

**Werkstattbericht
Juni 2000**

Demonstrativprojekt
Demographischer
Wandel

Modelle für das Wohnen im Alter

Analysen und Empfehlungen für die
Nordweststadt Frankfurt/Main

V.i.S.d.P.

Christoph Kulenkampff

Redaktion

Heike Engel

Dr. Dietrich Engels

Unter Mitarbeit von Jörg Beste

Institut für Sozialforschung und
Gesellschaftspolitik GmbH, Köln

Die Schader-Stiftung
fördert den Dialog
zwischen Gesell-
schaftswissenschaf-
ten und Praxis.

Schader-Stiftung

Karlstraße 85

64285 Darmstadt

Tel (06151) 17 59-0

Fax (06151) 17 59-25

E-Mail kontakt@schader-stiftung.de

www.schader-stiftung.de

Inhalt

Einleitung	4
1. Zur Bedeutung des Wohnens im Alter	6
2. Modelle für das Wohnen im Alter	7
2.1 Wohnen	8
2.1.1 Wohnformen	8
2.1.2 Bauliche Erfordernisse	9
2.1.3 Kosten/Finanzierung	10
2.2 Das Serviceangebot	10
2.2.1 Niveau des Serviceangebots	10
2.2.2 Leistungstypen	12
2.2.3 Organisation des Serviceangebots	13
2.2.4 Vertragliche Ausgestaltung und Wahlfreiheit der Betreuungsleistungen	13
2.2.5 Kosten/Finanzierung	15
2.3 Konzeptionen für verschiedene Klientengruppen	15
2.3.1 Wohnen im Bestand	16
2.3.2 Wohnanlagen	16
3. Analyse Frankfurt Nordweststadt	17
3.1 Bauliche Struktur	18
3.2 Bewohnerstruktur	19
3.3 Dienstleistungsinfrastruktur	21
3.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz	21
3.5 Fazit	21
4. Bewohnerwünsche	22
5. Besonders geeignete Modelle für Frankfurt Nordweststadt	23
5.1 Wohnmodelle für die Nordweststadt	24
5.1.1 Wohnformen	25
5.1.2 Serviceangebot	25
5.2. Beispiele aus der Praxis	27
5.2.1 Betreutes Wohnen im Bestand	27
5.2.2 Wohnanlagen mit Betreuung auch im Bestand	28
6. Ergebnisse und Empfehlungen für die Nordweststadt	29
6.1 Wohnmodelle	29
6.1.1 Wohnen im Bestand	29
6.1.2 Wohnanlagen	30
6.2. Struktur und Bewohnerwünsche in der Nordweststadt	31
6.3. Empfehlungen	31
Literaturverzeichnis	34

Einleitung

Die demographische Entwicklung in Deutschland tendiert in den kommenden Jahrzehnten zu einer starken Zunahme der älteren Bevölkerung, sowohl absolut als auch in Relation zur jüngeren Bevölkerung. Insbesondere Hochaltrige ab 80 Jahren werden in Zukunft in weitaus stärkerem Maße als bisher das Bild unserer Gesellschaft prägen: Die in Zukunft höhere Lebenserwartung ist teils bedingt durch eine hohe Qualität der Ernährung und medizinischen Versorgung in Deutschland, teils kohortenspezifisch durch ein Hineinwachsen von Nachkriegsgenerationen in das höhere Alter, die nicht mehr durch die Teilnahme am Krieg direkt oder indirekt beeinträchtigt sind.¹

Im hohen Alter nehmen aber die physischen und kognitiven Kompetenzen zur Bewältigung alltäglicher Aufgaben allmählich ab, sodass der ältere Mensch stärker als in früheren Lebensphasen auf günstige Wohnbedingungen und Unterstützungsleistungen in Bedarfsfall angewiesen ist. Zwar sind auch Hochaltrige überwiegend noch zu einer selbstständigen Lebensführung in der Lage, aber der Anteil derer, deren Verbleib in der gewohnten Wohnung ohne Hilfe und Unterstützung von außen gefährdet wäre, nimmt im hohen Alter stark zu.

Diese Entwicklung verläuft unter regionalen Gesichtspunkten nicht gleichmäßig; auf Grund niedrigerer Geburtenraten in großstädtischen Regionen nimmt dort der Anteil der Älteren überdurchschnittlich zu.² Aber auch innerhalb einzelner Stadtteile lassen sich ungleichmäßige Entwicklungsverläufe beobachten. Insbesondere die Bewohnerschaft von Siedlungen, die innerhalb eines Zeitraums weniger Jahre neu entstanden sind, altern gemeinsam und lassen die skizzierte Problemlage in räumlich konzentrierter Form entstehen. Dieser Tatbestand stellt die Älteren selbst, aber auch Wohnungsanbieter, Stadtplaner und Anbieter ambulanter Hilfe- und Pflegeleistungen vor neue Herausforderungen:

- > Ältere Menschen müssen ihre dritte und vierte Lebensphase, ihre Vorhaben und gewünschten Lebensumstände rechtzeitig planen und ggf. erforderliche Veränderungen in die Wege leiten.
- > Die Wohnungswirtschaft muss für den Fall alternder Siedlungsgebiete Konzepte für die ar-

chitektonische Gestaltung der Wohnungen und die Steuerung der Bewohnerstruktur erarbeiten.

- > Aus Perspektive der Stadtplanung ist für die Gestaltung eines geeigneten Wohnumfeldes Sorge zu tragen, das auf die Bedürfnisse älterer Menschen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltungseinrichtungen, kulturellen Einrichtungen und hinreichenden Grünanlagen abgestimmt ist. Ebenso muss eine bedarfsgerechte Versorgung mit medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen sichergestellt sein. Schließlich sind aber auch Maßnahmen zu treffen, die auf eine stärkere Ausgeglichenheit der Bewohnerstruktur abzielen, indem die Attraktivität der Wohnungen und des Wohnumfeldes auch für jüngere Bewohner und Familien gestärkt wird.
- > Für die Anbieter solcher Dienstleistungen stellt sich die Planungsaufgabe einer hinreichend ausdifferenzierten und von der Kapazität her auf den Nutzerkreis älterer Menschen abgestimmten Angebotsgestaltung.

Die Frankfurter Nordweststadt ist ein wesentlich in den 60er-Jahren entstandener Bezirk, der in mehrerer Hinsicht die Merkmale alternder Siedlungen aufweist. Die nachwachsende Generation ist bereits seit längerem selbst im Erwachsenenalter und großenteils in andere Wohngebiete mit stärkerer Wirtschaftsstruktur und entsprechenden Beschäftigungsangeboten umgezogen. Dies hat einen Bevölkerungsrückgang nach sich gezogen, auf den wiederum die konsumorientierte Infrastruktur (Supermärkte, Post, Banken etc.) mit einem Konzentrationsprozess bzw. einer Reduzierung ihres Angebotes reagiert haben. Hinzu kommt, dass die bauliche Struktur der Nordweststadt nicht nur ebenfalls gealtert ist, sondern bereits bei der architektonischen Planung in den 60er-Jahren nach Kriterien gestaltet wurde, die die Wohnbedürfnisse älterer Menschen nicht hinreichend im Blick hatte bzw. (angesichts des damaligen Entwicklungsstandes gerontologischer Forschung) haben konnte.

Vor diesem Hintergrund hat die Schader-Stiftung das Demonstrativprojekt »Demographischer Wandel – Determinanten der Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung« begonnen. In diesem Rahmen wurde die ISG Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH im Herbst 1999 damit beauftragt, eine Expertise über neue Wohnformen und spezifisch für die Nordweststadt geeignete Wohnmodelle zu erstellen. Ziel dieses Projektes ist es, angesichts einer durch mehrere Faktoren sich zunehmend verschlechternden Wohnsituation innerhalb dieses Stadtteils Alternativen zu entwickeln und Schritte zu deren Umsetzung aufzuzeigen.

Der vorliegende Bericht geht in folgenden Schritten vor:

¹ Vgl. Zweiter Zwischenbericht der Enquête-Kommission (1998): „Demografischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik“, Bundestags-Drucksache 13/11460 vom 05.10.1998

² Enquête-Kommission 1998, Bundestags-Drucksache 13/11460, S. 66

- > Zunächst sind die aus anderen Kontexten bekannten Wohnmodelle in einem systematisierten Überblick zusammenzustellen.
- > In einem zweiten Schritt werden die vorliegenden Daten zur Bewohnerstruktur und zu den Bedarfen und wohnbezogenen Wünschen der Bewohner analysiert.
- > Aufbauend auf die andernorts bewährten Wohnmodelle und die Strukturanalysen werden geeignete Wohnmodelle ausgewählt. Dabei gilt es, eine verfrühte Einengung auf ein Standard-Modell zu vermeiden, indem ein hinreichend ausdifferenziertes Spektrum an Wohnmodellen ausgearbeitet wird.
- > In diesem Zusammenhang kommt der Darstellung konkreter Beispiele von bereits realisierten Wohnprojekten die Funktion zu, notwendige bzw. förderliche Voraussetzungen exemplarisch zu verdeutlichen.

1. Zur Bedeutung des Wohnens im Alter

Wohnen und Lebensqualität

Die Auswirkung der Wohnung und des Wohnumfeldes auf die Lebensführung ist vielschichtig; in zumindest drei Dimensionen wird diese durch die Wohnverhältnisse beeinflusst, die hier als emotionale, aktionale und interaktionale Lebensdimension in den Blick kommen. Diese lassen sich in Bezug auf die *Wohnung* folgendermaßen charakterisieren.³

- > Wohnung als *emotionaler Raum*: Die Gestaltung der Wohnung ist einerseits ein Aspekt der Lebensqualität, insofern damit ästhetische Bedürfnisse erfüllt werden; andererseits sind die Wohnungseinrichtung und die einzelnen Einrichtungsgegenstände auch mit emotionalen Erinnerungen verknüpft und repräsentieren verschiedene Stadien der Biographie. In der Kombination beider Momente stellt die Wohnung einen emotionalen Schutzraum dar, der Regeneration und eine Rückbesinnung auf die eigene Identität ermöglicht.
- > Wohnung als *Handlungsraum*: Weiterhin werden die Handlungsmöglichkeiten unter anderem auch durch den räumlichen Rahmen, die technische Ausstattung der Wohnung sowie die Verfügbarkeit von Handlungsressourcen im Wohnumfeld geprägt. Innerhalb der Wohnung sind in diesem Zusammenhang etwa räumliche Bedingungen (Begehrbarkeit, Schwellen) und haushaltstechnische Geräte zu nennen, mit zunehmender Bedeutung aber auch Kommunikationstechnik.
- > Wohnung und Wohnumfeld als *sozialer Raum*: Drittens ist die Bedeutung zu erwähnen, die Wohnung und Wohnumfeld für Aufbau und Stabilität sozialer Beziehungen haben. Damit die Wohnung ein Ort lebendiger Kommunikation sein kann, setzt dies die räumlichen Möglichkeiten voraus, Besuch empfangen zu können bzw. einen bestimmten qualitativen Wohnungsstandard, um Besuch empfangen zu wollen.

Erweitert man die Perspektive auf das *Wohnumfeld*, so lässt sich die Bedeutung dieser Aspekte für die Lebensqualität folgendermaßen skizzieren:

- > Wohnung und Wohnumfeld als *emotionaler Raum*: In emotionaler Hinsicht ist auch die Akzeptanz des Wohnumfeldes entscheidend; ein Stadtviertel, mit dem man sich gerne identifiziert, ist ein Bestandteil der Lebensqualität.

- > Wohnumfeld als *Handlungsraum*: Im außerhäuslichen Bereich werden die Handlungsmöglichkeiten durch Konsum- und Dienstleistungsangebote ebenso beeinflusst wie durch die verfügbare verkehrstechnische Infrastruktur. Umgekehrt wirken Defizite in diesen Bereichen einschränkend im Hinblick auf die Möglichkeiten individueller Entfaltung.
- > Wohnumfeld als *sozialer Raum*: Im Wohnumfeld tragen in sozialer Hinsicht vor allem die Wohnungsnachbarn sowie die Sozialstruktur des Stadtviertels dazu bei, dass soziale Beziehungsnetze geknüpft werden und sich im Bedarfsfall auch als Unterstützungsnetze bewähren können. Weiterhin sind ein problemloser Ein- und Ausgang aus der Wohnung und dem Wohngebäude ebenso wie gute Verkehrsverbindungen erforderlich, um soziale Kontakte auch auf größere Distanz pflegen zu können.

Einschränkungen im Alter

Im fortgeschrittenen Alter können die skizzierten Zusammenhänge zwischen Wohnung, Wohnumfeld und Lebensführung zunehmend problematisch werden. Die mit dem Alter einhergehende Reduktion der körperlichen Leistungsfähigkeit, speziell im Falle von Mobilitätseinschränkungen, verengt den Aktionsradius:

- > Einkaufsmöglichkeiten können nur noch genutzt werden, wenn sie in unmittelbarer Nähe der Wohnung vorhanden sind; auch der eigenständige Umgang mit Behörden und das Aufsuchen eines Arztes wird erschwert oder gar unmöglich, wenn die zu überbrückende Entfernung den älteren Menschen überfordert.
- > Eine Einschränkung der Handlungsmöglichkeiten kann bei längerer Dauer negative Folgeeffekte nach sich ziehen; Kompetenzen, die durch eine reduzierte Umwelt nicht mehr gefordert werden, können vernachlässigt werden und verkümmern. Die Folge ist ein sukzessiver Rückzug in die eigene Wohnung, mit dem zugleich das Selbstvertrauen schwindet, außerhäusliche Aktivitäten fortführen zu können.

Soziale Beziehungen können sich unter diesen Voraussetzungen nicht mehr in lebendiger Weise entfalten und ausweiten, sondern reduzieren sich auf enge, langfristig stabile Kontakte zu Freunden, Verwandten oder Nachbarn. Vielfach empirisch belegt ist, dass im höheren Alter kaum noch Besuche selbst abgestattet werden, das Empfangen von Besuchern gewinnt als Rahmen sozialer Kommunikation demgegenüber erheblich an Gewicht.

Dies setzt jedoch voraus, dass Besuche für Andere attraktiv sind; eine gut ausgestattete, hinreichend geräumige und gemütlich eingerichtete Wohnung, möglicherweise mit Balkon oder Garten, lädt eher

³ Vgl. hierzu auch: Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland (1998): Wohnen im Alter, Drucksache 13/9750 vom 28. 01. 1998

zum Besuch ein als eine enge und von ihrem Ambiente her bedrückend wirkende Wohnung.

Ein reduzierter Aktionsradius hat auch zur Folge, dass für den älteren Menschen selbst die Wohnung an Gewicht gewinnt:

»Besonders für ältere Menschen steht das Wohnen im Mittelpunkt der alltäglichen Lebenserfahrungen, wird die Wohnung zum wichtigsten Lebensmittelpunkt. Ältere Menschen verbringen durchschnittlich mehr als vier Fünftel des Tages in der eigenen Wohnung oder im Garten.«⁴

»Lebensqualität« definiert sich von daher zunehmend über die Anregungsqualität der Wohnung, der Wohnungseinrichtung und der dadurch ermöglichten (oder auch verstellten) Handlungsoptionen. Hinzu kommt mit dem Aspekt der Sicherheit ein weiteres Element der Lebensqualität. Objektiv eher überschätzt wird dabei die Sicherheit vor Kriminalität, obwohl einer hinreichenden Absicherung gegen diese subjektiv, seitens der Älteren selbst, einen hohen Stellenwert beigemessen wird. Technische Vorkehrungen wie Türsprechanlage, ein sog. „Spion“ und eine hinreichende Beleuchtung in Treppenhaus und Hauszugang können zu einem Gefühl der Sicherheit beitragen.

Von quantitativ höherer Relevanz ist jedoch eine hinreichende Sicherheit im Sinne einer Prävention gegen Unfälle und Verletzungen. Gerade angesichts schwindender physischer Kraft, Geschicklichkeit und einem entsprechend reduzierten Körperbewusstsein entwickeln sich selbst kleinere Hürden zu Gefahrenquellen; als Beispiele hierfür werden häufig Türschwellen, rutschige Fußböden, hochhängende Schränke oder sperrige Möbel genannt.⁵

Unfälle sind aber häufig der Auslöser für eine Entwicklung, die über Krankenhausbehandlung, rapide abnehmende Mobilität und entsprechend zunehmenden Hilfe- und Pflegebedarf gerade bei allein lebenden Älteren letztlich einen Verbleib in der Wohnung unmöglich werden lässt und einen Umzug in eine stationäre Altenhilfeeinrichtung erforderlich macht.

Handlungserfordernisse

Aus dieser (notgedrungen kurzen) Skizze lassen sich Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie einer Unterstützungsstruktur ableiten,

die im Bedarfsfall aktiviert werden kann. Angesichts der höchst heterogenen Personengruppen

und Interessenlagen im Alter⁶ ist ein breites Spektrum an Wohnoptionen erforderlich, um die Bewohnerstruktur eines Stadtgebietes nicht von vornherein auf eine bestimmte Klientel einzuschränken.

- > Für verschiedene Wohnbedürfnisse sind entsprechende Angebote und Infrastrukturen zu schaffen, um die Attraktivität des Wohngebietes in mehrere Richtungen hin zu gewährleisten.
- > Speziell für die älteren Bewohner sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass auch bei eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten ein möglichst weiter Aktionsradius bestehen bleiben kann. Flankierende Unterstützungen professioneller und nicht-professioneller Art sind zu organisieren bzw. vorzuhalten.
- > Weiterhin müssen die Voraussetzungen dazu geschaffen werden, das soziale Beziehungen insbesondere in der Nachbarschaft gestützt, aktiviert oder reaktiviert werden. In diesem Zusammenhang erhält die (Senioren-) Kulturarbeit auf der Ebene des Stadtviertels eine hohe Bedeutung.

Im Folgenden wird es nun darum gehen, konkrete Wohnformen und die damit gewonnenen Erfahrungen unter Berücksichtigung dieser Kriterien auszuwerten und im Hinblick auf die Umgestaltungserfordernisse in der Frankfurter Nordweststadt zu spezifizieren.

2. Modelle für das Wohnen im Alter

Die aufgezeigte Vielfalt an Lebenslagen und -formen, Bedürfnissen und dem daraus jeweils erwachsenen Bedarf sowie die Wohnwünsche verdeutlichen, dass Alternativen zusätzlich zum "Wohnen wie bisher" auf der einen Seite und den stationären Einrichtungen auf der anderen Seite benötigt werden. Oftmals bleiben Ältere in ihrer angestammten Wohnung wohnen, weil das Heim als einzige Alternative bekannt ist und als letzte Möglichkeit gesehen wird, wenn ein Weiterleben in der bisherigen Wohnung unter keinen Umständen mehr möglich ist.

Trotzdem können altersbedingte physische oder mentale Beeinträchtigungen dazu führen, dass das Wohnen in der bisherigen Wohnung zum Teil mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist: So können z.B. Treppen nicht mehr gut gestiegen werden, die Badewanne nur mit Problemen benutzt werden etc. und es werden möglicherweise darüber hinausgehend hauswirtschaftliche und weitere Hilfen benö-

⁴ Blonski, H. (1997): Wohnformen im Alter. Ein Praxisberater für die Altenhilfe, Basel, S. 9.

⁵ Vgl. etwa Saup, W. und M. Reichert (1999): Die Kreise werden enger. Wohnen und Alltag im Alter, in: A. Niederfranke/ G. Naegel/ E. Frahm (Hrsg.), Funkkolleg Altern Band 2, Opladen/ Wiesbaden, S. 245 ff

⁶ Eine Typisierung versucht z.B. die Studie von Karl, F. D. [Hrsg.] (1991): Die Älteren – Zur Lebenssituation der 55- bis 77-Jährigen, Bonn.

tigt. Es ist aber auch möglich, dass ältere Bürger/innen bereits alternative Wohnformen jenseits vom Heim suchen, weil sie Angst vor Vereinsamung haben und/oder Vorsorgemaßnahmen gegen die oben geschilderten Problemlagen treffen möchten,⁷ aber noch keine passende Wohnanlage gefunden haben.

Unabhängig davon, dass ein Umzug in ein Heim häufig nicht zu den bevorzugten Alternativen zählt, wird in diesen stationären Einrichtungen in der Regel eine Rundum-Versorgung geleistet, die von den Bewohner/innen in diesem Umfang oftmals nicht benötigt wird. Es ist inzwischen hinreichend bekannt, dass ältere Menschen in Heimen ihre Kompetenzen schneller verlieren, als bei weitgehend selbständiger Lebensführung, und dass Überforderung, aber auch Unterforderung die Lebensqualität beeinträchtigt.⁸

Die heute älteren Menschen sind oftmals in Wohnungen oder Häuser als junge Familien mit entsprechendem Wohnraumbedarf eingezogen. Die Kinder haben inzwischen die elterliche Wohnung verlassen, und die wohnengebliebenen Eltern gehören nun zu den Senioren. Auf der anderen Seite wird weiterhin dringend Wohnraum für Familien benötigt, so dass es auch aus diesem Grund sinnvoll erscheint, attraktive und geeignete Wohnformen für die Senioren zu entwickeln.

Die Bandbreite gewünschter Alternativen zum Leben wie bisher und zum Leben in einem Heim ist recht vielfältig. So kann es für manche ältere Menschen reichen, wenn die Wohnung altengerecht angepasst wird, oder sie in eine altengerechte Wohnung oder in eine Wohnanlage umziehen; ein zusätzlicher Service wird nicht benötigt oder gewünscht. Andere möchten so lange es geht in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben oder maximal in eine altengerechte Wohnung in unmittelbarer Nähe umziehen und wünschen sich aus diesem Grund eine Betreuung im Bestand. Die nächste Gruppe hat ein höheres Sicherheitsbedürfnis und möchte deshalb in eine Wohnanlage umziehen, die einen entsprechenden Service anbietet. Diese Beispiele zeigen, dass das Bedürfnis nach Betreuung bzw. Service unabhängig ist von der gewählten Wohnform, weshalb im Folgenden eine Trennung zwischen der Wohnform auf der einen

Seite und dem Service auf der anderen vorgenommen wird.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche solcher Modelle entwickelt und durchgeführt, mit dem Ziel individuellen Wünschen und Bedarfslagen gerecht zu werden. Diese zeichnen sich durch eine große Vielfalt aus, die erstens das Wohnen betrifft; hier sind unterschiedliche Wohnformen denkbar. Zweitens gibt es eine Reihe von Strukturmerkmalen bezüglich des angebotenen Service, wie das Niveau des Leistungsangebots, die Leistungsarten, die Organisation und mögliche Formen des Vertragsabschlusses.

Zur Systematisierung dieser Vielfalt werden die Modelle getrennt nach Wohnen und Serviceangebot dargelegt. Diese Vorgehensweise ermöglicht einerseits die Einordnung bereits bestehender Projekte und andererseits kann der Blick geweitet werden auf weitere Klientengruppen, für die Serviceleistungen ebenfalls interessant sein könnten. Zudem können auf diese Weise besonders geeignete Modelltypologien für die Nordweststadt, aber auch für andere Siedlungsgebiete entwickelt werden.

2.1 Wohnen

Dem Wohnen kommt im Alter eine besondere Bedeutung zu, weil sich der Aktionsradius zunehmend einschränkt und der größte Teil des Tages in der Wohnung und ihrer unmittelbaren Umgebung verbracht wird. Welche Wohnformen für ältere Menschen existieren, welche baulichen Anforderungen an die Umgebung und die Wohnung selbst gestellt werden müssen und welche Möglichkeiten der Finanzierung bestehen, wird im Folgenden vorgestellt.

2.1.1 Wohnformen

Wohnen in einer altengerechten Wohnung umfasst sowohl die Möglichkeit, in der bisherigen Wohnung wohnen zu bleiben und diese gegebenenfalls altengerecht anpassen zu lassen - hierbei handelt es sich um Wohnen im Bestand - als auch die Möglichkeit, in eine altengerechte Wohnung umzuziehen. Hier besteht die Möglichkeit,

1. in eine altengerechte Wohnung im Bestand oder
2. in eine Wohnanlage umzuziehen.

Bei **Wohnungen im Bestand** handelt es sich um eingestreuete Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die sich zwischen Wohnungen (Häusern) befinden, die anderen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Wird die bisherige Wohnung oder das Einfamilienhaus beibehalten, so können im Bedarfsfall Wohnungsanpassungsmaßnahmen vorgenommen werden, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten werden. Des Weiteren können entweder in bereits bestehenden Wohnhäusern Wohnun-

⁷ Vgl. hierzu auch Kremer-Pleiß, U. (1999): Betreutes Wohnen für Senioren – zur praktischen Umsetzung konzeptioneller Ziele in Baden-Württemberg, hrsg. v. Sozialministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, S. 30.

⁸ Vgl. hierzu die Ausführungen über das Wohlbefinden einer Person in Beziehung zu deren Kompetenzgrad sowie den bestehenden Umweltbedingungen in Flade, A. (1997): Wohnen im Alter aus psychologischer Sicht, in: Blonski, H. (1997): a.a.O., S. 18ff.

gen altengerecht umgebaut oder im Falle eines Neubaus von vorn herein altengerechte Wohnungen geplant und umgesetzt werden. Diesen Wohnformen ist gemeinsam, dass in Nachbarschaft mit verschiedenen Lebensaltern und -formen gelebt wird, ohne dass gemeinsames Interesse an einer bestimmten Lebensform existiert. Im Gegensatz dazu sind in **Wohnanlagen** ein oder mehrere Häuser zu einer organisatorischen Einheit zusammengeschlossen und verfügen über Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung, die von einem Gemeinschaftsraum bis hin zur Sauna, Pflegebad etc. reichen können. Wohnlagen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer jeweiligen Konzeption, die sich zum Einen auf die Altersstruktur beziehen, so existieren sowohl Wohnanlagen, in denen ein intergenerativer Ansatz verfolgt wird, als auch solche, die ausschließlich für älteren Menschen konzipiert sind. Zum Anderen unterscheiden sich die Wohnanlagen hinsichtlich des Ausmaßes des angebotenen Service.⁹ mit Auswirkungen auf den erforderlichen Grad an Selbständigkeit seitens der Bewohner/innen.

2.1.2 Bauliche Erfordernisse

Wohnumfeld

Das Umfeld des Hauses, in dem barrierefreie Wohnungen eingebaut werden sollen bzw. das Umfeld einer Wohnanlage, trägt entscheidend zu einer hohen Lebensqualität bei. Dies bezieht sich zum einen auf die verfügbare Infrastruktur zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank/Sparkasse in fußläufiger Entfernung von 300m¹⁰ und zum anderen auf die baulichen Gegebenheiten im Wohnumfeld. Das Wohnumfeld sollte barrierefrei gestaltet sein, wobei an dieser Stelle Bezug genommen wird auf die Gehwege, die

- > mindestens 1,65 m breit sein,
- > ein Längsgefälle von max. 6% aufweisen,
- > ein möglichst geringes Quergefälle aufweisen,
- > mit einer griffigen und rutschhemmenden Oberfläche versehen sein und
- > eine durchgängige Randmarkierung ohne Gegenstände, die in den Weg hineinragen, haben

sollten. Die Wege sollten zudem plan verlegt werden und keine Stufen oder Absätze von mehr als 3

cm aufweisen.¹¹ Darüber hinaus sollten die Wege gut beleuchtet sein.

Wohnungen

Der Bau von altengerechten Wohnungen beginnt im Haus und betrifft den baulichen Zugang zur Wohnung sowie die Beleuchtung. In Häusern mit barrierefreien Wohnungen müssen die Wohnungen stufenlos erreicht werden können, das bedeutet, es muss ein Lift vorhanden sein, der ebenerdig erreicht werden kann. Der Zugang zum Haus muss ebenfalls ohne Treppen oder Stufen gestaltet sein. Die Außenbeleuchtung sollte ausreichend hell und mit einem Bewegungsmelder o.ä. ausgestattet sein. Falls Rampen zum Haus angebracht werden müssen, sollten diese über einen Handlauf verfügen. Das Treppenhaus sollte ausreichend beleuchtet und die Stufen farblich gut erkennbar sein.¹²

Die Wohnungen sollten barrierefrei nach der DIN ISO-Norm 18025 Teil II gestaltet sein.¹³ Allerdings reichen diese Maßnahmen oftmals nicht aus, wie die Erfahrungen beispielsweise in Halle¹⁴ zeigten: Hier wurden die Wohnungen in drei Häusern barrierefrei umgebaut und es stellte sich nach Bezug der Wohnungen heraus, dass die Bewohner/innen trotzdem zum Teil erhebliche Schwierigkeiten in diesen Wohnungen hatten. Auch Saup¹⁵ wies in seinem Vortrag darauf hin, dass mehr benötigt wird als eine alleinige Orientierung an der DIN-Norm. Darüber hinaus wird seitens der Planer auch Wissen über Alltagsroutinen und Kompetenzveränderungen alter Menschen benötigt sowie Sensibilität für die Wohnwünsche und die Gewohnheiten von Älteren.

Neben diesen allgemeinen Bedingungen, die sowohl die eingestreuten Wohnungen als auch die Wohnanlagen betreffen, kommen bei den Wohnanlagen konzeptionelle Vorüberlegungen zum Tragen, die die zu verwendenden Grundrisstypen für die Wohnungen und die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten betreffen. Prinzipiell erscheint es sinnvoll die

⁹ Auf die Ausgestaltung des Angebots der Serviceleistungen wird im zweiten Abschnitt dieses Kapitels detailliert eingegangen.

¹⁰ Vgl. Fleischmann, H. D. u.a. (1994): Wohnungsbau-Normen, 20. neubearb. u. erw. Auflage, hrsg. v. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Düsseldorf, S. 148.

¹¹ Vgl. hierzu auch Stemshorn, A. (1994): Gehwege, Rampen und Plätze, in: Axel Stemshorn [Hrsg.] (1994): Barrierefrei Bauen für Behinderte und Betagte, Stuttgart, S. 282f.

¹² Für weitere erforderliche Maßnahmen siehe Stemshorn, A. [Hrsg.] (1994): a.a.O.

¹³ Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen findet sich in ebd.

¹⁴ In Halle nimmt der Senioren-Kreativ-Verein e.V. am Modellprogramm "Selbstbestimmt Wohnen im Alter" des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend teil.

¹⁵ Saup, W. (1999): "Mindestanforderungen an Architektur und Betreuungsrealität des Service-Wohnens" Vortrag im Rahmen des 4. Workshops "Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept" im Rahmen des Modellprogramms "Selbstbestimmt Wohnen im Alter" des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im September 1999 in Halle, unveröffentlichtes Manuskript.

Wohnungen so zu gestalten, dass sie bei sich änderndem Bedarf angepasst werden können.

2.1.3 Kosten/Finanzierung

Die staatliche Wohnungsbauförderung berücksichtigt bei der Wohnversorgung auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) insbesondere auch ältere Bürger. Die Länder erlassen auf dieser Basis Verwaltungsvorschriften als Durchführungsbestimmungen und setzen ihren jeweiligen Förderungsschwerpunkt mit den jährlichen Wohnungsbauprogrammen.¹⁶ In Hessen werden betreute Wohnanlagen im Rahmen des Sozialwohnungsbaus gefördert, weitere Förderungen werden derzeit nicht gewährt.

Bei Pflegebedürftigkeit können von privater Seite Wohnungsanpassungsmaßnahmen vorgenommen werden, die von der Pflegekasse in Form einer einmaligen Auszahlung in Höhe von max. 5.000,- DM übernommen werden. Zudem können Anpassungsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Einkommen nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) finanziert werden.

2.2 Das Serviceangebot

Die im ersten Abschnitt dieses Kapitels diskutierten Wohnformen können entweder ohne oder mit zusätzlichem Service angeboten werden. Wird Wohnen mit Service angeboten, so stellt sich erstens die Frage nach dem Niveau der Serviceleistungen, das bedeutet, wie weitgehend das Serviceangebot ausgestaltet ist. Zweitens können die Leistungen in unterschiedlicher Weise angeboten werden, wobei unterschieden werden muss zwischen pauschalen, monatlichen Aufschlägen auf die Miete und einzeln abgerechneten Serviceleistungen. Die Organisation des Dienstleistungsangebots ist in unterschiedlicher Weise ausgestaltet und reicht von der Organisation von Betreuungsleistungen im Bestand über eigenständige Wohnanlagen, die die Dienstleistungen extern organisieren oder selbst erbringen bis hin zu Wohnanlagen, die im Verbund mit Heimen oder Hotels agieren. Diese verschiedenen Formen werden im dritten Unterabschnitt vorgestellt. Der vierte Punkt, den Service betreffend, beschäftigt sich mit der Ausgestaltung der Betreuungsverträge, die zum Einen die Wahlfreiheit

seitens der Klienten tangiert und zum Anderen Auswirkungen auf den juristischen Status einer Wohnanlage hat. Diese Frage stellt sich in besonderem Maß bei betreuten Wohnanlagen, weil nur hier Dienstleistungen innerhalb einer Wohnanlage angeboten werden und somit Wohnen und Service eng aneinander gekoppelt sind.

2.2.1 Niveau des Serviceangebots

Das Niveau der jeweils maximal verfügbaren Leistungen determiniert das Niveau des Hilfebedarfs, trotzdem ein Wohnbleiben möglich ist. Dies gilt unabhängig von der gewählten Wohnform (Wohnen im Bestand oder in einer Wohnanlage). Die Bandbreite des angebotenen Service-Niveaus ist erheblich und reicht von:¹⁷

- > Modellen ohne weitergehendes Serviceangebot über
- > Modelle mit niedrigschwelligem Serviceangebot bis hin zu
- > Modellen mit weitreichendem Serviceangebot.

Wird **kein weitergehender Service** für das Wohngebiet oder in der Wohnanlage angeboten, so muss im Bedarfsfall einer der verschiedenen, dezentral organisierten sozialen Dienstleistungsanbieter ausgewählt werden, der dann die benötigten Leistungen erbringt. Diese Form des Dienstleistungsangebots ist in Deutschland vor allem für die von der Pflegeversicherung gewährten Hilfen gut ausgebaut, zumal nach Einführung der Pflegeversicherung zahlreiche Dienstleistungsanbieter in diesem Sektor neu hinzugekommen sind. Die Organisation der benötigten Leistungen muss in diesem Fall von dem Hilfesuchenden und/oder seinen Angehörigen selbst geleistet werden.

Die **Modelle mit Serviceangeboten** werden »Betreutes Wohnen« bzw. »Service-Wohnen« genannt. Unterschieden werden kann hier zwischen betreutem Wohnen im Bestand und betreuten Wohnanlagen. Letztere »sollen die Vorteile privater Wohnformen mit denen institutioneller Wohnformen verbinden. Die Privatheit, Autonomie und Selbständigkeit des einzelnen soll erhalten bleiben, wobei gleichzeitig ein hohes Maß an Sicherheit und Verfügbarkeit von Hilfs- bzw. Betreuungsangeboten gewährleistet werden soll.«¹⁸ Betreute Wohnanlagen stellen fol-

¹⁶ Steves, B. (1999): „Wohnen mit Service - Ein Markt der Zukunft?“ Vortrag im Rahmen des 4. Workshops „Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept“ des Modellprogrammes „Wohnkonzepte der Zukunft“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 14. September 1999, Halle, unveröffentlichtes Manuskript.

¹⁷ Kremer-Preiß, U. (1999): Betreutes Wohnen für Senioren – zur praktischen Umsetzung konzeptioneller Ziele in Baden-Württemberg, hrsg. v. Sozialministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, S. 6ff.

¹⁸ Mätzke, N. (1992): Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Baden-Württemberg - Ein Untersuchungsbericht, hrsg. v. Mi-

gende Leistungen in unterschiedlichem Ausmaß zur Verfügung.¹⁹

1. *Haustechnische Hilfen* (z.B. Haustechnische Hilfen, Gebäudereinigung, Renovierungsarbeiten, Winterdienst und Gartenpflege, Verwaltung, Reinigung und Wartung der Gemeinschaftseinrichtungen, Überwachung, Betrieb und Wartung der Notrufanlage, Hilfe bei kleinen technischen Problemen in den Wohnungen, Überwachung von technischen Einrichtungen),
2. *Betreuungsleistungen* (z.B. Betreuungsdienste, Hauswirtschaftliche Hilfen, Organisation und Durchführung von Gemeinschaftsveranstaltungen, Persönliche Beratung im Einzelfall, Hilfen bei der Gestaltung der Hausgemeinschaften, Regelmäßige Informationen der BewohnerInnen über den Service, Feste Sprechzeiten einer Betreuungskraft) sowie
3. *Pflegerische Hilfen* (z.B. Pflegerische Dienste, Organisation der ärztlichen Versorgung, Erste Hilfe im Not- und Krankheitsfall, Beschaffung von Medikamenten, Vorübergehende Versorgung bei akuter Erkrankung, Rund um die Uhr besetzte Notrufzentrale).

Dabei wird zwischen Wohnanlagen mit niedrigschwelligem und solchen mit weitreichendem Service unterschieden. Diese Unterscheidung richtet sich nach dem Kriterium, ob ein weiterer Umzug notwendig werden kann oder ob der angebotene Service auch Pflege in höchstem Maße umfasst.

Wird ein **niedrigschwelliger Service** angeboten, ist eine eigenständige Haushaltsführung Voraussetzung. Pflegeleistungen und weitreichende Hilfeleistungen können von den Anbietern maximal vorübergehend erbracht werden und bei langfristigen Verlust der eigenständigen Haushaltsführung wird ein Umzug in eine andere Wohnanlage mit weitreichendem Serviceangebot oder in eine Pflegeeinrichtung notwendig.

Das niedrigschwellige Serviceangebot kann vom alleinigen Angebot von Hausmeistertätigkeiten und einer Hausnotrufanlage, die als Minimalservice bezeichnet werden können, bis hin zu zusätzlichem Angebot von persönlichen Betreuungsleistungen und vorübergehender Pflege oder deren Organisation reichen. In diesem Zusammenhang merkt Kremer-Preiß an: »*Im Alltag Betreuer Wohnanlagen kommt der Beratung und psychosozialen Betreuung der Bewohner besondere Bedeutung zu. [...] Die Vermittlung eines Sicherheitsgefühls durch*

regelmäßige Anwesenheit eines Ansprechpartners ist ein ganz zentraler Leistungsaspekt beim Betreuten Servicewohnen. «²⁰ Das Niveau der angebotenen Leistungen entscheidet darüber, ab welchem Bedarf ein Umzug in eine andere Wohnanlage notwendig wird.

Es ist auch möglich, ein niedrigschwelliges Serviceangebot im Rahmen des betreuten Wohnens im Bestand anzubieten. In diesem Fall könnten die Bewohner/innen eines Siedlungsgebietes mit einem Dienstleistungsanbieter einen Vertrag über ein bestimmtes Leistungspaket abschließen, das beispielsweise einen Notruf und Beratungsleistungen enthält, die dann bei Bedarf abgefragt werden können. Ein Verbleib in der bisherigen Wohnung ist bei Verlust eigenständiger Haushaltsführung und bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit nur dann möglich, wenn zusätzlich zum Service des Betreuten Wohnens im Bestand und/oder der Pflegedienste von privater Seite Leistungen erbracht werden können, wie beispielsweise nächtliche Betreuung.

Bei Angebot eines **weitreichenden Service** ist ein Verbleib auch bei Verlust eigenständiger Haushaltsführung und bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit möglich. Dieser weitreichende Service kann institutionell in Wohnanlagen mit einer entsprechenden Konzeption erbracht werden. Diese können die Aufgaben eines üblichen Pflegeheims übernehmen, mit dem Unterschied, dass hier das Leistungsspektrum je nach Vertragsform individuell zugeschnitten werden kann.

Bezüglich der Wohnanlagen haben die unterschiedlichen Leistungsangebote ihre Berechtigung, weil sie jeweils unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen: So muss bei Wohnanlagen mit niedrigschwelligem Serviceangebot mit einem weiteren Umzug gerechnet werden, was bei einer Wohnanlage mit weitreichendem Angebot nicht notwendig ist. Allerdings stehen gerade rüstige Ältere, die zwar Interesse an einem Service für den Notfall haben, aber keine weiteren ständigen Leistungen benötigen, einem Konzept mit weitreichendem Service skeptisch gegenüber.

Um den zukünftigen Bewohner/innen zu ermöglichen, eine für sie optimale Entscheidung zu treffen, muss das Ausmaß des Angebotsvolumens klar definiert und kenntlich gemacht werden. Fehlen derartige Informationen, werden möglicherweise falsche Erwartungen seitens der Bewohner/innen erzeugt mit Folge, dass die Bewohner/innen unzufrieden mit dem Angebot sind. Dies wirkt sich erstens negativ aus auf das emotionale Klima in der Wohnanlage,

nisterium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg, Stuttgart.

¹⁹ Kremer-Preiß, U. (1999): a.a.O., S. 34.

²⁰ Kremer-Preiß, U. (1999): a.a.O., S. 35.

kann zweitens zu einem schlechten Ruf der Wohnanlage und drittens zu vorzeitigen Auszügen führen.

2.2.2 Leistungstypen

Einen weiteren Diskussionspunkt stellen die unterschiedlichen Typen des Leistungsangebots dar, wobei es hier zu einem Interessenkonflikt zwischen den Klienten und den Anbietern kommen kann. Dabei wird unterschieden zwischen

1. **Grundleistungen,**
2. **Wahlleistungen und**
3. **Zusatzleistungen.**

Grundleistungen werden bei Abschluss eines Versorgungsvertrags pauschal und unabhängig von der Inanspruchnahme abgerechnet. Der Versorgungsvertrag kann interpretiert werden als Versicherung, weil für Leistungen ein Beitrag entrichtet wird, die nur bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Dies ist besonders einleuchtend beim Hausnotruf, dessen Vorhandensein ein Gefühl von Sicherheit vermittelt, von dem aber gehofft wird, nicht in Anspruch genommen werden zu müssen. Das Angebotsspektrum der Grundleistungen sollte die Höhe der Grundpauschale determinieren.

Wahlleistungen werden ebenfalls von den Anbietern des Betreuten Wohnens organisiert oder vorgehalten, unterscheiden sich aber von Grundleistungen dadurch, dass sie je nach Bedarf abgerufen und einzeln abgerechnet werden.

Zusatzleistungen werden demgegenüber seitens der Klienten extern eingekauft, ohne dass eine Organisationsleistung seitens der Anbieter des Betreuten Wohnens in Anspruch genommen wird. Diese Leistungen stellen also zusätzlich zu den Grund- und Wahlleistungen eine weitere Möglichkeit dar, notwendige oder gewünschte Hilfen zu erhalten und stehen deshalb auch älteren Menschen zur Verfügung, die in keiner betreuten Wohnform leben.

Während Zusatzleistungen prinzipiell selbstständig eingekauft werden können, und somit sowohl allen älteren Menschen in gleichem Maß zur Verfügung stehen, sind Grund- und Wahlleistungen für betreute Wohnformen relevant. Hier kann bei gegebenem Niveau des gesamt möglichen Leistungsangebots die Aufteilung von Grundleistungen und Wahlleistungen variieren zwischen einer vollständigen Deckung des Angebots durch Grundleistungen bis hin zum ausschließlichen Angebot von Wahlleistungen. Ein vollständiges Angebot der Leistungen in Form von Grundleistungen entspricht in einer Wohnanlage der Verfahrensweise in einem Alten- oder Pflegeheim, und widerspricht somit der Idee eines individuell zugeschnittenen Leistungsvo-

lumens. Auch Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, »dass der Erfolg von Seniorenprojekten vor allem davon bestimmt wird, dass die Serviceangebote nicht als Pauschalversorgung verpflichtend sind, sondern überwiegend nach Bedarf abgerufen und bezahlt werden.«²¹

P. Baum und K.-H. Seibert²² merken diesbezüglich Folgendes an: »Die Akzeptanz dieses Leistungsangebots ist dann am größten, wenn so gut wie keine Grundpauschalen anfallen und in einem Leistungskatalog festgelegt ist, wer welche Dienstleistung erbringt und zu welchen Kosten sie erbracht werden.« Aus Sicht der Dienstleistungsanbieter scheint dagegen eine weitgehende Abdeckung der angebotenen Leistungen in Form einer Grundpauschale den Vorteil der Planungssicherheit zu haben. Bei dieser Vorgehensweise steht nämlich ein monatlicher Betrag in Höhe der gesamten Einnahmen aus der Grundpauschale zur Verfügung, unabhängig von den tatsächlich erbrachten Leistungen. Diesem Argument steht allerdings entgegen, dass die Kalkulation einer solchen Grundpauschale den langfristigen Entwicklungen der Bewohnerschaft Rechnung tragen muss.

Ein Szenario möge dies verdeutlichen: In eine Wohnanlage ziehen hauptsächlich 65- bis 70-Jährige ein, die zum größten Teil einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen haben, deren derzeitiger Hilfebedarf aber relativ gering ist. Wird die Höhe der Grundleistungspauschale nun auf Basis des Status quo kalkuliert und fällt damit verhältnismäßig gering aus, so würde der Anbieter bei zunehmendem Hilfebedarf der Bewohnerschaft Finanzierungsprobleme bekommen, weil die Grundpauschale nicht für dieses höhere Dienstleistungsvolumen ausgelegt war. Eine Erhöhung der Grundleistungspauschale, zu Lasten der Bewohner/innen, wäre die Folge, mit den negativen Konsequenzen der dadurch entstehenden Unzufriedenheit. Diese Problematik kommt dann nicht so stark zum Tragen, wenn die Bewohnerstruktur heterogen ist im Hilfebedarf, allerdings muss hier eine strikte Belegungspolitik verfolgt werden, damit diese Heterogenität auch in Zukunft erhalten bleibt. Auch dies ist logistisch problematisch, weil eventuell Wohnungsleerstände finanziert werden müssen, falls sich kurzfristig kein(e) »geeignete(r)« Bewohner/in finden lässt.

Falls Grundleistungen angeboten werden, sollten sie daher möglichst wenige Leistungen beinhalten, wie beispielsweise den Notruf, allgemeine Beratungsleistungen und Organisation der Aktivitäten der gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten. Die übr-

²¹ Mätzke, N. (1992): a.a.O., S. 33ff.

²² Baum, P. und K.-H. Seibert (1997): Maßgeschneiderte Lösungen sind gefragt – Betreutes Wohnen: eine Wohnform der Zukunft als Chance für ambulante Dienste, in: Häusliche Pflege, Band 12/97, S. 14.

gen angebotenen Leistungen können dann als Wahlleistungen von den Bewohner/innen zusätzlich nachgefragt und einzeln abgerechnet werden. Die langfristige Planung des Leistungsangebots gestaltet sich bei dieser Vorgehensweise einfacher, weil hier flexibler reagiert werden kann. So ist es beispielsweise möglich, dass zunächst eine Halbtagskraft die zunächst erforderlichen Aufgaben übernimmt, und falls der Bedarf der Bewohnerschaft insgesamt steigen sollte, können entweder weitere Kräfte eingestellt werden oder die erforderlichen Leistungen können organisiert und von Dritten erbracht werden.

Für den Dienstleistungsanbieter stellt sich in diesem Zusammenhang zudem die prinzipielle Frage, ob die Wahlleistungen in der Wohnanlage vorgehalten werden sollen oder organisiert und dann von Dritten erbracht werden sollen, oder ob eine Mischung aus beidem sinnvoll ist. Welche Form zu bevorzugen ist, hängt auch von der strukturellen Organisation der Wohnanlage ab.

2.2.3 Organisation des Serviceangebots

Die Organisation des Serviceangebots betrifft vornehmlich die Wohnanlagen, weil sehr unterschiedliche Möglichkeiten in Betracht kommen. Für das Betreute Wohnen im Bestand können auch Organisationsmöglichkeiten aus den Wohnanlagen heraus abgeleitet werden. Aus diesem Grund werden zunächst die Organisationsformen für Wohnanlagen vorgestellt.

Die strukturelle Organisation von Wohnmodellen beschreibt, ob und inwieweit ein Wohnmodell organisatorisch eingebunden ist. Sie können entweder eigenständig mit oder ohne angegliederter Hilfs-/Pflegeeinrichtung sowie im Verbund mit einem Hotel oder einem Heim organisiert sein.

Es existieren **eigenständige Wohnanlagen**, die über ein Service-Büro in der Wohnanlage verfügen, und somit die benötigten Dienstleistungen im Bedarfsfall organisieren, die von Dritten erbracht werden. Andere verfügen über eine angegliederte Hilfs- bzw. Pflegeeinrichtung und halten somit das Leistungsangebot teilweise oder vollständig vor.

Wohnanlagen **im Verbund** halten einen bestimmten Leistungspool vor: So werden bei Verbund mit einem Hotel jene Leistungen vorgehalten, die ein Hotel üblicherweise erbringt, wie beispielsweise Versorgung mit Mahlzeiten, Wohnungsreinigung oder Wäschedienst. In Wohnanlagen im Heimverbund werden sämtliche Leistungen, die ein Alten- oder Pflegeheim erbringt, vorgehalten. In der Regel werden Wohnanlagen im Verbund an bereits bestehende Hotels oder Heime angegliedert.

Bezogen auf die strukturelle Organisation müssen auch die **selbstorganisierten Wohnformen** als weitere Organisationsform erwähnt werden. Sie sind gemeinschaftlich organisiert in Form von Wohn-, Haus- oder Nachbargemeinschaften und basieren in der Regel auf Eigeninitiativen. Es gibt eine Reihe von gut funktionierenden selbstorganisierten Gemeinschaften, die in der Literatur dokumentiert sind. Allerdings hängt der Erfolg in starkem Maß von dem Engagement der Beteiligten ab. Aus diesem Grund können solche Projekte nicht von außen geplant werden, und es soll hier lediglich auf diese sehr interessante Alternative hingewiesen werden.

Bezüglich der Dienstleistungserbringung für Betreutes Wohnen im Bestand kommen organisatorisch zwei Möglichkeiten in Betracht: So können erstens die Dienstleistungen, die innerhalb der Wohnanlage erbracht werden, sei es die Organisation von Dienstleistungen oder die Vorhaltung und interne Erbringung der Dienstleistungen, auf das umliegende Siedlungsgebiet ausgeweitet werden. In diesem Fall wäre der Anbieter lokal in der Wohnanlage verortet, könnte aber einen größeren Kundenkreis gewinnen. Beispielsweise in Halle wird derzeit in diese Richtung überlegt, das Angebot, das derzeit ausschließlich für die Bewohner/innen der Wohnanlage mit Service erbracht wird, auf die benachbarte Siedlung auszuweiten. Zweitens kann eine Dienstleistungsstelle im Siedlungsgebiet eingerichtet werden, die die Aufgaben des Betreuten Wohnens im Bestand übernimmt. Falls eine solche Stelle über den Bestand hinausgehend auch eine Wohnanlage mitbetreut, so wird für diese Wohnanlage ein flankierender Service angeboten.²³

2.2.4 Vertragliche Ausgestaltung und Wahlfreiheit der Betreuungsleistungen

In einer Betreuten Wohnanlage bestehen einerseits rechtliche Vereinbarungen zwischen Bauträgern und Betriebsträgern - in Form von *Pachtverträgen* - und zwischen Betriebsträgern und Dienstleistungsträgern - in Form von *Kooperationsverträgen* - als auch zwischen den Mieter und Vermieter, in Form von *Mietverträgen*, und zwischen Mieter und Betriebsträger - in Form von *Betreuungsverträgen*.²⁴

Insbesondere der Gestaltung der Betreuungsverträge kommt eine große Bedeutung zu, weil derzeit unklar

²³ Vgl. zu den Ausführungen über flankierende Serviceangebote Steves, B. (1999): a.a.O.

²⁴ Vgl. Kremer-Preiß, U. (1997): Betreutes Wohnen in Altenwohnheimen und Altenwohnanlagen - Analyse der Betreuungsverträge. Expertise zum qualitativen Standard Betreuter Wohnformen für ältere Menschen. Köln, S. 54.

ist, inwieweit Wohnanlagen des Betreuten Wohnens unter die Schutzbestimmungen des Heimrechts fallen. Nach dem Heimgesetz müssen Mindestanforderungen erfüllt werden, die erstens die Wohn-, Aufenthalts-, Therapie- und Wirtschaftsräume sowie die Verkehrsflächen und die sanitären Anlagen und zweitens die Eignung des Leiters der Einrichtung und der Beschäftigten betreffen (§ 3 HeimG).

Die vertragliche Ausgestaltung hat zudem Auswirkungen auf die Wahlfreiheit der Betreuungsleistungen, die aus Sicht der Klienten von großer Bedeutung ist und des weiteren Einfluss darauf hat, ob es auch für Bevölkerungsgruppen anderer Generationen interessant sein kann, in eine Wohnanlage einzuziehen.

Bevor diese Auswirkungen auf das Heimrecht und auf die Wahlfreiheit diskutiert werden, sollen zunächst zwei prinzipiell verschiedene Vertragsformen dargelegt werden. Hierbei handelt es sich²⁵

- > um additive Verträge und
- > um integrierte Verträge.

Additive Verträge zeichnen sich durch eine Trennung von Mietvertrag und Betreuungsvertrag hinsichtlich Ausfertigung und Unterzeichnung, als auch hinsichtlich der Abrechnung aus. Die faktische Kopplung von Miet- und Betreuungsverträgen kann jedoch unterschiedlich geregelt werden: So ist es einerseits möglich, dass der Betreuungsvertrag an den Mietvertrag gekoppelt ist, eine Kündigung des Betreuungsvertrags ohne gleichzeitige Kündigung des Mietvertrags also nicht möglich ist. Andererseits können beide Verträge de facto unabhängig sein; in diesem Fall ist es möglich, den Betreuungsvertrag unabhängig vom Mietvertrag abzuschließen oder zu kündigen.

Bei **integrierten Verträgen** werden Vermietung und Betreuungsleistung gemeinsam in einem Vertrag geregelt. *»Wesentlicher Bestandteil dieser Verträge ist, dass alle den Bewohner betreffenden Abrechnungsvorgänge in der Hand des Vermieters bleiben, gleich ob er die vertraglich fixierten Betreuungsleistungen durch eigenes Personal oder durch Dritte erbringen lässt.«*²⁶ Dieses Rechtsverhältnis von Miet- und Betreuungsvertrag ist vergleichbar mit dem Rechtsgebilde des Heimvertrags, das Miet- und Betreuungsleistungen untrennbar miteinander verbindet.

Welche Betreuten Wohnanlagen nun Einrichtungen im Sinne des Heimgesetzes sind, ist bislang ungeklärt. Allerdings kann die Unterteilung in Einrichtungen im Sinne des Heimrechts und Wohnanlagen, die im Sinne des Heimrechts keine Heime sind, Mithilfe von zwei Kriterien vorgenommen werden: Erstens wird es sich in der Praxis wohl durchsetzen, dass bei Betreuten Wohnprojekten, die umfassende Pflege- und Betreuungsleistungen anbieten, sodass kein Umzug erforderlich wird, ein Heimvertrag erforderlich sein wird.²⁷ Die Definition einer Betreuten Wohnanlage als Heim im Sinne des Heimgesetzes nimmt zweitens Bezug auf die vertragliche Bindung der Bewohner/innen an die Dienstleistungsanbieter in der Wohnanlage. So wird erwogen, *»die Mindestschwelle für ein Heim so anzusetzen, dass dieses gegeben ist, wenn der Mieter im Rahmen des Abschlusses des Mietvertrags zugleich verpflichtet wird, Dienstleistungen über geringfügige Serviceleistungen hinaus in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu bezahlen.«*²⁸

Die Wahlfreiheit bei den Betreuungsleistungen ist ebenfalls vornehmlich für Betreute Wohnanlagen relevant, weil die Dienstleistungen bei den anderen Wohnformen (Wohnen im Bestand und Wohnanlagen ohne weitergehenden Service) prinzipiell extern erbracht werden, so dass über die angebotenen Leistungen immer additive Verträge abgeschlossen werden, die de facto vom Mietvertrag getrennt sind, und somit optional in Anspruch genommen werden können. In betreuten Wohnanlagen wird bezüglich der Wahlfreiheit unterschieden zwischen:²⁹

- > der Freiwilligkeit der Inanspruchnahme der abrufbaren Leistungen und
- > der Wahlfreiheit zwischen den Dienstleistungsanbietern

Die **Freiwilligkeit der Inanspruchnahme** wird durch die Form des jeweiligen Vertragsabschlusses determiniert. So besteht Freiwilligkeit nur bei additiven Verträgen die eine de facto-Trennung von Miet- und Servicevertrag vorsehen, hier können optional Verträge über ein Leistungspaket abgeschlossen werden. Sind die Serviceverträge faktisch an den Mietvertrag gekoppelt oder handelt es sich um integrierte Wohn- und Serviceverträge, müssen die Bewohner/innen für die vertraglichen Leistungen aufkommen, so dass hier die Freiwilligkeit der Inanspruchnahme eingeschränkt wird.

²⁵ Vgl. zu den folgenden Ausführungen auch Steves, B. (1999): a.a.O. sowie Kremer-Preiß, U. (1997): a.a.O., S. 55ff.

²⁶ Kremer-Preiß, U. (1997): a.a.O., S. 57.

²⁷ Vgl. Kremer-Preiß, U. (1997): a.a.O., S. 57

²⁸ Füber, K. (1998): Betreutes Wohnen und Heimgesetz, in: Altenheim 7/98, S. 20.

²⁹ Vgl. hierzu auch Kremer-Preiß, U. (1997): a.a.O., S. 72ff.

Die **Wahlfreiheit zwischen den Dienstleistungsanbietern** bezieht sich in der Regel auf die Wahlleistungen und kann unabhängig vom jeweiligen Vertragstyp unterschiedlich geregelt sein. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob Leistungen auch bei Dritten nachgefragt werden dürfen oder ob diese zwar per def. optional je nach Bedarf bezogen werden können, aber wenn, dann nur der eine Anbieter in der Wohnanlage genutzt werden darf. Eine solche Regelung schränkt die Wahlfreiheit in erheblichem Maß ein.

Hinsichtlich der vertraglichen Ausgestaltung bestehen - abgesehen von den derzeitigen juristischen Unsicherheiten - unterschiedliche Interessen zwischen Nachfragern und Anbietern. So ist es aus Sicht der Bewohner/innen wünschenswert, dass ein Vertrag über die Grundleistungen unabhängig vom Mietvertrag abgeschlossen und gekündigt werden kann, während ein integrierter Miet- und Betreuungsvertrag oder eine faktische Kopplung für die Anbieterseite den Vorteil einer festen Einnahmequelle und damit von Planungssicherheit hat. Besonders in kleinen Einrichtungen kann ein optionaler Vertragsabschluss für die Betreiber problematisch sein, weil dann das vorhandene Kundenpotential in der Wohnanlage recht gering ist. Ein möglicher Ausweg aus diesen Dilemma besteht darin, dass der Betreiber seine Leistungen auch für das umliegende Siedlungsgebiet in Form von betreutem Wohnen im Bestand anbietet. Ein Beispiel möge dies verdeutlichen: Die Serviceleistungen einer Wohnanlage mit Service-Büro bestehen beispielsweise darin, einen Hausnotruf zur Verfügung zu stellen, die Aktivitäten für die gemeinschaftlichen Räume zu organisieren und persönliche Beratungsgespräche zu führen. Für diese Leistungen kann intern ein Betreuungsvertrag abgeschlossen werden - dies entspricht einer »normalen Wohnanlage mit Service«. Es ist durch eine Ausweitung in den Bestand nun auch für umliegende Bewohner/innen möglich, einen entsprechenden Betreuungsvertrag abzuschließen, und die Dienstleistungen ebenfalls in Anspruch zu nehmen. Dieses Prinzip ist auf alle Formen betreuter Wohnanlagen anwendbar, weil auch hier das Leistungsangebot bis zu einer bestimmten Grenze³⁰ exportiert werden kann.

Es ist zwar nicht wissenschaftlich belegt, dass große Einrichtungen effizienter bewirtschaftet werden können als kleine, allerdings wird häufig die Mindestgröße für betreute Wohnanlagen mit 20 Einheiten beziffert. Wird nun beispielsweise eine relativ kleine Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten gebaut, in dem ein optionaler Vertragsabschluss vor-

gesehen ist, und es schließen zunächst nur 10 Bewohner einen Betreuungsvertrag ab, dann wird die minimale Betriebsgröße nicht erreicht, und es können gegebenenfalls vorgesehene Leistungen nicht erbracht werden. Wird nun aber das Angebot auf das umliegende Wohngebiet ausgeweitet, so ist es auf diese Weise möglich, die minimale Betriebsgröße zu erreichen, ohne dass der Betreuungsvertrag an den Mietvertrag gekoppelt werden muss.

2.2.5 Kosten/Finanzierung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass in betreuten Wohnanlagen die Spannbreite der zu leistenden Zahlungen für die Dienstleistungen erheblich variiert. Die Servicepauschale reicht für eine Person von 9,- DM/mtl. bis hin zu 1.800,- DM/mtl. und für einen 2-Personen-Haushalt von 15,- DM/mtl. bis hin zu 2.150,- DM/mtl.³¹ Diese Unterschiede sind zum Teil dadurch zu erklären, dass die Wohnanlagen erstens in unterschiedlicher Weise gefördert werden, so können geförderte Wohnanlagen ihre Leistungen zu günstigeren Preisen anbieten. Zweitens umfassen diese Zahlen sämtliche Leistungsvolumen, die ebenfalls zu den Preisunterschieden beitragen.

Bezüglich betreuten Wohnens im Bestand liegen derzeit keine Daten über die Preise vor, allerdings können hier zwei Beispiele einen Eindruck der preislichen Gestaltung geben: So wird in Aachen ein Minimalkonzept mit Bereitstellung eines Ansprechpartners und einem monatlichem Hausbesuch mit 20,- DM/mtl. verrechnet und in Duisburg bietet die Arbeiterwohlfahrt einen Hausnotruf plus Vermittlungsleistungen zu min. 35,- DM und max. 84,- DM an.

2.3 Konzeptionen für verschiedene Klientengruppen

Ein altengerechtes Wohnquartier erfordert unabhängig von der gewählten Wohnform sowie der angebotenen Dienstleistungen ein barrierefreies Wohnumfeld, um ein weitgehend selbstständiges Leben im Alter zu ermöglichen, auch wenn körperliche und geistige Gebrechen eintreten. Aufgrund der zunehmenden Immobilität im Alter wirken sich gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank etc. sowie ein gut ausgebautes und erreichbares ÖPNV-Netz positiv auf die Möglichkeiten einer selbstständigen Lebensführung aus.

Im folgenden Überblick werden die vorgestellten Konzeptionen in Zusammenhang mit den Umset-

³⁰ Diese liegt bei vollständigem Verlust der eigenständigen Haushaltsführung.

³¹ Krings-Heckemeier, M.-T. u.a. (1999): Wohnen mit Service, hrsg. v.d. Bundesgeschäftsstelle LBS im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V., Bonn.

zungsmöglichkeiten gestellt, wobei hier ebenfalls zunächst unterschieden wird zwischen Wohnen im Bestand und Wohnen in Wohnanlagen. Es wurde bereits aufgezeigt, dass diese Wohnformen ohne Service angeboten werden können, wobei dann auf die bereits vorhandenen Dienstleistungsanbieter zurückgegriffen werden kann.

Alternative Wohnformen für das Alter beinhalten die beiden Aspekte Wohnen und Service. In Bezug auf das Wohnen muss zunächst die Entscheidung getroffen werden, ob in eine altengerechte Wohnung im Bestand oder in eine Wohnanlage umgezogen wird oder ob die bisherige Wohnung beibehalten wird. Eine prinzipielle Entscheidung für den Umzug in eine altengerechte Wohnung wird dann fallen, wenn die bisherige Wohnung beispielsweise zu groß, nur über Treppen erreichbar, zu teuer, nicht den Bedürfnissen entsprechend ausgestattet und/oder zu weit von den Einkaufsmöglichkeiten entfernt ist. Die zweite Entscheidung, ob eine altengerechte Wohnung im Bestand oder in einer Wohnanlage gewählt wird, hängt von den individuellen Bedürfnissen und Wohnwünschen sowie dem jeweiligen Angebot ab.

2.3.1 Wohnen im Bestand

Wird Wohnen im Bestand bevorzugt, so ist es erstens möglich, dass die eigene Wohnung beibehalten wird und zweitens, dass in eine altengerechte Wohnung umgezogen wird. Wird kein Betreutes Wohnen im Bestand angeboten, entspricht ein Verbleib in der bisherigen Wohnung dem derzeitigen Status quo. Erfolgt unter diesen Voraussetzungen beispielsweise ein Umzug aus einer zu großen Wohnung in eine altengerechte Wohnung im Bestand, so würde eine familiengerechte Wohnung frei. Beiden Wohnformen ist hier gemeinsam, dass bei Bedarf entsprechende Dienstleister ausgesucht werden und die Leistungen individuell zugekauft werden müssten. Hierbei handelt es sich in der Terminologie immer um Zusatzleistungen, weil es keine zentrale Anlaufstelle gibt, in der Beratungen durchgeführt werden und die notwendigen Leistungen vorgehalten oder organisiert werden.

Da ein Großteil der älteren Menschen entweder in der eigenen Wohnung wohnen bleiben wird oder eventuell in eine altengerecht umgebaute Wohnung ziehen wird, ist das Betreute Wohnen im Bestand eine wichtige Form des Betreuten Wohnens. Hier wird ein Betreuungsvertrag über ein Grundleistungspaket abgeschlossen, wobei die Verträge immer additiv zum Mietvertrag abgeschlossen werden und ohne Auflösung des Mietvertrags gekündigt werden können, weil keine organisatorische Bindung zwischen Vermieter und Dienstleistungsanbieter besteht.

Das Serviceangebot wird in der Regel niedrigschwellig angesetzt, wobei Mithilfe des Angebots von Grundleistungen, wie z.B. ein Hausnotruf und/oder ein zentraler Ansprechpartner die Bedürfnisse der älteren Bürger/innen nach Sicherheit befriedigt werden können. Es ist darüber hinausgehend möglich, dass der Anbieter Wahlleistungen, wie beispielsweise hauswirtschaftliche Hilfen oder einen Einkaufsdienst vorhält oder für den Klienten organisiert.

Das Angebot eines weitreichenden Service, der auch bei Pflegebedürftigkeit und/oder bei schwerer Demenz, ein Wohnenbleiben ermöglicht, ist bei dieser Wohnform eher unwahrscheinlich, weil beispielsweise eine Tag- und Nachtbetreuung seitens eines Dienstleistungsanbieters sehr kostenintensiv ist, und nicht durch die Leistungen der Pflegeversicherung gedeckt werden kann. So betragen die Geldleistungen (Sachleistungen) der Pflegeversicherung für Pflegestufe I 400,- DM (750,- DM), für Pflegestufe II 800,- DM (1.800,- DM) und Pflegestufe III 1.300,- DM (2.800,- DM). Um Härten zu vermeiden, können bei besonders gelagerten Fällen die Sachleistungen bei Pflegestufe III bis zu einem Gesamtwert von 3.750,- DM gewährt werden.³² Aus diesen Gründen ist es wahrscheinlich, dass bei diesem Bedarf ein Umzug in eine Einrichtung notwendig wird, es sei denn, es werden zusätzliche Hilfen von privater Seite geleistet. Dies bedeutet konkret, dass ein Familienangehöriger bei dem Pflegebedürftigen einzieht.

2.3.2 Wohnanlagen

Die Konzeption und Umsetzung von Wohnanlagen ist deshalb komplexer, weil hier gegebenenfalls Wohnen und Service ineinandergreifen und zudem der Bau einer Wohnanlage eine Planung voraussetzt, die neben der Größe und dem zukünftigen Klientel das geplante Niveau des Leistungsangebots und die strukturelle Organisation berücksichtigen muss. So muss zunächst entschieden werden, wie viele Wohneinheiten die Anlage umfassen soll und ob die Wohnanlage für mehrere Generationen gebaut werden soll oder nur für ältere Menschen, weil sich hieran die Grundrisse der Wohnungen orientieren. Die Organisation und das Niveau des Leistungsangebots entscheiden über die Zahl und Ausstattung der zu bauenden zusätzlichen Räumlichkeiten.

³² Vgl. Pflege-Versicherungsgesetz (1996): Textausgabe mit Pflegebuchführungsverordnung, Pflegebedürftigkeits-Richtlinien und weiteren Bestimmungen, Kleinere Schriften des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge, 3. Auflage 1996, Frankfurt a.M. §§ 36f.

Wohnanlagen ohne Service

Wird kein weitergehender Service angeboten, so sind diese Wohnanlagen, was die Beschaffung von Dienstleistungen angeht, vergleichbar mit den eingestreuten Wohnungen im Bestand, weil hier keine Kontaktperson innerhalb der Wohnanlage beispielsweise für persönliche Beratungen zur Verfügung steht, und die Dienstleistungen deshalb in Form von Zusatzleistungen bei externen Anbietern zugekauft werden müssen.

In einer solchen Wohnanlage kann problemlos Mehrgenerationenwohnen angeboten werden, weil hier nur zusätzliche Kosten für die Gemeinschaftsräume entstehen, die von allen Mietern genutzt werden können. Diese Räume können je nach Ausstattung beispielsweise für Feste oder gemeinsames Kaffee-trinken oder Kochen, aber auch für Spielgruppen genutzt werden, und wären somit für verschiedene Generationen interessant. Bezogen auf das Klientel ab 65 Jahre, ist eine solche Wohnanlage interessant für junge Alte, die einen engeren Kontakt zu ihren Nachbarn suchen, und dadurch Vereinsamung vermeiden können. Dieses Klientel hat derzeit vermutlich weder Hilfebedarf noch ein hohes Sicherheitsbedürfnis.

Wohnanlagen mit niedrigschwelligem Serviceniveau

In Wohnanlagen mit niedrigschwelligem Service wird mindestens ein Notruf angeboten und eine Betreuungsperson angestellt, deren Aufgaben hauptsächlich in den Bereichen der Beratung und Betreuung liegen. Diese können von persönlicher Beratung über Organisation der Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen, Organisation von hauswirtschaftlichen Hilfen und Freizeitaktivitäten bis hin zu kurzfristiger Pflege im Krankheitsfall reichen.

Wird kein oder nur ein geringer Anteil der Leistungen als Grundleistungen angeboten und wird darüber hinausgehend der Dienstleistungsvertrag nicht an den Mietvertrag gekoppelt, so ist es auch hier denkbar, dass mehrere Generationen in dieser Wohnanlage wohnen. Andernfalls wären beispielsweise Familien, die die angebotenen Hilfen nicht benötigen, vermutlich nicht bereit, zwangsweise eine Grundpauschale zu entrichten. Wenn das Grundleistungspaket allerdings sehr niedrigschwellig angesetzt ist, wie die Organisation der Aktivitäten im Gemeinschaftsraum und die persönliche Beratung auch familienrelevante Aspekte beinhaltet, wie beispielsweise Organisation von Spielgruppen, Plätze in Kindertagesstätten etc., könnte auch bei dieser Mietergruppe ein Interesse an den angebotenen Grundleistungen bestehen. Eine hohe obligatorische Grundleistungspauschale kann auch in einer Wohnanlage ausschließlich für Ältere bei denjenigen auf Akzeptanzprobleme stoßen, die derzeit keinen Bedarf haben, weil auch

hier Leistungen bezahlt werden müssten, die nicht benötigt werden.

Wohnanlagen, die Dienstleistungen auf niedrigschwelligem Niveau anbieten, sind in der Regel eigenständige Wohnanlagen mit Service-Büro oder Wohnanlagen im Hotelverbund. In Wohnanlagen mit Service-Büro sollten neben den Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten mit weiteren Räumlichkeiten ausgestattet werden, in denen persönliche Beratungsgespräche geführt und die jeweils notwendigen Dienstleistungen organisiert werden können. In diesen Anlagen wird in der Regel neben dem Hausnotruf die Organisation von Dienstleistungen angeboten. Der mögliche Umfang der organisierten Hilfen hängt davon ab, wie gut in der Umgebung das ambulante Dienstleistungssystem ausgebaut ist.

Wohnanlagen mit weitreichendem Service

In den Wohnanlagen mit weitreichendem Service werden darüber hinausgehend auch Leistungen bei Aufgabe der eigenständigen Haushaltsführung bzw. im Pflegefall erbracht, so dass ein Umzug in eine andere Einrichtung nicht notwendig wird. Die übrigen Punkte sind vergleichbar mit Wohnanlagen mit niedrigschwelligem Service. Inwieweit hier Mehrgenerationenwohnen möglich ist, hängt über die genannten Aspekte – relatives Verhältnis zwischen Grund- und Wahlleistungen sowie Wählbarkeit der Leistungen – hinausgehend von der Anzahl der Pflegebedürftigen im Verhältnis zur Gesamtbewohnerschaft ab. Übersteigt dieser Anteil nämlich einen bestimmten Prozentsatz, so ähnelt der Charakter dieser Wohnanlage einer Pflegeeinrichtung und ist für junge Alte oder Familien vermutlich weniger attraktiv. In eine solche Anlage werden vermutlich ältere Menschen mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis einziehen, die einen weiteren Umzug auf jeden Fall vermeiden möchten.

Wohnanlagen mit integrierter Pflegeeinrichtung bieten in der Regel einen weitreichenden Service an, so dass hier ein Umzug auch bei Verlust der eigenständigen Haushaltsführung nicht notwendig ist. Diese Wohnanlagen werden deshalb in Zukunft vermutlich unter die Schutzbestimmungen des Heimrechts fallen, unabhängig davon, ob die Betreuungsverträge optional abgeschlossen und gekündigt werden können oder an die Mietverträge gekoppelt sind. Wohnanlagen im Heimverbund halten Leistungen vor, die dem Leistungsumfang des verbundenen Heims entsprechen.

3. Analyse Frankfurt Nordweststadt

Aufgabe der Strukturanalyse der Nordweststadt ist es, die vorgefundenen Strukturen des Stadtteils thematisch zu analysieren im Hinblick auf ihre Einflüsse auf die Ausgestaltung eines, für den Stadtteil maßgeschneiderten, altengerechten Wohn- und Service-

konzepts. Fußend auf den Materialien des Datenreports der Nordweststadt der Schader-Stiftung und dem Gutachten zum Demonstrativprojekt Demographischer Wandel der Projektgruppe Nordweststadt wird im Folgenden ein Überblick gegeben über

- > die städtebaulichen und baulichen Strukturen,
- > die Bewohnerstruktur mit besonderem Augenmerk auf der Altersstruktur,
- > die Dienstleistungsinfrastruktur sowie
- > die Verkehrsinfrastruktur des Stadtteils und seiner Anbindung an die City.

3.1 Bauliche Struktur

Städtebaulicher Überblick

Um den in den 50er Jahren in Frankfurt herrschenden Wohnraummangel zu beseitigen, wurde in dieser Zeit eine Großsiedlung im Nordwesten der Innenstadt geplant, die Raum für 25.000 Menschen bietet. Aus dem Wettbewerb von 1959 wurde der Entwurf von W. Schwagenscheidt und T. Sittmann als Grundlage für die Realisierung ausgewählt. Dieser Entwurf basierte in seiner Struktur auf dem »Raumstadt«-Konzept, das Schwagenscheidt schon seit den 20er Jahren entwickelte. Das Raumstadt-Konzept setzt den Begriff des »Raumes« zentral als Gestaltungsmittel ein, der sich in Außen-, Übergangs- und Innenräume gliedert, und somit mit den Elementen der Häuser und der sie umgebenden Grünlandschaft die unterschiedlichen Qualitäten der Wohnräume schafft.

Die Anordnung der Baukörper, die in dieser gestalteten Grünlandschaft mal enger, mal weiter gruppiert sind ohne je geschlossene Ecken zu bilden, verstehen sich als Gegenthese zu Block- oder Zeilenstrukturen. Sie kreieren gleichzeitig offene und geschlossene Räume, die als Geflecht von Baukörpern endlos erweiterbar sind, das sich nicht auf Straßen oder Plätze bezieht. Entsprechend dieser Vorstellung kommt der Straße nur Erschließungsfunktion zu, da man nicht an Straßen wohnt, sondern im Geflecht von Grünräumen. Diese werden von Fußgängerwegen erschlossen, die strikt von den Autoverkehrswegen getrennt werden und diese über Brücken weitgehend kreuzungsfrei queren.

So entsteht eine primäre Struktur von rechtwinklig geordneten Baukörpern, die in Gruppierungen die besagten grünen Wohnräume bilden. Diese werden von einer zweiten Struktur von Fußwegen im Grünen vernetzt und von einer dritten Struktur ringförmiger Durchgangsstraßen mit kurzen Stichstraßen zu Tiefgaragenanlagen automobil erschlossen. In diese dezentrale, fraktale Struktur eingebettet werden weitere Elemente, wie ein Stadtteilpark, zwei kleinere Einkaufszentren, mehrere Kirchen,

ein Schulzentrum und ein größeres Einkaufs- und Geschäftszentrum.

Auch wenn die ursprünglichen Entwurfsideen Schwagenscheidts im Verlauf der Realisierung erheblich verwässert wurden – durch ökonomischen Druck oder z.B. durch die Vergrößerung der geplanten Abstandsflächen aufgrund der Hess. Bauordnung, die das Raumkonzept heute nur noch schwer ablesbar macht – sind die Qualitäten des Wohnens in einer grünen parkähnlichen Umgebung auch heute noch gegeben. Die damit einhergehende Erschließungsstruktur bringt gegenüber herkömmlichen Wohnsiedlungen sowohl einige Vor- als auch Nachteile mit sich. Insbesondere für Familien mit kleinen Kindern, aber auch für ältere Menschen hat die Trennung und oft kreuzungsfreie Querung von Fuß- und Fahrwegen Vorteile. Die großen Freiräume und Spielanlagen können sehr gut genutzt werden, und zudem besteht so ein vor Autoverkehr sicheres Fußwegenetz.

Andererseits bringt dieses System mit sich, dass diese Vorteile in großem Maß von der Qualität der Grünzonen und des Wegenetzes abhängen. Wenn die Wege und Brückenrampen nicht wirklich barrierefrei gestaltet sind und erhalten werden, kann diese Trennung der Wege sich gerade für die angesprochene Bewohnergruppe zu einem erheblichen Nachteil auswirken, der sich noch dadurch verstärkt, das die Häuser in der Regel mit dem Auto nicht direkt erreichbar sind. Ebenso hängt von der Qualität und der Gestaltung der Grünzone ab, ob diese Bereiche des entspannende Gefühl eines Parks mit Aufenthaltsqualitäten vermitteln oder als unüberschaubare Angsträume empfunden werden, die langsam verwahrlosen und zu Vandalismus einladen.

Gebäudetypologischer Überblick

Im Bereich der Nordweststadt befinden sich ca. 8.550 Wohneinheiten, wovon ca. 750 Einfamilienhäuser sind und ca. 7.800 Wohnungen sich in Geschosswohnungsbauten befinden. So herrschen bei den Wohngebäuden vier typologische Gruppen vor. Dies sind einmal die genannten Einfamilienhäuser, die in der weitaus überwiegenden Zahl aus Reihenhäusern bestehen, überwiegend in Reihen von 3 – 5 Einheiten. Die meisten Geschosswohnungsbauten sind viergeschossige Zweibünder, die in 2 – 4 Einheiten als Zeilenbauten addiert sind. Daneben gibt es die Gruppe der bis zu 8-geschossigen Laubengangstypen und die Gruppe der 9-13-geschossigen Punkttypen, oft als 3-Spanner. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sich Gruppen von viergeschossigen Zeilenbauten mit jeweils einigen höheren Typen bilden, zwischen denen und an den Rändern des Stadtteils sich jeweils die Reihenhäuser befinden.

Eigentumsverhältnisse und Wohnungsgrößen

Von den ca. 7.800 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind rund 80% öffentlich gefördert wor-

den und im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften. Den drei größten Wohnungsunternehmen gehören allein 63% dieses Wohnungsbestandes. Von den ursprünglich 6.211 öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich 1998 noch ca. 3.500 in der Förderung, wovon 74% den drei großen Wohnungsunternehmen gehören. Ein hoher Anteil dieser 3.500 Wohnungen wird innerhalb der nächsten 10 Jahre aus der Förderung fallen, was jeweils die Möglichkeit für Renovierung und eventuell Umbau mit sich bringen kann.

Dies trifft vor allem für kleinere Wohnungsgrößen von 1 – 3 Zimmern zu, da hier proportional zum Bestand mehr Wohnungen belegungsgebunden sind, nämlich ca. 93%³³ aller heutigen Belegungsrechte. Diese Gruppe der 1 – 3 Zimmerwohnungen machen ca. 87% des Geschosswohnungsbaus aus, wobei die 3-Zimmerwohnungen mit ca. 51% des Gesamtbestandes deutlich überwiegen. Zweizimmerwohnungen machen 23,3% des Bestandes aus, 1-Zimmerwohnungen 12,7% und 4-Zimmerwohnungen 10,3%; größere Wohnungen mit fünf oder sechs Zimmern haben zusammen nur einen Anteil von 2,3%.

Der Anteil von ca. 62% für Drei- und Vierzimmerwohnungen mit den damals üblichen Raumaufteilungen und Zimmergrößen zeigt, dass die Planung der Nordweststadt auf die traditionelle, mindestens drei- bis vierköpfige Familie ausgerichtet war. Trotz der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnungsgrößen um die 80 qm, stellt sich die Frage, ob Wohnungen dieses Zuschnitts noch zeitgemäß sind angesichts sich wandelnder Lebensformen und Haushaltstypen. Die von den älteren Menschen favorisierte Wohnungsgröße von 2 – 2½ Zimmern ist mit einem Anteil von fast einem Viertel im Bestand zwar recht gut vertreten, hier muss aber gefragt werden, ob diese Wohnungen durch Umbau oder Modernisierung überhaupt barrierefrei und altengerecht ausgestaltet werden können.

3.2 Bewohnerstruktur

Die folgenden Ausführungen über die Bewohnerstruktur in der Nordweststadt wurden unter Verwendung des vorliegenden Materials erstellt. Dabei wurde Bezug genommen auf die Dokumentation »Demographischer Wandel - Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung«³⁴, auf den »Datenreport Nord-

weststadt - Einwohner und Wohnungsbestand«³⁵ sowie auf den »2. Datenreport Nordweststadt - Bewohner von Eigenheimen«.³⁶ Ziel ist es, die Entwicklung sowie den derzeitigen Stand der Bevölkerungsstruktur zusammenzufassen, um daraus Rückschlüsse auf die potentielle Klientel für die Wohnmodelle ziehen zu können.

Die Bewohnerstruktur in der Nordweststadt hat sich im Zeitraum von 1970 bis 1996 in zweierlei Hinsicht verändert. So sank erstens die Bewohnerschaft in 26 Jahren von 22.065 Bewohner (1970) auf 17.381 Bewohner (1996) um 4.684 Bewohner, das sind mehr als 21%. Dieser Rückgang ist deutlicher als im städtischen Mittel von Frankfurt, wo ebenfalls ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Zwei Gründe können hierfür genannt werden: Erstens besteht seit Jahren eine sogenannte Stadtfucht, d.h. die Bewohner ziehen aus der Stadt in die umliegenden Siedlungsgebiete. Zweitens besteht das Phänomen der sogenannten »Empty-Nesters«; Familienwohnungen, aus denen die Kinder in der Zwischenzeit ausgezogen sind, werden von den zurückgeblieben Eltern bewohnt. Dies erhöht den Anteil bewohnter Quadratmeter pro Kopf erheblich, was bei gleich bleibender Quadratmeterzahl im Zielgebiet die Einwohnerzahl sinken lässt, ohne die Chance neue Bewohner nachziehen zu lassen.

Aufgrund der zuletzt genannten Entwicklung hat sich auch die Altersstruktur verändert, sodass die Nordweststadt ein alternder Stadtteil wurde. Der Anteil der über 60-jährigen Einwohner betrug 1970 gut 6%, 1987 knapp 14% und 1996 bereits gut 19%. Besonders groß ist der Anteil von 23,5% der heute 50 - 65-Jährigen. Zusammengenommen sind heute in der Nordweststadt knapp 43% 50 Jahre und älter.

³³ Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998b): Datenreport Nordweststadt Einwohner und Wohnungsbestand, Werkstattbericht, Oktober 1998, Darmstadt, S. 16ff.

³⁴ Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998a): Demographischer Wandel - Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung, Dokumentation des Exper-

tengesprächs in Frankfurt a.M. am 04. März 1998, Darmstadt.

³⁵ Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998b): a.a.O.

³⁶ Schader-Stiftung [Hrsg.] (1999): 2. Datenreport Nordweststadt Bewohner von Eigenheimen, Werkstattbericht, Januar 1999, Darmstadt

Die folgende Tabelle zeigt die Bewohnerstruktur der über 50-Jährigen zum Stand 31.12.1996.

Tabelle 1: Altersstruktur in der Nordweststadt

Alter	Anzahl	Anteil
50 - u. 65 Jahre	4.085	23,5%
65 - u. 75 Jahre	2.130	12,3%
75 u. ä. Jahre	1.225	7,0%
Zus. 50 Jahre u.ä.	7.440	42,8%
Bevölkerung gesamt	17.381	100,0%

Die eingangs gegebene Begründung, für den Rückgang der Bevölkerung sei auch der Auszug der Kinder aus den Familienwohnungen verantwortlich, scheint auf die Nordweststadt in besonderem Maß zuzutreffen: So zeigen Schätzungen über ältere Kleinhaushalte und ihre Wohnungsgröße, dass rund die Hälfte der größeren Mietwohnungen von mehr als 75 qm von Mietern über 55 Jahren bewohnt werden, das sind etwa 780 Haushalte. Davon sind wiederum etwa 50% von Mietern über 65 Jahre bewohnt. Zudem gehören laut einer Analyse einer der größten Wohnungsbaugesellschaften (GWH)³⁷ die älteren Mieter zum größten Teil zur Erstbeziehergeneration in der Nordweststadt. Hieraus lässt sich schließen, dass diese Bewohner vor 30 Jahren im Alter von damals im Schnitt 30 bis 40 Jahren in dieses Siedlungsgebiet als Familie gezogen sind.

Bei den Eigenheimbesitzern zeigt sich ein ähnliches Bild, so sind 25,5% der Eigenheimbesitzer über 65 Jahre alt, und in 46% der Einfamilienhäuser leben nur eine oder zwei Personen, wovon mehr als 75% ältere Bewohner (55 und älter) sind. Zusammen mit zwei in die Nordweststadt hineinragenden Siedlungen leben in 186 der Einfamilienhäuser 281 Menschen, die älter sind als 65 Jahre.

Diesen Ausführungen zufolge leben insgesamt etwa 1.480 ältere Menschen als Kleinhaushalte (1 - 2-Personenhaushalte) in Wohnungen mit einer Größe von mehr als 75 qm oder in Eigenheimen. Die übrigen etwa 1.870 Menschen über 65 Jahre leben demzufolge entweder weiterhin im Familienverbund oder in kleineren Wohnungen. Auch diese Bewohner gehören – trotzdem hier durch einen Umzug keine Wohnungen für Familien frei werden - zum Klientel für Wohnmodelle, weil die von ihnen bewohnten Wohnungen vermutlich nicht altengerecht ausgestattet sind, und sie gegebenenfalls weitere Hilfen benötigen. Auf jeden Fall zählen sie zu den po-

tentiellen Kunden für Servicemodelle, die in den Bestand hinein arbeiten können.

So heterogen, wie die Wohn- und Besitzverhältnisse der älteren Menschen sind, so unterschiedlich stellt sich vermutlich ihre finanzielle Situation und soziale Stellung dar. Einen Anhaltspunkt können die im Rahmen der Volkszählung von 1987 ermittelten Berufsgruppen geben. In der Nordweststadt waren zu diesem Zeitpunkt mehr als 60% der Erwerbstätigen Beamte oder Angestellte, wobei sich dieser bis heute Anteil deutlich verringerte. Hierfür kann sowohl die Abwanderung in Eigenheime als auch der Eintritt ins Rentenalter verantwortlich sein. Der steigende Anteil der Rentner bei gleichzeitig sinkenden Einwohnerzahlen durch das Empty-Nesters-Phänomen führt zu einem weiteren Problem, nämlich dem Sinken der Kaufkraft im Stadtviertel. Dies bedeutet, dass gerade dann, wenn sich altersbedingt der Radius verringert, in dem die zu erreichenden Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen liegen können, werden diese wohnortnah durch mangelnde Kaufkraft ausgedünnt. Diese Entwicklung kann aufgefangen werden, wenn der überzählige Wohnraum der älteren Kleinhaushalte durch ihren Umzug wieder kaufkräftigeren Einwohnern zugänglich gemacht wird.

Einer bundesweiten Umfrage zufolge sind 35,9% der über 55-jährigen Mieter umzugsbereit, davon sind 11% prinzipiell bereit, haben aber noch keine genaueren Vorstellungen, 19,1% sind unter Bedingungen wie beispielsweise Umzugshilfe oder Angebot einer altengerechten Wohnung bereit umzuziehen und weitere 5,8% dieser Altersgruppe suchen bereits eine geeignete Wohnung, haben aber noch keine gefunden. Wenn davon ausgegangen wird, dass der Anteil der Umzugsbereiten mit zunehmendem Alter aufgrund der zunehmenden Probleme tendenziell steigt, so kann für die Nordweststadt auf dieser Basis überschlagsweise ein Potential umzugsbereiter älterer Mieter berechnet werden. Den folgenden Berechnungen liegt ein Prozentsatz von 24,7% zugrunde, das ist der Anteil der Mieter, die bei bestimmten Hilfestellungen oder Angeboten (19,1%) bereit sind umzu-

³⁷ Eigentum von über 23% des Wohnungsbestandes.

ziehen oder bereits eine geeignete Wohnung suchen (5,8%). In der Nordweststadt leben 3.355 Menschen, die 65 Jahre alt oder älter sind, davon sind etwa 3.070 Mieter. Bei oben genanntem Prozentsatz heißt dies, dass etwa 760 Mieter umzugsbereit sind, wovon etwa 300 Mieter in Wohnungen mit mehr als 75 qm leben. Bei den Eigenheimbesitzern liegt der Anteil der Umzugsbereiten vermutlich niedriger.

3.3 Dienstleistungsinfrastruktur

Die Dienstleistungsinfrastruktur ist in der Nordweststadt sehr gut ausgebaut. Es existieren drei Einkaufszentren unterschiedlicher Größe: Das größte ist das Nordwest-Zentrum, ein überdachtes Einkaufszentrum im südöstlichen Teil der Nordweststadt, das die Bewohner/innen der Nordweststadt sehr gut mit allen Dingen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus versorgt (allein das Fehlen eines großen Kaufhauses wird bemängelt), ein zweites kleineres Einkaufszentrum befindet sich nordwestlichen Teil und bietet für kleinere Besorgungen eine gute stadtteilnahe Versorgung. Am Hammarskjöldring liegt ein drittes Einkaufszentrum, das allerdings seit einiger Zeit nicht mehr richtig angenommen wird und größere Leerstände hat.

Über diese Einkaufsmöglichkeiten hinausgehend sind in der Nordweststadt Freizeit- und Sportaktivitäten für Ältere sowie Erholungseinrichtungen, wie Sauna und Schwimmbad (Titustherme) angeboten. Es existieren zudem Angebote wie Essen auf Rädern, Fahrdienste, Einkaufs- und Bringservice, organisierte Nachbarschaftshilfen sowie Umzugshilfen. Auch medizinische und weitergehende soziale Dienstleistungen, wie die Versorgung mit Ärzten, Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen sowie ein Notrufsystem stehen zur Verfügung. Insgesamt kann die Dienstleistungsinfrastruktur in der Nordweststadt als sehr gut bezeichnet werden; dies liegt auch daran, dass die Nordweststadt im unmittelbaren Einzugsbereich der City von Frankfurt liegt, wo zahlreiche Dienstleistungsanbieter vorhanden sind.

Der Stadtteil verfügt über drei evangelische, zwei katholische und eine reformierte Kirche und mit dem »Bürgerhaus« über eine öffentliche Bibliothek und einen kulturellen Veranstaltungsort. In direkter Nähe zur Nordweststadt liegen das Nordwestkrankenhaus und der Volkspark Niddatal.

3.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Für den Individualverkehr ist die Nordweststadt mit der als Schnellstraße ausgebauten Rosa-Luxemburg-Str. und der Miquelallee sehr gut an die City angebunden. Der Stadtteil selber wird mit dem angesprochenen System aus Ringstraßen und Sackgassen erschlossen, mit dem Nachteil, dass die Häuser in der Regel nicht direkt angefahren oder aus der Tiefgarage erreicht werden können. Ebenfalls nachteilig ist die Tatsache, dass die Nordweststadt zwar fast direkt an der A5 liegt, aber keine eigene Autobahnabfahrt hat.

Über den öffentlichen Personennahverkehr ist die Nordweststadt sehr gut erschlossen. Neben zwei festen Taxistandplätzen wird dieser Stadtteil von zwei U-Bahnlinien, sechs Buslinien und einer Nachtbuslinie bedient. Aus den nördlichen Teilen können zwei Haltestellen der U-Bahnlinie 3 erreicht werden, die Oberursel mit der City verbindet, die U1 verbindet mit drei Haltestellen die östlichen Teile und das Nordwest-Zentrum mit Ginnheim und der City. Von den Buslinien dient die eine ausschließlich der Stadtteiler-schließung, die im Ringverkehr alle 20 Minuten verkehrt. Die anderen fünf Buslinien verbinden das Nordwest-Zentrum mit umliegenden Gemeinden und Ortsteilen, dem Nordwestkrankenhaus, der S-Bahn in Eschersheim und dem Taunus. Am Wochenende kann die Nordweststadt sogar zwischen 1 Uhr und 5 Uhr aus der City mit einer Nachtbuslinie erreicht werden. Für den öffentlichen Personennahverkehr kann somit einzig die mangelhafte Anbindung an das S-Bahnnetz als negativ vermerkt werden.

3.5 Fazit

Aus den vorliegenden Untersuchungen und Materialien ist deutlich geworden, dass die Nordweststadt schon jetzt ein Siedlungsgebiet mit einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen ist, und sich dieses Problem im Laufe der nächsten Jahre noch verschärfen wird. Die Ursachen dieses Problems sind in den Strukturen des Stadtteils zu suchen, der mit einer homogenen Erstmietergeneration zusammen gealtert ist und dessen Wohnungstypen und -zuschnitte sowie Infrastruktur immer noch auf der Idee der Familie als Lebens- und Haushaltsform basiert.

Aufgrund des »Empty-Nesters«-Phänomens lässt sich eine ausgewogenere Altersstruktur ohne Veränderungen von außen nicht oder nur langsam realisieren. Als Ziele solcher Veränderungen lassen sich mehrere aufzeigen: Einmal scheint

eine demographisch nachhaltige Entwicklung dieses Wohngebietes wünschenswert, um durch eine ausgewogen gemischte Altersstruktur periodische infrastrukturelle Bedarfsspitzen und -täler zu vermeiden (Kindergartenplätze, Pflegeplätze etc.). Zum Anderen sollte eine weitere Abwanderung jüngerer und kaufkräftiger Haushalte in die Umlandgemeinden vermieden werden und der hierfür vorhandene Wohnraum im Bestand, der nun nicht mehr optimal belegt ist, ökonomischer eingesetzt werden. Aber nicht zuletzt sollte auf den schon vorhandenen und noch zu erwartenden Handlungsbedarf für Hilfe, Unterstützung und Pflege der alternden Stadtteilbewohner reagiert werden.

Das Konzept, mit altengerechten Wohnungen im Stadtteil nachzuverdichten, um große Wohnungen für die erwünschten neuen Mietergenerationen freizumachen, bietet sich an, da hiermit die bekannte und offensichtlich geschätzte Umgebung für die älteren Nordweststädter erhalten und soziale Bindungen nicht zerrissen werden. Allerdings bietet die städtebauliche Struktur des Stadtteils in Verbindung mit den oligopolartigen Besitzverhältnissen nur einen sehr engen Rahmen für eine kleinteilige, dezentrale Nachverdichtung.

Die vorhandenen Service- und Infrastrukturangebote des Stadtteils bieten bereits eine gute Grundlage, um auf den Bedarf zu reagieren, sind aber - wie in Deutschland generell problematisch - zum Teil nicht bekannt, nicht gebündelt erreichbar und unübersichtlich. Hier bietet es sich an, die vorhandenen und geplanten Angebote und Maßnahmen, wie altengerechte Versorgungsangebote im Bestand und Neubau, Umzug- und Umbaumanagement, Finanzierungshilfen etc. zusammenzugreifen und damit an zentraler Stelle präsent zu werden.

4. Bewohnerwünsche

Die Analyse der Bewohnerwünsche dient gemeinsam mit der Strukturanalyse dem Aufzeigen der Gegebenheiten in der Nordweststadt, mit dem Ziel, besonders geeignete Wohnmodelle aus dem gezeigten Pool auswählen zu können. Dieser Arbeit ist bereits eine Studie über die Bewohnerwünsche vorausgegangen, sodass sich die hier getätigten Aussagen in erster Linie auf den Werkstattbericht »Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der

Nordweststadt« stützen.³⁸ Die Darstellung der Bewohnerwünsche erfolgt, indem zunächst auf das Wohnen und im Anschluss daran auf die Dienstleistungen Bezug genommen wird.

Dass das alleinige Angebot kleinerer Wohnungen nicht ausreichend ist, zeigen die Aussagen von der Hälfte der befragten Bewohner/innen, die ihre derzeitige Wohnungsgröße als angenehm beurteilen, allerdings der Meinung sind, gegebenenfalls auf ein oder zwei Zimmer verzichten zu können. Allgemein gilt, dass die optimale altengerechte Wohnung 2 - 2½ - Zimmer hat, unabhängig davon, ob der Haushalt ein oder zwei Personen umfasst.³⁹ Diese Wohnungsgröße rührt daher, dass die Trennung von Wohnen und Schlafen gewünscht wird. Saup weist zudem darauf hin, dass als gut bewertete Wohnungen im Durchschnitt 54, 55 qm groß sind, etwa 10 qm kleinere Wohnungen wurden schlechter bewertet.⁴⁰ Die Raumaufteilung spielt neben der Größe ebenfalls eine wichtige Rolle, kritisch in der derzeitigen Wohnsituation wurde die Größe des Bades beurteilt, das im Verhältnis zu den anderen Räumen zu klein ist. Saup merkt in diesem Zusammenhang an, dass die Küchen ebenfalls oftmals zu klein sind und keine Möglichkeiten bieten, sich beim Verrichten der Arbeiten hinzusetzen, nach seiner Beurteilung beträgt die optimale Größe für eine Küche 8 qm.⁴¹

Neben der Größe der Wohnung und der Aufteilung der Räumlichkeiten ist die Ausstattung einer Wohnung entscheidend für eine Umzugsentscheidung. In der Nordweststadt wurde in diesem Zusammenhang vor allem die Größe und Ausstattung des Badezimmers angesprochen, so wünschen sich etwa die Hälfte der Befragten eine seniorengerechte Ausstattung des Badezimmers. Diese bezogen sich auf Handgriffe an Toilette und Badewanne, eine erhöhte Toilette, Klappsitze in Dusche oder Badewanne sowie einen Stellplatz im Badezimmer für eine Waschmaschine, weil der Weg in den Keller als sehr beschwerlich empfunden wird. Darüber hinaus werden breitere Türen, inklusive Balkontür gewünscht, sodass die Wohnung auch mit Gehhilfen oder Rollstühlen nutzbar ist. Problematische

³⁸ Contest Census (1999): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt. Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung, im Auftrag der Schader-Stiftung, Darmstadt.

³⁹ Vgl. ebd., S. 5.

⁴⁰ Vgl. Saup, W. (1999): a.a.O.

⁴¹ Vgl. ebd.

Türschwellen wurden selten erwähnt, sollten aber natürlich trotzdem vermieden werden.⁴²

Die Lage und Erschließung der Wohnung ist ein weiterer wichtiger Punkt. Eine höher gelegene Wohnung wird aufgrund der schönen Aussicht, der ruhigen Lage und der erhöhten Einbruchssicherheit als vorteilhaft beurteilt.⁴³ Weil zudem die Wohnungen stufenlos erreicht werden müssen und altengerechte Wohnungen im Erdgeschoss aufgrund der Wohnwünsche nicht absetzbar erscheinen, werden in Häusern mit altengerechten Wohnungen sowie in Wohnanlagen Personenaufzüge benötigt. Um dem bereits angesprochenen Thema »Sicherheit vor Einbrüchen« u.ä. Rechnung zu tragen, werden in den Wohnhäusern gesicherte Wohnungstüren, Gegensprechanlagen, stets geschlossene Haustüren sowie verschließbare Rollläden gewünscht.

Die befragten Bewohner/innen der Nordweststadt gaben zu großen Teilen an, dass sie sich in der Haus- oder Nachbargemeinschaft sehr wohl fühlen, was zum großen Teil darauf zurückzuführen ist, dass sich die Bewohner/innen schon sehr lange kennen. Diese Vertrautheit trägt in großem Maß zur Lebensqualität bei. Ein gutes Wohnklima wurde vor allem den kleineren Wohneinheiten bescheinigt, während große Wohneinheiten diesbezüglich schlechter beurteilt wurden. So wurde bei der Befragung nach Wohnalternativen diesbezüglich auch kleinen Wohnanlagen mit 10 bis max. 30 Wohneinheiten der Vorzug gegeben. Unterschiedliche Wohnwünsche kommen in Bezug auf Mehrgenerationenwohnen zum Ausdruck: Während eine zu homogene Altersstruktur in der Wohnumgebung größtenteils abgelehnt wird, stehen die Bewohner/innen altersgemischten Wohnhäusern sowohl positiv als auch negativ gegenüber. Positiv wird die höhere Ereignisvielfalt beschrieben, als negative Gesichtspunkte werden Lärm und Rücksichtslosigkeit der Jüngeren hervorgehoben.

Seitens des Dienstleistungsangebots, die eigene Wohnung betreffend, werden in der Tendenz ein Hausnotruf in der Wohnung, ein zentraler Ansprechpartner, eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung für Pflegebedürftige, sowie ein Dienstleistungsangebot gewünscht, »das die grundlegenden Bedürfnisse des älteren Menschen abdeckt und je nach Bedarf genutzt und

erweitert werden kann.«⁴⁴ Diese Aussagen stützen die These, dass für viele Bewohner/innen der Sicherheitsaspekt, im Bedarfsfall versorgt zu sein, von großer Bedeutung ist. Allerdings soll in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen werden, dass es die eine optimale Wohnform mit dem einen optimalen Leistungsangebot nicht gibt, sondern eine Vielfalt benötigt wird. Diese Vielfalt von Wohnwünschen wird besonders deutlich bei der Befragung nach vorstellbaren alternativen Wohnkonzepten, die von Wohngemeinschaften, Modell des Kibbuz, Untervermietung eines Zimmers mit Mietleistungen in Form von Hilfen, Umzug zu den Kindern oder in die Nähe davon, bis hin zum Umzug in ein Altersheim reichen.⁴⁵

Eigenheimbesitzer empfinden die Größe ihres Hauses als angenehm. »Eine größere Wohnung erscheint pflegeleichter, zusätzlich hat man den Vorteil, Kinder und Enkelkinder bei einem Besuch unterbringen zu können.«⁴⁶ Ein Verkauf des Hauses, um in eine Wohnanlage mit entsprechend ausgestatteten Wohnungen plus einem Serviceangebot einzuziehen, wurde von den Befragten entsprechend bislang nicht Erwägung gezogen.⁴⁷ Die negativen Aspekte in den Häusern betreffen hier, wie zum Teil in den Mietwohnungen auch, schmale Türen sowie die über mehrere Etagen verteilte Wohnung, die mit zunehmendem Alter Probleme bereitet.

Die verschiedenen Wünsche bezüglich des Wohnumfeldes werden - wie für die Wohnungen und Wohnhäuser - ebenfalls getrennt nach baulichen und infrastrukturellen Aspekten analysiert. Die bauliche Ausgestaltung des Wohnumfeldes wird bezüglich der Gehwege stark bemängelt, genannt werden hier in erster Linie die uneben verlegten großen Platten, die schon im trockenen Zustand eine erhebliche Stolpergefahr und bei Laubfall oder Glätte eine hohe Unfallgefahr bergen. Zur Sicherheit tragen demgegenüber zahlreiche Fußgängerüberwege über die Straßen bei. Das sich aus der Konzeption der Nordweststadt begründende Grünanlagenkonzept wird mehrheitlich positiv bewertet. Die parkähnlich angelegte Siedlungsstruktur sowie die zahlreichen Fußwege erlauben vielfältige Kommunikationsmöglichkeiten, was ebenfalls positiv beurteilt wird.

⁴² Vgl. Contest Census, ebd., S. 14.

⁴³ Ebd., S.5f.

⁴⁴ Ebd. , S.32.

⁴⁵ Vgl. ebd. S.19.

⁴⁶ Contest Census (1999): a.a.O., S. 33.

⁴⁷ Ebd. , S. 43.

Die Nordweststadt Frankfurt verfügt nach den Aussagen der Befragten zudem über eine gute Infrastruktur, was vor allem für ein möglichst selbstständiges Leben im Alter von entscheidender Bedeutung ist, und hat somit Probleme zahlreicher anderer alternder Siedlungsgebiete nicht. So werden von den befragten Bewohner/innen die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die ärztliche Versorgung im Siedlungsgebiet sowie die Einkaufsmöglichkeiten, vor allem durch das Angebot des Nordwestzentrums, sehr positiv beurteilt. Negativ bewertet wurde dagegen das kulturelle Angebot. Diesbezüglich merkte beispielsweise Steves an, dass eine Beschränkung des kulturellen Angebots beim Betreuten Wohnen auf Kaffeekränzchen und Bastelnachmittage nicht den Wünschen der Bewohner/innen entspricht, die vielmehr die Organisation von kulturellen Veranstaltungen wie beispielsweise Theater-, Konzert-, Kino- oder Ausstellungsbesuchen etc. wünschen.⁴⁸ Ein derartiges Angebot würde in der Nordweststadt vermutlich auf eine positive Resonanz stoßen.

In der Nordweststadt vorhandene soziale Dienstleistungen werden derzeit von den Befragten wenig frequentiert, allerdings besteht ein allgemeines Interesse an diesen Dienstleistungen, die einen Umzug möglichst verhindern helfen. Die Befragten sind bereit, dafür erhebliche finanzielle Mittel aufzuwenden (in einem Beispiel bis zu 2.000,- DM/mtl.) Auch bundesweite Studien haben ergeben, dass die Zahlungsbereitschaften für wohnungsnaher Dienstleistungen im Durchschnitt (West): 271,- DM betragen, davon würden

- > 31,1 % bis 100,- DM,
- > 25,5 % bis 200,- DM,
- > 17,5 % bis 300,- DM,
- > 7,5 % bis 400,- DM,
- > 11,4% bis 500,- DM und
- > 7 % über 500,- DM aufbringen.⁴⁹

Die Umfrage der Bewohnerwünsche in der Nordweststadt hat zudem gezeigt, dass die Befragten nur in geringem Umfang bereit sind, ihre bisherige Wohnung aufzugeben. Dies kann zum einen durch die mangelnde Kenntnis alternativer Wohnmöglichkeiten jenseits des Heims begründet werden, zum anderen sind die Bewohner/innen in der Nordweststadt verwurzelt und

wollen deshalb die Wohnumgebung nicht verlassen.

5. Besonders geeignete Modelle für Frankfurt Nordweststadt

In Frankfurt Nordweststadt lebt ein hoher Anteil älterer Menschen über 50 Jahre in Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die oftmals groß und in der Regel nicht altengerecht ausgestattet sind. Zudem wird in den nächsten Jahren der Hilfebedarf zur Bewältigung des alltäglichen Lebens und der Anteil der Pflegebedürftigen steigen. Auf der anderen Seite benötigen Familien Wohnungen, die für ihre Bedürfnisse angemessen groß sind. Am Beispiel der Nordweststadt sollen Wege aufgezeigt werden, die sowohl den sich ändernden Bedürfnissen und Wünschen der älteren Menschen als auch den jungen Menschen und Familien entgegenkommen und somit eine langfristig günstige Stadtentwicklung ermöglichen.

Aus diesen Gründen sollen attraktive Wohnmodelle für die älteren Menschen geschaffen werden, die altengerechte Wohnformen mit dem jeweils gewünschten Maß an Service verbinden und auf diese Weise ein möglichst selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung - sei es in der bisherigen oder in einer neuen, altengerechten - auch bei eventuell einsetzendem Hilfebedarf erlauben. Als mögliche Folge des Neubaus von altengerechten Wohnungen können große Wohnungen frei werden, die beispielsweise von jungen Familien bezogen werden könnten. Dadurch kann eine bessere Altersdurchmischung im Stadtgebiet erzielt werden.

In diesem Kapitel werden besonders geeignete Wohnmodelle für Frankfurt Nordweststadt aufgezeigt, und die ausgewählten Modelle werden anhand von Beispielen verdeutlicht.

5.1 Wohnmodelle für die Nordweststadt

Auf Grundlage der Strukturanalyse und der Analyse der Bewohnerwünsche werden im Folgenden aus den in Kapitel 2 vorgestellten Wohnmodellen, jene ausgewählt, die sich für die Nordweststadt besonders gut eignen. Die vorgestellten Modelle beziehen sich zum Einen auf die Wohnformen und zum Anderen auf die Organisation und das Niveau des Dienstleistungsangebots.

⁴⁸ Vgl. Steves, B. (1999): a.a.O.

⁴⁹ Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998a): a.a.O.

5.1.1 Wohnformen

Das Ziel ist zum Einen eine angemessene Versorgung der Älteren mit altengerechten Wohnungen und zum Anderen sollen durch das größere Angebot von altengerechten Wohnungen familiengeeignete Wohnungen frei werden. Diese beiden Ziele betreffen unterschiedliche Gruppen der älteren Bevölkerung: So benötigen diejenigen Älteren, die heute schon in 2-Zimmer-Wohnungen leben, Anpassungsmaßnahmen zur altengerechten Ausstattung. Umzüge sollten dagegen hauptsächlich bei der Gruppe der Älteren gefördert werden, die heute in großen Wohnungen leben; gerade beim Um- oder Neubau von altengerechten Wohnungen bzw. Wohnanlagen müssen diese Aspekte bezüglich der Wohnungsgröße und -ausstattung berücksichtigt werden.

Für die Nordweststadt sind des weiteren nur Wohnanlagen geeignet, die wenige Wohneinheiten umfassen. Denn: Erstens lassen die baulichen Strukturen und die Besitzverhältnisse den Bau einer großen Anlage nur zu, wenn entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Zweitens haben die Bewohner kleinere Mehrfamilienhäuser aufgrund eines angenehmeren Zusammenlebens besser beurteilt als große und die Wohnwünsche gingen ebenfalls in die Richtung kleiner Wohnanlagen mit maximal 30 Wohneinheiten. Altengerechte Wohnungen im Bestand sowie Wohnanlagen, die in das Siedlungsgebiet eingestreut sind, können deshalb auf Nachfrage stoßen, weil dann mit einem

Umzug in diese Wohnanlage die vertraute Umgebung nicht verlassen werden muss, was den Wünschen der Bürger/innen entspricht.

In der Nordweststadt haben derzeit mehr als 60% der Wohnungen mindestens drei Zimmer und nur etwas mehr als 20% haben zwei Zimmer. Die älteren Bürger haben zum großen Teil eine Wunschgröße für ihre Wohnung von 2 bis 2½ Zimmern angegeben. Wird die Anzahl der Zwei-Zimmer-Wohnungen mit der Zahl der größeren verglichen, so kann ein derzeitiger Nachfrageüberhang nach Zwei-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden. Wird zudem in die Überlegung einbezogen, dass vornehmlich kleine Wohnanlagen gebaut werden können und derzeit altengerechte Wohnungen fehlen, so sollten Wohnanlagen mit ausschließlich altengerechten Wohneinheiten gebaut, also intergenerative Wohnmodelle nicht realisiert werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Nordweststadt altengerechte Wohnungen benötigt werden, die sowohl in Form von altengerechten Wohnungen im Bestand als auch in Form von Wohnanlagen realisiert werden können. Es bietet sich an, mit dem Umbau von Wohnungen in altengerechte Wohnungen möglichst bald zu beginnen und aufgrund der demographischen Entwicklung darüber hinausgehend mindestens eine Wohnanlage in der Nordweststadt zu konzipieren. Diese Verfahrensweise hat auch Auswirkungen auf die Implementierung von Serviceangeboten.

Exkurs: Standortwahl

Der Standort der neu- oder umzubauenden altengerechten Wohnungen bzw. Wohnanlagen spielt für den Erfolg eine erhebliche Rolle. So sollte das Wohnumfeld nach den Wünschen der Befragten erstens altersgemischt sein. Zweitens muss der Standort einer Wohnanlage in einer Umgebung mit einem guten Ruf und in fußläufiger Entfernung von einer Haltestelle des ÖPNV oder von Einkaufsmöglichkeiten, beispielsweise dem Nordwestzentrum, gewählt werden. Für den Umbau von Wohnungen in altengerechte Wohnungen sollten des weiteren nicht derzeitige Problemhäuser ausgewählt werden. Wohnungen in einem solchen Haus hätten ein hohes Vermietungsrisiko, weil gerade ältere Menschen in einer sicheren und ruhigen Umgebung leben möchten und zudem der Anschein entstehen könnte, dass die Älteren zur Beruhigung von sozialen Brennpunkten »missbraucht« werden.

5.1.2 Serviceangebot

Die zahlreichen Anbieter sozialer Dienstleistungen bedienen zum großen Teil die Nordweststadt von Frankfurt aus, was aufgrund der Nähe gut möglich ist. Allerdings ist die Nordweststadt ein alternder Stadtteil und die heute 55 bis 65-Jährigen gehören in bereits 15 bis 20 Jahren zu den Hochbetagten mit einem weitergehenden Hilfebedarf. Diese Entwicklungen müssen in der Planung berücksichtigt

werden und es wird ein System benötigt, das flexibel auf diese Bedürfnisse reagieren kann. So hat die Nordweststadt ein großes Nachfragepotential, und der Hilfe- und Pflegebedarf wird mittelfristig steigen, sodass einerseits betreute Wohnformen und wohnquartiersnahe Alltagshilfen für die Bewohner der Nordweststadt zunehmend an Bedeutung gewinnen, und es andererseits für die Anbieter sozialer Dienstleistungen durchaus attraktiv ist, einen Standort in der Nordweststadt aufzubauen.

Wie nun das Angebot an Alltagshilfen und an betreuten Wohnformen ausgestaltet sein soll, und welche Maßnahmen zur jeweiligen Umsetzung notwendig sind, wird im Folgenden dargelegt.

Betreutes Wohnen im Bestand

Für diejenigen älteren Menschen, die in ihrer bisherigen Wohnung bleiben oder in eine altengerechte Wohnung im Bestand umziehen möchten, sollte ein wohnquartiersnaher Service angeboten werden.

Dieses sollte niedrigschwellig ansetzen und vorrangig dem Sicherheitsbedürfnis der älteren Bürger/innen nachkommen, indem ein Hausnotruf, Beratungsleistungen und/oder Organisationsleistungen angeboten werden. Zu diesem Zweck erscheint es sinnvoll, eine zentrale Anlaufstelle in der Nordweststadt aufzubauen. Als Minimalkonzept sollte ein Büro mit festen Öffnungszeiten implementiert werden, darüber hinausgehend ist es wünschenswert, hieran weitere Räumlichkeiten für ein Begegnungszentrum anzuschließen, das verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Das Büro oder die Begegnungsstätte sollte zentral gelegen sein, sodass die Bürger/innen recht häufig hier an vorbeigehen und gegebenenfalls mal hineingehen, weil es auf dem Weg liegt.

In Bezug auf das Betreute Wohnen im Bestand muss der demographischen Entwicklung Rechnung getragen werden. So setzt das Betreute Wohnen im Bestand zwar eine selbstständige Haushaltsführung voraus, allerdings können weitergehende, teilstationäre Serviceangebote Umzüge in eine Wohnanlage mit Pflegeangeboten oder in ein Heim länger hinauszögern. So wird in den nächsten Jahren die Anzahl der älteren Ehepaare zunehmen, und es ist möglich, dass ein Partner dement wird, und von seinem/ihrer Partner versorgt wird. Diese Belastung führt oftmals zu einem Umzug. Wird nun aber im Bestand eine Tagespflege angeboten, so kann dadurch diese Situation entschärft und ein längerer Verbleib in der Wohnung ermöglicht werden. Der Bedarf an derartigen Einrichtungen wird aufgrund der Altersentwicklung steigen. Es sollten also über dieses niedrigschwellige Angebot hinausgehend Räumlichkeiten für weitergehende soziale Dienstleistungsangebote bereits geschaffen oder zumindest geplant werden.

Die bereits heute erforderliche Implementierung von Betreutem Wohnen im Bestand wird sich auf das Umzugsverhalten der Bürger/innen auswirken, weil bei einem solchen Angebot einige Gründe für einen Umzug wegfallen. So kann das Sicherheitsbedürfnis der älteren Menschen auch ohne einen Umzug befriedigt werden und bei Schaffung einer gut funktionierenden Begegnungsstätte spielt auch die Furcht vor Vereinsamung eine geringere Rolle.

Wohnanlagen

In Bezug auf den Bau von Wohnanlagen muss sowohl über geeignete Organisationsformen als auch über das Niveau des Dienstleistungsangebots diskutiert werden.

Für die Nordweststadt können ausschließlich eigenständig organisierte Wohnanlagen realisiert werden. Andere existierende Organisationsformen - Wohnanlagen im Verbund sowie selbstorganisierte Wohnmodelle - sind aus folgenden Gründen nicht geeignet: Der Bau von Wohnanlagen im Verbund bietet sich dann an, wenn der Träger eines bereits vorhandenen Heims oder Hotels eine entsprechende Erweiterung plant. In der Nordweststadt liegen aber derzeit keine derartigen Möglichkeiten oder Planungen vor, sodass von diesen Modellen abgesehen werden muss. Es wurde zudem bereits eingangs erwähnt, dass die selbstorganisierten Modelle auf Eigeninitiativen beruhen und aus diesem Grund nur schwerlich geplant werden können. Es ist diesbezüglich allerdings wünschenswert, solchen Initiativen positiv gegenüber zu stehen, und gegebenenfalls bei der Umsetzung konstruktiv mitzuwirken.

Beim Neubau von Wohnanlagen werden diese aufgrund der eingangs erläuterten Strukturen in der Nordweststadt nur wenige Wohneinheiten umfassen können. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Anlage nur wenige Nachfrager vorhanden sind, und somit das Angebot eines integrierten Service-Büros, und vor allen Dingen von weiterreichenden Angeboten, ausschließlich für die Bewohner/innen der Anlage wirtschaftlich nicht tragfähig ist. So ist es zwar möglich, eine Wohnanlage inkl. Gemeinschaftsräumen anzubieten, deren Bewohner/innen auf das Dienstleistungsangebot im Bestand zurückgreifen müssen. Die Analyse der Bewohnerwünsche sowie die Konsequenzen aus der Implementierung von Betreutem Wohnen im Bestand haben allerdings zur Folge, dass an das Angebot einer Wohnanlage auch Versorgungswünsche geknüpft sind. Aus diesem Grund müssen andere Formen des Dienstleistungsangebots gefunden werden, die sowohl den Wünschen der zukünftigen Bewohner/innen als auch dem wirtschaftlichen Kalkül der Anbieter gerecht wird.

Deshalb sind für die Nordweststadt besonders Wohnanlagen geeignet, die weitreichende Dienstleistungen anbieten, sodass ein weiterer Umzug auch bei Pflegebedürftigkeit nicht notwendig wird. Da aber nur Wohnanlagen mit wenigen Wohneinheiten realisiert werden können, bietet es sich für die Betreiber der Wohnanlage an, ihren Service über die Wohnanlage hinausgehend auch für den Bestand anzubieten. Diese Form des Betreuten Wohnens stelle eine Mischform aus Betreutem Wohnen im Bestand und Betreutem Wohnen in

einer Wohnanlage dar, die dem Erbringer eine Ausweitung des Angebots auf den Bestand erlaubt und ihm damit eine wirtschaftliche Basis sichert. Zudem können auf diese Weise zwei Bedürfnisse der älteren Bürger/innen befriedigt werden. So können jene Bürger/innen, die in ihren Wohnungen wohnen bleiben möchten, die Leistungen des Betreuten Wohnens im Bestand in Anspruch nehmen und dadurch länger in ihrer vertrauten Wohnung bleiben. Für diejenigen, die ein höheres Sicherheitsbedürfnis haben und deshalb die Dienstleistungen direkt im Haus beziehen möchten, wird die Möglichkeit geschaffen, in die Wohnanlage einzuziehen.

Die Organisation dieser Mischform des Betreuten Wohnens entspricht von der Idee her den Betreuten Wohnanlagen im Verbund, hier bieten nämlich Heime oder Hotels ihre vorgehaltenen Leistungen den Bewohner/innen einer Wohnanlage an und vergrößern somit ihr Kundenpotential, während die Bewohner/innen ihrerseits auf dieses Angebot zurückgreifen können, und damit im Fall des Verbunds mit einem Heim eine hohe Versorgungssicherheit genießen. Bei der oben beschriebenen Form des Betreuten Wohnens wird ein Verbund zwischen Bestand und Wohnanlage eingegangen, mit den Konsequenzen eines größeren Kundenpotentials auf der einen Seite und der Befriedigung der Sicherheitswünsche auf der anderen.

5.2 Beispiele aus der Praxis

Anhand bereits umgesetzter Beispiele sollen die Wohnformen, die für die Nordweststadt am besten geeignet sind, verdeutlicht werden. Es werden zu diesem Zweck zwei Beispiele für niedrigschwelliges Betreutes Wohnen im Bestand vorgestellt, die in besonderer Weise das Bedürfnis nach Sicherheit in der eigenen Wohnung berücksichtigen. Hierbei handelt es sich zum einen um das Angebot der Leitstelle »Älter werden« in Aachen und zum anderen um das Angebot der Arbeiterwohlfahrt in Duisburg. Des Weiteren werden zwei Wohnmodelle vorgestellt, bei denen jeweils in einer Wohnanlage eine Pflegeeinrichtung verortet ist, die aber ihre Dienstleistungen auch den Bewohner/innen im Bestand anbietet.

5.2.1 Betreutes Wohnen im Bestand

Leitstelle »Älter werden«, Aachen

Die Leitstelle »Älter werden« hat mit dem Ziel, dass die Menschen in ihrer Wohnung wohnen bleiben können, ein Minimalkonzept entwickelt. Aufgrund der Ergebnisse einer Erhebung über die Bewohnerwünsche in Aachen wird hier auf ein Hausnot-

ruf verzichtet, und es wird stattdessen ein Ansprechpartner angegeben, der zu den regulären Dienstzeiten zur Verfügung steht und neben Beratungsleistungen über Aktivitäten informiert, die es im Viertel gibt. Zudem erfolgt ein monatlicher Hausbesuch, mit den Zielen, zum Einen die Bedürfnisse und Wünsche vor Ort erfahren und damit korrektiv eingreifen zu können. Es wurde nämlich festgestellt, dass ältere Menschen mit 50, mit 60, mit 70, mit 80 und mit 90 das Gefühl haben, die Dinge des alltäglichen Lebens verrichten zu können, ihnen aber die Fähigkeit zur objektiven Beurteilung fehlt.⁵⁰ Zum Anderen kann durch einen regelmäßigen Hausbesuch ein lebendiger Kontakt zwischen Betreutem und Ansprechpartner gehalten werden. Um diese Leistungen zu erhalten, muss ein Betreuungsvertrag abgeschlossen und eine Pauschale von 20,00 DM im Monat bezahlt werden.

Die Ansprechpartner werden nicht von der Leitstelle »Älter werden« zur Verfügung gestellt, sondern es werden Kooperationen mit der Wohlfahrtspflege aufgebaut, die ihrerseits die Ansprechpartner anbieten. Probleme bestehen in Aachen derzeit darin, Kooperationspartner zu finden, die bereit sind, von den 20,- DM den monatlichen Hausbesuch zu finanzieren.

Dieses Modell des betreuten Wohnens im Bestand wurde ausgewählt, weil es ein Minimalkonzept anbietet, das für breite Bevölkerungsschichten interessant sein kann. Ohne eine kommunale Zuschussung reichen die 20,-DM allerdings nicht aus, um ein Angebot in diesem Umfang zu gewährleisten. Deshalb muss überlegt werden, ob die Frequenz der Hausbesuche auf zwei-monatliche oder vierteljährliche Besuche reduziert werden kann. Nachteilig würde sich dies sicherlich auf die Intensität der Kontakte auswirken, allerdings dürfte diese Besuchsfrequenz ausreichen, um eintretenden Hilfebedarf festzustellen.

Auch die Kooperation mit der Wohlfahrtspflege muss überdacht werden: Sie hat den Vorteil, dass das bereits vorhandene Netz an Anbietern dezentral genutzt wird. Negativ aus Sicht des Nutzers ist anzumerken, dass das Angebot eines Ansprechpartners und das Dienstleistungsangebot in einer Institution vereinigt sind, sodass es möglich ist, dass die Beratungsleistungen dazu genutzt werden, weitere Dienstleistungen zu verkaufen. Dieses

⁵⁰ Vgl. Köster, G. (1999): „Betreutes Wohnen in normalen Wohngebieten“, Vortrag im Rahmen des 4. Workshops „Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept“ im Rahmen des Modellprogramms „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im September 1999 in Halle, unveröffentlichtes Manuskript.

Problem kann allerdings nur umgangen werden, wenn eine unabhängige Beratungs- und Informationsstelle eingerichtet werden. So liegen auch im folgenden Beispiel, das von der Wüstenrot-Stiftung im Rahmen eines bundesweiten Wettbewerbs »Wohnquartiersnahe Alltagshilfen« Anerkennung erhalten hat.⁵¹

Hilfe und Service für Senioren der Arbeiterwohlfahrt in Duisburg

Die Arbeiterwohlfahrt unterhält in Duisburg stadtteilbezogen verschiedene Begegnungsstätten mit angegliederten Dienstleistungsangeboten: Die Senioren erhalten kostenlose Beratung und Vermittlung hinsichtlich des breiten Unterstützungsangebots vor allem der Arbeiterwohlfahrt. Sie können auf ehrenamtliche Besuchs- und Betreuungsdienste zurückgreifen, und es werden zudem hauswirtschaftliche Hilfen sowie ein breites Pflegeangebot mit Hausnotruf und Servicetelefon angeboten, wobei hauswirtschaftliche Hilfen und Pflegeleistungen einzeln abgerufen und abgerechnet werden können und der Hausnotruf pauschal abgerechnet wird.

Etwa 350 ältere Menschen, die in ihren Wohnungen leben, haben mit der AWO einen Betreuungsvertrag über einen Hausnotruf abgeschlossen, wobei die Pauschalen je nach Leistungsumfang mindestens 35,- DM/mtl. und maximal 84,- DM/mtl. betragen. Für alle Hausnotrufbesitzer steht darüber hinaus ein kostenloses Servicetelefon zur Verfügung, über das unterschiedliche Leistungen ins Haus bestellt werden können, wie beispielsweise Frisör, Einkaufsbringdienste, Besorgungen aus der Apotheke, Fußpflege. Hierzu hat die AWO mit den verschiedenen Anbietern Kooperationsverträge abgeschlossen, sodass eine zügige Vermittlung möglich ist. Die Begegnungsstätten liegen in den verschiedenen Stadtteilen Duisburgs, wobei einige in Wohnanlagen verortet sind. Diese stehen aber nicht nur den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung, sondern allen Bewohnern des Stadtteils.

Dieses Projekt zeigt eine weitere Möglichkeit, wohnortnah ein niedrigschwelliges Betreutes Wohnen im Bestand anzubieten, wobei hier im Gegensatz zum ersten Beispiel ein Hausnotruf angeboten wird. Durch das zusätzlich zur Verfügung stehende Servicetelefon kann auch bei höherer Immobilität der Nutzer eine gute Versorgung mit Dingen des alltäglichen Bedarfs erreicht werden. Die Preise für die hier angebotenen Leistungen

liegen etwas höher als im Beispiel aus Aachen, wobei sich die Leistungen in diesem Fall selbst tragen und nicht als eine Investition seitens der Anbieter betrachtet werden.

5.2.2 Wohnanlagen mit Betreuung auch im Bestand

Altenwohnanlage St.-Pauli-Stift in Bremen⁵²

Die Altenwohnanlage hat 33 Eigentumswohnungen, mit einer integrierten Pflegestation, in der insgesamt 5 Personen beschäftigt sind, davon sind 2 ausgebildete Krankenschwestern ganztägig beschäftigt. Die Bewohner bezahlen alle eine Grundleistungspauschale von 200,- DM, darin sind enthalten:

- > Hausnotrufsystem,
- > Beratungsleistungen,
- > 24-Std.-Bereitschaft,
- > kleinere Erledigungen (Hol- und Bringdienste),
- > pro viertel Jahr 10 Tage Pflege sowie die Nutzung des Gemeinschaftsraumes und des Wintergartens für Veranstaltungen und Feste.

Darüber hinausgehende Leistungen werden einzeln abgerechnet.

Das hier vorgestellte Haus verfügt über eine integrierte Pflegeeinrichtung, die nicht nur Leistungen für das Haus erbringt, sondern darüber hinausgehend 15 weitere Bewohner im Bestand betreut, die Pflegeleistungen benötigen, diese Leistungen werden mit den Pflegekassen abgerechnet. Auch wenn hier hauptsächlich pflegebedürftige Menschen betreut werden, zeigt dieses Beispiel, dass die vorgeschlagene Konzeption, über die eigene Anlage hinaus, Dienstleistungen anzubieten, mit guten Erfahrungen bereits in der Praxis umgesetzt wird.

Wohnpark Schwerter Str., Hagen⁵³

Dieses Projekt wurde vom Verein »Älter werden mit Freu(n)den - Wohn-, Lebens- und Pflegegemeinschaft Modell Hagen e.V.« initiiert. Die Eckpfeiler des Projekts sind:

- > Ein Wohnhaus für unterschiedliche Einkommensgruppen und Familienformen

⁵¹ Wüstenrot-Stiftung [Hrsg.] (1997): Wohnquartiersnahe Alltagshilfen – Ergebnisse eines bundesweiten Wettbewerbs, Stuttgart.

⁵² Krämer, K. H. [Hrsg.] (1999): Wohnen im Alter, Stuttgart, S. 34ff.

⁵³ Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (1999): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen, Düsseldorf, S. 40ff.

- > Das wohnungsnahes Angebot von Hilfsdiensten bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einem Träger.

Die Realisierung erfolgt in Kooperation mit einem Architekturbüro, einem Bauträger und einem unabhängigen Pflegeträger. Der Komplex umfasst sieben Wohnhäuser, eine Sozialstation und ein Pflegezentrum. In den Wohnhäusern entstanden acht Wohneinheiten im Generationenwohnhaus, 18 Senioren-Mietwohnungen (2. Förderungsweg), 23 Mietwohnungen (2. Förderungsweg), acht freifinanzierte Mietwohnungen, 11 privatfinanzierte Senioren-Eigentumswohnungen und 24 privatfinanzierte Eigentumswohnungen, sodass hierdurch eine Mischung von unterschiedlichen Einkommensgruppen und Familienformen erreicht wurde.

Das integrierte Pflegezentrum bietet einen bewohnernahen Hilfsdienst bei gleichzeitiger Unabhängigkeit des Trägers. In der baulichen Realisierung entstand an einer Seite des Gebäudekomplexes ein Pflegezentrum mit 17 Plätzen für die Kurzzeitpflege und 12 Plätzen für die Tagespflege. Das Zentrum ist offen für den Stadtteil und darüber hinaus. Damit ist der Träger wirtschaftlich von der Wohnanlage unabhängig. Die Räumlichkeiten der Tagespflege stehen ab 17.00 Uhr zur gemeinschaftlichen Nutzung für nachbarschaftliche Treffen und stadtteilbezogene Veranstaltungen zur Verfügung.

Dieses Projekt wurde trotz seiner Größe ausgewählt, weil der besondere Vorteil des Konzepts in der besonderen Variabilität der Nutzung der Räumlichkeiten sowie in der Unabhängigkeit des Trägers vom Projekt liegt. Dies impliziert freie Wählbarkeit auf beiden Seiten: So können sowohl die Bewohner als auch die umliegend wohnenden Bürger/innen die Angebote in Anspruch nehmen und die Anbieter können ihrerseits ihre Leistungen auch im Bestand anbieten und sind somit wirtschaftlich unabhängig von der Wohnanlage.

Für die Nordweststadt ist dieses Projekt deshalb sehr interessant, weil sich in den nächsten Jahren der Anteil der Hochbetagten deutlich erhöhen wird, und deshalb Hilfsangebote über niedrigschwellige Dienstleistungen hinausgehend

benötigt werden. Eine im Stadtteil verortete Tagespflegestation wird zukünftig eine sinnvolle Ergänzung sein. Diese kann auch an eine relativ kleine Wohnanlage angeschlossen werden, und dann ebenfalls über diese hinausgehend agieren.

6. Ergebnisse und Empfehlungen für die Nordweststadt

Den Bericht abschließend werden sowohl die Wohnmodelle, als auch die Strukturen und Bewohnerwünsche in der Nordweststadt umfassend dargestellt, um im Anschluss daran die Empfehlungen für die Nordweststadt in einem Überblick zu veranschaulichen.

6.1 Wohnmodelle

Es wurden die beiden verschiedenen Wohnformen, das Wohnen im Bestand und das Wohnen in einer Wohnanlage, vorgestellt, wobei zur Realisierung dieser beiden Wohnformen unterschiedliche Maßnahmen benötigt werden.

6.1.1 Wohnen im Bestand

Bei der Wohnform *Wohnen im Bestand* werden vorhandene Wohnungen in altengerechte Wohnungen umgebaut. In Betracht kommen dabei erstens der Umbau von frei werdenden und besonders zentral gelegenen Wohnungen und zweitens die altengerechte Anpassung von Wohnungen, die bereits von älteren Personen bewohnt werden. Diese beiden Maßnahmen bewirken, dass das Wohnungspotential mit altengerechten Wohnungen aufgestockt wird, wobei der Unterschied zwischen Umbau und Anpassung darin besteht, dass im ersten Fall ältere Menschen in diese altengerechte Wohnung umziehen müssten, während im zweiten Fall die bisherige Wohnung beibehalten wird.

Tabelle 2: Wohnen im Bestand mit und ohne Betreuung

Organisation des Angebots	Leistungsniveau	Ausstattung
Altengerechte Wohnungen im Bestand <i>ohne</i> Betreutes Wohnen im Bestand	-	Keine weiteren baulichen Ausstattungen
Altengerechte Wohnungen im Bestand <i>mit</i> Betreutem Wohnen im Bestand	Niedrigschwelliges Serviceangebot	Räumlichkeiten für ein Service-Büro im oder in der Nähe vom Siedlungsgebiet

Wie die obenstehende Tabelle zeigt, kann Wohnen im Bestand

- > entweder **ohne wohnquartiersnahen Service** implementiert werden, das entspricht dem Status Quo, bei dem Bewohner/innen der Nordweststadt auf die in der Regel fragmentierte Dienstleistungsinfrastruktur zurückgreifen müssen oder
- > mit Betreuung in Form von **Betreutem Wohnen im Bestand** angeboten werden, wobei das Sicherheitsbedürfnis sowie das Bedürfnis nach Beratung und Organisation von Dienstleistungen der Bürger/innen befriedigt werden kann, indem ein Notrufsystem und/oder ein Beratungsbüro implementiert wird. Bei dem Serviceangebot handelt es sich in der Regel um niedrighschwelligem Service, weil bei vollständigem Verlust der eigenständigen Haushaltsführung ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung notwendig wird, es sei denn eine Pflegeperson von privater Seite steht zur Verfügung.

6.1.2 Wohnanlagen

Eine *Wohnanlage* wird in der Regel durch einen Neubau realisiert. Prinzipiell ist es zwar auch möglich, ein bereits bestehendes Wohnhaus umzubauen,

hierzu müssten allerdings allen Mietern dieses Wohnhauses Ersatzwohnungen

angeboten werden, die von den Mietern akzeptiert werden. Eine solche Maßnahme dürfte organisatorisch sehr aufwendig sein, sodass in diesem Fall ein Neubau vorzuziehen wäre.

Wohnanlagen können von verschiedener Größe sein und sich hinsichtlich der Bewohnerschaft unterscheiden; diesbezüglich ist sowohl eine heterogene, intergenerative als auch eine homogene Bewohnerstruktur denkbar. Wird eine Wohnanlage gebaut, so determinieren diese beiden Aspekte die Anzahl der Wohneinheiten sowie die zu planenden Grundrisse. Die strukturelle Organisation der Wohnanlage entscheidet zudem über den Standort der Anlage. Soll beispielsweise eine Anlage im Heimverbund organisiert werden, um auf die Infrastruktur der Einrichtung zurückgreifen zu können, so muss diese in unmittelbarer Nähe zum Heim errichtet werden. Selbstverwaltete oder eigenständige Wohnanlagen sind diesbezüglich unabhängiger, sollten allerdings in der Nähe von Haltestellen des ÖPNV und/oder in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten errichtet werden.

Tabelle 3: Strukturmerkmale von Wohnanlagen

Organisation des Angebots	Leistungsniveau	Ausstattung
Eigenständige Wohnanlagen	Ohne weiteres Serviceangebot	Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzung
Eigenständige Wohnanlagen mit Service-Büro	Niedrighschwelliges Serviceangebot oder weitreichendes Serviceangebot	Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzung und Räumlichkeiten für ein Service-Büro
Eigenständige Wohnanlage mit integrierter Pflegeeinrichtung	Weitreichendes Serviceangebot	Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzung und Räumlichkeiten für die Pflegeeinrichtung
Wohnanlagen im Hotelverbund	Niedrighschwelliges Serviceangebot oder weitreichendes Serviceangebot	Räumlichkeiten für gemeinsame Nutzung, weitere Räumlichkeiten, sofern nicht aufgrund des Verbunds bereits vorhanden
Wohnanlagen im Heimverbund		

Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, existieren eigenständige Wohnanlagen sowie Wohnanlagen, die im Verbund agieren, und sich neben diesen Organisationsformen anhand des Serviceniveaus unterscheiden. Die Ausstattung resultiert in erster Linie aus der Organisationsform. Wohnanlagen zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:

1. Wird in einer **eigenständigen Wohnanlage** kein *weitergehender Service* angeboten, so sind lediglich die für die Konzeption der Anlage geeigneten Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung einzuplanen.
2. In einer **eigenständigen Wohnanlage mit Service-Büro** kann sowohl ein *niedrighschwelliges Serviceniveau*, als auch ein *weitreichendes Serviceniveau* in Form von Beratung und Organi-

sation von Dienstleistungen angeboten, wofür über die gemeinschaftlich nutzbare Räume hinausgehend Räumlichkeiten für die Beratung benötigt werden.

3. In einer **eigenständigen Wohnanlage mit integrierter Pflegeeinrichtung** wird ein *weitreichendes Serviceniveau* angeboten, bei dem ein Umzug auch bei Verlust der eigenständigen Haushaltsführung nicht notwendig wird.
4. **Wohnanlagen im Hotelverbund** bieten in erster Linie ein *niedrighschwelliges Leistungsniveau* an, wie Versorgung mit Mahlzeiten, Wäschedienst und Wohnungsreinigung. Die hierfür benötigten Räumlichkeiten stehen im Hotel zur Verfügung.

5. **Wohnanlagen im Heimverbund** greifen auf die Infrastruktur des verbundenen Heimes zurück und sind somit zumeist in der Lage, einen *weitreichenden Service* anzubieten.

6.2 Struktur und Bewohnerwünsche in der Nordweststadt

Die Strukturanalyse ergab, dass es sich bei der Nordweststadt um einen Stadtteil mit einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur und einer guten Dienstleistungsinfrastruktur handelt, der nach dem Prinzip der Gartenstadt gebaut wurde. Dies hat zur Folge, dass Fußwege und Autoverkehrswege voneinander getrennt sind. Die bauliche Struktur zeigt eine aufgelockerte Bebauung von Punkthochhäusern, Mehrfamilienhäusern, und Reihenhäusern, dazwischen befindet sich eine parkähnliche Anlage. Die Häuser sind in Besitz von privaten Eigenheimbesitzern sowie von verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse und der Gesamtkonzeption des Siedlungsgebietes als »Wohnen im Park« ist eine Nachverdichtung begrenzt möglich, es sei denn dieses Konzept wird aufgegeben oder es werden weitere Flächen für den Bau ausgewiesen.

Nordweststadt ist ein alterndes Siedlungsgebiet mit einem Anteil der über 50-Jährigen von 43%. Insgesamt leben etwa 1.480 ältere Menschen in Form von Kleinhaushalten in großen Wohnungen oder in Eigenheimen und etwa 1.870 Bürger/innen über 65 Jahre im Familienverbund oder in kleineren Wohnungen.

Das Wohnumfeld kommt den Bedürfnissen älterer Menschen in so fern entgegen, als dass die Nordweststadt über eine gut ausgebaute Infrastruktur verfügt, die es erlaubt, die Verrichtung der alltäglichen Dinge, wie Einkaufen, Gänge zur Bank und Post usw., in der Nähe zu erledigen, positiv ist in diesem Zusammenhang ebenfalls die ärztliche Versorgung in der Nordweststadt zu bewerten. Zudem stehen den Bewohnern zahlreiche soziale Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Essen auf Rädern, Einkaufs- und Bring-Service, Pflegedienste, hauswirtschaftliche Hilfen sowie ein Notrufsystem zur Verfügung. Das Netz der zuletzt genannten Anbieter sozialer Dienstleistungen ist auch aufgrund der Pflegeversicherung in weiten Teilen Deutschlands recht gut ausgebaut, allerdings sind diese Anbieter oftmals bei den Hilfesuchenden nicht ausreichend bekannt und zudem gestaltet sich der Markt recht unübersichtlich.

Die Analyse der Bewohnerwünsche zeigte, dass die älteren Bewohner der Nordweststadt, die zum erheblichen Teil zu den Erstbeziehern gehören, stark in der Nordweststadt verwurzelt sind und diese Siedlung nicht verlassen möchten. Viele der älteren Bewohner möchten zudem ihre angestammte Wohnung nicht aufgeben. Dies trifft in besonderem Maß

auf die Eigenheimbesitzer zu. Obwohl auch diese Häuser einige Mängel in Bezug auf die Barrierefreiheit aufweisen, empfinden sie vor allem die Größe ihres Hauses als angenehm, sodass ein Verkauf des Hauses in der Regel nicht in Betracht gezogen wird. Konzepte für dieses Klientel müssen die Wohnwünsche bezüglich der Wohnungsgröße und –ausstattung und bezüglich der Struktur des Dienstleistungsangebots berücksichtigen. Einige der befragten Mieter konnten sich dagegen einen Umzug unter bestimmten Voraussetzungen vorstellen.

Die Frage, welche Wohnalternativen gewünscht werden, wurde vornehmlich in Bezug auf Wohnanlagen beantwortet; hier wurde deutlich, dass kleinen Anlagen mit einer geringen Anzahl von Wohneinheiten der Vorzug gegeben wird. Unterschiedliche Meinungen bestehen demgegenüber darüber, ob mehrere Generationen oder nur ältere Menschen in einer solchen Anlage leben sollen. Die Befragung zeigte zudem, dass sich die älteren Bürger/innen ein soziales Dienstleistungsangebot wünschen, das ihrem Sicherheitsbedürfnis entspricht, diesbezüglich wurden in erster Linie ein Hausnotruf in der Wohnung, ein zentraler Ansprechpartner und ein angemessenes und je nach Bedarf abrufbares Dienstleistungsangebot genannt. Der Wunsch des Angebots einer Rundum-die-Uhr-Pflege in einer Wohnanlage lässt darauf schließen, dass eine Wohnanlage nach diesen Meinungen über ein weitreichendes Pflegeangebot verfügen sollte.

Bezogen auf die vertraglichen Regelungen des Leistungsangebots wurde zudem festgestellt, dass das Angebot von wenigen Leistungen als Grundleistungen sowohl für die Anbieter als auch für die Bewohner/innen vorteilhaft ist. Demgegenüber kann ein optionaler Vertragsabschluss vor allem für Betreiber von kleinen Einrichtungen problematisch sein, wenn nur das Kundenpotential innerhalb der Wohnanlage zur Verfügung steht.

6.3 Empfehlungen

Frankfurt Nordweststadt ist ein Stadtteil, der in den 60er Jahren entstanden ist, damals vornehmlich von jungen Familien bezogen wurde und heute einen Anteil von über 40% an Bürger/innen aufweist, die 50 Jahre und älter sind und deren inzwischen erwachsene Kinder den Stadtteil verlassen haben. Diese Entwicklung hat zum Einen eine abnehmende Kaufkraft und damit einhergehend eine Reduzierung des Angebots zur Folge. In der Nordweststadt ist diese rückläufige Tendenz daran zu erkennen, dass von den ehemals drei Einkaufszentren heute nur noch zwei funktionieren. Vor allem durch das größte Einkaufszentrum ist die Versorgungslage in der Nordweststadt allerdings um ein Vielfaches besser als in zahlreichen anderen alternden Stadtgebieten. Zum Anderen hat sich die Bedarfslage der Älteren den Wohnraum und die soziale Infrastruktur betreffend

geändert. Zum Teil sind die heute bewohnten Wohnungen zu groß und/oder nicht altengerecht ausgestattet, und es werden zunehmend Hilfen zur Bewältigung des täglichen Lebens sowie weitergehende Hilfen benötigt.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss entsprechend zum Einen dafür Sorge tragen, dass die Bedürfnisse der älteren Menschen befriedigt werden und zum Anderen auch jungen kaufkräftigen Bevölkerungsteilen attraktiven Wohn- und Lebensraum anbieten, damit das derzeitige Angebot nicht weiter reduziert wird, was sich wiederum vor allem negativ auf die Versorgungslage der älteren Bürger/innen, die nicht mehr so mobil sind, auswirken würde.

Wohnformen

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein auf einander abgestimmtes Bündel von Maßnahmen notwendig, in dem mit altengerechten Wohnungen nachverdichtet und die Umzugsbereitschaft von älteren Haushalten in großen Wohnungen gesteigert wird. Des Weiteren sollten kleinere Bestandswohnungen von 2 bis 2 ½ Zimmern, wenn möglich, altengerecht angepasst werden, da ein Umzug von älteren Haushalten aus diesen Wohnungen in neu zu erstellende altengerechte Wohnungen nur einen Teil des gewünschten Effekts brächte, weil in diesem Fall z.B. keine familiengeeigneten Wohnungen frei würden.

Darüber hinausgehend ist der Bau von Wohnanlagen empfehlenswert. Diese sollten

1. **nur wenige Wohneinheiten** umfassen, weil die Strukturen in der Nordweststadt den Bau einer Wohnanlage mit vielen Wohneinheiten nicht zulassen,
2. mit **ausschließlich altengerechten Wohnungen** ausgestattet werden, weil derzeit ein Nachfrageüberhang an altengerechten Wohnungen besteht und
3. **eigenständig organisiert** sein, weil für eine Organisation im Verbund keine Interessenbekundungen seitens eines Hotels oder eines Heims vorliegen.

Die Entwicklung der heutigen Situation sollte allerdings sehr genau beobachtet werden, um eine Überversorgung mit kleinen altengerechten Wohnungen mit den negativen Konsequenzen der Nichtabsatzbarkeit vermeiden zu können. Zudem muss bei der Planung die Zielgruppe bedacht werden. So sollen vornehmlich Wohnalternativen für ältere Haushalte aus den größeren Wohnungen geschaffen werden, sodass die Wohnungen entsprechend ausgestattet sein müssen.

Die alleinige Bereitstellung altengerechter Wohnungen im Bestand oder in Wohnanlagen, die barrierefrei erreicht werden können, reicht jedoch nicht aus, um ein selbstständiges Leben der älteren Bürger/innen zu ermöglichen. Aus baulicher Sicht muss darrüberhinausgehend das Wohnumfeld barrierefrei

ausgestaltet sein; es werden hier vor allem ebene und gut beleuchtete Wege benötigt.

Serviceangebot

Parallel zu den baulichen Maßnahmen wird ein altersbedarfsgerechter Service benötigt. Dieser Bedarf kann befriedigt werden, indem

1. **Betreutes Wohnen im Bestand** angeboten wird, der das Versorgungs- und Sicherheitsbedürfnis des Klientels befriedigt, das entweder nicht oder in eine altengerechte Wohnung im Bestand umziehen möchte,
2. in der/den **Wohnanlage(n)** für das Klientel mit hohem Sicherheitsbedürfnis und dem Wunsch, einen weiteren Umzug zu vermeiden, **ein weitreichender Service** angeboten wird und
3. bereits heute **teilstationäre Angebote** zumindest geplant werden, weil das Klientel der Hochbetagten in Zukunft steigen wird und damit der Anteil der Demenzen, die Versorgungsformen wie eine Tagespflege benötigen.

Die Organisation der Serviceangebote wird dann dezentral in Form einer Beratungs- und Organisationsstelle erfolgen, wenn zunächst ausschließlich Betreutes Wohnen im Bestand angeboten wird, und vom Bau einer Wohnanlage abgesehen wird. Das Angebot einer solchen Beratungsstelle hat den Nachteil, dass hier in der Regel keine Trägerneutralität vorliegt; dies bedeutet, dass Beratung und Angebot der Dienstleistungen in gleicher Trägerschaft liegen. Dieses Problem kann allerdings nur beseitigt werden, indem neutrale Servicestellen eingerichtet werden, die selbst keine Dienstleistungen anbieten.

In Bezug auf die Realisierung einer Wohnanlage mit weitreichendem Service wurde verdeutlicht, dass eine Separierung des Betreuungskonzepts nur für die entsprechende Wohnanlage oder nur für den Bestand kontraproduktiv ist, weil in den Wohnanlagen aufgrund ihrer Größe das notwendige Kundenpotential fehlt, um eine Betreuung ausschließlich für die Bewohner/innen dieser Anlage gewährleisten zu können.

Über die hier empfohlenen Maßnahmen hinausgehend sollten weitere Hilfen angeboten oder ausgebaut werden, die es den älteren Menschen ermöglichen, das für sie geeignete Wohn- und Betreuungskonzept zu realisieren. Hierzu gehören neben einer gut ausgebauten Informationskultur auch Angebote zum Wohnungstausch sowie Umzugshilfen.

Es wurde vornehmlich über das Service-Angebot für ältere Menschen diskutiert, wobei sich diesbezüglich die Frage stellt, ob nicht gerade junge Familien, aber auch gut verdienende Singles oder Paare Interesse an bestimmten Dienstleistungen haben, wie beispielsweise Haushaltshilfen, Einkaufsservice etc. Ein langfristiger Ausbau der Serviceleistungen hin zu diesen Bevölkerungsgruppen könnte zum Einen eine weite-

re Vergrößerung des Kundenpotentials und zum Anderen eine Attraktivitätssteigerung des Siedlungsgebiets für Jüngere zur Folge haben.

Schließlich muss überlegt werden, ob es einer realistischen Schätzung entspricht, dass die jungen, kaufkräftigen Familien in die Wohnungen einziehen werden, aus denen die älteren Bürger/innen dann ausgezogen sind, oder ob heute neue Grundrisse und Ausstattungen nachgefragt werden, sodass diese Wohnungen ebenfalls umgebaut werden müssten, bevor das gewünschte Klientel in diese Wohnungen einziehen würde.

Literaturverzeichnis

- Baum, P. und K.-H. Seibert (1997): Maßgeschneiderte Lösungen sind gefragt – Betreutes Wohnen: eine Wohnform der Zukunft als Chance für ambulante Dienste, in: Häusliche Pflege, Band 12/97.
- Blonski, H. (1997): Wohnformen im Alter. Ein Praxisberater für die Altenhilfe, Weinheim/ Basel.
- Contest Census (1999): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt. Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung, im Auftrag der Schader Stiftung, Darmstadt.
- Flade, A. (1997): Wohnen im Alter aus psychologischer Sicht, in: Blonski, A. [Hrsg.]: Wohnformen im Alter, ein Praxisberater für die Altenhilfe, Basel, S. 17-30.
- Fleischmann, H. D. u.a. (1994): Wohnungsbau-Normen, 20. neubearb. u. erw. Auflage, hrsg. v. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Düsseldorf.
- Füßer, K. (1998): Betreutes Wohnen und Heimgesetz, in: Altenheim 7/98.
- Karl, F. D. [Hrsg.] (1991): Die Älteren – Zur Lebenssituation der 55- bis 77-Jährigen, Bonn.
- Köster, G. (1999): »Betreutes Wohnen in normalen Wohngebieten«, Vortrag im Rahmen des 4. Workshops »Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept« im Rahmen des Modellprogramms »Selbstbestimmt Wohnen im Alter« des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im September 1999 in Halle.
- Kremer-Preiß, U. (1997): Betreutes Wohnen in Altenwohnheimen und Altenwohnanlagen - Analyse der Betreuungsverträge. Expertise zum qualitativen Standard Betreuter Wohnformen für ältere Menschen. Köln.
- Kremer-Preiß, U. (1999): Betreutes Wohnen für Senioren – zur praktischen Umsetzung konzeptioneller Ziele in Baden-Württemberg, hrsg. v. Sozialministerium Baden-Württemberg, Stuttgart.
- Krings-Heckemeier, M.-T. u.a. (1999): Wohnen mit Service, hrsg. v. d. Bundesgeschäftsstelle LBS im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V., Bonn.
- Mätzke, N. (1992): Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Baden-Württemberg - Ein Untersuchungsbericht, hrsg. v. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg, Stuttgart.
- Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (1999): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen, Düsseldorf.
- Pflege-Versicherungsgesetz (1996): Textausgabe mit Pflegebuchführungsverordnung, Pflegebedürftigkeits-Richtlinien und weiteren Bestimmungen, Kleinere Schriften des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge, 3. Auflage 1996, Frankfurt a. M.
- Saup, W. (1999): »Mindestanforderungen an Architektur und Betreuungsrealität des Service-Wohnens« Vortrag im Rahmen des 4. Workshops »Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept« im Rahmen des Modellprogramms »Selbstbestimmt Wohnen im Alter« des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im September 1999 in Halle.
- Saup, W. u. M. Reichert (1999): Die Kreise werden enger. Wohnen und Alltag im Alter, in: A. Niederranke/ G. Naegele/ E. Frahm (Hrsg.), Funkkolleg Altern, Band 2, Opladen/ Wiesbaden
- Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998a): Demographischer Wandel - Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung, Dokumentation des Expertengesprächs in Frankfurt a.M. am 04. März 1998, Darmstadt.
- Schader-Stiftung [Hrsg.] (1998b): Datenreport Nordweststadt Einwohner und Wohnungsbestand, Werkstattbericht, Oktober 1998, Darmstadt.
- Schader-Stiftung [Hrsg.] (1999): 2. Datenreport Nordweststadt Bewohner von Eigenheimen, Werkstattbericht, Januar 1999, Darmstadt
- Stemshorn, A. (1994): Gehwege, Rampen und Plätze, in: Axel Stemshorn [Hrsg.] (1994): Barrierefrei Bauen für Behinderte und Betagte, Stuttgart., S. 282f.
- Steves, B. (1999): »Wohnen mit Service - Ein Markt der Zukunft?« Vortrag im Rahmen des 4. Workshops »Service-Wohnen als zukunftsorientiertes Wohnkonzept« des Modellprogramms »Wohnkonzepte der Zukunft« des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 14. September 1999, Halle.
- Wüstenrot-Stiftung [Hrsg.] (1997): Wohnquartiersnahe Alltagshilfen – Ergebnisse eines bundesweiten Wettbewerbs, Stuttgart.

Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland (1998): Wohnen im Alter, Drucksache 13/9750 vom 28. 01. 1998

Zweiter Zwischenbericht der Enquête-Kommission (1998): »Demographischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik«, Bundestags-Drucksache 13/11460 vom 05.10.1998