

Konzepte für alternde Orte

Niederösterreichisches Wohnbaufrühstück

17. Oktober 2017

ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich

Steiner Landstraße 3 | 3500 Krems

Auf der Suche nach Innovationen und Soft Skills für alternde Orte

Die Abwanderung der jüngeren Bevölkerung in die Städte geht in den peripheren Regionen Hand in Hand mit dem Abbau öffentlicher Verkehrsanbindungen, fehlenden Arbeitsplätzen sowie geringer werdenden Freizeitangeboten und Konsummöglichkeiten. Kann der Wohnbau ein Impulsgeber zur Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte kleinräumiger Stadtentwicklung sein? Welche Initiativen könnten der Überalterung von Dörfern und Kleinstädten entgegenwirken und zu einem attraktiven Lebensumfeld für alle Generationen beitragen? Diese Fragen diskutierte eine interdisziplinäre Runde auf Einladung von ORTE Architekturnetzwerk Niederösterreich im Rahmen eines Wohnbaufrühstücks in Krems.

Der Anteil von Personen in der nachberuflichen Phase ist in den peripheren Bezirken Niederösterreichs überdurchschnittlich hoch und wird weiterhin zunehmen. In Niederösterreich leben die meisten über 85-jährigen in ihrer Privatwohnung, meist handelt es sich dabei um ein Einfamilienhaus. Die nach Wegzug der Kinder oft großzügigen Wohnverhältnisse bringen mit sich, dass im besten Fall notwendige häusliche Pflege einfacher zu arrangieren ist, falls zum Beispiel eine ständige Pflegekraft unterzubringen ist, verursachen aber auch Belastungen im Hinblick auf die Instandhaltung des Wohnraums. Viele große Wohneinheiten, die von Einzelpersonen bewohnt werden und damit leerstehende Flächen einerseits, der Ruf nach leistbaren Wohnungen für Jüngere und Familien andererseits: Das ist allerdings längst nicht das einzige Dilemma, das mit der Überalterung in Regionen abseits der Ballungsräume einhergeht, wie Architektin Christiane Feuerstein ausführt. Sie forscht seit vielen Jahren zu Themen des Wohnens und der Quartiersplanung sowie den Konsequenzen des soziodemografischen Wandels für Architektur und Städtebau.

In komplexer Weise, so Feuerstein, seien die die drei großen international wirksamen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und sozio-demografischer Wandel miteinander verknüpft. Wie sich auch in Niederösterreich zeigt, mit regional völlig unterschiedlichen Auswirkungen. Wachsenden städtischen, zentral gelegenen Regionen stehen solche in peripheren Gebieten gegenüber, die von Abwanderung stark betroffen sind. Übrig bleiben dort die Älteren, die ihre Berufslaufbahn bereits hinter sich haben. Die Konsequenzen sind weitreichend: Ziehen jüngere Familien in Regionen, in denen die Wege zum Arbeitsplatz kürzer und der Alltag mit Kindern leichter zu organisieren ist, fallen auch wichtige Kunden für den öffentlichen Verkehr weg, Strecken werden unrentabler, Taktfrequenzen reduziert und irgendwann Verbindungen ganz eingestellt. Der gleiche Effekt zeigt sich bei Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und anderen sozialen Treffpunkten, aber auch der medizinischen Infrastruktur. Trotz neuer Möglichkeiten wie digitaler Kommunikation und Online-Bestellservices stellt dieses in vielen Orten längst Realität gewordene Szenario ältere und immobile Menschen vor große Herausforderungen in der Bewältigung ihres Alltags, umso mehr, wenn es auch an finanziellen Ressourcen mangelt. Die derzeit gängigste Strategie der Bewältigung: Ein breites Angebot an Unterstützungs- und Pflegedienstleistungen – von der mobilen Pflege über betreutes Wohnen bis hin zum Ausbau von Pflegeheimen – steht bereit, um dort Hilfe zu geben, wo sie innerhalb der Familie nicht mehr geleistet werden kann oder will. Laut „Altersalmanach 2016“¹ werden in Niederösterreich 16.645 pflegebedürftige Personen, davon 70 Prozent weiblich, von mobilen Diensten betreut (Stand 31.12.2014). Vier Jahre zuvor waren es noch 700 weniger. 8.722 befinden sich in stationärer Pflege. Dazu kommen 5.632 in häuslicher 24-Stunden-Betreuung befindliche Personen, wobei diese Zahl nur die BezieherInnen von Pflegegeld umfasst. Derer insgesamt 90.481 waren es zum Stichtag, von denen nach wie vor 66 Prozent in informeller Pflege, also von Personen ohne pflegerische Ausbildung, wie Angehörige oder Freunde betreut werden. Die Prognosen zeigen für alle Bereiche nach oben – das heißt es braucht zusätzliches Pflegepersonal und zusätzliche stationäre Einrichtungen. Womit zugleich die Frage aufkommt, wie dies angesichts jetzt schon angespannter öffentlicher Budgets und dem Mangel an Pflegekräften zu bewerkstelligen sein wird. Es sind komplexe Anforderungen, mit denen Länder, Kommunen und die Gesellschaft insgesamt konfrontiert sind. Um sie in den Griff zu bekommen, braucht es neue Perspektiven, also auch die Bereitschaft, Bekanntes in Frage stellen. Der Wohnbau – auch der Umgang mit dem Bestand – so Christiane Feuersteins These, nehme dabei eine Schlüsselrolle ein: „Denn wohnen werden wir immer. Aber wo und wie?“

¹ http://www.noe.gv.at/noe/Pflege/Altersalmanach_2016.pdf

Dass gängige Konzepte im geförderten Wohnbau nicht mehr der Weisheit letzter Schluss sind, kann auch Norbert Steiner, Obmann der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland unterschreiben. Lang hätte der gemeinnützige Wohnungsbau auf die Wohnversorgung für junge Familien fokussiert. Die letzten Jahre brachten eine stärkere Diversität – zum Beispiel Betreutes Wohnen in Kooperation mit Pflegedienstleistern – mit sich. Aber: „Wir haben gelernt, dass man nicht in Wohnen für Alte und Wohnen für Jungen unterscheiden darf. In beiden Gruppen sind die Wohnvorstellungen sehr unterschiedlich und man muss darauf reagieren.“ Es sei eine bunter und interessanter werdende Aufgabe, für ältere Menschen zu bauen – aber es sei wichtig, Wege für ein selbstbestimmtes gemeinsames Wohnen und Leben aller Generationen zu finden. Dazu reiche es nicht, Gemeinschaftsräume zu errichten, die ohnedies oft leer stünden, sondern es bräuhete Personen, die das Gemeinschaftsleben animieren. Mit großem Interesse, so Steiner, würde er die vielen neugegründeten Genossenschaften – zum Beispiel in Deutschland – und ihrem Verständnis von Miteinander beobachten: „Ich bin am Überlegen, ob man diesen neuen Geist nicht auch in einer alten Genossenschaft wiederbeleben kann.“

Eine neue Art von Miteinander fordert auch Brigitte Neumüller. Die erfahrene Gesundheitsmanagerin leitet beim Niederösterreichischen Hilfswerk den Bereich „Hilfe und Pflege daheim“, der rund die Hälfte sämtlicher mobil betreuten Personen in Niederösterreich als KundInnen hat. „Das Altwerden gehört zum Leben dazu“, so Neumüller, daher sei es wichtig, die Begleiterscheinungen des Alters gesellschaftsfähig zu machen und die Alten in die Gesellschaft zu integrieren, sonst würde man immer Ghettos schaffen. Man müsse mehrere Lebensformen zulassen und Wohnbau einhergehend mit Bewusstseinsbildung planen, nicht Wohnbau für Menschen mit Defiziten. Bereits jetzt haben 113.000 Personen in Niederösterreich die Diagnose Demenz. Nicht der Wohnbau oder die Pflegekräfte können alle Sorgen abnehmen, sondern die Gemeinschaft, die mehr Verantwortung übernehmen müsse. Es brauche innovative Projekte, die Menschen dazu ermuntern, aus der Stadt in den ländlichen Raum zurückzukehren und Beiträge zur Gestaltung des Lebensraums zu leisten. Man muss die Menschen auffordern, mitzugestalten. Bonussysteme könnten Anreize für gegenseitige Hilfe schaffen.

„Einer Ghettoisierung pflegebedürftiger Menschen muss vorgebeugt werden“ lautet auch das Credo von Werner Bernreiter, Regional-Direktor des Pflegeheimbetreibers Senecura in Niederösterreich. Dies gelänge zum Beispiel im Verbund von Pflegezentrum, Betreutem Wohnen, Kindergarten und Einrichtungen, die von allen Generationen genutzt werden – wie es zum Beispiel im Sozialzentrum Grafenwörth bereits umgesetzt wurde. Ein Ärztezentrum kann in Modellen wie diesem genauso allen Bevölkerungsschichten und Generationen zu

Diensten sein wie ein Kinosaal. Von Demenzdörfern wie dem oft als Musterbeispiel gehandelten De Hogeweyk in der Nähe von Amsterdam, hält er wenig. „Dort wird zwar sehr gute Demenzbetreuung geleistet, aber es sind nur Alte dort.“ Doch sei es wirtschaftlich schwierig, kleine Pflegeeinheiten zu errichten; das könne nur ein großes Unternehmen bewerkstelligen. Frühzeitige Masterpläne in Zusammenarbeit mit RaumplanerInnen und den Kommunen seien jedenfalls unerlässlich. „Wir machen viele Umfragen und jeder wünscht sich etwas, aber niemand kann sich vorstellen, wie seine Bedürfnisse in zehn Jahren tatsächlich sein werden. Es kommt oft anders, als man es sich vorstellt.“

Der Regionalentwickler Hannes Schaffer, dessen Ingenieurbüro mecca consulting unter anderem

in der interdisziplinären Bearbeitung von Regionalentwicklungsprojekten tätig ist, weist darauf hin,

dass mehr als die Hälfte der niederösterreichischen Gemeinden weniger als 2.000 Einwohner hat.

Pflegeheime und Betreutes Wohnen findet sich natürlich nicht dort, was vom wirtschaftlichen Standpunkt aus gesehen logisch sei. Je abgelegener sie allerdings sind, umso schwieriger ist es, sie mit Dienstleistungen zu versorgen. Vor allem im nördlichen Wald- und Weinviertel und in der Buckligen Welt bestünde Handlungsbedarf. Hier gibt es Orte, wo gar keine Jungen wohnen, diejenigen, die dort leben, wohnen aber gerne dort und möchten möglichst auch nicht weit wegziehen. Man müsste sie also mit Dienstleistungen versorgen, damit das Wohnen dort weiterhin möglich ist – was in abgelegenen Regionen schwierig ist. Der einfache Schluss: Die Menschen in zentralere Orte in der Nähe umsiedeln. Das sei einfach gedacht, aber nicht leicht umzusetzen. Allein oder Generationen übergreifend in der Familie bzw. in einer Wohngemeinschaft, in einer Senioren-WG oder einem Pflegeheim wohnen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Aber wie stellen sich die Menschen das Wohnen im Alter vor? Das Team um Schaffer entwickelte dazu ein simples Brettspiel, um die individuellen Wohnbedürfnisse von SeniorInnen herauszufinden. Parallel wurde für die Gemeinden ein Anforderungsprofil erarbeitet, worauf bei neuen Wohnprojekten zu achten ist. Man braucht einen langen Atem, die Vorlaufzeit für ein Projekt beträgt mindestens fünf Jahre, Mindestgrößen von 20 bis 25 Wohneinheiten seien ratsam, denn nur dann funktioniere es mit einer Betreuung vor Ort, die davon auch leben kann – und dann landet man sehr rasch in der Realität. Selbstläuferprojekte gibt es für die, die es sich leisten können, im Ballungsraum um Wien; in peripheren Lagen seien funktionierende Projekte rar, die gäbe es nur in „extrem gut aufgestellten Gemeinden“. Eines ist das „Haus der Generationen“ in Grimmenstein. Schaffer: „Wir können den ländlichen Raum nicht unter einen Glassturz stellen und müssen uns von der Idee verabschieden, dass die Versorgung überall gleich gut möglich sein muss.“

Es brauche gezielte Maßnahmen („Regionale Akupunktur“) um gut funktionierende Orte zu schaffen, die das Umland mitversorgen. Dazu muss man wissen, wo und wie man die richtigen Punkte stimulieren kann. Es sei Aufgabe der Regionalentwicklung, die vielen Informationen so aufzubereiten, dass jeder bei den notwendigen Allianzen Mitwirkende, seinen Teil herausholen und verstehen kann.

Daran arbeitet auch Wolfgang Alfons, der in der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik des Landes Niederösterreich für Innenentwicklung und Zentrumsentwicklung verantwortlich ist. „In der Zentrumsentwicklung muss auf eine gewisse Dichte geachtet werden, um gewisse Finanzierungen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten.“ In vielen Objekten in zentraler Lage stünden Flächen leer. Um dafür geeignete Nachnutzungsszenarien entwickeln zu können, brauche es „Betroffenenbeteiligung“ im direkten Dialog mit den Eigentümern der Immobilien, was wiederum viel Fingerspitzengefühl verlange. In sieben niederösterreichischen Pilotgemeinden (Alland, Dürnstein, Laab im Walde, Markersdorf-Haindorf, Pernitz, Zistersdorf, Zwentendorf) wird bereits externe Prozessbegleitung zur Zentrumsentwicklung beigestellt. Agieren statt reagieren sei das Gebot der Stunde.

Ein Pilotprojekt hatte man auch in Horn geplant. Johannes Kislinger, der in der Waldviertler Bezirkshauptstadt das Architekturbüro AH3 führt, ist einer der Mitautoren der 2013 abgeschlossenen Studie „Silver City Horn“. Die Machbarkeitsstudie hatte eine neue Wohnform mit Servicedienstleistungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt im Fokus. Einst zum Studieren und aus beruflichen Gründen Abgewanderte wieder in die Stadt zurückholen und damit für Leben in leerstehenden Altstadthäusern – und auch Konsumkraft – zu sorgen, lautete kurz gefasst das ambitionierte Ziel, das sich schließlich trotz zahlreicher involvierter AkteurInnen nicht umsetzen ließ. Erst die Initiative des aus Horn stammenden Immobilienentwicklers Günter Kerbler führte zu einem Projekt in der Altstadt, bei dem ein denkmalgeschütztes Objekt um einen Zubau erweitert wurde. „Wohnen an der Stadtmauer“ wurde in diesem Jahr fertiggestellt. Noch sind nicht alle Wohnungen vermietet, also erneut vorläufig Leerstand produziert, aber immerhin gelang ein Stück Stadterneuerung. Es handle sich hier eher um Mäzenatentum, meint Kislinger. Der wirtschaftliche Erfolg sei eher langfristig erzielbar. Die Umbaukosten in die Höhe getrieben hätte auch der Denkmalschutz, der – wie auch Norbert Steiner bestätigt – oft ein Riesenproblem sei, wenn es darum gehe, bestehende Substanz im Ortszentrum für heutige Anforderungen umzurüsten. Es brauche neue Modelle, auch Fördermodelle, um die baukulturelle Verantwortung für die Innenstädte wahrnehmen zu können, so Johannes Kislinger.

Der Wohnbau spielt eine Schlüsselrolle, doch schafft er allein es nicht, Ortskerne zu beleben, so Petra Eichlinger von der Baudirektion des Landes Niederösterreich: „Wenn es nicht gelingt, im peripheren Raum auch Arbeitsplätze zu schaffen, dann wird sich dort nichts entwickeln.“

Ob Menschen in die Peripherie ziehen, habe mit dem gesellschaftlichen Klima zu tun, so Erich Dallhammer, Geschäftsführer des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR). Auch das lemminghafte Verhalten, in der Früh in die Stadt hinein zu stauen und am Abend wieder hinaus, sei im gegenwärtigen Ausmaß nicht notwendig. Hier könnten Änderungen in der Arbeitswelt vieles lösen. Es brauche jedenfalls „soft skills“, die Orte attraktiv machen. Patentrezepte gäbe es nicht. Wichtig ist es, Best Practices zu verbreiten.

Mit herkömmlichen Strategien werden die Probleme der alternden Orte nicht in den Griff zu bekommen sein, ist sich die interdisziplinäre Runde, die sich zum Wohnbaufrühstück „Konzepte für alternde Orte“ im niederösterreichischen Architekturnetzwerk ORTE einig. Handlungsbedarf herrscht in vielerlei Hinsicht: Zunächst brauche es neue Modelle der Konzeptentwicklung, um Entwicklungspotenziale zu identifizieren, aber auch neue Prozesse um Partner für Projekte zu finden. Es gilt eine Vielzahl von AkteurInnen mit unterschiedlichen Interessen zusammen zu führen, so Christiane Feuerstein, das schließe auch Mitbestimmung und transparente Entscheidungsprozesse mit ein. Qualitäten müssten verhandelt und öffentliche wie private Interessen gekoppelt werden. Viele Entwicklungen ließen sich nicht durch einfache Kausalitäten von Ursache und Wirkungen beschreiben, daher seien Kombinationen von langfristigen Strategien mit kurzfristigen Maßnahmen gefragt. Und nicht zuletzt brauche es – und hier ist die Politik gefordert – Rahmenbedingungen, die Innovationen fördern und Gemeinden zur Projektentwicklung anregen. Nicht nur isoliert im Wohnbau, sondern auch im Hinblick auf eine klimaschonende Mobilität, neue Netzwerke für gegenseitige Unterstützung und neue Leitbilder für Regionen im Wandel.

Franziska Leeb

TEILNEHMERINNEN:

Impulsreferat:

Christiane Feuerstein, Architektin

arbeitet an Projekten, Publikationen, Vorträgen und Ausstellungen zu Themen des Wohnens, der Stadterneuerung, der Quartiersplanung und den Konsequenzen des soziodemografischen Wandels für Architektur und Städtebau. Parallel zur Arbeit im Büro ist sie seit 1999 in der Lehre tätig – von 1999 bis 2003 als Assistentin bei Hans Hollein und Greg Lynn an der Universität für angewandte Kunst Wien und seit 2005 als Lehrbeauftragte an der FH Joanneum Graz. Im WS 2014/15 hatte sie am Institute for Sustainable Urbanism (ISU) an der TU Braunschweig einen Lehrauftrag. Seit 2014 DGNB Auditorin für Stadtquartiere (Neubau).
Buchpublikationen (Auswahl): Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel (Passagen Verlag, Wien 2008); Vom Armenhaus zur sozialen Infrastruktur. Altersversorgung in Wien (Reihe Enzyklopädie des Wiener-Wissens, Wien 2009); Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion (Edition DETAIL, München 2015).

www.christianefeuertein.at

DiskutantInnen:

Wolfgang Alfons, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik des Landes Niederösterreich studierte Geographie und Regionalforschung an der Universität Wien. Er arbeitete 15 Jahre bei der NÖ Dorf- und Stadterneuerung sowie beim NÖ Regionalmanagement und wechselte vor zweieinhalb Jahren in die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik des Landes Niederösterreich und ist dort unter anderem für die Themenbereiche Innenentwicklung und Zentrumsentwicklung verantwortlich.

www.raumordnung-noe.at

Werner Bernreiter, Regional-Direktor SeneCura Niederösterreich, Direktor Senecura Sozialzentrum Grafenwörth Nach langjähriger Tätigkeit beim Land Niederösterreich im Bereich Sozial- und Pflegemanagement leitete Werner Bernreiter zwei Jahre das SeneCura Sozialzentrum Purkersdorf, seit 2006 ist er Leiter des SeneCura Sozialzentrums Grafenwörth; als Regional-Direktor verantwortet er das operative Management der SeneCura-Betriebe in Niederösterreich. Vorstandsmitglied der ARGE NÖ Heime, Regionalsprecher der Privaten Heime Zentralraum Niederösterreich.

www.senecura.at

Erich Dallhammer, Österr. Institut für Raumplanung

Studium der Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien, zwischen 1992 und 1997 Universitätsassistent am Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung an der BOKU Wien, anschließend in der Privatwirtschaft tätig, seit 2003 Partner beim Österreichischen Institut für Raumplanung (ÖIR) und seit 2008 Geschäftsführer des ÖIR, das sich mit Regional- und Wirtschaftsentwicklung sowie mit Raum- und Verkehrsplanung von Regionen und Städten in Österreich und Europa beschäftigt.

www.oir.at; www.urbanregional.at

Petra Eichlinger, Baudirektion Land NÖ

Nach dem Studium der Architektur an der TU in Wien und der Mitarbeit in verschiedenen Architekturbüros wechselte Petra Eichlinger 2010 in die Baudirektion des Amtes der NÖ Landesregierung und leitet dort das Referat Niederösterreich GESTALTE(N).

www.noegestalten.at

Johannes Kislinger, AH3 Architekten

Gründer und Geschäftsführer der in Horn ansässigen ah3 Architekten ZT GmbH, Mitglied und Gründer zahlreicher Initiativen mit Schwerpunkt Ganzheitliche Betrachtung von Planung und Gestaltung; er lehrt am FH Campus Wien (Green Building) und ist Vorstand des Dachverbandes Innovative Gebäude. Er ist einer der Autoren der im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung durchgeführten Studie "Silver City Horn" (2013).

www.ah3.at

Brigitte Neumüller, NÖ Hilfswerk, Geschäftsbereichsleiterin Hilfe und Pflege daheim

Brigitte Neumüller studierte Gesundheitswissenschaften und Gesundheitsmanagement und verfügt über langjährige Erfahrung im Pflegebereich. Von 2007 bis 2015 war sie Pflegedirektorin im Landeskrankenhaus Freistadt/OÖ. Seit 2015 verantwortet sie die fachliche und wirtschaftliche Leitung von „Hilfe und Pflege daheim“, dem größten Geschäftsbereich im NÖ Hilfswerk.

www.hilfswerk.at

Hannes Schaffer, mecca – Institut für nachhaltige Entwicklung von Regionen

Studium der Landschaftsplanung sowie der internationalen Beziehungen in Wien, Wageningen (NL) und an der Johns Hopkins University in Bologna. Arbeitsschwerpunkte: grenzüberschreitende Regionalentwicklung, Organisations- und Strategieentwicklung, Projektleitung, EU-Programmplanung. Lehrtätigkeit als Universitätslektor an der TU Wien und der Universität Klagenfurt. Er ist Geschäftsführer von mecca consulting, einem Ingenieurbüro für Raum- und Landschaftsplanung, das in der Forschung, Beratung und interdisziplinären Bearbeitung von Regionalentwicklungs- und Umweltprojekten tätig ist. Projekt „WIEWO – Wieder wohnen in alten Zentren“ im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung.

www.mecca-consulting.at

Norbert Steiner, Obmann Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Der Planer und Baumanager mit internationaler Erfahrung absolvierte die TU Wien mit Schwerpunkt Städtebau, war Stadtplaner in München, Generalmanager des neuen Regierungsviertels in St. Pölten und seit 1999 für den ÖBB-Bahnhofsausbau verantwortlich. Seit 2013 Obmann der Wohnbaugenossenschaft Alpenland.

www.alpenland.ag

Kuratierung und Moderation:

Franziska Leeb,

freiberuflich tätig als Architekturpublizistin und -vermittlerin; regelmäßig Beiträge in Fachmedien; seit 2006 Architekturkritiken für das „Spectrum“ der Tageszeitung „Die Presse“. Konzeption und Moderation von Symposien, Workshops, etc.; Autorin und Herausgeberin von Büchern, darunter: "wohnen, pflegen, leben – neue Wiener Wohn- und Pflegehäuser" (2009), „GenerationenWohnen – Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion“ (mit Christiane Feuerstein; Edition DETAIL, 2015), „Architektur von Dietrich Untertrifaller“ (Birkhäuser, 2017).