

Sechs auf einen Streich

Ein 70-Jähriger hat andere Wohnbedürfnisse als ein 30-Jähriger. Wohnen möchte er trotzdem. Und zwar meist nicht im Altersheim. In Feldkirch-Nofels ist nun ein junges Mietshaus für sechs Parteien entstanden, die alle nicht mehr die Jüngsten sind.

TEXT: **Christine Ryll** | FOTOS: **Marc Marinelli/Johannes Kaufmann Architektur**

INDEX

21

WOHNEN
IM ALTER

24

STECKBRIEF

26

INTERVIEW

28

ENERGIE-
KONZEPT

29

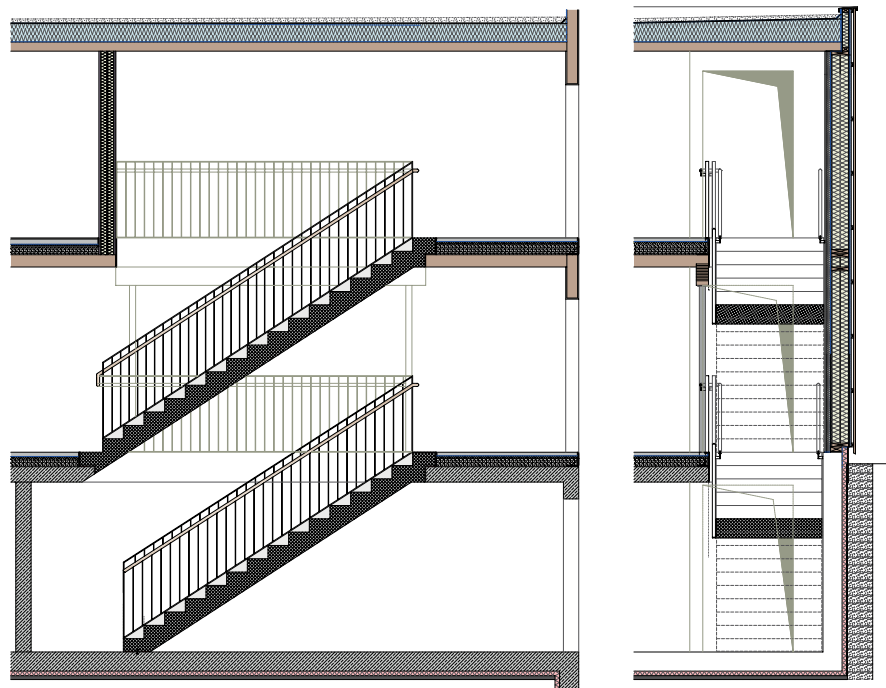
FAZIT

WOHNEN IM ALTER

Wer alt wird, schrumpft. Meist schon ab dem 40. Lebensjahr. Gut zwei bis drei Zentimeter kleiner können Mann oder Frau im Laufe der Jahre schon werden. Was das für den Architekten bedeutet? „Nun, ein alter Mensch rutscht schnell unter die Norm, die in der Bauentwurfslehre von Neufert als Augenlinie eines sitzenden Menschen festgelegt ist“, erklärt Johannes Kaufmann, der für die Johannes Lampert Bildung und Beratung GmbH ein Wohngebäude für Senioren errichtet hat. Ergo gilt: Die Brüstungshöhen müssen nach unten verschoben werden, damit auch ein 80-Jähriger noch schöne Ausblicke genießen kann. Bauen für den letzten Lebensab-

schnitt funktioniert nach anderen Kriterien als gewöhnlicher Wohnungsbau. Dies hat auch Kaufmann mit seinem Büro Johannes Kaufmann Architektur schon bei anderen Projekten für Senioren erfahren. Das jüngste in Feldkirch-Nofels entstand auf Anfrage von Johannes Lampert, der auf seinem Grundstück ein Wohnhaus mit Mietwohnungen errichten wollte. Sein Vater hatte ihn auf die Idee gebracht, sich damit an eine spezielle Zielgruppe zu wenden, an Senioren. Auf Basis einer Bebauungsstudie mit Wirtschaftlichkeitsberechnung entstanden vor diesem Hintergrund barrierefreie Mietwohnungen unter dem Überbegriff „Wohnen im Alter am Altenreuteweg“. Wer hier

Schnitt
Treppenhaus



→ Im Erdgeschoss ist Platz für die Autos der Bewohner. Die Überbauung schützt vor Regen und Schnee.



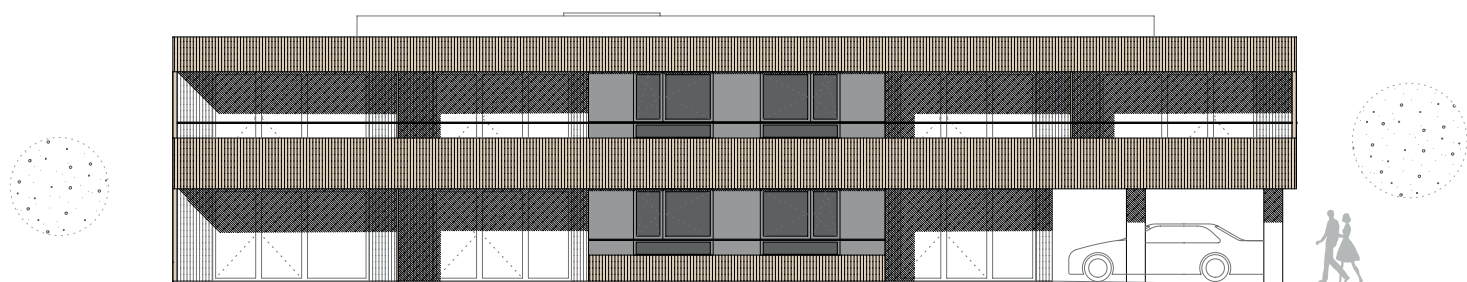
↑ Holz wirkt anheimelnd und ist daher ein idealer Baustoff für Seniorenwohnungen.

lebt, profitiert nicht nur von altersgerechter Architektur, sondern zudem von einem Pflegeservice, der täglich im Haus vorbeischauf und bei Bedarf die Pflege übernimmt. Ein kleiner Keller bietet Platz für Nebenräume. Im Erdgeschoss parken die Fahrzeuge der Bewohner überdacht und somit regensicher. Daneben ist Platz für zwei Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum, in dem sich alle Bewohner auf Wunsch treffen können. Auch Veranstaltungen oder Behandlungen können hier stattfinden. Vier weitere Ein-



heiten nehmen das Obergeschoss des Bauwerks ein. Jede verfügt über zwei Zimmer, einen Schlafraum, einen Wohn-Koch- und Essbereich, ein Bad und einen Abstellraum. Die Einheiten sind mit 42 bis 55 m² Nutzfläche eher klein, wirken aber dank ineinander übergelender Bereiche trotzdem großzügig. „Wir haben auch darauf geachtet, die Einheiten möglichst gut zu belichten und zur Sonne hin auszurichten“, fährt Kaufmann fort. „Natürlich sollen alle Wohnungen möglichst viel Tageslicht erhalten“,

Ansicht Süd



BARRIEREFREI WOHNEN IM ALTER – OHNE AUFZUG NICHT MÖGLICH

Der Wohnungsbestand in Deutschland beläuft sich auf insgesamt ca. 40,2 Millionen. Allerdings sind davon nur 240.000 Einheiten oder 0,6 Prozent barrierefreie Mietwohnungen. Sie zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass sie über einen Aufzug verfügen. Nach Schätzungen der deutschen Wohnungswirtschaft sind in der nächsten Dekade jedoch mindestens zwei Millionen zusätzliche barrierefreie und mit einem Aufzug erschlossene Mietwohnungen erforderlich. Die Nachrüstung ist in vielen Mietshäusern nur bedingt möglich. Entsprechend müssen nach Schätzungen von Frank Löwentraut, Geschäftsführer der Avivre Consult GmbH, einer Beratungsgesellschaft für Einrichtungen des Gesundheitswesens, etwa 80 Prozent der benötigten barrierefreien Wohnungen – die zum Beispiel auch mit einem barrierefreien Badezimmer ausgestattet sind – neu errichtet werden. Barriere-

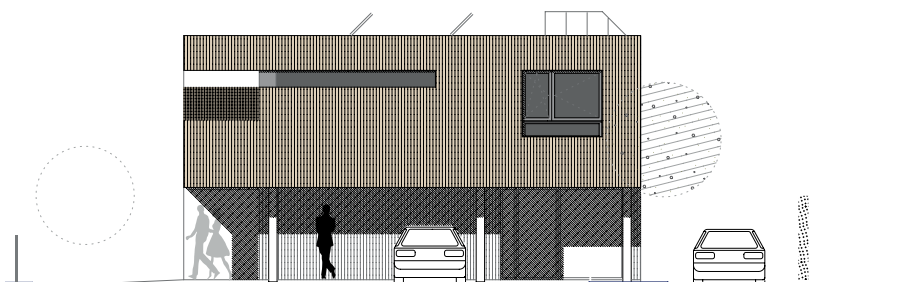
»0,6 % des Wohnungsbestands sind barrierefreie Mietwohnungen.«

freie Badezimmer sind ebenfalls von großer Bedeutung, um länger zu Hause wohnen zu können. „Da überwiegend Zweiraum-Wohnungen nachgefragt werden, mit einer Mindestgröße von 50 bis 80 Quadratmetern, müssen zwischen 100 und 160 Millionen Quadratmeter gebaut werden“, schreibt Löwentraut in der Zeitschrift PraxisCheck. „Davon wird die Bauwirtschaft profitieren, da der Bedarf, auch wegen der Überalterung, zeitnah gedeckt werden muss.“

räumt er ein, „doch meiner Erfahrung nach legen ältere Menschen noch mehr Wert darauf als jüngere. Sie genießen die Sonne als Wohlfühlelement.“ Weil auch die Natur und damit die Möglichkeit, schnell und bequem nach draußen zu gehen, für Senioren eine große Rolle spielt, verfügen die Erdgeschossseinheiten über eigene Terrassen, die Alternativen im Obergeschoss über vorgelegte Balkone. Es gibt einen Aufzug, der alle Wohnungen erschließt. Türeingänge sowie Austritte auf die Terrassen kommen

praktisch ohne Schwellen aus. Sämtliche Bäder sind barrierefrei ausgestattet. Bodengleiche Duschen sind ebenso selbstverständlich wie Waschbecken und Toiletten, bei denen Haltegriffe unsicheren Bewohnern Stütze gewähren. Bei den Türöffnungen haben die Planer darauf geachtet, dass diese Menschen mit Gehhilfen ebenfalls bequem passieren können. Großzügige Wenderadien stellen darüber hinaus sicher, dass sogar Rollstühle für die Nutzbarkeit der Wohnungen kein Problem darstellen. „Unser Ziel war es, die Wohnungen so auszustatten,

Ansicht Ost



STECKBRIEF

Neubau eines Wohngebäudes zum Thema
„Wohnen im Alter“ in Feldkirch-Nofels

1.287

M³ BRUTTO-BAUVOLUMEN

492

M² BRUTTO-GESCHOSSFLÄCHE

1 Mio.

EURO INVESTITIONSSUMME

BAUZEIT:

November 2013 bis Juli 2014

BAUHERR:

Johannes Lampert Bildung & Beratung GmbH,
A-6402 Hatting

ARCHITEKT:

Johannes Kaufmann Architektur,
A-6850 Dornbirn, www.jkarch.at

HOLZBAU:

GU Rhomberg Bau GmbH,
A-6900 Bregenz, www.rhombergbau.at

TRAGWERKSPLANUNG UND HOLZBAU:

Sohm Holzbautechnik,
A-6861 Alberschwende, www.sohm-holzbau.at

»Ihr Zuhause verlassen
die Bewohner im
Idealfall erst, wenn sie
durchgängig
Pflege benötigen.«

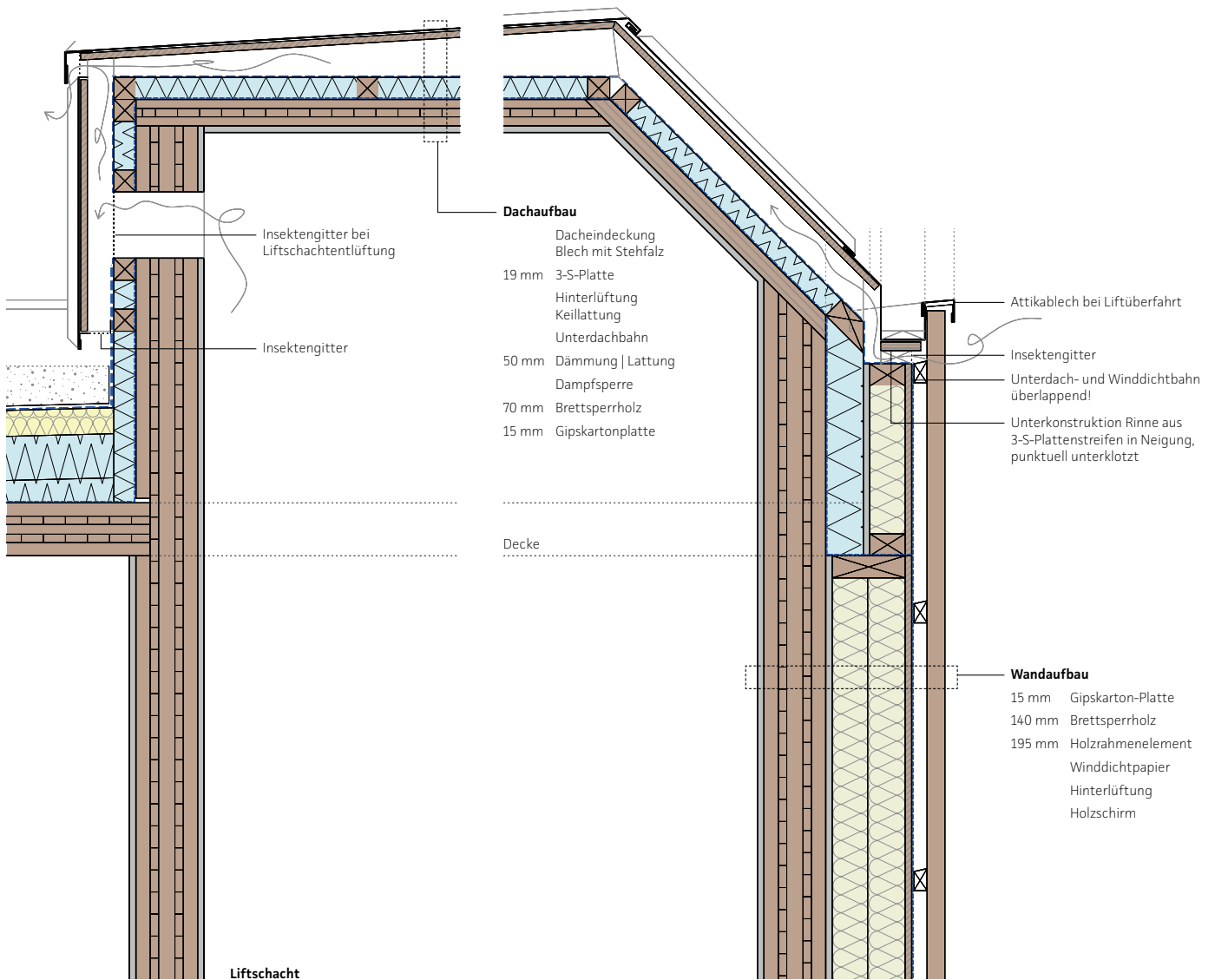
dass die Senioren so lange wie möglich selbstbestimmt darin leben können“, verrät der Planer. Ihr letztes Zuhause in Feldkirch verlassen sie im Idealfall erst dann, wenn sie dauerhaft bettlägerig sind und durchgängig Pflege benötigen.

Nach dem Vorbild eines Pflegeheims, das das Architekturbüro mit Holzmodulen realisiert hatte, wünschte sich der Bauherr auch für sein Gebäude eine Holzbauweise. Gründe dafür waren nicht nur die schnelle Bauzeit und damit der ökonomische Vorteil, sondern auch die Tatsache, dass ein Holzbau keine langen Austrocknungszeiten benötigt.

So entstanden lediglich das Kellergeschoss und die Bodenplatte im Erdgeschoss respektive dem Carport in Massivbauweise aus Stahlbeton. Die Außenwände des Gebäudes wurden hingegen in Holzrahmenbauweise erstellt und auf der Innenseite mit OSB-Platten bekleidet, auf der Außenseite mit Holzweichfaserplatten beplankt. Als Dämmung zwischen den Rahmen dient Mineralwolle. Fichtenleisten auf einer hinterlüfteten und mit Windpapier abgedichteten Unterkonstruktion stellen die Außenfront. Die Installationsebene bildet eine 5 cm dicke, ausgedämmte Vorsatzschale, die mit zwei Lagen Gipskartonplatten bekleidet ist.

Sämtliche Elemente wurden im Werk vorgefertigt und inklusive der bereits montierten Fenster angeliefert. Die Innenwände sind als Brettsperrholzwände konzipiert, die mit Gipskartonplatten beplankt sind. Als horizontale Trennebene zwischen den Geschossen wählte der Bauherr Diagonaldübelholzdecken. Das

Schnitt Dach-Liftüberfahrt



Dach ist zudem mit Wärmedämmung, Dampfsperre und Dachabdichtung bekleidet. Innen sorgen Fußbodenheizungen für behagliche Wärme, hochwertige Badezimmer- und Küchen für gewünschten Komfort und Notrufknöpfe mit Direktanbindung an eine Station des Roten Kreuzes sowie ein Vertrag mit einem Betreuungsdienst für den notwendigen Gesundheitsservice. Inzwischen ist das Gebäude fertiggestellt. Ab September 2014 können die Mieter einziehen. Drei Verträge sind schon unterzeichnet. Für das restliche

Wohnungstrio stehen die Interessenten bereits Schlange. Denn mit dem Servicepaket „Wohnen im Alter am Altenreuteweg“ stehen alle Leistungen zur Verfügung, die Mietern Sicherheit und Geborgenheit geben. Damit ist das Projekt sowohl für Menschen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung interessant, die eine selbstständige Wohn- und Lebensweise wünschen, als auch für jene, die aktuell keine Unterstützung benötigen, aber frühzeitig vorsorgen möchten, um in Zukunft bei Bedarf die notwendigen Betreuungsdienste greifbar zu haben. ■

INTERVIEW

»Für mich war dieses Bauvorhaben ein persönliches Anliegen.«

Im Jahr 2035 werden die 65-Jährigen und Älteren etwa 31 Prozent der Bevölkerung in Deutschland ausmachen.

Johannes Lampert hat für sechs Menschen bzw. Paare aus dieser Gruppe gebaut. Dabei ist er weder Architekt noch Altenpfleger, sondern Ökonom. Mit sozialem und gesellschaftlichem Interesse.

1 Herr Lampert, Sie leiten eigentlich ein Bildungsinstitut. Wie sind Sie auf die Idee gekommen, Wohnraum für Senioren zu schaffen?

Ich beschäftige mich beruflich hauptsächlich mit Arbeitsmarktthemen, wollte aber privat in Wohnraum investieren. Mein Vater hat sich hingegen lange um Projekte der Altenhilfe gekümmert, bringt also in diesem Punkt sehr viel Wissen mit. In gemeinsamen Gesprächen entstand die Idee, Geld in Wohnformen zu investieren, die heute und in Zukunft gebraucht werden, und dabei auch soziale Aspekte zu berücksichtigen bzw. gesellschaftliche und wirtschaftliche Interessen zu kombinieren.

2 Haben Sie bereits andere Bauvorhaben entwickelt?

Ja, ich habe zwei Studentenwohnhäuser realisiert. Und jetzt wollte ich etwas Neues angehen. Immerhin liegt das Durchschnittsalter zum Beispiel in Deutschland laut Statistik derzeit bei 45,7 Jahren. In den kommenden beiden Jahrzehnten verschiebt sich die Alterspyramide deutlich hin zu den Älteren. Im Jahr 2035 werden die 65-Jährigen und älter etwa 31 Prozent der Bevölkerung in Deutschland ausmachen. Dass diese Zielgruppe Wohnraum benötigt, ist klar. Dass dieser Wohnraum anders aussehen sollte als Wohnraum für Jüngere, ist wahrscheinlich, der Weg dahin eine Herausforderung respektive ein Unternehmensrisiko, der bzw. dem wir uns gestellt haben.

3 Können Sie diese Herausforderung näher erläutern?

Zum einen kostet die Barrierefreiheit einfach mehr. Zum anderen haben wir uns für einen Holzbau entschieden, und der ist auch teurer als ein Massivbau. Wir haben lange nach der idealen Lösung gesucht und auch Alternativangebote zu Hybridbauweisen zum Vergleich eingeholt. Das hat uns aber alles nicht überzeugt. Denn unsere Intention war eine stimmige Gesamtlösung mit einem besonderen Wohnfeeling und einer besonderen Architektur. Ich selbst schätze einfaches, reduziertes Wohnen, und ich glaube, dass der Holzbau dafür prädestiniert ist, daher fiel auch letztlich die Entscheidung dahingehend. Im Vergleich zu einem Studentenwohnheim war der Prozess bis dahin allerdings sehr lang.

4 Wie kommt das Haus bei potenziellen Mietern an?

Sehr gut. Drei der sechs Wohnungen sind bereits vermietet. Und das Feedback ist hervorragend, sowohl von den Menschen, die darin wohnen wollen, als auch von den Menschen, die sich für das Thema „Wohnen im Alter“ interessieren.

5 Wie hoch sind die Mieten?

Da die Mieter Mietbeihilfe erhalten, müssen wir uns am Richtsatz orientieren. Der liegt hier bei 10,10 Euro/m². Das ist eigentlich zu niedrig angesichts der barrierefreien Ausstattung. Die Raumkonzepte sind sehr effektiv, die Betriebskosten werden niedrig sein. Daher sind die Wohnungen gesucht. Bei der Auslastung rechnen wir mit nahezu 100 Prozent.

6 Wie sieht das Betreuungskonzept aus?

Wir haben die nahe Altenwohn-Pflege der Kreuzschwestern GmbH in Feldkirch mit der mobilen Betreuung betraut. Täglich kommen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Altenwohn- und Pflegeheimes Antoniushaus zu unseren Mietern ins Haus. Zudem sind die Wohnungen mit einem direkten Notruf zum Roten Kreuz ausgestattet. Mit der Zusammenarbeit entstehen auch Synergieeffekte. Sollten unsere Mieter stationäre Betreuung benötigen, können sie in die Residenz wechseln und kennen bereits einen Teil des Personals. Umgekehrt ist unser Haus eventuell interessant für Personen, die betreutes Wohnen wünschen, aber noch kein Altenheim benötigen.

7 Würden Sie ein ähnliches Projekt wieder angehen?

Zuerst muss ich das jetzige Projekt abschließen. Das Thema ist sehr spannend, aber es gab auch viele Hürden. Zum Beispiel liegen die Baukosten in Vorarlberg im Vergleich zu den restlichen Bundesländern in Österreich sehr hoch. Zudem sind diese während der Bauzeit massiv gestiegen. Barrierefreiheit kostet ebenfalls mehr Geld. Auch das Betreuungskonzept ist äußerst anspruchsvoll und muss genau überlegt werden. Es gibt also einen Grund, warum kaum private Investoren in diesem Bereich tätig sind. Für mich war dieses Bauvorhaben ein persönliches Anliegen und ich hoffe, dass dieses Engagement auch belohnt wird. ■



Johannes Lampert leitet ein Bildungsinstitut. Parallel hat er bereits mehrere Studentenwohnheime realisiert. Mit der Wohnanlage in Feldkirch hat er erstmals ein Haus erstellt, in dem Senioren wohnen werden.

ENERGIE KONZEPT

Pellets schaufeln, Wartungsverträge im Visier haben und Technikräume verwalten ist energetisch sicher sinnvoll, aber erfordert auch viel Aufwand. Bequemer haben es die Mieter der Anlage „Wohnen im Alter“ in Feldkirch dank einer pragmatischen Gasheizung. Die hohe Bauqualität des Niedrigenergiehauses hält die Kosten trotzdem niedrig.



WOHNEN FÜR SENIOREN: NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN IM VISIER

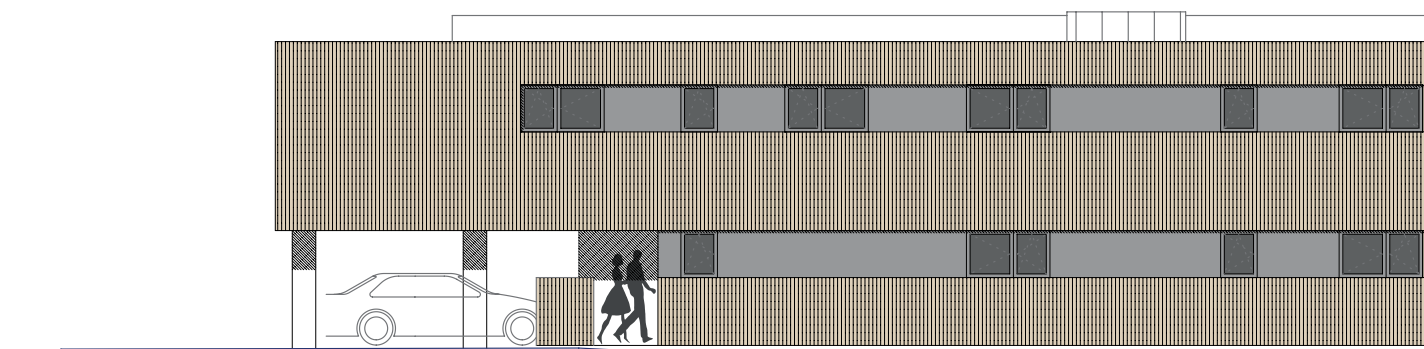
Wer Gebäude baut, die energetisch nicht gefördert und somit nicht bezuschusst werden, muss mit den Kosten behutsam umgehen. Eine gute Außenhülle mit hohen Dämmwerten sowie Dreifachverglasung und eine optimale Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich des passiven Sonneneintrags sind somit ein Muss. Auf dieser Basis ist auch die Wohnanlage in Feldkirch entstanden.

Der Heizwärmebedarf des Gebäudes beträgt nur 37,05 kWh/(m²a). Geheizt wird per Gasheizung, einfach deshalb, weil die Senioren nicht mit zusätzlichen Wartungsaufträgen und -kosten belastet werden

sollen. Genau das aber wäre etwa bei einer Pelletsheizung der Fall. Sie müsste regelmäßig kontrolliert und gewartet werden. Daher kam diese Lösung nicht in Frage. Eine Fußbodenheizung überträgt die Wärme auf angenehme Weise in die Wohnungen. Die daraus resultierenden Kosten sind aufgrund der energetisch hochwertigen Bauweise trotzdem niedrig. Schließlich will man im Alter keine unnötigen Kosten mehr haben.

| ENERGIEKENNWERTE | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Heizmittel | Gastherme |
| Primärenergiebedarf | 25 kW/(m ² a) |
| Heizwärmebedarf (spezifisch) | 37,05 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf (spezifisch) | 12,36 kWh/(m ² a) |
| Brutto-Grundfläche | 446,02 m ² |
| Beheiztes Brutto-Volumen | 1.367,57 m ³ |

Nordansicht



ZEICHNUNG, ABBILDUNG: JOHANNES KAUFMANN ARCHITEKTUR



← Großzügige Fensterfronten lassen die Zimmer dahinter hell und großzügig wirken – ein Muss für Seniorenwohnungen.

FAZIT

Wie wir im Alter wohnen wollen? Es gibt wohl wenige, die sich mit dieser Frage schon beschäftigt haben. Sie gehört zu den Tabuthemen unserer Zeit. Und doch muss jeder von uns sie sich irgendwann stellen. Johannes Lampert und Johannes Kaufmann haben es getan. Was dabei herausgekommen ist, ist funktionell, barrierefrei, großzügig, hell, komfortabel und auch noch schön. Also genau so, wie wir alle vermutlich einmal wohnen wollen. Schade eigentlich, dass sich kaum ein privater Investor bis dato diesem Thema gewidmet hat. Denn die Nachfrage danach kommt bestimmt. ■

