

# Selbständige Senioren

Das neue barrierefreie Wohnzentrum Ettal am Starnberger See schützt die Privatsphäre der Bewohner

Von Sebastian Hepp

„Land voraus – Neues Wohnen außerhalb der Metropolen“ lautete das Thema des Wohnprojektetages Bayern 2011, den die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern unlängst in Kooperation mit der Bayerischen Architektenkammer veranstaltete. Auch in den ländlichen Regionen Bayerns, so ein Schwerpunktthema der Veranstaltung, sei das Wohnen durch den Strukturwandel, demographische Veränderungen und die energetischen Herausforderungen im Umbruch.

Ein Beispiel für barrierefreies Wohnen im Alter mit sozialer Unterstützung ist das Wohnzentrum Ettal in Berg am Starnberger See. Das im März dieses Jahres fertiggestellte, aus drei Häusern mit insgesamt 26 Mietwohnungen bestehende Ensemble befindet sich am Ortsrand der Gemeinde. Umgeben ist es überwiegend von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Sattel- und Walmdächern. Die Gemeinde Berg erkannte schon früh den Bedarf an einer speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnittenen Wohnform und leitete gemeinsam mit dem Verband Wohnen im Kreis Starnberg die Planung einer altersgerechten Wohnanlage mit Betreuungseinrichtung in die Wege. Nachdem sich ein geeignetes Grundstück gefunden hatte, wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs der Entwurf der Architekten Schinharl Höss Amberg aus München für die Planung und Umsetzung des Projekts ausgewählt.

„Die Wohnungen sind überwiegend öffentlich geförderte, sie entsprechen den Anforderungen der Förderrichtlinien der Regierung von Oberbayern“, berichtete Brigitte Servatius, Vorsitzende des Verbandes Wohnen im Landkreis Starnberg und Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Gauting. So seien die Räumlichkeiten und das Wohnumfeld baulich und technisch den Bedürfnissen der älteren Bewohner angepasst, barrierefrei und zum Teil auch rollstuhlgerecht erstellt worden. Und die Sozialstation im Erdgeschoss gewährleiste eine optimale Betreuung der Bewohner. „Ins Altersheim geht man im Durchschnitt mit 85 Jahren“, sagte Servatius. Eine altersgerechte und barrierefreie Einrichtung wie das Wohnzen-



trum Ettal sei in vielen Fällen eine gute Alternative zum Umzug ins Altersheim. „Altersgerechtes Wohnen ist allerdings nicht gleichbedeutend mit betreutem Wohnen in einem Pflegeheim“, stellte sie klar. Vielmehr biete sich den Bewohnern bei einem Wohnzentrum nur die Möglichkeit, auch die Pflegeangebote der Sozialstation in Anspruch zu nehmen.

Die Gesamtkosten der Wohnanlage in Berg bezifferte Servatius auf circa 4,5 Millionen Euro, den Förderbetrag von Seiten des Landkreises auf 1,5 Millionen Euro. Die Mietpreise im Wohnzentrum Ettal liegen nach ihren Angaben bei den geförderten Wohnungen zwischen 4,75 und 6,75 Euro pro Quadratmeter. „Die nicht geförderten Wohnungen mit Mieten von 8,50 Euro pro Quadratmeter bekommt man auch unter die Leute“, ergänzte Servatius in Anspielung auf die zahlreichen gut betuchten Bürger im Kreis Starnberg.

Laut Architekt Michael Amberg dient die Betreuungseinrichtung im Erdgeschoss nicht nur den Bewohnern, sondern auch der Gemeinde Berg als soziales Zentrum für die ältere Generation. Der Sinn einer solchen Regelung steht für ihn außer Frage, da vor allem kleinere Gemeinden im ländlichen Bereich, die über keine stationären Langzeitpflegeeinrichtungen verfügten, auf ein breites



Angebot ortsnahe ambulanter Pflegeleistungen angewiesen seien. In den vergangenen fünf Jahren habe sein Architekturbüro mehr als 300 altersgerechte Wohnungen in Bayern realisieren können, berichtete der Architekt.

Das Wohnzentrum Ettal in Berg habe sich in das Ortsbild der Gemeinde mit ihrer kleinteiligen Bebauung gut eingefügt, ergänzte er. Die drei jeweils dreigeschossigen Häuser mit ihren nach Südwesten ausgerichteten Wohnungen würden ein prägnantes Ensemble bilden und seien in das Gelände harmonisch eingebunden. Die Anordnung der Baukörper ermögliche ein hohes Maß an Privatsphäre in den Wohnungen, die Ausblicke in grüne Freibereiche eröffnen würden.

*Für mehr Miteinander soll die Bauweise des Wohnzentrums sorgen – die Architekten haben die Eingangsbereiche der Wohnungen als Laubengänge gestaltet, die zur Kommunikation einladen sollen. Außerdem gibt es einen Innenhof, der für Begegnungen und zur Erholung gedacht ist.*

Fotos: Michael Amberg

Laut Amberg ist es eine wichtige Aufgabe der architektonischen Gestaltung gewesen, Räume und ein Ambiente für Kommunikation und Identifikation zu schaffen. So entstünden in dem von den Gebäuden umschlossenen ruhigen Innenhof „Zonen der Kommunikation und des sozialen Miteinanders“. Die über Laubengänge erschlossenen Wohnungseingänge seien jeweils zurückgesetzt und gäben Platz für Nischen frei. Diese könnten als zweite Balkone genutzt werden und seien durch den jeweiligen Mieter individuell gestaltbar. Dem Wohnraum sei jeweils eine großzügige Loggia vorgelagert, die den Bewohnern Schutz vor ungewollten Einblicken ermöglichen und darüber hinaus Sonnen- und Schallschutz bieten soll.

Die Wohnungen selbst wurden dem Architekten zufolge offen gestaltet. Auf diese ließ sich der Anteil an Türen gering halten; die Bewegungsfreiheit sei optimiert worden. Die Bäder könnten wahlweise mit Wanne oder bodengleicher Dusche ausgestattet werden und seien auf kurzem Weg vom Schlafzimmer aus erreichbar. „Das selbständige Wohnen steht bei dieser Wohnanlage im Vordergrund“, betonte Amberg. So müsse beispielsweise vom öffentlichen Gehweg bis zur Eingangstür keine Schwelle überwunden werden.