten seniorenbezogenen Maßnahmen wohnungsseitig zu keinen Mehrbelastungen führten. Bei den Allgemeinräumen kam es jedoch sehr wohl zu Mehrkosten, da der Lift nun bis zum Eingangsniveau geführt werden muss. Zu diesem Zweck musste der Liftschacht in der Gebäudedeck wandern; auch ist ein Durchlader erforderlich, um beide in der Höhenlage knapp übereinander liegenden Haltestellen bedienen zu können. Weiters muss jene Leichtmetallkonstruktion, die zur Überdacht des Müllplatzes vorgesehen war, um etwa die Hälfte verlängert werden, um einen halbwegs witterungsgeschützten Zugang zur Lifthaltestelle im Hof zu gewährleisten.

REALISIERUNG

Die gemäß dem Kriterienkatalog seniorenrecht geplanten Wohnungen werden im großen und ganzen realisiert. Konkret wurde entschieden, dass alle Wohnungen mit Ausnahme der Maisonetten barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgestattet werden. Architekt Wafler wurde ersucht, Lösungsvorschläge zu suchen, wie nachträglich eine Badewanne aufgestellt bzw. eine Trennwand zwischen Bad und WC (beides auf Kosten des Mieters) errichtet werden kann. Für beide Projekte

¹² Wiens VP-Integrationsgespräch Wolfgang Ulm, 2002.

war im Herbst 2003 Baubeginn, die Fertigstellung ist für Frühsommer 2005 geplant. Ein Drittel der Wohnungen soll übrigens Senioren-Migranten zur Verfügung stehen.

CHECKLISTE¹³

INFRASTRUKTUR:

S	Zentrumsnah bzw. im Zentrum
S	Arzt in Gehdistanz
S	Apotheke in Gehdistanz
S	Lebensmittelgeschäft in Gehdistanz
S	Post in Gehdistanz
S	Öffentliche Verkehrsmittel beim Haus
S	Kirche bzw. Friedhof in der Nähe
S	Bank in Gehdistanz

Anlage:

S	Übersichtliche wohnungsnaher Grünzüge: keine hohen Hecken, da sie dem Sicherheitsgefühl der Älteren nicht entsprechen
S	Ausreichend ergonomische Sitzgelegenheiten innerhalb der Anlage
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung, da im Alter vermehrter Lichtbedarf, höhere Blendempfindlichkeit, verminderte Sehschärfe, verzögerte Dunkeladaptation und schlechte Farbwahrnehmung auftreten
S	Beschriftung in größerer Schrift oder durch Piktogramme, um optische Wahrnehmungseinbußen zu kompensieren
S	Keine Laubengänge (bei Senioren aus Sicherheitsgründen unerwünscht)
S	Sichtbare Stufen (erste und letzte Stufe sollten auf alle Fälle sichtbar und tastbarmarkiert sein) mit Handläufen

Haus / Eingangsbereich:

¹³ Der Vollständigkeit halber werden hier auch Kriterien, die die Umgebung des Projektes betreffen, angeführt.
M: Muss-Kriterium
S: Soll-Kriterium
K: Kann-Kriterium

M	Barrierefreier Zugang
K	Vordach oder Windfang, um geschützt auf Taxi, Öffnen der Tür etc. warten zu können
M	Leichte Bedienung von Türsperren und Tür
M	Ausreichend helle, blendungsfreie Beleuchtung
M	Gut beleuchtetes, mit großer Schrift versehenes Klingeltableau in 80 – 100 cm Höhe (Video-Gegensprechanlage?)
M	Lichtschalter in 80 – 100 Zentimeter Höhe (Bewegungssensoren?)
M	Gut beschriftete Postkästen in 80 – 100 Zentimeter Höhe
M	Große Griffe bei der Eingangstür
K	Sitzgelegenheiten
M	Barrierefreier Zugang zum Lift
M	Handläufe
M	Rutschfester Boden

Lift:

M	Bedienungseinheiten niedriger gesetzt
K	Herunterklappbare Sitzgelegenheit im Lift
M	Mind. 1,10 Meter breit (für Rollstuhlfahrer), mind. 2,10 Meter lang

Allgemeinräume:

M	Rutschfester Bodenbelag
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung
S	Ablesemöglichkeiten für Strom-, Wasserverbrauch etc. außerhalb der Wohnungen (erhöht das Sicherheitsgefühl)
M	Handläufe
M	Lichtschalter in 80 – 100cm Höhe (Bewegungssensoren)
M	Sichtbare Stufen
M	Notruf auch im Keller, Waschraum etc.
M	Fenstergriffe sollten nicht zu hoch sein
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter

Wohnung (allgemein):

M	Größe zw. 50 und 70 Quadratmetern
M	Schwellenfreie Zugänglichkeit von Freiräumen
S	Abstellraum
M	Schlafzimmer und Wohnzimmer getrennt
M	Elektroschalter niedriger montiert
M	Heizungsregler oben am Heizkörper montiert
M	Mehrere Telefonsteckdosen
M	Ausreichend Steckdosen (manche in der Höhe der Lichtschalter)
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung
K	Zentrale für Ein- und Ausschalten der totalen Wohnungsbeleuchtung mit ständigem Notlicht
M	Pflegeleichte, rutschfeste Böden
M	Fenstergriffe in ca. 100 cm Höhe
K	Rollläden sollten elektrisch zu bedienen sein
M	Türgriffe in 85 cm Höhe
M	Leicht bedienbare Türsperren
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter
S	Sichtfeldspion mit Totalblick in der Wohnungstür (nicht zu hoch montiert)
S	Leichter Zugang zu den Sicherungskästen

Vorraum:

S	Können Kästen aufgestellt werden?
S	Sitzgelegenheit vorhanden?
S	Abstellflächen
M	Video-Gegensprechanlage in entsprechender Höhe montiert
M	Innen liegender Lichtschalter für das Ganglicht

Bad/WC:

	M	Rutschhemmender Bodenbelag (aufgerauhte Fliesen)
	M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter und nach außen zu öffnen
	M	Dusche schwellenfrei zu begehen, aber abgeschrägter Duschablauf
	M	Haltegriff bei der Badewanne
	M	Haltegriff bei der Dusche
	K	Duschsitz (rutschfest)
	M	Duschwände stützsicher angebracht
	K	Spiegel tiefer gesetzt
	S	Genügend Ablageflächen vorhanden
	K	Unterfahrbares Handwaschbecken
	S	Badeschränke im Sitzen erreichbar
	K	Ausziehbare Brause am Waschtisch
	M	Feuchtraumsteckdosen in ca. 85 cm Höhe
	M	Ausreichend direkte und indirekte Beleuchtung
	S	Thermostatgesteuerte Einhebelarmaturen mit Verbrühungsschutz
	K	Handtuchtrockner als Heizkörper
	S	Bad mit Fenster
	S	WC-Höhe mind. 50 cm
	S	Papierrollen leicht erreichbar
	M	Hochklappbare Stützgriffe für das WC, aufstützsicher angebracht

Küche:

	K	Sitzplatz in der Küche
	K	Unterfahrbare bzw. höhenverstellbare Küchenmöbel
	M	Rutschfester, pflegeleichter Bodenbelag

Schlafzimmer:

	S	Ausreichend Steckdosen
	S	Sollten so groß sein, dass die Betten gegebenenfalls von drei Seiten zugänglich sind und verschoben werden können

Projektbeschreibung:

Forschungsträger: FGW

Forschungsgeber: HdZ/BMVIT

Forschungszeitraum: Herbst 2002 – Herbst 2003

Autoren: Dr. Ursula Rischaneck

Dr. Wolfgang Amann

Kooperationspartner: „Heimat Österreich“ gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH. (Sbg.),
Wafler Architekten Wien

Beratung: Caritas

Projektbeschreibung: Aufgabe war es, die Bedingungen einer seniorenbezogenen Sanierung anhand zweier Bauvorhaben im 16. Wiener Gemeindebezirk zu analysieren. Ziel war es vor allem, einen Kostenvergleich zwischen „normalem“ und seniorenbezogenen Neubau bzw. zwischen „normaler“ und seniorenbezogener Sanierung zu erstellen; weiters die besondere Beachtung der Aspekte der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit sowie die Ausarbeitung eines Handbuchs zum Thema „Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung“.