

# SENIORENBEZOGENE KONZEPTE FÜR NEUBAU UND SANIERUNG

## CHECKLISTE

Autoren:  
Dr. Ursula Rischaneck  
Dr. Wolfgang Amann

In Kooperation mit der „Heimat Österreich“ gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (Salzburg) und Wafler Architekten (Wien)

Ein Projekt im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

# EINLEITUNG

Diese Checkliste bietet einen ausführlichen Überblick über jene Kriterien, die für seniorenen- bzw. behindertengerechtes Bauen wesentlich sind. Dazu gehören neben der konkreten Projektplanung auch Informationen über die „Wunschlage“ von Seniorenwohnungen.

Bei dem konkreten Projekt handelte es sich um die seniorengerechte Umplanung eines Neubaus bzw. eines Sanierungsprojektes, beide in der Menzlgasse in Wien XVI. gelegen. Gemeinsam mit dem Bauherrn, der „Heimat Österreich“, einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit Sitz in Salzburg, dem planenden Architektenbüro Wafler und der Caritas wurden die bereits vorhandenen Planungen in seniorengerechte Planungen umgeändert, die Kosten verglichen und die vorliegende Checkliste erstellt. Das Fallbeispiel Menzlgasse sowie nähere Informationen über die Zielgruppe der Senioren finden sich in dem aus dem Projekt entstandenen Handbuch, das unter [www.hausderzukunft.at](http://www.hausderzukunft.at), [www.fgw.at](http://www.fgw.at) oder [www.iswb.at](http://www.iswb.at) abrufbar ist.

Die Liste ist im Rahmen des in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ geförderten Forschungsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ entstanden. Diese Programmlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) zielt auf die Entwicklung und Marktdiffusion von nachhaltigen Lösungen für Wohn- und Bürogebäude im Neubau und für die Althausanierung ab. Forschungszeitraum war von Herbst 2002 bis Herbst 2003.

# ALLGEMEINES

Bis vor kurzem wurde der Wohnversorgung älterer Menschen nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Dabei sollten Wohnungsanbieter, aber auch jene, die sich mit dem Umbau bzw. der Sanierung von Wohnungen befassen, dieser Zielgruppe in Zukunft mehr Beachtung schenken. Schließlich werden die Über-50jährigen in zehn bis 15 Jahren – wenn die Babyboom-Generation (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1965) in den dritten Lebensabschnitt eintritt – die zahlenmäßig stärkste Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt sein. Und schon heute sind etwa 1,7 Millionen Österreicher älter als 60 Jahre, im Jahr 2010 werden es 1,9 Millionen sein.

Nicht nur zahlenmäßig sind Senioren eine lukrative Zielgruppe: Das Einkommen der Über-50jährigen liegt um 30 Prozent über dem Einkommen der Unter-50jährigen. Die Hälfte jener, die mehr als 50 Jahre alt sind, verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 1.450 Euro, ein Viertel sogar von über 2.050 Euro.

Allerdings gehören bei der Bearbeitung des Seniorenmarktes ein paar Dinge beachtet: Die Zielgruppe ist zwar vorhanden, der Markt gehört aber dennoch erst bearbeitet. Dazu kommt, dass Senioren sicher eine schwierige Zielgruppe sind: Sie wollen ihre spezifischen Bedürfnisse befriedigen (man kann eigentlich gar nicht von nur einer Zielgruppe sprechen), suchen nach Identifikation, stellen hohe Ansprüche an Produkte, Dienstleistungen sowie Kommunikation und wollen Beratung und Service. Auf Wohnungen bzw. Wohnanlagen bezogen heißt dies Folgendes:

- ✗ Die Idealvorstellung ist der Verbleib in der eigenen Wohnung. Bauträger u.a. sind daher gefordert, Wohnungen so zu konzipieren, dass sie leicht und kostengünstig seniorengerecht adaptiert werden können.
- ✗ Senioren wollen nicht vor Augen geführt bekommen, dass sie pflegebedürftig werden könnten – dieser Punkt spielt bei der Vermarktung eine wesentliche Rolle. Sie sind vor allem an ihrer Bequemlichkeit, aber auch Sicherheit interessiert.
- ✗ Sie lehnen sogenannte „Sun-Cities“ wie in den USA zum überwiegenden Teil ab. Statt Seniorenghettos bevorzugen sie gemischtes Generationen-Wohnen. Für Planer heißt dies aber, dass sie bei der Planung den Ruhebedürfnissen der Senioren verstärkt entgegenkommen müssen.
- ✗ Die Wohnung und das Haus sowie die Nachbarschaft werden für ältere Menschen aufgrund ihres geringer werdenden Aktionsradius zum wichtigsten räumlich-sozialen Kontext und zum zentralen Aufenthaltsort, in dem sich ihr alltägliches Leben abspielt. Senioren

verbringen den Großteil des Tages in ihrer Wohnung – Menschen in betreuten Wohnungen halten sich im Durchschnitt 20,5 Stunden in der Wohnung, eine halbe Stunde im Wohnhaus und nur knapp 2,5 Stunden außerhalb des Wohnhauses auf.

- ✗ Durch alterbedingte Kompetenzeinschränkungen (Einbußen bei Hör- und Sehfähigkeit, Abnahme der körperlichen Beweglichkeit etc.) wird der Verhaltens- und Handlungsstrom „Wohnen“ im Alter anfälliger für Störungen – auch dies ein Punkt, der bei Planung und Ausstattung zu beachten ist.

Das Argument, dass senioren- bzw. behindertengerechtes Planen teurer sei als „normales“ Planen, konnte im Zuge des Forschungsprojektes widerlegt werden: Wohnungsbezogen gibt es weder beim Neubau noch bei der Sanierung höhere Kosten. Bei den allgemeinen Gebäudeteilen kam es beim Sanierungsprojekt zu einer Verteuerung, allerdings auch nur, weil der Lift bis zur Eingangsebene, die sich wenige Stufe unter dem Erdgeschoß befindet, verlängert und eine Überdachung des Zugangs zum Lift vorgesehen werden musste.

# CHECKLISTE<sup>1</sup>

## 1. INFRASTRUKTUR:

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

## 2. ANLAGE:

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

## 3. HAUS / EINGANGSBEREICH:

	M	Barrierefreier Zugang
	K	Vordach oder Windfang, um geschützt auf Taxi, Öffnen der Tür etc. warten zu können
	M	Leichte Bedienung von Türsperren und Tür

<sup>1</sup> Der Vollständigkeit halber werden hier auch Kriterien, die die Umgebung des Projektes betreffen, angeführt.

M: Muss-Kriterium

S: Soll-Kriterium

K: Kann-Kriterium

	M	Ausreichend helle, blendungsfreie Beleuchtung
	M	Gut beleuchtetes, mit großer Schrift versehenes Klingeltableau in 80 – 100 cm Höhe (u.U. Video-Gegensprechanlage)
	M	Lichtschalter in 80 – 100 Zentimeter Höhe (u.U. Bewegungssensoren)
	M	Gut beschriftete Postkästen in 80 – 100 Zentimeter Höhe
	M	Große Griffe bei den Eingangstüren
	K	Sitzgelegenheiten
	M	Barrierefreier Zugang zum Lift
	M	Handläufe
	M	Rutschfester Boden

#### 4. LIFT:

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

#### 5. ALLGEMEINRÄUME:

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

#### 6. WOHNUNG (ALLGEMEIN):

	M	Größe zw. 50 und 70 Quadratmetern
	M	Schwellenfreie Zugänglichkeit von Freiräumen
	S	Abstellraum

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

## 7. VORRAUM:

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

## 8. BAD/WC:

M	Rutschhemmender Bodenbelag (aufgerauhte Fliesen)
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter und nach außen zu öffnen
M	Dusche schwellenfrei zu begehen, aber abgeschrägter Duschablauf
M	Haltegriff bei der Badewanne
M	Haltegriff bei der Dusche
K	Duschsitz (rutschfest)
M	Duschwände stützsicher angebracht

	K	Spiegel tiefer gesetzt
	S	Genügend Ablageflächen vorhanden
	K	Unterfahrbares Handwaschbecken
	S	Badeschränke im Sitzen erreichbar
	K	Ausziehbare Brause am Waschtisch
	M	Feuchtraumsteckdosen in ca. 85 cm Höhe
	M	Ausreichend direkte und indirekte Beleuchtung
	S	Thermostatgesteuerte Einhebelarmaturen mit Verbrühungsschutz
	K	Handtuchtrockner als Heizkörper
	S	Bad mit Fenster
	S	WC-Höhe mind. 50 cm
	S	Papierrollen leicht erreichbar
	M	Hochklappbare Stützgriffe für das WC, aufstützsicher angebracht

#### 9. KÜCHE:

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

#### 10. SCHLAFZIMMER:

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