

WIEWO - WIEDER WOHNEN IN ALTEN ZENTREN

Projekt zur Wohnbauforschung - Endbericht



AuftraggeberIn:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung F2 Wohnungsförderung/Wohnbauforschung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Projektleitung - AuftragnehmerIn:

DI Dr. Hannes SCHAFFER

Bearbeitung:

DI Theresa EIBL
DI Claudia LICHTBLAU
Mag. Stefan PLHA
DI Beate SCHAFFER

Wien, am 10.5.2017

mecca consulting
DI Dr. Hannes Schaffer

Ingenieurbüro für Raum- und Landschaftsplanung
Unternehmensberatung | EDV Dienstleistungen

1130 Wien | Paul-Hörbiger-Weg 12 | Tel.: +43-1-526 51 88
office@mecca-consulting.at | www.mecca-consulting.at

INHALTSVERZEICHNIS

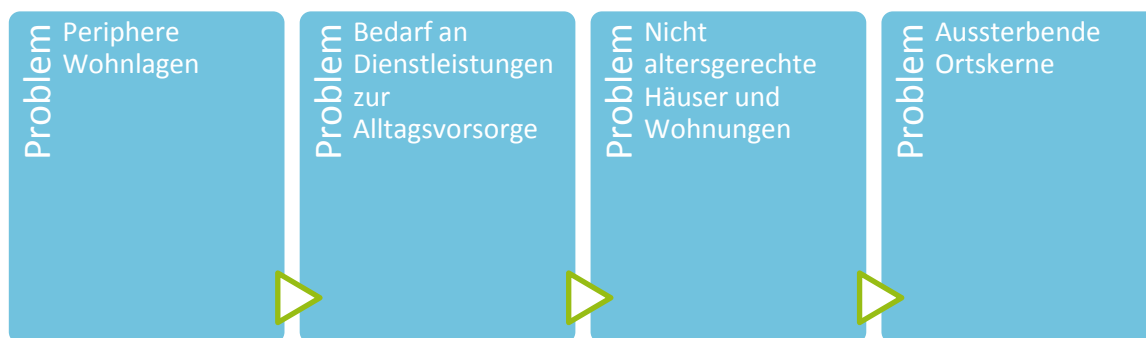
1	Ausgangslage	4
2	Forschungsdesign	5
2.1	Forschungsfragen	5
2.2	Methodik	5
2.3	Begriffsabgrenzungen	7
3	Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich	13
3.1	Wo wohnen besonders viele Ältere (allein)?	13
3.2	Wo sind die meisten nicht altersgerechten Häuser und Wohnungen?	14
3.3	Wo muss man mit aussterbenden Ortskernen rechnen?	15
3.4	Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich	16
4	Adäquate Wohnformen für ältere Menschen	25
4.1	Ansprüche älterer Menschen an ihre Wohnsituation	25
4.2	Wohnformen im Alter	27
4.3	Entscheidungshilfe für ältere Menschen: Welcher Wohntyp bin ich?	34
5	Baukasten für Gemeinden: Was ist bei altersgerechten Wohnkonzepten zu beachten?	37
5.1	Positive Auswirkungen von altersgerechten Wohnprojekten erkennen	37
5.2	Die richtige altersgerechte Wohnform wählen	38
5.3	Gestaltungsspielraum zur Ortskernbelebung ausnützen	40
5.4	Exkurs - innovative Ansätze Demenzdorf und Green Care	45
5.5	AkteurInnen in der Umsetzung altersgerechter Wohnformen einbeziehen	45
6	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	47
7	Anhang: Good Practice-Katalog	55
7.1	Good Practice Niederösterreich	57
7.2	Good Practice Österreich	65
7.3	Good Practice anderswo	72
	Quellen	80
	Abbildungsverzeichnis	83
	Tabellenverzeichnis	83
	Liste der Gespräche und Kurzworkshops	84

1 Ausgangslage

In den Jahren 2012-2014 haben wir im Auftrag der LEADER Regionen Bucklige Welt, Römerland Carnuntum und Weinviertel Ost verschiedene Demografie-Checks durchgeführt, um ein klares Bild über die zu erwartenden demografischen Änderungen bis zum Jahr 2030 zu erhalten. Dabei ergab sich überall dieselbe Situation: Der Demografische Wandel stellt viele Gemeinden im ländlichen Raum vor große Herausforderungen. Vor allem in den peripheren Gemeinden ist ein deutlicher Anstieg der älteren Bevölkerung zu bemerken, der sich auch in Zukunft fortsetzen wird. Mehrere Studien haben nachgewiesen, dass gerade in Streusiedlungen der Anteil der BewohnerInnen über 65 Jahre und der Bevölkerungsrückgang überdurchschnittlich hoch ist (vgl. PGO, 2013). *„Diese Gebiete sind (...) durch Abwanderung und Überalterung und den damit verbundenen Veränderungen in der Wohnraumnutzung mit dramatischen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verstärkt betroffen.“* (vgl. Fleischmann M. et al., 2014)

Durch den demografischen Wandel steigt der Anteil von Ein-Personen-Haushalten mit Menschen über 60 Jahren sprunghaft an¹. Es kommt eine Negativspirale in Gang: Je älter die Menschen werden, desto größer ist der Bedarf an Service- und Pflegeleistungen. Je verstreuter sie wohnen, desto teurer sind diese Leistungen. Je weniger altersgerecht die Häuser und Wohnungen ausgestattet und je entlegener sie sind, desto schneller verlieren die Menschen ihre Selbstständigkeit. Je schneller die Menschen ihre Selbstständigkeit verlieren, desto mehr leidet ihre Lebensqualität und umso höher ist der Pflegeaufwand.

Abbildung 1: Herausforderungen zum Thema Alter und ländlicher Raum



Quelle: Eigene Darstellung, 2017.

Es gibt verschiedene Konzepte um dieser Negativspirale gegenzusteuern. Gut versorgte, altersgerechte Wohnungen, zum Beispiel im Ortszentrum, können das Leben und die Betreuung älterer Menschen sehr erleichtern.

Altersgerechte Wohnformen bergen viel Potential, sowohl für die Menschen als auch für die Gemeinde. Im Vordergrund steht dabei immer das Bedürfnis des einzelnen Menschen nach einem selbstbestimmten Leben. Altersgerechte Wohnungen, die gut erreichbar bzw. gut versorgt sind,

¹ 2011 betrug der Anteil von Ein-Personen-Haushalten mit Menschen in der Lebensphase 60+ in Österreich ca. 40 %. Dieser Anteil wird bis zum Jahr 2040 auf 60 % steigen.

haben ein sehr großes Potential für die Belebung und Entwicklung der Gemeinden. Sie können die vorhandene Infrastruktur optimal nutzen, das Ortsbild beleben und wirtschaftliche Impulse geben.

Im Auftrag der Niederösterreichischen Wohnbauforschung untersuchen wir deshalb im Rahmen des Forschungsprojekts „Wieder Wohnen in alten Zentren - WIEWO“ altersgerechte Wohnformen im ländlichen Raum in Hinblick auf ihre Bedeutung für die Bevölkerung und die Gemeinden. Unser Ziel ist es herauszufinden

- für welche Gemeinden diese Entwicklungen die größten Herausforderungen darstellen → Ergebnis: Handlungsbedarfskarte Niederösterreich,
- wie ältere Menschen die passende Wohnform finden können → Ergebnis: Navigations- und Entscheidungshilfe für ältere Menschen,
- welche altersgerechten Wohnformen bereits umgesetzt wurden - zum Wohl älterer Menschen und zur Belebung der Gemeinden → Ergebnis: Baukastensystem mit Fallbeispielen.

2 Forschungsdesign

2.1 Forschungsfragen

Im Rahmen der vorliegenden Studie haben wir uns folgende Forschungsfragen gestellt:

- In welcher Ausgangslage befindet sich Österreich bzw. Niederösterreich: Wo ist die Alterung der Gesellschaft besonders ausgeprägt, wo befinden sich aussterbende Ortskerne? Wie groß ist der Handlungsbedarf?
- Wie ist die Wohnsituation älterer Menschen? Was sind die Bedürfnisse und Herausforderungen? Sind altersgerechte Wohnformen in ihrem Interesse? Gibt es in den Gemeinden/Regionen eine Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen?
- Welche Rolle spielt die Gemeinde bei altersgerechten Wohnformen? Welche Rolle kann sie übernehmen?
- Für welche Regionen und Gemeinden könnte „Wieder Wohnen in alten Zentren“ interessant sein?

2.2 Methodik

In einem ersten Schritt werden niederösterreichweit² jene Gemeinden kartografisch dargestellt, in denen die Negativspirale Überalterung/Entvölkerung/Verödung der Ortskerne die größte Herausforderung der Zukunft ist. **Daraus ergibt sich eine Handlungsbedarfskarte für Niederösterreich zu Demografie und Ortskernbelebung.**

In einem zweiten Schritt werden durch Literaturrecherche und ExpertInnengespräche die zentralen Fragestellungen älterer Menschen im Zusammenhang mit ihrer Wohnsituation herausgefiltert. Diese Gruppe ist sehr heterogen. Deshalb erstellen wir eine **Entscheidungshilfe zur individuellen Be-**

² Im Antrag war die Betrachtung von drei LEADER-Regionen vorgesehen, wir haben aber die Datenanalyse auf ganz Niederösterreich ausgedehnt, weil uns dies im Zuge der Bearbeitung zunehmend als sinnvoll erschien: einerseits weil die Daten für niederösterreichweit verfügbar waren, andererseits weil unsere angewandten Kriterien (beispielsweise Versorgungslücken) ganz Niederösterreich gleichermaßen betreffen.

darfsfeststellung, z. B. wie können ältere Menschen die passende Wohnform³ finden? Das Ergebnis kann die Gemeinde als Information, zur Bewusstseinsbildung oder als Fragebogen nutzen um herauszufinden, für welches Wohnprojekt bzw. Angebot es Interesse in der Gemeinde gibt.

In einem dritten Schritt entwickeln wir ein **Baukastensystem mit zukunftsfähigen Konzepten zum Thema „Altersgerechte Wohnformen im ländlichen Raum“**. Der Baukasten basiert auf Good Practice-Beispielen. Ausgewählt werden vor allem jene Projekte, durch welche die Ortskerne „wiederbelebt“ wurden. Der Baukasten wird mit ExpertInnen⁴ diskutiert und bietet den Gemeinden verschiedene Lösungsansätze und eine Grundlage für Entscheidungsfindungen.

Im vierten Schritt ist die **Begleitung interessierter Gemeinden bei der Umsetzung** geplant - diese Projektstufe ist jedoch nicht mehr Teil der Wohnbauforschung und könnte im Auftrag einer LEADER Region durchgeführt werden.

Die folgende Übersicht zeigt den methodischen Ablauf des Projektes

Tabelle 1: Methodischer Ablauf des Projektes „Wieder Wohnen in alten Zentren“

Projektschritte	Aufgaben	Output	Monate
Schritt 1	Raumanalyse: Erstellung einer Gemeindetypisierung Niederösterreichs auf Basis demografischer Prognosen und sozioökonomischer Faktoren	Kartografische Darstellung in welchen Gemeinden die Negativspirale Überalterung-Entvölkerung-Verödung der Ortskerne die größte Herausforderung darstellt. Handlungsbedarfskarte Niederösterreich zu Demografie und Ortskernbelebung	1-4
Schritt 2	Bedarfsanalyse: Durch Literaturrecherche und ExpertInnengespräche werden die zentralen Bedürfnisse älterer Menschen im Zusammenhang mit ihrer Wohnsituation herausgefiltert	Navigations- und Entscheidungshilfe für ältere Menschen, um ihre zentralen Bedürfnisse im Zusammenhang mit ihrer Wohnsituation zu erkennen	4-7
Schritt 3	Baukasten: Der „Baukasten“ basiert auf einer ausführlichen Recherche von Good Practice-Beispielen für die Belebung von Ortskernen durch altersgerechte Wohnformen und für die altersgerechte Gestaltung von Häusern und Wohnungen	Baukastensystem mit zukunftsfähigen Konzepten zum Thema „Altersgerechte Wohnformen im ländlichen Raum“ mit Beispielsammlung erfolgreicher Projekte zum Thema altersgerechtes Wohnen in Ortskernen	7-12

Quelle: Eigene Tabelle, 2017.

³ Im Projektantrag war ein Typ „Verbleib in der Wohnung“ mit den notwendigen Umbaumaßnahmen vorgesehen. Wir sind im Zuge der Recherche auf umfangreiche, sehr spezifische Literatur zu diesen Umbaumaßnahmen gestoßen, die wir nicht replizieren wollten, auf die wir aber im Bericht verwiesen haben. Daher sind wir auf diesen Wohntyp - in weiterer Folge auch wegen der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die Ortskernbelebung - nicht weiter nachgegangen.

⁴ Wir haben uns entschieden, statt des ursprünglich vorgesehenen Expertenworkshops auf persönliche Expertengespräche zurückzugreifen (siehe Liste der geführten Gespräche im Anhang).

2.3 Begriffsabgrenzungen

Altersgerechtes Wohnen

Für den Begriff „altersgerechtes Wohnen“ gibt es keine genaue Definition. In Niederösterreich wird darunter vor allem die bauliche Ausstattung von Wohnungen und Häusern verstanden:

Die **Niederösterreichische Wohnbauförderung** (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. Wohnungsförderung, 2016) kennt den Begriff altersgerechtes Wohnen nicht, fördert aber „betreutes Wohnen“ unter bestimmten Kriterien:

- Die Wohnungen sind vorwiegend barrierefrei ausgeführt, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein (ggf. ist ein Aufzug vorhanden) und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten
- Ein Aufenthalts- bzw. Gemeinschaftsraum mit mindestens 3 m² pro WE und insgesamt einer Mindestgröße von 20 m² steht dem BewohnerInnen zur Verfügung (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum)
- Es gibt einen Raum für BetreuerInnen und allenfalls für einfache ärztliche Versorgung
- Gesundheits- und Sozialdienste stehen grundsätzlich zur Verfügung, ein Notrufsystem ist innerhalb von 24 Stunden nachrüstbar
- Die Wohnungen sind zwischen 45 m² und 65 m² groß
- Das Objekt liegt bevorzugt im gut erschlossenen Ortsgebiet: Anschluss an Infrastruktur, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung, Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- Die Wohnungen werden ausschließlich in Miete vergeben
- Organisation der Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem für Soziales zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung; kommen frühere Bestimmungen zur Anwendung so kann die o.a. Regelung angewendet werden

Gefördert werden auch **Barrierefrei-Sanierungen im Eigenheim**. Kriterien, die unbedingt erfüllt werden müssen, sind beispielsweise ein niedrigschwelliger bzw. schwellenloser Eingangs- und Innenbereich, Beleuchtung und Überdachung der Eingangstüre/des Eingangsbereiches, Mindestbreiten bzw. -bewegungsflächen von Türen und Gängen, sowie Bad- und WC müssen von außen öffnen- und entriegelbar sein.

Die **Broschüre „Sicher wohnen - besser leben“** des Sozialministeriums (vgl. BMASK, 2014), die sich an ältere Menschen richtet, enthält dagegen einen sehr breit gefassten Begriff von altersgerechtem Wohnen. Es geht vor allem um die Sicherheit, wie z. B. die Beseitigung bzw. Entschärfung von Stolperfallen und anderen Unfallgefahren (Teppiche, rutschfeste Beläge, Beleuchtung).

Das **öffentliche Gesundheitsportal Österreichs** des Sozialministeriums wiederum subsummiert unter dem Begriff altersgerechtes Wohnen Maßnahmen wie barrierefreien Zugang zum Lift, Lichtschalter in 80-100 cm Höhe, Steckdosen in 40 cm Höhe, verschiebbare und von drei Seiten zugängliche Betten, sowie gute, blendungsfreie Beleuchtung.

Generell kann man also zusammenfassen, dass in der bisherigen Definition in Niederösterreich **altersgerechte Wohnungen vor allem die Sicherheit und Selbstständigkeit** der darin lebenden Personen so lange wie möglich gewährleisten sollen.

Betreuung und Pflege

Auch die Begriffe Betreuung und Pflege sind nicht eindeutig definiert und überschneiden sich. In der vorliegenden Forschungsarbeit unterscheiden wir diese beiden Begriffe wie folgt:

Betreuung ist die Unterstützung betreuungsbedürftiger Personen bei der Haushaltsführung und den Aktivitäten des täglichen Lebens im Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe. Betreuung umfasst demnach alle Tätigkeiten, die der Hilfestellung - insbesondere in Haushalts- und Lebensführung - dienen. Dazu zählt auch die erforderliche und vorsorgliche Anwesenheit der betreuenden Person und je nach Verfassung der betreuungsbedürftigen Person die Unterstützung bei hauswirtschaftlichen Tätigkeiten (Saubermachen, Kochen, Heizen), Besorgungen (z. B. Post, Einkaufen, Behördengänge), bis hin zur Unterstützung bei der Körperpflege, beim An- und Auskleiden, beim Essen und Trinken sowie bei der Arzneimittelaufnahme, bei Benützung der Toilette oder beim Aufstehen, Niederlegen, Niedersetzen und Gehen.

Als betreuungsbedürftige Menschen gelten Personen aller Altersstufen, die durch Alter, gesundheitliche Beeinträchtigung oder schwierige soziale Umstände nicht in der Lage sind, sich selbst zu versorgen, aber dennoch in ihrer Wohnumgebung bleiben möchten.

Pflege umfasst dagegen vor allem medizinische Hilfestellungen, deshalb dürfen spezifisch medizinisch und pflegerische Tätigkeiten nur von Angehörigen des gehobenen Dienstes für Gesundheits- und Krankenpflege (= diplomiertes Pflegepersonal) oder von Ärzten/Ärztinnen durchgeführt werden. Von Angehörigen und Personenbetreuerinnen dürfen spezifisch pflegerische und medizinische Tätigkeiten nur unter bestimmten Voraussetzungen (schriftliche Anordnung, Einwilligung der betreuten Person, ausreichende Unterweisung und Kontrolle) im Einzelfall vorgenommen werden, zum Beispiel die Verabreichung von Arzneimitteln oder das Anlegen von Verbänden und Bandagen.

Die Betreuung und teilweise auch die Pflege älterer Menschen, die zuhause wohnen, wird in Österreich zu mehr als 70 % von Angehörigen (vgl. IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, 2012, S.6), zunehmend aber auch von mobilen HeimhelferInnen und mobilem Pflegepersonal bzw. bei höherem bzw. ständigem Betreuungsbedarf von PersonenbetreuerInnen (24-Stunden-Betreuung) durchgeführt.

Mobile soziale Dienstleistungen: können die Pflege im gewohnten familiären Umfeld erleichtern bzw. den Verbleib des pflegebedürftigen Menschen in seiner häuslichen Umgebung ermöglichen und die pflegenden Angehörigen entlasten, wie beispielsweise mobile Betreuung und Pflege in Privathaushalten, Vermittlung von PersonenbetreuerInnen (24-Stunden-Betreuung), mobile Pflegeberatung, Notruftelefon, mobile Therapie, Menüservice (Essen auf Rädern), Palliativbetreuung oder Besuchsdienste.

Die öffentliche Hand kämpft - neben dem steigenden Bedarf an Betreuungs- und Pflegedienstleistungen und den damit einhergehenden steigenden Kosten - auch zunehmend mit einer relativen Verknappung des Arbeitskräfteangebots im Pflegesektor. Denn gegenüber der steigenden Nachfrage nach Pflegepersonal stehen die sozialen Risiken und prekären Arbeitsbedingungen, die mit Pflege- und Betreuungsberufen verbunden sind, sowie deren starke psychische und physische Belastungen (vgl. Sardadvar, Kügler, 2015).

Tabelle 2: Überblick Pflege und Betreuung

Art der Dienstleistung		Tätigkeiten	Notwendige Ausbildung	Finanzielle Unterstützung ⁵ bei...	Sonstiges
Betreuung	Mobile Betreuung (Heimhilfe)	Unterstützung bei alltäglichen Ver- richtungen und Organisation des Tagesablaufs, z. B. Unterstützung bei der Körperpflege, Aufrechterhal- tung der Ordnung im unmittelbaren Wohnbereich, Unterstützung bei Ortswechsel, Unterstützung bei der Essenszubereitung etc.	HeimhelferIn: dreimonatige Ausbildung	... Anspruch auf Pflegegeld ab Stufe 1 durch das Land Nieder- österreich	
	24-Stunden-Betreuung		24-Stunden-BetreuerIn ⁶ : keine gesetzliche Regelung, abhängig von vermittelnder Agentur	... Anspruch auf Pflegegeld zu- mindest in Höhe der Stufe 3 nach dem Bundespflegegeldgesetz oder einem Landespflegegeldge- setz durch das Sozialministerium	Grundsätzlich ist es mög- lich, dass ein/e Personen- betreuerIn bis zu drei Per- sonen gleichzeitig betreut (im Fall der medizi- nisch/pflegerischen Betreuung)
Pflege	Mobile Pflege: Haus- krankenpflege	Spezifisch pflegerische und medizi- nische Tätigkeiten: z. B. Wundpfle- ge und Verbandwechsel, Verabrei- chung von Insulin, Stomaversorgung etc.	PflegehelferIn: ein- bis zwei- jährige Ausbildung Diplom PflegerIn: dreijährige Ausbildung	... Anspruch auf Pflegegeld ab Stufe 1 durch das Land Nieder- österreich	Beratung und Anleitung von pflegenden Angehörigen

Quelle: www.sozialministerium.at, Eigene Tabelle, 2017.

⁵ Weitere Bedingungen sind die Einkommenssituation, Vorliegen eines Betreuungsvertrags etc.

⁶ Derzeit wird in Österreich eine Reform der Gesundheitsberufe angestrebt, wovon voraussichtlich auch 24-Stunden-BetreuerInnen betroffen sein wer

Zuständigkeiten und AkteurInnen bei der Betreuung und Pflege älterer Menschen in Niederösterreich

Die folgenden AkteurInnen sind in die Betreuung und Pflege älterer Menschen in Niederösterreich einbezogen.

Familienmitglieder und Freiwillige

Die Betreuung und teilweise auch die Pflege älterer Menschen, die zuhause wohnen, wird in Österreich zu mehr als 70 % von Angehörigen geleistet (vgl. IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, 2012, S.6). Frauen leisten dabei nach wie vor hauptsächlich die familiäre Pflege- und Betreuungsarbeit (vgl. Sardovar, K., Kügler, A., 2015). Vor allem im ländlichen Raum ist das Drei- bis Vier-Generationen-Wohnen im gleichen Haus oder auf dem gleichen Grundstück keine Seltenheit. Die Dienste der öffentlichen Hand werden ergänzend in Anspruch genommen. Aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels wird sich dies in Zukunft jedoch ändern:

- Das Verhältnis Alte zu Junge verändert sich - weniger Junge müssen mehr Alte versorgen
- Die Frauenerwerbsquote steigt - Frauen leisten jedoch nach wie vor hauptsächlich die familiäre Pflege- und Betreuungsarbeit, bei steigender Erwerbsquote ist das in vielen Fällen nicht mehr möglich
- vor allem im ländlichen Raum ziehen Junge aus den Heimatgemeinden weg oder pendeln aus und haben daher weniger Zeit für familiäre Betreuung und Pflege
- vor allem junge Frauen mit hohem Bildungsabschluss finden im ländlichen Raum wenige adäquate Jobs und wandern ab

Nachbarschaftshilfe sowie Besuchs- und Bringdienste durch Freiwillige sind vor allen in Gemeinden mit aktiven Vereinsleben ein weiteres Standbein der Alltagsbetreuung älterer Menschen.

Land Niederösterreich

Da betreuungs- und pflegebedürftige Menschen in der Regel die anfallenden Kosten nicht selbst finanzieren können, übernimmt das Land Niederösterreich über den Pflegefonds⁷ den Großteil der Finanzierung der beanspruchten Leistungen. Die Voraussetzung dafür ist die Pflegebedürftigkeit (= Anspruch auf Landes- oder Bundespflegegeld) sowie der Hauptwohnsitz im Bundesland Niederösterreich. Die Kostenbeiträge des Hilfeempfängers (= Eigenleistung) werden nach der Höhe des Einkommens berechnet und sind sozial gestaffelt (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2016). Herangezogen wird Pension, Pflegegeld und sonstiges Einkommen. Wenn Einkommen und Vermögen zur Abdeckung der Heimkosten nicht ausreichen, kommt das Land Niederösterreich über die Sozialhilfe bzw. als Träger der Mindestsicherung für den Restbetrag auf. Anträge auf Kostenübernahme können bei der Gemeinde, der Bezirksverwaltungsbehörde und bei der Landesregierung

⁷ Der Pflegefonds ist ein Zweckzuschuss an die Länder zur Sicherung und zum bedarfsgerechten Aus- und Aufbau des Betreuungs- und Pflegedienstleistungsangebotes in der Langzeitpflege. Ziel ist die Verbesserung des Pflegeangebotes sowie die Finanzierung von qualitätssichernden Maßnahmen und innovativen Projekten. Die Mittel für den Pflegefonds werden zu zwei Drittel vom Bund und zu einem Drittel von den Ländern und Gemeinden aufgebracht. Der Pflegefonds ist beim Sozialministerium eingerichtet und wird gemeinsam mit dem Finanzministerium verwaltet. Die Länder sind nach den Bestimmungen des Pflegefondsgesetzes verpflichtet, bis spätestens 31. Oktober eines jeden Jahres sogenannte Sicherungs-, Aus- und Aufbaupläne für das Folgejahr dem Sozialministerium vorzulegen. Dadurch wird im Hinblick auf die Zielsetzungen des Pflegefondsgesetzes bewirkt, dass die Länder regelmäßig Bedarfs- und Entwicklungspläne zur Langzeitpflege erstellen. Der Pflegefonds wurde eingerichtet, weil die Länder die Pflege nicht mehr finanzieren konnten.

eingbracht werden – Entscheidungen obliegen der Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. Niederösterreichisches Sozialhilfegesetz 2000 idgF. von 18.10.2016). Mit insgesamt 48 Standorten und rund 5.770 Pflege- und Betreuungsplätzen ist das Land NÖ der größte Pflegeheimbetreiber.

Träger der freien Wohlfahrt und sonstige Einrichtungen

In Niederösterreich sind fünf große Sozialorganisationen aktiv, die auf überregionaler Ebene eine große Palette mobiler sozialer Dienstleistungen anbieten: NÖ Hilfswerk, NÖ Volkshilfe, Caritas der Diözese St. Pölten, Caritas der Erzdiözese Wien, sowie das Österreichische Rote Kreuz. Die privaten Trägerorganisationen betreiben auch stationäre SeniorInnen- bzw. Pflegeheime oder betreutes Wohnen.

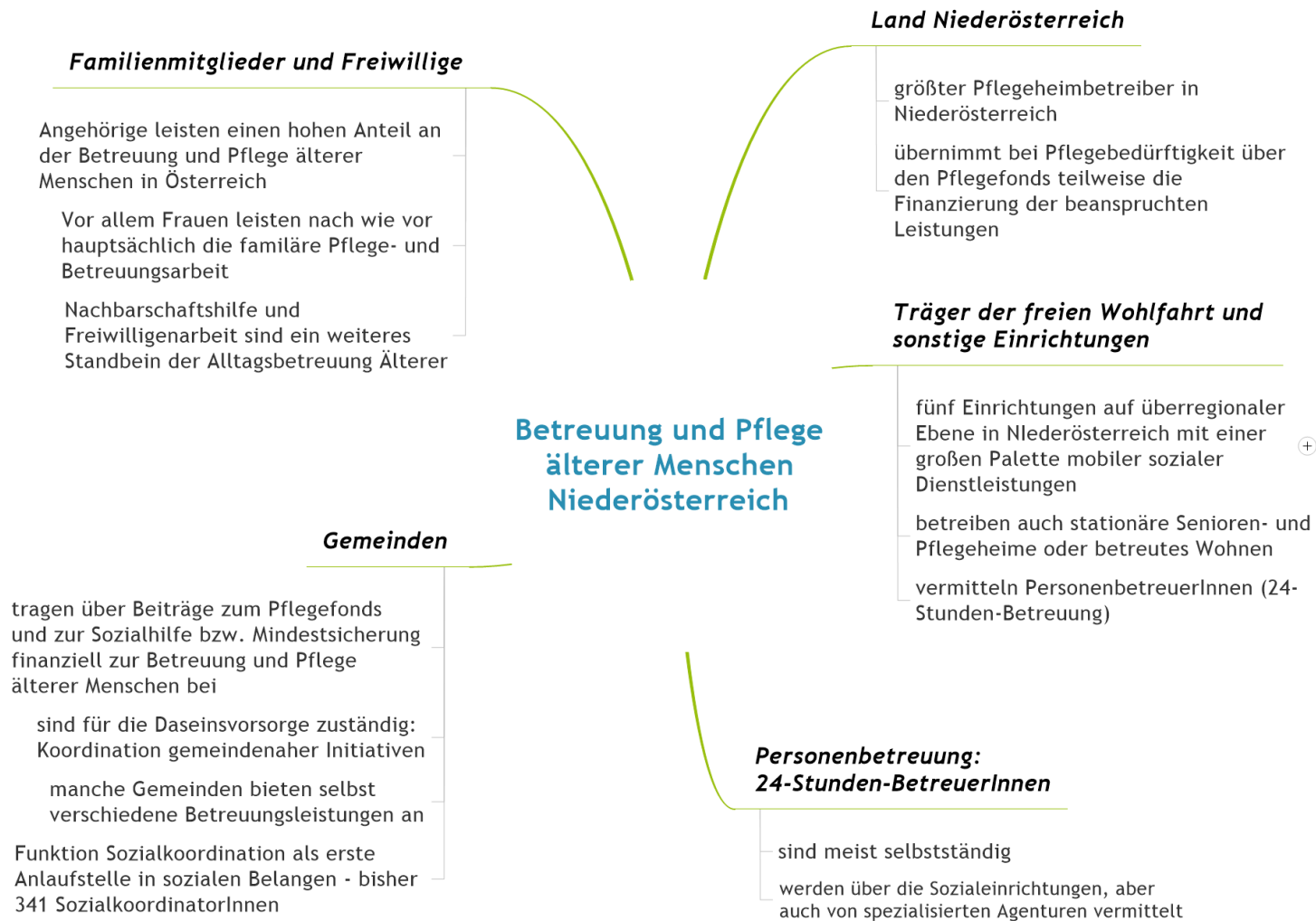
PersonenbetreuerInnen (24-Stunden-Betreuung), die ältere Menschen zu Hause betreuen und pflegen, sind meist selbstständig.

Gemeinden

Die Gemeinden sind nicht direkt für die Bereitstellung von Sozialhilfeleistungen zuständig, steuern aber über Beiträge zum Pflegefonds und zur Sozialhilfe bzw. Mindestsicherung einen finanziellen Anteil zur Betreuung und Pflege älterer Menschen bei. Die Kommunen sind aber sehr wohl für die Daseinsvorsorge zuständig. Sie haben eine wichtige Funktion in der Koordination von Betreuungsangeboten und gemeindenahen Initiativen und können so kommunal passende Angebote bereitstellen, die von der Landessozialplanung und den großen Sozialorganisationen nur am Rande berücksichtigt werden können.

In Niederösterreich wurde auf kommunaler Ebene im Jahr 2010 die Funktion „Sozialkoordination“ als erste Anlaufstelle in sozialen Belangen geschaffen: seitdem wurden 341 SozialkoordinatorInnen als Informations- und Vernetzungsdrehscheibe von der Landesakademie Niederösterreich (LAK) ausgebildet. Der letzte Lehrgang wurde im Juni 2015 abgeschlossen.

Abbildung 2: Zuständigkeiten und AkteurInnen bei der Betreuung und Pflege älterer Menschen in Niederösterreich



Quelle: Eigene Darstellung, 2017.

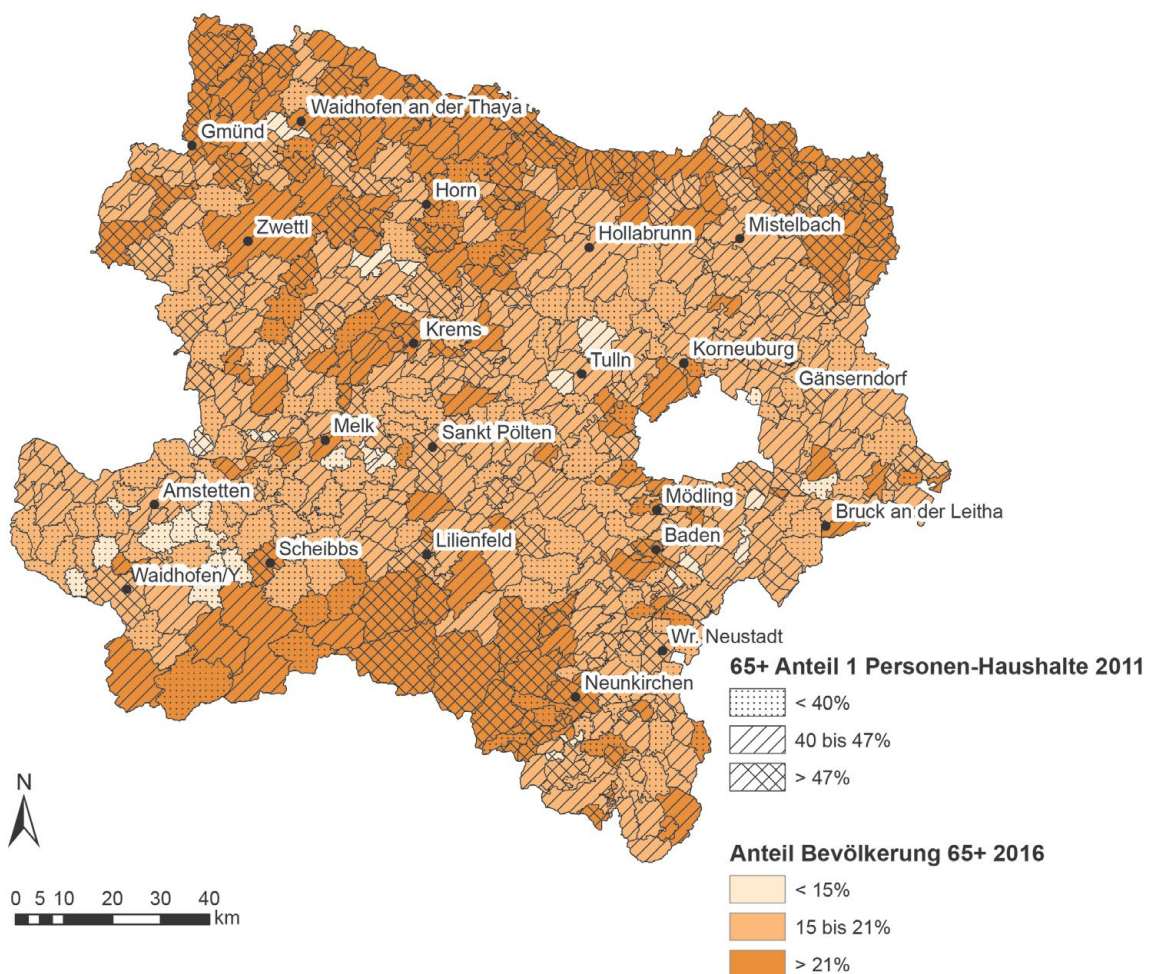
3 Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich

Handlungsbedarf ist alleine aufgrund des demografischen Wandels in ganz Niederösterreich gegeben: jede Gemeinde sollte sich überlegen, wie sie die Daseinsvorsorge für die älter werdende Bevölkerung sicherstellen kann. Wie bereits in Kapitel 1 Ausgangslage angesprochen, sind jedoch Gemeinden mit einem hohen Anteil älterer Menschen, die allein in nicht altersgerechten Häusern in Gemeinden mit aussterbendem Ortskern leben, von den Auswirkungen am stärksten betroffen und haben damit den höchsten Handlungsbedarf.

3.1 Wo wohnen besonders viele Ältere (allein)?

In der folgenden Karte wird die Altersstruktur der niederösterreichischen Gemeinden dargestellt. Diese zeigt einerseits den Anteil der über 65-Jährigen und andererseits den Anteil der Ein-Personen-Haushalte mit BewohnerInnen über 65 Jahren.

Abbildung 3: Wo wohnen besonders viele Ältere (allein)?



Datenquelle: Statistik Austria, 2016 über Land Niederösterreich; Eigene Darstellung, 2017.

Der Anteil der Bevölkerung mit über 65 Jahren ist vor allem im Norden des Wein- und Waldviertels, im westlichen Industrieviertel und im südlichen Mostviertel höher ist als in den restlichen Gemeinden. Die höchsten Anteile werden in Mitterbach am Erlaufsee (31 %), Langau (31 %), Semmering (30 %), Litschau (29 %) und Breitenstein (29 %) erreicht. Liegt der Anteil der Über-65-Jährigen in der Gemeinde bei mehr als 21 %, so gilt diese als „superalt“⁸. Es ist anzunehmen, dass hier der Bedarf an Dienstleistungen zur Alltagsunterstützung höher werden wird. Besonders hoch ist der Unterstützungsbedarf natürlich dann, wenn die älteren Personen alleine leben (Einpersonenhaushalt). Die Karte zeigt, dass in den grenznahen Gebieten des Wald- und Weinviertels sowie im inneralpinen Raum des südlichen Niederösterreich häufig mehr als die Hälfte der 65-Jährigen alleine wohnt. Die höchsten Werte werden in Altendorf (64 %), Großhofen (64 %), Semmering (61 %), Ringelsdorf-Niederabsdorf (59 %) und Hausbrunn (59 %) erreicht.

3.2 Wo sind die meisten nicht altersgerechten Häuser und Wohnungen?

Rund 90 % aller ÖsterreicherInnen, die älter als 60 Jahre sind, leben in ihrer gewohnten Umgebung. Trotz allgemein steigendem Wohnkomfort entsprechen die Häuser oder Wohnungen häufig nicht mehr ihren Bedürfnissen, da sie zu groß, in der Erhaltung zu teuer und/oder nicht altersgerecht und daher schwer alleine zu bewirtschaften sind. In diesem Zusammenhang weist die Studie „Hochaltrigkeit in Österreich – eine Bestandsaufnahme“ (Hörl et al., 2009) auf ein nicht auf den ersten Blick erkennbares Problem hin: „Die Tatsache, dass viele Personen über 75 Jahre im Eigentum oder in langjährigen, und daher oft günstigen Mietwohnungen leben, scheint gut, verschleiert aber auf den ersten Blick ein massives Problem: Zwar ist für sie der Wohnungsbedarf per se gedeckt. Handelt es sich aber um einkommensschwache hochaltrige Haushalte, so ist zum einen die Adaptierung der angestammten Wohnung, zum anderen eine Übersiedlung in eine moderne, aber teurere Wohnung in der Regel kaum durchführbar, weil nicht finanzierbar“. Der Wunsch, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen, ist dann aufgrund der finanziellen Belastungen nicht umsetzbar. Dabei gelten 16 % der Menschen ab 60 als armutsgefährdet – dem gegenüber steht eine Armutsgefährdungsquote von 11 % für Personen zwischen 18 und 59 (vgl. BMASK, Eiffe F.F. et al., 2012).

Deutsche ExpertInnen schätzen, „dass lediglich 1 bis 2 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht ist“ (Lihs, 2013: 126). Genaue Erhebungen gibt es auch für Österreich nicht. Überträgt man aber den Prozentsatz von 1 bis 2 % auf Österreich und bricht diesen Wert auf Niederösterreich herunter, können wir davon ausgehen, dass von 850.000 Wohnungen (Statistik Austria, 2011) nur etwa 17.000 altersgerecht sind. Dem gegenüber stehen rund 321.000 Personen in Niederösterreich, die im Jahr 2015 über 65 Jahre alt waren (Statistik Austria, 2015).

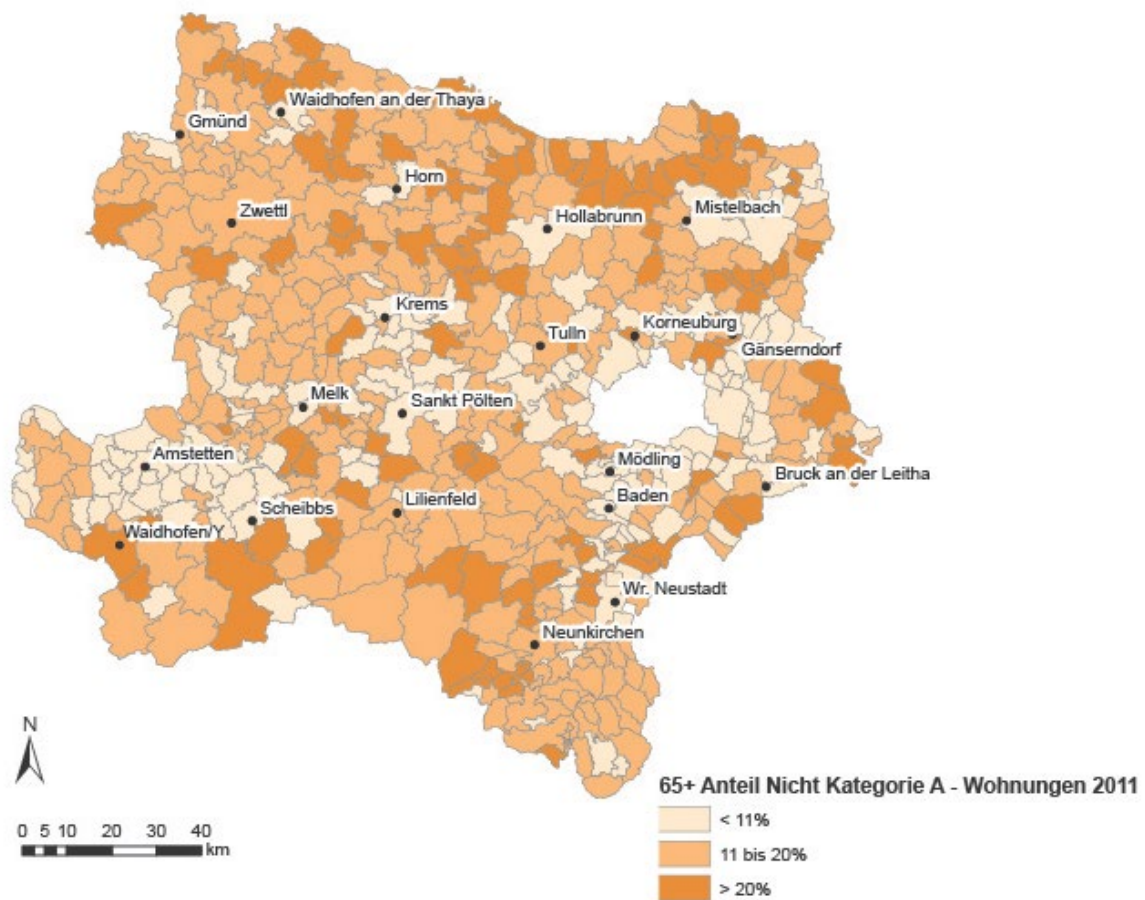
Um die Situation in Niederösterreich trotz der fehlenden Daten genauer zu untersuchen, nähern wir uns dieser Fragestellung über die Wohnungskategorie an. Denn noch immer gibt es alte Menschen, die in Häusern oder Wohnungen ohne Zentralheizung (Kategorie B), ohne Bad (Kategorie C) und sogar ohne WC im Inneren der Wohnung (Kategorie D) leben müssen. Und auch wenn eine Wohnungskategorie A noch nichts über die altersgerechte Ausstattung der betreffenden Wohnung aussagt,

⁸ Die Allianz-Versicherung untersuchte in einer 2016 veröffentlichten Studie den Anteil an über-65-Jährigen verschiedener Länder. Bei Werten ab ca. 21 % spricht man dabei von „superalten“ Ländern. Japan gehört als weltweit erstes Land bereits seit 2008 dazu, Italien folgte 2012, Deutschland 2014 und Griechenland 2015; Österreich wird diesen Status 2024 erreichen (vgl. <https://www.allianz.at/ueber-allianz/media-newsroom/news/aktuelle-news/20160601pa-superalt.html/>)

kann man jedenfalls davon ausgehen, dass Wohnungen der Kategorie B bis D nicht altersgerecht sind.

Die Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. zeigt die Verteilung der über 65-Jährigen in Nicht-Kategorie A- Wohnungen: bezogen auf die gesamte Anzahl an Wohnungen in einer Gemeinde ist der Anteil der Kategorie B, C oder D-Wohnungen im Norden und Süden Niederösterreichs am höchsten. Die höchsten Anteile weisen Gloggnitz (40 %), Drasenhofen (39 %), Ebergassing (38 %), Schrattenberg (36 %) und Marchegg (34 %) auf.

Abbildung 4: Wo sind besonders nicht altersgerechte Häuser und Wohnungen?



Datenquelle: Land Niederösterreich/Statistik Austria, 2011, Eigene Darstellung, 2017.

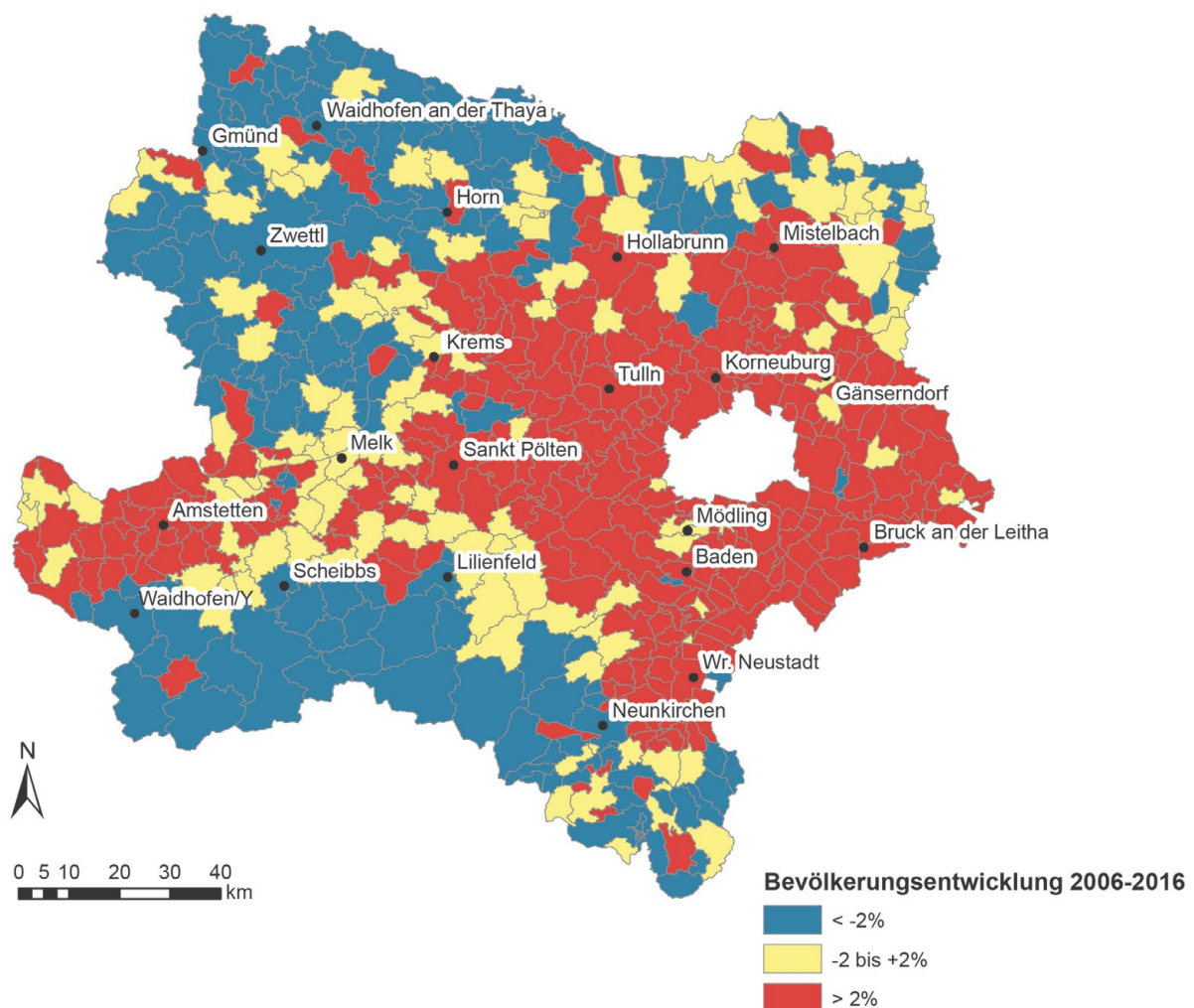
3.3 Wo muss man mit aussterbenden Ortskernen rechnen?

Aussterbende Ortskerne gibt es in vielen niederösterreichischen Gemeinden. Ein nach wie vor hohes Angebot an günstigem und verfügbarem Baugrund in den Randgebieten trägt dazu bei, dass Geschäftslokale und Wohnhäuser in den Ortskernen verlassen zurückbleiben - die Ortszentren veröden. In Zukunft werden aber auch die (Infra-)Strukturen vor Ort den Anforderungen einer immer älter werdenden Bevölkerung angepasst werden müssen - aus sozialen wie aus finanziellen Gründen. Aussterbende Ortskerne sind in vielen „schrumpfenden“ Gemeinden zu finden, die es nicht schaffen, die junge Generation zu halten, aber auch in Auspendlergemeinden, sogenannten „Schlaforten“. Sind in der Gemeinde keine Arbeitsplätze vorhanden, sind die EinwohnerInnen gezwungen, auszu-

pendeln. Die Wirtschaftskraft wird abgezogen und in die Arbeitsorte verlagert. Für Geschäfte und Gastronomie wird es dann schwierig, sich wirtschaftlich zu halten oder zu etablieren. Aussterbende Ortskerne sind unattraktiv als Standort und dem ersten Leerstand der Geschäfte folgt der nächste.

Verfügbare Daten bzw. flächendeckende Analysen zum Ortskernsterben in Niederösterreich gibt es jedoch nicht. Für eine Annäherung haben wir die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2016 herangezogen. Jene Gemeinden, die mit Schrumpfung konfrontiert sind, stehen mit großer Wahrscheinlichkeit auch einem aussterbenden Ortskern gegenüber. Die Gebiete mit der größten Schrumpfung sind große Teile des Waldviertels sowie das alpine Niederösterreich im südlichen Most- und Industrieviertel. Die Gemeinden mit der höchsten Schrumpfung sind Annaberg (15 %), Rosenberg-Mold (14 %), Waidmannsfeld (14 %), Mitterbach am Erlaufsee (14 %) und Priggwitz (13 %).

Abbildung 5: Wo muss man mit aussterbenden Ortskernen rechnen?



Datenquelle: Statistik Austria, 2016 über Land Niederösterreich, Eigene Darstellung, 2017.

3.4 Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten ist grundsätzlich in ganz Niederösterreich gegeben. Besonders dringend ist der Handlungsbedarf in jenen Gemeinden, bei denen mehrere Faktoren

zusammenspielen: besonders hoher Anteil an Über-65-Jährigen, die alleine leben und in Nicht-Kategorie-A Wohnungen wohnen, rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Um die Gemeinden mit dem höchsten Handlungsbedarf herauszuarbeiten, wurden die Datensätze (Anteil 65+, Anteil 65+ in Ein-Personen-Wohnungen, Anteil 65+ in Nicht Kategorie A-Wohnungen sowie die Bevölkerungsentwicklung) nach der Quantilen-Methode in jeweils drei Klassen gruppiert und summiert.

Tabelle 3: Berechnung des Handlungsbedarfs nach Datensatz

Anteil der 1 Personen-Haushalte 2011		Anteil der 65+ 2016		65+: Anteil Nicht-Kategorie A-Wohnungen 2011		Bevölkerungsentwicklung 2006-16	
Schwellenwert	Punkte	Schwellenwert	Punkte	Schwellenwert	Punkte	Schwellenwert	Punkte
20 %- <40 %	1p	11 % - <15 %	1p	0 % - <11 %	1p	-15 % - < -2 %	10p
40 % - 47 %	5p	15 % - 21 %	5p	11 % - 20 %	5p	-2 % bis +2 %	5p
>47 % - 64 %	10p	>21 % - 31 %	10p	>20 % - 40 %	10p	>2 % - 37 %	1p

Quelle: eigene Berechnung 2016.

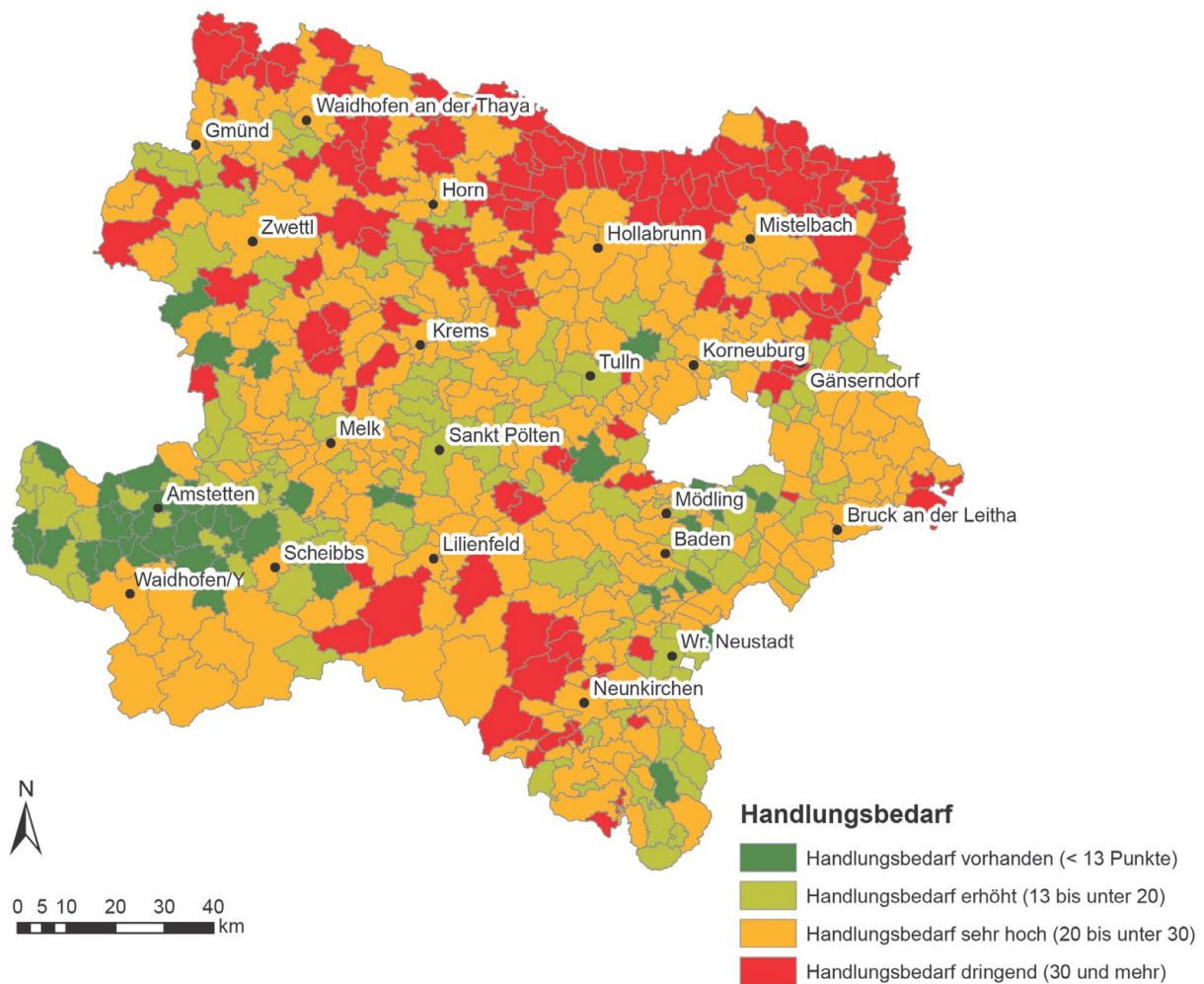
Je mehr Punkte eine Gemeinde erreicht, desto höher ist ihr Handlungsbedarf:

weniger als 13 Punkte	Handlungsbedarf vorhanden
13 bis < 19 Punkte	Handlungsbedarf erhöht
20 bis < 30 Punkte	Handlungsbedarf sehr hoch
mehr als 30 Punkte	Handlungsbedarf dringend

Die Darstellung des Handlungsbedarfs berücksichtigt noch nicht, ob und welche altersgerechten Wohnformen in den Gemeinden schon angeboten werden.

Die folgende Karte zeigt, dass ein „erhöhter“ und ein „sehr hoher Handlungsbedarf“ in nahezu ganz Niederösterreich gegeben ist. „**Dringenden Handlungsbedarf**“ haben insgesamt 128 niederösterreichische Gemeinden: **betroffen sind davon vor allem die grenznahen Weinviertler Gemeinden, viele Waldviertler Gemeinden, sowie der inneralpine Raum des südlichen Niederösterreichs.** Entlang der West- und Südachse sowie rund um Wien („Speckgürtel“) ist der Handlungsbedarf nur in einigen Ausnahmen (Maria Anzbach, Gablitz, Breitenfurt, Deutsch-Wagram) dringend.

Abbildung 6: Handlungsbedarfskarte zu Demografie und Ortskernbelebung

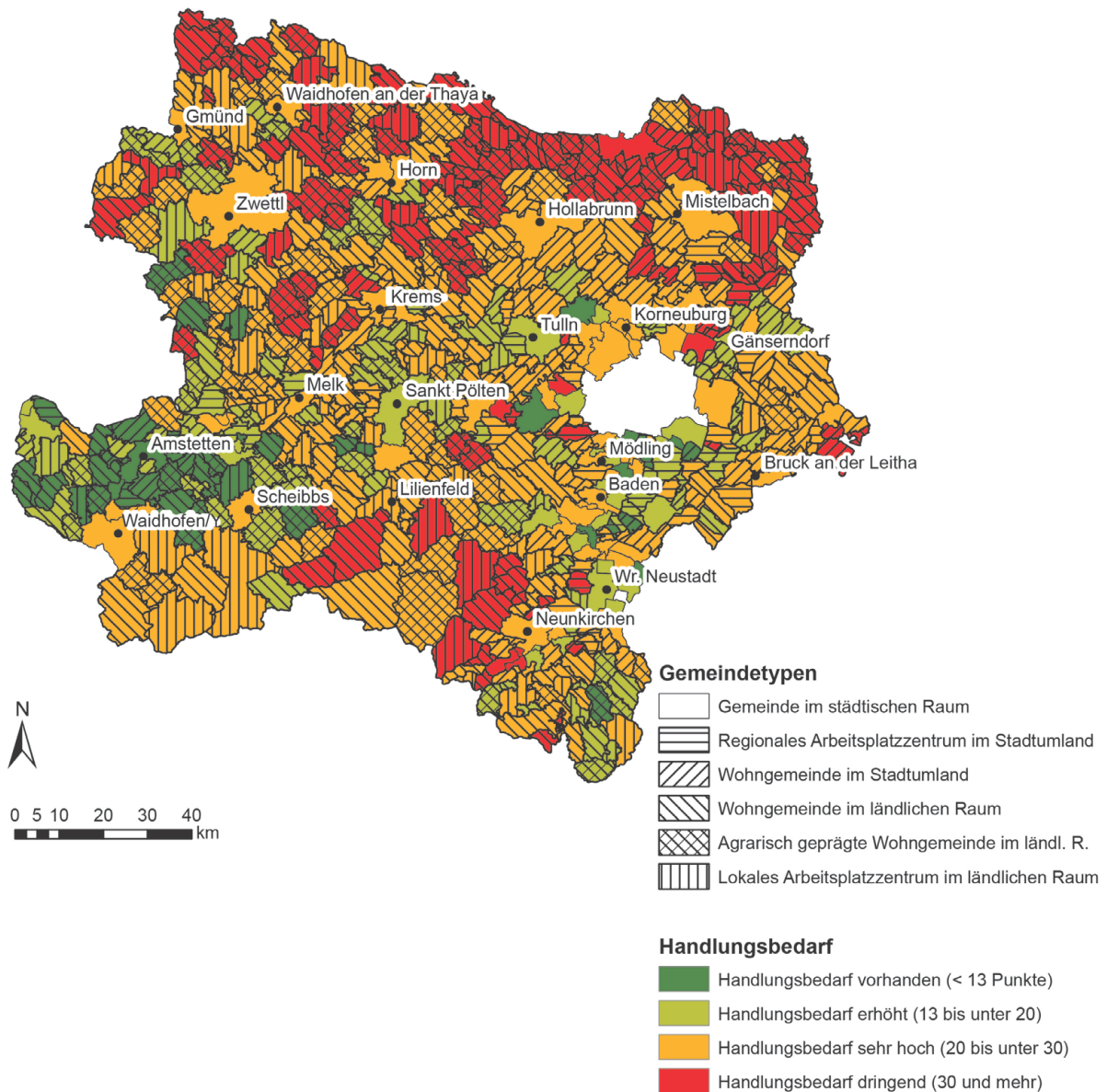


Datenquelle: Statistik Austria, 2016 über Land Niederösterreich, Eigene Darstellung, 2017.

Um den Handlungsbedarf noch näher zu analysieren, zeigt die folgende Abbildung eine Überlagerung des Handlungsbedarfs mit den Gemeindetypen (Schraffur) aus der Studie Raum- und Gemeindetypisierung für Niederösterreich (TU Wien, o.J.). Diese Studie unterteilt die Gemeinden Niederösterreichs in sechs verschiedene Gemeindetypen:

- Gemeinde im städtischen Raum
- Regionales Arbeitsplatzzentrum im Stadtumland
- Wohngemeinde im Stadtumland
- Wohngemeinde im ländlichen Raum
- Agrarisch geprägte Wohngemeinde im ländlichen Raum
- Lokales Arbeitsplatzzentrum im ländlichen Raum

Abbildung 7: Handlungsbedarfskarte vor dem Hintergrund der Raum- und Gemeindetypisierung Niederösterreichs



Quelle: TU Wien o.J., im Auftrag des Landes NÖ; Eigene Darstellung, 2017.

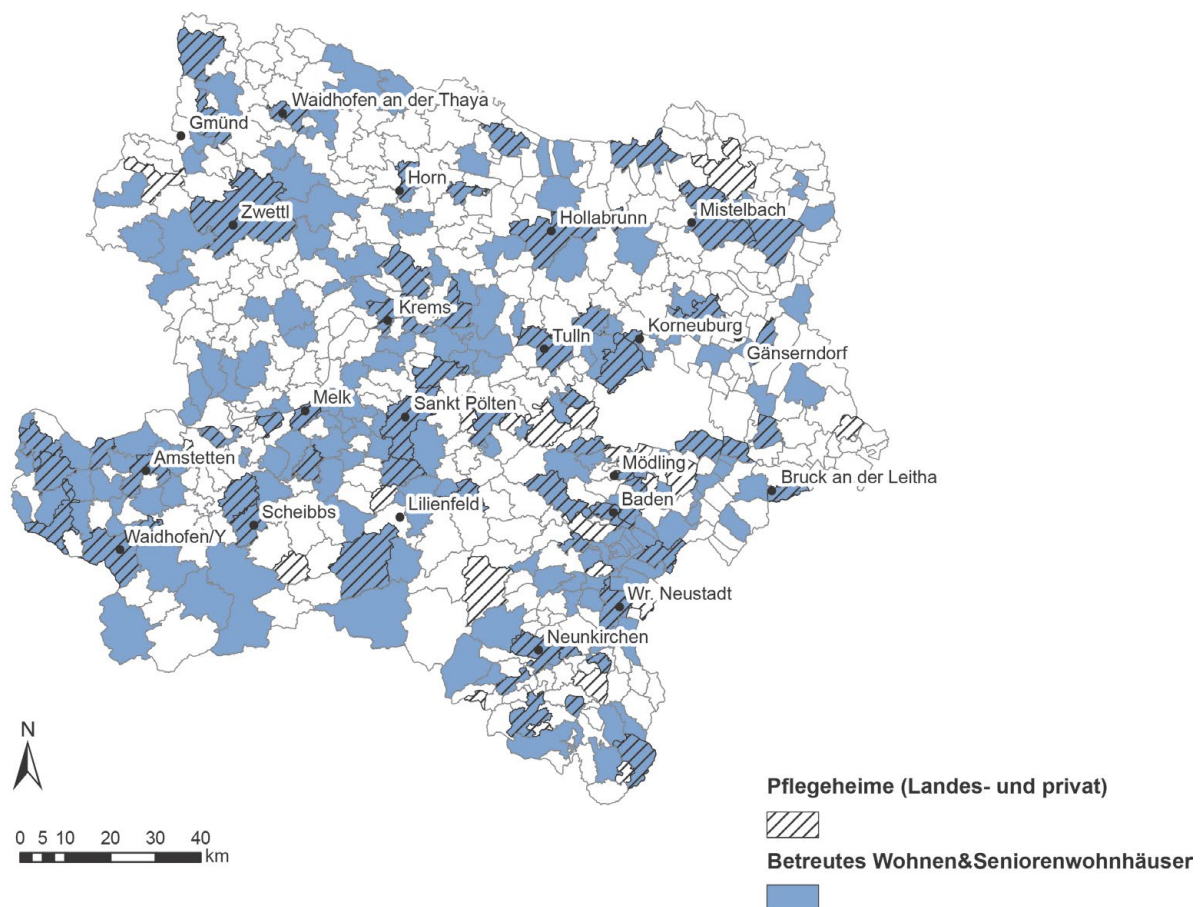
Die Karte zeigt, dass hoher Handlungsbedarf städtisch geprägte und ländliche Gemeinden gleichermaßen betrifft. **Dringender Handlungsbedarf besteht allerdings vor allem im ländlichen Raum:** Die Gemeinden mit dem höchsten Handlungsbedarf sind Drasenhofen (Lokales Arbeitsplatzzentrum im ländlichen Raum), Mönichkirchen (Wohngemeinde im ländlichen Raum), Hadres (Agrarisch geprägte Wohngemeinde im ländlichen Raum), Pernersdorf (Agrarisch geprägte Wohngemeinde im ländlichen Raum) und Poysdorf (Lokales Arbeitsplatzzentrum im ländlichen Raum) mit jeweils 40 Punkten.

Natürlich haben viele Gemeinden den Bedarf erkannt und bereits Wohnmöglichkeiten für Ältere geschaffen. Der Stand der Umsetzung im Bereich altersgerechtes Wohnen in Niederösterreich lässt

sich daraus ablesen, in welchen Gemeinden über die niederösterreichische Wohnbauförderung „betreutes Wohnen“ bzw. „SeniorInnenwohnhausanlagen“ (Vorgängermodell) umgesetzt wurde⁹. Allerdings ist aufgrund der Datenlage eine Aussage über die Größe der jeweiligen Anlage (z. B. Anzahl der Wohnungen oder BewohnerInnen) sowie über deren Standort- und Betreuungsqualität nicht möglich. Unsere Analyse bezieht sich also allein darauf, wie der Abdeckungsgrad mit spezifischen SeniorInnenwohnseinrichtungen in Niederösterreich ist, das heißt wie viele Gemeinden zumindest über ein gefördertes Wohnobjekt für SeniorInnen (SeniorInnenwohnhausanlage und/oder betreutes Wohnen) verfügen.

Die folgende Karte gibt eine Übersicht in welchen NÖ Gemeinden es bereits Pflegeheime oder betreutes Wohnen und Seniorenwohnhäuser gibt

Abbildung 8: Pflegeheime, betreutes Wohnen und Seniorenwohnhäuser in Niederösterreichs Gemeinden



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung (2016), Abt. Landeskrankenanstalten und Landesheime; Eigene Darstellung, 2017

Da die Gemeindegröße einen erheblichen Einfluss auf die Ausstattung mit vorhandener oder möglicher Versorgungsinfrastruktur hat und dies wiederum ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung von Wohnprojekten ist, haben wir die Gemeinden nach Größenklassen unterschieden. Ebenfalls

⁹ Anmerkung: einige Gemeinden verfügen über Senioren-Wohneinrichtungen, die nicht in dieser Liste aufscheinen, da sie nicht gefördert wurden, insbesondere sogenannte „Seniorenresidenzen“. Über diese Projekte liegen allerdings keine niederösterreichweiten Daten vor. Man kann aber davon ausgehen, dass es insgesamt nur eine sehr geringe Anzahl nicht geförderte Projekte im Bereich betreutes Wohnen in Niederösterreich gibt.

berücksichtigt haben wir das Vorhandensein von Pflegeheimen, da ohne diese das Bild nicht vollständig ist: oftmals wird betreutes Wohnen auch in Pflegeheimen angeboten und sie sind als mögliche Wohneinrichtung für SeniorInnen mit höherem Pflegebedarf unerlässlich.

Tabelle 4: Übersicht betreutes Wohnen und SeniorInnenwohnhausanlagen in Niederösterreich

Gemeindegröße	Anzahl Gemeinden in NÖ	Gemeinden mit geförderten SeniorInnenwohnhausanlagen bzw. betreutem Wohnen		Gemeinden mit Pflegeheim	
		Absolut	%	Absolut	%
Kleingemeinden (unter 2.000 EW)	335	55	16 %	9	3 %
Mittlere Gemeinden (zw. 2.000 und 5.000 EW)	172	105	61 %	24	14 %
Großgemeinden (über 5.000 EW)	66	52	79 %	51	77 %
Gesamt	573	292	51 %	84	15 %

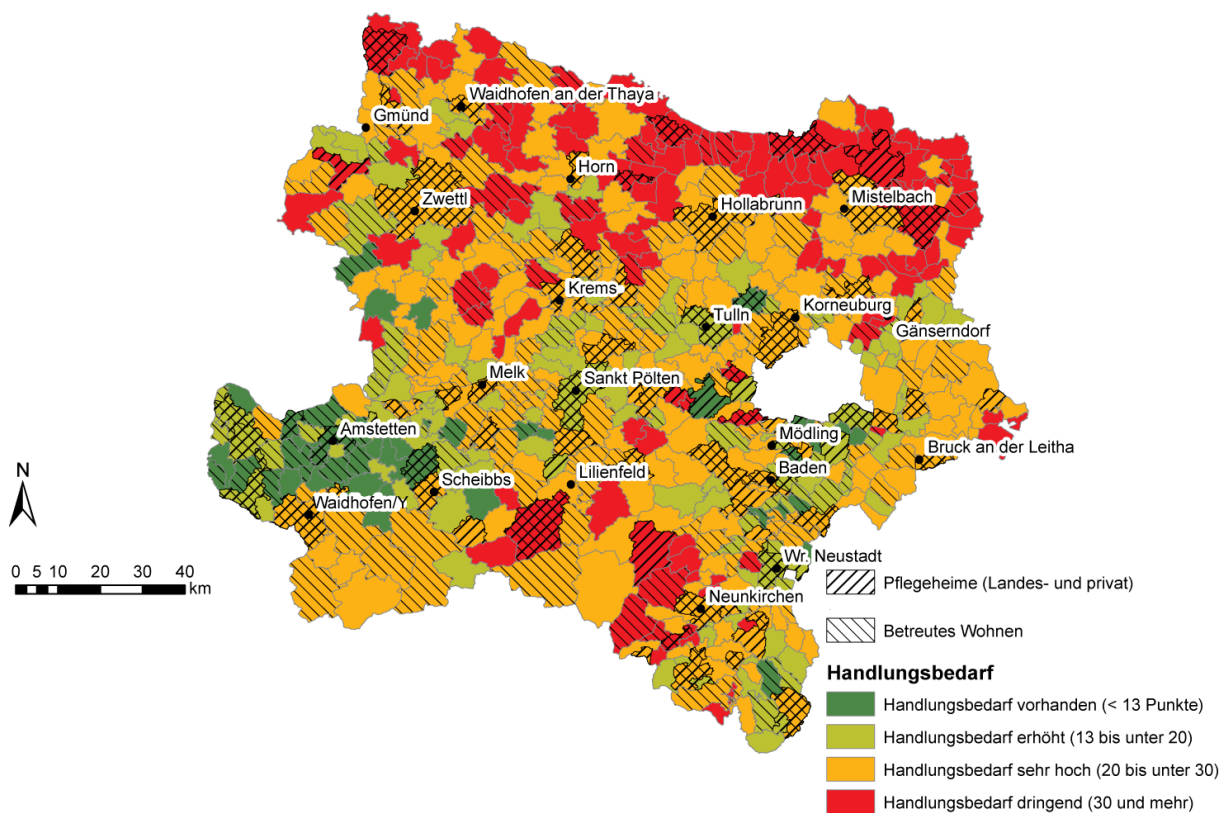
Quelle: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Wohnservice (Stand: Dezember 2016).

Etwa die Hälfte der niederösterreichischen Gemeinden bieten betreutes Wohnen und/oder eine SeniorInnenwohnhausanlage an. Wenig überraschend zeigt sich, dass nur etwa jede 6. kleine Gemeinde in Niederösterreich über ein derartiges Angebot verfügt. Dies ist vermutlich neben deren geringerem finanziellen Spielraum auch den Anforderungen der Wohnbauförderung hinsichtlich erreichbarer Nahversorgung geschuldet. Auch die mittleren Gemeinden sind weit von einem flächendeckenden Wohnangebot für SeniorInnen entfernt, aber immerhin bieten 60 % der mittleren Gemeinden betreutes Wohnen oder ein SeniorInnenheim für ihre BewohnerInnen an.

Interessanterweise bieten auch nicht alle großen Gemeinden betreutes Wohnen an, wobei sich diese Lücken auffallend oft in unmittelbarer Nähe Wiens befinden, wie zum Beispiel in Vösendorf, Pressbaum, Maria Enzersdorf, Purkersdorf, Groß-Enzersdorf, Gerasdorf bei Wien oder Perchtoldsdorf¹⁰. Grund für diese Lücken könnte sein, dass viele der großen Gemeinden (77 %) bereits Standort eines Landes- oder privaten Pflegeheimes sind und daher der Handlungsbedarf als nicht so groß erachtet wurde. Ein weiterer Grund für das fehlende Angebot könnte die Nichtverfügbarkeit (oder Nichtfinanzierbarkeit) entsprechender zentrumsnaher Immobilien sein.

¹⁰ Ein Betreutes Wohnprojekt ist in einigen dieser Gemeinden derzeit (Dezember 2016) in Planung bzw. Umsetzung.

Abbildung 9: Versorgungslücken - Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf ohne betreutes Wohnen oder Pflegeheim



Datenquelle: Statistik Austria, Amt der NÖ Landesregierung (2016), Abt. Landeskrankenanstalten und Landesheime; Eigene Darstellung, 2017.

Aus der Verschneidung sämtlicher vorliegender Informationen ergeben sich für Niederösterreich Versorgungslücken in 92 vorwiegend kleinen niederösterreichischen Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf, die weder Betreutes Wohnen (bzw. Seniorenwohnanlagen) anbieten noch Standort eines Pflegeheimes sind. Stark betroffen ist das nördliche Weinviertel mit den Bezirken Mistelbach (19 Gemeinden), Hollabrunn (12 Gemeinden) und Gänserndorf (11 Gemeinden).

Das Waldviertel zeigt diese Versorgungslücken trotz dringendem Bedarf vor allem in den Bezirken Horn, Waidhofen und Gmünd, wenn auch in geringerem Ausmaß als das Weinviertel. Denn einige Gemeinden im Waldviertel bieten betreutes Wohnen an.

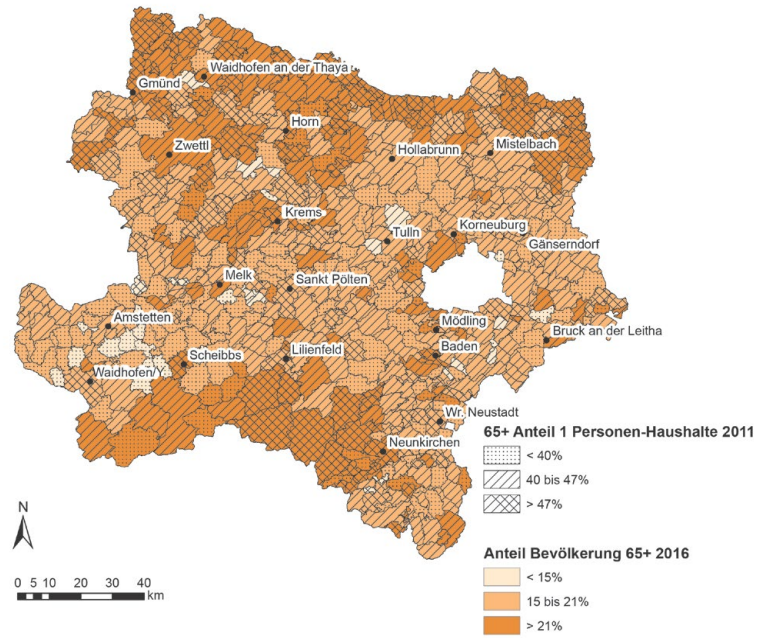
Im südlichen Niederösterreich ist vor allem der Bezirk Neunkirchen mit neun Gemeinden betroffen. Mit Gmünd, Gerasdorf bei Wien, Groß-Enzersdorf und Sieghartskirchen sind auch vier große Gemeinden (über 5.000 EinwohnerInnen) mit zwar keinem dringendem, aber doch sehr hohem Handlungsbedarf weder mit betreutem Wohnen noch mit einem Pflegeheim versorgt.

Tabelle 5: Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf ohne betreutes Wohnen oder Pflegeheim (Stand Dezember 2016)

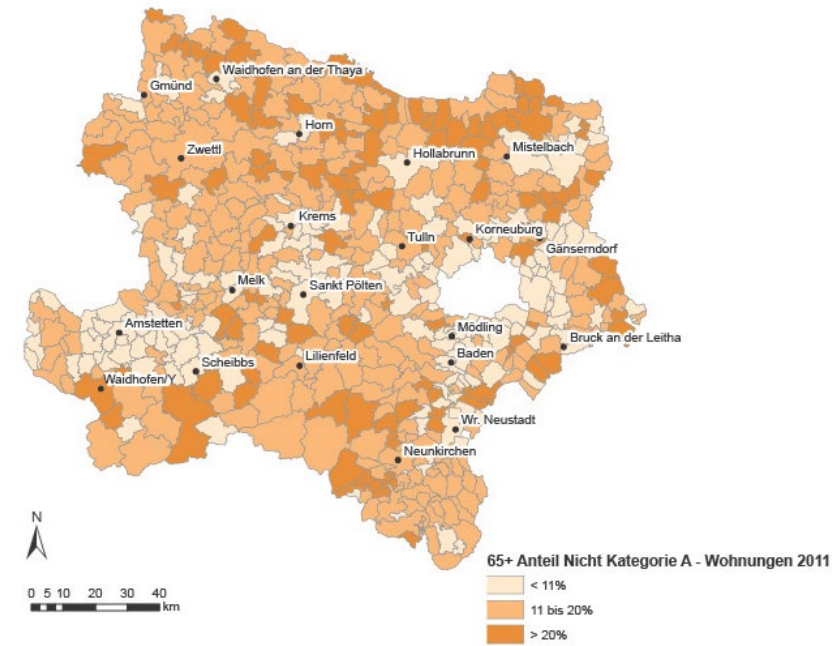
Bezirk	Gemeinde
Bruck an der Leitha	Berg, Hundsheim, Prellenkirchen
Gänserndorf	Bad Pirawarth, Drösing, Ebenthal, Hauskirchen, Hohenau an der March, Hohenruppersdorf, Jedenspeigen, Matzen - Raggendorf, Neusiedl an der Zaya, Spannberg, Velm - Götzendorf
Gmünd	Amaliendorf - Aalfang, Eggern, Eisgarn, Bad Großpertholz, Haugschlag, Kirchberg am Walde, Reingers
Hollabrunn	Alberndorf im Pulkautal, Hardegg, Hohenwarth - Mühlbach am Manhartsberg, Mailberg, Nappersdorf - Kammersdorf, Pernersdorf, Ravelsbach, Retzbach, Schrattenthal, Seefeld - Kadolz, Sitzendorf an der Schmida, Zellerndorf
Horn	Brunn an der Wild, Geras, Meiseldorf, Pernegg, Röschitz, Straning - Grafenberg
Korneuburg	Großrußbach
Krems	Aggsbach, Albrechtsberg an der großen Krems, Krumau am Kamp, Rosatz - Arnsdorf, Schönberg am Kamp
Lilienfeld	Annaberg, Kleinzell
Melk	Dorfstetten
Mistelbach	Bernhardsthal, Bockfließ, Drasenhofen, Falkenstein, Fallbach, Gaubitsch, Gnadendorf, Groß-Engersdorf, Großharras, Großkrut, Herrnbauergarten, Kreuttal, Neudorf bei Staatz, Niederleis, Rabensburg, Schrattenberg, Staatz, Stronsdorf, Unterstinkenbrunn, Ottenthal
Neunkirchen	Aspang-Markt, Buchbach, Enzenreith, Grünbach am Schneeberg, Mönichkirchen, Schottwien, Seebenstein, Willendorf, Würflach
St. Pölten	Brand - Laaben, Loich, Stössing
Tulln	Großriedenthal, Muckendorf - Wipfing
Waidhofen an der Thaya	Gastern, Karlstein an der Thaya, Kautzen, Ludweis - Aigen, Waldkirchen an der Thaya
Wiener Neustadt	Miesenbach, Waidmannsfeld
Zwettl	Göpfritz an der Wild, Rappottenstein, Waldhausen

Abbildung 10: Überblick Indikatoren und Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich

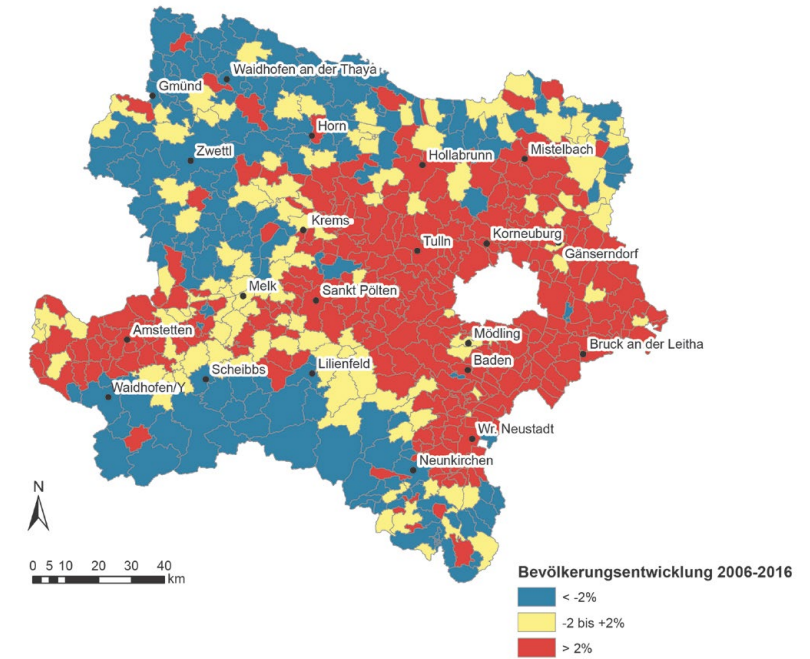
Wo wohnen besonders viele Ältere (allein)?



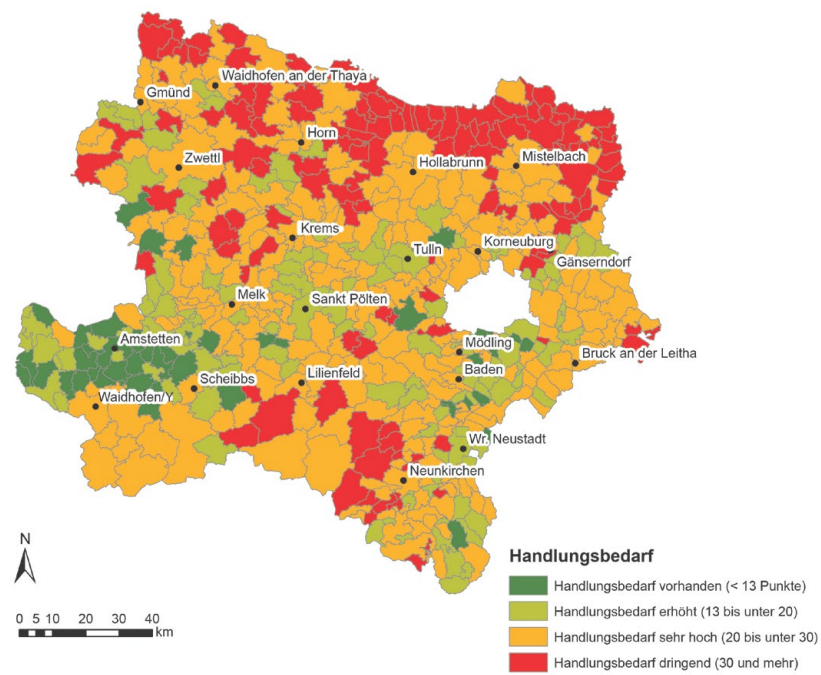
Wo sind die meisten nicht altersgerechten Häuser und Wohnungen?



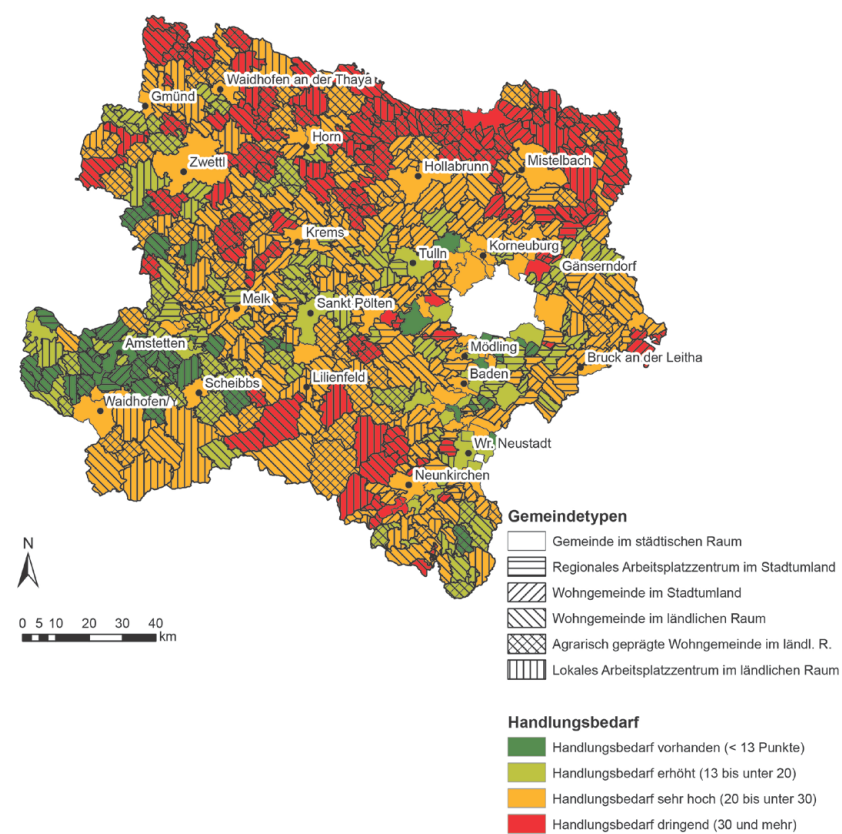
Wo muss man mit aussterbenden Ortskernen rechnen?



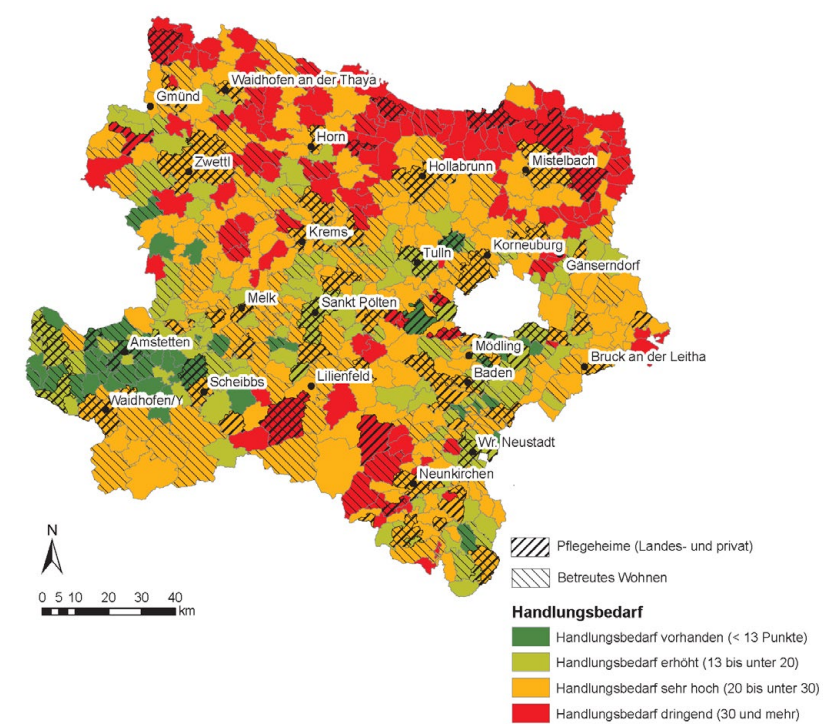
Handlungsbedarfskarte zu Demografie und Ortskernbelebung



Handlungsbedarfskarte vor dem Hintergrund der Raum- und Gemeindetypisierung NÖ



Versorgungslücken - Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf ohne betreutes Wohnen oder Pflegeheim



Datenquellen: Statistik Austria, 2016 über Land Niederösterreich, Statistik Austria 2011, TU Wien o.J., Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Wohnservice (Stand Dezember 2016), Amt der NÖ Landesregierung (2016), Abt. Landeskrankenanstalten und Landesheime; Eigene Darstellung, 2017.

4 Adäquate Wohnformen für ältere Menschen

4.1 Ansprüche älterer Menschen an ihre Wohnsituation

In den letzten Jahrzehnten haben sich die Ansprüche der SeniorInnen an ihre Wohnsituation sehr stark gewandelt. Die „jungen Alten“ sind heute im Durchschnitt deutlich später von Gebrechen, Hilfsbedürftigkeit und Vereinsamung betroffen als frühere Generationen. Statt der reinen „Standardversorgung“ stehen zunehmend die individuelle Lebensgestaltung und die Selbstständigkeit im Vordergrund.

Das lang bewohnte Zuhause zu verlassen, ist im Alter nicht leicht. So wohnen in Deutschland „[...] 93 % der über 65-Jährigen in einer normalen Wohnung. Lediglich ein vergleichsweise geringer Anteil älterer Menschen lebt also in Alters- oder Pflegeheimen, gemeinschaftlichen Wohnformen oder in Angeboten des Betreuten Wohnens“ (BMVBS, 2011 nach Lihs, 2013: 126).

Verschiedene Befragungen haben ergeben, dass die grundsätzliche Bereitschaft Älterer zu einem Umzug überraschend hoch ist. Bei einer schriftlichen Befragung in Sierning in Oberösterreich im Jahr 2008 gaben 37 Prozent der GemeindegängerInnen im Alter zwischen 60 und 75 Jahren an, im Bedarfsfall in eine neue, kleinere Wohnung umziehen zu wollen (vgl. Volkshilfe Österreich und Pensionistenverband Österreichs, 2009).

Zu einem ähnlichen Ergebnis kam eine breit angelegte Befragung (vgl. Krings-Heckemeier, 2006), die 2006 in Deutschland durchgeführt wurde. Diese belegt, dass rund ein Drittel der über 50-Jährigen bereit ist, ihre Wohnsituation durch einen Umzug zu verändern („Umzügler“). Davon suchen wiederum zwei Drittel „normale“ Wohnungen ohne Service oder Betreuungs- oder Pflegedienstleistungen. Ein weiteres Drittel möchte eher den Bestand, das heißt die eigene Wohnung oder das eigene Haus altersgerecht adaptieren („Bestandsoptimierer“). Dies sind vor allem Wohneigentümer mit gehobenem Monatseinkommen (2.000 bis 4.000 Euro netto).

Tabelle 6: Altersprofile der Bestandsoptimierung

	Bestandsoptimierer
„Alte Junge“ (50 bis 60 Jährige)	optimieren ihre Wohnung/ihr Haus, um die Lebensqualität zu verbessern typische Anlässe: Auszug der Kinder aus dem Elternhaus typische Maßnahmen: Zusammenlegung von Zimmern
„Junge Alte“ (60 bis 70-Jährige)	verbessern die Wohnqualität, um bequemer wohnen zu können
„Mittelalte Alte“ (70 bis 80-Jährige)	rüsten um, um auch mit eingeschränkter Mobilität wohnen bleiben zu können
„Alte Alte“ (80 Jahre und älter)	rüsten so um, dass sie bei Hilfs-/ Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben können (z. B. auf einer Ebene wohnen)

Quelle: Krings-Heckemeier, 2006.

Die übrigen 30 % sind noch unentschlossen - wobei von diesen „Passiven“ nur wenige eine Notwendigkeit zur Adaptierung oder zum Umzug sehen.

Es ist aber durchaus sinnvoll, sich aktiv mit seiner derzeitigen Wohnsituation sowie seinen Wünschen und Bedürfnissen auseinanderzusetzen. Denn spätestens im hohen Alter reduziert sich der räumliche

Aktionsradius der meisten Personen - aus körperlichen, psychischen oder sozialen Gründen (vgl. Hörl, 2009). Die Studie kommt weiters zu dem Schluss, dass durch den sinkenden Aktionsradius die emotionale Bindung an die eigene Wohnung noch verstärkt wird. Deswegen werden oft auch Mängel und Sicherheitsrisiken in Kauf genommen, die mit einer fehlenden Altersgerechtheit einhergehen, beispielsweise dass die Badewanne nicht mehr benutzt wird, weil der Rand zu hoch ist.

Die Anpassung der Wohnsituation ist schon aus Gründen des höheren Komforts sinnvoll, aber auch um Unfälle zu verhindern. Oft reicht eine ausreichende Beleuchtung, da im Alter sehr häufig die Sehfähigkeit nachlässt, rutschfeste Beläge zur Vermeidung von Stürzen oder ausreichend Platz im Vorzimmer, um auch bei nachlassender Trittsicherheit an abgestellten Einkäufen und ausgezogenen Schuhen sicher vorbei zu kommen und eine Sitzgelegenheit aufstellen zu können. Eine gute Information über Umbau- und Sicherheitsmaßnahmen wird durch umfassende Beratungsmöglichkeiten angeboten, beispielsweise in den Landesstellen des Sozialministeriumservice.

So enthält die Broschüre „Sicher wohnen - besser leben“ des Sozialministeriums¹¹, die sich an ältere Menschen richtet, viele Tipps zur Sicherheit, wie beispielsweise die Beseitigung bzw. Entschärfung von Stolperfallen wie Teppichen und anderen Unfallgefahren (rutschige Beläge, schlechte Beleuchtung, Kabel). In dieser Broschüre werden zudem **bauliche Maßnahmen für mehr Sicherheit und Komfort** im gesamten Wohnraum vorgeschlagen:

- Beseitigung von Türschwellen und Niveauunterschieden
- Verbreiterung von Fluren und Türen
- Einbau einer modernen Heizung
- Installation benutzerfreundlicher Armaturen und Beschläge (z. B. gut erreichbare Fenstergriffe)
- eine gut zu öffnende Wohnungstür mit einem Türschloss oberhalb des Türgriffs (kein Bücken beim Aufschließen)
- Verwendung von Sicherheitstüren ohne zusätzliche Schlösser, damit Befugte und Helfer die Türe im Notfall rasch öffnen können
- Gegensprechanlagen dort anbringen, wo man sich am häufigsten aufhält.

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass alle Menschen - egal ob alt oder jung - ein selbstbestimmtes Leben führen wollen. Dieses Bedürfnis gelangt dann an seine Grenzen, wenn es den Betroffenen nicht mehr möglich ist wahrzunehmen, zu entscheiden oder mitzuteilen, was sie möchten. Zusätzlich gibt es auch physische Einschränkungen der Selbstbestimmtheit, zum Beispiel die mangelnde Erreichbarkeit von Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Gemeinschaftsleben bei nachlassender Mobilität. In diesem Fall ist die mangelnde Selbstbestimmtheit darauf zurückzuführen, dass die gewünschten Angebote für den/die Betroffenen schlicht nicht erreichbar sind. Was als erreichbar angesehen wird, ist vom Gesundheitszustand (und damit vom Alter) des Einzelnen, von der Verfügbarkeit von Verkehrsmitteln und von der Qualität der Verkehrsanlagen abhängig.

Ausschlaggebend für die Altersgerechtheit einer Wohnung/eines Hauses sind daher nicht nur die baulichen Gegebenheiten allein, auch wenn diese naturgemäß eine große Rolle spielen. Wichtig sind darüber hinaus die Wohnumgebung und die Erreichbarkeit von Versorgungs-, aber auch Freizeitmöglichkeiten sowie die Verfügbarkeit von Unterstützung und Hilfe im Bedarfsfall.

¹¹ Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Sicher wohnen - besser leben, Wien 2014

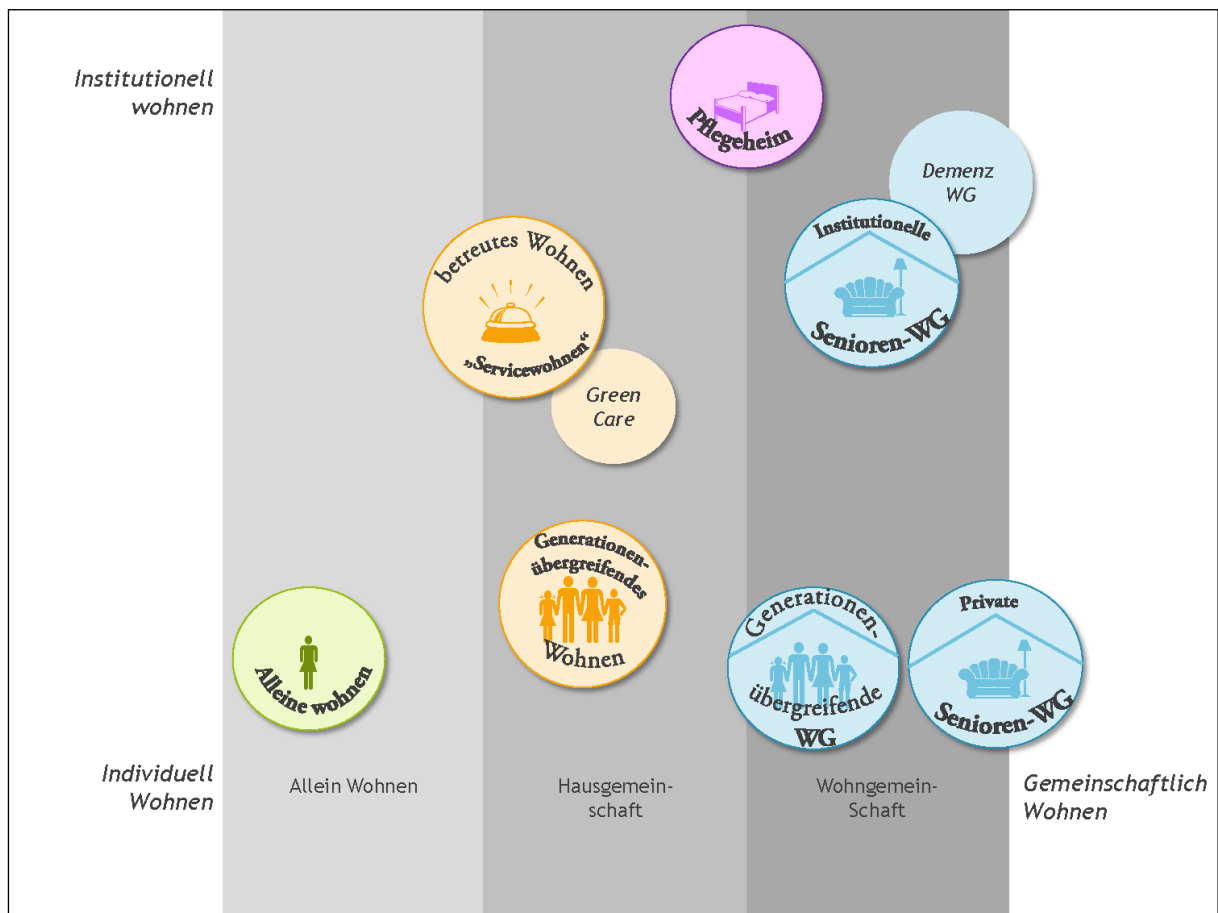
Ein mangelhaftes Wohnumfeld bzw. mangelhafte Erreichbarkeiten können nur teilweise mit Unterstützung und Hilfe vor Ort kompensiert werden. Wird einem älteren Menschen, der die Nahversorgungseinrichtungen nicht mehr allein erreichen kann, der gesamte Einkauf abgenommen, fällt der soziale Austausch im Geschäft weg und die Möglichkeit, selbst auswählen zu können. Letztlich wird damit die Selbstständigkeit des Betroffenen beschnitten und Vereinsamung gefördert. Ein Wohnumfeld hingegen, das älteren, weniger mobilen Menschen die Verrichtung der täglichen Besorgungen und eine Freizeitgestaltung ermöglicht, leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt ihrer Selbstständigkeit und Sozialkontakte.

4.2 Wohnformen im Alter

Die Gruppe der Älteren ist sehr heterogen und zum altersgerechten Wohnen gibt es eine große Vielfalt von Ideen, Konzepten oder bereits umgesetzten Projekten. Je nach Betreuungs- bzw. Pflegebedarf kommen verschiedene Varianten in Betracht: angefangen von Wohnen zuhause mit mobiler Betreuung aber auch gemeinschaftliche Wohnformen wie betreutes/betreubares Wohnen, Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnen.

Die folgende Abbildung zeigt, wie die im vorigen Kapitel dargestellten, unterschiedlichen Wohnformen sich im Spannungsfeld zwischen gemeinschaftlichem und individuellem Wohnen bzw. zwischen Allein und institutionell Wohnen positionieren lassen.

Abbildung 11: Verschiedene altersgerechte Wohnformen



Quelle: Eigene Darstellung, 2017.

Eine einheitliche Begriffs-Definition altersgerechter Wohnformen gibt es nicht. Im Folgenden werden die verschiedenen Wohnformen **aus der Sicht älterer BewohnerInnen** mit ihren wesentlichen Kennzeichen beschrieben:

Alleine wohnen als Single oder Paar



Bei dieser - am weitesten verbreiteten Wohnform - leben ältere Personen als Singles oder Paar im Einfamilienhaus bzw. ihrer Wohnung in Eigentum oder Miete.

Alltagsbetreuung bzw. Pflege kann durch in der Nähe wohnende Angehörige oder auch Nachbarn sowie durch mobile soziale Dienste, Tageszentren oder 24-Stunden-Betreuung erfolgen. Dies ist jedoch von der regionalen Verfügbarkeit dieser Dienste abhängig. Bauliche Anpassungen sind oft notwendig, damit die BewohnerInnen auch im hohen Alter zuhause wohnen können. Bis zu welchem Grad das notwendig ist, hängt von den individuellen Ansprüchen der BewohnerInnen, von den finanziellen Möglichkeiten und vom Zustand des Hauses bzw. der Wohnung ab.

Bei einer entsprechenden Wohnungsgröße gibt es die Möglichkeit, betreuenden bzw. pflegenden Personen einzelne Räume zu überlassen (siehe Wohnform generationenübergreifendes Wohnen mit gemeinsamer oder eigener Haushaltsführung) oder eine Wohngemeinschaft mit anderen SeniorInnen einzurichten (siehe Wohnform Senioren-WG).

Vorteile:

- meist ist dies auch der bisherige Wohnort: die gewohnte Wohnung und Umgebung, das damit verbundene Gefühl der Sicherheit und Geborgenheit sowie soziale Kontakte bleiben erhalten
- Alltagsunterstützung durch vertraute Personen ist möglich, sofern diese in der Nähe wohnen

Nachteile:

- hohes Risiko zu vereinsamen, vor allem wenn keine vertrauten Personen in der Nähe wohnen (Wegzug der Kinder, Tod des Partners und der Freunde)
- Private und professionelle Unterstützungsleistungen müssen aktiv eingefordert werden und sind mit einem relativ hohen organisatorischen Aufwand verbunden
- In dezentraler Lage sind Nahversorgung und soziale Infrastruktur schwer erreichbar und damit kann auch das soziale Leben eingeschränkt sein, Hilfe muss häufiger angefordert werden
- Bestehende Wohnungen und Häuser sind oft nicht altersgerecht ausgestattet
- Bei großen Wohnungen und vor allem bei Einfamilienhäusern mit Garten ist der Arbeitsaufwand zur Erhaltung sehr hoch, aber auch die damit verbundenen Kosten

Generationenübergreifende Wohngemeinschaften - Wohnen bei Angehörigen



Bei dieser Wohnform wohnen Menschen verschiedenen Alters unter einem Dach mit gemeinsamer Haushaltsführung - im Normalfall sind das Familienangehörige. In manchen Fällen überlassen ältere

Menschen auch fremden Personen Wohnraum im eigenen Haushalt gegen Alltagsunterstützung. Wie beim allein wohnen gilt, dass die Anpassung der baulichen Strukturen in vielen Fällen notwendig ist, um die Sicherheit und Lebensqualität auch den älteren BewohnerInnen bzw. bei Mobilitätseinschränkungen gewährleisten zu können.

Die Alltagsbetreuung bzw. Pflege erfolgt meist durch im selben Haushalt wohnende Personen, zusätzliche Dienste wie mobile soziale Dienste, Tageszentren oder 24-Stunden-Betreuung können bei Bedarf hinzugezogen werden.

Diese Wohnform setzt ein sehr gutes Verhältnis zwischen den BewohnerInnen voraus, da das Konfliktpotential hoch ist. Eine Möglichkeit zur Mitarbeit der älteren BewohnerInnen im Haushalt kann das Gefühl der Abhängigkeit ausgleichen.

Vorteile:

- oft ist dies auch der bisherige Wohnort die gewohnte Wohnung und Umgebung; das damit verbundene Gefühl der Sicherheit und Geborgenheit sowie soziale Kontakte bleiben erhalten
- Alltagsunterstützung durch vertraute Personen ist möglich, umgekehrt ist eine Mitarbeit der älteren BewohnerInnen in der Haushaltsführung möglich

Nachteile:

- Pflegebedürftigkeit bei ausschließlich familiärer Pflege kann mit erhöhtem Schamgefühl, unsachgemäßer bzw. fehlerhafter Versorgung bzw. einer hohen Belastung der Angehörigen verbunden sein
- In dezentraler Lage sind Nahversorgung und soziale Infrastruktur für die älteren BewohnerInnen zunehmend schwierig eigenständig erreichbar. Hilfe muss häufiger angefordert werden, was das Verhältnis der BewohnerInnen belasten kann
- Das Konfliktpotential ist relativ hoch
- Eine altersgerechte Ausstattung ist bei dieser Wohnform oft nicht gegeben

Generationenübergreifendes Wohnen mit eigener Haushaltsführung - Hausgemeinschaft



Bei dieser Wohnform leben Menschen verschiedenen Alters unter einem Dach bzw. am selben Grundstück, aber jeder in seiner Wohnung mit eigener Haushaltsführung. Dies können entweder Familienmitglieder oder - in einer Mehrgenerationenwohnanlage - auch nicht miteinander verwandte Personen sein.

Mehrgenerationenwohnanlagen können, müssen aber nicht selbstorganisiert sein. In einer Mehrgenerationen-Wohnanlage gibt es meistens auch Gemeinschaftsräume, die einen Austausch zwischen den BewohnerInnen und unterschiedliche Wohnangebote ermöglichen. In einer solchen Wohnanlage sind beispielsweise Mietwohnungen, Betreutes Wohnen, eine Krabbelstube, Gemeinschaftsräume und ein Café vorhanden. Diese Wohnform ergibt sich nicht „von selbst“, sondern muss eigens geplant werden. Daher sind die Wohnungen meist barrierefrei bzw. altersgerecht, auch wenn ein bestehendes Gebäude umgebaut wird.

Der Wunsch nach einem aktiven Zusammenleben mit den Nachbarn ist Voraussetzung für diese Wohnform. Angebote wie zum Beispiel Kochkurse oder Gemeinschaftsabende runden das Angebot ab und fördern das Zusammenleben. Die Kosten entsprechen den üblichen Preisen auf dem Wohnungsmarkt. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten müssen zusätzlich von Allen finanziert werden. Bei diesen Wohnanlagen wird meist auf gute Verfügbarkeit von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur geachtet.

Alltagshilfe und -betreuung kann bis zu einem gewissen Ausmaß durch die Nachbarn erfolgen - oft ist die Hilfe gegenseitig. Bei höherem Betreuungs- bzw. Pflegebedarf wird eine mobile Betreuung bzw. betreutes Wohnen in Anspruch genommen.

Ein Sonderfall sind gemeinschaftliche Wohnformen, die auf Privatinitiative zurückgehen und auch von den (zukünftigen) BewohnerInnen Eigeninitiative fordern. Die Idee von Baugruppen - also Bauherrengemeinschaften - ist es, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche einzubringen, viel stärker als dies beim Immobilienkauf von einem Bauträger der Fall ist. Dabei werden die Vorteile des Mehrparteienhauses bewusst gewählt - das wiederum stärkt die Verbundenheit mit dem Projekt und hält in vielen Fällen die Kosten auch in der Betriebsphase niedriger. Selbstorganisierte Wohnprojekte ermöglichen mehr als bei „vorgefertigten“ Projekten weitestgehende Selbstbestimmung auch der älteren BewohnerInnen. Diese Wohnformen sind allerdings in den wenigsten Fällen ausschließlich auf ältere BewohnerInnen ausgerichtet (ein Beispiel für eine selbstinitiierte SeniorInnen-Hausgemeinschaft ist OLGA - Oldies Leben Gemeinsam Aktiv).

Vorteile:

- Unkomplizierte gegenseitige Hilfe, soziale Kontakte und Einbindung ins Gemeinschaftsleben sind möglich
- Im Betreuungs- und Pflegefall sind entsprechende Strukturen in Mehrgenerationenwohnanlagen meist vorgesehen und mit wenig organisatorischem Aufwand verfügbar
- Bei neu errichteten Wohnanlagen ist die Ausstattung meist barrierefrei und damit auch altersgerecht
- Bei neu errichteten Wohnanlagen stehen meist gut erreichbare Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung
- Beim generationenübergreifenden Wohnen im Privathaus ist die finanzielle Belastung geringer, weil der Erhaltungsaufwand und die Allgemeinkosten aufgeteilt werden

Nachteile:

- Das Konfliktpotential ist aufgrund unterschiedlicher Erwartungen und Ansprüche erhöht, z. B. Ruhebedürfnis - spielende Kinder
- Die finanzielle Belastung für das Wohnen kann, vor allem bei Mehrgenerationenwohnanlagen mit umfassendem Angebot an Gemeinschaftsräumen, Unterstützungsleistungen etc., relativ hoch sein
- Wenn Pflege notwendig wird, stößt diese Wohnform an ihre Grenzen
- Vor allem bei selbstinitiierten Wohnformen lange Zeitspanne von der Planung bis zur Realisierung (Suche geeigneter Grundstücke, Wahl der Rechtsform, Schwierigkeiten mit Förderungen)



Betreutes/betreubares Wohnen – Senioren-Hausgemeinschaft

Im Betreuten Wohnen leben die BewohnerInnen jeweils in einer eigenen, barrierefreien, altersgerechten Wohnung. Auch diese Wohnungen werden eigens geplant und umgesetzt. In Niederösterreich gibt es dafür eine spezielle Förderung, die an konkrete Qualitätskriterien geknüpft ist (siehe Kapitel 2.3 Begriffsabgrenzungen). Neue Betreute Wohnprojekte werden meist in zentraler Lage errichtet. Diese Wohnform eignet sich in erster Linie für SeniorInnen, die selbstständig leben können, und gleichzeitig sicher sein möchten, bei Bedarf schnell und zuverlässig Hilfe zu erhalten. Alltagsbetreuung und Pflege werden von professionellen Diensten übernommen. Betreute Wohnungen sind oft in eine Wohnanlage integriert, die soziale Kontakte der BewohnerInnen untereinander fördert.

Allerdings gibt es in Österreich derzeit keine verbindlichen, für alle Bundesländer und alle Anbieter geltenden Standards für betreutes Wohnen. Daher bestehen deutliche Unterschiede im Angebotspektrum bzw. Preis-Leistungs-Verhältnis der verschiedenen Anbieter. Als SeniorInnenresidenzen wird die Variante mit erweitertem, kostenpflichtigen Serviceangebot bezeichnet.

Betreutes Wohnen ist eine institutionalisierte Form der Senioren-Hausgemeinschaft, die grundsätzlich auch privat organisiert werden kann: in diesem Fall finden sich Gleichaltrige zusammen und leben in getrennten Wohneinheiten aber in aktiver Nachbarschaft mit gemeinsamen Unternehmungen, unterstützen sich gegenseitig und teilen sich Kosten für Betreuung und Pflege.

Vorteile:

- Betreute Wohnungen sind oft in eine Wohnanlage integriert, was die soziale Kontakte der BewohnerInnen untereinander fördert
- Bei Bedarf ist schnell und zuverlässig Hilfe verfügbar
- Neu errichtete betreubare Wohnungen sind meist in der Nähe von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur und bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Fördervoraussetzung in Niederösterreich)
- Betreute/betreubare Wohnungen sind altersgerecht ausgestattet
- Senioren-Hausgemeinschaften ermöglichen aktive Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung „auf Augenhöhe“

Nachteile:

- Durch den Umzug kann die vertraute Umgebung verloren gehen
- Die Hemmschwelle für den Umzug in ein Wohnhaus, das sich ausschließlich an SeniorInnen richtet ist relativ hoch
- Betreuung und Pflege müssen zugekauft werden, Intensiv-Pflege ist nicht immer möglich (abhängig vom Platzangebot z. B. für 24-Stunden-Pflege)

Institutionelle oder private Seniorenwohngemeinschaft



Bei einer Senioren-WG teilen sich mehrere ältere Personen eine Wohnung und die anfallenden Kosten. Diese Wohnform eignet sich daher vor allem für SeniorInnen, denen gemeinschaftliches Leben sehr wichtig ist und die aktiv daran teilhaben wollen. Üblicherweise stehen den BewohnerInnen Einzelzimmer zur Verfügung, Gemeinschaftsräume wie Badezimmer, Küche und das Wohnzimmer werden von allen MitbewohnerInnen gemeinsam genutzt. Manchmal sind die Sanitärräume den Zimmern zugeordnet. Auch bei dieser Wohnform ist nicht zwangsläufig ein Betreuungs- oder Pflegebedarf gegeben.

Menschen, die nach dem Verlust des Partners in einer zu großen Wohnung alleine leben und den Wunsch nach Gemeinschaft haben, können selbst Senioren-WGs initiieren. SeniorInnenwohngemeinschaften auf privater Basis werden als Chance für jene Regionen gesehen, in denen die Abwanderung der jüngeren Bevölkerung hoch ist, da durch sie den älteren Menschen der Verbleib in ihrer Gemeinde ermöglicht wird.

Ein **Sonderfall** sind **WGs für Demenzkranke**, die durch spezialisierte Pflege und intensive Betreuung und überschaubare Strukturen den BewohnerInnen weitestmögliche Selbstständigkeit und Privatsphäre und damit mehr Lebensqualität ermöglichen. Bei dieser besonders innovativen Wohnform, die noch nicht sehr verbreitet ist, wird trotz der Erkrankung der BewohnerInnen auf weitestgehende Selbstbestimmung gesetzt, beispielsweise durch die Ermöglichung einer selbstbestimmten Tagesgestaltung durch die Einbindung der BewohnerInnen bzw. deren Angehörigen (Angehörigengremium).

Vorteile:

- Die finanzielle Belastung für Wohnen, aber auch für Betreuung und Pflege ist durch die gemeinsame Inanspruchnahme geringer

Vorteile Selbstinitiierte Senioren-WGs:

- Selbstinitiierte Senioren-WGs ermöglichen eine selbstbestimmte Gestaltung des Wohnalltags, soziale Kontakte und Einbindung ins Gemeinschaftsleben
- Selbstinitiierte SeniorInnenwohngemeinschaften ermöglichen älteren Menschen der Verbleib in ihrem Haus/ihrer Gemeinde

Nachteile:

- Umzug ist notwendig (für jene WG BewohnerInnen, die einziehen)
- Die Belastung durch Krankheit/Tod von MitbewohnerInnen ist durch das Naheverhältnis hoch
- Institutionelle Senioren-WGs werden oft nicht als „Zuhause“ wahrgenommen, die Selbstbestimmung kann durch vorgegebene Strukturen reduziert sein (z. B. fixe Essenszeiten, kein Einfluss auf Auswahl der MitbewohnerInnen)

Wohn- oder Pflegeheim



Wohn- und Pflegeheime werden in Niederösterreich vom Land (Niederösterreichische Landespflegeheime) und als private SeniorInnenwohnheime betrieben. Diese Wohnform ist in der Niederösterreichischen Pflegeheimverordnung 2009 geregelt. Bei dieser stationären Betreuungsform sind die BewohnerInnen in Ein- bzw. Mehrbettzimmern oder Appartements untergebracht. Das Land Niederösterreich betreibt 48 landeseigene Pflegeheime - flächendeckend und in jedem Verwaltungsbezirk. Darüber hinaus werden viele Heime von karitativen Organisationen (z. B. Caritas, Barmherzige Brüder, verschiedene Orden), von Stiftungen, von Privatpersonen oder Gesellschaften betrieben. Insgesamt gibt es in Niederösterreich 104 Pflegeheime (Stand: Dezember 2016).

In manchen Pflegeheimen werden auch neue Wohnformen angeboten, wie z. B. Wohngruppen oder Pflege-WGs. Der Schwerpunkt der landeseigenen Heime hat sich aufgrund der steigenden Nachfrage in den letzten Jahren jedoch wieder mehr zur Pflege verlagert. Diesem Bedarf wird durch neue Pflegeheime und durch Umbaumaßnahmen von Wohnbereichen zu Pflegeabteilungen entsprochen. Alle Landespflegeheime und viele private Heime bieten weitere Services wie Kurzzeit-, Übergangs- oder Tagespflege an.

Vorteile:

- Wohn- und Pflegeheime bieten professionelle Betreuung und Pflege
- Freizeitangebot und Serviceleistungen

Nachteile:

- Umzug ist notwendig, meist ist das Pflegeheim nicht in der Heimatgemeinde
- Durch die großen Einheiten ist das System oft relativ starr (Essenszeiten etc.) und daher die Selbstbestimmung eingeschränkt
- Viele Menschen haben nach wie vor Vorbehalte ins „Heim“ zu gehen

4.3 Entscheidungshilfe für ältere Menschen: Welcher Wohntyp bin ich?

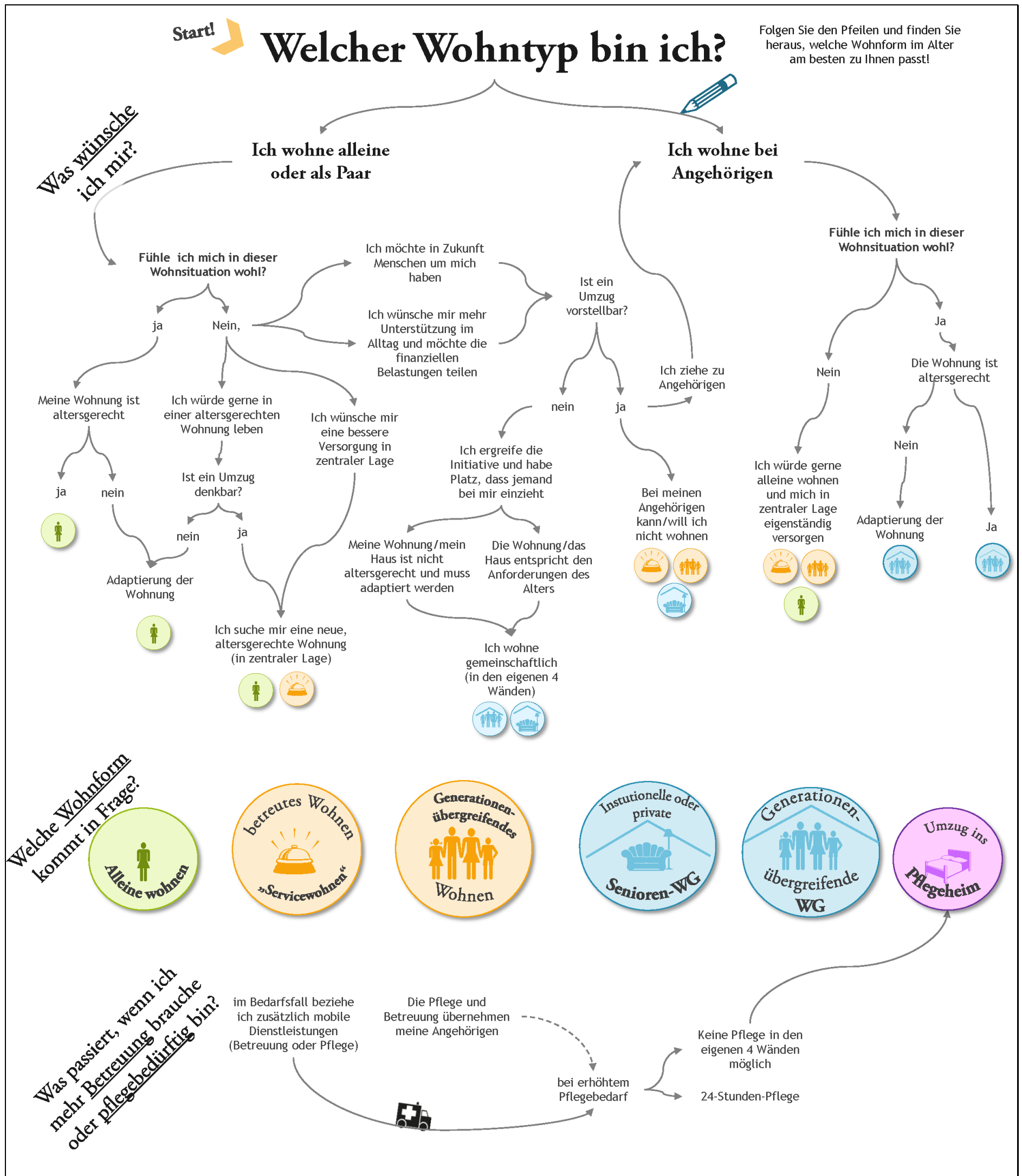
In den meisten Fällen der Umzug kommt es zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnform erst dann, wenn es zuhause nicht mehr geht. Idealerweise machen sich SeniorInnen rechtzeitig darüber Gedanken, welche Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten sie haben. Dies sollte geschehen bevor akuter Handlungsbedarf besteht. Denn dann kann auf die Wohnumgebung größtmöglicher Einfluss genommen werden, was wiederum die Wohnzufriedenheit im letzten Lebensabschnitt erhöht. Die Entscheidung in welcher Wohnform man seinen letzten Lebensabschnitt verbringen möchte ist einschneidend und hat gravierende Auswirkungen auf die zukünftigen Lebensumstände jedes Einzelnen. Deshalb ist genau abzuwägen:

- Wohne ich lieber alleine oder in Gesellschaft?
- Ist ein Umzug vorstellbar?
- Ist meine Wohnung altersgerecht ausgestattet?
- Liegt meine Wohnung zentral und ist eine eigenständige Versorgung und Freizeitgestaltung auch in höherem Alter bei nachlassender Mobilität möglich?
- Will ich und kann ich bei meinen Angehörigen leben?
- Welche Hilfe kann ich gegebenenfalls in Anspruch nehmen?

Um Menschen, die sich über die passende Wohnform im Alter Gedanken machen, einen ersten Überblick zu geben, haben wir eine Entscheidungshilfe in Form eines einfachen Spieles entwickelt, das die wichtigsten Fragen enthält.




„Welcher Wohntyp bin ich?“ bietet einen spielerischen Einstieg in die Thematik und zeigt, dass es Alternativen zur traditionellen Wohnform „alleine wohnen“ gibt. Diese Entscheidungshilfe kann durch Kommunen für Bewusstseinsbildung oder als Teil einer Bedarfserhebung genutzt werden, beispielsweise durch eine gezielte Aussendung an ältere EinwohnerInnen, durch die Vorstellung bei SeniorInnentreffen oder bei der Planung SeniorInnengerechter Wohnprojekte mit breiter Bürgerbeteiligung.

Abbildung 12: Entscheidungshilfe - Welcher Wohntyp bin ich? Seite 1



Quelle: Eigene Darstellung, 2017.

Abbildung 13: Entscheidungshilfe - Welcher Wohntyp bin ich? Seite 2

	<p>Alleine wohnen als Single oder Paar Bei dieser am weitesten verbreiteten Wohnform wohnen ältere Personen als Single oder Paare im Einfamilienhaus bzw. ihrer Wohnung in Eigentum oder Miete.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Meist ist dies auch der bisherige Wohnort: die gewohnte Umgebung und gewohnte soziale Kontakte bleiben erhalten → Alltagsunterstützung durch vertraute Personen ist möglich, sofern diese in der Nähe wohnen → Es gibt ein hohes Risiko zu vereinsamen, vor allem wenn keine vertrauten Personen in der Nähe wohnen → Private und professionelle Unterstützungsleistungen müssen aktiv eingefordert werden und sind mit einem relativ hohen organisatorischen Aufwand verbunden → Liegt die Wohnung/das Haus zentral bzw. ist Nahversorgung und Freizeitgestaltung in der Nähe, ist selbstständiges Wohnen auch in höherem Alter einfacher (z.B. auch dann, wenn kein PKW mehr gelenkt werden kann) → In dezentraler Lage sind Nahversorgung und soziale Infrastruktur schwer erreichbar und damit kann auch das soziale Leben eingeschränkt sein, Hilfe muss häufiger angefordert werden → Bestehende Wohnungen und Häuser sind häufig nicht altersgerecht ausgestattet → Bei großen Wohnungen und vor allem bei Einfamilienhäusern mit Garten ist der Arbeitsaufwand zur Erhaltung, aber auch die damit verbundenen Kosten sehr hoch
	<p>Betreutes Wohnen - „Servicewohnen“ Im betreuten Wohnen leben die BewohnerInnen in einer eigenen, altersgerechten Wohnung mit Betreuungsservice. Diese Wohnungen werden eigens als betreute/betreibbare Wohnungen geplant und errichtet, in neuen Projekten wird dabei zunehmend auch auf eine zentrale Lage und gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs geachtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Diese Wohnform eignet sich in erster Linie für Senioren, die (noch) selbstständig leben können → Betreute Wohnungen haben oft Gemeinschaftsflächen und -aktivitäten, die soziale Kontakte der Bewohner untereinander fördern → Bei Bedarf ist schnell und zuverlässig Hilfe verfügbar → Durch den Umzug kann die vertraute Umgebung verloren gehen, denn nicht alle Gemeinden Niederösterreichs bieten betreutes Wohnen an - zeitgerechte Eigeninitiative kann gefragt sein → Bei neu errichteten Betreutem Wohnen wird zunehmend auf eine zentrale Lage und gute Nahversorgung geachtet → Alternativ werden für Ruhesuchende manchmal auch betreibbare Wohnungen auf Bauernhöfen angeboten („Green Care“) → Betreute/betreibbare Wohnungen sind altersgerecht ausgestattet → Betreutes Wohnen wird vom Land Niederösterreich gefördert und ist daher für alle leistbar, bei Luxusvarianten („Seniorenresidenzen“) kann die finanzielle Belastung aber auch hoch sein
	<p>Generationenübergreifendes Wohnen mit eigener Haushaltsführung - Hausgemeinschaft Bei dieser Wohnform wohnen und leben Menschen verschiedenen Alters unter einem Dach bzw. am selben Grundstück, allerdings jeder in seiner eigenen Wohnung mit eigener Haushaltsführung. Dies können entweder Familienmitglieder oder - in einer Mehrgenerationenwohnanlage - auch nicht miteinander verwandte Personen sein. In manchen Fällen wird Personen eine Wohnung im eigenen Haus bzw. am selben Grundstück gegen Alltagsunterstützung überlassen. Vereinzelt gibt es auch Senioren-Hausgemeinschaften, die von älteren Menschen mit dem Ziel gegründet wurden sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Bei dieser Wohnform sind unkomplizierte gegenseitige Hilfe und Unterstützung, soziale Kontakte und Einbindung ins Gemeinschaftsleben möglich → Im Betreuungs- und Pflegefall sind entsprechende Strukturen bei Mehrgenerationenwohnanlagen meist vorgesehen und mit wenig organisatorischem Aufwand verfügbar → Das Konfliktpotential ist aufgrund unterschiedlicher Erwartungen und Ansprüche erhöht, z.B. Ruhebedürfnis - spielende Kinder → Die finanzielle Belastung für das Wohnen kann, vor allem bei Mehrgenerationenwohnanlagen mit umfassendem Angebot an Gemeinschaftsräumen, Unterstützungsleistungen etc. relativ hoch sein → Durch den Umzug kann die vertraute Umgebung verloren gehen, denn nicht alle Gemeinden bieten Mehrgenerationenwohnen an → Bei neu errichteten Mehrgenerationenwohnanlagen stehen meist gut erreichbare Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung → Bei neu errichteten Mehrgenerationenwohnanlagen ist die Bausubstanz meist altersgerecht → Selbstinitiierte Mehrgenerationenwohnanlagen oder Senioren-Hausgemeinschaften verlangen viel Eigenengagement, bieten jedoch einen hohen Grad an Selbstbestimmung
	<p>Institutionelle oder private Senioren WG Bei einer Senioren-WG teilen sich mehrere ältere Frauen und Männer eine Wohnung und die anfallenden Kosten. Üblicherweise stehen den BewohnerInnen Einzelzimmer zur Verfügung, Gemeinschaftsräume wie Badezimmer, Küche und das Wohnzimmer werden von allen MitbewohnerInnen gemeinsam genutzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Diese Wohnform eignet sich vor allem für Senioren, denen gemeinschaftliches Leben sehr wichtig ist und die auch aktiv daran teilhaben wollen → Private, also selbstinitiierte Senioren-WGs ermöglichen eine selbstbestimmte Gestaltung des Wohnalltags, soziale Kontakte und Einbindung ins Gemeinschaftsleben → Private Seniorenwohngemeinschaften ermöglichen älteren Menschen der Verbleib in ihrem Haus/ihrer Gemeinde → Institutionelle Senioren-WGs sind altersgerecht ausgestattet und bieten meist gut erreichbare Nahversorgung und soziale Infrastruktur sowie professionelle Betreuung und Unterstützung im Alltag → Die finanzielle Belastung für Wohnen, aber auch für Betreuung und Pflege ist durch die gemeinsame Inanspruchnahme geringer
	<p>Generationenübergreifende Wohngemeinschaften - Wohnen bei Angehörigen Bei dieser Wohnform wohnen Menschen verschiedenen Alters unter einem Dach mit gemeinsamer Haushaltsführung - im Normalfall sind das Familienangehörige. In manchen Fällen überlassen ältere Menschen auch nicht-angehörigen Personen Wohnraum im eigenen Haushalt gegen Alltagsunterstützung (ähnlich der 24 Stunden Hilfe, die jedoch professionelle Betreuung und Pflege gegen Bezahlung bietet).</p> <ul style="list-style-type: none"> → Meist ist dies auch der bisherige Wohnort: die gewohnte Umgebung und gewohnte soziale Kontakte bleiben erhalten → Alltagsunterstützung durch vertraute Personen ist möglich, bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit ist die Belastung der Angehörigen hoch, professionelle Pflege ist organisatorisch relativ aufwändig → Diese Wohnform setzt ein sehr gutes Verhältnis zwischen den BewohnerInnen voraus, da das Konfliktpotential relativ hoch ist → Eine Möglichkeit zur Mitarbeit der älteren Bewohner im Haushalt kann das Gefühl der Abhängigkeit ausgleichen → Liegt die Wohnung/das Haus zentral bzw. ist Nahversorgung und Freizeitgestaltung in der Nähe, ist eine eigenständige Lebensgestaltung auch in höherem Alter eher möglich → In dezentraler Lage sind Nahversorgung und soziale Infrastruktur zunehmend schwierig erreichbar und damit kann auch das soziale Leben eingeschränkt sein, Hilfe muss häufiger angefordert werden und kann das Verhältnis der Bewohner belasten → Eine altersgerechte Ausstattung ist bei dieser Wohnform oft nicht gegeben
	<p>Wohn- oder Pflegeheim Wohn- und Pflegeheime werden in Niederösterreich vom Land (Niederösterreichische Landespflegeheime) und als private Seniorenwohnheime betrieben. Bei dieser stationären Betreuungsform sind die BewohnerInnen in Ein- bzw. Mehrbettzimmern oder Appartements untergebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Wohn- und Pflegeheime bieten professionelle Betreuung und Pflege mit oft einem umfassenden Freizeitangebot und Serviceleistungen → Durch die großen Einheiten ist das System oft relativ starr (Essenszeiten etc.) und daher die Selbstbestimmung eingeschränkt → Viele Menschen haben nach wie vor Vorbehalte ins „Heim“ zu gehen

5 Baukasten für Gemeinden: Was ist bei altersgerechten Wohnkonzepten zu beachten?

Die Entscheidung älterer Menschen, wo und wie sie in Zukunft wohnen wollen, hat weitreichende Auswirkungen auf die jeweilige Wohngemeinde. Neben der höheren Lebensqualität können durch altersgerechte Wohnformen Umzüge ins viel teurere Pflegeheim in vielen Fällen zur Gänze vermieden bzw. hinausgezögert werden.

5.1 Positive Auswirkungen von altersgerechten Wohnprojekten erkennen

Gemeinden, die altersgerechte Wohnformen unterstützen, können mit positiven Auswirkungen rechnen.

Wohnprojekte als Ortskernbelebung

Der demografische Wandel ist auch ein gesellschaftlicher Wandel. Die familiären Unterstützungsstrukturen brechen teilweise weg, die Menschen sind heute flexibler als früher. Viele „junge“ SeniorInnen sind durchaus bereit, in zentralere Lagen zu ziehen. Sie haben auch im fortgeschrittenen Alter Konsumbedürfnisse und wollen aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Dabei ist gerade im ländlichen Raum die Identifikation mit der Heimatgemeinde hoch.

Wohnprojekte, die sich gezielt an Ältere richten, können daher ein guter Ansatz für eine Ortskernbelebung sein. Zentral gelegene, ungenutzte Gebäude oder Grundstücke können wieder einer Nutzung zugeführt werden und neben der Wohnfunktion ein neues Zentrum für Veranstaltungen, Kurse oder andere soziale Angebote für alle GemeindebewohnerInnen werden, wie Tagesbetreuungseinrichtungen, Kinderkrippen oder barrierefreie Ordinationen.

Investitionen in den Gemeinden

Haben frühere Generationen noch sehr viel gespart, so sind die „Neuen Alten“ die erste Generation, die ihr Geld auch ausgibt. Viele ältere Menschen sind durchaus finanzkräftig und es gilt ihre Kaufkraft für die lokale Wirtschaft zu binden. Eine Erhebung von RegioData Research aus dem Jahr 2011 zeigt, dass die Generation 50plus über eine hohe Kaufkraft verfügt. Diese ist um 22 % höher als beim Durchschnitt. Die Altersgruppe ab 50 kommt auf ein jährliches Kaufkraftvolumen von rund 68 Milliarden Euro und macht damit mehr als 44 Prozent des österreichischen Kaufkraftvolumens aus.

Viele SeniorInnen profitieren also von einem nie dagewesenen Wohlstand. Hohe Ausgabebereitschaft und moderne Konsumgewohnheiten machen ältere Menschen zur lukrativen Zielgruppe. Für ältere Menschen interessante Dienstleistungen können die Wirtschaft in der Gemeinde beleben und Arbeitsplätze schaffen, insbesondere:

- Handel: Apotheke, Bäcker, Trafik, Sanitätsfachhandel
- Dienstleistungen: Friseur, Fußpflege, Reparaturservice, IT-Dienstleistungen (Schulung, Unterstützung im Umgang mit Software, z. B. Computerbüros für unterstützte Internetrecherchen), Finanzdienstleister, haushaltsnahe Dienstleistungen, Fahrdienste
- Gastronomie: Caféhaus, Gasthaus

Grundsätzlich können jedoch alle Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe profitieren. Eine ausgesprochene Spezialisierung auf ältere Personen ist dabei nicht notwendig, manchmal sogar kontraproduktiv („SeniorInnenstellereffekt“). Eher sollten die Bedürfnisse der SeniorInnen ins Angebot integriert werden, allen voran Qualität, Beratung und Serviceangebote.

Voraussetzung für die Nutzbarkeit der Dienstleistungen und Angebote ist, dass sie für die älteren Kundinnen und Kunden ansprechend und zugänglich sind. Gegebenenfalls müssen also beispielsweise Türen einfach offenbar, Stufen vor dem Eingang durch eine Rampe ergänzt und der Gehsteig, der zum Geschäft führt, verbreitert werden.

Zudem gilt seit dem 1. Jänner 2016 das Gesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen für alle Unternehmen in ganz Österreich, das heißt dass alle Waren, Dienstleistungen und Informationen, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind, barrierefrei angeboten werden müssen. Die Wirtschaftskammer Niederösterreich unterstützt Betriebe mit einem kostenlosen Erstcheck zur baulichen Barrierefreiheit. Förderung für Umbaumaßnahmen in Unternehmen wird derzeit jedoch keine angeboten.

Bündelung der Dienstleistungen zur Alltagsversorgung

Nachbarschaftshilfe und familiäre Unterstützung sind eine wichtige Stütze älterer Menschen im Alltag und werden auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Und auch wenn Angehörige Betreuungs- und Pflegeleistungen übernehmen, sind Gemeinden gefordert, Unterstützungsstrukturen zur Entlastung zu schaffen (z.B. Tageszentren). Nicht jede notwendige Unterstützung kann jedoch auf diese Weise erbracht werden, deswegen ist zunehmend ein professionelles Angebot gefragt.

Wie schon angesprochen (Kapitel 2.3), steht die öffentliche Hand einem zunehmend verknappten Arbeitskräfteangebot an Betreuungs- und Pflegekräften gegenüber: ein effizienter Einsatz von Zeit und Ressourcen des vorhandenen Personals ist also ein Gebot der Stunde. Zudem ist der Erhalt bzw. die Ermöglichung „sinnstiftender Momente“ (Zeit für Gespräche, Spaziergänge etc.) wesentlich, um die betreuenden und pflegenden Personen in ihrem Beruf zu halten.

Altersgerechte Wohnformen im Ortszentrum eröffnen Synergien und bieten Vorteile sowohl für die Betroffenen selbst als auch für die öffentliche Hand. Die älteren BewohnerInnen profitieren von der Gemeinschaft und können im Bedarfsfall leichter auf informelle Unterstützung von Nachbarn oder MitbewohnerInnen zählen. Darüber hinaus sind Nahversorgungseinrichtungen und öffentliche Infrastrukturen wie zum Beispiel Tagespflegeeinrichtungen besser erreichbar und damit besser ausgelastet. Mobile Pflege- und Betreuungsdienstleistungen, aber auch Wohnbetreuung und Alltagsunterstützung sind in Summe weniger aufwändig und kostenintensiv, da lange Anfahrtswege für die professionellen, aber auch für ehrenamtliche BetreuerInnen wegfallen. Die zur Verfügung stehende Zeit kann in Betreuung und Pflege statt in Fahrtzeit investiert werden.

5.2 Die richtige altersgerechte Wohnform wählen

Aus den Best Practice Beispielen und den Gesprächen lässt sich folgendes schlussfolgern: nur einige der oben beschriebenen altersgerechten Wohnformen sind auch für die Belebung von Ortskernen geeignet. Einige weitere können vor allem für ländliche Gemeinden interessante alternative Möglichkeiten darstellen, altersgerechtes Wohnen anzubieten. Von diesen Wohnformen ist aber keine Ortskernbelebung zu erwarten.

Wohnformen und deren Auswirkungen und Gestaltungsmöglichkeiten für Gemeinden

Tabelle 7: Wohnformen und deren Auswirkungen und Gestaltungsmöglichkeiten für Gemeinden

Wohnform	Auswirkungen der Wohnform auf die Gemeinde	Auswirkungen auf die Ortskernbelebung	Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde, um die Ortskernbelebung zu maximieren
	Übliche Wohnform, ältere Menschen bleiben in ihrer Gemeinde für die Gemeinden mit vergleichsweise hohem organisatorischen und finanziellen Aufwand für Betreuung und Pflege (mobiler sozialer Dienste oder 24-Stunden-Betreuung) verbunden, vor allem wenn die SeniorInnen dezentral wohnen	keine In diesem Fall verändert sich nichts gegenüber der Ausgangslage - die SeniorInnen bleiben in ihren bisherigen Häusern und Wohnungen	
	ermöglichen den SeniorInnen den Verbleib in gewohnter Umgebung und Familienstrukturen (im Fall von Wohnen bei Angehörigen) Betreuung und Pflege, die durch die jüngeren MitbewohnerInnen (im Normalfall Angehörigen) übernommen werden, kann den organisatorischen und finanziellen Aufwand der Gemeinde in einem gewissen Ausmaß reduzieren	keine In diesem Fall verändert sich nichts gegenüber der Ausgangslage - die SeniorInnen bleiben in ihren bisherigen Häusern und Wohnungen oder ziehen zu Angehörigen.	
	Organisatorischer und finanzieller Aufwand für die Gemeinden kann sich durch Synergieeffekte in einem gewissen Ausmaß reduzieren, wenn SeniorInnen „zusammenziehen“ Privat initiierte SeniorInnenwohngemeinschaften werden als Chance für jene Regionen gesehen, in denen die Abwanderung der jüngeren Bevölkerung hoch ist, da durch sie älteren Menschen die Chance auf Verbleib in ihrer Gemeinde erhöht wird Sonderform Demenz-WG: in Zusammenarbeit mit Sozialeinrichtungen kann diese richtungsweisende Wohnform ein würdevolles Leben bei Demenzerkrankung ermöglichen.	keine Senioren-WGs haben auch bei zentraler Lage zu wenig „kritische Masse“ um einen Effekt auf den Ortskern zu entwickeln.	
	gute Lösung für eine Grundversorgung mit leistbarem, altersgerechten Wohnen bietet bei zentrumsnahem Standort durch die Bündelung von Angebot und Nachfrage eine sehr gute Nutzung von Synergieeffekten, ist zudem gut planbar und wird vom Land Niederösterreich gefördert Zusätzliche Angebote und Einrichtungen, die im Rahmen eines solchen Projektes umsetzbar sind, dienen dem Wohl der ganzen Gemeinde	gering bis mäßig Die Praxis zeigt, dass die BewohnerInnen erst in fortgeschrittenem Alter (zwischen 75 und 85 Jahren) einziehen und meist schon einen deutlich verkleinerten Aktionsradius haben Selbstinitiierte Senioren-Hausgemeinschaften haben BewohnerInnen, denen aktive Nachbarschaft wichtig ist, sind aber eher kleine Projekte mit wenigen Wohneinheiten.	Bedarfserhebung Standortsuche in zentraler Lage Umsetzung von Maßnahmen für eine seniorenfreundliche Gemeinde im Umfeld des Projekts Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und/oder betreuten Wohneinheiten
	Eigeninitiierte Bauprojekte (Baugruppen) können neuen Schwung und Nachbarschaftlichkeit in eine Gemeinde bringen.	mäßig bis hoch Hoch nur dann, wenn das Projekt neben einer zentralen Lage das Angebot über das eines „normalen“ Wohnhauses hinausgeht. Selbstinitiierte Bauprojekte (Baugruppen) können mangelnde Infrastruktur substituieren, zum Beispiel durch die Gründung eines Dorfladens, Durchführung von Veranstaltungen	Organisation und Koordination einer Wohnbetreuung („Emotionaler Hausbesorger“) Unterstützung von zusätzlichen, gemeinderelevanten Angeboten und Einrichtungen am Standort Unterstützung privater Initiativen (Co-housing, Senioren-Hausgemeinschaften) bei der Standortsuche, bei der Suche nach Interessierten und durch Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für notwendige Umbauten

Quelle: Eigene Darstellung, 2017.

5.3 Gestaltungsspielraum zur Ortskernbelebung ausnützen

Für eine Ortskernbelebung sind also vor allem Hausgemeinschaften wie „Betreutes Wohnen“, Generationenübergreifendes Wohnen interessant. Diese Wohnformen bieten den Gemeinden auch den meisten Gestaltungsspielraum. In weitere Folge werden die in der Tabelle angeführten möglichen Unterstützungsleistungen für die Gemeinden näher erläutert.

Bedarfserhebung

Am Anfang vieler erfolgreich umgesetzter Projekte steht die Bedarfserhebung an altersgerechten Wohnformen. Auch wenn allein aus demografischen Gründen Bedarf in allen Gemeinden besteht, passiert es immer wieder, dass betreute Wohnprojekte auch nach Jahren nicht ausgelastet sind. Manche werden mangels konkreter Anmeldungen gar nicht erst gebaut, auch wenn grundsätzliches Interesse im Vorfeld da ist¹².

Die gezielte Erhebung von Wünschen und Bedürfnissen der älteren GemeindebewohnerInnen können also wesentliche Aufschlüsse für die Kommunen bieten. In einigen erfolgreichen Projekten wurde die Befragung durch die Einbeziehung ortsansässiger Vereine und Schulen besonders breit angelegt – entstanden sind teils generationenübergreifende Projekte, die auch nach der Errichtung von Gemeindemitgliedern ehrenamtlich betreut und weiterentwickelt werden und so einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Ortskerns beigetragen haben.

Dabei muss das Rad nicht unbedingt neu erfunden werden – auch wenn in Österreich und im Ausland bereits zahlreiche alternative altersgerechte Wohnkonzepte umgesetzt wurden, in den allermeisten Fällen handelt es sich bei dabei um „Betreutes Wohnen“ oder Mehrgenerationenwohnhäuser mit integrierten betreuten Wohneinheiten. Dies ist auch die von den SeniorInnen selbst – neben dem Verbleib in der eigenen Wohnung – bevorzugte Wohnform; bei einer Studie sahen etwa 33 % der Befragten etwa für sich eine betreute Wohnform als passend an (vgl. Volkshilfe Österreich und Pensionistenverband Österreich (Hrsg.), 2009).

Werbung und Marketing für altersgerechte Wohnprojekte ist unerlässlich: Idealerweise können jüngere Personen ab 55 Jahren angesprochen werden – entsprechende Kapazitäten vorausgesetzt. Dies hat Vorteile für die Gemeinde, da jüngere BewohnerInnen durch ihren weiteren Aktionsradius und aktivere Lebensführung stärkere Auswirkungen auf den Ortskern entwickeln. Aber auch die BewohnerInnen profitieren, da sie sich im jüngeren Jahren leichter auf die neue Umgebung umstellen können und sich die Lebensqualität durch die angepasste Wohnsituation verbessert.

Standortsuche in zentraler Lage

Bei altersgerechten Wohnprojekten muss die Qualität hinsichtlich Erreichbarkeiten SeniorInnenrelevanter Infrastruktur, Ausstattung und Betreuung stimmen, um die Auslastung dieser Häuser sicherzustellen und die Lebensqualität und Selbstbestimmtheit der BewohnerInnen bestmöglich zu gewährleisten.

¹² Vgl. NÖN.at (2015), Kaum Interesse in Behamberg – Die letzte Chance für Betreutes Wohnen?

Das Finden eines geeigneten Grundstücks, das die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen erfüllt (zentral, gut erreichbare Infrastruktur), leistbar und verkäuflich ist, ist in vielen Fällen der Knackpunkt bei der Projektentwicklung und kann Jahre in Anspruch nehmen.

Der Standort für ein altersgerechtes Wohnprojekt sollte bestimmte Bedingungen erfüllen:

- Standortgemeinde verfügt über gute ÖV-Anbindung
- Standortgemeinde verfügt über ausreichende barrierefreie Versorgungsinfrastruktur, das sind im Idealfall Lebensmittelhändler, Bäckerei bzw. Caféhaus, Allgemeinmediziner/eine Allgemeinmedizinerin, Apotheke (oder Hausapotheke eines Arztes)/alternativ: Lieferdienst, Gasthaus
- Optional kann die Nähe eines Pflegeheimes für die Mitnutzung dessen Infrastruktur hilfreich sein
- Standort in der Gemeinde
 - es gibt ein zentral gelegenes, verfügbares Grundstück bzw. einen verfügbaren Altbau in ausreichender Größe (Anmerkung: der Umbau eines bestehenden Gebäudes kann bei entsprechenden bautechnischen Voraussetzungen günstiger sein als ein Neubau)
 - Der Standort ist zentral gelegen und befindet sich max. 200 bis 300 Meter (entspricht fünf Gehminuten) von der oben genannten Versorgungsinfrastruktur sowie von der ÖV Haltestelle entfernt

Umsetzung von Maßnahmen für eine seniorenfreundliche Gemeinde im Umfeld des Projekts

Begleitende Maßnahmen, welche die Gemeinde seniorenfreundlicher machen sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Gelingen altersgerechter Projekte. Unabhängig davon, welches Angebot an altersgerechten Wohnformen in einer Gemeinde nachgefragt und/oder umgesetzt wird, sind diese Maßnahmen in wohl jeder Gemeinde Niederösterreichs sinnvoll - und kommen in vielen Fällen allen GemeindebewohnerInnen zugute.

Diese Maßnahmen können umfassen:

- Bauliche Anpassungen des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Sicherheit wie häufige und gesicherte Straßenquerungsmöglichkeiten, Gehsteige oder Beleuchtung
- die Erfassung und Vernetzung bestehender Angebote für SeniorInnen durch Sozialorganisationen oder Freiwilligen- und Zustelldiensten
- Einrichtung eines Tageszentrums, in dem SeniorInnen tagsüber betreut werden: hier werden Sozialkontakte gefördert und betreuende Angehörige entlastet (mehr dazu siehe „Seniorenfreundliche Gemeinde - ein Handbuch mit Good Practice-Beispielen“).
- die möglichst barrierefreie Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde (Nahversorger, Gasthaus, Arzt/Ärztin, Apotheke, Gemeindeamt), wobei folgende Aspekte die Erreichbarkeit und die Nutzbarkeit der relevanten Versorgungsinfrastruktur für ältere Personen besonders stark beeinflussen:
 - Sind die Gehsteige ausreichend breit, d.h. mind. 1,5 m, besser zwei Meter, um das Nebeneinandergehen von zwei Personen - eine davon eventuell mit Rollator - zu ermöglichen
 - Gibt es Gehsteigabsenkungen an den Kreuzungsbereichen? Denn hohe Gehsteigkanten sind ein Hindernis vor allem für Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder Personen die einen Rollator oder einen Rollstuhl benutzen

- Sind die Eingangstüren der wesentlichen Versorgungsinfrastruktur leicht offenbar, im Idealfall elektrisch?
- Ist die wesentliche Versorgungsinfrastruktur ohne Stufen oder gar Stiegen erreichbar? Diese Frage stellt sich besonders häufig bei Ordinationen, was gerade für die Zielgruppe der Älteren problematisch ist. Schwellen oder Stufen sind ein Hindernis vor allem für Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder Personen, die einen Rollator oder einen Rollstuhl benutzen

Quellen: BHW NÖ barrierefrei, Telefoninterview 2016; Volkshilfe Österreich und Pensionistenverband Österreich (Hrsg.), 2009

Das Niederösterreichische Bildungs- und Heimatwerk (BHW, www.bhw-n.eu) bietet kostengünstige „Gemeindebegehungen barrierefrei?“ für Gemeinden in ganz Niederösterreich mit konkreten Maßnahmenvorschlägen zur Verbesserung an und kann den Weg zur seniorenfreundlichen Gemeinde begleiten.

Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und/oder betreuten Wohneinheiten

Betreutes Wohnen ist in Niederösterreich zwar die „Standard-Lösung“, hat aber nicht immer die Qualität und Attraktivität, die es haben könnte. Innovative Ansätze zur Verbesserung und Attraktivierung zum Wohle der BewohnerInnen als auch der Gemeinden sind also gefragt!

Die Errichtung von Betreutem Wohnen wird vom Land Niederösterreich über die Wohnbauförderung unterstützt. Da diese Förderung wiederum Voraussetzung für den Anspruch auf Wohnbeihilfe durch die BewohnerInnen ist, ist betreutes Wohnen eine sehr gute Möglichkeit auch für finanziell schwächere GemeindebewohnerInnen ein leistbares Angebot zu schaffen.

Seitens der niederösterreichischen Wohnbauförderung werden als Voraussetzung für die Förderung betreuten Wohnens folgende Anforderungen an das Objekt gestellt (detaillierte Kriterien siehe Kapitel 2.3 Begriffsabgrenzungen):

- Die Wohnungen sind vorwiegend barrierefrei ausgeführt
- Ein Aufenthalts- bzw. Gemeinschaftsraum steht zur Verfügung
- Das Objekt liegt bevorzugt im gut erschlossenen Ortsgebiet - Anschluss an Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeitgestaltung
- Gesundheits- und Sozialdienste stehen grundsätzlich zur Verfügung

Generationenübergreifende Wohnprojekte mit integrierten betreuten Wohneinheiten sind grundsätzlich über die niederösterreichische Wohnbauförderung förderbar. Fünf betreute Wohnungen werden als Mindestgröße gesehen. Allerdings besteht aufgrund der Förderbedingungen ein gewisses Konfliktpotential, da zwar Gemeinschaftsräume errichtet werden, diese aber nur durch die BewohnerInnen des betreuten Wohnens genutzt werden dürfen. Eine Nutzung durch die anderen BewohnerInnen ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund werden generationenübergreifende Wohnprojekte mit integriertem betreutem Wohnen bisher nur zurückhaltend gefördert.

Bei der Gestaltung altersgerechter Wohnprojekte ist hinsichtlich Raumangebot und baulicher Ausstattung folgendes zu beachten:

- Das Haus bietet barrierefreie Wohnungen für Paare und Singles, bei entsprechender Nachfrage auch für Jüngere bzw. Familien (generationenübergreifendes betreutes Wohnen).

- Das Haus verfügt über barrierefreie Gemeinschaftsräume, z. B. Wohngemeinschaftsküche, Hobbyraum, Bewegungsraum sowie (gemeinschaftliche) Freiflächen
- Im Haus sind Räumlichkeiten für die Unterbringung einer 24-Stunden-Hilfe vorgesehen
- Das Gebäude verfügt ggf. über Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Ordinationen oder Praxisräume (für z. B. Physiotherapie) und/oder soziale Infrastruktur (z. B. Stützpunkt einer Sozialorganisation, Tageszentrum für SeniorInnen, Kinderkrippe)
- Es gibt Abstell- und Lademöglichkeiten für SeniorInnen-Elektrofahrzeuge
- Für Sicherheit und Komfort der BewohnerInnen verfügt das Haus über einen guten Lärmschutz, kontrollierte Wohnraumlüftung, Notruftasten und automatische Herdabschaltungen
- Optional: gemeinschaftlich nutzbare Ausstattung und Geräte (z. B. SeniorInnenelektrofahrzeuge, Car-Sharing, Werkstatt...)

Organisation und Koordination einer Wohnbetreuung („Emotionaler Hausbesorger“)

Betreute Wohneinheiten bieten im Idealfall über den in den vorigen Kapiteln dargestellten Voraussetzungen ein breites und individualisiertes Angebot an Dienstleistungen:

- Bei Bedarf sind verschiedene Gesundheits- und Sozialdienste vor Ort verfügbar und können frei gewählt werden: Essensangebot, 24-Stunden-Notruf, Unterstützung bei der Haushaltsführung, mobile Pflege- und Betreuungsdienste, Fußpflege, Massagen etc., Hol- und Lieferservice, Transport- und Begleitdienste, ärztliche Hilfe.
- Ergänzt werden kann dies durch Besuchs- und/oder Hilfsdienste durch Freiwilligenorganisationen (wichtig: Unterstützung der Helfenden durch professionelle Hilfsorganisationen durch Schulungen, Begleitungen, Garantie der Leistungserbringung, Coaching).
- In manchen Gemeinden wird Casemanagement angeboten, das ist ein Versorgungspaket in Kooperation mit Krankenhäusern, Ärzten und Hilfsorganisationen.

Neben diesen Angeboten ist vor allem die Anwesenheit einer Person zumindest tagsüber im Sinne einer Alltagsbegleitung (auch Wohnkoordination oder emotionaler Hausbegleiter) ein zentraler Punkt für das Sicherheitsgefühl und die Erhöhung der Lebensqualität. Alltagsbetreuung ermöglicht überdies die aktive Teilnahme der BewohnerInnen am Alltagsgeschehen, z. B. Kochen oder Gartenarbeit. Dieses Angebot geht über das von mobilen Diensten leistbare bzw. in den meisten betreuten Wohnprojekten mögliche hinaus. Die Standortgemeinde kann hier eine wesentliche Rolle in der Vorbereitung und Umsetzung sowie in der Koordination übernehmen.

Idealerweise wird Betreutes Wohnen auf Basis der Bedarfserhebungen in Zusammenarbeit der Gemeinde mit den ortsansässigen Hilfsorganisationen, Vereinen und einem gemeinnützigen Wohnbauträger entwickelt, gegebenenfalls unter Einbindung von Nachbargemeinden und nahegelegenen Pflegeheimen. Gemeinsam werden die Eckdaten festgelegt: was wollen und können wir anbieten?

Ermöglicht werden kann ein breites Angebot auf unterschiedliche Weise:

- „Wohnkoordinatoren“ werden von der Gemeinde angestellt
- Alltagsbegleitung erfolgt ehrenamtlich über einen Verein
- Räumliche Nähe zu und Zusammenarbeit mit Tageszentrum oder Pflegeheim
- Spezialisierung auf zahlungskräftige SeniorInnen (SeniorInnenresidenzen)

Die „kritische Masse“ eines betreuten Wohnprojektes ergibt sich daher aus der Wirtschaftlichkeit dieser Betreuung: Wenn die Anstellung von Gemeindebediensteten als „Wohnkoordinatoren“ geplant ist, ist eine Mindestgröße von 20 bis 25 Wohneinheiten sinnvoll, da erst ab dieser Größe zwei Teilzeitkräfte sinnvoll eingesetzt werden können. Zwei Personen sind für die Überbrückung von Krankenständen bzw. Urlaub notwendig. Aufgaben eines Wohnkoordinators könnten sein:

- Unterstützung und Serviceangebote im Zuge der Übersiedlung (inklusive Nachbetreuung: Einrichten, Behördengänge, Organisieren von Service und Betreuung)
- Gemeinsames Aktivprogramm für die BewohnerInnen
- Veranstaltungen und Kurse in den Gemeinschaftsräumen für die HausbewohnerInnen und alle anderen interessierten (älteren) GemeindebewohnerInnen (mindestens 1x pro Monat)
- Anlaufstelle für die BewohnerInnen für die Belange des täglichen Lebens (organisatorische Hilfestellung bei Einkauf, Behördenwegen, persönlichen Dienstleistungen...)
- Administrative Tätigkeiten (Erstellen von Wochenplänen, Koordination von „Essen auf Rädern“...)
- Raumpflege der öffentlichen Bereiche des Hauses
- Kooperation mit anderen Gemeindeeinrichtungen und -aktivitäten

Unterstützung von zusätzlichen, gemeinderelevanten Angeboten und Einrichtungen am Standort

Jedes zusätzliche Angebot am Wohnprojektstandort trägt zu einer Belebung des Ortskerns bei:

- Veranstaltungen, Vorträge oder Kurse in Gemeinschaftsräumlichkeiten am Standort, die für alle GemeindebewohnerInnen zugänglich sind
- Soziale Infrastruktur am Standort z. B. Kindergarten, Senioren-Tageszentrum, Stützpunkt einer Sozialorganisation
- wenn dort auch gearbeitet wird:
 - Zielgruppenrelevante Einrichtungen wie Ordinationen oder Praxisräume (für z. B. Physiotherapie),
 - (SeniorInnenrelevante) Dienstleister wie z. B. Fußpflege, Massage, Friseur, oder auch Handelsunternehmen zur Nahversorgung
 - im Fall von Mehrgenerationenwohnen zielt die Möglichkeit zu arbeiten nicht auf die Versorgung der BewohnerInnen ab, sondern bietet Arbeitsplätze für BewohnerInnen und/oder Externe, zum Beispiel in Form von Co-Working Spaces

Unterstützung privater Initiativen bei der Standortsuche, bei der Suche nach Interessierten und durch Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für notwendige Umbauten

Baugruppen und ähnliche selbstinitiierte gemeinschaftliche Wohnformen (oft auch als Co-housing bezeichnet) zeichnen sich durch einen besonders hohen Stellenwert der Gemeinschaft aus, der sich in aktiver Nachbarschaftshilfe, gegenseitiger Unterstützung und gemeinsamen Aktivitäten der BewohnerInnen manifestiert. Bei selbst organisierten Wohnprojekten, in denen die BewohnerInnen die Gemeinschaftsräume selbst planen, sind begleitende Angebote wie eine Wohnkoordination daher nicht nötig.

In vielen Fällen wird nicht nur ein Wohnprojekt umgesetzt, sondern es wird dort auch gearbeitet, bspw. Generationenkulthaus in Essen, Allmende Wulfersdorf, Lebensgut Miteinander. Zusätzlich beleben die BewohnerInnen das Projekt und damit auch die Standortgemeinde durch ihr ehrenamtliches Engagement (Veranstaltungen, Vorträge etc.), z. B. Wohnen im Schmiedezentrum.

Co-housing ist in Niederösterreich noch sehr wenig verbreitet. Bisher sind diese Projekte eher im städtischen Raum anzutreffen und haben ein ausgesprochen urbanes, gebildetes, oft auch finanziell gut ausgestattetes Klientel. Diese Wohnform wird in Zukunft wahrscheinlich auch im ländlichen Bereich stärker Fuß fassen und können viel zur Belebung eines Ortes beitragen bzw. mangelnde Ausstattungen substituieren, zum Beispiel durch die Gründung eines Dorfladens, Durchführung von Veranstaltungen oder durch Car-Sharing.

Die Standortgemeinde kann privat initiierte Wohnprojekte bei der Grundstückssuche, bei der Suche nach weiteren InteressentInnen und durch Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten unterstützen. Darüber hinaus kann die Gemeinde dieselben begleitenden Maßnahmen wie bei betreuten Wohnprojekten (seniorenfreundliche Gemeinde) treffen.

5.4 Exkurs - innovative Ansätze Demenzdorf und Green Care

Andere altersgerechte Wohnformen können zwar vor allem für kleinere ländliche Gemeinden interessante Alternativen darstellen, sind jedoch für die Belebung der Ortskerne weniger relevant.

Die Wohnform „Demenz-Dorf“ ermöglicht Demenzkranken durch eigens geschaffene sichere Umgebungen ein selbständiges Verlassen ihrer Wohnungen und nimmt auch auf bisherige Gewohnheiten besonders Rücksicht (siehe Beispiel Dementia Village). Hier wird zwar ein abgeschlossener Bereich innerhalb einer Gemeinde geschaffen, die jedoch mit einer für alle GemeindebewohnerInnen nutzbaren Schaffung von Versorgungsinfrastruktur einhergeht. Solche Demenzdörfer existieren bisher nur in Holland und in Kanada. Weitere europäische „Dementia Villages“ sind in Italien, Norwegen, England und Frankreich geplant. Die Errichtung eines „Demenz-Dorfes“ (Dementia Village) könnte in Niederösterreich als besonders innovative Lösung interessant sein. Denn mit der Errichtung eines solchen Dorfs geht eine für alle GemeindebewohnerInnen nutzbare Schaffung von Versorgungsinfrastruktur einher.

Eine relativ junge Wohnform ist „Green Care“, also (betreutes) Wohnen am Bauernhof. Dieses Angebot gibt es in Österreich erst in Ansätzen, dabei kann gerade diese Wohnform in ländlichen Gemeinden neue Möglichkeiten eröffnen. Den älteren BewohnerInnen wird der Bauernhof zum (vertrauten) Lebensort, der ihnen überschaubare Strukturen, familiäre Atmosphäre und naturnahe Aktivitäten und Beschäftigung anbietet. Für landwirtschaftliche Familienbetriebe stellt Green Care eine neue Möglichkeit der Angebotsdiversifizierung dar.

Im Rahmen dieser Studie kann auf diese innovativen Ansätzen nicht weiter eingegangen werden, jedoch wären Exkursionen und weitere Forschungsarbeiten dazu sicher von hohem Interesse für niederösterreichische Gemeinden.

5.5 AkteurInnen in der Umsetzung altersgerechter Wohnformen einbeziehen

Einzelpersonen und Vereine

Gehen Wohnprojekte auf eine **Privatinitiative** zurück, sind das meist die späteren BewohnerInnen, die auf der Suche nach einem Wohnsitz nicht Geeignetes gefunden haben und deshalb das Wohnpro-

jekt selbst entwickeln und damit maßgeblich mitgestalten. Dabei entstehen oft Baugruppen, deren Mitglieder ähnliche Werthaltungen haben. Andere Projekte entstehen, weil sich eine einzelne Person bzw. eine private Personengruppe dafür besonders engagiert, dass ein altersgerechtes Wohnprojekt in ihrer Gemeinde umgesetzt wird. Die Gründe sind vor allem in einem **sozialen Engagement** zu suchen.

In beiden Fällen werden oft Vereine gegründet, über die das Grundstücke angekauft, das Wohnprojekt entwickelt, umgesetzt, betrieben wird und/oder die BewohnerInnen betreut werden.

Gemeinden

Die Standortgemeinden spielen oft eine **zentrale Rolle** in den Wohnprojekten. Die Bandbreite möglicher Aktivitäten reicht von politischen Schwerpunktsetzungen, Bürgerbeteiligungen und Bedarfserhebungen, Entwicklung von Projektideen, der Standortsuche, die Unterstützung des Projektträgers bei Verhandlungen mit Grundstückseigentümern oder Bauträgern, dem Ankauf eines Grundstücks oder eines Gebäudes, dem Bereitstellen von Wohnbetreuung und/oder Pflegepersonal, bis hin zur Verwaltung des Wohnprojekts. In manchen Fällen sichert die Gemeinde auch die Nahversorgung (z. B. über einen Dorferneuerungsverein).

Sozialorganisationen

Sozialorganisationen, die Leistungen im Bereich Betreuung und Pflege Älterer anbieten, spielen naturgemäß oft eine aktive Rolle bei Entwicklung und Umsetzung von Wohnprojekten. Neben dem sozialen Grundgedanken steht hier die **effiziente Bündelung von Betreuungsdienstleistungen** im Vordergrund. Durch Kooperation mit Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen kann das Angebot ebenfalls ressourcenschonend angeboten werden.

(Gemeinnützige) Bauträger/ Genossenschaften

Bei der Entwicklung und Umsetzung unentbehrlich sind (gemeinnützige) Bauträger, die in manchen Fällen bereits auf betreutes Wohnen spezialisiert sind. Auch manche Baugruppenprojekte werden über Genossenschaften abgewickelt.

Primär wirtschaftlich motiviert sind Investorenmodelle, wo durch (regionale) Investoren die Finanzierung eines Projekts ermöglicht wird. Die Investoren haben in manchen Fällen die Möglichkeit, Geld regional, sinnvoll und „sichtbar“ anzulegen und im Bedarfsfall die Option auf eine Wohnung. Dieses Modell funktioniert allerdings - weil es in Niederösterreich nicht förderbar ist - nur als „SeniorInnenresidenz“ an zentralen Standorten mit attraktivem Angebot.

Stiftungen

Stiftungen können Grundstücke mit dem Ziel erwerben, diese im Eigentum zu behalten und gleichzeitig durch langfristige Vereinbarungen sichere Nutzungsverhältnisse zu ermöglichen. Damit können Preissteigerungen durch Eigentümerwechsel verhindert werden z. B. Rasenna in Österreich oder Trias in Deutschland.

Nachbargemeinden

Besonders bei kleineren Gemeinden können gemeindeübergreifende Projekte sinnvoll sein, um ein ansprechendes Angebot zu entwickeln und Ressourcen gemeinsam zu nützen.

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Viele private Pflegeheimbetreiber bieten auch Appartements für Betreutes Wohnen an, die sich in den Pflgeheimen oder in unmittelbarer Nähe davon befinden.

6 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Stand der Umsetzung im Bereich altersgerechtes Wohnen in Niederösterreich

Der Stand der Umsetzung im Bereich altersgerechtes Wohnen in Niederösterreich lässt sich daraus ablesen, in welchen Gemeinden über die niederösterreichische Wohnbauförderung „betreutes Wohnen“ bzw. „SeniorInnenwohnhausanlagen“ (Vorgängermodell) umgesetzt wurde¹³. Allerdings ist aufgrund der Datenlage eine Aussage über die Größe der jeweiligen Anlage (z. B. Anzahl der Wohnungen oder BewohnerInnen) sowie über deren Standort- und Betreuungsqualität nicht möglich. Unsere Analyse bezieht sich also allein darauf, wie der Abdeckungsgrad mit spezifischen SeniorInnenwohneinrichtungen in Niederösterreich ist, das heißt wie viele Gemeinden zumindest über ein gefördertes Wohnobjekt für SeniorInnen (SeniorInnenwohnhausanlage und/oder betreutes Wohnen) verfügen.

Da die Gemeindegröße einen erheblichen Einfluss auf die Ausstattung mit vorhandener oder möglicher Versorgungsinfrastruktur hat und dies wiederum ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung von Wohnprojekten ist, haben wir die Gemeinden nach Größenklassen unterschieden.

Tabelle 8: Übersicht betreutes Wohnen und SeniorInnenwohnhausanlagen in Niederösterreich

Gemeindegröße	Anzahl Gemeinden in NÖ	Gemeinden mit SeniorInnenwohnhausanlagen und/oder betreutem Wohnen (gefördert)	Prozent
Kleingemeinden (unter 2.000 EW)	335	55	16 %
Mittlere Gemeinden (zwischen 2.000 und 5.000 EW)	172	105	61 %
Großgemeinden (über 5.000 EW)	66	52	79 %
Gesamt	573	292	51 %

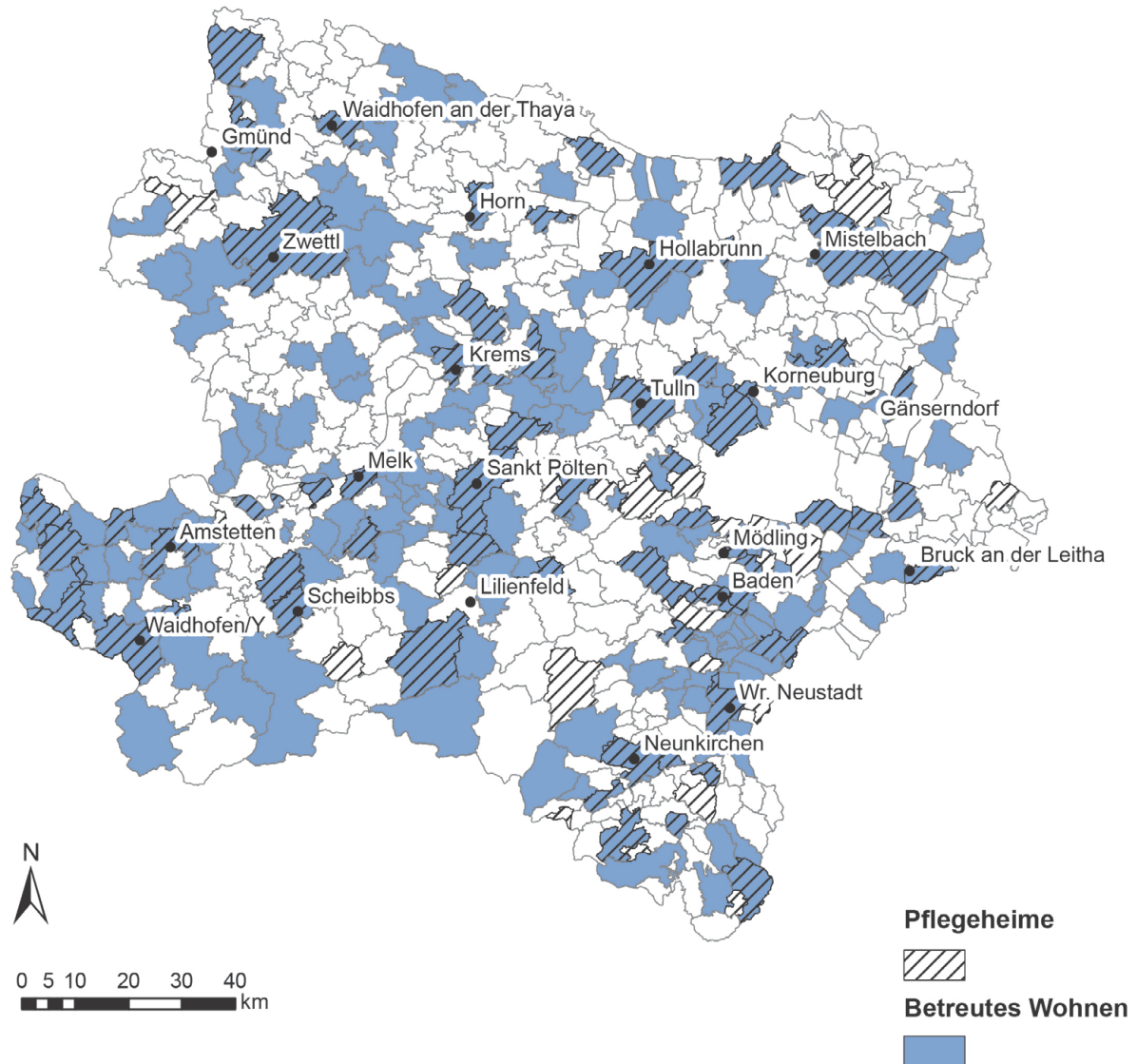
Quelle: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Wohnservice (Stand: Dezember 2016).

Etwa die Hälfte der niederösterreichischen Gemeinden bieten betreutes Wohnen und/oder eine SeniorInnenwohnhausanlage an. Wenig überraschend zeigt sich, dass nur etwa jede 6. kleine Gemeinde in Niederösterreich über ein derartiges Angebot verfügt. Dies ist vermutlich neben deren geringerem finanziellen Spielraum auch den Anforderungen der Wohnbauförderung hinsichtlich erreichbarer Nahversorgung geschuldet. Auch die mittleren Gemeinden sind weit von einem flächendeckenden Wohnangebot für SeniorInnen entfernt, aber immerhin bieten 60 % der mittleren Gemeinden betreutes Wohnen oder ein SeniorInnenheim für ihre BewohnerInnen an. Interessanterweise haben auch nicht alle großen Gemeinden ein spezifisches Angebot, wobei sich diese Lücken auffallend oft in unmittelbarer Nähe Wiens befinden, wie zum Beispiel in Vösendorf, Pressbaum, Maria Enzersdorf, Purkersdorf, Groß-Enzersdorf, Gerasdorf bei Wien oder Perchtolds-

¹³ Anmerkung: einige Gemeinden verfügen über Senioren-Wohneinrichtungen, die nicht in dieser Liste aufscheinen, da sie nicht gefördert wurden, insbesondere sogenannte „Seniorenresidenzen“. Über diese Projekte liegen allerdings keine niederösterreichweiten Daten vor. Man kann aber davon ausgehen, dass es insgesamt nur eine sehr geringe Anzahl nicht geförderte Projekte im Bereich betreutes Wohnen in Niederösterreich gibt.

dorf¹⁴. Grund für diese Lücken könnte sein, dass viele der größeren Gemeinden bereits Standort eines Landes- oder privaten Pflegeheimes sind und daher der Handlungsbedarf als nicht so groß erachtet wurde. Ein weiterer Grund für das fehlende Angebot könnte die Nichtverfügbarkeit (oder Nichtfinanzierbarkeit) entsprechender zentrumsnaher Immobilien sein.

Abbildung 14: Betreutes Wohnen, SeniorInnenwohn- und Pflegeheime in Niederösterreich



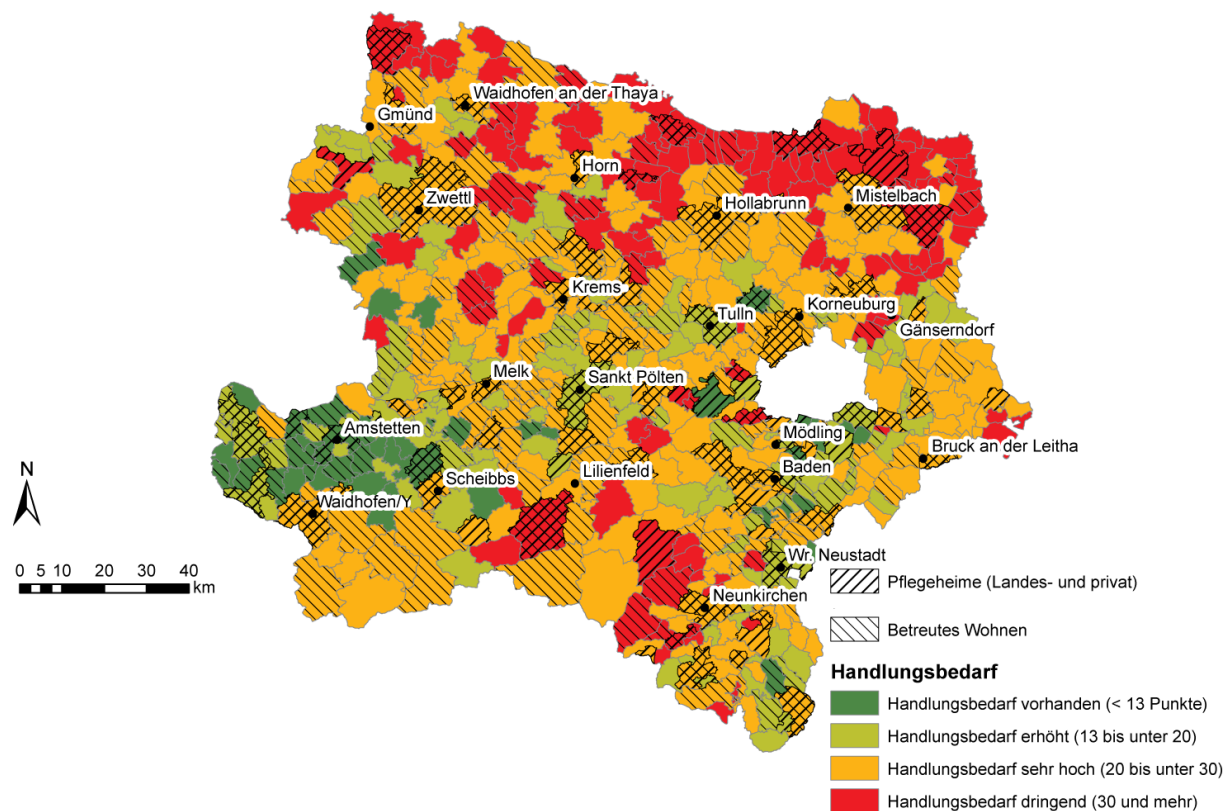
Quelle: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Wohnservice (Stand Dezember 2016), Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. Landeskrankenanstalten und Landesheime (Ausgabe 2016), Eigene Darstellung, 2017.

¹⁴ Ein Betreutes Wohnprojekt ist in einigen dieser Gemeinden derzeit (Dezember 2016) in Planung bzw. Umsetzung.

Handlungsbedarf ist überall vorhanden, ganz besonders im Wein- und Waldviertel sowie im inneralpinen Raum

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten ist allein aus demografischen Gründen in ganz Niederösterreich gegeben, auch wenn viele Gemeinden bereits betreutes Wohnen anbieten. Dennoch ergibt die Handlungsbedarfskarte vor dem Hintergrund vorhandener betreuter Wohnprojekte bzw. Pflegeheime ein eindeutiges Bild: die grenznahen Weinviertler Gemeinden, viele Waldviertler Gemeinden sowie ein paar Gemeinden im südlichen Niederösterreich haben dringenden Handlungsbedarf und noch keine altersgerechten Wohnformen.

Abbildung 15: Handlungsbedarf Demographie und Ortskernbelebung



Datenquelle: Statistik Austria, 2016 über Land Niederösterreich, Eigene Darstellung, 2017.

Angebot an altersgerechten Wohnformen in Niederösterreich noch ausbaufähig

Betreutes Wohnen ist eine gute Lösung für eine Grundversorgung mit leistbarem, altersgerechten Wohnen. Wünschenswert wäre zumindest ein betreutes Wohnprojekt in jeder Gemeinde mit mehr als 2.000 EinwohnerInnen.

Mittlere Gemeinden (zwischen 2.000 und 5.000 EinwohnerInnen) sind grundsätzlich groß genug für hochqualitatives betreutes Wohnen, da sie meist über die notwendige Versorgungsinfrastruktur verfügen und auch ausreichende Nachfrage vorausgesetzt werden kann. Knackpunkt ist auch hier die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und einer zentral gelegenen Versorgungsinfrastruktur.

Größere bzw. wachsende Gemeinden in der Nähe einer Großstadt bieten gute Voraussetzungen für Investorenmodelle mit Vorsorgewohnungen (Investition in ein Bauherrenmodell mit späterer Nutzungsmöglichkeit).

Vor der konkreten Projektentwicklung ist die räumliche Analyse der Gemeinde nötig: Welche Grundstücke/bestehenden Gebäude wären aufgrund ihrer Lage und Größe für betreutes Wohnen geeignet? Erfüllt die Gemeinde die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen nur teilweise, wie könnte dies substituiert werden (bspw. kein Nahversorger im Zentrum)? Welche begleitenden Maßnahmen im Sinne einer seniorenfreundlichen Gemeinde sind notwendig?

Aus Forschungssicht interessant wäre eine niederösterreichweite räumliche Analyse vor dem Hintergrund der Seniorenfreundlichkeit, welche Gemeinden in Niederösterreich mit aussterbenden Ortskernen konfrontiert sind - unter Mitarbeit mit den Zuständigen des Landes Niederösterreich (siehe fehlende Daten sterbende Ortskerne).

Der Verbleib in den eigenen vier Wänden entspricht nicht immer den Wünschen und Bedürfnissen Älterer

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass alle Menschen - egal ob alt oder jung - ein selbstbestimmtes Leben führen wollen. Das ist mit zunehmendem Alter aber nur in einer altersgerechten Wohnung möglich, was auch die Erreichbarkeit von Nahversorgung umfasst. Wichtig ist, dass sich älter werdende Menschen rechtzeitig über ihre Wünsche und Bedürfnisse Gedanken machen und auch über verschiedene Möglichkeiten informiert sind: einerseits, welche Maßnahmen zur Adaptierung der eigenen Wohnung sinnvoll und möglich sind, andererseits aber auch über Alternativen wie betreutes bzw. gemeinschaftliches Wohnen. Denn während die Wohnform Betreutes Wohnen relativ bekannt ist und von vielen Menschen als attraktive Wohnform im Alter angesehen wird, sind andere (gemeinschaftliche) Wohnformen schon weniger bekannt.

Information und Bedarfserhebung als erster Schritt der Projektentwicklung

Um Menschen, die sich über die passende Wohnform im Alter Gedanken machen, einen ersten Überblick zu geben, haben wir eine Entscheidungshilfe in Form eines einfachen Spieles entwickelt, das verschiedenste Wohnformen vorstellt. Dieses Spiel kann zum Beispiel im Rahmen einer Informationsveranstaltung oder einer Bedarfserhebung von Gemeinden verwendet werden. So ist es möglich Lösungen zu planen, die den Bedürfnissen der älteren Menschen in der jeweiligen Gemeinde entgegen kommen. In einigen erfolgreichen Projekten wurde die Befragung durch die Einbeziehung ortsansässiger Vereine und Schulen besonders breit angelegt - entstanden sind teils generationenübergreifende Projekte, die auch nach der Errichtung von Gemeindemitgliedern ehrenamtlich betreut und weiterentwickelt werden und so einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Ortskerns beitragen.

Seniorenfreundliche Gemeinde - mehr als ein Schlagwort

Begleitende Maßnahmen, die die Gemeinde allgemein seniorenfreundlicher machen sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Gelingen altersgerechter Projekte. Unabhängig davon, welches Angebot an altersgerechten Wohnformen in einer Gemeinde nachgefragt bzw. umgesetzt wird, sind diese Maßnahmen allein angesichts der zunehmend älter werdenden Bevölkerung in wohl jeder Gemeinde Niederösterreichs sinnvoll - und kommen in den vielen Fällen allen GemeindebewohnerInnen zugute.

Können altersgerechte Wohnformen den Ortskern beleben? Ja, aber...

In den allermeisten Fällen handelt es sich bei altersgerechten Wohnprojekten, die mit Beteiligung von Gemeinden umgesetzt werden, um „Betreutes Wohnen“ oder Mehrgenerationenwohnhäuser mit integrierten betreuten Wohneinheiten. Für beide Wohnformen gilt, dass jedes zusätzliche Angebot am Wohnprojektstandort (Veranstaltungen, Sozialinfrastruktur, Arbeitsplätze) zu einer Belebung des Ortskerns beiträgt. Dabei ist von einem Mehrgenerationenprojekt mit integriertem betreuten Wohnen eine größere positive Auswirkung für die Ortskernbelebung zu erwarten.

Wünschenswert wäre die gezielte Förderung von generationenübergreifenden Wohnprojekten mit integriertem betreuten Wohnen durch die niederösterreichischen Wohnbauförderung, die zur Zeit zwar theoretisch möglich ist, aber aufgrund befürchteter Konflikte rund um die Nutzung der Gemeinschaftsräume nur in geringem Ausmaß geschieht. Abhilfe schaffen könnte eine Regelung, die erlaubt, dass Gemeinschaftsräume durch alle BewohnerInnen genutzt werden können.

Der Anforderungskatalog „betreutes Wohnen“ erleichtert den Gemeinden die Standortsuche

Die Errichtung von Betreutem Wohnen wird vom Land Niederösterreich über die Wohnbauförderung unterstützt. Da diese Förderung wiederum Voraussetzung für den Anspruch auf Wohnbeihilfe durch die BewohnerInnen ist, ist betreutes Wohnen eine sehr gute Möglichkeit auch für finanziell schwächere GemeindebewohnerInnen ein leistbares Angebot zu schaffen.

Seitens der niederösterreichischen Wohnbauförderung werden als Voraussetzung für die Förderung betreuten Wohnens folgende Anforderungen an das Objekt gestellt (detaillierte Kriterien siehe Kapitel 2.3 Begriffsabgrenzungen):

- Die Wohnungen sind vorwiegend barrierefrei ausgeführt
- Ein Aufenthalts- bzw. Gemeinschaftsraum steht zur Verfügung
- Das Objekt liegt bevorzugt im gut erschlossenen Ortsgebiet - Anschluss an Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeitgestaltung
- Gesundheits- und Sozialdienste stehen grundsätzlich zur Verfügung

Idealerweise wird Betreutes Wohnen auf Basis der Bedarfserhebungen in Zusammenarbeit der Gemeinde mit den ortsansässigen Hilfsorganisationen, Vereinen und einem gemeinnützigen Wohnbauträger entwickelt, gegebenenfalls unter Einbindung von Nachbargemeinden und nahegelegenen Pflegeheimen. Gemeinsam werden die Eckdaten festgelegt: was wollen und können wir anbieten?

Ermöglicht werden kann ein breites Angebot auf unterschiedliche Weise:

- „Wohnkoordinatoren“ werden von der Gemeinde angestellt
- Alltagsbegleitung erfolgt ehrenamtlich über einen Verein
- Räumliche Nähe zu und Zusammenarbeit mit Tageszentrum oder Pflegeheim
- Spezialisierung auf zahlungskräftige SeniorInnen (SeniorInnenresidenzen)

Tabelle 9: Erfolgsfaktoren für altersgerechte Wohnprojekte (Betreutes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen)

Gemeinde	Standortgemeinde verfügt über gute ÖV-Anbindung
	Standortgemeinde verfügt über ausreichende barrierefreie Versorgungsinfrastruktur, das sind im Idealfall Lebensmittelhändler, Bäckerei bzw. Caféhaus, Allgemeinmediziner/eine Allgemeinmedizinerin, Apotheke (oder Hausapotheke)

	einen Arztes)/alternativ: Lieferdienst, Gasthaus
	Optional: Nähe eines Pflegeheimes (Nutzung der Infrastruktur)
Standort in der Gemeinde	Es gibt ein zentral gelegenes, verfügbares Grundstück bzw. einen verfügbaren Altbau in ausreichender Größe (Anmerkung: der Umbau eines bestehenden Gebäudes kann bei entsprechenden bautechnischen Voraussetzungen günstiger sein als ein Neubau)
	Der Standort ist zentral gelegen und befindet sich max. 200 bis 300 Meter (entspricht fünf Gehminuten) von der oben genannten Versorgungsinfrastruktur sowie von der ÖV Haltestelle entfernt
	Die Versorgungsinfrastruktur vom Standort über einen ausreichend breiten Gehsteig erreichbar, damit zwei Personen, eine davon mit Rollator, nebeneinander gehen können
Raumangebot	Das Haus bietet Wohnungen für Paare und Singles, bei entsprechender Nachfrage auch für Jüngere bzw. Familien (generationenübergreifendes betreutes Wohnen) oder eine betreibbare Senioren-WG (oder Demenz-WG)
	Das Gebäude verfügt über Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Ordinationen oder Praxisräume (für z. B. Physiotherapie) und/oder soziale Infrastruktur (z. B. Stützpunkt einer Sozialorganisation, Tageszentrum für SeniorInnen, Kinderkrippe)
	Im Haus sind Räumlichkeiten für die Unterbringung einer 24-Stunden-Hilfe vorgesehen
	Das Haus verfügt über gut ausgestattete Gemeinschaftsräume, z. B. Wohngemeinschaftsküche, Hobbyraum, Bewegungsraum sowie (gemeinschaftliche) Freiflächen
	Es gibt Abstell- und Lademöglichkeiten für SeniorInnen-Elektrofahrzeuge
Bauliche Ausstattung	Für Sicherheit und Komfort der BewohnerInnen ist das Haus barrierefrei und verfügt über einen guten Lärmschutz, kontrollierte Wohnraumlüftung, Notruf-tasten und automatische Herdabschaltungen
	Optional: gemeinschaftlich nutzbare Ausstattung und Geräte (z. B. SeniorInnen-elektrofahrzeuge, Car-Sharing, Werkstatt...)
Wohnkoordination („Emotionaler Hausbesorger) bei betreuten Wohnprojekten mit mindestens 25 Wohneinheiten	Unterstützung und Serviceangebote im Zuge der Übersiedlung (inklusive Nachbetreuung: Einrichten, Behördengänge, Organisieren von Service und Betreuung)
	Gemeinsames Aktivprogramm für die BewohnerInnen
	Veranstaltungen und Kurse in den Gemeinschaftsräumen für die HausbewohnerInnen und alle anderen interessierten (älteren) GemeindebewohnerInnen (mindestens 1x pro Monat)
	Anlaufstelle für die BewohnerInnen für die Belange des täglichen Lebens (organisatorische Hilfestellung bei Einkauf, Behördenwegen, persönlichen Dienstleistungen...)
	Administrative Tätigkeiten (Erstellen von Wochenplänen, Koordination von „Essen auf Rädern“...)
	Raumpflege der öffentlichen Bereiche des Hauses
Wohnbegleitung bei Mehrgenerationenwohnen	Kooperation mit anderen Gemeindeeinrichtungen und -aktivitäten
	Aktivierung und Unterstützung der älteren BewohnerInnen durch ehrenamtliche Hilfestellungen, aktive Nachbarschaftshilfe oder räumliche Nähe und Zusammenarbeit mit einem Tageszentrum oder Pflegeheim

Persönliche Betreuung	Idealerweise sind verschiedene Gesundheits- und Sozialdienste vor Ort verfügbar und können frei gewählt werden: Essensangebot, 24-Stunden-Notruf, Unterstützung bei der Haushaltsführung, mobile Pflege- und Betreuungsdienste, Fußpflege, Massagen etc., Hol- und Lieferservice, Transport- und Begleitdienste, ärztliche Hilfe
	Ergänzende Besuchs- und/oder Hilfsdienste durch Freiwilligenorganisationen (wichtig: Betreuung der Helfenden durch professionelle Hilfsorganisationen durch Schulungen, Begleitungen, Garantie der Leistungserbringung, Coaching)
	Casemanagement (Versorgungspaket in Kooperation mit Krankenhäusern, Ärzten und Hilfsorganisationen)
Werbung und Marketing	Ansprechen jüngerer Personen ab 55 Jahren (ausreichende Kapazitäten vorausgesetzt): Vorteile für Gemeinde (verbessert die Auswirkungen auf den Ortskern durch weiteren Aktionsradius und aktivere Lebensführung) und Individuum (leichtere Umstellung auf neue Umgebung, Verbesserungen der Lebensqualität durch angepasste Wohnsituation)

Quelle: www.mecca-consulting.at, 2017.

Lage, Lage, Lage

Bei altersgerechten Wohnprojekten muss die Qualität hinsichtlich Erreichbarkeiten SeniorInnenrelevanter Infrastruktur, Ausstattung und Betreuung stimmen, um die Auslastung dieser Häuser sicherzustellen und die Lebensqualität und Selbstbestimmtheit der BewohnerInnen bestmöglich zu gewährleisten.

Das Finden eines geeigneten Grundstücks, das die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen erfüllt (zentral, gut erreichbare Infrastruktur), leistbar und verkäuflich ist, ist in vielen Fällen der Knackpunkt bei der Projektentwicklung und kann Jahre in Anspruch nehmen.

Dafür sind relativ hohe Anforderungen an derartige Projekte hinsichtlich Standort, Barrierefreiheit, Ausstattung und Betreuung zu erfüllen (siehe Kapitel Baukasten), die vermutlich nicht in allen Gemeinden in vollem Umfang vorhanden bzw. von diesen umsetzbar sind. Welche Alternativmaßnahmen möglich sind, um die fehlende Einrichtungen zu ersetzen, ist je nach konkreter Situation der Gemeinde zu beurteilen.

Eine Mindestgröße muss bei Betreuten Wohnprojekten erreicht werden

Gemeinschaftsräume sind eine zentrale Möglichkeit, der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken - vorausgesetzt, dass sie auch genutzt werden. Bei betreuten Wohnprojekten sind - ehrenamtliche oder angestellte - WohnkoordinatorInnen essentiell, welche die älteren Menschen im Alltag beraten und unterstützen sowie gemeinschaftliche Aktivitäten koordinieren. Die „kritische Masse“ eines betreuten Wohnprojektes ergibt sich daher aus der Wirtschaftlichkeit dieser Betreuung: Wenn die Anstellung von Gemeindebediensteten als „Wohnkoordinatoren“ geplant ist, ist eine Mindestgröße von 20 bis 25 Wohneinheiten sinnvoll, da erst ab dieser Größe zwei Teilzeitkräfte sinnvoll eingesetzt werden können. Zwei Personen sind für die Überbrückung von Krankenständen bzw. Urlaub notwendig.

Diese „kritische Masse“ für eine Wohnkoordination erreichen Mehrgenerationenwohnprojekte oft nicht. Alternative Möglichkeiten zur Aktivierung und Unterstützung der älteren BewohnerInnen sind ehrenamtliche Hilfestellungen, aktive Nachbarschaftshilfe oder räumliche Nähe und Zusammenarbeit mit einem Tageszentrum oder Pflegeheim.

„Wo die Jungen nicht hin wollen, wollen die Alten auch nicht hin...“

Kleinere Gemeinden mit weniger als 2.000 EinwohnerInnen, die mit Schrumpfung konfrontiert sind bzw. Gemeinden in Streulage ohne Ortskern, stehen vor anderen Fragestellungen, und diese sind dieselben wie bei der Attraktivität als Wohnstandort für Jüngere: zwar stellt sich für Ältere die Frage nach der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen nicht mehr, sehr wohl aber die grundsätzliche Verfügbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sozialer Infrastruktur. Jene Gemeinden, die diese Ausstattung nicht (mehr) bieten können, sind in ihren Möglichkeiten zur Umsetzung von altersgerechten Wohnprojekten besonders auf innovative Lösungen angewiesen.

Eine gemeindeübergreifende Initiative kann helfen, die „kritische Masse“ für ein Projekt zu erreichen. Eine andere Lösung für diese Gemeindetypen liegt in der Umsetzung von „Green Care“, also betreutes Wohnen am Bauernhof. Diese Wohnform kann gerade für ländliche Gemeinden interessante Möglichkeiten für die älteren BewohnerInnen und landwirtschaftliche Familienbetriebe gleichermaßen eröffnen.

Im Rahmen dieser Studie kann auf diesen innovativen Ansatz nicht weiter eingegangen werden, jedoch wären Exkursionen und weitere Forschungsarbeiten dazu sicher von Interesse für niederösterreichische Gemeinden.

Selbstorganierte Wohnmodelle sind selten aber meist gut für die Gemeinden

Nicht viel Gestaltungsmöglichkeiten haben Gemeinden bei selbstorganisierten Wohnmodellen wie Baugruppen, die jedoch sehr viel zur Belebung eines Ortes beitragen können bzw. mangelnde Infrastruktur substituieren, zum Beispiel durch die Gründung eines Dorfladens, Durchführung von Veranstaltungen und durch Car-Sharing.

Diese Projekte kann die Gemeinde bei der Grundstückssuche, bei der Suche nach weiteren InteressentInnen und durch Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten unterstützen sowie dieselben begleitenden Angebote wie bei betreuten Wohnprojekten (seniorenfreundliche Gemeinde) schaffen.

Nicht alle Wohnkonzepte haben dieselben Auswirkungen und Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden

Für eine Ortskernbelebung sind vor allem Hausgemeinschaften wie „Betreutes Wohnen“, Generationenübergreifendes Wohnen interessant. Diese Wohnformen bieten den Gemeinden auch den meisten Gestaltungsspielraum, vor allem durch folgenden Maßnahmen:

- Bedarfserhebung
- Standortsuche in zentraler Lage
- Umsetzung von Maßnahmen für eine seniorenfreundliche Gemeinde im Umfeld des Projekts
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und/oder betreuten Wohneinheiten
- Organisation und Koordination einer Wohnbetreuung („Emotionaler Hausbesorger“)
- Unterstützung von zusätzlichen, gemeinderelevanten Angeboten und Einrichtungen am Standort
- Unterstützung privater Initiativen (Co-housing, Senioren-Hausgemeinschaften) bei der Standortsuche, bei der Suche nach InteressentInnen und durch Beratung bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für notwendige Umbauten

7 Anhang: Good Practice-Katalog

Es wurden im deutschsprachigen Raum schon viele Konzepte für altersgerechte Wohnformen vom betreubaren Wohnen bis zur Senioren-WG umgesetzt – Vorreiter in diesem Bereich ist Deutschland, aber auch in Österreich gibt es viele erfolgreiche Wohnprojekte.

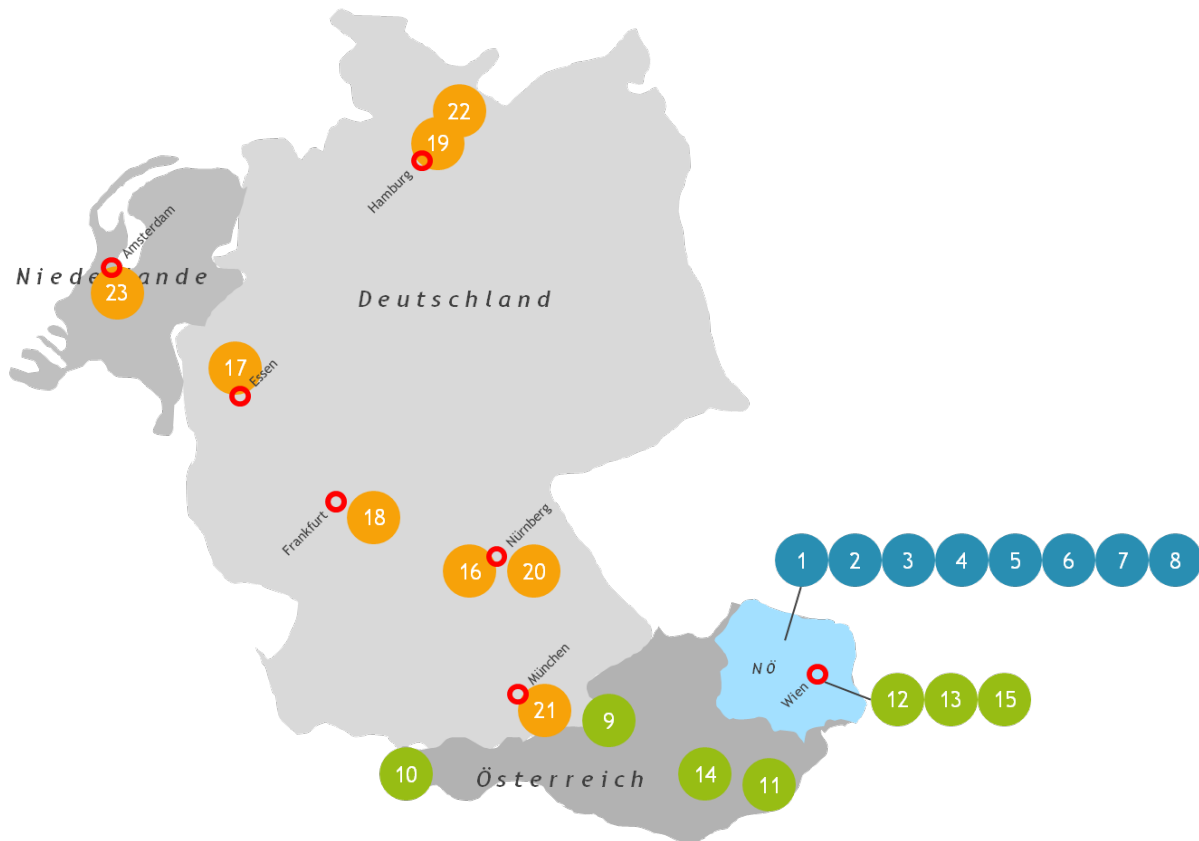
Wir haben es uns daher zur Aufgabe gesetzt, unterschiedlichste Best Practice Beispielen zu sammeln und aufzubereiten, um interessierten Gemeinden einen guten Überblick über innovative Ansätze im Bereich altersgerechtes Wohnen zu geben, insbesondere

- welche Wohnformen wo bereits umgesetzt wurden
- wie groß die Standortgemeinde ist, und wie das Projekt innerhalb der Gemeinde situiert ist
- wie das Projektkonzept aussieht, insbesondere hinsichtlich Größe, Zielgruppe und Besonderheiten
- und was die ausschlaggebenden Rahmenbedingungen waren, die zur Umsetzung geführt haben, insbesondere, welche Rolle die Standortgemeinde gespielt hat und von wem die Initiative ausgegangen ist

Vor allem haben wir Beispiele aufgenommen, die innovative Ansätze und Beispiele bei betreutem Wohnen und generationenübergreifendem Wohnen zeigen, da diese Wohnformen die stärksten Auswirkungen auf Ortskernbelebung haben. Nicht immer wurden diese Projekte tatsächlich in einem Ortskern realisiert, aufgenommen wurden sie daher als Beispiel, das auch in einer solchen Umgebung funktionieren könnte.

Um aber ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Ansätze zu zeigen, finden Sie im folgenden Katalog auch andere Beispiele, zum Beispiel im Bereich Green Care, das vor allem für Gemeinden im ländlichen Raum interessant ist, oder Wohnformen für Demenzkranke, da dementielle Erkrankungen in den nächsten Jahren stark zunehmen werden.

Abbildung 16: Übersichtskarte Good Practice-Beispiele



Niederösterreich

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Wohnen im Schmiedezentrum | 3341 Ybbsitz |
| 2 | Silver Living - SeniorInnenresidenz Brunn am Gebirge | 2345 Brunn am Gebirge |
| 3 | Betreutes Wohnen im Mostviertel | 3321 Ardagger |
| 4 | Künstler helfen Künstlern | 2500 Baden |
| 5 | Leovital in Leobersdorf | 2544 Leobersdorf |
| 6 | Haus der Generationen Grimmenstein | 2840 Grimmenstein |
| 7 | Wohnsiedlung Lebensraum | 2230 Gänserndorf |
| 8 | LebensGut Miteinander einem Dach | 3163 Rohrbach/Gölsen |

Österreich

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 9 | Christliche Wohngemeinschaft beim Pfarrzentrum | 5020 Taxham |
| 10 | Vorderlandhaus | 6832 Röthis |
| 11 | KooWo Volkersdorf, die wogen | 8063 Purgstall |
| 12 | Gemeinschaft B.R.O.T. - Kalksburg | 1230 Wien |
| 13 | Wohnprojekt Grundsteingasse 32 | 1160 Wien |
| 14 | GreenCare: Adelwöhlerhof | 8763 St. Oswald |
| 15 | WG Mühlgrundgasse | 1220 Wien |

anderswo

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 16 | OLGA (Oldies Leben Gemeinsam Aktiv) | D-90419 Nürnberg |
| 17 | Generationenkult-Haus in Essen | D-45127 Essen |
| 18 | WiGE Aschaffenburg | D-63743 Aschaffenburg |
| 19 | Allmende Wulfsdorf - die Idee vom Dorf neu erfinden | D-22926 Ahrensburg |
| 20 | Leben wie im Kirschgarten | D-90419 Nürnberg |
| 21 | Wohngemeinschaft für Demenz Ottobrunn | D-85521 Ottobrunn |
| 22 | Steinbekerhof | D-23795 Weede -Steinbek |
| 23 | Demenzdorf De Hogeweyk | NL-1382 GV Weesp Holland |

7.1 Good Practice Niederösterreich

„Wohnen im Schmiedezentrum“



Adresse	Unter der Leithen, 3341 Ybbsitz
Homepage	www.agyl.at
Betreiber, Eigentümer	Betreiber: Verein AGYL (Alt und Glücklich in Ybbsitz Leben) Bauträger: Waldviertler Wohnbaugenossenschaft
Fertigstellung	Mai 2016

Ybbsitz ist eine niederösterreichische Gemeinde im ländlichen Raum mit 3.500 EinwohnerInnen und einem aktiven Vereinsleben. Das Wohnprojekt liegt zentral mit wenigen Gehminuten zum Marktplatz, Gasthäuser und Einkaufsmöglichkeiten; gute Erreichbarkeit auch von öffentlichen Einrichtungen, Kirche, Nahversorger und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Motto - Idee

„Haus des Lebens“ für alle Generationen

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau in Niedrigenergiebauweise

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 27 landesgeförderte barrierefreie Mietwohnungen (41 bis 85 m²) mit Terrassen, 3-geschoßiger Gemeinschaftsraum

Zielgruppe: BewohnerInnen aller Altersgruppen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

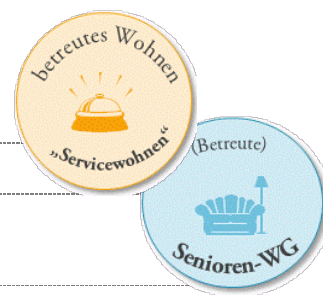
- Förderung der Nachbarschaftshilfe auf freiwilliger Basis, gegenseitige Unterstützung von jungen und alten Menschen
Wohnbegleitung (Verein AGYL) für eine achtsame Gestaltung des Miteinanders; Raum für Privatheit und Vorteile der Gemeinschaft: „emotionaler Hausbesorger“, 2 WohnkoordinatorInnen
- Hilfe im Alltag durch Caritas, Betreuung optional verfügbar; keine Pflegedienstleistungen
- Gesundheits- und Sozialangebot: Praxisräume (Physiotherapie), Caritas Sozialstation, Tageszentrum im Erdgeschoß geplant (Stand: August 2016)

Rahmenbedingungen

Die Initiative für das Projekt ging von der Gemeinde Ybbsitz aus: mit der Gründung der Arbeitsgruppe „Leben und Wohnen im Alter in Ybbsitz“ startete sie eine breite Bürgerbeteiligung, woraus sich in weiterer Folge der Verein entwickelte. Eine Bedarfserhebung der Bevölkerung 50+ erfolgte im Rahmen eines Schulprojekts und lieferte die Grundlagen für die Realisierung. Die Gemeinde erwarb auch ein geeignetes Grundstück im Zentrum und stellte es für das Projekt zur Verfügung.

Silver Living - SeniorInnenresidenz Brunn am Gebirge

Adresse	Leopold Gattringer-Straße 14, 2345 Brunn am Gebirge
Homepage	www.silver-living.com
Betreiber, Eigentümer	Silver Living GmbH SeniorInnen Wohnen
Fertigstellung	Herbst 2015



Die SeniorInnenresidenz Brunn am Gebirge liegt mitten im Zentrum der rund 12.000 EinwohnerInnen zählenden Marktgemeinde im Bezirk Mödling. Fußläufig befinden sich unter anderem Apotheke, praktische Ärzte, Banken, Feinkosthändler, Bäcker, Trafik, Frisör, Fußpflegesalon und Bahnhof, direkt gegenüber der Seniorenresidenz auch eine Bushaltestelle.

Motto - Idee

Service-Immobilien, die in Funktionalität, Ausstattung und den mit angebotenen Dienstleistungen auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind.

Konzept

Neubau/Umnutzung: Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem 15. Jahrhundert, dessen historische Fassade und spätgotische Gewölbe erhalten wurde. Das Gebäude wurde mit Fokus auf Barrierefreiheit, hochwertige Geräte, Materialien und Bodenbeläge neu errichtet.

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 25 barrierefreie Mietwohneinheiten mit Küche, Wohnungsgrößen 40-100 m² mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten; WG für 6 Personen

Zielgruppe: SeniorInnen, die daheim nicht mehr allein leben wollen oder können

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Gemeinsamer Garten und Gemeinschaftsraum mit Küche, Kellerabteil kann dazu gemietet werden
- Die Betreuung erfolgt in Kooperation mit einer Betreuungsorganisation (Barmherzige Schwestern Pflege GmbH, Rotes Kreuz, Samariterbund...). Angeboten werden im „Silver Living Paket“ enthaltene Grundleistungen (Aktivitäten, Veranstaltungen) sowie optional wählbare, kostenpflichtige Wahlleistungen

In der SeniorInnen WG sind mehr Betreuungsdienstleistungen enthalten als im betreuten Wohnen.

Rahmenbedingungen

Silver Living ist seit 2006 spezialisierter Anbieter und Entwickler von Service-Immobilien für SeniorInnen, der auf attraktive, barrierefreie Wohnanlagen in überschaubarer Größe im Zentrum des dörflichen oder städtischen Lebens setzt. Silver Living entwickelt die betreuten Wohnprojekte in Niederösterreich ohne Förderungen und setzt auf ein Investorenmodell: private und institutionelle Investoren können „mit hohem sozialen und ethischen Mehrwert im Wachstumsmarkt der Service-Immobilien für SeniorInnen“ investieren. Geworben wird mit stabilen, nachhaltigen Renditen und einem regionalen Mehrwert (Baufirmen und Investoren aus der Region).

Betreutes Wohnen im Mostviertel



Adresse	3321 Ardagger, 3313 Wallsee, 3314 Strengberg, 3311 Zeilern, 3312 Oed-Oehling
Homepage	http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/kleinregionen/veranstaltungen/kleinregionentag_2007/BetreubaresWohnenimMostviertel.pdf www.lph-wallsee.at/
Betreiber, Eigentümer	Gemeinden Wallsee-Sindelburg, Strengberg, Oed-Oehling, Ardagger, Zeilern; Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Heime, Ärzte der Region, NÖ Hilfswerk, Wohnbauträger „Heimat Österreich“, LPH Wallsee

Wallsee und vier weitere Gemeinden in der Umgebung - Strengberg, Oed-Oehling, Zeillern und Ardagger (zwischen 1.800 und 3.400 EinwohnerInnen) errichten in den Ortszentren in unmittelbarer Nähe zu den Nahversorgern eigene betreubare Wohneinrichtungen und arbeiten für eines gemeinsamen Angebot mit dem Landespflegeheim Wallsee zusammen.

Motto - Idee

Selbstständiges Leben Älterer in eigener Gemeinde mit Sicherheitsnetz (Betreuung, Pflege, Pflegeheim)

Konzept

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: betreubare Mietwohnungen für 1 bis 2 Personen, 55 - 85 m²

Zielgruppe: Menschen, die im Ort leben wollen und die im Bedarfsfall Betreuung brauchen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- die betreubaren Wohneinrichtungen kooperieren mit dem Landespflegeheim Wallsee; das Betreuungspaket umfasst ein gemeinsames Aktivprogramm, Betreuung vor Ort sowie Notruf und Kontakt in der Nacht
- für BewohnerInnen bei Bedarf sichere Aufnahme ins Pflegeheim für Kurz- oder Langzeitpflege
- Hol- und Bringdienst zum Landespflegeheim Wallsee
- Freiwilligenservice vor Ort: sozial engagierte Personen führen Besuchsdienste und Aktivitäten in der betreubaren Wohneinrichtung mit den älteren Menschen durch. Betreuung der „Helfenden“ durch Pflegedienste (für Schulungen, Begleitungen, Garantie der Leistungserbringung, Coaching)

Rahmenbedingungen

In den Wohngemeinden werden im Zuge von Wohnbauprojekten betreubare und behindertengerechte Wohnungen durch gemeinnützigen Wohnbauträger in leistbarer Form mit errichtet und für ein auf Freiwilligkeit aufgebautes Besuchs- & Betreuungsangebot gesorgt bzw. ein Hol-& Bringdienst zum LPH Standort organisiert.

Künstler helfen Künstlern



Adresse	Weilburgstr.13 A, 2500 Baden
Homepage	www.kuenstlerheim-baden.at/
Betreiber, Eigentümer	Verein Künstler helfen Künstlern
Fertigstellung	1964; seit etwa Mitte der 80er leben Künstler dort; das Haus wurde in den letzten Jahren saniert

Das Projekt Künstler helfen Künstlern befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Rosariums, fünf Gehminuten entfernt von der Fußgängerzone und dem Zentrum Badens (25.700 EinwohnerInnen).

Motto - Idee

Künstler helfen Künstlern

Konzept

Neubau/Umnutzung: historisches Gebäude (Baujahr ca. 1900)

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 20 Einzelzimmer und 9 Appartements, Salon für Veranstaltungen aller Art, Wintergarten mit Terrasse, Bibliothek, Speisesaal

Zielgruppe: Künstler (Schauspieler, Sänger, Musiker, Schriftsteller, bildende Künstler, Artisten), die sich nicht leisten können, in eigener Wohnung zu leben

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Frühstück im Zimmer, Abendessen im Gemeinschaftsraum
- Eine Diplomkrankenschwester steht zur Verfügung, Hausarzt ist jederzeit erreichbar
- Nach Maßgabe freier Zimmer können auch Angehörige von Künstlern als Gäste einen Erholungsurlaub im Künstlerheim verbringen

Rahmenbedingungen

Neben der Unterstützung durch öffentliche Stellen kann der Verein nur dank der Mitgliedsbeiträge der aktiven Kollegen und Freunde sowie durch Spenden die Mittel zur Erhaltung des Künstlerheims aufbringen.

Leovital in Leobersdorf

Adresse	Färbergasse 7, 2544 Leobersdorf
Homepage	http://www.leobersdorf.at/Gesundheit_und_Soziales/Leovital_-_SeniorInnen_aktiv
Betreiber, Eigentümer	Gemeinde Leobersdorf, Verein „Die Leos“
Fertigstellung	2007



Die Gemeinde Leobersdorf zählt rund 5.000 EinwohnerInnen. Leovital befindet sich in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum und dessen Nahversorgungseinrichtungen entfernt.

Motto - Idee

Einen alten Baum verpflanzt man nicht

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 60 barrierefreie Wohnungen (40-50 m²); Bastelraum, Bewegungsraum und Wintergarten

Zielgruppe: Menschen ab 55 Jahren

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- 24-Stunden-Notrufbereitschaft (Sturz, akute Krankheiten)
- Betreuung der BewohnerInnen durch ein 3-köpfiges Team: Animationsprogramm, Vermittlung von Dienstleistungsangeboten, Hilfe bei Anträgen auf Wohnzuschuss etc.
- Wochenend- und Nachtdienst durch drei Familien, die im Haus leben
- freiwillige Mitarbeit zur Unterstützung des Animationsprogramms und sonstige kleine Arbeiten
- Arztpraxen und Physiotherapeuten im Haus; Pflegedienste werden von den Hilfsorganisationen zugekauft

Rahmenbedingungen

Seniorenrechtliches Wohnen im Herzen der Heimatgemeinde - das war Anton Bosch, dem Altbürgermeister von Leobersdorf ein zentrales Anliegen. Das Projekt wird von der Gemeinde selbst verwaltet, sie stellt auch zwei Betreuerinnen zur Verfügung. Drei Wohnungen werden von Familien bewohnt, die am Wochenende und in der Nacht Bereitschaft haben. Der Verein „Die Leos“ kümmert sich um die Erhaltung des Gebäudes, organisiert alles, was es zum Wohlfühlen im Haus braucht. Die Wohnungen werden von der Gemeinde vermittelt und sind den Leobersdorfern vorbehalten. Die Instandhaltung der Wohnungen wird durch die Betriebskosten finanziert.

Nach diesem Modell entwickelte der Bauträger AURA in Zusammenarbeit mit dem Land NÖ das Senioren-Aktiv-Wohnmodell, das in mehreren Gemeinden im Süden Niederösterreichs umgesetzt wurde bzw. wird: Eggendorf, Bad Erlach, Krumbach, Grimmenstein, Hollenthon, Reichenau/Rax, Waldegg, Lichtenegg, Aspangberg. Den Projekten gemeinsam ist neben einer barrierefreien Ausstattung die zentrale Lage in der jeweiligen Standortgemeinde.

Haus der Generationen Grimmenstein



Adresse	Marktstraße 6, 2840 Grimmenstein
Homepage	www.grimmenstein.gv.at/Haus_der_Generationen
Betreiber, Eigentümer	Gemeinde Grimmenstein
Fertigstellung	2014

Grimmenstein ist eine Marktgemeinde mit etwa 1.400 EinwohnerInnen im Süden Niederösterreichs in der Buckligen Welt. Das Haus der Generationen befindet sich in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe (max. 200 m) zu Bäcker, Spar-Markt, Arzt mit Hausapotheke, Gasthaus sowie Bahnhof Edlitz-Grimmenstein.

Motto - Idee

Haus der Generationen

Konzept

Neubau/Umnutzung: Umbau und Zubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 25 barrierefreie Wohnungen (40-60 m²)

Zielgruppe: Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Von der Gemeinde wurden zwei Personen (Gesamtausmaß: 40 Wochenstunden) angestellt, welche die BewohnerInnen im Alltag unterstützen (allgemeine und individuelle organisatorische Tätigkeiten, Animation und Betreuung, administrative Tätigkeiten) sowie Kurse und Veranstaltungen für alle älteren BewohnerInnen Grimmensteins organisieren (etwa 1x pro Monat)
- Außerdem wurde in Kooperation mit der Raiffeisenbank ein „Generationensparbuch“ aufgelegt dessen Zinsen teilweise für den laufenden Betrieb verwendet werden. Ausgegeben wurden 20 Sparbücher, im Jahr kommen so etwa 5.000 Euro zusammen. Die Sparbuchinhaber haben Vorrang bei der Wohnungsvergabe
- Pflegedienste werden von den Hilfsorganisationen zugekauft, Raum für eine 24-Stunden-Pflege ist im Haus vorhanden
- Im selben Haus ist das Grimmensteiner Storchennest, eine Betreuungseinrichtung für Kinder unter drei Jahren untergebracht.

Rahmenbedingungen

Das Projekt hatte 5 Jahre Vorlaufzeit, bis ein geeignetes Objekt gefunden wurde. Das Vorbild war Leovital in Leobersdorf. Ein genaues Anforderungsprofil wurde im Vorfeld erarbeitet. Die Eigentümerin, der das Haus abgekauft wurde, ist nach dem Umbau wieder in „ihr“ Haus zurückgezogen.

Der Umbau war etwas günstiger als ein Neubau gewesen wäre. Der Gemeinde erwachsen keine Errichtungskosten. Der Umbau wurde vom Land Niederösterreich gefördert - dadurch können von den BewohnerInnen Wohnzuschüsse beantragt werden und die Wohnungen sind für alle leistbar (Wohnzuschüsse werden nur für BewohnerInnen geförderten Wohnbaus gewährt).

Wohnsiedlung Lebensraum



Adresse	Hochwaldstraße 37, 2230 Gänserndorf
Homepage	www.derlebensraum.com
Betreiber, Eigentümer	Verein Lebensraum
Fertigstellung	2005

Der Lebensraum ist ein innovatives Wohnprojekt in Gänserndorf Süd, 20 km nordöstlich von Wien. Die erste Co-housing-Siedlung Österreichs verbindet ökologisches Wohnen im Grünen mit gelebter Nachbarschaft für Jung und Alt.

Motto - Idee

Co-housing - mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 31 Wohneinheiten

Zielgruppe: Jung und Alt

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Gemeinsamer Entwicklungsprozess
- Private Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen mit dörflichem Charakter
- Abwechslungsreiche, generationsübergreifende Gemeinschaft
- Demokratische Struktur
- Verwaltung und Instandhaltung durch die BewohnerInnen

Rahmenbedingungen

Im Sommer 2005 wurde der „Lebensraum“ - nicht nur Niederösterreichs erste Niedrigstenergie-Siedlung, sondern auch Österreichs erstes Co-housing-Projekt - fertiggestellt. Co-housing verbindet eine geschützte Privatsphäre mit einer tragfähigen Gemeinschaft, ist in Skandinavien und Holland schon über Jahrzehnte erfolgreich und findet auch hier immer mehr Verbreitung.

Co-housing bietet viele Vorteile, wie ein kinderfreundliches Umfeld, gegenseitige Unterstützung im Alltag und das Senken von Lebenshaltungskosten durch die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und Geräten. Die ersten BewohnerInnen lernten sich bereits in der Planungsphase kennen - also vor dem ersten Spatenstich. So flossen dadurch ihre eigenen Vorschläge in die Gestaltung der Anlage ein und stärkten die Verbundenheit mit dem Projekt. Und so manch freundschaftlicher Kontakt zu den künftigen Nachbarn konnte entstehen.

Auszug aus Co-housing Konferenz: Während vor 30 Jahren eher die Familien mit Kindern die primäre Zielgruppe waren, sind heute [in Skandinavien] vor allem ältere Menschen am Co-housing interessiert und auch bereit sich aktiv für die Verwirklichung einzusetzen.

Ein weiteres Co-housing Projekt in Niederösterreich ist Co-housing Pomali in Wölbling (seit 2009).

LebensGut Miteinander - 7 zukunftsweisende Projekte unter einem Dach



Adresse	Prünst 12, 3163 Rohrbach an der Gölsern
Homepage	www.lebensgutmiteinander.com/
Betreiber, Eigentümer	Verein LebensGut Miteinander
Fertigstellung	September 2015

Die niederösterreichische Gemeinde Rohrbach an der Gölsern zählt etwa 1.600 EinwohnerInnen und liegt 30 Kilometer südöstlich von St. Pölten. Das LebensGut ist vom Ortskern Rohrbach an der Gölsern etwa 5 Autominuten oder ca. 30 Gehminuten entfernt.

Motto - Idee

LebensGut Miteinander

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neunutzung des ehemaligen Klostersgutshofs Edelhof

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 10 Wohnungen zwischen 32 und 70 m², drei davon ebenerdig und barrierefrei, geplant ist der Umbau des Dachgeschoßes zu vier weiteren Wohnungen

Zielgruppe: Menschen aller Altersstufen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Sieben Projekte unter einem Dach: gemeinschaftliches und wertebasiertes Wohnen aller Generationen, Seminar- und Kulturzentrum, Kindertagesbetreuung, biologische Gemüselandwirtschaft, therapeutische Praxisgemeinschaft, Tageszentrum für ältere Menschen (ab 2017), LebensGut-Schule (in Planung)

Rahmenbedingungen

Das Projekt wurde durch eine Privatinitiative von vier Personen entwickelt. Der Verein LebensGut Miteinander ist Eigentümer der Liegenschaft. Der Verein hat das Haus 2014 übernommen und nach einem Jahr Renovierungs- und Aufbauzeit im Herbst 2015 wiedereröffnet. Die Finanzierung wird aus einem Kredit, Eigenmitteln und Förderungen bestritten. Es gibt einen Vermögenspool, d.h. der Verein vergibt finanzmarktaufsichtskonforme Anleihen mit unterschiedlicher Verzinsung.

Das Projekt wurde mit dem NÖ Zukunftspreis 2014 ausgezeichnet.

7.2 Good Practice Österreich

Christliche Wohngemeinschaft beim Pfarrzentrum



Adresse	Klessheimer Allee 93, 5020 Taxham
Homepage	www.christliche-wohngemeinschaft.at/projekte/taxham/ www.salzburg-wohnbau.at/projekte/salzburg-pfarre-taxham/#.V_9LXPmLSUk
Betreiber, Eigentümer	Verein Christliche Wohngemeinschaft für Menschen in der zweiten Lebenshälfte Bauträger: Salzburger Siedlungswerk „Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft GesmbH“
Fertigstellung	Ende 2016/Anfang 2017

In Salzburg leben etwa 534.000 EinwohnerInnen, der Stadtteil Taxham liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt. Das Wohnprojekt befindet sich im Zentrum von Taxham in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung (Supermarkt, Gasthaus, Apotheke).

Motto - Idee

Christliches gemeinsames Wohnen in Salzburg, Gemeinschaft wird großgeschrieben

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau, angegliedert an das Pfarrzentrum Taxham entsteht anstelle des angesiedelten Kindergartens ein Haus für eine christliche Senioren-Wohngemeinschaft.

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 16 geförderte Wohneinheiten Mietwohnungen (davon 4 für Paare und 12 für Einzelpersonen, 51 bis 78 m²), Gemeinschaftsraum (47 m²), Freiflächen im Innenhof

Zielgruppe: Menschen christlichen Glaubens in der zweiten Lebenshälfte

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

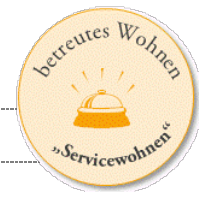
- Das Konzept für christliche Wohngemeinschaften ermöglicht ein Zusammenleben im Alter unter christlichem Vorzeichen. Bewerber werden vom Vereins-Vorstands befragt und nach einem Punkte-System als Mieter vorgeschlagen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt in Abstimmung mit der Pfarre Taxham
- Begleiteter gemeinschaftsbildender Prozess bereits sechs Monate vor Einzug, auch nach Einzug der Mieter übernimmt der Verein eine begleitende Funktion für die BewohnerInnen

Rahmenbedingungen

Das Grundstück wird von der Pfarre Taxham und der Erzdiözese zur Verfügung gestellt. Der Verein „Christliche Wohngemeinschaft für Menschen in der zweiten Lebenshälfte“ betreibt vier Wohnprojekte und unterhält Kontakte zu christlichen Einrichtungen, zu Wohnbaugenossenschaften und zu Behörden, veranstaltet Vorträge und Informationsveranstaltungen und organisiert Versammlungen und begleitende Veranstaltungen für zukünftige BewohnerInnen.

Vorderlandhus

Adresse	Rautenastraße 44, 6832 Röthis
Homepage	www.vorderlandhus.at
Betreiber, Eigentümer	Miteigentümergeinschaft Lebensraum Vorderland
Fertigstellung	1984



Das Pflegeheim VorderlandHUS liegt in der Gemeinde Röthis (rund 2.000 EinwohnerInnen) in Vorarlberg und ist ein Gemeinschaftsprojekt von insgesamt acht Gemeinden (Klaus, Weiler, Fraxern, Röthis, Viktorsberg, Sulz, Zwischenwasser und Laterns). Vom VorderlandHUS werden zwei betreute Wohnprojekte betrieben: das mitdafinerhaus in Dafins und das mitwyllarhus in Weiler jeweils in zentraler Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Dorfladen, Gasthaus, Bushaltestelle, Kirche.

Motto - Idee

Gemeinsam Lebensräume gestalten - Geborgenheit für Jung und Alt - Stark in Gemeinde und Region

Konzept

Neubau/Umnutzung: Pflegeheim Röthis: Neubau (1984), betreutes Wohnprojekt mitdafinerhaus: Neubau, betreutes Wohnprojekt mitwyllarhus: renoviertes Traditionshaus

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 56 Zimmer für Lang- und Kurzzeitpflege, zwei Häuser mit jeweils elf bzw. vier betreuten Mietwohnungen (ca. 42 m²)

Zielgruppe: SeniorInnen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Im betreuten Wohnen: (eigener) Garten, Gemeinschaftsraum
- Case Management als Handlungsansatz, bei dem für einen Patienten oder Klienten ein maßgeschneidertes Versorgungspaket erhoben wird: der Lebensraum Vorderland funktioniert und gelingt durch ein vertrauensvolles, engagiertes Miteinander aller acht Gemeinden durch professionell geführte Institutionen wie Hilfsorganisationen, Arztpraxen, Sozialzentrum VorderlandHUS und bestens ausgebildeten Personen.

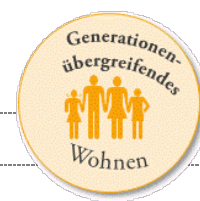
Rahmenbedingungen

1975 wurde der Sozialsprengel „Vorderland“ gegründet, als erster in Vorarlberg mit der Rechtsform „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“. Diese Miteigentümergeinschaft besteht aus 8 Gemeinden, der Beteiligungsschlüssel wurde nach Einwohneranzahl, Finanzkraft sowie Entfernung zum Standort des Heimes festgelegt und besteht nach wie vor in der ursprünglichen Aufteilung. Gesellschafter sind die acht Gemeinden.

Die Errichtung eines gemeinsamen „Altersheimes“ im Jahre 1984 war ein Meilenstein zur Sicherung der Altenbetreuung in der Region Vorderland. Mit der Gründung der Sozialzentrum - Lebensraum Vorderland gemeinnützige GmbH im Jahre 2002 wurde diese soziale Einrichtung erweitert und steht nun allen Generationen - vom 1 1/2 jährigen Kind bis zum betagten Menschen - zur Nutzung offen.

KooWo Volkersdorf, die wogen

Adresse	Rabnitzweg 18, 8063 Purgstall
Homepage	www.diewogen.at/2016/07/11/koowo-volkersdorf/
Betreiber, Eigentümer	Die Wogen (Wohnprojekte-Genossenschaft) KooWo Volkersdorf
Fertigstellung	Projekt in Vorbereitung, geplanter Baustart 2017



Purgstall ist Teil der Gemeinde Eggersdorf nördlich von Graz und hat etwa 1.000 EinwohnerInnen. Das Grundstück, auf dem das Projekt geplant ist, liegt im Ortskern Volkersdorf in der Nähe eines Kindergartens und von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auf dem 2 ha großen Grundstück befinden sich bereits ein Dreikanthof und ein Bauernhaus. Die Freiflächen gliedern sich in 1ha Bauland und 1ha Grünland.

Motto - Idee

KooWo steht für Kooperatives Wohnen (gemeinschaftlich und generationsübergreifend), das neben den vielfältigen sozialen Aspekten eines generationsübergreifenden Lebens in Gemeinschaft auch ökologische Aspekte der Schonung natürlicher Ressourcen, der Nutzung von erneuerbaren Energien und der teilweisen Selbstversorgung beinhaltet.

Konzept

Neubau/Umnutzung: Entwicklung eines Revitalisierungskonzepts für den vorhandenen Altbestand als gemeinschaftlich genutzte Flächen (Gemeinschaftsraum, Werkstätten, Gästehäuschen, Bibliothek etc.)

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: geplant ist die Schaffung von 20-27 neugebauten Wohneinheiten über einen genossenschaftlichen Vermögenspool

Zielgruppe: BewohnerInnen aller Altersgruppen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Strukturen (Räume, Fahrzeuge, Geräte), die ein dynamisches Miteinander fördern
- Betreiben einer nachhaltigen Landwirtschaft zur teilweisen Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln
- Energieautarkie & Ressourcenschonen als Gestaltungsprinzipien

Rahmenbedingungen

Das Baugruppenprojekt KooWo wird in Kooperation mit der WoGen Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen. gestaltet. Seit 2015 hat sich eine Kerngruppe gebildet, die ein Grundkonzept erarbeitet hat. Bis Ende 2016 wurden weitere InteressentInnen ins Boot geholt werden, um das Konzept näher auszuarbeiten. Im September 2016 wurde das Grundstück erworben. Geplanter Baustart ist frühestens Anfang 2017.

Gemeinschaft B.R.O.T. - Kalksburg



Adresse	Promenadeweg 5/1/40, 1230 Wien
Homepage	www.brot-kalksburg.at/
Betreiber, Eigentümer	B.R.O.T. - Kalksburg, gemeinnütziger Verein, Caritas
Fertigstellung	Dezember 2009

Dieses Wohnprojekt befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk - umgeben von Wald und in einer ruhigen Gegend direkt am Wienerwald.

Motto - Idee

Das Projekt Gemeinschaft B.R.O.T. - Kalksburg (für Begegnen, Reden, Offen sein, Teilen), als Form von integrativem Wohnen, sozialem Wohnen und als Netzwerk der Kooperation und Kommunikation, stellt unter anderem eine Antwort auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels dar.

Konzept

Neubau/Umnutzung: Ein ehemaliges Jesuiten-Wohnheim wurde saniert und zusätzlich zwei Passivhäuser und ein Niedrigenergiehaus errichtet.

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 57 Wohneinheiten, mehrere Gemeinschaftsräume

Zielgruppe: Menschen christlichen Glaubens

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Die Caritas Wien hat 6 Wohnungen für ältere Menschen ab 60 angemietet
- Alle BewohnerInnen sind Mitglieder der Gemeinschaft B.R.O.T.- Kalksburg und leben offiziell in einem Heim. Das bedeutet, dass niemand seine Wohnung besitzt. Die BewohnerInnen sind als Mitglieder des Vereins für das Bestehen des Projektes verantwortlich
- Es gibt Arbeitsgruppen zu den verschiedensten Themen: Finanzen, Bau, Soziales, Spiritualität, Gemeinschaftsentwicklung, Gemeinschaftsräume, Kinder, Freiraum und Internet. Das höchste Gremium des Vereins ist die Vollversammlung (VV). Darin sind alle Mitglieder teilnahme- und auch stimmberechtigt
- Zum Areal gehören Gemeinschaftsräume sowie 10 ha Wald und Wiese sowie Obst- und Gemüsegarten, ein Spielplatz und ein Dorfplatz

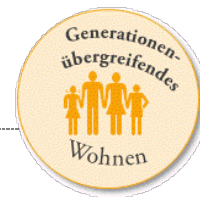
Rahmenbedingungen

Das Projekt wird - in Kooperation mit der Caritas und gefördert von der Gemeinde Wien- im Rahmen eines gemeinnützigen Vereins umgesetzt. Initiiert und unterstützt wird das Projekt von B.R.O.T. - Hernal, einem Wohnprojekt, das seit 20 Jahren besteht.

Die Projektidee wurde im Jahr 2001 geboren, im Dezember 2005 fand eine erste Begehung des ehemaligen Jesuitenwohnheimes mit einer kleinen Gruppe interessierter Menschen statt. Die ersten Monate waren geprägt von Gruppenbildung - unterschiedliche Vorstellungen, Konzepte und spirituelle Fragen standen im Mittelpunkt. Seit Juni 2006 ist die Gemeinschaft B.R.O.T. - Kalksburg als gemeinnütziger Verein im österreichischen Vereinsregister eingetragen.

Ein weiteres B.R.O.T Projekt entsteht zurzeit in Pressbaum.

Wohnprojekt Grundsteingasse 32



Adresse	Grundsteingasse 32, 1160 Wien
Homepage	www.raum-komm.at/project/wohngruppe-grundsteingasse-32
Betreiber, Eigentümer	PUBA Privatstiftung (Eigentümer), Verein Grundsteingasse 32 (Hausgemeinschaft)
Fertigstellung	2012

Das Projekt befindet sich in der Nähe des Brunnenmarktes in urbaner Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Motto - Idee

Vision einer solidarischen Hausgemeinschaft, in der Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen generationenübergreifend zusammenwohnen. Eine Alternative zu Vereinsamung und Vereinzelung, gerade auch im Hinblick auf das Leben im Alter

Konzept

Neubau/Umnutzung: Generalsanierung eines leerstehenden Vorstadthauses aus dem Jahr 1870

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 19 Wohneinheiten mit 40 bis 115 m², Gemeinschaftsraum, gemeinsamer Hof

Zielgruppe: Menschen aus jeden Alters mit unterschiedlichem sozialen, kulturellen und nationalen Hintergrund

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Privat initiiertes Baugruppenprojekt, auch BestandsmieterInnen wurden an der Planung beteiligt
- Das Projekt ermöglicht das Älter-Werden in einer solidarischen Haus- und Wohngemeinschaft und versteht sich damit auch als Alternative zu Alten- und Pflegeheimen
- Der Verein mietet eine Wohnung an, die im Bedarfsfall einem Pfleger/einer Pflegerin zur Verfügung gestellt wird. Dadurch entstehende Mehrkosten werden vom Verein getragen

Rahmenbedingungen

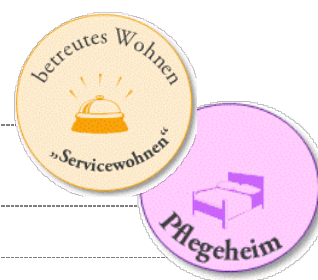
Die Idee entstand 2006, die InitiatorInnen konnten über Mundpropaganda rasch Gleichgesinnte finden, so war die Baugruppe bereits erheblich gewachsen, als sie sich 2007 entschied, die Kooperation mit einem Bauträger anzustreben. Ihre Mitglieder sind zwischen Mitte zwanzig und Anfang siebzig, wobei der Frauenanteil deutlich überwiegt.

Im Frühjahr 2008 wurde von der PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen das Angebot unterbreitet, die Wohnprojektidee in dem gerade erstendenden Sanierungshaus in der Grundsteingasse umzusetzen. Die Gruppe hat den Verein Grundsteingasse 32 gegründet, um ihre gemeinsamen Belange zu regeln und gegenüber dem Eigentümer des Hauses, der PUBA, zu vertreten. Eine Kooperationsvereinbarung zwischen Verein und PUBA sichert dem Verein Informations- und Mitspracherechte.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung. Vier Wohnungen wurden durch das Wohnservice Wien vergeben, drei BestandsmieterInnen leben im Haus.

GreenCare: Adelwöhrerhof

Adresse	Kroisenbach 7a, 8763 St. Oswald
Homepage	www.greencare-oe.at/adelwoehrerhof+2500+1000113
Betreiber, Eigentümer	Steiner KG
Fertigstellung	2002



Die Katastralgemeinde St. Oswald hat etwa 500 EinwohnerInnen und ist Teil der obersteirischen Gemeinde Pölstal mit etwa 2.800 EinwohnerInnen (Stand 2015, Quelle: Statistik Austria). Der Adelwöhrerhof ist ein barrierefreier, biologisch geführter Bauernhof und liegt etwa eine Viertelstunde Gehzeit von den Ortschaften Möderbrugg und St. Oswald entfernt.

Motto - Idee

GreenCare - Lebensqualität in der Pflege und Betreuung und bei tiergestützten Aktivitäten am Hof

Wohnform

Neubau/Umnutzung: Genutzt wird ein Bauernhof, der jedoch weiter in Betrieb ist

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 14 Pflegeplätze

Zielgruppe: Ältere Menschen, Kinder und Jugendliche, Menschen mit Behinderung

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

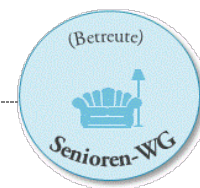
- Der Adelwöhrerhof ist ein barrierefreier, biologisch geführter Bauernhof
- Das Angebot umfasst die stationäre Pflege für alle Pflegestufen, Palliativpflege, Langzeit- und Kurzzeitpflege, Urlaubspflege und Tagesbetreuung als Familienentlastung für pflegende Angehörige

Rahmenbedingungen

Seit 2002 betreiben die ausgebildete Diplomkrankenschwester Petra und der Landwirt Johann Steiner die stationäre Einrichtung für pflegebedürftige Menschen und Menschen mit Handicaps am Hof.

WG Mühlgrundgasse

Adresse	Mühlgrundgasse 3, 1220 Wien
Homepage	https://www.samariterbund.net/pflege-und-betreuung/wohngemeinschaften/Senioren-WG-muehlgrundgasse/
Betreiber, Eigentümer	Arbeiter-Samariter-Bund Wien Gesundheits- und Soziale Dienste gmbH
Fertigstellung	2012



Die betreute Wohngemeinschaft Mühlgrundgasse des Samariterbundes Wien befindet sich in einem im Frühjahr 2012 neu eröffneten Haus mit direktem Anschluss an die U2-Station Stadlau.

Motto - Idee

Bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter

Wohnform

Neubau/Umnutzung: Neubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: Wohnung (400 m²) mit acht Einzelzimmern (22 bis 28 m²) mit Bad, WC, Balkon und eigener Raumbelüftung, einem großen Aufenthaltsbereich mit Wohnküche und direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse mit Ausblick in eine Grünanlage

Zielgruppe: für SeniorInnen mit leichter Pflegebedürftigkeit (Stufe 1-3), die gerne in einer Gemeinschaft leben und nachts ohne Betreuung auskommen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Die BewohnerInnen gestalten den Alltag in der WG nach ihren persönlichen Vorlieben: wer mag, kocht entweder allein oder gemeinsam, andere lassen sich vom Lieferservice „Essen auf Rädern“ versorgen
- Bei Bedarf werden die BewohnerInnen bei der Organisation weiterer Betreuung und Pflege unterstützt, diese erfolgt auf Grundlage der zuerkannten Pflege- und Betreuungsstunden durch den Fonds Soziales Wien
- Ein gewisses „Wir-Gefühl“ ist Voraussetzung: alle sollten sich im Haushalt einbringen, damit das Zusammenleben funktioniert, WG-Regeln sorgen für ein reibungsloses Miteinander, z. B. ein Waschplan
- Gut ausgebildetes Personal kümmert sich um die Anliegen der BewohnerInnen, ein freiwilliger Besuchsdienst unterstützt sie dabei
- In der Nacht ist keine Pflege und Betreuung möglich

Rahmenbedingungen

Initiator des Wohnprojektes war der Samariterbund, der 2012 die Wohnung von der BUWOG angemietet und BewohnerInnen dafür gesucht hat. „Zu Beginn waren viele da und haben sich alles angesehen, aber kaum jemand hat sich getraut einzuziehen“, schildert Hermine Freitag vom Samariterbund die Anfangsschwierigkeiten. Mittlerweile sind alle Zimmer belegt, es gibt sogar eine Vormerkliste. InteressentInnen können eine Woche „probewohnen“, bevor sie sich für einen Einzug entscheiden. 2014 wurde vom Samariter Bund bereits die zweite Senioren-Wohngemeinschaft in Wien eröffnet.

7.3 Good Practice anderswo

OLGA (Oldies Leben Gemeinsam Aktiv)

Adresse	Chemnitzer Straße 2-4, D-90419 Nürnberg
Homepage	www.wohnprojekt-olga.de
Betreiber, Eigentümer	Träger: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Mieter: Generalmieter, OLGA GbR regelt interne Belange, ebenso die Mietnachfolge (Warteliste)
Fertigstellung	2003



Ruhige Lage am Stadtrand der deutschen Stadt Nürnberg (500.000 EinwohnerInnen) mit guter Verkehrsanbindung, guten Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und umliegenden Grünanlagen.

Motto - Idee

Wir möchten sein einzeln und frei wie ein Baum und brüderlich wie ein Wald

Konzept

Neubau/Umnutzung: sanierter Altbau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 11 barrierefreie 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (47 und 60 m²) mit Küche, Bad und großem Balkon, 1 Gemeinschaftswohnung, Garten (500 m²)

Zielgruppe: Frauen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

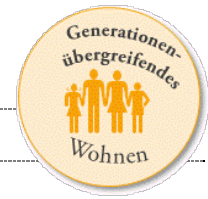
- Die gesamte Verwaltung und Organisation wird von der Gruppe selbst getragen, einmal wöchentlich beim OLGA Treffen werden aktuelle Fragen besprochen
- Aktive Nachbarschaft: gemeinsame Aktivitäten nach Lust und Laune (Garten, Kino, Theater, Urlaub), Teilnahme an verschiedenen Aktionen in der Nachbarschaft
- Bei Bedarf Supervision, gemeinsamer Besuch eines Pflegekurses

Rahmenbedingungen

Elf Frauen im Alter von 63-81 Jahren haben für diese Wohnform die altvertraute Umgebung sowie altvertraute Denk- und Lebensgewohnheiten hinter sich gelassen.

Das Projekt OLGA zeigt, wie die Strukturen der kommunalen Altenhilfe um Eigeninitiative, Selbstbestimmung und Nachbarschaftshilfe in einer „wahlverwandtschaftlichen“ Hausgemeinschaft ergänzt werden können. Die Kooperation zwischen Wohnbauträger wbg Nürnberg GmbH und der Initiativegruppe war von Anfang an durch eine gemeinsame, konstruktive Auseinandersetzung über strukturelle, bauliche und vertragliche Bedingungen charakterisiert. Die Mieterinnen wurden in den gesamten Planungs- und Bauprozess einbezogen. Ein Gesellschaftsvertrag als GbR regelt das Binnenverhältnis der Gruppe wie Miethöhe, Hausordnung, Patientenverfügungen, Kündigungen etc. Als Generalmieter hat die Wohngruppe das alleinige Nachbelegungsrecht. Der Umbau wurde mit Mitteln des „Bundesministeriums für Familie, SeniorInnen, Frauen und Jugend“ im Jahr 2003 als Modellprojekt gefördert.

Generationenkult-Haus in Essen



Adresse	Viehofer Str. 31, D- 45127 Essen
Homepage	www.generationenkult.de/haus/
Betreiber, Eigentümer	Reinhard Wiesemann
Fertigstellung	2011

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund 580.000 EinwohnerInnen. Das Mehrgenerationenhaus liegt mitten in der Fußgängerzone der Essener Innenstadt.

Motto - Idee

Anders wohnen & arbeiten im Ruhrgebiet

Konzept

Neubau/Umnutzung: Umbau eines ehemaligen Büro- und Geschäftshauses

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 18 seniorengerechte Mietwohnungen (auch für Jüngere, 35 m² bis 65 m², für Familien zusammenlegbar), 21 WG-Zimmer, CoWorking-Etage mit 20 Arbeitsplätzen, Café mit integriertem Kunst- und Trödelmarkt, Lounge-Etage, zwei Dachterrassen, Heimkino und Wellnessbereich, Ladengemeinschaft im Erdgeschoß

Zielgruppe: alle Generationen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Concierge-Service: Paketannahme, Organisation von BewohnerInnen-Treffen, Betreuung neuer MieterInnen, Vermittlungen (z.B. Fensterputzer, Homesitting, Schlüssel-Austausch, Blumenpflege, ...) etc.
- Marktplatz: im Haus werden Leistungen (z.B. Bügeln, Haushalt etc.), entweder gegen Geld oder im Tausch gegen andere Leistungen angeboten und konsumiert. Es gibt kein „Monopol“, keine zentrale Verwaltung, deren Leistungen man kaufen muss, und auch keine Dienstpflichten.

Rahmenbedingungen

Das Projekt verdankt seine Entstehung der Beobachtung, dass herkömmliche Ansätze generationenübergreifenden Wohnens meist auf „nett zusammenleben“ und „ein bisschen Hilfsbereitschaft“ ausgerichtet sind und das generationenübergreifende Miteinander sich ausschließlich auf Wohnen und Freizeit beschränken. Der Initiator des Projektes, Reinhard Wiesemann, besuchte SeniorInnenresidenzen und Heime, um eine Antwort zu finden auf die Frage, wie er selbst im Alter leben möchte.

„Viele SeniorInnen möchten mehr; jüngere Leute wollen ganz sicher mehr. Viele generationenübergreifende Projekte kümmern sich nicht darum, dass jüngere Leute arbeiten, Geld verdienen und sich eine Existenz aufbauen wollen.“ Da er nirgends etwas fand, das ihn überzeugte, wuchs in ihm der Wunsch, selbst aktiv zu werden und ein Haus für sich und andere zu schaffen. Für ihn sind Eigennutzen und Gemeinnutzen keine Gegensätze, sondern sollten partnerschaftlich verbunden werden. Ganz wichtig bei alledem ist, dass es möglichst wenige Monopole geben soll.

Das Projekt wurde bewusst als „Leuchtturmprojekt“ in einem eher schwierigen Stadtteil von Essen angesiedelt.

WiGE Aschaffenburg



Adresse	Spessartstraße 17, D-63743 Aschaffenburg
Homepage	www.wige-ab.de/
Betreiber, Eigentümer	Betreiber: WiGe gemeinnütziger eingetragener Verein Eigentümer: Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Fertigstellung	2011

Aschaffenburg ist eine Stadt mit rund 68.000 Einwohnern in Unterfranken/Bayern. Die WiGE Aschaffenburg ist in einer ehemaligen Kaserne in zentraler Lage untergebracht mit einfachem Zugang zu öffentlichem Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schule, Kindergarten und Kultur.

Motto - Idee

Gemeinsam statt einsam - Zusammenleben in lebendigen Hausgemeinschaften in Mehrgenerationen-Wohnhäusern

Konzept

Neubau/Umnutzung: Sanierung einer ehemaligen Kaserne

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: Mietwohnungen, 26 barrierefreie, SeniorInnen-gerechte Wohneinheiten verschiedener Größe und Ausstattung (40 bis 85 m²), familiengerechter und barrierefreier Gemeinschaftsraum mit Küche als Ort der Begegnung, angeschlossenes Gästezimmer sowie gemeinsame Spiel- und Erholungsflächen im Garten

Zielgruppe: Jung und Alt

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Selbstinitiiertes Projekt, gemeinnütziger Verein wurde eigens gegründet, alle BewohnerInnen der Hausgemeinschaft sind Mitglieder im Verein
- Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt mit BewohnerInnen Einzelmietverträge ab
- Nachbarschaftshilfe auf freiwilliger Basis - als Ergänzung zu professioneller Hilfe
- Hausgemeinschaft (Verein) hat Vorschlagsrecht zur Vermietung und Nutzungsrecht für Gemeinschaftsräume, für welche die MieterInnen die Unkosten tragen, Kosten für die Gemeinschaftsräume werden auf die Wohneinheiten umgelegt

Rahmenbedingungen

Angestoßen wurde das Projekt von einer Gruppe engagierter BürgerInnen. Der Bürgermeister der Gemeinde war ab Beginn des Projektes eingebunden und unterstützte vor allem beim Ankauf der Immobilie und bei Verhandlungen mit der Stadtbau GmbH und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Ein weiteres Projekt mit der Stadtbau GmbH ist in Planung. WiGE Aschaffenburg ist ausgezeichnet als „Best-Practice-Beispiel“ durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen im September 2010.

Allmende Wulfsdorf - die Idee vom Dorf neu erfinden



Adresse	Bornkampsweg 36, D-22926 Ahrensburg
Homepage	www.allmende-wulfsdorf.de/
Betreiber, Eigentümer	Verein Allmende Wulfsdorf
Fertigstellung	ab 2005

Die Allmende Wulfsdorf ist ein sozial- ökologisches Dorfprojekt in Wulfsdorf, einem Stadtteil am Rand von Ahrensburg (32.600 EinwohnerInnen). Das Projekt bietet mehrere Häuser in autofreier Umgebung mit kurzen Wegen, Arbeitsmöglichkeiten und der Versorgung in unmittelbarer Umgebung.

Motto - Idee

Die Idee vom Dorf neu erfinden

Konzept

Neubau/Umnutzung: umgebaute Altbauten (Baujahr 1970) und Neubauten mit Niedrigenergie- bzw. Passivbauweise

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 100 Wohnungen (22 bis 140 m²) in 15 Häusern unterschiedlicher Größe (1 - 14 Wohneinheiten) auf einer Fläche von 6,4 ha, davon sieben Mietwohnungen

Zielgruppe: alle Altersstufen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- gemeinsam geplant und realisiert für fast 300 BewohnerInnen zwischen null und 80 Jahren
- Rund 40 Prozent der Flächen sind für Gewerbe bestimmt: auf dem Areal arbeiten etwa 50 Selbstständige, Freiberufler und Künstler
- Auf dem 6,5 ha großen Gelände gibt es außerdem einen integrativen Kindergarten, eine modernisierte Sporthalle und die ökologische Kulturpflanzenentwicklung.

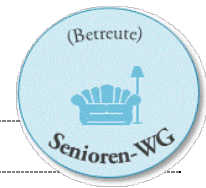
Rahmenbedingungen

2004 haben die ersten 61 Bauparteien und der Allmende Wulfsdorf e.V. das Grundstück von der Stadt Hamburg erworben. Für die Zeit der Bauphase schlossen sich alle Hausgemeinschaften, Gewerbeeinheiten und der Allmende Wulfsdorf e.V. in die Bau-GbRs (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zusammen. Alle Eigentümer sind GesellschafterInnen dieser GbR sowie MiteigentümerInnen in der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft Allmende Wulfsdorf, die sich Anfang 2005 konstituiert hat. Diese befasst sich mit der Nutzung, Erhaltung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wird im Auftrag der WEG extern durchgeführt.

Dem Allmende Wulfsdorf e.V. gehören sieben Mietwohnungen (fünf Sozial-, eine Bestandswohnung sowie eine frei finanzierte Wohnung), was seinen sozialen Charakter deutlich werden lässt - ein Unterschied zu herkömmlichen Baugemeinschaften. Der Verein hat im Fall des Verkaufs einer Wohnung ein Ankaufsrecht (zur Verhinderung eines überhöhten Verkaufspreises) und ein Vorkaufsrecht.

Leben wie im Kirschgarten

Adresse	WG "Leben wie im Kirschgarten" GbR, D - 90419 Nürnberg
Homepage	wg-leben-wie-im-kirschgarten.de
Betreiber, Eigentümer	Joseph-Stiftung
Fertigstellung	2010



Die deutsche Stadt Nürnberg hat rund 500.000 EinwohnerInnen. Die Wohngemeinschaft „Leben wie im Kirschgarten“ befindet sich im Nürnberger Stadtteil Johannis im Erdgeschoß eines Wohnhauses mit 21 behindertengerecht gestalteten Mietwohnungen.

Motto - Idee

In der Wohngemeinschaft sollen die Kirschgärtler (BewohnerInnen) selbstbestimmt und mit Würde leben.

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: WG mit einer Wohnfläche von ca. 285m² mit zehn individuell eingerichteten Einzelzimmern, einem Wohn/Küchenbereich und einer Terrasse. Jeder BewohnerInnen besitzt einen Mietvertrag mit der Joseph-Stiftung für das private Zimmer sowie die anteiligen Gemeinschaftsräume.

Zielgruppe: an Demenz erkrankte Personen

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Gemeinschaft mit familiären Wohn-und Lebensbedingungen
- Betreuung und Pflege rund um die Uhr durch ambulanten Pflegedienst
- Mitwirken der Angehörigen bzw. Betreuer im Angehörigengremium, Qualitätssicherung durch das Angehörigengremium (trifft sich alle 4-6 Wochen)
- Gästezimmer für Angehörige
- Garten, Gedächtnistraining, Musiktherapie, Basteln und Musizieren
- Sterbebegleitung

Rahmenbedingungen

Die Wohngemeinschaft „Leben wie im Kirschgarten“ ist die erste ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz in Nürnberg.

Wohngemeinschaft für Demenz Ottobrunn

Adresse	An der Ottosäule 2, D-85521 Ottobrunn
Homepage	www.maro-genossenschaft.de/fertiggestellte-projekte/wohngemeinschaften_fuer_demenz_ottobrunn www.aglms.de/ambulant-betreute-wohngemeinschaften/wg-ottobrunn
Betreiber, Eigentümer	MARO-Genossenschaft, Alzheimer Gesellschaft Landkreis München Diakonieverein Neubiberg-Ottobrunn-Höhenkirchen
Fertigstellung	Mai 2013



Ottobrunn ist eine Gemeinde mit etwa 21.000 EinwohnerInnen südöstlich der Landeshauptstadt München. Die verkehrsberuhigte Umgebung der Demenz-WG ist geprägt von Wohngebäuden und Wald. Alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Motto - Idee

Demenz-WGs bieten - gut gemacht - eine Top-Leistung: Sie haben den Anspruch, die beste Versorgungsform für Demenzkranke zu sein, gerade für mittlere und schwere Krankheitsverläufe.

Konzept

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: zwei Demenz-Wohngemeinschaften mit barrierefreien Einzelzimmern für neun bzw. sieben BewohnerInnen

Zielgruppe: Personen mit ärztlich diagnostizierter Demenz und mindestens Pflegestufe I. Die BewohnerInnen bzw. deren Angehörige müssen bereit sein Verantwortung im Gremium zu übernehmen.

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

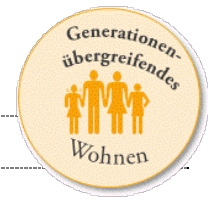
- Die Mieter schließen Mietverträge mit dem Diakoniewerk Hohenbrunn ab
- Rund um die Uhr / sieben Tage pro Woche sind Präsenzpersonen anwesend, zusätzlich übernimmt - wie bei der Pflege zu Hause - ein ambulanter Pflegedienst bestimmte Leistungen
- Wichtiger konzeptioneller Inhalt ist die aktive Beteiligung der BewohnerInnen in den täglichen Ablauf
- Angehörige wohnen in der Umgebung und gestalten diese selbst bestimmte Wohnform durch eigene Impulse und regelmäßiges Engagement aktiv mit

Rahmenbedingungen

Die Demenz-Wohngemeinschaften entstanden in einem Kooperationsprojekt der Alzheimer Gesellschaft Landkreis München, dem Diakoniewerk Neubiberg-Ottobrunn-Höhenkirchen und der MARO Genossenschaft. In den MARO Projekten können Investoren Genossenschaftsanteile zeichnen und so ein Projekt in ihrer Region unterstützen. Das Projekt wirbt mit mehr Betreuung zur vergleichbaren Kosten: Anders als in großen Einrichtungen ist kein Verwaltungsapparat zu finanzieren. Betreuungs- und Pflegeleistungen werden bedarfsgerecht vereinbart. Die Angehörigen bestimmen über alle Ausgaben der WGs und halten so die Kosten transparent und in einem verträglichen Rahmen. Wie auch in genossenschaftlichen Wohnungen, wird der Mietzins stets an den Selbstkosten orientiert - es müssen also keine investorengesteuerten Gewinnvorstellungen „einkalkuliert“ werden.

Steinbekerhof

Adresse	Steinbeker Dorfstrasse 5, D-23795 Weede -Steinbek
Homepage	www.steinbekerhof.de
Betreiber, Eigentümer	Familie Wittern
Fertigstellung	Anfang 2007



In dem kleinen Ort Steinbek, einem Ortsteil der norddeutschen Gemeinde Weede mit etwa 1000 EinwohnerInnen, bietet der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Wittern auch ein „Wohnprojekt für Jung und Alt“ an. Der Hof liegt in ländlicher Umgebung nahe einer Bushaltestelle, die Kreisstadt Bad Segeberg ist in einer Viertelstunde mit dem Bus erreichbar.

Motto - Idee

Das nachbarschaftliche Wohnen bietet sehr viele Vorteile: Man lebt in ländlicher Idylle, ist aber trotzdem nicht alleine und kann sich mit Nachbarn oder Freunden auf einen „Klönschnack“ (Plausch) treffen.

Konzept

Neubau/Umnutzung: Umnutzung eines Bauernhofes, der jedoch als solcher weiter in Betrieb ist

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 27 Mietwohnungen zwischen 45 und 110 m², behindertengerecht, mit Terrasse oder Balkon, Gemeinschaftsraum mit Küche

Zielgruppe: Jung und Alt

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

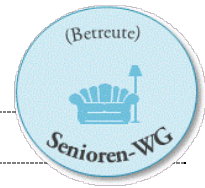
- „SeniorInnen können hier alt werden und müssen sich nicht vorm Alter fürchten, denn auf unserem Hof ist Nachbarschaftshilfe selbstverständlich“
- Auf dem Hof befinden sich auch ein Hofladen und ein Hofcafé
- mobiler Pflegedienst und Allgemeinarzt in der Nähe

Rahmenbedingungen

Das Wohnprojekt für Jung und Alt geht auf eine Privatinitiative der Hofbesitzer Familie Wittern zurück.

Demenzdorf De Hogeweyk

Adresse	De Hogeweyk, Heemraadweg 1, 1382 GV Weesp Holland, Niederlande
Homepage	www.dementiavillage.com
Betreiber, Eigentümer	Vivium Zorggroep
Fertigstellung	2009



De Hogeweyk ist eine eigens geplante Siedlung mit 23 Häusern für 152 BewohnerInnen mit Demenzerkrankung in Weesp, einem Vorort Amsterdams in den Niederlanden.

Motto - Idee

Hogeweyk - ein Spiegelbild der Lebensstile unserer Gesellschaft

Konzept

Neubau/Umnutzung: Neubau

Art und Größe der Anlage und der Wohneinheiten: 23 Wohneinheiten mit jeweils 6-7 BewohnerInnen

Zielgruppe: Demenzerkrankte Menschen ab 65, Durchschnittsalter 84 Jahre

Besonderheiten (Hausgemeinschaft, Organisation, Betreuung und Pflege, zusätzliche Angebote)

- Zentrale Idee ist die Schaffung einer Umwelt, welche die BewohnerInnen versteht - sieben verschiedene Lebensstile wurden mit einem Psychologen entwickelt und dazu passende „Lebensstilumgebungen“ geschaffen und weiterentwickelt
- Ziel sind „normale Häuser mit normalen Haushalten“
- Das Design der Siedlung ermöglicht den BewohnerInnen ein selbständiges, gefahrloses Bewegen im Inneren der Siedlung (Blockrandbebauung)
- Rund 150 Ehrenamtliche und 260 Mitarbeiter (entspricht 170 Vollzeitäquivalente = 1:1 Betreuung), wichtig sind immer dieselben Gesichter (keine PraktikantInnen!)
- Sozialkontakte sind wichtig, Besuche im Restaurant und Café, beim Friseur, beim Einkauf werden unterstützt
- Einbeziehung der Angehörigen
- Supermarkt, Café/Bar, Theater am Gelände (öffentlich zugänglich)

Rahmenbedingungen

Das Projekt wurde privat initiiert: der Pflegemanager und der Projektleiter wollten etwas anderes für die Eltern und sich selbst als zurzeit angeboten wird. Das Projekt entstand 2008 anstelle eines Altenheims, dessen Ausstattung an ein Spital erinnerte.

Eine auf demselben Konzept basierende, etwas kleinere Demenz-Siedlung wurde in Kanada im Jahr 2015 eröffnet. Weitere „Dementia Villages“ sind in Rom, Australien, Dallas/USA, Oslo/Norwegen (4x), Kapstadt/Südafrika, England und Bordeaux/Frankreich geplant.

Quellen

- AK Wien (Hrsg.) (2014):** Pflege und Betreuung älterer Menschen in Österreich - Eine Analyse des Status-quo und 10 Forderungen für eine qualitätsvolle Pflege und Betreuung der Zukunft, 1. Auflage, in: Broschüre AK Infos, Wien, unter: https://media.arbeiterkammer.at/PDF/Pflege_und_Betreuung_2014.pdf [Juni 2016].
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. Wohnungsförderung (Hrsg.) (2015):** Leben mit Demenz. Selbstbestimmt in die Zukunft. Zuhören. Mitreden. Diskutieren, unter http://www.noe-wohnservice.at/download/Nachbericht_Symposium_Demenz2015.pdf [November 2016].
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2016):** Sozialmedizinische und soziale Betreuungsdienste, unter: www.noe.gv.at, Gesundheit/Pflege > Soziale Betreuungsdienste > Sozialmedizinische und soziale Betreuungsdienste [Juni 2016].
- Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Wohnungsförderung (Hrsg.) (2016):** Wohnbauförderung Eigenheimsanierung, St. Pölten.
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Wohnservice (2016):** Betreutes Wohnen und SeniorInnenwohnhausanlagen, abgerufen unter: [noe-wohnservice.at/assisted](http://www.noe-wohnservice.at/assisted) [Oktober 2016]
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2016), Abt. Landeskrankenanstalten und Landesheime:** Daheim in Niederösterreich - NÖ SeniorInnen- und Pflegeeinrichtungen, alle Standorte und Angebote (Ausgabe 2016), abgerufen unter: http://www.noe.gv.at/bilder/d94/NOE_Heime_Adressfolder2016_online.pdf [Dezember 2016]
- ARGE „Neue Wohnformen für ältere Menschen“ (2006):** Neue Wohnformen für ältere Menschen - Stand und Perspektiven. Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg, Stuttgart, unter: <http://www.wg-qualitaet.de/fileadmin/dateien/article580-29-25.pdf?PHPSESSID=bf43ecb2f6712a7f9277dd4ab9f5cc53> [Juni 2016].
- Bauer, G. (2010):** Die 24-Stunden-Betreuung in Österreich - Motive und Beschäftigungsverhältnisse von osteuropäischen Pflege- und Betreuungspersonen (Diplomarbeit), Studienrichtung Wirtschaftswissenschaften und Sozioökonomie, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien, unter: <http://permalink.obvsg.at/wuw/AC08365869>
- BMASK, Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.) (2012), Eiffe F.F. et al.:** Soziale Lage älterer Menschen in Österreich aus: Sozialpolitische Studienreihe Band 11
- BMASK, Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.) (2014):** Sicher wohnen - besser leben, Wien, unter: https://ssl.hcmapps.at/BMASK/uploads/tx_hcmbroschueren/Sicher_wohnen_-_besser_leben.pdf [Juni 2016].
- BMFSFJ, Bundesministerium für Familie, SeniorInnen, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2009):** Leben und Wohnen für alle Lebensalter - bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt. Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen, Berlin, unter:

- http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Broschuerenstelle/Pdf-Anlagen/leben-und-wohnen-fuer-alle-lebensalter_property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf [Juni 2016].
- BMGF, Bundesministerium für Gesundheit und Frauen (2016):** Öffentliches Gesundheitsportal Österreichs, www.gesundheit.gv.at [Juni 2016].
- BMW Berlin (2010).** Zielgruppen 50plus.
- Fischer, T. (2008):** Alt sein im ländlichen Raum. Ländlicher Raum Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Download unter https://www.bmlfuw.gv.at/land/laendl_entwicklung/Online-Fachzeitschrift-Laendlicher-Raum/archiv/2008/Fischer.html [Mai 2016]
- Fleischmann, Michael et al. (2014):** Die Bedeutung und Chancen von Streusiedlungen für das Wohnen im ländlichen Raum. Im Auftrag des Landes Niederösterreich im Rahmen der Wohnbauforschung
- Hörl, J. et al. (2009):** Hochaltrigkeit in Österreich - eine Bestandsaufnahme, bearb. vom Büro für Sozialtechnologie und Evaluationsforschung, für BMASK (Hrsg.), 2. Auflage, Wien, unter: https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/8/5/7/CH2233/CMS1218112881779/hochaltrigen_kleine_datei.pdf [Juni 2016]
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (2012).** Gemeinnütziges Wohnen im Alter (Wien, IIBW, im Auftrag der Salzburg Wohnbau GmbH und des BMWJF - Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend)
- Kolland, F., Gallistl, V. (2016):** Ergebnisse der repräsentativen Befragung niederösterreichischer BürgermeisterInnen - SeniorInnenstrategie 2016, unter: http://noe-seniorInnen.at/fileadmin/to/sb/landesseite/N%C3%96-B%C3%BCrgermeisterbefragung-280916_fin.pdf [Dezember 2016]
- Kügler, A., Sardadvar K. (Hrsg.) (2015):** Pflege und Betreuung: Arbeit, Werte, Erfahrungen Ausschnitte des österreichischen Sorgesystems. Forschungs- und Beratungsstelle Arbeitswelt im Auftrag der AK Wien, unter: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Pflege-und-Betreuung_Abschlussbericht.pdf [Juni 2016]
- Kürzl, E. (2009):** Wer darf welche pflegerischen Tätigkeiten durchführen? Wer ist zuständig? NÖ Patienten- und Pflegeanwaltschaft PPA, in: Laut gedacht - Wegweiser zur Umsetzung der Patientenrechte, NÖ Patienten- und Pflegeanwaltschaft PPA, unter: http://www.patientenanwalt.com/download/Wer_darf_welche_pflegerischen_Taetigkeiten_durchfuehren_Eva_Kuerzl_ExpertInnenletter_Pflege_01.pdf [Juni 2016].
- Krings-Heckemeier, M. T. et al. (2006):** Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potentiale und Perspektiven, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen und Giroverband (Hrsg.), Berlin.
- Lihs, V. (2013):** Wohnen im Alter - Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2013. S. 125- 131, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Download unter www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [Mai 2016], Bonn.

- NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011:** idF 21.6.2016 (7. Änderung). Download unter www.noel.gv.at > Gemeindeservice/Gemeindeservice > Förderungen und Zuschüsse > Wohnbauförderung Wohnungssanierung, St. Pölten.
- Niederösterreichisches Sozialhilfegesetz 2000:** idF von 18.10.2016) LGBl. Nr. 96/2015
- NÖN.at (2015),** Kaum Interesse in Behamberg - Die letzte Chance für Betreutes Wohnen?, unter <http://www.noen.at/haag/die-letzte-chance-fuer-betreutes-wohnen/4.248.364> [November 2016]
- Petek, C. et al. (2011):** Kompetenzmodell für Pflegeberufe in Österreich. Gesundheit Österreich Forschungs- und Planungs GmbH für den Österreichischer Gesundheits- und Krankenpflegeverband - Landesverband Steiermark (Hrsg.), Wien, unter: https://www.oegkv.at/fileadmin/user_upload/Diverses/OEGKV_Handbuch_Abgabeversion.pdf [Juni 2016].
- RegioData Research (2011).** Generation 50plus hat viel Kaufkraft. <http://www.regiodata.eu/de/news/34-generation-50plus-hat-viel-kaufkraft>
- PGO (2013),** Szenarien der räumlichen Entwicklung in SRO-Peripher
- Sardovar, K., Kügler, A. (Hrsg.) (2015),** Betreuung und Pflege in Österreich: Arbeit, Werte, Erfahrungen. Ausschnitte des österreichischen Sorgesystems erstellt im Auftrag der Arbeiterkammer Wien, unter: http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Pflege-und-Betreuung_Abschlussbericht.pdf
- Statistik Austria (2011):** Registerzählung 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Ausstattungskategorie A-D 2011, Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe nach Alter (65+) des Haushaltsrepräsentanten und Anzahl der Bewohner und BewohnerInnen mit Hauptwohnsitz.
- Statistik Austria (2015):** Personen, die über 65 Jahre alt sind, Bevölkerungsregister.
- Statistik Austria Popreg (2015):** Wohnbevölkerung zu Jahresbeginn gemäß Bevölkerungsregister 2002-2015.
- TU Wien o.J.: Raum- und Gemeindetypisierungen Niederösterreich:** Daten wurden im Rahmen einer strategischen Zusammenarbeit freundlicherweise vom Land Niederösterreich (Ansprechperson: Hemetsberger M., RU 2, Landesstatistik) für die Wohnraumforschung zur Verfügung gestellt (2016).
- Volkshilfe Österreich und Pensionistenverband Österreichs (Hrsg.) (2009):** Seniorenfreundliche Gemeinde - ein Handbuch mit Good-Practice-Beispielen, Wien, unter https://www.volkshilfe.at/images/content/files/sfg/Handbuch_SeniorenfreundlicheGemeinde2009-WEB.pdf [Juni 2016].
- Weber, G. (2004):** Schrumpfung - Sand im Getriebe des Wachstumsversprechens der Planung. Vortragsunterlagen zum Vortrag Club of Vienna am 12. März 2014 unter <http://www.clubofvienna.org/assets/Uploads/vortragsfolien-weber-12-3-2.pdf> [Juni 2016]
- Wirtschaftskammer Österreich (2007).** Umfrage zu Kaufkriterien ab 55plus.
- Zukunftsinstitut (2009):** Umfrage „Best Ager - Der Silberne Markt - Trends und Handlungsempfehlungen für Ihr Unternehmen“. Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) & WIFI Unternehmensservice und Stabsabteilung Wirtschaftspolitik. Abgerufen unter:

https://www.wko.at/Content.Node/branchen/w/Broschuere_Best_Ager_Der_silberne_Markt_3_Auflage_17.02.09%5B.pdf

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Herausforderungen zum Thema Alter und ländlicher Raum	4
Abbildung 2: Zuständigkeiten und AkteurInnen bei der Betreuung und Pflege älterer Menschen in Niederösterreich	12
Abbildung 3: Wo wohnen besonders viele Ältere (allein)?.....	13
Abbildung 4: Wo sind besonders nicht altersgerechte Häuser und Wohnungen?	15
Abbildung 5: Wo muss man mit aussterbenden Ortskernen rechnen?	16
Abbildung 6: Handlungsbedarfskarte zu Demografie und Ortskernbelebung.....	18
Abbildung 7: Handlungsbedarfskarte vor dem Hintergrund der Raum- und Gemeindetypisierung Niederösterreichs	19
Abbildung 8: Pflegeheime, betreutes Wohnen und Seniorenwohnhäuser in Niederösterreichs Gemeinden.....	20
Abbildung 9: Versorgungslücken - Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf ohne betreutes Wohnen oder Pflegeheim.....	22
Abbildung 10: Überblick Indikatoren und Handlungsbedarf zu Demografie und Ortskernbelebung in Niederösterreich	24
Abbildung 11: Verschiedene altersgerechte Wohnformen.....	27
Abbildung 12: Entscheidungshilfe - Welcher Wohntyp bin ich? Seite 1	35
Abbildung 13: Entscheidungshilfe - Welcher Wohntyp bin ich? Seite 2	36
Abbildung 14: Betreutes Wohnen, SeniorInnenwohn- und Pflegeheime in Niederösterreich.....	48
Abbildung 15: Handlungsbedarf Demographie und Ortskernbelebung.....	49
Abbildung 16: Übersichtskarte Good Practice-Beispiele	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Methodischer Ablauf des Projektes „Wieder Wohnen in alten Zentren“	6
Tabelle 2: Überblick Pflege und Betreuung.....	9
Tabelle 3: Berechnung des Handlungsbedarfs nach Datensatz	17
Tabelle 4: Übersicht betreutes Wohnen und SeniorInnenwohnanlagen in Niederösterreich	21
Tabelle 5: Gemeinden mit dringendem Handlungsbedarf ohne betreutes Wohnen oder Pflegeheim (Stand Dezember 2016).....	23
Tabelle 6: Altersprofile der Bestandsoptimierung	25
Tabelle 7: Wohnformen und deren Auswirkungen und Gestaltungsmöglichkeiten für Gemeinden ...	39
Tabelle 8: Übersicht betreutes Wohnen und SeniorInnenwohnanlagen in Niederösterreich	47
Tabelle 9: Erfolgsfaktoren für altersgerechte Wohnprojekte (Betreutes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen)	51

Liste der Gespräche und Kurzworkshops

Folgende Gespräche und Kurzworkshops haben wir durchgeführt:

Datum	Gesprächspartner	Institution	Anmerkung
10.11.2016	KR Mag. Wolfgang P. Stabauer MBA, Dipl. BW Herbert Nachbargauer MBA, Öko-Wohnbau GmbH		Die Öko-Wohnbau bietet, bisher vor allem in Oberösterreich, der Steiermark und Kärnten ein Investorenmodell im Bereich betreutes Wohnen an
30.11.2016	Franz Gausterer, NOE.Regional GmbH		Franz Gausterer ist Vizebürgermeister in Grimmenstein, das seit zwei Jahren ein sehr erfolgreiches (ausgebuchtes) Projekt im Bereich Betreutes Wohnen betreibt.
6.12.2016	Mag. Eva-Maria Speta, BHW Niederösterreich barrierefrei		Das BHW erhebt in einem zweijährigen Forschungsprojekt, das von der NÖ Wohnbauforschung gefördert wird, die Ist-Situation hinsichtlich Barrierefreiheit in Niederösterreichischen Gemeinden und zeigt auf, welche Maßnahmen gesetzt werden sollten, wenn das Land rechtzeitig auf die zu erwartende demografische Entwicklung reagieren möchte.
9.12.2016	DI Fritz Trimmel, LEADER Region Bucklige Welt-Wechselland Bernhard Fischer, LEADER Region Römerland Carnuntum		Abstimmungsgespräche mit den LEADER Regionen
15.12.2016	Maximilian Stocker, Land Niederösterreich, Abt. Wohnungsförderung		Das Land Niederösterreich fördert betreutes Wohnen unter bestimmten Voraussetzungen.
19.12.2016	Anton Bosch, Ex-Bgm. Leobersdorf, AURA Bau		Die AURA Bau hat in zehn niederösterreichischen Gemeinden richtungsweisende betreute Wohnprojekte umgesetzt.
14.2.2017	Manfred Grundtner, Bürgermeister Hollenthon		In Hollenthon wurde ein betreutes Wohnprojekt umgesetzt.
27.2.2017	Martin Zöhrer, Amtsleiter Gemeinde Fließ in Tirol		In Fließ wurde ein neues attraktives Dorfzentrum mit vielen Funktionen im Sinne der Nahversorgung, Jugendclub, Starterwohnungen und betreubarem Wohnen umgesetzt.