

Open Living Plus

Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen
Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten

G. Marchner, E. Pircher, A. Moser, F. Seidl

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

24/2012

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Downloadmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at>

Open Living Plus

Grundlagen und Szenarien für zeitgemäßen
Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten

Günther Marchner, Erika Pircher
conSalis Entwicklungsberatung

Anna Moser, Franz Seidl
Mayer + Seidl Architekten

Salzburg, Juni 2011

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm *Haus der Zukunft* des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Die Intention des Programms ist, die technologischen Voraussetzungen für zukünftige Gebäude zu schaffen. Zukünftige Gebäude sollen höchste Energieeffizienz aufweisen und kostengünstig zu einem Mehr an Lebensqualität beitragen. Manche werden es schaffen, in Summe mehr Energie zu erzeugen als sie verbrauchen („Haus der Zukunft Plus“).

Innovationen im Bereich der zukunftsorientierten Bauweise werden eingeleitet und ihre Markteinführung und -verbreitung forciert. Die Ergebnisse werden in Form von Pilot- oder Demonstrationsprojekten umgesetzt, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten.

Das Programm *Haus der Zukunft Plus* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert und elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung

1. Einführung	4
2. Der Bedarf an Wohnbauinnovation in Gemeinden und Kleinstädten	9
2.1 Gesellschaftlicher Wandel und neue Wohnbedürfnisse	9
2.2 Wohnen in der Gemeinde	26
2.3 Fazit: Bedarf an Wohnbauinnovation in Gemeinden und Kleinstädten	37
3. Wohnqualität – Zusammenspiel verschiedener Faktoren	38
4. Rahmenbedingungen für Wohnbauinnovationen	40
4.1 Aktive Rolle von Gemeinden	40
4.2 Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen	41
4.3 Wohnbauinnovationen unterstützen	47
4.4 Einbindung und Beteiligung in der Planung	48
5. Ergebnisse aus Interviews mit ExpertInnen und Nutzerinnen	50
5.1 Einführung und Methodik	50
5.2. Ergebnisse aus Interviews mit ExpertInnen	51
5.3 Ergebnisse eines Fokusgruppeninterviews	60
5.4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	65
6. Szenarien für zeitgemäßes Wohnen in Gemeinden und Städten	68
6.1 Eckpunkte und Kriterien	68
6.2 Szenarienkatalog	72
7. Referenzbeispiele für innovativen Wohnbau	138
8. Quellenverzeichnis	165

Vorwort

Das vorliegende Bericht zum Projekt „Open Living Plus“ greift vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der problematischen Siedlungsentwicklung vieler Gemeinden und Regionen (Stichwort: Zersiedelung) ein höchst aktuelles und zugleich zukunftsweisendes Thema auf: die Auseinandersetzung mit verdichtetem Wohnbau von hoher sozialer Funktionalität und dessen „Attraktivierung“ zur Förderung einer breiteren Umsetzung in Gemeinden und Kleinstädten.

Die Realisierung dieses Projekts erfolgte durch ein interdisziplinäres Team, welches sich aus erfahrenen ArchitektInnen und SozialwissenschaftlerInnen zusammensetzt.

Die Beschäftigung mit dem Thema war für alle Beteiligten ein überaus spannender, interdisziplinärer Austausch-, Transfer- und Entwicklungsprozess. Ein Ergebnis dieses kreativen Prozesses findet sich vor allem in den Szenarien zum innovativen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten (Kapitel 6) wieder. In der Erarbeitung des Projekts unterstützten uns zahlreiche KollegInnen und AkteurInnen, die in diesem Arbeitsfeld tätig sind. An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei allen InterviewpartnerInnen bedanken, die uns in ExpertInnengesprächen und NutzerInnengesprächen an ihrem Wissen zum Thema bzw. ihren Vorstellungen zu Wohnqualität partizipieren ließen. Darüber hinaus bedanken wir uns bei DIⁱⁿ Karin Wallmüller (Mitglied der ARGE Wohnbau: Alternative:Baugruppen/Graz), welche uns zum vorliegenden Bericht wertvolles und fachbezogenes Feedback gab.

Wir hoffen, dass es uns mit dem Projekt gelingt, einerseits den AkteurInnen im Feld, - BürgermeisterInnen, PlanerInnen, Wohnbauträger - und andererseits den NutzerInnen wichtige Anregungen zu bieten, um innovativen Wohnbau zu fördern.

Salzburg, Juni 2011

Günther Marchner

Anna Moser

Erika Pircher

Franz Seidl

Zusammenfassung

Zentrales Anliegen des Projekts „Open Living Plus“, bearbeitet von einem interdisziplinären Projektteam aus ArchitektInnen und SozialwissenschaftlerInnen, war die Entwicklung von Grundlagen und Szenarien für innovativen Wohnbau von hoher sozialer Funktionalität in Gemeinden und Kleinstädten. Dies meint die Untersuchung von vielfältigen Wohnraum- und Haushaltsbedürfnissen, im Hinblick auf die Gestaltung von verdichtetem Wohnbau und auf damit verbundene Dimensionen und Qualitätskriterien, vor allem auch bezogen auf gemeinschaftliche und „öffentliche“ Funktionen und Aufgaben von Wohnprojekten.

Innovative Formen des verdichteten Wohnbaus ermöglichen eine Optimierung der Flächennutzung und, damit verbunden, ein einfacheres Erreichen von zeitgemäßen Energiestandards. Wohnbauinnovationen können einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und nachhaltigen Entwicklung von Gemeinden leisten: zur Belebung von Ortskernen, zur Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität und zur Reduktion von Energie-, Infrastruktur- und Flächenverbrauch.

Der gesellschaftliche Wandel sowie die Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung weisen auf einen Innovationsbedarf im Wohnbau für Gemeinden und Kleinstädte hin. Es geht dabei um Wohnbauinnovationen, die für gegebene Strukturen und Rahmenbedingungen von Gemeinden sowohl ökonomisch und ökologisch als auch im Hinblick auf ihre soziale Attraktivität und Lebensqualität einen Beitrag leisten können. Dabei gewinnen die Berücksichtigung neuer Wohnbedürfnisse und die Schaffung eines Mehrwerts über die privaten Wohneinheiten hinaus (Gemeinschaftsnutzungen, Angebote im Umfeld) an Bedeutung.

Unter dem Vorzeichen von sozialer Innovation wurden bisher vor allem Bau- und Wohngruppen in urbanen Räumen wahrgenommen. In diesen Initiativen kommen Wünsche nach individueller Gestaltung von Wohnräumen, mehr Mitbestimmung, Selbstorganisation und Gemeinschaftsnutzungen zum Ausdruck. Aber eine Fokussierung auf Wohnbaualternativen nur mit Fokus von Bau- und Wohngruppen in urbanen Räumen greift zu kurz. Es geht insgesamt um eine Erweiterung des Wohnbauspektrums durch offene und vielfältige Angebote von verdichtetem Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten – als Alternative zu den Bauformen „Einfamilienhaus“, „Reihenhaus“ oder „herkömmlicher Geschoßwohnbau“.

Auf der Grundlage von Erkenntnissen über neue Wohnraum- und Haushaltsbedürfnisse, über Anforderungen für Wohnen in Gemeinden und Kleinstädten und der Erfahrungen von Modellbeispielen wurden im Projekt „Open Living Plus“ Szenarien für zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten entwickelt. Die Szenarien unterscheiden Projekte nach Initiative und Trägerschaft. Und sie berücksichtigen eine Vielfalt an Zielgruppen und entsprechenden Wohnraumbedürfnissen sowie unterschiedliche Typen und Rahmenbedingungen von Gemeinden und Kleinstädten.

1. Einführung

Das zentrale Anliegen des „Haus der Zukunft“-Projekts „Open Living Plus“ besteht in der Auseinandersetzung mit verdichtetem Wohnbau von hoher sozialer Funktionalität und dessen Verankerung in Gemeinden und Kleinstädten, dies auf dem Hintergrund demografisch-gesellschaftlicher Veränderungen. Die Realisierung dieses Projekts erfolgt durch ein interdisziplinäres Team, welches sich aus erfahrenen ArchitektInnen und SozialwissenschaftlerInnen zusammensetzt.

1.1 Ausgangslage, Forschungsfragen und Projektziele

Ausgangspunkt für das Projekt bilden folgende Überlegungen: Der klassischen Kleinfamilie als Idealbild von Haushaltsformen und darauf bezogenem Wohnbau sowie dem freistehenden Einfamilienhaus mit Garten als idealem Wohnwunsch steht heute eine veränderte gesellschaftliche Realität gegenüber. Diese wird im Zuge soziokultureller Entwicklungen besonders von veränderten Lebensentwürfen und Lebensstilen von Frauen und Männern sowie der Alterung der Gesellschaft durch die demografische Entwicklung geprägt. Aufgrund neuer lebensphasen-, berufs-, geschlechts- wie altersspezifischer Anforderungen resultieren unterschiedliche Ansprüche an Wohnraum in Bezug auf Größe, Gliederung, Funktionen und dessen Wandelbarkeit. Diesen veränderten gesellschaftlichen Realitäten im Hinblick auf wohnräumliche Angebote gilt es besser zu entsprechen, als es derzeit im Wohnbau der Fall ist. Sie ziehen in der Folge den Bedarf nach Gestaltung neuer Haushaltsformen sowie veränderter Wohnraumangebote nach sich. Ländliche Gemeinden und Kleinstädte bilden unseres Erachtens jene „Zone“, wo sowohl das Interesse an nachhaltigem und verdichtetem Wohnbau als auch neue Wohnbedürfnisse bestehen. Einerseits haben Gemeinden einen Bedarf an nachhaltigen verdichteten Wohnbauformen als Alternative zu freistehenden Einfamilienhäusern sowie zum städtischen Geschosswohnbau, andererseits werden differenzierte Wohnraumbedürfnisse in ländlichen Regionen noch zu wenig abgedeckt.

Vor diesem Hintergrund geht es um bauliche Innovationen, welche für die gegebenen Strukturen und Rahmenbedingungen von Gemeinden sowohl ökonomisch und ökologisch als auch im Hinblick auf ihre soziale Attraktivität und Lebensqualität einen wichtigen Beitrag leisten können. Im Mittelpunkt des vorliegenden Projekts steht daher die Entwicklung von Szenarien für einen zeitgemäßen und attraktiven verdichteten Wohnbau mit wandelbaren und offenen Baustrukturen.

Zentrale Forschungsfragen

Dem Projekt liegen folgende Forschungsfragen zugrunde:

- Welche gesellschaftlichen, sozialen und demografischen Veränderungen beeinflussen Wohnbedürfnisse? Welche neuen Wohnbedürfnisse fordern den Wohnbau heraus?

- Welche Wohnbedürfnisse und Anforderungen für Wohnbau gibt es außerhalb von größeren Städten in Gemeinden und Kleinstädten?
- Was bedeutet hohe „soziale Funktionalität“, d.h. die Berücksichtigung von vielfältigen Wohnraum- und Haushaltsbedürfnissen, im Hinblick auf die Gestaltung von verdichtetem Wohnen, auf damit verbundene Dimensionen und Qualitätskriterien, vor allem auch im Hinblick auf gemeinschaftliche und „öffentliche“ Funktionen und Aufgaben von Wohnprojekten?
- Welche unterstützenden Rahmenbedingungen braucht Wohnbauinnovation in Gemeinden und Kleinstädten, vor allem im Hinblick auf verdichtetes Wohnen?
- Welche Anforderungen und Standards bestehen für verdichtete Wohnbauprojekte im Hinblick auf Baustrukturen und Nutzungsvarianten?

Projektziele

Als Ziele für das Projekt sind folgende formuliert:

- die Erarbeitung sozialwissenschaftlicher Grundlagen für die Planung von verdichtetem Wohnbau im Hinblick auf neue Wohnraum- und Haushaltsbedürfnisse;
- die Entwicklung von Baustrukturen und Nutzungsvarianten für Häuser bzw. Siedlungen, die neuen Wohnbedürfnissen und Anforderungen an soziale Integration in ländlichen Gemeinden und Kleinstädten entsprechen;
- die Erarbeitung von Argumentationslinien für den Nutzen und die Attraktivität von verdichtetem Wohnbau im Vergleich zu anderen Bauformen sowie
- der Wissenstransfer der Erkenntnisse und Ergebnisse hin zu EntscheidungsträgerInnen in Gemeinden und Regionen.

1.2 Begriffsklärung

Das Projekt bezieht sich auf „verdichteten Wohnbau“ als zentrale Kategorie. Da es dafür mehrere, aber keine fixen Definitionen gibt, schlagen wir im Kontext dieses Projekts folgendes Verständnis von verdichtetem Wohnen vor: Dabei geht es um Wohnbauprojekte in Gemeinden und Kleinstädten, die in innovativer Weise eine Alternative zum herkömmlichen Einfamilienhaus oder Reihenhaus einerseits und zum städtischen Geschosswohnbau andererseits darstellen. Dabei kann es sich um Wohnprojekte handeln, die auch unter dem in Österreich verbreiteten Begriff des „verdichteten Flachbaus“ zusammengefasst werden.

Beispielhaft möchten wir auf eine aus Deutschland stammende Definition von verdichtetem Wohnbau verweisen: *„Als Angabe für die Dichte eines Gebäudes bzw. eines Quartiers dient die Geschossflächenzahl (GFZ), die sich laut BauNVO § 20 Absatz 3 aus dem Verhältnis der*

*Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche ergibt.“*¹ Nach Bott und v. Haas ist verdichteter Wohnbau der Durchschnittswert auf der Quartiersebene ab einer Geschossflächenzahl von rund 0,8. Sobald die Summe der Geschossflächen einen Anteil von mehr als 80% der Grundstücksfläche einnimmt, spricht man von verdichtetem Wohnen. Dies bezieht sich auf den Durchschnittswert innerhalb eines Quartiers (Bott und v.Haas 1996, 46).

Verdichteter Wohnbau gilt als Möglichkeit, dem Flächenverbrauch zu begegnen. So hat sich beispielsweise der Flächenverbrauch in Deutschland seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs um das Doppelte beschleunigt. Im Jahre 2000 wurden täglich 129 ha Land verbraucht, was jährlich einer Fläche von etwa 70.000 Fußballfeldern entspricht. Den Schwerpunkt der Expansion bilden zunehmend die kernstadtferneren Gebiete. In den Innenstädten wird der sparsame Umgang mit Bodenflächen allein schon wegen der hohen Bodenpreise vorgegeben, was aber auf den suburbanen und ländlichen Raum nicht mehr zutrifft (Langer und Lohrberg 2003, 9, zit. in: Mästle 2006, 10) Der hohe Flächenverbrauch führt zu einer zunehmenden Versiegelung der Bodenflächen. In Deutschland ist etwa ein Drittel der besiedelten Fläche versiegelt, was die natürlichen Funktionen der Bodenflächen und deren damit verbundenen Nutzen für den Menschen beeinträchtigt (Mästle 2006, 11).

Die Revitalisierung von Brachflächen, die städtische Nachverdichtung und eine flächensparende Bauweise und Erschließung gelten daher als wichtige Möglichkeiten, den Flächenverbrauch einzuschränken und somit die natürlichen Funktionen des Bodens aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grunde bietet es sich an, den Bau von Einfamilienhäusern zu reduzieren und die Formen verdichteten Wohnens attraktiver zu gestalten.

1.3 Umsetzung des Projekts und Darstellung der Ergebnisse im Bericht

Das Projekt „Open Living Plus“ besteht aus insgesamt drei Teilen, welche der Interdisziplinarität in der Bearbeitung des Anliegens Rechnung tragen. Im Folgenden werden die Ziele der jeweiligen Teile, die dabei angewandten Forschungs- und Entwicklungsmethoden sowie die im vorliegenden Bericht entsprechenden Ergebnisse beschrieben.

Aufgabe des ersten Projektteils² waren die Erarbeitung sozialwissenschaftlicher Grundlagen (sozioökonomische, soziokulturelle, demografische u.a. Rahmenbedingungen) für verdichteten Wohnbau von hoher sozialer Funktionalität sowie der Transfer und die Diskussion der Ergebnisse mit dem Architekturteam. Die dabei angewandten Methoden bestanden in:

- der Recherche von Sekundärliteratur, statistischen Daten und Modellbeispielen sowie der Eigenerhebung von Modellbeispielen;
- 13 qualitativen, teilstandardisierten Interviews mit ExpertInnen (BauträgerInnen, ArchitektInnen, WissenschaftlerInnen, GemeindevertreterInnen) und VertreterInnen von

¹ Siehe BMVBW 14.12.2005 zit. In Mästle 2006, 8

² entspricht dem Arbeitspaket 1: Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung und Wissenstransfer des HdZ-Projektantrags

NutzerInnengruppen sowie

- in Ergebnis- und Reflexionsworkshops mit den ArchitektInnen des Projektteams.

Im Zuge der Literaturrecherche wurde deutlich, dass im Hinblick auf die Erforschung von gesellschaftlichem Wandel, neuen Wohnbedürfnissen und Wohnbauinnovationen in den letzten Jahren bereits wichtige Wissensgrundlagen geschaffen wurden. Dies betrifft im Besonderen die Bereiche „SeniorInnen- und altersgerechtes Wohnen“, „frauengerechtes Wohnen“ sowie „Bau- und Wohngruppen“. Die dabei getroffenen Erkenntnisse wurden im Bericht berücksichtigt. Angesichts der zum Teil bereits differenziert vorliegenden Ergebnisse stellte sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit der im Projektvorhaben vorgesehen hohen Anzahl an ExpertInneninterviews. Daher reduzierten wir die Anzahl an Interviews und legten dafür den arbeitsmäßigen Schwerpunkt auf die gemeinsame Entwicklungsarbeit im interdisziplinären Projektteam mit einer dementsprechenden Erhöhung der Anzahl an Workshops.

Die Ergebnisse des ersten Teils sind in folgenden Kapiteln dargestellt: In Kapitel 2 werden die treibenden Faktoren für gesellschaftlichen Wandel, neue Wohnbedürfnisse, Rahmenbedingungen und Anforderungen für Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten sowie daraus resultierende Schlussfolgerungen für den Bedarf an Wohnbauinnovation beschrieben. Kapitel 5 enthält eine Darstellung der Ergebnisse aus den qualitativen Interviews mit ExpertInnen und NutzerInnen. Referenzbeispiele für verdichtete Wohnbauprojekte werden im Kapitel 7 vorgestellt.

Aufgabe des zweiten Teils³ war die Entwicklung von Baustrukturen und Nutzungsvarianten und eines Typenkataloges für verdichteten Wohnbau – auf Basis der Erkenntnisse der sozialwissenschaftlichen Grundlagenarbeit und der gemeinsamen Diskussion und Entwicklung.

In diesem Arbeitspaket geht es um folgende Aspekte:

- die Entwicklung abgeleiteter handhabbarer Kriterien für die Planung und Gestaltung von verdichteten Wohnbauprojekten von hoher sozialer Funktionalität;
- den theoretischen Entwurf und die Findung von Grundrisslösungen und Nutzungsvarianten auf Grundlage der sozialwissenschaftlichen Erkenntnisse im Rahmen einer verdichteten Bauweise,
- die Entwicklung optimierter Haus- und Siedlungstypen für verschiedene Standorte, Bebauungsdichten und Gebäudegrößen,
- das Erstellen von geeigneten und kommunizierbaren „Typenentwürfen“ bezüglich der Inhalte der soziologischen Ergebnisse,
- die Erarbeitung von Gestaltungsansätzen und Gestaltungsqualitäten der inneren und äu-

³ Dies entspricht den Arbeitspaketen 2 und 3: Entwicklung von Grundriss- und Nutzungsvarianten – Typenkatalog mit Argumentationslinien des HdZ-Projektantrags.

ßeren Erscheinung in Hinblick auf eine möglichst hohe Akzeptanz und regionale Integration sowie

- das Erstellen eines anschaulichen und allgemein verständlichen Katalogs an hypothetischen Haus- und Siedlungstypen.

In methodischer Hinsicht erfolgte die Umsetzung des Arbeitspaketes auf der Grundlage von Workshops des gesamten Projektteams und darauf resultierenden Entwicklungs- und Ausarbeitungsschritten Workshops zur Diskussion, Entwicklung und Definition von Kriterien und Grundlagen für verdichteten Wohnbau von hoher sozialer Funktionalität sowie anschließende Workshops zur Entwicklung und Ausarbeitung von plausiblen Szenarien für verdichtetes Wohnen in Gemeinden und Kleinstädten.

Die Ergebnisse dieses Projektteils finden sich im Bericht in folgenden Kapiteln: Kapitel 3 beschäftigt sich mit Dimensionen und Kriterien von Wohnqualität, Kapitel 4 mit förderlichen Rahmenbedingungen für Wohnbauinnovation; Kapitel 6 beinhaltet einen Katalog an Szenarien für verdichtetes Wohnen in Gemeinden und Kleinstädten, Kapitel 7 präsentiert überblicksartige Referenzbeispiele zu konkreten Wohnprojekten.

Der dritte Teil, in dem das Arbeitspaket Wissenstransfer bearbeitet wird, ist der Planung und Ausarbeitung von Produkten und eines Veranstaltungs- und Marketingkonzepts gewidmet. Das Ziel besteht in der Vermittlung der Ergebnisse an relevante Zielgruppen sowie der Sensibilisierung für das Projektanliegen. Zu den zentralen Zielgruppen dieses Arbeitspakets zählen folgende:

- politische EntscheidungsträgerInnen in Gemeinden, ländlichen Regionen und auf Länderebene (Wohnbauförderung),
- ArchitektInnen und PlanerInnen,
- gemeinnützige und private Wohnbauträger,
- ExpertInnen im Bereich der Wohnbauforschung sowie in wissenschaftlichen Einrichtungen Tätige sowie
- VertreterInnen von Bau- und Wohngruppen.

Im Rahmen des Projekts wurden folgende Produkte als Grundlage für Information, Präsentationen, Veranstaltungen und weiterführende Marketingaktivitäten ausgearbeitet:

- die Website www.openliving.at,
- eine Power-Point-Präsentation, welche Interessierten digital zur Verfügung gestellt und für Präsentationen genutzt wird,
- eine Kurzfassung des Berichts als Broschüre sowie
- ein Präsentationsfolder.

Mit Abschluss des Projekts ist im Herbst 2011 eine Wissenstransfer-Veranstaltung in Kooperation mit dem österreichischen Gemeindebund geplant.

2. Der Bedarf an Wohnbauinnovation in Gemeinden und Kleinstädten

Das folgende Kapitel beruht auf der Auswertung und Analyse schriftlicher Quellen sowie von Interviews mit ExpertInnen und VertreterInnen von NutzerInnengruppen. Es bezieht sich einerseits auf gesellschaftliche Veränderungen und deren Auswirkungen auf neue Wohnbedürfnisse, andererseits auf veränderte Rahmenbedingungen von Gemeinden und deren Anforderungen im Hinblick auf Wohnbau.

2.1 Gesellschaftlicher Wandel und neue Wohnbedürfnisse

Wohnraumbedarf sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unterliegen einer Reihe von Faktoren, welchen wir in der Folge detailliert nachgehen.

Demografischer Wandel⁴

Der demografische Wandel hat Auswirkungen auf den Wohnbedarf und verändert die Wohnbedürfnisse, die sich folgendermaßen beschreiben lassen: Die europäischen Gesellschaften werden älter, „diverser“ und mobiler. In manchen ländlichen Regionen schrumpft die Bevölkerung, während sie in Stadtregionen wächst. Allen gemeinsam ist eine Verschiebung der Bevölkerungsanteile von jüngeren Menschen (0- bis 50-Jährige) auf ältere Menschen (über 50-Jährige). Die Bevölkerung in der Europäischen Union wird aufgrund gesteigener Lebenserwartung und internationaler Zuwanderung bis 2030 stabil bleiben. Für Gesamteuropa findet dagegen ein leichter Rückgang statt. Nach 2030 wird Europa – mit Abstand – der Kontinent mit der durchschnittlich ältesten Bevölkerung sein. Mit dem demografischen Wandel geht der Prozess der Abwanderung von jungen Erwachsenen aus Peripherien in die urbanen Zentren Europas einher. Dies führt zu einer stärkeren Überalterung in manchen ländlichen Regionen.

Bis 2030 wird die österreichische Bevölkerung insgesamt um etwa 8% auf neun Millionen Menschen wachsen, vor allem aufgrund von Zuwanderung. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung. Auch in Österreich wird die Bevölkerungsentwicklung durch den Gegensatz von wachsenden städtischen Ballungsgebieten und schrumpfenden ländlichen Regionen geprägt. Dieser entsteht vor allem durch Außen- und Binnenwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in die Ballungsgebiete.

⁴ Für die Begriffsklärung demografischer Wandel beziehen wir uns auf das Projekt „Demochange - Demografischer Wandel im Alpenraum“ (www.demochange.at, www.demochange.org). Danach ist „demografischer Wandel (ist) ein Oberbegriff für die absehbare Veränderung der Bevölkerungsstruktur aufgrund von Geburten, Sterbefällen, verlängerter Lebenserwartung, Zu- und Abwanderung. Eingebettet ist dieser Prozess in eine Fülle weiterer Veränderungsprozesse durch die fortschreitende Gleichstellung von Frauen, die Ausdifferenzierung der Lebensformen, die Veränderung der Arbeitswelten oder neue Informations- und Kommunikationstechnologien“ (Mobile Ausstellung Demochange 2011, Tafel Nr. 2).

Der demografische Wandel weist deutlich räumliche Dimensionen auf. In peripheren ländlichen Regionen schrumpft – ohne Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale – die Bevölkerung. Junge Erwachsene wandern in urbane Zentren ab. In Österreich werden die Ballungsräume Bevölkerungsgewinne verzeichnen, wogegen ländliche Regionen vor allem an ihren Peripherien und mit strukturellen Problemen – z.B. in der Obersteiermark, in Oberkärnten, auch in südlichen Landesteilen von Salzburg, in Teilen Niederösterreichs – an Bevölkerung weiterhin verlieren werden.

Beispielhaft hält Raos⁵ in einer Analyse den demografischen Wandel für das Bundesland Salzburg zusammenfassend fest: Die Bevölkerung wächst kaum noch. Die Menschen werden älter (weniger Geburten, längere Lebensdauer). Es gibt weniger Geburten, weil die Zahl der Frauen im entsprechenden Alter zurückgeht und die Geburtenzahl pro Frau konstant bleibt. Die Menschen leben länger, weil die Lebenserwartung steigt. Es wird mehr alte Menschen geben, eine große Zahl älterer, vor allem sehr alter Menschen sowie einen wachsenden Anteil älterer Menschen. Und es gibt vor allem weniger junge Menschen, weniger Erwerbstätige und darunter weniger familiäre Betreuungskräfte. Trotz sinkender Kinderzahl werden mehr Kinderbetreuungsplätze benötigt. Es gibt langfristig weniger Erwerbstätige und mehr ältere Erwerbstätige. Überalterung bedeutet eine Intensivierung berufsbegleitender Aus- und Weiterbildung, mehr präventive Maßnahmen im Gesundheitsbereich, weniger Mobilität, mehr Arztbesuche und Pflegebedarf. Zudem haben ältere Menschen ein anderes Konsum- und Freizeitverhalten als junge Menschen.

Daraus sind Folgewirkungen für die zukünftige Wohnraum-, Wohnumfeld- und Infrastrukturplanung ableitbar:

- Es gibt mehr (ältere) Menschen, die ihre Zeit zu Hause bzw. in der Wohnung verbringen und die an Jahren länger, als dies bisher der Fall war, in der Wohnung verbleiben. Dies beeinflusst Ansprüche auf Gestaltung und Qualität des Wohnens und des Wohnumfeldes.
- Der Bedarf an gesundheitsorientierten Angeboten speziell für SeniorInnen (Betreuung und Pflege) und an außerfamiliären Betreuungsangeboten wird steigen (Kinderbetreuung).
- Die Bedeutung von „Nahraumqualitäten“ steigt (infrastrukturelle Versorgung, Sozialkontakte, Freizeitmöglichkeiten).
- Es gibt weniger junge Menschen und erwerbstätige Personen, die die Wohnung nur mehr zum Schlafen benutzen. Die Qualität von Wohnraum nimmt an Bedeutung zu.
- Der Bedarf an Präventions- und Betreuungsangeboten steigt.

Die Veränderung und Erweiterung von Lebensphasen

⁵ Josef Raos ist ein Vertreter der Landesstatistik Salzburg. Die oben zitierten Aussagen stammen aus einem Vortrag zum Thema „Der demographische Wandel: Trends, Ursachen, Konsequenzen“, gehalten im Rahmen einer Tagung des Projekts „Demochange – Anpassungsstrategien für die Raumplanung und Raumentwicklung im Alpenraum“ am 22. April 2010 in Werfen.

Das traditionelle Standardmodell der drei Lebensphasen - Kindheit und Jugend, Erwerbs- und Familienphase, Ruhestand bzw. Pension - ist schon seit längerem brüchig geworden. Dies ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen: Die Lebensentwürfe von Frauen und Männern entsprechen immer weniger der jeweiligen Norm-Biographie, bei Männern findet eine Entlinearisierung statt, bei Frauen aufgrund erhöhter Erwerbstätigkeit eine tendenzielle Angleichung an bisher eher Männern vorbehaltenen Biografien. Insgesamt geht aber bei Frauen und Männern gleichermaßen die Tendenz in Richtung Patchwork-Lebensläufe. Dadurch verändern sich auch Partnerschaftskulturen. Diese Entwicklung mündet letztlich in eine Erweiterung von Lebensphasen, wie sie zum Beispiel von der Zukunftsforschung beschrieben wird: Die Phase der „Postadoleszenz“ schiebt sich zwischen Jugend und Erwachsenenleben als Phase des Experimentierens und der Orientierung. In der Mitte des Lebens führen Konflikte zwischen Arbeits- und Familienwelt im positiven Fall zu neuen Modellen und Lösungen. Aufgrund unseres zunehmenden Alters haben wir auch Zeit, um andere Perspektiven kennenzulernen und neue Chancen zu nutzen (Horx 2009, vgl. auch Lüftenegger 2010).

Lebensphasen erfahren somit nicht nur eine Verschiebung, sondern auch eine Differenzierung. Auch für das Alter sind unterschiedliche Lebensphasen zu unterscheiden (Popp 2007). Entscheidend ist, dass diese verschiedenen Lebensphasen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnen verbunden sind. Zum Beispiel brauchen junge alleinstehende Menschen und Paare eher „Startwohnungen“ als „Familienwohnungen“, ältere Menschen jedoch Wohnungen, die ihren geänderten Bedürfnissen gerecht werden.⁶

⁶ Die Berücksichtigung von Lebensphasen findet ihren Ausdruck auch in modularen Formen des Wohnbaus, Karin Wallmüller von der steirischen ARGE W:A:B hinweist: Einheiten für 1 bis 2 Personen (Kleinwohnungen) werden kombiniert mit benachbarten Kleinwohnungen daneben, darüber oder darunter. Modulares Bauen hat den Vorteil, dass Wohneinheiten wachsen und schrumpfen können. Dabei ist der soziale Aspekt nicht zu unterschätzen: Im Laufe des Lebens steigen Sozialisation und Identifikation mit dem langjährigen Wohnumfeld. Wegziehen im Alter fällt daher schwer. Wohnbau, der das Schrumpfen der Wohnungen bei reduziertem Raumbedarf berücksichtigt, kann dieses Problem lösen. Ein Angebot für mehr Flexibilität stellen auch temporär nutzbare Kleinwohnungen dar – für herangewachsene Kinder, andere Familienmitglieder oder für Gäste (Beispiel dafür auf: <http://www.kalkbreite.net>)

Überblick 1: Lebensphasen und Wohnbedürfnisse

Lebensphasen	Ansprüche auf Wohnen (beispielhaft)
Kindheit und Jugend	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen im Familienverband
Jugendliche Erwachsene	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum für junge Familie • Startwohnung, Wohnraum für Singles, Patchwork, Alleinerziehende
Ältere Erwachsene	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum für Familien, Paare, Patchwork, Single, Alleinerziehende
SeniorInnen „50 plus“	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum nach dem Auszug von Kindern • Wohnraum für Paare, Singles (Frauen, Männer)
SeniorInnen „65 plus“	<ul style="list-style-type: none"> • Selbständiges, aber auch betreubares Wohnen
SeniorInnen „80 plus“	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichst autonomes, betreubares oder betreutes Wohnen

Quelle: Eigenzusammenstellung

Vervielfältigung von Familien- und Haushaltsformen

Familien- und Haushaltsformen befinden sich in einem Prozess der Veränderung und Vervielfältigung. Anhand der Veränderung der Haushaltsstrukturen ist diese Veränderung deutlich nachvollziehbar. Das Modell der Kleinfamilie als am meisten verbreitetes Wohnmodell scheint heute überholt.

Dem österreichischen Idealbild der Haushaltsform der klassischen Kleinfamilie, dem auch die Wohnbauförderung nach wie vor weitgehend folgt, steht die Realität einer Vielfalt an Familien- und Haushaltsformen und des Wachstums an Ein-Personen-Haushalten gegenüber. Während die Anzahl an Ein-Personen-Haushalten 1984 bei 743.000 lag betrug sie 2010 bereits 1.305.000., dies entspricht nicht ganz einer Verdoppelung.⁷ 15,8 % der Bevölkerung⁸ lebt mittlerweile alleine. 25,0 % der Bevölkerung lebt zu zweit, 21% zu dritt im Haushalt. Die relativ wenigen Haushalte (78.000) mit sechs und mehr Mitgliedern vereinen mit 497.000 Personen 6% der Bevölkerung. Zugenommen hat auch die Scheidungsrate, so ist diese von 1991 auf 2010 von 33,53% auf 43% angestiegen⁹ Gerade dieser Umstand führt bei der derzeitigen Eigentumsförderung zu höchst schwierigen Trennungssituationen. Demgegenüber scheint für viele Paare die Form der Lebensgemeinschaft immer attraktiver zu werden. So haben die Lebensgemeinschaften mit Kindern zwischen 1984 von 30.000 auf 147.000 im Jahre 2010¹⁰ zugenommen. Eine Ausformung dieser Entwicklung spiegelt sich auch in der Zunahme von „Patchworkfamilien“¹¹ wieder, in denen beide PartnerInnen ihre sich oft in unterschiedlichen Altersstufen befindlichen Kinder in die Beziehung einbringen. 2010 gab es in Österreich 85.700 Familien mit Stiefeltern-/Stiefkindbeziehungen. Bezogen auf die insgesamt 892.000 Paare mit im Haushalt lebenden erhaltenen Kindern unter 27 Jahren sind es 9,6% der Familien.¹²

Ein deutliches Bild dieser Veränderung zeigt der Vergleich der Familienentwicklung zwischen 1900 und 2010 in den nachfolgenden beiden Grafiken.

⁷ Statistik Austria, bis Mikrozensus 2003, ab 2004 Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung, erstellt am 30.3.2011, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, vom 16.6.2011

⁸ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, vom 28.5.2011

⁹ Statistik Austria, Statistik der Ehescheidungen, erstellt am 16.6.2011, ebda.

¹⁰ Statistik Austria, bis Mikrozensus 2003, ab 2004 Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung, erstellt am 30.3.2011, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, vom 18. 6. 2011

¹¹ Bei „Patchworkfamilien“ handelt es sich um Familienverbände, in die Elternteile ihre Kinder aus früheren Ehen oder Lebensgemeinschaften in eine neue Beziehung einbringen.

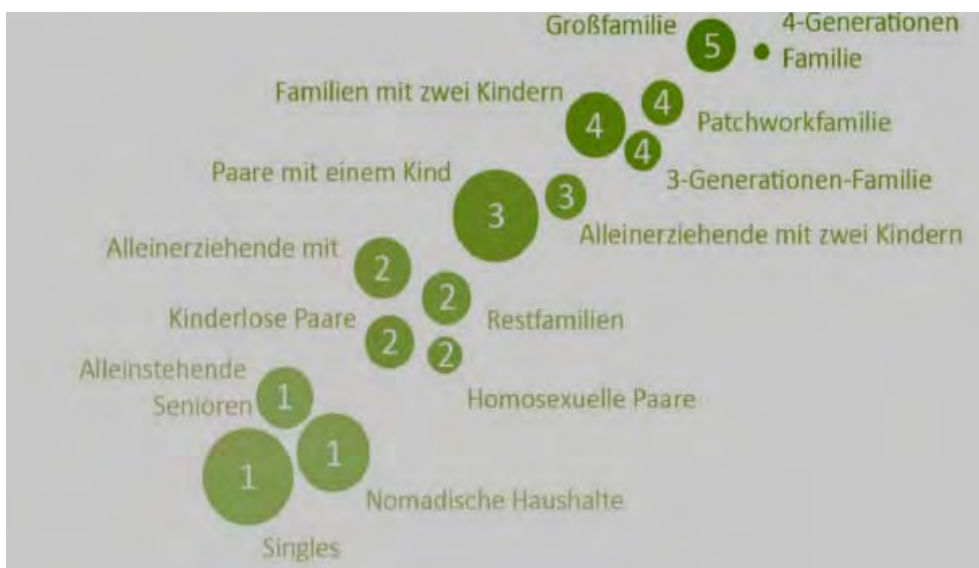
¹² Statistik Austria, Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2010, erstellt am 30.3.2011, ebda.

Grafik 1: Familienentwicklung um 1900¹³



Quelle: Horx 2009, zit. in: Lüftenegger 2010, 41

Grafik 2: Familienentwicklung 2010



Quelle: Horx 2009, zit. in: Lüftenegger 2010, 42

¹³ Die Größe der Kreise zeigt den verhältnismäßigen Anteil, die weißen Ziffern benennen die Anzahl von Personen im Haushalt.

Individualisierung

Individualisierung bedeutet unter anderem das wachsende Bedürfnis nach autonomer Lebensgestaltung. Im vorliegenden Kontext findet sie einen besonderen Ausdruck im Anstieg an Ein-Personen-Haushalten. Als Gegengewicht zu sozialer Isolation und Anonymität entsteht aber gleichzeitig auch der Wunsch nach Kontakten, Nachbarschaft, sozialer Einbindung und Gemeinschaft.

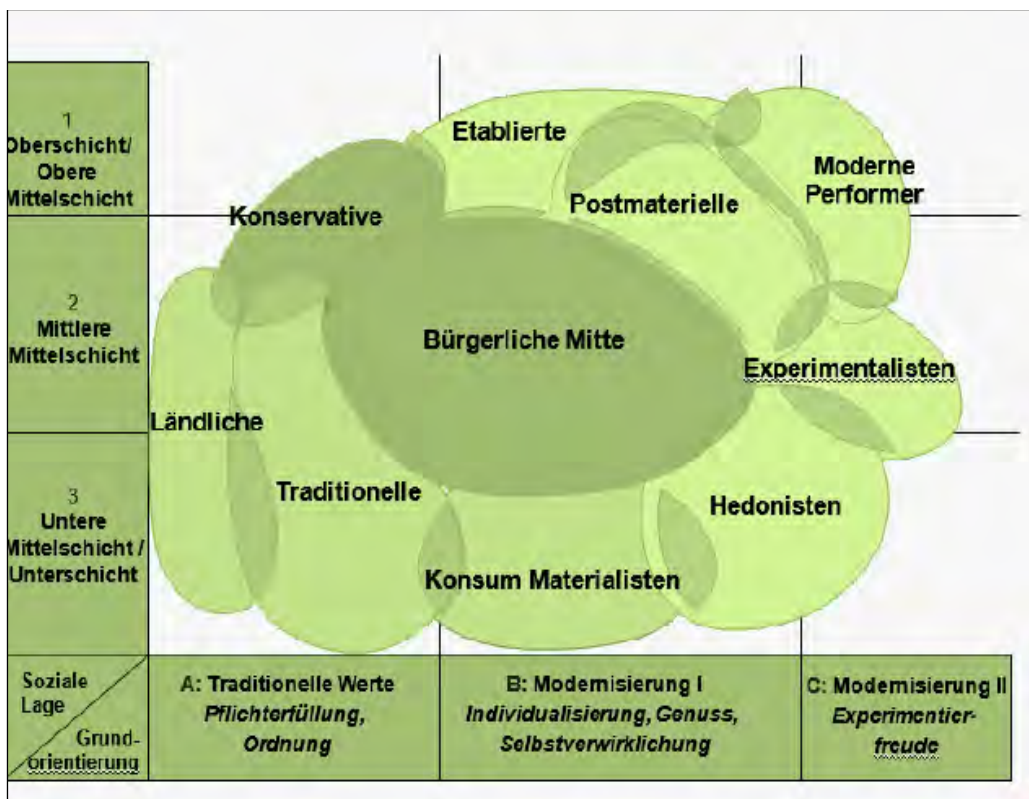
Zunehmend mehr Menschen entwickeln Lebensformen jenseits von gesellschaftlich vorgegebenen Normen und gestalten ihr Leben unabhängig davon. Traditionelle Bindungen und Vorgaben verlieren tendenziell an Bedeutung, der Wunsch nach mehr individuellen Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten nimmt zu. Aber Menschen „können“ nicht nur, sondern sie „müssen“ ihr Leben zunehmend selbst gestalten. Dies führt zu einer Vielfalt an Lebensformen, Lebens- und Konsumstilen und letztlich auch an Wohnformen. Die Auflösung traditioneller sozial-familiärer Bindungen und sozialer Milieus hat mit zunehmender wirtschaftlicher Absicherung und einem höheren Bildungsniveau als Basis für individuelle Entwicklung ebenso zu tun wie mit veränderten Partnerschaftskulturen und Geschlechterbeziehungen.

Unterschiedliche soziokulturelle Milieus

Lebensstile und Einstellungen von Menschen beeinflussen auch ihre Wohnvorstellungen. So sind unterschiedliche Milieus mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen verknüpft. Dies ist auch der Grund, weshalb alternative Wohnbauinitiativen oder Baugemeinschaften vorrangig im urbanen Raum, aber kaum in ländlichen Gemeinden entstehen.

Die Analyse von Orientierungs- und Verhaltensmustern in der Bevölkerung führte zur „Entdeckung“ unterschiedlicher Milieus und Trendgruppen. Es können Gruppen in ihrer Verbindung aus sozialstrukturellem Hintergrund, beruflichem Zusammenhang, Einkommens- und Bildungsstand, Lebensauffassungen und Lebensweisen identifiziert werden; wie zum Beispiel „Konservative“, „Bürgerliche Mitte“, „Konsummaterialisten“ oder „Experimentalisten“. Die in der untenstehenden Abbildung dargestellten Milieus werden im Bereich der Marktforschung oder in der Politik als Orientierungsgrundlage für strategische Planung verwendet. Ebenso werden Vorstellungen über „zukünftiges Wohnen“ mit Trendgruppen verbunden (Walch 2001). Zu berücksichtigen ist jedoch der Umstand, dass Zukunftstrends nicht generalisierbar sind, da sie an spezifische, oft sozialräumlich verankerte Milieus gebunden sind. Die Erforschung von Zukunftstrends enthält keine Aussagen darüber, wie Neues über angenommene Trendgruppen hinaus durchsetzbar ist.

Grafik 2: Sinus Milieus 2009



Quelle: Sinus Milieus 2009, Sociovision, zit. In Lüftenegger 2010, 53

Wandel von Wohnmotiven und Vorstellungen zu Wohnqualität

Im Zuge soziodemografischer Veränderungen wandeln sich auch Wohnmotive und Vorstellungen zu Wohnqualität. Dazu zählen nicht allein gestiegene Ansprüche an die individuelle Gestaltung von Wohnraum oder spezifische Anforderungen an Wohnräume; wie zum Beispiel für altersgerechtes Wohnen. Studien zu Wohnmotiven und Wohnwünschen (Tappeiner et al 2001, Moser 2001) verweisen auf ökologische Kriterien (z.B. Verwendung naturnaher Materialien, Nutzung erneuerbarer Energie, Passivhausstandard) sowie auf soziale Qualitäten wie die Möglichkeit zu persönlichen Kontakten, Nachbarschaft, Versorgungsangebote, Freizeit und Naherholung oder die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Beispielhaft hierfür sind die Befunde einer Untersuchung über Wohnbedürfnisse und Wohnzufriedenheit in städtischen Wohnsiedlungen aus dem Jahr 2001. Hier wird die Vielschichtigkeit von Wünschen und Kriterien für Wohnzufriedenheit ersichtlich – sie verweist auf die Bedeutung von Sozial- und Umfeldqualitäten von Wohnanlagen, aber auch auf die Dominanz des „Eigenheims im Grünen“ als Idealvorstellung.

„Bei der Beurteilung der Wohnanlage als Gesamtheit spiegeln sich die Motive der Wohnungsentscheidung sowie die Hierarchie der Zufriedenheitsaspekte wider. Wohnumfeld,

Wohnfolgeeinrichtungen, ÖV-Anschluss oder die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stehen bei der Gesamtbeurteilung im Vordergrund. (...) Der ideale Nachbar ist offen für gelegentliche Besuche, ist grundsätzlich kontaktfreudig und hilfsbereit, ruhig und ordentlich. Dieses über alle Wohnhausanlagen konsistente Bild des erwünschten sozialen Klimas lässt sich charakterisieren mit dem Wunsch nach der prinzipiellen Option, Kontakte und Freundschaften zu pflegen, bestimmt von dem Bedürfnis nach Ruhe, Intimität und Sicherheit im engsten Lebensbereich, der Wohnung. Die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft wird künftig zu neuen Bedürfnissen der Verbundenheit, des Zusammenhalts bzw. des persönlichen Kontakts führen. Bauträger und Planer sind vor diesem Hintergrund gefordert, auf der Realisierung „kommunikativer Wohnformen“ größere Bedeutung beizumessen. (...) Ein leistungsfähiger ÖV-Anschluss beeinflusst die Verkehrsmittelwahl wesentlich und wird von den Bewohnern der untersuchten Wohnhausanlagen als entscheidend mitbestimmender Faktor für die Wohnungs- bzw. Standortwahl genannt. Die von einer Wohnhausanlage erreichbaren Qualitäten im Bereich der harten Standortfaktoren – Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, Freizeit und Naherholung – werden entscheidend von den Erreichbarkeitsverhältnissen mitbestimmt. Der Umstand, dass das Bedürfnis der Bewohner nach Freizeitgestaltung in den „eigenen vier Wänden“ (Wohnung, wohnungseigener Freiraum, Wohnhausanlage) bzw. im näheren Wohnumfeld steigt, unterstreicht als Befragungsergebnis zum wiederholten Male die zentrale Bedeutung der Umsetzung der „harten Standortfaktoren und Objektkriterien“. Nur dann sind aus Sicht der Bewohner optimale Rahmenbedingungen zur Verwirklichung ihrer Bedürfnisse in Wohnung und Wohnumfeld gewährleistet. (...) Mit 45 Prozent stellt das Eigenheim im Grünen unter den befragten Bewohnern die beliebteste Wohnform dar. Es ist davon auszugehen, dass die Idealvorstellung vom „Wohnen im Grünen“ auch in Zukunft an erster Stelle der Wohnungswünsche steht. Eine der möglichen Strategien ist ein verstärktes Eingehen auf ökologische, naturnahe und kinder- und familienfreundliche Wohnprojekte.“ (Tappeiner u.a. 2001, IV/V)

Gestiegene Ansprüche an Wohnqualität äußern sich auch in Standards gemeinnütziger Wohnbauträger, zum Beispiel, wenn es zu den Qualitätsgrundsätzen einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft gehört, dass jede Wohnung einen eigenen Freiraum (Loggia, Terrasse, Balkon) erhalten soll (dazu: Pollak 2011, 78 - 83).

Vorstellungen von Wohnqualität in einem weiteren und umfassenderen Sinne kommen in Ansprüchen an urbanes Wohnen zum Ausdruck.

„Alternativen sind gefragt. Die Qualitäten des urbanen Lebens – die kurzen Wege, die kulturelle Infrastruktur, die Vielfalt, die gefühlte Urbanität – sollten sich idealerweise mit den Vorteilen eines Häuschens im Grünen verbinden: der Garten vor der Haustür (oder auf dem Dach), großzügig gestaltete Räume, nachbarschaftliche Strukturen. (...) In einer Zeit, in der ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen eine immer größere Rolle spielt und angesichts steigender Energiekosten und drohender Klimakatastrophe dringender denn je wird, ist es wichtig, die städtische Infrastruktur optimal auszunutzen. Dazu gehört ein aufmerksamer, kreativer Umgang mit dem Vorhandenen, mit dem Bestand der Stadt. Brachen und ungenutzter städtischer Raum bieten Möglichkeiten für die Entwicklung von individuellen Wohnkonzepten, um Familien die Stadt als attraktiven Lebens(t)raum zu erschließen. Wie wollen wir wohnen? lautete der Titel einer Umfrage (...) aus dem Jahr 2002 – und neben Gestaltungs- und Kostenkriterien wurden vor allem Kinderfreundlichkeit und

Nachbarschaftsstrukturen als wichtige Kriterien für Wohnqualität genannt.“ (ARGE W:A:B 2010, 27).

Nachhaltiger Wohnbau

Im Zusammenhang mit Wohnbau erlebt der Begriff der „Nachhaltigkeit“ eine prominente Karriere, sowohl in einer ökologischen Dimension als auch in sozialer Hinsicht. Der Begriff des „nachhaltigen“ Wohnbaus bringt aber auch zum Ausdruck, dass Anforderungen an Wohnraumqualität komplexer und umfassender werden.¹⁴

Wie sehr die soziale Dimension in die Diskussion und Entwicklung nachhaltigen Wohnens einfließt, zeigen nachfolgende Beispiele. So heißt es zum Beispiel in einem Einleitungssatz einer Tagungsdokumentation zum nachhaltigen Wohnbau: *„Dem Trend zu Isolation muss mit sozial nachhaltigem Planen und Bauen entgegengewirkt werden.“* (SIR 2008, 3)

„Die gesellschaftlichen Änderungen der letzten Jahrzehnte stellen Planer und Errichter von Wohnraum und dessen unmittelbarem Umfeld vor neue Herausforderungen: Der berufstätige Mensch hat im Durchschnitt mehr Freizeit als noch vor 20 Jahren, durch Telearbeit ist auch von zuhause ein Arbeiten möglich, die Familienformen sind vielfältiger und flexibler geworden und ändern sich öfter. Auch werden heute höhere Ansprüche an Behaglichkeit und Perfektion gestellt: Alle Räume sollen gleichmäßig warm, aber individuell zu regeln sein, Fenster haben dicht zu sein, eine gute Lüftung ist erwünscht, aber keine Geruchsbelästigung, ein Lift wäre komfortabel, und das Auto sollte leicht erreichbar und möglichst überdacht untergebracht werden (...) Die Lebensgewohnheiten von Menschen in verschiedenen Lebensphasen, Familiensituationen und Kulturkreisen sind sehr unterschiedlich, und die Alltagstauglichkeit von Architekturmodellen und theoretischen Ansätzen hängt nicht nur von technischen und baulichen Konzeptionen ab. Die Wohnzufriedenheit wird auch ganz wesentlich vom sozialen Miteinander geprägt. Gerade die gemeinschaftlich genutzten Orte, an denen man sich nicht einfach aus dem Weg gehen kann, stellen potentielle Konfliktpunkte dar (Stiegenhaus, Waschküchen, Müllplatz). Hier kann baulich durchaus Vorsorge getroffen werden (z.B. schaffen helle, großzügige Stiegenhäuser eine positive Atmosphäre). Wichtig ist aber immer auch das Verhalten der einzelnen Bewohner.(...) Auch ändern sich die Lebensverhältnisse und damit die Bedürfnisse. Wenn die eigenen Kinder klein sind, ist es angenehm, den Spielplatz direkt vor dem Küchenfenster zu haben, wenn aber Jahre später dort fremde Kinder spielen und lärmern, kann das als Belastung empfunden werden. Kontroversiell wird es möglicherweise auch, wenn unterschiedliche Kulturen und damit verbundene Lebensgewohnheiten zusammentreffen. Verschiedene Bedürfnisse nach Ruhe, Rückzug oder Kommunikation und Geselligkeit kombiniert, mit (oft kulturellen) Missverständnissen, bringen Spannungen und Konflikte.“ (Strassl 2008, 3).

¹⁴ Eine Definition des Begriffs „Nachhaltigkeit“ liefert Sperka im Tagungsband „Zukunftsweisendes Planen und Wohnen“ des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen: „Nachhaltigkeit ist kein naturwissenschaftlich abgeleitetes (oder ableitbares) Konzept, sondern ein gesellschaftspolitisches Konzept. Der Begriff der „Nachhaltigkeit“ bedarf, um Wirksamkeit entfalten zu können, einer Konkretisierung, die ein operatives Handeln in den verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit erst möglich macht. „Nachhaltigkeit“ passiert lokal und regional in konkreten Projekten und Prozessen - oder gar nicht!... In die breite politische Diskussion gebracht wurde der Begriff „Nachhaltige Entwicklung“ durch den Brundtlandreport 1987, in dem folgende Definition entwickelt wurde: ‚Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können‘.“ (Sperka 2006, 12)

Für nachhaltigen Wohnbau werden Vorgaben und Checklisten definiert wie zum Beispiel seitens der zuständigen Fachabteilung der Stadt Salzburg (Pinterits 2008, 36). Danach baut Salzburg auf hohe Wohnzufriedenheit, interdisziplinäre Planung als Mehrwert für zukünftige Nutzer, die Verwendung regionaler, nachwachsender Rohstoffe, alternative Energieversorgung sowie auf gesundes und leistbares Wohnen. Eine diesbezügliche Checkliste für nachhaltigen Wohnbau umfasst folgende Eckpunkte:

- Standort- und Wohnqualität: Anschluss an Verkehr und Versorgung, Gemeinschaftsangebote
- Planungs- und Objektqualität: NutzerInnenorientierte Planung, Architektur, Freiraum- und Sozialplanung, gesundes Wohnen, Mitsprache
- Energie und Versorgung
- Ökologie der Baustoffe

ExpertInnen betonen die Notwendigkeit, den soziodemografischen Wandel für einen sozial nachhaltigen Wohnbau zu berücksichtigen. Nach Gutmann ist *„Nachhaltigkeit (ist) keinesfalls nur Passivhaus-Standard, sondern muss sich auch auf die Gesamtenergiebilanz einer Gesellschaft beziehen, die auch soziale Wärme, sozialen Ausgleich und das Sozialkapital im Sinne einer Balanced Community berücksichtigt“*. (Fachmagazin Architektur Nr. 5/2009) Gutmann beobachtet auch ein Zuspitzen des Individualismus in der Gesellschaft in den nächsten Jahren. In den Jahren 2020 und 2030 wird die Gesellschaft in einem hohen Maß interethnisch gemischt sein. Für diese Vielfalt und das Älterwerden der Menschen fordert er flexible, an wechselnde Lebensphasen anpassbare Wohnungen, statt Wohnstrukturen, die keine reinen Wohnanlagen sind, sondernutzungsgemischte Baustrukturen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte für alle Generationen sollten gefördert werden. (Fachmagazin Architektur Nr. 5/2009)

Ihren besonderen Ausdruck finden soziale Qualitätskriterien in der Verankerung von „sozialer Nachhaltigkeit“ in der Wiener Wohnbaupolitik. Danach werden folgende Kriterien für „soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau festgehalten:

- *„Alltagstauglichkeit: Nutzungsneutrale, flexible Räume - ausreichende Stauräume – Mobilisierbarkeit mit Normmöbeln – geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze – angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume – Qualität der wohnungseigenen Freiräume – Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit*
- *Kostenreduktion durch Planung: dauerhaft sozial gebundene Wohnungen – wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung – Kompaktheit des Baukörpers – Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche – alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen*
- *Wohnen in Gemeinschaft: Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten - Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume - Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen - Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen,*

Robustheit der Materialien - Hausorganisation, Hausbesorger „neu“ - Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen) - Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften - Künstlerische Interventionen

- *Wohnen für wechselnde Bedürfnis: soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen - Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber - Vernetzung mit vorhandener Infrastruktur - spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen - Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumutbare Räume - Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoss. (Förster 2010)*

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

„Neue“ Wohnbedürfnisse finden ihren besonderen Ausdruck unter anderem in der neuen Generation von Bau- und Wohngruppen, die sich derzeit vor allem in deutschen Städten zu einem eigenen Marktsegment entwickeln.

„Wohnbau steht in Österreich im Spannungsfeld zwischen dem institutionalisierten, durch Fördermittel und -bedingungen stark determinierten Geschoßwohnbau und dem Wunsch nach dem Wohnen im Einfamilienhaus. Nur die wenigsten Wohnungssuchenden können dabei eigene Wohnbedürfnisse ohne Abschläge erfüllen. (...) Hier setzen Baugruppen an. Gemeinsam werden die vorhandenen wirtschaftlichen wie auch sozialen Ressourcen besser genutzt. Die Projekte (...) sind professionell und kostenbewusst realisierte Wohnbauten mit dem Mehrwert der partizipativen Planung und des persönlichen Umganges miteinander. Ein Mehrwert, der nicht nur die Wohn- und Lebensbedürfnisse der Gruppenmitglieder erfüllt, sondern darüber hinaus ins Umfeld wirkt (...) Alle Projekte (...) weisen gegenüber herkömmlichen Wohnbauten und Eigenheimen den Mehrwert an ‚wahlverwandter‘ Nachbarschaft, Begegnungs- und Gemeinschaftsflächen und noch vieles mehr auf.“ (ARGE W:A:B 2010, 8)

Baugruppen gelten als neue Form des selbstbestimmten Bauens und als Alternative zum institutionellen Wohnbau und zum Einfamilienhaus. Sie stellen Zweckgemeinschaften von Privatpersonen dar mit dem Ziel, individuellen und kostengünstigen Wohnraum mit unterschiedlichem Mehrwert (umweltfreundliche Bauweisen, Nutzungsmischung, Gemeinschaft) zu realisieren.¹⁵ Selbstbestimmung der NutzerInnen und eine demokratisch strukturierte Beteiligung von zukünftigen BewohnerInnen am Entwicklungs- und Planungsprozess zählen zu zentralen Merkmalen von Baugruppenprojekten.

In Österreich sind Bau- und Wohngruppen – oder Baugemeinschaften, wie sie in Deutschland genannt werden, bislang nur in punktueller Form und überwiegend im urbanen Raum zu finden. Diesem Faktum liegen legislative und strukturelle Rahmenbedingungen zugrunde. Nach Aussage der Initiative „Gemeinsam Bauen Wohnen“ in Wien, der es ein Anliegen ist, auch in Österreich eine Bau- und Wohngruppenkultur wie in Berlin oder in Hamburg zu etablieren, liegt dies daran, dass „bei den Grundstücksvergaben ganz klar große Wohnbauträger bevorzugt (werden)“¹⁶. Baugruppen bräuchten demnach meist länger, um

¹⁵ Siehe: Arge W:A:B_Programm_Tagung "Baugruppen_Qualität für die Stadt", Mai 2011

¹⁶

sich die Finanzierung zu sichern, und würden deshalb hinter den großen Gesellschaften hinterherhinken. Vorschläge, um dies in Zukunft anders zu gestalten, gehen in Richtung Gewährleistung eines Vorkaufsrechts eines bestimmten Prozentsatzes zu vergebender öffentlicher Grundstücke für Baugruppen. Daneben müssten die Parzellierungen kleiner als bisher ausfallen, da meist ganze Blöcke verkauft würden. Ebenso müssten die Wohnbauförderbedingungen entsprechend angepasst werden, zumal derzeit bei Inanspruchnahme ein bestimmter Teil der Einheiten extern sozial vergeben werden muss, was dem Baugruppenprinzip zuwider laufe.

Der Anspruch an gemeinschaftliches Wohnen sowie an Beteiligung und Selbstorganisation durch NutzerInnen ist nicht neu. Darauf verweisen sowohl Traditionen des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens, wie zum Beispiel in der Schweiz, als auch jene Wohngruppenprojekte, die aus den neuen sozialen Bewegungen der 1970er und 1980er Jahre hervorgegangen sind. Ein prominentes Beispiel dafür bilden die Atrium-Wohnhöfe, die zwischen den 1980er und 1990er Jahren errichtet wurden. Erfahrungen mit dieser Wohnform in 14 österreichischen Projekten wurden unter dem Titel „20 Jahre Atrium-Wohnhöfe ‚Les Paletuviers‘“ evaluiert und dokumentiert (Österreichischer Wohnbund 1997).

Die aktuelle Renaissance an Bau- und Wohngruppen vor allem in Deutschland wird auch durch das Interesse von Kommunen an dieser Wohnform sowie durch die Möglichkeit zu spezifischen Trägerschaften in Form von Genossenschaften unterstützt. Demgegenüber wird die Entwicklung von Bau- und Wohngruppeninitiativen in Österreich aufgrund einschränkender Rahmenbedingungen behindert (keine Genossenschaftsgründungen durch Baugruppen möglich, Eigentumsrecht sieht nur Einzeleigentum vor, fehlende Unterstützung durch gemeinnützige Wohnbauträger und durch Gemeinden) (ARGE W.A.B. 2010, Burgard/Gutmann 2008, 104 ff.).¹⁷ Bau- und Wohngruppen sind in Österreich mit Vorbehalten und Skepsis seitens gemeinnütziger Wohnbauträger und Gemeinden konfrontiert. Bisherige und vor allem langjährige Erfahrungen mit dem sozialen Mehrwert von Wohngruppeninitiativen (Beteiligung, Motivation, Gemeinschaftsangebote, Organisationsformen) werden noch nicht entsprechend wahrgenommen.

Altersgerechter und barrierefreier Wohnbau

Eine gewisse Verbreiterung neuer Wohnformen findet allerdings unter dem Vorzeichen des altersgerechten Wohnens statt. Im Zusammenhang mit dem Phänomen des demografischen Wandels ist barrierefreies und altersgerechtes Wohnen ein immer wichtiger werdendes Thema. Barrierefreiheit ist - wie auch ökologische Bauweisen - inzwischen Stand der Technik und Standard. In Gemeinden und Städten wird Wohnbau inzwischen mit entsprechenden sozialen und integrativen Vorgaben verbunden.

Durch die Zunahme an SeniorInnen stellt sich auch die Notwendigkeit von innovativen Wohnmodellen für diese Zielgruppe. Gemeinden wie Sozialverbände sind an neuen und

http://www.solidbau.at/home/artikel/Projekte/Initiative_will_Baugruppenkultur_etablieren/aid/4403?analytics_from=thema_singlehttp://www.solidbau.at/home/artikel/Projekte/Initiative_will_Baugruppenkultur_etablieren/aid/4403?analytics_from=thema_single, vom 9.12.2010

¹⁷ Siehe dazu: www.architektur-bauforum.at/ireds-108286.html# (vom 20. 12. 2010), <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/>

wirtschaftlichen Formen betreubaren und betreuten Wohnens (gemeinschaftliches Wohnen, Generationenwohnen) bei größtmöglicher Autonomie und Selbstorganisation der BewohnerInnen durchaus interessiert. Ausgehend vom Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu bleiben zu können, steigt die Notwendigkeit, Wohnhäuser und Wohnungen altersgerecht umzugestalten.

Darauf scheint auch die Bauwirtschaft ansatzweise zu reagieren, indem in die Ausbildungscurricula der Lehrlingsausbildung der Erwerb zusätzlicher Qualifikationen im Bereich des altersgerechten Bauens vorgesehen wurde. Während im Neubau Barrierefreiheit österreichweit weitgehend umgesetzt wird, geht es im Bereich der Sanierung noch um die Beseitigung bestehender Barrieren. Verschiedene Initiativen in den Bundesländern, wie etwa in Salzburg „Sicherheit bringt Wohnqualität“, versuchen diesem Umstand Rechnung zu tragen.¹⁸

Für die Vielfalt an Formen altersgerechten Wohnens gibt es inzwischen Standards im Hinblick auf Betreuung und Pflege (vgl. Narten 2010) auch im Hinblick auf baulich-technologische Kriterien, wie zum Beispiel „Smart Living“.¹⁹ Diese Entwicklung kommt unter anderem in neuen Siedlungskonzepten zum Ausdruck wie zum Beispiel in einem soziologischen Konzept des Salzburger Diakoniewerks für eine neue Wohnsiedlung für altersgerechtes Wohnen und Generationenwohnen.²⁰ Mittlerweile gibt es auch eine Reihe von Initiativen in Österreich, wie Beispiele weiter unten zeigen. Im deutschsprachigen Raum gibt es hingegen bereits eine längere Tradition und viele Beispiele, worauf ein vom Österreichischen Wohnbund im Auftrag der Stadt Salzburg organisiertes Symposium „ALTERnativen für's Wohnen im Alter“ sowie die gleichnamige Ausstellung im Jahr 2010 verweisen.²¹

Frauengerechter Wohnbau

Die mittlerweile zahlreichen Frauenwohnprojekte in Österreich, Deutschland bzw. Europa können auf eine lange Geschichte zurückblicken, die von den mittelalterlichen Beginenhöfen bis zu den Projekten des „offenen Alterns“ reicht. Als Frauenwohnprojekte werden solche Wohnprojekte verstanden, die sich auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzepts in der einen oder anderen Weise explizit auf „Frauen“ beziehen, sei es, dass sie Wohnraum schaffen wollen, in dem Frauen neue Formen des Zusammenlebens erproben, sei es, dass sie sich an eine am Wohnungsmarkt besonders diskriminierte Gruppe richten (z.B. allein erziehende Frauen) oder sei es, dass sie Alternativen zu dem die Bedürfnisse von Frauen zu wenig berücksichtigenden Wohnungsbau entwickeln – wie dies die Projekte des frauengerechten Wohnungsbaus tun. (Becker 2009, 25)

Frauenwohnprojekte sind das Ergebnis feministischer Architektur- und Planungskritik. Auf der Grundlage der Kritik am vorherrschenden Wohnungsbau wurden eine Vielzahl von Kriterien²² zur Berücksichtigung der Interessen von Frauen im Wohnungsbau entwickelt.

¹⁸ Wohnkonzepte der Zukunft, www.diebauzeitung.at/ireds-108216.htm, vom 9.12.2010

¹⁹ Nähere Informationen unter: www.lebensgerechtes-wohnen.de

²⁰ Soziologisches Konzept des Salzburger Diakoniewerks für altersgerechtes Wohnen in der Rosa-Hofmann-Strasse (Salzburg)

²¹ In der Broschüre „Bob Dylan wird 70“ werden eine Reihe von Wohnprojekten im Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ überblicksartig dargestellt (Stadt Salzburg, 2011).

²² Siehe „Kriterien des frauengerechten Wohnungsbaus“ in Becker 2009, 81

Dabei geht es um alternative Grundrisskonzepte, Kriterien zur Anordnung der Wohnungen und Gebäude, zur Ausbildung kommunikativer Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Gänge etc.) zur Bereitstellung ausreichender Nebenflächen (Kinderwagen, Fahrradstellplätze etc.) und zu einem sicheren Wohnungsumfeld.

Widersprüchlichkeit und Komplexität von Wohnbedürfnissen

Wohnbedürfnisse sind von Ambivalenz geprägt: Es gibt sowohl das Bedürfnis nach Privatsphäre, Rückzug und Sicherheit in der privaten, medial aufgerüsteten „Insel“ (Popp 2008) als auch nach Kontakten, Nachbarschaft und Einbindung in eine Gemeinschaft. Darauf verweisen Erfahrungen von Wohnbauträgern im Hinblick auf das Zusammenleben von NutzerInnen in Wohnanlagen, Erfahrungen alternativer Bau- und Wohngruppen mit der Praxis von Gemeinschaften sowie die einschlägige Wohnsoziologie (Häußermann/Siebel 1996).²³ Nicht zuletzt aufgrund dieser Widersprüchlichkeit, der Angst vor Konflikten und vor unberechenbaren Wünschen der NutzerInnen – aber vor allem auch aufgrund fehlender Erfahrungen und geeigneter Rahmenbedingungen – sind gemeinnützige Bauträger in der Regel gegenüber NutzerInnenbeteiligung und gemeinschaftlichen Organisationsformen skeptisch eingestellt.

Tatsache ist, dass sowohl bei „herkömmlichen“ Wohnanlagen als auch bei „alternativen“ Wohngruppen die Gestaltung des Verhältnisses zwischen „Privatsphäre“ und „Gemeinschaft“ in allen Fällen ein Balanceakt ist und immer die Erarbeitung und Gestaltung entsprechender Rahmenbedingungen und Spielregeln erfordert.

Aber auch von Skeptikern gegenüber zu idealistischen Gemeinschaftsvorstellungen wird die soziale Notwendigkeit von Kommunikation, Einbindung und Nahraumqualität betont. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass für eine wachsende Anzahl an (älteren) Menschen, die ihr Leben zu Hause verbringen, die Qualität des Wohnens und des Umfeldes an Bedeutung gewinnt. Wohnqualität, so ein Referent im Rahmen einer Tagung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen (Popp 2008), entwickelt sich immer stärker im Spannungsfeld zwischen Abschottung nach außen (Sicherheit, Lärm) einerseits und der vielfältigen, konsumorientierten und multimedialen Ausstattung im Inneren andererseits. Wohnen erhält immer mehr „Inselcharakter“. Die Infrastruktur im Umfeld steht immer mehr im Zeichen einer „Erlebnisökonomie“ und einer konsumorientierten Befriedigung. Dem müsse mit der Förderung einer gemeinnützig orientierten soziokulturellen Infrastruktur begegnet werden.

„Im Hinblick auf die Teilhabe und Teilnahme breiter Bevölkerungsgruppen an der politischen Gestaltung des Gemeinwesens muss auch zukünftig sichergestellt werden, dass jenes Segment der gesamten Infrastruktur im Wohnumfeld, das überwiegend der Förderung des sozialen Zusammenhalts dient, in ausreichender Qualität und Quantität erhalten bleibt. Nach dem Motto „Animation zur Partizipation“ brauchen wir also – neben der kommerziellen und konsumorientierten Infrastruktur – auch gemeinnützig orientierte soziokulturelle Infrastruktur im Wohnumfeld, z.B. Spielplätze, Jugendclubs, Seniorenzentren,

²³ Auch im Interview mit Raimund Gutmann (Wohnbund Consult) wird die Ambivalenz bezüglich Wohnbedürfnissen als prägendes Merkmal betont.

Generationenhäuser sowie Einrichtungen für Sport, Bewegung und Alltagskultur.“ (Popp 2008, 20)

Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und einer zunehmenden Differenzierung von Zielgruppen und Bedürfnissen ist Wohnbau mit komplexen Anforderungen, widersprüchlichen Wohnbedürfnissen, der Flexibilität von Zielgruppen und der Wandelbarkeit von Bedürfnissen konfrontiert, worauf die Wohnsoziologie bereits in den 1990er Jahren hingewiesen hat:

„Einmal müssen neue Bauformen und Infrastrukturangebote entwickelt werden, die auf sehr spezialisierte Anforderungen bestimmter Gruppen in bestimmten Lebensphasen zugeschnitten sind; zum anderen aber verändern die Menschen ihre Wohnformen im Laufe ihres Lebens häufiger und radikaler als früher.“ (Häußermann/Siebel 1996, 333)

Überblick 2: Wohnraumbedarf und Wohnraumbedürfnisse

Treibende Kräfte	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Anforderungen an Wohnen
Demografischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> • Altersgerechtes Wohnen mit Anforderungen an privaten Wohnraum, an ein gemeinschaftliches Umfeld, an potenzielle Betreuungsleistungen • Kinder- und familienfreundliches Wohnen in kleineren Gemeinden (Betreuungseinrichtungen)
Veränderung von Lebensphasen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum, welcher der jeweiligen Lebensphase und damit verbundenen Wohnraumanforderungen entspricht (z.B. Startwohnung, Familienwohnung mit attraktiven Möglichkeiten für Kinder, Singlewohnen, SeniorInnenwohnen)
Vervielfältigung von Familien- und Haushaltsformen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume, die den vielfältigen Anforderungen von Lebens- und Haushaltsformen (Patchwork-Familien, Alleinerziehende usw.) entsprechen
Veränderung der Arbeitswelt, mehr Selbständigkeit, steigende Mobilität und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum, welcher die Kombination mit selbständiger Arbeit ermöglicht • Wohnraum, welcher der steigenden Mobilität von NutzerInnen entspricht
Individualisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme an Ein-Personen-Haushalten
Ausbildung unterschiedlicher Milieus mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Beispiel: Bau- und Wohngruppen mit spezifischen Vorstellungen von Wohnräumen

Quelle: Eigenzusammenstellung

2.2 Wohnen in der Gemeinde

In Bezug auf Wohnen und Wohnbedürfnisse sind Gemeinden und Kleinstädte in Österreich von einer Reihe von Faktoren geprägt, die im Folgenden näher ausgeführt werden.

Großteil der österreichischen Bevölkerung wohnt in Gemeinden und Kleinstädten

Wohnbauinnovationen werden besonders im Zusammenhang mit urbanen Räumen und Ballungszentren diskutiert. Aber ein erheblicher Teil der österreichischen Bevölkerung lebt in Gemeinden und Kleinstädten, und die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote beeinflusst auch deren Attraktivität und Lebensqualität. Im derzeit gültigen „Österreichischen Programm zur Entwicklung des ländlichen Raumes 2007 – 13“ wird festgehalten:

„Der ländliche Raum hat in Österreich nicht nur aufgrund seiner Flächenausdehnung innerhalb des Staatsgebietes, sondern auch bezüglich seiner Funktion als Siedlungsraum eine herausragende Bedeutung. Nach dem Maßstab der OECD-Klassifikation für den ländlichen Raum leben 78 % der österreichischen Bevölkerung in Regionen, die man im weitesten Sinne als ländlich bezeichnen kann. 47 % leben in „überwiegend ländlichen Gebieten“, weitere 31 % in so genannten „integrierten Regionen“ (früher: „maßgeblich ländlich geprägten Gebiete“). Nur 22 % der österreichischen Bevölkerung leben in „überwiegend urbanisierten Gebieten“ (die Regionen Wien und das Rheintal in Vorarlberg). (BMLFUW 2009, 5).

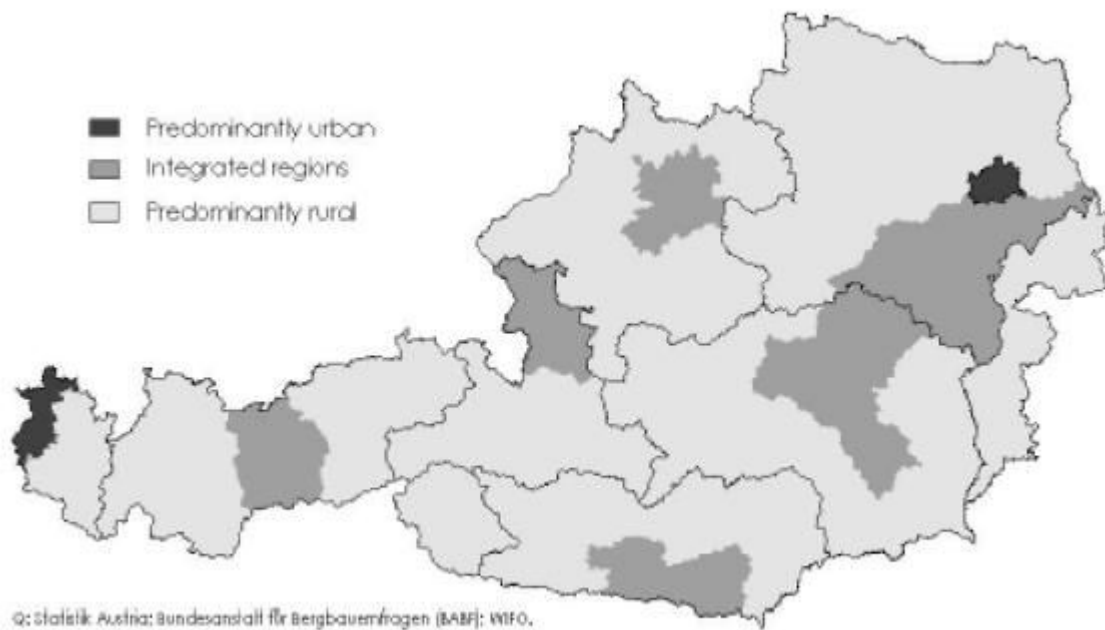
Tabelle 1: Ergebnisse der OECD-Klassifikation für Regionen in Österreich

Regionstyp	Größe in km ²	Einwohner	Dichte (Einwohner je km ²)
Überwiegend ländliche Regionen (PR)	65.807	3.751.917	57,01
Integrierte Regionen (IN)	16.932	2.466.279	145,66
Überwiegend urbanisierte Regionen (PU)	1.140	1.814.703	1.591,84
Summe Österreich	83.879	8.032.899	95,77

Quelle: BMLFUW 2009, 5

Diese ländlich dominierte Raumstruktur Österreichs hat Folgen: Erstens entspricht die Siedlungsstruktur nicht der Verteilung des Arbeitsplatzangebotes, was zu verstärkten Pendlerströmen führt. Zweitens sind manche Gebiete von Abwanderung betroffen, während es in anderen Gebieten im Umland der Städte Bevölkerungswachstum und Suburbanisierung gibt.

Grafik 2: Regionale Differenzierung nach OECD-Typologie



Quelle: BMLFUW 2009, 6

Knapp ein Drittel der österreichischen Bevölkerung lebt in Städten mit mehr als 30.000 BewohnerInnen (BMLFUW 2009, 8). Eine Verteilung nach Gemeindegrößen ergibt das Bild eines kleinstrukturierten und ländlich geprägten Landes. Der Großteil der österreichischen Gemeinden – nämlich 2.131 – hat nicht mehr als 5.000 BewohnerInnen. 1.519 Gemeinden haben eine Bevölkerungszahl zwischen 1.000 und 5.000 BewohnerInnen.

Tabelle 2: Verteilung von EinwohnerInnen nach Gemeinden in Österreich

Einwohner	Gemeindeanzahl
bis 100	6
101 bis 500	175
501 bis 1.000	431
1.001 bis 2.500	1.096
2.501 bis 5.000	423
5.001 bis 10.000	155
10.001 bis 20.000	46
20.001 bis 50.000	16
über 50.0000	9
Gesamt	2.357

Quelle: Österreichischer Gemeindebund 2011

Zersiedelung und Einfamilienhäuser in der Siedlungsentwicklung

Viele Gemeinden und Kleinstädte sind in ihrer Siedlungsentwicklung von einem enormen Wachstum an Einfamilienhäusern und von Zersiedelung geprägt. Nur beispielhaft sei an dieser Stelle eine treffende Darstellung dieser bekannten Tatsache in einer neuen Studie, die sich mit der Zukunft des Wohnens in Niederösterreich befasste, dargestellt:

„Laut einer Studie des VCÖ hat sich die Zahl der Einfamilienhäuser in Österreich zwischen 1950 und 2004 mehr als vervierfacht, jeder zweite Neubau entsteht in Streusiedlungen. (...) Für Einrichtungen sozialer Infrastruktur wie Essen auf Rädern, Heimhilfe und Schülertransporte ist bei Streusiedlungen mit etwa 40.000 Euro pro tausend Personen und Jahr zu rechnen, in verdichteten Wohngebieten sind es nur etwa 2.000 Euro. (...) Zum Stichtag der letzten Volkszählung am 15. Mai 2001 wurden in Österreich 2,05 Millionen Gebäude und rund 3,86 Millionen Wohnungen erfasst. Drei aller Gebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, die fast ausschließlich Privatpersonen gehören, jedes zehnte ist ein Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen. 14% entfallen auf Nichtwohngebäude. 47% aller Wohnungen liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 21% in Geschoßwohnbauten mit 3 bis 10 Wohnungen, 29% in solchen ab elf Wohnungen.“ (Marboe 2011, 124)

Analysen wie zum Beispiel im Rahmen des letzten Österreichischen Raumentwicklungskonzept nehmen diese Entwicklungen zum Ausgangspunkt: Der Flächenbedarf für alle Nutzungen - Wirtschaft, Freizeit, Wohnen, Verkehrsinfrastruktur - nimmt zu, gleichzeitig nimmt der verfügbare Siedlungsraum ab. Trotz stagnierender bzw.

abnehmender Bevölkerung nimmt der Wohnflächenbedarf zu - aufgrund der Zunahme an Haushalten, der wachsenden Haushaltsfläche pro BewohnerIn und des Trends zu Zweitwohnungen. Alle Empfehlungen für eine zukünftige Raumentwicklung führen in Richtung Einsparung von Flächen und Ressourcen und in Richtung kompakte Siedlungsentwicklung (siehe z.B. www.demochange.at).

Demografische Entwicklung hat räumliche Auswirkungen²⁴

Die bisherige demografische Entwicklung bewirkt nicht nur eine durchschnittlich älter werdende Bevölkerung, sondern sie hat auch räumliche Konsequenzen: Größere dynamische Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion sowie Umlandgemeinden von Ballungsräumen werden in der Regel an Bevölkerung gewinnen. Kleinere ländliche Gemeinden werden in der Regel an Bevölkerung verlieren.

Daraus ergeben sich unter anderem folgende Herausforderungen für ländliche Regionen:

- Bezirkszentren und andere zentrale Orte übernehmen verstärkt Funktionen für die gesamte Region. SchülerInnen und Berufstätige pendeln in gut ausgebaute Bezirkszentren und deren Nachbargemeinden aus, an denen sich Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur und neue Wohnraumangebote konzentrieren. Kleinere Gemeinden verlieren ihre Versorgungsangebote, regionsweit sind diese jedoch stark gestiegen.
- Gemeinden übernehmen verstärkt Freizeit- und Wohnfunktionen, allerdings bei schrumpfenden Gemeindebudgets. Viele kleine Gemeinden bieten zwar für die gesamte Region Sport-, Tourismus- und Freizeitangebote, verlieren aber Arbeitsplätze, Versorgungsangebote und manchmal auch EinwohnerInnen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an zeitgemäße soziale Infrastruktur, die es Eltern oder pflegenden Angehörigen erst möglich macht, einer Erwerbsarbeit nachzugehen.
- Neue Wohnbedürfnisse und steigender Bedarf auch bei schrumpfender Bevölkerung: Verwitwung, Singularisierung, geänderte Partnerschafts- und Familienmodelle und Ausdifferenzierung der Lebensstile etc. führen zu einem Rückgang der Haushaltsgrößen. Trotzdem nimmt der Wohnungs- und Flächenbedarf für Wohnen weiter zu.

Gemeinden und Regionen, Politik und Raumplanung sind gefordert, Bereiche wie Schulen, Betreuungseinrichtungen, Versorgung, aber auch Mobilitätsinfrastruktur, Wohnbau und Siedlungsentwicklung an geänderte Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Um eine Stabilisierung der demografischen Entwicklung zu erreichen, besteht ein wesentlicher Ansatzpunkt in einer kinder- und familienfreundlichen Gestaltung von Gemeinden und Regionen. So sollen zum Beispiel durch die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum und von wohnortnahen öffentlichen und privaten Einrichtungen (Kinderbetreuungseinrichtungen, Freizeit- und Erholungsangebote für Kinder und Jugendliche) attraktive Angebote für junge Familien geschaffen werden.

²⁴ Die vorliegende Darstellung folgt im Wesentlichen den Zwischenergebnissen und Empfehlungen des internationalen Alpenraumprojekts „Demochange – Demografischer Wandel in den Alpen“ (www.demochange.at)

Gleichzeitig ist auch eine Anpassung und Adaptierung - zum Beispiel der Versorgungs- und Betreuungsstrukturen - an eine älter werdende Gesellschaft erforderlich, wie zum Beispiel durch folgende Maßnahmen:

- Bezirks- und Regionalzentren sind als Rückgrat der regionalen Versorgung zu sichern. Sie bilden mit ihrem Handels- und Dienstleistungsangebot und ihrer Infrastruktur die Basis für die Daseinsvorsorge. Hier soll die Siedlungsentwicklung konzentriert und das Versorgungsangebot gebündelt werden.
- Die Umnutzung und Adaptierung von Leerständen statt Neubau und die Konzentration der Neubautätigkeit auf gut ausgestattete Siedlungsschwerpunkte fördern die Innenentwicklung von Gemeinden durch kompakte Raum- und Siedlungsstrukturen.
- Durch Sicherung und Ausbau von altersgerechten Angeboten in den Bereichen Pflege, Gesundheit und Wohnen (barrierefrei, betreut, Mehrgenerationenhäuser) bleiben bedarfsgerechte Einrichtungen der mobilen und stationären Betreuung sowie eine entsprechende medizinische Versorgung erreichbar. Dies sichert ein möglichst langes selbständiges Leben der Älteren.

Anforderungen an nachhaltige Wohnraumentwicklung in Gemeinden und Kleinstädten

Gemeinden und Kleinstädte sind vor diesem Hintergrund mit folgenden Anforderungen für künftige Wohnraumentwicklung konfrontiert:

- Eine wachsende Anzahl älterer Menschen in Gemeinden erfordert auch neue Modelle für betreubares und betreutes Wohnen, wie zum Beispiel Gemeinschaftswohnen oder Generationenwohnen.²⁵
- Dem verbreiteten Wunsch nach frei stehenden Einfamilienhäusern stehen hoher Grundstücksverbrauch, hohe Material- und Entstehungskosten für die Aufschließungskosten für die Gemeinde gegenüber. Zersiedelung und Kostendruck stellen Gemeinden vor die Herausforderung eines nachhaltigen Umganges mit Flächen, Ressourcen, Energie und Infrastruktur.
- Damit verbunden ist auch die Neunutzung von Leerständen, vor allem in Ortskernen.
- Die Attraktivität von Gemeinden und Kleinstädten hängt auch von einem verfügbaren Wohnraum- und Infrastrukturangebot ab, das den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen - jungen Familien, Alleinerziehenden, Singles, älteren Menschen - entsprechen kann.²⁶

Typologie von Gemeinden nach Rahmenbedingungen und Wohnbedürfnissen

²⁵ Dieser Bedarf wird zum Beispiel in Untersuchungen zum Wohnen im ländlichen Raum bestätigt.

Wohngemeinschaften bzw. Wohngruppen für SeniorInnen werden von VertreterInnen von Sozialdiensten als zukunftsweisend angesehen (Pollak, 2011, 75)

²⁶ Auf Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen verweisen VertreterInnen von Wohnbauträgern und GemeindevertreterInnen (Pollak 2011) sowie eigene Wohnbedarfserhebungen für ein Wohnbauvorhaben in Salzburg in einer Umlandgemeinde zur Stadt Salzburg (Marchner/Pircher 2010).

Im Hinblick auf Wohnbedürfnisse sind Gemeinden und Kleinstädten nach unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen zu unterscheiden:

- wachsende Umlandgemeinden im Einzugsgebiet von Städten mit Wachstum an Bevölkerung (Zuzug) und mit Flächendruck;
- Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen (Bezirks- und Regionalzentren) mit wachsender Bevölkerung und verfügbarer Infrastruktur, Wirtschaft und Arbeitsplätzen;
- kleinere Gemeinden in ländlichen Regionen, die vorhandene Potenziale (Tourismus, Landwirtschaft, Gewerbe/Handwerk) nutzen und Arbeitsplätze aufweisen;
- kleinere Gemeinden in ländlichen Regionen mit Abwanderungstendenzen der jungen Bevölkerung und dem Verlust an lokalen Arbeitsplätzen, denen zunehmend Freizeit- und Wohnfunktionen zugewiesen werden.

Wohnbedürfnisse in Gemeinden und Kleinstädten sind aufgrund ihrer Dynamik, Lage und Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich ausgeprägt. Verdichtetes Wohnen wird in größeren Gemeinden und in Umlandgemeinden mit Flächen- und Kostendruck eine größere Bedeutung haben als in kleinen ländlichen Gemeinden. Neue Wohnbedürfnisse von jungen Menschen werden in Wachstumsgemeinden mehr Bedeutung erlangen. Dagegen hat die Bereitstellung von neuen seniorInnengerechten Wohnangeboten in allen Gemeinden eine Bedeutung.

„Wohnträume“ versus nachhaltige Gemeindeentwicklung

Volkswirtschaftlich wie ökologisch erwünschtes verdichtetes Wohnen in Verbindung mit kompakter Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung steht im Gegensatz zur tief verwurzelten und weit verbreiteten Idealvorstellung des alleinstehenden Einfamilienhauses mit Garten. „Dichte“ Wohnformen werden – vor allem von BewohnerInnen von Einfamilienhäusern – als unattraktiv wahrgenommen. Wie eine Untersuchung über Wohnmotive aus dem Jahr 2001 ergab, gibt es unterschiedliche Motive und Wahrnehmungen bei BewohnerInnen von Einfamilienhäusern und von verdichteten Wohnbauten:

„Die Lagequalitäten werden von allen Bewohnergruppen am häufigsten (60 %) unter den wichtigen Gründen bei der Wahl genannt. Die kostengünstige Anschaffung des Grundstückes kommt erst an zweiter Stelle – allerdings gilt dies nicht bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen: Bei diesen spielt der Preis des Grundstücks eine ebenso wichtige Rolle wie dessen Lagequalitäten (über 70 %). Nähe zur Natur, minimaler Verkehrslärm, Lage zur Sonne und die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind die wichtigsten Kriterien bei beiden Bewohnergruppen. (...) Etwas Eigenes zu haben, ein eigenes Heim, einen eigenen Garten, ist unter den Einfamilienhausbewohnern eine deutlich häufiger genannte wichtige Begründung für ihre Entscheidung zur gewählten Wohnform, als bei Bewohnern verdichteter Wohnformen. Bei Letzteren rangiert das Schaffen von adäquaten Spielmöglichkeiten für die Kinder an erster Stelle, das vom „eigenen Heim“ erst an vierter der „speziellen Wünsche.“ (Moser 2001, 2f.)

Bezüglich einer Forcierung verdichteter Formen des Wohnens schließt die Studie mit folgenden Empfehlungen:

- *„Eine verstärkte Förderung flächensparender Wohnformen würde diese zweifellos attraktiver machen. Eine Koppelung der Förderungshöhe an das Ausmaß des Grundverbrauchs könnte zum anvisierten Ziel auch etwas beitragen. Hilfestellung in diese Richtung sollte die Landesplanung anbieten, etwa bei Bürgermeisterschulungen und Empfehlungen für die örtlichen Raumordnungskonzepte. Baulandverträge mit einem „sanften“ Baugebot sollten häufiger als Instrument zur Attraktivierung flächensparender Wohnbauformen eingesetzt werden.*
- *Die architektonische Weiterentwicklung der Fertighausprodukte in Richtung flächensparender Kombinationsmöglichkeiten könnte diese auch für andere Nutzergruppen interessant machen.*
- *Flächensparendere Wohnformen werden in dem Maße attraktivere Alternativen, als sie dem Wunsch nach „Eigenem“, der vom frei stehenden Einfamilienhaus für viele erfüllt wird, besser gerecht werden; d.h. die individuelle (Um)Gestaltung muss leichter möglich sein; das Rechtsinstitut „Wohnungseigentum“, das die Eigentümergemeinschaft als oberste Instanz kennt, ist diesbezüglich eher hinderlich.*
- *Eine stärkere Präsenz flächensparender Wohnformen in den (Werbe)Medien der Wohnbauförderung, der Bausparkassen, der Bauvereinigungen – und zwar auch als „Hintergrundbild vom Lebenstraum“ - würde langfristig bewusstseinsbildend wirken.“ (Moser 2001, 2)*

Angesichts der von Zersiedelung und „Häuselbau“ geprägten Gemeinden setzt sich die niederösterreichische Gestaltungsakademie mit der Initiative „Niederösterreich gestalten“ für kompakte Siedlungsentwicklung und für verdichtete Wohnformen ein.

„Die Gestaltung unserer Siedlungen ist heute eines der größten raumordnerischen, gestalterischen und gesellschaftlichen Probleme unseres Bundeslandes. Das Modell der 60er-, 70er- und 80er Jahre hat ausgedient. Wir können Ihnen heute ein Konzept präsentieren, das wir entwickelt haben und das in einigen Gemeinden bereits realisiert wird: eine Siedlung, die viele Vorteile in sich vereint.“²⁷

Im Rahmen dieser Initiative beschreibt ein Architekt, der sich mit innovativen Formen des verdichteten Flachbaus befasst, die Situation folgendermaßen:

„Dass das frei stehende Einfamilienhaus unnötig viel Landschaft „frisst“, verringert seine große Beliebtheit keineswegs. (...) Wo sind die Grundstücke, auf denen im flächen- und energiesparenden Verbund gebaut werden kann? Wer stellt die Regeln auf, die dabei zu beachten sind? Hier sind die Gemeinden gefordert. Nur wenn Bauland mit Augenmaß und Sorgfalt (rück)gewidmet wird - und nur, wenn Bebauungspläne entwickelt werden, die den ökologischen Rahmen für die wirtschaftlich und architektonisch entsprechende Erfüllung individueller Wohnwünsche bieten - , nur dann wird die fortschreitende Zersiedelung wirklich zu bremsen sein. Finanzielle Gründe dafür gibt es genug. Grundstückerschließungskosten belasten die Gemeindekassen bekanntlich ganz wesentlich. Und die machen, wie die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) errechnet hat, für frei stehende Einfamilienhäuser etwa 14.500 EUR pro Wohneinheit aus. Das ist etwa das Doppelte der

²⁷ http://www.noegestalten.at/siedlung_mit_zukunft.htm, Peter Obleser/11 Schritte zur Siedlung mit Zukunft, vom 16. 12. 2010

*Infrastrukturkosten, die beim verdichteten Flachbau entstehen. Wenn das kein Argument für kühle Rechner ist!*²⁸

Eine Studie aus dem Jahr 2004 hat sich in besonderer Weise mit den Barrieren für verdichtete Wohnformen befasst:

„Es ist jedenfalls überraschend, dass gerade in der heutigen Zeit der Erlebnis- und Kommunikationsgesellschaft, in der häufig diverse Gemeinschaftswohnprojekte, welche die Privatheit und Individualität einerseits und das Kommunikative andererseits als Forderung stellen, der verdichtete Flachbau als Vorzeigeprojekt bei den 'Häuselbauern' nicht ankommt. Ist der 'Häuselbauer' doch nicht so kommunikativ, wie es die Architekten und Soziologen gerne sehen wollen? Die Antwort liegt möglicherweise darin, dass ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Privatheit und Öffentlichkeit gefunden werden muss.“ (Mayer 2004, 91)

Ein Beispiel dafür bildet die in den Wiener Umlandgemeinden untersuchte Entwicklung. So hat sich verdichteter Flachbau in den Umlandgemeinden am wenigsten durchgesetzt. Lediglich 12% der in der Studie befragten Gemeinden (n=128) geben an, dass diese Bauform in der Gemeinde errichtet wird – dies, obwohl diese flächensparende Bauvariante von Architekten und Fachleuten besonders bevorzugt wird und die Bemühungen um Verankerung dieser Bauform Jahrzehnte zurückliegen. So wurde bereits 1981 ein Wettbewerb „Siedlung Tulln“ mit dem Ziel veranstaltet, neue Formen des verdichteten Flachbaus aufzuspüren. Es wurden damals 75 Wettbewerbsprojekte eingereicht, wobei die besten allerdings nicht realisiert wurden (zit. in Mayer 2004, 90ff). Den ersten großen Auftritt verzeichnete der verdichtete Flachbau im Wiener Umland in den 1980er und 1990er Jahren, als die Ideen der Regionalarchitektur und des ökologischen Bauens, aber auch des Gemeinschaftswohnens, dies betrifft unter anderem das Themenwohnen, die Baugesinnung prägten. Allerdings finden die Versuche, die unter anderem auf Modelle der burgenländischen Bau- und Wohnform des geschlossenen Hofes zurückgreifen, in der Bauphilosophie des 21. Jahrhunderts keine Massenverbreitung. In der Studie wurde festgestellt, dass vor allem Gemeinden mit einer hohen Bevölkerungsdichte verdichtete Flachbauweise forcieren. Dabei handelt es sich um größere Gemeinden, die einen erheblichen Siedlungsdruck haben und in denen diverse Verdichtungsformen als Alternative zum Einfamilienhaus oder auch zum großvolumigen Wohnbau angestrebt werden müssen. Als Beispielgemeinden werden dabei Tulln, Stockerau, Stetten, Gerasdorf etc. genannt (Mayer 2004, 91). Als ein Grund, weshalb diese Bauform keine größere Verbreitung findet, wird unter anderem die Haltung von gemeinnützigen und privaten Bauträgern genannt, welche diese Bauform in den vergangenen Jahrzehnten zu wenig propagiert haben. Daneben werden auch wirtschaftliche Überlegungen ins Feld geführt. Der verdichtete Flachbau gilt als kein Massenphänomen, sondern wird in der Regel von diversen Interessengruppen meist unter Mitwirkung von Architekten initiiert. Ist beim Reihenhaus das Gemeinschaftliche nicht immer unbedingt erforderlich, so setzt der verdichtete Flachbau häufig eine ausgeprägte Bereitschaft zu kommunikativem Verhalten voraus. Dabei handelt es sich meistens um Gruppenprojekte und Gemeinschaftswohnanlagen, wo die Gemeinschaftswohnanlagen Grundstücks- und später die Betriebskosten senken können und darüber hinaus die Kommunikation zwischen BewohnerInnen fördern. (Raab 1992, zit. in: Mayer 2004, 91).

²⁸ www.noe-gestalten.at/serien/teil3.htm, vom 16. 12. 2010

Nachteile und Barrieren versus Vorteile verdichteten Wohnens in Gemeinden

Zusammenfassend können für verdichtetes Wohnen folgende Barrieren genannt werden:

- die Angst vor Lärmbelästigung, zu viel Nähe zu NachbarInnen und fehlender Privatsphäre,
- die Gleichsetzung von verdichtetem Wohnbau mit städtischem Geschoßwohnbau,
- die Nicht-Wahrnehmung sozialer Qualitäten und des Mehrwerts verdichteten Wohnens bei potenziellen NutzerInnen wie zum Beispiel Nachbarschaftshilfe, Gemeinschaftsangebote und Versorgungsangebote,
- das Fehlen bzw. die Nichtwahrnehmung von Best-Practice-Beispielen,
- das Fehlen von förderlichen Rahmenbedingungen in Gemeinden, wie zum Beispiel klare Vorgaben und Instrumente für Flächenentwicklung und Baulandsicherung.²⁹

Demgegenüber können vielfältige Potenziale und Vorteile von verdichtetem Wohnen in Gemeinden und Kleinstädten genannt werden:

- Gewünschte Qualitäten des frei stehenden Einfamilienhauses können auch im verdichteten Flachbau realisiert werden, wie im Besonderen durch sichtgeschützte Freiräume.³⁰
- Verdichtete Wohnformen ermöglichen Zusatznutzen und Mehrwert für Gemeinschaftsnutzungen und -flächen sowie für Versorgung und Betreuungsangebote.³¹
- Verdichtete Wohnformen können in angepasster Form und auf innovative Weise in die Siedlungsstruktur von ländlichen Gemeinden integriert werden.³²
- Der Energiebedarf von verdichteten Wohnbauprojekten verringert sich um bis zu 60% gegenüber dem Einfamilienhaus.
- Der Baulandbedarf wird deutlich verringert; in „schön“ zersiedelten Gebieten ist dieser viermal so hoch wie in dicht bebauten.

²⁹ Auf das Fehlen einer aktiven und steuernden Rolle der Gemeinden für die Bereitstellung von Flächen für verdichtetes Wohnen wiesen mehrere InterviewpartnerInnen hin.

³⁰ Der Wiener Architekt Dungal plädiert für die Verdichtung mit den Qualitäten von Einfamilienhäusern und plant verdichteten Flachbau mit sichtgeschützten Freiräumen, www.noegestalten.at/serien/teil3.htm, vom 16. 12. 2010

³¹ NutzerInnen und Förderer einer zukunftsweisenden Bau- und Wohnkultur heben soziale Qualitäten und den Mehrwert von verdichteten Wohnformen und gemeinschaftlichen Angeboten hervor (siehe dazu Gutmann 2008, ARGE W:A:B 2010).

³² Die Vorarlberger gemeinnützige Wohnbaugesellschaft VOGEWOSI baut kleine Anlagen in ländlichen Gemeinden. „Der lokale Wohnbedarf in ländlichen Regionen nimmt weiterhin zu, und der Trend, kleine Anlagen in kleinen Gemeinden zu errichten, hält an. Überschaubare Wohnanlagen mit attraktiven und vor allem klar zuordenbaren Außenflächen können nicht nur besser in das Ortsbild integriert werden, sondern finden auch mehr Akzeptanz in der Bevölkerung“, www.vol.at/news/vorarlberg/artikel/vogewosi-will-weiter-kleinere-anlagen-in-laendlichen-gemeinden-bauen/cn/news-20100716-01382456, vom 16.12.2010

- Bei einer verdichteten Bauweise werden zudem Material, Bauzeit und Geld gespart.³³

³³ Siehe hierzu auch den Artikel „Verdichtung statt Zersiedelung!
www.baustein.at/fachbeiträge.cfm?mode=detail&fach_id=5, vom 21.10.2010

Überblick 3: Anforderungen an zeitgemäßen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten

Anforderungen an Gemeinden	Anforderungen an zeitgemäßen Wohnbau
Bereitstellung von altersgerechten, betreubaren und betreuten Wohnangeboten	<ul style="list-style-type: none"> • gemeinschaftliche, selbstorganisierte, betreubare Wohnangebote als Alternative zum isolierten Wohnen im Einfamilienhaus und zum Wohnen im SeniorInnenheim
Reduktion von Flächen-, Ressourcen- und Energiebedarf, Kostenreduktion für Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • verdichtetes Wohnen • kompakte Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung, Neunutzung von Leerständen, Ortskernen
Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse, Haushalts- und Lebensformen und Lebensphasen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauprojekte mit offenen Bauformen und vielfältigen Optionen, wie zum Beispiel für Ein-Personen-Haushalte (Startwohnungen für Junge, Alleinstehende, SeniorInnen) und für Alleinerziehende
Sicherung von Attraktivität, Lebensqualität und sozialer Integration	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von sozialen Qualitäten, Zusatznutzen und Mehrwert durch Gemeinschaftsflächen, Integration von Wohnprojekten in das lokale Umfeld
Wohnraum in geeigneter Lage	<ul style="list-style-type: none"> • Bindung von Wohnen an Sozial- und Versorgungsinfrastruktur

Quelle: Eigenzusammenstellung

2.3 Fazit: Bedarf an Wohnbauinnovation in Gemeinden und Kleinstädten

Der gesellschaftliche Wandel (Demografie, Pluralisierung der Familien- und Haushaltsformen, Lebensphasen, Flexibilisierung und Mobilität) sowie die Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung (kompakte Siedlungsentwicklung, Reduktion von Flächen- und Energieverbrauch, Neunutzung von Leerständen, Lückenschließung, alters- und frauengerechte Wohnformen) weisen auf einen Innovationsbedarf im Wohnbau für Gemeinden und Kleinstädte hin. Es geht um Wohnbauinnovationen, die für gegebene Strukturen und Rahmenbedingungen von Gemeinden sowohl ökonomisch und ökologisch als auch im Hinblick auf ihre soziale Attraktivität und Lebensqualität einen Beitrag leisten können. Dabei gewinnen die Berücksichtigung neuer Wohnbedürfnisse und die Schaffung eines Mehrwerts über die privaten Wohneinheiten hinaus (Gemeinschaftsnutzungen, Angebote im Umfeld) an Bedeutung.

Unter dem Vorzeichen von sozialer Innovation wurden bisher vor allem Bau- und Wohngruppen in urbanen Räumen wahrgenommen. In diesen Initiativen kommen Wünsche nach individueller Gestaltung von Wohnräumen, nach mehr Mitbestimmung, nach Selbstorganisation und nach Gemeinschaftsnutzungen zum Ausdruck. Aber eine Fokussierung auf Wohnbaualternativen nur im Sinne von Bau- und Wohngruppen, konzentriert auf urbane Räume, greift zu kurz.

Es geht insgesamt um eine Erweiterung des Wohnbauspektrums durch offene und vielfältige Angebote von verdichtetem Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten – als Alternative zu den Bauformen „Einfamilienhaus“, „Reihenhaus“ oder „herkömmlicher Geschosswohnbau“.

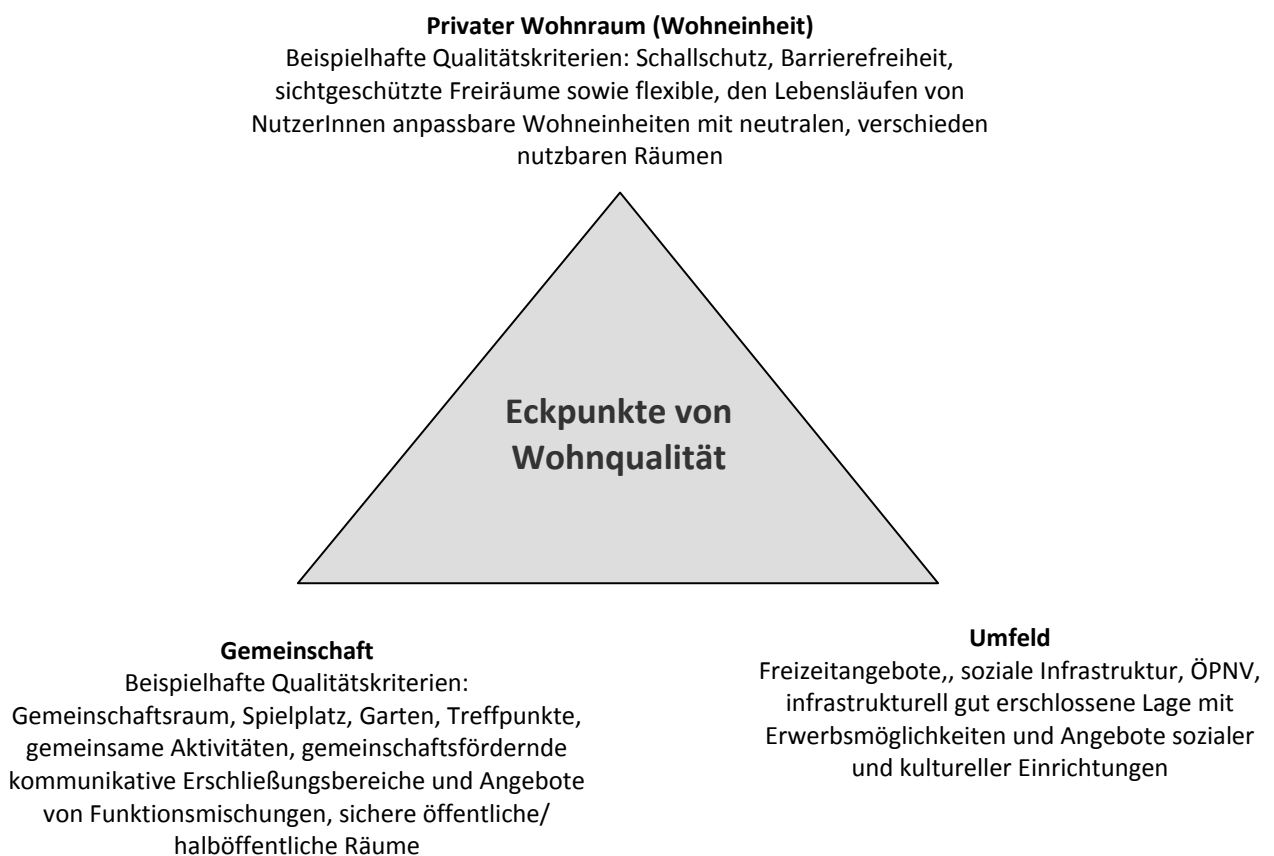
Daher ist auf zwei Aspekte noch einmal besonders hinzuweisen:

- Wohnbau bedeutet mehr als die Bereitstellung von Wohneinheiten. Abgesehen von der ökologischen Dimension gewinnt die soziale Dimension des Wohnens – gemeinschaftliche Nutzungen, Kontaktmöglichkeiten, Nachbarschaften, Versorgungsangebote, Betreuungsmöglichkeiten im Umfeld – an Bedeutung, fließen diese Faktoren in Diskussionen, Konzepte und Wohnbauprojekte ein. Zukunftsorientierter Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten bedeutet die Gestaltung von privaten, halböffentlichen bis öffentlichen Räumen in verdichteten Wohnformen.
- Der Umgang mit Wohnbedürfnissen erfordert einen „Balanceakt“ zwischen gesicherter Privatsphäre einerseits und der Möglichkeit zu Gemeinschaftsnutzungen und sozialer Einbindung andererseits. Die Gestaltung des Verhältnisses zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft ist beweglich, abhängig von Orientierungen und Vorstellungen der NutzerInnen. Für die Gestaltung von gemeinschaftlichen Angeboten und gemeinschaftlichen Wohnformen gibt es eine Reihe von Beispielen und Erfahrungen (vgl. dazu: ARGE W:A:B 2010, Symposium Alternativen fürs Wohnen im Alter 2010, Pollak 2011).

3. Wohnbauqualität – Zusammenspiel verschiedener Faktoren

Aus den genannten Anforderungen ist die Notwendigkeit eines erweiterten Verständnisses von Wohnbauqualität abzuleiten. Wohnbedürfnisse beziehen sich nicht nur auf individuelle Ansprüche im eigenen Wohnbereich, sondern auch auf soziale Möglichkeiten im Umfeld. Wohnqualität hat nicht nur mit der möglichst attraktiven Ausgestaltung der „eigenen vier Wände“ zu tun, sie hängt auch vom Zusatznutzen und Mehrwert des Umfeldes ab, wie etwa von Kontaktmöglichkeiten, gemeinschaftlichen Nutzungen oder Angeboten im Umfeld. So haben zum Beispiel ältere und alte Menschen nicht nur höhere Ansprüche an private Wohnqualität, sondern auch Interesse an Kontakten, an sozialer Anbindung sowie an Versorgungsangeboten im unmittelbaren Umfeld. Für verdichteten Wohnbau entsteht Wohnqualität im Zusammenspiel von mehreren Faktoren: aus privatem Wohnraum, der Gemeinschaft (Mehrwert von gemeinschaftlich genutzten Flächen, Nutzungen, Aktivitäten) und dem Wohnumfeld (Möglichkeiten und Angebote am Standort).

Grafik 4: Eckpunkte von Wohnqualität



Quelle: Eigenzusammenstellung

Aus der Zusammenschau von Wohnmotiven und Qualitätskriterien in der Literatur und den Ergebnissen der Diskussion im interdisziplinären Projektteam von „Open Living Plus“ entstand folgender Katalog an beispielhaft angeführten Qualitätskriterien, die sich auf die genannten Dimensionen von Wohnqualität beziehen.³⁴

Überblick 5: Qualitätskriterien bei der Wohnqualität

Qualitätskriterien für privaten Wohnraum	Qualitätskriterien für Gemeinschaftsnutzungen	Qualitätskriterien für Standort, Umfeld
<p>Baulich-technische Qualitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallschutz • natürliches Licht • Barrierefreiheit • thermische Behaglichkeit (Belüftung, Heizung) <p>Raumfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtgeschützte Freiräume • Flexible, den Lebensläufen von NutzerInnen anpassbare Wohneinheiten mit nutzungsneutralen, verschieden nutzbaren Räumen • Abstellraum • Pufferraum • Abstellraum für Auto, Fahrräder <p>Zusatzfunktionen (beispielhaft)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterstützende Technologie (SMART, work@home etc.) • Betreuungsangebot für SeniorInnen 	<p>Baulich-technische Qualitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallschutz • natürliches Licht • Barrierefreiheit • thermische Behaglichkeit (Belüftung, Heizung) <p>Raumfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum als Treffpunkt, für Veranstaltungen • Gemeinschaftliche Infrastruktur (Waschküche, Sauna) • Outdoorflächen: Terrasse, Garten, Spielplatz, Gemüse- und Kräuterflächen, Hochbeete • Pufferräume (Wintergarten, Laube, Glashaus) • gemeinschaftsfördernde kommunikative Erschließungsbereiche und Angebote für Funktionsmischung • sichere öffentliche und halböffentliche Räume <p>Angebote:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freizeitangebote, Veranstaltungen • Nachbarschaftshilfe • Betreuungsangebote <p>Organisation/Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trägerschaft, Spielregeln, Vereinbarungen, Aufgaben- und Rollenverteilung, Ressourcen, Begleitung 	<p>Umfeldfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage (zentrumsnah, grüner Stadtrand, Ortszentrum) • Naturraum, Naherholungsmöglichkeiten • infrastrukturell gut erschlossene Lage mit Erwerbsmöglichkeiten und Angeboten an sozialen und kulturellen Einrichtungen <p>Angebote</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freizeitangebote • Nahversorgung • soziale Infrastruktur, Betreuung • ÖPNV • Arbeitsplätze <p>Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung, Unterstützung durch Gemeinde, gemeinnützige Organisationen • Vernetzung mit Stadtteil, Gemeinde, Dorf

Quelle: Eigenzusammenstellung

³⁴ Vgl. dazu z.B. SIR 2007, SIR 2006, Pinterits 2007, Moser 2001, Tappeiner 2001, Förster 2010

4. Rahmenbedingungen für Wohnbauinnovationen

Die innovative Erweiterung des Wohnraumangebotes im verdichteten Wohnbau braucht unterstützende Rahmenbedingungen in vielfältiger Weise.

Dies betrifft

- eine aktive und steuernde Rolle von Gemeinden und von lokal tätigen gemeinnützigen Organisationen (zum Beispiel Sozialdienste),
- die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen,
- unterstützende Förderungskriterien sowie
- eine beteiligungsorientierte Planungskultur.

4.1 Aktive Rolle von Gemeinden

Flächen- und energiesparende Wohnbauformen – etwa die Neunutzung von Leerständen, Nachverdichtung vor Neubau - für alle Bevölkerungsgruppen in Verbindung mit nahräumlicher lokaler Infrastruktur stehen im Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

Dies erfordert unseres Erachtens jedoch eine aktive Rolle von Gemeinden und Kleinstädten, im Sinne von Steuerung und Gestaltung, und zwar in folgenden Bereichen:³⁵

- Ein Bereich betrifft die systematische Erfassung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen sowie Konzeptentwicklung und Planung durch Gemeinden und gemeinnützige Organisationen, um eine Grundlage für Wohnbau zu schaffen, wie am Beispiel von SeniorInnenwohnen oder Generationenwohnen.
- Ein weiterer Bereich betrifft die Entwicklung von klaren Zielen (z.B. Vorrang für Innenentwicklung und sinnvoller Nachverdichtung in infrastrukturell gut erschlossenen Zentren und Ortsgebieten) und die Nutzung von Instrumenten für Flächenplanung. Dazu gehören auch aktive Baulandpolitik und Bewerbungsverfahren für Baulandnutzung, Wohnraumplanung und Infrastrukturentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Dazu zählt auch eine klare öffentliche Kommunikation von Zielen, die eine Gemeinde im Hinblick auf Wohnbau verfolgt.
- Des Weiteren geht es um Flächenreservierung für Projekte verdichteten Wohnens (z.B. Seniorenwohnen, junge Familien, junge Menschen) mit Bedeutung für die Sicherung von Lebensqualität und Infrastrukturentwicklung einer Gemeinde – auch unter Einbeziehung von Baugruppen in die Vergabe von Bauland. Die Qualität von Vorhaben könnte – wie dies auch Beispiele verdeutlichen (siehe Gemeinde Wien) - durch Wettbewerbe für die Auswahl von Bauträgerprojekten verbessert werden.

³⁵ Beispiele für Gemeinden, die sich mit nachhaltiger Entwicklung aktiv befassen, sind Ludesch in Vorarlberg (SIR 2007, 45 – 47) sowie Lengau in Oberösterreich (<http://www.rali.boku.ac.at/pojekte.html>, vom 16.12. 2010)

- Einen wichtigen Bereich stellt auch die Einbindung von Gemeinden und gemeinnützigen Organisationen (Sozialdienste) bei der Planung von Wohnprojekten durch Bauträger dar; dies gerade auch im Hinblick auf gemeinschaftliche Angebote und Nutzungsmöglichkeiten und deren lokale Vernetzung.
- Zentral erscheint auch die Förderung und Unterstützung von Bau- und Wohngruppeninitiativen, wie etwa durch eine spezifische Ausweisung von Baugründen oder durch Projektberatung auf Gemeindeebene im Hinblick auf Baukultur, Rechtsformen, Finanzierungsmodelle und Good-Practice-Beispiele.

4.2 Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen

Wir gehen davon aus, dass gemeinschaftliche Wohnformen und Nutzungen die soziale Integration der BewohnerInnen fördern. Daher sind für verdichteten Wohnbau sowohl die Organisation von Gemeinschaftsflächen und -angeboten und des Zusammenlebens durch BewohnerInnen als auch gemeinschaftliche Trägerschaften (Verein, Genossenschaft) als Alternativen zu Wohnungseigentum und Miete von Bedeutung.

In Österreich gilt die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Trägerschaften, Organisationsformen und Nutzungsmöglichkeiten im Wohnbereich als unterentwickelt (Burgard/Gutmann 2008, Temel et al 2009, Pollak 2011), dies trotz Erfahrungen insbesondere auch in Deutschland, wo der Typus Baugemeinschaft in vielen Städten und Regionen in den letzten Jahren einen großen Aufschwung genommen hat, und obwohl es auch in Österreich Beispiele für erfolgreiche Bau- und Wohngruppenprojekte seit den 1980er Jahren gibt. In einer vom Magistrat Wien in Auftrag gegebenen Studie über die Potenzialabschätzung von Baugemeinschaften³⁶ in Wien werden unter anderem die Gründe für die höhere Verbreitung der Baugemeinschaften in Deutschland im Vergleich zu Österreich dargelegt. Diese Gründe sind kultureller, aber auch struktureller und legislatischer Natur. Im Folgenden wird diesen in differenzierter Form nachgegangen. Einer der Gründe dafür ist in einem kulturellen Verständnis begründet, weil in Deutschland Werte wie Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Gemeinschaftsbildung möglicherweise eine größere Bedeutung haben als in Österreich.

Ein weiterer Grund wird in der Entwicklung dieses Bautypus aus dem alternativen Milieu vor allem der 1980er Jahre in Großstädten mit einer ausgeprägten Alternativszene, wie in Berlin oder Hamburg, gesehen. Dieses Ursprungsmilieu gilt zwar als in verschiedenen deutschen Städten als bedeutsamer als in Österreich, erklärt aber nicht, weshalb dieser Typus über das Milieu hinaus ein erfolgreiches Modell darstellt, zumal Baugemeinschaften heute auch von „bürgerlichen“ Kreisen betrieben werden.

Eine wichtige Rolle spielen in Deutschland auch bestimmte gesetzliche und ökonomische Rahmenbedingungen, die für den Typus Baugemeinschaft als förderlich gelten. Dazu zählt die ehemals bestehende Eigenheimzulage, die Integration des Modells Baugemeinschaft in

³⁶ In der Studie wird die Bezeichnung „Baugemeinschaft“ anstelle von „Baugruppe“ oder „Wohnprojekt“ verwendet, weil diese Begrifflichkeit die Ausrichtung des Unterfangens, nämlich die individuelle Selbstbestimmung im Rahmen einer Gemeinschaft, wie sie heute als Motivation gilt, besser umschreibt als die früher verwendeten Begriffe „Baugruppe“ oder „Wohnprojekt“, bei denen das gemeinschaftliche Leben und die einmalige Ausrichtung des Projekts im Mittelpunkt standen.

die meisten Wohnbauförderungsprogramme, das Genossenschaftsgesetz, das auch Kleingewossenschaften fördert, wie auch die Konzentration vieler Architekturbüros auf dieses Segment.

Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass mit dieser Bauform in Deutschland bis zu 25% Kostenersparnis erzielt werden können, wohingegen dies in Österreich im Vergleich mit dem geförderten Wohnbau und seinen Kostenobergrenzen als nicht erzielbar gilt. Eine Rolle spielt auch die Tatsache, dass der Markt größtenteils aus privaten und nur zu einem geringeren Teil aus kommunalen Wohnbauträgern besteht, die teils mit Wohnungsbaufördermitteln, teils freifinanziert bauen.

Neben diesen prägenden Unterschieden werden aber auch Gemeinsamkeiten gesehen, die darin liegen, dass das Wohnungsangebot in Städten dem Bedarf von vielen jungen Familien, aber auch von Älteren häufig nicht entspricht und diese gezwungen werden, in den „Speckgürtel“ umzuziehen. Ebenso vorhanden ist der Wunsch, gemeinschaftlich und selbstorganisiert zu wohnen. Und schließlich wird auch „ein generelles Wiedererstarken partizipativer Konzepte beobachtet. Diese Erkenntnisse führen zum Schluss, dass zwar eine Übertragbarkeit der deutschen Baugemeinschafts-Konjunktur auf Österreich nicht gegeben ist. Allerdings auch beobachtet wird, dass doch auch Gemeinsamkeiten bestehen, sodass das Modell bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen auch in Österreich erfolgreich sein könnte. (Temel et al 2009, 9f.)

Ausgehend von der Feststellung, dass es in Österreich für Baugemeinschaften bzw. für Bau- und Wohngruppeninitiativen an entsprechend förderlichen Rahmenbedingungen (Genossenschaftsrecht, rechtliche Möglichkeiten für Gemeinschaftseigentum, Förderpolitik, Information und Beratung, unterstützende Gemeinden) mangelt, gilt dieses Konzept aus unserer Sicht dennoch als attraktive Alternative.

In Gemeinden und Kleinstädten kann die Förderung gemeinschaftlicher Organisationsformen und Trägerschaften im verdichteten Wohnbau einen wichtigen Beitrag nicht nur für Wohnzufriedenheit, sondern auch für soziale Integration und für lokale Lebensqualität leisten. Bezüglich des Potenzials und des Mehrwerts von Gemeinschaftsnutzungen und von gemeinschaftlichen Organisationsformen gibt es eine Reihe von nutzbaren Beispielen und Erfahrungen.³⁷ Dafür möchten wir im Anschluss in Form eines Exkurses zwei ausgewählte Best-Practice-Beispiele vorstellen. Sie illustrieren Alternativen zu herkömmlichen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen im Wohnbau und zeigen die Besonderheiten von gemeinschaftlichem bzw. genossenschaftlichem Wohnen. Im einen Fall handelt es sich um eine Genossenschaft in Deutschland, im anderen um ein gemeinschaftliches urbanes Wohnprojekt in Österreich.

³⁷ ARGE W:A:B 2010, Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen 2008, www.wogeno.de

Exkurs

WOGENO München e.G.

Die WOGENO München eG (Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen) setzt sich seit 1994 für die Idee des „sozial vernetzen Wohnens im Rahmen genossenschaftlicher Wirtschaftsweise“ ein. Ziele der Genossenschaft sind die Förderung von Wohnen in gemeinschaftlich verwalteten Alt- und Neubauten, von energiebewusster Bewirtschaftung, von gemeinschaftlicher Nutzung und nachbarschaftlichen Netzwerken und die Integration verschiedener Haushaltsformen. Inzwischen verfügt die WOGENO in München über 15 Wohnbauobjekte (Stand 2011).

Zum Charakter einer derartigen Genossenschaft folgende Erläuterung:

*„Genossenschaften sind Kapitalgesellschaften auf Selbsthilfebasis. Nicht die Menge und die Verwertung des eingebrachten Kapitals, sondern das Individuum mit seinen Bedürfnissen ist entscheidend für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft“.*³⁸

Genossenschaften weisen, anders als herkömmliche Eigentums- und Nutzungsverhältnisse wie Eigentum oder Miete, einen „Doppelcharakter“ auf. Träger und Nutzer der Genossenschaftsleistung sind identisch. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von seinem Kapitaleinsatz. Die Genossenschaft dient der Förderung ihrer Mitglieder. Mitglieder einer Genossenschaft können über Unternehmenspolitik mit ihrer Stimme mitentscheiden. Das Genossenschaftsrecht, auf dem die Tätigkeit der WOGENO basiert, unterscheidet sich in dieser Hinsicht von bekannten Eigentums- und Nutzungsverhältnissen. Es kennt kein Eigentumsrecht, sondern ein Dauernutzungsrecht der Genossenschaftsmitglieder für Wohnraum auf Lebenszeit.

- *„Wohnrecht:
Genossenschaftliches Wohnrecht ist kein Eigentumsrecht, sondern ein Dauernutzungsrecht auf Lebenszeit.*
- *Wohnungsvergabe
Wohnungen werden nur an Mitglieder vergeben. Die Vergabe richtet sich nach den Kriterien, die sich die jeweilige Genossenschaft selbst gibt, und eventuell Kriterien, die mit öffentlich geförderten Wohnungen zusammenhängen (z.B. Einkommensgrenzen bei Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern). Altgenossenschaften führen in der Regel Wartelisten von Nichtmitgliedern, die dann zu Mitgliedern werden, sobald sie in eine freiwerdende Wohnung ziehen.*
- *Kündigung
Sowohl das Mietverhältnis als auch die Mitgliedschaft (unabhängig von einer Wohnnutzung) bei einer Genossenschaft kann durch Kündigung beendet werden. Es gelten die jeweils in der Satzung verankerten Kündigungsfristen“*³⁹

³⁸ www.wogeno.de/wogeno/10_woegen/index.php

³⁹ www.wogeno.de/wogeno/10_woegen/index.php

Die WOGENO unterstützt auch die Finanzierung von Wohnbauprojekten auf spezifische Weise: durch Eigenleistung der BewohnerInnen, durch Kooperation mit Genossenschaftsbanken (Sparbriefe) oder durch Bürgschaftsmodelle.

Sargfabrik – Verein für Integrative Lebensgestaltung

Die „Sargfabrik“ in Wien beruht auf einer langjährigen Initiative, die schließlich 1996 zum Durchbruch kam. Ein gemeinnütziger Verein⁴⁰ realisierte in der ehemaligen Sargfabrik im 14. Wiener Gemeindebezirk ein Wohnprojekt mit vielfältigen Gemeinschaftsangeboten wie Kinderhaus, Veranstaltungssaal, Seminarraum, Badehaus, Restaurant, Spielplatz usw.

Die Entstehung und Organisation der Sargfabrik hat einige Besonderheiten: Sie ist der Initiative einer sehr engagierten Gruppe sowie der besonderen Unterstützung durch die Wiener Wohnbaupolitik zu verdanken. Die Förderung des Projekts im Rahmen der „Wohnheimförderung“ (bisher nur für Schülerheime üblich) ermöglichte einen höheren Fördersatz inklusive der Verpflichtung zur Erreichung von Gemeinschaftsflächen.

Auch die „Sargfabrik“ weist in ihrer weiteren Entwicklung - der Erweiterung durch ein neues Wohnprojekt (Miss Sargfabrik) - einen Trend zu kleineren Wohneinheiten auf.

Die Organisation (Trägerschaft, Nutzungsverhältnisse usw.) der „Sargfabrik“ im Rahmen des Vereinsrechts ähneln einer Wohnbaugenossenschaft:

„Der VIL ist Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber der Wohnanlage und Vermieter. Die Vereinsmitglieder sind die NutzerInnen der Wohnungen, ihre Rechte und Pflichten sind in einem internen Vertrag geregelt, ähnlich einer Genossenschaft. Die Mitglieder übernehmen einen Grund- und Eigenmittelanteil, die laufende Rückzahlung des Wohnbaudarlehens und die anteiligen Betriebskosten. Bei Auszug fällt die Wohnung an den Verein zurück.

Wichtige Entscheidungen – wie über Statuten, Geschäftsordnung, Leitbild, Jahresarbeitsprogramm, Budget, Wohnungsvergabe, Benützungsdordnungen u.ä. – werden zweimal jährlich in den Mitgliederversammlungen des Vereins getroffen. Die Mitgliederversammlung wählt auch den gesamten ehrenamtlichen Vereinsvorstand. Der Vorstand setzt eine professionelle Geschäftsführung für die operative Umsetzung des Jahresarbeitsprogramms und zur Leitung der einzelnen Geschäftsbereiche ein. Eine Bürostruktur sorgt für die notwendige Organisation und Kommunikation, beherbergt Hausverwaltung und Geschäftsführung. Derzeit beschäftigt der Verein rund 20 Angestellte.(...)

Durch die Wahl der Rechtsform "Wohnheim" konnten spezielle Förderungen der Stadt Wien in Anspruch genommen werden.(...) Gegenwärtig leben in den insgesamt 112 Wohneinheiten etwa 150 Erwachsene sowie 60 Kinder und Jugendliche. Platz finden zurzeit u.a. eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft des Amtes für Jugend und Familie der Stadt Wien, 7 Heimplätze in Einzelwohneinheiten bzw. einer Wohngemeinschaft für Behinderte und 6 Wohneinheiten für kurzfristigen Wohnbedarf als befristete Mietverhältnisse.“⁴¹

⁴⁰ Die Gründung einer Genossenschaft wurde zwar erwogen, scheiterte jedoch an den für die Mitglieder zu hohen vorgeschriebenen Einlagen

⁴¹ www.sargfabrik vom 15 Juni 2011

Faktoren für die Realisierung gemeinschaftlicher Trägerschaften und Nutzungen

Für die Organisation gemeinschaftlicher Nutzungen und Angebote im verdichteten Wohnbau sowie für gemeinschaftliche Trägerschaften (Vereine, Genossenschaften) unseres Erachtens folgende Aspekte prägend:

- Es geht immer um eine „Balance“ zwischen den Kategorien privater Wohnbereich, der für Privatsphäre, Sicherheit, Rückzug, Autonomie steht, einerseits und Öffentlichkeit in Form gemeinschaftlicher Nutzungen andererseits. Je nach Orientierung und Vorstellungen von NutzerInnen muss eine geeignete Balance gefunden werden. Gemeinsame Nutzungs- und Organisationsformen erfordern entsprechend klare Spielregeln, Zuständigkeiten, Entscheidungsgremien und Rahmenbedingungen, nieder-gelegt etwa in einem Regelwerk, wie dies beispielsweise bei den Wohnprojekten von Frauenwohnen eG in München der Fall ist⁴² oder in Vereinsstatuten und anderen vertraglichen Regelungen.
- Abgesehen von herkömmlichen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen (Eigentum, Miete), kann die Trägerschaft von Wohnprojekten auch als Gemeinschaftseigentum organisiert werden, wie zum Beispiel im Rahmen von Vereinen⁴³ oder eben von Genossenschaften wie am Beispiel von Frauenwohnen eG in München.⁴⁴ Die Mitglieder eines Vereins bzw. einer Genossenschaft sind gleichzeitig Miteigentümer am gemeinsamen Objekt und NutzerInnen/MieterInnen ihrer Wohnung, wie die oben dargestellten Beispiele illustrieren. Gegenüber herkömmlichen Mietmodellen ist für die NutzerInnen (= Mitglieder des Vereins/der Genossenschaft) die Sicherheit in Bezug auf eine langfristige bzw. lebenslange Nutzung sehr hoch.
- Umgang mit „typischen“ Konfliktpotenzialen: Projekte des verdichteten Wohnens erfordern einen präventiven wie konstruktiven Umgang mit den „typischen“ Konfliktpotenzialen von Gemeinschaftsanlagen. Dazu zählen zum Beispiel auch die Gestaltung von baulich-technischen Rahmenbedingungen wie Raumklima, Lärm, Qualität von Gemeinschaftsflächen. Strukturierte Kommunikation, etwa durch einen BewohnerInnenverein, hilft Konflikte besser zu bewältigen und zur Verbesserung von Kommunikation und sozialer Qualität beizutragen. Bau- und Wohngruppen sowie einschlägige Beratungseinrichtungen verfügen über Erfahrungen und Strategien im Umgang mit Konfliktpotenzialen und zur Verbesserung von Wohnzufriedenheit und zur Gestaltung des Zusammenlebens.⁴⁵

⁴² Laut Aussage der hierzu befragten Vertreterin der Frauenwohnen eG, Sabina Prommersberger, wird das Regelwerk von den Bewohnerinnen selber erarbeitet. Siehe diesbezüglich auch die Modellbeschreibung unter Punkt 6.2. weiter unten.

⁴³ Beispielhaft: Wohnprojekte des Vereins Frauenwohnprojekt (ro*sa) Donaustadt (www.frauenwohnprojekt.org/index.htm, vom 20.10.2010)

⁴⁴ Siehe hierzu auch die Satzung der Frauenwohnen eG www.frauenwohnen.de/genossenschaft/satzung.php, vom 22.5.2011

⁴⁵ Siehe die Projekte des Salzburger Wohnbundes (www.wohnbund.at)

Organisationsformen und Trägerschaften für Projekte verdichteten Wohnens

Der folgende Überblick zu Trägerschaften und Organisationsformen für Projekte verdichteten Wohnens bezieht sich auf die im Kapitel 3 zu Wohnbauqualität genannten Dimensionen. Darüber hinaus schließt er – ergänzend zu den herkömmlichen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen - gemeinschaftliche Trägerschaften und Organisationsformen mit ein.

**Überblick 6:
Organisationsformen und Trägerschaften für verdichtetes Wohnen**

	Privater Wohnbereich (Wohneinheiten)	Gemeinschaft	Einbindung Umfeld Externe Leistungen
Wohnbau ohne Gemeinschafts- nutzungen	Eigentum	<ul style="list-style-type: none"> • nur Außenflächen • Verwaltung und Hausordnung 	
EigentümerInnen- gemeinschaft mit Gemeinschafts- nutzungen	Besondere Varianten bei Baugruppen: <ul style="list-style-type: none"> • EigentümerInnen errichten einige Wohneinheiten für zeitlich begrenzte Vermietung und späteren Eigenbedarf • EigentümerInnen finanzieren einige Wohneinheiten für sozial Bedürftige vor, die Baukosten durch Miete abgelten und so Eigentum erwerben 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Gemeinschaftsflächen (innen, außen) erfolgt durch informelle Regelung • ein gemeinsamer Verein organisiert die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Angeboten • Option: Vertragliche Nachfolgeregelung für Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung von Gemeinde bzw. gemeinnützigen Organisationen im Hinblick auf Integration, auf Angebote im Projekt oder im Umfeld (Betreuung) • bei Bedarf (größere Projekte) externe Koordination und Management von Aufgaben • externe Betreuungsleistungen • externe Intervention bei Konflikten bzw. zur Qualitätsverbesserung von Wohnanlagen
Gemeinschaftliche Trägerschaft (Verein, Genossenschaft), zum Beispiel Bau- und Wohngruppen	Gemeinschaftseigentum (Verein, Genossenschaft) Mitglieder sind MiteigentümerInnen und MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigte ihrer Wohnung per Vertrag	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglieder sind nutzungsberechtigt an gemeinschaftlichen Einrichtungen • Gemeinschaftliche Angelegenheiten, Nutzungen, Angebote werden vertraglich, per Statut u.a. Vereinbarungen geregelt 	
Bauträger oder Gemeinde als Träger	Miete, Mietkauf	<ul style="list-style-type: none"> • Variante 1: Gemeinschaftsflächen sind nutzbar (ohne Regelungen) • Variante 2: Ein gemeinsamer Verein der NutzerInnen regelt Organisation, Nutzung und Zusammenleben 	

Quelle: Eigenzusammenstellung

4.3 Wohnbauinnovation unterstützen

Die Umsetzung innovativer Formen des verdichteten Wohnens hängt von fördernden Rahmenbedingungen ab. Dafür sehen wir folgende Ansatzpunkte:

1. Vorrang von flächensparenden und geschlossenen Wohnformen in Gemeinden,
2. Vorrang der Nachnutzung von Leerständen, Baulücken bzw. der Nachverdichtung vor Neubau,
3. Verbesserung von rechtlichen, förder- und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen, wie zum Beispiel für Genossenschaften und Vereine sowie gezielte Beratung und Information,
4. gleiche Bedingungen für alle Bauträger, zum Beispiel von Baugruppen,
5. Unterstützung von Baugruppen bei Projektentwicklung und Planung: Information, Beratung, Begleitung bei Entwicklung, Planung und Umsetzung von Projekten,
6. Förderung der Einrichtung von Gemeinschaftsflächen und -nutzungen,
7. Förderung von Arbeitsflächen im Rahmen der Kombination von Wohnen und Arbeiten,
8. Förderung von Startwohnungen für junge Alleinstehende,
9. Förderung von Lebensgemeinschaften bzw. von Haushalts- und Lebensformen von nicht-verwandten Personen (Patchworks),
10. Quadratmeter- statt Kategorienförderung,
11. Möglichkeit zur Errichtung von Mietwohnungsbau nicht nur durch gemeinnützige Wohnbauträger, sondern auch durch Bau- und Wohngruppeninitiativen,
12. Forcierung von Information, Beratung und Begleitung von gemeinschaftlichen Trägerschaften und Organisationsformen.

4.4 Einbindung und Beteiligung in der Planung

Einbindung, Beteiligung und Mitbestimmung von (zukünftigen) NutzerInnen in die Planung von Wohnprojekten leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität. Dafür gibt es sowohl Instrumente, Methoden und Verfahren als auch einschlägige Erfahrungen, vor allem im Zusammenhang mit Bau- und Wohngruppeninitiativen oder mit Gemeinwesenarbeit in Wohnsiedlungen. Es geht darum, diese Erfahrungen für eine breitere Verankerung von Partizipation als Planungsprinzip im Wohnbau zu nutzen.⁴⁶

Im Hinblick auf partizipative Planung ist Folgendes zu betonen:

- Es gibt unterschiedliche Phasen für Einbindung und Beteiligung, welche auch unterschiedliche Zielsetzungen sowie Formen der Einbindung und Beteiligung beinhalten. So ist zwischen der Entwicklungs-, der Planungs- sowie der Umsetzungsphase von Wohnprojekten zu unterscheiden. Die Einbindung und Beteiligung bereits in der Entwicklungs- und Planungsphase – wie dies bei Bau- und Wohngruppen der Fall ist – leistet einen wichtigen Beitrag für Identifikation und Mitverantwortung der späteren NutzerInnen mit dem Wohnprojekt.
- Für Partizipation gibt es Instrumente und Verfahren für unterschiedliche Aufgaben, wie zum Beispiel:
 - Versammlungen von NutzerInnen zur Information über Projekte und Maßnahmen,
 - Bedarfserhebung bei NutzerInnen, Zielgruppen durch Befragungen,
 - die Beteiligung von NutzerInnen im Rahmen von Arbeitskreisen oder moderierten Prozessen (Einbringen von Ideen, Sichtweisen),
 - institutionalisierte Formen der Beteiligung, wie zum Beispiel in Form von kooperativen Planungsprozessen, welche alle relevanten Stakeholder (NutzerInnen/BewohnerInnen, PlanerInnen, Bauträger oder Gemeinde) einbinden.
- Einbindung und Mitbestimmung von NutzerInnen beziehen sich auf unterschiedliche Dimensionen: nicht nur auf die räumlich-architektonische Gestaltung oder die Gestaltung des individuellen Wohnbereichs, sondern im Besonderen auch auf die Gestaltung von gemeinschaftlichen Angeboten und des Zusammenlebens im Rahmen von Wohnbauprojekten.
- Einbindung, Beteiligung und Mitbestimmung von NutzerInnen bzw. die Gestaltung von gemeinschaftlichen Planungsprozessen beruhen auf Spielregeln, Methoden und spezifischen Rahmenbedingungen. In der Regel erfordert dies eine professionelle externe Begleitung und Moderation als Erfolgsfaktor für das Gelingen.

⁴⁶ Hinweise und Anregungen zu partizipativer Planung: www.wohnbund.at, Fuchshofer 2007, W:A:B 2010

Überblick 7: Rahmenbedingungen für Wohnbauinnovation

Schwerpunkte	Beispielhafte Maßnahmen
Aktive Rolle von Gemeinden und Kleinstädten	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung von Wohnbedarf, Planung • Ziele und Instrumente für Flächenplanung, Baulandsicherung, Wohnraumplanung, Infrastrukturplanung: Vorrang für Innenentwicklung und sinnvoller Nachverdichtung in infrastrukturell gut erschlossenen Zentren und Ortsgebieten • Einbindung von Gemeinden und gemeinnützigen Organisationen bei der Planung von Wohnbauprojekten • Unterstützung von Bau- und Wohngruppeninitiativen
Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung gemeinschaftlicher Nutzungen und Angebote in Wohnprojekten • Förderung gemeinschaftlicher Trägerschaften
Wohnbauinnovation fördern	<ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende, geschlossene Wohnformen • Nachnutzung von Leerständen, Baulücken, Nachverdichtung vor Neubau; • Verbesserung von rechtlichen, förder- und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen (Genossenschaften, Vereine) • Unterstützung von Baugruppen (Information, Beratung, Begleitung) • Förderung von Gemeinschaftsflächen und -nutzungen • Förderung von Arbeitsflächen im Rahmen der Kombination von Wohnen und Arbeiten • Förderung von Startwohnungen • Förderung von Lebensgemeinschaften bzw. von Haushalts- und Lebensformen nicht-verwandter Personen • Quadratmeter- statt Kategorienförderung; • Möglichkeit zur Errichtung von Mietwohnungsbau auch durch Bau- und Wohngruppeninitiativen; • Forcierung von Information, Beratung und Begleitung gemeinschaftlicher Trägerschaften und Organisationsformen
Partizipative Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumente und Verfahren für Beteiligungsprozesse

5. Ergebnisse aus Interviews mit ExpertInnen und NutzerInnen

5.1 Einführung und Methodik

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse aus den Interviews mit ExpertInnen und NutzerInnen vorgestellt: Insgesamt wurden 13 rund einstündige Interviews mit ausgewählten ExpertInnen, die zentralen Zielgruppen der Thematik entsprechen, geführt.

Davon waren drei VertreterInnen von Wohnbauträgern, ein Vertreter aus dem Bereich Gemeinden, drei VertreterInnen aus dem Bereich Architektur sowie vier Personen mit spezifischem Fachwissen aus unterschiedlichen Disziplinen (Raumplanung, Ökologie, Wohnberatung, Energietechnik und Nachhaltigkeit). Ergänzt wurden diese durch zwei Interviews zur NutzerInnenperspektive: ein Fokusgruppeninterview mit zukünftigen Bewohnerinnen des genossenschaftlichen Frauenwohnprojekts „Westend“ in München sowie ein Einzelinterview mit einer Vertreterin des Wohnprojekts „Sargfabrik“ in Wien.

Die Interviews wurden auf Basis eines teilstandardisierten Leitfadens geführt, welcher den jeweiligen Zugängen und Schwerpunkten der InterviewpartnerInnen angepasst wurde. Die auf Band aufgenommenen Interviews wurden transkribiert und inhaltsanalytisch ausgewertet.

Nachfolgend stellen wir im ersten Teil die Ergebnisse der ExpertInnengespräche dar. Die Darstellung orientiert sich an den Schwerpunkten, die sich aus den Interviews herauskristallisierten. Ziel der Interviews mit den ExpertInnen war es, Anhaltspunkte für folgende Fragen zu erhalten: Welche Folgen für die Planung ergeben sich durch den demografisch-gesellschaftlichen Wandel? Wie verändern sich in der Folge Wohnbedürfnisse von Menschen? Wie ist der Stand der Umsetzung von verdichtetem Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten? Welche Einstellungen gibt es zu Gemeinschaftsnutzungen, zu Gemeinschaftsflächen sowie zu gemeinschaftlichen Trägerschaften? Wie sieht der Informations- und Qualifizierungsbedarf im Hinblick auf innovative Wohnbauformen aus?

Im zweiten Teil präsentieren wir die Ergebnisse des Fokusgruppeninterviews mit zukünftigen Bewohnerinnen des Wohnprojekts „Westend“. Das Ziel dieses Interviews bestand in der Erhebung von Wohnmotiven einerseits sowie der speziellen Wohnbedürfnisse im „Dreieck“ von privatem Wohnraum, öffentlichem Wohnraum sowie Wohnumfeld andererseits. In der Zusammenschau beider Perspektiven, jener der ExpertInnen und jener der NutzerInnen, sollten sich wichtige Anhaltspunkte für die Planung von verdichtetem Wohnbau ergeben.

5.2 Ergebnisse der ExpertInnengespräche

Folgen der demografischen Entwicklung für die Planung

In diesem Zusammenhang ging es darum, zu erheben, in welcher Form der demografische Wandel in Bezug auf die Planung speziell in ländlichen Gebieten wahrgenommen wird.

Alle Befragten sind sich einig darin, dass der demografische Wandel massive Auswirkungen auf die Planung habe. Sehr treffend hat diese Problematik eine Vertreterin einer Frauengenossenschaft beschrieben:

„Es ist verstärkt in den letzten Jahren zu beobachten, dass Frauen, ich kann jetzt nur für Frauen sprechen, von Männern weiß ich das nicht genau, dass sich die Frauen genau überlegen, wie ihr 3. Lebensabschnitt auszusehen hat, sprich das Rentendasein zwischen 65 und 95, und da auch eine Wohnsicherheit benötigen. (...) Die Frauen wollen wissen, was mit ihnen passiert, bei Krankheit, bei Behinderung oder auch bei demenziellen Erkrankungen. Letzterer ist ein ganz großer Auseinandersetzungspunkt. Und deshalb sind Wohnanlagen durchgehend barrierefrei, nach deutscher DIN Teil 1, rollstuhlgerecht, sodass die Frauen auch darin wohnen bleiben und gepflegt werden können. Das ist mittlerweile ganz fest in den Köpfen verankert, bei ganz ganz vielen Frauen. Und das ist natürlich dem Wandel zuzuschreiben.“ (ExpertIn 7)

Um dem veränderten Bedarf bei NutzerInnen zu begegnen, bedürfe es einer entsprechenden Abstimmung, sagt ein anderer Wohnbauträger. *„Die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist ein fixer Bestandteil des Bauens.“ (ExpertIn 1)* Die Folgen betreffen den Wohnbau im städtischen Umfeld, besonders aber auch im ländlichen Bereich; dies ist insbesondere durch den Trend der Ab- und Zuwanderung bedingt: *„Im ländlichen Raum sind soziale Veränderungen massiv vorhanden (...), durch die sozialen Veränderungen werden auch neue Wohnmodelle spannend.“ (ExpertIn 9)*

Der demografische Wandel bestimmt auch Nachfrage und Angebot. In Gebieten mit hoher Abwanderungsrate wird derzeit nicht gebaut. *„Im Lungau wird wegen der Abwanderung nicht gebaut, einen großen Bedarf gibt es jedoch im Pinzgau.“ (ExpertIn 2)*

Einfamilienhaus wird tendenziell in Frage gestellt

Das Einfamilienhaus ist zwar bei vielen noch immer sehr verbreitet und ein Wunschtraum: *„Sobald ich es mir leisten kann, leiste ich mir ein Einfamilienhaus, alles andere ist unattraktiv.“ (ExpertIn 3)*. Allerdings wird diese Vorstellung - so die Mehrheit der Befragten - zumindest ansatzweise in Frage gestellt. *„Für viele Menschen ist ein Einfamilienhaus nicht mehr leistbar, der finanzielle Druck wird größer.“ (ExpertIn 9)* Oder: *„Der Wunschtraum Einfamilienhaus ist nach wie vor da, zumindest auf dem ersten Blick, allerdings möchte man keine Verpflichtungen mehr haben.“ (ExpertIn 12)* Und weiter: *„Heute werden Einfamilienhäuser verkauft, die vor 30 bis 40 Jahren gebaut wurden. Die Sicht auf Einfamilienhäuser verändert sich. Die Jungen wollen keine Action mehr. Es gibt ja auch eine Änderung im Freizeitverhalten. Die Leute sind heute ja oft 14 Tage weg, d.h. es gibt eine hohe Mobilität.“ (ExpertIn 12)* Ähnlich sieht dies auch eine andere Expertin: *„Heranwachsende*

haben nicht mehr die Perspektive der Sicherheit, also wird auch das 'Häuslbauen' in Frage gestellt. Das Einfamilienhaus wird so zur Belastung. Daher wird es Aufgabe der Gemeindepolitik, andere Wohnformen zur Verfügung zu stellen.“ (ExpertIn 8) Interessant ist auch die Aussage einer Architektin hierzu: „Ein Einfamilienhaus im Wald ist eh nicht mehr gefragt. Denn die Leute bleiben dort sitzen, die Häuser verlieren auch an Wert. Diese Häuser will niemand mehr – die Leute wollen einfach wieder in die Stadt rein.“ (ExpertIn 6)

Neue Optionen für neue Zielgruppen

Nun werden andere Kriterien fürs Wohnen bedeutsam. Daher werden – so ein Befragter (12) - von den Wohnbauträgern auch jene Personen im klassischen Alter der „Häuslbauer“, in der Familiengründungsphase zwischen 25 und 35 Jahren, besonders angesprochen. Eine weitere Berücksichtigung des demografischen Wandels betrifft die Entwicklung von zielgruppenspezifischen Wohnangeboten. So wird nach Aussage eines Wohnbauträgers speziell in Abwanderungsgebieten versucht, junge Menschen als Zielgruppe anzusprechen: „Wir versuchen mit attraktiven Neubauten, junge Menschen am Ort zu halten, dies ist z.B. in Tamsweg der Fall.“ (ExpertIn 1) Verbreitet werden Beispiele von SeniorInnenwohnanlagen genannt, wie jenes im Umfeld von Salzburg, bei dem darauf geachtet wurde, dass ein Generationenmix gewährleistet ist. „Ein Beispiel ist das Seniorenheim in Seekirchen, wo daneben eine von der Gemeinde betriebene Kindergruppe eingerichtet wurde. Der Austausch ist dabei in beiderseitigem Interesse, die Kinder haben einen Leihopa oder auch eine Leihoma, zugleich werden die Kinder beaufsichtigt, wenn die Eltern berufstätig sind.“ (ExpertIn 1)

Barrierefreies und altersgerechtes Bauen

Die Folgen des Wandels für die Planung werden auch in der Ausstattung und Ausgestaltung der Wohnungen spürbar. Wichtige Themen dabei sind Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen. Das Älterwerden zieht eine längere Aufenthaltsdauer der Menschen in den Wohnungen nach sich, was sich in einem höheren Bedarf an Barrierefreiheit niederschlägt: „Und die Frauen werden auch gut alt. Wir haben letztes Jahr (im Frauenwohnprojekt Riem, Anm. d. Verf.) eine 93- Jährige beerdigt. Das geht nur, wenn auch baulich darauf reagiert wird und natürlich auch die Gemeinschaft vorhanden ist, es also die Software neben der Hardware gibt, das wäre anders nicht denkbar.“ (ExpertIn 7) Nach einer Fachexpertin, die sich aus raumplanerischer Sicht mit den Folgen des demografischen Wandels in Gemeinden beschäftigt, ist „betreutes Wohnen (ist) ein großes Thema in den Gemeinden“ (ExpertIn 8). Die Bauträger scheinen offenbar auf diesen Bedarf zu reagieren. „Barrierefreies Wohnen ist heute Standard.“ (ExpertIn 1) Allerdings gibt es diesbezüglich natürlich Unterschiede, je nachdem wer die Zielgruppe des Wohnobjekts ist. In einem SeniorInnenprojekt werden Barrierefreiheit und altersgerechtes Bauen in einem umfassenderen Sinn umgesetzt als in einem Bauprojekt für junge Familien, wo der Bedarf (noch) nicht gegeben ist.

Nach Auskunft eines Architekten haben die veränderten Wohnbedürfnisse mittlerweile auch Eingang in gesetzliche Vorgaben für den öffentlichen Wohnbau gefunden: „Diese veränderten Bedürfnisse kommen in den Vorgaben vor. Im Besonderen wurden in Wien soziale Vorgaben für den Wohnbau stärker verankert.“ (Experte/in 5)

Allerdings seien – so ein Experte – die aus neuen Anforderungen resultierenden flexibleren und wandelbaren Bauformen, welche unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechen können, nicht ohne Weiteres umzusetzen: *„Das Problem ist, nicht in der Kostenschwere zu landen.“* Und weiter: *„Die Herausforderung beim Bauen besteht darin, dass es ein für die verschiedenen Zielgruppen differenziertes Angebot braucht, das auch noch flexibel gestaltbar ist, jedoch die Bauproduktion diesbezüglich noch immer unbeweglich ist und daher oft nicht kostengünstig umsetzbar sind. Daher sind die Kosten immer noch eine große Hürde.“* (ExpertIn 5) Diesbezüglich gibt es bei den Vorgaben aber auch noch gewisse Schlupflöcher, die die Bauträger für sich nutzen, wie die Aussage eines Bauträgers verdeutlicht: *“Bei Erstbezug einer Wohnanlage, die für junge Familien gebaut wird, wird ein Liftschacht vorgesehen, allerdings wird dieser erst 10 Jahre später gebaut, um in den Genuss der Förderung zu kommen.“* (ExpertIn 1)

Wohnbedürfnisse konkret

Dass sich die Wohnbedürfnisse im Laufe der letzten Jahrzehnte massiv verändert haben, wird von allen Befragten bestätigt. In diesem Zusammenhang betonten die ExpertInnen folgende Aspekte: die Bedeutung des Wohnumfelds, die Rolle der unmittelbar zur Wohnung gehörigen Außenflächen, die Wandelbarkeit von Wohnungen, die Wohnungsaufteilung sowie das Thema Gemeinschaftsflächen und -räume.

Standort/Wohnumfeld

Die Anforderungen an das Wohnumfeld sind gestiegen, das Vorhandensein von Infrastruktur in der näheren Umgebung spielt für alle Zielgruppen aus unterschiedlichen Gründen eine wichtige Rolle: *„Ganz wichtig ist der Standort, er sollte in der Stadt selbst sein oder ein tolles Grünland nahe der Stadt haben“*, meint eine Architektin (ExpertIn 6) *„Der Standort muss stimmen, es geht nicht mehr um die grüne Wiese, sondern um die Erreichbarkeit, es braucht Infrastruktur, Geschäfte, Post, die im Wohnumfeld gegeben sein sollten. Das sind starke Argumente für die Raumplanung.“* (ExpertIn 8)

Garten versus Balkone

Des Weiteren geht es um das unmittelbare Umfeld des privaten Wohnraums – die wohnungseigene Freifläche bzw. den Garten. Verbreitet wird die Meinung geäußert, dass der eigene Garten nicht mehr diesen wichtigen Stellenwert bei Wohnungen einnimmt, wie dies bislang der Fall war. *„Einen eigenen Garten zu haben, ist nicht mehr das große Ziel. Denn wenn beide Elternteile berufstätig sind, dann haben sie keine Zeit für Gartenarbeit.“* (ExpertIn 1) Abgelöst wird der Wunsch nach eigenem Garten durch den Wunsch nach größeren Balkonen, denen beim Bauen bereits weitgehend Rechnung getragen wird. Während Wohnbauten früher in der Regel mit einem Balkon ausgestattet waren, der höchstens ein Hinaustreten ermöglichte, müssen Balkone heute mindestens 2 qm tief sein, um als erweiterter Wohnraum zu dienen. *„Balkone müssen heute größer sein, ein Balkon mit einem Meter Tiefe ist zu klein.“* (ExpertIn 1)

Wandelbarkeit und Flexibilität der Wohneinheiten und Wohnräume

Einen weiteren Aspekt im Zusammenhang mit veränderten Wohnbedürfnissen nimmt - wie dies auch in der Literatur nachvollziehbar wird - die Wandelbarkeit des Wohnraums ein. Man versteht darunter neutrale Räume, die eine gewisse Größe aufweisen und im Laufe der Zeit unterschiedlich genutzt werden (z.B. Gründerzeithäuser). Um den verschiedenen Lebensphasen von Menschen und den damit verbundenen Wohnbedürfnissen besser zu entsprechen, sollten Wohnungen flexiblen Charakter haben, so die überwiegende Mehrheit der Befragten. *„Die Wohnräume müssen eine Hybridfunktion haben, einerseits robust sein und tragende Strukturen haben, andererseits aber auch wandelbar sein, also die Option 1+ beinhalten.“* (ExpertIn 11) Es gebe einen Trend hin zu einer *„offenen Wohnform. Die Wohnung soll wandlungsfähig sein. Der Schlafraum soll hingegen abgeschlossen, die Küche und der Wohnraum sollten flexibel gestaltet sein“* (ExpertIn 1). Zugleich wird aber auch deutlich, dass Planung auch hinsichtlich diversitätsspezifischer Bedürfnisse herausgefordert wird. So haben MigrantInnengruppen zum Teil andere Vorstellungen von der Aufteilung von Wohnungen. So sollte laut Aussage eines befragten Bauträgers beispielsweise die *„Küche (soll) bei Muslimen abgeschlossen sein“* (ExpertIn 1).

Verdichtetes Bauen in ländlichen Gemeinden und in Kleinstädten

Ein zentrales Anliegen des Projekts besteht darin, Ansatzpunkte zu finden, um verdichtete Wohnbauten in Kleinstädten und Gemeinden umzusetzen. In diesem Zusammenhang interessieren uns Einschätzungen, Haltungen von ExpertInnen zu dieser Thematik, insbesondere hinsichtlich der Ansatzpunkte in den Gemeinden, etwaig vorhandener Barrieren für die Umsetzung sowie förderlicher Rahmenbedingungen dafür.

Einschätzung

Die Aussagen der Befragten vermitteln hierzu ein differenziertes Bild. Verdichteter Wohnbau wird durchgehend befürwortet, allerdings werden auch die Herausforderungen bei der Umsetzung gesehen. Eine der Herausforderungen besteht darin, dass sich verdichtetes Bauen in Gemeinden am Land gegenüber dem Einfamilienhaus behaupten muss. Auch wenn - wie oben beschrieben - Wohnen im Einfamilienhaus tendenziell in Frage gestellt wird, ist speziell in ländlichen Gebieten der Wunsch danach immer noch vorhanden: *„Der eigentliche Landbewohner, der sich mit Freiräumen auseinandersetzt, will nicht einen Geschoßwohnbau, sondern ein Einfamilienhaus“*, meint ein Wohnbauträger. (ExpertIn 1)

Ein anderer Experte sieht in der Haltung der NutzerInnen dazu auch eine gewisse Ambivalenz: *„Einerseits gibt es einen Wunsch nach urbanen Lebensformen, andererseits ist eine Verhaftung beim Einfamilienhaus zu beobachten“* (ExpertIn 11). Danach werden verdichtete Wohnformen von den NutzerInnen als *„Einschränkung empfunden“* (Experte/in 11). Grundsätzlich gilt verdichteter Wohnbau *„immer noch als ein Minderheitenthema, aber in zunehmendem Maß bedeutsam“* (Experte/in 5).

Ansatzpunkte zur Förderung von Wohnbauinnovation bzw. verdichteten Wohnbau

Die ExpertInnen sehen eine Reihe von Ansatzpunkten bei der Umsetzung von innovativen Formen des verdichteten Wohnbaus.

Steuerung durch Gemeinden

Ein wichtiger Ansatzpunkt besteht dabei in der Förderung der Siedlungsentwicklung in den Zentren. Dafür bräuchte es jedoch eine gezielte Steuerung und Gestaltung seitens der Gemeinden. Offenbar gibt es – so die ExpertInnen – diesbezüglich einen Verbesserungsbedarf: *„Die Gemeinden sollten sich die Flächen sichern, nicht die Wohnbauträger. Die Gemeinde sind nicht mehr die zentralen Akteure.“* (ExpertIn 9) *„Komischerweise fehlt die Politik, die bewegt ja den ganzen Apparat. Was man unbedingt braucht, ist eine Übersicht über das zur Verfügung stehende Bauland im Sinne eines Baulandkatasters für die ganze Gemeinde. Konkret braucht es ein aktives Baulandmanagement.“* (ExpertIn 6) Und weiter: *„Das muss von der Gemeinde, der Politik verordnet werden, unsere Crux ist aber, dass es keine regulierende Kommunal- oder auch Regionalpolitik gibt.“* (ExpertIn 6)

„Die Gemeinde muss sich fragen, welche Siedlungs- und Flächenentwicklung wollen wir uns überhaupt geben. Die Raumordnungsinstrumente sind das eine, das andere betrifft die Frage, welche Flächen kommen auf den Markt? Was tun, wenn nur Bauland am Ortsrand zur Verfügung steht, wenn im Ortszentrum nichts verkauft wird?“ (ExpertIn 5) In dem Zusammenhang wird ein Beispiel aus Bayern erwähnt, *„wo dies funktioniert. Da hat eine Gemeinde bestimmt, welche Grundstücke sie kauft, und hat diese dann umgewidmet. Die Gemeinde verkauft die Fläche nicht, sondern verpachtet sie für 99 Jahre an einen Bauwerber.“* (ExpertIn 5) Vorstellbar sei dabei ein Ampelsystem, das wie ein Energieausweis funktioniert: *„Die Flächen in der Gemeinde werden unterschiedlich bewertet, je nach Lage und je nachdem, was man erreichen möchte. Da kriegt dann jede Wiese ein Pickerl.“* (ExpertIn 5)

Umnutzung

Ein weiterer Ansatzpunkt betrifft die Umnutzung von bestehendem Wohnraum im Sinne von Nachverdichtung insbesondere bei Einfamilienhaus-Siedlungen: *„Neubauten fokussieren den urbanen Raum, in ländlichen Regionen geht es eher um den Umbau. Eine Idee dazu wäre, dass die Gemeinden auf Vorrat nicht mehr Grundstücke kaufen, sondern Einfamilienhäuser.“* (ExpertIn 9)

Qualität und Struktur

Einig sind sich die Befragten auch in der Beurteilung der Qualitäten von verdichtetem Wohnbau: *„Was macht gute Wohnqualitäten aus? Da geht es um ortsnahes und zentrumsnahes Bauen sowie das Herausstreichen der Qualität der Freiräume und der Infrastruktur.“* (ExpertIn 6) Die Sichtweise, möglichst zentrumsnahe zu bauen, gilt zwar als Kosten-, aber auch als Qualitätsargument.

Ebenso ein Thema ist die Art der Bebauung: *„Lange Reihenhäuser sind da nicht gut, sondern große Wohnhöfe, wie die Römer! Lange Würste im Kontext von Streusiedlungen und Dörfern passen nicht so gut. Grundsätzlich wäre die Besiedlung von Brachen das Beste. Kompakt und erschlossen.“* (Experte/in 6)

Förderliche Rahmenbedingungen

Welche Rahmenbedingungen braucht es, um verdichteten Wohnbau im Vergleich zum Einfamilienhaus zu befördern? Dafür gibt es nach den Aussagen der Befragten eine ganze Reihe von Überlegungen. Diese beziehen sich auf den Baustil, die Rahmenbedingungen des Bauens sowie auf Selbstorganisation von NutzerInnen und dafür förderliche Organisationsformen.

Baustil

Nach Ansicht mehrerer Befragter sollte sich der Baustil stärker an den Vorstellungen der KonsumentInnen orientieren. Stellvertretend hierzu die Aussage eines Interviewpartners, der die Sichtweise der Gemeinden einbringt: *„Die Architektur soll nicht Betonklotze oder Kasernen hinstellen, sondern stärker auf die Baukultur Rücksicht nehmen. Das Gebäude kann durchaus moderner sein, aber nicht zu modern. Es sollte keine Selbstverwirklichung der Architekten darstellen, sondern Umfeld und Klima beachten. Es gilt Verhältnisse zu schaffen, welche die Leute akzeptieren und wo diese sich wohlfühlen.“* (ExpertIn 12) Ein anderer Experte - spricht in diesem Zusammenhang auch die Rolle der Gemeinden an, wenn er sagt: *„Es ist wichtig, auf das Wohlbefinden der Bürger zu achten, die wollen keine Siedlungen.“* (ExpertIn 12)

Kostenreduktion

Verbreitet ist auch die Einstellung, dass der Kauf von Wohnungen im verdichteten Wohnbau im Vergleich zu einem Einfamilienhaus auch. Was die Kosten betrifft, in an Attraktivität gewinnen müsse. Ein immer wiederkehrendes Argument in dem Zusammenhang betrifft die Kostenreduktion durch Eigenleistung, die beim Bauen eines Einfamilienhauses in ländlichen Gebieten möglich sei. Eine Expertin problematisiert dies dahingehend, indem sie sagt: *„Die Eigenleistung beim Bauen muss anerkannt werden. Das Einfamilienhaus wird oft im Pfusch erstellt, beim verdichteten Bauen braucht es aber eine Rechnung, und das ist für viele dann nicht machbar.“* (ExpertIn 8)

Förderpolitik

Zu den Rahmenbedingungen zählt auch eine Änderung in der Förderpolitik. Offenbar gibt es diesbezüglich noch einen großen Nachholbedarf: *„Bei der Wohnbauförderung könnte eine dichtere Bauform höher bewertet werden. Das gibt es bisher nicht - im Gegensatz zu Zuschlägen für Barrierefreiheit.“* (ExpertIn 5) Ähnlich könnte dies auch im Bereich der

Energieersparnis Berücksichtigung finden: „*Es gibt zwar Energiekennzahlen, aber nicht auf die Bebauungsform bezogen.*“ (ExpertIn 5)

Bau- und Wohngruppen

Einige der befragten ExpertInnen sehen vor allem in verbesserten Rahmenbedingungen für Bau- und Wohngruppeninitiativen eine wichtige Basis für Wohnbauinnovationen in Gemeinden und Städten. In dieser Hinsicht mangle es in Österreich an Voraussetzungen, im Unterschied zu Deutschland, seien dies rechtliche Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Projekte und Trägerschaften, wie zum Beispiel in Form von Genossenschaften, seien dies entsprechende Förderungs- und Finanzierungsmodelle oder sei dies eine geeignete Information, Beratung und Begleitung von diesbezüglichen Projekten. Vorschläge von ExpertInnen gehen einerseits in Richtung der Förderung von Genossenschaftsmodellen für Bau- und Wohngruppen, zumal entsprechende Initiativen in Österreich bislang nur über eine Vereinsstruktur funktionieren: „*Das Genossenschaftsmodell soll wiederbelebt werden. Die Gemeinden haben sich vom Baugruppenmodell entfernt.*“ (ExpertIn 8) Andererseits gelten die Wohnbauträger als zentrale Adressaten für dieses Modell, zumal diese bislang keine Anstalten gesetzt haben, um Baugruppeninitiativen zu stärken: „*Interessant wären Baugruppen in Kombination mit Bauträgern. Aktuell sind Bauträger für Baugruppen nicht aufgestellt bzw. fehlt ihnen die Kompetenz für partizipative Entwicklungsprozesse.*“ (ExpertIn 9) Eine Expertin beschreibt das Verhalten der gemeinnützigen Wohnbauträger sogar als ein Hindernis: „*Die wollen das nicht. Genossenschaften leben ohne Partizipation besser, das ist weniger kompliziert; abgesehen davon haben sie kein Personal für Baugruppenberatung.*“ (ExpertIn 6) Und ein anderer Experte verweist auf eine diesbezügliche Fördermöglichkeit durch die Gemeinde, indem nach Beispielen aus dem deutschsprachigen Ausland Bebauungsflächen für Baugruppeninitiativen ausgewiesen werden könnten: „*In der Schweiz oder auch in Deutschland werden Baufelder für Baugruppen ausgewiesen.*“ (ExpertIn 11)

Rolle der Gemeinden

Eine besondere Rolle wird dabei auch den Gemeinden zugeschrieben. Gemeinden sollten gerade im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung eine aktivere und steuernde Rolle bei der Planung und Entwicklung des Wohnangebots einnehmen (können). Dies betrifft zum Beispiel die Nachverdichtung in Ortskernen ebenso wie die Ausweisung von Bauflächen für verdichtetes Wohnen. Dafür fehle es vielen Gemeinden an Bewusstsein sowie an klaren Zielsetzungen und Instrumenten für ihre Raumentwicklung.

Bedeutung von Best Practice

Einig sind sich die ExpertInnen darin, dass es wichtig sei, die KonsumentInnen für die Vorteile von verdichtetem Wohnen zu überzeugen. Ein wichtiges Instrument dafür spiele das Aufzeigen von Best Practice-Beispielen. Grundsätzlich gebe es wenig Best Practice Beispiele und diese „*Beispiele sind zu wenig präsent*“ (ExpertIn 11).

Nachbarschaft und Gemeinschaft

Nicht nur nach Erkenntnissen in der Literatur, sondern für viele Befragte gewinnen Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie auch Nachbarschaftshilfe als sozialer Mehrwert beim Wohnen an Bedeutung. Es handelt sich um ein Thema, dem sich auch Wohnbauträger stellen müssen. Allerdings scheint dieses Thema nicht bei allen Zielgruppen für Wohnbau gleichermaßen der Fall zu sein: *„Das ist zunehmend ein Thema, das wird ein Thema, aber vor allem für Ältere, nicht bei den Jungen, dann höchstens, wenn es um die Kinder geht.“* Und weiter: *„Die älteren Menschen wollen nicht einsam sein, keine Angst haben und Betreubarkeit.“* (ExpertIn 12) Themen wie Nachbarschaftshilfe werden speziell im Zusammenhang mit Projekten des betreuten Wohnens bzw. des Generationenwohnens leichter Eingang finden als bei Neubauten die Planung von Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsflächen, die von den BewohnerInnen nach eigenen Bedürfnissen gestaltet, genutzt und verwaltet werden können. In vielen Vorzeigeprojekten sind mittlerweile multifunktional genutzte Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen nahezu Standard. Daran lässt sich auch der innovative Charakter von entsprechenden Projekten erkennen. Allerdings scheint die Planung von gemeinschaftlich zu nutzenden Freiräumen und -flächen bei Projekten des verdichteten Wohnbaus - zumindest in Österreich, wie nach den Aussagen der Befragten zu schließen ist - noch keine Selbstverständlichkeit zu sein. Einer der Gründe dafür dürfte in der Vermeidung von bei der Verwaltung der gemeinschaftlichen Räume und Flächen befürchteten Konflikten und damit verbundener Probleme zwischen den BewohnerInnen liegen. Offenbar fehlt es zu weiten Teilen noch an einer Gemeinschafts- und Kooperationskultur, wie dies ein Fachexperte diagnostiziert: *„Es gibt generell die Angst vor Konflikten, wenn man etwas gemeinsam macht. Das funktioniert immer gut, wenn die Gemeinschaft funktioniert. Aber was tun, wenn es Probleme gibt? Das ist einfach eine Frage der Gemeinschafts- und auch der Kooperationskultur, die erst entwickelt werden muss.“* (ExpertIn 10)

Insgesamt wird von beinahe allen InterviewpartnerInnen ein Wohnbau, der gleichzeitig auch Möglichkeiten für Kontakte, Nachbarschaft und gemeinschaftliche Nutzungen fördert, als wichtig und wertvoll gesehen. Ein Experte, der sich seit Jahren für gemeinschaftliche Wohnformen engagiert, verweist jedoch auch auf den schwierigen Umgang mit der „Ambivalenz“ von Wohnbedürfnissen: zwischen Rückzug und Abschottung in der Privatsphäre einerseits und dem Bedürfnis nach Kontakten, sozialer Einbindung und Gemeinschaft andererseits.

In diesem Zusammenhang wird auch auf einen Mangel an Kommunikationsfähigkeit bei vielen NutzerInnen hingewiesen. Die Fähigkeit zur Kommunikation wird als wichtige Kompetenz gesehen: *„Kommunikation ist ein großes Thema, aber viele Leute sind nicht mehr fähig, ohne Hilfe zu kommunizieren.“* (ExpertIn 1) Derselbe Befragte begründet seine skeptische Haltung auch mit einer Kritik am oft unverbindlichen Verhalten vieler WohnungsinteressentInnen, welche die Wohnbauträger dazu brächten, die Interessen und Bedürfnisse von InteressentInnen nicht mehr zu berücksichtigen: *„Viele Mieter engagieren sich nicht für Wohnungen, die sie aber bekommen. Die Wohnbauträger gehen mittlerweile nicht mehr auf die speziellen Bedürfnisse von Mietern ein, weil diese oft nach Baufertigstellung abspringen und der Wohnbauträger auf der Wohnung sitzen bleibt. Dies führt dazu, dass es zu wenig Integration von Mietern in Planungsprozesse gibt. Denn die*

Mieter sind bei Planungsprozessen oft nicht bei der Hand, oft springen 30% der Interessenten ab, wegen Trennung vom Partner oder wegen Arbeitsplatzverlust.“ (ExpertIn 1)

Von einigen InterviewpartnerInnen, die sich in besonderer Weise mit gemeinschaftlichen Nutzungen sowie mit gemeinschaftlichen Bau- und Wohngruppen befassen, wird betont, wie sehr derartige Initiativen entsprechende Rahmenbedingungen, Spielregeln, Lernprozesse und Unterstützung erfordern – ein Bereich, der bislang im Wohnbau zu wenig beachtet, geschweige denn ausreichend unterstützt wird. Dabei wird auch auf wichtige Lernprozesse in Bau- und Wohngruppeninitiativen für den Umgang mit gemeinschaftlichen Nutzungen und Trägerschaften in der Planungsphase verwiesen.

Im Hinblick auf die – gerade in Gemeinden und Kleinstädten – bislang kaum vorkommenden gemeinschaftlichen Wohnprojekte gibt es vor allem im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Eigentums- und Nutzungsformen Best Practice-Beispiele, welche der weit verbreiteten Skepsis gegenüber der Realisierbarkeit derartiger Wohnprojekte klar widersprechen. Eine Expertin, Vorstandsmitglied der Sargfabrik, einem der größten selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Österreich mit derzeit ca. 110 Wohneinheiten und einer dazugehörigen Infrastruktur für Freizeit, Soziales und Kultur, benennt die Besonderheit des Projekts: Eigentümer der Wohnanlage ist ein Verein. Die Mitglieder sind Bestandsnehmer der Wohneinheiten. Für jede Wohneinheit gibt es einen Bestandsvertrag, der in der Praxis den NutzerInnen eine enorm hohe Sicherheit für langfristiges bzw. lebenslanges Wohnen bietet. Allerdings kann die jeweilige Wohnung nicht weitervererbt werden, sondern sie fällt an den Verein zurück. Alle gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Wohnanlage, wie z.B. Kostenbeteiligung an Infrastrukturen, werden per Status und Geschäftsordnung geregelt. Dieses nun seit 15 Jahren erfolgreich bestehende Projekt beweist, dass alternative Eigentums- und Nutzungsformen sowie gemeinschaftliche Organisationsformen sehr wohl praktikierbar sind. Sie sind jedoch abhängig vom Bewusstsein und von Orientierungen von NutzerInnen und auch von einer starken Initiativgruppe und einer entsprechenden Unterstützung durch die Kommune.

Informations- und Qualifizierungsbedarf

Ausgehend davon, dass Sensibilisierung für die Möglichkeiten und Vorteile von innovativen Wohnbauformen bei dessen Beförderung unseres Erachtens eine wichtige Rolle spielt, stellte sich die Frage, inwieweit diese Einschätzung auch von den ExpertInnen geteilt wird und welche Themen und AdressatInnen davon betroffen sind.

Die Aussagen der Befragten vermitteln diesbezüglich ein deutliches Bild. Der Nachholbedarf in Bezug auf Information und Qualifizierung wird als sehr groß eingeschätzt und betrifft dabei verschiedene Themen und AdressatInnen. Verbreitet werden von den FachexpertInnen insbesondere die Gemeinden angesprochen, welchen eine zentrale Rolle bei der Steuerung und Gestaltung von Flächen-, Infrastruktur- und Siedlungsentwicklung zukommt. Stellvertretend hierfür sei die Aussage einer befragten Raumplanerin angeführt, die der Auffassung ist, dass *„die Bürgermeister (sind) für eine verbesserte Planungskultur zu sensibilisieren (sind)“* (ExpertIn 8). Eine wichtige Zielgruppe für Information seien insbesondere die NutzerInnen selber, dies betreffe vor allem den Bereich der Energie, wo ein besonders großer Wissensmangel attestiert wird. *„Es gibt einen hohen Qualifizierungsbedarf*

zu *Energiefragen bei der Bevölkerung.*“ (ExpertIn 8) Laut Aussagen mehrerer Befragter muss den BewohnerInnen speziell der Umgang mit neuen Energieformen erst vermittelt werden. Gerade Bauten im Passivhausstandard fordern die BewohnerInnen mit konventionellen Heizgewohnheiten heraus. Viele BewohnerInnen würden - auch in Häusern mit Passivhausstandard - nicht auf das (ständige) Kippen von Fenstern verzichten wollen, was dem Prinzip eines Passivhauses grundsätzlich zuwiderlaufe. Diesbezüglich werden aber z.T. bereits Gegenmaßnahmen ergriffen, wie ein Wohnbauträger erklärt: *„Wir haben uns da bereits etwas einfallen lassen und haben eine eigene DVD produziert, die den BewohnerInnen unserer Neubauten im Passivhausstandard die Funktionsweise von Passivhäusern erklärt.“* (ExpertIn 2)

Aber auch die ArchitektInnen selbst werden - so auch einige Befragte - als AdressatInnen für Sensibilisierung angesprochen. Nach Ansicht einiger Befragter dürfte diese Zielgruppe bei der Planung von Bauten und Wohnungen zu wenig auf die Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen eingehen: *„Es bedarf größerer Sensibilität seitens der Architekten, auf die Wohnbedürfnisse einzugehen. Die Architekten haben oft nur architektonische Interessen und weniger soziale“*, meint stellvertretend ein befragter Wohnbauträger (ExpertIn 1).

5.3 Ergebnisse eines Fokusgruppeninterviews

Bei den Interviewpartnerinnen handelt es sich um zukünftige Bewohnerinnen eines sich in Planung befindlichen Wohnprojekts der Frauenwohnen eG in München. Die im Münchner Stadtviertel „Westend“, einem innerstädtischen Sanierungsgebiet, zu errichtende Wohnanlage, soll 2013 fertig gestellt werden. Nach dem Projekt Riem ist dies das zweite Projekt der Frauengenossenschaft. Es handelt sich dabei um ca. 25 Wohnungen in vier dreigeschossigen Neubauten in einem schönen Hinterhof. Die Gemeinschaftseinrichtungen nehmen ca. 5 % der Gesamtfläche ein. Zielgruppe des Projekts sind Frauen „die sich selbst definieren (nicht über die Beziehung zu einem Mann), unabhängig davon, welche Lebensform sie praktizieren“. (Becker 2009, 327)⁴⁷ Die Hälfte der Wohnfläche ist für geförderte Wohnungen (EOF oder München Modell) vorgesehen. Die Wohnanlage folgt dabei den Prinzipien des frauen- und altersgerechten sowie barrierefreien Wohnungsbaus.

Motive für das Wohnprojekt

Eine zentrale Frage bestand in der Erhebung, welche Motive die Nutzerinnen⁴⁸ bewogen, sich für das gegenständliche Wohnprojekt zu entscheiden, dies in einem Umfeld mit verschiedenen Angeboten genossenschaftlichen Wohnens.

In diesem Zusammenhang zeigen sich bei den Nutzerinnen zwei zentrale inhaltliche Motive für die Entscheidung. Das Wohnen in einem Wohnprojekt für und mit Frauen ist allerdings nicht der ursprüngliche Ausgangspunkt, denn *„Frauenwohnen haben wir uns bisher mangels Gelegenheiten gar nicht so sehr zu wünschen getraut, ist dann allerdings zu einem wichtigen Punkt geworden.“* (N)⁴⁹ Als ein Motiv wird die Koppelung von kostengünstigem Wohnen und

⁴⁷ Siehe hierzu auch die Darstellung des Projekts „Westend“ unter Kap. 7 Modellbeispiele

⁴⁸ Es handelt sich dabei ausschließlich um Frauen.

⁴⁹ N steht für NutzerIn

der Aussicht auf einen gleichbleibenden Mietzins mit höchster Wohnqualität genannt. So beschreibt dies eine der Befragten folgendermaßen: *„Die anderen Wohnprojekte, die wir uns auch angeschaut haben, sind klassische Nullachtfünfzehn- Wohnprojekte. Es gibt wenige passende Projekte. Das Bedürfnis ist günstiges Wohnen in München, aber es ist auch ökologisches Wohnen und dennoch zentrales Wohnen. Es ist ein vorausschauendes Wohnen, Wohnen-Können im jetzigen Alter, zum jetzigen Zeitpunkt, zum jetzigen Gesundheitszustand, es ist auch ein möglichst langes Wohnen, wenn sich die Bedürfnisse ändern, der Gesundheitszustand ändert und ähnliches. Und es gibt einen Aspekt, Frauengeld in Frauenhand, damit schränken sich die Wohnprojekte in dieser Kombination schon noch ganz stark ein.“* (N)

Das andere starke Motiv betrifft die langfristige Bewohnbarkeit der Objekte: *„Die anderen Kriterien waren da, die haben wir besprochen, speziell die langfristige Bewohnbarkeit ist in den letzten Jahren zunehmend zu einem Thema geworden. Wir sind nicht mehr so jung, wir werden alt, das spielt einfach hinein ins Leben. Und wenn man so wie wir konkret etwas sucht, dann wird das automatisch zu einem Thema, über das man sich Gedanken macht.“* (N)

Kriterien und Ansprüche an den privaten Wohnraum

Der erste Eckpfeiler des weiter oben beschriebenen Dreiecks von Wohnqualität besteht aus den Kriterien im Bereich des privaten Wohnraums. Darunter fallen nach unserem Verständnis Kriterien wie Schallschutz, natürliches Licht, Barrierefreiheit, thermische Behaglichkeit, Freiräume, Wohnraumaufteilung sowie Zusatzfunktionen. Diesen Kriterien wie auch deren Bedeutung wurde in dem Fokusgruppeninterview ausführlich nachgegangen. In der Folge werden diese Ergebnisse detailliert dargestellt.

Schallschutz nach innen und nach außen

Schutz vor Lärm nach innen im Wohngebäude wie auch nach außen hin spielt nach Aussagen der Befragten eine wichtige Rolle. *„Der Schallschutz ist sehr wichtig, er hat eine hohe Wertigkeit. Die Privatsphäre zu schützen, ist beim Wohnen ganz wichtig. Ich möchte nicht, dass die Nachbarin 'Gesundheit' sagt, wenn ich niese. Die Abgrenzung nach außen ist wichtig.“* (N) Die Ansprüche an Lärmschutz sind auch vor dem Hintergrund der Tatsache zu verstehen, dass das Frauenwohnprojekt in einem sehr besiedelten Stadtteil entsteht: *„Für mich bestehen zwei Komponenten, innerhalb der Räumlichkeiten und gegen das, was von außen kommt. Für mich ist klar, da gibt es einen Spielplatz, jetzt halte ich das aus, aber wenn ich die Alten betrachte, die älteren Personen, und welche Konflikte es gibt mit sogenanntem Kinderlärm, auweia, wenn ich auch so werde, und es ist nicht sicher gestellt, dass das geschützt ist, dann falle ich auch in das hinein. Also muss das auch gewährleistet sein.“* (N)

Einstellung zu natürlichem Licht in der Wohnung

Ähnlich wie im Falle des Schallschutzes sind die Ansprüche an natürlichen Lichteinfall sehr hoch. *„Natürliches Licht ist sehr wichtig. Wenn ich es mir wünschen kann, wünsche ich mir,*

dass der Tagesrhythmus sich in der Wohnung widerspiegelt. Für mich, die ich früh aufstehe, ist es wichtig, dass ich schon eine Lichtquelle habe, die mich weckt, und dass ich natürliches Licht habe, wenn ich frühstücke. Dass das Licht mitgeht. Nur von einer Seite Licht zu haben, ist mir zu wenig. Von zwei Seiten Licht zu haben, ist für mich schon erstrebenswert. Natürliches Licht in WC oder Bad finde ich grandios, das ist schon eine Qualität, wenn ich das Fenster aufmachen kann.“ (N)

Barrierefreiheit

Die Aussagen der Nutzerinnen hinsichtlich der Bedeutung von Barrierefreiheit weisen in eine ähnliche Richtung wie jene der Expertinnen. Mit zunehmendem Alter entsteht eine zunehmende Sensibilisierung für diese Thematik. Stellvertretend hierzu die Meinung einer Befragten: *„Auf lange Sicht ist Barrierefreiheit auf jeden Fall wichtig. Für mich ist das eher ein Bereich, der jetzt auftaucht. Die Frage ist, wie kann ich das organisieren, was brauche ich dazu? Zum jetzigen Zeitpunkt gilt es auf jeden Fall zu schauen, was möglich ist und was Standard ist, dies in Bezug auf Zugang zum Bad, zur Treppe und allem Möglichen. Wenn das nicht vorhanden wäre, wäre zu fragen, wie das nachrüstbar ist.“ (N)*

Die Rahmenbedingungen in dem Wohnprojekt sind in jedem Fall gegeben, zumal dort höchste Standards verbaut werden. *„Es wird alles nach der neuen DIN gebaut, es wird sogar zu einem Vorzeigemodell für die Stadt München, weil die Genossenschaft Frauenwohnen so einen hohen Standard hat.“ (N)*

Thermische Behaglichkeit

Was vermittelt thermische Behaglichkeit? Welche Heizformen stellen sich die Befragten vor? Wie hoch ist das Bedürfnis nach einer im Raum verortbaren Wärmequelle, nach eigenhändiger Regulierungsmöglichkeit der Räume? Diesbezüglich gibt es bei den Befragten keine einheitliche Haltung. Im einen Fall ist eine spürbare Wärmequelle ein Kriterium für Behaglichkeit, im anderen Fall nicht: *„Wenn es nach mir geht, dann gibt es einen Kachelofen, der die ganze Wohnung heizt. Für mich ist wichtig, dass die Wohnung warm ist und ich die Temperatur regulieren kann. Ansonsten gehe ich davon aus, dass es ein modernes und ökologisch sinnvolles System ist.“ (N)* Dem gegenüber steht die Aussage einer anderen Befragten: *„Die Quelle ist für mich nicht wichtig. Ich kenne den Unterschied, wie sich das anfühlt, ob es ein Kachelofen ist oder eine Elektroheizung, aber es ist für mich nicht ausschlaggebend für die Qualität des Wohnens.“ (N)*

Gemeinsam ist den Befragten aber das Bedürfnis nach ökologischem Heizen und der Regulierbarkeit einzelner Räume: *„Das System soll ökologisch sein und zu regulieren sein, das ist für mich wichtig, sodass ich auch unterschiedliche Räume unterschiedlich regulieren kann. Für mich muss es nicht überall gleich wohl temperiert sein.“ (N)*

Sichtgeschützte Balkone: (k)ein Muss

Für verdichteten Wohnbau spielen Balkone als zusätzlicher Wohnraum, der auch Sichtschutz vor neugierigen Blicken der NachbarInnen bietet, ein wichtiges Attraktivitätskriterium im

Vergleich zu Einfamilienhäusern. Wie stehen nun die Befragten zu diesem Thema? Wie wichtig sind Freiräume nach außen, und wie hoch ist das Bedürfnis nach Uneinsehbarkeit? *„Ich stehe auf Balkone, aber ich nutze sie nicht so sehr, es gibt nicht so ein Muss, wie es vom Raumangebot her gibt. Aber vom Wohnraum her gibt es die Emotion, ich kann nach außen gehen, ich kann den Wohnraum erweitern. Auch wenn ich ihn nicht nutze, zum Beispiel um draußen zu frühstücken, möchte ich ihn trotzdem haben. Die Illusion, von sich aus die Wohnung zu öffnen, ist schön.“* (N) Das Bedürfnis nach Uneinsehbarkeit des Balkons ist unterschiedlich ausgeprägt. *So meint eine der Befragten: „Na, na, je offener, desto lieber, Markisen oder so sind ein Horror für mich, alles wieder finster machen, wieder blickdicht machen.“* (N) Anders äußert sich hierzu eine andere Befragte: *„Für mich ist es schon wichtig, dass es uneinsichtig ist, weil ich ja gern nackt am Balkon herumrenne und die Wäsche aufhänge, und das muss nicht jede unbedingt beobachten. Für mich ist Schutz schon wichtig, aber wenn es nicht ist, kann ich mich da sehr gut arrangieren.“* (N)

Wandelbarkeit von Wohneinheiten

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und seiner Auswirkungen auf Wohnbau ist auch die Diskussion um die Wandelbarkeit von Wohneinheiten zu sehen. Welche Bedeutung hat diese für die Befragten? Wie wichtig sind abgeschlossene Räume?

Nach Aussagen der Befragten ist der Wunsch nach offenen Räumen, die Veränderungsmöglichkeiten in sich bergen, durchaus vorhanden. Allerdings ist es auch wichtig, dass es jeweils auch eine Rückzugsmöglichkeit gibt: *„Ich habe gern offenen Wohnraum, dies inkludiert eh schon, dass alles in Bewegung ist, dass sich Dinge ändern können, von der Anordnung her. Für mich ist wichtig, dass es einen Rückzugsraum gibt, ob das ein Schlafzimmer ist oder sonst etwas, das andere kann gerne offen sein, ineinander übergehen. Also ein Raum soll abgetrennt sein, optisch auf jeden Fall.“* (N)

Und eine andere Befragte äußert sich dahingehend: *„Wenn Geld keine Rolle spielt, dann wäre meine Wohnung ausgestattet mit hochkomplexen Schiebesystemen, so dass ich meine Wohnung alle paar Jahre wieder umbauen kann, vergrößern oder verkleinern. Das ist eher so ein technischer Spieltrieb von mir.“* (N) Im Zusammenhang mit Wandelbarkeit kommt Stau-, Abstell- und Pufferräumen aus planerischer Sicht eine hohe Bedeutung zu, zumal diese beim Bedarf nach funktionaler Veränderung der Räume genutzt werden können.

Ein interessantes Ergebnis ist, dass Abstellräume im 'klassischen' Sinn nicht so gewünscht werden, dafür jedoch Stauräume etwa in Form von Schränken: *„Der Abstellraum sollte eher ein Stauraum sein, wie das für mich gelöst ist, ist mir relativ wurscht. Ich kenne alle möglichen Variationen in meinem Leben.(...) „Der Abstellraum ist eher eine Rumpelkammer – wo alles reinkommt, was man nicht so braucht. Da ist mir lieber, ich habe einen Stauraum in Form von Schränken, sodass ich Dinge unterbringen kann. Im Sinne von Ordnung. Na, Abstellkammer, eher flexibel, nichts Fixes.“* (N)

Zu Pufferräumen gibt es dem gegenüber wenig Vorstellungen: *„Na, habe ich keine Vorstellung, keine Wünsche. Für mich ist das ein neuer Gedanke, allerdings gibt es einen Pufferraum, auf den ich Wert lege, dass ich, wenn ich die Wohnungstüre öffne, nicht mitten in der Wohnung stehe. Das möchte ich nicht. Es muss in dem Fall nicht viel sein, nicht groß sein. Es braucht eine Schranke zwischen Privatheit und Öffentlichkeit.“* (N)

Kriterien und Ansprüche an gemeinschaftliche Wohnflächen

Der zweite Eckpfeiler bezieht sich auf Kriterien, die gemeinschaftliche Wohnflächen und -nutzungen bestimmen. Innovative Wohnprojekte zeichnen sich u.a. dadurch aus, dass die Nutzung und Gestaltung gemeinschaftlicher Räume wie auch von Außenflächen von BewohnerInnen in einem partizipativen Prozess gemeinsam bestimmt wird. Gewünscht wird dabei ein multifunktional zu besetzender Raum, wobei allerdings eher die Qualität der alltäglichen Kommunikation und der Austausch mit den Nachbarinnen im Vordergrund steht als die Möglichkeit der Nutzung als Veranstaltungsraum für Vorträge oder Feiern.

„Ich habe den Wunsch, dass der Gemeinschaftsraum so ein Zwischending zwischen Wohnen und öffentlicher Raum ist, sprich, es soll etwas leicht Zugängliches, Helles Freundliches sein. Die Idee ist, wenn ich abends heimkomme, und ich am Gemeinschaftsraum vorbeigehe und jemanden im Gemeinschaftsraum sitzen sehe, dann setze ich mich dazu. Mir geht es um Kommunikation und Gespräche im Alltäglichen. (...) In zweiter oder dritter Folge geht es um die Weihnachtsfeier oder das kleine Geburtstagsfest.“ (N)

Verwaltet werden sollte dieser Raum in Eigenverantwortung, im konkreten Fall des Frauenwohnprojekts Westend durch eine Arbeitsgruppe, die an der Entwicklung einer Hausordnung arbeitet.

Hinsichtlich anderer gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur, welche im Wohnprojekt sowieso vorgesehen ist, gehen die Vorstellungen primär in Richtung eines Fitnessraumes, der sich entweder im Wohngebäude selbst oder in der Anlage in erreichbarer Nähe befindet, um das Angebot auch für ältere Menschen niederschwellig zu gestalten.

„Du wirst ja nie einen uralten Menschen in einem Fitnessstudio sehen, weil diese Studios von der Selbstdarstellung her das ausschließen, aber wenn du so einen Rahmen hast, wo es niedrigschwellig das Angebot gibt, kann ich mir schon vorstellen, dass mehr Leute das Angebot annehmen als sonst in einem Fitnessstudio. Das ist ein ganz wesentlicher Punkt. Wenn es darum geht, möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben zu können, da schließt sich dann wieder der Kreis, wo sich so eine Investition gemeinschaftlich lohnt. Aber es muss kein teuer ausgestatteter Fitnessraum sein.“ (N)

Welche Bedeutung spielen Gemeinschaftsflächen für diese Zielgruppe? Grundsätzlich gelten sie als nicht sehr bedeutsam. Eine Ausnahme bildet die 'Outdoorverlängerung' des Gemeinschaftsraumes, in Form einer Terrasse, *„wo sich die gemeinschaftlichen Ereignisse verlagern können, eine Terrasse, um gemeinschaftlich zu kochen, draußen zu essen“ (N)*. Einschränkend wird aber auch betont, dass jede damit verbundene Lärmbelästigung der unmittelbaren AnrainerInnen zu vermeiden sei, was speziell bei Wohnprojekten in bebauten Gebieten schwierig zu realisieren ist: *„Das Gemeinschaftliche nach außen zu verlagern, finde ich spannend, aber nicht so, dass es bei meinem Balkon ist, sondern vor anderen Balkonen. Im Wohnprojekt Riem⁵⁰ ist es tatsächlich so, dass die privaten Räume vom Innenhof weg sind, das finde ich äußerst intelligent, aber so kannst du den Innenhof für gemeinschaftliche Dinge nutzen. (...) Das kannst du in Riem bei der Riesenfläche machen, aber das geht im Westend bei der Fläche nicht; das ist ein innerstädtisches Problem.“ (N)*

⁵⁰ Hierbei wird auf ein von Frauenwohnen e.G. in München-Riem, dem ehemaligen Flughafengelände, bereits realisiertes Vorzeigeprojekt für Frauenwohnen angespielt.

Hervorzuheben ist weiters, dass die Vorstellungen der Befragten sich nicht auf die Raumgestaltung beziehen, sondern auch auf die Schaffung gemeinschaftlicher Angebote. Genannt werden dabei verschiedene Angebote, wie Kochgruppen, Spielegruppen oder eben auch eine Tauschbörse: *„Eine Tauschbörse fände ich ganz nett, ich habe was zu verschenken, tausche kleine Arbeiten gegen was anderes aus. Ob das ein Besuchsdienst ist oder man findet ein Reglement im Austausch für andere Dinge. Also nicht nur, ich tue was für jemanden, sondern der andere kann im Gegenzug auch für mich etwas tun. (...) Es gibt ja viele Talente unter den Frauen. Wäre schön, wenn sich so was entwickeln kann.“* (N)

Kriterien und Ansprüche an das Wohnumfeld

Der dritte Eckpfeiler für Wohnqualität besteht in Kriterien, die an das Wohnumfeld gestellt werden. Darunter verstehen wir u.a. die Rolle von Infrastruktur im Sinne alltäglicher Dienstleistungen. Die Aussagen der Befragten bestätigen dabei bereits aus der Literatur und aus anderen Projekten wie etwa dem bereits zitierten Projekt „Demochange“, bekannte Erkenntnisse. Die Gewährleistung einer ausgebauten und dichten Infrastruktur, sei es hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sei es hinsichtlich Nahversorgung und Gesundheitsangebote sind dabei von großer Bedeutung. *„Öffentliche Verkehrsmittel sollen möglichst nahe sein, mit einem Fußweg von möglichst 15 Minuten, es braucht insgesamt eine gute Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, eine Apotheke ist etwas Wichtiges, und dass es Ärzte und FachärztInnen gibt.“* (N) Zu diesem Themenkomplex zählt nach unserer Definition auch die Einbindung des Wohnprojekts in den Stadtteil bzw. die soziale und kulturelle Vernetzung im Stadtteil. Interessanterweise ist dieser Aspekt für die befragte Zielgruppe *„kein Thema“*. (N)

5.4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Zusammenfassend seien an dieser Stelle zentrale Schlussfolgerungen aus den Aussagen der befragten ExpertInnen und NutzerInnen gezogen.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Wirkungen des demografischen Wandels für die Planung tendenziell wahrgenommen werden. Dies zeigt sich zum einen an der Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse seitens der NutzerInnen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, Ausgestaltung und Ausstattung von Wohnungen, zum anderen, indem Konsequenzen für den Wohnbau an sich gezogen werden, wie zum Beispiel die Förderung des Wohnens junger Familien in von Abwanderung bedrohten Regionen. Allerdings wird aber auch deutlich, dass Wohnmodelle für SeniorInnen und damit verbunden altersgerechtes und barrierefreies Bauen insbesondere bei öffentlichen Wohnbauträgern die höchste Akzeptanz haben. Altersgerechtes und barrierefreies Bauen ist mittlerweile ein wichtiges Thema geworden. Frauengerechtes Wohnen hingegen dürfte noch den einschlägigen Initiativen vorbehalten sein.

Überraschend einheitlich zeigen sich die ExpertInnen in ihrer Einschätzung bezüglich des verbreiteten Wunsches nach dem Einfamilienhaus. Darin bestätigen sie die in der Literatur bereits vorliegenden Erkenntnisse. Der Mythos vom eigenen Haus verliert - speziell in urbanen Gebieten bzw. Umlandgemeinden von Städten - tendenziell an Bedeutung. Dies hat

ökonomische, aber auch andere Gründe. Die Erwerbstätigkeit von Frauen und von Männern, erhöhte Mobilität sowie veränderte Lebensziele bei jungen Menschen führen dazu, dass die Bereitschaft für den mit der Versorgung von Haus und Garten verbundenen Zeitaufwand nicht mehr in dem Maße gegeben ist. Tatsächlich scheint das eigene Haus tendenziell nur mehr in ländlichen Gebieten, wo noch eigener Grund zum Bauen vorhanden ist und wo durch vorhandene Netzwerke noch sehr viel in Eigenleistung durchgeführt werden kann, ein Thema zu sein. Ausgehend von diesem Ergebnis, gäbe es unseres Erachtens durchaus Ansatzpunkte, um – auch auf das Anliegen des Projekts Bezug nehmen – verdichtete Wohnbauweise als attraktive Alternative in Gemeinden und Kleinstädten stärker zu fördern.

Allerdings zeigt sich, dass es bezüglich der Umsetzung von verdichtetem Wohnbau im Besonderen in ländlichen Regionen noch einen ausgeprägten Nachholbedarf gibt. Verdichteter Wohnbau im Sinne des Projektanliegens wird von den „Stakeholdern“ zwar allgemein als sinnvoll betrachtet, scheint aber noch immer ein „Minderheitenthema“ zu sein, welchem jedoch zunehmende Bedeutung attestiert wird. Als hinderlich für eine breite Umsetzung von verdichtetem Wohnbau dürfte aktuell die tendenziell mangelnde Steuerung von Gemeinden in den Bereichen der Raumordnung und der Flächenplanung sein. Insofern richten sich die Vorschläge im Besonderen auch an Gemeinden als zentrale AkteurInnen.

Ähnlich problematisch verhält es sich mit dem Thema Baugruppen bzw. Baugemeinschaften, die von ihrer Anlage her geeignet wären, verdichteten Wohnbau voranzutreiben. Allerdings wird dieses Modell – anders als dies beispielsweise in Deutschland der Fall ist – in Österreich aus verschiedenen Gründen wenig forciert. Die - österreichischen - Wohnbauträger scheinen offenbar an partizipativen Wohnmodellen wenig Interesse zu haben. Abgesehen von fehlenden strukturellen Rahmenbedingungen dürfte dieses geringe Interesse auch auf mangelnde Kompetenzen im Umgang mit Mitbestimmung und Selbstorganisation von NutzerInnen zurückgehen.

Interessant erscheinen uns auch die Ergebnisse hinsichtlich der Einstellung zur Rolle von Nachbarschaft und Gemeinschaft. Im Kontext des vorliegenden Projekts spielen diese Aspekte als Ausdruck innovativer Wohnformen eine wichtige Rolle. Wie es eine Interviewpartnerin treffend ausgedrückt hat, bedarf es neben der „Hardware“ (z.B. bauliche Standards für barrierefreies und altersgerechtes Bauen etc.) auch der entsprechenden „Software“ - Kommunikation, Nachbarschaftshilfe, Betreuung - , die durch entsprechende gemeinschaftlich genutzte Räume ermöglicht wird, sodass zum Beispiel Menschen bei Bedarf bis zu ihrem Tod in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Es zeigt sich, dass bei den österreichischen Wohnbauträgern die Bedeutung von Nachbarschaftshilfe und des Generationenaustauschs als sozialer Mehrwert insbesondere im Zusammenhang mit SeniorInnenwohnen ein Thema geworden ist. Darüber hinaus gibt es jedoch einen Nachholbedarf, speziell was die Bereitschaft anlangt, Gemeinschaftsräume bei neuen Wohnbauten zu realisieren. Die in Österreich durchgeführten Wohnbauvorhaben verfügen in der Regel über keine entwickelten Gemeinschaftsflächen - außer sie entspringen einschlägigen Initiativen, wie etwa das Beispiel Sargfabrik zeigt. Dieses Defizit scheint bislang auch nicht breit behandelt worden zu sein. Wir vermuten, dass einer der Gründe darin liegt, dass sich derzeit für Bauträger der Bedarf, stärker auch in diese Richtung zu planen, noch nicht stellt, zumal sie aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs keine Schwierigkeiten haben, Wohnobjekte auch ohne sozialen Mehrwert zu errichten.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse ist es auch nicht weiter überraschend, dass der diesbezügliche Informations- und Qualifizierungsbedarf in diesem Kontext von allen Befragten als sehr hoch eingeschätzt wird. Allerdings bezieht dieser auch die NutzerInnen der gebauten Wohnungen mit ein. Insofern erscheint die Vermittlung der Ergebnisse des vorliegenden Projekts an die einzelnen Stakeholder wie auch an eine breitere Öffentlichkeit bedeutsam zu sein.

Die im Rahmen des Fokusgruppeninterviews gewonnene Einsicht in die Wohnbedürfnisse von NutzerInnen, die in diesem Fall einem sehr hohen Qualitätsstandard entsprechen, verstehen wir auch als Bestätigung für die Sinnhaftigkeit, die Kriterien für Wohnqualität – wie im vorliegenden Projekt entwickelt - auf einer breiteren Ebene zu vermitteln.

6. Szenarien für innovativen Wohnbau in Gemeinden und Kleinstädten

6.1 Eckpunkte und Kriterien

Unter Berücksichtigung neuer Wohnraum- und Haushaltsbedürfnisse, der Anforderungen für Wohnen in Gemeinden und Kleinstädten und konkreter Modellbeispiele aus Literatur und Eigenerhebungen stellen wir im Folgenden einen Katalog von 12 Szenarien für Projekte verdichteten Wohnens vor. Diese Szenarien wurden in sechs „Szenarienworkshops“ des interdisziplinären Projektteams (Architektur, Sozialwissenschaft) entwickelt. Der dabei erarbeitete Katalog dient der Vermittlung eines differenzierten Spektrums an vielfältigen Formen verdichteten Wohnens in Gemeinden und Kleinstädten. Die Szenarien unterscheiden sich von herkömmlichen Formen (Geschoßwohnbau, Einfamilienhaus, Reihenhaushaus) nicht nur in ihrer Bauform, sondern auch in der besonderen Berücksichtigung sozialer und organisatorischer Aspekte (Gemeinschaftsangebote, Trägerschaften).

Die vorgestellten Szenarien bieten möglichst realistische und plausible Lösungen für unterschiedliche Kontexte, Rahmenbedingungen und Anforderungen.

Die Szenarien berücksichtigen folgende Eckpunkte:

- die Dimensionen und Kriterien der im Kapitel 3 vorgestellten Eckpunkte für Wohnbauqualität,
- die Vielfalt an Zielgruppen und entsprechenden Wohnraumbedürfnissen,
- unterschiedliche Typen und Rahmenbedingungen von Gemeinden und Kleinstädten, die für Wohnbauinnovationen als besonders relevant erscheinen,
- die Unterscheidung von Szenarien im Hinblick auf Initiierung und Trägerschaft.

Der vorliegende Szenarienkatalog berücksichtigt auch die Bedeutung aller „Stakeholder“ für Wohnbauinnovation: die Ermöglichung von mehr Selbstorganisation und Mitverantwortung durch NutzerInnen als Potenzial für Wohnzufriedenheit sowie eine aktive Rolle von Bauträgern, Gemeinden und lokalen Organisationen (Sozialdienste, Vereine) für die Initiierung von innovativen Wohnbauformen.

Zu a) Kriterien für die Szenarien

Die Darstellung der Szenarien baut auf den Kriterien und Dimensionen des „Dreiecks“ von Wohnbauqualität im Kapitel 3 auf. Die einzelnen Szenarien werden nach

- Kontext, Initiierung, Trägerschaft und Zielgruppe/NutzerInnen,
- Standorte und Lage,
- Organisationsmodell (EigentümerInnen- und NutzerInnenstrukturen, Gemeinschaftsregelungen, Finanzierungsmodell) und

- Objektbestandteilen, Objektdaten und Objektqualitäten für private Wohneinheiten und für Gemeinschaftsflächen

dargestellt.

Zu b) Unterschiedliche Zielgruppen und Wohnraumbedürfnisse

In den Szenarien wird ein differenziertes Spektrum an Zielgruppen und Wohnraumbedürfnissen berücksichtigt, u.a.:

- neue Wohnangebote für SeniorInnen, wie zum Beispiel gemeinschaftliche und betreubare/betreute Wohnformen,
- Generationenwohnen,
- Bau- und Wohngruppen mit besonderen Ansprüchen an den Mehrwert gemeinschaftlicher Initiative,
- Wohnen von Alleinstehenden bzw. Ein-Personen-Haushalte, wie zum Beispiel Startwohnungen für junge Singles oder Wohnräume für alleinstehende SeniorInnen,
- Wohnraum für andere lebens- und Haushaltsformen wie Patchwork-Familien, Alleinerziehende usw.,
- Wohnräume für Menschen, welche über die private Wohnqualität hinaus auch Ansprüche an Kontakt, Nachbarschaft und Gemeinschaft haben.

Zu c) Relevante Gemeindetypen:

Die im Kapitel 2 dargestellte Typologie von als relevant erachteten Gemeinden und Kleinstädten bildet einen wichtigen Rahmen für die jeweiligen Szenarien. Bestand das Grundanliegen des Projekts ursprünglich ganz allgemein in der Fokussierung auf verdichtete Wohnformen in Gemeinden und Kleinstädten außerhalb von Ballungszentren, so ergaben die aus den Recherchen und Diskussionen getroffenen Erkenntnisse ein differenziertes Bild. Je nach Lage, Größe, Dynamik der Gemeinden sind unterschiedliche Zielgruppen, Wohnraumbedürfnisse und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Verdichtetes Wohnen ist vorrangig in bestimmten Gemeindetypen von Relevanz. Dazu zählen im Besonderen wachsende Umlandgemeinden im Einzugsgebiet von Städten mit Flächen- und Kostendruck sowie Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen (Schulen, Behörden, Betrieben, Infrastrukturen) wie Bezirks- und Regionalzentren. Dagegen spielen in kleineren Gemeinden mit tendenzieller Abwanderungsproblematik neue Wohnraumbedürfnisse nur unter spezifischen Vorzeichen (Wohnen von SeniorInnen, Wohnraum für junge Familien, die man im Ort halten möchte) eine Rolle. Neue Formen für betreubares und betreutes Wohnen von SeniorInnen gewinnen allerdings in allen Gemeindetypen an Bedeutung.

Ausgangsbasis für den Szenarienkatalog ist eine angenommene Nachhaltigkeitsorientierung von Gemeinden nach folgenden Gesichtspunkten:

- Orientierung an altersgerechten Wohnformen und entsprechenden neuen Angeboten;
- Wohnraumschaffung auch als Stärkung von sozialen Netzwerken und sozialer Integration und somit der Lebensqualität in Gemeinden (Generationenwohnen);
- Wohnraumbeschaffung für spezifische Zielgruppen, um diesen Wohnen in der Gemeinde zu ermöglichen (Attraktivität für junge Familien, Startwohnungen in wachsenden Gemeinden);
- Reduktion von Flächen-, Ressourcen- und Infrastrukturbedarf durch kompakte Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung, Neunutzung von Leerständen und Baulücken;
- damit in Verbindung die Schaffung von Wohnraum in geeigneten Lagen, d.h. in erreichbarer Nähe zu Versorgung und Infrastruktur.

Zu d) Differenzierung nach Initiative und Trägerschaft

Der Szenarien katalog unterscheidet Projekte nach Initiative und Trägerschaft:

A 1 – A 3: Projekte, die von NutzerInnengruppen initiiert und auch getragen werden (Eigentum oder Gemeinschaftseigentum über Verein oder Genossenschaft) – oft in Unterstützung durch eine Gemeinde;

B 1 – B 2: Projekte, die von Bauträgern initiiert, umgesetzt und getragen werden – auch wenn die Initiative oft von einer Gemeinde kommt bzw. ein Projekt im engen Austausch mit einer Gemeinde oder mit einer Sozialorganisation entsteht;

C 1 – C 3: Projekte, die von Gemeinden initiiert und teilweise auch getragen werden, wie zum Beispiel Projekte, die auch der Sicherung von Versorgung und Lebensqualität von Bevölkerungsgruppen bzw. auch der Attraktivierung der Gemeinde dienen.

Der Szenarien katalog wird im Anschluss durch einen Katalog an ausgewählten Beispielen von Projekten verdichteten Wohnens, die als Referenzmodelle zu verstehen sind, ergänzt.

SeniorInnen-Wohngruppe

Nachverdichtung im Ortskern

4-10 Einheiten

A1

Ausgangslage/lokaler Kontext:

In einem Bezirks- bzw. Regionalzentrum (z.B. Saalfelden, Bischofshofen, Hallein) wächst der Bedarf an betreubarem und betreutem Wohnen für SeniorInnen. Die Zahl an alleinstehenden SeniorInnen nimmt zu. Menschen, die mit ihrer Pensionierung vor einer neuen Lebensphase stehen, leben in Einfamilienhäusern mit viel Aufwand und zu hoher Nutzflächen. Die Kinder bzw. die nächste Generation sind ausgezogen und leben in anderen Orten. Andere leben in nicht barrierefreien Wohnungen. Die Gemeinde ist sich des wachsenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum bewusst. Es gibt einen Austausch mit Sozialverbänden, mobilen Diensten wie auch mit Wohnbauträgern.

Zielgruppe:

Über alte Freundschaften, Mitgliedschaften in Vereinen und andere Netzwerke bildet sich eine Gruppe von Menschen, die vor ihrer Pensionierung stehen bzw. diese bereits angetreten haben; eine Gruppe, die ihre neue Lebensphase bewusst anders als bisher gestalten möchte.

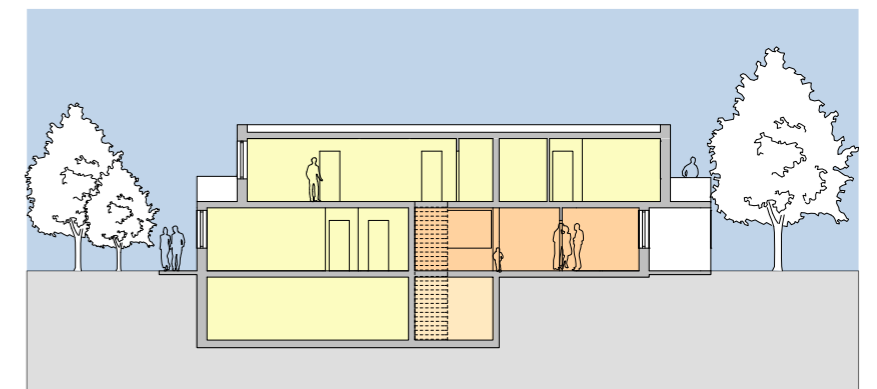
Anliegen des Projekts:

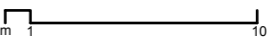
Anliegen der Gruppe ist die Errichtung und Nutzung einer Wohnanlage, die sowohl den privaten Wohnraumbedürfnissen und Vorstellungen, dem Bedürfnis nach Sicherheit und Barrierefreiheit als auch dem Wunsch nach Kontakten und gemeinschaftlichen Aktivitäten entsprechen kann. Die Idee wird von der zuständigen Verwaltung der Gemeinde/Stadt unterstützt (zum Beispiel durch die Option auf ein Grundstück bzw. durch die Unterstützung bei der Projektentwicklung). Die Gruppe findet die Möglichkeit zur Neunutzung eines Restgrundstücks in gut erreichbarer Lage (Nähe zu Infrastruktur und öffentlichem Verkehr).

SeniorInnen-Wohngruppe Nachverdichtung im Ortskern	4 - 10 Wohneinheiten	A1
--	----------------------	-----------


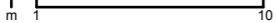
Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Freundeskreis von Privatpersonen im Pensionsalter Eigentümergemeinschaft und Verein für Gemeinschaftsregelungen Menschen in oder nahe der Pension, Paare und Singles Unterstützung der Entwicklung und Planung durch externe Planer und Begleiter
Standort	Ort Lage im Ort	Bezirks- bzw. Regionalzentrum Zentrumsnähe in guter Lage zu Infrastruktur und öffentlichem Personennahverkehr (in der Folge ÖPNV)
Organisationsmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Variante 1: Wohnungseigentum Gemeinschaftsflächen werden über einen Verein getragen Variante 2: Vereinseigentum (Verein als Eigentümer, Mitglieder als anteilige EigentümerInnen und als NutzerInnen/MieterInnen ihrer Wohnung) Der gemeinsame Verein der EigentümerInnen organisiert die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und Regeln des Zusammenlebens, leistet Hilfestellungen und gemeinsame Aktivitäten (Nachbarschaftshilfe, Carsharing (4 Autos, 1x8, 1x5, 1x4, 1x2 Sitze) und regelt die Nachnutzung von Wohnungen (Vorkaufsrecht bzw. Mitbestimmungsrecht von Mitgliedern der Wohngruppe) Eigenmittel, Kreditfinanzierung, spezifische Förderung von neuem Wohnen von SeniorInnen
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen Innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit für Treffen, Cafe, Feste • Therapieraum/Gästezimmer mit Sanitärzelle in Verbindung mit Gemeinschaftsraum • Werkstatt, Waschküche und Trockenraum • Sauna /Wellnessraum <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsgarten • Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum 10 Wohneinheiten (6x Senioren Paar/2er WG, 4x SeniorIn Single)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Größe der Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	750,0 qm Nutzfläche Kompakt, 2,5 Geschoße 2050,0 qm 3 x 1,5 Zimmer, 1 x 2 Zimmer (SeniorIn Single) 1 x 2 Zimmer, 4 x 2,5 Zimmer, 1x 3Zimmer (Senioren Paar/2er WG) <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum mit Gästezimmer: 69 qm • Werkstatt: 27 qm • Wasch/Trockenraum: 13 qm • Sauna/Wellness: 20 qm <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsterrasse 33 qm • Gemeinschaftsgarten (Obst/Gemüse) 450 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Niedrigenergiestandard Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung Solaranlage Barrierefrei; Erhöhter Lärmschutz (zwischen den Einheiten) Brandmeldeanlage; Notruf in Bädern und Schlafräumen Sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	1.600.000 € 25.000 €

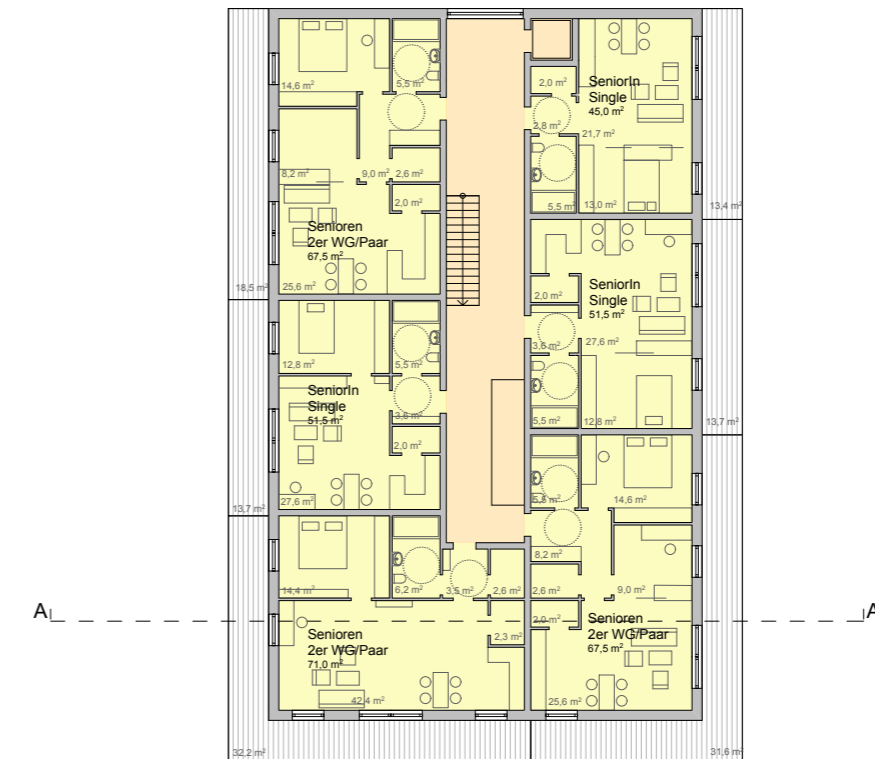
Legende	■ Wohnfläche/Abstellraum ■ Private Aussenfläche ■ Gemeinschaftsfläche ■ Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 116,5m ² Außen 503,0m ²	
SeniorIn Single Nutzfläche 196,0m ² Abstellraum 16,0m ² Aussenfläche 124,0m ²	
Senioren Paar/2er WG Nutzfläche 420,0m ² Abstellraum 24,0m ² Aussenfläche 429,5m ²	





Schnitt AA 



Erdgeschoss  



Obergeschoss  

Wohngruppe „Kunterbunt“ Junges Wohnen am Land	11-25 Wohneinheiten	A2
---	---------------------	-----------

Ausgangslage/lokaler Kontext:

In einer Ortschaft einer Stadtumlandgemeinde mit gut 10.000 BewohnerInnen (z.B. Seekirchen am Wallersee, Gallneukirchen), welche inzwischen begehrter Wohnstandort als Alternative zur Stadt geworden ist, wird ein ehemaliger Bauernhof zur Neunutzung frei.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen und mit dem Zentrum gut verbunden. Gleichzeitig ist die Gemeinde aufgrund ihrer Überschaubarkeit, ihrer Lebensqualität, ihres Ortskernes, ihrer Versorgungsstruktur und ihres Freizeit- und Kulturangebotes attraktiv. In der Gemeinde leben auch viele Menschen, die in der naheliegenden größeren Stadt beruflich tätig sind.

Zielgruppe:

Eine Gruppe von in Bildungs- und Sozialberufen Tätigen sowie von einigen selbständig Tätigen (Grafik, Design usw.) hat sich für eine gemeinsame Initiative zur Neunutzung eines ehemaligen Bauernhofs zusammengefunden. Teile der Gruppe kennen sich seit ihrer Ausbildungszeit, manche kennen sich auch von ihrer beruflichen Tätigkeit sowie aufgrund gemeinsamer kultureller und Freizeitinteressen. Einige Mitglieder sind praktisch und handwerklich veranlagt und interessiert.

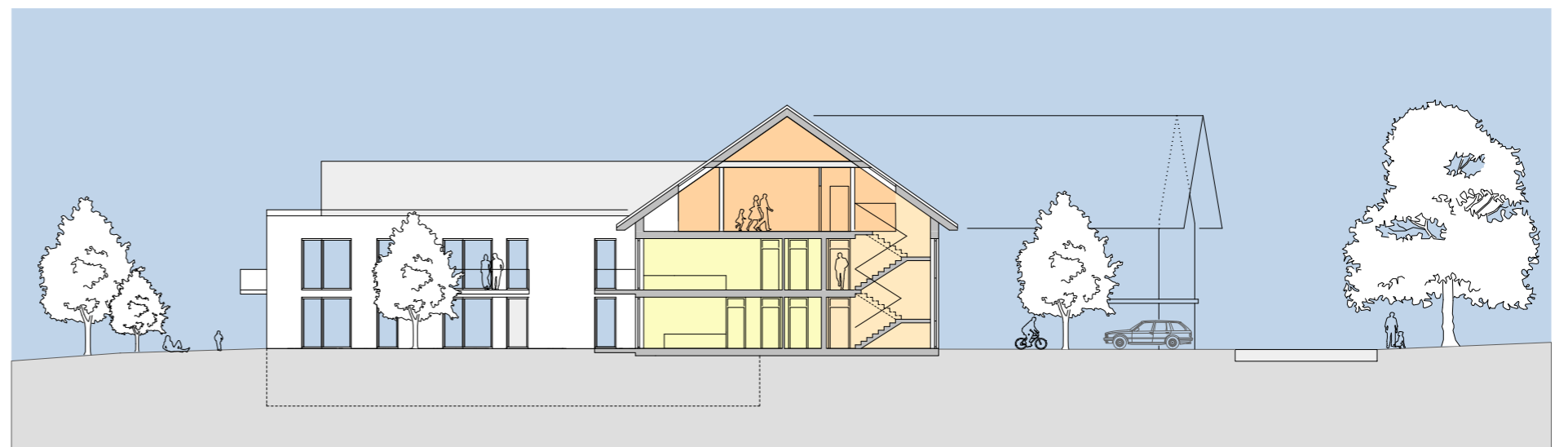
Anliegen des Projekts:

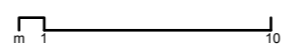
Ziel der Gruppe - 2 Singles, 2 Paare, 5 kleine Familien, 5 größere Familien (insgesamt 14 Wohneinheiten) sind die Neunutzung und der Umbau des Bauernhofs sowie die Errichtung von Wohnungen und gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, die Möglichkeit zu Outdooraktivitäten (Gartenarbeit) sowie die Nutzung der Nähe zu einem Freizeit- und Naturraum. Die Errichtung soll teilweise auch in Eigenarbeit erfolgen. Dafür stellt die Gruppe eigene Vereinbarungen und Regeln auf.

Wohngruppe „Kunterbunt“ Junges Wohnen am Land	11 – 25 Wohneinheiten	A2
---	-----------------------	-----------

Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Freundeskreis von Privatpersonen aus Arbeit und Studium Eigentümergemeinschaft und Verein für Gemeinschaftsangelegenheiten und Flächen Junge Familien, jüngere und ältere Paare und Singles Unterstützung des Entwicklungs- und Planungsprozesses der Baugruppe durch ArchitektInnen
Standort	Ort Lage im Ort	Kleiner Ortsteil einer größeren Umlandgemeinde Weiler am Rande der Ortschaft Umbau/Neunutzung eines ehemaligen Bauernhofs
Organisationsmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Private Wohnflächen im Eigentum der NutzerInnen – Gemeinschaftsflächen werden durch einen gemeinsamen Verein der EigentümerInnen getragen und verwaltet Der Verein regelt die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und Einrichtungen sowie gemeinschaftliche Angelegenheiten (inkl. der Nachfolgefrage von privaten Wohneinheiten wie z.B. durch ein Vorkaufsrecht) Eigenmittel, Wohnbauförderung, Eigenleistungen
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Werkstatt, Kleintierstall • Gemeinschaftsraum als Veranstaltungs-, Kinderspiel- und Sportraum • Gemeinschaftsterrasse • Fußballwiese • Nutzgarten mit Glashaus 16 Wohneinheiten (4x Single Start, 4x kleine Familie/ Alleinerziehende, 4x große Familie, 4x Paar/2er WG -barrierefrei)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	1500,0m ² Nutzfläche alter, adaptierter Bauernhof mit Nebengebäuden 5000,0m ² 5 x 1,5 Zimmer (Single Start) 4 x 4 Zimmer (kleine Familie / Alleinerziehende) 2 x 4,5 Zimmer, 2 x 5 Zimmer (große Familie) 4 x 1,5 Zimmer (Paar/2er WG -barrierefrei) <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum: 110 qm • 2 x Gäste/Ferienwohnung: je 60 qm • Werkstatt: 45 qm • Gemeinschaftsgarten 405 qm • Glashaus 39 qm • Kleintierstall 39 qm • Fahrradstellplatz 20 qm • Gemüsegarten 130 qm • Fußballwiese 438 qm
	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Saniert auf einen U-Wert von ca. 0,15, Fenster mit 3-fach Verglasung Heizung mit Holz Mini-BHKW mit kleinem Nahwärmenetz für die umliegenden Wohngebäude, Solaranlage Teilweise sichtgeschützte und Überdachte private Freibereiche
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	3.000.000 € 54.000 €

Legende	 Wohnfläche/Abstellraum Private Aussenfläche Gemeinschaftsfläche Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 277,5m ² Außen 1071,5m ²	
Single Start Nutzfläche 166,0m ² Abstellraum 16,0m ² Aussenfläche 74,0m ²	
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 359,5m ² Abstellraum 24,0m ² Aussenfläche 179,0m ²	
gr. Familie Nutzfläche 421,5m ² Abstellraum 24,0m ² Aussenfläche 460,0m ²	
Senioren Paar/2er WG Nutzfläche 244,0m ² Abstellraum 16,0m ² Aussenfläche 133,5m ²	



Schnitt AA 



Erdgeschoss

Dachgeschoss

Baugruppe „Öko-Wohnen“

Neubau am Ortsrand einer Umlandgemeinde, Zentrum gut erreichbar

Mehr als 25 Wohneinheiten

A3

Baugruppe „Öko-Wohnen“ Neubau am Ortsrand einer Umlandgemeinde, Zentrum gut erreichbar	Mehr als 25 Wohneinheiten A3
--	-------------------------------------

Ausgangsbedingungen/Kontext:

Eine Stadtumlandgemeinde mit 10.000 BewohnerInnen, welche inzwischen begehrter Wohnstandort als Alternative zum Wohnen in der Stadt geworden ist (ähnlich wie A 2), in verkehrstechnisch guter Lage zur größeren Stadt (gute ÖPNV-Anschlüsse). Das geplante Objekt liegt am Ortsrand, aber noch gut erreichbar zum Zentrum.

Zielgruppe:

Einerseits junge Familien mit dem Wunsch, naturnah und kinderfreundlich zu wohnen, und dem Wunsch nach Gemeinschaften; andererseits ältere Menschen (55 plus), die sich entscheiden, noch einmal ein andere Wohnform anzustreben, die ihnen auch als SeniorInnen sinnvoll erscheint (Umfeld, Naturnähe, Gemeinschaftsmöglichkeiten). Insgesamt handelt es sich um ein Projekt mit 29 Wohneinheiten (davon die Hälfte 55 plus, davon die Hälfte Singles, die anderen Paare), die andere junge Familien.

Anliegen des Projekts:

Die Beteiligten suchen sowohl nach qualitativem, privatem Wohnraum (teilweise auch sichtgeschützte Freiräume, wenn finanziell möglich) als auch nach gemeinschaftlichen Freiräumen, Gemeinschaftsflächen, Kontakten und Möglichkeiten für Gemeinschaftsaktivitäten. Die jungen Familien suchen Freiraumqualitäten für ihre Kinder. Einige der Gruppenmitglieder sind selbständig tätig und arbeiten tendenziell zu Hause. Sie können sich auch ein gemeinsames offenes Büro, integriert in die Anlage, vorstellen.

Baugruppe „Öko-Wohnen“ Neubau am Ortsrand einer Umlandgemeinde, Zentrum gut erreichbar	Mehr als 25 Wohneinheiten A3
--	-------------------------------------

Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Interessengemeinschaft idealistischer Gleichgesinnter Verein Junge Familien mit dem Wunsch, naturnah, kinderfreundlich und gemeinschaftlich zu wohnen, sowie ältere Menschen und SeniorInnen (ab 55 plus), die sich für eine neue Wohnform entscheiden, die ihnen auch als SeniorInnen sinnvoll erscheint (Umfeld, Naturnähe, Gemeinschaft) Architekturwettbewerb; Unterstützung von Entwicklung und Planung durch Prozessbegleitung und Coaching aufgrund der Gruppengröße
Standort	Ort Lage im Ort	Stadtumlandgemeinde 10.000 EW Ortsrand, aber noch in nicht-motorisierter Reichweite von öffentlichem Verkehr und Nahversorgung
Organisationsmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Der Verein ist Eigentümer der Anlage. Die Mitglieder des Vereines sind anteilige MiteigentümerInnen und gleichzeitig MieterInnen/ NutzerInnen ihrer privaten Wohnräume sowie Nutzungsberechtigte an gemeinschaftlichen Flächen und Infrastrukturen. Im Rahmen des Vereines werden die Rechte und Pflichten für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, das Zusammenleben usw. geregelt Wohnbauförderung, Eigenmittel, teilweise Eigenleistungen
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibler Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit und Sanitäreinrichtung für Treffen, Kinderspielraum, Seminare usw. • Sauna • Fläche für Gemeinschaftsbüro • Werkstatt, Abstellflächen (externes Holzgebäude) <ul style="list-style-type: none"> • Gemüsegarten • Gemeinschaftsterrasse + Grillplatz, Kinderspielplatz • Badeteich mit Wiese und Laube 30 Wohneinheiten (8x Familie, 4x kleine Familie / Alleinerziehende, 4x große Familie, 7x SeniorIn Single, 7x Senioren Paar/2er WG)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	2500 qm Nutzfläche Hofartig, 2-3 Geschoße 5900 qm 4 x 3 Zimmer, 4 x 4 Zimmer (Familie) 4 x 3 Zimmer (kleine Familie / Alleinerziehende) 2 x 4 Zimmer, 2 x 5 Zimmer (große Familie) 7 x 1,5 Zimmer (SeniorIn Single) 7 x 2 Zimmer (Senioren Paar/2er WG) <ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionssaal 167 qm • Büroräume 63 qm • Sauna/Therapiebereich mit 2 Gästezimmern 85 qm • Fahrradgarage und Gerätelager 103 qm • Gemeinschaftsterrasse 72 qm • Gemeinschaftsgarten 945 qm • Fußballwiese 307 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Passivhausstandard Solar- und Photovoltaikanlage, Heizsystem auf Basis erneuerbarer Energieträger, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung Barrierefrei (außer Maisonetten); sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	4.600.000 € 80.000 €

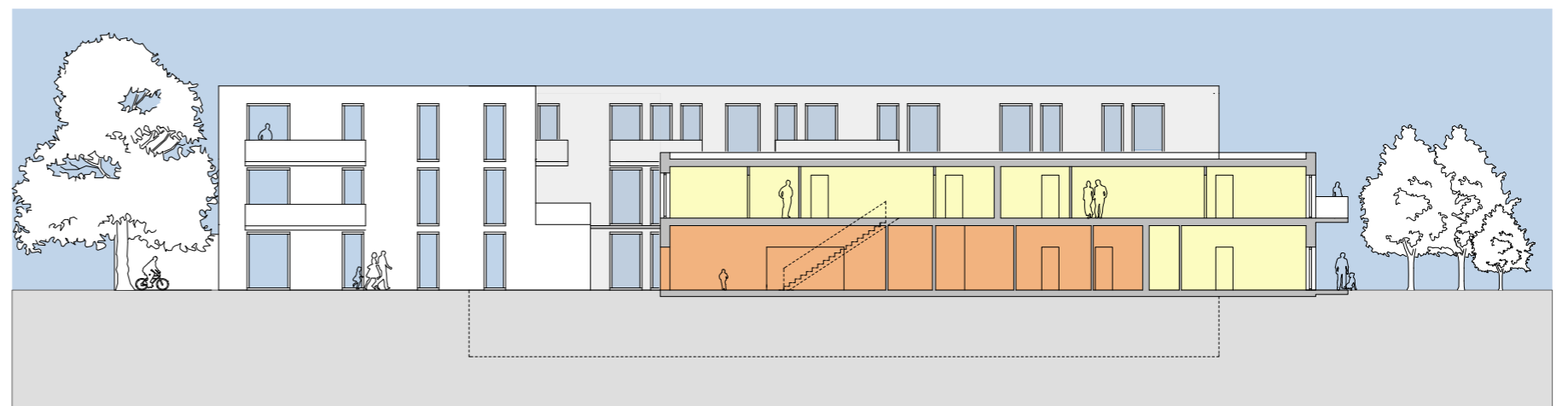
Baugruppe „Öko-Wohnen“

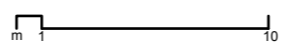
Neubau am Ortsrand einer Umlandgemeinde, Zentrum gut erreichbar

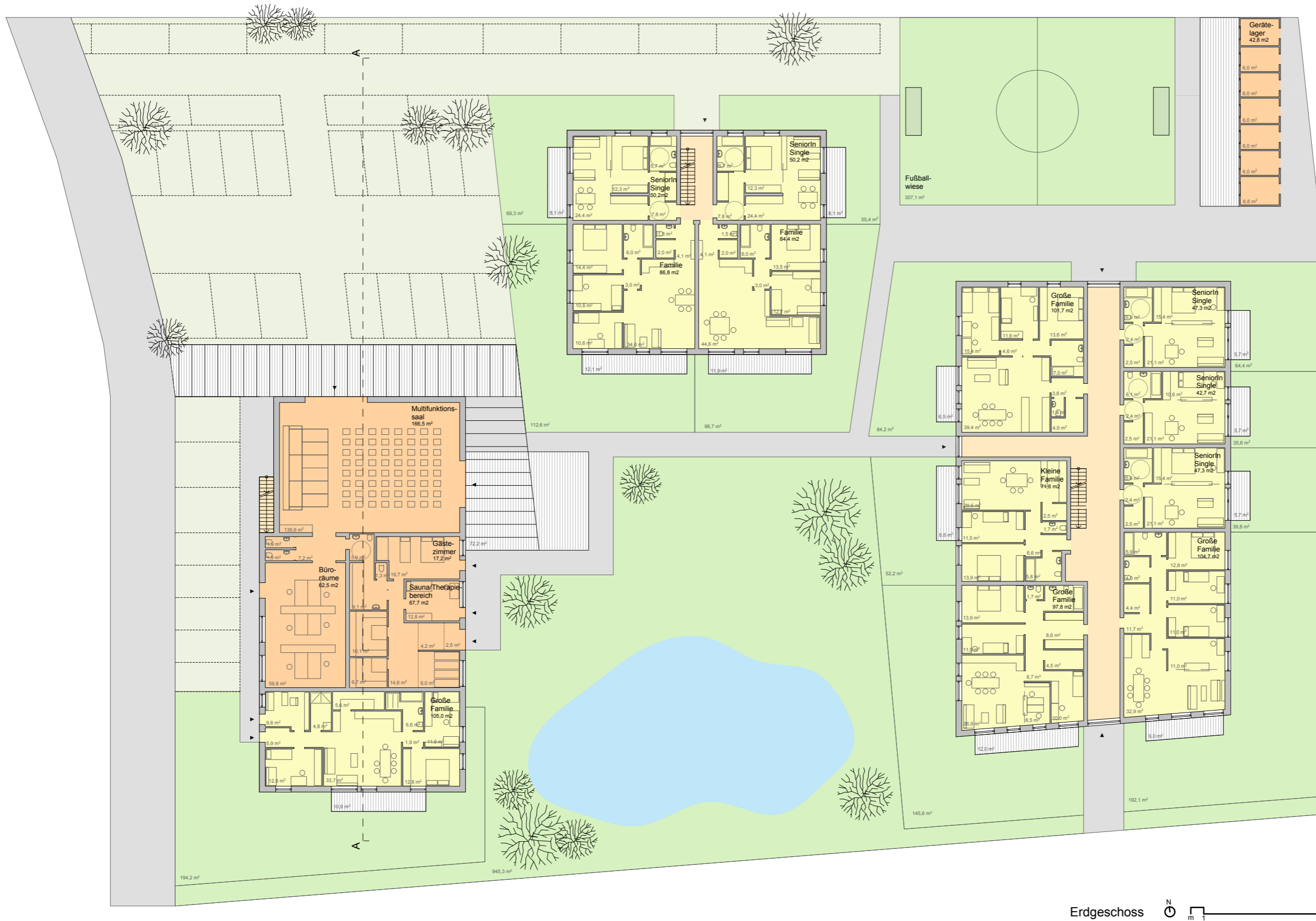
Mehr als 25 Wohneinheiten

A3





Schnitt AA 



Erdgeschoss

Leistbares Wohnen im Grünen

Wohnraum für junge Familien und SeniorInnen in kleiner Umlandgemeinde

4 - 10 Wohneinheiten **B1**

Ausgangssituation/Kontext:

Eine kleine Umlandgemeinde (max. 2.500 BewohnerInnen) in unmittelbarer Nähe zu einer Stadt (Salzburg, Linz, Graz) gilt aufgrund der gut erhaltenen Ortsstruktur inklusive Nahversorgung und Infrastruktur und naturräumlichem Umfeld als besonders attraktiv. Die Grundstücks- und Wohnungsnachfrage von außen ist hoch. Die Boden- und Immobilienpreise sind überdurchschnittlich hoch.

Die Gemeinde bemüht sich, vor allem für die einheimische Bevölkerung – wie zum Beispiel junge Familien – leistbaren Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus befürwortet die Gemeinde eine nachhaltige Flächen- und Infrastrukturentwicklung – gegen Zersiedelungstendenzen. Daher ist die Gemeinde an Projekten verdichteten Wohnens, jedoch mit gewünschten Qualitäten von Einfamilienhäusern (eigene Freiräume, Freiraum für Kinder, Natur usw.) interessiert. Die Gemeinde stellt dafür einen Baugrund zur Verfügung.

Zielgruppe:

Einerseits junge Familien mit Wünschen nach EFH-Qualitäten, vor allem nach Freiraum und Naturnähe für Kinder, andererseits auch einige SeniorInnen.

Anliegen des Projekts

Ein Wohnbauträger möchte etwas Neues versuchen: die Schaffung von Wohnraum für junge Familien und Singles als Alternative zum Einfamilienhaus. Die interessierten Familien wollen auf die Qualitäten eines Einfamilienhauses nicht verzichten, möchten aber auch die Vorteile des Wohnens in der Gruppe (Gemeinschaftsräume, ökonomische Bauweise, die Möglichkeit, Außenanlagen (z.B. Spielplatz, Schwimmteich) gemeinsam zu finanzieren, Gemeinschaft und Nachbarschaftshilfe) in Anspruch nehmen. Es handelt sich um 10 Wohneinheiten (7 junge Familien sowie 3 SeniorInnen/Singles). Als Zusatznutzen bietet der Wohnbauträger auch Gemeinschaftsflächen an.

Leistbares Wohnen im Grünen Wohnraum für junge Familien und SeniorInnen in kleiner Umlandgemeinde	4 - 10 Wohneinheiten B1
---	--------------------------------

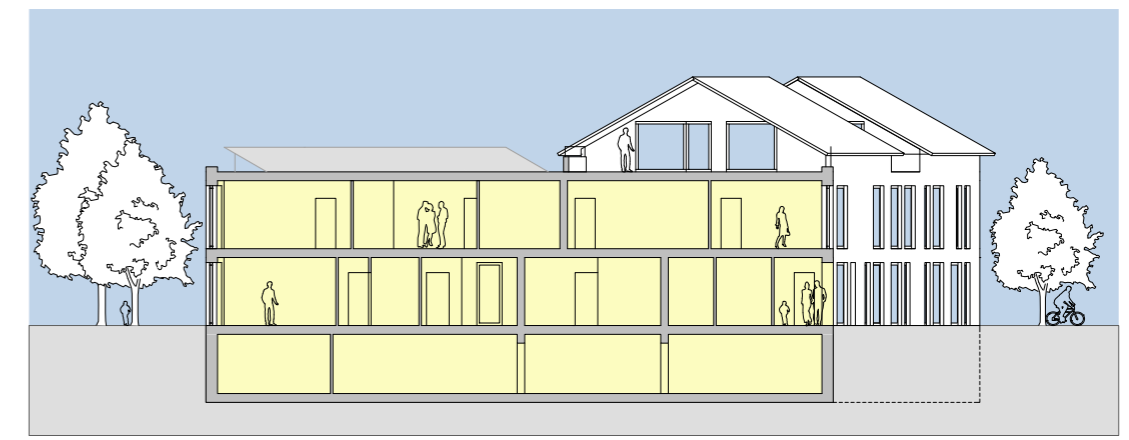
Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung/Planung	Wohnbauträger und Gemeinde Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, private Wohnbauträger Junge Familien und SeniorInnen Teilweise Einbeziehung zukünftiger NutzerInnen
Standort	Ort Lage im Ort	Kleine Umlandgemeinde im Einzugsbereich eines Ballungsraumes Ortsrand, mit landschaftlichen Qualitäten; leistungsstarker Anschluss an den ÖPNV
Organisationsmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Eigentum, Miete, Miet-Kauf Informelle Regelung zu Nutzungen von Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen, zur Nachbarschaftshilfe und zum Zusammenleben Wohnbauförderung, Eigenmittel
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftsraum primär für Kinder sowie als Treffpunkt Gemeinsamer Garten Kinderspielplatz Laube Schwimmteich 10 Wohneinheiten (1x kleine Familie / Alleinerziehende, 7x große Familie, 1x SeniorIn Single, 1x Senioren Paar/2er WG),
Objektdateien	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen Innen Gemeinschaftsnutzflächen Außen	1300 qm Wohnfläche Kompakt; 2,5 Geschoße 1850 qm 1 x 3 Zimmer (kleine Familie / Alleinerziehende) 1 x 3 Zimmer, 6 x 4 Zimmer (große Familie) 1 x 1,5 Zimmer (SeniorIn Single) 1 x 2 Zimmer (Senioren Paar/2er WG) <ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftsraum Kinder: 45 qm Gemeinsamer Garten (Obst/Gemüse) 250 qm Fahrradstellplatz 20 qm Laube 15 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Ausstattung	Niedrigenergiestandard Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung Barrierefrei Erhöhter Lärmschutz (innen) Sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	2.340.000 € 3.500 €

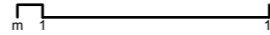
Leistbares Wohnen im Grünen

Wohnraum für junge Familien und SeniorInnen in kleiner Umlandgemeinde

4 - 10 Wohneinheiten **B1**

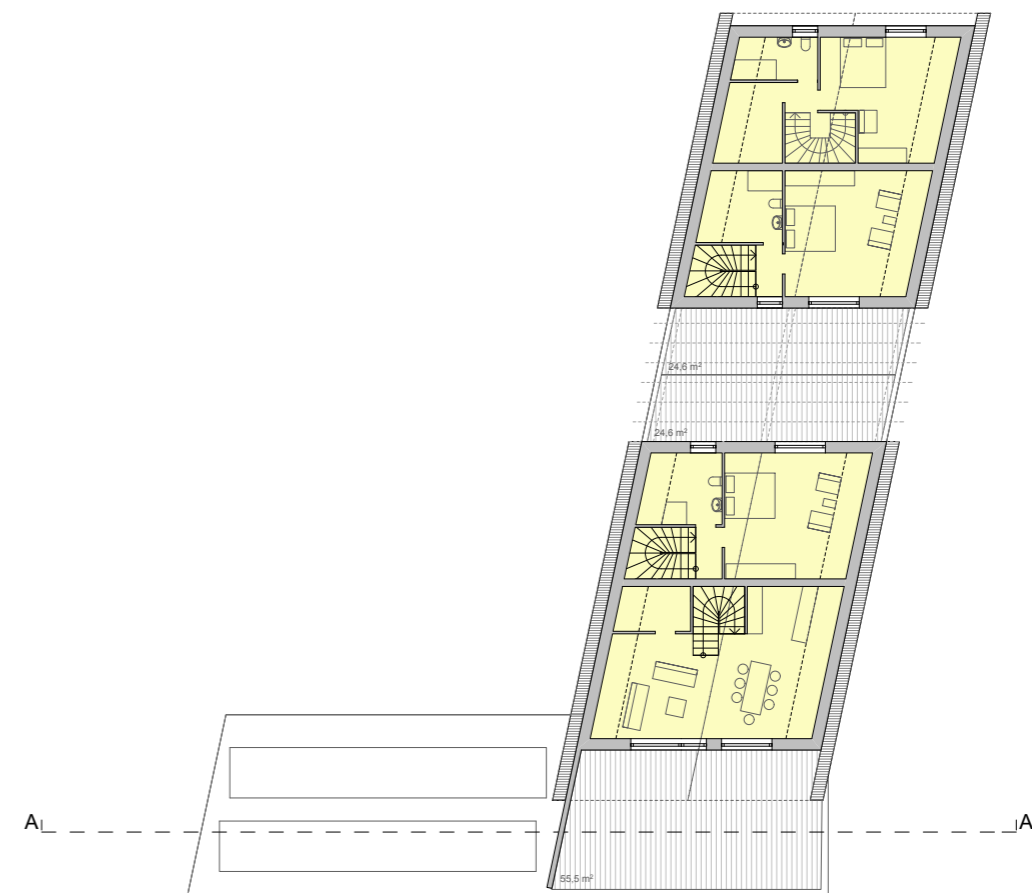
Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 44,5m ² Außen 289,5m ²			44,5m ² Kinder Gemeinschaft 20,0m ² Fahrradstellplatz 254,5m ² Gemeinschaftsgarten 15,0m ² Laube	
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 60,0m ² Abstellraum 6,0m ² Aussenfläche 26,5m ²				
gr. Familie Nutzfläche 652,5m ² Abstellraum 42,0m ² Aussenfläche 603,0m ²				
SeniorIn Single Nutzfläche 45,0m ² Abstellraum 4,0m ² Aussenfläche 33,0m ²				
Senioren Paar/2er WG Nutzfläche 51,0m ² Abstellraum 4,0m ² Aussenfläche 31,5m ²				



Schnitt AA  m



Erdgeschoss N 0 m 1 10



Dachgeschoss N 0 m 1 10

Wohnmix in zentraler Lage Generationenwohnen in einer Umlandgemeinde	10 Einheiten	B1.2
--	--------------	-------------

Wohnmix in zentraler Lage Generationenwohnen in einer Umlandgemeinde	10 Einheiten	B1.2
--	--------------	-------------

Ausgangssituation/Kontext:

Eine Umlandgemeinde (ca. 6.000 bis 8.000 BewohnerInnen) in unmittelbarer Nähe zu einer Stadt (Salzburg, Linz, Graz) gilt aufgrund der gut erhaltenen Ortsstruktur inklusive Nahversorgung, Infrastruktur und naturräumlichem Umfeld als besonders attraktiv. Die Grundstücks- und Wohnungsnachfrage von außen ist hoch. Die Boden- und Immobilienpreise sind überdurchschnittlich hoch.

Die Gemeinde bemüht sich, vor allem für die einheimische Bevölkerung – für junge Familien wie für SeniorInnen – leistbaren wie attraktiven Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus befürwortet die Gemeinde eine nachhaltige Flächen- und Infrastrukturentwicklung – gegen Zersiedelungstendenzen. Daher ist die Gemeinde an Projekten verdichteten Wohnens, jedoch mit gewünschten Qualitäten von Einfamilienhäusern (eigene Freiräume, Freiraum für Kinder, Natur usw.) interessiert. Die Gemeinde stellt dafür einen Baugrund zur Verfügung. In der Gemeinde gibt es eine Initiativgruppe von SeniorInnen, die sich für ein Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft interessieren.

Zielgruppe:

Einerseits junge Familien mit dem Wunsch nach Einfamilienhausqualitäten, vor allem nach Freiraum und Naturnähe für Kinder, andererseits SeniorInnen, die an Alternativen und an einem neuen Angebote interessiert sind.

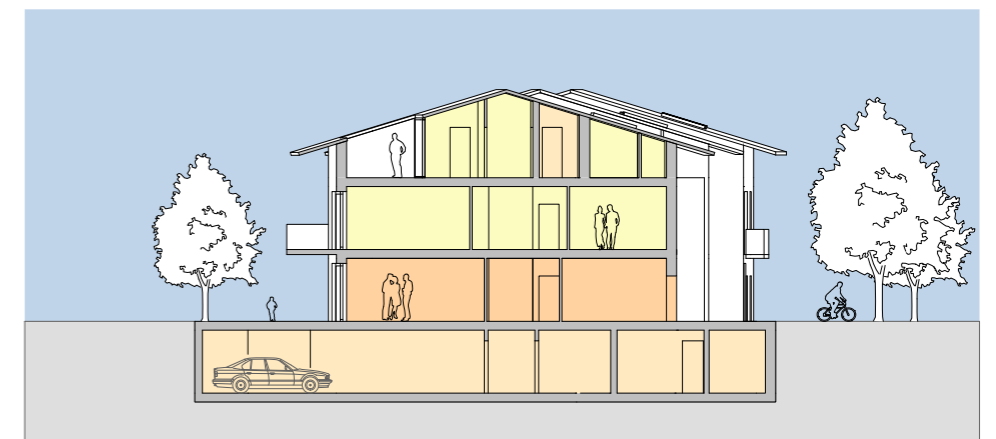
Anliegen des Projekts:

Ein Wohnbauträger möchte mit einem „Wohnmix in zentraler Lage“ ein generationenübergreifendes Wohnangebot schaffen: die Schaffung von Wohnraum für Familien als Alternative zum Einfamilienhaus sowie von alternativen Wohnraumangeboten für SeniorInnen (SeniorInnenwohngemeinschaften). Als Zusatznutzen bietet der Wohnbauträger auch Gemeinschaftsflächen und -nutzungen an.

Wohnmix in zentraler Lage Generationenwohnen in einer Umlandgemeinde	10 Einheiten	B1.2
--	--------------	-------------

Projektstruktur	Initiative Trägerschaft Zielgruppe	Wohnbauträger Wohnbauträger Junge Familien, SeniorInnenpaare, Initiativgruppe für SeniorInnenwohngemeinschaft
Standort	Ort Lage im Ort	Umlandgemeinde im Einzugsbereich eines Ballungsraumes Ortsrand, mit landschaftlichen Qualitäten
Organisations-& Sozialmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Wohnungen sind im Eigentum, für die Nutzung der Gemeinschaftsräume wird Miete bezahlt Informelle Regelung der Gemeinschaft (vorläufig) Wohnbauförderung, Eigenmittel
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum als Treffpunkt, Werkstatt, Kleinveranstaltungen • Gästezimmer mit Sanitäreinheit • Gemeinschaftsterrasse • Gemeinsamer Garten • Spielplatz 10 Wohneinheiten (3x junge Familie, 2x Familie, 2x SeniorInnen WG, 2x SeniorInnen Paar)
Objektdateien	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	Ca. 810 qm Wohnfläche Fächerförmig, 2,5 Geschosse 1.580 qm 2 x 75 qm, 1 x 85qm (Maisonette) Junge Familie 2 x 83 qm, 1x 94qm (Maisonette) Familie 2 x 62 qm Paar (SeniorInnen) 1 x 78 qm, 1x 110qm SeniorInnen - Wohngemeinschaft Gemeinschaftsraum 44 qm Gästezimmer mit Sanitäreinheit 18 qm Gemeinschaftsterrasse 11 qm Gemeinsamer Garten (Obst/Gemüse) 75 qm Fahrradabstellplatz 20 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Ausstattung	Niedrigenergiestandard Lüftungsanlage Geschosswohnungen Barrierefrei, Lift Erhöhter Lärmschutz (innen) Sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	1.600.000 € 20.000 €

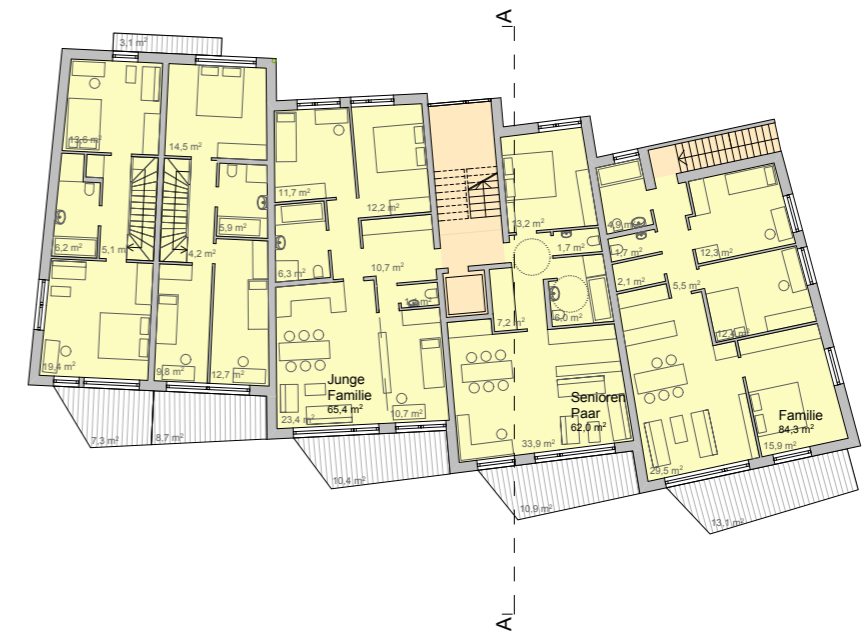
Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche	
Gemeinschaftsflächen Innen 62,5m ² Außen 106,0m ²					
					
junge Familie Nutzfläche 234,0m ² Abstellraum 18,0m ² Aussenfläche 179,0m ²					
Familie Nutzfläche 264,0m ² Abstellraum 18,0m ² Aussenfläche 167,0m ²					
Senioren Paar/2er WG Nutzfläche 126,5m ² Abstellraum 8,0m ² Aussenfläche 19,5m ²					
Senioren WG Nutzfläche 195,5m ² Abstellraum 12,0m ² Aussenfläche 20,5m ²					



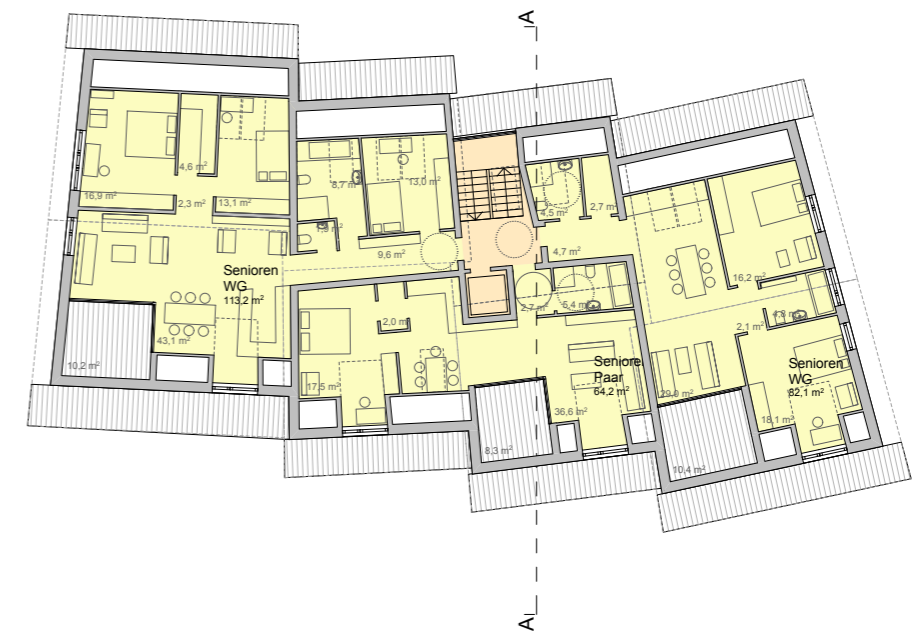
Schnitt AA m 10



Erdgeschoss N



Obergeschoss N



Dachgeschoss N

Neunutzung eines ehemaligen Bauernhauses

Adaptierung bestehender Substanz im Ortskern einer kleinen Umlandgemeinde

11 – 25 Wohneinheiten

B2

Ausgangssituation/Kontext:

Eine kleinere Umlandgemeinde mit attraktivem Ortskern möchte leerstehende Bausubstanz wieder nutzbar machen und damit die Attraktivität und Lebensqualität des Ortszentrums fördern. Dabei geht es der Gemeinde im Sinne von flächen- und ressourcensparendem Bauen und einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung um den Vorrang von Neunutzung vor Neubau auf der grünen Wiese. In der Gemeinde gibt es Bedarf nach spezifischem Wohnraum in spezifischen Lebensphasen: für allein stehende SeniorInnen nach betreubaren Wohnmöglichkeiten sowie für junge Singles oder Paare, die weiterhin in ihrer Gemeinde leben möchten, auf der Suche nach „Startwohnungen“. Darüber hinaus gibt es Bedarf an betreubarem Wohnraum für SeniorInnen. Im Ortszentrum steht ein ehemaliges Bauernhaus für eine Neunutzung zur Verfügung. Ein Wohnbauträger mit Ambitionen, attraktives Wohnen im Ortskern zu initiieren, steigt ein.

Zielgruppen:

Einerseits allein stehende SeniorInnen, welche „praktischen“ Wohnraum als Alternative für ein zu groß gewordenen Einfamilienhaus suchen, andererseits junge GemeindebürgerInnen, die eine Startwohnung suchen.

Anliegen des Projekts:

Anliegen ist die Neunutzung des ehemaligen Bauernhauses für neue Wohnbedürfnisse. Zusätzlich soll auch ein Gemeinschaftsangebot vor allem für die hier wohnenden SeniorInnen geschaffen werden, auch als Treffpunkt und Schnittstelle für den Ort selbst.

Neunutzung eines ehemaligen Bauernhauses Adaptierung bestehender Substanz im Ortskern einer kleinen Umlandgemeinde	11 – 25 Wohneinheiten	B2
--	-----------------------	-----------

Projektstruktur	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Gemeinde und soziale Einrichtung Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Vorrangig SeniorInnen sowie junge Menschen, die eine Startwohnung suchen Die Gemeinde sowie eine Sozialorganisation (mobiler Dienst) sind in die Planung mit einbezogen.
Standort	Ort Lage im Ort	Umlandgemeinde mit bis zu 5.000 BewohnerInnen mit Bedarf an SeniorInnen-Wohnungen und Kleinwohnungen für im Ort oder in der Umgebung arbeitende Personen Zentral, mit fußläufiger Anbindung an Nahversorger, Dienstleistungen und den öffentlichen Nahverkehr.
Organisations- & Sozialmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Eigentum, Miete Die Gemeinschaftsräume werden vom Bauträger bzw. der Betreuungseinrichtung verwaltet. Auf Anregung durch die Betreuungseinrichtung wird informell die Nutzung der Gemeinschaftsflächen vereinbart. Die BewohnerInnen werden motiviert, ihr Zusammenleben aktiv zu gestalten, auch Nachbarschaftshilfe anzubieten. Zusätzlich gibt es auch eine temporäre externe Betreuung, die darüber hinaus anderen SeniorInnen in der Gemeinde zur Verfügung steht. Eigenmittel, Wohnbauförderung
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum mit Sanitärzellen und Aufwärmküche, kann auch als Tagesbetreuung für in der Umgebung ansässige SeniorInnen genutzt werden • Anmietbare Gästewohnungen (auch für Pflegepersonal) • Gemeinschaftsterrasse • Kleine Wiese, Garten, Kinderspielplatz 24 Wohneinheiten (4x Single Start, 3x Paar Start, 2x kleine Familie/Alleinerziehende, 6x SeniorIn Single, 3x Senioren Paar, 6x Bestandswohnung)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen Innen Gemeinschaftsnutzflächen Außen	2450 qm Nutzfläche Umnutzung eines Bestandsgebäudes im Ortskern, zB. Bauernhof 5100 qm 10 x 1,5 Zimmer (Single Start/SeniorIn Single) 2 x 1,5 Zimmer, 1 x 2 Zimmer (Paar Start) 2 x 3 Zimmer (kleine Familie/Alleinerziehende) 1 x 1,5 Zimmer, 2 x 2 Zimmer (SeniorInnen Paar) 4x 3 Zimmer, 2 x 5 Zimmer (Bestandswohnung) <ul style="list-style-type: none"> • Kulturgewölbe 183 qm • Gemeinschaftsgewölbe 92 qm • 3 x Gästewohnung je 45 qm • Werkstatt, Wasch-/Trockenraum 67 qm • Gemeinschaftsterrasse und -garten 355 qm • Kulturterrasse 104 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Sanierung auf Passivhausstandard Anschluss an bestehendes Fernwärmenetz SeniorInnenwohnungen sind behindertengerecht ausgestattet
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	ca. 4.116.000 € ca. 77.000 €

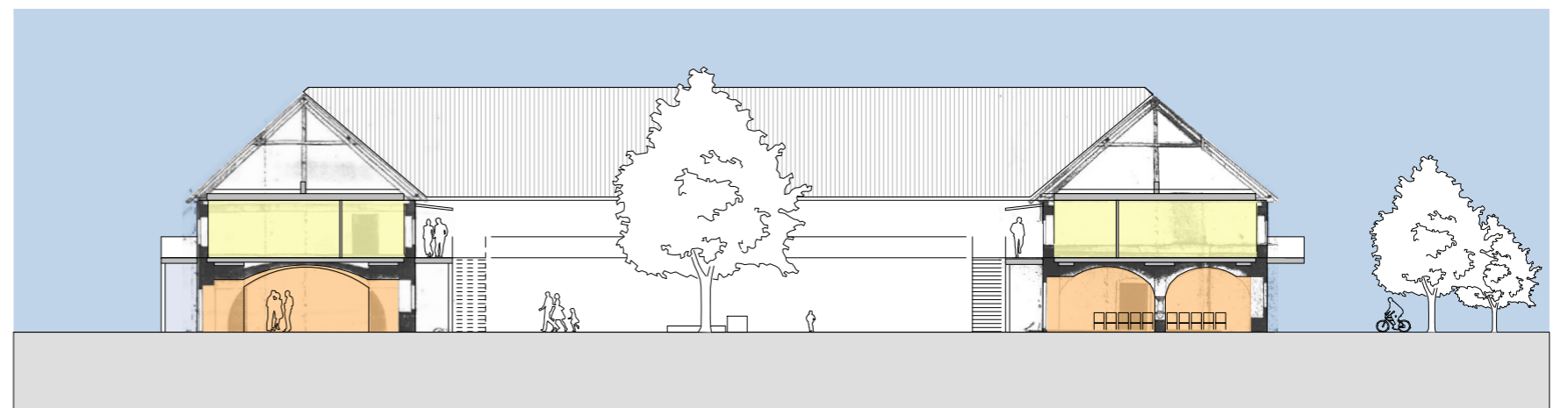
Neunutzung eines ehemaligen Bauernhauses

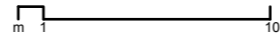
Adaptierung bestehender Substanz im Ortskern einer kleinen Umlandgemeinde

11 – 25 Wohneinheiten

B2





Schnitt AA 

Z-Moos – Wohnen mit Gemeinschaftsangebot

Gemeinde Bürmoos

Mehr als 25 Wohneinheiten

B3

Ausgangslage/Kontext:

Eine industriell geprägte Umlandgemeinde mit wachsender Bevölkerung. Ein Großteil des Ortes ist durch eine Einfamilienhaus-Struktur geprägt. Die Gemeinde wird weiterhin wachsen. Die Gemeinde wird mit Nachfrage nach Wohnraum im geförderten Wohnbau konfrontiert. Ein gemeinnütziger Wohnbauträger verfügt über ein Grundstück in einem Ortsteil, welches – in Ergänzung zu einer bereits 15 Jahre zuvor errichteten Wohnsiedlung - für die Errichtung von Wohnungen in Form von drei Wohnanlagen genutzt werden kann.

Die Ausgangssituation ist von einem Klärungsbedarf für das Zusammenleben in der bereits bestehenden Wohnsiedlung sowie einem Konflikt zwischen Wohnsiedlung und umliegender Nachbarschaft (einer Einfamilienhaussiedlung) geprägt. Anlässlich der geplanten Neuerrichtung einer Wohnanlage wird die Zunahme von Verkehr und Lärmbelästigung befürchtet.

Auf Initiative der Gemeinde und des Wohnbauträgers werden Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Verbesserung des Zusammenlebens in der bestehenden Siedlung gesetzt.

Eine Erhebung des Wohnbedarfs in der Gemeinde ergibt einen überdurchschnittlichen Bedarf an Wohnraum für allein stehende jüngere wie ältere Personen

Zielgruppe:

Das Projekt ist auf „gemischtes Wohnen“ mit jungen und älteren Singles, Paaren, Familien, Alleinerziehenden und SeniorInnen ausgerichtet, aber unter besonderer Berücksichtigung von Ein-Personen-Haushalten.

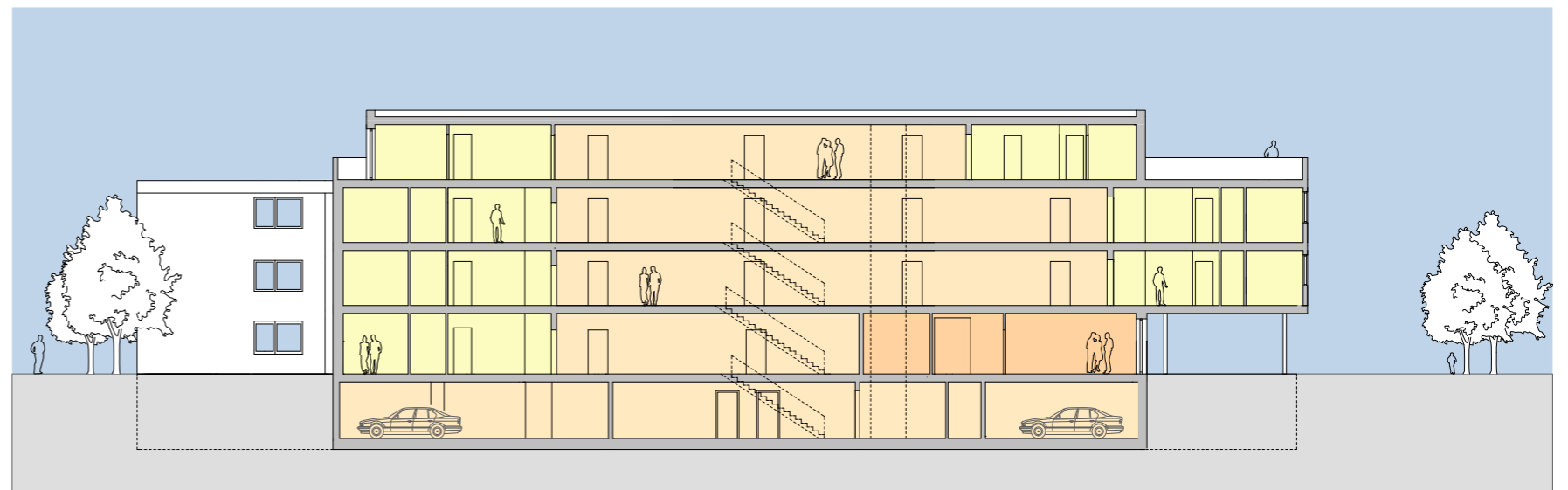
Anliegen des Projekts:

Mit der Neuerrichtung einer Wohnanlage soll gleichzeitig zielgruppenspezifisch neuen Wohnraumbedürfnissen besser entsprochen werden. Gleichzeitig bietet der Wohnbauträger eine Gemeinschaftsfläche als integratives Angebot für die neuen BewohnerInnen wie auch für die Bewohnerschaft der bereits bestehenden Siedlung an. Für die Nutzung des Gemeinschaftsraumes sowie für die zukünftige Gestaltung von Gemeinschaftsangelegenheiten wurde mit den BewohnerInnen der bestehenden Wohnanlage ein Konzept entwickelt. Die BewohnerInnen gründeten einen Siedlerverein, der zukünftig alle neuen NutzerInnen aufnehmen wird. Der Gemeinschaftsraum soll auch integrativer Ort für Veranstaltungen für den gesamten Ortsteil und eine Schnittstelle für die Gemeinde sein.

Z-Moos – Wohnen mit Gemeinschaftsangebot Gemeinde Bürmoos	Mehr als 25 Wohneinheiten	B3
---	---------------------------	-----------

Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und Gemeinde Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Gemischtes“ Wohnen aus Singles, Paaren, Familien, Alleinerziehenden, SeniorInnen Die Gemeinde ist im Hinblick auf Wohnbedarf und Qualitätsentwicklung der Siedlung in die Planung einbezogen. NutzerInnen der bestehenden Wohnanlage werden im Hinblick auf die zukünftigen Gemeinschaftsangebote in die Planung mit einbezogen.
Standort	Ort Lage im Ort	Mittelgroße Umlandgemeinde; Funktionstüchtige Infrastruktur; Leistungsfähige Anbindung an öffentlichen Nahverkehr Situierung in einem wachsenden Ortsteil zwischen zwei Ortszentren, teilweise mit Bedarf an Infrastruktur
Organisationsmodell	Eigentums- und Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Genossenschaft als Eigentümer Wohnungen werden vermietet Verwaltung des Gemeinschaftsraumes durch einen Siedlungsverein, dieser gestaltet darüber hinaus weitere gemeinschaftliche Anliegen Wohnbauförderung, geringe Eigenmittel
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Bewohnertreff/Gemeinschaftsraum für die gesamte Siedlung (Cafe, Treffpunkt, Feste, Veranstaltungen, Betreuung und Beratung) mit Kochnische und Sanitärbereich • Spielflächen • Hobbyräume/Waschküchen/Trockenräume • Abstellräume Fahrrad/Kinderwagen; Tiefgarage <ul style="list-style-type: none"> • Wiese/Spielplatz • Laube/Treffpunkt 50 Wohneinheiten (18x Single Start, 14x kleine Familie/Alleinerziehend, 9x große Familie, 9x SeniorIn Single)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	3535 qm Nutzfläche 3 kompakte Baukörper; 3 Geschoße unterkellert 6800 qm 18 x 1,5 Zimmer (Single Start) 14 x 3 Zimmer (kleine Familie/Alleinerziehende) 9 x 4 Zimmer (große Familie) 9 x 2 Zimmer (SeniorIn Single) <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum 116,5 qm • 3 x Wasch-/Trockenraum je 36,0 qm • 3 x Fahrradstellplatz je 20,0 qm • 2 x Gemeinschaftsgarten je 150,0 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Ausstattung	Passivhausstandard Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung Solarkollektoren Nutzung alternativer Energieträger Barrierefrei Erhöhter Lärmschutz (innen) Sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	7.200.000 € 106.000 €

Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 224,5m ² Außen 362,0m ²				
Single Start Nutzfläche 1080,0m ² Abstellraum 72,0m ² Aussenfläche 234,0m ²				
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 1129,5m ² Abstellraum 84,0m ² Aussenfläche 518,0m ²				
gr. Familie Nutzfläche 842,0m ² Abstellraum 54,0m ² Aussenfläche 423,0m ²				
SeniorIn Single Nutzfläche 540,0m ² Abstellraum 36,0m ² Aussenfläche 353,5m ²				



Schnitt AA m 10



Generationenwohnen im Dorf Kleine Gemeinde 1.500 EW Abwanderungslage	4 – 10 Wohneinheiten	C1
--	----------------------	-----------

Ausgangslage/lokaler Kontext:

Die Idee zu Generationenwohnen im Dorf entsteht in einer kleinen ländlichen Gemeinde (max. 1.500 BewohnerInnen) mit Abwanderungstendenzen. Vor Ort gibt es keine neuen Arbeitsplätze, die alten (Landwirtschaft, Handwerk) gehen verloren. Die BewohnerInnen sind jedoch sehr an ihre Gemeinde gebunden, das Vereinsleben ist stark ausgeprägt. Die meisten Erwerbstätigen pendeln in das nahe Bezirkszentrum bzw. in umliegende andere Zentren aus. Teilweise gibt es Wochenpendler. Beim Ort handelt es sich um eine Streusiedlung mit einem kleinen Ortskern, (noch) bestehender Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Gasthaus) die geprägt ist von Einfamilienhäusern, die vorrangig von weichenden Bauernkindern errichtet wurden. Der Rückgang an Arbeitsplätzen und an Versorgungsmöglichkeiten sowie vor allem das Auspendeln machen diese Gemeinde zu einem der typischen Wohn- und Schlaforte in ländlichen Regionen. Die Leute fühlen sich an den Ort gebunden, wollen nicht im jeden Preis wegziehen, genießen die Lebensqualität (Freiraum, Natur, soziale Netze) und auch, dass man relativ kostengünstig 'Häusl' bauen kann. Aber die Veränderungen – soziale Ausdünnung während der Woche – gefährden bestehende soziale Netzwerke und Verbindungen. Zunehmend fehlt im Ort ein sozialer und kommunikativer Mittelpunkt (auch aufgrund der individualisierten Freizeit- und Konsumverhaltens). Die meisten SeniorInnen leben zu Hause und werden von Familienmitgliedern betreut, jedoch zunehmend unterstützt durch mobile Dienste. Die Betreuung älterer Menschen ist durch den wachsenden Druck auf pflegende Angehörige geprägt (der Anteil älterer Menschen steigt, pflegende Angehörige sind oft selbst berufstätig usw.). Dazu kommt, dass viele ältere Menschen alleine auf Bauernhöfen oder in Einfamilienhäusern leben – viele Erwerbstätige stehen tagsüber oder während der Woche nicht zur Verfügung. Die steigenden Kosten für Betreuungsleistungen, für Infrastrukturleistungen (Streusiedlung) sowie der Kostendruck auf öffentliche und soziale Infrastruktur und drohende Einsparungen stellen - vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - selbstverständliche Einrichtungen wie Kindergarten und Volksschule „vor Ort“ in Frage.

Zielgruppe:

Ortsansässige allein stehende SeniorInnen, die aus Gründen des Pflegeaufwands und eingeschränkter Beweglichkeit nicht mehr in ihren Häusern bleiben wollen/können, sowie junge Paare und Familien, die im Heimatort bleiben wollen.

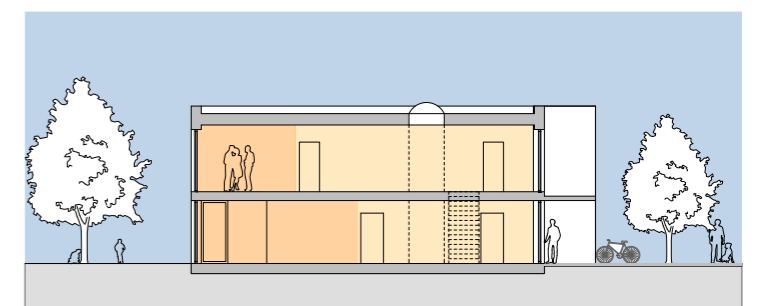
Anliegen der Gemeinde/Zielgruppe der Wohninitiative

Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Lebensqualität, den sozialen Zusammenhalt und das soziale Leben aufrechterhalten bzw. wieder lebendiger gestalten sowie zentrale Infrastrukturen erhalten. Dazu möchte sie in das Gemeinschaftsleben und in damit verbundene Infrastruktur investieren. Vor diesem Hintergrund initiiert die Gemeinde eine Wohnbauinitiative im kleinen Ortszentrum für SeniorInnen sowie für Generationenwohnen (ältere Menschen und junge Familien): Damit soll allein lebenden SeniorInnen attraktiver und in der Gemeinde gut erreichbarer Wohnraum im Gemeinschaftsverband angeboten werden. Gleichzeitig soll jungen Familien aus der Gemeinde – wenn nicht schon Arbeitsplätze – zumindest eine Versorgungsstruktur und Lebensqualität zur Verfügung gestellt werden, sowie kostengünstiger und attraktiver Wohnraum in Zentrumsnähe; dies richtet sich v.a. an jene, die aufgrund einer unsicheren Zukunft nicht in der Lage sind, eine Entscheidung zu treffen und sich sonst ein „Häusl“ bauen würden.

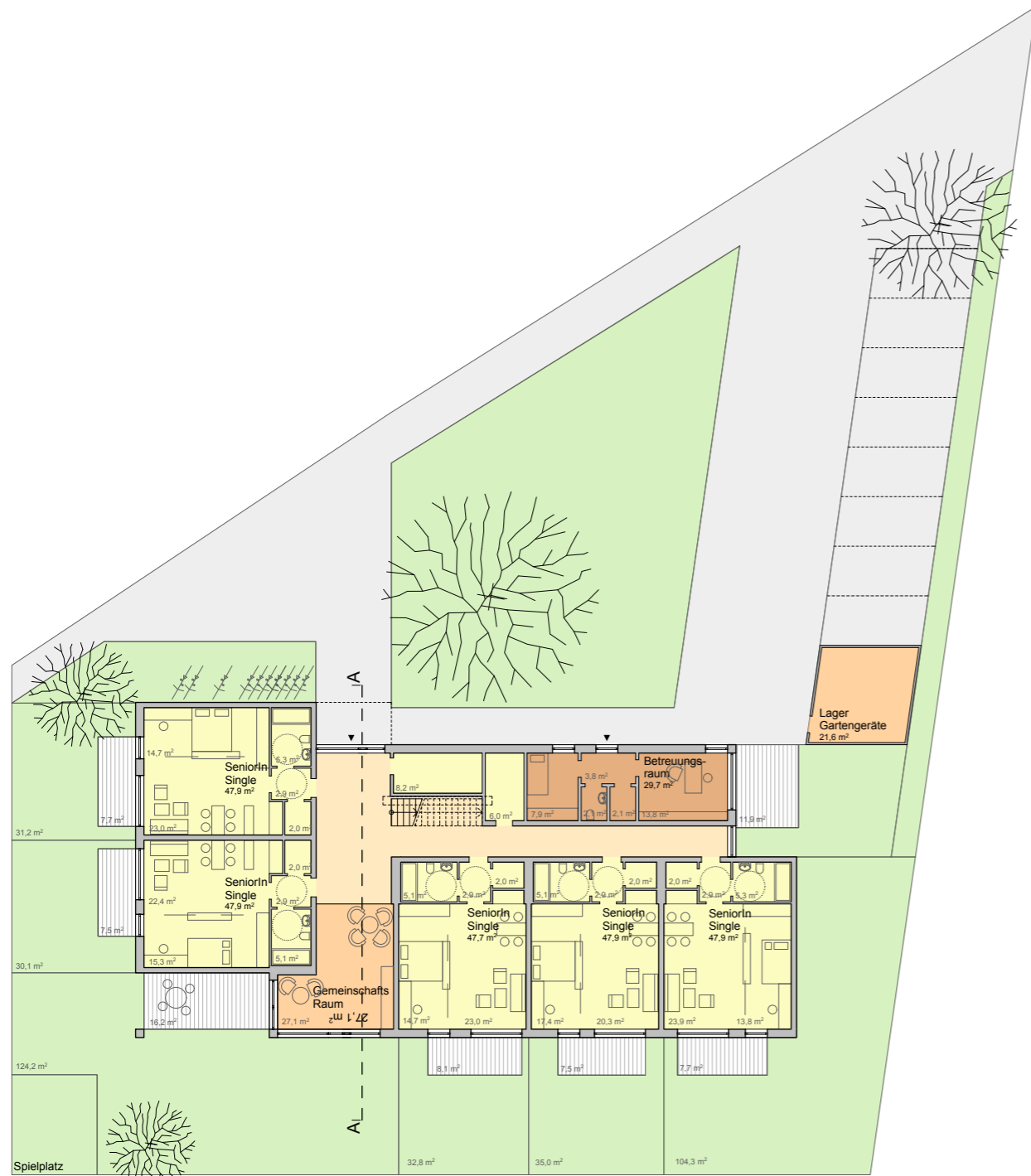
Generationenwohnen im Dorf Kl. Gemeinde 1.500 EW Abwanderungslage	4 - 10 Wohneinheiten	C1
---	----------------------	-----------


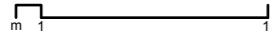
Ausrichtung des Projekts	Initiative	Gemeinde
	Trägerschaft	Gemeinde oder gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
	Zielgruppe	Ortsansässige allein stehende SeniorInnen, die aus Gründen des Pflegeaufwands und eingeschränkter Beweglichkeit nicht mehr in ihren Häusern bleiben wollen/können, sowie junge Paare und Familien, die im Heimatort bleiben wollen
	Entwicklung Planung	Die Planung erfolgt durch die Gemeinde und die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft – unter Einbeziehung von lokalen Vereinen.
Standort	Ort	Kleine agrarisch geprägte Gemeinde (1.500 EW) mit Abwanderungstendenzen keine Nahversorgung im Ort; wenig Infrastruktur Öffentlicher Verkehr eher spärlich
	Lage im Ort	Zentrumsnah soweit möglich
Organisationsmodell	Nutzungsverhältnis	Miete
	Gemeinschaftsregelungen	Ein BewohnerInnenverein – entstanden auf Initiative und durch Mitsprache der Gemeinde – regelt die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Infrastrukturen
	Finanzierungsmodell	Wohnbauförderung, Mittel der Gemeinde
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum der BewohnerInnen, der auch als Treffpunkt für die Nachbarschaft dient • Betreuungsraum der Sozial- und Gesundheitsdienste der Gemeinde sowie für externe Nutzung (temporäre Arztpraxis, mobile Dienste, Stützpunkt für mobile Nahversorgung)
	Gemeinschaftsflächen außen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsterrasse • Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten • Kinderspielplatz
	Wohneinheiten	9 Wohneinheiten (1x Single Start, 2 Paar Start, 1x kleine Familie/Alleinerziehende, 5x SeniorIn Single)
Objektdaten	Projektgröße	600 qm Nutzfläche
	Baukörper	Kompakt; 2 Geschoße ohne Keller
	Baulandbedarf	1650 qm
	Flächen Wohneinheiten	6 x 1,5 Zimmer (1x Single Start, 5x SeniorIn Single) 2 x 3 Zimmer (Paar Start) 1 x 3 Zimmer (kleine Familie/Alleinerziehende)
	Gemeinschaftsnutzflächen innen	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Gemeinschaftsräume 41 qm • Wasch/Trockenraum 12 qm
	Gemeinschaftsnutzflächen außen	<ul style="list-style-type: none"> • Gerätelager 22 qm • Gemeinschaftsgarten 124 qm • Gemeinschaftsterrasse 16 qm
	Externe Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Betreuungsraum 30 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle	Niedrigenergiestandard
	Technische Anlagen	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung; Nutzung alternativer Energieträger
	Sonderausstattung	Barrierefrei; erhöhter Lärmschutz (innen); sichtgeschützte Freiräume
Kosten	Baukosten	1.377.000 €
	Betriebskosten/Jahr	14.400 €

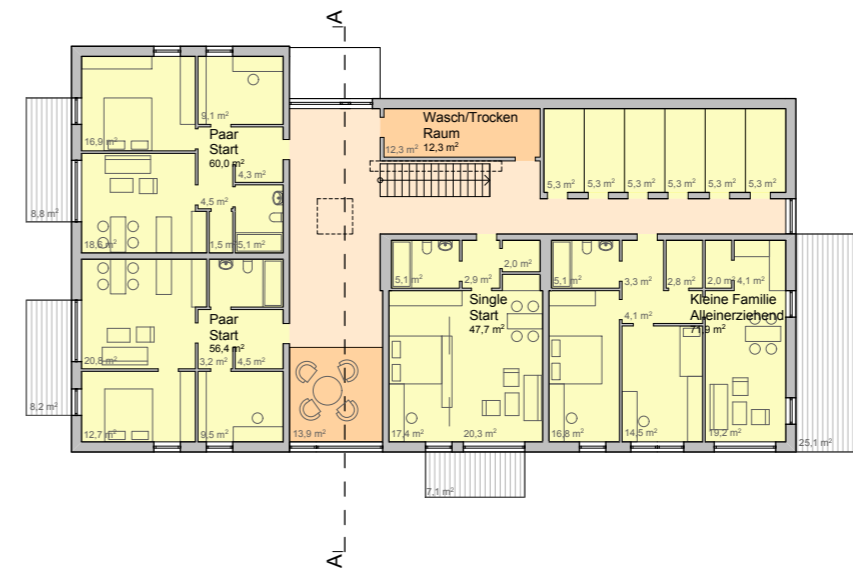
Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 53,0m ² Außen 177,0m ²				
Externe Nutzflächen Innen 30,0m ²				
Single Start Nutzfläche 48,0m ² Abstellraum 5,0m ² Aussenfläche 7,0m ²				
Paar Start Nutzfläche 116,5m ² Abstellraum 10,0m ² Aussenfläche 17,0m ²				
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 72,0m ² Abstellraum 5,0m ² Aussenfläche 25,0m ²				
SeniorIn Single Nutzfläche 240,0m ² Abstellraum 29,0m ² Aussenfläche 272,5m ²				



Schnitt AA $\frac{1}{10}$



Erdgeschoss  



Obergeschoss  

Generationenwohnen im Dorf Umnutzung eines Pfarrhauses	4-10 Einheiten	C1.2
--	----------------	-------------

Generationenwohnen im Dorf Umnutzung eines Pfarrhauses	4-10 Einheiten	C1.2
--	----------------	-------------

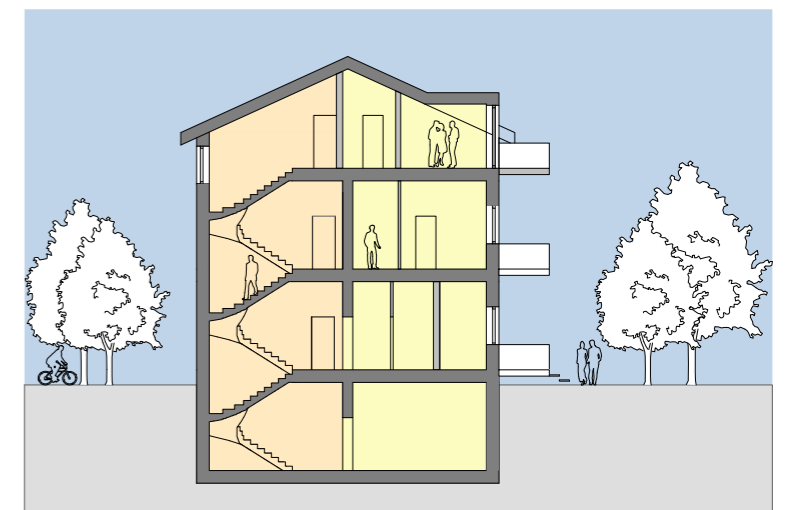
Ausgangslage/lokaler Kontext: Die Idee zu Generationenwohnen im Dorf entsteht in einer kleinen ländlichen Gemeinde (max. 1.500 BewohnerInnen) mit Abwanderungstendenzen. Vor Ort gibt es keine neuen Arbeitsplätze, die alten (Landwirtschaft, Handwerk) gehen verloren. Die BewohnerInnen sind jedoch sehr an ihre Gemeinde gebunden, das Vereinsleben ist stark ausgeprägt. Die meisten Erwerbstätigen pendeln in das nahe Bezirkszentrum bzw. in umliegende andere Zentren aus. Teilweise gibt es Wochenpendler. Beim Ort handelt es sich um eine Streusiedlung mit einem kleinen Ortskern und noch bestehender Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Gasthaus), zusätzlich geprägt von Einfamilienhäusern, die vorrangig von weichenden Bauernkindern errichtet wurden. Der Rückgang an Arbeitsplätzen und an Versorgungsmöglichkeiten sowie vor allem das Auspendeln machen diese Gemeinde zu einem der typischen Wohn- und Schlaforte in ländlichen Regionen. Die Leute fühlen sich an den Ort gebunden, wollen nicht um jeden Preis wegziehen, genießen die Lebensqualität (Freiraum, Natur, soziale Netze) und auch, dass man relativ kostengünstig „Häusl“ bauen kann. Aber die Veränderungen – soziale Ausdünnung während der Woche – gefährden bestehende soziale Netzwerke und Verbindungen. Zunehmend fehlt im Ort ein sozialer und kommunikativer Mittelpunkt (auch aufgrund des individualisierten Freizeit- und Konsumverhaltens). Die meisten SeniorInnen leben zu Hause und werden von Familienmitgliedern betreut, jedoch zunehmend unterstützt durch mobile Dienste. Die Betreuung älterer Menschen ist durch den wachsenden Druck auf pflegende Angehörige geprägt (der Anteil älterer Menschen steigt, pflegende Angehörige sind oft selbst berufstätig usw.). Dazu kommt, dass viele ältere Menschen alleine auf Bauernhöfen oder in Einfamilienhäusern leben – viele Erwerbstätigen stehen tagsüber oder während der Woche nicht zur Verfügung. Die steigenden Kosten für Betreuungsleistungen, für Infrastrukturleistungen (Streusiedlung) sowie der Kostendruck auf öffentliche und soziale Infrastruktur und drohende Einsparungen stellen – vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - selbstverständliche Einrichtungen wie Kindergarten und Volksschule „vor Ort“ in Frage.

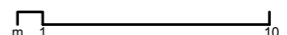
Zielgruppe: Ortsansässige allein stehende SeniorInnen, die aus Gründen des Pflegeaufwands und eingeschränkter Beweglichkeit nicht mehr in ihren Häusern bleiben wollen/können, sowie junge Paare und Familien, die im Heimatort bleiben wollen.

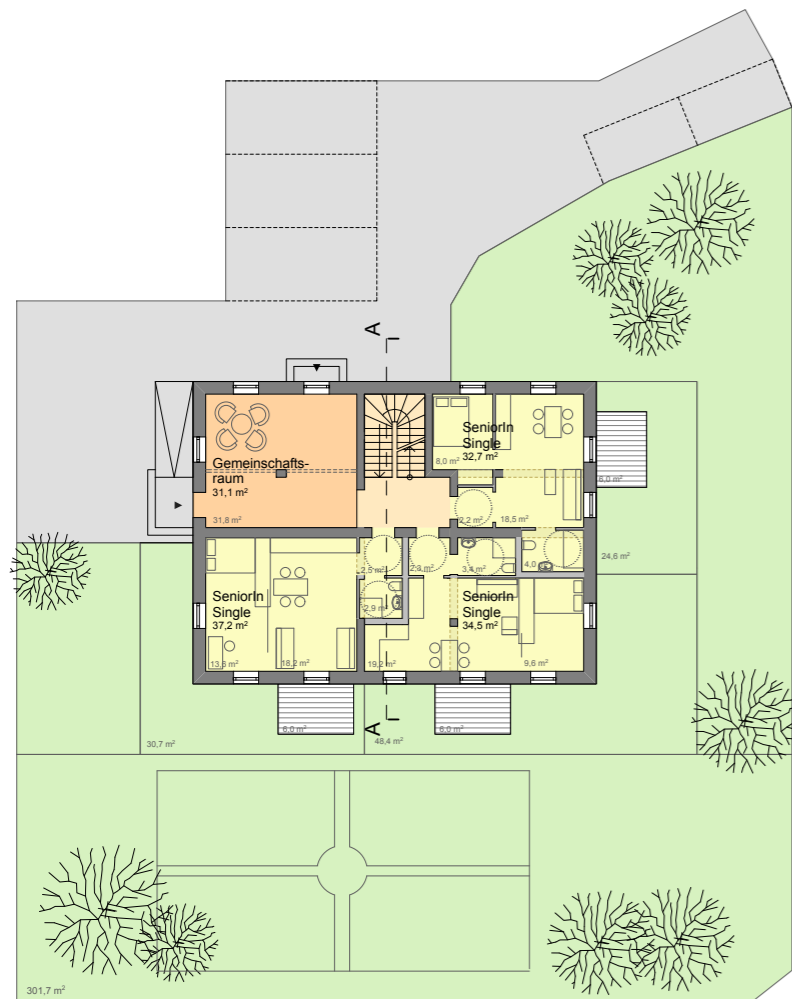
Anliegen der Gemeinde/Zielgruppe der Wohninitiative:

Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Lebensqualität, den sozialen Zusammenhalt und das soziale Leben erhalten bzw. wieder lebendiger gestalten sowie zentrale Infrastrukturen sichern. Dazu möchte sie in das Gemeinschaftsleben und in damit verbundene Infrastruktur investieren. Vor diesem Hintergrund sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit und Unterstützung zur Neunutzung des ehemaligen und nun leerstehenden Pfarrhofes für Generationenwohnen. Damit soll allein lebenden SeniorInnen attraktiver Wohnraum im Gemeinschaftsverband - gut erreichbar in der Gemeinde - angeboten und auch Nachbarschaftshilfe aktiviert werden. Gleichzeitig sollen jungen Familien aus der Gemeinde – wenn nicht schon Arbeitsplätze – zumindest eine Versorgungsstruktur und Lebensqualität angeboten werden sowie kostengünstiger und attraktiver Wohnraum in Zentrumsnähe; dies bezieht sich v.a. auf jene, die aufgrund einer unsicheren Zukunft nicht in der Lage sind, eine Entscheidung zu treffen und sich ein „Häusl“ bauen wollen.

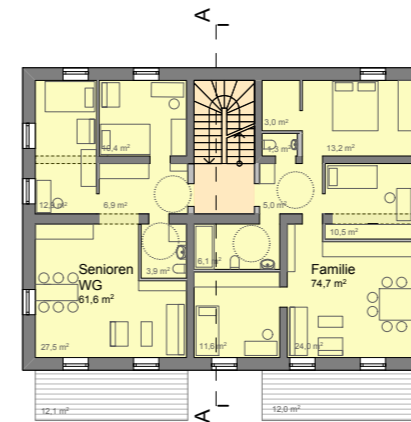
Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 31,0m ² Außen 317,0m ²				
Single Start Nutzfläche 39,5m ² Abstellraum 4,0m ² Aussenfläche 5,0m ²				
Familie Nutzfläche 163,5m ² Abstellraum 12,0m ² Aussenfläche 24,0m ²				
SeniorIn Single Nutzfläche 104,5m ² Abstellraum 12,0m ² Aussenfläche 122,5m ²				
Senioren WG Nutzfläche 62,0m ² Abstellraum 6,0m ² Aussenfläche 12,0m ²				



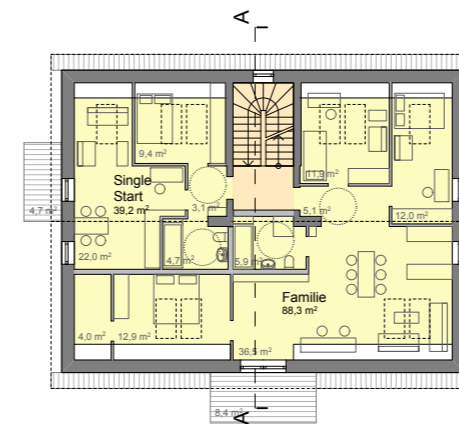
Schnitt AA  m 10



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Nachverdichtung im Schulort Reaktivierung einer alten Ortsstruktur – Wohnen im Zentrum	11 – 25 Wohneinheiten C2
--	---------------------------------

Ausgangslage/lokaler Kontext:

Eine Gemeinde mit ca. 5.000 BewohnerInnen im Einzugsbereich einer Verkehrs- und Wirtschaftsachse im oberösterreichischen Zentralraum (irgendwo zwischen Vöcklabruck und Linz) verfügt über einen historischen Ortskern, über ein nahe gelegenes Stift mit Gymnasium sowie über weitere Schulen (die Gemeinde ist Schulstadt für die Region). Sie ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es gibt im nahen Umfeld genügend Arbeitsplätze. Die Bewohnerzahl verzeichnet ein leichtes Wachstum.

Grundsätzlich verfügt der Ort noch über eine gewachsene Versorgungsinfrastruktur im Ortszentrum. Wie in vielen Märkten und Kleinstädten, leidet auch hier der historische Ortskern unter Attraktivitätsverlust. Die traditionellen Versorger (Einzelhandel, Gastronomiebetriebe) sperren zu, sind dem Strukturwandel bzw. der Konkurrenz umliegender Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten nicht mehr gewachsen. In renovierungsbedürftigen älteren bis sehr alten Gebäuden mit Substandard und Durchzugsverkehr stehen zunehmend Wohnungen leer.

„Attraktives Wohnen“ fand in den letzten Jahren vor allem außerhalb statt: einerseits als Einfamilienhaussiedlung außerhalb des Ortszentrums auf der grünen Wiese oder - für sozial Schwächere - als Wohnbauanlage einer Baugenossenschaft. Der Ort ist mit einer wachsenden Anzahl an allein lebenden älteren und auch jungen Menschen konfrontiert. Viele jüngere Menschen ziehen in andere Gemeinden, wenn sie eine Wohnung suchen.

Zielgruppe:

Zielgruppen für das Projekt sind sowohl SeniorInnen, die Wohnraum für betreubares Wohnen suchen, als auch junge Menschen mit dem Bedarf nach „Startwohnungen“ sowie junge Familien mit Wohnraumbedarf.

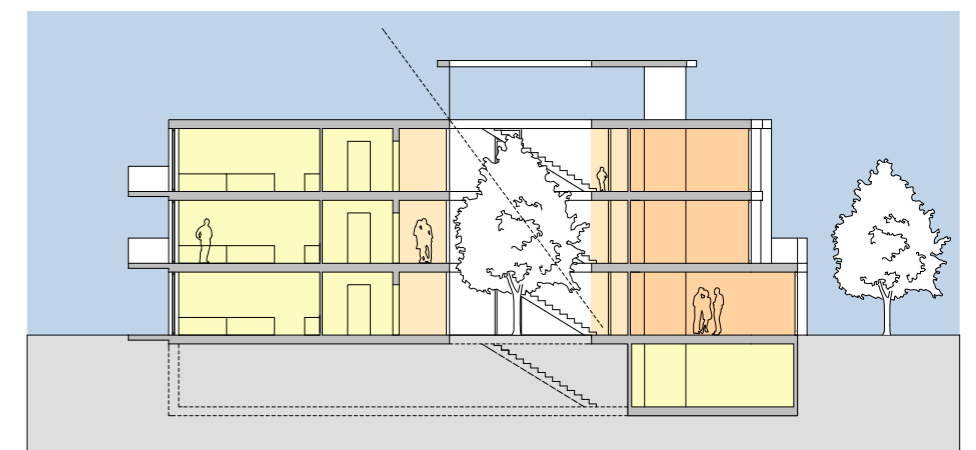
Anliegen des Projekts:

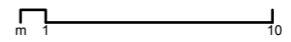
Das Anliegen der Gemeinde besteht in der Revitalisierung, Neunutzung und Wiederbelebung des Ortszentrums sowie in der Verminderung des Verkehrsaufkommens durch die zentrale Wohnlage. Neben verschiedenen Projekten wird – in Zusammenarbeit mit einem Wohnbauträger – auch eine Wohnanlage (ca. bis zu 25 Einheiten) in der attraktiven und ruhigen „zweiten Reihe“ im Ortszentrum geplant: Betreubare Wohnungen für SeniorInnen sowie Startwohnungen für junge Menschen und für junge Familien sollen die Belebung des Ortszentrums unterstützen. Dabei wird mit dem Standortvorteil der Wohnanlage (Versorgungsinfrastruktur, Verkehrsanbindung) argumentiert, ebenso mit der besseren und kostengünstigen Betreubarkeit älterer Menschen sowie den Möglichkeiten für bessere soziale Einbindung. An der Planung sollen lokale Vereine und soziale Organisationen beteiligt werden.

Nachverdichtung im Schulort Reaktivierung einer alten Ortsstruktur – Wohnen im Zentrum	11 – 25 Wohneinheiten	C2
--	-----------------------	-----------

Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Gemeinde Gemeinnütziger Wohnbauträger SeniorInnen aus der Umgebung, auch mit Pflegebedarf (50%) Singles, Paare, kleine Familien, Alleinerziehende (50%), Schüler Architekturwettbewerb; Anrainer, ortsansässige Vereine sowie Sozialorganisationen sind in die Planung eingebunden
Standort	Ort Lage im Ort	Mittelgroße Gemeinde; Funktionstüchtige Infrastruktur Leistungsfähige Anbindung an öffentlichen und privaten Nahverkehr Zentrumsnah; in der „zweiten Reihe“ nicht direkt an der Hauptstraße
Organisationsmodell	Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Miete, Mietkauf BewohnerInnenverein auf Initiative der Gemeinde und von Sozialvereinen. Dieser regelt die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und fördert das selbstorganisierte Zusammenleben in der Anlage. Wohnbauförderung
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich zugänglicher Treffpunkt und Gemeinschaftsraum – auch für Veranstaltungen für das lokale Umfeld, für Gemeinde • Wohnung für Betreuungsperson • Pufferräume • Spielflächen für Kinder • Terrasse, kleiner geschützter Garten 22 Wohneinheiten (4x Single Start, 5x Paar 2er WG / Start, 3x kleine Familie / Alleinerziehende, 4x SeniorIn Single, 4x Senioren Paar/2er WG, 2x Schüler WG)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschaftsnutzflächen innen Gemeinschaftsnutzflächen außen	1450 qm Nutzfläche Kompakt; 3 Geschoße, teilweise unterkellert 1350 qm 8 x 1,5 Zimmer (Single Start / SeniorIn Single) 9 x 2 Zimmer (Paar oder 2er WG / Start oder SeniorInnen) 3 x 3 Zimmer (kleine Familie / Alleinerziehende) 2 x 4 Zimmer (Schüler WG) <ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionsraum 46,5 qm • Gemeinschaftsraum 52,0 qm • Therapieraum 28,0 qm • Gemeinschaftsgarten 75,5 qm • Fahrradabstellplätze 20,0 qm • Gemeinschaftsterrasse 23,0 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Passivhausstandard Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung Nutzung alternativer Energieträger aus der Region (zB. Hackschnitzel) Barrierefrei, Erhöhter Lärmschutz
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	3.000.000 € 45.000 €

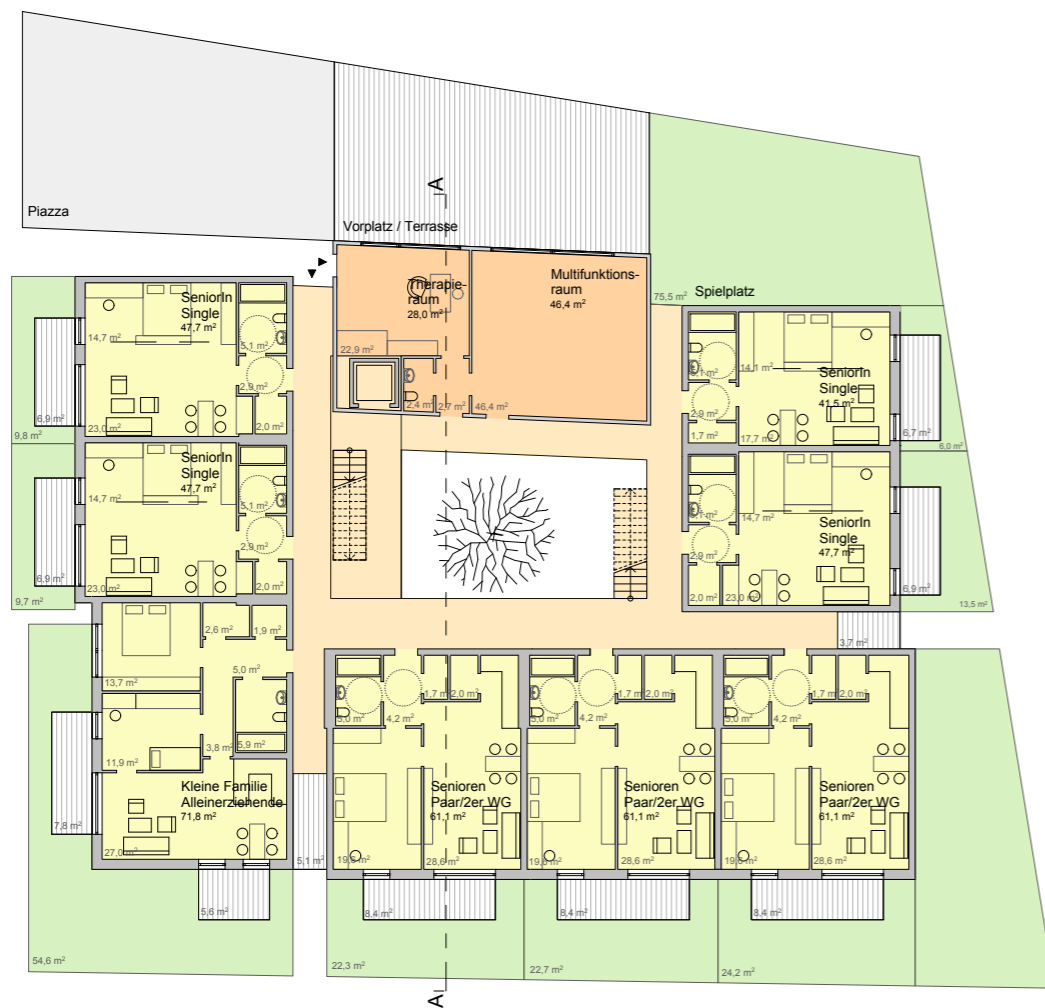
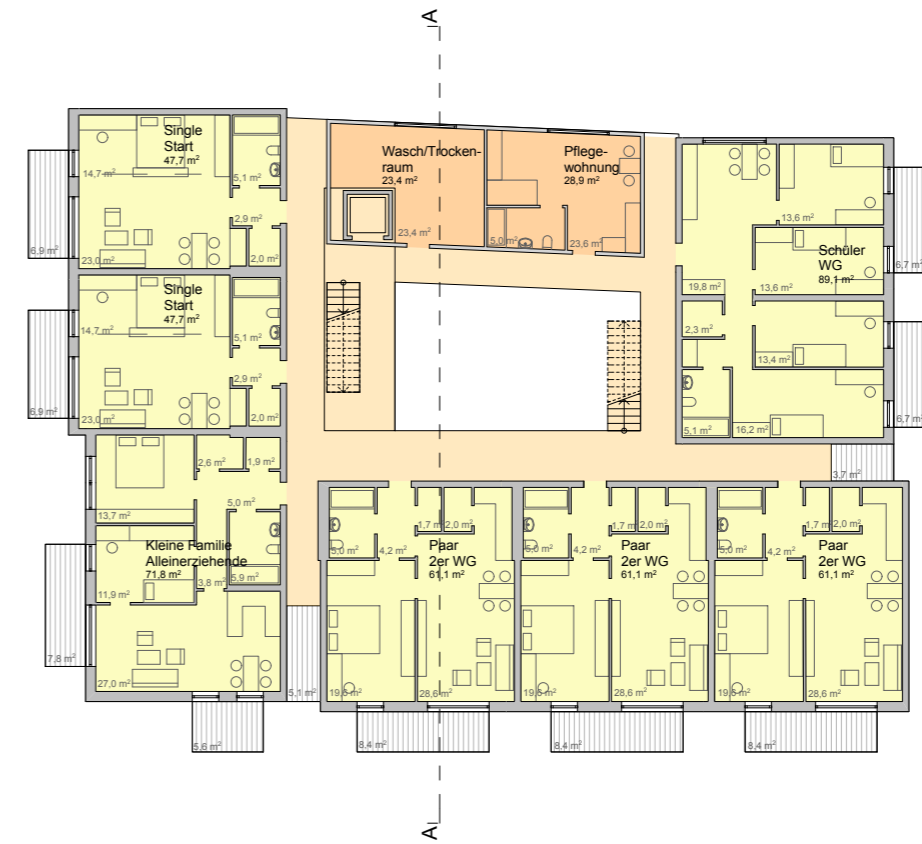
Legende	 Wohnfläche/Abstellraum Private Aussenfläche Gemeinschaftsfläche Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 53,0m ² Außen 177,0m ²	
Externe Nutzflächen Innen 30,0m ²	
Single Start Nutzfläche 48,0m ² Abstellraum 5,0m ² Aussenfläche 7,0m ²	
Paar Start Nutzfläche 116,5m ² Abstellraum 10,0m ² Aussenfläche 17,0m ²	
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 72,0m ² Abstellraum 5,0m ² Aussenfläche 25,0m ²	
SeniorIn Single Nutzfläche 240,0m ² Abstellraum 29,0m ² Aussenfläche 272,5m ²	



Schnitt AA 



1. Obergeschoss



Senioren- und Generationenwohnen im Bezirkszentrum

Erweiterung des Wohnangebots für neue Lebensentwürfe

Mehr als 25 Wohneinheiten **C3**

Ausgangslage/Kontext

In einem Bezirkszentrum bzw. einer größeren Umlandgemeinde (bis zu 10.000 EinwohnerInnen) besteht Erneuerungs- und Nachverdichtungsbedarf im Zentrum: Die Gemeinde im Einzugsbereich eines Ballungsraumes ist stark zersiedelt – sie orientiert sich zunehmend an dichteren Wohnformen in Zentrumsnähe.

Es gibt einen wachsenden Anteil an vor allem allein lebenden SeniorInnen sowie die Herausforderung, zukunftsweisend Betreuungs- und Versorgungsleistungen zu organisieren. Darüber hinaus besteht Wohnbedarf für junge Familien, Patchwork-Familien und Alleinerziehende.

Eine Wohnbaugenossenschaft plant – im kontinuierlichen Austausch mit Gemeinde und mit einem Sozialverband (Träger von Betreuungsleistungen) eine Wohnanlage am Rand des Ortszentrums, jedoch gut erschlossen mit Verkehrsanbindung und umliegender Infrastruktur.

Zielgruppe:

Einerseits allein stehende SeniorInnen, die betreubare Wohnungen bzw. teilweise schon zum aktuellen Zeitpunkt betreutes Wohnen suchen. Sie möchten nicht alleine leben, sondern in Sicherheit und mit sozialer Einbindung; andererseits junge Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Haushaltsformen, die kostengünstige Wohnungen in zentraler Lage mit guter Versorgung und Anbindung suchen.

Anliegen des Projekts:

Im Mittelpunkt der Wohnanlage stehen Wohnungen für SeniorInnen und für junge Menschen (Patchwork-Familien, Singles, Alleinerziehende usw.)

Dabei wird im Besonderen auf Möglichkeiten für Gemeinschaftsflächen, Gemeinschaftsnutzungen sowie gemeinsame Aktivitäten, für nachbarschaftliche Kontakte und wechselseitige Hilfeleistungen geachtet. Darüber hinaus ist auch eine externe Koordination und Betreuung für das Wohnprojekt geplant. Diese professionelle Koordination soll auch eine wichtige Schnittstelle zu SeniorInnenwohnen und –betreuung in der Stadt bilden.

Senioren- und Generationenwohnen im Bezirkszentrum	Mehr als 25 Wohneinheiten C3
Erweiterung des Wohnangebots für neue Lebensentwürfe	

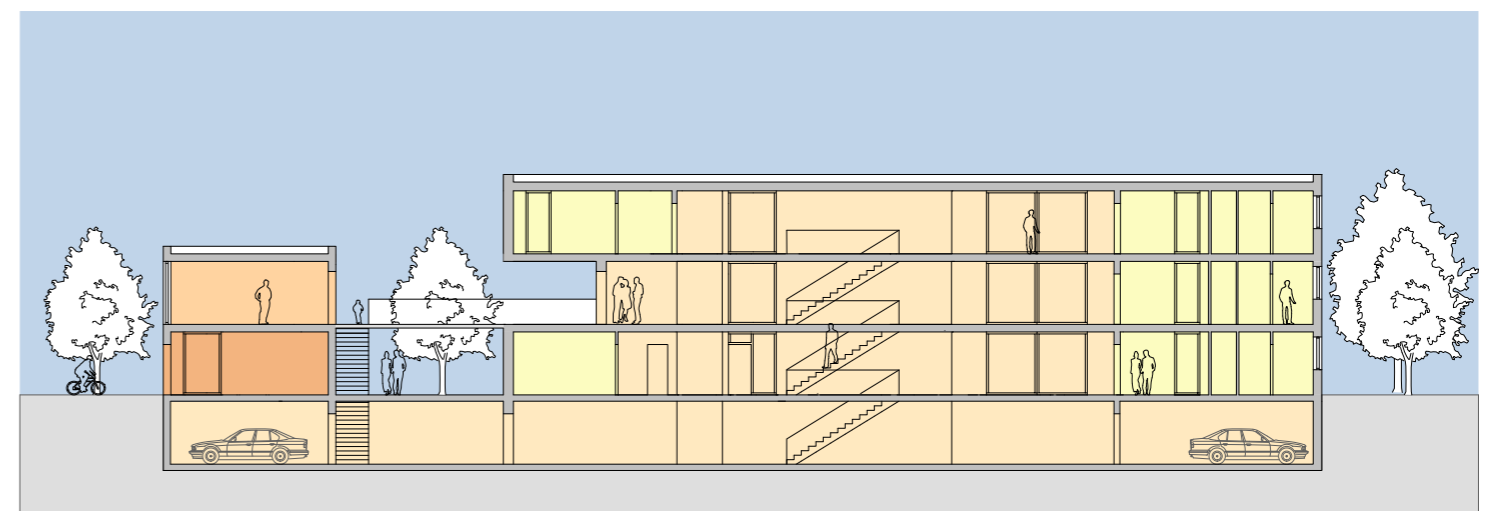
Ausrichtung des Projekts	Initiative Trägerschaft Zielgruppe Entwicklung Planung	Gemeinde Gemeinnütziger Wohnbauträger SeniorInnen aus der Umgebung, auch mit Pflegebedarf, Singles, Paare, kleine Familien, Alleinerziehende Architekturwettbewerb Eine Sozialorganisation (Betreuung von SeniorInnen) ist in die Sozialplanung des Wohnprojekts eingebunden. Gemeinde, Sozialorganisation und Wohnbauträger arbeiten eng zusammen.
Standort	Ort Lage im Ort	Mittelgroße Gemeinde ; Funktionstüchtige Infrastruktur Leistungsfähige Anbindung an öffentlichen und privaten Nahverkehr Zentrumsnah; in der „zweiten Reihe“ nicht direkt an der Hauptstraße
Organisationsmodell	Nutzungsverhältnis Gemeinschaftsregelungen Finanzierungsmodell	Miete, Miet-Kauf Der BewohnerInnenverein regelt Nutzungen und fördert das Zusammenleben, darüber hinaus steht für das Wohnprojekt eine professionelle Koordination und Betreuung zur Verfügung (mit Schwerpunkt auf SeniorInnenbetreuung, Es gibt Gemeinschaftsnutzungen, Gemeinschaftsleben und Nachbarschaftshilfe. Der Gemeinschaftsraum ist auch als Schnittstelle zur Gemeinde bzw. als Treffpunkt geplant. Wohnbauförderung, Eigenmittel
Funktionale Objektbestandteile	Gemeinschaftsflächen innen Gemeinschaftsflächen außen Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsraum und Treffpunkt für die Gemeinde / Cafe • Lokales Sozialzentrum / Stützpunkt für Pflege • Waschküche • Gemeinschaftsgarten • Hochbeete, Gemüsegarten 49 Wohneinheiten (10x Single Start, 9x Paar 2er WG, 6x kleine Familie/Alleinerziehende, 4x große Familie, 10x SeniorIn Single, 5x Senioren Paar/2er WG, 5x Schüler WG)
Objektdaten	Projektgröße Baukörper Baulandbedarf Flächen Wohneinheiten Gemeinschafts-Nutzflächen innen Gemeinschafts-Nutzflächen außen Externe Nutzflächen	4150 qm Nutzfläche Kompakt, 4 Baukörper; 3 Geschoße, unterkellert 7000 qm ² 20 x 1,5 Zimmer (Single Start / SeniorIn Single) 14 x 2 Zimmer (Paar 2er WG – auch für SeniorInnen) 6 x 3 Zimmer (kleine Familie/Alleinerziehende) 4 x 4 Zimmer (große Familie) 5 x 5 Zimmer (Schüler WG) <ul style="list-style-type: none"> • Senioren Gemeinschaftsraum 77 qm • Gemeinschaftsraum 103 qm • Werkstatt 60 qm • 4 x Fahrradstellplatz je 20 qm Räume für versch. Dienstleister (Arztpraxis, Nahversorger, Therapieraum, Fahrradverleih, Tourismusbüro, Friseur, Büros: 821 qm
Objektqualitäten	Gebäudehülle Technische Anlagen Sonderausstattung	Niedrigenergiestandard Kontrollierte Wohnraumlüftung; Nutzung alternativer Energieträger Barrierefrei; Erhöhter Lärmschutz; Flexible, wandelbare Grundrisse Sichtgeschützter privater Außenraum
Kosten	Baukosten Betriebskosten/Jahr	ca. 8.460.000€ 125.000 €


Senioren- und Generationenwohnen im Bezirkszentrum

Mehr als 25 Wohneinheiten **C3**

Erweiterung des Wohnangebots für neue Lebensentwürfe

Legende	Wohnfläche/Abstellraum	Private Aussenfläche	Gemeinschaftsfläche	Externe Nutzfläche
Gemeinschaftsflächen Innen 240,0m ² Außen 80,0m ²			77,0m ² Senioren Gemeinschaft 103,0m ² Gemeinschaftsraum Teeküche 60,0m ² Gemeinschaftswerkstatt 20,0m ² Fahrradstellplatz 20,0m ² Fahrradstellplatz 20,0m ² Fahrradstellplatz 20,0m ² Fahrradstellplatz	
Externe Nutzflächen Innen 821,5m ²				104,0m ² Arztpraxis 60,0m ² Fahrradverleih 52,0m ² Tourismusbüro 75,5m ² Nahversorger Laden 64,0m ² Therapieräume 66,0m ² Friseur 200,0m ² Büroräume 100,0m ² Büroräume 100,0m ² Büroräume
Single Start Nutzfläche 480,0m ² Abstellraum 40,0m ² Aussenfläche 100,0m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²
Paar 2er WG Nutzfläche 576,0m ² Abstellraum 36,0m ² Aussenfläche 90,0m ²	64,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	64,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	64,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	64,0m ² 10,0m ² 4,0m ²
kl. Familie Alleinerziehend Nutzfläche 480,0m ² Abstellraum 36,0m ² Aussenfläche 128,5m ²	80,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	80,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	80,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	80,0m ² 10,0m ² 6,0m ²
gr. Familie Nutzfläche 352,0m ² Abstellraum 113,0m ² Aussenfläche 24,0m ²	88,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	88,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	88,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	88,0m ² 10,0m ² 6,0m ²
SeniorIn Single Nutzfläche 488,5m ² Abstellraum 40,0m ² Aussenfläche 515,5m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	48,0m ² 10,0m ² 4,0m ²	48,0m ² 65,0m ² 4,0m ²	51,5m ² 62,5m ² 4,0m ²
Senioren Paar/2er WG Nutzfläche 338,0m ² Abstellraum 20,0m ² Aussenfläche 361,5m ²	69,0m ² 77,5m ² 4,0m ²	69,0m ² 79,0m ² 4,0m ²	69,0m ² 43,0m ² 4,0m ²	66,0m ² 76,5m ² 4,0m ²
Schüler WG Nutzfläche 520,0m ² Abstellraum 30,0m ² Aussenfläche 177,0m ²	100,0m ² 137,0m ² 6,0m ²	105,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	105,0m ² 10,0m ² 6,0m ²	105,0m ² 10,0m ² 6,0m ²



Schnitt AA 



Erdgeschoss N 0 1 10

7. Referenzbeispiele für innovativen Wohnbau

Ergänzend zu den Szenarien für Modellprojekte bietet das vorliegende Kapitel einen punktuellen Einblick in (teilweise) vergleichbare Referenzbeispiele. Die insgesamt 12 Beispiele, davon neun österreichische und drei deutsche, wurden entweder bereits realisiert oder befinden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Umsetzungsstadium. So weit wie möglich wurden auch Beispiele aus kleineren Gemeinden und Kleinstädten in den Katalog aufgenommen. Ausgewählt wurden solche Projekte, die sich durch besondere Gemeinschaftsregelungen und/oder die Orientierung an zielgruppenspezifischen Bedürfnissen bzw. die umfassende Verankerung von Qualitätsstandards im Bereich von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnen auszeichnen.

Die Erhebung der Beispiele erfolgte per Internet- und/oder Literaturrecherche, in Einzelfällen über Interviews mit VertreterInnen der entsprechenden Wohnprojekte.

Eine umfassende Erhebung aller Aspekte und Kriterien war aufgrund dieser Rahmenbedingungen nur eingeschränkt möglich, daher ist an dieser Stelle nur ansatzweise eine einheitliche Darstellung der Beispiele möglich.

Die Referenzbeispiele im Überblick:

- Sargfabrik und Miss Sargfabrik, Wien
- Frauenwohnprojekt Westend, München
- Wohnheim B.R.O.T. Wien-Kalksburg
- Wagnis 1 eG, München
- Wohnprojekt O.L.G.A., Nürnberg
- Reihensiedlung Alternatives Wohnen, Graz-St. Peter
- Wohnen in der alten Landstrasse, Oberndorf bei Salzburg
- Wohnhausanlage Lewischgasse, Langenlois/Niederösterreich
- Betreutes SeniorInnenwohnen, Wohnhofhäuser, Langenlois, Niederösterreich
- Betreutes Wohnen, Spillern/Niederösterreich
- Wohnen in der Rosa-Hofmann-Strasse, Salzburg-Taxham
- Wohnprojekt für SeniorInnen Haus Gloria, Rosenheim/Bayern

Sargfabrik – Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL, Wien)

Eine urbane Initiative nutzt ein ehemaliges städtisches Gewerbegelande für selbstorganisier-
tes gemeinschaftliches Wohnen – auf Grundlage gemeinschaftlichen Eigentums.

Initiative: Eine Gruppe von NutzerInnen

Trägerschaft: Verein für integrative Lebensgestaltung

Zielgruppe: gemischt, aber vor allem auch Alleinerziehende, SeniorInnen, Menschen mit
Behinderung

Ort: Wien-Penzing

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Im Eigentum von VIL, vermietet an Mitglieder
Die Mitglieder haben genossenschaftsähnliche unbefristete Bestandsverträge und überneh-
men einen Grund- und Eigenmittelanteil, die laufende Rückzahlung des Wohnbaudarlehens
sowie die anteiligen Betriebskosten. Das Darlehen an den Verein zur Finanzierung der
Grund- und Eigenmittel wird bei Kündigung wertgesichert rückgezahlt. Bei Auszug fällt die
Wohnung an den Verein zurück. Die Höhe des Darlehens beträgt rd. 700 Euro/qm.

Gemeinschaftsregelungen: Vertrag zwischen MieterInnen und VIL über Rechte und Pflichten

Finanzierungsmodell: Wohnbauförderung (Wohnheim), Eigenmittel

Gemeinschaftsflächen Schwimmbad, Restaurant und Café, Dachgarten, Waschküche, Kin-
dergarten, Seminar- und Veranstaltungsräume, Büros

Wohneinheiten: 75 Wohnungen

Projektgröße: 5570 qm netto Wohnnutzfläche gesamt

Baulandbedarf: 4711 qm Grundstücksfläche

Flächen Wohneinheiten: 75, je 40-60 qm

Gemeinschaftsnutzflächen: 2000 qm

Gemeinschaftsfläche außen: Parkplätze

Baukosten: 7,5 Mio. Euro netto, pro qm netto 1.076 Euro

Erhaltungskosten: Die monatlichen Gesamtkosten (inkl. Hausbetriebskosten, Heizung,
Warmwasser, Haushaltsversicherung etc.) betragen 6 bis 6,50 Euro/qm.

Miss Sargfabrik (Wien)

Ein Erweiterungswohnprojekt zum bestehenden Wohnprojekt Sargfabrik

Initiative: NutzerInnen

Trägerschaft: Verein für integrative Lebensgestaltung

Zielgruppe: gemischt, aber im Besonderen Alleinerziehende, SeniorInnen, Menschen mit Behinderung

Ort: Wien-Penzing

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Im Eigentum von VIL; vermietet an Mitglieder

Gemeinschaftsregelungen: Vertrag zwischen MieterInnen und VIL über Rechte und Pflichten

Finanzierungsmodell: Wohnbauförderung, Eigenmittel

Gemeinschaftsflächen: Bibliothek, Gemeinschaftsküche, Waschküche, Partyraum, Medienraum bzw. Clubraum

Wohneinheiten: 39 Wohnungen

Projektgröße: 2.920 qm netto Wohnnutzfläche gesamt

Baukörper: 1 Gebäude

Baulandbedarf: 850 qm Grundstücksfläche

Flächen Wohneinheiten: 39, je 50-70 qm

Gemeinschaftsnutzflächen: 325 qm

Gemeinschaftsfläche außen: 3 PKW-Stellplätze

Technische Anlagen: Telearbeitsplätze in 5 von 39 Wohneinheiten

Sargfabrik – Verein für integrative Lebensgestaltung (Wien)



Quellen: <http://www.sargfabrik.at/>, 18. Juni 2011, Foto: Wolfgang Zeiner

Frauenwohnanlage Westend (München)

Das Frauenwohnprojekt Westend ist ein zielgruppenspezifisches und partizipationsorientiertes Projekt einer Frauengenossenschaft. Es steht für die beispielhafte Verknüpfung von frauen- und altersgerechtem Wohnbau unter den Vorzeichen der Sicherung leistbaren Wohnens.

Initiative: Genossenschaftsfrauen, die urban leben wollen

Trägerschaft: Frauenwohnen eG

Zielgruppe: alle Genossenschaftsmitfrauen

Einbindung: Mitbestimmung bei der Planung (Wohneinheit sowie Gemeinschaftsräume)

Standort: Stadt München, zentrale Lage

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Vermietungsgenossenschaft; frei finanzierte und geförderte Wohnungen; geförderte Wohnungen EOF

Gemeinschaftsregelungen: „Regelwerk Westend“, erarbeitet durch Bewohnerinnengruppe

Finanzierungsmodell: Eigenkapital pro Wohneinheit 25%; Nutzungsgebühren der Wohnungen

Gemeinschaftsflächen: innen: 1 Gemeinschaftsraum (Multifunktionsraum), 1 Gästezimmer, 1 Waschraum; außen: befindet sich noch im Planungsstadium

Wohneinheiten: 25 Wohnungen

Projektgröße: 1.400 qm

Baukörper: 4 Gebäude, dreigeschoßig

Flächen Wohneinheiten: 17 x 2 Zimmer (45-55 qm), 8 x 3 Zimmer(62-80 qm)

Gemeinschaftsflächen innen: Gemeinschaftsraum (35 qm), Gästezimmer (8 qm), Waschraum (50 qm)

Gemeinschaftsflächen außen: Befindet sich noch im Planungsstadium

Gebäudehülle: KfW 70 Effizienzhaus

Technische Anlagen: Lüftungsanlage

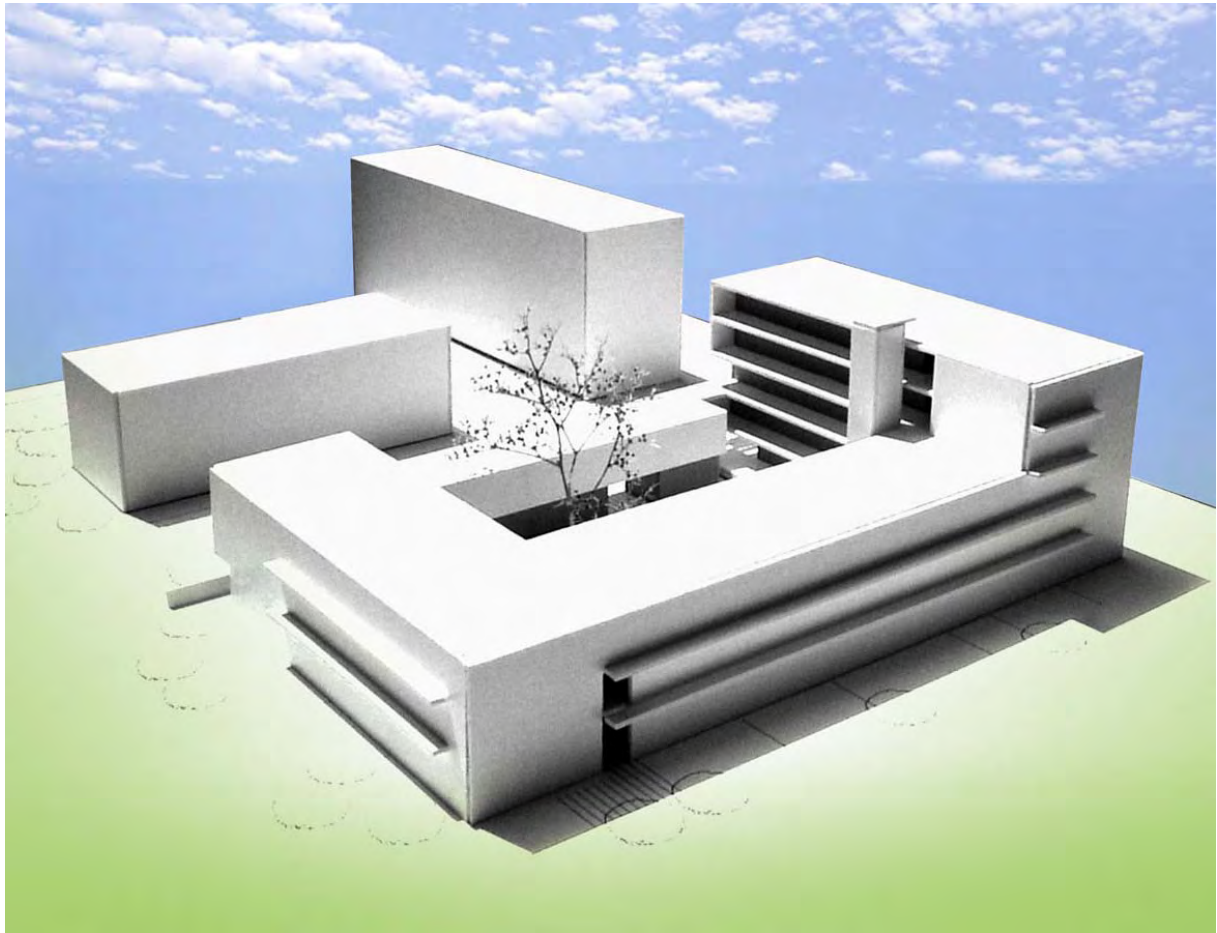
Nutzen aus Gemeinschaft: Schaffung von Wohneigentum, bezahlbar aus den (niedrigeren) Einkommen von Frauen; Sicherung von Wohnraum für eine Frauengemeinschaft

Sonderausstattung: barrierefrei (mittlerer Standard), bodengleiche Duschen mit aufgesetzter Wanne, der späteren Umbau kostengünstig ermöglicht (unter 1.000 Euro)

Kosten: Kostengruppe 300/400, 1.650 Euro pro qm

Baukosten: 2,2 Euro pro qm

Frauenwohnprojekt Westend (München)



Quellen: Becker 2009,326 f.

Wohnheim B.R.O.T. (Wien-Kalksburg)

Der Verein B.R.O.T., der seit 20 Jahren in Wien-Hernals ein Wohnheim führt und sich für solidarische Wohnformen engagiert, errichtete in Wien-Kalksburg ein Wohnheim für gemeinschaftliches und integratives Wohnen.

Initiative: B.R.O.T. Hernals (Wohnprojekt besteht seit 20 Jahren)

Trägerschaft: Verein Gemeinschaft B.R.O.T.

Zielgruppe: EinzelmietlerInnen

Ort: am Stadtrand von Wien, am Wald

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: zeitlich unbegrenzte Einzelnutzungsverträge, kein Eigentum

Gemeinschaftsregelungen: BewohnerInnen sind für das Betreiben des Projekts verantwortlich

Finanzierungsmodell: Förderung durch die Gemeinde Wien, in Zusammenarbeit mit Caritas

Gemeinschaftsflächen: Kapelle, Sauna, Waschküche, Raum der Stille, Jugendraum, Multifunktionsraum (teils renoviert)

Wohneinheiten: 57 Wohnungen

Projektgröße: Gesamtareal 10 ha

Baukörper: Patrestrakt der Jesuiten wird zu Wohnhaus umgebaut und saniert (30 Wohneinheiten, davon 6 von der Caritas angemietet), durch einen Zubau erweitert (16 Wohneinheiten) und 2 freistehende Passiv-Wohnhäuser anstelle alter Nebengebäude (7 + 4 Wohneinheiten)

Nutzfläche: 4.200 qm

Gemeinschaftsnutzflächen: 100.000 qm Grundstück, überwiegend Wald

Gebäudehülle: Neubau: Ziegel, Niedrigenergiestandard, Dämmung, Altbau: Ziegelmauerwerk, Innendämmung

Technische Anlagen: Wärmepumpe, automatische Belüftung, Solarzellen

Nutzen aus Gemeinschaft: verstehen, verstanden werden, Ideenumsetzung, Infoaustausch, Nutzen von Synergien, Nachbarschaftshilfe, Carsharing (alternative Wirtschaft) etc., Spiritualität

Sonderausstattung: WC-Spülung mit Brauchwasser

Baukosten: 9 Mio. Euro für Gebäudekosten veranschlagt

Wohnheim B.R.O.T. (Wien-Kalksburg)



Quellen: <http://www.brot-kalksburg.at> vom 18. Juni 2011

Wagnis eG, München (Wagnis-Projekt Nr. 1, München)

Beim Wohnprojekt Wagnis 1 handelt es sich um ein Projekt mit dem Anspruch der Realisierung von Generationenwohnen. Zugleich ist es ein Organisationsmodell, das genossenschaftlich initiiert und finanziert wird, und sich an höhere Einkommensschichten richtet.

Initiative: Wagnis e.V., spätere Genossenschaft

Trägerschaft: Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG

Zielgruppe: Familien, Menschen in oder nahe der Pension, Paare und Singles, alle Generationen

Ort: München, Rosa-Aschenbrenner-Bogen

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: 50 % Miete, 50 % Eigentum; MieterInnen im eigenen Haus, lebenslanges Mietrecht, günstige Mieten

Gemeinschaftsregelungen: Selbstverwaltung, Mitbestimmung, Partizipation, ehrenamtliches Engagement

Finanzierungsmodell: Einlagen der GenosschafterInnen stellen 30 % des Gesamtinvestitionskapitals

Gemeinschaftsflächen: innen und außen (siehe unten)

Baukörper: 4 Gebäude mit Einzelgärten

Flächen: 7.381 qm Wohnnutzfläche

Wohneinheiten: 92 Wohnungen

Gemeinschaftsnutzflächen: BewohnerInnentreff, Speise-Treff, Gäste-Appartements, Werkkeller, Bühnen- und Tanzboden, Gemeinschaftsgärten und Terrassen

Wagnis eG, München (Wagnis-Projekt Nr. 1, München)



Quelle: Druckversion der Ausstellung zum Symposium ALTERNativen für's Wohnen im Alter, 2010, Inhalt & Gestaltung: wohnbund:consult - Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Wohngemeinschaft OLGA (Nürnberg)

Die Wohngemeinschaft OLGA¹ ist ein Beispiel für eine Basisinitiative von Frauen für „Menschen im Alter“, die sich mit dem Anspruch eines Modellprojekts über öffentliche Mittel eine Wohnanlage realisiert hat, in der die Bewohnerinnen ein gemeinsames Altern unter den besten Bedingungen erleben können.

Initiative: Kerngruppe, bestehend aus 7 Frauen

Trägerschaft: Wbg Nürnberg GmbH (Eigentümerin)

Zielgruppe: Menschen im Alter

Ort: Nürnberg, am Rande der Siedlung Nordostbahnhof, ruhige Straße, Bäume

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Wbg Nürnberg GmbH (Eigentümerin) und Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Mieterinnen als Generalmieterin in (OLGA)

Gemeinschaftsregelungen: Selbstverantwortung, gegenseitige Unterstützung, Altenpflegekurs ist Pflicht für alle BewohnerInnen, gemeinsame Gartenpflege

Finanzierungsmodell: gefördert als Modellprojekt durch das Ministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftswohnung, Garten

Wohneinheiten: 11

Projektgröße: 635 qm Wohnnutzfläche

Baukörper: 1 Gebäude

Wohneinheiten: 11 Wohnungen (48 – 60 qm)

Gemeinschaftsnutzflächen innen: Gemeinschaftswohnung (44 qm) als Gemeinschaftstreff

Gemeinschaftsfläche außen: Garten (ca. 500 qm)

Gebäudehülle: sanierter Altbau, biologische Baustoffe

Technische Anlagen: Aufzug

Nutzen aus Gemeinschaft: gegenseitige Unterstützung; soziale Dienste bei Bedarf; Nachbelegung in Eigenregie der OLGA GbR – "Wahlverwandtschaft"; Motto: Frei, aber nicht allein sein - Fröhliches und zufriedenes Altern

Sonderausstattung: Barrierefrei

1 Akronym für Oldies Leben Gemeinsam in Nürnberg

Wohngemeinschaft Olga (Nürnberg)



Quelle: Druckversion der Ausstellung zum Symposium ALTERNativen für's Wohnen im Alter, 2010, Inhalt & Gestaltung: wohnbund:consult - Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Reihenhausanlage Alternatives Wohnen (Graz-St. Peter)

Mehrere Familien initiierten ein ökologisches Wohnprojekt mit gemeinschaftlichen genutzten Grün- und Freizeitflächen.

Initiative: professionell initiiert

Trägerschaft: 8 Familien sind BauherrInnen

Zielgruppe: Familien

Ort: Graz-St. Peter, Stadtrand

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Eigentum der InitiatorInnen

Gemeinschaftsregelungen: Selbstverwaltung

Finanzierungsmodell: Eigenleistungen der Gruppenmitglieder

Gemeinschaftsflächen: 6.200 qm gemeinschaftlich genutzter Grünraum

Wohneinheiten: 8 Reihenhäuser

Projektgröße: 14.000 qm (Bauland und Grünraum)

Baukörper: kompakt (Reihenhäuser)

Baulandbedarf: 7.800 qm Bauland

Flächen: 116-150 qm pro Wohnhaus

Wohneinheiten: 8 Reihenhäuser

Gemeinschaftsfläche außen: nur außen: Schwimmteich, Biotop, Rodelhang, Fußballplatz, gemeinsamer Gemüsegarten, Streuobstwiese

Gebäudehülle: Niedrigenergiestandard

Technische Anlagen: Regenwasserrückgewinnung, gemeinsame Heizanlage

Nutzen aus Gemeinschaft: kostensparender ökologischer Wohnbau

Baukosten: 1.126 Euro pro qm

Reihenhausanlage Alternatives Wohnen (Graz-St. Peter)



Quellen: W:A:B 2010

<http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/3792.html?ls=7e637c1ee5eef97bfc02bdc6a3b57387> vom 18. Juni 2011

Wohnen an der alten Landstraße (Oberndorf bei Salzburg)

Ein Freundeskreis, vor allem bestehend aus Jungfamilien, organisierte gemeinsam leistbaren Wohnraum in einer Umlandgemeinde – mit guter Verkehrsanbindung an die Stadt.

Initiative: private Initiative

Trägerschaft: lokale Siedlungsgenossenschaft

Zielgruppe: junge Familien und Singles

Ort: Oberndorf bei Salzburg, zentrumsnahe Grünlage

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Eigentum der InitiatorInnen

Finanzierungsmodell: Wohnbauförderung

Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsraum

Wohneinheiten: 11 Wohnungen

Projektgröße: 985 qm Wohnnutzfläche

Baukörper: 3 hof förmig zueinander angeordnete Baukörper, 2 bis 3-geschoßig

Baulandbedarf: 2.300 qm

Flächen Wohneinheiten: 7 Maisonetten (90 qm – 120 qm) 3 x 2 Zimmer (60 qm), 1 x 3 Zimmer (70 qm)

Gemeinschaftsnutzflächen: Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Sanitäreinheit: 50 qm

Gebäudehülle: ambitionierter technischer Stand von 1995

Technische Anlagen: Solaranlage

Baukosten: 1.300.000 Euro

Erhaltungskosten: 20.000 Euro / Jahr

Wohnen an der alten Landstrasse (Oberndorf, Salzburg)



Quelle: Mayer + Seidl Architekten

Wohnhausanlage Lewischgasse (Langenlois/NÖ)

Ein Wohnbauvorhaben verwirklicht verdichtetes Wohnen in Form einer Atriumhausbebauung in einer Kleinstadt – als zeitgemäße Anlehnung an traditionelle Barockhofhäuser des Ortes.

Initiative: Wohnbauträgerinitiative

Trägerschaft: GEDESAG, gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG

Zielgruppe: gemischt, aber vor allem Familien

Ort: Langenlois, Ortseinfahrt, Randlage zu einer Hauptverkehrsstraße

Wohneinheiten: 12 Split-Atriumhäuser

Projektgröße: 2.435 qm Grundstücksfläche, davon 1.536 qm Wohnnutzfläche

Baukörper: kompakter dreigeschoßiger Siedlungskörper, bestehend aus 3 Wohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten, zu einem Siedlungskörper zusammengefasst

Flächen Wohneinheiten: 128 qm Wohnungsgröße und 90 qm Freiraum pro Wohnung im Mittel

Gemeinschaftsnutzflächen: Gemeinschaftsgarten, Spielplatz

Gebäudehülle: Passivhausstandard

Sonderausstattung: Emissionsschutz durch introvertierte Wohnform, Lichthof (Emissionsschutz) im Winter mit Schiebeelementen abtrennbar

Gemeinschaftsflächen: Garten, Dachterrasse, Keller und PKW-Stellplatz mit Einlagerungsraum

Wohnhausanlage Lewischgasse (Langenlois/NÖ)



Quelle: www.architekt-stelzhammer.at/ vom 18. Juni 2011, *Pollak 2011*, Foto: Rupert Steiner,

Betreute SeniorInnenwohnungen und Wohnhofhäuser (Langenlois/NÖ)

Eine Kleinstadt initiierte am Rand des gewachsenen Stadtkerngebietes die Errichtung einer Wohnhausanlage für integriertes SeniorInnenwohnen mit Betreuungs- und Sozialstation.

Initiative: Gemeinde Langenlois

Trägerschaft: GEDESAG, Gemeinde Langenlois

Zielgruppe: SeniorInnen

Ort: Langenlois, anschließend an Stadtkern

Gemeinschaftsflächen: Sozialstation, SeniorInnen-Club/Gemeinschaftsraum

Wohneinheiten: 28 Atrium-/Terrassenwohnungen

Projektgröße: ca. 1 ha Grundstücksfläche 3.376 qm Wohnnutzfläche

Baukörper: 23 Reihenhäuser; kompakt, angepasst an topographische Vorgaben, Zeilenverbauung; Einbeziehung des alten Presshauses

Baulandbedarf: 3.012 qm

Flächen Wohneinheiten: 22 Seniorenwohnungen x 2 Zimmer (37 bis 51 qm), 6 Wohnhofhäuser x 3 Zimmer (85 qm Wohnnutzfläche), 10 Maisonetten x 3 Zimmer (89 qm) mit Garten, 7 Reihenhäuser x 3 - 4 Zimmer (90 qm), 6 x 2 Zimmer (51 qm) mit Garten oder Loggia

Gemeinschaftsnutzflächen: soziale Einrichtungen (261 qm), Betreuungsstation, Verwaltungs- und Sozialräume (285 qm)

Gemeinschaftsfläche Aussen: 24 + 20 PKW-Stellplätze, Fahrrad- und Abstellräume

Sonderausstattung: barrierefrei, witterungsgeschützt

Betreute Seniorenwohnungen und Wohnhofhäuser (Langenlois/NÖ)



Quellen: Pollak 2011, <http://www.architekt-stelzhammer.at>, Foto: Rupert Steiner,

Betreutes Wohnen (Spillern/Niederösterreich)

In einer ländlichen Gemeinde entstand in Kooperation aus Architekturbüro, der Gemeinde, einem Bauträger und einer Hilfsorganisation ein Wohnprojekt für gemeinschaftliches und betreutes Wohnen von SeniorInnen.

Initiative: Gemeinde Spillern

Trägerschaft: GEBÖS

Zielgruppe: alte und betagte Personen

Ort: Spillern Ortskern

Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsraum, Dachgarten (mit Hochbeeten als Therapiegärten konzipiert), Innenhof, Einlagerungsräume

Wohneinheiten: 15 Wohnungen

Projektgröße: 1.013 qm Grundstücksfläche, 824 qm Wohnnutzfläche

Baukörper: drei- bis viergeschoßig, auf Innenhof orientiert

Baulandbedarf: 455 qm bebaute Fläche

Flächen Wohneinheiten: 15 Wohnungen (ca. 50 qm)

Gemeinschaftsnutzflächen: 179 qm

Nutzen aus Gemeinschaft: leistbar, Selbständigkeit, Betreuung, Pflege, Ansprechpersonen von Hilfsorganisationen verfügbar

Sonderausstattung: barrierefreies Bad, rollstuhlgeeignet, kleine Kochzeile je Wohneinheit zusätzlich zur Gemeinschaftsküche

Betreutes Wohnen, Spillern



Quelle: Pollak 2011

Wohnen in der Rosa-Hofmann-Straße (Salzburg-Taxham)

Die Wohnanlage „Rosa-Hofmann-Straße“ steht für ein österreichisches, von einer Gemeinde initiiertes und von einer Genossenschaft durchgeführtes Vorzeigemodell für Generationenwohnen mit einer umfassenden Verankerung von Standards im Bereich von altersgerechtem und barrierefreiem Bauen.

Initiative: Gemeinde Salzburg

Trägerschaft: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft "Die Salzburg", Lebenswelt Wohnen GmbH" (Diakonie-Zentrum Salzburg und Myslik), Salzburg Wohnbau

Zielgruppe: SeniorInnen über 60, Familien, Paare, Singles unter 60: je ein Viertel der Wohnungen für bis 40-, bis 60-, bis 70- und über 70-Jährige

Ort: Salzburg-Taxham (im Zentrum des Ortsteils)

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: geförderte Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen

Gemeinschaftsregelungen: BewohnerInnenbeirat (regelt Zusammenleben, schafft Ideen) WohnkoordinatorIn, gegenseitige Unterstützung (auf freiwilliger Basis)

Finanzierungsmodell: Wohnbauförderung, Eigenmittel

Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsraum inkl. Nebenräume (Toiletten etc.), Lagerräume, Büro für WohnkoordinatorIn

Wohneinheiten: 130 Wohnungen, Bauteil A: 59 Wohnungen (2, 3 und 4 Zimmer) in 3 Blöcken

Projektgröße: Gesamtgrundstücksgröße 11.310 qm

Baukörper: Mehrere Gebäude

Flächen Wohneinheiten: je 125-130 qm

Gemeinschaftsnutzflächen: Gemeinschaftsraum, Tiefgarage, Gärten

Technische Anlagen: Photovoltaik, Solarstrom, Blockheizkraftwerk mit Puffer- und Beton-Wärmespeicher

Nutzen aus Gemeinschaft: sozialer Zusammenhalt, Generationen-Solidarität, intergenerative Durchmischung und damit soziale Integration von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen, Stärkung der Selbständigkeit, Generationenbeziehungen, Sicherheit für SeniorInnen, Vernetzung, Organisationshilfe durch WohnkoordinatorIn, bei Bedarf Betreuung und Pflege durch externe Dienstleister

Sonderausstattung: barrierefrei, Bodensensoren zur Sturzerkennung, Wärmemessung zur automatischen Abschaltung von Geräten (Brandverhinderung), Lichtsensoren für nächtliche Toilettengänge, Videotelefonie mit ÄrztInnen und Verwandten, bei Bedarf Haus-Notruf

Wohnen in der Rosa Hofmann-Strasse (Salzburg-Taxham)



Quelle: <http://rosa-hofmann.at/>

SeniorInnenprojekt Haus Gloria (Rosenheim/Bayern)

Das Besondere am „Haus Gloria“ sind die hohen Qualitätsstandards für altersgerechten und barrierefreien Wohnbau. Darüber hinaus zeichnet es sich durch hohe Energiestandards sowie eine breiten Palette von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen aus sowie durch die Verankerung von Nachbarschaftshilfe im „Hauskonzept“.

Initiative: SeniorInnenbeauftragte der Stadt Rosenheim

Trägerschaft: INAWO e.V. – Initiative Alternatives Wohnen

Zielgruppe: Personen ab 50 (Durchschnittsalter der BewohnerInnen 65 Jahre)

Entwicklung und Planung: Planungsprozess zwischen einer Architektin und BewohnerInnen unter Einbeziehung der Stadt Rosenheim

Ort: Rosenheim, zentrumsnah und ruhig gelegen

Eigentums- und Nutzungsverhältnis: Eigentum der Stadt Rosenheim, Verein INAWO e.V. ist Hauptmieter, MieterInnen sind Vereinsmitglieder, 2 geförderte Wohnungen

Gemeinschaftsregelungen: Hauskonzept der BewohnerInnen, Nachbarschaftshilfe ist geregelt, jedoch keine Pflege

Finanzierungsmodell: Finanzierung durch die Stadt Rosenheim

Gemeinschaftsflächen: Wohnung als Gemeinschaftsraum (Multifunktionswohnung, auch als Gästeapartment für Familienangehörige und FreundInnen), Hobbyraum, Waschraum, Trockenraum, Tiefgarage, Garten mit Hochbeeten, Terrasse angrenzend an Gemeinschaftswohnung, Sommerhäuschen, Schuppen

Wohneinheiten: 7 Wohnungen

Projektgröße: 632 qm (Wohn- und Nutzfläche), davon 450 qm Wohnfläche, 238 qm Nebennutzflächen)

Baukörper: 1 Baukörper, dreigeschoßig

Baulandbedarf: 955 qm

Größe der Wohneinheiten: 5 x 2 Zimmer (50 qm), 2 x 2 Zimmer (72 qm)

Gemeinschaftsnutzflächen: Gemeinschaftswohnung (34 qm) Carport und Parkplätze, Erschließungsräume, Garten, Fahrradstellplatz, Südterrasse

Gebäudehülle: Niedrigenergiestandard/Passivhausstandard

Technische Anlagen: Heizzentrale, Fernwärmeübergabestation, Einzelraumlüfter, Entlüftung Sanitärbereich

Sonderausstattung: barrierefrei (Badezimmer: rollstuhlgerecht, geräumige Dusche für Stuhl und Pflegeperson; Schiebetür ohne Schlüssel, rutschfeste Fliesen, Spiegel und Waschbecken tiefer gesetzt, Armaturen höher gesetzt, Notrufsystem in den einzelnen Wohnungen, erhöhter Schallschutz, Rauchmelder, Balkon 1,80 m tief

Baukosten: 956.000 Euro (ohne Grundstückskosten)

Erhaltungskosten: ca. 500 Euro pro Jahr pro Wohneinheit

Haus Gloria (Rosenheim)



Quelle: Für die Informationen danken wir der Architektin des Wohnprojekts, Maria Weig (www.mariaweig.de)

8. Quellenverzeichnis

Literatur

ARGE W.A.B. (2010): Wohnbau: Alternative: Baugruppen 2008 – 2010, Graz

Becker, Ruth (2009): Frauenwohnprojekte – keine Utopie! Ein Leitfaden zur Entwicklung autonomer Frauen(wohn)räume mit einer Dokumentation realisierter Projekte in Deutschland, Studien Netzwerk Frauenforschung NRW, Nr.3, Dortmund

Bott, Helmut/Volker von Haas (2011): Verdichteter Wohnungsbau, Wiesbaden

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft: Österreichisches Programm für die Entwicklung des Ländlichen Raums 2007-2013, Fassung nach 3. Programmänderung, vom 14.09.2009 a

Burgard, Roland (2008): Standards der Zukunft - Wohnbau neu gedacht, Wien

Dangschat, Jens (2008): Wohnen im gesellschaftlichen Wandel, in: SIR, 9 - 11

DETAIL (2008): Gemeinsam Wohnen. Baukonzepte für die Gemeinschaft, Wohnmodelle mit Zukunft. Heft 9. Institut für internationale Architektur Dokumentation

DETAIL (2010): Kleine Wohnbauten. Individuelle Wohnformen: Von der innerstädtischen Baulücke zur Siedlung im Grünen. Heft 3. Institut für internationale Architektur Dokumentation

Diakoniewerk (Hg.) (2010): Soziologisches Konzept Wohnen an der Rosa-Hoffmann-Straße, Salzburg, Konzept Stand 16.3.2010 (unv. Dokument)

Ebner, Peter (2009): Typologie +. Innovativer Wohnungsbau, Basel

Fuchshofer, Rosemarie (2007): Planungs(Stör)Faktor Mensch? Möglichkeiten und Bedingungen für partizipative Prozesse und BewohnerInnenbeteiligung, in: SIR (2007), 30-32

Gilg, Mark/Schaepfi, Werner (2007): Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen, Sulgen

Götzen, Reiner (2008): Ganzheitliche Projektentwicklung im Wohnungsbau. Lebenswelten - eine Unternehmensstrategie, Berlin

Gutmann, Raimund (2008): Wohnbedürfnisse der Zukunft. Journal Nachhaltigkeit 1/2008, 6-7, Wien

Gutmann, Raimund (2002): Häuser in der Gruppe. Eine Förderschiene für verdichteten und qualitätsvollen Wohnungsbau. Dokumentation und Evaluierung der realisierten Bauprojekte einer 10-jährigen Förderungsmaßnahme im Salzburg WFG, Salzburg

Häußermann, Hartmut/ Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens – Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim

- Horx, Matthias (2009): Das Buch des Wandels. Wie Menschen Zukunft gestalten, München
- Huber, Andreas (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel
- Keul, Alexander G. (2010): Zur Akzeptanz des Passivhauses im Massenwohnbau. Evaluation (POE) acht österreichischer Siedlungen und Vergleich mit konventionellen Bauten, in: Umweltpsychologie Nr. 14, 66 – 88
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW (2008): Gemeinsam statt einsam! Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere. Best-Practice-Projekte aus Deutschland und dem europäischen Ausland, Köln
- Lüftenegger, Patrick (2010): Konzeption sozialer Nachhaltigkeit im verdichteten Flachbau anhand eines Projekts in der Salzburger Gemeinde Bürmoos, Diplomarbeit, FH-Studiengang Baugestaltung Holz, Fachhochschule Salzburg
- Mästle, Constanze (2006): Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern: Eine Gebäudeevaluation aus der Nutzerperspektive, Diplomarbeit, Göttingen
- Marboe, Isabella (2011): Geschichten vom Wohnen, in: Pollak (2011), 124 - 139
- Marchner, Günther/Pircher, Erika (2010): Bauvorhaben Bürmoos – Zehmemoos, Expertise und Maßnahmenplan, im Auftrag der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Die Salzburg“, unv. Bericht conSalis Entwicklungsberatung, Salzburg
- Mayer, Vera (2004): Wohnbauentwicklung und Wohnqualität im Umland von Wien, Ergebnisse einer Bürgermeisterbefragung, Schriftenreihe Wohnwesen Umland Wien, Band 1, Eigenverlag, Wien
- Meuser, Michael/Nagel, Ulrike (1991): ExpertInneninterviews – vielfach erprobt, wenig beachtet. Ein Beitrag zur Methodendiskussion, in: Garz, Detlef/Kraimer, Klaus (Hg.): Qualitative empirische Sozialforschung, Konzepte, Methoden, Analyse, Opladen, 441-471
- Moser, Peter u.a. (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse, Endbericht im Rahmen des Programms Haus der Zukunft, Wien
- Österreichisches Ökologie-Institut (Hg., 2001): Gebaut 2020. Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Wien
- Pinterits, Sabine (2008): Salzburg baut auf: Checkliste für einen nachhaltigen Wohnbau – in: SIR (2008), 34 – 35
- Pollak, Sabine (Hg.) (2011): Die Freuden des Landlebens. Zur Zukunft des ruralen Wohnens, Wien
- Popp, Reinhold (2008): Zukunft.Wohnen.Lebensqualität. Im Spannungsfeld zwischen Beruf & Freizeit, in: SIR (2008), 17 – 21
- Schipfer, Rudolf Karl (2005): Der Wandel der Bevölkerungsstruktur in Österreich. Auswirkungen auf Regionen und Kommunen, Paper des Österreichischen Instituts für Familienforschung Nr. 51, Wien

SIR (2008): Menschen. Wohnen. Nachhaltig, Tagungsband zum gleichnamigen Symposium, Salzburg

SIR (2007): Zukunftsweisendes Planen und Wohnen. Tagungsband zum gleichnamigen Symposium, Salzburg

Strassl, Ingeborg (2008): Menschen.Wohnen.Nachhaltig, in: SIR (2008), 3 - 4

Tappeiner, Georg et al. (2001): Wohnträume – Nutzerspezifische Qualitätskriterien für den innovationsorientierten Wohnbau. Endbericht im Rahmen des Programms Haus der Zukunft, Wien

Temel, Robert/Lorbek, Maja/ Ptaszynska, Alexandra (2009): Baugemeinschaften in Wien, Endbericht Teil 1, Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen, Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50, Wien

Walch, Karin u.a. (2001): Gebaut 2020. Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Wien

Sonstige Dokumente

Ausstellung zum Symposium ALTERnativen fürs Wohnen im Alter (2010), Inhalt & Gestaltung: wohnbund:consult - Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Fachmagazin Architektur Nr. 5/2009

Förster, Wolfgang (2010): Symposium Gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Die Bedeutung gesellschaftlicher und staatlicher Rahmenbedingungen, 16./17.4.2010, Wien Kalksburg und Hernals Handout

Ludwig, Michael (2008): Hohe Qualität durch soziale Nachhaltigkeit, in: Archivmeldung der Rathauskorrespondenz Wien vom 19.11.2008

Narten, Renate (2010): Neue Wohnkonzepte für Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf, Vortrag im Rahmen der Veranstaltung Alternativen für das Wohnen im Alter vom 11.11.2010, Salzburg

Raos, Josef (2010): Der demographische Wandel: Trends, Ursachen, Konsequenzen, Vortrag im Rahmen der Startveranstaltung des Alpenraumprojekts Demochange am 22.4.2010 in Werfen

Schwarz, Gudrun (2010): Wandel der Wohnbedürfnisse in unserer Gesellschaft, Handout vom Impulstag Missionarische Diakonie am 6.2.2010 in Witten, Seminar Wohnformen im Alter

Soziologisches Konzept des Salzburger Diakoniewerks für altersgerechtes Wohnen in der Rosa Hofmann-Straße (Salzburg), o.J.

Internetquellen

www.architektur-bauforum.at/ireds-108286.html, vom 20.12.2010

www.architekt-stelzhammer.at/vom 18. Juni 2011

<http://architektur.st/pages/de/nachrichten/4384>, vom 09.12.2010

[www.baustein.at/fachbeiträge.cfm?mode=detail&fach_id=5](http://www.baustein.at/fachbeitraege.cfm?mode=detail&fach_id=5), vom 21.10.2010

www.brot-kalksburg.at, vom 18. Juni 201

www.demochange.at

www.diebauzeitung.at/ireds-108216.htm, vom 9.12.2010

Ungewohnte Wohnbedürfnisse in Wien, in: Der Standard, 21.11.2007,
<http://derstandard.at/3119632>, vom 7.2.2011

www.frauenwohnen.de/genossenschaft/satzung.php, vom 22.5.2011

www.frauenwohnprojekt.org/index.htm, vom 20.10.2010

<http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/3792.html?ls=7e637c1ee5eef97bfc02bdc6a3b57387> vom 18. Juni 2011

www.gemeindebund.at/content.php?m=2&sm=5&PHPSESSID=9bb64b5e172705bdbc16517655c65f42#item322, vom 13.6.2011

<http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>. vom 15.3.2010

www.horx.com/Reden/Lebensphasen.aspx, vom 15.3.2010

www.lebensgerechtes-wohnen.de, vom 15.3.2011

www.mariaweig.de vom 18. 6. 2011

www.noe-gestalten.at/serien/teil3.htm, vom 16.12.2010

noe-wohnbauforschung.at/pdf/vortrag_pollak_aichinger.pdf, vom 8.12.2010

www.noe-gestalten.at/serien/teil3.htm, vom 16.12.2010

www.noe-gestalten.at/siedlung_mit_zukunft.htm, Peter Obleser/11 Schritte zur Siedlung mit Zukunft, vom 16.12.2010

www.rali.boku.ac.at/pojekte.html, vom 16.12.2010

rosa-hofmann.at, vom 28. 6. 2011

www.sargfabrik.at, vom 16. 6. 2011

[www.solidbau.at/home/artikel/Projekte/Initiative will Baugruppenkultur etablieren/aid/4403?analytics from=thema single](http://www.solidbau.at/home/artikel/Projekte/Initiative_will_Baugruppenkultur_etablieren/aid/4403?analytics_from=thema_single), vom 9.12.2010

www.sociovision.de/loesungen/sinus-milieus.html?print=1, vom 29.4.2010

www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.htm, vom 28.7.2011

www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, vom 28.5.2011

www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, 28.7.2011

www.vol.at/news/vorarlberg/artikel/vogewosi-will-weiter-kleinere-anlagen-in-laendlichen-gemeinden-bauen/cn/news-20100716-01382456, vom 16.12.2010

www.wohnprojekt-wien.at baugruppe@wohnfonds.wien.at, vom 15.6.2011

www.wogeno.de/wogeno/10_woegen/index.php, vom 15.6.2011

Interviews

DI Leopold Dungal, Architekt (Archimedia), Wien/Niederösterreich

DI Stephan Gröger, Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Geschäftsführer, Salzburg

Dr. Raimund Gutmann, wohnbund:consult, Geschäftsführer, Salzburg

DI Manfred Koblmüller, Österreichisches Ökologie Institut, Salzburg

Mag.^a Cornelia Krajasits, Vorstandsmitglied der Sargfabrik – Verein für integrative Lebensgestaltung, Wien

Bmst. Franz Loidl, Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H, Leiter Geschäftsbereich Technik, Salzburg

Helmut Mödlhammer, Präsident des Österreichischen Gemeindebundes, Bürgermeister der Gemeinde Hallwang, Salzburg

DIⁱⁿ Sabina Prommersberger, Frauenwohnen eG, Architektin, Vorstand, München

DI Helmut Strasser, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Salzburg

DIⁱⁿ Karin Wallmüller, Architektin, Mitglied der ARGE Wohnbau: Alternative: Baugruppen, Graz

Mag.^a Heidrun Wankiewicz, planwind.at – Büro für Raumplanung und Umweltconsulting, Salzburg

Vertreterinnen des Wohnprojekts „Westend“ der Frauenwohnen eG, München

DIⁱⁿ Maria Weig, Architekturbüro Maria Weig, Eggstädt am Chiemsee