



DIPLOMARBEIT

Seniorenwohngemeinschaft

TANTE MITZI

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des
akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Univ.Prof. Mag. Art. Dr.-Ing. Marina Döring-Williams
Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denk-
malpflege
e251-1 Fachgebiet Baugeschichte und Bauforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung von

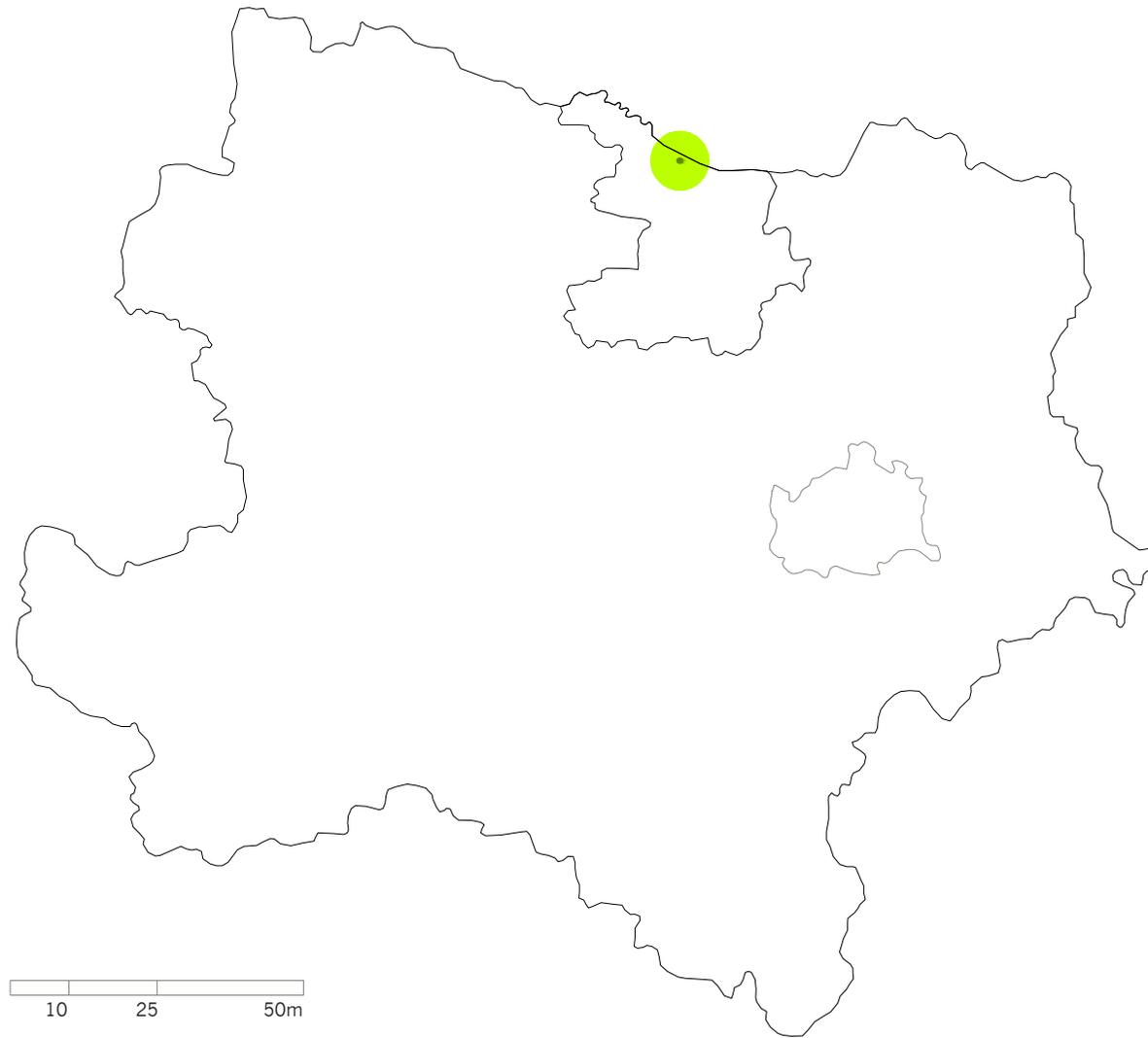
Laura Marie Filipisky
0727612

Wien, am 25.09.2015



Seniorenwohngemeinschaft

TANTE MITZI



Verortung Unterretzbach in Niederösterreich

Kurzfassung

Demographischer Wandel und geänderte Nutzungsanforderungen der jungen Generation sind hauptverantwortlich für die Zersiedelung der Dörfer im ländlichen Gebiet. Die ehemals um einen zentralen Anger gewachsene Dorfstruktur wird heute durch Einfamilienhaus-Siedlungen am Ortsrand abgelöst. Das Dorf breitet sich in seine Umgebung aus und verdrängt wertvolle Natur- und Kulturlandschaft während alte Höfe im Ortskern verfallen und die Dynamik zum Erliegen kommt. Um die Attraktivität der Angerdörfer langfristig zu gewährleisten besteht die Notwendigkeit diese alte Bausubstanz, die charakteristischen ländli-

chen Hofhäuser, zu reaktivieren.

Beim Studienobjekt Tante Mitzi handelt es sich um einen alten Hakenhof in Unterretzbach, im nordwestlichen Weinviertel, der seit über 20 Jahren unbewohnt ist. Das Bauernhaus mit seinen zahlreichen Wirtschaftsräumen und Nebengebäuden entspricht in dieser Form nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen. Ziel ist es daher durch architektonische Interventionen neue Möglichkeiten des Zusammenlebens umzusetzen. Der Hof wird zu einer Seniorenwohngemeinschaft umgebaut.

In der dem Projekt zugrundeliegenden Bedarfsanalyse zeigt sich, dass ein derartiges, kollektives Wohnprojekt nicht nur für die OrtsbewohnerInnen (83,5% würden einziehen) sondern auch für WienerInnen (45,5%) attraktiv wäre. Auch seitens des Bürgermeisters und Amtleiters der Gemeinde Retzbach ist ein standortgerechtes Seniorenwohnprojekt erstrebenswert.

Die Baumaßnahmen umfassen vor Allem Renovierung und Adaptierung des bestehenden Hofes sowie eine angepasste Erweiterung. Das Projekt Tante Mitzi soll in Folge als Best Practice Beispiel für weitere Sanierungsprojekte im Ort dienen.

Abstract

Demographic change and transferred usage requirements of the younger generation are some of the main indicators for urban sprawl in the rural area. The original town-structure is under current change because of single-family-housing in the outskirts. The town thereby enlarges into its surrounding area and displaces nature- and culture-landscape while the old farmhouses in the center forfeit. To keep the attraction of the “Angerdörfer” alive it is necessary to reactivate this traditional building substance.

The project “Tante Mitzi” is working with an old farmhouse in the town of Unterretzbach in Lower

Austria. The house is uninhabited since over 20 years. The building with several stables and out-buildings is not suitable for modern ways of living anymore. The project aims to create new ways of collective living in the old structures. The farmhouse is being transferred into a collective living residence for seniors.

The result of a survey about the project showed that this way of living would be attractive for most of the local inhabitants (83,5%) as well as viennese seniors (45,5%) who would want to move to the countryside. The mayor of Unterretzbach supports the design.

The building measures embrace renovation and adoption of the current state of and a suitable add-on. The project Tante Mitzi should work as a best practice example of renovation in town.

Inhalt

11	Forschungsstand	40	Das Projekt
15	Methodik	46	Analyse
17	Einleitung	56	Umfrage
19	Demographischer Wandel	69	Der Hof
23	Was bedeutet „alt“?	71	Seniorenwohngemeinschaft „Tante Mitzi“
25	Wohnen im Alter	74	Planmaterial
31	Wohntypologien für Senioren	90	Sanierung
		92	Lebensgerechtes Bauen
		99	Projektkosten
		100	Der alternative Grundriss
		105	Ausblick
		107	Anhang

Forschungsstand

Die demografische Entwicklung Österreichs und besonders die Bevölkerungsentwicklung der niederösterreichischen Grenzregion sind wesentliche Thematiken für die Entstehung der vorliegenden Studienarbeit. Die erforderliche Zahlen und Fakten sind in der Datenbank von *Statistik Austria*¹ zu finden. Spezifische Informationen den Ort Unterretzbach betreffend werden vom *statistischen Meldeamt* der Gemeinde zu Verfügung gestellt. Die Artikel *Demographische Alterung in den Regionen Österreichs*² und *Wachstum und Schrumpfung in Deutschland*³ liefern Hintergrundinformationen zum Verständnis der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum.

Das Thema „Wohnen im Alter“ wird vermehrt seit den frühen 2000er Jahren in der Fachliteratur behandelt. Gebaute Beispiele aus Deutschland, Österreich und der Schweiz wurden bei *Herrgott*⁴ und in Sondereditionen der Fachzeitschrift *A+W, Architektur + Wettbewerbe*^{5,6} publiziert. Unter den vorgestellten Bauten finden sich vorwiegend Senioren- und Pflegeheime oder Residenzen für Ältere im suburbanen Raum und es handelt sich ausschließlich um Neubauten. Im Bezug auf Niederösterreich wird das Thema von der *Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen*⁷ besonders im Hinblick auf landesgeführte Pensionisten- und

Pflegeheime betrachtet. Es wird hier aber auch ein Ausblick auf die Adaption leerstehender, ehemaliger Amtsgebäude in Ortskernen beschrieben. Die FWG gibt aber lediglich Impulse und Vorschläge für künftige Projekte und Bedarfserhebungen ohne umgesetzte Beispiele zu beschreiben. *Andreas Kruse* befasst sich in seinem Artikel *Wohnen im Alter*⁸ detailliert mit den Umständen die Wohnen von Senioren zu einer eigenen Kategorie machen und darüber hinaus mit der Thematik des Alterns.

¹ www.statistik.at

² LEBHART Gustav: Demographische Alterung in den Regionen Österreichs. In: Statistische Nachrichten, 9/2003, S. 674-685.

³ MÜLLER, Bernhard et al.: Wachstum und Schrumpfung in Deutschland. Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften. 43. Jg., 2004/1, S. 14-32.

⁴ HERRGOTT, Barbara (Hrsg.): Handbuch und Planungshilfe Altengerechtes Wohnen, Berlin 2012.

⁵ Architektur+Wettbewerbe Ausg. 197, Seniorenresidenzen, 2004.

⁶ Architektur+Wettbewerbe Ausg. 212, Bauen für Senioren, Stuttgart 2007.

⁷ FGW-Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich. Endbericht, Wien 2002.

⁸ FGW-Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich. Endbericht, Wien 2002.

Die Studie *Kollektive Wohnformen*⁸ von Grete Meyer-Ehlers bespricht Vor- und Nachteile des außer-familiären Zusammenlebens in bestehenden Wohngemeinschaften. Aktuelle Entwicklungen und Beispiele zum kollektiven Wohnbau für Ältere werden in Artikeln der Zielgruppen spezifischen Zeitschrift *publik*⁹ veröffentlicht. Der soziologische Aspekt von Wohnen wird in der Vorlesungssammlung *Erfindung Wohnen*¹⁰ von Günter Pfeifer umfassend betrachtet.

Im Zusammenhang mit lebensgerechtem Planen und Bauen gibt es zahlreiche Fachliteratur basierend auf den Gesetzen und Normen zum Barriere Freien Bauen. Besonders im Handbuch und *Planungshilfe - Altengerechtes Wohnen*⁴ herausgegeben von Barbara Herrgott sind spezifische Informationen zum Bewegungsspielraum und Wahrnehmungsbereich in Folge altersbedingter Einschränkungen zu finden. Die Ausführungen sind aufgrund unterstützender, grafischer Darstellungen gut lesbar. Grundlageninformationen und Tipps finden sich weiters bei Reindl im *Wegweiser Wohnen im Alter*¹¹ sowie bei König im *Leitfaden barrierefreier Wohnungsbau*.¹²

Die Ergebnisse der Umfrage *Altern in Deutschland*, herausgegeben von der Köber-Stiftung¹³ unter dem Titel *Alter neu erfinden* schaffen Eindruck über die

subjektiven Bedürfnisse der betreffenden Bevölkerungsgruppe und die Wahrnehmung von „Alter“. Zur allgemeinen Information über ländliche Entwicklungsprojekte in der Architektur in Niederösterreich dient die Zeitschrift *Gestalte(n)*¹⁴, herausgegeben vom *Amt der Niederösterreichischen Landesregierung*. In diesem vierteljährlich erscheinenden Heft das kostenlos abonniert werden kann werden Bau- und Sanierungsprojekte im ländlichen, suburbanen und kleinstädtischen Raum beschrieben und Themen der Dorferneuerung behandelt. Die einzelnen Artikel sind von FachexpertInnen, RaumplanerInnen oder ArchitektInnen abgefasst.

8 MEYER-EHLERS, Grete et. alt.: Kollektive Wohnformen. Erfahrungen, Vorstellungen, Raumbedürfnisse in Wohngemeinschaften, Wohngruppen und Wohnverbänden, Wiesbaden 1973.

9 publik.verdi.de

10 PFEIFER, Günter et al.: Erfindung Wohnen. 10 Grundlagenvorlesungen, Berlin 2007.

11 REINDL, Bernhard et al.: Wegweiser Wohnen im Alter, Berlin 2007.

12 KÖNIG, Roland: Leitfaden barrierefreier Wohnungsbau. Von der Theorie zur Praxis, Stuttgart 2012.

13 KÖRBER-STIFTUNG (Hrsg.): Alter neu erfinden. Ergebnisse der forsa-Umfrage Altern in Deutschland, Hamburg 2012.

14 MEINGAST, Roland: Lehm- und Holzbau in Niederösterreich. Unbekannte Geschichte hinter vertrauten Fassaden, in *Gestalte(n)*. Das Magazin für Bauen, Architektur und Gestaltung, Nummer 141, 09/2013.

*Weiterdenken über das Bauernhaus*¹⁵, eine Publikation der FH Kärnten herausgegeben von *Hannes Sampel* verschafft einen Ausblick auf neue Tendenzen im Bau von Bauernhäusern. Mit der Struktur und Qualität des Atriumhauses und des Hofraumes befasste sich *Werner Blaser*¹⁶ in zahlreichen Artikeln und Büchern. Besonders die Einführung in dem von ihm publizierten *Atrium. Lichthöfe seit fünf Jahrtausenden* von *Johannes Spalt*¹⁷ schafft einen umfassenden Überblick über die Entwicklung und Funktion von Höfen und Hofräumen in verschiedenen Kulturen.

Die Siedlungsstrukturen und -entwicklungen im Weinviertel sind Themen mit denen sich besonders *Alfons Dworsky*¹⁸ befasst dessen Artikel in zahlreichen Publikationen erscheinen. Besonders relevant für die vorliegende Arbeit war sein Beitrag zur Artikelsammlung *Elementares und Anonymes* publiziert vom *Amt der Niederösterreichischen Landesregierung*. Verständnis für die Entstehung und Entwicklung vernakulärer Siedlungsstruktur vermittelt das Buch *Wohnbau im Ortsbild*¹⁹ wo *Moser, Frei und Voigt* die „moderne“ Siedlungsentwicklung in österreichischen Dörfern kritisch thematisieren und Überblick über die charakteristischen Merkmale gewachsener Siedlungsstruktur liefern. Informationen zur Geschichte und Entwicklung des Dorfes

Unterretzbach sind in den Ortschroniken von Pfarrer *Schleinzer*²⁰ nachzulesen.

15 SAMPL, Hannes et al.: *Weiterdenken über das Bauernhaus*, Berlin 2012.

16 BLASER, Werner: *Atrium. Lichthöfe seit fünf Jahrtausenden*, Basel 1985.

17 SPALT, Johannes: Einführung, in: BLASER, Werner: *Atrium. Lichthöfe seit fünf Jahrtausenden*, Basel 1985, S. 7-29.

18 DWORSKY, Alfons in: *Elementares und Anonymes*, in: Reihe Denkmalspflege in Niederösterreich, Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.), Band 11, Wien 1993.

19 MOSER, Friedrich et al.: *Wohnbau im Ortsbild. Regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation*, Wien 1988.

20 SCHLEINZER, Friedrich: *Pfarr- und Ortsgeschichte von Unterretzbach*, 2. erw. Auflage, Salzburg 1972.



Abb. 1: Unterretzbach in Niederösterreich

Methodik

Am Beginn der vorliegenden Arbeit steht die Idee der Revitalisierung eines bestehenden Hakenhofes in Unterretzbach. Durch Neunutzung eines leerstehenden Bauernhofes, im Kern gewachsener Dorfstruktur, soll ein Gegenteil zur Zersiedelung aufgegriffen werden. Informationen zur regionsspezifischen Bebauung und alte Katasterpläne sind im Archiv des Gemeindeamtes zu finden.

In Gesprächen mit dem örtlichen Bürgermeister ergab sich, dass es in nächster Zeit besonders an adäquatem Wohnraum für die ältere Generation, die einen hohen Anteil an der Ortsbevölkerung hat (ab S. 18), fehlt. Derzeit leben viele der älteren DorfbewohnerInnen alleine in großen Höfen und sie beklagen, dass es ihnen schwer fällt sich um die Instandhaltung von Haus und Hof zu kümmern.

In einer Umfrage (ab S. 55), durchgeführt mit UnterretzbacherInnen zwischen 55 und 85 Jahren, wurde der lokale Bedarf an kollektivem Wohnen für Senioren erhoben. Parallel wurde die Befragung auch mit WienerInnen derselben Altersgruppen gemacht um festzustellen ob sich die „Städter“ vorstellen können im „Alter“ aufs Land zu ziehen. In Gesprächen mit einzelnen DorfbewohnerInnen wurden Wünsche und Anregungen an die Wohngemeinschaft gerichtet die Eingang in die Planung fanden.

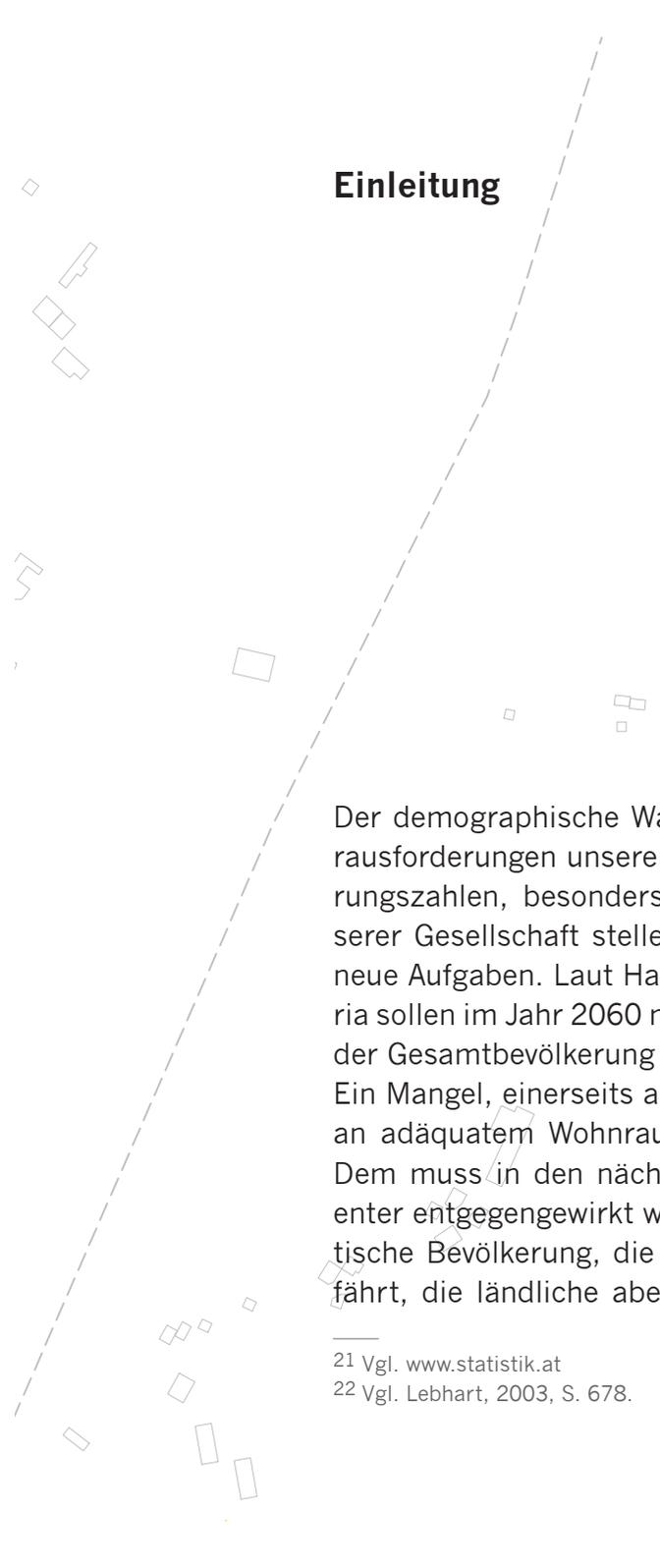
Das Planmaterial (ab S. 69) zum bestehenden Hakenhof in der Weinberggasse 3 wurde zum Teil von DI Andi Breuss zu Verfügung gestellt, der eine Bestandsaufnahme vorgenommen hat, zum Teil eigenständig vermessen. Im Entwurf wird besonders die Verwendung traditioneller Bau-

stoffe und Bauweisen geachtet.

Eine Projektkostenschätzung wurde durch Vergleichs-Angebote regionaler Professionisten und Angaben des Bürgermeisters ermöglicht. (ab S. 97)



Einleitung



Der demographische Wandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Die steigenden Bevölkerungszahlen, besonders aber die „Überalterung“ unserer Gesellschaft stellen uns in vielerlei Hinsicht vor neue Aufgaben. Laut Hauptszenario der Statistik Austria sollen im Jahr 2060 mit 1.636.570 Personen 18,1% der Gesamtbevölkerung über 75 Jahre alt sein.²¹

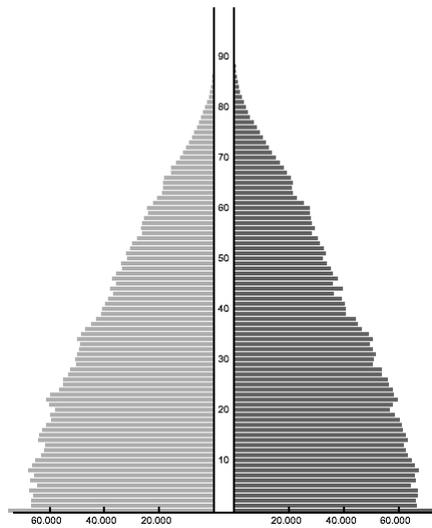
Ein Mangel, einerseits an Pflegepersonal, andererseits an adäquatem Wohnraum wird schon heute beklagt. Dem muss in den nächsten Jahrzehnten umso effizienter entgegengewirkt werden. So ist es zwar die städtische Bevölkerung, die deutlich höhere Zuwächse erfährt, die ländliche aber muss in höherem Maße die

²¹ Vgl. www.statistik.at

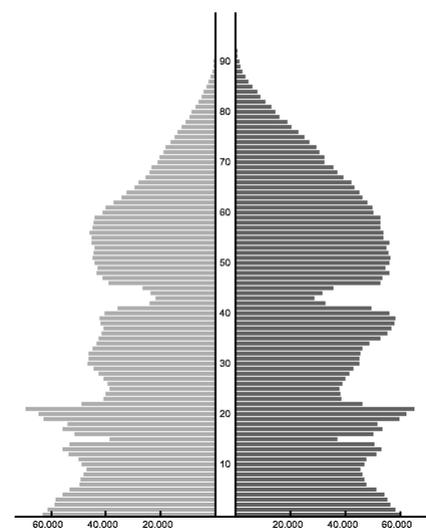
²² Vgl. Lebhart, 2003, S. 678.

Überalterung der Gesellschaft bewältigen. Bestehender Wohnraum ist im ländlichen Raum keine Mangelware, es gilt aber ihn gemäß aktueller Bedürfnisse zu nutzen. Innerhalb der Straßen- und Angerdörfer des Wein- und Waldviertels führt die Besiedelung der Ortsränder zusehends zum Verfall historischer Höfe im Zentrum. Diese ehemaligen Bauernhöfe aber sind es, die Potential für Umbauten zum altengerechten Wohnen bieten. Die vorliegende Studie strebt an, alten Höfen neuen Nutzen zuzuschreiben um sowohl die spezifische Siedlungsstruktur zu erhalten, als auch der alternden Ortsbevölkerung das Leben im Dorf weiterhin zu ermöglichen. Ein leerstehender Hakenhof im Weinviertel wird zur Seniorenwohngemeinschaft umfunktioniert. Dadurch wird altengerechter Wohnraum geschaffen, historische Bausubstanz und ein Teil der Dorfstruktur erhalten.

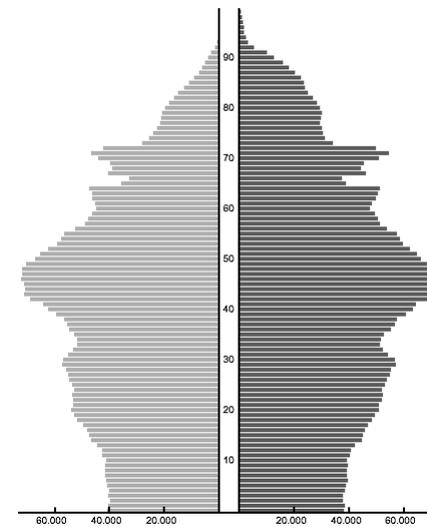
Bevölkerungsentwicklung in Österreich ²³



1910



1961



2011

²³ Vgl. www.statistik.at

Abb. 2: Diagramme Statistik Austria

Begriffsbestimmung - Demographischer Wandel

Der **demographische Wandel** bezeichnet die nachhaltige Veränderung der Altersstruktur, in der einem wachsenden Anteil an älteren Menschen ein sinkender Anteil jüngerer gegenübersteht.²⁴ Der Wandel resultiert aus sinkenden Geburtenzahlen bei gleichzeitig höherer Lebenserwartung. Die steigende Lebenserwartung wird die geringe Geburtenrate dabei quantitativ nicht ausgleichen können. Bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts zeichnet sich in den Industrienationen ein Geburtenrückgang ab. Dabei kommen zwei demographische Übergänge zu Tragen. Der erste resultiert aus der Reduktion der Kinderzahl pro Frau von rund fünf auf etwa zwei. Beim zweiten demographischen Über-

²⁴ Vgl. Lebhart, 2003, S. 674-685.

gang, ab den 1960er Jahren, sank die Kinderzahl unter das Bestanderhaltungsniveau, was bedeutet, dass die Vorgänger Generation durch die nachfolgende zahlenmäßig nicht mehr vollständig ersetzt werden kann.²⁵ Diese Entwicklung wird kontinuierlich fortgeführt da durch eine schwächere Besetzung der Elterngeneration in der Folge auch die Geburtenzahlen weiter zurückgehen.

²⁵ Vgl. Walter 2005, S. 4.

Demographische Entwicklung Statistik Austria ²⁶

Bei der Betrachtung der österreichischen Bevölkerung ist im Allgemeinen ein deutlicher Anstieg erkennbar. Lag die Gesamtbevölkerung 1960 bei 7.030.182 Einwohnern, so waren es 50 Jahre später 8.351.643. Bis zum Jahr 2060 soll die Einwohnerzahl auf 9.610.811 Personen anwachsen. Besonders der Anteil an alten Menschen wird in nächster Zeit rapide steigen. Während 1960 lediglich 286.409 Menschen über 75 Jahre alt waren, wuchs dieser Anteil bis 2010 um mehr als das Doppelte, mit 668.952 auf 8,0% an. Im Hauptszenario der Prognosen der Statistik Austria soll der Prozentsatz an über 75-jährigen im Jahr 2060 österreichweit mit 1.636.570 Personen 18,1% ausmachen. Die Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich ist ähnlich der Gesamt-österreichischen. Lebten hier 2010 1.607.428 Personen, so waren es 50 Jahre zuvor 1.375.886 und im Jahr 2060 werden es 1.902.955 Menschen sein. Davon waren 1960 4,6% über 75 Jahre alt, 2010 mit 135.577 Menschen 8,4% und 2060 sollen es 18,1% der Landesbevölkerung sein.

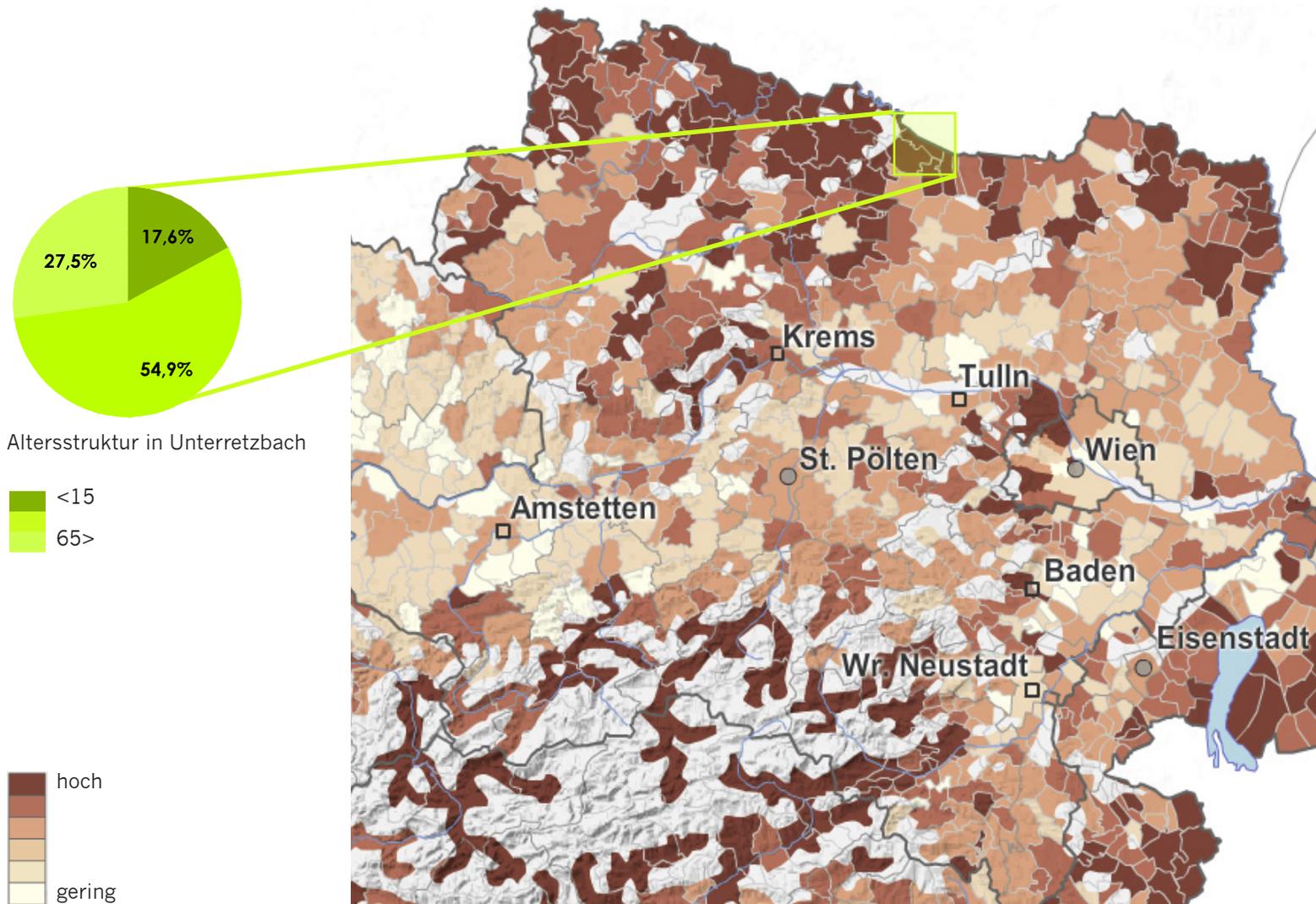
²⁶ Vgl. www.statistik.at

Um flächendeckend ein gutes Versorgungssystem gewährleisten zu können, muss die demographische Entwicklung Österreichs regional betrachtet werden. Der Altenabhängigkeitsquotient gilt hier als wesentlicher Maßstab. Dieser gibt Auskunft über das Verhältnis von der wirtschaftlich abhängigen Altersgruppe über 65 zur Erwerbsbevölkerung der 20-64-jährigen. Daraus geht hervor, dass der Osten Österreichs im Jahr 1971 durch einen relativ hohen Alterungsgrad gekennzeichnet war. Besonders die nördlichen Grenzregionen Niederösterreichs wiesen hier einen hohen Anteil auf. Diese Entwicklung hielt weiter an, sodass 2001 innerhalb Niederösterreichs besonders die Bezirke Gmünd, Hollabrunn, Waidhofen a. d. Thaya und Zwettl einen überdurchschnittlich hohen Altenabhängigkeitsquotienten aufwiesen. Dieser reduzierte sich dagegen im Umland von Wien, in den Bezirken Korneuburg, Mistelbach, Mödling und Tulln deutlich.²⁷ Der Anteil an Alten ist in Ballungsraum-fernen Gebieten also deutlich höher als in Zentren. Demzufolge werden künftig Pflege- und Betreuungseinrichtungen besonders in den ländlichen Grenzregionen Niederösterreichs notwendig sein. Besonders hier verändert sich aber, aufgrund des hohen Anteils an Nicht-Erwerbstätigen, der finanzielle Handlungsspielraum.

²⁷ Vgl. Lebhart, 2003, S. 678.

Bevölkerungsstruktur im niederösterreichischen Grenzgebiet

Gemeinde Retzbach



Anteil der 65+ jährigen liegt in der Gemeinde Retzbach über 22,5%

Abb. 3: statistische Karte Niederösterreich, Statistik Austria



Was bedeutet „alt“?

Veränderte Lebensweisen und medizinische Entwicklungen zeigen sich hauptverantwortlich dafür, dass wir immer älter werden. Seit den 1950er Jahren ist unsere Lebenserwartung um 15 Jahre gestiegen.²⁸ Was aber bedeutet alt? Einen Menschen als „alt“ wahrzunehmen ist eine Folge gesellschaftlicher Konventionen. Häufig ist es die Pensionierung die einerseits die Person selbst als auch ihr Umfeld ans Alter und altern denken lässt. Durch den Ausstieg aus dem Berufsleben geht eine wesentliche Komponente des Lebens verloren. Alter wird also durch Gesellschaft beschrieben und ist damit eine soziale Kategorie.²⁹ Menschen, die heute mit Mitte-Sechzig pensioniert werden sind aber nicht mehr

²⁸ Vgl. Körber-Stiftung 2012, S. 1.

²⁹ Vgl. Kruse 2004, S. 1.

auf dieselbe Weise alt wie sie es noch vor einem halben Jahrhundert waren. Sie nehmen in höherem Maß am aktiven Leben teil, zeigen sich körperlich agiler und dadurch umtriebiger. Das längere, aktivere Leben hat auch die Bedeutung des Alters verändert. Knapp 60% der Deutschen bezeichnen erst einen über 75-jährigen Menschen als alt.³⁰ Mit dem Alter kommen auch körperliche Einschränkungen, häufig durch Krankheit oder als Teil des Alterungsprozesses, auf. Diese funktionalen Einbußen erschweren die eigenständige Bewältigung des Alltags. Dem kann auf mehreren Ebenen Abhilfe verschafft werden. Ein wesentlicher Aspekt wäre die frühzeitige Schaffung von altersgerechtem Wohnbau, wodurch die Selbstständigkeit auf längere Zeit gewährt werden könnte. Eine Übersiedelung im Alter bedeutet für die Meisten aber eine Übersiedlung in einen letzten Lebensabschnitt. Viele wollen dies prinzipiell vermeiden oder zumindest so lange wie möglich hinauszögern. Beim Blick in ein Zimmer im Senioren- oder Pflegeheim sticht zu allererst das obligate Krankenbett ins Auge, damit ist die weitere Lebensgeschichte bereits festgeschrieben. Es ist daher besonders notwendig, attraktiven Wohnraum für die Nicht-mehr-Erwerbstätigen zu schaffen, wohin sie freiwillig, bereits in jüngeren Jahren, umziehen.

³⁰ Vgl. Ebenda



Abb. 5: Lebensglück

Wohnen im Alter

Resultierend aus dem demographischen Wandel verändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Die Gruppe der Jungfamilien mit Kindern, die bislang noch als wesentlicher Träger der Wohneigentumsbildung agierte verliert bereits stark an Bedeutung. Pensionisten, Alleinerziehende sowie erwerbstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte bilden künftig die größte Nutzergruppe.³¹

Diese Entwicklung verlangt nach flexiblem Wohnraum. Besonders die große Gruppe der Nichtmehr-Erwerbstätigen muss mit zunehmendem Alter meist betreut werden. Was früher innerhalb der Familie, im selben Haushalt gemacht wurde, wird heute von externem Per-

³¹ Vgl. Müller 2004, S. 20.

sonal, daheim oder in Betreuungseinrichtungen abgedeckt. Pflegebedürftigkeit und unterschiedliche weitere Einschränkungen für Senioren sind meist Auslöser dafür, das gewohnte Lebensumfeld zu verlassen oder bauliche Veränderungen durchzuführen. Altengerechte Renovierungen in historischen Bauten sind heute keine Seltenheit mehr. Realisierte Beispiele zeigen, dass eine barrierefreie Gestaltung durchaus mit dem althergebrachten Charme der Wohnatmosphäre in Einklang gebracht werden kann.³²

Zudem kann der Staat angesichts der angespannten Finanzlage den Altenabhängigkeitsquotienten nicht alleine bewältigen. Es kann künftig seitens des Bundes und der Länder nicht ausreichend Wohn- und Pflegeraum sowie Personal für Senioren zu Verfügung gestellt werden. Hier muss in Zukunft vermehrt auf freiwillige soziale Netze und ehrenamtlich Agierende gesetzt werden. Regionale Wohn- und Sozialprojekte sollen künftig Alternativen bilden.

³² Vgl. Herrgott 2012, S. 22.



Abb. 6: Kleidertausch



Abb. 7: erfüllter Wohnraum



Abb. 8: Kochen in der Seniorenwohngemeinschaft

Wohnqualität

Analysen zum Zeitbudget älterer Menschen geben Auskunft darüber, dass die Wohnung und das nähere Wohnumfeld mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnen. Im Vergleich zu Jungen verbringen Senioren wesentlich mehr Zeit in der eigenen Wohnung und deren direktem Umfeld.³³ Aus der forsa-Umfrage „Altern in Deutschland“ geht hervor, dass 74% der Befragten im Alter weiterhin mit ihrem Partner oder alleine leben möchten. 93% der über 65-jährigen leben derzeit in dieser Form zusammen und wollen daran auch später nichts ändern. Finanziell sehen sich die Befragten allerdings bedroht, 44% der Alleinstehenden sind der Meinung, dass das Geld nicht ausreichen wird.³⁴ Das

³³ Vgl. Kruse 2004, S. 1.

³⁴ Vgl. Köber-Stiftung 2012, S. 6-7.

Leben alleine, oder mit Partner, in der eigenen Wohnung kann dabei als Teil der subjektiven Selbstständigkeit interpretiert werden. Die Entscheidung darüber wo man wohnen möchte, will man sich auch im Alter nicht nehmen lassen. Räumliche Umwelten, die falsche Anforderungen an die Kompetenzen der BewohnerInnen stellen, können langfristig zu Einbußen in deren Fertigkeiten führen. Dies kann passieren, wenn die Wohnverhältnisse aufgrund der Erreichbarkeit (ohne Aufzug) oder Lage (dezentral, ohne öffentliche Anbindung) isolierend wirken. Wenn beispielsweise das Verlassen der eigenen Wohnung schwer fällt führt dies rasch zur sozialen Isolation.

Bei einer Untersuchung zu Möglichkeiten und Grenzen selbstständiger Lebensführung im Alter wurden Wohnungsbegehungen mit älteren Menschen durchgeführt. Im Anschluss wurde die Qualität der Wohnungen objektiv unter Betrachtung von Aspekten wie sanitärer und technischer Ausstattung, Schwellen oder schlechter Beleuchtung innerhalb der Wohnung, Barrieren im Wohnumfeld, wie das Fehlen eines Aufzuges, Wohnungsgröße, Verkehrsanbindung, Freizeiteinrichtungen in der Umgebung, etc. bewertet. Die Untersuchungen ergaben, dass die Wohnqualität großen Einfluss auf die Selbstständigkeit der Senioren hat. 45% der pflegebedürftigen und 33,5% der hilfsbedürftigen Menschen lebten in ungünstigen Wohnsituationen. Umgekehrt waren bei 23,6% der hilfs- und 10,6% der pflegebe-

dürftigen Senioren die Wohnungsbedingungen gut.³⁵ Die Studie belegt, dass Pflege- und Hilfsbedürftigkeit durch Überforderung, aufgrund schlechter Wohnqualität mitbedingt sind. Verbesserte Wohnbedingungen würden folglich zu mehr und längerer Selbstständigkeit im Alter führen.

Unabhängig von der bewerteten Qualität, zeigt sich der Großteil der BewohnerInnen mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden. Dies ist hauptsächlich auf das gewohnte Wohnumfeld zurückzuführen. Das Verlassen der eigenen Wohnung im Alter bedeutet zumeist den Umzug in eine letzte Lebens-Station, was eine späte Übersiedelung für den Einzelnen umso schwieriger macht. Eine zeitgerechte Auseinandersetzung mit dem Wohnen im Alter ist für die Betroffenen sowie deren Angehöriger von erheblichem Vorteil.

Wohnverhalten und Wohnbedürfnisse der Senioren variieren bedingt durch das soziale Milieu, die Generationen-zugehörigkeit, Wertvorstellungen, Krankheitsbilder und das Lebensalter. Es lässt sich nicht pauschalisieren wann für einen Menschen welche Form des Wohnens adäquat ist. Wie in anderen Lebensphasen, muss der Individualität entsprechend differenziert werden.³⁶

³⁵ Vgl. Kruse 2004, S. 2.

³⁶ Vgl. Herrgott 2012, S. 27

Wohnen wie man will

Bei der Frage nach den Wohnwünschen zeigt sich klar, dass die meisten auch in der dritten Lebensphase vorzugsweise in den eigenen vier Wänden wohnen wollen. Bei der forsa-Umfrage schneiden Seniorenheime oder das Leben bei den eigenen Kindern verhältnismäßig schlecht ab. Dies können sich nur 2% aller Umfrageteilnehmer zwischen 14 und 75 vorstellen. Nur 1% ziehen betreute Wohneinrichtungen in Erwägung. Das Einbüßen der Flexibilität und Selbstbestimmtheit spielt hier eine wesentliche Rolle. In einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft zu leben kommt für 6% der Befragten in Frage, während 7% einen Mehrgenerationenhaushalt mit nicht verwandten Familien präferieren.

ten. Gleichzeitig zeigen sich viele Senioren besorgt darüber das eigenständige Leben nicht mehr bewältigen zu können. Auf die Frage nach den allgemeinen Sorgen überwiegt die Angst vor körperlichen Einschränkungen. 77% der Umfrageteilnehmer fürchten diese. Unmittelbar darauf folgt die Sorge um Hilfsbedürftigkeit. Hier sehen sich knapp 75% der über 65-Jährigen im Alter eingeschränkt. Aufgrund körperlicher Einschränkung auf fremde Hilfe angewiesen zu sein bereitet also die größte Angst im Alter.³⁷ Was aber wenn es soweit kommt, dass ein Leben in absoluter Selbstständigkeit nicht mehr möglich ist? Was wenn für bestimmte Aktivitäten Hilfe benötigt wird? Um solange wie möglich auf Pflege- oder Betreuungspersonal verzichten zu können ist ein gut funktionierendes soziales Netz, in dem man sich gegenseitig unterstützt, die beste Lösung. Denn auch im nicht mehr erwerbstätigen Alter will nicht nur Hilfe in Anspruch genommen, sondern eine solche auch geleistet werden. So lange wie möglich im gewohnten Umfeld zu leben ist daher ein nachvollziehbarer Wunsch. Wird es aufgrund der physischen Verfassung aber tagtäglich schwieriger aus der Wohnung in den nächstgelegenen Park oder ins Cafe zu gelangen um Freunde zu treffen, können auch die sozialen Kontakte immer seltener erhalten bleiben. Ein möglicher Weg einer Vereinsamung entgegenzuwirken ist das Leben in kollektiven Wohnformen. Hier hat man Menschen im selben Lebensabschnitt um sich mit

³⁷ Vgl. Köber-Stiftung 2012, S. 6-7.

denen man sich austauschen kann. Gegenseitige Unterstützung ist ebenso wichtig wie der Kontakt zu den eigenen Angehörigen und jenen der Mitbewohner.

Im Land Salzburg setzt man bereits vermehrt auf die Wohngemeinschaft. Nach einer Bedarfserhebung für die nächsten zehn Jahren werden 2025 in Salzburg 15.819 Personen über 85 Jahre alt sein. Das entspricht einer Steigerung von 36,5%. Der Ausbau an Seniorenheim-Plätzen wird aber nicht im selben Maß erfolgen, da die Entwicklung in Richtung Hausgemeinschaft gehen soll. Bis zu 12 Personen sollen laut Soziallandesrat Schellhorn in Gemeinschaften zusammenleben.³⁸

Die Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen gibt unter Anderem folgende Empfehlungen im Umgang mit Wohnen im Alter:

Bei der Planung von Wohnraum für Senioren muss sowohl auf das Bedürfnis nach Selbstständigkeit eingegangen werden, es ist aber ebenso eine spätere Betreuung durch Pflegepersonal zu ermöglichen. Bewusstseinsbildung sowohl bei den betroffenen Senioren als auch bei PlanerInnen für weitgehende Barrierefreiheit und die Einbindung des Pflegepersonals in die Planung sind wesentliche Aspekte. Eine vorausschauende Denkweise aller Beteiligten ist notwendig um spätere Adaptierungen einfach umsetzen zu können. Diese baulichen Maßnahmen werden vom Bundessozialamt nur bei 50prozentiger Behinderung gefördert, ein Ausbau der Förderung wäre sinnvoll. Bestehende,

³⁸ Vgl. ruep in: Der Standard, 07.03.2015

leerstehende Gebäude in den Ortskernen sollen, sofern rentabel, zu altengerechten Wohnungen umgebaut werden.³⁹

³⁹ Vgl. FWG 2002, S. 6-7.

Wohntypologien speziell für Senioren

Grundsätzlich sind die Wohnprinzipien für Ältere in zwei Kategorien einzuordnen. Einerseits die Wohnformen bei denen Selbstständigkeit und Selbstbestimmung von erheblicher Bedeutung sind, wie betreutes oder integriertes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Wohn- und Hausgemeinschaften. Auf der anderen Seite stehen die institutionellen Einrichtungen wie Wohnheime, Seniorenresidenzen, Pensionistenheime, Pflegeheime und Hospize.⁴⁰ Häufig sind ältere Menschen nicht ausreichend über das Angebot an Wohnmöglichkeiten im Alter informiert. Im Folgenden wird ein kurzer Abriss über diese gegeben. Auf die Wohnform der Wohngemeinschaft wird dabei, im Sinne des Projektes, detaillierter eingegangen.

⁴⁰ Vgl. Herrgott 2012, S. 32.



Abb. 9: Fahrzeuge

Wohngemeinschaften

In Österreich bieten, neben privat organisierten, vor allem Freie Wohlfahrtsverbände Wohngemeinschaften für Ältere an. Diese Wohnform findet sich bisher vorwiegend im urbanen Bereich. Senioren Wohngemeinschaften sind besonders attraktiv für alleinstehende Menschen die der Einsamkeit eines Ein-Personen-Haushalts entfliehen wollen. Dadurch kann Vereinsamung und soziale Isolation vermieden werden. Einen der Vorteile des Zusammenlebens in Wohngemeinschaften gegenüber dem Zusammenleben mit den eigenen Kindern und Enkelkindern sieht Familiensoziologin Christine Goldberg darin, dass dieses Modell weniger idealisiert wird. Die Familie gilt als Hort der Nähe und Geborgenheit, auch

die WG kann dies liefern, es wird aber nicht im selben Maße von ihr verlangt wie von der Familie.⁴¹

Nach dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ bilden sich bereits immer häufiger private Senioren- oder sogenannte Plus-WGs. Der Unterschied besteht laut wg-gesucht.de darin, dass die BewohnerInnen der Senioren-WGs auf externe Hilfe angewiesen sind, während in Plus-WGs selbstständig agiert wird. Plus-WGs entwickeln sich im Laufe der Zeit zu Senioren-WGs, da mit zunehmendem Alter externe Hilfe notwendig wird, oder werden stets neu besetzt. Zur einfachen Lesbarkeit wird im Folgenden nicht zwischen Plus- und Seniorenwohngemeinschaft unterschieden. In Wohngemeinschaften teilen sich die BewohnerInnen die Arbeiten im Haushalt auf und unterstützen sich gegenseitig. Ein wesentlicher Aspekt sind gemeinsame Aktivitäten. Im Alter den Kontakt zu anderen, auch jüngeren Menschen, nicht zu verlieren ist vielen Nicht-mehr-Erwerbstätigen besonders wichtig. Wohngemeinschaften eignen sich hier besonders gut, da sich der Bekanntenkreis automatisch um Freunde oder Familienangehörige der MitbewohnerInnen erweitert.⁴²

Seniorenwohngemeinschaften unterscheiden sich insofern von jenen jüngerer Menschen, dass sie meist über ein größeres Budget und (folglich) mehr Raum verfügen. Häufig teilen sich die Personen ein Haus in dem jeder in einer eigenen Wohnung lebt und es Gemeinschaftsräume und Freiflächen gibt. Im Gegensatz

⁴¹ Vgl. Mayr in Der Standard 03.06.2013

⁴² Vgl. wg-gesucht.de

zu studentischen Wohngemeinschaften handelt es sich bei Seniorenwohngemeinschaften fast ausschließlich um Nicht-Zweck-Gemeinschaften. Das aktive Zusammenleben steht im Vordergrund. Voraussetzungen für eine funktionierende Wohngemeinschaft sind daher Menschen mit ähnlichen Interessen und geeignete Räumlichkeiten. Das Haus oder die Wohnung muss neben Einzelzimmern und, je nach Bewohnerzahl, mehreren Bädern auch eine große Gemeinschaftsküche und ein Gemeinschaftswohnzimmer bieten. Ein wirtschaftlicher Vorteil dieses Modells ist, dass das Wohnen und Leben in der Gruppe eine besonders kostengünstige Form darstellt.

Private Wohngemeinschaften bilden sich zumeist online. Über branchenspezifische Internetportale suchen Wohngemeinschafts-Willige nach Gleichgesinnten. Die Einen haben bereits ein Haus oder eine Wohnung und sind auf der Suche nach MitbewohnerInnen, die Anderen wollen eine neue Wohngemeinschaft gründen. Viele der WG-Interessierten wollen im Ruhestand noch etwas Neues ausprobieren, sind örtlich ungebunden und flexibel. Es braucht ein gewisses Maß an Offenheit um sich in einer Wohngemeinschaft zu organisieren.

Eine privat initiierte Wohngemeinschaft kann, ebenso wie eine institutionell geführte, bei Bedarf durch Fachpersonal betreut werden. Dies ermöglicht den BewohnerInnen auch bei Pflegebedarf einen Verbleib in der gewohnten Gemeinschaft.

Betreutes Wohnen

Die Form des Betreuten Wohnens ist hierzulande noch nicht einheitlich definiert. Viele Senioren nehmen an, dass durch betreutes Wohnen auch bei Pflegebedürftigkeit das Leben in der eigenen Wohnung möglich bleibt, was aber zumeist nicht der Fall ist, da die Gegebenheiten ungünstig sind.⁴³ Es fehlt an einem bedarfsdeckenden Ausbau betreuter Wohnungen. Derzeit (Stand Mai 2015) gibt es rund 11.000 solcher Wohneinheiten, möglich wären aber 30.000. Wesentliche Faktoren die eine solche Wohnform auszeichnen sind Barrierefreiheit und die Nähe zu seniorenbezogenen Dienstleistungen. Angeboten wird das Betreute Wohnen vorwiegend von Gemeinnützigen Organisationen. Die Miete pro Quadratmeter beträgt sechs bis zehn Euro, was insgesamt zu einem Mietpreis von unter 500€ führt. Bei den gewerblichen Anbietern liegt der Mietpreis bei über neun Euro je Quadratmeter. 80 Prozent der BewohnerInnen von Betreuten Wohneinheiten bleiben bis an ihr Lebensende. 20 Prozent übersiedeln zu einem späteren Zeitpunkt in Pflegeheime.⁴⁴

⁴³ Vgl. FGW 2002, S. 5.

⁴⁴ Vgl. Zoidl 2015, S. 12.

Pensionisten- und Pflegeheime

Der, neben dem zuhause wohnen, am weitesten verbreitete Wohntyp für Senioren sind Alten- und Pflegeheime. Derzeit gibt es in Niederösterreich 116 landes- und privatgeführte Pflege- und Pensionistenheime. (vgl. seniorenheim.at, 2015) Im Jahr 2000 lag die durchschnittliche Auslastung bei 90% im Wohnbereich und 98% in der Pflege. Bei einem Durchschnitts-Eintrittsalter von 81 Jahren leben die BewohnerInnen im Schnitt knapp vier Jahre im Heim. Seit 1991 werden die Pensionistenheime aufgrund des erhöhten Eintrittsalters nach und nach in Pflegeheime umgebaut und aufgerüstet.⁴⁵

⁴⁵ Vgl. FGW 2002, S. 5.

Beispiele für Wohngemeinschaften im Alter

Seniorenwohngemeinschaften werden aufgrund der sich ändernden Lebensweisen der Nicht-mehr-Erwerbstätigen stets attraktiver. Im Folgenden werden interessante Beispiele beschrieben:

Betreutes Wohnen am Bauernhof ist das Projekt einer Gruppe Mühlviertler Bauern. Auf den neun Bauernhöfen werden je ein bis zwei Wohnungen mit 30-80m² angeboten. Jede Wohnung verfügt über eigene Küche, Bad und WC. Betreut werden die Senioren bei Bedarf durch das Rote Kreuz. Im Alltag unterstützen die Bauern-Familien und die MieterInnen sich gegenseitig. Die VermieterInnen helfen bei der Körperpflege, im Haushalt oder bei Arztbesuchen während die Senioren die Möglichkeit haben so weit wie Möglich am Hof mitzuarbeiten. Das Pilotprojekt startete im Herbst 1996 und ist bis heute erfolgreich.⁴⁶

⁴⁶ Vgl. betreuteswohnen-ab.at

Wohngemeinschaften Wiener Hilfswerk

Das Wiener Hilfswerk betreibt in der Stadt sieben barrierefreie Senioren-WGs mit jeweils drei bis sieben BewohnernInnen. Die älteren Damen und Herren können auf Wunsch ambulante Betreuung durch fachlich geschulte MitarbeiterInnen in Anspruch nehmen. Neben Pflegepersonal stehen PsychologInnen und SozialarbeiterInnen zur Verfügung. Darüberhinaus ist jede WG einem Nachbarschaftszentrum des Hilfswerkes zugeordnet wo zahlreiche Aktivitäten angeboten werden.⁴⁷ Die Wohngemeinschaft in Wien-Simmering wurde im Herbst 2014 gegründet und wird im Mai 2015 von zwei Personen, Herrn Paternusch und Frau Spielauer, bewohnt. Jeder der beiden hat ein eigenes Zimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad werden geteilt. Die BewohnerInnen sehen in der Gemeinschaft einen großen

⁴⁷ Vgl. www.hilfswerk.at/wien

Vorteil. Die Freiheit bei Bedarf zusammen zu sein, aber dabei die Möglichkeit zu haben sich in einen Privatbereich zurückzuziehen wird hoch geschätzt. Vor allem die flexible Alltagsgestaltung sehen sie als Vorteil gegenüber dem oft sehr strukturierten Tagesablauf in Altersheimen.

„Diese Senioren-WG ist das Beste, was es gibt! (...) Niemand sagt mir, wann ich essen muss und wann ich wo zu sein habe oder fortgehen darf oder nicht (...). Diese Freiheit genieße ich. Mit dieser Freiheit fühle ich mich wie ein junges Büblein. So kann ich existieren!“

-Johann Paternusch, WG-Bewohner⁴⁸

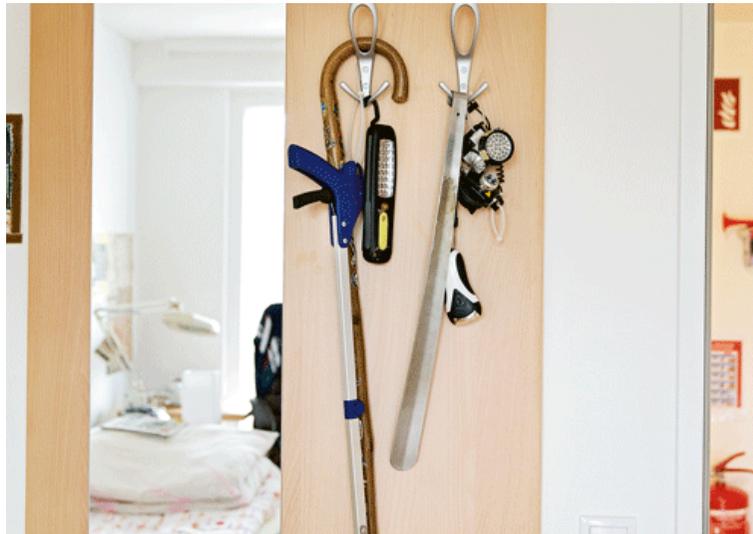


Abb. 10: WG Simmering



Abb. 11: WG Simmering, BewohnerInnen

⁴⁸ Vgl. Wohngespräche in Der Standard, 01-03.05.2015



Seniorenwohnhaus in Manazuru ist ein Bewohner-initiiertes Wohnprojekt in Manazuru, Japan. Anliegen der 50-90-jährigen war es im Alter unabhängig leben zu können. Zu den zehn Apartments mit je 36m² inklusive Bad und Küchenzeile kommen Gemeinschaftsräume wie Küche, Wohnbereich und ein japanisches Zimmer. Ebenso gibt es ein barrierefreies Gemeinschaftsbad und eine Waschküche. Jedes Apartment verfügt über direkten Zugang zu Balkon oder Terrasse. Das 2-geschoßige Gebäude in Hanglage kann mithilfe von Rampen und Aufzug gänzlich barrierefrei erschlossen werden.⁴⁹



⁴⁹ Vgl. Kruse 2004, S. 8-11.

Abb. 12, 13: Wohnhaus Manazuru





Abb. 14: Unterretzbach, Kürbisfeld

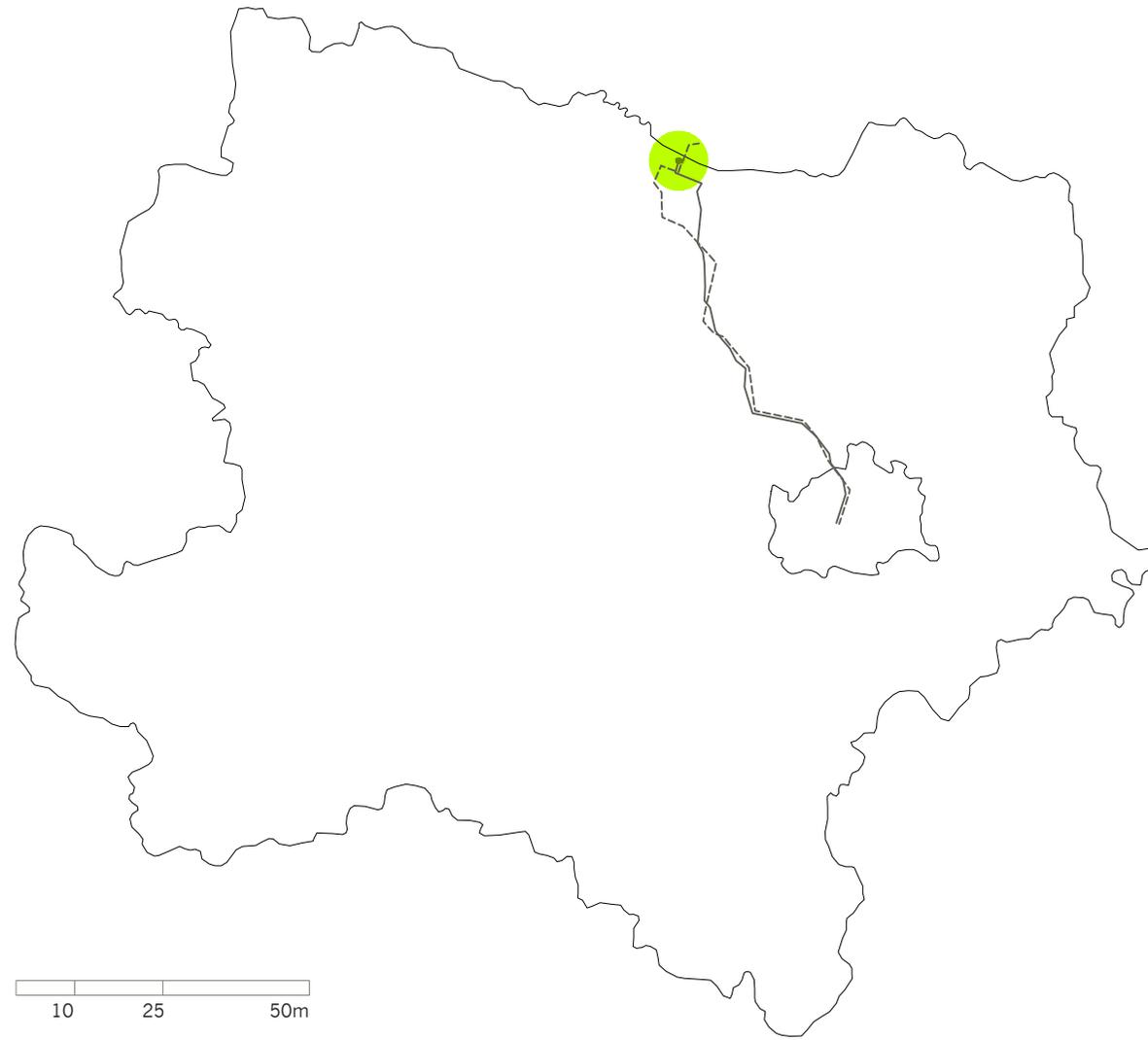


Abb.: Bahn- und Straßenverbindung Wien-Unterretzbach

Das Projekt Seniorenwohngemeinschaft Tante Mitzi entstand aus der Idee leerstehenden Bauernhöfen in gewachsener (Anger-)Dorfstruktur eine neue Funktion zuzuschreiben und gleichzeitig auf regionale Erfordernisse im Wohnbau einzugehen. Aufgrund der demographischen Entwicklung in grenznahen Gebieten in Niederösterreich sowie durch zahlreiche Gespräche mit dem Bürgermeister und Amtsleiter der Gemeinde Retzbach, Manfred Nigl, zeigte sich ein deutliches Interesse an Wohnkonzepten für Senioren im ländlichen Raum. Tante Mitzi strebt ein Konzept zur Erhaltung und Revitalisierung eines alten Hakenhofes im Ortskern Unterretzbachs, im nord-westlichen Weinviertel, an. Unterretzbach ist ein klassisches Angerdorf mit 825 Einwohnern, eine Autostunde von Wien entfernt. Der Ort liegt inmitten der prachtvollen Landschaft des Weinviertels und dennoch gut erschlossen, direkt an der Nord-Westbahn wo Züge Richtung Wien und Znaim verkehren.





Abb. 15, 16: Anger Unterretzbach

Abb. 17: Luftbild

Ortsanalyse - Dorfstruktur



Abb. 18: Flurteilung Unterretzbach 19.Jh.

Straßen-, Reihen- und Angerdörfer sind charakteristische Siedlungsformen im Weinviertel. Die Bebauung erfolgte als Resultat der landwirtschaftlichen Nutzung der Region, ausschlaggebend war die Flurform. Die Weinviertler Dörfer entstanden aus der Besiedelung der Gewannflur.⁵⁰ Als solche wird jene Feldflur bezeichnet, die aus der Einführung der Dreifelderwirtschaft resultierte, was zu sehr langen, schmalen Feldern führte. Die Länge der Gewanne beträgt zumindest das zehnfache ihrer Breite. Dieses Flursystem ermöglichte eine rasche Bewirtschaftung der Acker, wobei das Brachfeld stets als Viehweide genutzt werden konnte. Zweck der Teilung in Gewanne war es, den einzelnen Bauern im Dorf annähernd gleich viel Wirtschaftsfläche zur Verfügung zu stellen.⁵¹ Die vorherrschende, flache bis hügelige Topografie ist ein weiterer Einflussfaktor auf die Besiedelungsweise.⁵² Die Beschreibung der Siedlung erfolgt aufgrund ihrer räumlichen Erschließung. Straßen- und Reihendorf werden linear, entlang einer Straße erschlossen; das Angerdorf folgt aus einer polaren Anordnung der Baukörper um einen zentralen Platz⁵³ mit ringförmiger Erschließung. Der Anger unterscheidet sich von herkömmlichen Platzformen zum einen in seiner Längs-Orientierung, zum Anderen weil er nicht als Verkehrs- sondern als Aufenthaltsfläche dient.⁵⁴ Die Form des Angers wird im wesentlichen von den topografischen Gegebenheiten bestimmt und kann auf eine geometrische Grundfigur zurückgeführt werden.⁵⁵ Die

⁵⁰ Vgl. Moser 1988, S. 53.

⁵¹ Vgl. Dworsky, in: Elementares und Anonymes 1993, S. 16.

⁵² Vgl. Moser 1988, S. 77.

⁵³ Vgl. Uhlig 1972, S. 37-38.

⁵⁴ Vgl. Schickhofer 1987, S. 11.

Siedlungsbezeichnung folgt aus der Form des Angers, wobei zwischen Breit-, Dreiecks- und Langangerdörfern unterschieden wird. Entscheidend für die Entfaltung einer besonderen Stimmung, eines *genius loci*⁵⁶ ist das charakteristische Zusammenspiel der Elemente Weg, Parzelle, Dorf und Haus. Das Zusammenspiel dieser Faktoren ist es, das den Ort ausmacht.⁵⁷ Der Begriff „Anger“ bezeichnet ursprünglich ein umfriedetes Grasland das nicht zwingend in Dorfmitte zu liegen hat. Die Angerfläche ist in jedem Fall als gemeinschaftliche Nutzfläche anzusehen und kann verschiedenartig gebraucht werden: als Weidefläche, Spielwiese oder auch als Marktplatz. Die gesamte Dorfanlage ist auf diesen Dorffinnenraum hin orientiert.⁵⁸

⁵⁵ Vgl. Hammel 1973, S. 23.

⁵⁶ der [Schutz]geist, geistiges Klima eines Ortes, Duden

⁵⁷ Vgl. Dworsky 1993, S. 17.

⁵⁸ Vgl. Hammel 1973, S. 23.

Unterretzbach



Das Langangerdorf Unterretzbach ist durch eine innere und eine äußere Ringstraße erschlossen. Der innere Ring umschließt den Anger, welcher an wenigen Stellen von Stichwegen durchkreuzt wird; der äußere Ring verläuft an der Rückseite der Bauern-Grundstücke und wird als Hintausweg bezeichnet. Hier finden sich neben zahlreichen Weinkellern auch weitere Bauernhäuser. Die Ortserweiterung verläuft seit den 1980er-Jahre außerhalb der beiden Ringstraßen, im Südwesten. Hier entsteht seither ein Siedlungsgebiet aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Bebauung des zentralen Angers wurde durch einen Gemeinderatsbeschluss in den 1960er Jahren untersagt, lediglich das

Feuerwehrhaus und die ehemalige Mühle befinden sich hier.⁵⁹ Die Bebauung ist durchgängig eingeschossig mit vorwiegend einheitlicher Traufstellung. Seit jeher werden die, den jeweils gegenüberliegenden Häusern zugeordneten Angergrundstücke als Viehweide genutzt oder durch Nutzpflanzen bewirtschaftet. Heute können Besucherinnen auf Wanderpfaden die grüne Ortsmitte Unterretzbachs erkunden.⁶⁰ Der zentrale, angerartige Ortsraum mit beidseitig geschlossener Bebauung wird durch die Ortskirche als bauliche Dominante, räumlich abgeschlossen. Die am südöstlichen Ortsende gelegene Barockkirche befindet sich erhöht auf einem Hügel und bleibt trotz dezentraler Lage nicht unbemerkt.

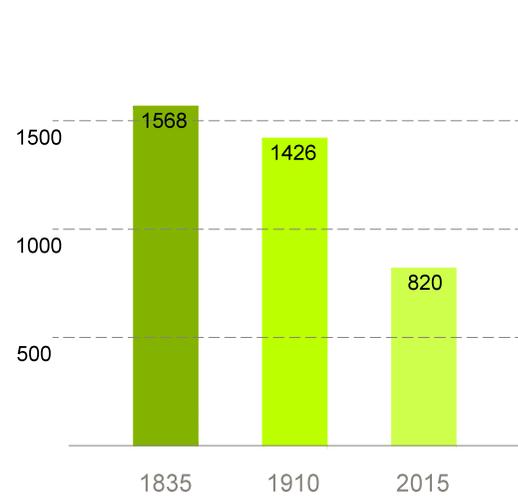
⁵⁹ Gespräch mit Bgm. Nigl, 17.02.2015

⁶⁰ Vgl. angergaerten.at

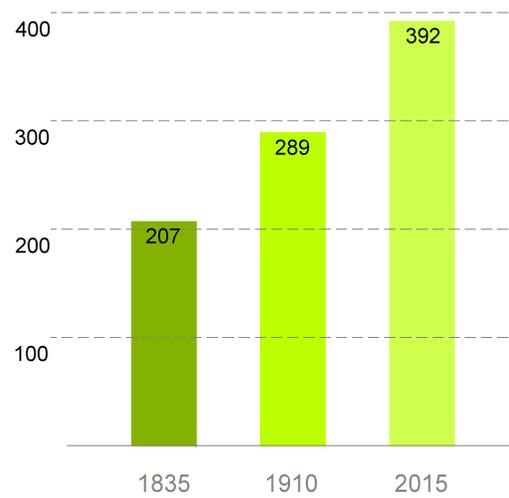


Ortsgeschichte und Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsentwicklung



Haushalte



Bewohner/Haushalt



Die erste nachweisliche Besiedelung der Gegend um Unterretzbach erfolgte in der Jungsteinzeit. Der fruchtbare Lößboden war Lebensgrundlage der damaligen Siedler. Bei Ausgrabungen im Zuge des Straßenbaues wurden Reste von Wohngruben mit ehemals darüber befindlichen Hütten aus Holz oder Stroh entdeckt.⁶¹ Um 1050 begann die erste deutsche Siedlungstätigkeit an den Retzbächen, die zum heutigen Ortsbild führte.⁶² Im Jahr 1835 wurden in den Pfarrchroniken über Unterretzbach als bedeutendes Kirchdorf mit 207 Häusern, Pfarre und Schule im Ort berichtet. 323 Familien, davon 628 männliche, 740 weibliche Personen und 200 schulfähige Kinder lebten zu jener Zeit im Dorf. Die Gesamtbevölkerung von 1568 Einwohnern wurde seither nicht wieder erreicht. Auch über den Viehbestand wurde Buch geführt. So hielt man zu jener Zeit 51 Pferde, 14 Ochsen, 131 Kühe und 260 Schafe.⁶³ Bei der Volkszählung 1910 lebten in 289 Häusern 1426 Personen wobei 26 der Höfe von mehr als zehn Personen bewohnt wurden. Ein Objekt stand leer.⁶⁴ Durchschnittlich lebten in einem Haushalt knapp 5 Personen. Heute, 105 Jahre später (Stand Juli 2015) leben in 392 Gebäuden 820 Personen. 60 Häuser stehen leer und 88 werden von je nur einer Person bewohnt. Durchschnittlich besteht ein Unterretzbacher-Haushalt heute aus lediglich 2,09 Personen. Prozentuell betrachtet stehen 15% der Wohngebäude in Unterretzbach leer, 22% sind aufgrund von Ein-Personen-Haushalten unmittelbar leerstandsbedroht.⁶⁵

⁶¹ Vgl. Schleinzer 1971, S. 5.

⁶² Vgl. Ebenda, S. 10.

⁶³ Vgl. Ebenda, S. 36.

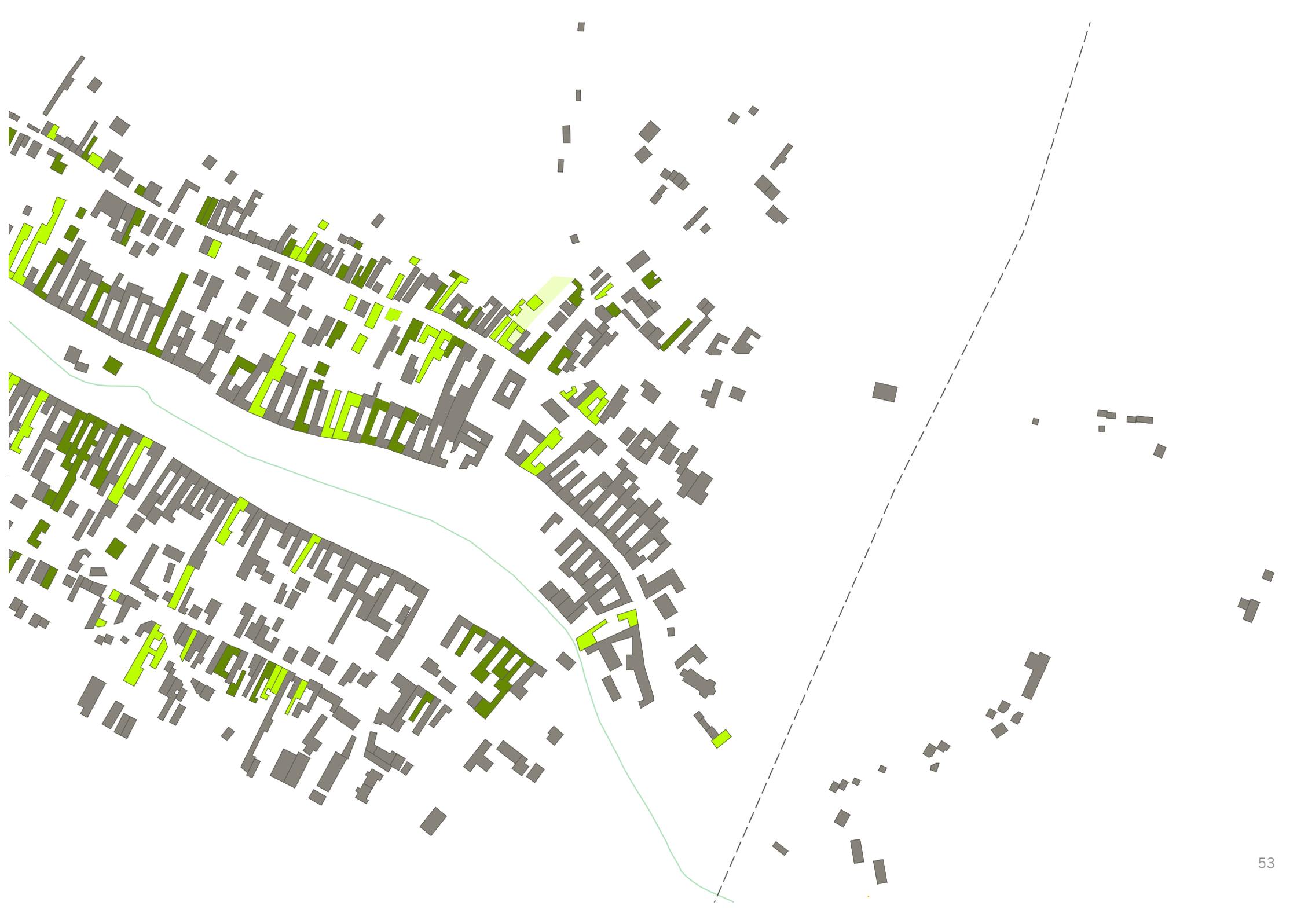
⁶⁴ Vgl. Ebenda, S. 94.

⁶⁵ Vgl. Daten: Meldeamt Retzbach, Stand 22.07.2015



Abb. 20: Unterretzbach in alten Ansichten





Vernakuläre Architektur

Dem Begriff „vernakular“ liegt das lateinische „vernaculus“ - „einheimisch“ zugrunde. Vernakuläre Architektur beschreibt die Art und Weise des traditionellen Bauens, welche sich aus vor Ort verfügbaren Baustoffen, vorherrschendem Klima und handwerklicher Fertigkeiten entwickelt hat. Diese Form der Architektur beschreibt das Bauen der bäuerlich-ländlichen Gesellschaft.⁶⁶ Grundsätzlich meint vernakuläre Architektur Bauten die von einfachen Menschen für einfache Menschen entstanden sind. Die Erbauer stellen nicht den Anspruch Architektur zu produzieren sondern bauen um des Zweckes Willen.⁶⁷

Architektur ist stets kulturell bedingt: „Architektur geht als gegenständliche Äußerung aus konkreten Tätigkeiten und Lebensverhältnissen hervor; diese drücken sich in ihr aus. Umgekehrt werden Lebensverhältnisse und Handeln durch Architektur beeinflusst und erhalten durch sie einen Teil ihres Sinns. Die Wechselwirkung ist eingebettet in kulturelle Paradigmen, die Veränderungen unterworfen sind. Auch dort, wo Architektur autonom scheint im Bereich von Gestalt, Typus und Tektonik, ist sie anthropologisch und kulturell bedingt.“⁶⁸

⁶⁶ Vgl. Sampl 2012, S.7.

⁶⁷ Vgl. Aigner 2010, S. 27.

⁶⁸ Janson 2010, S.41.

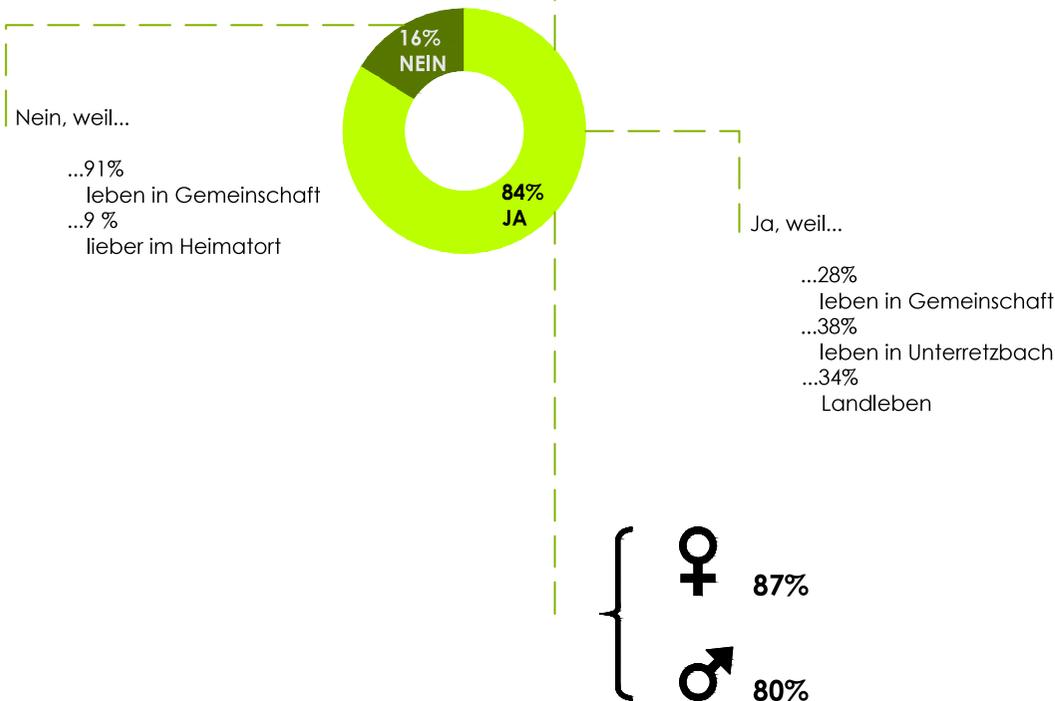


Abb. 21: Anhänger



JA!

Wir wollen einziehen.



Bedarferhebung - Umfrage

Am Beginn der vorliegenden Arbeit stand die Idee der Revitalisierung eines bestehenden Hakenhofes in Unterretzbach. Durch Gespräche mit dem örtlichen Bürgermeister wurde bald klar, dass besonders Wohnraum für die ältere Generation in nächster Zeit gefragt sein wird. Derzeit leben viele der älteren OrtsbewohnerInnen alleine in großen Höfen und es fällt ihnen schwer sich um Haus und Grund zu kümmern. Daraus entstand die Idee des Umbaus des Hofes in eine Seniorenwohngemeinschaft.⁶⁹

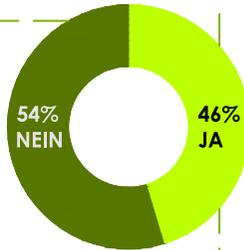
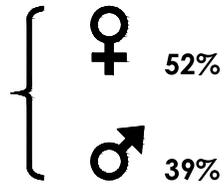
In einer entsprechenden Umfrage sollte nun erhoben werden, wieviele der UnterretzbacherInnen zwischen 55 und 85 Jahren sich einen Ein- bzw. Umzug in eine lokale, betreibbare Wohngemeinschaft vorstellen könnten. Parallel wurde dieselbe Umfrage auch mit WienerInnen derselben Altersklassen durchgeführt, die keinen persönlichen Bezug zum Dorf Unterretzbach haben. Die Auswertung zeigt mit 84% Zustimmung deutlich, dass die Ortsansässigen tatsächlich großes Interesse am kollektiven Wohnen haben. Auch 46% der befragten WienerInnen können sich vorstellen im Alter aufs Land, nach Unterretzbach zu ziehen. Hauptfaktor für die große Zustimmung der RetzbacherInnen war mit 38% das Leben im Ort das durch die betreibbare Wohngemeinschaft bis ans Lebensende möglich bleibt. Weiters waren das Landleben (34%) und das Leben in Gemeinschaft 28% ausschlaggebend für die Befürwortung einer Seniorenwohngemeinschaft. Deutlicher zeigte sich der Wunsch nach dem Leben am Land mit 52%, bei den in Wien Befragten. Außerdem ist den

⁶⁹ Vgl. Gespräch mit Bgm. Nigl, 10.12.2015



Nein, weil...

- ...16% leben in Gemeinschaft
- ...6% Unterretzbach
- ...10% Landleben
- ...38% Entfernung zu Wien
- ...30% lieber im Heimatort



Ja, weil...

- ...44% leben in Gemeinschaft
- ...4% leben in Unterretzbach
- ...52% Landleben

JA!

Wir wollen nach Unterretzbach ziehen.

WienerInnen das Leben in Gemeinschaft (44%) besonders wichtig. Es ist hier ein deutlicher Unterschied zwischen Männern und Frauen zu erkennen. Letztere sprechen sich mit 52% für die Seniorenwohngemeinschaft „Tante Mitzi“ aus während dies nur 39% der männlichen Umfrageteilnehmer tun. Auch in Unterretzbach ist die Zustimmung der weiblichen Bevölkerung mit 87% höher als die der männlichen (80%). Weiters ging aus der Umfrage hervor, dass das gewünschte Einzugsalter sich stark am eigenen Alter orientiert. Je älter die Befragten, desto später können sie sich ein Leben in der Wohngemeinschaft vorstellen, der Durchschnitt liegt bei 75 Jahren.

Um zu erheben wie die Zielgruppe ihre Freizeit verbringt und um dies in die Planung einfließen zu lassen, wurde nach den Hobbies gefragt. Die bei beiden Geschlechtern durchschnittlich beliebteste Freizeitbeschäftigung ist das Spaziergehen (60%). Darauf folgt der Besuch kultureller Veranstaltungen (57%) was bei den Damen (69%) aber etwas beliebter ist als bei den Herren (45%). Hobbies auf die in der Planung eingegangen werden konnte, sind das Lesen (55%), Sport betreiben (53%), Radfahren (52%) und die Gartenarbeit (52%), sowie Wein verkosten (43%), Kochen und Backen (41%). Die meisten der Beschäftigungen können innerhalb der Wohngemeinschaft in der eigenen Wohnung, im multifunktionellen Stadl oder der Gemeinschaftsküche und der Sommerküche ausgeführt werden.



Unterretzbach (Quelle: Prospekt Angerdorf)



Lageplan (Quelle: basemap.at)



Bestandspläne



Schaubilder (Quelle: Forsa, Visum, privat)



Umfrage: **Betreubare Wohngemeinschaft Unterretzbach** (Dauer 3-4min)

Beim Projekt **Betreubare Wohngemeinschaft Unterretzbach** handelt es sich um eine Studie im Zuge meiner Diplomarbeit der Fachrichtung Architektur an der Technischen Universität Wien.

Unterretzbach ist ein ca. 800 Einwohner-Dorf im nördlichen Weinviertel. Mit der Nord-Westbahn gelangt man in 67 Minuten nach Wien, mit dem Auto in 50 Minuten.

Ein leerstehender Bauernhof im Ortskern von Unterretzbach soll zu einer Wohngemeinschaft für Ältere umgebaut werden. Bis zu 8 Personen können hier in Einzel- oder Doppelzimmern inklusive Bad/WC leben. Für Gäste steht eine eigene Wohneinheit zur Verfügung. Zu den Gemeinschaftsräumen zählen eine Küche mit Essbereich sowie ein Wohnzimmer. Der zentrale Hof, um den sich alle Zimmer gruppieren, dient in der warmen Jahreszeit ebenso als Treffpunkt. Im großen Garten besteht die Möglichkeit Obst und Gemüse zu pflanzen oder kleine Tiere zu halten.

Bei Bedarf stehen Betreuungspersonal und Haushaltshilfe zur Verfügung. Regelmäßig werden Fahrten in Städte der Umgebung zum Einkaufen, für Arztbesuche oder zu kulturellen Veranstaltungen angeboten. Unterretzbach ist bekannt für seine gepflegten Angergärten. Es gibt zahlreiche Heurigen und einen Gasthof. Das Freizeitangebot reicht von Wander- und Radwegen über Musikkapelle und Fischerverein hin zu diversen Sportarten.

Könnten Sie sich vorstellen in der Wohngemeinschaft Unterretzbach zu leben?

- Ja Nein

Wenn ja, warum? (Mehrfachnennungen möglich)

- Leben in Gemeinschaft
 der Ort Unterretzbach Leben am Land

Wenn nein, warum nicht? (Mehrfachnennungen)

- Leben in Gemeinschaft Leben am Land
 der Ort Unterretzbach Entfernung zu Wien
 lieber Wohngemeinschaft im Heimatort

Was machen Sie gerne? (Mehrfachnennungen)

- Sport/Gymnastik/Turnen/Yoga Lesen
 Holzhandwerken Basteln Radfahren
 Singen/Musizieren Spazieren/Wandern
 Gartenarbeit Nähen/Stricken/Häkeln
 Kochen/Backen Fischen Ausgehen
 Kulturelle Veranstaltungen besuchen
 Computer/Internet Wein verkosten

Ab welchem Alter könnten Sie sich vorstellen in eine (betreubare) Wohngemeinschaft zu ziehen? _____

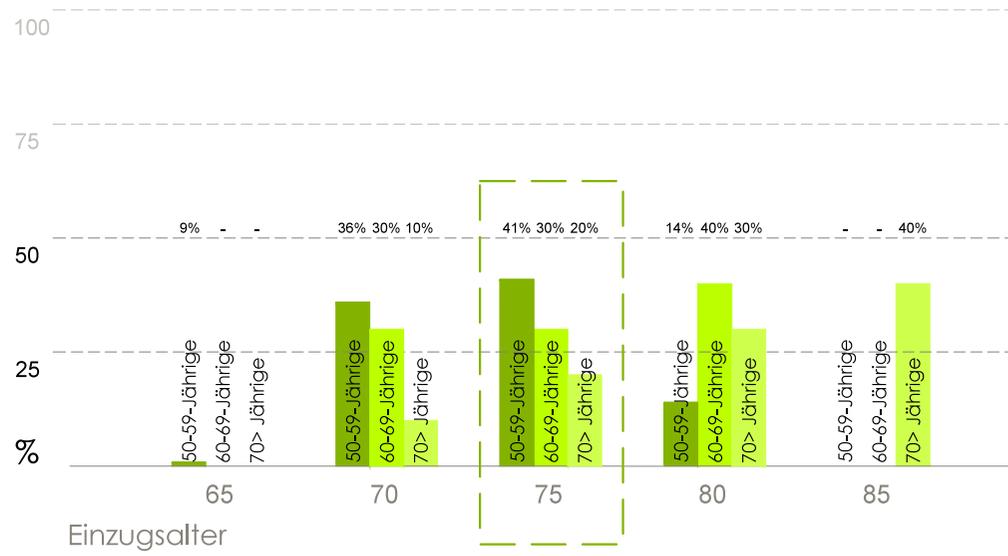
Angaben zu Ihrer Person

- Alter _____
 Geschlecht männlich weiblich
 Familienstand _____
 Wohnort _____
 Geburtsort _____

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

- Laura Marie Filipisky

Diplomarbeit TU Wien am Institut für Baugeschichte bei Univ. Prof. Mag. Art. Dr. Ing. Marina Döring-Williams



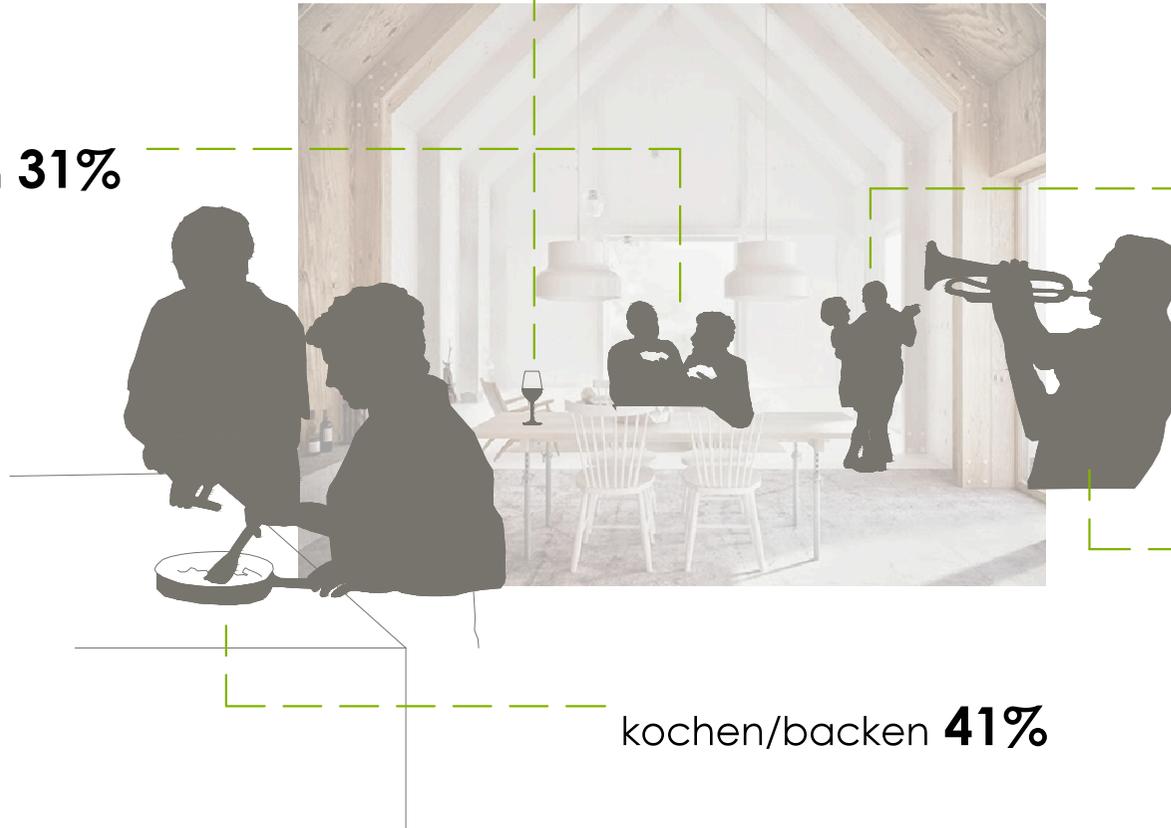
Wein verkosten **43%**

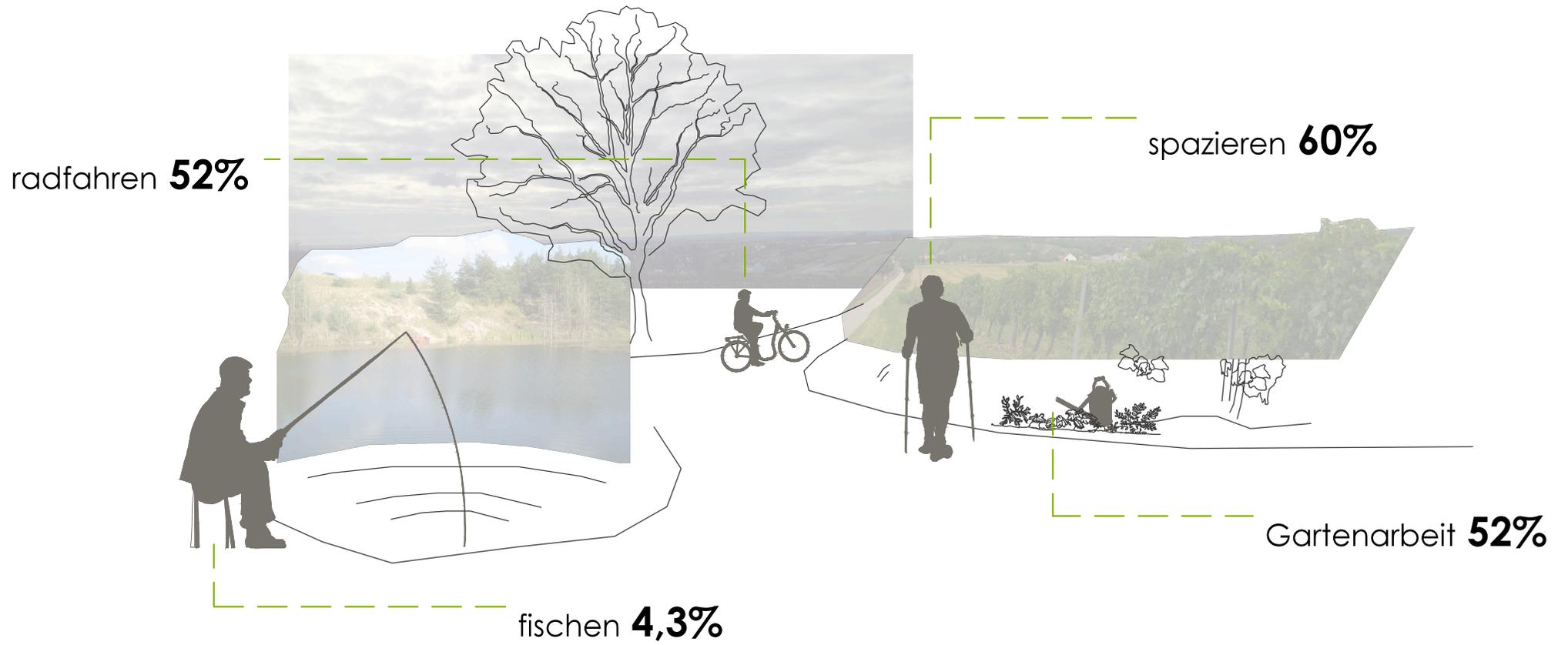
Karten spielen **31%**

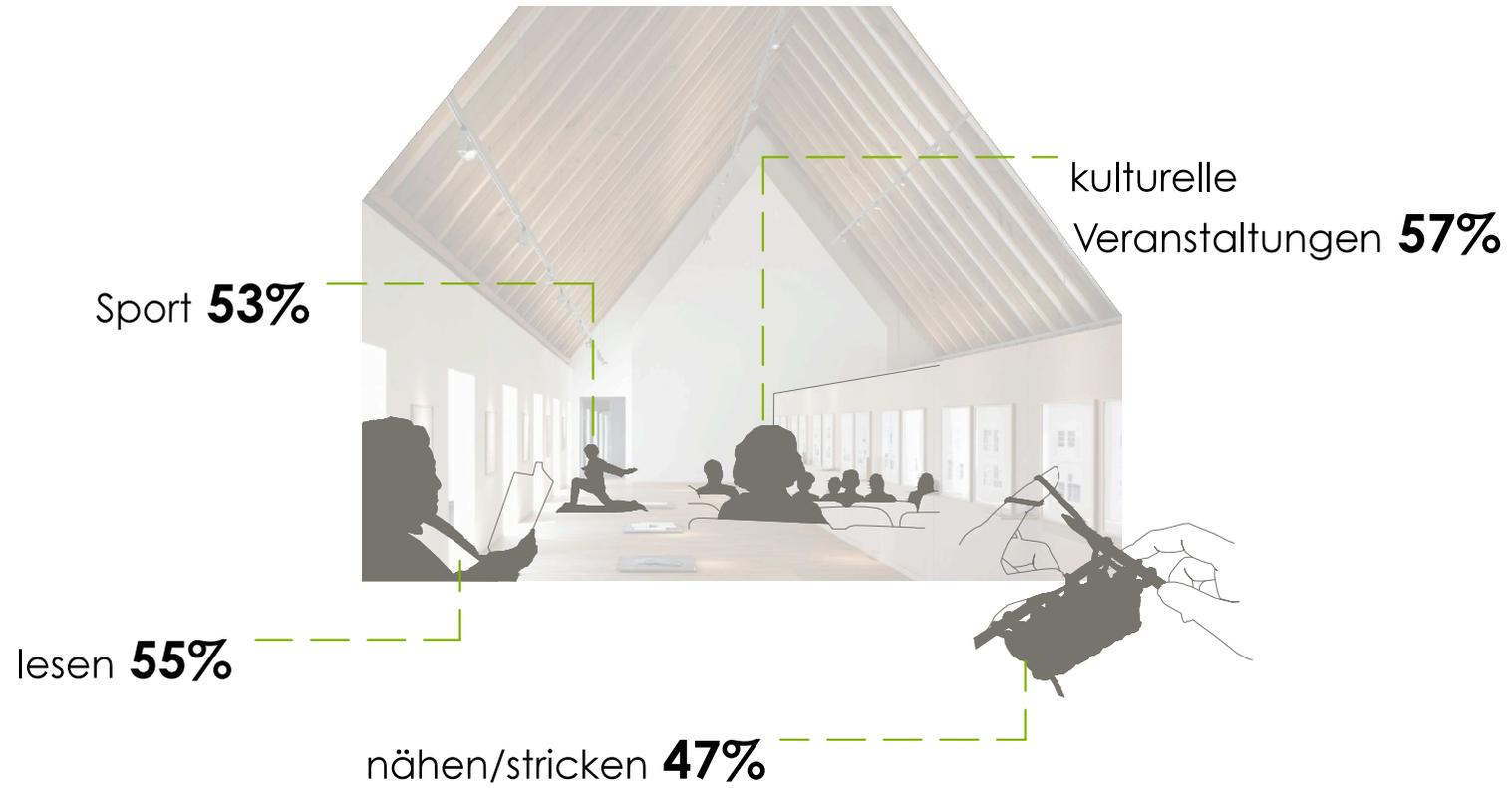
tanzen **3,6%**

musizieren **19%**

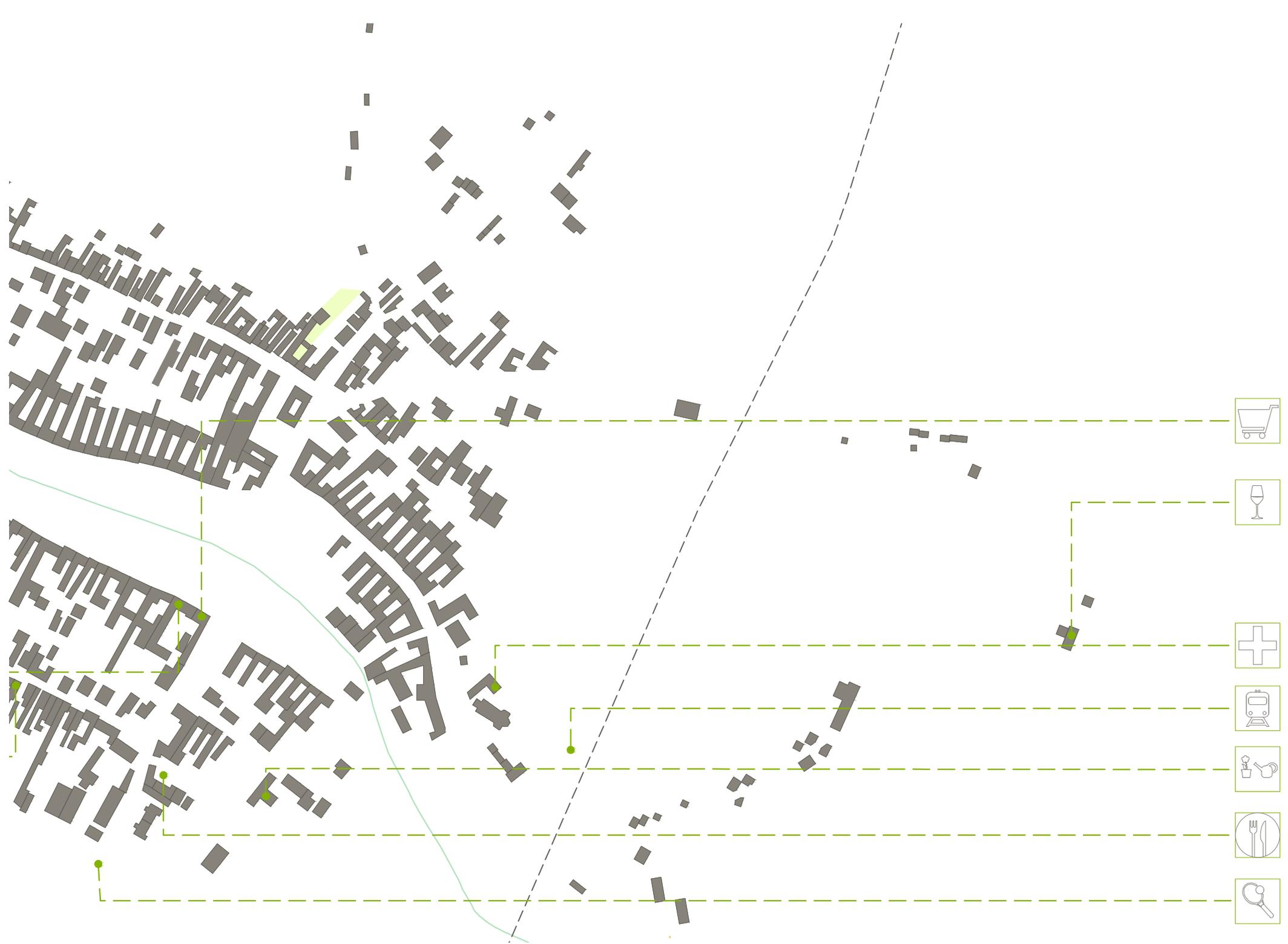
kochen/backen **41%**

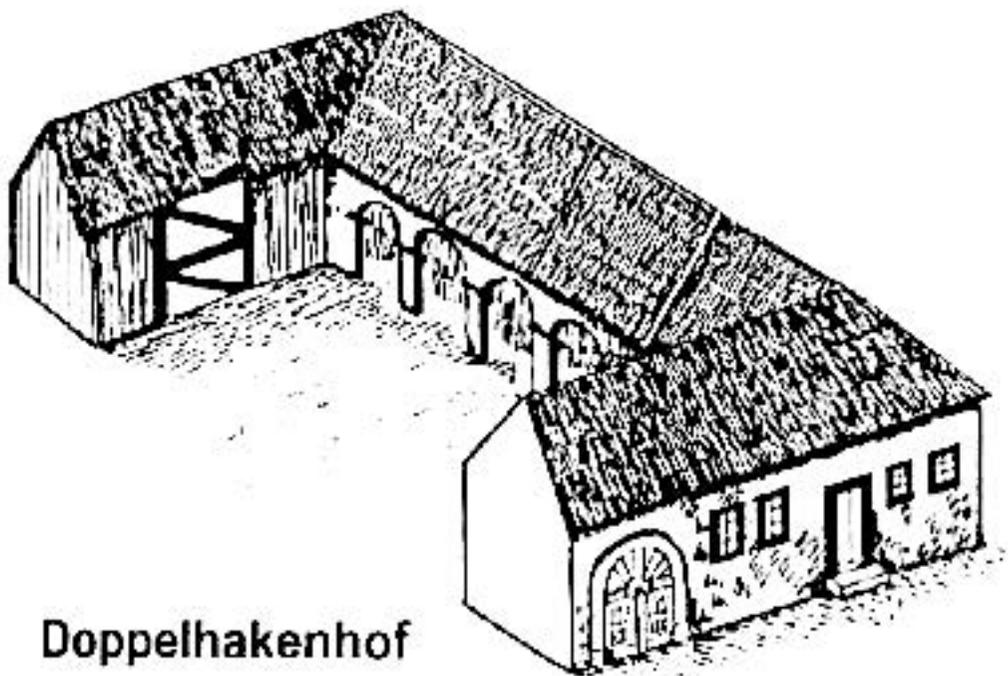




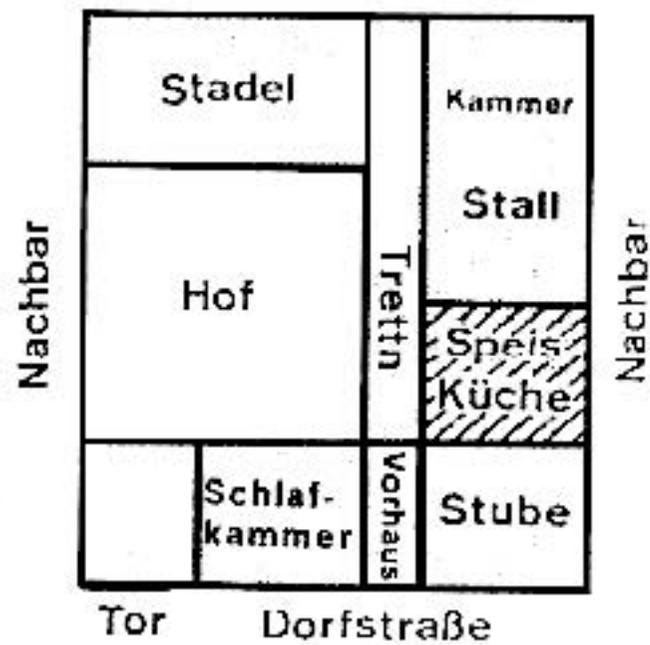








Doppelhakenhof



Der Hof

Seit jeher baut sich der Mensch mit dem Hofraum einen Raum des Friedens und der Geborgenheit. Abgeschieden von der Außenwelt hat dieser Raum teil an Tag und Nacht, Sonne und Mond, Hitze, Kälte, Regen - dem Tages- und Jahresablauf. Er bleibt den das Dasein bestimmenden Regeln der Natur unterworfen. Der Hof gilt als eine der ältesten Raumformen und ist das Raumsymbol der Innerlichkeit. Durch ihn wird künstliche Intimität geschaffen.⁷⁰ Besonders beim Hakenhof, wo alle Räume auf diesen inneren Freibereich hin orientiert sind spielt die Beziehung zwischen Hofraum und Bewohner eine wesentliche Rolle. Der Hof ist das Herzstück, die Mitte des Hauses.

In seiner Begriffsbestimmung wird der Hof als meist von Mauern umschlossener Teil des Hauses beschrieben. Grundriss und Größe sind unbestimmt. Die Funktion des Hofes wird durch dessen Größe im Verhältnis zu den Einfassungswänden beschrieben (Lichthof, Bauhof, Klosterhof, Gartenhof,..)⁷¹

In der Landwirtschaft ist der Hof derjenige Wirtschaftsraum welcher sowohl von Wohn- als auch von Wirtschaftsräumen umschlossen wird. Häufig werden landwirtschaftliche Gebäude ansich als Hof bezeichnet. Der Hof ist also tatsächlich Teil des Hauses selbst, er ist erweiterter Wohn- und Arbeitsraum. In der ruralen Architektur sind für gewöhnlich Gebautes und Gewachsenes sowie Konstruktion und Material als Einheit wahrnehmbar. Im Wort Bauernhof, in dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude um einen zentralen Hof gruppiert sind, ist das Hofhaus schon ent-

⁷⁰ Vgl. Spalt 1985, S. 7-8.

⁷¹ Vgl. Ebenda, S. 9.

halten. Auf knappem Raum bilden die einzelnen Gebäude ein zusammenhängendes Ganzes, in dem jedes Teilobjekt, dank dem Innenhof, ein Höchstmaß an Eigenständigkeit erhält.⁷²

Das Gebäude folgt den täglichen Abläufen in Form, Funktion und Konstruktion was zu einem authentischen und ökologischen Haustyp führt, der einfach und doch zugleich hoch komplex ist. Die Industrielle Revolution aber führte zu einem Bruch in der Weiterentwicklung regional geprägter Häuser. Die technischen Errungenschaften förderten das Verschwinden einfacher ökologischer, auf den Ort zugeschnittener Regulierungssysteme.⁷³

Das Bauernhaus mit seinen zahlreichen Wirtschaftsräumen und Nebengebäuden entspricht aber in dieser Form nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen. Ziel ist es daher durch architektonische Interventionen neue Möglichkeiten des Zusammenlebens umzusetzen.

⁷² Vgl. Blaser 1985, S. 104.

⁷³ Vgl. Pfeifer 2008, S. 6.



Abb.22-25: Bestand - Weinberggasse 6, Unterretzbach

Seniorenwohngemeinschaft
TANTE MITZI

Der Wohnbau kann als Spiegel einerseits der Gesellschaft, andererseits der räumliche Umgebung betrachtet werden. Die Art des Wohnens verbildlicht die Transformation der Sozialstruktur, der Politik und der Religion. Wohnbautypen sind in ihrer Konstruktion und Materialität ein Produkt der Bedingungen des Kontextes, der direkten Umgebung. Sie werden beeinflusst durch das Klima, Flora und Fauna und weitere lokale Gegebenheiten. Die Besonderheiten der Typen sind Resultat ihrer regionalen Eigenarten.⁷⁴ Als Baumaterialien wurden stets Stoffe verwendet, die in der Umgebung vorrätig waren. Im nördlichen Weinviertel resultierten aus den sandig, lehmigen Böden Wohnbauten aus Lehm. Dieser wiederum schafft ein besonders behagliches Raumklima.

Die Wahrnehmung des Raumes selbst ist laut Kant nicht

⁷⁴ Vgl. Pfeifer 2008, S. 6.

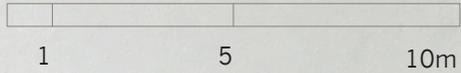
objektiv zu betrachten sondern eine subjektive Leistung. Er beschreibt den abstrakten Raum als eine Vorstellung a priori die all unseren Empfindungen zugrunde liegt. Welsch addiert zu diesem Gedanken noch den menschlichen Maßstab der es vermag den Raum in Kontext zu setzen. Dieses leibliche Maß ist aber nicht gleichzusetzen mit unserem Körper sondern vielmehr mit der angelernten Erfahrung im umgebenden Raum.⁷⁵

Wohnen ist die Summe verschiedenster Aktivitäten die wir unterschiedlichen Räumen zuordnen, es ist aber durchaus möglich und notwendig einem Zimmer Funktionen zuzuordnen die über die ursprünglich angedachte hinausgehen. Wohnen ist Dasein - mit allen Facetten.

⁷⁵ Vgl. Pfeifer 2007, S. 40-40.









Bestand

Neu

Planung

Die Seniorenwohngemeinschaft „Tante Mitzi“ wird über die bestehende Einfahrt, den sogenannten „Ôta“⁷⁶ erschlossen. Über den Hof gelangt man in die straßenseitig orientierten Gemeinschaftsräume, das Wohnzimmer und die Küche. Das Wohnzimmer wird durch eine Holz-schiebewand vom Eingangsbereich, mit separatem WC abgetrennt und kann bei Bedarf zu einem eigenständigen Zimmer ausgebaut werden. Dieses kann um eine Dusch-/Waschzelle erweitert werden und als Gästezimmer einer, von den Senioren geführten, Frühstückspension dienen. Im Fall einer 24-Stunden-Betreuung kann dieses Zimmer dem Pflegepersonal zu Verfügung gestellt werden. In der angrenzenden Küche wird der bestehende Ofen erhalten.

⁷⁶ Vgl. Mundartlexikon

Der Kochbereich wird um eine, den heutigen Standards entsprechende, Küchenzeile erweitert. Die Orientierung dieser Räume zur Straße hin schafft die für die BewohnerInnen wichtige Beziehung zur Nachbarschaft, zum Ort. Die einzelnen der vier Wohnungen werden über den überdachten „Trettn“ erschlossen. Zwei Wohnungen sind im Bestandsgebäude erhalten, zwei werden im angrenzenden Neubau untergebracht. Jede Wohnung besteht aus einem Aufenthaltsraum mit Kochnische und einem kleinen Zusatzzimmer. Beide Räume sind zum Hof hin orientiert und werden über je ein Fenster belichtet. Der Eingang zur Wohnung befindet sich im größeren der Zimmer und bietet hier durch ein in die Tür integriertes Fenster eine zusätzliche Tageslichtquelle. Je zwei Wohnungen teilen sich einen dazwischenliegenden Sanitärraum mit Dusche und Badewanne sowie einem separaten WC. Der Toilettenraum wird über das Bad erschlossen, kann im Bedarfsfall aber auch vom Hof aus betreten werden. Die Wohnungen können alleine oder zu zweit genutzt werden wobei sie bei Einzelbelegung barrierefrei sind. Die Möblierung erfolgt individuell durch die BewohnerInnen.

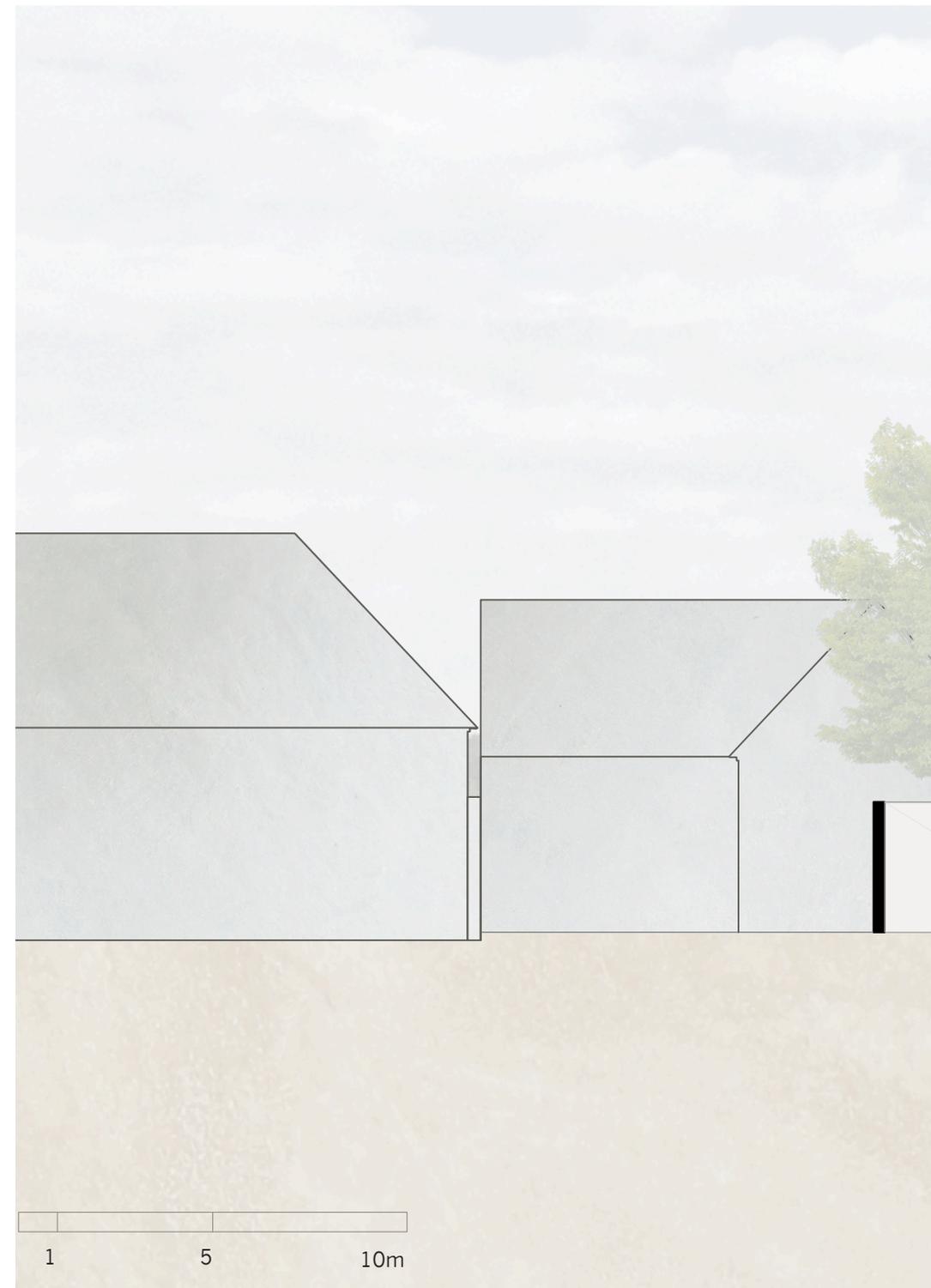
Zwischen Alt- und Neubau liegt der Haustechnik und -wirtschaftsraum in dem die heiz- und elektrotechnischen Installationen zusammenlaufen. Der Abschluss des Innenhofes wird durch ein bestehendes, querliegendes Gebäude gebildet das künftig die Sommerküche bildet. Dieser Raum richtet sich sowohl zum Hof als auch zum rückwärtigen Garten. An den Neubautrakt des Wohnhauses schließt, an-

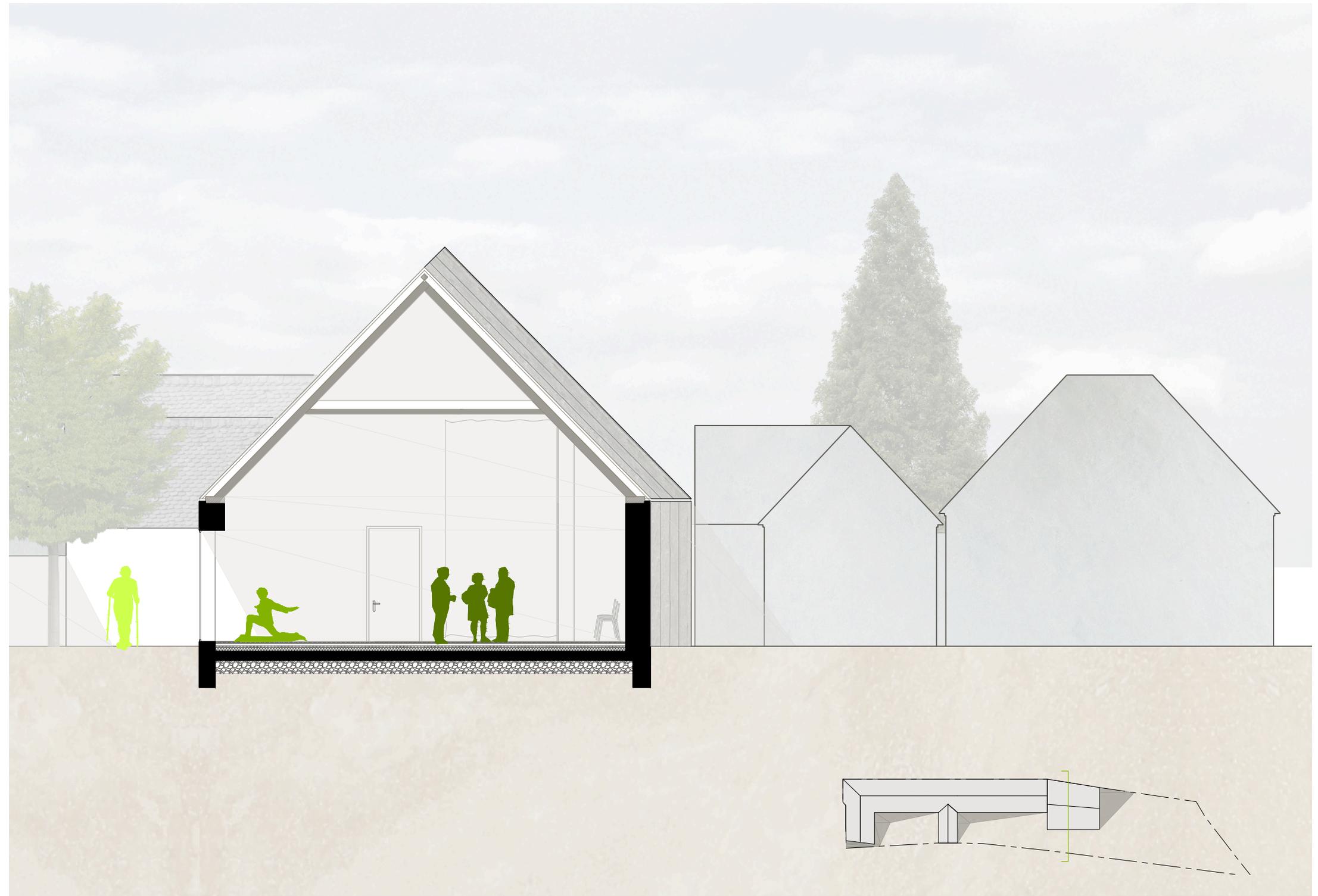


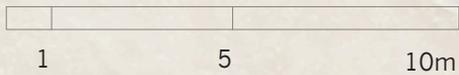
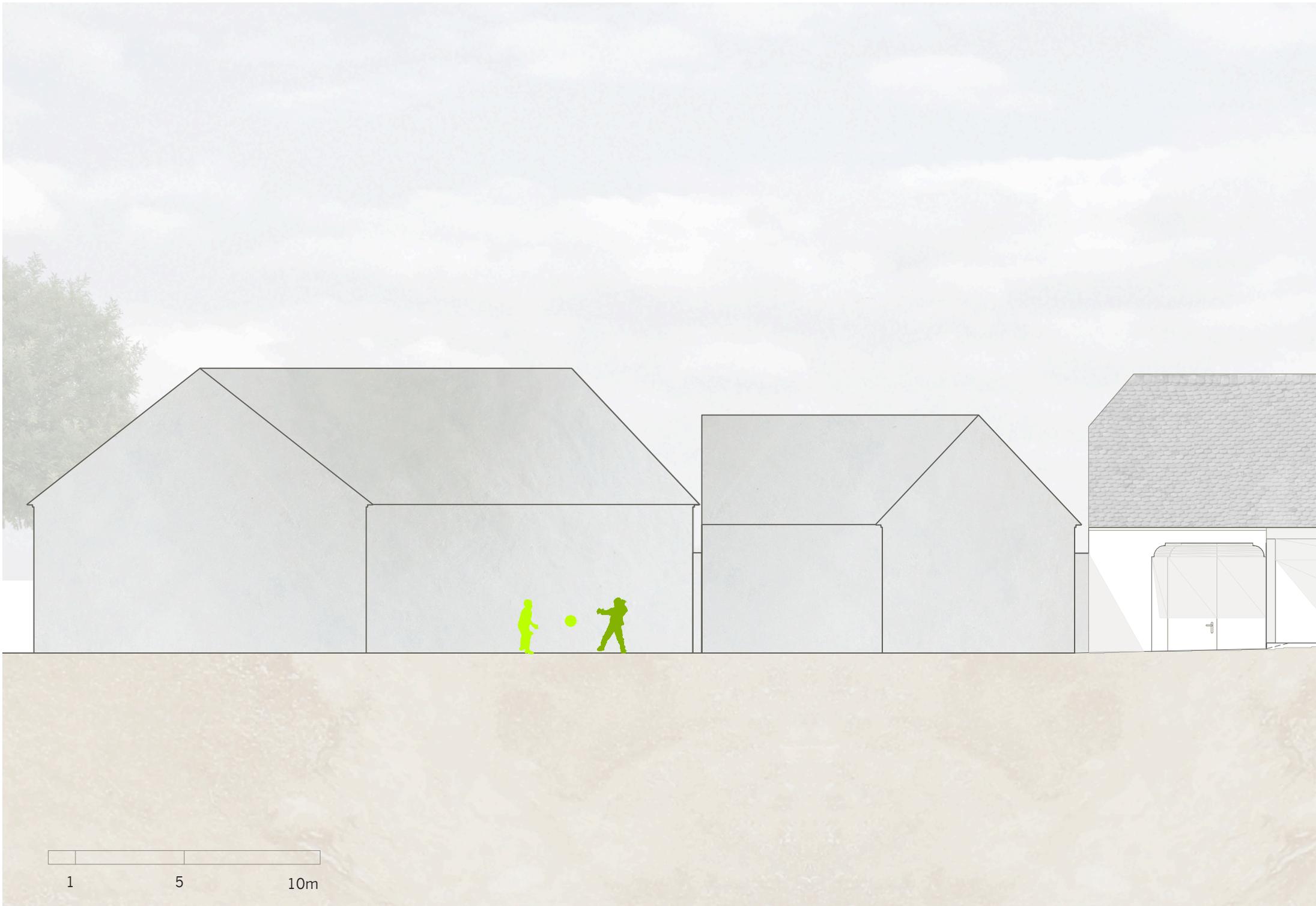
stelle des einsturzgefährdeten Holzstadls, ein neuer Stadl an. Dieser fungiert als Multifunktionsraum für die Senioren. Hier können private und öffentliche Veranstaltungen stattfinden, Gymnastik oder Yoga betrieben werden und der Raum kann als Werkstatt genutzt werden. Im Winter können hier auch Fahrräder und Topfpflanzen eingestellt werden. Der leicht zu reinigende Industrieestrich mit partieller Fußbodenheizung ermöglicht diese flexible Raumnutzung. Die Belichtung erfolgt über eine Südost orientierte Glasfront. Die Rückseite wird durch eine Trennwand aus Sperrholz gebildet die einen Abstellraum, eine Toilette und ein großes Waschbecken vom Hauptraum abtrennt. Durch einen schweren Stoffvorhang kann der Stadl innen in zwei Räume geteilt werden sodass ohne allzu große Störgeräusche gleichzeitig beispielsweise Yoga und Töpferei betrieben werden kann. Der Stadl kann auch vom „hinaus“ laufenden Güterweg über den Obstgarten erschlossen und somit an externe NutzerInnen vermietet werden ohne die Intimität der Seniorenwohngemeinschaft zu stören.

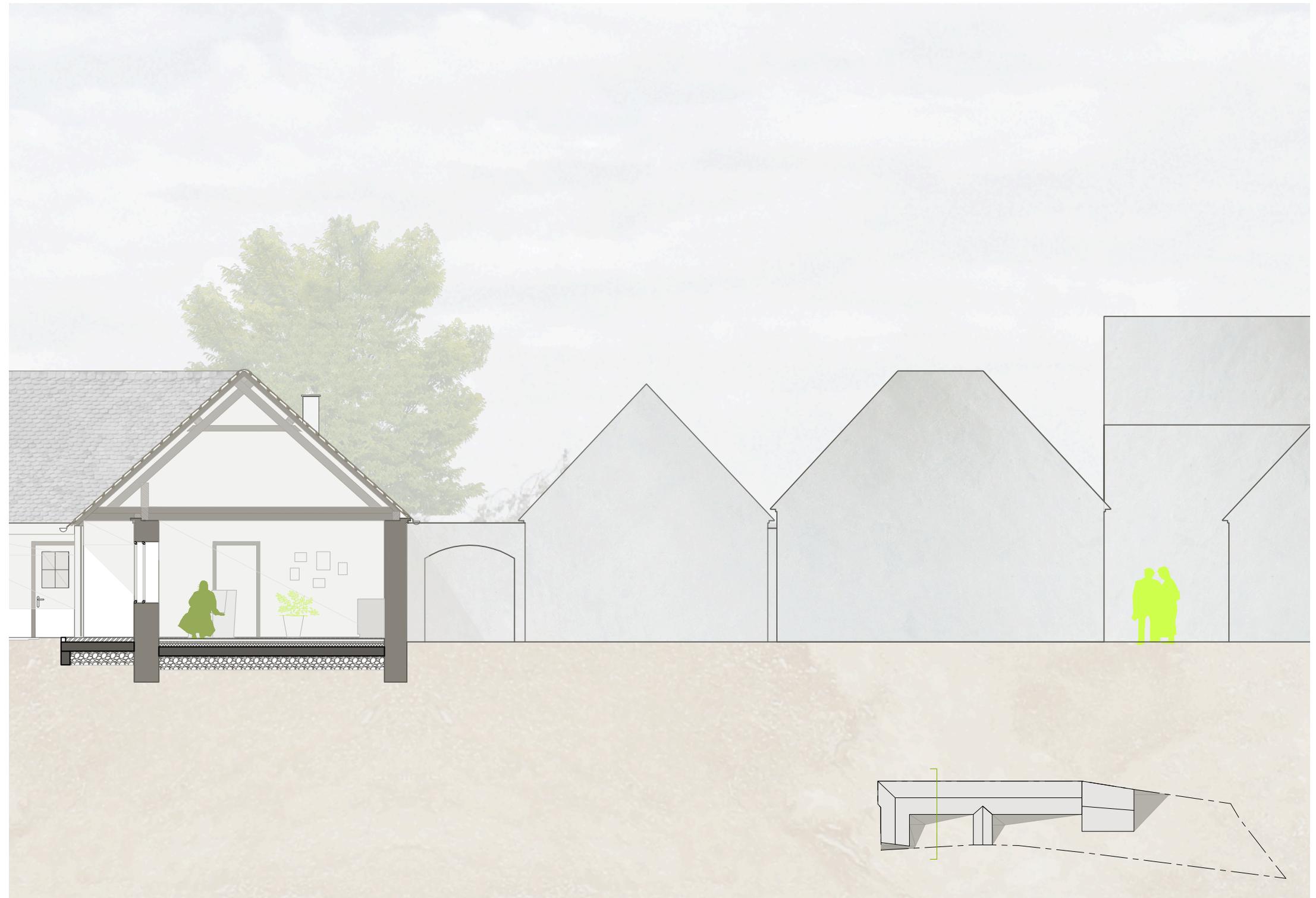
Der Dachraum über dem Wohngebäude kann mithilfe einer Dachbodentreppe im Ôta und einer ausziehbaren Treppe im Haustechnikraum genutzt werden. Hier können die BewohnerInnen nicht gebrauchte Möbel oder saisonal genutzte Objekte einlagern.

Die Seniorenwohngemeinschaft Tante Mitzi kann bei Minimalbelegung von vier Einzelpersonen in je einer Wohnung, bis hin zu einer Maximalbelegung von acht Personen plus Betreuungspersonal bewohnt werden.



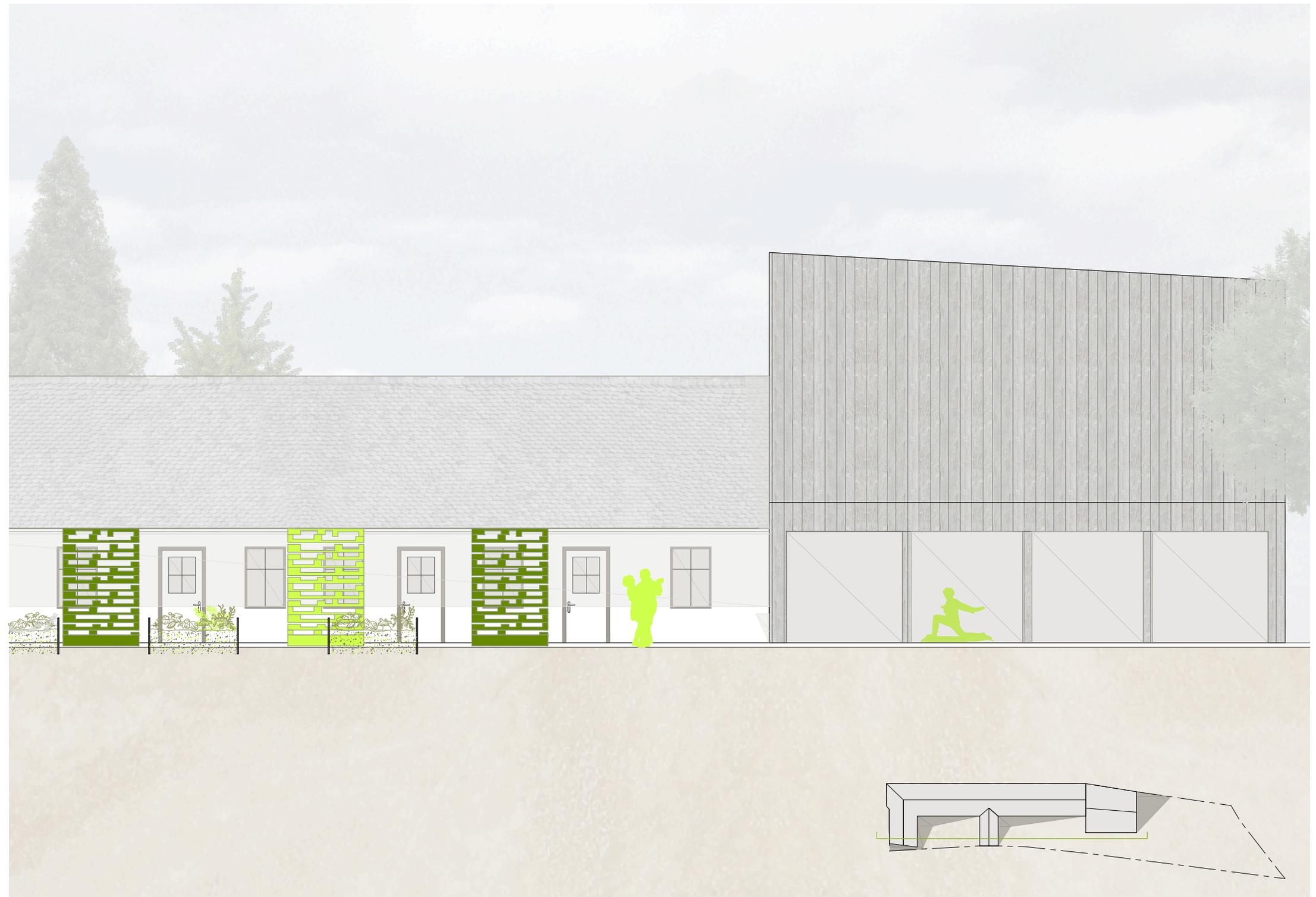


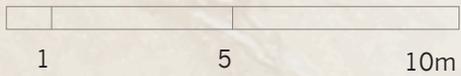






1 5 10m







Moodboard



Abb. 26: Referenz Zubau - Neubau Streckhof

Abb. 27: Referenz Stadl Außen - Haus Norwegen
Abb. 28: Referenz Stadl Innen - Canyon Chorweiler



Abb. 29: Tür-Regal, Küche

Abb. 30: Hochbeet

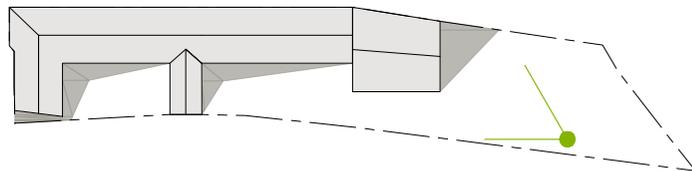


Abb. 31: Tagesbett

Abb. 32: Schreibtisch



Visualisierung





Sanierung



Der bestehende Hakenhof in der Weinberggasse 6, Unterretzbach wurde im Jahr 1898 fertiggestellt. Seitdem Maria „Mitzi“ Pözl in den 1990er-Jahren verstarb, steht das Haus nun bald 20 Jahre leer. Daher sind diverse Sanierungsmaßnahmen unumgänglich: Die bodenberührenden Außenwände müssen mit einer Horizontalsperre neu fundamentiert werden. Auch der Bodenaufbau muss zur Gänze erneuert werden. Auf die Rollierung folgt eine bitumengedichtete Betonplatte und Heizestrich. Die Böden der Wohnräume sind im Lärchenparkett ausgelegt während in den Sanitärräumen rutschfeste Fliesen zum Einsatz kommen. Die bestehenden Kastenfenster werden restauriert und die Außenflügel je nach Beschaffenheit gegebenenfalls getauscht um Wärmeverluste einzudämmen. Da der Dachstuhl im Hoftrakt einsturzgefährdet ist wird hier ein komplett neues Dach errichtet, das einseitig 1,20 Meter über die Hausmauer auskragt und somit einen überdachten Tretn bildet. Zur Dacheindeckung werden gut erhaltene alte Ziegel verwendet. Dadurch wird ein wettergeschützter Bereich vor den Wohneinheiten gebildet. Die bestehenden Holzdecken werden überholt und im Dachraum gedämmt. Neben der partiellen Fußbodenheizung wird eine umlaufende Wandheizung im Sockel- und Fensterbereich verlegt.

Abb. 33: Wandheizung, Sanierung

Lehmbau

Der Lehmbau hat in Niederösterreich Jahrhunderte lange Tradition. Durch einen Erlass von Kaiserin Maria Theresia wurde 1753 das Bauen mit Lehm als holzsparende Bauweise auf dem Land verordnet um genügend Bauholz für Wien vorrätig zu haben. Die, aufgrund der verfügbaren Ressourcen, zahlreichen unterschiedlichen Lehmbauweisen sind aufgrund der lediglich mündlichen Überlieferung heute weitestgehend verloren gegangen. Es kann aber aufgrund der vielen unterschiedlichen Mundart-Bezeichnungen für ungebrannte Lehmziegel im nördlichen Weinviertel darauf geschlossen werden dass es hier lokale Unterschiede gab. Ab 1900 wurde der Lehm durch gebrannten Ziegel weitestgehend verdrängt. Aufgrund der versuchten Sanierung der Altbauten mit neuen Materialien wurden und werden zahlreiche Häuser „kaputtsaniert“.⁷⁷ Für den Neubau werden heute Lehmsteine zur Ausmauerung von Holzständerkonstruktionen eingesetzt. Die Lehmsteine werden aus aufbereitetem Baulehm oder Lehmbaustoffen hergestellt und dürfen mineralische und organische Zuschläge enthalten.⁷⁸ Die Verarbeitung erfolgt, innerhalb der Holzständer, wie bei Ziegelmauerwerk. Während der Standzeiten muss eine ausreichende Durchfeuchtung gegeben sein. Aufsteigende Feuchte muss durch eine Horizontalsperre oberhalb des Sockels verhindert werden. Der Sockel ist bis 5cm über Fertigfußbodenoberkante wasser- und frostfest auszubilden.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. Meingast 2013, S. 12.

⁷⁸ Vgl. Röhren 2014, S. 153-154.

⁷⁹ Vgl. Ebenda, S. 173.



Abb. 34: Sockelausbildung Lehmbau

Lebensgerechtes Bauen

Lebensgerechtes Bauen ermöglicht wohnen ohne Einschränkungen im Alltag. Während gesunde Menschen Fehlplanungen und Hindernisse im Alltag einfach kompensieren können fällt dies bereits bei kleinen Einschränkungen, etwa mit Gipsbein oder Kinderwagen, schwer. Stufen, gewendelte Treppen, der Höhenversatz der Dusche oder schlechte Beleuchtung können schnell zu unüberwindbaren Hindernissen werden.⁸⁰ Eine lebensgerechte Planung soll derartige Hürden von vornherein vermeiden oder, im Fall von Umbauten, kompensieren.

Grundanforderungen für barrierefreies Bauen und Planen sind: das Vermeiden von Stufen und Schwellen, ausreichende Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen und das Schaffen nutzungsneutraler Räume.⁸¹

⁸⁰ Vgl. Bohn 2008, S. 173.

⁸¹ Vgl. Herrgott 2012, S. 46.



Abb. 35: Spaziergang

Maßnahmen im Um- und Ausbau der Wohngemeinschaft „Tante Mitzi“

Verkehrs- und Bewegungsflächen:

besonders bei eingeschränkten motorischen Fertigkeiten ist die Bedienbarkeit im Alltag wesentlich. Hierbei ist auf Greifhöhen, Blickfeld und Blickhöhen sowie Unterfahrbarkeit zu achten.

Licht und Beleuchtung:

Nachdem die natürliche Belichtung beim Hakenhof nur einseitig erfolgen kann ist eine entsprechende, zusätzliche künstliche Beleuchtung besonders wichtig. Orientierung und Wohlbefinden werden durch ausreichende Beleuchtung mit warmem Licht erheblich gesteigert. Dadurch verringert sich auch die Unfallgefahr.⁸²

⁸² Vgl. Herrgott 2012, S. 49.

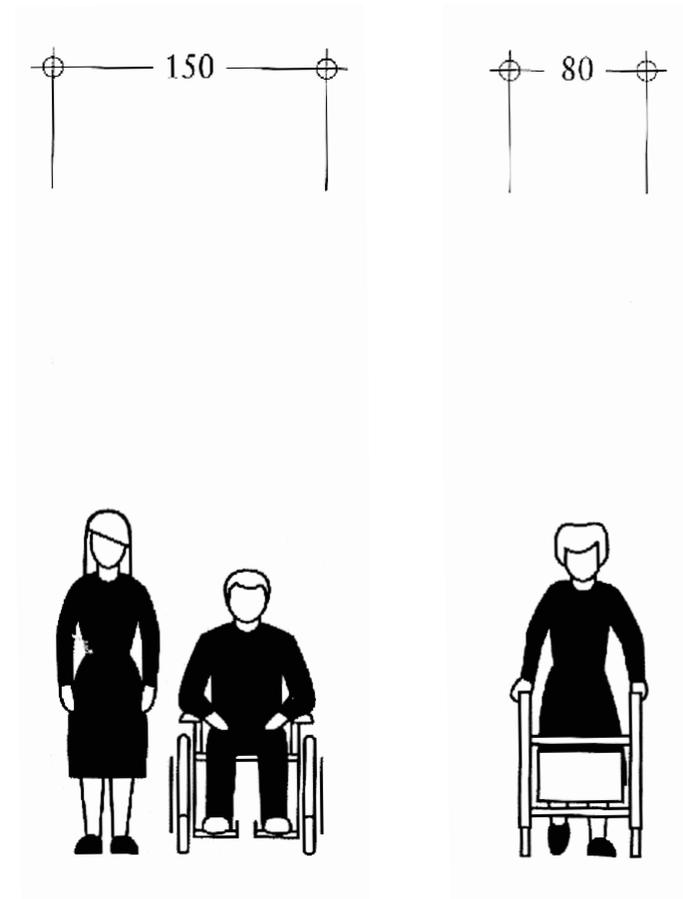


Abb. 36: Platzbedarf Gehweg

Auditive Informationen:

Die Kommunikation unter den BewohnerInnen ist einer der wichtigsten Faktoren für ein gutes Zusammenleben in der Wohngemeinschaft. Der Störschallpegel im Innenraum muss daher möglichst gering gehalten werden. Nachhall sollte in den Wohn- und Aufenthaltsräumen vermieden werden.

Oberflächen:

Bodenbeläge müssen rutschhemmend und fest verlegt sein und für die Nutzung durch Rollstühle, Rollatoren und andere Gehhilfen geeignet sein. Zur besseren Orientierung für sehbehinderte Menschen sollten sie im Kontrast zu anderen Bauteilen wie Wänden, Decken oder Türen stehen. Spiegelungen und Blendungen, sowie elektrostatische Aufladung sind zu vermeiden.⁸³

⁸³ Vgl. DIN 18040 Teil 1 und 2



Abb. 37: rutschfester Bodenbelag

Türen:

Türen müssen deutlich wahrnehmbar, leicht bedienbar und sicher zu passieren sein.⁸⁴ Die Türen sollten eine Breite von mindestens 90cm und eine Lichte Durchgangshöhe von mindestens 205cm aufweisen. Drehflügeltüren zu Sanitärräumen müssen nach Außen öffnen und notfalls von außen entriegelbar sein. Die Griffhöhe sollte zwischen 85-100cm über FFOK liegen. Schwellen zwischen Innen- und Außenraum sind zu vermeiden, falls diese unvermeidbar ist darf sie eine Höhe von 2cm nicht überschreiten. Unterschiedliche Bodenmaterialien unterstützen eine sichere Orientierung.⁸⁵

Fenster:

Mindestens ein Fenster in Wohn- und Schlafräumen muss, auch im Sitzen, den Durchblick in die Umgebung ermöglichen. Bei Drehkipplügel Fenstern mit Parapethöhe von 85cm sollte der Öffnungsgriff nicht über einer Höhe von 140cm angebracht sein sondern im unteren Drittel.⁸⁶

⁸⁴ Vgl. DIN EN 12217

⁸⁵ Vgl. Herrgott 2012, S. 56, 61.

⁸⁶ Vgl. DIN 18040 Teil 1 und 2

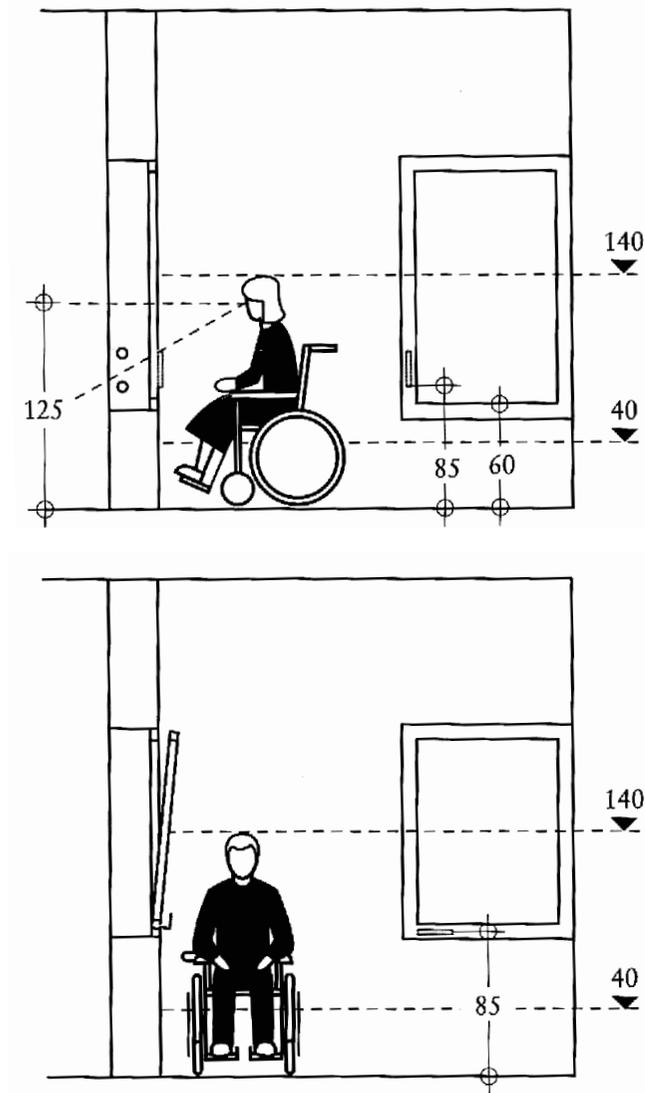
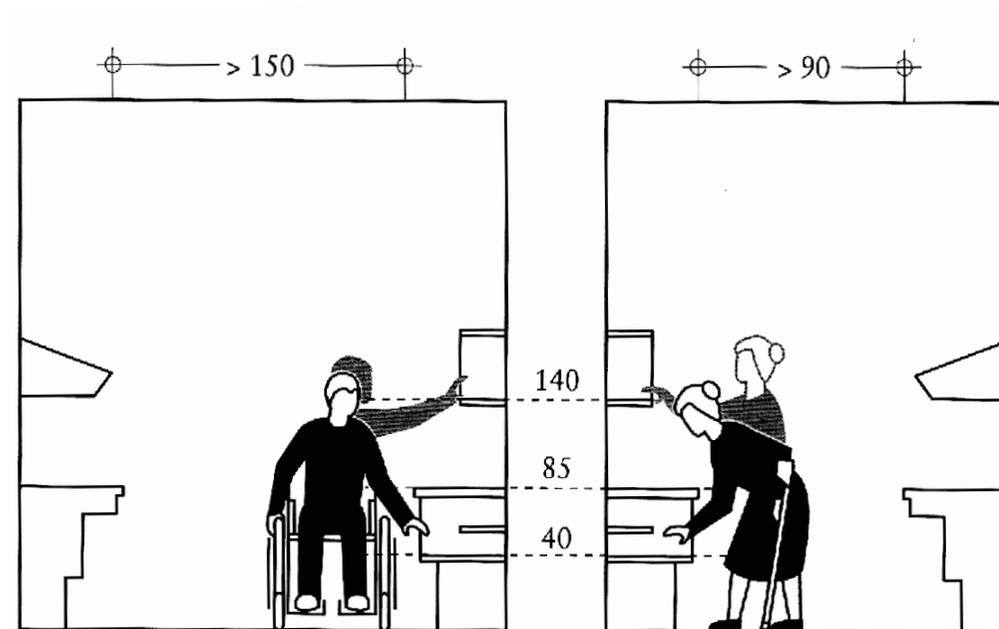


Abb. 38: Fenster - Ausblick und Bedienbarkeit



Küche:

Die Gemeinschaftsküche muss für alle BewohnerInnen einfach bedien- und nutzbar sein, sie muss daher im Sinne des Universal Design ausgeführt werden. Greifhöhen für RollstuhlfahrerInnen und Menschen mit Gehilfe sind idealerweise zwischen 40-140cm. Die Anrichte sollte, niedriger als bei Standardküchen, auf 85cm Höhe angeordnet sein. Spüle, Herd und Arbeitsfläche sind unterfahrbar auszubilden.⁸⁷

⁸⁷ Vgl. DIN 18040 Teil 1 und 2



Abb. 39: Erreichbarkeit Küche

Abb. 40: Design barrierefreie Küche

Sanitärräume:

Die Bewegungsflächen vor WC, Waschtisch und in der Dusche müssen mindestens 120x120cm aufweisen und dürfen sich gegebenenfalls überlagern. Zumindest einseitig neben dem WC muss eine Abstellfläche von 95x70cm vorhanden sein. Die Sitzhöhe des Toilettensitzes muss 46-48cm über FFOK liegen. Das Handwaschbecken muss unterfahrbar ausgeführt werden und mit einer Einhebel- oder berührungslosen Armatur versehen sein. Der Spiegel über dem Waschbecken muss mindestens 100cm hoch sein. Der Duschplatz sollte niveaugleich mit dem Badezimmerboden und rutschhemmend sein. Eine mechanische Entlüftung ist vorzusehen.⁸⁸

⁸⁸ Vgl. DIN 18040 Teil 1 und 2



Abb. 41: schwellenloses Bad

Projektkosten - Schätzung

Projektkosten - Maximum, Schätzung:

Fundamente:	30.000€
Lehmbau:	33.000€
Dachstuhl Haus:	40.000€
Dacheindeckung:	15.000€
Sanitär:	8.000€
Heizung:	15.000€
Elektro:	8.000€
Fenster/Türen:	15.000€
Instandsetzung Lehmbau:	17.000€
Konstruktion Stadl:	35.000€
Kamin:	4.000€
Projektkosten	220.000€

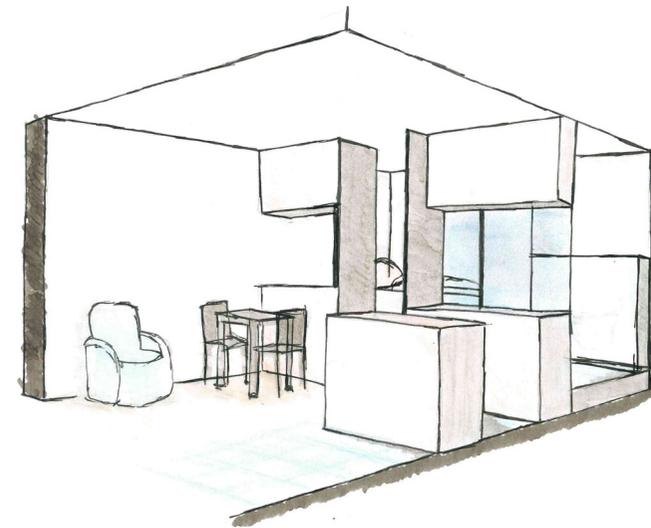
Der Erwerb eines bestehenden Hakenhofes in Unterretzbach ist aufgrund von Erbpolitik innerhalb der ortsansässigen Familien nicht einfach. Kommt einer der Höfe in seltenen Fällen auf den Immobilienmarkt, gibt es zwei unterschiedliche Preiskategorien. Die am Anger gelegenen, über größere Grundstücksflächen verfügenden und aus mehreren Gebäudekomplexen bestehenden Häuser sind teurer als die „hintaus“ gelegenen Höfe. Der Kaufpreis am Anger bewegt sich, je nach Größe und Beschaffenheit der Substanz zwischen 60.000€ bis 100.000€, „hintaus“ zwischen 30.000€ bis 45.000€. ⁸⁹

⁸⁹ Gespräch mit Bgm. Nigl, 17.09.2015

Die Schätzung der Projektkosten folgt aus Preisen der einzelnen Gewerke von Projekten in der Region, mit vergleichbarer Größe.

Eine Kostenoptimierung kann in Form von Eigenleistung der lokalen Bevölkerung erfolgen. Möglich wäre etwa ein Lehmbaukurs in dem das Wissen im Umgang mit diesem natürlichen Baustoff von der alten an die junge Generation weitergegeben wird. In der Verwendung von Fenstern und Türen kann auf alte Bauteile aus Abbruchhäusern zurückgegriffen werden.

Der alternative Grundriss



Für eine höhere Auslastung der Wohngemeinschaft mit bis zu acht BewohnerInnen wurde ein alternativer Wohnungsgrundriss entwickelt. In diesem Entwurf steht jedem und jeder neben den Gemeinschaftsräumen ein Privat-Zimmer zu Verfügung. Diese Ein-Zimmer-Wohnung ist in einen vorderen, öffentlichen und einen hinteren, privaten Bereich gegliedert. Der Raum wird über den Treppen erschlossen. In der hellen, zum Hof hin orientierten Zone ist der Aufenthaltsbereich mit Sofa, Sitzgruppe und Kochnische untergebracht während im rückwertigen Teil der Schlafbereich und ein kleines Bad mit WC liegen. Der private Raum ist durch eine 12cm Stufe vom öffentlicheren abgegrenzt. Die Belichtung des hinteren Zimmerteiles wird durch halbhohhe Möbel von vorne und mithilfe von gezielt eingesetztem Kunstlicht ermöglicht.

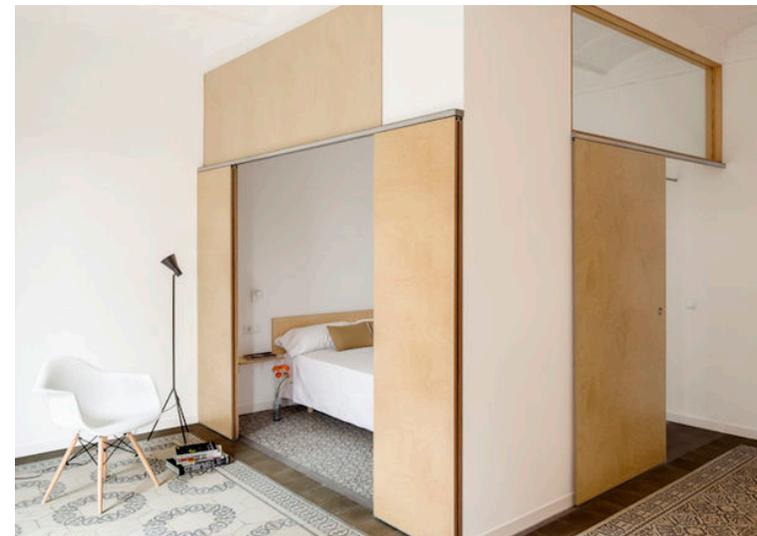


Abb. 42: Schlafraum







Ausblick

Das Projekt *Tante Mitzi* soll als Best Practice Beispiel für weitere Sanierungsprojekte im Ort dienen. Ein übergeordneter Verein beziehungsweise die Gemeinde kann in späterer Folge die erworbene Expertise in Renovierung und Restaurierung bzw. den Kontakt zu entsprechenden Firmen weitergeben um dem Verfall weitere Höfe entgegenzuwirken. Außerdem können diese Anlaufstellen als Schlüssel zwischen Angebot und Nachfrage fungieren. Die EigentümerInnen der Höfe können ihre Objekte, bei Einzug in die Wohngemeinschaft, in die Verwaltung des Vereines abgeben. Dieser kümmert sich um eine weitere Vermietung oder, falls keine Ansprüche der Angehörigen gestellt werden, den Verkauf der Höfe. Durch die Einnahmen daraus finanzieren die SeniorInnen ihr neues Heim sowie die Betreuung und Verpflegung in der Wohngemeinschaft. Dieses System ermöglicht einerseits, dass die OrtsbewohnerInnen auch im pflegebedürftigen Alter in ihrem Heimatort Unterretzbach bleiben können und andererseits, dass Häuser im Ortskern für neue NutzerInnen frei werden und nicht länger leer stehen.

Derartige Wohnprojekte und Entwicklungskonzepte sollen helfen die ursprüngliche Dorfstruktur zu erhalten.

Anhang

Literaturverzeichnis

AIGNER, Anita (Hrsg.): Vernakulare Moderne. Grenzüberschreitungen in der Architektur um 1900. Das Bauernhaus und seine Aneignung, Bielefeld 2010.

Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.): Elementares und Anonymes, in: Reihe Denkmalpflege in Niederösterreich, Band 11, Wien 1993.

BARTH, Arne: Bauen für Senioren, in: Architektur+Wettbewerbe Ausg. 212, Stuttgart 2007.

BOHN, Felix: Lebensgerechtes Bauen, in: Huber, Andreas (Hrsg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel 2008, S. 173-175.

BLASER, Werner: Atrium. Lichthöfe seit fünf Jahrtausenden, Basel 1985.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Wohnen für (Mehr-) Generationen. Gemeinschaft stärken - Quartier beleben. Praxisbeispiele zum Gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnen, 5. Auflage, Berlin 2012.

DUMMER, Sabine: Altersgerecht, barrierefrei, seniorenfreundlich. Oder doch besser integrativ und inklusiv?

FGW-Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich. Endbericht, Wien 2002.

HASELSTEINER, Edeltraud et. alt.: In nächster Nähe. Ein Handbuch zur Siedlungskultur in Niederösterreich, aus Schriftenreihe der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, Band 3, Wien 2002.

HAMMEL, Pietro: Unsere Zukunft: die Stadt, Frankfurt 1973.

HERRGOTT, Barbara (Hrsg.): Handbuch und Planungshilfe Altengerechtes Wohnen, Berlin 2012.

JANSON, Albin: Institut für Grundlagen der Gestaltung, in: TREBSCHKE, Peter et. alt. (Hrsg.): Der gebaute Raum. Bausteine einer Architektursoziologie vormoderner Gesellschaften, Münster 2010.

- KÖNIG, Roland: Leitfaden barrierefreier Wohnungsbau. Von der Theorie zur Praxis, Stuttgart 2012.
- KÖRBER-STIFTUNG (Hrsg.): Alter neu erfinden. Ergebnisse der forsa-Umfrage Altern in Deutschland, Hamburg 2012.
- KRUSE, Andreas: Wohnen im Alter, in: Architektur+Wettbewerbe Ausg. 197, „Seniorenresidenzen“, 2004.
- LEBHART Gustav: Demographische Alterung in den Regionen Österreichs. In: Statistische Nachrichten, 9/2003, S. 674-685
- MEYER-EHLERS, Grete et. alt.: Kollektive Wohnformen. Erfahrungen, Vorstellungen, Raumbedürfnisse in Wohngemeinschaften, Wohngruppen und Wohnverbänden, Wiesbaden 1973.
- MÜLLER, Bernhard et al.: Wachstum und Schrumpfung in Deutschland. Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften. 43. Jg., 2004/1, S. 14-32.
- MOSER, Friedrich et al.: Wohnbau im Ortsbild. Regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation, Wien 1988.
- PÁLFFY, András (Hrsg.): Village Textures, Wien 2014.
- PFEIFER G. und BRAUNECK P.: Hofhäuser. Eine Wohnbautypologie, Basel 2008.
- PFEIFER, Günter et al.: Erfindung Wohnen. 10 Grundlagenvorlesungen, Berlin 2007.
- RÖHLEN Ulrich et al.: Lehm-Bau-Praxis. Planung und Ausführung, 2., vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2014.
- REINDL, Bernhard et al.: Wegweiser Wohnen im Alter, Berlin 2007.
- SAMPL, Hannes et al.: Weiterdenken über das Bauernhaus, Berlin 2012.
- SCHÄFERS, Bernhard: Architektursoziologie. Zur Geschichte einer Disziplin, Delitz, 2009.
- SCHLEINZER, Friedrich: Pfarr- und Ortsgeschichte von Unterretzbach, 2. erw. Auflage, Salzburg 1972.
- SPALT, Johannes: Einführung, in: BLASER, Werner: Atrium. Lichthöfe seit fünf Jahrtausenden, Basel 1985, S. 7-29.
- TREBSCHKE, Peter et al. (Hrsg.): Der gebaute Raum. Bausteine einer Architektursoziologie vormoderner Gesellschaften, Münster 2010.
- UHLIG, H. et al.: Die Siedlungen des ländlichen Raumes. Materialien zur Terminologie der Agrarlandschaft, 2. Auflage, 1972.

WEIDINGER, Hans: Atriumhäuser - Hofhäuser - Wohnhöfe. Aktuelle Beispiele aus Europa, München 2002.
WALTER, Wolfgang: Einführung: Fertilität. Kinderwunsch und Realität. In: Zeitschrift für Familienforschung, 1/2005.

Zeitung:

ZOIDL, Franziska: Betreutes Wohnen. Chance und Assetklasse, in: ImmobilienStandard 09./10.05.2015, S. 12.
MAYR, Lisa: Netzwerke wie Freundschaften werden die Familie ersetzen, in derStandard.at, 03.06.2013, <http://derstandard.at/1369362089355/Soziale-Netzwerke-werden-die-Familie-ersetzen>
DER STANDARD: Mit so einer Freiheit kann man existieren. Wohngespräche 01.-03.05.2015.
MEINGAST, Roland: Lehm- und Ziegelnbau in Niederösterreich. Unbekannte Geschichte hinter vertrauten Fassaden, in Gestalte(n). Das Magazin für Bauen, Architektur und Gestaltung, Nummer 141, 09/2013.

Internet:

Anonym: Plus-WG. Gemeinsam statt einsam ist das Motto in der Plus-WG, in: <http://www.wg-gesucht.de/artikel/plus-wg-gemeinsam-statt-einsam-ist-das-motto-in-der-plus-wg>, Zugriff am 15.03.2015.
Betreutes Wohnen am Bauernhof, in: <http://betreuteswohnen-ab.at>, Zugriff am 20.04.2015.
WIENER HILFSWERK: Senioren/innen-Wohngemeinschaften, in: <http://www.hilfswerk.at/wien/pflege-betreuung/senioren-innen-wohngemeinschaften>, Zugriff am 04.05.2015.

Abbildungsverzeichnis

- 01 http://www.landleben-grenzenlos.at/uploads/tx_news/_MG_4161_URB_Dorfansicht_14092011.jpg
- 02 http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html
- 03 http://www.statistik.at/web_de/downloads/karto/them_bev_alter_struktur/
- 04 <http://www.aktiondemenz.ch/stiftung-aktion-demenz/erfolgsgeschichte/>
- 05 http://www.festtagsgedichte.de/uploads/images/header/geburtstag_1-100/senioren_jahreszeit_von_drubig_photo_fotolia.jpg
- 06 <http://www.lph-retz.at/aktuelles/bildergalerien/galerie>
- 08 Wolfgang Leeb auf: <http://www.nextroom.at/building.php?id=32693>
- 09 <http://www.lph-retz.at/aktuelles/bildergalerien/galerie>
- 10, 11 Lisi Specht in: Der Standard, Mit so einer Freiheit kann man existieren, Wohngespräche 01.-03.05.2015.
- 12, 13 in Kruse 2004, S. 10-11.
- 14 <http://www.retzter-land.at/kuerbisfest-im-retzter-land>
- 15, 16 Aufnahmen der Verfasserin
- 17 http://farm6.static.flickr.com/5168/5302703100_10f65c8d30.jpg
- 18 Katastermappe im Archiv der Gemeinde Retzbach, Scan
- 19 <http://www.niederoesterreich.at/a-gartendorf-unterretzbach>
- 20 <http://www.angergaerten.at>
- 21 Aufnahme der Verfasserin
- 22 www.patzmannsdorf.at/Doppelhakenhof
- 23-25 Aufnahmen der Verfasserin
- 26 Pez Hejduk: <http://www.nextroom.at/building.php?id=13647>
- 27 Reiulf Ramstad Arkitekter: <http://deavita.com/wohnen/architektur/modernes-holzhaus-eindrucksvolles-bergpanorama>
- 28 http://canyon-chorweiler.de/uploads/pics/Tanzraum_2

- 29 <http://myscandinavianhome.blogspot.co.at/search?updated-max=2015-08-21T12:15:00%2B02:00&max-results=2&start=2&by-date=false>
- 30 <http://www.seyr-mtd.at/hochbeet>
- 31, 32 http://myscandinavianhome.blogspot.co.at/hotel-henriette_4
- 33 http://www.wieland-haustechnik.de/commonmedia/content/media/ffentlichkeitsarbeit/pressemitteilungen/schloss_horst_2013/Wandheizung-w
- 34 Röhren 2014, S. 173.
- 35 <https://www.tum.de/die-tum/aktuelles/pressemitteilungen/kurz/article/30016/>
- 36 Herrgott 2012, S. 50.
- 37 <http://www.fliesenleger.at>
- 38 Herrgott 2012, S. 60.
- 39, 40 Herrgott 2012, S. 62.
- 41 http://come_home_to_high_water-copehagen-floating-home-epoxy-floor-bathroom-glassia-sink-tub-vola-faucets-vipp-laundry-bin
- 42 http://myscandinavianhome.blogspot.co.at/1_foto_bcn_ardian-elizadale

Danke an alle, die mein Studium und das vorliegende Projekt ermöglicht und bereichert haben.