

Integriertes Wohnen –

eine Analyse von Modellprojekten in der Nutzungsphase

■ *Der demographische Wandel hat die Frage nach Wohnalternativen für ältere Menschen ins Blickfeld gerückt. Veränderungen in der Nachfrage und – wenn auch zögerlich – im Angebot fokussieren den Aspekt, möglichst lange unabhängig leben und wohnen zu können. Eine der möglichen Varianten für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist das Generationen übergreifende „Integrierte Wohnen“.*

Anfang der 90er Jahre waren vier „integrierte“ Modellprojekte im Rahmen des „ExWoSt“-Programms (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ angetreten, diese Wohnalternativen zu erproben. Nach 10 Jahren Nutzungsdauer zeigt eine Untersuchung nun differenziert, welche räumlichen und sozialen Bedingungen integriertes Wohnen begünstigen oder erschweren.

Im Folgenden werden in einer Auswahl als räumliche Aspekte die Qualitäten von Standort, wohnungsnahen Freiräumen sowie Erschließung und Gemeinschaftsräumen betrachtet. Als wichtige soziale Aspekte einer solchen Wohnform erfolgt eine Analyse der Bereiche Partizipation sowie Nachbarschaft und Kontakte.

1. Problemhintergrund und Untersuchungsansatz

Die Herausforderungen an Wohnungs- und Sozialpolitik durch den demographischen Wandel sind ein umfangreich diskutiertes Thema. Sinkende Geburtenraten und eine steigende Lebenserwartung bedingen einschneidende gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen: Es ist mit einem zunehmenden Bedarf an altengerechtem Wohnungsbau und pflegerischer Versorgung zu rechnen. Gleichzeitig wird das Potential helfender Angehöriger abnehmen (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: S. 5ff).

Nicht minder gravierende Veränderungen zeigen sich bei der Zielgruppe selbst: Stichworte wie „aktiv altern“, „gemeinsam statt einsam“, „selbstbestimmt leben“ usw. verweisen auf ver-

änderte Bedürfnisse und Erwartungshaltungen der Älteren. Nachgefragt werden Wohn- und Lebensformen,

- die über eine Kombination von räumlichen und sozialen Angeboten eine möglichst lange selbstständige Lebensführung gewährleisten,
- bei denen Unabhängigkeit und die Einbettung in ein soziales Netz kombinierbar sind,
- die bei einem angemessenen Angebot auch langfristig bezahlbar sind,
- und die Möglichkeiten der Selbstbestimmung bei Pflegebedarf mit einschließen (BMFJS 2000 Band 1: S. 21ff; Scherzer 2004: S. 8ff).

Eine der Wohnformen, die eine Antwort auf diese Bedürfnisse sein kann, ist das „Integrierte Wohnen“. Der Integrationsaspekt konzentriert sich für diese Wohnform auf eine Generationen übergreifende Perspektive: Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebens-Zusammenhänge sollen durch soziale und räumliche Maßnahmen ein Mehr an nachbarschaftlichem Miteinander erfahren. Für ältere, aber auch jüngere Menschen ist damit die Absicht verbunden, Vereinsamungstendenzen entgegen zu wirken und Selbsthilfepotenziale zu aktivieren.

Bereits Anfang der 90er Jahre wurde im Rahmen des „ExWoSt“-Forschungsfeldes „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ (1989–1992) formuliert, welche räumlichen und sozialen Qualitäten für eine solche Wohnform anzustreben seien. Vier Modellvorhaben wurden realisiert, ihre Standorte befinden sich in den Innenstädten von Kempten, Hamburg und Saarbrücken und am Rande der ländlichen Gemeinde Altusried im Allgäu. Es handelt sich bei allen vier Projekten um den Neubau überwiegend öffentlich geförderter Wohnungen, nur im Kemptener Projekt ist die Hälfte der Wohnungen frei finanziert. Die Modellvorhaben von Saarbrücken, Kempten und Altusried wurden von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften realisiert, das Hamburger Projekt von einer Genossenschaft. Die Projekte sind unterschied-

lich groß, die Anzahl der Wohnungen reicht von 15 Wohnungen in Hamburg bis zu 65 Wohnungen in Kempten. Die vier Modellvorhaben gehören zu den Pionieren des „Integrierten Wohnens“ in Deutschland, der *wohnbund* war seinerzeit maßgeblich an der Konzeption dieser Wohnform beteiligt (Brecht u.a. 1994).

Die Planungsphase dieser Modellprojekte wurde im üblichen Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus durch Begleitforschung flankiert und dokumentiert. Wie die einzelnen Vorhaben jedoch im laufenden Betrieb funktionieren, inwiefern die damit verbundenen Erwartungen eingetreten sind, die formulierten Ziele erreicht wurden und welche Erfahrungen man daraus für weitere Projekte gewinnen kann, konnte innerhalb des zeitlich begrenzten Programms nicht untersucht werden. Dieses Defizit war der Anlass für eine differenzierte Untersuchung der Nutzungsphase dieser Projekte (Scherzer 2004). Sie hatte das Ziel, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, welche räumlichen und sozialen Bedingungen und Prozesse die Ziele des „Integrierten Wohnens“ begünstigen bzw. erschweren.

In einer Sekundärquellenanalyse und durch Primärerhebungen wurden Daten und Fakten zur Charakterisierung der Projekte ermittelt und ausgewertet. Die Untersuchung der einzelnen Projekte erfolgte durch Leitfadenterviews mit ausgewählten Bewohnern und Experten sowie Nutzungsbeobachtungen vor Ort. Aus einer Analyse von vier Modellvorhaben lassen sich zwar keine allgemein gültigen Erkenntnisse ableiten, dennoch sind die Ergebnisse für weitere Vorhaben dieser Art durchaus von Interesse.

2. Ergebnisse

„Integriertes Wohnen“ ist nur in einer Kombination von räumlichen und sozialen Voraussetzungen denkbar. Daher werden hier einige Aspekte beider Bereiche in aller Kürze vorgestellt:

Standort

Für die Wahl eines Standorts hat sich eine innerstädtische Lage sowohl in Großstädten (Hamburg, Saarbrücken) als auch in kleineren Städten (Kempten) als günstig erwiesen. Die Vorteile eines infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnstandorts mit kurzen Wegen zu Kultur, Schulen, Einkauf sowie Sozialeinrichtungen gelten nicht nur für ältere Bewohner: „Hier kann ich überall alleine hin, meine Freunde müssen immer gefahren werden“, sagte eine Jugendliche. „Das ist gut hier mitten in der Stadt, vorher war ich zu weit draußen“, war die Einschätzung einer älteren Mieterin. Im Gegensatz dazu hat sich die dörfliche Randlage des Projektes in Altusried als äußerst ungünstig erwiesen: Vor allem die Älteren fühlen sich dort abgehängt und isoliert. Die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen, die häufig als erstrebenswert angesehen wird, wiegen die Nachteile der strukturellen Unterversorgung nicht auf. Dieses Problem betrifft auch die jüngeren Bewohner.

Wohnungsnaher Freiraum

Bei Freiräumen in einem von verschiedenen Gruppen gemeinsam genutzten Wohnumfeld ist nicht nur eine hochwertige Gestaltung wichtig, sondern auch eine ausreichende Größe, die Möglichkeiten für Rückzug und Begegnung eröffnet. Hier hat vor allem das Projekt in Saarbrücken mit zwei sehr kleinen Höfen deutliche Defizite (Abb.1). Es kommt jedoch nicht nur auf



Abb. 1: Hofsituation im Saarbrückener Projekt

die Qualität und das Vorhalten von Flächen an, sondern entscheidend auf deren eindeutige Zonierung zwischen privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Bereichen. Als problematisch erweist sich z.B. die Situation in Kempten, wo ein gemeinschaftlich nutzbarer, schmaler Gartenstreifen zwar hochwertig gestaltet ist, jedoch ohne Abgrenzung in die Terrassen der Erdgeschosswohnungen übergeht (Abb. 2). Das führt dazu, dass diesen Bereich kaum jemand nutzt. Die Erd-



Abb. 2: Garten in Kempten ohne Zonierung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen

geschossbewohner nicht, weil es nicht erkennbar ihr privater Garten ist, und die übrigen Bewohner nicht, weil sie den Erdgeschossmietern nicht „so vor der Nase rumsitzen“ wollen.

Erschließung

Die Entscheidung für ein Erschließungssystem und die ansprechende Gestaltung von Erschließungsflächen hat sich als ein wesentlicher Faktor für die Qualität der Wohnprojekte erwiesen. Dabei sind eine weitgehend barrierefreie Ausführung, ausreichend große Flächen und eine hohe Nutzungs- und Gestaltungsqualität wichtig. Im Kemptener Projekt stellen die großzügig gestalteten Laubengänge die wesentliche Kommunikationsbasis für die Bewohner dar (Abb. 3). Diese Flächen werden als erweiterte Eingangszone genutzt, hier trifft man sich beim Kommen und Gehen zum Smalltalk, im



Abb. 3: Laubengänge und barrierefreie Erschließung im Kemptener Projekt

Sommer wird dort Kaffee getrunken. Umgekehrt nehmen Bewohner im Hamburger Projekt an dieser Stelle Defizite wahr: Das innenliegende Treppenhaus ist schmal und unzureichend belichtet, von dort aus führen dunkle Flure zu den Wohnungseingängen. Die schlechte Aufenthaltsqualität wird von einer Bewohnerin bemängelt: „Ich finde das so blöd, immer muss man bei den Leuten klingeln, die verschwinden doch immer gleich in ihren Löchern“.

In der Untersuchung wurde klar, dass Barrierefreiheit eine zentrale Bedingung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter darstellt. Es wurde aber ebenso deutlich, dass sich Wohnqualitäten für Ältere nicht auf diesen Punkt reduzieren lassen. Barrierefreiheit lässt sich außerdem nicht nur durch die Einrichtung von Aufzügen und Rampen erreichen. Schwergängige Türen und Umwege schränken die Mobilität genauso ein wie Treppen und Schwellen. Das zeigt das Beispiel eines älteren gehbehinderten Mieters des Hamburger Projektes, der es vorzog, wieder auszuziehen (trotz Aufzug), weil er die schwergängige Eingangstür nicht ohne fremde Hilfe bedienen konnte. Ein weiteres Beispiel ist das eines Rollstuhlfahrers im Saarbrückener Projekt, dessen Wohnung im Hochparterre nicht vom Aufzug erschlossen ist. Er muss um den ganzen Block fahren, eine Tür in der Hofmauer auf- und wieder abschließen, über eine Rampe durch den Hof fahren, um dann endlich von der Rückseite des Hauses zu seiner Wohnung zu gelangen (Abb. 4).

Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume sollten die Basis für nachbarschaftliche Aktivitäten bilden. In der Untersuchung der Projekte hat sich gezeigt, dass dabei nicht nur die Vorhaltung von Räumen entscheidend ist, sondern auch deren Größe, Gestaltungsqualität, Ausstattung, Organisationsform und Standort.

Wenn ein solcher Raum nur als Alibi fungiert, wie im Saarbrückener Projekt ein feuchter, niedriger Kellerraum, eignet er sich nicht als gemeinschaftsstiftendes Element (Abb. 5). Von entscheidender Bedeutung ist auch die Frage der Verfügbarkeit. Das Hambur-



Abb. 4: Barrierefreie Erschließung mit Umwegen (Saarbrücken)

ger Projekt wurde von den Grauen Panthern initiiert, sie stellten sich als Mieter für den gesamten gut ausgestatteten Erdgeschossbereich zur Verfügung. Die damit verbundenen Fixkosten jedoch müssen durch eine möglichst häufige Vermietung an



Abb. 5: Gemeinschaftsraum im Keller (Saarbrücken)

externe Gruppen erwirtschaftet werden. Das belebt zwar die Aktivitäten der Grauen Panther und das Quartier, die Projektbewohner fühlen sich jedoch „außen vor“ da dieser Bereich für sie nur sehr eingeschränkt verfügbar ist.

Die Nutzung von Gemeinschaftsräumen in Selbstverwaltung hat sich als förderlich für gemeinsame Aktionen erwiesen. Dabei sind räumliche und organisatorische Voraussetzungen günstig, die in geringem Umfang auch eine externe Nutzung bzw. eine Mischnutzung mit professionellen Angeboten ermöglichen. Positives Beispiel ist hier in Kempten ein prominent

gelegener und gut ausgestatteter Gemeinschaftsbereich, der gemäß Bewohnerbeschluss intern und auch extern genutzt werden kann und darüber hinaus an drei Nachmittagen der Woche von einem professionellen Pächter als Café geführt wird (Abb. 6).

Partizipation

Der Partizipation der Bewohner in der Planungsphase wurde vor allem von den Begleitforschern erhebliche Bedeutung beigemessen. Über die frühzeitige Mitwirkung sollte die Identifikation mit dem Projekt und eine längerfristige Mitwirkungsbereitschaft generiert werden. Dieser Zusammenhang lässt sich in keinem der Fälle belegen. Identifikation konnte in den untersuchten Projekten nicht durch ein Mitbestimmungsverfahren „hergestellt“ werden. Entscheidend scheint vielmehr ein Maß an bereits vorhandener Motivation zu sein, sich auf eine solche Wohnform einzulassen. Das mag an den Verfahren selbst gelegen haben. Trotz ihrer sehr unterschiedlichen Handhabung – von völlig vernachlässigt bis sehr engagiert – nahmen die Bewohner aller Projekte ein Missverhältnis zwischen Aufwand und Nutzen wahr und bemängelten die lange Dauer des Verfahrens. (bei allen Projekten ca. vier Jahre). Dadurch gab es eine hohe Fluktuation der Wohnungsbewerber, die Gruppe der Älteren war davon besonders betroffen. Sie wollten nicht mehr „ewig“ auf ihre Projektwohnung warten müssen und suchten dann nach einer anderen Lösung. Diese Erfahrungen legen nahe, dass Partizipation in der Planungsphase in einem klar strukturierten Prozess ablaufen sollte. Außerdem müssten die Spielräume für die Bewohner vorher klargestellt werden und die Wirkung ihres Engagements in einem zeitlich überschaubaren Rahmen sichtbar sein. In diesem Zusammenhang ist der Zeitpunkt der Einbindung von zukünftigen Nutzern sehr sorgfältig abzuwägen. Diese Aspekte sind nicht neu, bekommen aber im Hinblick auf ältere Mieter eine besondere Bedeutung. Außerdem wird es künftig wichtig sein, Informationsstrategien zu entwickeln, um motivierte Wohnungsbewerber zu erreichen, bzw. Motivation im Vorfeld anzuregen.

Eine weitere Erkenntnis ist, dass Bewohnermitbestimmung in der Nutzungsphase eine noch entscheidendere Funktion bei der Förderung von

Identifikation und Mitwirkungsbereitschaft hat als die in der Planungsphase. Hier können alle Bewohner – auch neu Zugezogene – durch Mitwirkung direkt profitieren. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass im Kemptener Projekt, wo Formen der Bewohnermitbestimmung in der Planungsphase von den beteiligten Planern und Investoren wirklich ernst genommen wurden, sich auch im laufenden Betrieb besonders taugliche Elemente der Teilhabe entwickelt haben. Sie erweisen sich als wirkungsvoller Motor für gemeinschaftliche Aktionen. Die Bewohner haben



Abb.6: Eingang Bewohnercafé und Gemeinschaftsbereich (Kempten)

die Nutzungshoheit über den Gemeinschaftsbereich und können über die Einnahmen aus der Vermietung einer Gästewohnung verfügen. Dazu äußerte ein Experte der Begleitforschung: „Jede Mark Budgethoheit bringt Leute an einen Tisch, und dann spüren sie auch den Nutzen mitzumachen.“

Nachbarschaft und Kontakte

Die Zielvorstellung, durch die Projekte den Kontakt unter den Generationen zu aktivieren und vor allem die Wohnsituation von Älteren zu verbessern, hat sich nur in Einzelfällen erfüllt. Das liegt daran, dass in den Projekten zum Zeitpunkt der Untersuchung nur wenige ältere Menschen wohnten. Intensivere Kontakte bestehen jedoch unabhängig von Alter oder Lebenssituation dort, wo Nachbarschaftshilfe gefragt ist und auch geleistet wird. Es handelt sich dabei nicht um regelmäßige Unterstützungsleistungen, sondern um gelegentliche Gefälligkeiten, die wiederum Auslöser für eine intensivere Kommunikation untereinander sind. Diese Bewohner nehmen ihre Situation meist positiv wahr und stellen eine Verbesserung zu ihrer vorherigen Wohnsituation fest. In allen Pro-

jekten gibt es aber auch frustrierte Bewohner, die sich vor allem auf dem Sektor der Nachbarschaftshilfe mehr erwartet hatten. Zum Teil liegen die Gründe dafür bei den räumlichen und sozialen Defiziten, teils auch in einer überzogenen Erwartungshaltung, die in der Gründungsphase etwas zu idealistisch aufgebaut wurde. Das Hamburger Projekt hatte sogar die konzeptionelle Vorgabe, dass die Bewohner sich als Wohn-Pflege-Gemeinschaft begreifen sollten. Informelle Pflegeleistung untereinander sollten professionelle Hilfsdienste ergänzen. Diese Idee erwies sich als illusorisch, da eine regelmäßige Hilfe die Bewohner überforderte und vor allem auch Hilfebedürftige dies als eine zu weit reichende Einmischung in ihre Privatsphäre werteten. Eine Bewohnerin sagte dazu: „Wo regelmäßige Hilfe anfängt, hört Nachbarschaftshilfe auf“.

Nur im Kemptener Projekt gibt es „organisierte“ Kontakte, d.h. rege Bewohneraktivitäten wie regelmäßige Treffen, Veranstaltungen, Feste und eine Bewohnerzeitung. Dadurch entstehen auch mehr informelle Kontakte. Das liegt daran, dass die räumlichen und vor allem die sozialen Rahmenbedingungen hier eine günstige Ausgangsposition bieten: Die Bewohner können auf großzügige Erschließungsflächen mit Aufenthaltsqualität, einen tauglichen Gemeinschaftsbereich, ein selbstverwaltetes Budget und eine soziale Begleitung durch das Unternehmen zurückgreifen.

Ist Integriertes Wohnen zukunftsfähig?

Integriertes Wohnen ist eine von mehreren sinnvollen Wohnalternativen, die selbstständiges und aktives Älterwerden ermöglichen, für die jedoch besondere Rahmenbedingungen erforderlich sind:

- ein zentraler, innerörtlicher Standort mit guter Infrastrukturausstattung,
- eine nutzerorientierte Gestaltung der Wohnungen und des gesamten Wohnumfelds, die Möglichkeiten für Rückzug und Begegnung bietet,
- Erschließungsbereiche, die Aufenthaltsqualität haben und barrierefrei sind,

- gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, die günstig gelegen, hochwertig gestaltet und gut verfügbar sind,
- in der Planungsphase für die Bewohner zeitlich und inhaltlich klar definierte Mitbestimmungsmöglichkeiten bei Grundrissen, Nutzungskonzeption und Organisation,
- in der Nutzungsphase Angebote der Teilhabe wie z.B. Nutzungshoheit von Gemeinschaftsräumen, Bewohnerbudget, Selbstverwaltung und Mitsprache bei organisatorischen Belangen,
- personelle Ressourcen für Bewohnerbegleitung in Planungs- und Nutzungsphase und für die umfassende Information von Wohnungsbewerbern bei Erst- und Folgebelegung.

Die bei der Investition und im laufenden Betrieb kostenrelevanten Elemente werden auf Seiten der Wohnungsbau-Gesellschaften gerne pauschal als „zu teuer“ eingestuft. Die Frage nach der ökonomischen Tragfähigkeit konnte im Rahmen der Untersuchung nicht detailliert geklärt werden. Hier wären Untersuchungen erforderlich, die wohnungswirtschaftliche Aspekte und Fragen der Ökonomie von Sozial- und Pflegeleistungen verbinden. Es ist zu vermuten, dass „Integriertes Wohnen“ wirtschaftlich keine Nachteile gegenüber konventionellen Wohnformen hat, wenn eine Gesamtbetrachtung aller Faktoren vorgenommen wird. Weiche Faktoren, wie z.B. Bewohnerzufriedenheit und Imagegewinn sind zwar kaum messbar, bei Wohnverhältnissen, die ihren Nutzern bedarfsgerechte räumliche und soziale Angebote und verantwortliche Teilhabe bieten, ist jedoch erfahrungsgemäß eine Reduzierung der Kostenfaktoren Leerstand, Vandalismus und Fluktuation zu erwarten. Außerdem hat sich gezeigt, dass ältere Menschen in solchen Wohnformen länger selbstständig und aktiv bleiben. Eine aufwändige Unterbringung in Sonderwohnformen kann damit hinausgezögert oder sogar vermieden werden.

Es ist zu hoffen, dass die oben genannten Aspekte Maßstab für Leistungsfähigkeit, Qualität und Konkurrenzfähigkeit von Wohnungsunternehmen werden. Diese Einschätzung wird von der Tatsache unterstützt, dass

auf Seiten der Wohnungswirtschaftsverbände die Nachfrage nach Beratung und Fortbildung zu altengerechtem Wohnen stetig wächst (Narten 2003/2004). Der Beratungsbedarf bezieht sich – offensichtlich auch angestoßen durch die Leerstandsproblematik – hauptsächlich auf den Wohnungsbestand. Ein verstärktes Angebot an Teilhabe, Dienstleistungen und eine entsprechend Senioren, aber auch Familien, Alleinstehenden etc. gerechte räumliche Veränderung von bestehenden Wohnanlagen könnte eine Strategie sein, die sozialen und räumlichen Qualitäten des Bestands zu verbessern und Mieter zu halten.

Literatur

BRECH, Joachim u.a., 1994: *Integriertes Wohnen – ein Modell für den sozialen Wohnungsbau*. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt

BMFSJF (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend), 2000: *Bundesmodellprogramm „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“*. Band 1–13, Bonn

KREMER-PREISS, Ursula / STOLARZ, Holger, 2003: *Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung. Eine Bestandsanalyse*. In: „Leben und Wohnen im Alter“ (KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE und BERTELSMANN STIFTUNG, Hrsg., Köln

NARTEN, Renate 2003/ 2004: *Wohnen für Senioren*. Artikelserie. In: vdw Magazin (Niedersachsen, Bremen)

SCHERZER, Ulrike 2004: *Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus – ExWoSt“*, Dissertation, RWTH Aachen. Erschienen bei: KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE: Forum 39, Köln

Ulrike Scherzer, Dr.-Ing., studierte Architektur und Stadtplanung in Stuttgart, lebt seit 1996 in Dresden, promovierte 2003 an der RWTH-Aachen bei Prof. Dr. Klaus Selle und Prof. Dr. Hartmut Häußermann; arbeitet überwiegend zum Thema „Wohnen im Alter“. Mitglied der Wohnbund-AG „Stadtumbau Ost“
E-Mail: uc.scherzer@t-online.de