

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung  
Ab. F2-A,B Wohnungsförderung / Wohnbauforschung  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

## Projekt F-2172

# Pilotprojekt: Planung, Realisierung und Inbetriebnahme eines Betreuten Mehrgenerationen-Wohnprojektes „Haus des Lebens“

## Endbericht Langfassung

gemäß den Förderrichtlinien und der Förderzusage vom 30.3.2009

Verfasser:

Firma DASTA – Lösungen für Generationen: Kurt Dander und Anton Stabentheiner

Weitere Projektbeteiligte:

Verein AGYL, Ybbsitz: Christa Spreitzer, Elisabeth Schasching, Martina Neuteufel  
(Wohnbetreuung, Praxisberichte) [www.agyl.at](http://www.agyl.at)

Architekt Wolfgang Hochmeister, Wien

Tulfes, im Dezember 2016

## Inhalt

Erste Projektphase: Konzeption .....	3
Hintergrund und Konzept vom „Haus des Lebens“ .....	3
Kurze Beschreibung der konkreten Ausgangssituation in Ybbsitz .....	6
Integration der Gemeinde, von projektnahen Organisationen und interessierten Einzelpersonen (Aufbau von Kooperation und Mitgestaltung) .....	7
Notwendige Daten, Fakten und Informationen zur Bedarfserhebung.....	9
Angewandte Instrumente zur Bedarfserhebung .....	11
Betreiber oder Selbstverwaltung? .....	12
Das Betriebskonzept.....	13
Zweite Projektphase: Planung und bauliche Umsetzung .....	14
Die „richtige“ Immobilie.....	14
Kooperation mit Planern und Bauträger.....	17
Erfahrungen mit dem Planungsprozess bis zur Baubewilligung.....	19
Vermarktung und Finanzierung.....	21
Raum- und Funktionsprogramm .....	23
Zu beachten bei Planung und Bau für das Zusammenleben aller Generationen.....	25
Persönliche Erfahrungsberichte.....	26
Dritte Projektphase: Besiedelung .....	28
Gestaltung der Einzugsphase .....	28
Moderierte Gemeinschaftsbildung .....	31
Aufbau aktiver Nachbarschaftshilfe .....	34
Gemeinsame Entwicklung von Werten und Struktur des Zusammenlebens .....	36
Voraussetzungen für das Miteinander aller Generationen .....	37
Wohnbetreuung .....	39
Persönliche Berichte.....	41
Anhang .....	42

## Erste Projektphase: Konzeption

Hintergrund und Konzept vom „Haus des Lebens“

- Einführung über verschiedene Wohn- und Lebensformen im Alter und der Grundidee des betreuten Mehrgenerationenwohnens

### **Das Modell „Haus des Lebens“:**

Das Haus des Lebens ist eine integrierte, gemeinschaftliche Wohnform für alle Generationen nach dem **Modell „Großfamilie“**, begleitet und betreut durch eine eigene Wohnbetreuung. Das Modell der Großfamilie und die Vielfalt des Lebens sollen spürbar und erlebbar sein. Im Haus des Lebens finden daher in einem ausgewogenen Maße alte Menschen, junge Familien, Singles oder Familien mit behinderten Angehörigen adäquaten Wohn- und Lebensraum. Das ganze Haus ist eine Gemeinschaft, in der alle miteinander leben, sich gegenseitig unterstützen (aktive Nachbarschaftshilfe) und sich gleichzeitig bei Bedarf zurückziehen können. Das Zusammenleben richtet sich nach gemeinsam definierten Werten aus. Eingebunden werden nach individuellem Bedarf und Möglichkeit ein Raum für eine Kindergruppe (Kindergarten), Arztpraxis, Therapieräume (Physiotherapie, Ergotherapie o.ä.), eine Bäckerei (Nahversorger), Vereine usw.

Nachbarschaftshilfe wird aktiv gefördert. Das Haus lebt zum Beispiel davon, dass ein Kind die „Oma“ besuchen geht, diese auf das Kind aufpasst und damit eine Aufgabe hat und im Gegenzug dafür von den Jüngeren wieder unterstützt wird.

Das „Haus des Lebens“ ist eine kleine Welt in sich, mit dem Schutz, den die eigene Wohnung bietet, mit Begegnungsräumen und gemeinsamen Aktivitäten, mit Spielplatz, Grünanlagen und Garten.

Eine eigene Wohnbetreuerin sorgt für die behutsame Gestaltung des Miteinanders und für die Umsetzung des inhaltlichen Konzeptes. Sie regt die Eigeninitiative der Bewohner an und hilft bei der Lösung von Konflikten.

### **Die Vielfalt im „Haus des Lebens“ könnte sich zeigen durch**

- Wohnungen für junge Familien
- „Starterwohnungen“ für junge Menschen
- Betreute Wohnungen für alte Menschen
- Senioren-Wohnungsgemeinschaften
- Singlewohnungen
  
- Kommunikativer Eingangsbereich als Raum der Begegnung
- Raum zum Feiern

- Kreativräume, wo etwas entstehen kann
- Raum der Besinnung in Form einer Kapelle oder eines Meditationsraums
  
- Kinderkrippe und Kindergarten
- Lebensmittelgeschäft oder Bäckerei
- Cafè
- Arztpraxis
- Therapieräume
- Räume für die Pfarre
- Bibliothek
  
- Spielplatz
- Gemüsegarten
- Kleiner Stall für Kleintiere (Ziegen, Hühner, Hasen)
- Grünflächen, Parkanlage und Spielplatz

### **„Auf Basis gemeinsam definierter Werte wahrnehmend miteinander leben“**

Das Haus des Lebens „lebt“ durch eine aktive Gemeinschaft, in der der Begriff der Nächstenliebe durch lebendige Beziehungen und Begegnungen verwirklicht werden soll, die sich nach gemeinsamen Werten orientieren, wie z.B.:

- Wertschätzender Umgang miteinander;
- Respektvoller Umgang mit dem jeweiligen Alter und seinen Bedürfnissen, vom Säugling bis zum Hochbetagten,
- Gegenseitiger Ausgleich von Ressourcen und Möglichkeiten,
- Gegenseitig Zeit schenken,
- Aktive Nachbarschaftshilfe,
- Konstruktiver Umgang mit Konflikten

### **Anmerkung zum Umgang mit Konflikten**

Das Zusammenleben von Menschen, insbesondere von mehreren Generationen, birgt seit je her Zündstoff für Konflikte.

Konflikte werden im „Haus des Lebens“ als Teil des normalen Lebens und als Chance zur Entwicklung und Verbesserung angesehen. Deshalb wird auf die Entwicklung einer offenen, wertschätzenden und konstruktiven Konfliktkultur besondere Bedeutung gelegt. Die dabei notwendige aktive Unterstützung und professionelle Begleitung erfolgt durch eine(n) Wohnbetreuer(in).

Gleichzeitig wird in der Planung auf vorhersehbare Konfliktursachen Rücksicht genommen. Dies betrifft einerseits die Ausgewogenheit zwischen den Generationen sowie andererseits die räumliche Aufteilung und die akustische Abschirmung.

Kurze Beschreibung der konkreten Ausgangssituation in Ybbsitz

- Praxisbericht

Marktgemeinde Ybbsitz, Bezirk Amstetten - Eisenstraße,  
ca. 3.500 EinwohnerInnen, 104 qkm Fläche.

In der Marktgemeinde Ybbsitz gab es zu Beginn des Projektes 2008 einen Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, das Ferrum (Eisenmuseum), Pfarre, rege Vereinstätigkeit usw., für Senioren außer Pensionistenverband, Seniorenbund und den professionellen ambulanten Dienste keine Angebote und keine Infrastruktur.

Der Impuls, die Senioren mehr in den Mittelpunkt zu rücken kam von der Initiative „Gesunde Gemeinde Ybbsitz“ unter der Leitung von Frau Christa Spreitzer. Frau Spreitzer kannte bereits das Konzept der Fa. DASTA, Lösungen für Generationen, das Thema Alter nicht als reine „Versorgungsaufgabe“ zu betrachten, sondern angesichts des gesellschaftlich defizitären Wahrnehmung des Alters auch die möglichen Potentiale der älteren Generation zu berücksichtigen und dafür Angebote zu schaffen. Darüber hinaus war Frau Spreitzer das Konzept „Haus des Lebens“ bekannt und es gab in der Initiative „Gesunde Gemeinde“ die Vision, ein solches Projekt in Ybbsitz zu realisieren.

Aus den Berichten der Projektgruppe:

„Die Auseinandersetzung mit dem Thema Leben und Wohnen im Alter wird immer wichtiger, verändern sich doch unsere familiären Strukturen zusehends und steigt durch die erhöhte Lebenserwartung auch der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Betreubares Wohnen soll nicht nur ein Gebäude in einem Ort sein, sondern soll lebendig in das Ortsgeschehen eingebunden werden, mit einer Belebung des Ortskerns, des Zusammenlebens einhergehen. Leben und Wohnen im Alter soll attraktiv sein und Lebensfreude vermitteln. Hierzu ein Bewusstsein zu entwickeln ist sehr wertvoll und geschieht am besten mit den Menschen vor Ort.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Ybbsitz entschlossen als Basis für das Projekt ‚Haus des Lebens‘ eine Projektentwicklung mit dem Thema ‚Leben und Wohnen im Alter in Ybbsitz‘ zu initiieren.“

Integration der Gemeinde, von projektnahen Organisationen und interessierten Einzelpersonen (Aufbau von Kooperation und Mitgestaltung)

- Aufzeigen der Notwendigkeit von Integration und Kooperation und verschiedener Möglichkeiten, diese zu erreichen; Praxisberichte

„Sozialkapital ist das Fundament einer zukunftsfähigen Gesellschaft. Das Miteinander kann nicht erkaufte oder über Förderungen und Gesetze verordnet werden. Es braucht Menschen, die ein Bewusstsein für das Miteinander haben und es pflegen. Und dieses Bewusstsein wird vor allem auch von engagierten Menschen gelebt und weitergegeben.“

*Prof. DI Ernst Gehmacher*

Wenn es darum geht, nicht nur ein Gebäude für alte Menschen zu bauen, sondern Bewusstsein für das Thema Alter in der gesamten Bevölkerung zu entwickeln, ist ein strategisches Vorgehen bei der Integration der einzelnen Interessensgruppen erforderlich. Diese erfolgt schrittweise, ähnlich der Ausbreitung konzentrischer Kreise wenn man einen Stein ins Wasser wirft. Im Zentrum steht eine „Kerngruppe“ von initiativen Menschen, welchen das Thema grundsätzlich ein Anliegen ist. Aufgabe der Kerngruppe ist im ersten Schritt eine klare Zielsetzung für das Projekt zu entwickeln und das Thema für einen größeren Kreis aufzubereiten. Dazu ist es wichtig, dass in dieser Kerngruppe bereits wesentliche Entscheidungsträger und Proponenten anderer Einrichtungen (Pfarre, Seniorenbund, Pensionistenverband, Schule usw.) aktiv dabei sind, vor allem der Gemeinderat sollte vertreten sein.

Um eine breitere Öffentlichkeit für das Thema zu interessieren eignet sich eine Großgruppenveranstaltung wie Zukunftskonferenz oder „Worldcafé“. Dabei ist besonders zu beachten, dass neben der gesamten Bevölkerung alle relevanten Initiativen, Organisationen, Vereine und Einzelpersonen persönlich eingeladen werden, eine Veröffentlichung in der Presse allein genügt nicht. Mitunter gibt es auch Erklärungsbedarf, warum das Thema für die gesamte Gemeinde von Relevanz ist.

Bei der Zukunftskonferenz o.ä. wird zu Beginn das Anliegen (Zielsetzung) der Veranstaltung kommuniziert und in der Folge werden die TeilnehmerInnen eingeladen, ihre Gedanken und Ideen zu den einzelnen Themen beizutragen. Zu den verschiedenen Themengruppen sollten klare Zielsetzungen erarbeitet werden und schließlich im Plenum klare Umsetzungsziele und Maßnahmen definiert werden. Die TeilnehmerInnen werden eingeladen, sich einer der Projektgruppen anzuschließen und an der Realisierung der Vorhaben aktiv mitzuarbeiten.

Im konkreten Projekt wurden folgende Themen aufbereitet:

- 1) WIR in Ybbsitz / Zuhause bleiben soll solange wie möglich, möglich sein

- 2) Haus des Lebens / betreute Wohnungen für Ybbsitz
- 3) Lebendiges Alter / Bewusstseinsbildung
- 4) Wohlbefinden im Alter

Das Anliegen, welches in Ybbsitz kommuniziert wurde:

„Wir horchen auf die Menschen und antworten mit einem Gebäude.

In unserem Projekt steht der Mensch im Vordergrund. Wir wollen einen neuen Weg beschreiten, die Bedürfnisse der Menschen erheben und darauf antworten.

Wir möchten nicht nur ein Haus hinstellen, wir möchten es mit Leben füllen, mit Leben, das getragen ist von der Identifikation und Integration der Bevölkerung („Unser Haus“). Das empfinden wir als die wesentliche Voraussetzung, dass so ein Projekt optimal gelingen kann. Gleichzeitig geht es nicht nur darum, ein Haus hinzustellen, wo altersgerechtes Wohnen möglich wird, es geht vielmehr darum den ganzen Ort für diese Thematik zu sensibilisieren, ein Bewusstsein für Leben im Alter zu schaffen, Potentiale die im Ort liegen zu heben, wertzuschätzen und zu vernetzen.

Lebendiges Alter ist das Ziel.“

Zusammenfassend:

Das Thema Alter betrifft uns alle! Vergleichbar mit dem Thema Gesundheit. Um das Bewusstsein für das Thema zu sensibilisieren genügen nicht irgendwelche „Top-Down-Angebote“. Es ist das Ziel, dass die Menschen vermehrt Eigenverantwortung und soziale Verantwortung übernehmen und mitgestalten. Ein Haus des Lebens lebt daher davon, dass die Bevölkerung der Gemeinde es als „ihr Haus“ betrachtet und sich in der Idee wiederfindet. Das gelingt nur mit Partizipation. Es ist sicher „einfacher“, durch einen Bauträger und einen Anbieter von Betreuung (Hilfswerk, Caritas, Volkshilfe, usw.) ein „Betreutes Wohnen“ realisieren zu lassen, es fördert jedoch kaum die Eigenverantwortung der Bevölkerung bzw. eine positive Perspektive für das Thema Alter. Deshalb ist der Aufbau von Kooperation und Mitgestaltung insgesamt eine soziale Bereicherung des Ortes.

Empfohlene Schritte:

1. Gründung einer „Kerngruppe“
2. Vorbereitung und Durchführung einer Zukunftskonferenz (gesamte Gemeinde einladen)
3. Bildung von Projektgruppen zu einzelnen Themen
4. Umsetzung von Projekten unter Koordination der Kerngruppe
5. Mediale Aufbereitung der Ergebnisse „Tue Gutes und sprich darüber“

Notwendige Daten, Fakten und Informationen zur Bedarfserhebung

- Auflistung von wesentlichen Fakten, Hintergründe und Praxisberichte

Zu Beginn des Projektes gingen wir von der Annahme aus, dass es gewisse formale Instrumente benötigen wird, um den Bedarf der unterschiedlichen Altersgruppen an Wohnungen in der Gemeinde zu eruieren. Aufgrund der persönlichen Nähe des zuständigen Sozial- und Wohnungsreferenten zu der Bevölkerung war der Wohnbedarf aber genau bekannt. Zusammen mit den Bevölkerungsdaten der Gemeinde und der Statistik Austria ergab sich so ein klares Bild über die Ist-Situation und die zu erwartende Entwicklung = Abwanderung, Überalterung usw., wenn dem nicht gegengesteuert wird.

Da diese Daten für alle Gemeinden in Österreich vorliegen wird hier auf das Thema „Erhebung des Wohnbedarfs“ und demographische Entwicklung nicht weiter eingegangen. Auch allfällige Studien zum Thema Wohnungswechsel im Alter sind im Zusammenhang mit dem Konzept Haus des Lebens nicht wirklich aussagekräftig. Die betroffenen Senioren bzw. deren Angehörige haben bereits Vorstellungen von einem „Betreutem Wohnen“ bzw. einem Altersheim, die bei einer Entscheidung für einen Wohnungswechsel eine große Rolle spielen. Die Begriffe „Haus des Lebens“, Betreutes gemeinschaftliches Wohnen aller Generationen usw. erzeugen jedoch lediglich unscharfe Bilder, die ausschließlich von subjektiven Erlebniswelten und charakterlichen Eigenheiten geprägt werden und mit dem dahinterliegenden Konzept selten übereinstimmen.

Die Entscheidungsgrundlagen für einen Wohnungswechsel in ein Haus des Lebens müssen daher durch verschiedene Maßnahmen erst geschaffen werden:

- Persönliche Gespräche
- Informations- und Präsentationsveranstaltungen
- Presseartikel
- Homepage, neue Medien
- Exkursionen zu ähnlichen Projekten
- Einladung zum inhaltlichen Mitgestalten (Zukunftswerkstatt, Projektgruppe)

### **Ergebnis der Projektgruppe „Haus des Lebens“ - Bedarf an das Haus:**

Folgende Voraussetzungen sind wichtig:

Zentrumsnahe, Multifunktionell / ein Haus der Begegnung / Tageszentrum, Gemeinschaftsräume, Bewegungsräume etc., Tagesbetreuung, Tageszentrum, Rückzugsmöglichkeit, Ruhe ist wichtig, Wohnung ist MEIN Reich, mit meinen Möbeln gestaltet, gute Planung /Rücksicht auf Lärmentwicklung, angemessene Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräume (Werkstätten, Bastelräume,...), 60 – 80 jährige sorgen für Ältere / die

Besseren mobilisieren die Schlechteren: „Es ist schön für Ältere, wenn sie anderen Älteren etwas geben.“ Sicherheit ist wichtig für die Bewohner, Ehrenamt – es braucht engagierte Menschen, die mitarbeiten, zentrale Anlaufstelle für Hilfe im Ort, Engagierte Leitung des Hauses, damit Leben entstehen kann, technische Hilfsmittel sollen für alle verfügbar sein, Wahlmöglichkeiten (allein oder Beisammensein), Angehörige unterstützen mit Tagesbetreuung, Menschen mit Handicap – auch für sie ist Platz im Haus des Lebens, entsprechende Grundversorgung für Singles, Möglichkeit für Rückzug und Kontakt, Miteinander gehört gezielt gefördert, Netzwerk zwischen Alt und Jung, Kinder lernen Wertschätzung für Ältere, voneinander lernen, Beschäftigung ist sehr wichtig, Identifikation über das was ich tue, sinnvoll tue, verschiedene Angebote sind sehr wichtig, bis Pflegegeldstufe 3 ist es gut möglich in dieser Wohnform gut zu leben und die Erfahrung zeigt, dass nur minimal wenige Menschen noch einen Platz im Altersheim brauchen, Nachbarn sind wichtig und sollten zusammenpassen, Versorgung soll passen, Hilfe soll gewährleisten sein, Wohnungsreinigung, Hilfe im Alltag, eigene Grundeinstellung ist wichtig – ich muss es wollen, Freiwilligkeit bei allen Aktivitäten ist wichtig, Ruhe muss gewahrt sein.

#### Ideen:

Vereine könnten eingebunden werden, eine Arztpraxis wäre eine große Aufwertung, der Probenraum des Musikvereines könnte miteingebunden werden, ein Garten, eine Gemeinschaftsküche, Hobbyräume, Gemeinschaftsräume können das Haus in guter Qualität beleben.

Alle Anwesenden wünschten sich ein lebendiges Haus, wo gleichzeitig die Möglichkeit für Rückzug, für Ruhe sehr wichtig ist.

Anmerkung: alle genannten Anforderungen wurden beinahe zur Gänze umgesetzt.

Im konkreten Projekt ging es jedoch nicht nur um die Erhebung des Wohnbedarfs bzw. der Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel in ein Haus des Lebens, sondern auch darum, was die älteren Menschen brauchen um noch lange zu Hause bleiben zu können, um ein lebenswertes Alter genießen zu können usw. Eine Erhebung sollte auch dem Zweck dienen, Anregungen für die einzelnen Projektgruppen (siehe oben) zu liefern und sich grundsätzlich mit dem Thema „Lebenswertes Altern“ auseinanderzusetzen. Es wurde deshalb ein eigener Fragebogen entwickelt und im Sinne von „Miteinander der Generationen“ wurde die Befragung von SchülerInnen durchgeführt.

Angewandte Instrumente zur Bedarfserhebung

- Auswahl an möglichen Instrumenten und Praxisberichte

#### Auszug aus dem Projektbericht von AGYL:

Fragebogen 50+.....Ybbsitzer fragen Ybbsitzer

Zur konkreten Bedarfserhebung und als Anregung zur Auseinandersetzung mit dem Thema „Leben und Wohnen im Alter in Ybbsitz“ erstellten wir einen sehr ausführlichen und tiefgehenden Fragebogen. Wir legten besonderen Wert darauf, die Fragen selbst zu entwickeln, um dabei einerseits genau die Antworten zu erhalten, die wir für die einzelnen Projekte benötigten und andererseits konnten wir die Fragestellungen einführend und persönlich gestalten. Trotz einer anonymen Befragung wollten wir als die Menschen spürbar werden, die für die Betroffenen einen Beitrag leisten wollen. Zudem konnten wir so darauf achten, dass wir mit den Fragen niemandem zu nahe traten oder überforderten. Wir kennen die älteren Menschen bei uns im Ort. Manche Antworten konnten wir deshalb auch schon im Vorfeld erahnen, und doch wurden wir von vielen Ergebnissen überrascht.

Die Befragung selbst wurde in einem generationenübergreifenden Projekt mit Schülerinnen und Schülern der Hauptschule Ybbsitz unter der außergewöhnlich liebevollen Begleitung ihrer Lehrerin Elisabeth Schasching durchgeführt. Die jungen Experten wurden zur Vorbereitung von Toni Stabentheiner in die Interviewtechnik eingeführt und zeigten dabei eine erstaunliche soziale und zielorientierte Kompetenz. Darüber hinaus setzten sich die Jugendlichen intensiv und interessiert mit dem Thema Alter auseinander und konnten so den Befragten Begriffe wie „Betreutes Wohnen“, „Kurzzeitpflege“, „Pflegestufen“ usw. durchaus erklären. Die Jungen wussten zum Großteil mehr über die Thematik Bescheid als die Betroffenen selbst!

Im Zuge dieser Befragung wurde die Ybbsitzer Bevölkerung 50+ mit Themen konfrontiert, über die sonst nicht so gerne nachgedacht oder gesprochen wurde, und dadurch entstand bereits eine sehr wertvolle generationsübergreifende Bewusstseinsbildung. Manche Ehepartner haben beispielsweise erkannt, dass sie ganz unterschiedliche Einstellungen und Meinungen zu einzelnen Fragestellungen haben.

Insgesamt konnten wir 20 % der relevanten Bevölkerungsgruppe befragen, was zu sehr aussagekräftigen Ergebnissen führte. Die Ergebnisse werden nun in die weiteren Maßnahmen rund um dieses Projekt einfließen und bieten eine wertvolle Grundlage für die Planungen beim Haus des Lebens und weiteren betreuten Wohnungen im Ort.

Betreiber oder Selbstverwaltung?

- Aufzeigen von Vor- und Nachteilen und Praxisberichte

Vorweg:

Unter dem Begriff „Betreiber“ verstehen wir jene Einrichtung/Institution, welche die soziale Betreuung festgelegt über einen Betreuungsvertrag im Haus übernimmt. Selbstverwaltung bedeutet, dass die Hausgemeinschaft die anfallenden sozialen Aufgaben in nachbarschaftlicher Hilfe selbst übernimmt.

Durch die Gründung des Vereines AGYL und die inhaltlichen Anforderungen der Bevölkerung stand bei diesem Projekt bereits zu Beginn der Planungen fest, dass das Haus zukünftig vom Verein AGYL mit Unterstützung der Gemeinde Ybbsitz betrieben werden soll. Die Möglichkeit einer Vergabe der Betreuung an einen professionellen Anbieter wie Caritas, Hilfswerk, Volkshilfe o.a. wurde nie ernsthaft in Erwägung gezogen, da von diesen die erforderlichen Leistungen nicht angeboten werden und folglich vom Land NÖ auch nicht gefördert werden.

Ebenso wurde die Möglichkeit einer Selbstverwaltung von Beginn an ausgeschlossen. Die zeitlichen Anforderungen und das Ausmaß an Verantwortung sprengen jedes normale Maß an nachbarschaftlicher Hilfe.

Der Betrieb des Tageszentrums bzw. der aufsuchenden Pflege kann wiederum ausschließlich von professionellen Anbietern übernommen werden, da diese Leistungen einerseits durch das Gesunden- und Krankenpflegegesetz genau geregelt sind und andererseits durch die Fördervoraussetzungen des Landes NÖ nur durch diese gefördert erbracht werden können.

Es wurden also die erforderlichen Leistungen der Wohnbetreuung in einem Vertrag, den nun der Verein AGYL mit den MieterInnen abschließt, geregelt und die Bauträgergesellschaft überlässt das Betreuungsangebot und die Umsetzung des Konzeptes „Haus des Lebens“ mittels einer eigenen Vereinbarung dem Verein AGYL.

Das Betriebskonzept

- Hintergründe für ein spezielles Konzept

„Alter“ ist keine Krankheit, Alter ist ein wertvoller Lebensabschnitt und ist Teil unseres Lebens. Folglich sollen alte Menschen lebendiger Bestandteil des Gemeindelebens und des sozialen Miteinanders sein. Dieser Grundgedanke war der Impuls für das Konzept Haus des Lebens. Die bisher realisierten Wohnformen für alte Menschen neigen dazu, die SeniorInnen zu separieren und als homogene Gruppe zusammenzufassen (Ghettobildung) und bieten vielfach nur barrierefreies Wohnen mit gelegentlichem Besuch einer „Betreuungsperson“.

Die „normalen“ Begegnungen und die Teilnahme am Gesellschaftsleben müssen dort mitunter extra ermöglicht werden und sind nicht natürlicher Bestandteil des Tagesablaufes. Das negativ besetzte Bild in der Bevölkerung (Altenheim...) solcher Wohnformen wirkt sich spürbar auf das Selbstbild der älteren Menschen aus. Tatsächlich ist es im fortgeschrittenen Alter nicht immer möglich, am „normalen“ Leben teilzuhaben, wenn sich dieses außerhalb der eigenen Wohnung abspielt. Deshalb versucht das Konzept Haus des Lebens, das Leben in das Haus zu holen. Da im „normalen“ Leben alle Generationen vertreten sind sieht das Konzept in logischer Folge alle Generationen im Haus vor ergänzt mit den Vorteilen, die ein barrierefreies und betreutes Wohnen mit sich bringen. Das bedeutet, dass die Vorteile einer Betreuung nicht nur für ältere Menschen spürbar sein sollen, sondern auch für die jüngere Generation, weil die sich ebenfalls an den Kosten der Betreuung beteiligt. Damit erweitert sich das Aufgabenprofil der Betreuung im Vergleich zu herkömmlichem Betreuten Wohnen bis zur Unterstützung der Kinder bzw. deren Eltern.

Haus des Lebens ist also ein Gemeinschaftswohnkonzept für alle Generationen, in dem auf das aktive Zusammenleben, die gegenseitige Unterstützung und das Nutzen von vorhandenen Synergien für alle Generationen Wert gelegt wird. Das Konzept hat das Ziel, alle darin wohnenden Menschen miteinander zu vernetzen und die persönlichen Beziehungen der BewohnerInnen zu stärken und besonders alten Menschen, Kindern und Menschen mit besonderen Bedürfnissen eine förderliche Umgebung und Unterstützung zu schaffen. Darauf wird auch in der Architekturplanung Rücksicht genommen, deshalb bietet das barrierefreie Haus in jeder Wohnebene und im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume und über die im Wohnbau üblichen Größenordnungen hinausgehende Begegnungsflächen.

Durch die Gemeinschaft aller Generationen fühlen sich die älteren Menschen subjektiv jünger und sind motivierter, noch in geistiger und körperlicher Bewegung zu bleiben und am Leben teilzunehmen. Dies fördert erwiesenermaßen die mentale, psychische und körperliche Gesundheit. Das Konzept Haus des Lebens wird nicht als Alternative zu anderen Wohnformen betrachtet sondern als Ergänzung, als weitere Möglichkeit.

## Zweite Projektphase: Planung und bauliche Umsetzung

Die „richtige“ Immobilie

- Verschiedene Anforderungen an die Immobilie als Voraussetzung für ein möglichst konfliktfreies Miteinander mehrerer Generationen; Praxisberichte und Beispiel

Am einfachsten und unkompliziertesten ist es, ein unbebautes Grundstück oder ein Grundstück, welches durch einen Abbruch des Bestands neu bebaut werden kann, für die Errichtung eines „Haus des Lebens“ zu erhalten.

Dieses Grundstück soll neben der notwendigen Bebauungsfläche und der damit einhergehenden Bebauungsdichte noch genügend Freiraum und Grünflächen bieten. Idealerweise bietet das Grundstück Platz für eine Bebauung für ca. 30 bis 35 Wohnungen zuzüglich anderweitige Synergie erzeugende Nutzungen.

Bei der Größenordnung von 30 bis 35 Wohnungen unterschiedlicher Größe und durchschnittlicher Belegung können wir erfahrungsgemäß von ca. 100 zukünftigen Bewohnern ausgehen. Bei dieser Größenordnung können wir davon ausgehen, dass es allen zukünftigen Bewohnern möglich ist, alle anderen Mitbewohner zu kennen. Sollte die Anzahl der Mitbewohner wesentlich größer sein, besteht die Gefahr der Anonymisierung. Wenn die Gruppe zu groß wird, fällt es nicht mehr so leicht auf, wenn jemand fehlt.

Gleichzeitig braucht es eine bestimmte Mindestgröße der Gruppe, damit eine entsprechende Gruppendynamik entsteht. Diese Gruppe soll ja dann im Betrieb von einer Wohnbetreuung geführt werden. Die Unterschiedlichkeit der Bewohner, welche sich durch die verschiedenen Altersstufen, die unterschiedlichen religiösen Ausrichtungen, die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ressourcen ergibt, ist gerade der angestrebte Zustand, der Synergien schaffen kann. Der Bedarf des Einen ist die Ressource des Anderen.

Eine bestimmte Mindestgröße der Gruppe und damit eine bestimmte Mindestanzahl an Wohnungen ist auch notwendig, um die gemeinsame Wohnbetreuung zu finanzieren.

Bei größeren Bauprojekten sollte es möglich sein, baulich abgegrenzte Einheiten mit jeweils ca. 35 Wohneinheiten zu schaffen. Diese abgegrenzten Einheiten bilden dann jeweils in sich eine Einheit mit einer ihr zugehörigen Wohnbetreuung. Gemeinsame Aktivitäten für alle Teile der Wohnhausanlage stellen dann die gesellschaftlich verbindenden Elemente dar. Wesentlich ist jedoch die Gruppenbildung und die Gruppendynamik in den einzelnen abgeschlossenen Einheiten.

Ein Beispiel dafür bietet das Projekt in Wien, Seestadt Aspern. Dort wurden auf dem Bauplatz D9 insgesamt 5 Häuser mit jeweils 35 Wohnungen errichtet. Diese Häuser sind durch einen unterirdischen Gang und über einen gemeinsamen Innenhof miteinander verbunden. Dort könnten alle 5 Häuser getrennt durch eine Wohnbetreuung betreut werden und gleichzeitig gemeinsame häuserübergreifende Veranstaltungen oder Projekte

durchgeführt werden. Die Gartennutzung wurde dort gemeinschaftlich für alle 5 Häuser und die 175 Wohnungen geregelt.



Planverfasser: Arge Delta – AllesWirdGut, Wien

Neben der optimalen Größenordnung ist es außerdem wichtig, dass durch die mögliche Bebauung konflikträchtige Nutzungen von vornherein minimiert werden.

Außer den Wohnungen sollten zusätzlich daher nur solche Nutzer angestrebt werden, welche das Miteinander der Generationen fördern und vor allem von ihrer Lärm- und Geruchsentwicklung her geeignet sind. Zum Beispiel: Kinderbetreuungseinrichtungen, Tagescafé, Friseur, Therapeut, Arzt usw.

Diese zusätzlichen Nutzer bringen Leben in das Haus hinein, ohne das Zusammenleben der Bewohner zu stören. Dadurch kann das Wohnobjekt zu einem lebendigen Teil des Dorfes oder des Stadtteils werden.

Bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sollte unbedingt auf die Belichtung geachtet werden, damit helle und freundliche Räume entstehen. Entstehender Lärm durch Kinderspielflächen sollte schalltechnisch abgeleitet und gedämpft werden.

Geeignete Bestandsobjekte, welche für ein Haus des Lebens adaptiert werden sollten, wurden bisher nicht gefunden. Der barrierefreie Umbau und eine sinnvolle Umgestaltung für Wohnungen und Aufenthaltsbereiche, welche sinnvoll angeordnet sind, gestaltet sich in bestehenden Häusern oft sehr schwierig. Dazu gibt es daher bisher keinen positiven Erfahrungsbericht.

Für die Beurteilung von geeigneten Grundstücken hat die Firma DASTA Eckpunkte erarbeitet.

#### **Eckpunkte für die Beurteilung der Eignung einer Liegenschaft für ein „Haus des Lebens“**

- Gemeindegröße ideal über 2.000 Einwohner
- Bedarf an betreuten Senioren-Wohnungen in einer Gemeinde ist gegeben (das ist fast überall, wenn es nicht bereits ausreichend andere Möglichkeiten gibt)
- Grundsätzliche Aussage der Gemeinde für eine bedarfsgerechte Flächenwidmung
- Zentrale Lage oder zumindest guter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel
- Attraktive Wohngegend mit guter Versorgung für Artikel des täglichen Bedarfs
- Lage bzw. Verbindungen zu Kindergärten, Schulen, Pfarre, Ärzte
  - Hinweis: Kinderkrippe / Kindergarten / Ärzte etc. könnten auch im Haus des Lebens im verträglichen Ausmaß untergebracht werden
- Mindestens ca. 12 Wohnungen bis maximal ca. 35 Wohnungen
  - Bei größeren Anlagen Teilung in mehrere Einheiten möglich
- Wohnungsgrößen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup>, für Singles, alleinstehende Senioren, Paare bis größere Familien
- Maximal ca. 100 Bewohner in einer Einheit zusammen gefasst
- Leistbare Wohnungen für Jung und Alt – Richtlinien Wohnbauförderung
- Nach Möglichkeit und örtlicher Gegebenheit: Grünanlagen, Freiplätze
- Möglichkeit und Bedarf für kleine Bäckerei/Café/Geschäft
- Möglichkeit für die Errichtung von Gemeinschafts- und Vereinsräumen

Kooperation mit Planern und Bauträger

- Anforderung an die Planer bzw. Bauträger; Pläne aus Ybbsitz und Praxisberichte

Planer und Bauträger sollten verstehen, dass es ihre Aufgabe ist, der Idee einen Raum zu geben. Zuerst kommt die Idee, dann erst kommt der Plan.

In einem nicht für ein Mehrgenerationenwohnen geplanten Wohnhaus ist es nicht einfach, eine gute Gruppendynamik mit natürlichen Begegnungen und gezielten Aktivitäten zustande zu bringen. Es fehlen dann üblicherweise die Begegnungszonen an den richtigen Plätzen und die Erschließung des Objektes ist nicht optimal gestaltet.

Bauträger sind gefordert, voll hinter diesem Wohnkonzept zu stehen. Die zusätzliche Errichtung von Begegnungszonen und Aufenthaltsbereichen beeinträchtigt die normalerweise angestrebte Kennzahl des Verhältnisses von Bruttogeschosßflächen und vermietbarer Wohnnutzfläche.

Gleichzeitig haben Bauträger auch Gewinne aus einer funktionierenden Mietergemeinschaft:

- Die Mieter übernehmen für sich selbst, für ihre Mitbewohner und für das Gebäude mehr Verantwortung als in einem üblichen Wohnhaus.
- Es gibt weniger Konflikte unter den Mietern, da sich die Mieter alle untereinander kennen und außerdem von einer Wohnbetreuung betreut werden.
- Die Hausverwaltung hat dadurch weniger oft mit unzufriedenen Mietern zu tun.
- Es gibt weniger Vandalismus und dadurch weniger Reparaturen am Gebäude.
- Es gibt weniger Wohnungswechsel und dadurch weniger Sanierungsbedarf an der Wohnung.
- Der Ruf des Hauses führt zu einer gesteigerten Nachfrage nach einer Wohnung in dieser Anlage. Es gibt dadurch weniger Leerstände.
- Es gibt weniger Mietausfälle, da alle Mieter ein Auswahlverfahren für die Eignung in dieser gemeinschaftlichen Wohnform durchlaufen.

### Stellungnahme Architekt Wolfgang Hochmeister

Der Bauträger hat während des Planungsprozesses keinerlei Auflagen erteilt, er hat nicht versucht, den Entwurf wie auch immer zu beeinflussen. Dass das nicht selbstverständlich ist, konnte ich zwischenzeitlich feststellen. Bei einem anderen Projekt hat ein möglicher gemeinnütziger Bauträger gleich beim ersten Gespräch großzügige Gemeinschaftsflächen grundsätzlich untersagt, sollte er das Projekt übernehmen.

Auch die vorgeschlagenen Grundrisse – offenen Grundrisse mit einer Schiebetür zwischen Schlaf- und Wohnbereich, keine wohnungsinternen Vorräume zu Gang und

Gemeinschaftsflächen, praxistaugliches Schrankmöbel anstelle der üblichen kaum nutzbaren Abstellräume, etc. – wurden vom Bauträger akzeptiert und ermöglicht!  
Das technische Wissen und die jahrelange Erfahrung des Bauträgers wirken sich positiv auf die Ausführungsqualität aus.

Pläne in PDF-Format im Anhang

Erfahrungen mit dem Planungsprozess bis zur Baubewilligung

- Praxisbericht von Architekt Wolfgang Hochmeister

- **Topografie Hanglage Hochwasser:**

Das teilweise unverbaute Grundstück mit einer Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> liegt im Zentrum des Ortes unterhalb eines Hanges und unmittelbar neben dem Prollingbach. Gemeinsam mit dem Musikvereinsgebäude bildet der winkelförmig angeordnete Baukörper in Zukunft einen öffentlichen Platz.

Die ausgeprägte Hanglage (Nordhang) des Grundstückes bestimmt Entwurf sowie Struktur des Gebäudes wesentlich. Wegen der schwierigen Geologie des Hanges musste ein Bodengutachter beigezogen werden, der die Rahmenbedingungen für die unumgänglich notwendige Hangsicherung ermitteln musste. Der Hang wurde mit Bohrpfählen und mit einer Nagelwand gesichert.

Regelmäßig auftretendes Hochwasser in Ybbsitz und die unmittelbare Lage des Grundstücks am Prollingbach haben u.a. das Fußbodenniveau des Bauvorhabens beeinflusst. Die Hanglage erleichtert im Falle eines Hochwassers die gefahrlose Evakuierung. Alle gesetzlichen Auflagen wurden im Entwurf berücksichtigt und die notwendigen baulichen Maßnahmen im Zuge des Hochwasserschutzes wurden durch die zuständige Behörde im Zuge einer zusätzlichen Wasserrechtsverhandlung bewilligt.

- **Rahmenbedingungen Marktgemeinde Ybbsitz – gewünschte Durchfahrt:**

Eine von der Marktgemeinde Ybbsitz geforderte Durchfahrtsmöglichkeit mit einer lichten Höhe von 4,50 m hat die Erschließung dieser Anlage wesentlich beeinflusst.

Um die gesamte Anlage trotz vorgegebener Durchfahrt mit nur einem Lift (!) ökonomisch zu erschließen, wurde eine Split-Level Lösung umgesetzt. Das heißt, die Bauteile links und rechts der Durchfahrt sind bei gleicher Geschosshöhe um ein halbes Geschoß versetzt. Das führt im Erdgeschoß zu unterschiedlichen Raumhöhen. In diesen Räumen wurden das öffentliche Tageszentrum der Caritas, die dazugehörigen Büroräume und die Räume des Büro AGYL eingeplant.

Die gewünschten großzügigen Gemeinschaftsräume erfordern aus brandschutztechnischen Gründen zwei Stiegenhäuser. Während ein Stiegenhaus als reines Fluchtstiegenhaus ausgebildet ist, sind die über mehrere Geschoße räumlich verbundenen und großzügig angelegten Gemeinschaftsräume durch ein offenes Stiegenhaus samt Lift erschlossen.

Räumliche Durchblicke zwischen den Gemeinschaftsräumen zeigen im Innern des Hauses die versetzten Geschoße und bieten eine zusätzliche Orientierungshilfe für die Bewohner.

Dieses räumliche Konzept wurde mit der Brandverhütungsstelle Niederösterreich im Zuge der Planung vorabgestimmt.

## Vermarktung und Finanzierung

- Einige mögliche Finanzierungs- und Vermarktungsformen; Praxisberichte

Beim vorliegenden Konzept des „Haus des Lebens“ handelt es sich in erster Linie um den geförderten sozialen Wohnbau. In diesen Objekten ist vorgesehen, dass es keine Eigentumswohnungen gibt, da ansonsten die Weitergabe der Wohnung an mögliche Käufer oder Erben kaum beeinflusst werden kann.

Bei der Vergabe der Wohnung geht es auch immer darum, ob der Mieter hinter diesem Konzept steht, sich in die Gemeinschaft einbringen will und dass der Mix der Generationen stimmt. Bei einer Weitergabe von Eigentumswohnungen kann darauf kaum mehr Einfluss genommen werden und es besteht die Gefahr, dass ein Untermieter, Erbe oder nachkommender Eigentümer sich nicht mit dem Konzept solidarisch erklärt und sogar gegen das Konzept opponiert. Das würde die gesamte Gemeinschaft gefährden.

Es wird daher angestrebt, dass es im „Haus des Lebens“ nur Mietwohnungen gibt. Die Mieter müssen gemeinsam mit dem Mietvertrag auch einen Betreuungsvertrag zur Finanzierung der Wohnbetreuung abschließen. Die Mietverträge sollten zeitlich befristet sein, damit der Bauträger als Vermieter leichter auf veränderte Mieterinteressen reagieren kann. Ein Mieter, welcher sich für die Gemeinschaft nicht förderlich verhält und bei welchem auch keine Besserung zu erwarten ist, könnte durch ein Auslaufen und eine Nichtverlängerung des Mietvertrages gekündigt werden und die Wohnung könnte dann passend neu vergeben werden.

Bei der Vermarktung sollte vor allem auf den Gemeinschaftscharakter der Wohnanlage hingewiesen werden. Kernpunkt der Aussage in der Vermarktung ist die aktivierte Nachbarschaftshilfe und die gegenseitige Unterstützung.

Die Pflege und Betreuung von vor allem älteren Personen sollte nicht im Vordergrund stehen. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass das „Haus des Lebens“ als eine Betreute Senioren-Wohnanlage angesehen wird. Dies würde dazu führen, dass sich die anderen Generationen entweder gar nicht angesprochen fühlen, dort zu wohnen oder auch deshalb nicht dort wohnen wollen, weil es zu viel nach Pflege klingt und für sie daher unattraktiv wirkt, dort zu wohnen.

Die medizinisch notwendige Pflege von Bewohnern wird von ambulanten Dienstleistern übernommen, wie in anderen Wohnanlagen auch. Die Betreuung der Bewohner nach diesem Konzept zielt auf die Betreuung der Gemeinschaft, damit die Gemeinschaft funktioniert und damit die Nachbarschaftshilfe aktiv bleibt.

Um den Mietpreis möglichst gering halten zu können, wird angestrebt, den Bau nicht auf dem freien Markt mit privaten Bauträgern umzusetzen, sondern mit gemeinnützigen Bauträgern, welche aufgrund der Regeln der Gemeinnützigkeit auf Kostendeckung ausgerichtet sind und nicht nach den Kriterien des freien Marktes mit Gewinnmaximierung agieren.

Die Wohnbauförderung unterstützt durch niedrige Zinsen und langfristige Rückzahlungen niedrige Mieten. Die Wohnbauförderung kann durch weitere Mittel, zum Beispiel eine Impulsförderung, die Errichtung zusätzlicher Nutzflächen für Gemeinschaftsräume, Büro Wohnbetreuung etc. fördern, damit diese vom Bauträger nicht zur Gänze an die Mieter weiter verrechnet werden müssen.

Durch weitere nicht rückzahlbare Förderungen aus dem Topf der Wohnbauförderung, wie zum Beispiel der Annuitätenzuschuss, kann ein weiterer Schritt in Richtung leistbares Wohnen gesetzt werden.

## Raum- und Funktionsprogramm

- Auflistung von wesentlichen Kriterien für ein funktionierendes Raum- und Funktionsprogramm

In mehreren Treffen mit Interessierten aus der Bevölkerung, dem Verein AGYL und der Gemeinde Ybbsitz wurde in mehreren Workshops das Raum und Funktionsprogramm gemeinsam entwickelt. Dieses Raum- und Funktionsprogramm mit Stand vom 24.2.2011 diente als Grundlage für den Planungsprozess des Architekten.

Einige wesentliche Kriterien für die Erstellung dieses Raum- und Funktionsprogramms sind:

- Zentrale Erschließung um lange Gangsituationen zu vermeiden. Es sollt auch nur ein zentrales Treppenhaus zur Verfügung stehen, damit
- Im Eingangsbereich Möglichkeiten für Begegnungszonen schaffen. Dort spielt sich das Leben ab – im Kommen und Gehen.
- Im Erschließungsbereich kommen die Menschen auf natürlichem Weg zusammen. Da muss ich nicht künstlich ein Programm anbieten, damit etwas los ist.
- Erst wenn die Bewohner die Begegnungszone im Eingangsbereich durchschritten haben, kommen sie zur zentralen Treppe.
- Die Treppe sollte attraktiv, hell und freundlich und mit viel Durchblick in das obere Geschoß gestaltet sein. Dieser Durchblick schafft Verbindung. Die Treppen sollten mit Podesten und möglichst ausgestattet mit Sitzgelegenheiten ausgeführt werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die brandschutztechnischen Vorschriften wegen eines eigenen Brandabschnittes für das Treppenhaus zu legen.
- Der Lift sollte vom Eingang her erst nach der Begegnungszone und nach der Treppe erreicht werden. Eine Ausführung des Liftschachtes und der Liftkabine in Glas wird bevorzugt.
- In den Erschließungsbereichen sollten in allen Stockwerken Begegnungszonen ausgewiesen werden. Das können Gangerweiterungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Treppenhaus sein, welche offen gestaltet sind und räumlich vom Gang nicht abgetrennt werden. Dadurch sind sie jederzeit von jedermann nutzbar.
- Gangerweiterungen vor der Wohnungstüre ermöglichen eine individuelle Gestaltung des eigenen Eingangsbereichs.
- Die individuellen Wohnungen sollen einen Bezugspunkt haben zu den Begegnungszonen, zum Beispiel durch Verglasungen zwischen Gang und Aufenthaltsraum.
- Idealerweise öffnet die Wohnung in den Aufenthaltsbereich. Die Wohnungen sind somit rund um den Aufenthaltsbereich angeordnet.
- Es braucht unterschiedliche Wohnungsgrößen. In allen Geschoßen sollten alle Wohnungsgrößen vorhanden sein. Die Mindestgröße für die kleinste Wohnung sollte 50m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die größte Wohnung sollte 100<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Alle Wohnungen sollen nach Möglichkeit eine eigene Terrasse bzw. einen Balkon aufweisen.
- Das ideale Objekt weist 30-35 Wohnungen auf, jedoch mindestens 20 Wohnungen und höchstens 40 Wohnungen.
- Der ideale Mix an Wohnungen ist:
  - 40% ca. 50 m<sup>2</sup>
  - 40% ca. 70 - 75 m<sup>2</sup>
  - 20% ca. 90 - 100m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen, auch die kleinen mit 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, weisen zumindest ein vom Wohn- und Essbereich abgetrenntes Schlafzimmer auf.
- Neben den offenen Begegnungszonen sind abschließbare Räume gefragt: Bastelraum bzw. Werkstatt, Fitness- und Sportraum, Raum für Gartengeräte, Fahrradraum etc.
- Das Büro für die Wohnbetreuung mit WC befindet sich möglichst in der Nähe des Eingangsbereiches. Die Größe beträgt ca. 10m<sup>2</sup>. Zwischen dem Gang und dem Büro sollte durch Glasbauteile eine Sichtverbindung entstehen.
- Die Freiflächen sollten Platz bieten für: Generationenspielplatz, Sitzbänke und Tische, schattenspendende Bäume, Gemüsegarten etc.
- Nach Möglichkeit sollte die Bebauung in der Weise erfolgen, dass ein Innenhof entsteht. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass der durch Spielen und Feiern im Freien entstehende Lärm durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper auch wieder abgeleitet wird.
- Andere Nutzungen im Gebäude sollen so angestrebt werden, dass nach Möglichkeit Synergien entstehen und dass nicht von vornherein Konflikte zum Beispiel durch Lärm- oder Geruchsbelästigung vorprogrammiert sind.
- Eine durchdachte farbliche Gestaltung weckt mehr Lebensfreude als lange weiße Gänge.
- Die Richtlinien und Normen für barrierefreies Bauen sind unbedingt einzuhalten.
- Der Lift sollte für Notfälle auch für Liegendtransporte der Rettung geeignet sein.

Anhang:

Raum- und Funktionsprogramm

Zu beachten bei Planung und Bau für das Zusammenleben aller Generationen

- Auflistung von gelungener baulicher Umsetzung und von möglichen Fehlern

Betreffend Situierung der Wohnung:

Im Projekt in Ybbsitz gibt es die Möglichkeit, von der Wohnung aus durch eine Glasscheibe Sichtkontakt zum Aufenthaltsbereich herzustellen. Durch einen Vorhang hat trotzdem jeder die Möglichkeit, seinen Privatbereich zu schützen.

Betreffend Lärm:

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass sich der Lärm nicht überträgt. Schallabsorbierende Oberflächen in den Aufenthalts- und Begegnungszonen verringern die möglichen Konflikte durch Lärmbelästigung. Ebenfalls ist in den Treppenhäusern darauf zu achten, dass keine Hallenwirkung mit Ausbreitung des Schalls durch alle Stockwerke entsteht.

Betreffend Belichtung:

Alle Aufenthaltsbereiche sollen gut mit Tageslicht versorgt werden. Gleichzeitig soll ein Sonnenschutz vor Überhitzung schützen.

Betreffend Farbgebung:

Ein durchdachtes Farbkonzept in den allgemein zugänglichen Räumen und Gängen erleichtert die Orientierung und belebt das Haus.

Mögliche Fehler:

- Erschließung dezentral
- Aufenthaltsbereiche am Ende eines Ganges, weit weg von der Erschließung.
- Lange dunkle und eintönige Gänge.
- Mehrere Treppenhäuser in einem Objekt erschweren natürliche Begegnungen
- Zu viele schallharte Oberflächen übertragen den Lärm unvermindert.
- Kein Farbkonzept – zu viel steriles Weiß
- Fehlender Sonnenschutz
- Geschlossene Innenhöfe aus denen der Schall nicht entweichen kann.
- Fehlende Sitzbänke für die ältere Generation im Garten
- Ein direkt in der Nähe der Eingangstüre situierter Lift verhindert, dass Menschen in Kontakt kommen.

Persönliche Erfahrungsberichte

- Praxisberichte aus Ybbsitz und aus anderen Projekten zum Mehrgenerationenwohnen

Betreffend Architektur gibt es verschiedene Erfahrungen zu unterschiedlichen Projekten:

- Prinzip: Möglichst wenig Gangflächen und mehr Begegnungsflächen im Erschließungsbereich:
  - Im Projekt Ybbsitz wurde dieses Prinzip durch das Architekturbüro Hochmeister konsequent geplant und Dank der Offenheit und Bereitschaft des Bauträgers auch so umgesetzt.
  - Im Projekt Fiecht in der Gemeinde Vomp wurden sehr wenige Begegnungsflächen im Erschließungsbereich geschaffen. Dafür wurde im Eingangsbereich zentral gelegen ein Café errichtet, welches durch einen gewerblichen Gastronomen betrieben wird. Durch die tägliche Öffnung des Cafés und Angebote wie: Brunch, 14-tägiger Stammtisch, Frühstücksangebote, welche von den Hausbewohnern zum großen Teil und regelmäßig angenommen werden, wird dieser Mangel an sonstigen Begegnungszonen aufgehoben.
  - Aus unseren Erfahrungen im Projekt Seestadt Aspern ergeben sich folgende Erkenntnisse:
  - Die Hellhörigkeit im Treppenhaus ist sehr hoch. Das verhindert eine normale Gesprächssituation. Eine ruhige und zu Verweilen einladende Begegnungsfläche im Erschließungsbereich fehlt somit. Dieses Manko kann auch durch einen funktionierenden im Eingangsbereich liegenden Gemeinschaftsraum nicht zufriedenstellend ausgeglichen werden.
- Prinzip Büro Wohnbetreuung in jenem Bereich, wo Präsenz wichtig ist:
  - In Fiecht: Es ist gut, dass es da Büro gibt, um in Ruhe etwas besprechen zu können. Da könnte das Büro mangels unmittelbarer Begegnungszonen auch woanders als direkt im Eingangsbereich situiert sein. Die Begegnung dort findet im Café statt, in welchem der Betreiber präsent ist.
  - Im Projekt Ybbsitz wurde dieses Prinzip ideal umgesetzt. Das Büro der Wohnbetreuung liegt im ersten Stock unmittelbar neben dem großen Gemeinschaftsraum.
- Prinzip andere Nutzungen im Objekt, um das Leben von außen in das Haus zu bringen und Begegnungen mit Externen zu ermöglichen:

- Im Projekt Fiecht wurde dieses Prinzip wie folgt umgesetzt: Im Erdgeschoß, und damit im zentralen Erschließungsbereich befinden sich das Café, der Zugang zu Kinderkrippe und Kindergarten, die Zugänge zu Einem Arzt und zur Physiotherapie. Dadurch erhalten die Hausbewohner einen guten Bezug zu Menschen von außen und das Haus ist belebt.
- Im Projekt Seestadt Aspern wurde dieses Prinzip aufgrund des Masterplanes der Seestadt Aspern praktisch nicht umgesetzt. Die Begegnung zwischen Hausbewohnern und Externen findet hier nicht im Haus, jedoch auf vorbildliche Weise im Freien bedingt durch die autofreie Zone auf dem Vorplatz statt.
- Im Projekt Ybbsitz wurde dieses Prinzip nur zu einem geringen Teil tatsächlich umgesetzt, obwohl ursprünglich das Raum-und Funktionsprogramm mehrere unterschiedliche Nutzungen vorgesehen hätte. Es befindet sich jetzt aufgrund der durch das Grundstück gegebenen Möglichkeiten im Erdgeschoß eines eigenen Gebäudeteils das Büro der Caritas als Anbieter ambulanter Pflegedienstleistungen sowie das von der Caritas betriebene Tageszentrum für Senioren. Ebenfalls befindet sich in diesem Gebäudeteil das Büro des Vereins AGYL. Diese zusätzlichen Nutzungen schaffen jedoch kaum eine Verbindung zwischen Extern und Hausbewohnern und führen daher nicht zu mehr Begegnung im Haus.

## Dritte Projektphase: Besiedelung

### Gestaltung der Einzugsphase

- Einführung in das Konzept „Einzug in ein neues Zuhause gestalten“ und Praxisberichte

Eine Übersiedlung in ein neues Zuhause ist grundsätzlich für die meisten Menschen ein aufregendes Ereignis. Und je älter die Menschen sind, desto mühsamer und einschneidender ist das Vorhaben. Eine Übersiedlung wird im Konzept Haus im Leben nicht nur als reiner Umzug in eine neue Wohnung, sondern als Einzug in ein neues Zuhause betrachtet. Dieser beginnt genau genommen nach der definitiven Entscheidung für die neue Wohnung bzw. nach Unterfertigung des neuen Mietvertrages und endet erst ca. drei Monate nach der eigentlichen Übersiedlung. Dann fühlen sich die meisten Menschen „angekommen“, und es folgt anschließend eine mehrmonatige Phase der Beheimatung.

### Gestaltung bis Übersiedelung:

Während sich jüngere Menschen infolge einer Entscheidung für eine neue Wohnung im Wesentlichen mit Planung und Ausstattung beschäftigen, ist diese Phase bei älteren Menschen oft mit Sorgen und Ängsten vor einer unbekanntem Zukunft sowie mit einer teilweise unbewussten Trauer über den Abschied vom Alten verbunden. Neben dem Angebot zu organisatorischen Unterstützung und Koordination des Umzugs (der aber ohnehin in vielen Fällen von den jeweiligen Angehörigen begleitet wird), ist vor allem das Bewusstsein der Wohnbetreuung für die Situation und das empathische Zuhören und Verstehen eine wichtige Hilfe. Das gibt außerdem der Wohnbetreuung die Gelegenheit, einen positiven ersten Eindruck und ein Willkommen für das neue Zuhause zu erzeugen. Die spürbare Anteilnahme und Unterstützung der Wohnbetreuung fördert die Vertrauensbildung und vermittelt Sicherheit und eine positive Perspektive für das Neue.

Wenn Hilfe für die unmittelbare Übersiedlung erforderlich ist, wird diese nach Möglichkeit ehrenamtlich bzw. nachbarschaftlich organisiert.

### Übersiedlung

Die eigentliche Phase der Übersiedlung dauert im Allgemeinen zwischen 1 – 3 Wochen. In dieser Zeit sind die Menschen hauptsächlich mit der „Hardware“ beschäftigt und hier bieten sich bereits die ersten Gelegenheiten zur Koordination nachbarschaftlicher Hilfe und damit zum Beziehungsaufbau mit den MitbewohnerInnen und deren Angehörigen. Diese Gelegenheiten sollten gezielt gesucht und genutzt werden, auch wenn es für die Wohnbetreuung mitunter schneller wäre, selbst zu helfen. Die Aufgabe der Wohnbetreuung in dieser Phase ist das behutsame Einführen in persönliche Beziehungen zu den anderen BewohnerInnen und in die Gemeinschaft.

## **Praxisbericht "Gestaltung der Einzugsphase" von Wohnkoordinatorin Martina Neuteufel:**

Ob ein Einzug primär von positiven oder negativen Emotionen begleitet wird, hängt meiner Erfahrung nach nicht vom Alter ab. Ich habe eine 90jährige Frau im Haus, die von einem Tag auf den anderen gerne in ihr neues Zuhause gezogen ist. Sie hat sich nach eigenen Angaben schon länger bewusst mit diesem Wechsel beschäftigt und hat sich im neuen Haus von Anfang an wohl gefühlt.

Anderen BewohnerInnen hingegen fällt es schwer, von ihrem eigenen Haus, von Besitztümern, eventuell aber auch von den dort noch vorhandenen Tieren am Hof oder im Haus Abschied zu nehmen. Nicht zu vergessen sind auch altbekannte Rituale, wie etwa das Beheizen eines Holzofens, deren Ausübung im neuen Zuhause nicht mehr möglich ist. Menschen, denen ein Abschied von gewohnten Tätigkeiten schwer fällt, fühlen sich oft anfangs ein wenig orientierungslos und, sobald der eigentliche Umzug erledigt ist, ein wenig gelangweilt, da das frühere Leben oft mit schwererer körperlicher Arbeit verbunden war. Fallweise wird in regelmäßigen Abständen noch das alte Haus besucht, um alten Verpflichtungen nachzugehen oder um vermeintlich wichtige Dinge zu sich in die neue Wohnung zu holen. Das langsame Abschied-Nehmen muss man als Wohnkoordinatorin oder als Angehörige akzeptieren, sollte generell aber nicht zu lange hinausgezogen werden.

Zuhören ist hier besonders wichtig, um zu verstehen, woher ein Mensch kommt, wie er vorher gelebt hat, ob es um ihn herum noch ein aufrechtes soziales Netzwerk gibt, was ihm vielleicht am neuen Zuhause fehlt, was er braucht. Es kommt bereits viel Information von den BewohnerInnen, die man achtsam aufnehmen sollte.

Dass ein/e BewohnerIn ungefähr drei Monate braucht, um "anzukommen", habe ich anfangs nicht geglaubt. Folgende Beobachtungen konnte ich allerdings im Rahmen unseres zweiten gemeinsamen Frühstücks im November (nach zweieinhalb Monaten im Haus) machen: Die BewohnerInnen schienen bereits "wärmer" geworden zu sein, viele waren bereits per "du", und kannten sich untereinander. Es schien so, als wären die Bewohner aufgetaut. Folgende Erzählungen konnte ich vernehmen und weil es von dieser Art so viele waren, habe ich sie stichwortartig aufgeschrieben. Wir hatten in weiterer Folge auch AGYL-Sitzung, und ich wollte erzählen, was sich im Haus tut:

Herr A. half Frau G. bei der Montage der Vorhangstangen, weiters durfte Frau G. nun schon einige Tage bei Familie A. frühstücken, da ihre Küche zu dem Zeitpunkt noch nicht geliefert war. Frau G. wiederum bringt jeden Tag eine Gratiszeitung für alle BewohnerInnen mit. Am Morgen des Frühstücks half Frau G. Frau J. beim Anziehen der Strumpfhose, damit sie pünktlich zum Frühstück erscheinen konnte. Frau K. passte bereits zwei Mal auf den kleinen F. auf, dessen Mutter zurzeit in einer nahegelegenen Firma auf Probe arbeiten durfte. Es

wurde außerdem vereinbart, dass die BewohnerInnen in der darauf folgenden Woche gemeinsam ins Gasthaus "Bratl essen" gehen wollen.

Hilfe bei der unmittelbaren Übersiedlung wurde meist durch Angehörige oder auch durch den Verein AGYL (ehrenamtlich) organisiert. Bei einer Bewohnerin halfen wir als Wohnkoordinatorinnen mit, den gesamten Hausrat eines Bauernhauses durch Aussortieren (bzw. Spenden an den secondhand shop) derart zu verkleinern, dass er sich auf ein in eine Wohnung passendes Inventar schrumpfen ließ.

Bereits in dieser ersten Phase des Einzugs ließen sich Beziehungen zu anderen BewohnerInnen aufbauen. Dabei zählten anfangs mehr die technischen Details im Haus: Die BewohnerInnen fragten entweder die Dienst habende Wohnkoordinatorin oder die neuen NachbarInnen, wie die Wohnraumbelüftung oder die Heizung funktionierte, ob genug Warmwasser vorhanden war etc. Anfangs zeigten sich im Haus leider auch immer wieder Mängel, was jedoch für die HausbewohnerInnen untereinander ein erstes Gesprächsthema ergab.

Als Wohnkoordinatorin konnte ich anfängliche Kontakte oft geschickt einfädeln, indem ich die BewohnerInnen zueinander schickte, um einzelne Details zu erfragen: "Fragen Sie doch mal bei Frau S. nach, ob sie auch kein Warmwasser hat!". Damit wussten die Leute auch bald, wer in welcher Wohnung wohnt und wie sein/ihr Name lautete.

Wichtig war für die neuen BewohnerInnen auch, sich mit anderen zu vergleichen: „Wie weit ist Frau S. schon mit dem Einziehen?“ „Stehen bei den anderen auch noch nicht ausgeräumte Umzugskartons herum?“

Moderierte Gemeinschaftsbildung

- Einführung zum Thema Gemeinschaftsbildung; Praxisberichte

Zur Begriffsklärung: Im Konzept Haus im Leben wird eine Gemeinschaft nicht als homogene Gruppe definiert sondern primär als heterogene Lebensgemeinschaft, deren Dynamik aus der Summe und der Qualität der Einzelbeziehungen entsteht.

#### Informelle Gemeinschaftsbildung:

Gemeinschaftsbildung ist an andauernder dynamischer Prozess, der nie abgeschlossen ist. Während in homogenen Gemeinschaften ein konkretes Ziel oder eine Zugehörigkeit das Gemeinsame bilden, steht in einer heterogenen Lebensgemeinschaft das „Miteinander Leben“ im Mittelpunkt. Im Haus im Leben ist „Freiheit“ ein übergeordneter Wert. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für Toleranz – jeder Mensch soll sein Leben so gestalten können wie er will und kann (natürlich im Rahmen gesellschaftlicher Normen) und sich gleichzeitig in der Gemeinschaft geborgen fühlen können.

In Ybbsitz werden im Besonderen die Werte „Miteinander Leben – füreinander da sein – voneinander lernen“ in den Mittelpunkt der Gemeinschaftsbildung gestellt. Der Wohnbetreuung kommt hier eine wichtige Vorbildfunktion zu und sie sorgt dafür, dass diese Werte im alltäglichen Miteinander gelebt werden. Das gemeinsame Dach und das übergeordnete Wertegebilde sind die Basis für das Wir-Gefühl. In der Umsetzung dienen gemeinsame Aktivitäten wie miteinander kochen, Ausflüge, Veranstaltungen usw. für Rahmenbedingungen für Begegnung. Wichtig sind auch gemeinsame Feiern wie jahreszeitliche Feste und Geburtstage und gemeinsame Rituale wie Begrüßung und Verabschiedung von BewohnerInnen usw.

#### Formelle Gemeinschaftsbildung:

Formelle Gemeinschaftsbildung findet hauptsächlich bei sogenannten Mietergemeinschaftssitzungen mindestens einmal pro Quartal statt, dabei gibt es eine Tagesordnung bzw. ein Programm. Dieses wird im Vorfeld gemeinsam erstellt und es können alle Themen welche die Gemeinschaft betreffen besprochen werden, Probleme gelöst und gemeinsame Aktivitäten geplant werden u.v.m. Diese Sitzungen werden von der Wohnbetreuung moderiert.

#### Umgang mit Konflikten

Konflikte sind im Zusammenleben der Menschen unvermeidlich und können im richtigen Umgang damit eine Chance zu einer Weiterentwicklung der Gemeinschaft sein. Wichtig dabei ist, Konflikte rechtzeitig zu erkennen und direkt anzusprechen. Das Aufzeigen von Konflikten ist Aufgabe der Wohnbetreuung, wenn es aber einer strukturierten Mediation

bedarf, dann empfiehlt sich eine vollkommen außenstehende Person. Es kann auch nicht jeder Konflikt sofort gelöst werden, manch einer leider gar nicht.

### **Praxisberichte "Moderierte Gemeinschaftsbildung" von Wohnkoordinatorin Martina Neuteufel:**

Die BewohnerInnen im Haus des Lebens sind zwischen zwei und 90 Jahre alt. Dass dabei Toleranz eine unabdingbare Rolle spielt, versteht sich von selbst. Einige BewohnerInnen sind noch berufstätig, andere sind schon lange Zeit im Ruhestand. Die gegenseitige Akzeptanz und Wertschätzung füreinander funktioniert zum großen Teil sehr gut. Natürlich kommt es teilweise zu Konflikten, die man als Wohnkoordinatorin früh genug "abfangen" muss.

Der zweijährige F. etwa ließ aus Versehen den vollen Aschenbecher seiner Eltern auf die Terrasse unterhalb fallen, was Frau M. nicht erfreute. Diese erzählte im ganzen Haus und auch im benachbarten Café, was passierte. In einem Vier-Augen-Gespräch sprach ich mit Frau M. über ihre Vorurteile der jungen Familie gegenüber und wir einigten uns darauf, dass Konflikte zukünftig sofort und nur im Haus sowie mit den beteiligten Personen besprochen werden sollen. Auch die junge Familie entschuldigte sich mehrmals bei Frau M.

Dass sich manche Konflikte leider gar nicht lösen lassen, zeigt die Beziehung zweier älterer Bewohnerinnen zueinander. Früher eng befreundet, zerstritten sich die beiden Damen einige Monate vor dem Einzug so stark, dass an eine Versöhnung zumindest kurz- oder mittelfristig nicht zu denken ist. Als Wohnkoordinatorin kann man hier nur ein offenes Ohr und Verständnis für beide Seiten haben und versuchen zu verhindern, dass eine Partei andere BewohnerInnen des Hauses auf ihre Seite schlägt. Bei gemeinsamen Veranstaltungen sitzen die Damen nicht nebeneinander und reden auch nicht miteinander. Man muss jedoch unbedingt darauf achten, dass keine der beiden von den Veranstaltungen ausgeschlossen wird und diese in einem friedlichen Rahmen nebeneinander abgehalten werden können.

Es ist wichtig, regelmäßig Veranstaltungen anzubieten. Wir bieten zwei Mal im Monat ein Frühstück für die BewohnerInnen an (eines intern im Haus nur für die BewohnerInnen, eines extern vom Verein AGYL organisiert, für alle Interessierten). Zudem werden Geburtstage in gemütlicher Runde gefeiert. Hier werden mehrere Geburtstage zusammen gefeiert, jedes Geburtstagskind darf etwas mitbringen. Für jegliche Veranstaltungen besteht kein Zwang. Wir fragen aber manche BewohnerInnen noch direkt (wir klopfen dann an ihre Tür), ob wir sie abholen dürfen zum gemeinsamen Basteln, Backen etc. Manche BewohnerInnen lassen sich gerne zu den Veranstaltungen abholen, bei anderen ist es notwendig, Sie erst dazu zu motivieren. Mindestens einmal im Monat gibt es einen "kreativen Freitag", wo je nach Jahreszeit gebastelt wird (bisher gab es Kürbis schnitzen, Adventgestecke basteln, herbstliche Mobile basteln, Kekse backen u.a.).

In weiterer Folge planen wir einen "Freitagsplausch" jeden Freitag. Das heißt, dass die BewohnerInnen wissen sollen, dass am Freitagnachmittag immer alle BewohnerInnen

zusammen kommen, dann wird entweder etwas Kreatives vorbereitet, es ist auch möglich, sein Strickzeug mitzunehmen, dort mit den anderen BewohnerInnen ein Spiel zu spielen oder nur Kaffee zu trinken.

Aufbau aktiver Nachbarschaftshilfe

- Maßnahmen, einfache Evaluierung und Praxisberichte

Unter Nachbarschaftshilfe werden die einfachen Hilfeleistungen verstanden, die nicht im Gesundheits- und Krankenpflegegesetz geregelt sind. Also gegenseitige Unterstützung nach dem Grundsatz „Füreinander Dasein“. Die Aktivierung erfolgt durch die Vermittlung von Bedürfnissen und Angeboten durch die Wohnbetreuung. Nachbarschaftliche Hilfe wird meist nicht direkt nachgefragt und auch nicht so unbeschwert angenommen. Normalerweise gibt es sogar mehr Bereitschaft zu Helfen als sich helfen zu lassen.

Wenn die Wohnbetreuung einen Bedarf an Hilfe erkennt, dann bietet sie nach Möglichkeit die Vermittlung nachbarschaftlicher Hilfe an. In Ybbsitz kann die Wohnbetreuung zudem noch auf die ehrenamtlichen Ressourcen des Vereins AGYL bzw. dessen Netzwerk in der Gemeinde zurückgreifen. Eine der wichtigsten Ressourcen ist „Zeit schenken“, Zeit für Gespräche, Spaziergänge und gemeinsame Aktivitäten wird im Allgemeinen auch gerne und ohne Widerstände angenommen.

Wenn die Bereitschaft zur Annahme von ehrenamtlichen Leistungen gestiegen ist, entwickeln sich in der Folge auch direkte Verbindungen zwischen „Angebot und Nachfrage“, es werden also Leistungen direkt angeboten bzw. nachgefragt. Über diesen direkten Austausch von Leistungen sollte die Wohnbetreuung einen Überblick behalten, auch wenn sie nicht unmittelbar in die Vermittlung involviert ist. Es sollte auch bei direktem Leistungsfluss kein Ungleichgewicht zwischen Geben und Nehmen entstehen.

Erst wenn in der Gemeinschaft ein Zustand sog. „allgemeiner Reziprozität“ (ehrenamtliche Leistungen werden ohne Erwartung einer direkten Gegenleistung erbracht) entsteht, kann man von gelungener aktiver Nachbarschaftshilfe sprechen.

### **Praxisbericht "Aufbau aktiver Nachbarschaftshilfe" von Wohnkoordinatorin Martina Neuteufel:**

Die wichtigsten Aufgaben der Wohnkoordination sind hier das Erkennen der einzelnen Ressourcen: Herr A. ist ein guter Handwerker, Frau S. ist gut zu Fuß und geht jeden Tag einkaufen, Frau W. bügelt gerne etc.

Registriert man dann das Bedürfnis einer/eines Bewohnerin/Bewohners nach Hilfestellung, kann man in vermittelnder Weise diese Ressourcen gezielt einsetzen. Beispiel: Die bettlägerige Frau B. ist am Nachmittag allein, da ihre Tochter zu einer Geburtstagsfeier eingeladen ist. In diesem Fall kann man als Wohnkoordinatorin einzelne BewohnerInnen darum bitten, Frau B. am Nachmittag zu besuchen oder ein paar Bananen vom Einkauf mitzubringen.

Vereinzelt gibt es BewohnerInnen, die besonders zurückgezogen leben möchten. Man sollte ein gutes Gespür haben, welche BewohnerInnen miteinander harmonieren können, oder wo es sinnvoll ist, eine/n Bewohner/in als "Motivator" für einen gemeinsamen Spaziergang einzusetzen.

BewohnerInnen haben immer das Bedürfnis, etwas zurückzugeben, wenn sie Hilfe erhalten. Generell sind sie lieber in der HelferInnenrolle als in der Rolle der/des bedürftigen Nachbarin/Nachbars.

Gemeinsame Entwicklung von Werten und Struktur des Zusammenlebens

- Hintergründe, Maßnahmen und Praxisberichte

Wie bereits im Kapitel „Gemeinschaftsbildung“ erwähnt, ist ein übergeordnetes gemeinsames Wertegefüge für das Miteinander Leben unerlässlich. Wobei im ländlichen Raum der gemeinsame christlich kulturelle Hintergrund das vorherrschend prägende Element im Zusammenleben ist und christliche Werte von den Menschen als selbstverständlich vorausgesetzt werden. Gelebte Werte sowohl implizit als auch explizit schaffen die Rahmenbedingungen für das Gelingen eines lebendigen Miteinanders, in dem sich die Menschen geborgen fühlen.

Die Struktur bilden dafür die bereits aus der Familie gewohnten kulturellen Bräuche und Rituale im Jahreskreislauf und Lebenszyklus, also vom Feiern der Geburt bis zum Ritual der Beerdigung. Dieser Rahmen wird im Haus des Lebens gepflegt und gezielt kultiviert. Geburtstagsfeiern, Adventmarkt, Weihnachtsfeiern, Ostern, Ausflüge usw. bis zum Begrüßungsritual von Neugeborenen und der Verabschiedung von verstorbenen MitbewohnerInnen. Auch Impulse, sich gemeinsam mit den Lebensthemen auseinanderzusetzen, zu reden, zu lernen und zu reifen, im wahrsten Sinne des Wortes zusammen zu wachsen werden gezielt gesetzt.

### **Praxisbericht "Gemeinsame Entwicklung von Werten und Struktur des Zusammenlebens" von Wohnkoordinatorin Martina Neuteufel:**

Für unsere HausbewohnerInnen ist es besonders wichtig, Feste im Jahreskreis zu feiern. Die meisten stammen doch aus sehr christlichen Familien, wo Bräuche eine ganz wesentliche Rolle spielten. Dies beizubehalten, ist für viele BewohnerInnen wichtig und gibt Halt im neuen Zuhause.

Zündet man in gemütlicher Runde eine Kerze des Adventkranzes an, weckt dies bei vielen BewohnerInnen Erinnerungen, einige fangen an zu erzählen, fühlen sich durch gemeinsame Werte mit den anderen verbunden.

Diese fixen Strukturen stellen einen wichtigen Anker und Beständigkeit in der neuen Lebensphase dar.

Als übergeordnetes Wertegefüge erweist sich auch die Achtung jeder/jedes Bewohnerin/Bewohners, unabhängig von Lebensalter und -erfahrung.

Voraussetzungen für das Miteinander aller Generationen

- Praxisberichte aus Ybbsitz und anderen Projekten zum Mehrgenerationenwohnen

1. Die Menschen sind darauf vorbereitet
2. Konflikte werden ernstgenommen und begleitet
3. Die integrative Rolle der Wohnbetreuung

1. Die Menschen sind darauf vorbereitet

Die wichtigste Voraussetzung für ein förderliches Miteinander aller Generationen ist, dass die Menschen sich dafür bewusst entscheiden. Dieser Entscheidung liegen meistens individuelle Erwartungen und (mitunter romantische) Vorstellungen zugrunde, die durch unbewusste Bedürfnisse nach Geborgenheit und Zugehörigkeit entstehen. Deshalb werden die Menschen schon im Vorfeld darauf hingewiesen, dass diese Erwartungen und Vorstellungen manchmal hinderlich sind, dem Raum zu geben was im Zusammenleben einfach entsteht. Die Bedürfnisse nach Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft, Geborgenheit und Sicherheit haben fast alle Menschen gleich, aber die Charaktere und Lebenskonzepte sind sehr vielfältig und da braucht es die Akzeptanz für die Unterschiede. Das Bewusstsein, dass die Menschen in ihren Bedürfnissen eigentlich alle das Gleiche wollen unterstützt diese Akzeptanz. In Vorgesprächen werden die Werte Freiheit und Toleranz als zentrale Kernqualitäten des Konzeptes betont und eingefordert. Haus des Lebens ist keine homogene Wertegemeinschaft sondern eine heterogene Wohngemeinschaft mit dem größtmöglichen Raum für individuelle Lebensgestaltung.

2. Konflikte werden ernstgenommen und begleitet

Konflikt gehört zum Menschen und ist oftmals Antrieb und Chance für Entwicklung. Entwicklung kann aber nur stattfinden, wenn mit einem Konflikt aktiv und offen umgegangen wird, Verdrängung führt nicht dazu. Wobei die Bereitschaft und die Möglichkeiten mit einem Konflikt offen umzugehen bei den Menschen unterschiedlich sind und manche Konflikte, im Besonderen solche mit einer längeren Vergangenheit, nicht gelöst sondern nur deren Auswirkungen moderiert werden können. Es ist daher wesentlich, dass zumindest eine, idealerweise mehrere „neutrale“ Personen in der Gemeinschaft ausgleichend wirken und keine „Partei ergreifen“ und dass es im Umgang mit Konflikt geschulte Menschen gibt, welche die Gemeinschaft bei einem Konflikt begleiten.

3. Die integrative Rolle der Wohnbetreuung

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Wohnbetreuung, Konflikte zu bemerken, anzusprechen und damit konstruktiv umzugehen. Gleichzeitig könnte manche Konfliktsituation die Allparteilichkeit der Wohnbetreuung gefährden, weil Konfliktparteien eine Parteilichkeit der Wohnbetreuung als Voraussetzung einer vertrauensvollen Beziehung geradezu einfordern. In solchen Fällen sollte die Begleitung des Konfliktes zwar von der Wohnbetreuung gewünscht (eingefordert) aber an kompetente Außenstehende, wenn nötig professionelle

Mediatoren delegiert werden. Es ist nämlich die unbedingte Aufgabe der Wohnbetreuung, zu allen BewohnerInnen eine konstruktive persönliche Beziehung zu pflegen. Sie kann somit im Normalfall allein durch Zuhören und Verstehen bzw. kleinen Interventionen (ein Gespräch führen) ausgleichend und präventiv wirken. Wichtig dabei sind die Aufmerksamkeit der Wohnbetreuung für entstehende Konflikte und der „offensive“ (=Konflikte ansprechen, nicht wegschauen) Umgang damit. Die regelmäßige Präsenz der Wohnbetreuung ist Voraussetzung für Konfliktmanagement, ein einmaliger Besuch einer Betreuungsperson pro Woche, wie im normalen „Betreuten Wohnen“ üblich, ist hier nicht ausreichend. Die Wohnbetreuung übernimmt für die Gemeinschaft die Idealrolle der „Mutter in der Familie“. Sie ist für alle da, hat mit allen eine herzliche und vertrauensvolle Beziehung, wird von allen akzeptiert und wirkt als Vorbild im Sinne der gemeinsamen Werte. Als Wohnbetreuung steht sie aber außerhalb des Systems „Gemeinschaft der BewohnerInnen“ und das hilft ihr bei ihrer neutralen Positionierung. Je besser die Wohnbetreuung als authentische Persönlichkeit diese Rolle ausfüllt, umso besser funktioniert das Miteinander aller Generationen.

## Wohnbetreuung

- Grundlagen der Wohnbetreuung als Teil des Konzeptes; Anforderungsprofil und Stellenbeschreibung, Konkrete Aufgaben in Ybbsitz und Praxisberichte

## **Aufgaben des Wohnbetreuers / der Wohnbetreuerin**

Voraussetzung für die inhaltliche Umsetzung des Konzeptes ist die Betreuung und Begleitung der Gemeinschaft durch eine kompetente Wohnbetreuung. Fachliche Voraussetzung sind idealerweise eine Ausbildung zur Sozialarbeit, Coachingausbildung, Mediationsausbildung oder ähnliches. Ebenso ist ein hohes Maß an sozialer und empathischer Kompetenz erforderlich. Im Konkreten kommen folgende Aufgaben auf die Wohnbetreuung zu:

- Aktive Förderung der Grundsätze des „Wahrnehmenden Zusammenlebens auf Basis gemeinsam definierter Werte“;
- Aktive Förderung der Gemeinschaft;
- Vernetzung der BewohnerInnen sowie ihrer Bedürfnisse und Möglichkeiten zur Lösung;
- Einberufung und Leitung der Gemeinschaftssitzungen;
- Konfliktprävention, Konfliktlösung;
- Leitung eines Prozesssteuerungsteams (Betreiber, Bewohnervertretung, sonstige);
- Erarbeitung von Vision, Mission und Leitsätzen für die einzelnen Bereiche des Zusammenlebens und –wohnens;
- Organisation bzw. Unterstützung bei der Organisation von Veranstaltungen;
- AnsprechpartnerIn für alle Belange des täglichen Lebens;
- Präsenz vor Ort, Erreichbarkeit für die Menschen;

## **Praxisbericht "Aufgaben der Wohnbetreuerin" von Wohnkoordinatorin Martina Neuteufel:**

Auch in der Praxis in Ybbsitz bestätigen sich die Erfahrungen, aus denen sich schließlich der Begriff „Präsenzkraft“ ableitete: die wichtigste Aufgabe der Wohnbetreuung ist die Anwesenheit und Verfügbarkeit nach dem Leitsatz „Ich bin für dich da.“ Diese vermittelt die nötige Sicherheit. Damit sich alle BewohnerInnen gesehen und beachtet fühlen, ist es wichtig mit allen BewohnerInnen eine persönliche und vertrauensvolle Beziehung aufzubauen und diese individuell zu gestalten. Das erfordert anfänglich Zeit für Einzelgespräche und die Aufmerksamkeit, sich bietende Gelegenheiten für Beziehungsaufbau zu nutzen bzw. sie gezielt zu suchen. Unbedingte Wertschätzung und Verständnis für die unterschiedlichen Persönlichkeiten und Charaktere sind dafür absolute

Voraussetzung und schaffen in der Folge eine allgemeine Atmosphäre der gegenseitigen Toleranz. Die alltäglichen Tätigkeiten erstrecken sich von Vermitteln von ehrenamtlichen und professionellen Leistungen, Organisieren und Durchführen von Veranstaltungen (mind. 1 x wöchentlich), diversen Hilfsdiensten bis zum aktiven Anbieten von Freizeitbeschäftigungen. In der Einzugsphase ist die Kooperation mit der Hausverwaltung/Hausmeister eine wichtige Aufgabe, weil besonders in den ersten Wochen Orientierungslosigkeit und allfällige Mängel bei fast allen BewohnerInnen eine Rolle spielen. Die Wohnbetreuung ist auch das „Gesicht“ des Hauses für die Bevölkerung der Gemeinde Ybbsitz. Die Menschen interessieren sich für das Geschehen im Haus des Lebens und auf die Frage, welche die Aufgaben der Wohnbetreuung seien, gibt diese folgende Antwort: „Ich schau, dass es allen gut geht! Ich schau was jeder braucht und dann vermittele ich weiter. Zum Beispiel Essen auf Rädern, Besuch eines Pflegedienstes oder Besuchsdienstes, einen Frisör oder einen Begleitsdienst. Oder ich versuche Menschen zu vermitteln, wer geht mit Frau W. spazieren, wer spielt mit Frau A. Karten usw. Manche Leute treffe ich immer wenn ich Dienst habe, andere besuche ich, da sie eher zurückgezogen sind. Generell versuche ich, dass ich jeden Bewohner zumindest einmal in der Woche treffe oder besuche. Ich schreibe die nächsten Termine im Haus aus, plane Veranstaltungen, z.B. am Freitag bieten wir jetzt immer ein Programm an. Dazu muss ich vorbereiten, wenn wir zum Beispiel was basteln oder Ähnliches, dann die Bewohner von ihren Wohnungen abholen (viele lassen sich immer abholen), und Hannelore und ich räumen auch immer alles Geschirr nach so einer Veranstaltung weg und machen sauber. Wir kaufen fürs Frühstück ein, telefonieren viel mit der Hausverwaltung, bei jeglicher Art von Mängeln werden wir von den Bewohnern angerufen und wir leiten das dann weiter. Teilweise helfen wir einer besachwalteten Bewohnerin beim Einräumen ihres Hausrats, weil sie es alleine nicht schafft. Wir sind also eine Mischung aus Hausmeisterin, Animateurin, Sorgenfresserin und Bürodame.“

Stellenbeschreibung im Anhang  
Betreuungsvertrag im Anhang

#### Persönliche Berichte

- Praxisberichte als Reflexion der gesamten Projektentwicklung in Ybbsitz und aus anderen ausgewählten Projekten zum Mehrgenerationenwohnen

Die Richtlinien der Wohnbauförderung in den Bundesländern sind sehr unterschiedlich. Nicht alle Bestimmungen sind für die Umsetzung des Konzeptes von Vorteil. Es fehlen in den Richtlinien zum Teil Bestimmungen über die Förderung von Gemeinschaftsflächen für betreutes Mehrgenerationenwohnen. Viele Bestimmungen beziehen sich lediglich auf betreutes Seniorenwohnen. In diese Wohnungen dürfen jedoch dann nur Senioren und im Normalfall keine jüngeren Generationen einziehen, was der Idee des Mehrgenerationenwohnens widerspricht.

Auch das Mietrechtsgesetz ist auf bestimmte Anforderungen an diese Wohnform nicht ausgelegt. Es fehlt vor allem die Möglichkeit zur rechtlichen Verknüpfung des Mietvertrages einerseits mit dem unverzichtbaren Betreuungsvertrag andererseits sowie die Möglichkeit der Abrechnung der Betreuungskosten im Zug der Betriebskostenabrechnung.

## Anhang

- Auswertung Bedarfserhebung
- Raum- und Funktionsprogramm
- Pläne
- Stellenbeschreibung Wohnbetreuung (Muster)
- Betreuungsvertrag (Muster)
- Postwurfsendung Projektvorstellung
- Folder

## Auswertung Bedarfserhebung

Verein AGYL

ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN

Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt "Leben und Wohnen im Alter in Ybbsitz" wurde gemeinsam mit Schülern der HS Ybbsitz die folgende Bedarfserhebung durchgeführt.  
Ziel: Angebote entwickeln die sich die Ybbsitzer Bevölkerung für ein qualitatives Leben und Wohnen im Alter bei uns in Ybbsitz wünschen.

241 Fragebögen wurden ausgewertet		U 60	U 70	U 80	U 80	SU
Geschlecht	1 männlich	a 42	23	18	8	91
	2 weiblich	b 58	30	37	25	150
Alter	3 50-60	a 100				
	4 60-70	b	53			
	5 70-80	c		55		
	6 80+	d			33	241
Größe des Wohnbereichs	7 bis 50 m <sup>2</sup>	a 23	3	4	6	
	8 bis 100 m <sup>2</sup>	b 45	22	20	12	
	9 mehr als 100 m <sup>2</sup>	c 34	18	12	2	
Haben Sie einen Garten zu besorgen?	10 ja	a 45	29	27	8	109
	11 nein	b 6	9	8	9	32
Wie viele Personen leben gemeinsam mit Ihnen in einem Haushalt?	12 allein	a 23	16	7	6	52
	13 1 Person	b 23	12	18	2	55
	14 mehr	c 45	23	13	4	85
Falls sie bewegungseingeschränkt wären- könnten Sie in Ihrer Wohnung bleiben?	15 ja	a 22	7	8	4	41
	16 nein	b 58	35	18	18	129
Was müsste geändert werden?	17 Veränderung möglich	a 5	6	5	3	19
	18 nur bei größeren baulichen Maßnahmen möglich	b 22	23	19	23	87
	19 mit kleinen baulichen Maßnahmen möglich	c 3	4	7	2	16
	20 sehr geringe Veränderungen nötig	d 1	2	3	2	8
Wann wurde das Haus gebaut?	21 vor 1950	a 12	6	4	5	27
	22 vor 1980	b 12	18	23	10	63
	23 vor 1999	c 28	7	0	0	35
	24 in den letzten 10 Jahren	d 45	8	7	2	62
Wie heizen Sie?	25 Zentral-Öl	a 48	23	7	4	82
	26 Ölofen	b 5	6	3	1	15
	27 Zentral-Gas	c 25	12	9	6	52
	28 Zentral-Holz	d 42	31	13	4	90
	29 Holzofen	e 12	8	7	4	31
Würden Sie zum Zwecke der Betreuung die Wohnung wechseln?	30 Holz-Kohleofen	f 6	8	5	2	21
	31 nein	a 12	22	17	10	61

Schasching Elisabeth

März und April 2009

Befragungszeitraum

Verein AGYL

ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN

Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung

	ja	b	44	14	18	6	82
	weiß nicht	c	18	11	12	2	43
Welche Wohnform würden Sie bei einem Wohnungswechsel bevorzugen?	"Betreute Wohnung" im Ortszentrum	11 a	34	19	17	7	77
	Seniorenwohngemeinschaft	b	45	18	8	4	75
	Wohngemeinschaft "Golden Girls"	c	12	4	0	0	16
	Altenwohnheim (nicht in Ybbsitz)	d	12	6	2	2	22
	andere	e	5	3	0	1	9
	weiß nicht	f	23	15	13	6	57
Wie bewältigen Sie die Versorgung ohne Führerschein?	öffentl. Verkehrsmittel	12 a	23	8	5	2	38
	Verwandte, Bekannte	b	22	32	23	16	93
	Taxi, Rotes Kreuz	c	5	6	3	1	15
	gar nicht	d	12	7	9	1	29
Könnte die Versorgung durch Angehörige gewährleistet werden?	ja	13 a	34	12	15	15	76
	nein	b	12	9	9	1	31
	teilweise	c	18	12	34	21	85
	weiß nicht	d	23	3	22	12	60
Würden Sie für die Betreuung zu Hause Hilfe annehmen?	ja, freiwillig, ehrenamtlich	14 a	23	25	12	10	70
	ja, gegen geringe Bezahlung	b	52	40	22	7	121
	nein	c	8	1	0	1	10
	weiß nicht	d	18	4	2	3	27
Welche Beratungsstellen kennen Sie?	Rotes Kreuz	15 a	38	30	22	18	108
	Caritas	b	32	30	34	5	101
	Hilfswerk	c	22	12	14	7	55
	Pfarrre	d	9	4	2	0	15
	Gemeinde	e	4	5	1	3	13
Würden Sie kostenlose Beratung durch die Gemeinde annehmen?	ja	16 a	42	32	29	15	118
	nein	b	23	6	2	1	32
	weiß nicht	c	34	12	4	3	53
Wie oft treffen Sie Verwandte, Bekannte und Freunde?	nie	17 a	0	9	9	2	20
	selten	b	6	9	8	4	27
	wöchentlich	c	45	32	13	7	97
	täglich	d	44	12	11	7	74
Ist Ihnen Gemeinschaft außerhalb der Familie ein Bedürfnis?	ja, regelmäßig	18 a	23	34	12	2	71
	ja, gelegentlich	b	48	28	15	7	98
	eher weniger	c	12	4	9	6	31

Schasching Elisabeth

März und April 2009

Befragungszeitraum

Verein AGYL	ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN	Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung						
Verein AGYL	Würden Sie ein Tageszentrum in Ybbsitz annehmen?	19	a	12	8	2	1	23
		b	18	12	16	8	54	
		c	6	12	9	5	32	
		d	18	4	3	3	28	
	20	a	29	28	19	10	86	
		b	3	7	6	1	17	
		c	6	8	4	2	20	
		d	28	17	32	3	80	
	21	a	48	32	15	3	98	
		b	18	14	8	4	44	
		c	14	12	7	2	35	
		d	28	32	12	2	74	
		e	12	5	5	2	24	
		f	4	4	2	1	11	
		g	12	16	8	1	37	
	22	a	17	10	6	2	35	
		b	32	16	8	1	57	
		c	18	16	19	12	65	
	23	a	35	12	9	2	58	
		b	42	26	23	4	95	
	c	6	5	5	6	22		
24	a	38	17	10	2	67		
	b	25	16	12	2	55		
	c	12	4	4	13	33		
25	a	45	32	17	4	98		
	b	46	38	17	2	103		
	c	28	44	23	5	100		
	d	42	34	18	2	96		
	e	12	32	30	2	76		
	f	28	12	17	4	61		
26	a	29	32	12	2	75		
	b	28	17	12	5	62		
	c	12	12	28	9	61		
	d	45	6	3	1	55		
28	a	22	13	12	7	54		

ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN

Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung

Verein AGYL

ja, regelmäßig	19	a	12	8	2	1	23
Ja, gelegentlich	b	18	12	16	8	54	
eher weniger	c	6	12	9	5	32	
weiß nicht	d	18	4	3	3	28	
ausreichend	20	a	29	28	19	10	86
unzureichend, möchte mehr	b	3	7	6	1	17	
gar nicht	c	6	8	4	2	20	
interessiert mich nicht	d	28	17	32	3	80	
Hallenbad und Sauna	21	a	48	32	15	3	98
Tagesausflüge	b	18	14	8	4	44	
Diskussionsrunden und Kulturfahrten	c	14	12	7	2	35	
Computerkurse für Senioren	d	28	32	12	2	74	
Fitnessräume	e	12	5	5	2	24	
Gedächtnistraining	f	4	4	2	1	11	
überparteiliche Veranstaltungen	g	12	16	8	1	37	
ja, regelmäßig	22	a	17	10	6	2	35
ja, gelegentlich	b	32	16	8	1	57	
eher weniger	c	18	16	19	12	65	
ja, regelmäßig	23	a	35	12	9	2	58
Ja, gelegentlich	b	42	26	23	4	95	
Eher weniger	c	6	5	5	6	22	
Ja, regelmäßig	24	a	38	17	10	2	67
ja, gelegentlich	b	25	16	12	2	55	
nein	c	12	4	4	13	33	
im Garten arbeiten	25	a	45	32	17	4	98
wandern und Rad fahren	b	46	38	17	2	103	
handarbeiten	c	28	44	23	5	100	
reisen	d	42	34	18	2	96	
Karten spielen	e	12	32	30	2	76	
kochen	f	28	12	17	4	61	
viel bewegen	26	a	29	32	12	2	75
wandern und Rad fahren	b	28	17	12	5	62	
lesen	c	12	12	28	9	61	
Kontakt mit Freunden pflegen	d	45	6	3	1	55	
ja	28	a	22	13	12	7	54

März und April 2009

Schasching Elisabeth

Befragungszeitraum

Verein AGYL

ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN

Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung

ja, unter gewissen Bedingungen	b	34	34	21	5	94
nein	c	17	12	9	6	44
weiß nicht	d	27	7	12	2	48
Welche Wohnungsgröße erwarten Sie?	30	a	45	32	12	8
2-Zimmer-Wohnung (40-50m²)	b	25	18	9	1	53
3-Zimmer-Wohnung (70m²)	c	4	2	1	0	7
größer	d	3	2	1	4	10
kleiner	31	a	12	8	6	5
Welche sonstigen Einrichtungen im "Haus des Lebens" erwarten Sie sich?	b	20	18	7	6	51
kleiner Garten	c	18	12	9	9	48
Terrasse	d	35	17	20	19	91
eigenes Mobilar	e	12	18	16	20	66
Geschäft	f	4	7	6	1	18
Ruheraum	g	12	16	25	23	76
Bibliothek	32	a	18	24	32	18
Betreuung	b	29	18	25	16	88
Werkstatt	c	25	19	17	15	76
Lebensmittelgeschäft	d	12	14	7	5	38
TV, Internetraum	e	23	42	65	9	139
Hauswart	f	12	6	5	1	24
Lift	g	17	12	8	3	40
33	a	45	22	11	8	86
Welche öffentlichen Einrichtungen erwarten Sie sich im "Haus des Lebens"?	b	53	21	11	5	90
Tageszentrum	c	18	17	8	5	48
Kaffeehaus	d	12	17	11	6	46
Mehrzweckraum	e	21	21	16	6	64
Arztpraxis	f	9	8	2	4	23
Therapieräume	34	a	12	23	4	41
Kindergruppe	b	4	5	3	4	16
Garten	c	12	38	32	37	119
Hautstiere	d	48	28	37	46	159
sonnige, helle, freundliche Wohnungen	36	a	23	5	3	5
finanziiell leistbar	b	12	4	4	4	24
kostenlose Beratung	c	26	8	2	6	42
Tagesbetreuung	d	12	4	3	4	23
Stundenweise Betreuungsersatz für zu Hause						
Kurzzeitpflegeplätze in Ybbsitz						

Befragungszeitraum

März und April 2009

Schasching Elisabeth

Verein AGYL	ALT und GLÜCKLICH in YBBSITZ LEBEN	Befragung der Ybbsitzer Bevölkerung						
	ambulantes Pflegebad	e	3	2	3	2	2	10
	Rufbereitschaft 24h	f	8	9	7	9	9	33
	Mobilitätsunterstützung	g	28	26	17	12	12	83
	Tipps und Tricks zur Entspannung und Entlastung	h	7	1	2	1	1	11
	Demenztraining	i	5	5	2	4	4	16

DASTA Lösungen für Generationen e.U., A-6075 Tulfes, Gasteig 31a, Tel.: +43 (0) 664 / 11 340 00 office@dasta.at  
www.dasta.at Firmenbuchnummer: 385057k, Firmenbuchgericht: Innsbruck DVR 4014523

Schasching Elisabeth

März und April 2009

Befragungszeitraum

## Raum- und Funktionsprogramm

### Raum- und Funktionsprogramm Haus des Lebens Ybbsitz

Generell: das ganze Haus barrierefrei und rollstuhlgerecht

Stand: 24.2.11

Anz.	Was	Größe ca.	Netto-nutz-fläch	Einrichtungserfordernisse	Anforderung	Bemerkungen
<b>Concierge</b>						
1	Wohnung für Concierge für 3 Personen á Wohnungen mit 3 Zimmern: Wohnküche, Schlafzimmer, Jugendzimmer	86			eher zentral/situiert	
1	Schlafzimmer, Jugendzimmer	69	69			
1	Arbeitsraum - Büro	6	6			
1	Bad	6	6	Platz für Waschmaschine + Wäschetrockner	mit Badewanne	
1	WC	3	3			
1	Abstellraum	2	2			
1	Balkon/Terrasse	2	2		sehr wichtig wegen Raucher!	
<b>Betreutes Kurzzeit-wohnen</b>						
	entspricht Singelwohnungen, jedoch möbliert					
2	Wohnungen für 1 Personen á Wohnungen mit 2 Zimmern: Wohnküche, Schlafzimmer	50			für Kurzzeitvermietung	Mieter Verein ALSYL, WBF?, zentral gelegen, kann evtl. etwas kleiner sein - je
2	Schlafzimmer	42	84	Pflegebett, vollmöbliert		
2	Bad	6	12	Platz für Waschmaschine + Wäschetrockner		
2	Abstellraum	2	4			
2	Balkon/Terrasse					

<b>Betreutes Wohnen</b>								
<b>Paare</b>	5 Wohnungen für 2 Personen á		65			Anzahl kann variieren je nach planlicher Möglichkeit		
	5 Wohnungen mit 2 Zimmern: Wohnküche, 5 Schlafzimmer		57	285				
	5 Bad		6	30		Platz für Waschmaschine + Wäschetrockner		flexible nicht eingebaute Badewanne möglich
	5 Abstellraum		2	10				
	5 Balkon/Terrasse							

<b>getrennte Paare</b>	Wohnung für 2 getrennte Personen (z. Bsp. 2 Schwestern, Paare mit Wunsch nach getrennten 3 Schlafzimmer etc.) á		65					
	3 Wohnungen mit 2 Schlafzimmern		36	108				je 1 Fernsehanschluss pro Wohn-Schlafzimmer
	3 Wohnküche		21	63				
	3 Abstellraum		2	6				
	3 Bad		6	18		Platz für Waschmaschine		
	3 Balkon/Terrasse							

<b>Singles</b>	6 Wohnungen für Singles á		50					
	6 Wohnungen mit 2 Zimmern: Wohnküche, 6 Schlafzimmer		42	252				
	6 Bad		6	36		Platz für Waschmaschine + Wäschetrockner		
	6 Abstellraum		2	12				
	6 Balkon/Terrasse							

<b>Wohnungs-gemeinschaft</b>								3-4 Wohnungen in einem Verbund, einzelne Wohnungen sind von Gemeinschaftsraum aus erreichbar.
1 bis	Senioren-Wohnungsgemeinschaft mit 3-4 abgeschlossenen voll ausgestatteten Wohnungen		160			Abschluss der WG gegenüber Außen		
	1 Gemeinschaftsstube mit Kochgelegenheit		30	30		Küche eher spartanisch ausgestattet		
	2 voll ausgestattete Wohnungen für 2 Personen		65	130		siehe Paarwohnungen		
	2 voll ausgestattete Wohnungen für 1 Person		50	100		siehe Singlewohnungen		



<b>Zusätzliche Räume</b>	1 Büro Case-Manager und Büro AGYL	20	20	PC-Arbeitsplatz, Platz für Dokumentation Platz für Sitzgruppen, Anschlagtafel, Postkästen für alle BewohnerInnen, Kachelofen, Bücherecke mit PC-Platz, Möglichkeit für Ausstellungen, Nachmittagsbetreuung für Kinder	ist zugleich Vorraum für multifunktionalen Raum, durch Faltwand von multifunktionalem Raum getrennt	da soll sich das Leben abspielen
	1 Eingangsbereich, Foyer mit Windfang	40	40	Gymnastikangebote für Bevölkerung, Schulungen, Tanzkurs, Singen, Mutter-Baby-Treffen (Müttertreffen)	anschließend Stauraum (evtl. Mobiliar für Matratzen, Bälle etc.) zentral, vom Foyer unmittelbar erreichbar	soll Verbindung haben zum Foyer und zum Andachtsraum
	1 Multifunktionaler Raum	70	70			
	1 Andachtsraum	16	16	kl. Sakristeikasten		
	1 Lager für Sessel und Stühle, Moderationsmittel	12	12	Tische und Stühle stapelbar Platz für Handwaschbecken,		
	2 WC's für BesucherInnen	8	16	Seifenspender, Papierhandtuchhalter und Hygienekübel	für Damen und Herren getrennt, behindertengerecht	öffentlich zugänglich auf Dachterrasse
	1 Gymnastik-Fitnessplatz für Bewohner	0	0	Heimtrainer	jederzeit zugänglich	
	1 Küche	20	20		Teil des Betreuungskonzeptes, daher zentral	
	Dachterrasse			großzügig, für frische Luft	als Gymnastik- und Fitnessplatz für Bewohner geeignet	
<b>Sonderflächen</b>						
	1 Stiegenhaus			wenn möglich als Atrium gestaltet	Stufen flacher und tiefer wie üblich, Treppe spürbar für alte Menschen, attraktives Stiegenhaus dient für Fitnessstraining	
	1 Lift			für Liegendtransport geeignet		
	Tiefgaragenplätze				Behindertenparkplätze	
<b>Lager</b>						
	1 Lagerraum für Leihgeräte, Pflegebetten etc.	25	25	gut zugänglich für Transport mit LKW		
	20 Kellerabteile für BewohnerInnen	5	100	pro Wohnung 1 Abteil		
<b>Technik</b>						
	1 Haustechnik					
	1 Heizungsraum und Warmwasserspeicher	30	30			
	1 Technikraum - Elektro	6	6			jederzeit zugänglich für Bewohner
	1 Werkstätte für Hausmeister und Bewohner	25	25	Hobelbank		

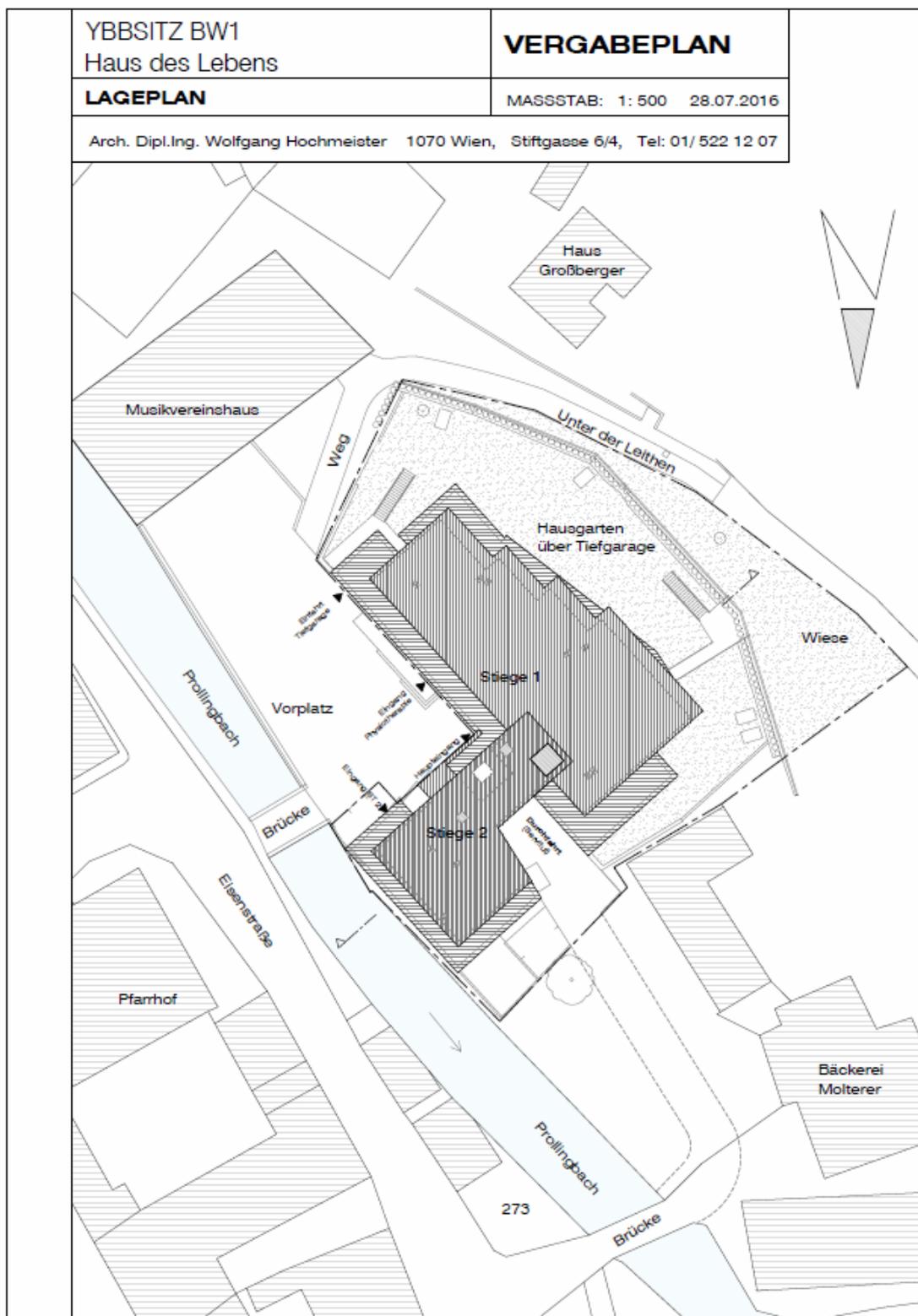
Allg.	Außenflächen				
	1 Garten				
	1 Lager Gartengeräte, Gartenmöbel	5	5		
	1 Mülltrennung				
	1 Überdachter Haupteingangsbereich für Rettung usw.				
	Parkplätze im Freien				Behindertenparkplätze ausweisen
	Fahrradunterstand				
	Feuerwehrezufahrt				

Technische Ausrüstung					
Rufanlage, die einstellbar ist auf jeweilige Wohnung bzw. Telefonnummer					
Haustechnik auf Zukunft ausgerichtet					
Musterküche höhenverstellbar von Tischlerei von Hermann Desch					
zentrales Abschaltsystem wie bei Homebutler					
zentrales Abluftsystem (aus WC's)					
Steuerungstechnik für Wohnungen (Jalousien etc.)					

Erweiterungsoption für 2. Baustufe:

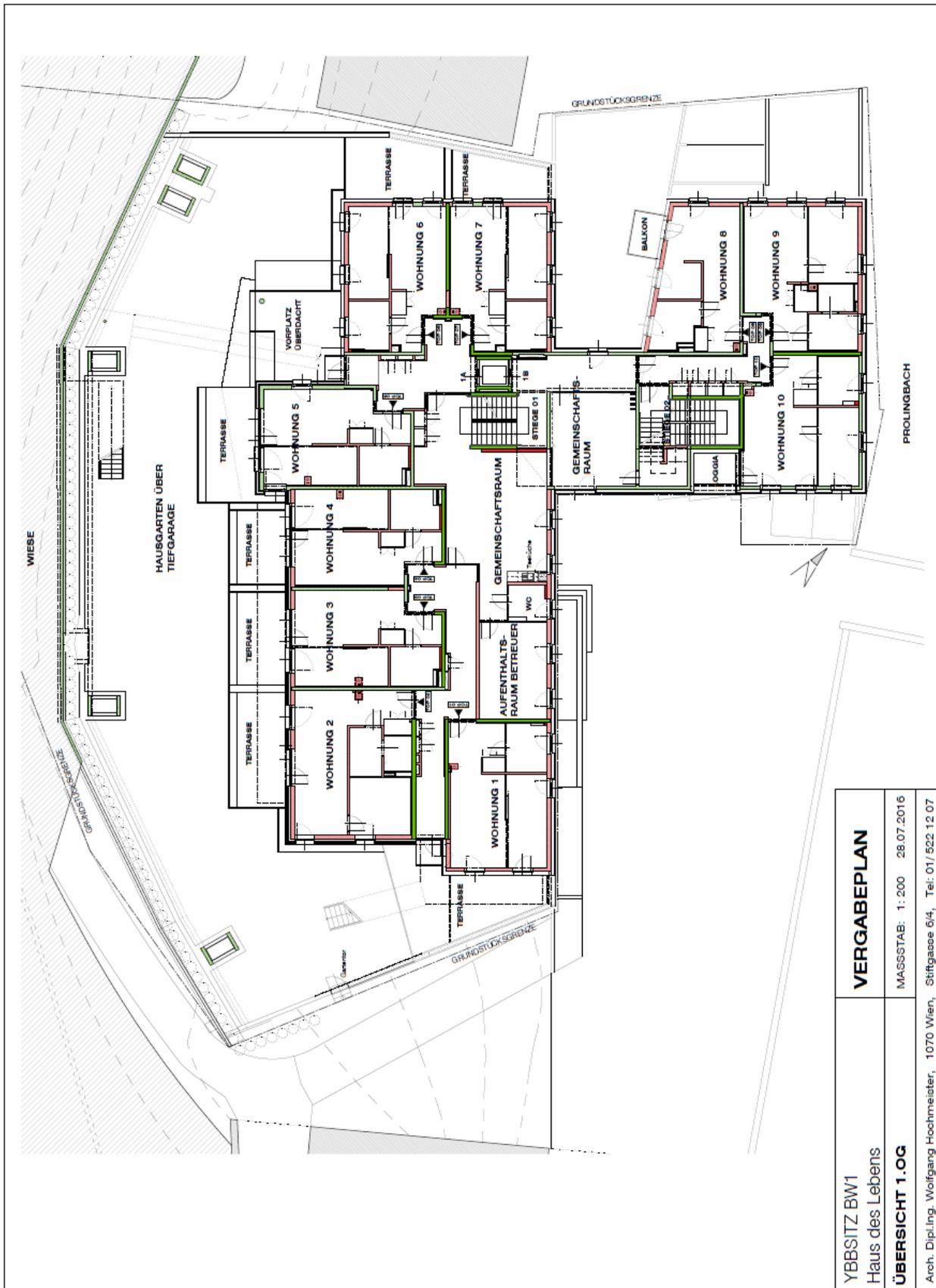
Geriatrisches Tageszentrum					
1 Aufenthalts- bzw. Speiseraum	180				mit Betreiber besprechen lt.
1 Ruheraum, Größe?	30	30			Pflegeheimverordnung lt.
1 Sanitäreinheit	30	30		so viele Betten wie Besucher, daraus ergibt sich die Größe des Raumes	Pflegeheimverordnung lt.
	10	10		höhenverstellbarer Waschtisch und WC an 3 Seiten freistehende Hebebadewanne, höhenverstellbarer Waschtisch und WC	Pflegeheimverordnung lt.
1 Badezimmer mind. 20m²	20	20			Pflegeheimverordnung g
1 Garderobe für Heimbewohner	10	10		versperbare Garderobekästen	Pflegeheimverordnung lt.
1 Therapieraum mind. 60 m²	60	60			Pflegeheimverordnung lt.
1 Trainingsküche				Mikrokochen für betreute wohnungen bei Bedarf	lt.
1 Physio- oder Ergotherapie - eigene Praxis!	20	20		kein zusätzlicher Raumbedarf	Pflegeheimverordnung g
		0			Pflegeheimverordnung

Pläne





YBBSITZ BW1 Haus des Lebens	<b>VERGABEPLAN</b>
<b>ÜBERSICHT EG</b>	MASSSTAB: 1: 200 28.07.2016
Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiflgasse 6/4, Tel: 01/ 522 12 07	



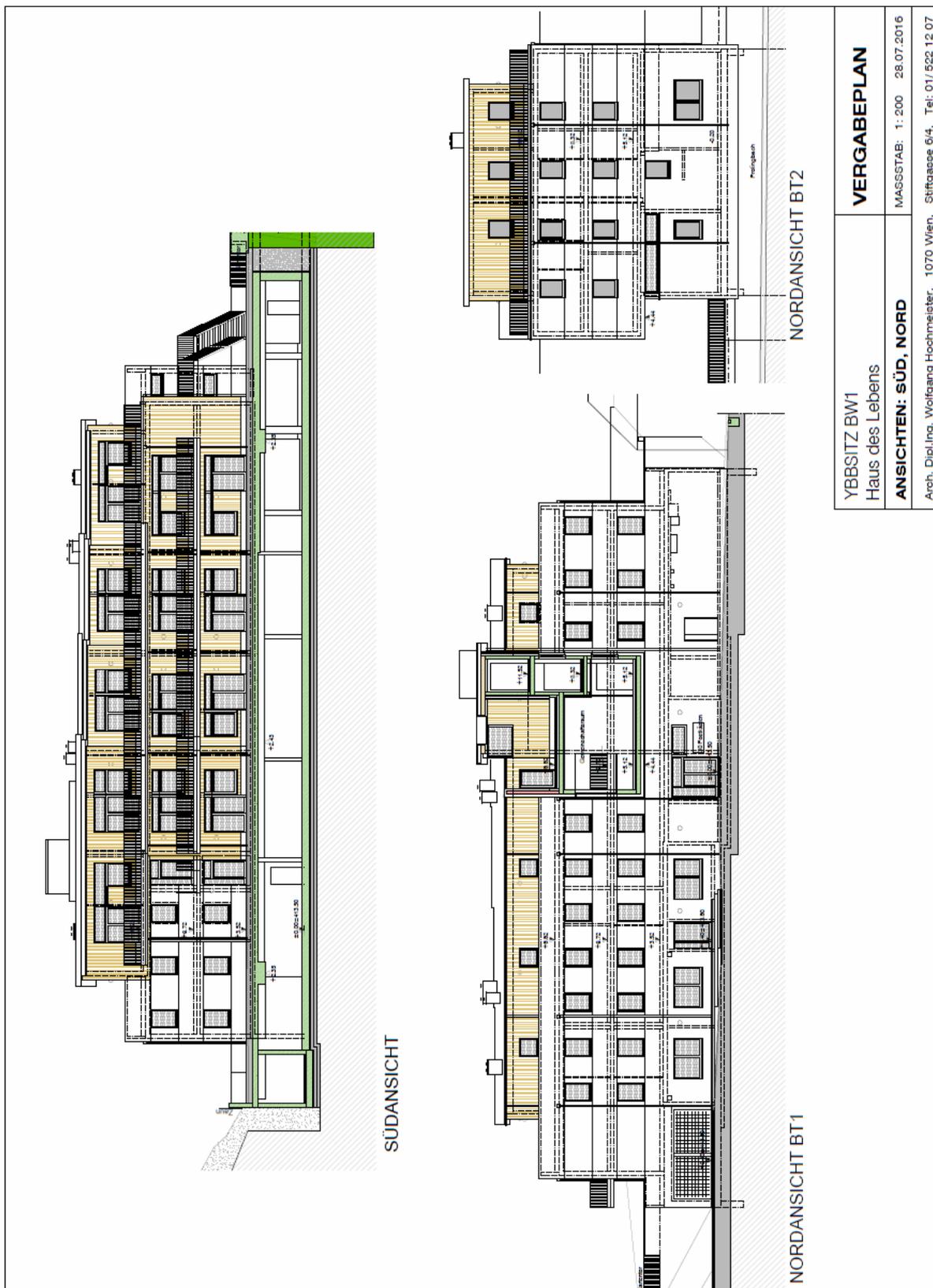
YBBSITZ BW1 Haus des Lebens	<b>VERGABEPLAN</b>
<b>ÜBERSICHT 1.OG</b>	MASSSTAB: 1:200 28.07.2016
Arch. Dipl.Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiflgasse 6/4, Tel: 01/522 12 07	



YBBSITZ BW1 Haus des Lebens	<b>VERGABEPLAN</b>
<b>ÜBERSICHT 2.OG</b>	MASSSTAB: 1: 200 28.07.2016
Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiflgasse 6/4, Tel. 01/522 12 07	



YBBSITZ BW1 Haus des Lebens <b>ÜBERSICHT DG</b>	<b>VERGABEPLAN</b>
Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiftgasse 6/4, Tel: 01/522 12 07	MASSSTAB: 1: 200 28.07.2016 Stiftgasse 6/4, Tel: 01/522 12 07



YBBSITZ BW1 Haus des Lebens	<b>VERGABEPLAN</b>
<b>ANSICHTEN: SÜD, NORD</b>	MASSSTAB: 1: 200 28.07.2016
Arch. Dipl.Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiflgasse 6/4, Tel: 01/522 12 07	

<p>OSTANSICHT BT 2</p>	<p>OSTANSICHT BT 1</p>	<p>WESTANSICHT</p>	<p><b>VERGABEPLAN</b></p> <p>YBBSITZ BW1 Haus des Lebens</p> <p><b>ANSICHTEN: OST, WEST</b></p> <p>MASSSTAB: 1:200 28.07.2016</p> <p>Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Hochmeister, 1070 Wien, Stiftingasse 6/4, Tel: 01/522 12 07</p>
------------------------	------------------------	--------------------	--

<b>VERGABEPLAN</b>	
YBBSITZ BW1 Haus des Lebens	MASSSTAB: 1: 200 28.07.2016
<b>SCHNITT</b>	
Arch. Dipl.Ing. Wolfgang Hochmeister 1070 Wien, Stiftgasse 6/4, Tel: 01/ 522 12 07	



office@dasta.at

## **Stellenbeschreibung Wohnbetreuung**

Diese Stellenbeschreibung beschreibt die Anforderungen, Aufgaben und Tätigkeiten der Wohnbetreuung in einem Betreuten Mehrgenerationen-Wohnprojekt.

### **Bedarfs- und Ressourcenmatrix**

Die Wohnbetreuung erstellt eine allgemeine Bedarfs- und Ressourcenmatrix. Darin soll ein immer wieder auftretender Bedarf – zum Beispiel Hilfe beim Einkaufen oder bei der Kinderbetreuung, Babysitter – erfasst werden genauso wie Ressourcen, die zumindest teilweise immer wieder zur Verfügung stehen – zum Beispiel Schlagbohrmaschine oder Nachhilfe in Mathematik für Gymnasiasten. Vor allem die Ressourcenmatrix dient dazu, um auch aktuell auftretenden Bedarf rasch abdecken zu können, weil die Wohnbetreuung bereits weiß, wer diesen Bedarf abdecken kann.

### **Vermittlung gegenseitiger Unterstützung**

Die Wohnbetreuung hat die Aufgabe, gegenseitige Unterstützung zu vermitteln. Wenn sich die Mieter nicht gegenseitig ohne Vermittlung durch die Wohnbetreuung Hilfe suchen oder anbieten wollen, ist es ihre Aufgabe, geeignete Unterstützer zu suchen. Dazu sollten nach Möglichkeit und Bedarf auch Jugendliche herangezogen werden. Den Mietern steht es frei, jederzeit einen Bedarf schriftlich per E-Mail oder auch mittels Zettel im Postfach zu melden. Die vermittelten Leistungen sind zu dokumentieren, um den Mietern Rechenschaft über die Arbeit ablegen zu können. In dieser laufenden Dokumentation sind das Datum, der gemeldete Bedarf, der Hilfesuchende und der Unterstützer zu vermerken.

### **Gemeinschaftsräume**

Der Wohnbetreuung obliegt die Aufsicht über vorhandene Gemeinschaftsräume. Zugriff zu den Gemeinschaftsräumen haben grundsätzlich alle Mieter der Wohnhausanlage. Die Schlüssel werden nur an Erwachsene ausgegeben, welche auch die Verantwortung für die Nutzung und die anschließende Reinigung tragen. Die Wohnbetreuung kontrolliert im Gemeinschaftsraum außerdem die dort bestehende Küche auf Hygiene sowie abgelaufene Speisen und Getränke - insbesondere im Kühlschrank - und sorgt für die Beseitigung von Missständen. Sie verwaltet die Schlüssel aller Gemeinschaftsräume. Schlüssel werden nur mit Unterschrift des Übernehmers und der Übergeberin auf einem Schlüsselprotokoll ausgegeben. Ausgabe und Rücknahme erfolgen während der Arbeitszeit. Auf dem Schlüsselprotokoll sind außerdem der beabsichtigte und der tatsächliche Rückgabetermin zu vermerken sowie der Zustand des Raumes nach Rückgabe des Schlüssels. Missstände bei Rückgabe des Schlüssels

sind dem Ausleiher sofort rück zu melden und von diesem unmittelbar zu beheben. Sollte der Aufforderung zur ordentlichen Rückgabe durch den Ausleiher nicht nachgekommen werden, ist dies der Hausverwaltung zu melden.

In den Gemeinschaftsräumen werden klare Regeln aufgehängt, wie der Raum nach dem Verlassen wieder aussehen soll.

### **Mietergemeinschaftstreffen**

Die Wohnbetreuung beruft alle Mieter mindestens einmal pro Quartal zu einer Mietergemeinschaftssitzung ein. Der Termin dafür ist mit dem Dienstgeber abzustimmen und mindestens 14 Tage vorher über die Infotafel und bekannt zu geben und eine Einladung dafür ins Postfach aller Mieter zu geben. Die Mieter sollen dort gleich die Möglichkeit haben, ihre Wünsche und Themen für dieses Treffen bekannt zu geben, damit diese Themen entsprechend vorbereitet werden können. Gleichzeitig sollen sie bekannt geben, wer zu diesem Treffen kommt.

Bei diesen Treffen werden neue Informationen über das Haus ausgegeben sowie die Bedarfs- und Ressourcenmatrix aktualisiert. Nach Möglichkeit ist der Dienstgeber persönlich dabei und leitet dieses Treffen. Bei diesen Treffen sollen Rückmeldungen über Gelungenes und weniger Gelungenes möglich sein.

### **Prozesssteuerungs- / Kernteam**

Die Wohnbetreuung beruft nach Bedarf, jedoch mindestens einmal pro Quartal das Prozesssteuerungs- bzw. Kernteam ein. Dieses Kernteam wird in einem Mietergemeinschaftstreffen aus den Reihen der Mieter gewählt und besteht aus 5 bis 8 Mitgliedern, wobei nach Möglichkeit aus jedem Stockwerk ein Vertreter dabei und männlich und weiblich gut ausgewogen sein sollen. Das Kernteam koordiniert die Aktivitäten, bereitet Feste und Feiern vor und trägt die Verantwortung für die Durchführung.

### **Feste, Feiern, Aktivitäten**

Die Wohnbetreuung initiiert und organisiert gemeinsam mit dem Kernteam und/oder einer interessierten Bewohnergruppe unterschiedliche Feiern und Fest im Jahreskreis. Das könnten zum Beispiel sein: monatliche Geburtsfeiern, Fasching, Osterfest, Frühlingsfest, Sommerfest, Sonnenwende, Gartenfest, Herbstfest, Erntedank, Nikolaus, Silvester usw. Im Jahresablauf sollen mindestens 20 solcher Feiern angeboten werden.

An Aktivitäten sollen beispielsweise folgende Aktionen nach Bedarf der Bewohner initiiert und angeboten werden: Tauschbörse für Kinderbekleidung und Spielwaren, Fahrradwerkstatt, Carsharing, Handwerkstag, Reparaturbörse, Hausgestaltung, gemeinsam kochen / backen, Kinderspielgruppe mit „Elternkaffee“ usw.

## Hilfe und Unterstützung

Die Wohnbetreuung ist die Kontaktperson für die Mieter zur Hausverwaltung, zur technischen Hausbetreuung, zu Bewohnern, zu Ämtern und zum Vertragspartner für die Wohnbetreuung.

Sie führt bei Bedarf mit den Betroffenen Konfliktgespräche und unterstützt bei der Suche nach geeigneten Lösungen.

## Dienstplan

Im Dienstplan sind Kernzeiten für die Anwesenheit vor Ort vorgesehen. Nachdem im Wohnbetreuungsvertrag mit den Mietern die Anwesenheit der Wohnbetreuung mit mindestens 10 Stunden pro Woche vorgesehen ist, betragen auch die Kernzeiten der Anwesenheit dieses Stundenausmaß. Ausgenommen davon sind lediglich krankheitsbedingte Abwesenheiten, Feiertage sowie Urlaub. Die Kernzeiten richten sich grundsätzlich nach dem Bedarf der Mieter.

Bis auf weiteres werden die Kernzeiten für die Anwesenheit wie folgt festgesetzt:

Montag: 16.00 – 18.30 Uhr

Dienstag: 08.00 – 10.30 Uhr

Donnerstag: 16.00 – 18.30 Uhr

Freitag: 16.00 – 18.30 Uhr

Die restlichen Wochenstunden bis zur Erreichung des Beschäftigungsausmaßes – derzeit 15 Stunden pro Woche - werden von der Wohnbetreuung ausgewählt, wobei sich die Zeit am Bedarf der Mieter orientiert. Die von der Wohnbetreuung initiierten und/oder unterstützten Feiern, Feste und Mieterversammlungen werden zum Großteil abends oder am Samstag stattfinden.

Die Kernzeiten bleiben bis auf weiteres gleich und werden an der Infotafel veröffentlicht. Änderungen - zum Beispiel durch geplanten Urlaub - und Besonderheiten - zum Beispiel durch geplante Feiern - werden unabhängig vom Kernzeiten-Dienstplan an der Infotafel veröffentlicht. Diese Dienstplanänderungen werden nach Freigabe durch den Dienstgeber mindestens 14 Tage vor Eintritt auf der Infotafel bekannt gemacht. Zeitausgleich ist vor allem außerhalb der Kernarbeitszeit zu nehmen.

## Administration

- **Stundenliste**

Die Wohnbetreuung führt Aufzeichnungen über die tatsächlich gemachten Stunden. Sie wird angehalten, Stundendisziplin zu wahren. Erforderliche Mehrstunden werden als Zeitausgleich abgegolten. Bezahlte Überstunden gibt es nur nach vorherigem

schriftlichem Auftrag durch den Dienstgeber. Die Stundenliste ist nach Ablauf des Monats per E-Mail an den Dienstgeber zu schicken.

- **Kontaktliste**

Sie führt eine Kontaktliste, in welche sie nach Datum einträgt, mit welchen Mietern sie an diesem Tag in Kontakt war. Diese Liste dient dazu, um auch im Nachhinein festzustellen, welche Mieter mehr und welche Mieter weniger kontaktiert wurden. Dabei ist es unerheblich, von wem die Kontaktaufnahme ausgegangen ist. Dadurch können Mieter, welche weniger oft oder kaum Kontakt suchen, leichter eruiert und gezielt angesprochen werden. Es soll dadurch ein ausgewogenes Verhältnis unter den Mietern entstehen, sodass alle zu gleichen Teilen von der Wohnbetreuung profitieren. Mindestens 14-tägig sollte mit jedem Mieter ein Kontakt stattgefunden haben, in welchem ein eventueller Bedarf eruiert wird. Selbstverständlich ist der Wunsch der Mieter zu respektieren, in Ruhe gelassen zu werden. Dieser Umstand sollte jedoch in dieser Kontaktliste vermerkt werden. Der Dienstgeber erhält monatlich per E-Mail mit dem Kurzbericht eine aktuelle Kontaktliste.

- **Erreichbarkeit**

**Telefon**

Die Wohnbetreuung ist über ihr eigenes Mobiltelefon erreichbar. Die Mieter werden darauf hingewiesen, dass die telefonische Erreichbarkeit hauptsächlich während der Dienstzeit gemeint ist. In Notfällen soll die telefonische Erreichbarkeit auch außerhalb der Dienstzeit gewährleistet sein. Alle Mieter erhalten die Mobiltelefonnummer. Diese ist ebenfalls auf der Infotafel ersichtlich.

**E-Mail**

Für die Wohnbetreuung ist eine eigene Mailadresse eingerichtet. Diese ist ebenfalls auf der Infotafel ersichtlich. Den Mietern steht es frei, diesen Weg der Kontaktaufnahme zu wählen. Die Wohnbetreuung ruft an jedem Tag, in welchem sie im Dienst ist, die Mails ab.

**Facebook**

Die Wohnbetreuung errichtet für sich als Wohnbetreuung einen Facebook-Account und tritt der Facebookgruppe bei. Sie schaut mindestens 2-mal pro Woche ins Facebook, um Neuigkeiten möglichst rasch zu erfahren. Sie versorgt die Facebookgruppe mit entsprechenden aktuellen Informationen.

- **Infotafel**

Die Wohnbetreuung hält die Informationen auf der Infotafel auf aktuellem Stand und aktualisiert die Kundmachungen mindestens einmal pro Woche.

- **Krankheitsfall**

Im Krankheitsfall ist der Dienstgeber entweder per Mail, per Telefon oder mittels sms unmittelbar zu verständigen. Es ist ab dem ersten Krankheitstag eine ärztliche Bestätigung beizubringen. Ebenso sind die Mieter (=Kunden) unmittelbar zu verständigen, einerseits per E-Mail andererseits über die Infotafel. Dazu sucht sich die Wohnbetreuung im Haus

eine Vertrauensperson, welche die Information „Die Wohnbetreuung ist voraussichtlich erst ab ..... wieder erreichbar.“ an der Infotafel anbringt.

- **Kontaktdaten**

Die Wohnbetreuung hält alle Kontaktdaten der Mieter aktuell, Änderungen werden bei Bekanntwerden unmittelbar vorgenommen. Nach Möglichkeit sollten alle Mieter auf Basis des gegenseitigen Vertrauens dazu bewogen werden, ihre Kontaktdaten – wie zum Beispiel Telefonnummer, Mailadresse, Facebook-Name – allen anderen Mietern im Haus bekannt zu geben. Sollte jemand seine Kontaktdaten nicht bekannt geben, werden ihm auch die Kontaktdaten der anderen Mieter nicht bekannt gegeben.

- **Einkauf**

Zweckdienliches Verbrauchsmaterial für das Büro wird von der Wohnbetreuung besorgt. Die Kosten werden ihr nach Vorlage der Rechnungen ersetzt und der Betrag auf ihr Konto überwiesen.

Investitionen für Mobiliar, EDV oder Büroausstattung müssen vorher durch den Dienstgeber frei gegeben werden.

Material für Feiern, Feste oder Versammlungen sind grundsätzlich von den Mietern zu bezahlen, auch wenn sie von der Wohnbetreuung in deren Auftrag besorgt werden.

- **Kurzbericht**

Einmal pro Monat erhält der Dienstgeber per E-Mail gemeinsam mit der Stundenliste und der Kontaktliste einen Kurzbericht über stattgefundene Feiern und Feste, Versammlungen, Aktivitäten und Schwerpunkte.

- **Postkasten**

Der Postkasten ist an jedem Tag, an dem Dienst im Haus verrichtet wird, zu leeren.

- **Büro**

Das Büro im Haus dient als Stützpunkt und als Ort der Erreichbarkeit. Das Büro soll so eingerichtet werden, dass es gemütlich wirkt und Gelegenheit für ein vertrauliches Gespräch bietet. Das Büro ist mit einem Computer und einem Drucker sowie mit Internet ausgestattet. Die Wohnbetreuung sorgt selbst für die Reinhaltung dieses Raumes.

### Mieterauswahl

Die Wohnbetreuung wirkt bei der Auswahl neuer Mieter mit, klärt sie über das Wohnkonzept auf und führt sie in die Mietergemeinschaft ein.

Von der Wohnbetreuung zur Kenntnis genommen:

.....  
(Datum und Unterschrift)

**Dr. CHRISTINE RIESS**  
Rechtsanwältin & Mediatorin

www.riess-anwalt.at  
Kapuzinergasse 9, 3340 Waidhofen/Ybbs  
T 07442/54 400 F 07442/54 400-20  
E office@riess-anwalt.at

## WOHNBEGLEITUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Verein AGYL - Alt und Glücklich in Ybbsitz Leben, Unterer Gurhof 2, 3341 Ybbsitz, , im Folgenden kurz AGYL genannt, einerseits und

.....geb. ...., .....

.....geb. ...., .....

als Bewohner der Wohnung

Top ..... im „Haus des Lebens“, Unter der Leithen 1, 3341 Ybbsitz, im Folgenden kurz Bewohner genannt, andererseits

wie folgt:

### PRAAMBEL

#### 1.1

Das „ Haus des Lebens“ ist ein betreutes Mehr-Generationen-Wohnen.

#### 1.2

Im „Haus des Lebens“ soll älteren und jüngeren Bewohnern und Bewohnerinnen eine attraktive Möglichkeit geboten werden, ihr Leben selbstbestimmt, sinn- und freudvoll zu gestalten. Das Konzept sieht vor, dass den Bewohnern und Bewohnerinnen im Haus, im Besonderen den älteren Menschen aber auch jungen Familien und allen Menschen mit und bei Bedarf Unterstützung bei der normalen Alltagsbewältigung im Sinne einer aktivierten Nachbarschaftshilfe zukommt.

#### 1.3

Damit dieses aktive Zusammenleben der Hausgemeinschaft und die gegenseitige Unterstützung nachhaltig gewährleistet werden, ist die Anleitung und Koordination dieser Gemeinschaft durch eine eigene professionelle Wohnbegleitung erforderlich. Für die (anteilige) Finanzierung der Wohnbegleitung ist der Abschluss dieses Vertrages an den Abschluss des Mietvertrages verpflichtend gekoppelt.

Volksbank Alpenvorland: IBAN: AT84 4353 0202 8819 0000 BIC: VBOEATWWAMS  
Sparkasse NO Mitte West AG : IBAN: AT24 2025 6034 0000 133 BIC: SPSPAT21XXX  
UID: ATU 58788100

## 2. VERTRAGSDAUER

### 2.1

Das Vertragsverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### 2.2.

Der Wohnbegleitungsvertrag ist mit dem Mietvertrag betreffend die Wohnung Top ..... untrennbar verbunden und kann von dem Bewohner /der Bewohnerin nur gemeinsam mit diesem Mietvertrag aufgelöst werden. Das Betreuungsverhältnis endet jedenfalls mit dem Tag der Auflösung des Mietverhältnisses betreffend die Wohnung Top .....

### 2.3

Ansonsten kann das Vertragsverhältnis durch AGYL aufgekündigt werden, wenn

- die Wohnbegleitung aufgrund erfolgter Evaluierung des Projektes nicht aufrecht erhalten werden kann oder wird, dies frühestens ab 01.05.2019. AGYL verpflichtet sich diesbezüglich, den Bewohner/die Bewohnerin mindestens 2 Monate vor Auflösung schriftlich davon in Kenntnis zu setzen.
- die Bewohnerin/der Bewohner trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten schriftlichen Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 1 Monat mit der Zahlung des Entgelts in Verzug ist.

### 2.4.

Der Vertrag wird durch den Tod des Bewohners/der Bewohnerin aufgehoben. AGYL verpflichtet sich, den Rechtsnachfolgern des Bewohners/der Bewohnerin ein bereits im Voraus bezahltes Entgelt anteilig zu erstatten.

## 3. AUFGABEN UND LEISTUNGEN DER WOHNBEGLEITUNG

AGYL erbringt im Rahmen des Wohnbegleitungsvertrages nachstehende Basisleistungen in folgenden Bereichen:

### 3.1.

Auskunft und Beratung in Fragen des täglichen Lebens  
persönliche Besprechung bei Bedarf (1x wöchentlich)

**Dr. CHRISTINE RIESS**  
Rechtsanwältin & Mediatorin

3.2.

Organisation und Koordination betreffend Benützung der Gemeinschaftsräume (Aufenthaltsräume und Küche)

3.3

Allgemeine Beratung, Vermittlung und bei Bedarf Organisation

- in Angelegenheiten der Gesundheit, von Pflegemaßnahmen und therapeutischen Maßnahmen
- in Angelegenheiten von Dienstleistungen Dritter (Mobile Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Notruftelefon, Reinigung, Wäsche, Friseur, Fußpflege)
- in Angelegenheiten von Krankenbesuchen und ehrenamtlichen Besuchsdiensten
- In Zusammenhang mit Organisationen für Tages-, Kurz- und Übergangspflege
- in behördlichen Angelegenheiten
- in Angelegenheiten der Förderung von Kindern und jugendlichen MitbewohnerInnen

3.4

Vermittlung von Freizeitaktivitäten mit anderen Jugendlichen, SeniorenInnen, Organisationen, Ausbildungsstätten

3.5

Förderung der Mietergemeinschaft und des Zusammenlebens durch

- Organisation von gemeinsamen Freizeitaktivitäten der BewohnerInnen (1 x pro Monat)
- Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen
- Vernetzung der BewohnerInnen

3.6

Mediation bei Konflikten zwischen BewohnerInnen

#### 4. ENTGELT

4.1.

Der Bewohner verpflichtet sich für die Basisleistungen durch die Wohnbegleitung ein Entgelt zu entrichten. Das Entgelt beträgt € 55,00 pro Monat und Wohnung. Das Entgelt ist jeweils zum Monatsersten im Vorhinein auf das Konto bei der Raika in Ybbsitz, **AGYL Wohnbetreuung IBAN: AT 34 3290 6000 0431 6097** zu entrichten.

Bitte unbedingt als Verwendungszweck Name und Wohnung Top ..... angeben.

4.2.

**Dr. CHRISTINE RIESS**  
Rechtsanwältin & Mediatorin

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Entgelts vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria AG verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010. Die Verrechnung der Indexierung erfolgt am 15. Jänner eines jeden Jahres, Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die Indexzahl des Monat Oktober des Vorjahres.

Für die ersten 3 Betriebsjahre (Evaluierungsphase) wird auf eine Indexierung verzichtet, eine Indexerhöhung kommt somit erstmals im Jänner 2019 zum Tragen.

4.3.

Zusatzleistungen werden nach Ausmaß der Inanspruchnahme verrechnet.

Entgelte für von Dritten erbrachte und verrechnete Dienstleistungen sind von dem/der BewohnerIn direkt an die Erbringer dieser Dienstleistungen zu zahlen.

4.4.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist ein allenfalls verbleibendes Guthaben innerhalb von vier Wochen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses rückzuerstatten. Eine offene Forderung ist von dem/der BewohnerIn binnen zwei Wochen nach Vorschreibung zu begleichen.

Bei Vertragsbeendigung durch Ableben ist die Endabrechnung (Auflistung allfälliger Forderungen und Guthaben) der zuständigen Notarin/dem zuständigen Notar (Gerichtskommissarin/Gerichtskommissär) zu übermitteln.

## 5. PFLICHTEN DER BEWOHNERIN/DES BEWOHNERERS

Der Bewohner /die Bewohnerin hat seine/ihre vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Das sind:

- die Bezahlung des Entgelts wie im Vertrag (Punkt 4.) festgelegt,
- die gebotene Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen der Mitbewohnerinnen/Mitbewohner,
- der schonende Umgang mit den zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten samt Inventargegenständen,
- die Einhaltung der Hausordnung (siehe Anlage),
- die Einhaltung aller übrigen in diesem Vertrag ausdrücklich festgelegten Pflichten.

## 6. VERTRAGSÄNDERUNGEN

**Dr. CHRISTINE RIESS**  
Rechtsanwältin & Mediatorin

Mit Ausnahme der in Punkt 4.2. des Betreuungsvertrags geregelten einseitig zulässigen Entgeltveränderung (Wertsicherung des Entgeltes) bedürfen Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen zu ihrer Rechtswirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung mit der Bewohnerin/dem Bewohner.

#### 7. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ungültige Bestimmung wird durch eine andere Bestimmung ersetzt, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt am nächsten kommt.

Zur Kenntnisnahme:

Für den Verein AGYL:

Datum: .....

.....

Bewohner:

Datum: .....

.....

Postwurfsendung Projektpräsentation

Zugestellt durch Post.at

... endlich

*meine Traum-Wohnung*

gefunden!

**Projektpräsentation**  
**„Haus des Lebens“**  
**Betreutes Wohnen in Ybbsitz**  
mit fixer Wohnungsreservierung

Di, **30. Juni** 2015

ab 18:00 Uhr

Gasthof „Zum Goldenen Hirschen“  
Markt 9 | 334 | Ybbsitz



Unsere EXPERTEN beraten Sie gerne!

**WAV**

**02846 / 7015**

Wohnbauplatz I | 3820 Raabs an der Thaya  
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. „Waldviertel“



Wohnungen und Reihenhäuser in Miete (mit Kaufoption) | mehr auf: [www.waldviertel-wohnen.at](http://www.waldviertel-wohnen.at)

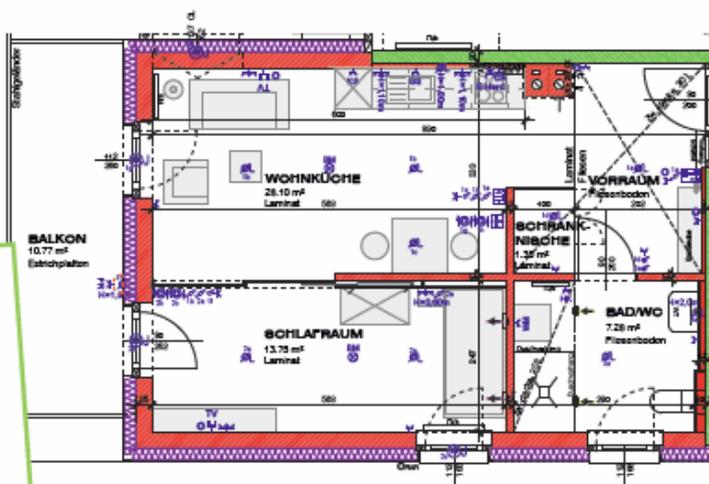
## WOHNUNGEN in YBBSITZ

### BETREUTES WOHNEN

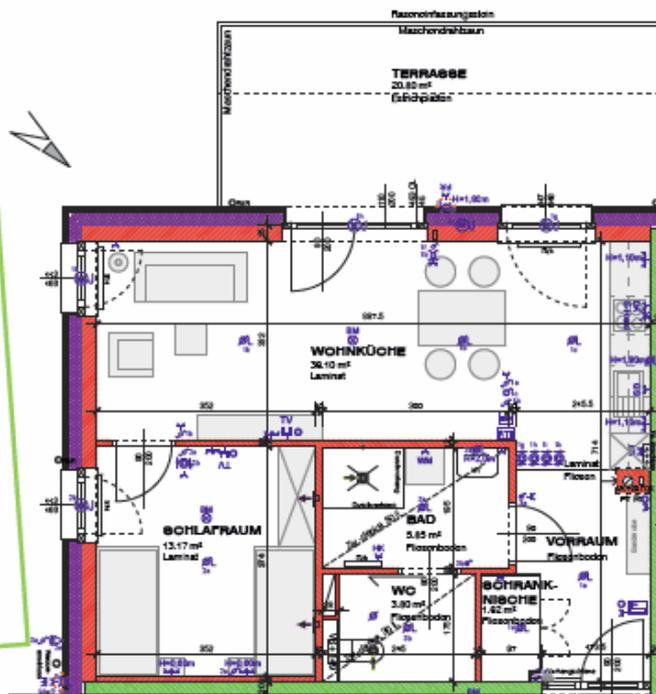
### „HAUS des LEBENS“

Unter der Leithen  
3341 Ybbsitz

- ✓ Miete
- ✓ 27 Wohnungen
- ✓ ca. 41 m<sup>2</sup> - 87 m<sup>2</sup> Wnfl.
- ✓ Terrasse / Balkon bzw. Loggia
- ✓ eigenes Kellerabteil
- ✓ Garagen-PKW-Abstellplatz
- ✓ Gemeinschaftsraum für soziale Aktivitäten
- ✓ großzügige Dachterrasse
- ✓ barrierefrei (z.B. Aufzug)
- ✓ Physiotherapiepraxis
- ✓ Büroräumlichkeiten Caritas (mit Tageszentrum)
- ✓ Räumlichkeiten Verein AGYL
- ✓ EKZ ca. 17 kWh/m<sup>2</sup>a > NIEDRIGENERGIEHAUS
- ✓ kontr. Wohnraumlüftung
- ✓ Förderung vom Land NÖ



Grundriss 2. Obergeschoß | Top 1 | ca. 50 m<sup>2</sup> Wnfl.



Grundriss Erdgeschoß | Top 2 | ca. 61 m<sup>2</sup> Wnfl.

✓ Wohnungskoordination  
durch den Verein AGYL



✓ In Zusammenarbeit mit der  
Marktgemeinde Ybbsitz



## Veranstungsablauf

- ✓ Begrüßung durch WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel) und Bürgermeister Josef HOFMARCHER
- ✓ Präsentation des Projektes durch Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang HOCHMEISTER
- ✓ Vorstellung Verein AGYL - Betreuungspaket (Wohnkoordination)
- ✓ Erläuterungen zu den Wohnbauförderungsrichtlinien
- ✓ Darstellung der Mietkosten im Detail
- ✓ Fragerunde

Im Anschluss an die Präsentationen erfolgt die Vergabe bzw. fixe Wohnungsreservierung für künftige Mieter - bitte wenden Sie sich hierfür an WAV-Verkaufsmitarbeiter Kurt LIBALL.

**Nützen Sie die Chance der noch freien Wohnungswahl und sichern Sie sich somit Ihr neues WOHLFÜHL-Zuhause!**

Visualisierung: Arch. DI Wolfgang Hochmeister



**Baubeginn Juli 2014**  
**bezugsfertig Frühjahr 2016**

Stand: Juni 2015



Mehr zum Betreuten Wohnen in Ybbsitz auf:  
**[www.waldviertel-wohnen.at](http://www.waldviertel-wohnen.at)**  
oder rufen Sie uns an: **02846 / 7015**



 Besuchen Sie uns  
auch auf Facebook!  
[www.facebook.com/wav.wohnen](http://www.facebook.com/wav.wohnen)



*Wir planen, bauen und verwalten ...*  
**... Sie *WOHNEN!***

Unsere **EXPERTEN** beraten Sie gerne!



**02846 / 7015**

**Wohnbauplatz I | 3820 Raabs an der Thaya**  
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. „Waldviertel“



Wohnungen und Reihenhäuser in Miete (mit Kaufoption) | mehr auf: [www.waldviertel-wohnen.at](http://www.waldviertel-wohnen.at)

Folder



# Haus des Lebens

Leben wie in einer Großfamilie

Eine neue gemeinschaftliche Wohnform in Ybbsitz



In Ybbsitz, einer idyllisch gelegenen Gemeinde mit 3600 Einwohnern, ist man überzeugt, dass alternative Wohnformen auch im ländlichen Bereich Zukunft haben: In absoluter Zentrumslage entsteht in Ybbsitz das "Haus des Lebens" in moderner Niedrigenergiebauweise mit 27 barrierefreien Wohnungen von 41m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>.

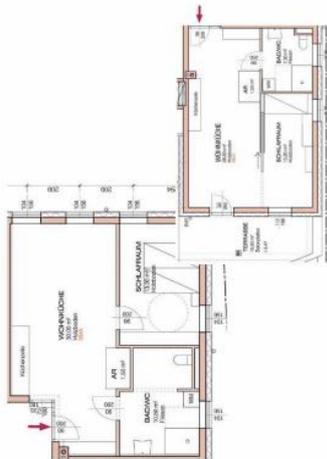


Noch freie Wohnungen!



Vergabe hat begonnen!

**ybbsitz**  
Stuhmiedezentrum



Mitten im Zentrum gelegen, bietet das „Haus des Lebens“ neben wohnungszugehörigen Terrassen und hauseigenen Grünflächen auch die Möglichkeit, in wenigen Gehminuten den Marktplatz, die Kirche, einen Arzt, verschiedene Gasthäuser und Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen.





Haus des Lebens

### Leben im Haus

Genau wie der Ort selbst soll auch das "Haus des Lebens" lebendig sein - die Begegnung der Menschen wird unter anderem durch einen großzügigen dreigeschoßigen Gemeinschaftsraum gefördert.

Das Haus bietet den Rückzugsort der eigenen Wohnung und gleichzeitig die Möglichkeit, aktiv am Leben in der Gemeinschaft teilzunehmen. Gegenseitige Nachbarschaftshilfe und das Miteinander aller Generationen werden aktiv gefördert und begleitet.

**Alt und Jung, Singles, Pärchen, Alleinstehende mit und ohne Kinder...**

**Alle sind Willkommen im Haus des Lebens!**

### Bezugsfertig im Sommer 2016

Die Wohnungen sind vom Land Niederösterreich großzügig unterstützt und deshalb für jeden leistbar. Die Miete ist abhängig vom Familieneinkommen und der Familiengröße. So kostet z.B. eine Mietwohnung mit 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche zwischen € 25,- und € 254,-.



### Wir sind offen...

Für alle Menschen, die gerne wie in einer zeitgemäßen Großfamilie leben und sich im Haus des Lebens einbringen möchten.

Für jene, die interessiert sind an gemeinsamen Aktivitäten und es vielleicht auch einmal zulassen können, Unterstützung von anderen anzunehmen.

### Wir kümmern uns...

Zwei Wohnkoordinatorinnen stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen als Ansprechpartnerinnen zur Verfügung. Sie organisieren unter anderem gemeinsame Aktivitäten und sorgen dafür, dass das Haus mit Leben gefüllt wird.



### Information und Bewerbung

Hr. Gerhard Lueger  
Gemeindeamt Ybbsitz  
gde.lueger@ybbsitz.at  
Telefon: 07443/86601-10

oder

Fr. Elisabeth Schasching  
Verein AGYL

schasching.elisabeth@gmx.at  
Telefon: 0680/1293540

Mehr Informationen auch unter [www.agyl.at](http://www.agyl.at)  
oder [www.facebook.com/agyl/ybbsitz](http://www.facebook.com/agyl/ybbsitz)

