

***Ein Gemeinschaftshaus
für ältere Menschen
(und andere)***

Zusammen wohnen, statt allein oder im Heim
Ein Konzept

(Stand 10/2017)

Inhalt:

1. Problemstellung.....	3
2. Forderungen.....	4
3. Die Bewohner.....	6
4. Rechtsform und Finanzierung.....	9
5. Beispiel eines Gemeinschafts-Hauses:.....	10
6. Alternativen:.....	12

1. Problemstellung

Früher war es für die Menschen selbstverständlich, ihr Leben lang in und mit einer Familie zu wohnen. Zuerst wohnte man bei den Eltern, dann gründete man selbst eine Familie und wohnte mit Frau und Kindern und wenn man alt war, lebten viele wieder bei und mit ihren Kindern. Manchmal trennte man sich gar nicht, sondern die Eltern machten die Hauptwohnung frei und zogen sich aufs „Altenteil“ zurück. Damit waren sie im Alter nicht allein und die nötige Pflege wurde meist von Kindern geleistet. Außerdem war die Nachbarschaft stabil, man kannte sich über lange Zeit und half sich in Notlagen.¹

An diesem Stil des Zusammenlebens haben sich die Wohnungen und Häuser orientiert. Eine Wohnung besteht für gewöhnlich aus einem großen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, mehreren kleineren Zimmern für Kinder und verschiedene Zwecke, einer Küche, Diele und Bad. Die einzelnen Wohnungen oder Häuser sind gegenseitig stark abgeschottet, es wird Wert auf Privatheit gelegt.²

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Form des Zusammen-Lebens aber stark verändert. Viele leben nicht mehr zusammen, sondern allein, viele Ehen scheitern, zurück bleiben Alleinerziehende und Singles. Im Alter bleiben die Menschen in ihren Häusern und Wohnungen allein, auch wenn diese längst zu groß geworden sind.

Die Kinder wohnen selten bei oder in der Nähe ihrer alten Eltern, dies bedingt schon die heute übliche und geforderte berufliche Mobilität. Damit sind sie auch nicht in der Lage, den Eltern bei Problemen zu helfen, sie zu pflegen oder ihnen Gesellschaft zu leisten. Und selbst wenn es örtlich möglich ist, sind viele damit überfordert.

Der Umzug in ein Heim um nicht allein zu sein und die nötige Unterstützung und Pflege zu bekommen, ist aber schwierig. Die Menschen hängen an ihrem gewohnten (!) Lebensraum und die Zimmer in Heimen sind meist zu klein, um einen Großteil des vorhandenen Gutes darin unterzubringen. Außerdem fürchten viele, daß ihnen in einem Heim zuviel Nähe zu anderen aufgezwungen wird, daß ihre Privatheit verlorengelht und sie ihre Selbstbestimmung verlieren. Abgesehen davon gibt es gar nicht genug Kapazität in den Heimen, um all die alleinstehenden Senioren unterzubringen. Freiwerdende Zimmer werden nach dem Grad der Pflegebedürftigkeit vergeben, wer nicht oder nur leicht gepflegt werden muß, muß lange auf ein Zimmer warten -und darf nicht wählerisch sein. Dazu kommen die hohen Kosten der Heim-Unterbringung. Auch von nicht pflegebedürftigen Bewohnern werden für kleine Zimmer „Hotelkosten“ von weit über 1000 Euro verlangt, ein Vielfaches dessen, was eine kleine Wohnung kostet. Diese Probleme werden im Zuge der demographischen Entwicklung (umgekehrte Alters-Pyramide) noch stark zunehmen.

Eine Lösung des Problems ist die Bildung von Wohn- oder Haus-Gemeinschaften.

Viele (nicht nur alte) Menschen würden gern ihr Allein-Wohnen beenden und mit Anderen zusammen leben. Allerdings wollen die Wenigsten so eng zusammenleben, wie es gewöhnliche Wohnungen erzwingen. In diesen sind die Zimmer zu klein, ungleich und schlecht abgeschirmt. Die gemeinsame Nutzung eines Bades/WC ist schon aus hygienischen Gründen problematisch, außerdem will niemand anstehen, wenn er „muß“.

Was gefordert wird, ist ein gleichwertiges und abgeschlossenes Zimmer für jeden Bewohner (bzw. eine kleine 2-Zimmer Wohnung für Paare), in dem eine ähnliche Privatheit und Ungestörtheit möglich ist, wie in einer Wohnung. Dazu ein eigenes kleines Bad, -zumindest WC. Die Gemeinschaftsräume müssen groß genug und zentral gelegen sein.³

1 Allerdings ist die „gute, alte Großfamilie“ vergangener Zeiten zum Teil ein Mythos. Auch früher hatten viele Menschen keine Kinder (mehr), da die Sterblichkeit junger Menschen allgemein hoch war und z.Z. die Gründung einer Familie eine Erlaubnis nötig war, die von der wirtschaftlichen Fähigkeit zu deren Ernährung abhing. Außerdem gab es auch früher schon den Zwang zur beruflichen Mobilität.

2 Genauer gesagt, ist dies das Modell der „bürgerlichen“ Wohnung. Zuvor war eher die Wohnküche als gemeinsame gute Stube für Familie und Gesinde und eine kleine Schlafkammer als einziger persönlicher Raum das Übliche, das Wohnen folgt(e) der Wirtschaftsform. Im Arbeiter-Milieu schottete man sich früher weniger ab, später orientierte man sich auch hier an der bürgerlichen Mentalität.

Diese Bedingungen können in den herkömmlichen, an der Familie ausgerichteten, Häusern und Wohnungen nicht erfüllt werden. Der Bestand kann nicht oder nur mit hohem Aufwand umgebaut werden. Nachträglich die Raumaufteilung zu ändern, Installation zu verlegen und Aufzüge einzubauen ist in der Regel sehr teuer und man muß Kompromisse eingehen und hat alte Bausubstanz. Manchmal finden sich Bauten für besondere Zwecke mit viel Platz und geeigneter Raumaufteilung (z.B. alte Schulen oder Behörden), aber meist wird der Neubau eines zum gemeinsamen Wohnens geeigneten Hauses vorzuziehen sein.

Leider orientieren sich die Bauherren und Stadtplaner bei Neubauten nach wie vor am Modell der alten Familien-Wohnung, daher gibt es fast keinen geeigneten Wohnraum für Gemeinschaften.

Dieses Konzept soll dazu beitragen, solche Häuser zu bauen. Da der Begriff „Wohngemeinschaft“ (WG) bereits von dem recht engen Zusammenleben in normalen Wohnungen belegt ist, soll er hier nicht weiter verwendet werden, statt dessen wird von „Hausgemeinschaft“ (HG)“ verwendet.⁴ Dieses Konzept beschäftigt sich vor allem mit Hausgemeinschaften für ältere Menschen (oder für Behinderte), da hier der Bedarf vordringlich ist. Aber diese Häuser sind selbstverständlich auch für jüngere geeignet, zumal sie im Alter für die Berücksichtigung der Barrierefreiheit o.ä. dankbar sein werden.

2. **Forderungen**

Welche Bedingungen muß ein geeignetes Haus erfüllen?

Zunächst muß jeder Bewohner einen eigenen privaten Raum haben, der es ermöglicht, sich von den anderen zurückzuziehen und der die gleiche Ungestörtheit und Privatheit wie eine normale Wohnung bieten kann. Dafür müssen Wände und Türen hinreichend schalldicht, Türen abschließbar sein. Der Raum muß groß genug sein, damit alle nötigen Möbel Platz finden, alle persönlichen Dinge untergebracht werden können und genug Bewegungsraum bleibt.

Der Raum muß insgesamt so gestaltet werden können, daß man sich längere Zeit darin aufhalten kann, ohne daß man sich beengt und eingesperrt vorkommt und einem „die Decke auf den Kopf fällt“, dafür sollten 35-40 qm (für eine Person) ausreichen. Wird der private Wohnraum zu groß, besteht die Gefahr, daß er wie eine normale Wohnung genutzt wird und sich die Bewohner genauso abkapseln, wie sie es in einem Mietshaus tun. Das ist aber nicht Sinn des Projekts, es kann auch nicht auf alle Wünsche Rücksicht genommen. Wer beansprucht, alle seine bisherigen Möbel und den ganzen Hausrat mitzunehmen, der sich im Laufe des Lebens angesammelt hat, muß sich schon überlegen, ob ihm diese Sachen wichtiger als das Leben in einer Gemeinschaft ist. Allerdings sollte es im Haus einen Lagerraum geben, indem einiges abgestellt werden kann, von dem man sich nur schwer trennt. Große Räume erhöhen auch die nötige Baufläche, was die Suche nach einem geeigneten Grundstück erschwert und dessen Kauf und den Hausbau teurer macht.

Der Wohnraum muß ausreichend hell und sonnig sein. Dazu bedarf es großer Fenster und einer sonnigen Lage. Nur Südseiten kann man freilich nicht realisieren, aber nur Nord darf es auch nicht sein. Natürlich sollte auch die Aussicht attraktiv sein, sei es nun Weitblick oder eine Garten-Landschaft. Allerdings wollen Menschen, die nicht mehr selbst in die Öffentlichkeit gehen können, gern am Leben draussen durch das Fenster teilhaben, daher wäre auch der Ausblick auf städtisches Leben o.ä. interessant.⁵

Unbedingt nötig ist ein eigenes kleines Bad (WC mit Dusche). Die gemeinsame Nutzung eines WCs ist selbst für jüngere Menschen problematisch, sei es aus hygienischen Gründen, sei es weil man dringende „Geschäfte“ nicht aufschieben kann oder will, bis das Klo frei ist. Bei älteren Menschen

³ Hier und im folgenden verweise ich auf eine empirische Hausarbeit zur Wohngemeinschaft im Alter, die ich im Rahmen meines Studium (Psychologie) angefertigt habe. Sie ist auf meiner Homepage (www.wernerrother.de) abrufbar.

⁴ Mit dem Begriff der Wohngemeinschaft (WG) wird heute noch oft die WG der jungen Menschen in den 60er und 70er Jahre der Studenten- oder Hippie- und „68“-Kultur verbunden, in der es freilich spezifische Lebensweisen gab. Ob dies eine Belastung darstellt oder nicht, hängt freilich von den eigenen Erfahrungen und Sichtweisen ab. Wohngemeinschaften wurden auch schon früher, insbesondere in der Lebensreform-Bewegung um 1900 erprobt, waren aber auch sehr kultur- und schichtspezifisch.

⁵ Bei der Raumgestaltung sollten weitere psychologische Erkenntnisse einbezogen werden, so hängt die Wahrnehmung der Raumgröße auch von der Raumform und der Farbgestaltung ab. Fenster sollten so groß sein, daß man auch im Sitzen heraussehen kann.

tritt dieses Problem verstärkt auf, wegen Verdauungsproblemen, Inkontinenz, o.ä. Auch das Waschen dauert länger. Es muß der Platz für Gehhilfen, Rollstuhl oder Helfer berücksichtigt werden.

Eine eigene Kochnische im Zimmer sollte möglich sein, aber keine richtige Küche. Gerade das Kochen und Essen in der Gemeinschaft sehr sinnvoll, aber es muß immer der Grundsatz gelten, daß niemand zur Gemeinschaft gezwungen sein darf. Wer sich sein Essen lieber selbst zubereiten will -oder Kaffee oder Tee kochen-, soll dies auf seinem Zimmer tun können.⁶

Ein Balkon ist nicht notwendig, aber zu begrüßen. Auch hier gilt: Eigentlich sollten sich die Bewohner auf einer gemeinsamen Terasse treffen, aber es darf keinen Zwang geben.

Alles weitere sind Gemeinschafts-Räume, der Wichtigste ist eine gemeinsame Wohnküche. Diese sollte das Zentrum des Hauses bilden. Hier muß genug Raum zur Verfügung stehen, damit alle Bewohner gemeinsam essen können und auch noch ein paar Plätze für Besucher da sind. Zum Kochen sollte es zumindest zwei Herde mit Arbeitsflächen geben. Es wird ein großer Kühl- und Gefrierschrank benötigt, in dem die gemeinsam gekauften Lebensmittel Platz finden, aber auch jeder noch ein privates Fach hat.

Außerdem wird ein gemeinsames Bad benötigt, das eine vollständig barrierefreie Ausstattung hat, so eine Badewanne, die einen seitlichen Einstieg hat. Benötigt wird auch ein Raum zum Waschen, Trocknen und Bügeln der Wäsche.

Was es weiter an Gemeinschafts-Räumen gibt, hängt von den Wünschen der Bewohner und dem Platz ab. Es sollten Räume eingeplant werden, die möglichst flexibel genutzt und gestaltet werden können, zum Beispiel TV-Raum, Bibliothek, Fitness-Raum, Sauna, Werkstatt, Gästezimmer.

Selbstverständlich muß das gesamte Haus barrierefrei sein. Bei mehreren Stockwerken muß es einen Aufzug, zumindest einen Treppenlift geben. Alle Gänge und Türen müssen breit genug für Rollstühle sein. Schwellen und sonstige „Stolperfallen“ müssen vermieden werden. Alle Treppen müssen mit Handlauf versehen sein. Für Sehbehinderte soll an ausreichende Beleuchtung und Kontraste zur Orientierung gedacht werden.

Einen Garten sollte das Haus auch besitzen. Dieser ist besonders für Bewohner wichtig, die nicht mehr mobil genug sind, um in einem Wald oder Stadtpark spazieren zu können. Auch ist Pflege eines Garten eine psychisch sehr wertvolle Tätigkeit. Läßt sich dieser örtlich nicht realisieren, sollte ein Wintergarten vorgesehen werden.⁷

Da ältere Menschen oft in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und womöglich auch kein Auto (mehr) fahren können, sollten Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe sein. Auch Orte für soziale Kontakte (Cafes, Veranstaltungen, Parks) sollten gut erreichbar sein. Eine Lage direkt im Stadtzentrum ist freilich selten Platz für die Errichtung eines solchen Hauses vorhanden, es muß auch Rücksicht auf den Ruhebedarf (Verkehrslärm usw.) genommen werden. Abseits vom Stadtzentrum gibt es oft auch noch Geschäfte, Praxen o.ä. und immer wieder ein paar Baulücken oder abrißreife Häuser. Eine abgelegenen Wohn-Siedlung ist als Standort wenig geeignet, vor allem wenn es dort keine Versorgung mit dem alltäglichen Bedarf gibt. Auch ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu berücksichtigen.

6 Für demente Bewohner müssen bei Bad und Küche Einschränkungen wegen Selbstgefährdung (Verbrennungen, ..) gemacht werden.

7 In psychologischen Experimenten hat schon die Pflege einer einzelnen Pflanze den Gemütszustand alter Menschen stark verbessert.

3. Die Bewohner

Dieses Konzept ist in erster Linie für ältere Menschen gedacht, da diese irgendwann hilfsbedürftig werden und spätestens nach dem Tod des Partners allein leben. Außerdem sind bestehende Häuser meist nicht genügend barrierefrei. Manche sind dann ohne Hilfe kaum noch in der Lage ihre Wohnung zu verlassen.

Aber freilich sind solche Häuser auch gut für jüngere Menschen geeignet, die nicht allein leben wollen, alt werden sie von selbst. Auch Paare könnten sich in solchen Häusern wohlfühlen, freilich müssen sie bereit sein, sich in die Gemeinschaft zu integrieren. Hier müßte ggf. etwas mehr Raum zur Verfügung gestellt und der Schlafräum getrennt werden. Es sollten flexible Raumkonzepte und Techniken zum Einsatz kommen, bei denen die Zwischenwände ohne großen Aufwand geändert und das Bad als Modul eingefügt werden kann.⁸

Für Familien (soll hier heißen: Eltern mit Kinder) ist dieses Konzept weniger geeignet. Zwar wäre es ein interessantes Wohn- und Lebensmodell, wenn bereits ganze Familien das Zusammen-Leben erproben würden und die Kinder in diesem Geist aufwachsen, aber dafür müßten die Häuser anders gestaltet werden. Die Kinder brauchen eigene Räume, deren Größe und Gestalt dem Alter angepasst sein muß. Für kleinere Kinder wäre ein gemeinsames Spielzimmer nötig, sie könnten auch gemeinsam schlafen, ab der Schule wird ein Zimmer zum Lernen benötigt, ab der Pubertät ein eigener privater Raum. Häuser, die dem gerecht werden, müßten eine sehr flexible Raumaufteilung haben, durch verstellbare Wände, zustellbare Container. u.ä. Das ist eine architektonische Herausforderung.

Daher eignet sich dieses Modell auch nicht direkt als „Mehr-Generationen“-Haus, wie es oft gefordert (und gefördert) wird. Eigentlich ist jedes normale Mietshaus ein Haus, in dem mehrere Generationen leben, aber eben meist eher neben- als miteinander. Teils ist dies durch die Form der geschlossenen Wohnungen und dem Fehlen von Gemeinschaftsräumen bedingt, teils aber auch durch die verschiedenen und sich teilweise widersprechenden Bedürfnisse (z.B. Ruhe) und dem anderen Lebensrhythmus. Beim Zusammenleben mehrerer Generationen entsteht mit Sicherheit ein höherer sozialer Streß, denn Kommunikation zwischen Menschen ist immer ein sehr komplexer Vorgang, der die kognitiven Kapazitäten umso mehr fordert, je mehr Menschen zusammenkommen, aber auch je unterschiedlicher deren Kommunikationsstil ist. Dieser ist aber vor allem von der Kultur geprägt, in der man aufwächst, weshalb dann schnell eine Überforderung eintreten kann, die Rückzug und Abschottung zur Folge haben kann. Das heißt nicht, das ein harmonisches Zusammenleben von mehreren Generationen nicht gelingen kann, aber man muß sich der Probleme und Risiken bewußt sein und sich solchen Dingen langsam nähern und darf nichts erzwingen wollen.

Dieses Konzept sieht zwar die gegenseitige Hilfe der Bewohner vor, sie dürfen aber auch nicht überfordert werden. Es geht in erster Linie darum, daß niemand alleine ist und man sich gegenseitig bei der Bewältigung des Alltags unterstützt, z.B. durch gemeinsame Einkäufe, Arbeit in Haus und Garten, handwerkliche Tätigkeiten.

Es kann niemandem zugemutet werden, zur ständigen Pflegekraft für seine Mitbewohner zu werden. Aus einer anfänglichen Freiwilligkeit wird dann schnell eine soziale Pflicht, der man sich nicht mehr entziehen kann und die das eigene Leben zu sehr einschränkt. Außerdem ist es auch für Pflegebedürftige nicht zumutbar, von Laien betreut zu werden, sie haben Anspruch auf ein Mindestmaß von medizinischer Ausbildung und professionellen Fähigkeiten.⁹

Daher muß die eigentliche Pflege bei Bedarf zunächst von ambulanten Diensten geleistet werden, sind mehrere Personen pflegebedürftig könnte ggf. eine eigene Pflegekraft eingestellt werden. Hierbei muß auf eine strikte rechtliche und finanzielle Trennung von Pflege und Wohnen geachtet werden, da ansonsten das Heimpflegegesetz greift.

⁸ In meiner eigenen Untersuchung hat sich eine große Mehrheit dafür ausgesprochen, mit Menschen verschiedenen Alters zusammenzuleben. Auch die Nachbarschaft sollte gemischt sein.

⁹ In meiner Befragung haben viele die Pflege anderer abgelehnt, was aber deutlich vom Geschlecht abhing. Vor allem Männer wollten niemand anderen pflegen (oder trauen es sich nicht?)

Eine Sonderfall ist es, wenn mit einer pflegebedürftigen Person auch ein Betreuer einzieht, meist wird dies ein Partner oder Kind sein.

Wenn mehrere solcher Patient-Betreuer Paare im Haus wohnen, ergibt sich eine besondere Situation. Die Betreuung von Angehörigen ist oft dermaßen streßreich, daß die Betreuer selbst bald Hilfe benötigen, vor allem psychischer Art. Wenn mehrere solcher Paare in einem Haus zusammenleben, ergibt sich eine besonders ergiebige „win-win“-Situation: Die Betreuer unterstützen sich gegenseitig, - körperlich, zeitlich und psychisch. Sie tauschen Erfahrung aus und können es sich endlich wieder leisten, das Haus längere Zeit zu verlassen, ohne ständig in Sorge sein zu müssen und vielleicht sogar wieder einmal Urlaub machen. Sie können sich darauf verlassen, daß die Mitbewohner sich zuverlässig und kompetent um ihren Angehörigen kümmern. Deren Mehrbelastung wird durch die wechselseitige Unterstützung ausgeglichen. Und natürlich ist auch für die kranke Person das Zusammenleben mit Anderen ein großer Gewinn. Sie hat mehr sozialen Kontakt, ihr kann besser geholfen werden. Außerdem wird das ständige Angewiesensein auf eine andere Person als Abhängigkeit empfunden, das kann sich dazu steigern, daß sie sich von ihrem Betreuer bevormundet, terrorisiert und ausgeliefert fühlt und mit Aggression antwortet. Diese Probleme würden sich in so einem Haus stark mildern.

Anzahl

Nun stellt sich die Frage, wie viele Menschen in einer Gemeinschaft zusammen leben sollten. Sind es nur wenige (etwa 2-5), so besteht die Gefahr, daß sich die Charaktere und Interessen zu wenig ausgleichen. Zwei Menschen, die sich nicht mögen, deren Lebensart und Gewohnheiten zu unterschiedlich sind, haben für ein Zusammen-Leben keine Basis. Bei 3 kann es sein, daß sich 2 gut verstehen, dann fühlt sich die 3. Person aber umso mehr isoliert. Je mehr Personen zusammenkommen, umso mehr kommt es zur Vielfalt und damit zum Ausgleich des Verhalten und die Chance zur Integration. Dann wird auch jemand dabei sein, der gute soziale Kompetenzen hat und die Fähigkeit hat, Konflikte beizulegen und als sozialer Kitt wirkt.

Wird die Zahl der Bewohner aber zu groß (z.B. 10 und mehr), dann wird die Gruppe zunehmend in Untergruppen zerfallen. Dies ist ein soziales Prozeß, der immer einsetzt. Diese Untergruppen (Cliques) stehen untereinander in Konkurrenz um Ressourcen, z.B. der zeitlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Dies kann dann in einen regelrechten Krieg zwischen diesen Gruppen münden.¹⁰

Mit einer zu großen Zahl steigt auch die Gefahr, daß Einzelne isoliert dastehen, denn es kommt zu einer Verantwortungs-Diffusion. Niemand fühlt sich in einer großem Gruppe mehr dafür verantwortlich, einzelnen Personen beizustehen, sie zu integrieren oder Probleme zu lösen. Außerdem ziehen sich die Menschen immer mehr zurück, je mehr sie von der sozialen Situation überfordert werden. Das Zusammenleben mit anderen Menschen kostet immer „psychische Energie“, da man sich auf deren Kommunikation und Bedürfnisse einstellen, ihre Eigenarten ertragen und selbst Rücksicht nehmen muß. Schon die Anwesenheit anderer allein steigert die wahrgenommenen Reize und führt zur Belastung. Irgendwann ist für jeden der Punkt erreicht, an dem er sich überlastet fühlt und der Situation durch Rückzug entflieht. Außerdem wird sich das Zusammenleben vieler komplexe Regelungen erfordern und letztlich in einem Apartmenthaus mit dem Angebot einiger Gemeinschaftsräume münden. Ob sich dies dann noch von dem üblichen anonymen Nebeneinander der Mietshäuser unterscheidet, ist fraglich.

Es sollen also nicht zuwenig und nicht zuviel Bewohner sein. Eine objektiv beste Anzahl gibt es nicht, denn was als zu viel oder zu wenig empfunden wird, hängt vom Charakter des Einzelnen ab. Ich würde ein Haus zwischen 6-8 Bewohner bevorzugen.¹¹

¹⁰ Hier sei auf die Ferienlager-Untersuchungen von Sherif verwiesen

¹¹ Das bestätigt auch meine Befragung

Nun dürfte der Wunsch nach solchen Wohnformen steigen, so daß größere Anlagen gebaut werden müßten. Hier sollten dann jeweils 6-8 Bewohner eine Wohneinheit mit eigenem Zugang oder auf einer Etage bilden. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie Waschküche, Abstellräume, u.ä. können dann freilich für eine größere Gruppe zur Verfügung gestellt werden. Mit der Größe von Anlagen zum gemeinschaftlichen Wohnen steigt die Möglichkeit, attraktive Angebote zur Verfügung zu stellen (Sauna, Pool, Cafe,), inwieweit der Zugang beschränkt oder gar öffentlich zugänglich sein sollte, hängt dann von der Verwendung ab.

An dieser Stelle soll auf das wichtige Konzept der „Halböffentlichkeit“ hingewiesen werden, daß leider beim Bau von großen Mietshäusern und Siedlung noch immer kaum berücksichtigt wird, obwohl es der Psychologie schon lange bekannt ist: Der rein private Raum der Wohnung sollte nicht abrupt in einen öffentlichen Raum eines viel benutzten Treppenhauses oder Eingangsbereichs übergehen, sondern es sollen Übergänge geschaffen werden. Denn wer beim Verlassen seiner Wohnung sofort in einen öffentlichen Bereich kommt, der allgemein zugänglich ist und keine Markierung eines Besitzes trägt, wird sich dort nicht wohl fühlen, der Raum lädt nicht zum Verweilen auf und es kommen dann auch kaum Kontakte mit Nachbarn zustande. Dann werden sich die Bewohner in ihren Wohnungen abriegeln. Solche Räume sind dann von Vandalismus oder Inanspruchnahme von Gruppierungen gefährdet¹² und werden noch unattraktiver und als bedrohlich empfunden. Dies führt zu stärkerer Abkapselung der Bewohner. Daher sollten die Bereiche zwischen den Wohnungen und dem öffentlichen Raum (Treppenhäuser, Eingänge, Höfe) wohnlich gestaltet und von den angrenzenden Bewohner als ihr Territorium markiert und gepflegt werden (durch Bilder, Pflanzen, kleine Möbel,...).

Dies sollte auch bei gemeinschaftlichem Wohnen beachtet werden, indem der Übergang vom rein privaten über den gemeinsamen bis zum öffentlichen Bereich fließend gestaltet wird.

¹² Solche Räume werden als herrenlos betrachtet und können von anderen besetzt werden. Das „broken windows“-Effekt besagt, daß Beschädigungen, die nicht sofort beseitigt werden, zu weiteren Beschädigungen einlädt und der Vandalismus eskaliert. Graffiti sind Anzeigen von Jugendlichen, daß dieses Territorium ihnen gehört. Werden sie geduldet, wird dieser Besitzanspruch bestätigt.

4. Rechtsform und Finanzierung

Daß die künftigen Bewohner ein geeignetes Haus als Eigentümer-Gemeinschaft selbst bauen und finanzieren ist schwierig. Da es bislang kaum Vorlagen oder gar Fertighaus-Angebote gibt, müßten die Interessenten zunächst eine zuverlässige Planung bei einem Architekten in Auftrag geben, damit die Kosten ermittelt werden können. Dies verursacht erhebliche Kosten, die auch getragen werden müßten, wenn sich das Projekt als nicht realisierbar herausstellt. Viele können sich die nötige Eigenbeteiligung nicht leisten, zumal es für Ältere schwer sein kann, noch einen Baukredit zu bekommen. Aber auch wenn die Finanzierung möglich ist, sind Eigentumswohnungen nicht zielführend. Denn deren Eigentümer hätten das alleinige Recht darüber zu entscheiden, wer einziehen darf und wie hoch die Miete ist, die Mitbewohner hätten hierauf keinen Einfluß. Damit wäre auch die Gefahr verbunden, daß das Projekt zur Geldanlage mit Profitmaximierung verkommt. Außerdem müssen die meisten Entscheidungen in Eigentümerversammlung einvernehmlich getroffen werden, das kann wichtige Veränderungen blockieren und ist nicht unbedingt demokratisch.

Solche Wohnformen sollten von Bauträgern errichtet und betrieben werden, die eine soziale Bindung haben. Hier kommen Stadtbaugesellschaften in Betracht, aber auch gemeinnützige Organisationen, die Erfahrung auf diesem Sektor haben, z.B. Caritas oder Diakonie, die ja auch Seniorenheime betreiben. Solche Träger könnten dann zwar auch gleich eine ggf. nötige Pflege anbieten, allerdings muß auch hier die Pflege und das Wohnen getrennt werden, da es sich ansonsten um ein Heim handelt und hohe Kosten anfallen dürften. Die Miete für den Wohnraum sollte sich auf jeden Fall auf ortsüblichem Niveau bewegen.

Eine attraktive Möglichkeit ist die Gründung einer Genossenschaft. Genossen, die mit ihren Einlagen den Bau des Hauses finanzieren, können Bewohner und Anleger sein. Der Gewinn aus den Mieteinnahmen wird dann im Verhältnis zu den Einlagen ausgeschüttet. Zusätzlich können Rücklagen gebildet und weitere Einlagen geworben werden, mit denen weitere Häuser gebaut werden können. Durch die Satzung der Genossenschaft kann die Auswahl der Mieter und die Höhe der Mieten sozialverträglich geregelt werden, den Mitbewohnern können Mitspracherechte eingeräumt werden. Die Angelegenheiten der Genossenschaft werden demokratisch entschieden. Allerdings ist eine Genossenschaft etwas aufwändig: Eine Genossenschaft muß Mitglied in einem Verband sein, der die Bilanz jährlich prüft. Das kostet Geld, vor allem ist eine professionelle Buchführung nötig. Für ein einzelnes Haus dürfte dieser Aufwand zu groß sein, es sei denn es ist nur der Start für mehrere Häuser. Man kann aber auch versuchen, sich einer existierenden Wohnbau-Genossenschaft anzuschließen.

Das größte Problem einer Genossenschaftsgründung dürfte es sein, genug Kapital einzuwerben, bevor reelle Angebote gemacht werden können. Hier wäre es hilfreich, wenn sich Kräfte beteiligen, die das nötige Kapital vorschießen können, das dann mit dem Wachsen der Genossenschaft wieder herausgezogen werden kann. Insbesondere Städte (bzw. deren Stadtbaugesellschaften), Sparkassen und andere kommunale oder gemeinnützige Organisationen sollten die Starthilfe für solche zukunftsweisenden und sozialen Projekte geben

Es wird oft geraten, daß die Bewohner ihrer Gemeinschaft eine eigene Rechtsform geben, z.B. als Verein.¹³ Dies ist besonders ratsam, wenn das Haus oder die Wohnung insgesamt gemietet wird, denn ansonsten hängt der Mietvertrag nur an einer Person. Werden die Wohneinheiten einzeln vermietet oder sind die Bewohner selbst Eigentümer ist dies nicht nötig. Allerdings sollten auch hier die gemeinsamen Angelegenheiten geregelt und schriftlich fixiert werden, zum Beispiel Verpflichtung zum Führen des gemeinsamen Haushalts (Putzen, aufräumen), Einzahlungen in eine Gemeinschaftskasse, Schadensersatz bei Beschädigungen, Besuche, Tierhaltung usw. Hierzu eine Rechtsform zu gründen ist zu empfehlen, damit die Vereinbarungen notfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden können.

¹³ Näheres hierzu in der Broschüre „Wegweiser zur Gründung und Gestaltung von Seniorengenossenschaften“ und „Selbstbestimmt leben in ambulant betreuten Wohngemeinschaften“ der Bayerischen Staatsregierung.

5. Beispiel eines Gemeinschafts-Hauses:

Hier soll ein Beispiel gezeigt werden, wie ein geeignetes Haus für so ein Wohnprojekt aussehen könnte. Es wird von 8 Bewohnern ausgegangen, hier einzelnen Personen. Für Paare könnten die Apartments etwas vergrößert und in Wohn- und Schlafraum abgeteilt werden.

Das Zentrum des Hauses bildet eine geräumige Wohnküche. Hier muß genug Platz für Koch- und Arbeitsflächen sein, damit 2 Mahlzeiten gleichzeitig zubereitet werden können, es wird ein großer Kühlschrank und ein Vorratsraum oder -schränke benötigt, indem die gemeinsamen (aber auch private) Lebensmittel gelagert werden können. Alle Bewohner müssen Platz zum gemeinsamen Essen und Aufenthalt finden, wobei noch ein paar Besucher berücksichtigt werden sollten.

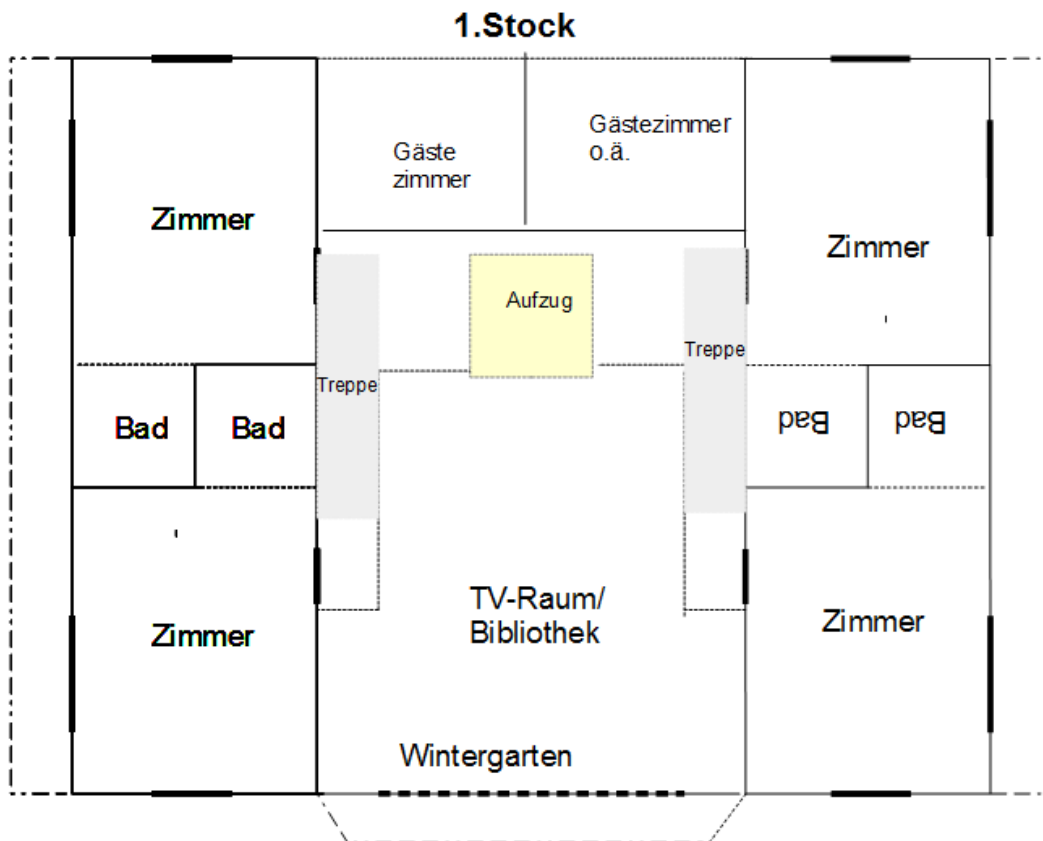
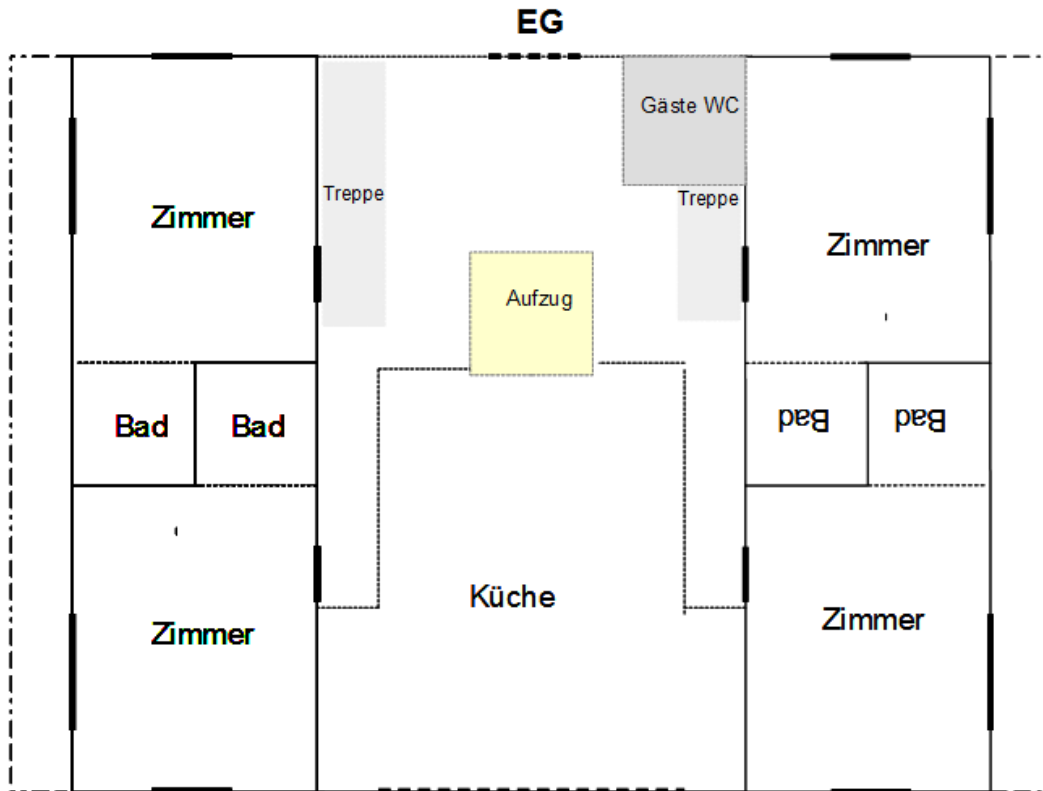
Diese Küche öffnet sich an der Südseite auf eine Terasse und den Garten. Auf der Nordseite befindet sich der Hauseingang mit einer Diele, in der eine Garderobe für Schuhe und Strassenkleidung Platz findet, Postfächer für die Bewohner und eine Gästetoilette.

Je zwei Zimmer sind an der Ost- und Westseite angeordnet, jedes 35-40qm groß und mit kleinem Bad (WC/Dusche) und einem Balkon ausgestattet. Diese Balkone könnten durchgehend gestaltet sein („Laubengang“) und Ausgänge zum Garten haben. An den Wänden zu den Bädern sind Wasseranschlüsse im Zimmer vorgeleistet, damit die Bewohner sich dort eine kleine Küche einrichten können. Zwischen den Zimmertüren und der Küche/ Diele befindet sich ein Gang, der so gestaltet ist, daß die Zimmer hinreichend gegen unerwünschte Geräusche oder Beobachtung abgeschottet sind, ohne daß Barrieren zu den Gemeinschaftsflächen entstehen. Zwischen 2 benachbarten Zimmern könnte man eine Tür einplanen, z.B. um die Bildung einer Wohnung für verwandte oder pflegende Personen zu ermöglichen. Diese Türen müssen freilich ansonsten verschlossen und versteckt werden können und dann auch schalldicht sein.

So ein Haus auf nur einer Ebene zu errichten, würde zuviel Fläche erfordern, daher ist ein 2. Stock und ein Keller vorgesehen. Da das Haus völlig barrierefrei sein soll, ist ein Aufzug (zumindest ein Treppenlift) nötig. Dieser könnte in der Mitte angeordnet werden. Die Treppen sollen breite Stufen und gut faßbares Geländer haben. Sie dürfen nicht zu steil sein und sollten so gebaut werden, daß ggf. Stürze möglichst glimpflich abgehen.

Der Raum in der Mitte des 1. Stocks kann als Bibliothek, Wintergarten, o.ä. genutzt werden, wobei auf ausreichenden Schallschutz zu den Zimmern geachtet werden muß. In einem Dachgeschoß könnten 1-2 Gästezimmer o.ä. Platz finden, für diese wäre aber wohl auch noch genug Platz im 1. Stock.

Im Keller findet die Haustechnik Platz (Heizung o.ä.) und ein Raum zum Wäschewaschen und Trocknen. Außerdem sollte hier ein geräumiges Bad mit barrierefreier Wanne eingerichtet werden. Wünschenswert wäre auch ein Fitnessraum, Sauna, Abstellraum, Werkstatt o.ä. Da diese Kellerräume beliebig angeordnet werden können, wurden sie hier nicht eingezeichnet.



(Zeichnung ohne Anspruch auf Maßstäblichkeit).

6. Alternativen:

Kleinhaus-Siedlungen / Senioren-Dörfer:

Es existieren in Deutschland bereits einige „Senioren-Dörfer“, bei denen die Bewohner nicht in größeren Häusern, sondern in eigenen kleinen Häusern nebeneinander wohnen, ohne Abgrenzung von Zäunen und mit gemeinsamen Anlagen. Es gibt eine „tiny-house“ Bewegung, bei der der eigene Wohnraum auf das Nötigste beschränkt wird und dafür mehr Raum gemeinschaftlich genutzt wird. Solche kleinen Häuser können z.B. „Mobilheime“ sein, das sind kleine Häuser, die samt allen nötigen Installationen im Werk gefertigt, auf Sattelschleppern angeliefert und auf Streifenfundamente gestellt werden. Diese können dann auch versetzt werden oder man kann mit ihnen umziehen. Da es nur eine Ebene gibt, ist solches Wohnen ohnehin barrierefrei.

Diese Art des gemeinsamen Wohnens ist vor allem für Menschen attraktiv, die gern ihr eigenes, individuelles Haus mit Freiraum rundum haben und lieber in ruhiger Natur als in der Stadt wohnen. Ein Vorteil ist, daß nur ein geeignetes Gelände zur Verfügung stehen muß, das Haus kauft jeder selbst, wobei diese Häuser recht preisgünstig sind, man bekommt sie ab etwa 50 000 Euro.

Der Nachteil einer solchen Siedlung ist freilich, daß viel Fläche benötigt wird, damit kann sie nur am Stadtrand, bei einem Dorf oder in völlig freiem Gelände realisiert werden. Dort gibt es aber keine Versorgung mit Lebensmitteln, Ärzten, Apotheken, usw. Allerdings läßt sich dies durch den Aufbau eigener Läden kompensieren, diese könnten dann von Rentner ehrenamtlich betrieben werden. Außerdem lassen sich Fahrdienste zum Einkauf in die Stadt organisieren. Für pflegebedürftige Menschen müßte allerdings ein Pflegedienst in erreichbarer Nähe sein oder integriert werden.

Solche „Klein(st)haus-Siedlungen“ haben es noch schwer mit den nötigen Genehmigungen durch die Gemeinden. Solchen ungewohnten Wohnformen wird oft eine Absage erteilt, obwohl diese Form des Wohnens weit platzsparender und ökologischer ist, als die üblichen Einfamilien-Häuser mit abgegrenztem Grundstück und Strassennetz.

Betreutes Wohnen:

Bei Angeboten des „Betreuten Wohnens“ kann es sich um verschiedene Modelle handeln. Wenn die Betreuung im Sinne von Pflege inklusive ist, unterliegt die Wohnanlage dem Heimgesetz und muß entsprechend professionell ausgestattet und betrieben werden. Dies dürfte sich dann auch in den Mietpreisen niederschlagen, so daß solches Wohnen nur für wirklich pflegedürftige Personem sinnvoll ist.

Bleibt die Betreuung unterhalb der Schwelle der Pflege, dann gibt es allenfalls einen erweiterten Hausmeister-Dienst. Nötige Pflege muß dann jeweils von externen Diensten bezogen werden, z.B. einem ambulanten Pflegedienst. Eine eigene Pflegestation dürfte nur bei sehr großen Anlagen wirtschaftlich realisierbar sein.

Auf jeden Fall sollten auch solche Wohnanlagen Gemeinschaftsräume enthalten, denn auch die beste Pflege oder Betreuung kann die Geselligkeit einer Gemeinschaft nicht ersetzen.

Es fragt sich auch, ob jüngere Senioren (55+) in solchen Einrichtungen überhaupt aufgenommen werden oder es für sie attraktiv ist. Wenn nicht, fehlt zum einen eine Mischung aus Menschen verschieden Alters und Kompetenzen, zum anderen ist es dann nicht möglich, frühzeitig in so eine Wohnanlage zu ziehen, um „zu Hause“ alt zu werden.

© Werner Rother, M.A.
Sulzbach-Rosenberg, Oktober 2017
Werner.Rother@email.de

Dieses Konzept darf ohne Veränderungen frei verteilt werden. Die aktuellste Version ist auf <http://www.wernerrother.de/wohnen/Konzept%20Hausgemeinschaft.pdf> herunterladbar.