

STANDPUNKT

Mit Vollgas und viel Umsicht

FORSCHUNG

Ein Blick zurück - und nach vorn

POSITIONEN

Klimaschutz steht im Zentrum

AUSBLICK

Der Kontinent als Patient

Wohnformen im Alter

Die Qual der Wahl

Gepflegt Wohnen fast wie zu Hause

Sozialer Pionier im Praxis-Check

Ilse, Emma, Alice und Paul

Vorne sein, um vorzuschauen

Bildungsprogramm

Jänner – Juni 2020

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.




Seit April 2017
ISO 29990:2010 und
Ö-Cert Zertifizierung

www.eine-augenweide.com

Jänner













-  **7. Jänner 2020, Wien**
Das 1x1 des Aufsichtsrats
-  **8. – 9. Jänner 2020, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **13. Jänner 2020, Wien**
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung
-  **14. Jänner 2020, Wien**
Die Betriebskostenabrechnung
-  **15. Jänner 2020, Wien**
Die Wiener Bauordnung – kompakt
-  **16. Jänner 2020, Wien**
Personalverrechnungs-Brunch
-  **20. Jänner 2020, Wien**
„Compliance“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
-  **21. Jänner 2020, Wien**
Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen
-  **22. – 23. Jänner 2020, Wien**
Wohnrecht verstehen und anwenden
-  **27. Jänner 2020, Wien**
Wenn Nachbarn streiten
-  **28. Jänner 2020, Wien**
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG
-  **30. Jänner 2020, Wien**
Die Heizkostenabrechnung und die Kaufoption
-  **Brennpunkte der Wohnwirtschaft**
30. Jänner 2020, Wien
Chancen der Digitalisierung

Februar












-  **10. Februar 2020, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **13. Februar 2020, Wien**
Risikomanagement und IKS
-  **17. – 18. Februar 2020, Wien**
Führungskraft werden – Führungskraft sein
-  **19. – 20. Februar 2020, Wien**
Erfolgreich im Team

-  **21. Februar 2020, Wien**
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH
-  **24. Februar 2020, Wien**
Beendigung von Dienstverhältnissen – Ansprüche und Abrechnung
-  **25. Februar 2020, Wien**
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
-  **26. Februar 2020, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen


März

-  **2. – 3. März 2020, Wien**
WEG verstehen und anwenden
-  **5. März 2020, Wien**
Der Mietvertrag im WGG
-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 82)**
6. März 2020, Wien
Wohnpolitische Konzepte 2020
-  **9. – 10. März 2020, Wien**
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum
-  **11. März 2020, Wien**
Der Bauschaden in der Praxis
-  **12. März 2020, Wien**
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles
-  **16. – 18. März 2020, Wien**
WGG kompakt
-  **18. März 2020, Graz**
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH
-  **19. März 2020, Wien**
Social Media – von der Strategie zur Umsetzung
-  **23. März 2020, Wien**
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen
-  **25. – 26. März 2020, Wien**
Mieterwechsel
-  **30. – 31. März 2020, Wien**
Eigentümersammlungen souverän leiten

April

-  **1. April 2020, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **14. – 15. April 2020, Wien**
Basiswissen Immobilienverwaltung
-  **16. April 2020, Wien**
Schriftliche Kommunikation – informativ und ansprechend
-  **20. April 2020, Wien**
Änderungsrechte im ABGB, MRG und WEG
-  **22. April 2020, Wien**
Erhaltung, Wartung und Verbesserung
-  **23. April 2020, Wien**
Spannungsfeld Gebäudeverwaltung, Haftung und Baurecht
-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 83)**
24. April 2020, Wien
Miete und Eigentum in einem Haus
-  **27. April 2020, Wien**
Mutterschutz, Karenz und Elternzeit
-  **27. – 28. April 2020, Wien**
Technische Hausverwaltung
-  **28. April 2020, Wien**
WGG für den Aufsichtsrat
-  **29. – 30. April 2020, Wien**
Operatives Tagesgeschäft UND Führung – wie gelingt das?

Mai

-  **4. Mai 2020, Wien**
ÖNORM B 1300 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude
-  **5. Mai 2020, Wien**
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
-  **6. – 8. Mai 2020, Wien**
WIN-WIN im KundInnengespräch
-  **11. – 12. Mai 2020, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

-  **14. Mai 2020, Wien**
Mietzinsreduktion und Duldungspflichten
-  **18. – 19. Mai 2020, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG
-  **20. Mai 2020, Wien**
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte
-  **25. – 26. Mai 2020, Wien**
Lohn- und Gehaltsverrechnung
-  **27. Mai 2020, Wien**
Der Geschäftsraummietvertrag

Juni

-  **8. – 10. Juni 2020, Wien**
WGG kompakt
-  **15. – 16. Juni 2020, Wien**
Buchhaltung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen – welche Unterschiede gibt es?
-  **16. Juni 2020, Wien**
Bau- und Architektenverträge richtig gestalten
-  **17. Juni 2020, Wien**
Gewährleistung und Schadenersatz
-  **18. Juni 2020, Wien**
Aufgaben und Haftung von Organen
-  **Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 84)**
19. Juni 2020, Wien
Change-Management in Wohnquartieren
-  **22. Juni 2020, Wien**
Risikomanagement und IKS

→ *Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage www.wohnenplus-akademie.at*

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.ⁱⁿ Adelheid Wimmer und Frau Lisa-Marie Vetter, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at. Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at





WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
4 | 2019



STANDPUNKT

- 2 Mit Vollgas und viel Umsicht | Herwig Pernsteiner, stellvertretender Obmann im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

PLUSPUNKTE

- 4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

PROFIL | IBA WIEN

- 6 Die Stadt als Lebenscampus | Quartiersentwicklung ist das Ziel

MEIN WOHNEN PLUS

- 8 „Wir wohnen auf Augenhöhe“ | Gerhild Ebenberger ist eine von acht Bewohnern der inklusiven Wohngemeinschaft „Lebe bunt!“

THEMA

- 9 Wohnformen im Alter | Angebote, Bedürfnisse, Zielgruppen
- 10 Die Qual der Wahl | Wohnoptionen für Lebensphasen im Alter
- 16 Fast wie zu Hause | Besuch im Pflegewohnhaus Rudolfshheim
- 18 „Nicht alle Altersfragen sind mit baulichen Maßnahmen zu beantworten“ | Interview mit dem Soziologen Christoph Reinprecht
- 19 Freitag-Akademie der hochbetagten Themen
- 22 Sozialer Pionier mit Schönheitsfleck | Ein Praxis-Check
- 24 Gerüstet für das Alter | Umbau von Wohnungen und Eigenheimen
- 26 Ilse, Emma, Alice und Paul | High-Tech für die Senioren

POSITIONEN

- 29 Klimaschutz steht im Zentrum | Markus Engerth, Jakob Dunkl

PROFIL | GESIBA

- 30 Beflügelt in neue Gemeindebauzeiten | Projekt der Wigeba

FORSCHUNG

- 32 Ein Blick zurück – und nach vorn | 10 Jahre Soziale Nachhaltigkeit

PROFIL | INTERVIEW

- 34 Wissen verfügbar machen | Holzbaumeister Bernd Höfferl

PROFIL | ST. PÖLTEN

- 35 Die Kunst zum Wohnen | Kunstprojekte im Wohnumfeld

WOHNEN PLUS TRENDS

- 36 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

RÜCKBLICK

- 38 Das Comeback der Partizipation | Experiment Wohnbau Steiermark

AUSBLICK

- 39 Der Kontinent als Patient | Bericht zum Wohnbau in Europa

AVISO

- 40 66. Wohnsymposium | Freitag-Akademie für Führungskräfte | Schwerpunkt-Themen 2020 | Medienpartner 2019 | Impressum

Coverbild: Pflegewohnbereich mit „Marktplatz“, eine von zwölf Gemeinschaftszonen im Pflegewohnhaus Rudolfshheim-Fünfhof der Stadt Wien. Mehr dazu ab Seite 16. | Foto: Andreas Buchberger

Mit Vollgas und viel Umsicht

Der frischgebackene stellvertretende GBV-Obmann Herwig Pernsteiner bringt frischen Wind aus Oberösterreich – mit einem Rucksack voller Themen und Anliegen, wobei für ihn der Mensch bei allem Handeln im Zentrum steht.

GISELA GARY

Herwig Pernsteiner ist ein Wirbelwind im Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen, GBV – nichts kann schnell genug erledigt werden, alles wird auf den Punkt genau, aber mit höchster Effizienz durchdiskutiert und an alle etwaigen Nebeneffekte gedacht. So oder so ähnlich lässt sich der Oberösterreicher kurz beschreiben – eines nicht zu vergessen: der Humor fehlt nie, da gibt's immer Zeit für einen Witz und eine Spur von Ironie. Vor diesem persönlichen Hintergrund macht Pernsteiner sein neuer „Job“ offensichtlich Spaß, mit viel Elan und ebenso viel Umsicht übernahm er die Funktion des stellvertretenden Obmannes der GBV gerne – und stellt sich den aktuellen, höchstbrisannten Themen.

Sind Sie mit der WGG-Novelle zufrieden?

Herwig Pernsteiner: „Ja. Und da bin ich nicht allein. Der ganze Verbandsvorstand ist über den Beschluss der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) erfreut. Als gemeinnützige Bauvereinigungen sind wir der Garant für leistbares Wohnen. Grundlage dafür ist



Foto: ISG

das WGG. Neu entstandene Graubereiche – etwa durch Probleme mit Vermietern wie AirBnB – erforderten eine Anpassung des Gesetzes. Dies ist durch die Novelle gelungen. Für die wichtige Sicherung des Kapitals der Gemeinnützigen sind in der Novelle ebenfalls sehr effiziente Regelungen enthalten, die der ganze Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen sehr positiv einschätzt. Durch die Novelle ist sichergestellt, dass wir weiterhin unseren Auftrag, nämlich die Schaffung von leistbarem Wohnraum, erfüllen können.“

Das Thema Wohnbau – vor allem leistbarer Wohnraum – war neben dem Klimaschutz ein heißes Thema im Wahlkampf. Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie an die neue Regierung?

Pernsteiner: „Das Thema Wohnbau ist omnipräsent. Grundstückspreise und die Verfügbarkeit von Grund und Boden, die steigenden Baukosten und die

Leistbarkeit im Allgemeinen – wir kennen die Diskussionen. Sohin ist auch im Wahlkampf viel über Bauen und Wohnen gesprochen worden. Für die neue Regierung wünsche ich mir, dass mit Aufrichtigkeit und Klarheit an die heterogene Thematik herangegangen wird, dass Experten gehört und Empfehlungen angenommen werden.“

Soll der Staat in Mieten eingreifen dürfen – Beispiel Berlin, wo ein Gesetz geplant ist, dass Mieten die ersten fünf Jahre nicht erhöht werden dürfen?

Pernsteiner: „Der Staat greift bei uns auch schon heute in das Mietenregime ein. Das geschieht mit der Absicht, dass durch entsprechende Regelungen die Mietzinse sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter ´passen´. Da muss eine Balance im Hintergrund gegeben sein. In Berlin ist jetzt in Diskussion, den normativen Rahmen deutlich in Richtung der Mieterschaft zu drehen.

Die vielschichtige Diskussion in Berlin zeigt aber, dass hier Konsequenzen zu erwarten sind, die womöglich die beabsichtigte Wirkung konterkarieren. Ich denke, dass es wohl am sinnvollsten wäre – wie es auch in anderen Marktsegmenten üblich ist – insbesondere das Angebot zu erhöhen. Im Übrigen ist durch die Novelle zum WGG auch schon ein kleiner Eingriff in diese Richtung geschehen, da ja bei Mietkaufobjekten nach Übereignung eine zeitliche und inhaltliche Vorgabe hinsichtlich der Mietzinsbildung determiniert wurde.“

Die Ansprüche an die Gebäudetechnik steigen – parallel mit den Klimaschutzvorgaben entstand eine Kostenspirale, die kaum mehr mit leistbarem Wohnraum vereinbar ist. Welche Ideen gibt es Ihrerseits, die für eine Entspannung bei den Mietkosten sorgen würden und andererseits dennoch den Klimaschutzansprüchen und den Komfortansprüchen entsprechen?

Pernsteiner: „Das ist eine abendfüllende Frage. Aber eine brennende! Noch vor 20 Jahren war die Haustechnik im Wohnbau verschwindend – inhaltlich/funktional wie auch finanziell. Zwischenzeitlich hat sich das markant verändert. OIB-Richtlinien, bautechnische Vorgaben, Klimaziele und vieles mehr setzen hier einen Rahmen, der nicht immer mit dem Ziel nach leistbarem Wohnen einhergeht. Ein diesbezüglicher Hype war noch vor einigen Jahren das Passivhaus. Heute ist der Benutzer wieder im Fokus. Zum Glück auch. Ein haustechnischer Bereich, der in diesem Zusammenhang beide Anforderungen

zu erfüllen versucht, ist die dezentrale Warmwasseraufbereitung. Da ist uns in Oberösterreich beispielsweise einiges gelungen – so können wir mit der effizienten und kostengünstigen Ausstattung mittels Boiler wieder einen Beitrag für die Ökologie einerseits und die Wirtschaftlichkeit andererseits leisten.“

Thema Mobilität: Welche Anreize liefern die GBV, um einerseits für Mobilität zu sorgen, andererseits den Individual-Pkw-Verkehr zu reduzieren? Bsp: eine Form von Öko-Bonus etc.

Pernsteiner: „Das Thema Mobilität ist ein viel diskutiertes. Ich denke, dass dieses jeweils unterschiedliche Ausprägungen und Eigenschaften hat – je nach Standort. In peripheren Gegenden ist dies anders zu diskutieren als in urbanen Räumen. Insgesamt muss aber eine

nachhaltige Verantwortung greifen – das Wissen um die Wirkungen gebauter Umwelt im und mit dem Raum. Nicht immer einfach – aber immens relevant. Für Generationen!“

Die GBV stellen den größten Anteil an leistbaren Wohnungen zur Verfügung – passt dieses Engagement mit dem politischen Trend, die Bevölkerung zu Eigentum zu motivieren, zusammen?

Pernsteiner: „Natürlich. Unter ‚leistbarem Wohnen‘ subsumiere ich bezahlbare Miete ebenso wie erschwingliches Eigentum. Beide Fälle garantieren gemeinnützige Bauvereinigungen. GBV planen und errichten Wohnraum – jeweils leistbar für Mieter wie für Eigentümer. Sogar liefern GBV diesbezüglich einen ganz wichtigen Beitrag zur Begründung von Wohnungseigentum.“

Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner

ist seit 2004 Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender der ISG Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Ried im Innkreis, seit 2019 stellvertretender GBV-Obmann.

Er studierte Raumplanung an der Technischen Universität Wien und an der Strathclyde University Glasgow.

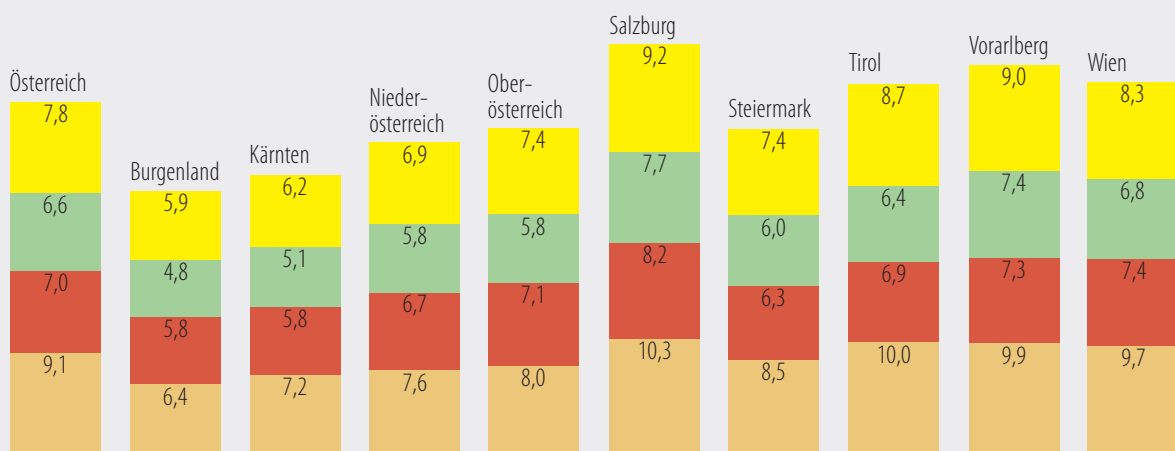
Nach seiner ersten beruflichen Tätigkeit als Assistent am Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien, sammelte er erste Arbeitserfahrungen als Immobilienprojektentwickler bei den Bauträ-

ger- und Projektentwicklungsgesellschaften Prisma und Zima.

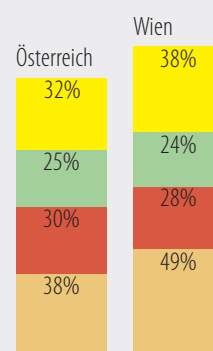
Pernsteiner verfügt über die Sachverständigen-Zertifizierung wie auch die Befugnis als Ziviltechniker und als Immobilientreuhänder. Er war über zehn Jahre Lehrbeauftragter an diversen Universitäten und Fachhochschulen. Er engagiert sich ehrenamtlich als Obmann-Stellvertreter der Landesgruppe Oberösterreich der GBV, als Obmann der Arge Eigenheim Landesgruppe Oberösterreich, als Vorstandsmitglied der Bundes-Arge Eigenheim oder Delegierter bei oberösterreichischen Unternehmen.

Mietkosten pro m² nach Bundesland und Rechtsform (2018)

Hauptmiete Insgesamt ■ Gemeinde Miete ■ GBV Miete ■ Private Miete ■



Anstieg Mietkosten 2009-2018



Quelle: GBV

PLUS PUNKTE MARIETTA ADENBERGER

Obmann Robert Schmid

Nach einem Jahrzehnt erfolgreicher Arbeit kam es Anfang Oktober zu einem Obmannwechsel an der Spitze des WKO-Fachverbandes Steine-Keramik. Manfred Asamer von der Kies- und Betonwerke GmbH übergab die Führung an seinen bisherigen Stellvertreter Robert Schmid von der Baunit Gruppe. Auch die Themen im Verband haben sich in den vergangenen Jahren verlagert: Von einem Fokus auf Rohstoffsicherung, Nachhaltigkeit, Ausbildung und der Bekämpfung der Folgen der Wirtschaftskrise in Richtung österreichische und europäische Energie- und Klimapolitik

Wohnservice Wien

Bei der Wohnservice Wien GmbH gibt es personelle Neuigkeiten: Die Politik- und Kommunikationswissenschaftlerin Claudia Huemer hat mit Anfang Oktober die Leitung von Wohnpartner – neben Mieterhilfe und Wohnberatung Wien eines von drei Serviceangeboten der Wohnservice Wien – übernommen. Die gebürtige Linzerin folgt auf Josef Cser, der mit 1. Februar 2020 die Geschäftsleitung der Wohnservice Wien übernehmen wird. Der amtierende Geschäftsführer Peter Neundlinger wird Ende Jänner 2020 in Pension gehen.

Kalter Krieg und Architektur

Noch bis 24. Februar 2020 findet im Architekturzentrum Wien eine Ausstellung zum Baugeschehen im Nachkriegs-Österreich im Kontext des globalen Ost-West-Konfliktes statt. Erstmals werde gezeigt, wie maßgeblich die Kulturarbeit der Alliierten die österreichische Nachkriegsarchitektur beeinflusste, so Ausstellungskuratorin Monika Platzer. Wien war nach der Befreiung Österreichs 1945 und der Besetzung durch die vier Siegermächte Großbritanni-

en, Frankreich, USA und Sowjetunion ein zentraler Schauplatz des Kalten Krieges. Der Wettstreit der Systeme wurde auch auf dem Feld der Architektur ausgetragen, Architekturausstellungen spielten dabei eine wichtige Rolle. Wie das geschah, zeigt das Architekturzentrum in vier Zonen. Die Übernahme britischer Planungskonzepte etwa passte sowohl zur Westintegration Österreichs als auch zum ideologischen Naheverhältnis der SPÖ zur britischen Labour Party.

Transparenz für Förderungen

Mit dem „Forum“ des Wohnfonds Wien ist die Stadt seit September um eine neue Servicestelle für leistbares und lebenswertes Wohnen reicher. „Gutes Service, kompetente Information und Transparenz bei Fördermitteln haben für mich oberste Priorität“, so Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. Das neue „Forum“ versteht sich zugleich auch als fachliche Drehscheibe und bietet Vorträge, Diskussionen und Expertenbeiträge aus der Branche zu Themen wie Quartiersentwicklung oder Klimawandel an, wie Geschäftsführer Gregor Puscher betonte. Sein Stellvertreter, Dieter Groschopf ergänzte: „Wir wollen noch stärker sichtbar machen, wie und wo die Mittel der Wiener Wohnbauförderung eingesetzt werden.“



Bei der Eröffnung des „Forums“: Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Wohnfonds Wien Geschäftsführer Gregor Puscher und Stellvertreter Dieter Groschopf.



Foto: Buchcover/Verlag Mury Salzmann

33 mal Architektur pur

Was treibt Architekten an, was nervt sie, wie sieht ihre Arbeitswelt aus? Das im September erschienene Buch „33 Interviews zur Architektur“, herausgegeben von nextroom, erschienen im Verlag Mury Salzmann ist die Bestandsaufnahme einer Zunft, die unsere Wohn- und Lebensräume gestaltet. Fünf Fragen bilden jeweils den Rahmen für ganz individuelle und vielfältige Antworten, die Einblick in die heutigen Bedingungen für Architektur und das alltägliche Business darum geben. Zu Wort kommen sowohl junge als auch etablierte und sowohl große als auch kleine Architektenbüros. Besucht hat die Menschen hinter der Architektur Lukas Hämmerle – er hat ihren Arbeitsalltag auf überraschende und unterhaltsame Weise festgehalten.

Staatspreis für Seestadt

Das Quartier rund um den Hannah-Arendt Park in der Seestadt Aspern wurde mit dem Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit in der neuen Kategorie „Ensemble/urbane Raumbildung und Vernetzung“ ausgezeichnet. Der Sonderpreis wurde heuer zum ersten Mal vergeben. Im Rahmen seiner Klimaschutzinitiative klimaaktiv zeichnet das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus Projekte aus, die innovative und zukunftsfähige Architektur mit nachhaltiger Bauweise kombinieren. Mit 50 Einreichungen aus ganz Österreich war die Konkurrenz um die Auszeichnung besonders groß.

Das Ensemble am Hannah-Arendt-Park in der Seestadt Aspern ▶

Erratum

Im Heft 3/2019 berichteten wir irrtümlich in dem Artikel über den Praxischeck in der Carlberggasse (S. 8 – 10), dass Walter Koch von der Wien-Süd das Grundstück im 23. Bezirk entdeckte und kaufte. Korrekt ist, dass dieses Stadtteilentwicklungsgebiet von Wiener Heim und Wien-Süd gemeinsam gefunden und die ersten Grundstücke im Areal auch gemeinsam erworben wurden. Später wurden Grundstücke auch durch den WFW angekauft. Wir bedauern die fehlerhafte Darstellung.

Dialog und Bauideen

Zum Thema „Wachstumsschmerzen – Wohnbau als bodenpolitische, städtebauliche und mediatorische Aufgabe“ fand am 10. Oktober der St. Pöltner Wohnbaudialog statt. Das Orte Architekturnetzwerk Niederösterreich lud in Kooperation mit der „Alpenland“ zur zweiten Veranstaltung dieser Reihe. Themen waren etwa der Umgang mit wachstumsskeptischen Bürgern und Gemeinden, die Aushandlung von Nachverdichtung und Aufwertung im Bestand sowie die Bodenpolitik und Baulandbereitstellung als Voraussetzung einer geordneten Stadt- und Siedlungsentwicklung. Vorgestellt wurden innovative Konzepte und Projekte mit Modell-

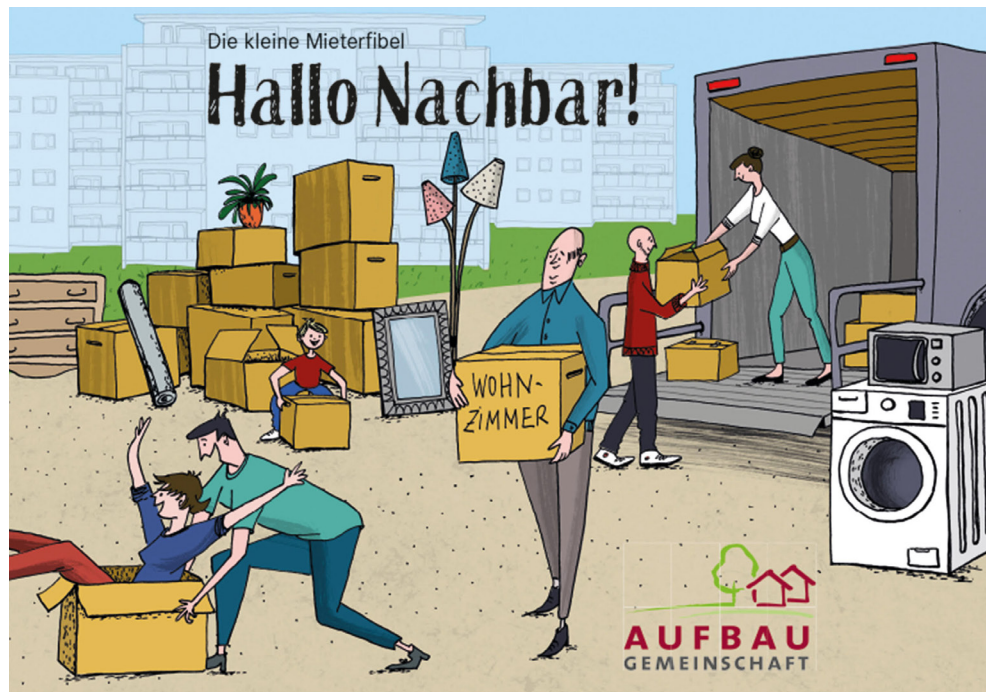


Foto: Cover/Petra Breuer

charakter. Die Alpenland arbeitete parallel auch mit Experten an einem demonstrativen Städtebau- und Wohnprojekt als Beitrag zur Bewerbung St. Pöltens als Europäische Kulturhauptstadt 2024: Im Zuge des Projekts „Leben morgen“ werden internationale Wohnlösungen in den Kontext St. Pöltens an einem innerstädtischen Standort übersetzt.

Auf gute Nachbarschaft

Humor und gute Kommunikation können vieles leichter machen – auch das Zusammenleben unter Nachbarn. Diesem

Mit Humor mehr Rücksicht auf die Nachbarn fördern.

Grundsatz hat sich die deutsche Aufbaugemeinschaft Eselkamp verschrieben und gemeinsam mit Designerin Petra Breuer eine Mieterfibel herausgebracht, die auf alternative Weise Tipps für ein harmonisches Zusammenleben der Mietergemeinschaft gibt. Das Wohnungsunternehmen hat die Fibel namens „Hallo Nachbar“ an alle Bestandsmieter verteilt, Neumieter bekommen sie mit dem Mietvertrag. Das Ziel: Gebote und Verbote statt mit dem erhobenen Zeigefinger der Hausordnung mit Augenzwinkern vermitteln.



Foto: BMMT/Kurt Hoesl

Veränderung bewegen

„Veränderung bewegen“ heißt die neue Informationsplattform für standortbasiertes E-Carsharing im Wohnbau, die seit kurzem online ist.

Das Team vom Wiener Partizipationsbüro wohnbund:consult hat im Auftrag des Klima- und Energiefonds eine Website umgesetzt, die interessierten Bauträgern und Eigentümer übergeordnete und unabhängige Infos zum Thema E-Carsharing im Wohnbau liefern soll. Dabei geht es sowohl um Bestand als auch um Neubauprojekte. Auf der Website www.veränderung-bewegen.at werden Tipps zum Einbezug der Bewohnerschaft gegeben, Best-Practice-Beispiele gezeigt und mögliche Betriebsmodelle erläutert.

Ein dort gezeigter Kurzfilm vermittelt Einblicke in die beiden Vorzeigebeispiele „ZukunftWohnen BWSG Hauffgasse“ und „ÖSW Perfektastraße“. Neben wohnbund:consult sind auch der VCÖ und die ÖGUT Teil des „Veränderung bewegen Teams“. www.veränderung-bewegen.at

Die Stadt als Lebenscampus

Wohnqualität: Das ist mehr als die Bereitstellung von Angeboten innerhalb der Grenzen des Bauplatzes. Die Quartiersentwicklung ist daher ein wesentliches Ziel der IBA Wien und ihrer Projekte.

MAIK NOVOTNY

Neu es soziales Wohnen – so lautet das Motto der IBA_Wien 2022. Wohnen, das bedeutete schon im Roten Wien der 1920er Jahre mehr als nur die reine Bereitstellung von Wohnraum. Das Wohnbauprogramm war damals Teil eines großangelegten Versorgungsprogramms mit speziellen Angeboten. Die heutigen Anforderungen der diversifizierten Gesellschaft einerseits und der Leistbarkeit andererseits verlangen mindestens in gleichem Maße nach einer Planung, die das Umfeld mit berücksichtigt und über ein reines Auffüllen von Baufeldern hinausgeht. Daher ist die Quartiersentwicklung ein elementarer Pfeiler der Internationalen Bauausstellung. „Es braucht Angebote für die Menschen im Quartier“, betont IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Kurze Wege und Zugänglichkeit sind elementar; so entstehen Synergien und ein Mehrwert fürs Quartier. Es ist sinnvoll, diese Angebote schon im Bauträgerwettbewerb abzustimmen.“

Ein Paradebeispiel für ein neues soziales Quartier entsteht zurzeit auf dem 31.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Badner-Bahn-Remise an der Wolfganggasse in Wien-Meidling. Der Fokus bei den circa 850 geförderten Wohnungen liegt auf Angeboten für Alleinerziehende, hinzu kommen Wohngemeinschaften für teilbetreutes Wohnen von Menschen mit Behinderungen sowie Heimplätze, weiters Wohnangebote für Menschen in Not. Insgesamt entstehen



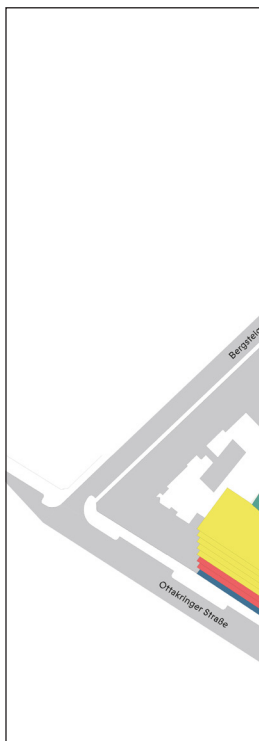
Breiter sozialer Mix: Lebenscampus Wolfganggasse (Bauteil von WBV-GPA und Neues Leben)

fünf Projekte auf vier Bauplätzen, der Bauträgerwettbewerb im Rahmen der Wohnbauoffensive des wohnfonds_wien erfolgte 2018.

Mix an Angeboten

Neben Gesiba, Wigeba und Heimbau sind es vor allem Neues Leben und WBV-GPA auf dem Bauplatz C, die hier unter der Überschrift „Lebenscampus“ einen breiten Mix an Angeboten schaffen. „Der Titel erklärt das Konzept perfekt“, so WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Es gibt hier Angebote für alle Lebenssituationen.“ Auch da liegt der Fokus auf Alleinerziehenden als Zielgruppe, hier werden neben Wohnclustern in Kooperation mit dem neunerhaus auch Wohnungen für den kurzfristigen dringenden Bedarf bereitgestellt. Zusätzlich kooperiert man mit der seit langem im Grätzl ansässigen Österreichischen Jungarbeiterbewegung (ÖJAB), die auf dem Nachbargrundstück selbst als Bauträger fungiert. Auf dem Lebenscampus werden für die ÖJAB ein Lehrlingswohnheim, Werkstätten und Ausbildungsplätze entstehen. „Die Gemeinschaftsräume wer-

den eher klein und dezentral angeordnet“, so Gehbauer, „denn hier ist auch eine Kooperation mit den kulturellen Einrichtungen in der ehemaligen Remise angedacht.“ Diese wird vom Bauträger SoReal zum Grätzelzentrum und kulturellen Hotspot umgebaut, der auch das bestehende Umfeld re-aktiviert. „Der programmatische Mix in der Wolfganggasse entspricht sehr dem ursprünglichen Gedanken des Roten Wien, weil er direkt beim tatsächlichen Bedarf ansetzt“, betont Kurt Hofstetter. „In diesem Fall ist die Quartiersentwicklung aber eine Quartierserweiterung, die den Bestand ergänzt. Ein Schlüssel zum Erfolg liegt in der Quartiersentwicklung immer bei der Mobilität. Es macht einen großen Unterschied, wenn der öffentliche Raum Aufenthalts-



Visualisierung: Expressiv GmbH

qualität hat und die Angebote fußläufig erreichbar sind.“ Eine Sanierungsoffensive wird die Wohnqualität im Umfeld in den kommenden Jahren zusätzlich steigern.

Betreutes Wohnen

Ebenfalls in der bestehenden Stadt, jedoch unter komplett anderen Vorzeichen, betreibt das Projekt „Apfelbaum – Inklusives Leben und Wohnen in Hernals“ Quartiersentwicklung. Der gleichnamige 2015 gegründete Verein hat sich das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung zum Ziel gesetzt, die Initiatoren fanden zur Umsetzung einen Gründerzeitblock im 17. Gemeindebezirk, in dem einzelne Parzellen kombiniert wurden. Geplant sind verschiedenartige Wohnangebote vom Betreuten Wohnen über Wohngemeinschaften bis zu Singlewohnungen. Die Betreuten Wohnungen sollen jedoch explizit keinen „Heim“-Charakter haben, stattdessen wird ein „würdevolles Wohnen“ angestrebt, ein inklusiver Cluster, in dem sich niemand zweitrangig fühlen muss. Auch Angebote fürs Quartier – Gemeinschaftsbereiche, Geschäftsflächen und ein Gesundheitszentrum – sind beabsichtigt. Baubeginn ist 2020.

So viel zum Weiterbauen an der Stadt – doch wie gelingt die Quartiersentwicklung auf der grünen Wiese? Das größte Versuchsfeld in dieser Hinsicht ist zweifellos die Seestadt Aspern. Hier lernt man



Visualisierung: Hager Partner AG

Sport und Freizeit als verbindendes Element: Das Quartier Am Seebogen in der Seestadt Aspern

von Bauphase zu Bauphase dazu, deutlich wird das beim Quartier Am Seebogen, nördlich des Sees, dem dritten großen Abschnitt. War im ersten Abschnitt teilweise noch ein „Baufeld-Urbanismus“ zu diagnostizieren, bei dem die Bauträger ihre Wohnanlagen noch mit weniger Bezug zueinander entwickelten, stehen am Seebogen die Zeichen auf Vernetzung.

Gesundheit und Sport

„Wohnen und Arbeiten“ war das Motto der ersten Bauträgerwettbewerbe, mit einem Verhältnis von 80 Prozent Wohnen und 20 Prozent anderen Nutzungen, hat sich, fast von selbst, ein weiteres Thema herauskristallisiert: Gesundheit, Bewegung und Sport. Der geplante Elinor-Ostrom-Park soll sportlich genutzt werden, die Sportflächen des Bildungscampus sollen ebenfalls nicht nur für Schul- und Sportvereinsangehörige zugänglich sein, zu diesem Zweck wird z. B. von einem Bauträger (EBG) eigens ein Verein eingerichtet werden, der mit Hilfe von Partnern die Zugangshürden (z. B. Vereinsgebühren) minimiert und so möglichst vielen Kindern und Jugendlichen Zutritt zu hochwertigen Sportangeboten ermöglichen wird. „Eine einfache, aber großartige und wichtige Idee“, freut sich Kurt Hofstetter.

Insgesamt werden am Seebogen 1.250 Wohnungen für mehr als 2.500 Menschen errichtet, darunter auch die Baugruppen Leuchtturm und kolok-as (Kokolation am Seebogen), die beide einen ausgeklügelten Generationenmix



Quelle: QRS

Hinter diesem QR-Code verbirgt sich ein virtueller Spaziergang durchs Quartier Am Seebogen

im Programm haben, sowie etwa 5.000 Quadratmeter Bürofläche. Übergeordnetes Ziel in den Verfahren ist hier die Verlagerung der Schwerpunktsetzung von der Bauplatz- hin zur Quartiersentwicklung. So hat die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG eine „Quartierswerkstatt“ eingerichtet, die die Siegerprojekte der Bauträgerwettbewerbe koordiniert. Eine sinnvolle Idee, so Hofstetter, denn: „Man kann den Bauträgern nicht alle Aufgaben überantworten, denn diese müssen ausreichend Kapazitäten haben, um ihre Hauptrolle zu erfüllen.“ So wird das neue soziale Wohnen zum Teil des neuen sozialen Quartiers.

Profil-Bericht im Medienpartner-Paket mit finanzieller Unterstützung der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Weitere Informationen unter <https://www.iba-wien.at>



Visualisierung: Prasco-Goodarzi Architekten ZT-GmbH

Quartiersentwicklung im Gründerzeitblock: Projekt Apfelbaum Hernals

„Wir wohnen auf Augenhöhe“

Gerhild Ebenberger ist eine von acht Bewohnern, die in der inklusiven Wohngemeinschaft „Lebe bunt!“ in der Seestadt Aspern wohnen. Für sie der ideale Startpunkt in einen neuen Lebensabschnitt.

MAIK NOVOTNY

Seit April 2018 leben acht Bewohner auf 450 Quadratmetern mit und ohne Beeinträchtigung in einer gemeinsamen WG unter dem Namen „Lebe bunt!“ in der Seestadt Aspern. Die Idee für diese inklusive Wohngemeinschaft stammt aus den „Wiener Wegen zur Inklusion“ – einem partizipativ geführten Projekt, das im Sommer 2017 abgeschlossen wurde. Sie wurde vom Verein „Integration Wien“ umgesetzt und wird vom Fonds Soziales Wien, FSW, gefördert. Sie belegt das gesamte dritte Stockwerk des Bauteils C der „Drei Schwestern“, die von der WBV-GPA entwickelt und von Architekt Clemens Kirsch geplant wurden.

„Seit ich hier wohne, hatten wir viel Fluktuation. Heute sind wir nur noch zwei Erstbewohner“, sagt Gerhild Ebenberger, die von Beginn an Teil der WG ist. „Manche der Mehrfach-Behinderten sind von hier aus in ihr eigenes Leben gestartet, andere waren von vornherein nur temporär hier.“ Viel Kommen und Gehen also, dazu kommt noch das Betreuungspersonal für die vier Mehrfach-Behinderten. Das inklusive Zusammenwohnen, so Ebenberger, ist jedoch überhaupt kein Problem.

„Es gab noch nie eine Situation, mit der man nicht umgehen konnte. Ein wesentlicher Faktor ist, dass wir vier Nichtbehinderten keine Betreuungsfunktionen übernehmen. Dadurch sind wir mit unseren Mitbewohnern auf Augenhöhe. Es wird auch nie gejammert. Das Verhältnis ist geprägt von Sympathie, nicht von Mitleid. Mit einer Mitbewohnerin und ihren



Gerhild Ebenberger in der großen gemeinschaftlichen Wohnküche der inklusiven WG in Wien 22.

zwei Assistentinnen war ich sogar schon gemeinsam im Italienurlaub.“

Gerhild Ebenberger ist die älteste in der WG, auch wenn man es ihr kaum ansieht. „Die Mitbewohner sind alle zwischen 19 und 27 – ich habe lange mit Kindern und Jugendlichen gearbeitet und daher war das keine große Umstellung. Mit Menschen in meinem Alter wäre es vielleicht etwas schwieriger.“ Eine so bunt gemischte WG ist also kein Hindernis für die Generation 50plus. Eine wesentliche Bedingung musste jedoch erfüllt werden: „Die Privatsphäre ist wichtig im Alter – ein geteiltes Badezimmer könnte ich mir nicht mehr vorstellen.“ Hinzu kommt ein sehr geräumiges Zimmer als persönlicher Bereich, und natürlich die riesige und helle Wohnküche.

Bewusster Wechsel

Für Gerhild Ebenberger war der Einzugs Teil eines bewussten Wechsels in eine neue Lebenssituation. „Ich bin nach Wien gezogen, nachdem ich 40 Jahre lang in Salzburg gelebt und gearbeitet hatte. Salzburg ist schön, meine Familie lebt heute noch dort. Doch nach der Pensionierung hatte ich das Gefühl, dass sich in Salzburg hinsichtlich Wohn- und Lebenssituation keine neuen Türen mehr öffnen.“ Die Entscheidung für „Lebe bunt!“ war so spontan wie überzeugt: Im Februar 2018

las sie die Anzeige, es folgte ein Besuch vor Ort, es wurde einmal darüber geschlafen, wenige Wochen später zog sie ein.

„Zuerst dachte ich daran, im Zentrum zu wohnen, doch da hatte ich Bedenken, zu viel Zeit alleine in den eigenen vier Wänden zu verbringen.“ Also fiel die Wahl auf Transdanubien, heute bezeichnet sich Ebenberger stolz als begeisterte Seestädterin. „Ich habe nach eineinhalb Jahren in Wien schon mehr Kontakte als in 40 Jahren Salzburg. Das hat auch mit der Seestadt zu tun. Es gibt viele Baugruppen, im Café Yella Yella hier in der Wohnanlage ist alle 14 Tage Brunch. Die Infrastruktur wird immer besser, die ersten Bäume sind schon richtig gewachsen, und ich glaube in ein paar Jahren wird man hier im ersten Teil der Seestadt auf schön gewachsene Strukturen blicken können. Ich schaue mir alle neuen Bauten an, sobald sie fertig sind, da sind tolle Sachen dabei. Und mit dem Rad ist man flott in der Lobau oder auf der Donauinsel.“

Natürlich ist das Wohnen hier nicht auf ewig geplant – schließlich hängt „Lebe bunt!“ von den Fördergeldern ab, und die Fluktuation bleibt eine Konstante. „Vielleicht wird es irgendwann nicht mehr so heimelig sein. Und irgendwann werde ich wissen wollen, wo ich hingehöre. Aber das wird sich ergeben.“



Foto: Andreas Buchberger

Wie wollen wir im Alter wohnen? Daheim und nicht im Heim. Zumindest lautet so quer durch alle Umfragen die Standard-Antwort. Das Thema ist allerdings differenzierter zu betrachten. Erstens, weil es „das Alter“ nicht gibt und Menschen und deren Lebensmodelle in den nachberuflichen Lebensphasen mindestens genauso divers sind wie Jüngere. Und zweitens, weil die Optionen an

Wohnformen im Alter

Wohnformen heute vielfältiger denn je sind. Die Frage ist, ob die Angebote den Bedürfnissen auch tatsächlich gerecht werden und die Zielgruppen für die verschiedenen Wohnformen auch ausreichend gut informiert sind.

Bild: Innenhof im Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus in Wien 15, Kardinal-Rauscher-Platz 2.

Die Qual der Wahl

Es gibt eine Reihe an Wohnoptionen für die verschiedenen Lebensphasen im Alter. Die unterschiedlichen Konzepte standen beim 65. Symposium zur Zukunft des Wohnens im Zentrum wie auch die Bedürfnisse der Menschen und die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.

FRANZISKA LEEB



Giesserei in Winterthur: seit 2013 gedeihliches Miteinander aller Altersgruppen in Selbstverwaltung.

Der Veranstaltungsort des Wohnsymposiums widerspiegelte die Vielfalt an betreuten Situationen, denn hier im Pflegewohnhaus Ingrid-Leodolter im 15. Bezirk in Wien treffen Jung und Alt zusammen – siehe dazu auch den Artikel auf S. 16. „Ich mache die Erfahrung, dass sich die Leute nicht auskennen“, ortete die Wiener Pflegeanwältin Sigrid Pilz in ihrer Einstiegsrede hohen Aufklärungsbedarf. Die erste Reaktion von Betroffenen ist oft „ich will da nicht hin“, wenn Angehörige den Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder betreute Wohnform vorschlagen. Man müsse die Menschen mitnehmen und sich damit befassen, was sie wirklich wollen.

Denn was würde in Pflegeeinrichtungen oft geboten? Kindergartenprogramm. Niveauvolles Kulturprogramm, das auf Ältere maßgeschneidert sei, gäbe es hingegen kaum. Ebenso kritisch sieht sie Demenzdörfer, in denen den Bewohnern eine Fake-Welt à la Truman-Show vorgegaukelt werde, und die digitale Überwachung, der in privaten Haushalten demente Menschen aus falsch verstandener Fürsorglichkeit ausgesetzt werden. Die stationäre Vollversorgung müsse – weil für die meisten eine Fehl- und Überversorgung – jedenfalls die

Ausnahme bleiben. Aber das Wohnen im vertrauten Grätzl könne man nicht verordnen, das müsse man ermöglichen. So das Fazit von Sigrid Pilz.

Soziale Kontakte und Geselligkeit

In Österreich leben rund 150.000 Menschen mit einer demenziellen Beeinträchtigung, in dreißig Jahren werden es geschätzt 260.000 sein. Hinter diesen Zahlen verbirgt sich auch eine gute Nachricht: es steigt die Lebenserwartung und damit auch der Zeitraum an gesunden Jahren in der nachberuflichen Phase. Doch Gesundheitszustand und gesellschaftliche Teilhabe sind stark vom Bildungsgrad und der sozialen Lage abhängig.

Es ist also unmöglich, die rund 1,7 Millionen Menschen in der Altersgruppe der über 65-jährigen in einen Topf zu werfen – und damit gibt es kein Patentrezept für „die“ geeignete Wohnform im Alter, sehr wohl aber Nachholbedarf, um einer divers werdenden älteren Bevölkerung ein adäquates Wohnangebot zu bieten. Dabei geht es nicht nur um die Wohnungen selbst, sondern auch um städtebauliche Maßnahmen und soziale Infrastrukturen im Wohnumfeld, um die Menschen in das Quartiersleben einzubinden.

Auf dem Sektor der institutionellen Pflege, die durchwegs erst ab Pflegestufe 4 in Anspruch genommen werden kann, hat sich im Lauf der 2000er-Jahre ein eklatanter Wandel vollzogen, der besonders am Beispiel des Wiener Geriatriekonzepts ablesbar ist, wo die aus der Monarchie stammenden Großkasernen der Wiener Altenversorgung geschlossen wurden und innerhalb weniger Jahre ein über die ganze Stadt verteiltes Netz moderner Pflegewohnhäuser entstand. Auch wenn es sich dabei um Häuser für Men-



Manche der Bewohner des Betreuten Wohnen in Amstetten drückten am gleichen Ort schon die Schulbank.

schen mit hohem medizinischen Betreuungsbedarf handelt, steht die vorhandene Krankenhausmaschinerie im Hintergrund, das Wohnliche im Vordergrund.

Oft läge es am Informationsmangel, so Monika Antl-Bartl, stellvertretende Geschäftsführerin und Leiterin des Bereichs SeniorInnen und Pflege der Österreichischen Jungarbeiter Bewegung (ÖJAB), dass Senioren nicht ins „Heim“ wollen. Ihre Erfahrung sei allerdings, dass viele sagen, „hätte ich gewusst, wie das ist, wäre ich früher gekommen“. Zu Hause könne es leicht passieren, dass Menschen vereinsamen. Im Pflegewohnhaus müss-



Visualisierung: Gesiba

Betreutes Wohnen am Pflegestandort Otto-Wagner-Spital (Architekten: königlarch, Hermann Czech, pool, Werner Neuwirth).



„Gartenlounge“ Bonaissgasse: Spielangebote in allen Etagen fördern die intergenerative Nachbarschaft.

Foto: WUP

ten sie soziale Kontakte und Geselligkeit oft wieder erlernen. Da die Menschen länger gesund sind, bessere Unterstützung daheim bekommen und sich diverse Assistenzsysteme etablieren, kämen sie durchwegs erst mit 90 oder mehr Jahren in die institutionelle Pflege.

Zwiespältig sieht Antl-Bartl das von der letzten ÖVP-FPÖ-Regierung propagierte Prinzip „Pflege daheim vor stationär“. Volkswirtschaftlich günstiger sei das nur, so lange sehr schlecht bezahlte Arbeitskräfte in der 24-Stunden-Betreuung eingesetzt werden, man dabei die soziale Situation dieser Pflegekräfte ausblende und die viele ehrenamtliche Arbeit, die auf diesem Sektor geleistet werde, als selbstverständlich gegeben einplane. Mit einer gut ausgebildeten Pflegekraft kann man in der Nacht jedenfalls mehr Menschen gut versorgen als im Privathaushalt. Mobile Hauskrankenpflege könne durchaus gut funktionieren und als Ergänzung bewähre sich die vom Fonds Soziales Wien geförderte „Mehrstündige Alltagsbe-



Geschoss in der Gartenlounge: Die Wohnungen gruppieren sich um 270 m² Allgemeinfläche.

Grafik: WUP

gleitung“. Bei diesem niederschweligen Angebot helfen Alltagsbegleiterinnen und -begleiter bei der Zubereitung von Mahlzeiten oder begleiten bei Arztbesuchen, Besorgungen und Spaziergängen und entlasten damit auch pflegenden Angehörige.

Graue Wohnungsnot

Mehr Handlungsbedarf besteht abseits der institutionellen Pflege. Auf eine „graue Wohnungsnot“ steuere Österreich zu – so eine plakative Kernaussage des Marktberichts Seniorenwohnen, ausgearbeitet vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW). Denn die Einkommenssituation der älteren Bevölkerung verschlechterte sich. Schon heute seien für 15 Prozent der alleinstehenden Frauen die Wohnungskosten eine deutliche Belastung. Künftige Ruheständler würden sich angesichts sinkender Pensionen, steigender Mieten und teurer Umbaukosten ihre Wohnungen kaum noch leisten können. Eine Umzugswelle sei vorprogrammiert. Gemeinschaftliche Wohnformen und

Quartierskonzepte würden an Bedeutung gewinnen. Dazu kommt, dass die durchschnittliche Wohnfläche – in der Gesamtbevölkerung 45 Quadratmeter pro Kopf – bei alleinstehenden, selbständig lebenden Senioren stolze 80 Quadratmeter beträgt. Und die sind meist nicht barrierefrei und liegen in monofunktionalen Siedlungen ohne generationengerechte Angebote. Es gibt also ein enormes Marktpotenzial für diverse altersgerechte Wohnformen und dementsprechend viele Anbieter buhlen um die potenzielle reife Kundschaft.

Betreute Varianten

Gut entwickelt habe sich das „Betreute Wohnen“, erläuterte Wohnbauforscher Wolfgang Amann im Rahmen des Symposiums. Etwa 17.000 Wohneinheiten dieses Typs gibt es derzeit in Österreich, jährlich kommen zirca 1500 dazu. Seit 2012 definiert die Ö-Norm CEN/TS 6118 die Anforderungen für die Wohnform – auch im Hinblick auf den Dienstleistungsvertrag und den Kooperationsvertrag. Erstgenannter sichert Grundleistungen für

Aktion 65 Plus

Wiener Wohnen bietet den älteren Mietern, die in einer mindestens 65 m² großen Gemeindewohnung leben, die Möglichkeit zu vergünstigten Konditionen in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Gleichzeitig werden damit größere Wohnungen für Familien mit Kindern frei. Zudem können Mieter, Eigenheim- oder Kleingartenbesitzer zwecks Erhöhung der Barrierefreiheit um eine Förderung in Form eines nicht zurückzahlenden Zuschusses von bis zu 4.200 Euro für Umbauten einreichen.

www.wienerwohnen.at



Foto: NextShot / Horst Dockel

Das „Generationenband“ von Eisenhof und Bleich + Delugan Architekten hält die Bewohnergruppen zusammen.

die Bewohner sowie ein Notrufsystem, zweiterer die nach Bedarf individuellen Leistungen. Die immobilienwirtschaftliche Herausforderung dabei sei, so Amann, dass die hochaltrigen Senioren mit hohem Pflegebedarf von sich aus nicht mehr bereit sind, in eine neue Wohnung zu ziehen. Die jüngeren Senioren, die einkommensstärker und mobiler seien, benötigen aber keine Pflege und haben dementsprechend wenig Freude mit dem Grundbetreuungspaket, ohne das es Betreutes Wohnen nicht gibt.

Aus Sicht von Gesiba-General Ewald Kirschner, zugleich „Hausherr“ des Veranstaltungsortes des Symposiums, hat sich das Modell jedenfalls bewährt. Innerhalb der vergangenen 15 Jahre hat sein Unternehmen 177 betreute Einheiten in sechs Wiener Wohnanlagen umgesetzt, wobei stets die unmittelbare Nachbarschaft eines Pflegedienstleisters ausschlaggebend für die Standortwahl war. Beim Pionierprojekt in der Troststraße kooperierte man mit dem Kuratorium Fortuna, das einen Block weiter ein Appartementhaus für Senioren betreibt. Mit Fortuna und mittels einer Feedback-Schleife mit den zukünftigen Bewohnern definierte man die Inhalte des Sockelpackages: allgemeine Alltagshilfe, ein Notrufsystem und – laut Kirschner das Wichtigste – eine Garantie, im Fall der Fälle einen Platz in einer Pflegestation zu bekommen. In der Oase 22 in Neu-Stadlau kooperierte man mit der Caritas, die auch mit dem Quartiersmanagement betraut wurde und in der Nähe ein Pflegewohnhaus betreibt.

„Wenn man in einer Wohnhausanlage wohnt, aber bereits die Infrastruktur eines Pflegewohnhauses nutzen kann, ist später das Heim nichts Fremdes mehr“, sieht Kirschner einen weiteren positiven Effekt. Zuletzt errichtete die Gesiba Wohnhäuser nach diesem Modell im Ost-Areal des Otto-Wagner-Spitals mit dem Fonds Sozi-

ales Wien als Dienstleistungspartner. Das siebente Projekt ist in Umsetzung, zwei weitere in Vorbereitung. Zum integrativen Ansatz zählen auch die Hausbetreuungszentren vor Ort: „Die Betreuer haben auch die Aufgabe nachzusehen, was passiert ist, wenn man einige Tage jemanden nicht gesehen hat“, so Kirschner.

Begleitet und Barrierefrei

Die niederösterreichische Wohnbauförderung kennt statt dem „Betreuten Wohnen“ seit Kurzem die Kategorien „Begleitetes Wohnen“ und „Barrierefreies Wohnen“. Beide eint, dass sie Menschen mit Behinderung oder altersbedingten Einschränkungen eine selbstständige Lebensführung ermöglichen sollen und innerhalb

„Loben Sie
einen Wettbewerb aus, um
in Gemeindebauten ein
Allgenerationenwohnen
zu entwickeln.“

Sigrid Pilz, Pflegeanwältin der Stadt Wien

von 24 Stunden mit einem Notrufsystem nachrüstbar sein müssen. Das „Begleitetes Wohnen“ umfasst zudem einen Mindestumfang an Betreuungsleistungen sowie einen Gemeinschaftsraum.

Um diesen mit Leben zu erfüllen sei es von Vorteil, weiß Wolfgang Liebl, Vorstand der Genossenschaft „Die Siedlung“, wenn jemand vor Ort ist, der sich kümmert. In der ehemaligen Sporthauptschule in Amstetten, in der vor einem Jahr Singles und Paare ab 60 Jahren die zu seniorengerechten Wohnungen umgebauten Klassenzimmer bezogen, gibt es daher einen „Schulsprecher“. Der rüstige Herr sorgt regelmäßig für diverse Aktivitäten im Haus und hat schon in der Bauphase

darauf geschaut, dass der Gemeinschaftsraum mit Beamer und Tonanlage ausgestattet ist. „Solches Engagement kann man nicht kaufen“, so Wolfgang Liebl, „es schafft Qualität für die Bewohner.“ Natürlich sei ein Erfolgsfaktor die Größe, die mit 32 Wohneinheiten in diesem Fall weit über den in ländlichen Regionen üblichen Dimensionen liegt. Es finde sich so nicht nur leichter „Publikum“ für diverse Unternehmungen, auch für soziale Dienstleister sei es attraktiver, in ein größeres Haus zu kommen.

Die Größe nennt auch Anton Staben-theiner, der an mehreren Orten in Tirol sowie im niederösterreichischen Ybbsitz sein Konzept „Haus im Leben“ umgesetzt hat, als ausschlaggebend. Diese Mehrgenerationenhäuser werden von Menschen aller Generationen bewohnt. Nicht mehr als ein Drittel davon sind – altersunabhängig – Personen mit erhöhtem Betreuungsbedarf. „So etwas funktioniert nur mit sozialer Begleitung“, betont Herr Staben-theiner. Im mit 98 Wohnungen größten Haus in Innsbruck erfolgte diese 40 Stunden pro Woche durch eine Lebens- und Sozialberaterin, die sich um die Bedürfnisse aller Altersgruppen kümmert. Zwei Gästewohnungen stehen für Pflegende bereit, weiters gibt es eine Werkstatt und natürlich einen Gemeinschaftsraum. Therapeutische Praxen, eine Arztordination und eine Hebammenpraxis befinden sich Haus, im Café beim Eingang lässt sich das alltägliche Kommen und Gehen beobachten. „Wir betreuen nicht den Einzelnen, sondern das ganze System der Familie und Nachbarschaft.“

Wohnen als Beruf

Wohnhäuser in denen gegenseitige Hilfe und Engagement für eine gedeihliche Nachbarschaft großgeschrieben werden, strahlen meist positiv auf das Umfeld aus. „Veränderte Lebensumstände + Neue Interessen = neue Wohnbedürfnisse“ übertitelte der Architekt Hans Suter eine Zeitungsannonce, mit der er im Jahr 2005 Interessenten für ein kleines ökologisches Mehrgenerationenprojekt suchte. Als sich jedoch ein großes Grundstück im Stadtentwicklungsgebiet Neuhegi in Winterthur (CH) fand, wurde der Verein Mehrgenerationenhaus gemeinsam mit der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo), Bauherr eines 65-Millionen-Projektes mit 155 Wohnungen.

Nicht von ungefähr kommt das Aperçu „Wohnen in der Giesserei ist ein Beruf“. Für die über hundert Positionen der „Ämtlliste“ braucht es Freiwilligkeit:

36 Stunden im Jahr sind pro Erwachsenem für die Gemeinschaft zu erbringen, bei gesundheitsbedingten Einschränkungen gibt es Dispens, ansonsten ist eine Ersatzabgabe von 20 Franken pro fehlender Stunde fällig. Neben den menschlichen Ressourcen kommt der Architektur eine tragende Rolle zu. Die Galli Rudolf Architekten setzten auf eine zum Quartier hin offene Blockrandbebauung und eine überhöhte Erdgeschosszone für gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen. Darüber gestattet es eine modulare Grundstruktur, mit 40 Grundrisstypen auf verschiedene Bedürfnisse zu reagieren. Gesicht gebend und Symbol der Giesserei-Philosophie ist die raumhaltige Fassade, die Wohnungen nicht nur nach außen erweitert, sondern ohne bauliche Trennung horizontal miteinander verbindet. Heute präsentieren sich die gebäudelangen Loggienbänder als riesige begrünte Veranden, in denen die mehr oder weniger dichte Anordnung von Bepflanzung oder Möblage ein In-



Foto: ÖJAB

Einen Internetzugang braucht es auch im Seniorenheim.

dikator für den individuell gewünschten Grad an nachbarschaftlichem Kontakt ist.

„Gemeinschaft soll nicht Zwangsbegegnung heißen“, sagt Architekt Werner Nussmüller, der mit Gleichgesinnten nach langer Grundstückssuche ein Alten-Wohnprojekt in Graz gestartet hat. Zusätzlich zu den zwölf Eigentumseinheiten beinhaltet es zwei Garçonnières für Besucher, zudem ein Servicepaket, das Unterstützung vom Putzen bis hin zu Betreuung bis Pflegestufe 3 inkludiert.

Aktives Miteinander

Doch eine gelungene Gemeinschaft kann auch im „normalen“ geförderten Wohnbau vieles ermöglichen. Für das Mehrgenerationen-Wohnen „Gartenlounge“ von Building Development Network Fleissner & Partner in der Wiener Bonsaigasse gruppierten die Architekten des Büros Wup_Wimmer und Partner die Wohnungen zu „Häusern im Haus“ um eine Er-



Visualisierung: Expressiv GmbH, b18 architekten z. gmbh

Am Lebenscampus Wolfganggasse wird das neue ÖJAB-Haus Neumargareten Teil eines vielfältigen Angebots.

schließungsfläche, die sich zu Plätzen weitet oder Gassen verjüngt. Sie übernimmt die Funktion eines Gemeinschaftsraumes besser und vielfältiger als ein abgetrennter Raum dies je könnte. Die Nebenräume bilden Vorsprünge, die zur weiteren räumlichen Differenzierung der 270 Quadratmeter großen Allgemeinfläche pro Geschoß beitragen. Abgerundete Ecken sorgen für einen geschmeidigen Raumfluss. Das Mobiliar entwarfen die Architekten: Sitzmodule in Form von Hohlkörpern wurden um Tische angeordnet oder zu Bänken gruppiert und dienen den Kindern auch als Kriechtunnel. Aus dem gelb beschichteten Stahlblech wurden auch Minigolfbahnen produziert, für jeden Stock eine andere; zusammen ergibt sich ein vertikaler Parcours. Für Brettspiele im Großformat bildet das Fliesenmuster des Bodens die Spielfeldmarkierung. So entstanden kleine Nachbarschaftszentren, die der Bewohnerschaft – darunter jener von zwei Studierenden-Wohngemeinschaften und einem Seniorenwohnprojekt im Erdgeschoss – Anlass geben, immer wieder das ganze Haus zu erkunden. Bereits in der Rohbauphase fanden Workshops statt, um die Ideen der Architekten zu kommunizieren und Mieterwünsche berücksichtigen zu können.

Eine moderierte Begleitung schafft früh die Grundlagen für ein gedeihliches Zusammenleben. Das zeigt sich auch am Bauplatz gegenüber, wo der Bauträger Eisenhof mit Bleich + Delugan Architekten das „Generationenband“ an den Rand des Kirschblütenparks webte. Noch vor Wohnungsvergabe wurden die Interessenten zu Infoveranstaltungen eingeladen. Bewerber sollten sich zuerst für das Projekt und erst im nächsten Schritt für eine konkrete Wohnung entscheiden. „Es ging darum, die zu animieren, die nicht nur Quadratmeter, sondern das ganze Projekt wollen“, bringt es Micha Poszvek vom

Büro realitylab, das den Nachbarschaftsbildungsprozess moderierte, auf den Punkt.

Die vier Baukörper werden im dritten Obergeschoß von einem durchgehenden Band aus Wegen und Terrassen, an das die Gemeinschaftseinrichtungen angelagert sind, verbunden. Es ist das kommunikative Rückgrat der Wohnanlage, die den Schwerpunkten Junges Wohnen, Familien und Wohnen 55+ gewidmet ist. In Workshops wurden Spielregeln festgelegt und die weitere „Software“ mit den Bewohnern gestaltet.

Realitylab zieht sich nun, wo das erfolgreiche Miteinander offensichtlich ist,

Wohn-Plattform für Jung und Alt

200.000 Studierende in Wien leben von 870 Euro im Monat. Zuwenig, um sich bei innerhalb von zehn Jahren um 43 Prozent gestiegenen Mieten eine eigene Wohnung zu leisten. Im Gegenzug sind viele Ältere ausgrenzungs- und armutsgefährdet. Leerstehende Zimmer gibt es sowohl in Privathaushalten als auch in Senioren- und Pflegewohnhäusern. Die Plattform „Wohnbuddy“, bringt Jung und Alt zusammen und steht über den Vermittlungsprozess hinaus begleitend zur Seite. www.wohnbuddy.com



Foto: Wohnbuddy

Studentin Shiema wohnt im Seniorenwohnhaus.

langsam zurück. Es haben sich Gruppen für diverse Initiativen – vom Lerncafé über das Garteln mit Kindern bis hin zur Organisation von Ausflügen – gefunden. Manche Bewohner engagieren sich sehr, andere konsumieren eher. „Es braucht beides“, so Micha Povszek. Und die Kosten des Begleitprozesses? „Die haben immer Platz in den Baunebenkosten!“

Synergien nutzen

Auch die ÖJAB verfügt über generationenübergreifende Expertise. Diese findet Eingang in den Lebenscampus Wolfganggasse, der nächst dem bestehenden, in die Jahre gekommenen Pflegewohnheim ÖJAB-Haus Neumargareten auf dem früheren Areal der Wiener Lokalbahnen entstehen wird. Direkt angedockt an den Bestand wird das neue Haus mit 214 Wohn- und Pflegeplätzen neu gebaut. Eine Begrünung mit Tröpfchenbewässerung an der Fassade sowie eine Bauteilaktivierung zur Raumkühlung werden der sommerlichen Hitze, die älteren Menschen besonders zusetzt, entgegenwirken. Cafeteria, Friseur, SeniorInnenclub, Mehrzwecksaal und eine Low-Budget-Kantine sollen Publikum aus der Nachbarschaft anlocken. Auf dem Nachbargrundstück errichten WBV-GPA und Neues Leben eine Wohnanlage mit 326 Wohnungen (Architektur: gernergernerplus). In die Sockelzonen werden – geplant von M+S Architekten – Bildungseinrichtungen und Werkstätten der ÖJAB einziehen, zudem werden ein Lehrlingswohnheim und Wohnangebote für Menschen in Not des Vereins neunerhaus zur Vielfalt beitragen.

Im dann generalsanierten Altbau werden ein Stützpunkt für Hauskrankenpflege und – wie schon jetzt – ein Kindergarten Raum finden. Neu erstehen wird auch die bewährte und derzeit wegen Renovierung geschlossene intergenerative Wohngemeinschaft. Monika Antl-Bartl hat beste Erfahrungen mit Jung und Alt an einem Standort: „Das sorgt für Dynamik, mehr Austausch und eine bessere Stimmung: Denn wie authentisch wäre ein Faschingsfest mit lauter 85-jährigen?“ Ein Selbstläufer sei das gute Auskommen von Jung und Alt keineswegs. Es brauche Moderation und Begleitung, auch, damit niemand in eine Situation komme, die er nicht möchte.

Die Modellprojekte, bei denen die Alten nicht abgeschoben werden, sondern Teil der Gesellschaft bleiben, können Vorbilder sein. Vielleicht für eine Erneuerung des einst so fortschrittlichen Wiener Gemeindebaus. Denn der sei eine enorme

Ressource, so Sigrid Pilz. Ein Viertel der Wiener Bevölkerung lebt in gemeindeeigenen Wohnungen. Daher ihr Appell an die Entscheidungsträger: „Loben Sie einen Wettbewerb aus, um in Gemeindebauten ein Allgenerationenwohnen zu entwickeln.“ Denn es ginge nicht um jene,

die eine große Wohnung und genug Geld für 24h-Betreuung haben. Man müsse Modelle entwickeln, um auch den sozial Benachteiligten die Teilhabe zu ermöglichen. „Der Gemeindebau ist ein Juwel, er war ein Leuchtturm der Reformpolitik. Knüpfen wir an diese Rolle an!“



Foto: Robert Newald

Die politische Debatte: Bedarf und Bedürfnisse

Der demografische Wandel zwingt Kommunen zum Umdenken – ist Wien bereit für ältere Menschen? Peter Hacker und Ingrid Korosek waren sich bei ihrer Diskussion im Rahmen des 65. Symposium zur Zukunft des Wohnens in einigen Punkten einig – doch in puncto Bedarf und Bedürfnisse gibt's noch unterschiedliche Auffassungen.

„Die sozialen Dienstleistungen sind ein wichtiger Schwerpunkt in unserer Stadt geworden, eine zentrale Schaltstelle mit einer hohen Qualität in puncto Kundenservice. Der Fonds sozialen Wien, FSW, leistet großartiges. Doch wir müssen in Bedarf und Bedürfnisse unterscheiden, erkennen, was die Menschen brauchen. Aber unsere Budgets sind aus den 80er Jahren, diese müssen dringend aktualisiert werden. Der Pflegefonds ist bis 2021 finanziert – für die Zeit danach gibt es noch keine Zusage. Die Finanzierung muss aus Steuermitteln erfolgen, der Vorschlag, den Pflegebedarf über Versicherungen zu decken, ist unakzeptabel. Das Pflegegeld soll auch nicht erhöht werden – denn das können wir uns nicht leisten und ist aus meiner Sicht auch nicht notwendig. Wir haben soeben eine stundenweise Alltagsbegleitung gestartet, als Antwort auf das Bedürfnis vieler Menschen, länger zu Hause bleiben zu können.“

Peter Hacker,
Gesundheitsstadtrat Stadt Wien

„Ja, Wien ist gut – aber ganz ehrlich, Vorarlberg ist beispielsweise noch besser. Aber klar, es hat sich viel verändert und das ist ein langer Prozess. Wir müssen an die Zukunft denken, wir brauchen mehr mobile Dienste, hier sehe ich einen dringenden Handlungsbedarf, aber auch mehr teilstationäre Betreuungsangebote und mehr Pflegeheime. Und wir müssen der Tatsache ins Auge schauen, dass die Menschen länger zu Hause bleiben wollen, dafür braucht es ein vielfältiges Angebot. Einen Knackpunkt sehe ich aber auch vor allem darin, dass die Angebote intensiver und breiter vermittelt werden müssen, da passiert meiner Meinung nach zu wenig. Und ich denke, das Pflegegeld muss angehoben werden – es wurde zuletzt 1993 erhöht. Ich bin überhaupt der Meinung, dass die Finanzierung aus einer Hand erfolgen sollte, Gesundheit und Pflege gehören zusammen.“

Ingrid Korosek,
Präsidentin österreichischer
Seniorenbund



Daheim oder im Heim?

An den Tischen wurde im Rahmen des 65. Wohnsymposiums die Frage „Welche konkrete Maßnahme kann ein selbstständiges Leben von Bewohnern im hohen Alter am besten unterstützen?“ diskutiert und eine pfiffige Antwort gesucht. Der Sieger erhielt ein Interview in der Standard-Beilage – diese finden Sie beilege in diesem Heft. Jeder Tisch präsentierte seinen Slogan und dann wurde mittels Abstimmung der Sieger bzw. der 2. und 3. Platz, diesmal gab es zwei dritte Plätze, ermittelt.



Tisch 5 | 19 Punkte
Platz 1
Siegertext:
**Anerkennung des
Potenzials des Alters**

Präsentation:
Anton Stabentheiner,
Haus im Leben



Tisch 7 | 18 Punkte
Platz 2
Slogan:
**Sozialer Wohnbau als
Generationen-Reform-
Motor**

Präsentation:
Sigrig Pils, Wiener Pflege-
und PatientInnenärztin



Tisch 6 | 8 Punkte
Platz 3
Slogan:
Mehr lokale Care-Kultur

Präsentation:
Franziska Leeb,
Journalistin



Tisch 1 | 8 Punkte
Slogan:
**Leistbare Betreuung
im eigenen Heim**

Präsentation:
Wolfgang Kurz,
Kurz Architekten



Tisch 2 | 2 Punkte
Slogan:
**NavigatorInnen
für Kooperation und
Integration**

Präsentation:
Martina Feirer,
aap.architekten



Tisch 3 | 4 Punkte
Slogan:
Lebensphasen-Coaching

Präsentation:
Anna Schneckenleithner,
Heimat Österreich



Tisch 4 | 4 Punkte
Slogan:
Milliarde des Glücks

Präsentation:
Erik Testor,
Duda, Testor. Architektur



Tisch 8 | 1 Punkt
Slogan:
**AST – Aktivierung
von Solidarität
und Transparenz**

Präsentation:
Wolfgang Gräsel,
Zivilingenieur



Tisch 9 | 2 Punkte
Slogan:
**Optimierung, Vielfalt
und Vernetzung**

Präsentation:
Neslihan Turan-Berger,
wohnfonds_wien

Fast wie zu Hause

Das bereits mehrfach ausgezeichnete Pflegewohnhaus Rudolfsheim wurde im Vorprogramm des Symposiums zur „Zukunft des Wohnens“ besichtigt. Eine besondere Tour, die exklusive Einblicke in verschiedene Lebenswelten von Jung und Alt erlaubte.

GISELA GARY



Fotos: Robert Newald

Erfahrungswert: Im Demenzgarten gibt es eine Haltestelle – diese hilft den Kranken, sich zurecht zu finden.

Ein junger Mann in einem Rollstuhl wird von einem Sanitäter hereingeschoben. Der junge Mann lacht, ein Bein ist waagrecht fixiert – offensichtlich ein Unfall. Er kommt ins Pflegeheim? „Ja, natürlich“, schmunzelt Hildegard Menner, leitende Direktorin Pflegewohnhaus und Pflegedienst, „wir pflegen nicht nur betagte Menschen.“ Der junge Mann äugt neugierig zu der Besuchergruppe hinüber, zu gern würde er wissen, was hier passiert – wir treffen ihn beim Rundgang dann noch ein paar Mal, begeistert erzählt er von dem tollen Haus, da kann er überall herumfahren, er hat sich schon alles angeschaut: „Super hier, ich hab schon befürchtet, ich komm in so ein langweiliges Pflegeheim, wo ich nichts anfangen kann.“

Hier merkt man zunächst nichts von einem herkömmlichen Pflegeheim. „Sind wir auch nicht, wir pflegen chronisch kranke, aber auch junge Menschen, ebenso wie Personen nach Unfällen“, erklärt Menner das Konzept. Es gibt kein Auswahlverfahren, sondern nur Zuweisungen über den Fonds soziales Wien. „Es ist ein großartiges Haus, offen, farbenfroh – das macht einfach Freude. Die Verbindung zur Natur ist ein großer Vorteil. Die Bewohner leben in ihren Zimmern, aber in den allgemeinen Wohnbereichen ebenso. Sie müssen über keine langen

Gänge gehen – und das ist auch für uns in der Betreuung sehr gut. Die Bewohner haben auch die Möglichkeit, Gegenstände wie kleine Möbel, mitzubringen, sie sollen sich einfach wie zu Hause fühlen. Wir haben eine Wohnqualität, die sich deutlich von den konventionellen Häusern unterscheidet.“

Der benachbarte Kindergarten sorgt für einen lebhaften Austausch zwischen den Bewohnern und Kindern, von dem beide Gruppen profitieren. Aber auch

„Es kann einem
in jedem Alter passieren, dass man
Betreuung braucht.“

Hildegard Menner,
leitende Direktorin Pflegewohnhaus
und Pflegedienst Rudolfsheim

das städtebauliche Konzept verspricht einen Mehrwert, selbst für die Anrainer: Das Gebäude öffnet sich zur Stadt und lädt zu einem Besuch ein, das Café darf – und wird – auch von Außenstehenden genutzt. Wichtig war den Architekten wup_wimmerundpartner, dass das Haus und die Höfe einfach durchwandert werden können. Das diese Idee aufging, bestätigte uns ja bereits der junge Mann im Rollstuhl.



Herausfordernder Zeitplan

Das Pflegewohnhaus ist das letzte Projekt aus dem Geriatriekonzept der Stadt Wien – insgesamt wurden neun Häuser als Pflegewohnheime errichtet. Das Wiener Geriatriekonzept baut auf folgenden Säulen auf: ambulante vor stationärer Betreuung, regional ausgewogene Verteilung der Pflegeeinrichtungen, leistbare und bedarfsgerechte Angebote an Pflege und Betreuung sowie höchste Qualität der angebotenen Leistungen. Menner betont: „Es kann einem in jedem Alter passieren, dass man Betreuung braucht.“

Für Ewald Kirschner, Generaldirektor Gesiba, der bereits Erfahrungen bei dem Pflegewohnhaus Leopoldstadt sammelte, war das Gebäude im 15. Bezirk besonders anspruchsvoll – nicht nur wegen dem herausfordernden Zeitplan: „Im April 2013 erfolgte der Abbruch des



Gesiba-Chef Ewald Kirschner führte höchst persönlich und voll Stolz durch das Haus.



Innenhof des Pflegewohnhauses Rudolfsheim: Spazieren, Verweilen und Natur mitten in der Stadt genießen.

Zimmer hat einen Balkon, es gibt quasi Vorgärten, also die gemeinschaftlichen Zonen vor den Zimmern, die auch rege genützt werden. Da sitzen die Leute und schauen, was passiert – wie auf der Hausbank am Land. In den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind auch die Stützpunkte verteilt. Die Inneneinrichtung ist flexibel, die Möbel werden auch fleißig verschoben, dadurch entstehen wieder eigene Räume.“ Unser Besuch wird von vielen Bewohnern mit Interesse wahrgenommen, eine 85jährige Dame ist auch gesprächsfreudig, sie sitzt im „Vorgarten“, erzählt von der wunderbaren Betreuung hier und dass sie sich doch wirklich wie fast zu Hause fühlt – aber wenn sie wieder „beisammen ist“, dann will sie schon wieder in ihre Wohnung zurück.



Architekt Bernhard Weinberger erläuterte die Idee der offenen Bereiche, die Gemeinschaft fördern.

alten Elisabethspitals – genau zwei Jahre später war die Eröffnung des neuen Hauses fixiert. Wir erhielten im Bauträgerwettbewerb des KAV den Auftrag als Generalplaner und Investor. Wir bauten mit einem Baurechtsvertrag und der KAV ist langfristiger Mieter. Wir mussten mit den Architektenteams rasch zur Detailplanung übergehen. Es war alles sehr knapp, doch es funktionierte.“ Beachtlich, denn Kirschner musste die 72 Millionen Euro Baukosten garantieren, es gab eine Vielzahl an baulichen Maßnahmen zu bedenken, ebenso rechtliche Aspekte u. a. in Bezug auf Maastricht wie auch die Finanzierung – parallel wurde bereits abgebrochen und gebaut. Einer der alten Pavillons wurde zur Volksschule umgebaut, nebenbei wurde der Kindergarten als auch ein Nahversorger errichtet. Doch Kirschner ist vom Endergebnis sichtlich

begeistert: „Das Areal ist verkehrstechnisch ideal angebunden und das Konzept mit den Innenhöfen und so viel nutzbarer Fläche ist perfekt.“

Bestellqualität inklusive

Architekt Bernhard Weinberger erläuterte das Konzept der Offenheit: „Der KAV wusste genau, was er wollte – es gab eine Bruttogeschossflächen-Vorgabe wie auch die Angabe von 25 Prozent für den Erschließungsteil. Da war für uns rasch klar, es wird keine klassischen Gänge geben. So planten wir große Volumen mit vier Höfen, mit unterschiedlichen Charakteren. Man gelangt erst langsam von der Stadt ins Haus. Das Schöne ist, dass die Stationen nicht abgeschlossen werden, jeder kann herumspazieren. Das Zuhause-Gefühl steckt im Detail, das Haus funktioniert wie ein Einfamilienhaus – jedes

Pflegewohnhaus Rudolfsheim Ingrid-Leodolter-Haus, Wien 15, Kardinal-Rauscher- Platz 2

12 Stationen für 328 betagte, chronisch kranke oder auch nur vorübergehend beeinträchtigte Menschen in Ein- und Zweibettzimmern können im Pflegewohnhaus Rudolfsheim Ingrid-Leodolter-Haus gepflegt werden. Neben den Pflegewohnbereichen gibt es eine Kurzzeitpflege, eine Demenzstation und einen Demenzgarten, zahlreiche Aufenthaltsbereiche wie auch einen begrünten Innenhof. Gleich anschließend gibt es einen Kindergarten mit fünf Gruppen und eigenem Hofbereich.

Der viergeschossige Baukörper wurde von wup_wimmerundpartner geplant und von der Gesiba, die auch Eigentümer des Hauses ist, im Auftrag des Wiener Krankenanstaltenverbundes, KAV, errichtet.

„Nicht alle Altersfragen sind mit baulichen Maßnahmen zu beantworten“

Mit dem Wiener Soziologen Christoph Reinprecht, Vizedekan an der Fakultät für Sozialwissenschaften, haben wir über Wohnen im Alter gesprochen. Und darüber, wonach wir uns sehnen, wenn sich unser Lebensalltag verlangsamt.

WOJCIECH CZAJA

Gibt es aus soziologischer Sicht so etwas wie altersgerechtes Wohnen? Wollen alte Menschen anders wohnen als junge?

Christoph Reinprecht: „Auf baulicher Ebene gibt es sehr wohl so etwas wie altersgerechtes Wohnen. Da sprechen wir vor allem von funktionalen Aspekten wie etwa Barrierefreiheit und Ressourcenzugänglichkeit in der unmittelbaren Wohnumgebung. Was das individuelle Wohnen-Wollen betrifft, so ist das gute Wohnen jedoch nicht unbedingt gleichbedeutend mit altersgerechtem Wohnen. Unter gutem Wohnen verstehen die Menschen ein selbstständiges, weitestgehend autonomes Leben in einer vertrauten Umgebung in der Nähe von Freunden und Familie – und zwar unabhängig von ihrem Alter!“

Was beinhaltet denn der Begriff Barrierefreiheit alles?

Reinprecht: „Im Innenraum sprechen wir hier von Barrierefreiheit in den Funktionen sowie von einer flexiblen Organisation der Grundrisse. Auch bauliche Präventionsmaßnahmen gegen Stürze sind sehr hilfreich. Doch mindestens genauso wichtig ist die Barrierefreiheit im Wohnumfeld – also die Erreichbarkeit von Arzt, Apotheke, Trafik, Supermarkt und Café. Auch Parkbänke entlang der Gehwege sollten zur genüge vorhanden sein.“

Viele Neubauquartiere schauen anders aus.

Reinprecht: „Aufgrund der Stadtentwicklung zwischen den Sechziger- und Neunzigerjahren, als man sehr stark auf eine funk-



Foto: Universität Wien

tionale Logik der Stadt fokussiert war, sind diese Selbstverständlichkeiten leider nicht immer gegeben. Auch aktuelle Entwicklungen wie etwa Online-Konsum, Rückgang des Kleingewerbes und Konzentration des Handels auf bestimmte Orte tragen dazu bei, dass ganz alltägliche Wege länger und somit auch schwieriger werden.“

Was ist tun?

Reinprecht: „Wir müssen dafür sorgen, dass neue Entwicklungsgebiete ausreichend mit Handels- und Sozialstrukturen ausgestattet werden. Es geht um ein kurzes Gespräch beim Bäcker oder in der Trafik. Diese kleinen sozialen Interaktionen sind extrem wichtig und ein wichtiger Schlüssel zum Wohlbefinden im Alter.“

Und auf der Architekturebene?

Reinprecht: „Das Angebot der Bauträger ist sehr umfassend. Aber wir müssen uns darüber im Klaren sein, dass wir beim betreubaren und barrierefreien Wohnen und bei Wohnmodellen fürs hohe Alter mit Pflegeangeboten und anderen Home-in-Services mit Kulturfragen und gesellschaftlichen Herausforderungen konfrontiert sind, die nicht alle mit baulichen Maßnahmen zu beantworten sind. Im Zweifelsfall bin ich für universell nutzbare Wohnungen.“

Ein großer Trend in der Immobilienwirtschaft sind Intergenerationen-Projekte. Suchen wir da nicht nach Begriffen und Definitionen für etwas, das ohnehin immer schon selbstverständlich war?

Reinprecht: „In gewisser Weise, könnte man sagen, ist jedes Haus für sich ein In-

tergenerationen-Haus. Doch im Gegensatz zu früher haben sich die Lebensmodelle in allen Altersgruppen und somit auch die Generationenbeziehungen stark verändert. Klassische Rollen wie der arbeitstätige Ehemann, die kochende Hausfrau und die Blumen gießende alte Dame in den Wohnungen nebeneinander sind erodiert. Was früher in einer Hausgemeinschaft ganz von allein funktioniert hat, braucht heute daher ein gutes, solides Gestaltungs- und Kommunikationskonzept. Wichtig ist nur, dass aus den Generationen-Konzepten keine Verpflichtung entsteht. Es braucht Gelegenheitsstrukturen mit Maß und Ziel. Der Grad der Verpflichtung muss möglichst gering sein. Ganz nach dem Motto: Man kann, wenn man will, aber man muss nicht.“

Mit welchen Themen werden wir uns in Zukunft beschäftigen müssen?

Reinprecht: „Das Alter wird sich weiter diversifizieren. Man wird die alten Menschen immer weniger in einer homogenen Gruppe subsumieren können. Das hängt vor allem damit zusammen, dass wir immer älter und auch – durchschnittlich betrachtet – immer gesünder werden. Die sogenannte Multimorbidität, also das Zusammentreffen mehrerer Krankheiten, kommt erst sehr spät, setzt erst mit 80 oder 85 Jahren ein. Eine der größten Aufgaben wird daher sein, die Menschen schon relativ früh für diese Themen zu sensibilisieren – und dafür zu sorgen, dass sie sich mit Fragen des Wohnens im Alter nicht erst zu beschäftigen beginnen, wenn sie 80 sind.“

Wie wollen Sie selbst einmal im hohen Alter wohnen?

Reinprecht: „Ich bin ein Stadtbewohner. Ich möchte auch im hohen Alter noch in der dicht verbauten Stadt mit viel Infrastruktur um mich herum wohnen. Diese Form der Teilhabe an der Gesellschaft ist für mich persönlich essenziell.“

Christoph Reinprecht ist Professor für Soziologie an der Universität Wien. Er leitet das postgraduale Masterprogramm „Europäische Studien“ an der Universität Wien, ist Sprecher des universitären Forschungsschwerpunkts „Migration, Citizenship and Belonging“ und Mitglied des wissenschaftlichen Beirats der IBA Wien.

Akademie der hochbetagten Themen

Pilotprojekte, Initiativen und engagierte Bauträger gibt es bereits sonderzahl. Nun braucht es sinnvolle Standards auf der Förder- und Verwaltungsebene. Das 80. Modul der Wohnen Plus Freitag-Akademie widmete sich den Angeboten für die Generation 70+, das Fazit der Expertenrunde fordert die Politik.

WOJCIECH CZAJA



Betreutes Wohnen in St. Pölten: In direkter Nachbarschaft zum Regierungsviertel errichtete die Alpenland diese Wohnhausanlage mit sechs Geschossen und 61 betreubaren Wohneinheiten.

Das Hedsor House, 1868 im georgianischen Stil errichtet, war einst Wohnsitz von Königin Charlotte und Georg III. Heute ist das denkmalgeschützte Gemäuer in Buckinghamshire eine beliebte Hochzeits-Location. Die „Times“ und die „Vogue“ haben es sogar zu einem der besten Veranstaltungsorte Englands gekürt. Doch seinen großen Auftritt hatte das Hedsor House im 2012 erschienenen Film „Quartett“, in dem Maggie Smith alias Jean Horton eine pensionierte Operndiva spielt, die ihr einsames Leben zu Hause satt hat und von einem Tag auf den anderen in ein Altersheim für ehemalige Profimusiker und Sänger übersiedelt. Um das Fortbestehen der exotischen Einrichtung zu sichern, beschließt die hoch betagte Sippschaft, zum 200. Geburtstag von Giuseppe Verdi eine musikalische Benefizgala zu schmeißen. Damit nimmt der Wahnsinn seinen Lauf. Detail am Rande: „Quartett“ basiert auf einer wahren Geschichte.

Ein schmuckes Hedsor House wird man hierzulande vergeblich suchen, aber Altersresidenzen für wohlhabende Senioren und Pensionisten sind mittlerweile ein zwar kleiner, aber nicht unwesentlicher Bestandteil der österreichischen Immobilienlandschaft. Doch die Frage ist: Wie wohnt die betagte Unter- und Mittelschicht? Und gibt es leistbare Alternativen zum einsamen Verbleib in der eigenen Wohnung und zum klassischen Pflegewohnheim, das in der Regel Senioren ab Pflegestufe 3 offensteht? Dieser Frage widmete sich die 80. Freitag-Akademie für Führungskräfte, eine langjährige Veranstaltungsreihe der Wohnen Plus Akademie.

Dramatische Zahlen

„Wenn wir uns die Bevölkerungsentwicklung im Burgenland anschauen“, erläuterte Alfred Kollar, Geschäftsführer der Oberwarther Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (OSG), „dann steht uns in den kommenden Jahrzehnten eine deutliche Überalterung der Gesellschaft bevor.“ In konkreten Zahlen: Der Anteil der über 65-jährigen Burgenländer wird laut Statistik Austria von heute 21 Prozent bis zum Jahr 2100 auf über 34 Prozent ansteigen. „Jeder dritte Burgen-

länder wird am Ende des Jahrhunderts Pensionist sein. Das ist eine dramatische Entwicklung, auf die die gewerbliche und gemeinnützige Wohnungswirtschaft dringend reagieren muss. Und zwar nicht erst dann, wenn es längst zu spät ist, sondern schon heute.“

Die OSG hat in den vergangenen Jahren bereits einige spezifische Wohn-



Fotos: Alpenland

Privatheit und doch gemeinsam sind die Ansprüche der Alpenland an ihre Seniorenwohnhäuser.



Kleinmaßstäbliches Bauen im ländlichen Raum. Das Senioren-Programm der OSG ist auf kleine Wohnhausanlagen im ganzen Burgenland spezialisiert. Ein beliebter und bereits etablierter Bautyp, wie hier in in Grafenschachen, ist kreisförmige Anordnung der Wohnungen mit Laubengängerschließung.

Fotos: OSG

projekte für Senioren entwickelt und berichtet, dass es sich bei lediglich 21 Prozent aller betreubaren Wohnungen um Zwei-Personen-Haushalte handelt. Knapp 80 Prozent des betreubaren Sektors im Burgenland machen Single-Wohnungen aus. Und dennoch zeigt die langjährige Erfahrung, dass Kleinstwohnungen mit 30 bis 38 Quadratmetern oft als zu klein empfunden werden. Die meisten Kundinnen und Kunden wünschen sich Zwei-Zimmer-Wohneinheiten mit 60 bis 65 Quadratmeter Nutzfläche und entsprechend vielfältig bespielbaren Grundrissen.

„Wonach genau der Markt verlangt und wonach nicht, ist ein permanenter Lernprozess“, sagt Kollar. „Und dazu gehört auch, dass man immer wieder Neues ausprobiert und dabei Fehler macht – und dass man es beim nächsten Mal besser macht.“ Was mittlerweile ziemlich fehlerfrei vonstattengeht, ist jedenfalls die Wahl der richtigen Bautypologie und die Kombination mit anderen, weitaus klassischen Wohnformen.

In einigen Projekten gruppierte die OSG die ruhigen, zum Grünraum hin orientierten Familienwohnungen in den Obergeschoßen, während die betreubaren Wohnungen – nicht nur aus Gründen der Barrierefreiheit – im Erdgeschoß rund um eine platzartige Aufweitung angeordnet wurden. Untertags sitzen viele ältere Menschen auf dem Bankerl neben ihrer Wohnungstür und beobachten das Treiben auf der Straße. „Die meisten Menschen sehnen sich nach Ruhe und nach einem Blick ins Grüne“, so Kollar. „Bei vielen Senioren jedoch ist es genau umgekehrt, denn im hohen Alter ist man

manchmal einsam und freut sich über Abwechslung und Begegnungen mit Nachbarn.“

Selbstbestimmtes Leben

Die Alpenland Gemeinnützige Bau-Wohn- und Siedlungsgenossenschaft in St. Pölten beschäftigt sich seit rund 20 Jahren mit der Errichtung von Immobilien für ältere Menschen. „Die Generation 70+ sehnt sich nach einem sicheren, eigenständigen und selbstbestimmten Leben, und das am besten möglichst lange in der eigenen, vertrauten Wohnumgebung“, erklärte Isabella Stickler, Vorstandsmitglied der Alpenland, in ihrem Vortragsinput. „Wir müssen die Menschen sensibel, aber bestimmt aufklären, denn die meisten Kunden sind beim Einzug gesund und mobil und haben zu diesem Zeitpunkt noch keinerlei Betreuungsbedarf. Der kommt erst später. Wir jedoch müssen die Mietwohnungen schon von Anfang so ausstatten, dass sie barrierefrei und die Sanitärräume groß genug dimensioniert sind.“ Leerverrohrungen für Nottelefone, wie sie früher eingebaut wurden, seien angesichts neuer Funktechnologien heute nicht mehr nötig.

Doch das alles, meint Stickler, sei lediglich das Basis-Einmaleins. Viele andere Themen in diesem Sektor seien bis heute nicht bearbeitet, viele Probleme noch immer nicht gelöst. „In diesem Produkt steckt großes Potenzial, was nicht zuletzt mit der zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft zusammenhängt, doch Tatsache ist, dass der Markt dafür noch nicht besonders gut entwickelt und noch nicht ausreichend ausdifferenziert ist.“ Ein Teil



Betreubares Senioren-Wohnen in Wolfau, Burgenland

dieser Kritik bezieht sich auf die Betreuung, also auf die Software-Komponente dieses Produkts: „Ich empfehle eine gute, hochwertige Begleitung. Die Anfangseuphorie ist immer recht groß, doch ohne das richtige Management ziehen sich die Menschen nach einer Weile in ihre Wohnungen zurück und vereinsamen.“

Lösung auf Länderebene

Ein weiterer Fehler betreffe die Lage, denn vielerorts sei zu beobachten, dass Immo-



Offen, luftig, freundlich. Die barrierefreien Zugänge in die Wohnungen sind individuell gestaltet, sodass die eigene Wohnung



Fotos: OS&G

bilienprodukte für Senioren in unattraktive, schlecht erschlossene Lagen an den Ortsrändern abgedrängt würden, wo die Grundstückskosten entsprechend niedriger sind. „Davor kann ich nur warnen“, sagt Stickler. „Wo die Jungen nicht hinwollen, wollen die Alten auch nicht hin. Alte Menschen benötigen eine mindestens genauso gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung wie Jungfamilien mit Kleinkind. Das selbstständige Wohnen bis ins hohe Alter führt sich ad absurdum, wenn



Fotos: Alpenland

auch bei Sehschwäche leicht gefunden werden kann. Die Holzbauweise bleibt auf so mancher Oberfläche deutlich ablesbar.



Fotos: Alpenland

Der große Innenhof mit anschließenden Garten in St. Pölten lädt zum Spazieren und dem Austausch mit Mitbewohnern ein.

ich nicht einmal mehr in der Lage bin, zu Fuß zum Arzt oder in die Apotheke zu gehen. Will man den Senioren wirklich größtmögliche Autonomie bieten, dann muss man kurze Wege vorsehen und die mitunter eingeschränkte Mobilität berücksichtigen.“

Doch ein noch nicht gelöstes Problem in der geförderten Wohnraumerrichtung für die 70-plus-Generation ist die Entwicklung des Fördermodells in Niederösterreich. Das Fördermodell orientiert sich stark an berufstätigen Personen und beinhaltet kontinuierliche Preissteigerungen sowie sogar einen eklatanten Preissprung,

„Die Generation 70+ sehnt sich nach einem sicheren, eigenständigen und selbstbestimmten Leben, und das am besten möglichst lange in der eigenen, vertrauten Wohnumgebung.“

Isabella Stickler, Vorstand Alpenland

sobald nach 25 Jahren der rückzahlbare Zuschuss ausläuft. „Bei Senioren ist die Einkommenssituation eine andere. Sie verdienen nicht mehr von Jahr zu Jahr, sondern haben tendenziell zunehmend weniger Geld zur Verfügung, falls dieses eines Tages in Pflege und Betreuung fließen muss. Wir lösen das Problem, indem wir die Kurve mit einem Fremddarlehen abflachen. Sinnvoller wäre es allerdings, eine gut funktionierende Lösung auf Länderebene zu finden“ erklärt Strickler.

Karl Wurm, Geschäftsführer des gemeinnützigen Bauträgers Neue Heimat-

Gewog, fokussiert sich in seiner Arbeit nicht nur auf betreubares Wohnen, sondern auch auf andere Formen des Zusammenlebens im hohen Alter. „Gerade im urbanen Raum suchen reifere Menschen nach neuen Möglichkeiten abseits der Anonymität“, so Wurm. „Bei vielen Senioren wächst der Wunsch nach einer Wohnform mit gutem Anschluss an die Hausgemeinschaft. Einige gehen sogar einen Schritt weiter und wünschen sich ein Revival der guten alten WG.“ Wichtig sei es in jedem Fall, dass die künftigen Bewohner – wie auch bei jedem anderen Gemeinschaftsprojekt – einander schon im Vorfeld kennenlernen und auch über die Besiedelungsphase hinaus betreut und begleitet werden.

Andreas Sommer, Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, stellte in seinem Abschlussvortrag die WGG-relevanten Bestimmungen zum seniorengerechten Sanieren und Betreuen dar. Dazu zählen Erfordernisse barrierefreien Bauens, altersgerechte Maßnahmen in allgemeinen Teilen der Baulichkeit sowie wohnungsbezogene Dienstleistungen, die mittlerweile nicht mehr der Zustimmung der Landesregierung bedürfen. Den traditionellen Abschluss der Freitag-Akademie machten zwei Arbeitskreise, die Wünsche und Forderungen erarbeiteten. Viele davon knüpften an das Gesagte an und beinhalteten unter anderem eine gezielte Förderung von Senioren und Pensionistinnen, ein Fördermodell für betreutes Wohnen im Bestand sowie das Umschichten von rein technischen Förderungen in den sozialen Bereich. Fazit: Viel ist schon passiert – doch einiges noch zu tun, die Politik ist gefordert.

Sozialer Pionier mit Schönheitsfleck

Mitte September veranstaltete das WohnenPlus Fachmagazin einen Praxis-Check im Wiener Sonnwendviertel. Gemeinsam mit der Wohnen Plus Akademie, den gemeinnützigen Bautägern Heimat Österreich und EGW Heimstätte, den zuständigen Architekten und Hausverwaltern sowie mit Nutzern und Bewohnern wurde das Pionierprojekt besucht.

WOJCIECH CZAJA



Das Pflegewohnhaus „Casa“ im Sonnwendviertel war Schauplatz eines Praxischecks, der den sozialen Mix unter die Lupe nahm.

Im Foyer hängen Schwarzweiß-Fotografien. Porträts, Hände, faltige Haut, schütterere Haare am Kopf, und dann plötzlich ein altes, hochbetagtes Ehepaar, das sich abbusselt und leidenschaftlich wild umarmt. Es sind wunderschöne, berührende Bilder, die einen Lebensabschnitt zeigen, der in unserer Gesellschaft gerne totgeschwiegen wird. Weil wir Angst davor haben, einen wohlwollenden Blick auf das Altsein zu werfen. Und auf das Sterben sowieso. „Es ist schade, dass sich die Menschen mit diesem Thema so schwer tun, denn das Alter wird uns früher oder später alle betreffen“, sagt Dagmar Treitl, Leiterin des Pflegewohnhauses Casa Sonnwendviertel. „Wir haben uns sehr darum bemüht, die Wohn- und Aufenthaltsräume unserer Klientinnen und Klienten so zu gestalten, dass sie sich hier wohl fühlen und dass sie eine bestmögliche Anknüpfung und Erinnerung an ihr altes Zuhause haben.“

Möbel, die schon auf den ersten Blick Abwischbarkeit und Urinresistenz ausstrahlen, wie dies in Pflegeeinrichtungen

früher zum Alltag gehörte, wird man hier vergeblich suchen. Die Stoffe und Materialien wirken angenehm, sind in fröhlichen Holz- und Pastelltönen gehalten, und über allem liegt ein Hauch Kurhotel- und Reha-Flair. Doch die größte Überraschung verbirgt sich in den Gängen und offenen Aufenthaltsbereichen. Es gibt Hirschgeweihe, alte Schreibmaschinen, Stickbilder in goldenen Barockrahmen, antike Schaukelstühle mit Omastoffbezügen und eine gläserne Kommode mit DVD-Hüllen mit sämtlichen Staffeln der texanischen Schulterpolster-Seifenopersaga „Dallas“. Dabei muss auch die Leiterin schmunzeln.

Die Casa Sonnwendviertel mit insgesamt 84 Pflegeplätzen ist Teil einer größeren, multifunktional bespielten Wohnhausanlage am Helmut-Zilk-Park, die von den beiden Bauträgern Heimat Österreich und EGW Heimstätte errichtet wurde. Im Sommer 2017 wurde das Projekt, das darüber hinaus 265 geförderte Wohnungen mit einem auffällig hohen Anteil an Smart-Wohnungen, einen viergruppigen Kindergarten, ein Caritas-Tagesstruktur-

zentrum, eine Verwaltungszentrale des Vereins LOK („Leben ohne Krankenhaus“), eine Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche, mehrere Gewerbeflächen sowie einen großen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum enthält, an seine Mieter übergeben. Das Projekt, Resultat eines 2012 ausgeschriebenen Bauträger-Wettbewerbs, ist in seinem heterogenen Funktionsmix wienweit einzigartig.

Einzigartiges Projekt

Grund genug, die Wohnhausanlage einmal genauer unter die Lupe zu nehmen. So geschehen am 12. September 2019, als das Wohnen Plus Fachmagazin gemeinsam mit der Wohnen Plus Akademie Fachleute aus mehreren Disziplinen zu einem umfassenden Praxis-Check einlud. „Dieses Projekt war und ist in dieser Stadt in dieser Form einzigartig“, sagt Stefan Haertl, Prokurist bei der Heimat Österreich. „Ich bin mit der Qualität der Architektur und der Dichte des hier untergebrachten Programms mehr als zufrieden.“ Und auch Herbert Mühlegger,



Spannende Einblicke in die Entstehung des Projekts lieferten live vor Ort die Bauherren Stefan Haertl, Heimat Österreich, und Herbert Mühlegger, EGW Heimstätte.

Projektleiter und Bautechniker bei der EGW Heimstätte, zählt die Wohnanlage im Sonnwendviertel zu den außergewöhnlichsten geförderten Projekten der letzten Jahre: „Solche komplexen Bauvorhaben realisiert man nicht alle Tage. Das ist österreichisches Spitzenfeld.“

Die Heimat Österreich errichtete den pfirsichfarbenen Bauteil direkt am Park. Das Teilprojekt umfasst 92 Wohnungen sowie den Kindergarten im Erdgeschoß und die sich über vier Etagen erstreckende Casa Sonnwendviertel. Aufgrund der auffälligen Farbe und der fast quadratischen Fenster, die das Architekturbüro RLP Rüdiger Lainer + Partner zwecks erhöhter Tageslichtzufuhr mit 45-gradig gefasten Faschen umrahmte, wird das Haus von seinen Bewohnern intern gerne auch als „Manner-Haus“ bezeichnet. Die Farbe macht einen zwar süßen, kitschigen Eindruck, erweist sich in der Praxis aber als warmer, schmeichelnder Reflektor.

Die EGW Heimstätte hingegen errichtete gemeinsam mit BKK-3 Architektur den weitaus dichter ineinander verschachtelten Bauteil im Westen des Grundstücks. Dieser umfasst 173 Wohnungen sowie all die restlichen, bereits erwähnten Sozialeinrichtungen. Die graue Fassade mit ihren gelbgrün ausgenommenen Loggienräumen wirkt zwar architektonisch cooler, tatsächlich aber erscheint der Farbmix in den engen Häuserschluchten mitunter entrüsch und klaustrophobisch. Sehnsüchtig blickt man aus den Wohnungen auf den Manner-Pfirsich vis-à-vis. An der Antonie-Alt-Gasse sind die beiden, sehr heterogen gestalteten Bauteile über einen Betonbogen in 15 Meter Höhe miteinander verbunden.

Vorurteile und Anfeindungen

Soweit zur Hardware. Blickt man jedoch hinter die Fassaden dieses Projekts, so treten auf der Software-Ebene unübersehbare Spannungen zutage. „Wir haben zwar alle Interessenten und künftigen Mieter darüber informiert, dass hier ein-

ge soziale Einrichtungen einziehen werden“, erinnert sich Manuela Ergott, Leiterin Hausverwaltung Heimat Österreich, „doch bei der Schlüsselübergabe waren etliche Leute dann doch etwas abgeschreckt und meinten, sie seien zum Teil nicht ausreichend informiert gewesen.“ Die Folge: Trotz Besiedlungs-Management und Stadtteilarbeit durch die Caritas sowie zahlreicher Mieterversammlungen in den letzten Monaten herrschen in der Wohnhausanlage bis zum heutigen Tag Vorurteile und Anfeindungen gegen so manchen Mitbewohner.

„Die Toleranzschwelle gegenüber sozial beeinträchtigten und benachteiligten Mitbewohnern ist leider niedriger als erhofft“, sagt Carmen Mitterberger, Hausverwalterin in der EGW Heimstätte. „Aber in gewisser Weise ist das nachvollziehbar, denn das Verhältnis aus sozialen Sondereinrichtungen und Smart-Wohnungen ist alles andere als ideal. Die günstigen, kompakt geschnittenen Wohnungen werden oft von Menschen mit niedrigem Einkommen gemietet, die womöglich selbst mit einem Sack voller Sorgen eingezogen sind. In Kombination mit der dichten Bebauung und der psychischen und akustischen Belastung durch die vielen sozialen Sonderein-



Foto: Robert Newald

Oliver Sterl von RLP Architekten erläuterte das Konzept des Sozialmix-Projekts im Sonnwendviertel.

tungen kann ich gut verstehen, dass das manchen einfach zu viel ist.“

Das bestätigt auch Karin Zimmermann, die mit ihrer Familie eine 100-Quadratmeter-Wohnung gemietet hat. „Ich empfinde diesen Wohnbau durchwegs als Pionierprojekt, und vieles ist wirklich gut gelungen. Aber die sozialen Spannungen, die hier im Haus aufgetreten sind, waren zum Teil sehr intensiv. Ich würde mir daher wünschen, bei solchen Projekten in Zukunft etwas besser abzuwägen, wie viele Smart-Wohnungen und wie viele soziale Einrichtungen nebeneinander verträglich sind.“

Fazit: Die Wohnhausanlage im Sonnwendviertel ist ein Sozialexperiment im geförderten Sektor. Allein, das gut gemeinte Programm wirkt in seiner Dichte deutlich überkonzentriert und überambitioniert. Wohnfonds, Gestaltungsbeirat, Grundstückseigentümer und Auslober von Bauträger-Wettbewerben wären in Zukunft gut beraten, Soziologen und ortskundige Expertinnen heranzuziehen, um gemeinsam einen ausgewogenen Schlüssel zwischen klassischen Mietwohnungen und alternativen Wohnformen zu erarbeiten. Dann wäre so ein Vorzeigeprojekt auch ohne Schönheitsfleck realisierbar.



Die soziale Idee hinter „Casa“ ist auch das Zusammentreffen von jung und alt im Hofbereich.

Gerüstet für das Alter

Was, wenn der Wohngrundriss nicht mehr zum Lebensalter passt? Umzug oder Umbau? Eine Entscheidung, die viele Senioren gerne verdrängen. Doch immer mehr Bauträger und Forscher sind dabei, hier die Tabus aufzubrechen.

MAIK NOVOTNY

Altersgerecht, seniorengerecht, barrierefrei – normgerechte Umschreibungen für ein Tabu, dem sich viele Menschen nicht aussetzen wollen, denn wer denkt schon gerne ans Altwerden? Kein angenehmes Thema. Was, wenn das gewohnte Wohnen nicht mehr funktioniert? Türen verbreitern, Treppenlift einbauen, oder Wechsel in eine Wohnung, die den Bedürfnissen entspricht? Das Forschungsprojekt „Ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ an der Universität Stuttgart unter Professor Thomas Jocher hat sich genau diesem Thema angenommen. „Im Alter werden wir zunehmend unbeweglicher – auch was den Wohnungswechsel betrifft. Man hängt an der vertrauten Umgebung, selbst wenn diese nicht altengerecht ist“, erklärt Jocher. Das ready-Konzept suchte daher unkomplizierte und pragmatische Lösungen, die mit wenigen Maßnahmen in praktisch allen Neubau-Wohnungen umsetzbar sind.

Gefordert wird die Einführung eines baulichen Mindeststandards („ready“) in Form eines Drei-Stufen-Konzepts: Mindeststandard, Ready plus Standard und already Komfortstandard. Die Forscher



Das an der Universität Stuttgart entwickelte System „ready“: Variante Basic.



System „ready“, altengerechte Comfort-Variante.

befragten dazu eine Reihe von Wohnbauträgern, mit positiver Resonanz: 87 Prozent von ihnen halten einen Mindeststandard nach dem ready-Konzept für sinnvoll.

Einbindung der Bewohner

Auch in Österreich sondieren Bauträger den Bedarf und die Möglichkeiten des altersgerechten Adaptierens. Das Projekt „Smartes Wohnen für Generationen: Partizipative Entwicklung von altersgerechten Modernisierungskonzepten“ wurde 2016 und 2017 von einem Team aus der Caritas Wien, dem Österreichischen Ins-

titut für nachhaltige Entwicklung (ÖIN) und dem Bauträger Schwarzatal durchgeführt. Dabei ging es weniger um bauliche Maßnahmen, sondern um die Einbindung der Bewohner, um Unsicherheiten abzubauen und Möglichkeiten der Mitgestaltung zu eröffnen.

Als Fallbeispiele dienten zwei Wiener Wohnanlagen aus den 1960er und 1970er Jahren mit hohem Anteil an älteren Erstmietern: Die Wohnanlage Wudinskygasse (WBV-GÖD, 1964-66) mit 58 Wohneinheiten und 46 Prozent Erstmietern sowie die Wohnanlage Meißauergasse (Schwarzatal, 1975) mit 426 Wohneinheiten und

Ilse, Emma, Alice und Paul



Foto: wolfsburg AG

Die rollstuhlgerechte Küche als Terminal: Das Modell „plusraum“ der Wolfsburg AG

High-Tech hat die Senioren als Zielgruppe entdeckt. Smart Homes, Roboter und Apps sollen ihnen das Wohnen erleichtern. Dabei klingt noch viel Zukunftsmusik mit.

MAIK NOVOTNY

Gestatten, Ilse. Genau gesagt, ILSE. Genauer gesagt, „Fit mit ILSE.“ Wer denkt, dass das klingt wie der Titel eines Senioren-Aerobic-Videos, liegt gar nicht so falsch. Denn unter diesem Namen verbirgt sich ein Fitnessprogramm für die Generation 55plus, das als Teil eines Forschungsprojekts via App in 200 Haushalten in Salzburg und Wien getestet wird. Hierzu werden Übungsfilme für die Wohnung, Fitness-Armbänder und SmartHome-Komponenten kombiniert. ILSE ist Teil des von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) geförderten Projekts Fit4AAL und läuft über 36 Monate bis Mitte 2020.

ILSE ist auch eines von vielen Versuchen, mittels digitaler Benutzeroberflächen das Altern im Haushalt zu erleichtern. Bis 2034 werden in Österreich etwa 750.000 Personen in Pension gehen, eine enorme Zahl, die durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er

Jahre bedingt ist. Noch dazu nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte stetig zu, das heißt: nicht nur gibt es immer mehr Senioren, sie sind auch immer öfter alleine in der Wohnung. Ein möglichst langer und möglichst gesunder Verbleib in der Wohnung ist daher für alle wünschenswert: Für Bewohner, für das Gesundheitssystem und für die Anbieter von Smart-Lösungen, für die sich neue Geschäftsfelder auftun. Denn diese sogenannten Active and Assistive Living (AAL)-Technologien entwickeln sich zu einem bedeutenden Marktsegment. Mit einer Fülle von Produkten versuchen die smarten Entwickler zurzeit, sich Zugang zur Wohnung als Anwendungsgebiet zu verschaffen, ob es um Fitness, Pflege oder Sicherheit geht.

Gestatten, EMMA. Genau gesagt, EMMAhome. Diese Anwendung ist eine von vielen, die via Sprachsignale mit betreuungsbedürftigen Menschen kommuniziert. In diesem Fall mittels Basisstation

und modulartigem Aufbau; dabei sind Erweiterungen in alle Räume der Wohnung möglich, auch mit Angehörigen kann kommuniziert werden.

Technik erleichtert Kontakt

Gestatten, ALICE. Alice ist kein Produkt, sondern ein Forschungsprojekt (Advanced Lifestyle Improvement System and new Communication Experience) unter der Federführung von Joanneum Research, das untersucht, wie ältere Menschen mit Technologien umgehen, die ihnen das Leben erleichtern können. Ergebnis: Die Senioren sind weniger technikscheu, als es das Klischee besagt, vor allem, wenn ihnen die Technik den Kontakt zu anderen erleichtert. Hindernisse sind eher triviale technische Probleme in der Bedienung oder mit Kabelwirrwarr.

Gestatten, PAUL. Paul schaltet das Licht und den Fernseher an, vereinbart Termine, alarmiert im Notfall Angehörige oder Notarzt. Paul ist ein Touchscreen, sein Name ist ein Akronym für „Persönlicher Assistent für Unterstütztes Leben.“ Er wurde an der Universität Kaiserslautern entwickelt und ist eines von vielen Forschungsprojekten im Bereich „Ambient



Schlafzimmer im Modell „plusraum“ der Wolfsburg AG.

Assisted Living“, kurz: AAL. Mehr als 20 EU-Staaten investieren zurzeit viel Geld in AAL-Projekte. Allein zwischen 2008 und 2013 wurden Informations- und Kommunikationstechnologien (IKTs) mit einem Gesamtbudget von rund 600 Millionen Euro kofinanziert, an 55 Projekten war Österreich beteiligt. Unter anderem wurde der Arbeitskreis AAL Vision Ös-

terreich vom Verein AAL AUSTRIA eingerichtet, der eine Vision bis zum Jahr 2025 entwickelte.

Virtuelle Assistenten

Noch sind wenige der Produkte mit den schönen Vornamen wie Ilse und Paul serienreif, doch es gibt bereits Erkenntnisse aus der Marktforschung: „Die An-

NUKI

Tritt ein in die
Smart Home Welt
mit Nuki

Jetzt informieren:

www.nuki.io

NUKI COMBO
um nur **€ 299,-**

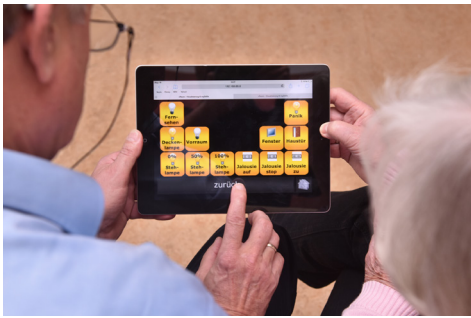


Foto: wolfsburg AG

Smart Home mit Touchscreen: Senioren haben weniger Berührungängste mit der Technologie als oft behauptet.

wendung von netzbasierten Kommunikationsplattformen zeigt, dass der Zugang Älterer zu modernen Technologien funktionieren kann. So lässt sich sagen, dass Senioren in bestimmten Bereichen der Internetkommunikation stark vertreten sind, Online-Plattformen nutzen und sehr positiv auf virtuelle Coaches reagieren“, so das Ergebnis eines Erfahrungsaustausches der AAL Vision.

Auch das Austrian Institute of Technology (AIT) ist im AAL-Bereich aktiv. Eines dieser europäischen Projekte ist „Miraculous-Life“, in dem unter der Leitung des AIT ein virtueller Assistent entwickelt wird, der ältere Menschen im Alltag unterstützen soll. Jener kann den Gemütszustand seines Gegenübers erkennen und ihre Intonation, Sprechgeschwindigkeit, Gesichtsausdruck und Gestik anpassen. Eine erste Vorversion wurde bereits in zwei Einrichtungen für betreutes Wohnen in Holland und der Schweiz getestet.

Eingriffe in Privatsphäre

Seniorenhaushalte sind daher ein bedeutender Motor für die seit Jahren betriebene Entwicklung von „Smart Homes.“ Schon 2011 präsentierte die Wolfsburg AG die generationengerechte Musterwohnung „plusraum“: Wohnungstüren, die sich per Chipkarte oder Türcode automatisch öffnen und schließen, automatisierte Küchengeräte und -schränke, Herdplatten, die sich via Bewegungsmeldern automatisch ausschalten, wenn niemand in der Küche ist. Der österreichische Anbieter Loxone setzt wiederum auf eine Komplettlösung in Form eines einzelnen Miniservers, der als „Gehirn“ der Wohnung smart und selbstständig alles am Laufen hält: Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Alarm. Manche Senioren ergreifen selbst die Initiative, zum Beispiel die 85-köpfige Eigentümergemeinschaft im neuen Smart-City-Quartier Kalasatama in Helsinki, die sich ein eigenes Wohnheim entwerfen ließen, inklusive Smart-Home-Lösungen wie dem Monitoring des Wasserverbrauchs.

Spezielle Anwendungen werden für Pflegebedürftige oder Demenzerkrankte entwickelt. Das Fraunhofer Institut entwickelt unter dem Namen Umsicht eine dynamische Beleuchtung für Demenzerkrankte, um den aus dem Lot geratenen Tag-Nacht-Ablauf der Bewohner automatisch zu regulieren. Die Mitarbeiter des Pflegedienstes sammeln dann die Daten per App. Sogenannte Companion-Robots werden in Labors getestet, um herauszufinden, wie Menschen auf solche Gefährten reagieren. Bis Pflegeroboter für den Hausgebrauch ohne technische Assistenz eingesetzt werden, dürfte es laut Experten allerdings noch dauern.

Kritik an der Smart-Home-Euphorie kommt vor allem von alteingesessenen Anbietern wie den Herstellern von Alarmanlagen, die ihr Know-how und ihren Marktanteil in Gefahr sehen. Der deutsche TÜV-Verband ließ eine repräsentative Umfrage unter 1.000 Personen durchführen, mit dem Ergebnis, dass nur 35 Prozent der Bürger in ein Smart Home ziehen würden. 47 Prozent der Befragten haben Sorge vor einer unrechtmäßigen



Foto: Loxone

Intelligente Steuerung im Smart Home.

auch die Ambivalenz vieler Menschen bei der Nutzung der Technologie“, sagte Joachim Bühler, Geschäftsführer des TÜV-Verbands, anlässlich der Internationalen Funkausstellung (IFA) in Berlin. „Die Menschen wollen von den Vorteilen künstlicher Intelligenz profitieren, fürchten aber Eingriffe in ihre Privatsphäre und eine zu starke Abhängigkeit von der Technologie.“ Es kann also gut sein, dass Ilse, Emma, Alice und Paul noch ein paar Warteschleifen drehen müssen.



Foto: Loxone

Ein Gehirn für die Wohnung: Miniserver für Heizung, Licht und Sicherheit.

Verwendung ihrer persönlichen Daten. Gleichzeitig stehen 61 Prozent der Befragten einer Weiterentwicklung künstlicher Intelligenz im Smart Home grundsätzlich positiv gegenüber. 27 Prozent sehen das negativ und 12 Prozent machen zu dieser Frage keine Angabe. „Die Umfrage zeigt

Was ist ein Smart Home?

Das Buzzword „Smart“ ist heute omnipräsent und kann fast alles bedeuten. Bei Smart Homes ist es nicht anders. Ende der 1990er Jahre von IBM entwickelt, stand der Name ursprünglich für Self-Monitoring Analysis and Reporting Technology. Im angloamerikanischen Markt lautet der Fachbegriff Home Automation, auch das Internet of Things (der vielbeschriebene sprechende und sich selbst auffüllende Kühlschrank) ist mit dem Smart Home teilweise synonym. Vor allem in den USA ist Home Automation ein Goldgrube, bis 2026 soll der Markt einer Prognose zufolge 116 Milliarden Dollar umsetzen.

Während darin auch Wohnkomfort und Unterhaltungselektronik wie Lautsprecher und Fernseher inkludiert ist, kümmert sich der seriösere Zweig der Smart Homes um die Optimierung des Energieverbrauchs. Ein Beispiel ist die Aspern Smart City Research (ASCR) in Wien, die Netz (Smart Grid), Gebäude (Smart Building), Informationstechnologie (Smart ICT) und Nutzer (Smart User) verknüpft, unter anderem mittels eine Smart App.

Klimaschutz steht im Zentrum

Das Thema Dämmen führt immer wieder zu Diskussionen. Sind Wärmedämmverbundsysteme für leistbares Wohnen wirklich unvermeidbar, weil kostengünstig? Wie (un)ökologisch und (un)ästhetisch sind sie, und was sind die Alternativen? Wir haben zwei Positionen aus der Praxis eingeholt, von Seiten einer ausführenden Firma und eines Architekten.

GISELA GARY, MAIK NOVOTNY



Foto: Strabag

Markus Engerth

„Die Zukunft wird sein, dass Fassaden auch Energie produzieren. Wenn es endlich zu einer Langzeitbetrachtung eines Gebäudes kommt, wird auch klar werden, dass sich diese Investitionen rasch rechnen.“



Foto: Querkraft/Alvarez

Jakob Dunkl

„Es geht darum, was der Gesellschaft das Wohnen wert ist, und die Gleichung ‚leistbares Wohnen = WDVS‘ ist der falsche Ansatz. Wohnqualität betrifft nicht nur den Innenraum, sondern auch die äußere Erscheinung.“

Zum Glück steigt das Bewusstsein für Klimaschutz und damit parallel natürlich auch für das Thema Dämmen. Die in den Medien immer wieder als ‚Wahnsinn Wärmedämmung‘ bezeichneten Klimaschutzmaßnahmen halte ich für Unsinn. Wird ein Wärmedämmverbundsystem, kurz WDVS, state-of-the-art verbaut, sind auch die Risiken aus Brandschutzsicht gering. Die Kosten-Nutzen-Rechnung des WDVS ist im Neubau wie auch in der Sanierung unschlagbar – noch immer. Wir müssen aber Gebäude endlich langfristig betrachten. Zurzeit stehen immer nur die Errichtungskosten im Zentrum, die betragen aber in Wahrheit nur ein Drittel der gesamten Lebenszykluskosten. Korrekterweise müsste man neben den Betriebskosten auch die Kosten für Abbruch sowie die Entsorgung einbeziehen. Das wird immer noch nicht gemacht. Es gibt schon interessante Alternativen zu WDVS wie vorgesetzte Fassaden, Lösungen mit Fassadenplatten oder die bei Architekten beliebten Glasfassaden. Aber auch hier stellt sich bei einer Gesamtbetrachtung von der Erstellung bis zum Abbruch die Frage der Nachhaltigkeit. Solange diese Alternativen wesentlich teurer sind – wir sprechen hier von einem Faktor von 3-20 – sind sie gerade für den Bereich des leistbaren Wohnens nicht brauchbar. Serielles Bauen ist aus unserer Sicht der Lösungsansatz für kostengünstiges Bauen und letztlich leistbaren Wohnraum. Im Fertigteilibau haben wir auch schon alternative Sandwichlösungen bei der Wärmedämmung ausprobiert, doch wir sind mit den Ergebnissen noch nicht zufrieden. In absehbarer Zeit bleibt allein aus statischen Gründen der Stahlbeton der wichtigste Baustoff im mehrgeschossigen Wohnbau und die Kombination mit WDVS funktioniert sehr gut. Die Zukunft wird sein, dass Fassaden auch Energie produzieren. Wenn es endlich zu einer Langzeitbetrachtung eines Gebäudes kommt, wird auch klar werden, dass sich diese Investitionen rasch rechnen.

Markus Engerth, technischer Unternehmensbereichsleiter Hoch- und Ingenieurbau Österreich, Strabag AG

Vollwärmeschutz ist einfach ein trauriges Material. Warum? Vor allem, weil es nicht schön altert, es bekommt keine Patina. In der Wiener Innenstadt oder in Venedig werden die Häuser durch Patina schöner, aber ein Haus mit WDVS-Fassade wird vom ersten Tag an immer schiacher. Ich finde es auch traurig, dass es immer heißt, im Wohnbau müsse man eben das günstigste Material für die Fassade verwenden. Häuser sind die Möbel der Stadt, und wir verdienen Möbel, die uns würdig sind. Wir sind eine reiche Gesellschaft, also warum werden so viele Dinge wie Autos besser, aber die Wohnungen immer kleiner und billiger? Warum kostet ein Kinderzimmer so viel wie ein Tiefgaragenstellplatz? Warum findet sich keine Wärmedämmfassade an Bürobauten, sondern aufwändige Glasfassaden? Weil sie doppelt so teuer sind. Aber warum muss das so sein? Könnte man hier nicht einen Ausgleich schaffen? Es geht darum, was der Gesellschaft das Wohnen wert ist, und die Gleichung „leistbares Wohnen = WDVS“ ist der falsche Ansatz. Wohnqualität betrifft nicht nur den Innenraum, sondern auch die äußere Erscheinung. Uns als Architekten hilft dabei oft der Blick von außen, wenn wir Projekte im Ausland realisieren. Im Wohnbau in Frankreich etwa sind die Installationen oft billig, aber die Fassade nicht. Das kann man oberflächlich nennen, aber ich finde es richtig, die Gebäudehülle gut und sorgfältig zu behandeln. Als Architekten kämpfen wir bei jedem Wohnbau um Qualität – manchmal gelingt es, die Dämmfassaden loszuwerden, manchmal nicht. In der Seestadt haben wir einen geförderten Wohnbau in Holz und einen freifinanzierten mit Metallfassade realisiert, auch dank der Unterstützung des Aspern-Beirats, der hier auf Qualität schaut. Aber es funktioniert nur, wenn der Bauträger auch mitzieht. Ich wünsche mir, dass die Menschen in 200 Jahren zurückschauen und sagen: In den 2020ern wurde das Wohnen zu etwas Wertvollem. Setzen wir uns dafür ein!

Jakob Dunkl, Architekt, Mitbegründer und Partner beim Büro querkraft.

Beflügelt in neue Gemeindebauzeiten



Visualisierung: NMPB Architekten

Die neuen Gemeindebauten in Wien: Das erste fertige Projekt in der Fontanastraße, weitere Projekte sind in der Berresgasse in Hirschstetten, im Neubaugebiet Wildgarten und am Handelskai geplant.

2004 wurde der Wiener Gemeindebau nach rund 80 Jahren eingestellt. Mit dem Projekt Fontanastraße in Wien-Oberlaa wird das traditionsreiche Modell nun zu neuem Leben erweckt. Errichtet werden die Gemeindebauten von der eigens dafür gegründeten Wigeba unter der Leitung von Ewald Kirschner. Anfang November 2019 wurden die Schlüssel übergeben.

WOJCIECH CZAJA

Einst stand hier die alte Aua-Zentrale. Das zwischen 1975 und 1978 errichtete Bürogebäude glich im Grundriss einem schlichten L mit Aluminium-Paneele und hellblau verspiegelten Fenstern. Über dem schmucklosen Sockelbau jedoch schwebte, als hätte Architekt Georg Lippert dem Bau zum Fliegen verhelfen wollen, ein geflügelter Kommandoturm, der bis zu seinem Abriss 2013 die Oberlaaer Hügellandschaft prägte. Und wer weiß, vielleicht ist die himmelblau verputzte Fassade des Barbara-Prammer-Hofs, der Anfang November 2019 an seine Mieterinnen und Mieter übergeben wurde, ja ein stilles, elegantes Farbzitat an die einst hier beheimatete Luftfahrt?

„Im Wettbewerbsprojekt hatten wir ursprünglich eine ockerfarbene Putzfassade geplant“, erinnert sich Saša Bradić, Partner bei NMPB Architekten. „Aber je länger wir uns mit dem Projekt beschäftigt haben, desto stärker wurde der Wunsch, das Gebäudevolumen tatsächlich im Himmel verschwinden zu lassen.“ Die weißen Fensterfaschen und die weiß gestrichenen individuellen Freiräume wie etwa Loggien und Balkone, so der Archi-

tekt, seien eine landläufig verständliche Geste, um das Private im Kollektiven zu unterstreichen.

Die drei Baukörper mit vier, fünf und neun Geschossen umfassen insgesamt 120 Wohneinheiten, die sich ihrerseits um drei große Höfe gruppieren. Die kleinste Wohnung misst 40 Quadratmeter

„Mit dem
Gemeindebau Neu
beweisen wir, was eine Stadt
für das Wohl ihrer Bevölkerung
leisten kann,
wenn der politische Wille
dafür da ist.“

Kathrin Gaál, Wiener Wohnbaustadträtin

mit einem Zimmer, die größte rund 100 Quadratmeter mit fünf Zimmern, wobei der Anteil an A- und B-Typen bei über 40 Prozent liegt. Mit der sogenannten „JungwienerInnen-Vormerkung“ haben Singles bis 30 die Möglichkeit, nach Wunsch eine



Visualisierung: Nerma Linsberger ZGmbH

Berresgasse

Zwei-Zimmer-Wohnung zu erhalten. Die Vergabe erfolgt durch Wiener Wohnen.

Errichtet werden die neuen Gemeindebauten durch die Wiener Gemeindeförderungsgesellschaft Wigeba, an der zu 49 Prozent Wiener Wohnen und zu 51 Prozent der in der Verwaltung von Wien Holding stehende gemeinnützige Bauträger Gesiba beteiligt sind. Anders als beim klassischen geförderten Wohnbau jedoch, bei dem das Grundstück ins Eigentum des errichtenden gemeinnützigen Bauträgers übergeht, verbleibt der Gemeindebau Neu zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien – ganz nach Vorbild des historischen Wiener Gemeindebaus, der von 1923 bis 2004 rund 80 Jahre lang die österreichische Bundeshauptstadt prägte.

Noch günstigere Mietvariante

„Die Gemeindeförderungsbauwerke Neu sind unbefristet, kautionsbefreit und kosten monatlich 7,50 Euro brutto pro Quadratmeter“, sagt Ewald Kirschner, Generaldirektor der Gesiba und zugleich Geschäftsführer der neu gegründeten Wigeba. „Und im Gegensatz zum klassischen Wohnbau mit Förderung oder Superförderung ist der Gemeindebau Neu eine noch günstigere Mietvariante, bei der die sonst üblichen Eigenmittel komplett entfallen.“ Auf diese Weise, so Kirschner, wolle man auch die Einkommensschwächsten in der Bevölkerung erreichen.

„Ich sehe im Gemeindebau Neu einen weiteren Mosaikstein am Wohnungsmarkt, der sich nicht maßgeblich vom bisherigen geförderten Wohnbau unterscheidet, dafür aber an eine spezielle Klientel gerichtet ist“, erklärt Kirschner. „Die Wohnungen sind smart und kompakt geschnitten, sie sind günstiger in der Errichtung, und in den Wohnräumen ist statt eines hochwertigen Parkettbodens meist ein günstiger, robuster Laminatboden verlegt.“ Irgendwo, so der Wigeba-Chef, müsse man für die günstige Vergabe ohne Eigenmittel die nötigen finanziellen



Visualisierung: Gangoly & Kristiner Architekten

Wildgarten

Hebel betätigen. Im Bau- und Ausstattungskatalog sind finanzielle Einsparungen mit Sicherheit besser aufgehoben als in architektonischen und städtebaulichen Belangen.

Noch präziser bringt es Nerma Linsberger, Architektin des Gemeindebaus „Cuuube“ in der Berresgasse, auf den Punkt: „Von der Bauaufgabe unterscheidet sich der Gemeindebau Neu kaum von

„Gemeindebau Neu:
Höchste Qualität
für die sozial Schwächsten.“

Nerma Linsberger, Architektin

einem klassischen geförderten Wohnbau. Die planerische Komponente ist fast die gleiche. Doch der Unterschied für den Endkunden ist enorm! Während der klassische geförderte Wohnbau mit seinen Eigenmittelanteilen und dem Wunsch nach sozialer Durchmischung und der Vermeidung von Segregation und Ghettoisierung mittlerweile auch schon die Mittelschicht bedient und für manche Menschen einfach nicht mehr leistbar ist, gibt es mit dem Gemeindebau Neu nun ein ernsthaft günstiges Produkt für all jene, die wirklich nur über geringe finanzielle Mittel verfügen. Höchste Qualität für die sozial Schwächsten.“

Die weiteren Projekte

Bereits 2020, so der Plan, will die Wigeba rund 4.000 neue Gemeindeförderungsbauwerke auf die Reihe gebracht haben. Die bisher entwickelten Projekte liegen am Wienerberg, im Wildgarten, am Handelskai, in der Berresgasse, in der Seestadt Aspern sowie auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau. Zu den beteiligten Architekten zählen unter anderem Albert Wimmer, Nerma Linsberger, Huss Hawlik, Gangoly & Kristiner, wup_architektur und querkraft architekten. Die Größe der meisten Wohnhausanlagen pendelt



Visualisierung: querkraft architekten

Handelskai

sich bei 100 bis 120 Wohneinheiten ein, einige wenige Anlagen brechen auf der Skala nach oben und unten aus.

„Die neuen Gemeindebauten sind mehr als bloß eine weitere günstige Wohnschiene“, erklärt die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. „Wir knüpfen damit an eine große Tradition an, die unsere Stadt seit bereits hundert Jahren prägt. Die städtischen Wohnhausanlagen stehen für gelebte soziale Werte, die entscheidend zur hohen Lebensqualität in Wien beitragen. Mit dem Gemeindebau Neu beweisen wir, was eine Stadt für das Wohl ihrer Bevölkerung leisten kann, wenn der politische Wille dafür da ist.“ Der erste Akt ist vollzogen. Am 5. November 2019 hat Ewald Kirschner mit Bürgermeister Michael Ludwig und Stadträtin Kathrin Gaál in der Fontanastraße die Schlüssel zum Start in eine neue Wohnzukunft übergeben.

Barbara-Prammer-Hof

Das erste Projekt „Gemeindeförderungsbauwerk Neu“ mit 120 Wohnungen steht auf dem Gelände der ehemaligen Aua-Zentrale in der Favoritner Fontanastraße. Das Gebiet liegt nahe der neuen U1-Station Oberlaa. Die „Gemeindeförderungsbauwerke Neu“ sind zu 100 Prozent im Eigentum und der Verwaltung der Wiener Gemeindeförderungsbaugesellschaft Wigeba und damit im Eigentum der Stadt Wien. Der erste Gemeindebau Neu wird nach der 2014 verstorbenen Nationalratspräsidentin Barbara Prammer benannt. Mit ihr stand erstmals eine Frau an der Spitze des österreichischen Parlaments.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, 1010 Wien, Eßlinggasse 8-10, einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.gesiba.at

Ein Blick zurück - und nach vorn

Die „Soziale Nachhaltigkeit“ als vierte Beurteilungssäule im geförderten Wiener Wohnbau hat heuer Zehn-Jahres-Jubiläum. Wie sieht die Bilanz aus? Ein kritischer Blick zurück – und nach vorn auf Erfolge, innovative Ansätze und künftige Herausforderungen.

RAIMUND GUTMANN



Fotos: wohnbund:consult

Willkommensfest Wohnbau Erlaer Flur: Quartiersmanagement und soziale Nachhaltigkeit begleitet von RealityLab, wohnbund:consult und Diakonie.

Das „Vier-Säulen-Modell“ zur Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau – Architektur, Ökonomie, Ökologie und Soziale Nachhaltigkeit – ist in Österreich einzigartig. Viele europäische Großstädte beneiden die Stadt Wien um dieses Beurteilungsformat im kommunalen und geförderten Wohnbau. Neben den drei Kernkriterien wie Architektur, Ökonomie und Ökologie war „das Soziale“ bis zur Einführung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ als eigenständige Säule der Qualitätssicherung im Jahre 2009 lediglich „mitgedacht“ worden. Auch danach war Soziales eher nur ein geforderter Anhang zu den drei klassischen Säulen bei Projektfindungs-Wettbewerben. Der größere Teil der Bauträger setzte sich jedoch ernsthaft mit den neuen Kriterien auseinander und holte sich dazu auch externen soziologischen Rat. Als gleichberechtigtes „Qualitätskriterium“ sollte die soziale Nachhaltigkeit – so die Erwartungshaltung der Wohnreformer von 2009 – den gesellschaftlichen Wandel in die Produktion geförderten, sozialen Wohnens „nachhaltig“ einbringen.

Im Mittelpunkt stehen dabei die ausgelobten Bauträger-Wettbewerbe, wo inzwischen die soziologische Betrachtung einen fixen Bestandteil der meisten teil-

nehmenden Teams darstellt. Wettbewerbe im Rahmen des geförderten Wohnbaus kann man in Wien nicht mehr ohne die kreative, nachgewiesene Einlösung der Anforderungen der sozialen Nachhaltigkeit gewinnen. Eine wachsende Zahl von engagierten Büros und Konsulenten bringen zudem viel sozialplanerische und wissenschaftliche Expertise in die Planung und Umsetzung der großen Wohnbauprojekte ein. Die Beratung reicht

meist über die Wettbewerbsphase bis zur Umsetzung (Detailplanung, Einreichung etc.) hinaus.

Viefältige Ansätze

Die Präsentation einer aktuellen Studie von Andrea Reven-Holzmann, mit anschließender Podiumsdiskussion und eine Ausstellung im Wiener Architekturzentrum, zeigten zuletzt wie vielfältig die Soziale Nachhaltigkeit seit zehn Jahren



Diskutieren, abwägen und einen gemeinsamen Weg finden, gilt als ein Erfolgsbaustein der sozialen Nachhaltigkeit.

konkret umgesetzt wurde und rückblickend beurteilt werden kann. Allein von 2009 bis 2017 wurden laut wohnfonds_wien 113 Projekte mit 271 teilnehmenden Teams nach dem neuen Vier-Säulen-Modell ausgelobt und juriiert. In Jahrbüchern sind alle Siegerprojekte vollständig sowie die nicht ausgewählten Projekte zumindest zusammengefasst dokumentiert und damit gut nachvollziehbar und fachlich (kritisch) diskutierbar. Derartige kostenlose Dokumentationen gibt es in keinem anderen Bundesland. Zusammen mit den jeweils aktuellen Ausstellungen der Wettbewerbe zeugt dies auch von kommunaler Planungskultur. Einschränkend muss man jedoch anmerken, dass diese Dokumentationen und ihre Auswertung lediglich den Wettbewerbsstand wiedergeben. Was von den konkreten Maßnahmen der „Sozialen Nachhaltigkeit“ tatsächlich gebaut wurde und ob es dann auch von den Bewohnern wie geplant genutzt wird, ist mit diesen Dokumentationen natürlich noch nicht ausgewiesen.

Als neue Beurteilungskategorie wurde eine Vielzahl von sozialen Begriffen, Fachtermini und Lösungsansätzen eingebracht, die den festgelegten Qualitätsthemen Alltagstauglichkeit der Wohnung und des Umfeldes, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft und Wohnen für wechselnde, aber auch für besondere Bedürfnisse zuzuordnen sind. Die Frage der Messbarkeit der Sozialen Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Aspekt, um Erfolge im Hinblick auf wohnpolitische Zielsetzungen festmachen zu können. Was hat nachvollziehbar funktioniert und was nicht? Dazu bedarf es noch weiterer konkreter Evaluierungen. Diese könnten gerade für die kommende „IBA_Wien – Neues soziales Wohnen“ wichtige Ergebnisse und Orientierungen liefern.

Soziale Themen als Orientierung

Die wichtigsten Themen-Schwerpunkte bei den Wettbewerben bezogen sich z. B. auf „Interkulturelles Wohnen“, „Wohnen und Sicherheit“, „Gemeinschaftliches Wohnen“, „Generationenwohnen“, „Junges Wohnen“, „Urban Gardening“, „Kostengünstiges Wohnen“ und auf „Wohnen für Alleinerziehende“. Das Thema „Kostengünstiges Wohnen“ zieht sich seit geraumer Zeit und bis heute durch sämtliche Wettbewerbsausschreibungen. Die Themenauswahl wirkt zum Teil etwas zufällig, diese müssen mit Bedacht gewählt werden, damit nicht ungewollt neue soziale Monostrukturen entstehen. Ziel muss immer ein flexibles Setting von Genera-

tionenwohnen, Inklusion und Diversität, modernen Wohntypologien und Naturbezug sowie auch funktionaler Nutzungsmischung sein.

Ein Fazit der vergangenen zehn Jahre ist die deutlich spürbare Verbesserung im Umgang mit den in den Jahren davor mäßig geliebten, sogenannten „Gemeinschaftsräumen“. Diesbezüglich spricht auch Andrea Reven-Holzmann in ihrer Studie von einem „kleinen Paradigmenwechsel“.

Wurden früher Räume für Gemeinschaft und Begegnung einfach ohne Konzept und oft in unattraktiven Lagen bereitgestellt, wird heute vermehrt auf deren partizipative Aneignung und „nachhaltige“ Beispielung geachtet. Auch das Thema „Sharing“ in Form eines ergänzenden, kompensatorischen Angebots an modernen Gemeinschaftsräumen und Services wird relevanter.

Besiedlung als Prozess

Die Einführung der vierten Qualitätssäule brachte auch Schub für den Einsatz von Moderation der sozialen und partizipativ-planerischen Prozesse. Soziale Prozesse rund um die Besiedlung neuer Wohnquartiere sowie Mitbestimmung bei der Ausgestaltung und Nutzungsfestlegung von Gemeinschaftsräumen und Allgemeinflächen gewinnen an Bedeutung.



Treffpunkt: Werkstatt für alle Bewohner im Wohnhaus so.vie.so im Sonnwendviertel.

Auch Andrea Reven-Holzmann stellt fest, dass es mittlerweile Standard ist, dass solche Prozesse durch professionelle Teams begleitet werden. Ein noch nicht gelöstes Thema ist dabei jedoch die Sicherstellung eines wirklich tragfähigen Budgets.

Trotz der Erfolgsgeschichte erscheint eine Überarbeitung des Kriterienkatalogs von „Sozialer Nachhaltigkeit“ im geförderten Wiener Wohnbau mit Blick auf die soziodemografischen Trends, die neuen Lebensstile, sozialen Bedürfnisse und Wohnformen sowie die dramatischen Herausforderungen des Klimawandels mehr als notwendig.

Tipp

Andrea Reven-Holzmann: Zehn Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“ Bestandsaufnahme und Ausblick. Studie im Auftrag des wohnfonds_wien Wien, Sept. 2019; 140 Seiten; Download: <http://www.wohnfonds.wien.at>.

Soziale Nachhaltigkeit: Die Zukunftsthemen

- sozialen Nachhaltigkeit auch im gewerblichen, freifinanzierten Sektor
- Budgets für bauplatzübergreifende Angebote von Gemeinschaftsräumen und sozialen Begleitprozessen
- mehr Auslobungen zu Baugruppen, innovativen Themen- und Wohnkonzepten sowie von Projekten mit Partizipation
- Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen
- soziale Nachhaltigkeit auch bei großen Sanierungsprojekten, um neben Gebäuden auch die Nachbarschaften sozialräumlich zu „revitalisieren“
- Prozessbegleitung der geförderten Wohnbauprojekte durch ein „smarteres“ Besiedlungs- oder Quartiersmanagement sollte State-of-the-Art sein
- Verbindlichkeit bei der Qualitätssicherung: Überprüfung der Umsetzung der sozialen Programme und Maßnahmen durch die Fördergebende Stelle
- Gründung von „Grätzlgenossenschaften“ als Strategie für eine langfristige Perspektive von Community Building und Entwicklung von sozialem Leben in größeren Stadtquartieren
- Detailstudien und mehr wissenschaftliche Evaluierung
- Sichtbarkeit der Ergebnisse der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in Projektunterlagen, Marketing und in der öffentlichen Kommunikation

Holzbau: Wissen verfügbar machen

Seit März 2019 bietet proHolz Austria, die Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzwirtschaft, kostenlose Beratungen für Bauträger an. Holzbaumeister und Fachberater Bernd Höfferl erklärt im Interview, wo die Vorteile des Materials im Geschosswohnbau liegen und welche Faktoren zu beachten sind.



Foto: proHolz Austria

MAIK NOVOTNY

Sie beraten seit einem halben Jahr Bauträger in Wien und Umgebung. Was ist ihre Mission?

Bernd Höfferl: „Nicht missionarisch-ideologisch, sondern ganz pragmatisch! Ich komme selbst aus der Praxis und sehe meine Aufgabe zuerst als Zuhörer. Fast alle Bauträger haben schon Erfahrungen mit Holzbau gemacht. Oft wurde ihnen zu viel versprochen, die hohen Erwartungen wurden teilweise enttäuscht und man hat sich wieder abgewendet.“

Wie läuft die Beratung ab?

Höfferl: „In der Regel in zwei- bis dreistündigen Workshops bei den Bauträgern im Haus. Meist gibt es ein aktuelles Projekt, bei dem sich die Frage stellt, ob ein Holzbau sinnvoll wäre. Oft geht es ganz konkret um den Bauablauf. Als effektiv in den Workshops haben sich Zeitraffer-Filme erwiesen, die die Zeiteffizienz bei der Montage demonstrieren. Ich merke auch, dass es die Bauträger als angenehm empfinden, dass man ihnen nichts verkaufen will, sondern zuhört und informiert. Ab 2020 sind Exkursionen geplant: Zuerst besuchen wir ein fertiges Gebäude, dann den Hersteller, dann das ausführende Unternehmen. Dieses persönliche Erleben bringt eine ganz andere Qualität in die Diskussion.“

Welche Systeme eignen sich für den Geschosswohnbau?

Höfferl: „Es gibt da kein Alles-oder-Nichts, es geht auch nicht um einen Wettbewerb der Materialien, sondern um den intelligentesten Mix. Im Holzbau lassen sich einzelne Systeme gut kombinieren, und manchmal ist auch für ein Erdgeschoss oder einen Stiegenhauskern eine mineralische Lösung am sinnvollsten. Die Modulbauweise halte ich für ausbaufähig, etwa was die Sanitärbereiche betrifft. Aber es gibt heute schon eine Fülle guter Lösungen, die man einfach nur umsetzen muss. Wichtig ist, dass die Umsetzung noch unter ‚leistbares Wohnen‘ firmiert, es geht hier nicht um Selbstverwirklichung.“

Stichwort leistbar: Wie wichtig ist das Thema Kosten?

Höfferl: „Ganz wesentlich. Dabei sind die Kosten an sich nicht das Problem. Wir werden die Diskussion nicht unmittelbar über den niedrigsten Quadratmeterpreis gewinnen, aber billig ist eben nicht immer günstig. Wenn eine Wohnungstrennwand aus Holz schlanker ist, ist sie vielleicht teurer, aber der Gewinn an Wohnfläche macht das wieder wett. Ich weise in den Gesprächen grundsätzlich auf Kostenfaktoren und mögliche Preistreiber hin, beim Holzbau sind es etwa die Deckenspannweiten. Ganz wesentlich ist es, Entscheidungen frühzeitig zu treffen. Das bedeutet nicht, dass man – wie es manche Planer im Übereifer tun – gleich anfängt, jedes Fenster- und Türendetail zu entwickeln.

Dafür ist noch später Zeit und man muss diese Lösungen auch nicht neu erfinden. Wichtig ist, dieses Wissen verfügbar zu machen, damit es bei den Planern und Bauträgern ankommt. Es gibt im Holzbau viele Experten in der Planung, die gut miteinander vernetzt sind, aber das Fachwissen kommt zu selten aus diesen Kreisen heraus. Dieses Basiswissen wird bei den bauHolz Seminaren vermittelt.“

Man hört immer wieder von Vorbehalten der Mieter gegen Holz im Innenraum. Ist das ein Thema?

Höfferl: „Auch hier muss man den Bauträgern zuhören, die viel Erfahrung mit Mietern haben. Das Holz muss nicht in jedem Raum sichtbar sein, bei den Deckenuntersichten ist es sicher am einfachsten, Holz zu zeigen. Ich finde schon, dass man dem Holzbau ansehen sollte, dass er einer ist.“

Wie wichtig sind Best-Practice-Beispiele?

Höfferl: „Ich zeige natürlich gerne erfolgreiche Bauten her. Die Baugruppe Gleis 21 im Sonnwendviertel ist ein vorbildhaftes aktuelles Projekt, auch konstruktiv. Den einen, perfekten Vorbild-Holzbau gibt es aber aus meiner Sicht nicht, sondern sehr viele gute Einzellösungen. Wichtiger als ‚Leuchtturm-Projekte‘ ist mir die Alltagstauglichkeit des Holzbaus. Dazu brauchen wir nicht mehr als sechs Geschosse und die sind mit Standardlösungen umsetzbar.“

Sind rechtliche Rahmenbedingungen wie der Brandschutz eine Hürde?

Höfferl: „Beim Brandschutz hat sich in den letzten Jahren sehr viel bewegt, das ist eigentlich kein Problem mehr. Von rechtlicher Seite ist die Praxistauglichkeit schon da – da heißt es heute: ‚Zeigt uns jetzt, was ihr könnt, baut etwas!‘“

Bernd Höfferl ist Holzbaumeister und hat berufsbegleitend studiert. Aus 17 Jahren im gewerblichen Holzbau in Wien (Kalkulation und Bauleitung) kennt er den üblichen Baubetrieb. In sieben Jahren in der Fertighausindustrie war er auch für 25 mehrgeschossige Projekte in England technisch verantwortlich und kennt die Möglichkeiten und Chancen.

Profil-Interview mit finanzieller Unterstützung von proHolz Austria. | hoeffler@proholz.at

Die Kunst zum Wohnen

St. Pölten hat sich um den Titel „Europäische Kulturhauptstadt“ für 2024 beworben. Dabei spielten auch Kunstprojekte im Wohnumfeld eine Rolle. Gerade auf diesem Gebiet hat die Wohnungsgenossenschaft St. Pölten hohe Kompetenz.

ROBERT KOCH

Unter dem „Schattenbaum“ inmitten der Wohnhausanlage in der Handel-Manzetti-Straße traf sich an einem heißen Augusttag eine illustre Runde: Obmann Wilhelm Gelb, sein Stellvertreter Anton Damböck der Künstler Andreas Herfert und Gerald Wieländer, um mit Bürgermeister Mathias Stadler ihr jüngstes Kunstprojekt in Augenschein zu nehmen – den wahrscheinlich einzigen ganzjährig bunten „Baum“ in der Landeshauptstadt. Besichtigt wurde auch eine bunte Stehle, welche schon den Cover einer Broschüre zum 95-Jahr-Jubiläum der Genossenschaft zierte. Und eine künstlerisch gestaltete Säule im Bereich Strohmayer- und Josefstraße zeugt von der Herstellung der öffentlichen Wasserleitung – ein historischer Verdienst von Bürgermeister Hubert Schnofl, seinerzeit Mitbegründer der Wohnungsgenossenschaft im Jahre 1921.

Schon seit vielen Jahrzehnten pflegt man in St. Pölten die Tradition – wie Wilhelm Gelb es formuliert – „den Bewohnern so quasi im Unterbewusstsein die Ästhetik der Kunst, vor allem auch die positive suggestiv Kraft der bunten Farben zu bieten.“ Der Obmann will Mitglieder und Besucher in den Wohnanlagen mit



Foto: WG St. Pölten

„frühlingshaften Farbtupfern“ empfangen. Speziell in jenen Jahreszeiten, wo Bewohner nach getaner Arbeit in der Dämmerung oder überhaupt bei winterlich grau-

„Kunst
ist eben eine Signatur
der Zivilisation“

Wilhelm Gelb, Obmann

en Verhältnissen nach Hause kommen, sei dies notwendig. Frei nach Jean Sibelius meint Gelb, „Kunst ist eben eine Signatur der Zivilisation.“

Der kunstsinnige Langzeit-Funktionär – seit 1965 in der Genossenschaft tätig, seit 1979 als Geschäftsführer und 1999 zum Obmann gewählt – bringt sein Faible auch den Mitarbeitern nahe. Zitate aus Einsteins „Glaubensbekenntnis“ zieren die Glastüren der Bauleiter-Büros im sonst eher sparsam ausgestatteten Firmensitz, seit ewigen Zeiten in einem von

der Genossenschaft errichteten Wohnhaus im Süden der Stadt beheimatet. Von dort werden die Mitglieder in rund 10.000 Wohnungen betreut, je zur Hälfte in der Landeshauptstadt und in ganz Niederösterreich angesiedelt.

„Was haben die Verleihung des Nobelpreises für Physik an Albert Einstein und die Wohnungsgenossenschaft Sankt Pölten gemeinsam?“ – diese Frage stellte Wilhelm Gelb am Beginn einer DVD, welche einmal an die Mitglieder verteilt wurde. Und seine Antwort darauf: Die Jahreszahl 1921 markiert für beide den Anfang – „die Relativitätstheorie steht für enormen technischen Fortschritt, die WG Sankt Pölten für sicheres, preiswertes und familiengerechtes Wohnen. Und die Kunst gehört zum Wohnen.“

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten, 3100 St. Pölten, Josefstraße 70-72, einschließlich Bereitstellung der Bilder – Weitere Informationen im Internet unter www.wohnungsgen.at

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY



Foto: Gerner Gerner plus/Matthias Raiger



Visualisierung: StudioVay/Streerwitz

1 Terrassen mit Seeblick Buwog, Wien

Ein innovativer Gebäudekomplex bildet ein neues Element in der rasant wachsenden Seestadt Aspern in Wien 22: SeeSee Home, ein Wohnbau der Buwog mit 78 Wohnungen und einem Kindergarten, mit Terrassen und Blick auf den See und mit hoher Wohnqualität. Das Projekt ist nach ÖGNB/TQB zertifiziert. SeeSee Home hat einen Heizwärmebedarf von nur 18,8 kWh pro Quadratmeter. Gerner Gerner plus sind die Architekten des in Stahlbetonbauweise errichteten Projekts. Essenziell für die Planung war die Anwendung verschiedenster Leitmotive, erläutern die Architekten: „Zu diesen zählt nicht nur eine ökonomische Nutzung der vorhandenen Fläche, sondern auch die Berücksichtigung einer feingliedrigen Erscheinung der Gebäudeelemente. Zusätzlich wurden die Brüstungen der Balkone dem abgetreppten Erscheinungsbild durch Verwendung verschiedener Geländehöhen und Materialfarben angepasst.“



Foto: Luka Veron

2 Klimaaktiver Wohnbau Neues Leben, M2plus Immobilien, Wien

MGG22, der erste geförderte Wohnbau mit Bauteilaktivierung, wurde soeben den Nutzern übergeben. Neues Leben errichtete federführend gemeinsam mit M2plus Immobilien zehn Häuser mit 160 Wohnungen auf dem dreigeteilten Bauplatz. Alle Gebäude wurden als Niedrigenergiegebäude mit Bauteilaktivierung und Nutzung alternativer Energie gebaut. Die Architektur

stammt von Sophie und Peter Thalbauer, Thalerthaler Architekten, und Architekt Alfred Charamza. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung rechnen die Planer mit rund 300 Euro pro Jahr für Heizen, Kühlen und Warmwasser. Zur Bauteilaktivierung werden zusätzlich alternative Energien – Windkraft, Wärmepumpe – genützt.

3 Diversität im Wohnungsmix Neues Leben, WBV-GPA/ÖSW/Buwog

Auf dem Areal „Neu Marx“ entstehen bis 2022 mit „The Marks“ drei imposante Wohnhochhäuser mit mehr als 1.200 Wohnungen, Studierenden-WG, Wohngemeinschaften, „Serviced Apartments“ für Kurzzeitwohnen sowie Geschäftsflächen. Vier Bauträger – Neues Leben, WBV-GPA/Buwog und ÖSW entwickeln die Bauplätze, die vor allem durch ihre Nutzungsvielfalt, die sozialen Durchmischung und Diversität im Wohnungsmix geprägt werden sein. In einer kooperativen Quartiersentwicklung wurden die Gemeinschaftsräume, Garagen, Grünflächen sowie das Spielplatzkonzept bauplatzübergreifend

konzipiert, um für die neuen Bewohner optimale Wohnbedingungen zu schaffen. Der neue Stadtteil ist in drei Projekte in Turmbauweise geteilt: Turm Modecenterstraße von Neues Leben und WBV-GPA, mit 178 WBI-Mietwohnungen und 232 freifinanzierten Eigentumswohnungen; Planung: Studio Vlay Steeruwitz ZT GmbH; Turm Leopold-Böhm-Straße 5 vom ÖSW; Planung: Rüdiger Lainer + Partner ZT GmbH; Turm Döblerhofstraße 10, von der Buwog, Planung: BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH.



Visualisierung: Wimmer/zoom vp

4 Wohnen am neuen Anger EGW Wohnbau/Heimat Österreich/ Alpenland, Wiener Neustadt

Auf dem rund 5,3 Hektar großen Stadionareal in Wiener Neustadt entsteht ab 2021 ein neues grünes Wohnquartier. Architekt Albert Wimmer erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Martha Schwarz und Axis Ingenieurleistungen den Plan dafür. EGW Wohnbau, Heimat Österreich und Alpenland sind die Bauträger der 495 Wohnungen, u. a. mit Kaufoption. Durch den Mix aus freifinanzierten und geförderten Wohnungen, die in Miete, zum Mietkauf oder als Soforteigentum angeboten werden sowie unterschiedlichen Wohnungsgrößen, hat das geplante Stadtquartier die besten Voraussetzungen für eine bunte und lebendige Nachbarschaft. Der grüne Anger, der die Anlage durchzieht, ist das soziale Herz, der Quartiersplatz mit Nachbarschaftszentrum und Café.

te innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet innerhalb des Wiener Gürtels. Damit wird ein Wunsch der Bevölkerung erfüllt: leistbarer Wohnraum im siebten Bezirk. Doch auch die Anrainer werden von der Neubebauung profitieren: Der Park wird für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

5 Kleine Stadt in der Seestadt ÖSW, WBV-GPA, Wien

Der hellste Stern der Seestadt Aspern – das Wohnhochhausprojekt „sirius“ – feierte kürzlich Dachgleiche. Das multifunktionale Gebäudeensemble mit freifinanzierten Eigentumswohnungen vereint Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit. Michael Pech, Vorstand ÖSW, zeigt sich begeistert über den Projektfortschritt und das große Interesse an dem Standort – über 60 Prozent der Flächen sind bereits verwertet. Geplant wurde sirius von den norwegischen Architekten Helen & Hard und die Werkstatt Grinzing. In prominenter

Lage im Seeparkquartier entsteht ein dreiteiliger, um einen grünen Innenhof sternförmig arrangierter Gebäudekomplex. Im ersten Gebäudeteil wird das erste internationale Gästehaus in Kooperation mit der Universität Wien sowie der TU Wien realisiert. Mit 140 komfortabel möblierten Serviced Apartments wird das „Vienna Academic Guesthouse“ mit eigenem Concierge-Service Wohnraum auf Zeit bieten. Das Angebot ergänzt ein Mehrzweck-Turnsaal, eine Bibliothek, ein Fitness- und Wellnessbereich sowie ein Café. Im zweiten Gebäudeteil entstehen 112 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Rund 2.200 Quadratmeter Büro- wie zusätzliche Handels- und Gewerbeflächen sowie die Volkshochschule Donaustadt sind im dritten Gebäudeteil mit direkten Blick auf den See untergebracht. sirius entsteht inmitten der in Etappen wachsenden Seestadt, im zentralen Seeparkquartier – als kleine Stadt in der Stadt.

Stadtteil in historischem Rahmen wohnfonds_wien, Wien 7

Auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals wird ab 2021/2022 ein sozialer Wohnbau entstehen. Die historischen Gebäude – die denkmalgeschützten Kenyon-Pavillons vom Ende des 19. Jahrhunderts wie auch der Karl-Ludwig-Pavillon sollen erhalten bzw. saniert werden, zudem sollen Bildungseinrichtungen und viel Grün entstehen. Aktuell wird der neue Stadtteil noch entwickelt, der wohnfonds_wien bereitet einen Bauträgerwettbewerb vor. Gregor Puscher und Dieter Groschopf vom wohnfonds_wien sprechen von einer besonderen Herausforderung aufgrund der innerstädtischen Lage wie auch der Kombination von alt und neu. Die Nachnutzung des ehemaligen Sophienspitals ist das einzige und größ-



Visualisierung: sirius

Das Come-back der Partizipation

Trotz langer Tradition war es in der Steiermark rund um den partizipativen Wohnbau zwei Jahrzehnte ruhig. Mit der soeben fertiggestellten neuen Siedlung KooWo erlebt die eigenständige Typologie im sozialen Wohnbau eine Neuauflage.

MARIETTA ADENBERGER

Familien, Paare und Singles feierten kürzlich ihren Einzug in die partizipativ geplante und gebaute Siedlung KooWo im steirischen Volkersdorf. Mit diesem Wohnprojekt wurde eine „alte“ Idee wieder aufgegriffen, die in der Steiermark Tradition hatte. Mit einer reformwilligen Landespolitik, visionären Architekten und Bauherren entstand in den frühen 1970ern das „Modell Steiermark“ und entfaltete sich bis Mitte der 1990er als Alternative zum konventionellen Massenwohnbau. Künftige Bewohner planten Wohngebäude aktiv mit und durften mitbestimmen. In den vergangenen 20 Jahren war es jedoch in puncto solidarischer Planung und Beteiligung von zukünftigen Bewohnern ruhig. Erst 2015 wurde das Modell wieder aufgegriffen – mit dem revitalisierten Bauernhof und drei Neubauten in Volkersdorf – der Siedlung KooWo (Kooperatives Wohnen). Genau rechtzeitig zur Eröffnung von KooWo erschien das Buch „Experiment Wohnbau“ von Andrea Jany. Das Thema ist die partizipative Architektur und die eigenständige Typologie im steirischen sozialen Wohnbau – historisch und gesellschaftlich gesehen. Ein Vorläufer, dem die Autorin viele Seiten widmet, ist die Terrassensiedlung Graz-St. Peter. Der in den 1970ern fertig gestellte, von den Architekten der Werkgruppe



Gelebte Partizipation in Volkersdorf: Im September feierten 28 Parteien den Einzug in das kooperative Projekt der Baugenossenschaft die WoGen, das mit Architekt und KooWo-Siedlungs-Mitbegründer Werner Schwarz geplant wurde.

Graz geplante, verschachtelte Betonbau mit über 500 Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Kindergarten zählt bis heute zu den drei Wohnanlagen in Graz mit der höchsten Wohnzufriedenheit.

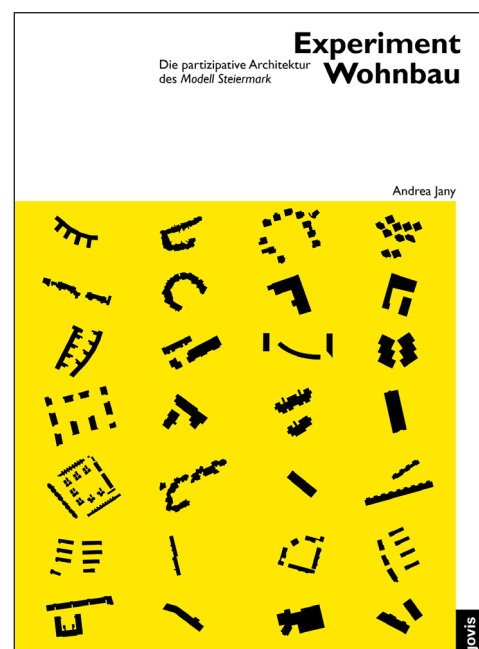
Mitbestimmung und Zufriedenheit

Andrea Jany stellt 28 Wohnbauprojekte des „Modell Steiermark“ vor. Unter anderem die Anfang der 1980er entstandene Papageiensiedlung im südoststeirischen Markt Hartmannsdorf. Die Wohnungswerber bestimmten damals das Siegerprojekt, nachdem eine Fachjury eine Vorauswahl getroffen hatte. In anderen Wohnbauten gestalteten die Bewohner Grundrisse mit, erweiterten Balkonbereiche selbst oder übernehmen heute noch jährlich anfallende Arbeiten und Sanierungen. Nicht alles klappte reibungslos: In der Rettenbachsiedlung Graz etwa organisierten sich die Bewohner eine Zeit lang als Verein selbst, was aber wieder aufgegeben wurde. Für die Architekten bedeutete die Interaktion einen höheren Aufwand und mitunter zeitliche Engpässe. Spezielle Detaillösungen bedingten bei manchen Projekten bauphysikalische Mängel.

Wohnbauforscherin Jany bewertete bereits im Rahmen ihrer Dissertation auch die Wohnzufriedenheit aus Sicht der heutigen Bewohner in mehreren Projekten, darunter auch die Terrassensiedlung. Das spannt den Bogen von den Vorhaben der damaligen Planer bis in die Gegenwart: Die heutigen Nutzer sind immer noch zufriedener als die Befragten konventioneller Bauten. Die größte Abweichung konnte die Autorin bei der sozialen Einbindung feststellen: „Durch den intensi-

ven Austausch und Kontakt zwischen den zukünftigen Nachbarn in der Planungs- und Bauphase entstehen stärkere soziale Beziehungen.“

Die steirische Form der Architektur sorgte österreichweit und weltweit für Aufsehen und wurde unter dem Begriff „Grazer Schule“ bekannt. Dennoch fand das „Modell Steiermark“ mit dem absoluten Mehrheitsverlust der ÖVP im steirischen Landtag in den 1990ern ein Ende. Das steirische Projekt KooWo könnte nun ein Neubeginn sein, ein Forschungsfeld und Vorbild für künftige partizipative Modelle. Das vorliegende Buch kann dabei als Rückblick und Wegweiser zugleich dienen.



Andrea Jany: Experiment Wohnbau. Die partizipative Architektur des Modell Steiermark. 29,80 Euro, 200 Seiten. Jovis, 2019.

Der Kontinent als Patient

Der Dachverband Housing EU präsentierte seinen Zweijahresbericht zum europäischen Wohnbau. Ergebnis: Österreich darf sich trotz Wohnungskrise noch als Musterknabe fühlen.

MAIK NOVOTNY

Ob Berlin, London oder Barcelona: Die Wohnungskrise hat Europa im Griff. Das ist nichts Neues, dennoch stellt sich die Frage nach der genauen Diagnose des Patienten. Dies leistet der am 1. Oktober in Brüssel veröffentlichte Bericht „The State of Housing in the EU 2019“ von Housing Europe, dem Dachverband der gemeinnützigen Bauträger in 22 Staaten (EU sowie Norwegen und Armenien). Es ist der dritte Bericht nach 2015 und 2017 und das Ergebnis von gut einem Dreivierteljahr genauer Recherche. Kernthema des Berichts ist die Wohnungskrise, die sich – so Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald und Gerald Kössl vom Wohnwirtschaftlichen Referat der GBV bei der Vorstellung des Berichts in Wien – schon seit Jahrzehnten durch den Verkauf sozialer Wohnbauten und den Mangel an Investitionen ange deutet hat.

Indiz dafür ist die Wohnkosten-Überbelastung, das heißt, wenn mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten verwendet werden. In der EU sind zehn Prozent der Haushalte überbelastet, in Österreich sieben Prozent. Vor allem ärmere und jüngere Bewohner sind betroffen. Diese Last ist jedoch nicht gleichmäßig auf die Wohnformen verteilt, denn sie trifft vor allem private Mieter, von diesen sind im EU-Durchschnitt 26 Prozent überbelastet.

Höhere Mietquote

Bei den Fördersystemen ist eine Verlagerung von der Subjekt- zur Objektförderung zu verzeichnen: War es 2009 noch jeweils in etwa der gleiche Anteil, betrug der Anteil der Subjektförderung im Jahr

2017 schon 73 Prozent. Auch bei der Verteilung von Miete und Eigentum gibt es deutliche Unterschiede, wie GBV-Obmann Bernd Rießland erklärt: „Je ärmer das Land, desto höher ist der Anteil des Eigentums. Die Länder mit dem höchsten Mietanteil dagegen sind die Schweiz und Deutschland.“ Länder mit höherer Mietquote erwiesen sich nach der Finanzkrise als überlebensfähiger, weil dort die Gefahr der Privatverschuldung geringer war.

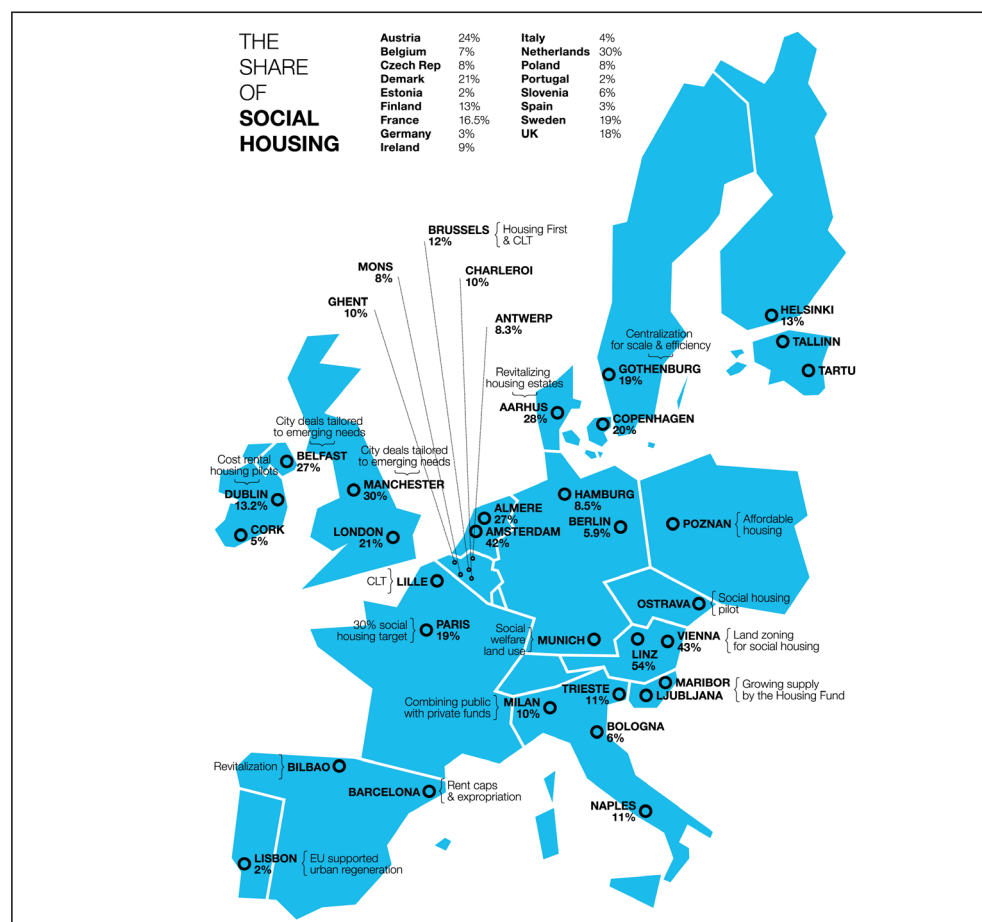
Eine besondere Rolle kommt hier den Städten zu. Diese sind von der Wohnungskrise am stärksten betroffen, aber bei der Bekämpfung auch am innovativsten. Zahlreiche Metropolen von Amsterdam bis Barcelona haben Strategien für die Eindämmung von Anbietern wie AirBnB entwickelt, die den Wohnraum für touristische Zwecke nutzen. Hinzu kommen Mietpreisregulierungen wie in Dublin, die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) in München, oder die 2018 eingeführte Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in Wien. Noch wenig Gras gewachsen ist gegen die schwindende Rechenschaft auf Eigentümerseite: Diese sind heute immer öfter anonyme Konstrukte, ohne Ansprechpartner für Mieter. Zwar gilt noch der Regelfall „buy to let“, dieser wird jedoch zusehends durch „buy to leave“ er-

setzt, das heißt: spekulativer Leerstand, bei dem die Mieter nur stören. Als weiteren Trend konstatiert der Bericht einen deutlichen Wandel von der Objekt- zur Subjektförderung. Österreich steht als fast einziges Land hier dem EU-Trend entgegen.

Ökonomischer Musterfall

Ohnehin darf sich Österreich, trotz mancher Krisensymptome, noch als europäischer Musterknabe fühlen. „Geringere Ausgaben bei besserer Wirkung – das Österreichische System ist auch ökonomisch ein Musterfall“, betont Rießland. Das bestätigen die Daten: Das österreichische System kostet pro Kopf und Jahr 119 Euro, der EU-Durchschnitt liegt dagegen mit 191 weit höher. Langfristig sei es also deutlich günstiger, auf Objektförderung zu setzen anstelle auf Subjektförderung.

„Österreich kann heute reagieren, ohne dirigistisch einzugreifen, weil sich der Wohnbau hier organisch entwickelt hat“, so Rießland. „Es gibt hier eine professionelle Unternehmenskultur, die nicht auf Gewinnmaximierung abzielt. Österreich hat die solidarische Kultur der Nachkriegszeit in die Gegenwart hinübergerettet und ein Segment etabliert, in dem Leistbarkeit nicht auf Zeit, sondern auf Dauer gesichert ist.“



Anteil des sozialen Wohnbaus nach Ländern und Städten

Grafik: Housing Europe

66. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

WOHNBAU IM KLIMANOTSTAND BEHUTSAM ODER RADIKAL

Immer mehr Experten verlangen angesichts der drohenden Klimakatastrophe radikale Veränderungen in der Stadt- und Raumplanung, der Energieversorgung, der Gestaltung neuer und Sanierung alter Gebäude. Aber der Wohnbau bewegt sich meist auf gewohnten Pfaden. Welche innovativen Lösungen gibt es, damit die Wohnungswirtschaft in der Stadt und auf dem Land ihren Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel leisten kann?

Termin: Donnerstag, 27. Februar 2020, 15.00 – 20.00
Ort: Sky Conference der RBI, 1030 Wien, Am Stadtpark 9
Anmeldungen: wohnen.plus@aon.at

Programm-Details ab Mitte Jänner 2020
unter www.WohnenPlus.at

Freitag-Akademie für Führungskräfte

Die exklusive Veranstaltungsreihe der Wohnen Plus Akademie plant für 2020 folgende Themen:

- **Wohnpolitische Konzepte 2020**
Modul 82 – 6. März 2020
- **Miete und Eigentum in einem Haus**
Modul 83 – 24. April 2020
- **Change-Management in Wohnquartieren**
Modul 84 – 19. Juni 2020
- **Potenziale zur Wohnkosten-Eindämmung**
Modul 85 – 2. Oktober 2020
- **Corporate Governance Kodex**
Modul 86 – 20. November 2020
Details dazu www.wohnenplus-akademie.at

Medienpartner 2019

Wir bedanken uns bei unseren Medienpartnern, die uns 2019 tatkräftig unterstützt haben.

- ALPENLAND** Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
- AH** Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmanndorf und Hetzendorf reg.Gen.m.b.H.
- BAU!MASSIV!** Fachverband der Stein- und keramischen Industrie der WKO
- BUWOG** Group GmbH
- EBG** Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.
- EGW HEIMSTÄTTE** Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.
- FRIEDEN** Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
- GESIBA** Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
- HEIMAT ÖSTERREICH** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
- HEIMBAU** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
- KALLINGER** Bauträger GmbH
- MIGRA** Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.
- NEUE HEIMAT** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H in NÖ
- NEUE HEIMAT TIROL** Gemeinnützige WohnungsgmbH
- NEUES LEBEN** Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
- ÖSW** Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
- OSG** Oberwarther gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
- SOZIALBAU** Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
- WAG** Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. Linz
- WBV-GPA** Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
- Wien 3420 aspern** development AG
- WIEN-SÜD** Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H.
- WOHNBUND:CONSULT** Büro für Stadt.Raum. Entwicklung
- WOHNFONDS_WIEN** fonds für wohnbau und stadterneuerung
- WOHNSERVICE WIEN** Ges.m.b.H. – Alles rund ums Wohnen
- WOHNEN PLUS AKADEMIE** GmbH



Unsere Schwerpunkt-Themen 2020

Ein erster Überblick zur redaktionellen Planung fürs Fachmagazin im nächsten Jahr.

HEFT 1 Erscheinungstermin 24. März 2020

Wohnen im Hochhaus

Stadtverdichtung als Antwort auf knappes Bauland und steigende Wohnungsnachfrage, Hochhäuser als Bauform der Zukunft, Übersicht der Turm-Projekte, Nachschau in Alt Erlaa und Graz-St. Peter

HEFT 2 Erscheinungstermin 30. Juni 2020

Die Stadt im Klimawandel

Klimagerechte Stadtentwicklung mit Nachhaltigkeit, Grün in der Stadt und am Dach, Biotope-City, Urban Gardening, Bauen im Spannungsfeld zwischen Ökologie und Ökonomie, Dystopie Sondermüll aus Verbundwerkstoffen

HEFT 3 Erscheinungstermin 1. September 2020

Häuser mit Nutzungsmix

Sozialmix im Quartier, Gründerzeit reloaded, städtische Vielfalt in neuen „Quartiershäusern“ im Praxis-Check, Alt und Jung im Generationenkombi, temporär betreut oder in Wohngemeinschaft

HEFT 4 Erscheinungstermin 1. Dezember 2020

Wohnbau auf Demokratisch

Neue Wohnkonzepte in der Praxis: Partizipation in Baugruppen, Wohnhäuser mit Planungsbeteiligung, die neue Genossenschaft im KooWo, Junges Wohnen in der IBA, Co-Living, 100 Jahre Siedlerbewegung in Wien

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 22. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 4/19, Dezember 2019

Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Marietta Adenberger, Mag. Franziska Leeb, Dr. Raimund Gutmann **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg **Partner in der Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2019:** Umschlagsseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis** Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg **Blattlinie:** Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar



Mag. Michael Swoboda, Leiter Großwohnbau

**BESTE FINANZIELLE
LÖSUNGEN FÜR
IHRE PROJEKTE.
ICH BIN FÜR SIE DA.**

Ihre Finanzierungs-Hotline:
T. 05 90 910!

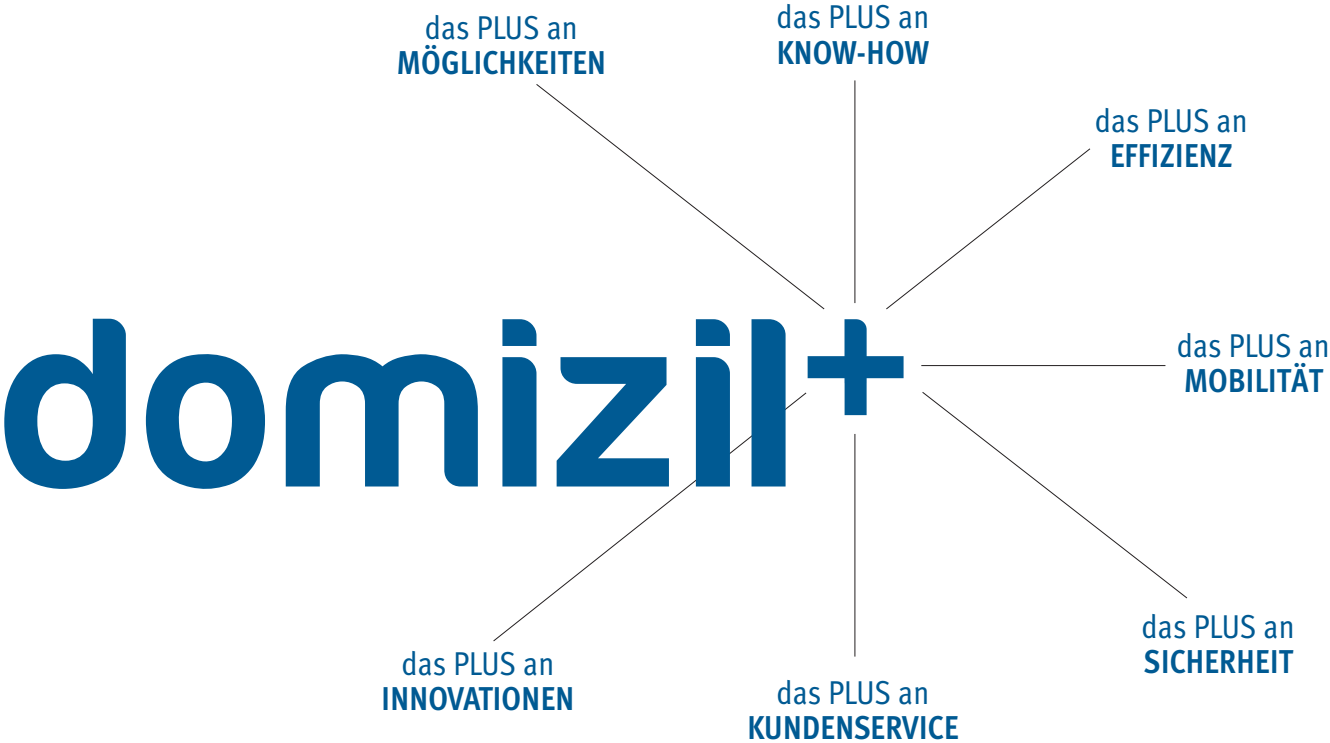


HYPO NOE

Mit Sicherheit unsere Bank.

michael.swoboda@hyponoe.at
www.hyponoe.at

Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand 10/2019. Werbung



Das PLUS für Immobilienverwaltungen.
domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.



www.domizilplus.at

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.

kelag

Energie & Wärme



Grüne Energie für Ihre Liegenschaft

 qualityaustria

SYSTEMZERTIFIZIERT

ISO 9001:2008 NR. 12266/0
ISO 14001:2004 NR. 01732/0
BS OHSAS 18001:2007 NR. 01233/0
ISO 50001:2011 NR. 00023/0
AUVA-SGM:2010 NR. 00005/0

T: 05 0280 2800

office@kew.at

www.kew.at



/KelagEnergie

Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für Wärme und Strom sorgen – angenehm und nachhaltig. In ganz Österreich.

KELAG Energie & Wärme GmbH – Zentrale
St. Magdalener Straße 81, 9524 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach