

PROJEKTBEGLEITUNG SENIORENWOHNEN MENZELGASSE

Dr. Ursula Rischaneck, FGW

Die Wohnversorgung älterer Menschen ist erst in jüngster Vergangenheit zu einem Thema geworden. Gab es in der Vergangenheit im Prinzip nur zwei Möglichkeiten – das Wohn- bzw. Pflegeheim sowie die eigene Wohnung – so sind in den letzten Jahren verschiedene Alternativen entstanden: Sie reichen von der Seniorenresidenz über das Betreute Wohnen bis zu Senioren-Wohngemeinschaften. All diese Wohnformen stellen aber nach wie vor eine deutliche Minderheit dar – schließlich leben etwa 95 Prozent der älteren Menschen nach wie vor in ihrer Wohnung. Damit sind vor allem Bauträger, Hausverwaltungen und Baufirmen gefordert – sie sollten sich Möglichkeiten überlegen, eine bestehende Wohnung so einfach und kostensparend wie möglich an die Bedürfnisse des älteren Bewohners anpassen zu können. Beziehungsweise von vornherein entsprechend planen.

Die „Projektbegleitung Menzelgasse“ wurde aus der dritten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde, beauftragt. Es setzt das in der zweiten Ausschreibung in Auftrag gegebene Projekt, bei dem es vor allem um den Kostenvergleich zwischen seniorengerechte(r) und „normaler“ Neubau/Sanierung ging, fort. Dabei wurden zwei baureife Projekte der Heimat Österreich in der Menzelgasse im 16. Wiener Gemeindebezirk – es handelte sich um eine Sockelsanierung bzw. einen Neubau – anhand eines zuvor erarbeiteten Kriterienkatalogs seniorengerecht umgeplant, neu ausgeschrieben und – mittlerweile auch seniorenen- bzw. behindertengerecht realisiert. Zielgruppe waren Seniorenmigranten.

Bei dem Folgeprojekt soll also die Projektbegleitung im Mittelpunkt der Forschungstätigkeit stehen. Aufgabe soll es zum einen sein, den Baufortschritt beobachtend zu begleiten und die dabei möglicherweise aus der seniorengerechten Spezifizierung entstehenden Probleme aufzuzeigen und zu analysieren.

Das Hauptaugenmerk soll jedoch in der endgültigen Konzeptionierung und Vermarktung des Wohnprojektes liegen. Gemeinsam mit dem Bauträger, der Heimat Österreich, und der Caritas, möglicherweise aber auch mit den künftigen Bewohnern, soll ein für die Bewohner maßgeschneidertes Service im Sinne der Hausbetreuung erarbeitet werden (Hausmeister,...). Auch soll untersucht werden, in wie weit die von Wohnungsverkauf und Hausverwaltung angebotenen Services bzw. Informationen seniorengerecht aufbereitet sind und gegebenenfalls entsprechende Beratungsmaßnahmen ausgearbeitet werden.

Weiter geführt und analysiert werden sollten auch jene Überlegungen, die sich mit Möglichkeiten, die Eigenmittelfinanzierung für jene, die keinen Anspruch auf Arbeiterkammerkredit, etc. haben, zu

erleichtern, beschäftigten. Eine mögliche, dafür in Frage kommende Variante, könnte jene eines Vereines sein.

Darüber hinaus soll gemeinsam mit der Heimat Österreich ein Vermarktungskonzept ausgearbeitet, in der Praxis beobachtet und anschließend analysiert werden. Darin sollten noch einmal die makro- und mikroökonomischen Faktoren des Standortes untersucht, die endgültige, genaue Zielgruppe definiert und Maßnahmen entwickelt werden, wie diese anzusprechen ist.

Im vorläufigen Untersuchungszeitraum (Oktober/November 2004 bis März 2005) wurde das Objekt Menzelgasse 21 neu errichtet, das zwei Häuser entfernt gelegene Objekt Menzelgasse 17 generalsaniert. Das Argument, dass seniorengerechtes Bauen kompliziert sei, konnte durch die Praxis entkräftet werden: Es ist weder bei der Sanierung noch beim Neubau durch die seniorenbezogene Planung zu Schwierigkeiten gekommen. Einige Spezifika stellten gewisse, allerdings durchaus nicht unüberwindbare Hindernisse dar. So mussten beispielsweise im Altbau Stützen eingebaut werden, um die Stabilität bei den erforderlichen Winkelstützgriffen zu gewährleisten. Eine gewisse Herausforderung stellte auch der ebene Zugang auf die Loggien dar: Spengler und Schwarzdecker bräuchten 15 Zentimeter als Norm; in diesem Fall wurde nun Rigol davor aufgebracht bzw. eine Trasse mit Holzbelag; ein Gitterrost wurde ebenfalls ausgebildet.

Einziges Problem war die Ausbildung der Duschtassen – mittlerweile gibt es keine Duschtassen, sondern nur Abschrägungen. Auch der nachträgliche Einbau des Liftes in der Menzelgasse 17 kam günstiger als ursprünglich erwartet, da weniger Erdaushub beseitigt werden musste.

Ein weiterer Punkt, der sich in der Praxis als nicht so einfach herausstellte, war die Herabsetzung der Fenstergriffe. Wird dies durchgeführt, muss darauf geachtet werden, dass die Fensterflügel nicht zu groß und damit in Folge zu schwer zum Schließen bzw. Öffnen sind.

Wie sich bereits bei dem in der 3. Ausschreibung eingereichten Projekte zeigte, ist es für Bauträger nicht unbedingt zielführend, ein eigenes Konzept für die Altenbetreuung auszuarbeiten. Als durchaus angenehm wird es von Kunden allerdings empfunden, wenn eine Art „Wohnen mit Service“ angeboten wird.

Die Heimat Österreich hat unter diesem Motto einen Hausbetreuer engagiert, der zum einen in den Objekten Menzelgasse sowie einem anderen, in der Nähe gelegenen Projekt der Heimat Österreich, gewisse Dienstleistungen zu Pauschalbeträgen anbietet. Dazu gehört neben einem Kleidungs-Service (Waschen Putzerei, Bügeln) die Wohnungsreinigung (allgemein, nach Umbauarbeiten, Übersiedlung und Fensterputzen), Instandhaltung (Möbelmontage, Übersiedlungshilfe, kl. Arbeiten wie Vorhänge aufhängen, Glühbirnen wechseln), ein Einkauf- und Botenservice, Pflanzen- und Gartenbetreuung, Haustier-Sitting sowie ein Urlaubsservice (Postkasten entleeren, Pflanzenpflege etc.). In wie weit dieses Service von den Kunden angenommen wird, steht derzeit allerdings noch nicht fest.

VERMARKTUNG

Bis Mitte März wurde das Objekt Menzelgasse 21 verwertet. Die Verwertung erfolgte zum einen basierend auf den Vormerkungen, zum anderen in Kooperation mit der Caritas. Werbliche Maßnahmen oder die Kooperation mit Senioren- bzw. Migrantenvereinen waren angesichts der großen Nachfrage nicht erforderlich.

In einem Vermarktungs-Rohkonzept, das aus oben erwähnten Gründen allerdings nicht zum Einsatz kam, war ursprünglich unter anderem die Kontaktaufnahme mit Senioren- bzw. Migrantenvereinen ein wesentlicher Punkt. Weiters darin enthalten war Öffentlichkeitsarbeit (Interviews etc.) – die teilweise schon durchgeführt wurde.

Bei den Kundengesprächen stellte sich heraus, dass das Interesse an senioren- bzw, behindertengerechten Wohnungen durchaus vorhanden ist, auch wenn nicht gezielt nach einer seniorenrechtlichen Ausstattung gefragt wird. Dies könnte allerdings auf das relativ geringe Angebot an seniorenrechtlichen Wohnungen zurückzuführen sein.

Wie bereits im ersten Projekt angedeutet, ist für die Zielgruppe Seniorenmigranten tatsächlich häufig die Finanzierung des Einmalerlags das Problem. Auch wird das Loslösen aus dem Familienverband oft als problematisch empfunden und deshalb die Übersiedlung auch in eine besser ausgestattete Wohnung wieder verworfen.