Pb.b. GZ 02Z032231 M, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10, 1010 Wien

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN

3|2017

Netzwerk der Generationen

Die Wahl der Verwandtschaft
Mehr Generationen – Mehrwert für alle
Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten
Baugruppen als Alternative mit Zukunft

STANDPUNKT
Günstiger bauen bringt allen was

MEIN WOHNEN PLUS
Kein Chaos! Werner Gruber

VERBANDSTAG
Innovationen und Visionen

EIN KLICK - EIN TERMIN

ONLINE-SCHADENMELDUNG VON B&O

B&O VERKÜRZT DEN INSTANDHALTUNGS-PROZESS AUFS WESENTLICHE

- Direkte Online-Terminvereinbarung
- Integration in Ihre Mieter-App oder Mieterportal
- Schadenmeldung mit Foto
- 24/7 telefonische Erreichbarkeit
- Über 1.000 eigene Handwerker

B&O bietet vielfache Instandhaltungsmodelle für die Wohnungswirtschaft.
Lassen Sie sich von den Vorteilen selbst überzeugen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner:
www.bo-gruppe.at

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN DER
GEMEINNÜTZIGEN
BAUVEREINIGUNGEN
3|2017

STANDPUNKT
2 Karl Wurm: Günstiger bauen bringt allen etwas

PLUSPUNKTE
4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS
6 Das hat noch lange nichts mit Chaos zu tun: Werner Gruber

THEMA
7 Netzwerk der Generationen
8 Die Wahl der Verwandtschaft
11 „Ältere halten die Einsamkeit aus" I Interview mit Tatjana Fischer
12 Mehr Generationen – Mehrwert für alle
16 Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten
20 Baugruppen: Selbstbestimmt planen, bauen und wohnen
22 Das Drei-Mäderl-Haus – ein ungewöhnliches Bauprojekt

VERBANDSTAG
24 Innovationen und Visionen der Gemeinnützigen

PROFIL
26 Meilensteine zur Inklusion | WBV-GPA

WOHNSYMPOSIUM
28 Erfolgskonzept der Hausbetreuung: Gegenseitig fördern

PROFIL
32 Kremser gemischter Satz | GEDESAG

WOHNEN PLUS TRENDS
34 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen

PROFIL
36 Der ausgelagerte Waschgang | JESSERNIGG

RÜCKBLICK
38 Zurück zur Normalität | Exklusiv von der Freitag-Akademie

AUSBLICK
39 750 Meter Nachbarschaft: FragNebenan!

AVISO
40 Mobilität im Wohnumfeld ist das Thema des 59. Wohnsymposiums / Autofrei in der Seestadt | Impressum

Coverfoto/ Visualisierung: Expressiv
Ein revolutionäres Beispiel zum Thema Netzwerk der Generationen entsteht in der Seestadt Aspern: Die Wohnungen des Projekts zwei+plus von Arwag und ÖVW werden nur im Tandemprinzip – alt und jung – vergeben.

Günstiger Bauen bringt allen etwas

Die Bauleistung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen lag 2016 wieder im langjährigen Durchschnitt – 2017 sieht es nach einer zehnprozentigen Steigerung der Wohnbauproduktion aus. Dennoch: Karl Wurm, Obmann der GBV, appelliert im Interview an die Politik, endlich entscheidende Weichenstellungen für einen flächendeckenden, leistbaren Wohnraum auf Schiene zu bringen.

GISELA GARY

„Ein Ankurbeln des Wohnbaus ist dringend notwendig. Es ist evident, dass dafür eine Palette an Maßnahmen erforderlich ist – und es muss spürbare Kosteneinsparungen für Wohnungsnutzer geben."

Die 186 GBV erbringen rund 30 Prozent der gesamten Neubauleistung – im Mehrgeschoß-Wohnbau sind es sogar 40 Prozent. Jeder fünfte Bewohner Österreichs wohnt in einer Wohnung der GBV. Doch die Rahmenbedingungen für das Bauen erschweren die Schaffung von leistbarem Wohnraum und blockieren wichtige Sanierungsvorhaben. Karl Wurm nimmt zu aktuellen politischen Fragen Stellung und skizziert Zukunftsszenarien für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des sozialen, leistbaren Wohnraums. Mehr Informationen dazu finden Sie auch in dem Artikel über den Verbandstag auf Seite 24.

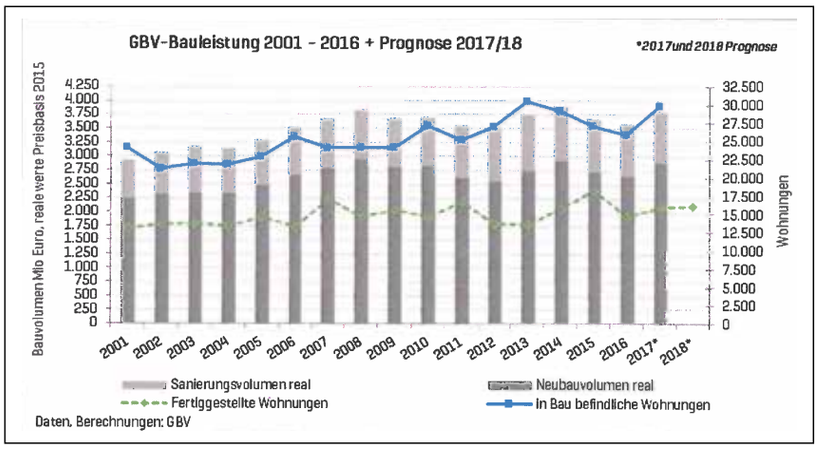
2016 verzeichnen die GBV gegenüber 2015 einen Rückgang in der Neubauleistung – wie ist ihre Prognose für 2017 und 2018?
Karl Wurm: „Der Rückgang der Fertigstellungen ist vor allem auf das Baugeschehen in Wien zurückzuführen. Nach dem Leistungshoch von 2015, mit 6.400 Neubauwohnungen – verantwortlich dafür sind unter anderem großvolumige Bauten wie in der Seestadt Aspern – haben die Wiener GBV 2016 rund 3.400 neue Wohnungen fertiggestellt. Heuer rechnen wir mit 3.800 Einheiten, 2018 mit rund 5.600 Neubauwohnungen in Wien. Aber auch die Sanierungen werden ihren Teil beitragen. Die GBV schließen bei rund 11.000 Einheiten noch heuer umfassende Sanierungsarbeiten ab. Unsere jährliche Sanierungsrate liegt bei fünf Prozent – nur zum Vergleich, bei den gewerblichen und privaten Bauträgern liegt die Rate bei nur zwei Prozent. Damit einher geht natürlich auch der beachtliche Beitrag zum Klimaschutz, den wir mit den Revitalisierungen leisten. Während im österreichischen Durchschnittshaushalt 1,5 Tonnen an Emissionen jährlich anfallen, sind es in GBV-Wohnungen mit 0,7 Tonnen um mehr als die Hälfte weniger."

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen, überbordender Auflagen und endlos dauernden Genehmigungen schaffen es die GBV, auch in puncto Mietpreise zu punkten?
Karl Wurm: „Ja, wir zeigen vor, wie leistbarer Wohnraum möglich ist – allerdings, wir brauchen dazu vor allem günstiges Bauland und hier gibt es dringenden Handlungsbedarf. Wir liegen mit 6,8 Euro Miete pro Quadratmeter und Monat um rund 20 Prozent unter dem Niveau der gewerblichen und privaten Vermieter."

Sie haben sich grundsätzlich für die Zufuhr von privatem Kapital zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ausgesprochen – betonen jedoch die Notwendigkeit der Wohnungsgemeinnützigen-Gesetz-Kompatibilität. Wie ist hier der aktuelle Stand?
Karl Wurm: „Konkretes liegt derzeit nicht vor – ich hoffe jedoch, dass wenn eine neue Initiative entschieden wird, diese den gemeinnützigen Wohnbau stärkt. Eines ist klar, unser Angebot wirkt preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt und

wenn diese Tatsache von der Regierung auf´s Spiel gesetzt wird, kann sie das von Politikern gerne zitierte Ziel leistbarer Wohnraum gleich vergessen."

Wo sehen Sie die Ursachen für den gestiegenen Bedarf an leistbarem Wohnraum bzw. Versäumnisse?
Karl Wurm: „Einerseits sicher in dem rapiden Bevölkerungswachstum, vor allem in den Ballungszentren, anderseits auch darin, dass das Volumen der geförderten Wohnbauten nicht mit dem Anstieg der Haushalte mithalten konnte.
Hier wurde sicher einiges seitens der Regierung verschlafen.
Ein Ankurbeln des Wohnbaus ist dringend notwendig. Es ist evident, dass dafür eine Palette an Maßnahmen erforderlich ist – und es muss spürbare Kosteneinsparungen für Wohnungsnutzer geben.
Verpasst wurde sicher auch die Eindämmung der Baulandkosten – da sind dringend wirksame Instrumente zur Grundstücksbeschaffung angesagt, dazu zählt selbstverständlich auch die Reservierung von Flächen für den geförderten Wohnbau.
Ein aktueller Vorschlag der Regierung ist, Bauland für die GBV um 25 Prozent günstiger anzubieten, in manchen Städten gibt es diese Regelung bereits freiwillig – und es funktioniert."



Grafik: GBV

Das geplante Paket zur Eindämmung der Kosten im sozialen Wohnbau liegt zurzeit auf Eis – wie lautet Ihre Forderung?
Karl Wurm: „Wir müssen eine Billigschiene bauen dürfen – selbstverständlich geht das auch ohne Qualitätseinbußen. Es muss eine stärkere Differenzierung in den Ausstattungsdetails geben können – auch bei wohnbaugeförderten Projekten. Damit meine ich, dass die Ausstattung auch simpler sein darf – z. B. ein einfacher Balkon anstelle einer thermoverglasten Loggia mit elektrisch betriebenen Schiebeelementen. Aber es geht auch um die Flut an kostentreibenden Normen und bautechnischen Auflagen wie beispielsweise im Brand- und Schallschutz oder in puncto 100prozentiger Barrierefreiheit. Zudem warten wir sehnsüchtig auf eine bundesweite einheitliche Regelung der technischen Vorschriften der Bauordnungen wie auch eine generelle Rücknahme von überholten Standards und Normen. Das würde viel bringen und uns ermöglichen, günstiger zu bauen und somit noch günstigeren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. In allen Lebensbereichen gibt es eine Billigschiene, bei der Bahn, beim Fliegen – aber wir dürfen das nicht anbieten."

Wie kann verhindert werden, dass die Anzahl der Normen steigt und deren Sinnhaftigkeit teilweise im Widerspruch zur Wirtschaftlichkeit steht?
Karl Wurm: „Zuerst würde ich verpflichtend einführen, dass bei jeder Norm vorab penibel durchleuchtet wird, was sie kostet und was sie den Bewohnern bringt. Ich glaube, darüber gibt es zu wenige Diskussionen. Auch bei den energetischen Anforderungen. Der Niedrigenergielevel reicht erwiesenermaßen völlig aus – zurzeit kostet der Passivhausstandard dem Bauträger einfach so viel mehr und bringt aber gar nicht so viel mehr. Einige GBV haben bereits vorgezeigt wie es gehen kann – mit den sogenannten Fünf-Euro-Wohnungen in Tirol oder im Burgenland, die begeistert angenommen wurden."

Haben Sie schon Ihre Best-of-Wunschliste der GBV an die neue Regierung fertig?
Karl Wurm: „Auf jeden Fall müssen im Mietrecht und für die Gemeinnützigkeit Akzente gesetzt werden. Bezüglich Bauland wäre in der Raumornung eine Kompetenzübertragung an die Länder sinnvoll. Bei den Normen würde ich mir eine Einschränkung der Freiheiten der Produktehersteller wünschen.
Zudem glaube ich, wäre es sinnvoll, eine Person in der Regierung zu nominieren, die die Einhaltung des leistbaren Wohnraums begleitet – immer mit dem Fokus auf Leistbarkeit. Und nicht zuletzt erhoffe ich ein Vorantreiben der WBIB, der Wohnbauinvestitionsbank, denn der Finanzierungsgrad der Banken wird von den bis dato 80 Prozent auf 60 Prozent sinken – und dann haben wir mehr Probleme, als nur jene, die den leistbaren Wohnraum betreffen."

WohnenPlus nun auch Online

Das dritte Heft des Jahrganges 2017 ist das erste, welches parallel zur Druckausgabe gleichzeitig Online erscheint. Gemeinsam mit Gerd Warda von www.wohnungswirtschaft-heute.de – unserem langjährigen Partner in Deutschland – starten wir ein neues Kooperationsprojekt: Die seit zehn Jahren aktive Online-Plattform, bestens eingeführt in der Wohnbaubranche und mit vielen Lesern auch in Österreich, veröffentlicht nun WohnenPlus auf einer eigenen Startseite (siehe Bild). Damit genießen Leser beider Medien ein breites Spektrum an journalistischen Fachberichten, und das weltweit.
Wir freuen uns auf Ihr Feedback,
Robert Koch und Gisela Gary
www.wohnenplus.at

PLUS PUNKTE

ROBERT KOCH

Foto: PID/Christian Fürthner

Treffpunkt Modell Wiener Nordbahnhof-Masterplan, v.l.: Christian Peer (TU Wien), Theresia Vogel (Klima- und Energiefonds), Maria Vassilakou (Vizebürgermeisterin Wien) und Angelika Fitz (Direktorin AzW).

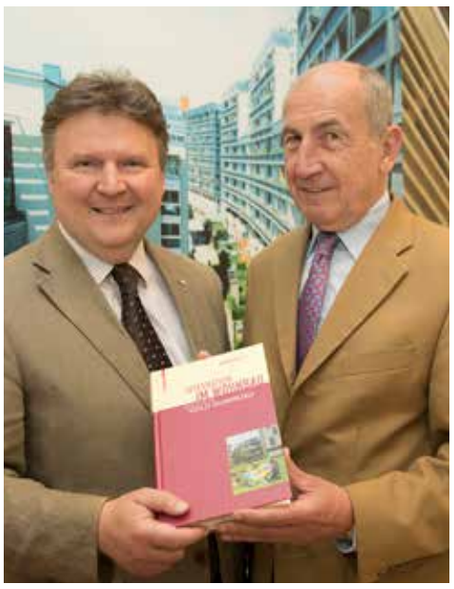


Foto: voguz.at

Präsentation des Buches „Integration im Wohnbau" mit Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig und Herbert Ludl.

Zu wenig Solidarität

Nicht weniger als 86.500 Anmeldungen für Neubauwohnungen sind bei der Sozialbau in Wien registriert. „Wir können die Nachfrage bei weitem nicht befriedigen," erklärte Generaldirektor Wilhelm Zechner bei seiner Jahresbilanz. Während bei den Anmeldungen gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 21.000 zu verzeichnen war, sank die Neubauleistung 2016 auf 257 fertiggestellte Wohnungen. Zechner führte das u.a. auf Verzögerungen durch Einsprüche von Bürgerinitiativen zurück. Aktuell sei dies bei drei Großprojekten der Fall. „Begriffe wie Solidarität kommen immer mehr abhanden," meint der erfahrene Bautechniker. „Da wird sich die Politik etwas überlegen müssen." Zur aktuellen Frage der „Integration im Wohnbau" präsentierte die Sozialbau ihre erfolgreichen Modelle, die kürzlich in dem von Herbert Ludl herausgegebenen Buch erschienen sind – Details dazu lieferte bereits WohnenPlus 2/17.

Wohnen am Wasser

Vier schwimmende Häuser wurden im Juli 2017 ins Wasser des Winterhafens von Linz an der Donau gelassen. Diese ersten „Hausboote" – die auch in andere Gewässer transportiert werden können – hat die ÖSW Gruppe als „Alternative zum immer knapper werdenden Baugrund in urbanen Gebieten realisiert," so Vorstand Wolfgang Wahlmüller. In vier Jahren gemeinsamer Entwicklungszeit mit Architekt Dietmar Kraus und dem Generalunternehmer Manfred List entstand „Waterside Living". Auf einem 130 Tonnen schweren Schwimmkörper ruhen 111 Quadratmeter Nutzfläche auf zwei Ebenen: Wohnküche, komplett ausgestattet, plus geräumige Terrasse, Schlafzimmer, Bad und WC im „Erdgeschoss". Darüber eine weitere Sanitäreinheit und zwei Schlafzimmer. Mieter können das Haus „klassisch als Hauptwohnsitz oder auch als charmantes Feriendomizil" nutzen, heißt es seitens der Anbieter.

Das rote Programm

Nach längerer Zeit gibt es wieder ein Grundsatz-Programm über „Die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft". Unter dem Motto „Gutes Stärken" stellte der Verein für Wohnbauförderung das Ergebnis des „recht intensiven Diskussionsprozesses" bei einer Tagung in Linz vor. In zwei Broschüren mit rotem Umschlag wurden Lang- und Kurzfassung veröffentlicht. „Wo wir hinwollen" ist in sechs Punkten zusammengefasst, die Antworten auf aktuelle Probleme und Herausforderungen bieten. Von der Stärkung der Gemeinnützigen am Wohnungsmarkt bis zur Akzentuierung ihres Mehrwertes reicht die Bandbreite. Schlagworte wie leistbare Grundstücke, kostengünstiger Bauen und Finanzmittel sichern münden in konkrete Vorschläge zur WGG-Reform.

Originelle Mischung

Wie können wir die Zukunft reparieren? Mit dieser Frage beschäftigte sich das Architekturzentrum Wien unter dem Titel „Care+Repair" im Sommer. In einer alten Lagerhalle des ehemaligen Nordbahnhofes in Wien 2 wurde ein öffentlicher Arbeitsraum eingerichtet, wo mit Begehungen, Gesprächen und Workshops gemeinsam Lösungsansätze entwickelt und Prototypen in einer wachsenden Ausstellung präsentiert wurden. Bei der Eröffnung stand ein großes Modell im Mittelpunkt, das den „Masterplan Freie Mitte" des StudioVlay zeigt. Dieser ist Grundlage für die Bebauung der restlichen Nordbahn-Flächen beiderseits der heutigen S-Bahn-Gleise westlich des Pratersterns. An den nächsten Bauetappen sind EGW Heimstätte und ÖVW beteiligt, welche das F&E-Projekt mitgestalten. Eine originelle urbane Mischung zeichnet sich ab.

Thesen zur Stadt

Rahmenbedingungen für eine Stadtplanung der Zukunft will die Kammer der ZiviltechnikerInnnen für Wien, NÖ und Burgenland abstecken. Deshalb starteten die Berufsvertreter eine Reihe von Fachdebatten zum Thema „Stadt finden". Bei der ersten Debatte im Mai 2017 präsentierten Peter Bauer und Bernhard Sommer vier „Thesen zur Stadt". Die beiden Kammer-Präsidenten forderten schließlich eine „übergeordnete Zuständigkeit...mit ausreichender Autorität" in der Person eines „Stadtbaumeisters", weil die „Aufsplitterung von Agenden" das Handeln hemmt. Auch eine aktive Bodenpolitik wird als notwenig erachtet – diese „ist Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt".

Mangelware Wohnung

Zwar meldet das Schweizer Bundesamt für Wohnungswesen „erstmals seit zehn Jahren den Wohnungsmarkt im Gleichgewicht“. Dies betreffe allerdings nur den Durchschnitt – wendet der Verband der Wohnungsgenossenschaften ein –, in gewissen Regionen und vor allem im unteren Preissegment ist der Markt nach wie vor sehr angespannt. „Es besteht Handlungsbedarf für mehr bezahlbaren Wohnraum,“ betont Verbandsdirektor Urs Hauser. Der für gemeinnützige Bauträger zuständige Finanzierungsfonds müsse dringend aufgestockt werden. Und es bedarf „griffiger Maßnahmen“, wie sie die Schweizer Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ schon länger fordert. Diese verlangt u.a. die Einführung eines Vorkaufsrechts von Grundstücken für Kantone und Gemeinden sowie die Abgabe von Arealen des Bundes an gemeinnützige Bauträger.

Die leistbare Brücke

Starterwohnungen für Singles, junge Paare und Jungfamilien hat die „Alpenland“ kürzlich in Baden bei Wien fertiggestellt. „Damit diese Wohnungen besonders günstig vergeben werden konnten, hat die Stadt den Baurechtszins bewusst niedrig angesetzt,“ erklärte Bürgermeister Stefan Szirucsek bei der Übergabe der 29 Einheiten im viergeschossigen Haus mit Tiefgarage. Ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss kann für Feste genutzt werden. „Leistbar und flexibel muss ein Wohnbau für junge Menschen sein,“ erläuterte Alpenland-Obmann Norbert Steiner die wichtigen Punkte, „er muss innerstädtisch liegen und guten Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz bieten“. Die gleichen Vorzüge treffen auf zwei weitere Bauteile zu. „Das sind ideale Wohnungen für Junge mit kleinem Budget, um endlich auf eigenen Beinen zu stehen,“ bekräftigte Wohnbau-Landesrat Karl Wilfing, „mit der NÖ-Initiative schafft das Land die leistbare Brücke dazu“.

Junges Paar bei der Schlüssel-Übergabe in Baden mit Michaela Steinacker und Norbert Steiner (Alpenland), Bürgermeister und Landesrat.

Sperl in Bildern

Die ehrwürdig ergraute Homepage von www.wohnenPlus.at ziert neuerdings ein buntes Bild – und ein Klick öffnet die Bilderserie über 18 Jahre Wohnsymposium „Die Zukunft des Wohnens“ mit Moderator Gerfried Sperl. Bereits im Jahre 1997 moderierte der damalige Chefredakteur des „Standard“ das erste Symposium in Kooperation mit „WohnenPlus“ in Wien. Die ab 1999 durchgehende Reihe ist lückenlos dokumentiert – in jeweils einer Wohnen-Beilage des „Standard“ und ergänzenden Berichten im Fachmagazin. Die schönsten Archivbilder unseres langjährigen Fotobegleiters Robert Newald sind nun in einer Dokumentation von wohnpolitischen Diskursen aus zwei Jahrzehnten zu sehen. Sie zeigen wechselnde Akteure zu immer wieder aktuellen Themen der Wohnpolitik im epochalen Zeitraffer. Beim bereits 58. Symposium am 1. Juli 2017 – siehe Bericht ab Seite 28 – absolvierte Gerfried Sperl seinen letzten Auftritt, weil er als Kommentator zur Wochenzeitschrift „News“ wechselte.

Offensive im Ländle

565 Wohnungen hatte die Vogewosi per 30. Juni 2017 im Bauprogramm, 228 davon bereits in Bau und weitere 100 kurz davor. Das heurige Budget für Neubauten bezifferte Vogewosi-Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz mit 34,7 Mio. Euro. Dies sei einer Wohnbau-Offensive des Landes zu verdanken, die „500 bis 600 neue gemeinnützige Wohnungen bis 2019“ anpeilt. In seiner Halbjahres-Bilanz kam Lorenz dann auf einzelne Vorzeige-Projekte zu sprechen, wie ein Sozialzentrum mit betreutem Wohnen im Bregenzerwald. In Feldkirch wird eine Wohnanlage gebaut, die im Rahmen eines Forschungsprojektes „optimale Ergebnisse hinsichtlich Energiekosten“ liefern soll. Dieser „Prototyp für klimaneutralen Wohnbau“ steht auf dem Programm eines Praxis-Check von WohnenPlus am 25. und 26. September, ebenso ein Sozialwohnbau in Modul-Bauweise in Mäder. – Infos unter www.wohnenplus-akademie.at

Wohnanlage „Wohnen 500“ in Mäder, Prototyp einer neuen Holzmodul-Bauweise in Vorarlberg.

Fotos: Robert Newald

Foto: Vogewosi

Das hat noch lange nichts mit Chaos zu tun

Der Wiener Astronom und Experimentalphysiker Werner Gruber wohnt in einem Wohnhaus der Migra – und wenn's spät wird, manchmal auch in seinem Büro im Planetarium am Praterstern. Zu Besuch inmitten von Eckbank, Herrgottswinkeln und Lego-Raumschiffen.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Robert Newald

„Das ist kein Chaos – Chaos ist dadurch definiert, dass der Endzustand exponentiell vom Anfangszustand abhängt."

Die Tür geht auf, und vor einem breitet sich ein kreatives Chaos aus Büchern, Papierstapeln, Kaffeemaschinen, Lego-Raumschiffen und diversen Globen von Mars, Mond und Erde aus. „Das ist kein Chaos", sagt Werner Gruber nur wenige Sekunden nach der Begrüßung. „Sie wissen, was Chaos ist? Chaos ist dadurch definiert, dass der Endzustand exponentiell vom Anfangszustand abhängt. Und das ist hier definitiv nicht der Fall. Aber ich gebe zu, es mag vielleicht ein bisschen unordentlich wirken." Vor der Schrankwand sind Plastikrohre, Holzbretter und diverse Schachteln mit allerlei Zeug zu einem Turm gestapelt. „Das sind die Utensilien für mein kommendes Experiment. Aber das ist noch geheim."

Gruber, 1970 in Oberösterreich geboren, ist Astronom und Experimentalphysiker und leitet die Urania, das Planetarium und die Kuffner-Sternwarte, die allesamt zu den Wiener Volkshochschulen gehören. Bekannt wurde er durch seine populärwissenschaftliche Aufbereitung der Alltagsphysik – etwa mit seinen Vorlesungen „Die Physik des Papierfliegerbaus" oder „Die Naturwissenschaft von Star Trek". Televisionäre Berühmtheit schließlich erlangte er mit dem Wissenschaftskabarett „Science Busters", das er mit Martin Puntigam und Heinz Oberhumer Woche für Woche aufführte.

Elemente des Wohnens

„Manchmal verbringe ich bis zu zwölf Stunden pro Tag hier im Planetarium. Man könnte sagen, dass das mein Erstwohnsitz ist, während ich den Zweitwohnsitz – manche sagen auch Wohnung dazu – mit meiner Lebensgefährtin teile", erzählt Gruber und deutet auf ein paar unmissverständliche Elemente des Wohnens: „Nicht umsonst habe ich hier ein Bett und eine Eckbank stehen. Ersteres ist Ausdruck langer Arbeitstage, die gelegentlich in der Nacht enden, wobei das Bett derzeit weniger einer Schlafstatt und mehr einem Bücherregal gleicht. Und Letzteres ist für mich Inbegriff für Wohnlichkeit und Gemütlichkeit. Es gibt nichts Besseres als eine Eckbank – schon gar nicht für jemanden, der in einer Bauernkuchl aufgewachsen ist."

Über der Eckbank schwebt ein rotes Regal mit Modellen von Raumstationen und Raumschiffen. Die Form der USS Enterprise NCC 1701 ist unverkennbar. Bei einigen Bausätzen handelt es sich um Geschenke, bei anderen wiederum um eine attraktive Wertanlage für die Zukunft. Ein Dutzend original verpackter Lego-Schachteln mit Saturn V, Voyager 1, Space Shuttle, Mars Exploration Rover und der internationalen Raumstation ISS beweisen, dass es der Astronom mit seiner Mission ernst meint.

„Aber ich kann sie beruhigen, dafür geht es zu Hause etwas dezenter zu. Ich wohne auf 80 Quadratmetern, und da gibt es nicht annähernd so viel Materie wie hier." Werner Gruber wohnt in einem Wohnhaus der Migra, in einem einziffrigen Innenstadtbezirk, wie er meint, im Zwischenstock mit offener Wohnküche und Balkon. „Die Migra ist ein großartiger Bauträger, der sich wirklich und ernsthaft um die Anliegen seiner Mieterinnen und Mieter kümmert – ganz gleich, ob es sich um Einbruch, Stromausfall oder irgendwelche eigenartige Anliegen handelt."

Die Wohnung selbst bezeichnet er als Rückzugsbereich, in den nur Freunde und Bekannte Zutritt bekommen. Es ist ein Ort der Ruhe, der Kontemplation und der physikalischen Experimente. Und der Billy-Regale vom Ikea. „Da kommt im Laufe der Zeit schon einiges an Literatur und Versuchsanordnungen zusammen. Bücher ohne Ende! Ich kann mich noch an meinen letzten Umzug erinnern. Meine gesamte Bibliothek war auf 260 große Billasackerln verteilt." Einen Wunsch für die Zukunft hat der Physiker: „Ich wünsche mir, dass Wohnungen wieder besser geschnitten werden. Mit diesen smarten Grundrissen mit komplett offenen Wohnküchenlandschaften kann ich echt nichts anfangen. Das muss ein Ende haben."

Neubau für die Jungfamilien, Seniorenheim für die älteren Menschen: Das ist längst Vergangenheit.

Netzwerk der Generationen

Heute sind die Alten gleichzeitig älter und jünger, und vor allem mehr geworden, die Jungen brauchen andere Starthilfen, und alle zusammen haben sie eine Vielzahl an Lebensentwürfen. Unterm Strich: Ein Netzwerk der Generationen. Welche Potenziale darin liegen, welcher Konzepte es dafür bedarf, und ob flexible oder maßgeschneiderte Räume besser geeignet sind, zeigen Erfahrungen der gemeinnützigen Bauträger.
Ein breites Spektrum, das klare Signale für die Zukunft zeigt: Wohnen ist Vielfalt.

Die Wahl der Verwandtschaft

1

Visualisierung: Expressiv

Mehrgenerationenkonzepte sind eine zeitgemäße Antwort auf die demografische Entwicklung. Denn Alt und Jung können von der Nachbarschaft nur profitieren. Die Spannweite dabei reicht von Sonderlösungen bis zu entspannter Normalität.

MAIK NOVOTNY

Ein junger Mann mit Hang zum Morbiden und zum Lebensende freundet sich mit einer lebenslustig-frechen 79jährigen Dame an: Nicht gerade eine häufige, aber doch eine sehr unterhaltsame und rührende Generationenkombination wie sie der Spielfilm Harold & Maude 1971 erzählte. Man könnte es auch einen Generationenvertrag nennen. Wenn die richtige Symbiose entsteht, können beide – oder alle – Beteiligten davon lernen und sich unterstützen. Es muss ja nicht gleich um Leben und Tod gehen. Oft genügt schon eine gute Nachbarschaft. Dass das Thema Generationen- und Mehrgenerationenwohnen sich langsam, aber stetig von der Nische in den Mittelpunkt der Wohnbauforschung und des Wohnbaus geschoben hat, wundert nicht, wenn man sich die demographischen Daten anschaut. Die Harolds stagnieren, die Maudes werden immer mehr. Bis 2030 wird der Anteil der 0-19-jährigen in Österreich von 24,2 Prozent auf 19,2 Prozent zurückgehen, der Anteil der Personen mit 65 und mehr Jahren wird von 18,2 Prozent auf 24 Prozent steigen.

Aber wer sind eigentlich die Maudes? Wann ist man eigentlich „alt“? Welche und wieviele Generationen meinen wir überhaupt, wenn wir von Mehrgenerationenwohnen reden? Manche reden vom „Dritten Alter“, das heißt, Menschen im Ruhestand, die gesund und beweglich sind. Das „Vierte Alter“ beginnt, wenn Betreuung und Pflege nötig sind. „Außen vor bleibt, dass die Älteren keineswegs mehr eine homogene Gruppe darstellen und beileibe nicht alle der Pflege bedürfen“, urteilt Hans Holzinger in seiner 2013 für die Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen veröffentlichten Studie „Demographischer Wandel und Wohnen im Alter“. „Übersehen wird dabei auch das Potenzial an Fähigkeiten, Ressourcen und Zeit, die diese Menschen in die Gesellschaft einbringen können“.

Abbildung: einszueins/trans_city

1 / Vergaberevolution: Die Wohnungen des Projekts zwei+plus in der Seestadt Aspern, Arwag und ÖVW, werden nur im Tandemprinzip – alt und jung – vergeben.
2 / Die Hochbeete im Hof der Wohnanlage gingen als Generationenwunsch aus dem Projektworkshop hervor.
3/ Ausdifferenzierung: Breit aufgefächerte, halböffentliche Räume für alle Generationen in der Wohnanlage zwei+plus.

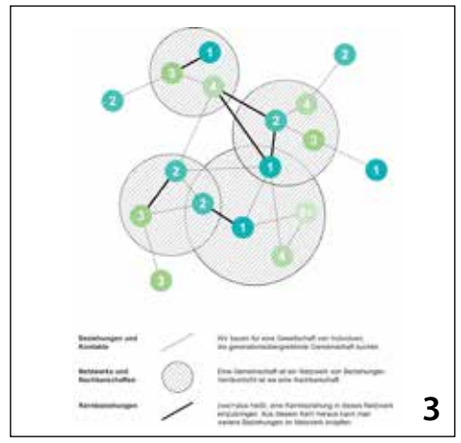


Abbildung: einszueins/trans_city

Die Schweizer Age Stiftung unterscheidet in ihrer Studie „Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter“ sogar gleich vier Altersphasen: das Höhere Erwachsenenalter bis 65 Jahre, das oft mit der familienbedingten Verringerung der Haushaltsgröße einhergeht, das Gesunde Rentenalter (65-84 Jahre), in dem die Wohnung zum Lebensmittelpunkt wird, das hohe Lebensalter mit verstärkter „Fragilität“, in dem Betreuung und Barrierefreiheit relevant werden, und schließlich die Phase der Pflegebedürftigkeit. Was bedeutet das fürs Wohnen? Verschiedene Grundrisstypologien für alle vier Phasen? Nein, heißt es in der Studie. „Auch in einer demografisch alternden Gesellschaft braucht es nicht primär mehr Alterswohnungen, sondern hauptsächlich mehr hindernisfreie Wohnungen, die unabhängig vom Alter und funktionalen Gesundheitszustand lebensgerecht sind.“

Überalterung und Wohnen

Noch detaillierter in die Beziehung zwischen Überalterung und Wohnungswirtschaft taucht die Anfang dieses Jahres publizierte Studie „Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter“ von Joëlle Zimmerli von der Hochschule Luzern ein, für die über 400 gemeinnützige und private Bauträger befragt wurden. „In den nächsten zehn Jahren ist damit zu rechnen, dass mehr ältere Personen aufgrund von persönlichen Veränderungen nochmals umziehen möchten oder müssen“, heißt es darin. Das bedeutet, dass Fragen der Leistbarkeit auch im hohen Alter akut bleiben oder plötzlich akut werden. „Dringend gefordert ist der Ersatz von günstigen Altbauwohnungen, die in den nächsten zehn Jahren vom Markt verschwinden werden“.

Welche Wünsche Senioren aller Abstufungen an ihr Wohnumfeld richten, wird in einer Fallstudie der Siedlungen Erlenmatt West und Ost in Basel untersucht, die 2015 und 2017 fertiggestellt wurden. Eine davon eine klassische freifinanzierte Wohnanlage mit gemischtem Angebot vom Bauträger Losinger Marazzi mit 532 Miet-, 42 Eigentums- und 39 Alterswohnungen, die andere eine im kooperativen Prozess mit Genossenschaften und einer Pensionskasse entwickeltes selbstbestimmtes Wohnprojekt. Rund ein Viertel der Babyboomer, die vor der Pensionierung stehen, können es sich laut Umfrage gut vorstellen, ein solches Projekt zu realisieren. Aufschlussreich ist auch die Meinung zum Wohnumfeld: Ältere Bewohner legen weniger Wert auf das Quartiersleben als jüngere. Für Planer und Bauträger ist also besonderes Augenmerk angebracht, was Gemeinschaftsräume und Freiflächen betrifft.

> „In den nächsten zehn Jahren ist damit zu rechnen, dass mehr ältere Personen aufgrund von persönlichen Veränderungen nochmals umziehen möchten oder müssen.“
>
> Joëlle Zimmerli

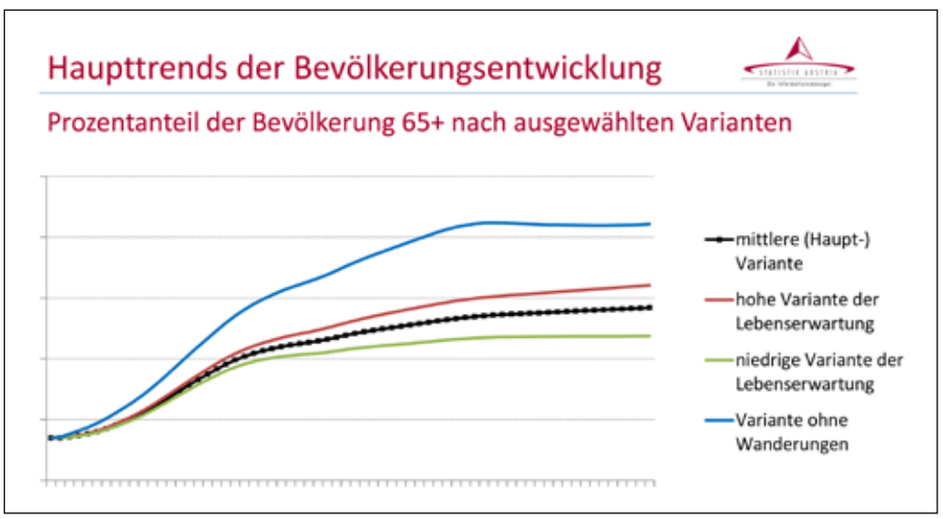
Typologische Vielfalt

Eine neuartige Umsetzung des Miteinanders und Nebeneinanders der Generationen wird zurzeit in Wien-Aspern realisiert. Unter dem Titel zwei+plus errichten Arwag und ÖVW mit den Architekturbüros einszueins und trans_city als Sieger eines Bauträgerwettbewerbs, je 66 Wohnungen mit nicht nur mit typologischer Vielfalt, sondern auch mit einer Innovation bei der Vergabe: Alle Wohnungen werden im Tandem vergeben, das heißt, an zwei Haushalte mit mindestens 15 Jahren Altersunterschied zwischen je einem Vertragspartner.

„Wenn man schon jemanden kennt, fühlt man sich in der Wohnanlage schneller zuhause und kommt schneller in Kontakt mit den Nachbarn“, erklärt Projektleiter Markus Pendlmayr von einszueins Architekten das auf Wahlverwandtschaften setzende System. Bis auf die durch die Wohnberatung Wien vergebenen Wohnungen sind alle Tandems schon an Bord.

Foto: Hubert Dimko

Hochverdichtet: Das Projekt SONN2 im Sonnwendviertel enthält unter anderem ein Seniorenhaus.



Grafik: Statistik Austria

„Die meisten sind Senioren, die gemeinsam mit ihren 30- bis 40-jährigen Kindern und deren Familie einziehen", erklärt Barbara Aigner vom ÖVW. „Dazu wurden im Vorfeld Workshops und Interviews durchgeführt, nach der Wohnungsübergabe im Frühjahr 2018 wird das Zusammenleben der Generationen von der Diakonie moderiert, die auch die Senioren-WG im Haus betreuen wird." Ein Gemeinschaftscafé, ein Kinderspielraum, ein ruhiger Patio und ein lauter Kinderspielplatz sollen außerhalb der eigenen Wohnung das Netzwerk der Generationen knüpfen.

Flexible Grundrisse

Ein ähnliches Tandem-Konzept verfolgte auch die Neue Heimat/Gewog beim schon 2013 fertiggestellten Generationenwohnen „Jahresringe" in Wien-Liesing. Dort wurden sieben barrierefreie Seniorenwohnungen, die nur an Personen über 60 vergeben werden, mit 3-4-Zimmer-Wohnungen gekoppelt, um Familien mit Kindern und Großeltern ein Zuhause zu bieten. Seniorentreff und Kindergruppe lassen die Jahresringe auch außerhalb der Wohnung ausstrahlen.

Wie bei allen generationenübergreifenden Konzepten stellte sich auch hier die Frage, wie man als Bauträger und Planer auf die Anforderungen der Zukunft reagiert. Ist es sinnvoll, flexible Grundrisse vorzusehen, die sich an geänderte Bedürfnisse im Alter anpassen können? Oder besser ausgetüftelte Wohnungen, die jetzt perfekt funktionieren, da die immer mobiler werdenden Bewohner eher den Wohnsitz wechseln als mit hohem Aufwand Trennwände zu versetzen?

Eine gewisse Flexibilität – da sind sich die meisten Planer einig – kann nur von Vorteil sein. So auch beim im Juni fertiggestellten Projekt Sonnwendviertel II Smart Wohnen von der EGW Heimstätte. Hier wurden von den Architekten Rüdiger Lainer und BKK-3 267 Wohnungen zu einem komplexen Generationenpuzzle zusammengefügt, das Raum für zukünftige Variationen lässt. Dabei, heißt es im Büro Rüdiger Lainer, habe man sich an den Prinzipien der Gründerzeitbauten orientiert: Außenwand-Mittelwand-Gangbereich. „So lassen sich nahezu jede Veränderung, wie Zusammenlegungen oder Erweiterung von Wohnungen, ohne großen wirtschaftlichen Aufwand nachträglich durchführen. Damit ist Potential für künftige, auch gesellschaftliche Neuerungen gegeben".

Kernidee der Wohnhausanlage ist die Integration möglichst vieler Altersgruppen unter einem Dach. Puzzleteile sind unter anderem: Ein Seniorenhaus mit 81 Zimmern, je eine Wohngemeinschaft für Alleinerziehende und für betreutes Woh-

nen und ein Kindergarten mit 4 Gruppen. WG's und Seniorenhaus sind jeweils in Apartmentgruppen mit gemeinsamem Wohnbereich gegliedert.

Hindernisse überwinden

Nicht weit vom Sonnwendviertel wird schon das nächste Netzwerk programmiert. Auf dem Areal der Preyer'schen Höfe am Laaerberg entstehen als Ergebnis des Bauträgerwettbewerbs „Smart & More – Hindernisse überwinden" insgesamt 368 Wohnungen und sieben Wohngemeinschaften. Auf Bauplatz B, Bauträger ÖSW und Familienwohnbau, Architektur von BWM und Albert Wimmer, werden sieben Baukörper unterschiedlichen Charakters entstehen, die durch einen Umgang im 3. Obergeschoß verbunden sind, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und –flächen wird von den Bewohnern

> „Die optimale Inklusion ist gegeben, wenn jede Besonderheit sich in Gewöhnlichkeit und Normalität auflöst, ohne dabei zu verschwinden."
>
> Architekt Werner Neuwirth

selbstbestimmt. Sprich: Das Generationennetzwerk soll hier vor allem durch Möglichkeiten für Kommunikation und Begegnung außerhalb der eigenen Wohnung gestärkt werden.

Auf dem benachbarten Bauplatz C von Gesiba und GSG, Architekten: königlarch und Werner Neuwirth, verfolgt man den Ansatz, das Angebot nicht bis ins letzte Detail zu spezialisieren, sondern Räume zu schaffen, die sich unabhängig von Generation und Lebensstil aneignen lassen. „Die optimale Inklusion ist gegeben, wenn jede Besonderheit sich in Gewöhnlichkeit und Normalität auflöst, ohne dabei zu verschwinden", so Architekt Werner Neuwirth.

Normalität: Nicht das schlechteste Stichwort, wenn es um die Zukunft des Generationenwohnens geht. Nicht nur die demografischen Prognosen, sondern auch der gesunde Menschenverstand legen nahe, dass das Alter kein Sonderfall ist, den man mit spitzen Fingern anfassen und räumlich in aufwändige Sonderlösungen gießen muss. Wie man von Harold und Maude lernt: Alt wie Jung sind gerne unberechenbar – und das ist gut so.

„Ältere halten die Einsamkeit eher aus"

Foto: Irub

Welche neuen demografischen Anforderungen wird die Zukunft an das Wohnen stellen?

Tatjana Fischer: „Natürlich die Alterung. Die Anzahl der über 65-jährigen und der Hochaltrigen ab 85 steigt, und unter diesen der Anteil Alleinstehender, vor allem Frauen. Gesundheitlich wird es sich sehr heterogen entwickeln. Viele werden langjährig gesund bleiben, andere nicht. Was sozialdemografische Entwicklungen angeht, werden Armut und Ausgrenzung zu zentralen Problemen. Vor allem Frauen über 65 werden häufiger davon betroffen sein."

Unterscheiden sich Stadt und Land in dieser Hinsicht?

Fischer: „Sehr stark. Die starke Tendenz der Landflucht aus strukturschwachen Regionen in die Stadt wird anhalten, innerhalb administrativer Einheiten, wie etwa in Wien, wird es mehr Umzugsbewegungen geben. Und es gibt die internationale Zuwanderung, die fast ausschließlich die großen Ballungszentren betrifft. Die Umlandgemeinden sind schwerer zu klassifizieren, da man sie auch der Stadt zuordnen könnte."

Werden die Einkommensunterschiede in Zukunft noch stärker?

Fischer: „Die Prekarisierung auf den Arbeitsmärkten ist jetzt schon sichtbar. Manche jungen Leute sind mit Anfang 40 nicht mehr vermittelbar. Die Nachfrage nach wenig Qualifizierten und nach Spitzenpersonal steigt, aber die Facharbeiter werden mehr und mehr durch Maschinen ersetzbar. Was das Wohnen betrifft, sind Arbeitsplätze ein elementarer Faktor. Wenn der Arbeitsplatz temporär ist, mietet man und wird nicht kaufen. Denn Eigentum bindet."

Wie kann der Wohnungsmarkt auf diese Entwicklungen reagieren? Sollen Grundrisse genauer auf die Einzelbedürfnisse zugeschnitten werden, oder im Gegenteil flexibler werden?

Fischer: „Man muss hier zwei Dinge unterscheiden, was Mehrgenerationenwohnen betrifft. Es gibt einerseits die Herkunftsfamilie, die immer mehr zur ökonomischen Komponente wird. Junge Familien haben oft nicht die Mittel, ein eigenes Haus zu bauen, oder wollen das auch gar nicht. Der abwertende Begriff Hotel Mama stößt mir sauer auf. Das Zusammenwohnen macht ökonomisch Sinn und muss halt familienintern geregelt werden. Diese Wohnformen werden zunehmen, dort wo es möglich ist und wo die Bausubstanz vorhanden ist."

Und andererseits?

Fischer: „Andererseits das Mehrgenerationenwohnen mit der „sozialen Familie", die man sich selbst herausgesucht hat. Zum Beispiel Baugruppen. Ein gutes, aber auch verletzliches System. Wenn sich Paare trennen oder jüngere Bewohner ihr Studium beenden, ist die Chose schnell vorbei. Solche Konzepte werden oft beworben als Reduktion der Einsamkeit. Aber Isolation wird von Älteren anders erfahren. Die halten das eher aus als Jüngere."

Werden sich die Wohnungsgrößen ändern?

Fischer: „Bei Familiengründung nimmt der Flächenbedarf zu, aber auch die 24-Stunden-Pflege im Alter muss irgendwo wohnen. Vor allem wird die Größe reguliert durch den Preis – und die Unterschiede zwischen denen, die Geld haben und denen, die es nicht haben, werden zunehmen."

Dr. Tatjana Fischer
Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), 1996 Studium Geographie, Universität Wien, 1999 Aufbaustudium Technischer Umweltschutz, TU Wien und Boku Wien, 2005 Doktorrat Boku Wien, 2010 – 2012 postgradualer Lehrgang für sozialwissenschaftliche Berufsqualifizierung, 2012 – 2017 Gastforscherin am Oxford Institute of Population Ageing

Mehr Generationen – Mehrwert für alle

Häuser, die alle Generationen und unterschiedlichste Bedürfnisse unter einem Dach vereinen, sind ein Zukunftsmodell. Österreichs Senioren wollen solange wie möglich selbstständig leben, ein Trend, den die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erkannt hat.

LUKAS KAPELLER

Foto: GIL

Mit 81 Jahren hat Antonia Sapper noch einmal einen Neuanfang gewagt. Anfang Juli ist sie von ihrem Einfamilienhaus in Wien-Liesing in eine Seniorenwohnung in der Troststraße in Favoriten gezogen. „Eigentlich habe ich hier alles, ich finde es hübsch“, sagt sie, während sie durch ihre barrierefreie Wohnung im dritten Stock führt.

Neben der Wohnküche, dem Schlafzimmer und dem Bad mit bodenebener Dusche schwärmt Frau Sapper besonders von ihrem Balkon. Zwölf Quadratmeter sei der groß, und von ihrem Liegestuhl habe sie einen tollen Blick über die Dächer von Wien. „Bis zum Donauturm und weiter“, sagt ihr Sohn, der ihr gerade beim Einrichten hilft.

Bereits 2004 hat die Gesiba in der Favoritner Troststraße ein Mehrgenerationenhaus gebaut, in dem Frau Sapper nun eine von 42 speziellen Seniorenwohnungen mietet. Insgesamt hat das Wohnhaus 140 Einheiten, in den übrigen wohnen jüngere Singles, Paare und Familien. Das Wohnhaus ist so errichtet worden, dass es älteren Menschen das Leben erleichtert. Neben Aufzügen an allen sechs Stiegen gibt es auch elektrische Türöffner und im Innenhof eine Rampe. Pro Stiege wurden vom Büro Ganahl Ifsits Larch Architekten damals höchstens 30 Wohnungen geplant. So ist der Hof heute gut

> „Die ‚neuen Älteren‘ können neue persönliche Potenziale mitbringen, die sich auch positiv im Wohnumfeld auswirken könnten.“
> Christoph Reinprecht

1 / Viel Glas, viel Licht: Das Mehrgenerationenhaus in der Favoritner Troststraße hebt sich in seinem Viertel wohltuend ab.
2 / Die 42 Seniorenwohnungen ermöglichen ein barrierefreies Leben bis ins hohe Alter.

überblickbar, was nicht nur die Mieter der Seniorenwohnungen, sondern auch junge Familien schätzen. Ein weiterer Vorteil neben der ausgeklügelten Bauweise: Das Generationenhaus liegt nur wenige Meter vom Senioren-Appartementhaus der Fortuna in der Holbeingasse entfernt – das bietet den älteren Mietern im Gesiba-Haus zahlreiche Serviceleistungen.

2

Foto: Gesiba AG

Mehr ältere Singles

„Während die heute über 80-Jährigen noch zu 67 Prozent eine ´klassische Kernfamilie‘ – also Kinder – haben, so können die 65- bis 79-Jährigen zu 41 Prozent und die 50- bis 64-Jährigen nur noch zu 34 Prozent mit einer möglichen Unterstützung eigener Kinder im Alter rechnen“, erläuterte etwa Christoph Reinprecht, Institut Soziologie der Uni Wien, im Rahmen des Symposiums des Wiener Wohnbauressorts zum Thema „Älter werden – individuell wohnen“. Die Zahl der älteren Singles wird steigen. Reinprecht ist vom steigenden Stellenwert von alternativen, sozialen Netzwerken wie Nachbarschaften oder Hausgemeinschaften überzeugt: „Zumal die ‚neuen Älteren‘ auch neue persönliche Potenziale mitbringen, die sich auch positiv im Wohnumfeld auswirken könnten: Denn sie sind im Schnitt höher gebildet, aktiver und gesünder.“ Die Alterung in der Bundeshauptstadt betrifft insbesondere einwohnerstarke Bezirke wie Floridsdorf, Donaustadt und Favoriten.

„Mehrgenerationenhäuser sind sicher kein Auslaufmodell, sondern etwas, das wir weiter betreiben. Diese Wohnform wird nachgefragt“, erzählt Gabriele Edler, als Gesiba-Hausverwalterin unter anderem für das Gebäude in der Troststraße zuständig. Mehr als zwölf Jahre nach Schlüsselübergabe hat man bereits einige Erfahrungen mit den Bedürfnissen und Wünschen von älteren Bewohnern. „Wichtig ist den Mietern, dass sie selbstständig wohnen“, sagt Edler. „Sie möchten nicht bespielt werden oder eine Betreuung aufgedrängt bekommen. Gleichzeitig legen sie großen Wert auf ein Sicherheitsnetz. Man will die Gewissheit haben, im Fall der Fälle Hilfe zu bekommen.“

Anspruch auf Pflegebett

„Das meistgenutzte Angebot im Leistungspaket der Seniorenwohnungen ist der 24-Stunden-Notruf“, sagt Thomas Ott, zuständiger Hausbetreuer in der

Troststraße. Per Knopfdruck – auf einem zentralen Gerät oder mobil auf einem Armband – können die Mieter eine Fortuna-Pflegerin verständigen. Außerdem können sie die Veranstaltungen – vom Sommerfest bis zum Schlagerkonzert – im benachbarten Fortuna-Haus besuchen. Weiters bekommt man als Mieter einer Seniorenwohnung auch die Garantie, dass im Bedarfsfall ein Pflegebett der Fortuna zur Verfügung gestellt wird.

Die Senioren in der Troststraße zahlen diese Extraleistungen nicht direkt über die Miete, sondern als sogenanntes Betreuungsentgelt, dass mit der Miete verrechnet wird. Dieses liegt bei 1,80 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus gibt es auf Wunsch Extraleistungen, welche die Mieter direkt an die Fortuna bezahlen. Die Wohnungsreinigung, ein Wäscheservice und Mahlzeiten im Fortuna-Haus gehören ebenso zu den möglichen Bonusangeboten wie die Lieferung von Medikamenten aus der Stammapotheke.

Hemmung vor Heim

Was leider nicht genutzt werde, sei der eigens für Senioren im Erdgeschoß eingerichtete Gemeinschaftsraum, berichtet Hausbetreuer Thomas Ott. Dafür sei das Hausbetreuungszentrum die Anlaufstelle und der Knotenpunkt für diverse Anliegen der Senioren. Immer mehr habe er als Hausbetreuer auch eine Mediatorrolle. Ob sich die Wünsche von älteren und jüngeren Mietern unterscheiden? „Bei der Reinlichkeit der Anlage sind die Älteren ein wenig pingeliger“, schmunzelt Ott. Ein großes Thema sei auch das Fernsehen. Gibt es da Probleme, mutiert Ott schon einmal zum Fernsehtechniker. „Ich tue, was ich kann, um das Gerät wieder zum Laufen zu bringen“, sagt der Hausbetreuer.

Die Gesiba hat nach dem Pilotprojekt Troststraße weitere Seniorenwohnungen errichtet, etwa in der Hackergasse im Sonnwendviertel und im Wohnhaus „Star 22“ in Wien-Donaustadt. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass eine tägliche Animation von den älteren Mietern abgelehnt wird“, sagt Edler, die auch das Objekt in der Hackergasse verwaltet. „Dort hat sich die Hausgemeinschaft auf eigene Initiative zusammengefunden, und es funktioniert sehr gut“, sagt sie. Ältere Mieter würden einander selbstorganisiert im Haushalt, beim Besorgen von Medikamenten und bei diversen Problemchen helfen.

3

Foto: Siedlungsgenossenschaft Ennstal

Edlers Fazit der vergangenen Jahre: „Die meisten Menschen möchten solange wie möglich selbstständig wohnen. Mein Eindruck ist, es gibt nach wie vor eine große Hemmschwelle gegenüber dem Seniorenwohnheim.“ Der 24-Stunden-Notruf sei darum ein wertvoller Begleiter im Alltag, gerade auch für die Angehörigen der älteren Bewohner. „Die Angehörigen wissen dann, dass ihre Mutter oder ihr Vater den Wunsch, selbstständig zu wohnen, verwirklichen kann. Sie sind aber auch abgesichert, wenn die Person in der Wohnung stürzt oder ein anderer Notfall eintritt. Dann gibt es immer noch die Möglichkeit, über den Notruf Hilfe zu holen.“

Steirischer Einfallsreichtum

Dass die gemeinnützigen Wohnbauträger mittlerweile über Expertise für betreutes und betreubares Wohnen verfügen, zeigt auch ein Beispiel aus der Steiermark. Die Siedlungsgenossenschaft Ennstal errichtet im Ortsteil Veitsch in der Gemeinde St. Barbara im Mürztal gerade zehn altersgerechte Wohnungen. Projektstart samt feierlichem Spatenstich war im März. Angeboten sollen ab dem Frühjahr 2018 Wohnungen von 49 bis 62 Quadratmetern werden.

Das Besondere dabei: Die Seniorenwohnungen werden in der ehemaligen Hauptschule geschaffen. Ein Musterbeispiel, wie dem Leerstand – als Folge von Umsiedlungen und Gemeindezusammenlegungen – auf kreative Weise die Stirn geboten werden kann. Das ehemalige Schulgebäude wird umfassend saniert, zugleich wird größtmögliche Rücksicht auf die bestehende Substanz genommen. Auch weil das Gebäude von Ferdinand Schuster (1920-1972) entworfen worden

4

Foto: Susanne Reisenberger-Wolf

ist, einem in der Region hochgeschätzten Architekten.

Auf Balkone wurde verzichtet, dafür werden die Bewohner in ihren Zimmern großzügige Flügelfenster haben, erzählt Erich Feix, leitender Planer bei der Siedlungsgenossenschaft Ennstal im Gespräch mit WohnenPlus. Neben einem Gemeinschaftsraum wird es auch eine Gemeinschaftsterrasse geben. Auch in Hinblick auf die Wohnungsgrößen sagt Feix: „Das wird eine sehr großzügige Anlage für die zukünftigen Bewohner."

Soziales Leuchtturmprojekt

Ältere Menschen sollten ursprünglich auch in einem Objekt der Heimat Österreich in Mitterberghütten, Nähe Bischofshofen, im Salzburger Land einziehen. Die Bewohnerstruktur dieses zukunftsweisenden Wohnbaus im Ortsteil Zimmerberg ist nun aber anders, als sie am Anfang der Entstehungsgeschichte geplant war, heißt es aus dem Salzburger Büro von Heimat Österreich.

> „Wichtig ist den Mietern, dass sie selbstständig wohnen, sie möchten nicht bespielt werden oder eine Betreuung aufgedrängt bekommen."
>
> Gabriele Edler

Schließlich bevorzugen ältere Menschen zentralere Lagen, die Anfragen in Mitterberghütten kamen daher vor allem von Jungen.

Gebaut wurden drei Häuser – der Fokus liegt auf sozialer Inklusion. Denn neben dem Mietshaus mit 21 geförderten Wohnungen steht ein Provinzenz-Wohnhaus, in dem 22 Menschen mit Behinderungen in vier Wohngemeinschaften ein Zuhause finden. Das dritte Gebäude beherbergt einen Pfarrsaal. Das 4.000 Quadratmeter große Grundstück ist der Heimat Österreich von der Pfarre Bischofshofen im Baurecht zur Verfügung gestellt worden.

Auch die geförderten Wohnungen sind allesamt barrierefrei. Für die Holzhybridbauweise zeichnen die Architekturbüros Urban und Ebster verantwortlich. „Wir bauen für unsere Bewohner, die sich in ihrem neuen Zuhause geborgen fühlen sollen. Gerade bei Inklusionsobjekten ist ein hohes Einfühlungsvermögen extrem wichtig", sagte Stephan Gröger, Geschäftsführer der Heimat Österreich, bei der Übergabe vor wenigen Wochen.

Antonia Sapper kann zufrieden sein – sie wohnt heute schon wie es in Zukunft in vielen Städten möglich sein wird, alle Altersklassen unter einem Dach und Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse.

Foto: Susanne Reisenberger-Wolf

3 / Obersteirischer Kreativgeist: Aus Schulklassen werden geräumige Seniorenwohnungen.
4/ Das Ensemble in Mitterberghütten besticht durch Holzhybridbauweise.
5 / Der Ortsteil Zimmerberg gilt als aufstrebende Wohngegend in Mitterberghütten.

Älter werden

- 54 Prozent der Altersgruppe 50 plus halten gemeinschaftliches Zusammenleben – private Wohnung mit gegenseitiger Unterstützung – für eine geeignete Wohnform.
- 45 Prozent nennen die Sorge vor Einsamkeit und Isolation als wesentlichen Anreiz für gemeinschaftliches Wohnen.
- eine Mehrheit lehnt „reine Altensiedlungen" ab
- Mehrgenerationenhäuser werden deutlich positiv gesehen

Quelle: Wohnbauforschung Wien

MAG. MICHAEL SWOBODA
LEITER GROSSWOHNBAU

www.hyponoe.at

WIR MACHEN IHREN WOHN(T)RAUM WAHR!
MIT DEM HYPO NOE KREDIT.

- Sie erwartet eine **Wohnfinanzierung mit Top-Konditionen** zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse.
- Wohnbauträger finanzieren mit uns **zukunftsträchtige Wohnprojekte im Land NÖ und Wien.**
- Wir unterstützen und begleiten tatkräftige Unternehmen **bei der Errichtung von Wohnungen.**

BERATUNGSTERMIN JETZT VEREINBAREN: T. +43 (0)5 90 910-0!

HYPO NOE

Eine Information der HYPO NOE Landesbank AG.

Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten

Im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au wurde vor wenigen Wochen das generationenübergreifende Wohnprojekt „Haus im Leben" besiedelt. 53 geförderte Mietwohnungen mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen, zudem gibt es eine Wohnbegleitung und infrastrukturelle Einrichtungen für den ganzen Stadtteil.

HANNES SCHLOSSER

Fotos: Schlosser

Toni Stabentheiner musste wie ein Lehrgeselle in die Fremde ziehen, um dann etwas in der Heimat machen zu können, sagte BWSG-Vorstandsvorsitzender Wilhelm Haberzettl in seiner launigen Ansprache anlässlich der Eröffnung des „Haus im Leben"-Projekts im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au. Anton Stabentheiner ist der Erfinder des generationenübergreifenden „Haus im Leben"-Konzepts (siehe auch Interview S. 18 bzw. www.hausimleben.at). Tatsächlich konnte er die erste Verwirklichung seiner Idee, mit der BWSG als Bauträger, in der Seestadt Aspern erleben. Dort war in einem Objekt generationenübergreifendes Wohnen gefordert. Stabentheiner und die BWSG reichten ein gemeinsam entwickeltes Projekt ein und gingen als Wettbewerbssieger hervor. Seit dem Juni 2015 sind die 34 Wohnungen nun besiedelt.

Die Besonderheit an seinem Grundkonzept „Haus im Leben" ist die Mischung von Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen sowie von Menschen mit Unterstützungsbedarf und solchen, die bereit sind, sich mit ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten ins Gemeinschaftsleben einzubringen. Teil des Konzepts sind großzügige Gemeinschaftsflächen und die Anstellung einer Wohnbegleitung durch die Hausgemeinschaft, die sich stundenweise in der Anlage aufhält. Stabentheiner nennt diese (bis dato immer weibliche) Person auch die „soziale Hausmeisterin".

Ein „Haus im Leben" zielt aber nicht nur auf eine gute soziale Durchmischung in seinem Inneren ab, sondern will mit seinen Einrichtungen auch in den jeweiligen Orts- oder Stadtteil hineinwirken. Dazu gehört in jedem Fall ein öffentliches Caféhaus, in Innsbruck sind es darüber hinaus eine Kinderkrippe, eine Hebammen- und Zahnarztpraxis sowie eine Heilmassagen- und Physiotherapiepraxis.

Sozialer „Bestbieter" gewann

Verteilt auf zwei viergeschossige Baukörper, die im Erdgeschoss ostseitig verbunden sind, bietet das Innsbrucker Projekt 53 Wohneinheiten mit Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen und Wohnflächen zwischen 30 und 101 Quadratmeter. Die Gesamtnutzfläche umfasst 4.600 Quadratmeter, das Investitionsvolumen betrug knapp elf Millionen Euro. Das Objekt enthält ausschließlich geförderte Mietwohnungen mit unbefristeten Mietverträgen.

Voraussetzung für die Realisierung waren die günstigen Grundkosten. Grundeigentümer waren und sind der Konvent der Ursulinen. Auf das verkehrsmäßig bestens

1 / Revolutionär und generationenübergreifend: Wohnprojekt „Haus im Leben" in Innsbruck.
2 / Hildegard Schwarz hat Geduld – sie wartete auf den Besten, aber nicht in puncto Preis, sondern bezüglich sozialem Engagement. Ihre Entscheidung fiel zugunsten der BWSG und Architekt Manfred Gsottbauer.

angebundene Grundstück entlang des Fürstenwegs, der Zufahrtsstraße zum Innsbrucker Flughafen, hatten in den vergangenen Jahren schon manche kommerzielle und gemeinnützige Bauträger ein Auge geworfen. Die Ursulinen mit ihrer Oberin Hildegard Schwarz, lehnten aber alle Angebote ab und warteten auf den Bestbieter – im sozialen und nicht im ökonomischen Sinn. Für das „Haus im Leben“ stellten die Ursulinen das Grundstück im Baurecht zur Verfügung, der entsprechende Vertrag mit der BWSG wurde 2013 unterschrieben.

Großzügige Freiflächen

„Wir wollten ein neues, der Jetztzeit entsprechendes soziales Gebilde, wo jeder gerne aus- und eingeht“, betont Schwester Hildegard und freut sich darüber, dass „auf unserer grünen Wiese jetzt auf eine andere Art und Weise etwas wachsen und blühen kann.“ Der Konvent der Ursulinen hat mit dem „Haus im Leben“ im chaotisch wachsenden und infrastrukturell unterentwickelten Stadtteil Höttinger Au ein zweites soziales und architektonisches Statement gesetzt. Das erste steht seit 1979 hundert Meter stadteinwärts, das von Architekt Josef Lackner errichtete und von den Ursulinen betriebene neue „Wirtschaftskundliche Realgymnasium für Mädchen“.

Aus einem geladenen Wettbewerb war der Innsbrucker Architekt Manfred Gsottbauer als Sieger hervorgegangen. Zur Aufgabenstellung zählte die Einbettung in eine Umgebung mit alten Einfamilienhäusern, einer Kirche, die mit dem Wohnbau durch einen neu gestalteten Platz verbunden wurde, und der Verkehrsachse des Fürstenwegs. Ungewöhnlich am Auftrag war für Gsottbauer, das gesamte Erdgeschoss für Sondernutzungen zu planen – wobei sich diese Anforderungen während des Baus auch noch ständig änderten. Spannend war es auch, die geforderten Gemeinschafts- und Begegnungsflächen zu konzipieren, die im Eingangsbereich ihren Anfang nehmen und über die große Grünanlage samt einem Dutzend Hochbeeten bis zu großen Freiflächen in jedem Stockwerk reichen.

> „Wir wollten ein neues, der Jetztzeit entsprechendes soziales Gebilde, wo jeder gerne aus- und eingeht.“
>
> Schwester Hildegard

2

Unter diesen Voraussetzungen war es nicht einfach, eine Kostenbalance zu finden, die den Vorgaben der Tiroler Wohnbauförderung entspricht. Dies gelang, obwohl die Ausstattung der Wohnungen mit Parkettböden und Außenbeschattung mit Fernbedienung als gediegen zu bezeichnen ist. Gespart wurde durch den Verzicht auf Passivhausstandard, erreicht werden vermutlich 20 kWh(m²a). Ausdrücklich bedauert Gsottbauer, dass ein als Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen konzipierter

ERSTE BANK
Was zählt, sind die Menschen.

WOHN-
TRÄUME.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger, die Wohnraum für alle schaffen wollen.

erstebank.at/grossvolumigerwohnbau

„Der oberste Wert, den wir haben, ist Freiheit“

Bisher sind fünf Projekte des von Ihnen entwickelten „Wohnkonzepts für alle Generationen“ realisiert worden. Wie sehr gleichen sich die Realisierungen?
Anton Stabentheiner: „Alle folgen dem gleichen Strickmuster, aber es ist klar, dass sich die Projekte im ländlichen von jenen in städtischen Räumen unterscheiden. An jedem Ort wurde anfangs ein Ortsteilverein initiiert, mit dem Ziel die Nachbarschaft zu vernetzen. Die Idee „Haus im Leben“ soll nicht im Haus Halt machen, sondern auch nach außen wirken. Also binden wir auch das soziale Umfeld der Bewohner, die Freunde, die Nachbarschaft und umliegende Institutionen ein.“

Wie ist die Idee entstanden?
Stabentheiner: „Ich komme aus der Altenarbeit, bin Coach, Dorf- und Strukturentwickler mit Schwerpunkt Alter und Generationen. Letztlich ist die Idee aus der Frage entstanden, wie ich selbst im Alter wohnen möchte.“

Was sind die Kriterien für die Aufnahme?
Stabentheiner: „Wir schauen, dass wir die Generationen abbilden. Ein Drittel Junge, ein Drittel mittelalterliche bis 60 plus und dann 60 plus nach oben. Es gilt auch zu schauen, dass die Bedürftigkeit und die sozusagen „Nichtbedürftigkeit“, die Leute die etwas brauchen und jene die etwas geben können, in einem guten Verhältnis zueinandersteht.“

Welches Maß an Bedürftigkeit ist in der Anfangssituation zulässig?
Stabentheiner: „Du musst orientiert sein, solltest selber aufs Klo kommen und nicht ständig in der Nacht etwas brauchen. Das sind unsere Grenzen. Orientiert einzuziehen ist wichtig, damit im Fall des Verlusts der Orientiertheit einen die Menschen schon kennen. In Fiecht haben wir einen hochdementen Mann mit Pflegestufe 7, der dort mit seiner Frau wohnt. Wenn er ins Café kommt, kann es sein, dass er oben schön angezogen ist, aber die Hosen hat er vergessen. Dann kommt jemand, ist ganz nett zu ihm und sagt, Franz, komm gemma, du hast was vergessen.“

Anton Stabentheiner ist Unternehmensberater und entwickelt als Einzelunternehmer Wohnkonzepte für alle Generationen.

Die Besiedlung erfolgt durch Sie, wer kontrolliert Sie dabei?
Stabentheiner: „Ich muss ja eine Liste abgeben, wobei eine Voraussetzung ist, dass die Leute wohnbauförderungswürdig sind. Es werden auch Leute von der Gemeinde geschickt, von den Tiroler und Innsbrucker Sozialen Diensten etc. Unsere Aufgabe ist es, darauf zu schauen, ob jemand reinpasst und Extremsituationen abzufedern.“

Gehen die jüngeren Generationen, die „Nichtbedürftigen“ Verpflichtungen zur Mitwirkung ein?
Stabentheiner: „Ausschließlich die Mitfinanzierung der Wohnbegleitung. Alle Mieter zahlen an dieser Kraft mit, das wird auf den Quadratmeter Nutzfläche heruntergebrochen. Sonst gibt es keine Pflichten. Im Gegenteil, der oberste Wert, den wir haben, ist Freiheit. Das ist eine ganz wichtige Rahmenbedingung, damit Beziehungen entstehen können. Es gibt kein Muss, ich darf nein sagen. Wenn Beziehungen entstehen, ist es wichtig, dass man sich von Mensch zu Mensch begegnet. Ich fordere immer wieder als Wert ein, dass jeder sein Lebenskonzept leben darf.“

Wie hoch sind die Mehrkosten gegenüber einer normalen Anlage?
Stabentheiner: „Eigentlich ist es günstiger, wir haben sehr niedrige Mietpreise zusammengebracht. Die Gesamtkosten inklusive Heizung, Warmwasser, Zusatzräumlichkeiten und Wohnbegleitung liegen bei zehn Euro. Ich bekomme also eine 50 m²-Wohnung mit Superbalkon und großzügigen Gemeinschaftsflächen um 500 Euro. Das ist ein guter Preis.“

Gab es öffentliche Zuschüsse über die Wohnbauförderung hinaus?
Stabentheiner: „Nichts. Teil des Konzepts ist es, dass es sich selbst trägt.“

Saal aus Kostengründen nun als Bürofläche vermietet worden ist. Für das derzeit noch brachliegende Areal des Caféhauses erhofft sich der Architekt eine rasche Lösung in Form eines interessierten Pächters.

Die letztlich erreichten Bruttomieten von zehn Euro pro Quadratmeter, inklusive Heizung, Warmwasser und Beitrag zur Wohnbetreuung, sind zumindest für Innsbrucker Verhältnisse als sozial verträglich einzustufen.

Günstig wohnen

Eine wichtige Rolle bei der Ermöglichung des Projekts spielte die Tiroler Wohnbauförderung. Der zuständige Landesrat Johannes Tratter sieht im „Haus im Leben“ ein „Vorbild, das in Tirol hoffentlich noch oft umgesetzt wird“ und ist sich auch dessen bewusst, dass sich die öffentlichen Hände von Land und Stadt Innsbruck durch derartige Projekte viel Geld ersparen. „Alle Formen von betreutem Wohnen sind deutlich billiger als Alten- und Pflegeheime“, so Tratter.

Auf die Idee, den Mehraufwand von Projekten wie dem „Haus im Leben“ aus Sozialtöpfen zu fördern, ist bisher trotzdem noch niemand gekommen. Auch nicht Soziallandesrätin Christine Baur. Allerdings könnte sich das ändern, denn Baur meint: „Ziel meiner Politik ist es, wenn Aufgaben der öffentlichen Hand privat übernommen werden, dass es dann einen finanziellen Ausgleich gibt.“ Explizit spricht sie dabei Einsparungen bei Pflege- und Assistenzgeldern etc. an. Baur hat auch kein Problem damit, dass für das Projekt Ideengeber Stabentheiner die Mieter ausgesucht hat. Im Gegenteil: „Bei den Auswahlkriterien durch die Gemeinden gibt es viel Aufholbedarf, diese gerecht zu gestalten“, meint Baur. Aus den Erfahrungen in derartigen Projekten könne man lernen, dass es neben den gängigen Kriterien, Länge des Aufenthalts in der Gemeinde, Zahl der Kinder, etc., auch soziale Einzelfallentscheidungen brauche, um ein gelingendes Miteinander zu erreichen.

Zukunftskonzept Durchmischung

Neben der Seestadt Aspern hat Stabentheiner bisher drei weitere „Häuser im Leben“ mit anderen Bauträgern realisiert. Diese drei Standorte sind Ybbsitz in Niederösterreich sowie Vomp, Ortsteil Fiecht, und Kaltenbach in Tirol.

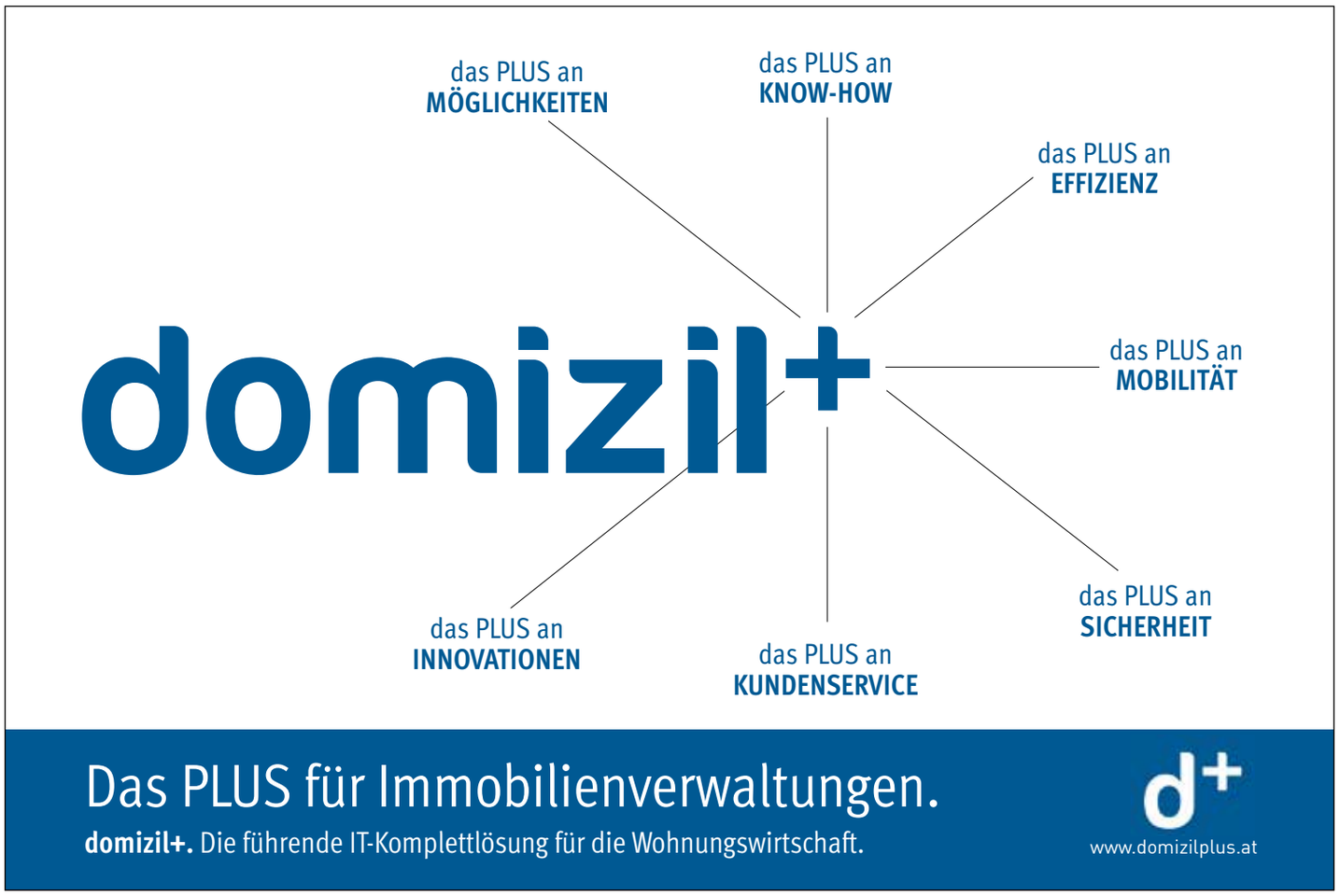
BWSG-Chef Haberzettl ist davon überzeugt, dass der Durchmischung der Generationen die Zukunft gehört. Die BWSG lerne bei diesen Projekten viel für ihr Alltagsgeschäft, auch wenn es schwierig ist,

die Balance zwischen Baukosten, Leistbarkeit und Finanzierbarkeit zu halten. „Die Anforderungen an Bauobjekte werden umfassender und wenn man nicht aufpasst aufwändiger.“ Der Beweis dafür, dass derartige Konzepte funktionieren, fällt bei Haberzettl pragmatisch aus: „Für uns ist der Erfolg messbar, wenn keine Fluktuation bei den Mietern stattfindet. Das ist für uns als Bauträger sehr angenehm.“

Die Vorgeschichte zum Innsbrucker „Haus im Leben“ reicht in das Jahr 2010 zurück. Damals fand sich die Privatinitiative „Vernetzt Wohnen – Innsbruck Tal-Lage“ zusammen. Unvermeidlich stieß die Initiative im Zuge ihrer Recherchen und bei der Entwicklung vager Projektideen auf Anton Stabentheiner. Die daraus entstandene Zusammenarbeit war ein wichtiger Beitrag auf dem steinigen Weg zur Realisierung des Projekts. Im Juni 2017 sind einige der Proponenten in ihre neuen Wohnungen eingezogen.

Eine von ihnen erzählt, dass es schon bei der Übersiedlung zu zahlreichen Nachbarschaftskontakten kam – schließlich waren sich viele aus den Vorgesprächen heraus nicht mehr fremd. Nach dem Einzug postete sie auf Facebook: „In der ersten Woche hab ich jeden Abend auf einem anderen Balkon verbracht!“ Eine Nachgeschichte gibt es auch noch: Die Überlegungen auf einem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück ein Innsbrucker „Haus im Leben 2“ in etwas kleinerer Dimension zu errichten, sind weit gediehen. Als wichtigste Player sind Anton Stabentheiner, die BWSG, die Stadt Innsbruck, Architekt Gsottbauer und Schwester Hildegard bereits wieder mit im Boot.

3 / Mitten im Siedlungsgebiet wagt die BWSG ein spannendes Vorhaben. Die Nachbarschaft wird hier aktiv gepflegt.
4 / Die 53 Wohneinheiten führen Jung und Alt zusammen, eine soziale Begleitung forciert das Miteinander.



Selbstbestimmt planen, bauen und wohnen

Baugruppen können eine Ergänzung zum Wohnungsangebot, aber auch eine Bereicherung für Stadtteilquartiere sein. Gemeinnützige Bauträger beginnen sich mit der neuen – alten – Wohnform auseinanderzusetzen. Ein Praxischeck von WohnenPlus und -Akademie in der Seestadt Aspern zeigte das vielfältige Spektrum wie geplant, gebaut und gewohnt werden kann.

GISELA GARY

Fotos: Robert Newald

Der sommerliche Praxischeck der wohnenplus Akademie führte in die Seestadt Aspern – „Baugruppen als neues Geschäftsfeld" lautete der Titel der Veranstaltung. Bei der Beschäftigung mit dem Thema wird deutlich, dass für viele Bauträger das Thema Baugruppen noch Neuland ist. Wobei es bereits eine Vielzahl an Vorzeigeprojekten gibt – die Sargfabrik in Wien, ein rund 30 Jahres altes Gemeinschaftlich-Bauen-Projekt zählt u. a. dazu. Doch die Geschichte des sogenannten selbstbestimmten Planen, Bauen und Wohnens geht noch viel weiter zurück. Grundlage der Idee ist die Ökonomie des Teilens. Die Ausstellung „Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft" im Vitra-Museum in Weil am Rhein, präsentiert die Historie des gemeinschaftlichen Planen, Bauen und Wohnens sehr detailliert auf. Prominent vertreten ist dort übrigens auch ein Frühwerk unseres Fotografen Robert Newald, gleich beim Eingang der Ausstellung – ein großformatiges Bild aus der Hausbesetzerzeit in Wien. Zurzeit ist eine Neuerfindung des gemeinschaftlichen Wohnens zu spüren. Von Deutschland bis nach Österreich. Wohnungen sind knapp und teuer – eine Antwort darauf können Baugruppen sein. Doch den Grundstein legte Robert Owens mit seinen Werksiedlungen, bis zu Ideen von mehrgeschossigen Wohnbauten mit Zentralküchen – auch von der Stadt Wien einst aufgenommen – und der Erweiterung der Gemeinschaftsflächen.

In der Seestadt Aspern wurden bis dato sechs Baugruppen-Projekte realisiert. Geich beim Hannah-Arendt-Platz stehen fünf Baugruppen-Häuser direkt nebeneinander, die jedes für sich verschiedene Modelle des Zusammenlebens, aber auch bezüglich Rechtsform, realisiert haben. Bauträger waren hier in unterschiedlichster Weise involviert und sind teilweise auch in der Hausbewirtschaftung engagiert. Doch die zentrale Frage ist, lohnt sich die Zusammenarbeit mit Baugruppen für gemeinnützige Bauvereinigungen? Martina Schödl, Schwarzatal, aktuell

1 / Hoffassaden Baugruppe LiSA und JAspern – einmal mit Bauträger, einmal ohne.
2 / Häuser B.R.O.T. und Seestern mit üppigen Terrassen.
3 / Gemeinsam von Jung und Alt – bei der Pflanzenpflege am Dach der Baugruppe JAspern.
4 / Bastelraum bei B.R.O.T., der offensichtlich gut angenommen wird.
5 / Diskussion auf der Dachterrasse von LiSA mit Christoph Schwegelbauer, Robert Korab, Martina Schödl, Moderatorin Gisela Gary.

Bauträgerin beim Projekt LiSA, kann diese Frage mit einem klaren „ja“ beantworten, und ja, der Aufwand ist höher, als bei einem konventionellen Projekt – aber das Ergebnis sind zufriedene Bewohner, eine extrem niedrige Fluktuation wie auch ein deutlich höheres Engagement für das Haus. Schödl spricht aus Erfahrung, sie hat bereits mit dem „Wohnprojekt Wien“ am Nordbahnhof gelernt, wie man umgeht mit den kniffligen Fragen betreffend Finanzierung und Rechtsangelegenheiten. Aber klar, das „gemeinsam“ muss man definitiv wollen – wie auch die zahlreichen Verantwortlichkeiten, die sich in einer Baugruppe ergeben. Bei der Baugruppe B.R.O.T. wird sogar die Betriebskostenabrechnung von den Bewohnern gemacht. Undenkbar für Cilli Wiltschko, Leiterin der Projektentwicklung bei der WBV-GPA und Bauträger der Baugruppe Que(e)rbau, das sechste Baugruppenprojekt in der Seestadt Aspern: „Wir geben das Heft nicht aus der Hand – wir schätzen einen hohen Grad der Partizipation, aber Bauträger und Verwalter sind wir.“

Vielfalt schlägt Einsamkeit

Die Vielfalt der Baugruppen wurde beim Praxischeck deutlich – Alt und Jung miteinander, Diversität wird großgeschrieben. Zu sehen waren neben B.R.O.T., Que(e)rbau/WPV-GPA, die Baugruppe Pegasus 21/Bauträger SGN, LiSA/Bauträger Schwarzatal, Seestern/Bauträger Migra und JAspern, die wie auch B.R.O.T. ganz ohne Bauträger bauten. „Einsam bin ich hier selten“, erzählt ein Bewohner, „doch manchmal vermisse ich die Stadt – das hat aber nichts vordergründig mit der Baugruppe zu tun, die finde ich großartig. Ich wohne und arbeite hier, alles in einem Haus, das ist perfekt.“

Die Baugruppen teilen sich den Freibereich – dadurch hatten sie mehr Platz für ihre Häuser, es gibt auch einige Mitbenützungsgelegenheiten der Allgemeinräume. Robert Korab, raum&-kommunikation, brachte bei LiSA sein Wissen und seine Erfahrungen ein – er war einer der Initiatoren der Sargfabrik, ein Baugruppenprojekt, das immer noch funktioniert. Die Modelle reichen von der Baubetreuung, der Bauträgerdienstleistung für Baugruppen, bis zu dem Modell als Eigenprojekt der GBV. „Die Baugruppe kann als quasi zweiter Bauherr mit am Tisch sitzen oder sie hat nur ein Mitbestimmungsrecht bei Grundsatzentscheidungen.“

Doch wie kommt man zu einer Baugruppe? Hier kennt sich Architekt Ernst Gruber gut aus, er beschäftigt sich seit mittlerweile 20 Jahren mit Baugruppen und betreibt auch die Plattform „Gemeinsam bauen wohnen“, bei der nach der passenden Gruppe oder einem Projekt gesucht werden kann. „Der Gruppenbildungsprozess kann mehr als ein Jahr dauern, die Kerngruppe sollte jedoch nach einem halben Jahr ´stehen´“, erläuterte Korab. Eine Kerngruppe braucht zudem mindestens ein bis zwei Personen mit Energie, verfügbarer Zeit und Altruismus für die Gruppe, eine Gruppe mit „Konsumenten-Haltung“ wird keinen Bestand haben.

Es braucht klare Regeln für die Aufnahme neuer Mitglieder, betont auch Christoph Schwegelbauer von LiSA. Für Korab ist klar, der soziale Wohnbau ist kein Individualistenprogramm, das wäre nicht administrierbar: „Die Individualität sollte sich in der besonderen Form der Gemeinschaft ausdrücken. Wichtig dabei ist jedoch, dass die Wohnhausanlage und die Wohnungen ´marktfähig´ bleiben.“ Für interessierte GBV meinte Korab: „Vorsicht, Baugruppen sind sehr selbstbewusste und kritische Kunden, ähnlich Eigentumswohnungskäufern. Es muss seitens der GBV mit dem doppelten Betreuungsaufwand gegenüber einem herkömmlichen Projekt gerechnet werden, damit das Projekt gelingt.“

Also, sind Baugruppen ein neues Geschäftsfeld für GBV? „Ja, aber es braucht Respekt und die Bereitschaft, unvorhergesehene Wendungen und Unsicherheiten mitzumachen“, so Robert Korab.

Baugruppen: Eine Alternative

Baugruppen oder auch Baugemeinschaften basieren auf dem Zusammenschluss einer Gruppe von gleichgesinnten Menschen, die gemeinsam einen Wohnraum, ganz nach ihren Bedürfnissen zugeschnitten, schaffen wollen. Die Selbstbestimmung reicht von der Finanzierung bis zum Erhalt und Betrieb des Projekts. Baugruppen bauen mit oder ohne Bauträger. In den meisten Fällen wird ein Verein gegründet, der auch Eigentümer bzw. Verwalter des Gebäudes ist oder der Bauträger bleibt Eigentümer.
Die Rechtsform kann Wohnungseigentum, Miteigentümerschaft, ein Verein mit Heimmodell oder eben als Mieter einer Gemeinnützigen sein.
Die perfekte Größe einer Baugruppe umfasst rund 30 Wohnungen.
www.gemeinsam-bauen-wohnen.org

Das Drei-Mäderl-Haus

Foto: Robert Newald

Die WBV-GPA baute in der Seestadt Aspern ein durchaus diverses Wohnprojekt mit smarten Wohnungen, Behinderten-WGs und einer Baugruppe für die LGBTQ-Community. „Die drei Schwestern" Anna, Bella und Clara zeigen vor, wie gefördertes Wohnen in der Gemeinschaft ausschauen kann.

WOJCIECH CZAJA

„Mein ganzes Leben lang habe ich mich noch nie so richtig zuhause gefühlt", sagt Rhonda D'Vine, „aber jetzt bin ich angekommen. Ich denke, hier werde ich glücklich werden." Rhonda wohnt in einer Drei-Zimmer-Wohnung im dritten Stock, und wenn sie von den materiellen und feinstofflichen Vorzügen ihrer 74 Quadratmeter schwärmt, dann steht sie am liebsten draußen am Balkon und blickt hinüber auf Donauturm und Leopoldsberg. „Ich habe mich lange Zeit nach Baugruppen umgesehen, weil ich immer schon in Gemeinschaft und in einem Ambiente von Zusammenhalt leben wollte. In der Seestadt Aspern bin ich dann fündig geworden."

Rhondas Wohnung ist Teil eines umfassend gedachten Wohnprojekts und befindet sich im sogenannten Que[e]r Wohnbau in der Maria-Tusch-Straße im südwestlichen Zipfel der Seestadt Aspern. Dieser wiederum ist Teil des dreiteiligen Bauträger-Wettbewerbs „Die drei Schwestern", den die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) in Zusammenarbeit mit dem Wiener Architekten Clemens Kirsch geplant und gewonnen hat. Anna (A) ist das queere Wohnhaus mit 33 Wohnungen für all jene, die sich nach einem Wohnumfeld außerhalb der heteronormativen Wohnbau-Standards sehnen, Bella (B) ist ein langer, etwas streng wirkender Wohnriegel mit 40 großteils durchgesteckten Wohneinheiten, und Clara (C) ist ein Punkthaus mit drei jeweils 450 Quadratmeter großen Wohngemeinschaften für schwerstbehinderte Kinder und Jugendliche sowie einer Handvoll Einliegerwohnungen für Eltern und Betreuer.

Innere Werte

Einen sonderlich queeren Eindruck vermitteln die Geschwister keineswegs. Ganz im Gegenteil, Clemens Kirsch entschied sich, den drei Ziegelbaukörpern ein Kleid in unterschiedlichen Schlamm- und Ockertönen zu verpassen. „Die Farbe sollen ruhig die Bewohner mitbringen", so der Architekt. „Wenn ein Projekt inhaltlich und typologisch schon so stark ist, dann muss man das nicht auch noch mit einer schreienden Fassade hervorheben." Viel wichtiger sei es, dass die inneren Werte stimmten. Und das tun sie. „Eines der Highlights ist sicherlich das große, bis zum Dach reichende Atrium im Haus Anna. Hier wird Gemeinschaft gelebt. Und die Akustik ist so perfekt, dass die Bewohner hier hoffentlich bald ein Konzert veranstalten werden."

Unter den 33 Wohneinheiten im Que[e]rbau gibt es klassische Single-Wohnungen, Familienwohnungen, Wohnge-

meinschaften, Wohngruppen für Flüchtlinge sowie durchaus exotisch anmutende Grundriss-Typologien, die keinerlei Standards folgen und bei denen man das Schlafzimmer auch schon mal übers Bad betritt. „Unser Ziel war es, die künftigen Bewohnerinnen in die Planung miteinzubeziehen und ihnen gewisse Freiheiten zu lassen, die es in anderen Projekten vielleicht nicht gibt“, sagt Andrea Reven-Holzmann, Geschäftsführerin der WBV-GPA. „Aber natürlich müssen wir darauf achten, dass die Grundrisse nicht allzu speziell sind, sondern für eine möglichst große Zahl von Menschen attraktiv bleiben.“ Ausnahmen bestätigen die Regel.

Bis ins Detail entwickelt wurde das Baugruppenhaus gemeinsam mit dem Verein Que[e]r. Jahrelang schon ging Vereinsobmann Andreas Konecny mit der Idee schwanger, ein Wohnprojekt zu realisieren, das sich an Schwule und Lesben, an Transgender-Personen und Regenbogenfamilien, aber auch an all jene richtet, die sich in so einem bunten Wohnumfeld wohl fühlen. In der WBV-GPA, die schon mit genderorientierten Partizipationsprojekten wie etwa Frauenwerkstatt und [rosa] Erfahrung gesammelt hatte, fand sich ein interessierter Partner. In Zusammenarbeit mit Roland Hampel, seines Zeichens Architekt und ebenfalls Vereinsmitglied von Que[e]r, und in Absprache mit den Bewohnern wurde das Innenleben des Hauses gestaltet. Bei der Schlüsselübergabe

> „Wenn ein Projekt inhaltlich und typologisch schon so stark ist, dann muss man das nicht auch noch mit einer schreienden Fassade hervorheben.“
>
> Clemens Kirsch

am 21. Juni, im mit Hitze und Menschen prall gefüllten Festzelt, ernteten die beiden Projektinitiatoren frenetischen Applaus.

Licht- und Schatten

Im Gegensatz zum sehr freundlichen, einladenden Bauteil A kommt das Haus Bella recht streng daher. Zu verdanken ist das der Balkon- und Laubengang-Matrix, die wie ein betoniertes Ikea-Regal ringsum vor die Fassade gestellt wurde. „Das hat etwas von Sechzigerjahre und Schweiz“, sagt Clemens Kirsch über seinen Lieblingsbauteil. „Doch hinter der rigiden Anmutung verbringt sich ein spannender Wohnungsmix mit schönen Grundrissen und einer ungewöhnlichen Vertikalerschließung. Und natürlich auch ein schönes, räumliches Licht- und Schattenspiel.“ Wie in Bauteil A mussten auch hier 30 Prozent der Wohneinheiten den Smart-Kriterien entsprechen.

Clara schließlich ist die im Augenblick noch traurigste der drei Schwestern. Nachdem der Diakonie, für die die drei großen Behinderten-Wohngemeinschaften im Haus C ursprünglich errichtet wurden, aufgrund eines Betreuungsskandals kurzfristig die Lizenz entzogen wurde, wurden zwei der drei Wohngemeinschaften, die Platz für jeweils acht Bewohnerinnen bieten, nun an die Habit übergeben. Derzeit werden die Räumlichkeiten bezogen. Für die dritte WG, die ebenfalls mit sämtlichen technischen Krankenhaus-Standards ausgestattet ist, sucht die WBV aktuell noch nach einem Betreiber. Dann wäre die Familie von Anna, Bella, Clara komplett.

Ihr unabhängiger Dienstleister für partizipatives und kooperatives Planen und Bauen

conviva
partizipatives kooperatives bauen

conviva entwickelt und realisiert Projekte für gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Leben. Von privaten Baugruppen und Initiativen bis zum gewerblichen Kunden, vom Einzelprojekt bis zur Dorf/Stadtentwicklung: Wir konzipieren und gestalten soziale Architekturen und verantworten alle kooperativen und partizipativen Prozesse. Wir verleihen Ihrem Projekt ökologischen und sozialen Mehrwert – denn für conviva steht der Mensch im Mittelpunkt.

Consulting | Prozessbegleitung | Projektentwicklung | Projektleitung | Projektsteuerung | Projektmanagement

www.conviva.consulting

Innovationen und Visionen

Die Stimmung am Verbandstag der GBV, der in Linz stattfand, lässt sich einfach zusammenfassen: kämpferisch, positiv und voller Visionen. Rund 500 hochrangige Vertreter von 128 Unternehmen der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit trafen sich in Linz – um von den Besten zu lernen und gemeinsam die Schwerpunkte für das kommende Jahr festzulegen.

GISELA GARY

1 / Ein Besuch bei der „grüne Mitte Linz" war eines der Highlights der Rundfahrt vor der Tagung.
2 / Rund 500 Teilnehmer und zahlreiche Ehrengäste kamen zum Verbandstag nach Linz.
3 / Genetiker Markus Hengstschläger schloss mit seinem launigen Vortrag den internen Verbandstag ab.
4 / Der Einladung des Landeshauptmannes zum Abendempfang im Steinernen Saal folgten zahlreiche Delegierte aus ganz Österreich.
5 / Physiker Werner Gruber in Action – und auf dem Weg, den Horizont für schwereloses Wohnen zu öffnen.

Fotos: Robert Newald

Ein Besuch im Stadtteilentwicklungsgebiet „grüne Mitte Linz" stand neben dem Musiktheater Linz, dem Lentos und dem Power Tower am Programm der Best-of-Tour. „Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung? Da sind Sie leider zu spät dran, alle Wohnungen sind weg. Schade, denn, wer hier wohnen darf, kann sich glücklich schätzen", so eine Dame, die spontan bei ihrem Spaziergang durch den in der Mitte des Wohnprojekts gelegenen Park, uns anspricht. Sieben gemeinnützige Bauträger haben dieses Stadtentwicklungsprojekt mit 811 Wohnungen, gemeinsam mit der Stadt Linz entwickelt und gebaut.

Mit dem Power-Tower sorgte Linz bereits in der Planungsphase international für Aufsehen, deshalb durfte ein Besuch vor Ort nicht fehlen. Ein Experiment, das mittlerweile Schule macht – der Turm erzeugt mehr Energie, als er verbrauchen kann und gilt somit als höchstes Passivhaus-Bürogebäude Europas. Den Mittagsimbiss erhielt die Gruppe auf der Terrasse des Lentos-Museum direkt an der Donau. Der Entwurf für die „Schweizer Kiste mit Durchblick" – so nannte der damalige Direktor Peter Baum das Konzept – der Schweizer Architekten Weber & Hofer bezieht das Wasser auf eine spektakuläre Weise mit in den Bau ein und sorgt für eine offene, transparente Atmosphäre.

Verbandsobmann Karl Wurm schwärmte von der Leistung der oberösterreichischen gemeinnützigen Bauträger in seinem Eröffnungsstatement: „Rund 30 Prozent der Gesamtleistung der GBV passiert hier in Oberösterreich. Und was mich besonders freut, die Oberösterreicher sind immer ein bisschen Themenvorantreiber und sorgen dafür, dass es neue Akzente gibt." Eigentlich hätte 2017 ein gutes Jahr werden können, so Wurm, der sich einen Seitenhieb auf die aktuelle Politik nicht verkneifen kann: „Ein wichtiger Punkt ist, die Kosten im Wohnbau zu senken – wir müssen an diesem Thema dranbleiben, Reformen vorantreiben." Er appelierte dringend an die Regierung, zumindest das Thema Baulandmobilisierung noch vor der Wahl im Herbst anzugehen – denn günstiges Bauland ist die Voraussetzung für eine Steigerung der Wohnbauleistung.

Verbandsdirektor Alois Feichtinger berichtete über die Finanzgebarung des GBV und erläuterte seine Schwerpunkte bis 2019: Die Mitarbeit an den rechtlichen Rahmenbedingungen wie u. a. am Wohnungsgemeinnützigen-Gesetz, WGG, wo es noch einige Verordnungen zum Überarbeiten gibt. Ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt wird jedoch auch die Kommunikation sein, intern, miteinander wie auch extern, in der Feichtinger eine Schlüsselkompetenz des GBV sieht. Zudem wird an neuen Organi-

3

4

5

sationsgrundlagen gearbeitet. Feichtinger blickt positiv in die Zukunft: „Die Vermögens- und Kapitalanlage des Verbandes ist gesichert und auch in puncto Wohnungspolitik sind wir zuversichtlich, dass wir unseren Einfluss geltend machen können." Die GBV-Mitglieder sollen künftig jährlich einen Corporate-Governance-Bericht veröffentlichen. Dazu erarbeitet der Verband einen eigenen Codex, der das Erstellen des Berichtes erleichtern wird.

Positiv und selbstbewusst

Michael Pech berichtete als GBV-Aufsichtsrat-Vorsitzender über ein turbulentes Jahr 2016 und Halbjahr 2017 – geprägt von Blockaden und teilweise abstrusen Rechtsvorschriften: „2015 bauten wir rund 18.000 Wohnungen, 2016 waren es 15.000 Einheiten und für 2017 rechnen wir mit rund 16.000. Das ist zu wenig. Doch die Zeit läuft, wir müssen agieren. Basel IV steht vor der Tür und das wird in jedem Fall bedeuten, dass die Eigenkapitalvorschriften noch strenger werden. Deshalb werden wir an dem Thema Mobilisierung von privaten Kapital wie auch dem längst fälligen Start der WBIB dranbleiben. GBV-Bewohner wohnen um rund 23 Prozent günstiger als andere Personen. Wir haben die Kompetenz, die Erfahrung und das Know-how, leistbaren Wohnraum zu schaffen – wir müssen positiv und selbstbewusst gegenüber der Politik auftreten."

Zur aktuellen Situation der Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, berichtete Karl Wurm, dass noch das ok aus Brüssel fehlt. Ungeachtet dessen spricht er sich für eine Billigschiene im Wohnbau aus, die keinesfalls schlechter Wohnen bedeutet. Die Qualität im Wohnbau wurde kontinuierlich nach oben geschraubt, nun fordert Wurm eine Zurücknahme der Ansprüche zugunsten des leistbaren Wohnraums. Gerade für diesen Vorschlag erntete Wurm einen lautstarken Applaus – ein Thema, das von Tirol bis Wien die GBV unter Druck setzt wie auch „alte" Verordnungen – wie die Stellplatzverordnung etc., die viel Geld kosten und wenig bringen.

Die Berichte aus den Landesgruppen zeigten die Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während Tirol und Wien um Bauland kämpfen, können andere Bundesländer nicht über Mangel an Flächen klagen. Gemeinsame Themen sind jedoch die Überregulierung, die Baukosten, explodierende Baulandpreise, aber auch die Wohnkosten mit kontinuierlich steigenden Betriebskosten. Auch dafür braucht es neue Konzepte. Der Trend, dort zu wohnen wo man arbeitet, wird weiter zunehmen. Der Genetiker Markus Hengstschläger unterhielt mit seinem launigen Vortrag „Diversität als nachhaltiges Konzept des Wohnbaus". Seine Botschaft: In der Vielfalt und Individualität liegt die Zukunft.

Eva Bauer, GBV, beschrieb als einen der wesentlichsten Trends die Zunahme der Mobilität, aber auch die Verdichtung des städtischen Umlandes und die Inklusion der sozialen Vielfalt: „Es entwickeln sich neue Lebensformen, es kommt aber auch zum Wandel des gemeinnützigen Wohnbaus. Die hohen Zuwanderungszahlen sind ebenso bedeutend wie die Abwanderung. Die Zuwanderung ist weniger von der Flüchtlingsbewegung geprägt, als aus den EU-Ländern." Sie warnt davor, dass der Bedarf an leistbarem Wohnraum für junge Personen steigen wird – und dieser zwar gut von den GBV gedeckt wird, aber in zu geringem Ausmaß. Parallel dazu steigt die Nachfrage von älteren Personen, die nach neuen Wohnformen suchen.

Drei Vorzeigeprojekte mit den Schwerpunkten Junges Wohnen, Generationen wohnen und gelebte Diversität, bestätigten die von Eva Bauer und auch anderen Vortragenden angesprochenen Trends als Botschaft für die GBV: Die Zukunft liegt in der Vielfalt. Flexibilität, Individualität und Innovation werden die Erfolgsfaktoren der GBV sein. Ein Ansatz, den auch Werner Gruber, Physiker und Leiter des Planetariums, verfolgte, er brachte die Anliegen der GBV in seinem Vortrag „Schwerelos Wohnen – Bautechnik unter Extrembedingungen" auf den Punkt („Mein WohnenPlus" von Werner Gruber zu lesen auf Seite 6).

Wohnbau-Highlights am Verbandstag

Junges Wohnen WSG
Wohnungen bis 65 Quadratmeter, Kosteneinsparungen durch: Raumhöhe bis 2,5 Meter, minimale Wärmedämmung, Kunststofffenster, Balkone anstelle von Loggien, kein Lift, keine Tiefgarage, reduzierte Ausstattung; maximale Miete 400 Euro monatlich, ohne Heizung;
Mietvertrag gilt auf maximal acht Jahre und bis zum 35. Lebensjahr

Rosa Zukunft für Alt und Jung,
Die Salzburg und SalzburgWohnbau
Motto: Privat aber nicht einsam; erste Smart-grid-Wohnanlage Österreichs, 129 Wohnungen, davon 33 Monitoringwohnungen, Aktivierung der Nachbarschaftshilfe, Bewohnerbeirat, Kontakt- und Infobörse

Die drei Schwestern, WBV–GPA
In der Seestadt Aspern wurden soeben drei neue Wohnhäuser fertiggestellt. Die drei unterschiedlich ausformulierten Baukörper mit jeweils vier bzw. sechs Geschossen wurden von Architekt Clemens Kirsch geplant. Bauteil A ist ein Baugruppenhaus für die Gruppe „Que(e)rbau – der Name steht für selbstgewählte Identität, Lebensform und querdenken, unabhängig von propagierten Normen. Bauteil B enthält Startwohnungen und Bauteil C betreutes Wohnen. Mehr dazu auch auf Seite 22.

Meilensteine zur Inklusion

Viele reden von sozialer Inklusion, manche handeln zielorientiert. Getreu ihren Leitbild-Begriffen „Menschen. Maßstäbe.Meilensteine." arbeitet die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte konsequent an der Umsetzung innovativer Konzepte, wie drei Beispiele aus der gemeinnützigen Praxis in Wien zeigen.

ROBERT KOCH

Barrierefreiheit von Wohnhäusern ist schon lange ein Thema. Doch bis heute taucht in Diskussionen über Baukosten garantiert die Frage auf, ob denn jedes Haus behindertengerecht gestaltet, jede Wohnung für Rollstuhlfahrer geeignet sein müsse. „Das Thema geht uns alle an," erklärte Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig bei der Wohnungsübergabe in Wien 20 kurz vor Weihnachten 2016. „Denn es bedeutet Bewegungsfreiheit, sichert Mobilität und ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben ohne fremde Hilfe."

Ausgrenzung überwinden

„Wir bieten Menschen mit Behinderungen genau dort leistbare Wohnungen an, wo andere Menschen auch wohnen," beschreibt Geschäftsführer Michael Gehbauer den Lösungsansatz der WBV-GPA. „Gemeinsames Wohnen und Leben ist ein wesentlicher Beitrag, Ausgrenzung zu überwinden und gegenseitiges Verständnis zu erhöhen." Inklusives Wohnen wurde in der Adalbert-Stifter-Straße 84, Ecke Marchfeldstraße realisiert. In dem Neubau mit 66 Wohnungen konnten 22 dank Superförderung der Stadt Wien zu besonders günstigen Konditionen vergeben werden, zwölf Wohnungen sind überdies speziell für Rollstuhlfahrer konzipiert.

Architekt Leopold Dungl verlieh dem prominent situierten Eckhaus beim Friedrich-Engels-Platz durch auskragende Loggien ein signifikantes Erscheinungsbild, Fassadenplatten mit Farbabstufung verleiten ebenso zum Blickfang. Innen sind Stiegenhäuser und Aufzüge barrierefrei erreichbar, natürlich der Verbrauchermarkt im Erdgeschoss und die Tiefgarage. Über eine kühn geschwungene Rampe im Hof gelangt man zur Terrasse plus Gemeinschaftsraum im ersten Stock. Gemeinsam mit dem „ÖGB-Chancen-Nutzen-Büro" wurden zwölf Wohnungen an Mieter mit körperlichen Beeinträchtigungen vergeben sowie unter deren Beteiligung ausgeführt.

Einer der Mieter ist Rudolf Schuch, der im Badezimmer eine große begehbare Dusche einbauen ließ, und für seinen Rollstuhl eine E-Ladestelle in der Garage. „Wenn solche Wünsche schon bei der Planung berücksichtigt werden, verursachen die Anforderungen kei-

Kundeninfo im neuen Maßstab

Vor zehn Jahren eröffnete die Wohnbauvereinigung ihr Beratungszentrum in einem Gassenlokal des Hauses Werdertorgasse 9. Inzwischen ist der Firmensitz in Wien 1 über vier Geschosse gewachsen, und das Kundenzentrum umfasst nun das gesamte Erdgeschoss samt Sitzungssaal und Innenhof. Offenheit signalisieren große rote Tore, Transparenz die Glasfassaden – ein neuer Maßstab für Kundeninformation.

1 / Wohnungsübergabe in Wien 20: Mieter Rudolf Schuch im Rollstuhl, umringt von ÖGB-Präsident Erich Foglar, WBV-GF Andrea Reven-Holzmann, Bezirksvorsteher Hannes Derfler, Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig, AR-Vors. Ingrid Reischl, WBV-GF Michael Gehbauer und Architekt Leopold Dungl (v.l.)
2 / Quartier Bienvenue, Musterprojekt für soziale Nachhaltigkeit in Favoriten. Rendering bei Nacht.

nerlei Mehraufwand und kaum höhere Kosten," weiß der bei Porr beschäftigte Bauleiter.

Großzügige Kontaktzonen

Ebenfalls gegen Ende des Vorjahres wurde die Wohnhausanlage in der Nussbaumallee 22 bis 26 nahe den Gasometern in Wien 11 fertiggestellt. Der langgestreckte Komplex mit drei gartenseitigen Gebäudeteilen enthält im Bauteil Ost insgesamt 92 Wohnungezn der WBV-GPA. Atelier 4 architects gestalteten das Objekt mit fünf Geschossen und großen Balkonen plus zwei Dachgeschossen mit Maisonetten. Ein Drittel der Wohnungen wurde in Miete mit Superförderung vergeben, alle übrigen in Miete mit Kaufoption.

Der ausgewogene Wohnungsmix umfasst auch zwei Wohnheim-Einheiten mit neun Wohnplätzen, welche die Caritas betreut. Auf rund 5.000 Quadratmetern stehen großzügige Kontaktzonen für die Bewohner bereit. Über eine langgestreckte Rampe ist eine Plateaugeschoss erreichbar, ein zentraler Treffpunkt mit Spielzone für Kinder und Ruhezone für Senioren. Eine breite Treppenanlage mit Sitzstufen bietet quasi eine Tribüne zum grünen Innenhof. Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss orientieren sich zur Gartenseite, die Waschküche direkt zum Spielplatz für Kleinkinder. Auf dem Flachdach steht der Bewohner-Gemeinschaft ein Pavillon zur Verfügung, umgeben von Terrassenflächen und intensiv begrünten Dachgärten. Auch die Erschließung der Wohnungen über großzügige Laubengänge fördert soziale Kontakte.

> „Durch das Zusammenleben von Studenten und Flüchtlingen findet Lernen im Alltag statt."
>
> Michael Gehbauer, WBV-GPA

„Eine unglaubliche soziale und kulturelle Durchmischung ebenso wie durch BewohnerInnen verschiedenen Alters zeichnet das Quartier Bienvenue aus", heißt es in der Einreichung zum Bauträger-Wettbewerb für ein Grundstück an der Puchsbaumgasse in Wien 10 aus. Das siegreiche Projekt von WBV-GPA und EBG – entwickelt mit drei Architekten-Teams plus Landschaftsplaner – umfasst sieben Bauteile mit insgesamt 223 Wohnungen verschiedener Typen. Baustart Mitte 2018.

Bauteil vier beherbergt das „Heim Bienvenue" mit 183 Micro-Apartements in 83 Heimeinheiten für Studierende sowie Menschen mit anerkanntem Asylstatus – junge Flüchtlinge sollen etwa die Hälfte der Heimplätze bekommen. Der von einem Mittelgang erschlossene Baukörper enthält zahlreiche Räume und Flächen für gemeinschaftliche Nutzung: Waschsalon, Fitness- und Multifunktionsraum im Erdgeschoss als „informeller Treffpunkt des Quartiers". Daneben soll ein Box-Club die „Jugendlichen des gesamten Bezirkes ansprechen". Für die Heimbewohner gibt es eine Sportfläche am Flachdach mit Ausblick. Weiters „lockern vielfach geschoßübergreifende Lufträume die Mittelgangsstruktur auf", wo gemeinschaftliche Flächen mit natürlicher Belichtung entstehen: Küche, Wohnzimmer, Musikraum, Waschküche, Tauschbörse, Fitness, Atelier, Printservice, Lernräume etc.

Die gesamte Wohnhausanlage sollen Programme für soziale Nachhaltigkeit in eine gute Zukunft führen. Caritas Stadtteilarbeit startet mit „Besiedelungsbegleitung" schon ein halbes Jahr vor Bezug, und ein Jahr danach wird der Aufbau sozialer Netzwerke unterstützt. Um betreutes Wohnen in 20 Senioren-Wohnungen kümmert sich die Caritas. Jugend am Werk betreut ein Werkstätten- und Kulturhaus im zentralen Bauteil 7, Wohngemeinschaften für verschiedene Bewohner sowie eine Fremdsprachen-Bücherei. Die beiden Bauträger betreiben einen Veranstaltungssaal für das gesamte Quartier. Und das Wohnheim Bienvenue führt die WBV-GPA selbst, „weil durch das Zusammenleben von Flüchtlingen und StudentInnen sozialer Berufe ein wechselseitiges Lernen im Alltag stattfindet", erwartet Geschäftsführer Michael Gehbauer – „und das ist ein wesentlicher Faktor für Integration".

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Werdertorgasse 9 – Fotos: WBV-GPA
Weitere Informationen im Internet unter www.wbv-gpa.at

Erfolgskonzept: Gegenseitig fördern

Hausverwaltungen stehen im Spannungsfeld zwischen Betriebs- und Erhaltungskosteneffizienz, Bewohnerfriede und -zufriedenheit und Rund-um-Service, der vom Putzen bis zum Streitschlichten reicht. Beim 58. Symposium zur Zukunft des Wohnens knallten Ansichten aufeinander – zeigten jedoch ebenso, das Hausbetreuerkonzept bringt allen was.

GISELA GARY

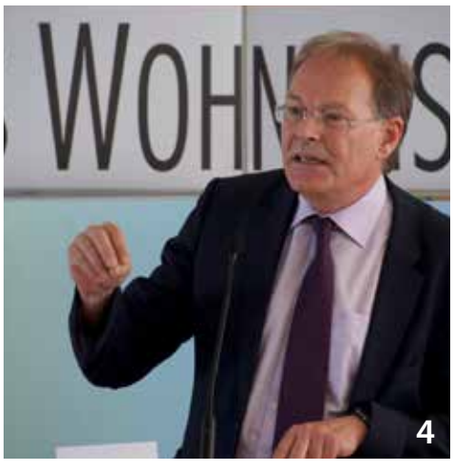
Fotos: Robert Newald

Der „Globale Hof", eine 17 Jahre alte Wohnhausanlage der Urbanbau im 23. Wiener Gemeindebezirk, war Schauplatz des 58. Wohnsymposiums. Der „Globale Hof" leistet sich einen eigenen „Hausbetreuer" mit hoher Sozialkompetenz. Ahmad-Schah Akrami, selbst Bewohner mit Migrationshintergrund, ist Ansprechpartner für alle Belange rund um´s Wohnen, Leben und Miteinandersein. „Wenn man bei der Sozialbau keinen Kompetenten findet – besser gleich zu Akrami, der erledigt alles", verrät ein Bewohner. Die Basis im „Globalen Hof" ist das Miteinander, ungeachtet dem kulturellen oder religiösen Hintergrund. Die Sozialbau wollte wissen, ob ein Zusammenleben von einheimischen und zugewanderten Bewohnern funktioniert, und ob integrative Prozesse durch eine sozial kompetente Hausbetreuung und gemeinschaftsfördernde bauliche Qualitäten forciert werden können. „Heute wissen wir, ja. Das Ziel muss sein, eine Gemeinschaft zu bilden, die sich gegenseitig fördert", bringt es Herbert Ludl, Obmann der Landesgruppe Wien, auf den Punkt. Ludl ist auch Herausgeber des Buches „Integration im Wohnbau", das sich u. a. mit der Rolle des Hausbetreuers beschäftigt. „Wir müssen beginnen, dienstleistungsorientiert zu denken, eine Person vor Ort ist dabei ein wichtiges Bindeglied. Der alte Hausmeister wurde für seine soziale Kompetenz nie entlohnt – hier muss ein Umdenken stattfinden", so Ludl. Bereits 2003 stellte eine Evaluation diesem Integrationsprojekt ein sehr positives Zeugnis aus. 2009 wurde es mit dem ersten Wiener Wohnbaupreis der Stadt Wien ausgezeichnet. Beim Wohnsymposium wurden in teilweise hitzigen Diskussionen das Thema Hausbetreuung unter dem Motto „Putztrupp oder Mediator" unter die Lupe genommen.

Alltagsdinge entscheiden

Was das Zusammenleben zwischen Einheimischen und Zuwanderern anbelangt, bestätigten die Studienautoren Heidrun Feigelfeld und Joachim Brech in ihren Beiträgen im Buch „Integration im Wohnbau. Zusammenleben in Wohnanlagen" als durchwegs positiv. Das Zusammenleben wird von den Bewohnern als gut bewertet, wobei hier zunächst weniger die ethnische Zugehörigkeit eine Rolle spielt, sondern vielmehr die „kleinen Dinge" des Alltags. 70 Prozent geben an, gute nachbarschaftliche Kontakte im Haus zu pflegen. Das sehen Feigelfeld

1 / Der Gemeinschaftsraum im „Globalen Hof" war Schauplatz des 58. Symposiums Zukunft des Wohnens mit intensiven Tischgesprächen der Teilnehmer.
2 / Herbert Ludl, Landesobmann Wien
3 / Isabella Stickler, Prokuristin der Alpenland
4 / Walter Weiland, Leiter Hausverwaltung Süd, Sozialbau
5 / Muna Duzdar und Brigitte Jank in der politischen Debatte mit Gerfried Sperl, der sich mit diesem Symposium von seiner Rolle als Moderator der Reihe verabschiedete.



und Brech als wesentlichen Erfolgsfaktor für ein gedeihliches Zusammenleben. Hinzu kommt die Einrichtung von multifunktionalen Gemeinschaftsräumen zur Förderung des sozialen Miteinanders ebenso wie eine sozial engagierte Hausbetreuung. Brech betonte jedoch, dass es auf die Mischung ankommt – und sieht 50:50 als perfekt: „Es wäre vielleicht anders, wenn eine Gruppe in der Mehrheit wäre." Sozialwissenschafter August Gächter plädierte für die Vielfalt als wesentliche Rolle für ein erfolgreiches Miteinander und dabei braucht es einen „guten" Hausbetreuer.

Vertrauensperson für alle

„In den 70er Jahren war der Hausmeister eine Person des Vertrauens, als Schnittstelle zwischen Bewohner und Hausverwaltung. Heute wird vom Hausmeister alles erwartet – vom Putzen bis zum Mediator. Das muss auch wertgeschätzt und entlohnt werden", ist Walter Weiland, Leiter Hausverwaltung Süd der Sozialbau und ausgebildeter Mediator, überzeugt. Isabella Stickler von der Alpenland will sich nicht ganz so dem Optimismus anschließen: „Ab 100 Wohneinheiten gibt es soziale Konflikte, also so einfach ist das Miteinander nicht. Unsere Erfahrung ist ebenso, dass es bei Wohnanlagen mit sehr unterschiedlichen Tagesabläufen vermehrt zu Problemen kommt. Und klar, ein Hausbetreuer als Ansprechperson kann hilfreich sein. Wir sehen den Hausbetreuer jedoch als unseren verlängerten Arm."

Margarete Huber, Projektleiterin für Community Coaching bei wohnbund:-consult, provozierte mit der Frage, ob eine Nutzungsmischung tatsächlich sinnvoll ist: „Integration funktioniert nur, wenn leistbarer Wohnraum sichergestellt ist – dazu zählen aber auch Gemeinschaftsräume und -aktivitäten. Eine andere Herausforderung ist der Generationenwechsel in Bauten, alte Mieter treffen auf Neue – das geht kaum ohne Mediator oder eben einem sehr engagierten Hausbetreuer." Für Klaus Baringer von der Gesiba ist das Thema keine Diskussion: „Bei uns hat jedes Haus einen eigenen Hausbetreuer. Wenn ich den Begriff Putztrupp nur höre, bedeutet das schon Krise für mich. Zu unseren Hausbetreuern haben wir 15 Hausbetreuerzentren – dort werden alle Tätigkeiten besprochen u. a. auch Mediationen durchgeführt. 80 Prozent der Anliegen werden von unseren Hausbetreuern erledigt, ohne dem Zutun unserer Hausverwaltung." Baringer erhob die Mieterzufriedenheit: 94 Prozent der Mieter aus Häusern mit Hausbetreuung sind sehr zufrieden – bei Anlagen mit Fremdbetreuung ist die Zufriedenheit wesentlich niedriger. Eine Aussage, die ernst genommen werden sollte – der Anspruch muss jedoch auch gelebt werden, wie die anschließenden Tischgespräche zeigten.

Alter Hausbesorger versus neuer Hausbetreuer

Muna Duzdar, Staatssekretärin für Diversität im Bundeskanzleramt und Brigitte Jank, Unternehmerin und Nationalratsabgeordnete, in der politischen Debatte:

Duzdar: „Der Wunsch nach dem alten Hausbesorger ist immer noch vorhanden. Es geht dabei um viel – um Gemeinschaft und um ein positives, förderliches Miteinander."

Jank: „Das neue Hausbesorgermodell unterstütze ich – das alte Modell gibt es ja wegen der Entlohnung nicht mehr."

Duzdar: „Ich glaube, Konflikte von Österreichern mit Ausländern werden medial gern hochstilisiert. Im Vordergrund steht das Zusammenleben von Menschen. Wann wird Nationalismus wichtig? Wenn die Menschen nichts Anderes haben, mit dem sie sich identifizieren können. Um den sozialen Ausgleich muss man sich eben aktiv kümmern, das funktioniert nicht von allein."

Jank: „Es ist auch eine Frage der Ressourcen, möglicherweise sollte eine Mieterbetreuung in den mietrechtlichen Regelungen im Betriebskostenkatalog aufgenommen werden."

Zusammenleben – aber wie?

Die intensiven Tischgespräche führten zu spannenden Erkenntnissen zu der Frage, „Mit welchem Servicemodell kann das Zusammenleben im Wohnhaus am besten unterstützt werden?“. Die Slogans ähnelten sich zum Teil – klarer Sieger war die Headline „Zusammen Verantwortung leben“ von Tischsprecher Gerhard Schuster, Geschäftsführer von Wien 3420, Seestadt Aspern, präsentiert. Anbei alle Slogans im Überblick.

Tisch 9
Wertung: 10 Punkte

Siegerslogan
Zusammen Verantwortung leben

Präsentation:
Gerhard Schuster,
Wien 3420 Aspern Development

Tisch 4
Wertung: 9 Punkte
Platz 2

Slogan:
Das Kleeblatt des Wohnglücks

Präsentation:
Christian Reisinger,
Magistrat der Stadt Salzburg

Tisch 7
Wertung: 8 Punkte
Platz 3

Slogan:
Service-Pool mit Herz

Präsentation:
Walter Weiland,
Sozialbau

Tisch 1
Wertung: 7 Punkte

Slogan:
BrückenbauerInnen mit Netz

Präsentation:
Gabriele Moursy,
GSWB Salzburg

Tisch 6
Wertung: 6 Punkte

Slogan:
Smart vernetzte Hausbetreuung

Präsentation:
Manuel Hanke,
wohnbund:consult

Tisch 8
Wertung: 5 Punkte

Slogan:
Hausbetreuung mit Mehrwert

Präsentation:
Margret Funk,
Dr. Funk Immobilien

Tisch 3
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Man darf sich nicht verstecken

Präsentation:
Karl Hannig,
Sozialbau

Tisch 5
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Kommunikative Hausbetreuung vor Ort

Präsentation:
Peter Fleissner,
Building Development Network

Tisch 10
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Worauf du dich verlassen kannst

Präsentation:
Bernhard Mitterndorfer,
Neue Heimat OÖ

Tisch 2
Wertung: 2 Punkte

Slogan:
Regelmäßige BewohnerInnen-Feste

Präsentation:
Armin Hanschitz,
Fonds Soziales Wien

SOLARLUX®

MODERNE FASSADEN MIT BALKONVERGLASUNG.

Offen für alle Möglichkeiten.

Transparenter Schall- und Wetterschutz – variabel und komplett zu öffnen. Ganz nach Bedarf, ganz Solarlux.

solarlux.at

VORHANGFASSADEN

GLAS-FALTWÄNDE

SCHIEBE-SYSTEME

BALKONVERGLASUNGEN

Kremser gemischter Satz

In der alten Weinstadt an der Donau liegt der Fokus seit Jahrzehnten auf „leistbarem Wohnraum“ durch gemischtes Angebot: Neubauten am Stadtrand mit sanfter Erweiterung, Sanierung von Häusern aus der Aufbau-Ära und Revitalisierung historischer Bauten mit neuem Nutzungsmix kennzeichnen das gemeinnützige Spektrum.

ROBERT KOCH

Senioren wohnen seit Mai 2017 im Sternhof an der alten Stadtmauer. Mit der Revitalisierung des aus dem 16. Jahrhundert stammenden Gasthofes hat die „GEDESAG“ wieder ein „echtes Juwel“ – betitelte das Bezirksblatt eine Reportage – in die Kette ihrer Vorzeige-Sanierungen eingefügt. Wie bei früheren Resultaten der seit fünf Jahrzehnten laufenden Bemühungen um die Altstadt-Zentren von Krems und Stein waren auch in der Göglstraße wieder zahlreiche Hindernisse zu überwinden, Gutachten zu erstellen, Anrainer-Einsprüche zu entkräften. „Allen recht getan, ist eine Kunst die niemand kann,“ kommentierte der langjährige Direktor Alfred Graf relativ gelassen die fast dreizehn Jahre dauernde Realisierungsphase.

Schmuckstück für Senioren

Wenn das Sternhof-Projekt auch nicht gerade unter einem „guten Stern“ stand – herausgekommen ist jedenfalls ein wahres „Schmuckstück“, meint Otmar Amon, Leiter der Hausverwaltung. 23 seniorengerechte Wohnungen mit Nutzflächen von 53 bis 88 Quadratmetern sind längst an die Mieter vergeben. Diese mussten Eigenmittel zwischen 3.459 und 5.773 Euro aufbringen, die monatlichen Kosten betragen 532 bis 745 Euro brutto und sind durch individuelle Wohnzuschüsse auf leistbares Niveau reduzierbar. Das ist auch jenen 700.000 Euro zu verdanken, welche das Wohnungsunternehmen aus Eigenmitteln zu den Gesamtkosten von sechs Mio.Euro beisteuerte.

Acht zeitgemäße Wohnungen und einen Therapieraum hat der Kremser Architekt Erwin Krammer im denkmalgeschützten Kernbestand untergebracht. Teilweise mit bemalten Holzdecken und dekorativen Wandmalereien ausgestattet, auch historische Fenster und Türen blieben erhalten. Über eine Brücke im zweiten Obergeschoss gelangt man in den Neubau mit Aufzug und 15 barrierefreien Wohnungen, über die Balkonbänder zum großen Innenhof orientiert, der auch Terrassen und Eigengärten enthält. Dort führt ein öffentlicher Fußweg mitten durch die Stadtmauer, flankiert von einem Stöckl mit Müllraum und Trockenraum. Das alles ist in Niedrigenergiebauweise ausgeführt, durch Plattenheizkörper fließt Fernwärme, kontrollierte Wohnraumlüftungen sorgen für angenehme Atmosphäre.

Sanierung mit Hürden

Bereits im März 2015 erkor die Energie- und Umweltagentur NÖ das schlichte Hochhaus in der St. Paulgasse 8 zum „Projekt des Monats“: 70 Prozent Energie-Ein-

1

2

1/ Schmuckstück in der Göglgasse mit Wohnungen für Senioren.
2/ Randbebauung der Schlosspark-Siedlung, Ausblick auf Schwimmteich.
3/ Mix an Wohnformen in Krems-Gneixendorf mit Winkel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen.
4/ Innenhof im Kremser Sternhof, der Altbestand (links) ist vom Neubau durch einen öffentlichen Fußweg getrennt.
5/ Hochhaus mit Eigentumswohnungen in Krems-Mitterau, einige Loggien wurden durch Schiebeglas-Elemente geschlossen.

sparung, Reduzierung der CO_2-Emmissionen um 28,6 Prozent, Ersparnis bei den Warmwasserkosten von mindestens 100 Euro pro Wohnung und Jahr – diese beeindruckenden Daten sind das Ergebnis einer umfassenden Sanierung des Blocks mit zehn Geschossen und 60 Eigentumswohnungen aus dem Baujahr 1980 in Krems-Mitterau.

Allerdings benötigte die Gedesag auch dort einen längeren Anlauf. Seit dem Jahre 2006 bemühte sich die Hausverwaltung um thermische Verbesserung der Gebäudehülle, erklärt Siegfried Garzon, Abteilungsleiter Großinstandsetzung. Doch die Eigentümer-Versammlung lehnte das Sanierungskonzept mit 52,66 Prozent ab, auch im folgenden Jahr scheiterte das Projekt, insbesondere an der Verglasung aller Loggien zwecks Erweiterung belichteter Wohnflächen. Erst mithilfe der „wosa-Beratung" von Land und klimaaktiv konnte bei einer Hausversammlung im April 2013 der Weg geebnet werden, danach stimmten über 70 Prozent der Eigentümer dem Maßnahmenkatalog zu: Dämmung der Außenwände, Keller- und oberster Geschossdecke, Fenstertausch, Errichtung einer Solaranlage am Flachdach und einer Rampe für barrierenfreien Zugang, Erneuerung der E-Installation etc. Schlussendlich gelang auch bei 55 der 60 Loggien eine Schließung durch Schiebeelemente, wobei sechs Varianten verschiedener Energieausweise hilfreich waren. „Mit vielen Hürden und Schwierigkeiten konnte das Projekt schließlich beispielhaft gemeistert werden," freut man sich bei der NÖ-Umweltagentur.

Gefühl von Weitläufigkeit

Energietechnisch ist die Schlosspark-Siedlung Gneixendorf natürlich auf dem letzten Stand, mit Energiekennzahlen zwischen 22 und 35 kWh/m2a, Fernwärme aus dem nahen Bio-Heizwerk der EVN, Solaranlagen für Heizung und Warmwasser sowie individuell regelbarer Wohnraumlüftungen. Das alles zeichnet die seit 2011 realisierten Bauteile mit 94 Wohnungen ebenso aus wie jene 52 Wohnungen, die im Oktober 2017 bezogen werden, und 62 Wohnungen, die seit Frühjahr 2017 in Bau sind. Das direkt neben dem Schlosspark liegende Areal hat noch Platz für zwei spätere Bauetappen, wo eine gemischte Bebauung aus Wohnungen und Reihenhäusern geplant ist.

Womit die Gesamtkonzeption von Architekt Ernst Linsberger angesprochen ist, die einem Auswahlverfahren entstammt und einen Gebäudemix nach dem Gartenstadt-Prinzip in die Landschaft setzt. Entlang der Bundesstraße im Osten – von dieser aber durch eine Zone mit Garagen unter bepflanzen Erdwällen und Stellplätzen abgesetzt – sind dreigeschossige Häuser mit Wohnungen angeordnet. Diese schützen teils verglaste Laubengänge, über weite Strecken aber Stangen aus entrindeten Baustämmen, ein signifikanter „Filter zum lauten Außenraum".

Auf der Hofseite bieten die Geschosswohnungen durch raumhohe Verglasungen und große Loggien schöne Ausblicke nach Süden und Westen, auf grüne Höfe mit Schwimmteichen und Spielflächen, flankiert von zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gärten. Ebenerdige Winkelhäuser im Vierer- und Fünfer-Kombi schließen das weitgehend fußläufige Erweiterungsgebiet, dessen Wohnungen in Miete mit Kaufoption nach den Kriterien der NÖ- Wohnbauförderung vermarktet werden. Man freut man sich über starke Nachfrage für die „moderne fortschrittliche Wohnanlage mit großzügigem Freiraum und viel Wohlfühlcharakter". Ausblicke in umliegende Weingärten, in das Donautal bis hinüber zum Stift Göttweig stärken bei den Schlosspark-Bewohnern auch „ein Gefühl von Weitläufigkeit".

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der GEDESAG, Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, 3500 Krems, Bahnzeile 1, einschließlich Bereitstellung der Bilder. Weitere Informationen im Internet unter www.gedesag.at

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Vielfalt und Spürsinn für zukünftige Themen präsentieren sich neue und in Planung befindliche Projekte der gemeinnützigen Bauträger. Die Konzepte beeindrucken durch Nachhaltigkeit in puncto Ökologie, Erhaltung alter Bausubstanz als auch betreffend das soziale Gefüge.

ALFRED FRÜH

1

Foto: NHT

1 „Liah" in Igls

Neue Heimat Tirol, Innsbruck

Die poetische Kombination von „stark und zart" vereint der arabische Begriff „Liah" und passt damit vortrefflich auf das Heim für geflüchtete Frauen und Kinder im Innsbrucker Stadtteil Igls. Zur Ruhe kommen, sich wieder aufbauen und das Leben ordnen in einem neuen Land – dazu bieten die Tiroler Sozialen Dienste (TSD) den Asylwerbern breite Unterstützung an und mit dem Haus Liah vermittelt ihnen die Neue Heimat Tirol (NHT) die Botschaft, „angekommen" und – trotz habitueller lokaler Polemik aus dem rechten Eck – willkommen zu sein.

Für ein von der Pfarre kostenlos zur Verfügung gestelltes Grundstück in der Nähe des Congresszentrums haben noon und Schwärzler Architekten einen mit Holz beplankten Verbund von Containern im Standardmaß 8,51 x 4,9 Metern entworfen. Zwei Objekte mit je 4 dieser Normeinheiten docken an eine mittige Erschließungs- und Begegnungszone an, ein ebenerdiges Raumduo für die Administration und geselliges Beisammensein komplettiert das Ensemble. Für jeweils drei von den insgesamt 12 Wohn-Schlafzimmern steht eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung, maximal 40 Personen sollen in den Häusern Platz finden. Das – so die für Soziales und Integration zuständige Landesrätin Christine Baur bei der Übergabe am 24. April – „Zeichen der gelebten Solidarität" vermietet die NHT bis 2024 an die TSD, die zwei Mitarbeiterinnen vor Ort stationiert haben und in enger Zusammenarbeit mit dem Verein Solidarität die Flüchtlinge betreuen. Der erste Deutschkurs ist bereits im Gange und findet starken Anklang.

Technisch gesehen handelt es sich bei der Flüchtlingsunterkunft um eine temporäre Einrichtung, für die die Tiroler Bauordnung den „Rückbau des Grundstückes einschließlich aller Versorgungsleitungen" vorsieht. Eine nutzungslimitierende Siebenjahres-Frist wurde daher auch im Grundbuch verankert.

2 Kaskade zum Energiesparen

Alpenländische Heimstätte

Dem ersten, durch 934 von 1.000 möglichen Punkten im klimaaktiv-Gebäudestandard bereits „vergoldeten" Bauabschnitt in Pettneu am Arlberg, fügte nun die AHS den Schlussstein hinzu.

Nach zehn Wohnungen – untergebracht in einem Riegel, der durch weiße Putzflächen, braune Holzbeplankung, umlaufende Balkone und sanft geneigtes Satteldach lokale Bautraditionen stilsicher ins Heute transferiert – wurden sechs weitere an das Stiegenhaus angekuppelt. Bringen die architektonische Qualität, die zumeist als 3-Zimmer-Typ plus Freiflächen ausgeführten Wohnungen, Grünlage und herrliche Aussicht bis ins Allgäu und die Schweizer Alpen an Wohnwert schon beachtlich viel auf die Waage, katapultiert das Energiekonzept „Schnann I und II" – so der Name im Projektregister der AHS – in die erste Liga.

„Wärmepumpenkaskade und Komfortlüftung" lautet die Systemansprache für die bereits implementierten Energiekomponenten, die nach in Kraft treten der Ökostromnovelle noch um eine Photovoltaikanlage ergänzt werden sollen. Was derzeit den Heizwärmebedarf von knapp über 9 kWh/m²a sichert, ist eine Wärmepumpenkaskade aus zentraler Aufbereitung der Wärme mittels Was-

2 Foto: AHS

3 Foto: Wohnbauselbsthilfe

4 Foto: Atelier 4 Architects

ser-Wasser-Wärmepumpe und dezentraler Warmwasserbereitung über eine hocheffiziente Wasser-Wasser-Kleinstwärmepumpe auf dem Warmwasserspeicher. Die Kaskade nutzt den Heizungsrücklauf der Niedertemperatur-Fußbodenheizung und erwärmt damit dezentral in jeder Wohneinheit das Brauchwasser auf bis zu 65 Grad. Der Vorteil dieses Systems liegt in der weitestgehenden Eliminierung von Leitungsverlusten bei der Warmwasseraufbereitung. Hohe Effizienz prägt auch die Komfortlüftungsanlage durch neu entwickelte Volumenstromreglerboxen, die ausgeglichene, sanfte Luftströme unter Vermeidung von Druckverlusten sicherstellen und so mit minimalem Energieeinsatz operieren. Ein Energiemonitoring hält permanent die Verbrauchsverläufe im Auge, um gegebenenfalls sofort nachjustieren zu können.

3 Kostendeckel mit System
Wohnbauselbsthilfe, Bregenz

150 Einheiten umfasst das Vorarlberger Sonderwohnbau-Programm, bei dem durch Modulbauweise, einfachere Konstruktionen, reduziertem Planungsaufwand und schnellere Umsetzung die Wohnkosten – Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten – unter die für´s Ländle „supergünstige“ Marke von acht Euro/m² gedrückt werden sollen. Erste Ergebnisse dieser Bemühungen sind bereits „sichtbar“, Perspektiven des Programmes „ausnehmbar“ und werden bei einem Praxis-Check von WohnenPlus am 25. und 26. September sicherlich für spannende Debatten sorgen.

In der Heldenstraße 26 von Feldkirch hat die Wohnbauselbsthilfe ihre Premiere in dieser Programm-Leiste erfolgreich absolviert. Zu Buche steht ein Solitär mit 17 Wohnungen in der Größenstaffelung von 50, 68 und 85 resp. 90 Quadratmetern, jeweils ausgestattet mit Balkon oder Terrasse. Gewisse Abstriche in der Ausstattung – etwa Barrierefreiheit nur im Erdgeschoß, Verzicht auf Keller, Tiefgarage und Lift – erweisen sich als „wohnwertmäßig“ durchaus verkraftbar und messbar kostenreduzierend.

Von Hermann Kaufmann stammt die Planung für das ab der Bodenplattenoberkante in Holzbauweise ausgeführte Gebäude. Beton gab es nur für den Treppenhauskern und die Wohnungstrennwände. Die Hülle besteht aus vorgefertigten, wärmegedämmten Holz-Multiboxelementen, auf die eine sägeraue, naturbelassene Fichtenschalung als Fassade montiert ist. Bei den Geschoßdecken kam ebenfalls Holz zum Einsatz, krönender Abschluss ist ein kiesbedecktes Flachdach. Die Energieversorgung stellt eine Kombination aus Gastherme und Solaranlage her. Die Außenanlage offeriert im Grünen einen Kinder- und Kleinkinderspielplatz sowie einen Gemüsegarten.

„Ziel erreicht“ bilanzieren Bauträger und Politik laut Vorarlberger Nachrichten vom 5. Juli bei der Hausübergabe und meinen das nicht nur ökonomisch, sondern auch in sozialer, integrativer Hinsicht, sind doch unter den neuen Mietern auch – so die VN – „einige Flüchtlingsfamilien mit Bleiberecht“.

4 Eine Blüte in der Wiesen
Wien-Süd

Schlag auf Schlag komplettieren die Gemeinnützigen ihre Projekte im Stadterweiterungsgebiet „In der Wiesen Süd“. War es im Juni die BWSG, die 84 neue Wohnungen in der Carlbergergasse übergeben konnte, folgen im Herbst in Coproduktion Heimbau und Altmannsdorf und Hetzendorf mit 304 Wohnungen, die Wien-Süd kann für 34 Reihenhäuser schon die Schlüssel zur Übergabe herrichten und hat als jüngsten Wurf im Juli 131 Wohnungen auf Bauplatz 9 + 10 in ihre Statistik der Fertigstellungen aufnehmen können.

Unter dem Motto „für jeden etwas“ haben Atelier 4 Architects zwei in die Tiefe des Grundstückes verlaufende Baukörper situiert. Einer nimmt auf insgesamt 24 – zwischen 118 und 128 Quadratmeter große – Reihenhäuser mit einer Terrasse von jeweils 13 Quadratmetern auf.

Parallel zu dieser Zeile erstreckt sich ein Riegel, bei dem die über den sieben Wohngeschoßen liegende Dachzone durch ihr breites Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen bestimmt regen Zuspruch finden wird. In den ersten beiden Stockwerken befindet sich ein Kindergarten, „überkomplett“ ausgestattet mit Spielplatz, Terrasse, Laufbahn und Pflanzbeeten.

Aber auch die älteren Semester können in punkto Zusatzeinrichtungen aus dem Vollen schöpfen. Sauna, Fitnessraum, Gemeinschaftsraum und -terrasse in Verbindung mit einem Dachschwimmbad, Liegebereich, Rasen- und Baumbepflanzung sowie Gelegenheit zum selbstständigen „Garteln“ ersparen so manchen Erholungs-Kurztrip per Auto in die nähere Umgebung.

„Kunst am Bau“ – nicht als artifizielle Behübschung, sondern als unverwechselbares, raumgestalterisches Signum einer Wohnhausanlage und als ein „Hereinholen“ von namhaften Künstlern in die konkrete Gestaltung des sozialen Raumes – hat die Wien-Süd seit einigen Jahren wieder zu ihrem Programm gemacht. Eine „Blüte in der Wiesen“, sich manifestierend als eine aus drei Stelen bestehende Skulpturengruppe, markiert einen Raum der Begegnung vor den beiden Bauteilen. Entstanden ist das Werk von Johann Garber, Heinrich Reisenbauer und Karl Vondal, die im Rahmen der „Galerie Gugging“ der Kunstrichtung „Art brut“ zuzurechnen sind und in ihren kräftigen Kompositionen Toleranz und Verständnis für die Anderen zum Thema machen.

Der ausgelagerte Waschgang

Waschküchen-Outsourcing heißt ein neuer Trend im gemeinnützigen Wohnbau. Wäschereitechnik-Profis übernehmen die Räume in Wohnhäusern, statten diese zeitgemäß aus und betreuen die Geräte. Sogar die Abrechnung der Waschkosten mit den Mietern erfolgt über den Contractor mittels einer Wertkarte. Das sind gute Voraussetzungen für einen „Waschsalon" mit kommunikativen Qualitäten.

GERHARD KRAUSE

Waschküchen sind im System der geltenden Wohnbau-Förderung verpflichtend vorgesehen. Üblicherweise hat man so Räume in Wohnhäusern benannt, welche der Wäschereinigung dienen und meist in Kellergeschossen untergebracht wurden. Wohnbauten der letzten Dezennien verfügen meist über Gemeinschafts-Waschküchen, mit robusten Waschmaschinen sowie Trocknern ausgestattet. In gemeinnützigen Wohnanlagen existieren österreichweit etwa 30.000 Waschküchen. Auch beim kommunalen „Wiener Wohnen" gibt es derzeit 5.800 derartige Räumlichkeiten. Sie stehen allen Mietern nach festgelegten Regeln zur Verfügung und werden von Fachkräften regelmäßig gewartet.

Sozialfunktion und Technik

Heute spricht man von „Waschsalons", die in größeren Wohnhausanlagen als Kommunikationszentren dienen und eine wichtige soziale Funktion haben. Als inter-ethnischer Pionier gilt der im Jahr 2000 fertiggestellte „Globale Hof" der Urbanbau in Wien-Liesing. Aus jüngster Zeit stammt ein Waschsalon in der Seestadt Aspern mit großzügigem Aufenthaltsraum und Blick auf die Seepromenade. Ein angeschlossener Kinderspielbereich gestattet das Beaufsichtigen der Kleinen während des Waschganges. Waschsalons dieser Qualität sind ein wichtiger Faktor für die Wohnzufriedenheit der Bewohner.

Zum non-plus-ultra eines Waschsalons zählt freilich auch die technische Ausstattung. Wohnbau-Genossenschten, Hausverwaltungen, Bauträger, Architekten und Planungsbüros nutzen deshalb seit Jahrzehnten die Erfahrung der Wiener Firma Jessernigg, welche derzeit über 30.000 Geräte in kommunalen Waschküchen im Einsatz hat. Das neueste Angebot des Waschküchen-Profis heißt „Waschküchen-Outsourcing".

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der W. Jessernigg GesmbH, 1110 Wien, Leberstraße 20, Tel. 01/749 02 11, inklusive Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet: www.jessernigg.at

1 / Seniorenheim in Laakirchen, aktuelles Projekt der Zusammenarbeit zwischen einem Bauträger in Oberösterreich und dem Wäscherei-Spezialisten aus Wien.

Betrieb durch Contractor

Nach diesem Paket-Angebot übernimmt der Contractor die Waschküche, stattet diese komplett mit neuen Geräten aus und sorgt für Betreuung und Service. Für den Hauseigentümer entstehen daraus keine Kosten, im laufenden Betrieb werden sogar Energie- und Wasserspesen abgegolten. Auch mit der Abrechnung hat die Hausverwaltung nichts mehr zu tun – diese übernimmt die Jessernigg-Schwester WMV-Tech mittels „WashComplete“. In jeder Trafik und über Internet aufladbare Wertkarten dienen mit Terminals in Waschküchen als Bezahlsystem. Der Vorteil für die Mieter: Sie bezahlen nur dann, wenn sie die Waschküche benützen. Und sie verfügen über moderne Geräte mit einer programmierbaren Geräte-Steuerung für einfachste Bedienung. Die Waschtarife werden individuell zwischen Hausverwaltung und Contractor festgelegt.

Die Vorteile des neuen Systems liegen insbesonders bei der Energieeinsparung. Diese sollte, auf längere Zeit gerechnet, auch die Refinanzierung des Geräteeinsatzes möglich machen. Aufgrund der hohen Qualität der Geräte wird ein Ersatz oft erst nach 25 Jahren notwendig sein und sich dadurch auch rechnen können. Für Jessernigg gibt es freilich auch noch ein weites Betätigungsfeld bei einer Reihe von Großabnehmern: Studentenheime, Pflegeeinrichtungen oder Häuser für vorübergehendes Wohnen können in die Ertragsrechnung des Wiener Paradebetriebes miteinbezogen werden. So wurden etwa alle Häuser des Akademischen Gästedienstes kürzlich umgestellt.

Planung umgesetzt

Zur vollsten Zufriedenheit lief auch die Ausstattung von Waschküchen in Senioren- und Pflegeheimen in Laakirchen – errichtet von der Neuen Heimat OÖ – und in Ansfelden bei Linz, wo die LAWOG am Werk ist. Die Neue Heimat Tirol arbeitet in Mayrhofen im Zillertal gerade an der Fertigstellung, dort „wird eine Wäscherei inkl. der notwendigen Geräte eingerichtet“, berichtet NHT-Prokurist Engelbert Spiss. „Die mit der Heimleitung abgestimmte Planung wird von der Firma Jessernigg umgesetzt.“

Besonders interessant könnte das neue Contracting auch bei jenen Neubauten sein, wo Waschküchen gar nicht verpflichtend vorschrieben sind: Sie können als zusätzliches Angebot für künftige Bewohner, aber ohne Kosten für den Bauträger eingerichtet werden. Ebenso könnte überall dort Handlungsbedarf bestehen, wo die Anschaffungskosten für die Geräte eingespart werden sollen, nicht aber die Waschküchen, um noch im Rahmen der jeweiligen Wohnbauförderung bleiben zu können.

Wiener Paradebetrieb zum Thema Waschen

Die „W. Jessernigg GesmbH“ ist ein österreichisches Unternehmen, das sich in 60 Jahren zum führenden Anbieter für Waschküchen-Ausstattungen entwickelt hat. Bis in die 1980er-Jahre wurden Geräte in Stockerau produziert, derzeit hält man bei 48 Mitarbeitern für die Geräte-Endmontage in Wien-Simmering und in den Service-Außenstellen. Kunden sind neben Wohnbauträgern vor allem das Gastgewerbe, Hotelerie, Waschsalons sowie Schulen, Justizanstalten und Feuerwehren. Aber auch Sportvereine, Golf- und Campingplätze sowie Apartmenthäuser und Ferienwohnungen werden beliefert und betreut. Im Hygienebereich vertrauen Spitäler, Senioren- und Pflegeheime sowie Einrichtungen des Betreuten Wohnens auf die Erfahrung des Paradebetriebes.

Zurück zur Normalität

Profis aus der Praxis hinterfragten bei der Freitag-Akademie die steigende Anzahl der Baunormen. Stefan Wagmeister vom Austrian Standards Institut stellte sich der hitzigen und konstruktiven Diskussion.

LUKAS KAPELLER

Foto: Fotolia

Wilhelm Zechner machte aus seiner Verwunderung über manche bürokratische Blüte kein Hehl. „Wir erleben keine Welle der Normen, sondern generell eine Welle der Regelwerke“, kritisierte der Generaldirektor der Sozialbau AG. Und diese Regelwerke würden „jedes Jahr umfangreicher“.

Fest steht: Für die steigenden Kosten im Wohnungsbau sind auch die hohen Baunormen mitverantwortlich. Arbeitsgruppen der GBV haben allein bei den ÖNORMEN Einsparungen zwischen 100 und 150 Euro pro Quadratmeter ermittelt. Im Fokus standen bei der Freitag-Akademie im Juni neben den ÖNormen des Austrian Standards Institute (ASI) auch die Richtlinien des Instituts für Bautechnik (OIB) und die TRVB (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz).

Stefan Wagmeister nahm zum Vorwurf der „Normenflut“ prompt Stellung: „Natürlich gab es einen Zuwachs von 4.000 nationalen Normen auf 24.000. 1994 kam der Beitritt zur EU, die Normen auf europäischer Ebene machen auch den Löwenanteil aus.“ Rund 13 Prozent davon würden das Bauwesen betreffen, macht also rund 3.000 für die Branche relevante Normen. Wagmeister lud die anwesenden sowie auch alle anderen gemeinnützigen Bauträger ein, sich bei den Normungen einzubringen. Man könne ihm auch ein E-Mail schreiben, Vorschläge würden „schwellenlos in die Gremien“ des Austrian Standards Institut, ASI, wandern.

„Ich habe den Eindruck, man versucht, bei der Normung immer mehr voranzugehen und Standards zu erhöhen“, stellte Stefan Haertl, Leiter der Zweigniederlassung NÖ/Wien der Heimat Österreich, fest. „Ursprünglich war die Norm dazu da, für den Konsumenten bei existentiellen Dingen einen Mindeststandard zu definieren.“ Gleichzeitig zeigte Haertl Interesse an mehr Dialog und einem engeren Austausch mit dem ASI.

Einige Beispiele für Normen, die auf Baustellen mitunter für Kopfschütteln sorgen, konnte Haertl dennoch erzählen – von Vorschriften für Brandschutztüren bis zu „Einbaurichtlinien von Fensterbänken, die um die 30 Seiten lang sind“.

> „Die Norm sollte für den Konsumenten einen Mindeststandard definieren.“
>
> Stefan Haertl

Auch Zechner brachte das Beispiel Fenster, allerdings in Hinblick auf die Wohnbauförderung. „Wien ist das einzige Bundesland, das kein Kunststofffenster im geförderten Wohnbau zulässt“, wundert er sich. Auch in Berlin und München sei dieses Gebot längst abgeschafft.

Das von Haertl kritisierte hohe Niveau der Normen sprach auch Rainer Mikulits, Geschäftsführer vom Österreichischen Institut für Bautechnik, an. „Normen sollen nicht den Rechtsvorschriften widersprechen. Daraus leitet sich fast die Verpflichtung ab, dass Normen nicht über das gesetzliche Niveau hinausgehen. Stand der Technik sollte immer das untere Niveau sein“, sagte er. Außerdem seien die bautechnischen Anforderungen auf dem Papier nur eine Seite der Medaille. „Die andere ist, ob sie auch wirklich erfüllt werden.“ Die besten Vorschriften würden nichts nützen, wenn die Baukontrolle versage. „Wir können uns eine Reduzierung des Anforderungsniveaus leisten, wenn wir sicherstellen, dass dieses auch wirklich eingehalten wird“, sagte Mikulits.

Wagmeister wurde immer wieder mit Unverständnis über die eine oder andere Norm konfrontiert. Dennoch zeigte er sich optimistisch und erfreut, „viele konkrete Punkte zu hören“. Er hofft auf künftige „feste Ansprechpartner“ aus den GBV „für bestimmte wesentliche Normen“. Ein möglicher Weg zurück zur Normalität.

Mit sozialem Auftrag

Beim nächsten Modul 70 der Freitag-Akademie steht der gemeinnützige Wohnbau mit seinem sozialen Auftrag im Fokus der Debatte. „Mit der WGG-Novelle 2016 wurde die ausdrückliche Verpflichtung zum Generationsausgleich hervorgehoben,“ erklärt Andreas Sommer vom Wirtschaftsministerum. „Ziel ist eine stetige, sozial orientierte und möglichst von der Konjunktur unabhängige Wohnbautätigkeit.“ Wie auf Dauer gesellschaftlicher Mehrwert entsteht, zeigen aktuelle Beispiele von drei Gemeinnützigen – teilweise in Beiträgen dieses Heftes von WohnenPlus enthalten –, die Führungskräfte präsentieren: Michael Gehbauer, WBV-GPA, Wilhelm Haberzettl von der BWSG und Lukas Lochmann vom ÖVW. – Modul 70 der Freitag-Akademie für Führungskräfte am 6. Oktober 2017 in Wien, Beletage „Zum Schwarzen Kameel“, Infos und Anmeldung unter www.wohnenplus-akademie.at

750 Meter Nachbarschaft

Ach, wie schön war das damals an der Bassena! Vier junge Männer wollten genau diese Qualität wiederbeleben und gründeten gemeinsam die Plattform FragNebenan, auf der man sich wie anno dazumal vernetzen und sich beim Nachbarn Werkzeuge ausborgen kann oder auch sich einfach nur gegenseitig hilft. Ein Selbstversuch.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Helena Wimmer

Etwas tun, für eine gute Nachbarschaft – das ist das Ziel der Plattform fragnebenan. Jeder hilft jeden – das alte Bassena-Konzept in neuem Kleid, ist die Basis.

Bei wem kann ich mir eine Bohrmaschine ausborgen? Wer möchte mit mir eine Runde joggen gehen? Und gibt es jemanden im Haus, der morgen in der Früh den Handwerker in meine Wohnung lassen könnte? „Früher wurden solche Anliegen an der Bassena im Stiegenhaus gelöst“, sagt Valentin Schmiedleitner, „doch seitdem diese kommunikative Bühne verschwunden ist, lebt man in der Großstadt einsamer als je zuvor. Mit unserer Plattform möchten wir genau diese Art von klassischer Nachbarschaft wiederbeleben.“

Gemeinsam mit Andreas Förster, Mathias Müller und Stefan Theißbacher gründete der 34jährige im Mai 2014 das Start-up-Unternehmen FragNebenan. Das Portal, das mittlerweile 55.000 Mitglieder in ganz Österreich zählt, richtet sich an Singles, Studierende, Jungfamilien, alleinstehende Senioren und all jene, die sich nach etwas mehr Gemeinschaft in der Großstadt sehnen. „Ich bin in Oberösterreich aufgewachsen, und ich habe mir in meiner Jugend so oft den Rasenmäher ausgeborgt, dass ich schon bald wusste, welcher Nachbar die beste Maschine hat“, erzählt Schmiedleitner. „Hier in Wien habe ich diese Form der gelebten Nachbarschaft plötzlich vermisst. Ich musste mir eingestehen, dass der nachbarschaftliche Kontakt viel schwieriger ist.“

FragNebenan deckt im Großen und Ganzen drei Bereiche ab: Tipps und Empfehlungen, Kommunikation und Vernetzung sowie Nachbarschaftshilfe wie etwa Gassigehen, Hamstersitten und Ausborgen von Gegenständen. So manche Nachbarschaftsgruppe, meint Schmiedleitner, habe sogar schon Spieleabende, Nordic-Walking-Gruppen und diverse Haushalts- und Babyklamotten-Flohmärkte organisiert. „Unsere Erfahrung ist: Je exotischer eine Anfrage oder ein Solidarisierungswunsch, desto leichter und schneller findet die Vernetzung auf unserer Plattform statt. Sogar schon Regenwürmer für Kompostanlagen wurden bei uns getauscht und weitervermittelt.“

Digital und analog

Nicht alles an FragNebenan geht digital über die Bühne. Sobald man sich nämlich angemeldet hat, bekommt man eine Ansichtskarte zugeschickt. Per Post. Mit Briefmarke, Stempel und Unterschrift. „Die Karte ist erstens ein analoges Symbol“, erklärt Schmiedleitner, „und zweitens unsere Absicherung, dass der Interessent auch wirklich im Grätzel wohnt und physisch anwesend ist. Mit dem Code, der sich auf der Postkarte befindet, kann man den Anmeldevorgang abschließen und die Mitgliedschaft aktivieren.“ Der auszuborgenden Bohrmaschine steht dann nichts mehr im Weg.

Der Umkreis, in dem die Vernetzung stattfindet, beträgt 750 Meter. Das entspricht einer städtischen Gehdistanz von fünf bis zehn Minuten. Die Anzahl der FragNebenan-Mitglieder variiert dabei von Bezirk zu Bezirk. In peripheren Lagen, heißt es auf Anfrage bei den Betreibern, kann man mit rund 150 Nachbarn rechnen, im dicht verbauten Stadtzentrum mit bis zu 1.700. Der Wien weite Durchschnitt liegt bei 1.000 Nachbarn. Der Selbstversuch des Autors, wohnhaft in Wien Mitte und seit der Recherche für diesen Artikel selbst Mitglied bei FragNebenan, zeigt 1.555 registrierte Nachbarn an. Der Großteil der Mitglieder lebt in Wien. Darüber hinaus wird der Service in allen Großstädten mit mehr 100.000 Einwohnern angeboten, also in Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt. Als Kleinstadt-Experiment ist Mödling mit von der Partie.

Für Privatkunden ist FragNebenan kostenlos. Finanziert wird die Plattform über zahlende Kunden wie etwa Unternehmen und Institutionen. Als größerer Investor ist seit Jänner dieses Jahres die Uniqa mit an Bord. Auch die Bezirksvorstehungen Mariahilf und Ottakring sind über die Plattform mit ihren Bürgern vernetzt. In Zukunft möchte man das Angebot auch auf Unternehmen ausdehnen. Sie könnten, so der Plan, über FragNebenan innerhalb des Grätzels gezielt Inserate schalten und nach Mitarbeiterinnen und Aushilfskräften suchen. „Und nein“, beschwichtigt Valentin Schmiedleitner, „es ist noch kein einziges Mal vorgekommen, dass ein ausgeborgter Gegenstand beschädigt oder nicht zurückgegeben wurde. Unser System basiert auf Vertrauen und Kommunikation. Nachbarschaft halt.“ fragnebenan.com

59. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

Mobilität im Wohnumfeld

Motorisiert oder Autofrei

Alternativen zu Individualverkehr und Stellplätzen auf dem Prüfstand der Bewohner-Bedürfnisse

Stephan Doleschal, Mob.Agentur Wien

ERÖFFNUNG
Dr. Gerhard Schuster
Vorstandsvorsitzender,
Wien 3420 Aspern Development AG

EINSTIEG INS THEMA
Günther Ogris
Geschäftsführer, SORA Institute
for Social Research and Consulting

STATEMENTS DER EXPERTEN
Dipl.-Ing. Angelika Winkler
MA, Leiterin Referat Mobilitätsstrategien,
MA 18 der Stadt Wien
Dipl.-Ing. Dr. Harald Frey
Verkehrsplaner am Institut für
Verkehrswissenschaften, Technische
Universität Wien
Dipl.-Ing. Rüdiger Lainer
Architekt, Wien

KONZEPTE AUS DER PRAXIS
Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner
Direktor der ISG, Innviertler Gemeinn.
Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft, Ried / Innkreis
Dr. Alexander Kopecek
Vorstand für den Mobilitätsfonds in der
Seestadt Aspern
Mag. Martin Orner
Obmann der EBG, Gemeinnützige
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft, Wien

IDEEN AUS DER DISKUSSION
Tischgespräche aller Teilnehmer,
Vorschläge an die Politik

DIE POLITISCHE DEBATTE
Mag. Christoph Chorherr
Gemeinderat, Ausschuss Stadtentwicklung
Wien, Die Grünen
Mag. Johann Gudenus
Vizebürgermeister und Stadtrat der Stadt
Wien, FPÖ

DER MODERATOR
Dr. Eric Frey
Chef vom Dienst bei DER STANDARD

ZUM AUSKLANG
Informelle Tischrunden bei Buffet
mit Blick zur aspern Seestadt

Wann: Donnerstag, 19. Oktober 2017,
15 bis 20 Uhr
Vorher: Autofrei in der Seestadt,
Besichtigung 13 bis 14.30 Uhr
Anreise: Möglichst öffentlich mit U2,
Endstation Seestadt, oder
Bus 26A – Plus ca. 5 Min. Fußweg
Motorisierte Teilnehmer parken
kostenpflichtig in der Tiefgarage.
Wo: Technologiezentrum Seestadt
Aspern, Wien 22, Seestadtstraße 27
Kosten: Euro 96,- incl. 20 % Ust.,
Getränke und Abendessen für
Symposium
Besichtigung zusätzlich Euro 48,-
incl. 20 % Ust., Getränke und Imbiss
Anmeldung:
Wohnen Plus Fachmagazin,
E-Mail: wohnen.plus@aon.at

Autofrei in der Seestadt

Besichtigung plus Spaziergang exklusiv als Vorprogramm

Innovative Konzepte der Mobilität im Wohnbereich sind in der Seestadt Aspern bereits Realität. Schon jetzt profitieren dort über 6.000 Bewohner von der U2 als Direktverbindung mit der City und absolvierten 2016 knapp 30.000 Fahrten mit den 56 Rädern der Seestadt-Flotte. In der „Stadt der kurzen Wege“ sollen 40 Prozent des Verkehrs auf Öffis entfallen, 40 Prozent der Strecken mit dem Rad oder zu Fuß zurückgelegt werden – und nur 20 Prozent mit Auto, Moped oder Motorrad.

Wie das Ziel einer nachhaltigen Mobilität im urbanen Raum erreicht werden kann, erläutern Experten der „Wien 3420 Aspern AG“ bei einem Spaziergang zu den Highlights: Einführung in das Mobilitätskonzept beim Seestadt-Modell, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen, das eigene Radverleihsystem mit E-Lastenrädern, automatisches Verleihsystem. Besuch bei Julian Walkowiak und gute Tipps im Fahrradcafé „United In Cycling“, Möglichkeit zum Selbstversuch auf dem E-Lastenrad-Parcours am Hannah-Arendt-Platz.

WOHNENPLUS Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen; 57. Jahrgang, ISSN 0043-7158, DVR 0518263, Heft 3/17 . Sept. 2017
Herausgeber: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, www.gbv.at; **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at; **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10: Tel. (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at; **Redaktion:** Robert Koch, Dr. Alfred Früh, Dr. Gisela Gary, Mag. Alois Feichtinger; **Autoren:** DI Wojciech Czaja, Lukas Kapeller, Gerhard Krause, Hannes Schlosser, DI Maik Novotny; **Fotos:** Robert Newald; **Gestaltung:** Wolfgang Stocker; **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Silberberg, Olaf Berger, D-22083 Hamburg; **Partner in der Schweiz:** Fachzeitschrift Wohnen, Richard Liechti, Liza Papazoglou, CH-8042 Zürich; **Anzeigenpreise 2017:** 1/1 Seite 2.200 Euro, 1/2 Seite 1.300 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, Zuschläge für Platzierung auf Umschlagseiten, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % MWSt.; **Erscheinungsweise:** 4 Ausgaben (4 Hefte) im Jahr 2017; **Auflage:** 6.100 Exemplare; **Bezugspreise:** Jahres-Abo 22,00 Euro, Einzelheft 5,50 Euro incl. Versand und 10 % Ust.; **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg; **Blattlinie:** Information und Diskussion über das Wohnen in Österreich - Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen.

BAUEN, DASS ALLE SCHAUEN!
DEIN BAUMEISTER
Ein Traumhaus, bei dem man aus dem Staunen nicht herauskommt? Dafür braucht es einen Profi, dem man vertraut: den Baumeister! Er garantiert durch seine persönliche Betreuung dafür, dass Bauvorhaben reibungslos funktionieren. Ob Planung, Bauaufsicht oder als Generalunternehmer – der Baumeister gibt Sicherheit. Denn bauen heißt vertrauen.
www.deinbaumeister.at
BAUMEISTER
BAUEN HEISST VERTRAUEN

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.

kelag Wärme

kelag Wärme 50 Jahre

Nachhaltige Wärme für Ihre Liegenschaft

Vertrauen Sie auf 50 Jahre Wärmeversorgung!

Vom Einfamilienhaus über Wohnbaugenossenschaften bis hin zu Industriekunden – die umfassenden und energieeffizienten Contracting-Lösungen der KELAG Wärme GmbH stellen österreichweit umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher – und das seit genau 50 Jahren!

Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für angenehme und nachhaltige Wärme sorgen. In ganz Österreich.

qualityaustria
SYSTEMZERTIFIZIERT

ISO 9001:2008	NR.12266/0
ISO 14001:2004	NR.01792/0
BS OHSAS 18001:2007	NR.01239/0
ISO 50001:2011	NR.00028/0
AUVA-SGM:2010	NR.00005/0

T: 05 0280 2800
office@kelagwaerme.at
www.kelagwaerme.at
/KelagEnergie

KELAG Wärme GmbH – Zentrale
St. Magdalener Straße 81, 9506 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach