

Informationen zum Wohnprojekt kolok-as – kolokation am seebogen

Stand Jänner 2023

Inhalt

1. Das Mietwohnhaus „Kolok-as“	2
2. Gemeinschaftsräume	2
3. Ausstattung und Barrierefreiheit	3
4. Der Verein kolok-as	3
5. Prozessbegleitung von Baugruppen	4
6. kolok-as und der Soziale Wohnbau in Wien	5
7. Was bringen Baugruppen für die Quartiere und die Bewohner:innen?	5

1. Das Mietwohnhaus „Kolak-as“

Das Gebäude in der Seestadt Aspern, in dem das Wohnprojekt kolok-as eingemietet ist, wurde vom gemeinnützigen Bauträger Schwarzatal im Rahmen des geförderten Wohnbaus in Wien errichtet.

Im Gebäude befinden sich 42 Wohneinheiten, davon 18 Wohneinheiten für Ältere, 4 für Alleinerziehende (alle Mitglieder im Verein kolok-as). Weitere 20 Wohnungen werden über Wiener Wohnen (Wohnservice Wien) vergeben. Die Mieten sind für alle Wohnungen gleich.

Wohnungsvergabe:

kolok-as hat ein Vorschlagsrecht für ein Kontingent von 22 Wohnungen. kolok-as sucht Interessent:innen, die das Konzept unterstützen und aktiv dabei sein wollen. Kolok-as hat bei Freiwerden einer Wohnung aus ihrem Kontingent 2 Monate Zeit eine:n Nachmieter:in zu finden/empfehlen. Dann erfolgt die Vergabe durch den Bauträger Schwarzatal. Im Zuge dessen werden die finanziellen und rechtlichen Bedingungen geprüft. Die Mietverträge werden direkt mit dem Bauträger abgeschlossen.

Weitere 20 Wohnungen werden direkt von Wiener Wohnen (Wohnservice Wien) an Bewerber:innen über das Wohnticket vergeben. Die Wohnungsvergabe erfolgt unabhängig vom Verein.

Gewerbeflächen

Gemäß Ausschreibung müssen 20% der Flächen in diesem Gebäude als „Gewerbeflächen“ genutzt werden. Diese Gewerbeflächen werden bis auf eine kleine Restfläche im Dachgeschoß an *Jugend am Werk* vermietet. Jugend am Werk führt im Haus und zusätzlich im Nebenhaus (Leuchtturm) eine Tagesstruktur für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Jugend am Werk betreut 69 Erwachsene mit verschiedensten Erfordernissen und Fähigkeiten. Von DI -FR bis 14.30 wird ein Café betrieben, das zunehmend gerne genutzt wird

Gemeinschaftsflächen

Zusätzlich gibt es noch allgemeine Gemeinschaftsflächen (siehe unten).

2. Gemeinschaftsräume

Im Gebäude befinden sich zahlreiche Gemeinschaftsräume und -flächen, die im Gebäude verteilt sind (Flexraum, Arbeitsraum, Kinderspielraum/ Jugendraum). Diese Räume sind im geförderten Wohnbau in Wien erforderlich und stehen den Bewohner:innen kostenlos zur Verfügung.

Auf Anfrage können auch Außenstehende diese Räume gegen eine kleine Spende nutzen.

Eine kleine Restfläche mit ca. 120 m² der vorgeschriebenen Gewerbeflächen befindet sich im Dachgeschoß und ist aufgrund der Größe und Lage schwer an Externe zu vermieten. Der Verein kolok-as mietet diese kleine Gewerbefläche samt angeschlossener Terrasse (Salon) und Gästearpartment vom Bauträger und nutzt sie als Gemeinschaftsraum und zur Beherbergung von Gästen. Dieser Raum steht

exklusiv den Mitgliedern von kolok-as zur Verfügung und wird als gemeinsames „Wohnzimmer“ genutzt. Es bildet das Herzstück der kolok-as Gemeinschaft.

Die Miete für diesen Raum beträgt 1.300.- incl. Betriebskosten excl. Strom und Heizung. Dieser Betrag wird durch einen anteiligen Raumnutzungsbeitrag pro Mitglied des Vereins kolok-as aufgebracht und beträgt derzeit € 50/ Person/ Monat zusätzlich zur Miete. Seit Bestehen einer erweiterten Beitrittsregelung (Mai 2021) ist dieser Raumnutzungsbeitrag an die aufrechte Miete der Wohnungen aus dem Kontingent von kolok-as gebunden, unabhängig davon, ob die Mieter der diesbezüglichen Wohnungen beim Verein kolok-as sind. Die Bewirtschaftung des Raums erfolgt gemäß Vereinbarung mit dem Bauträger durch den Verein kolok-as.

3. Ausstattung und Barrierefreiheit

Aus technischen Gründen ist die Terrasse beim Gemeinschaftsraum im Dachgeschoß (Salon) derzeit noch nicht barrierefrei zugänglich. Dies stellt einen Planungsmangel dar, jedoch keinen Baumangel. Die Behebung dieses Mangels müsste daher von kolok-as selbst finanziert werden. Jedenfalls könnte durch Installation einer Rampe bei Bedarf die Barrierefreiheit hergestellt werden. Au

Das Mobiliar der Gemeinschaftsräume ist teilweise gebraucht. Die Ausstattung wird laufend dem Bedarf entsprechend ergänzt.

Offen ist jedenfalls die Gestaltung der Terrasse, da ein Sonnen- und Windschutz benötigt wird. Diese Maßnahme wird für den Sommer 2023 angedacht.

4. Der Verein kolok-as

Der Verein kolok-as organisiert das Zusammenleben und setzt Angebote für die Bewohner:innen wie z.B. gemeinsame Aktivitäten. Er kümmert sich auch um die Ausstattung und Administration der Gemeinschaftsräume und führt Beitrittsgespräche mit interessierten Bewohner:innen. Grundsätzlich gilt für kolok-as das vom Stammverein Kolokation entwickelte Konzept für ein selbstbestimmtes Leben von Älteren in Verbindung mit Jungen in Gemeinschaft. Siehe auch: <https://kolokation-as.net/wir-ueber-uns/>.

Mitglieder des Vereins kolok-as sind überwiegend Menschen 50+. Auch die vom Wohnservice Wien zugewiesenen Bewohner:innen, im Haus lebenden Studierenden oder die Alleinerziehenden (Juno) können Mitglied des Vereins werden. Wie alle Vereine, ist auch beim Verein kolok-as ein Mitgliedsbeitrag zu bezahlen. Er beträgt derzeit € 15/ Monat und Mitglied. Darüber hinaus wird bei Eintritt in das Projekt ein Einstiegsbeitrag an den Verein entrichtet (€ 2.400) Diese Beiträge sind für Aktivitäten und Anschaffungen für kolok-as zweckgebunden.

Teil von kolok-as werden

Um Mitglied bei kolok-as zu werden und in eine Wohnung im kolok-as-Haus einzuziehen, werden Beitrittsgespräche geführt, um den Interessierten das Konzept von kolok-as näher zu bringen und die Motivation der Interessierten kennenzulernen. Ein Interesse an gemeinschaftlichem Leben ist eine Vorbedingung für den Eintritt in den Verein. Der Verein hat ein Vorschlagsrecht für das zur Verfügung gestellte Kontingent an Wohnungen.

Während der Pandemie war es häufig nicht möglich, Beitrittsgespräche in der nötigen Intensität/ Tiefe zu führen. So sind auch Mitglieder in das kolok-as Haus eingezogen, die mit dem Konzept von kolok-as nicht ausreichend vertraut waren. Während der Pandemie war es schwierig, unter diesen Rahmenbedingungen eine Gemeinschaft zu bilden. Dies hat dazu geführt, dass es im Zuge der Planung zu einer starken Fluktuation gekommen ist und zu wenig Verbindlichkeit für die Entwicklung einer tragfähigen Nachbarschaft entstanden ist.

Mit allen zukünftigen und interessierten neuen Bewohner:innen werden Beitrittsgespräche geführt und es erfolgt ein gegenseitiges Kennenlernen. Außerdem können nach der Pandemie wieder mehr Aktivitäten gestartet werden, um das Gemeinschaftliche zu stärken.

5. Prozessbegleitung von Baugruppen

Wenn sich Menschen in einer Gruppe zusammenfinden und dann überdies noch zusammenleben wollen und gemeinsame Aufgaben bewältigen, ist es häufig zweckmäßig, eine Prozessbegleitung zu engagieren. Die Prozessbegleitung unterstützt Baugruppen, für sie passende Strukturen für die Arbeitsaufteilung und für Entscheidungen zu finden. Die Gruppe wird dabei unterstützt, handlungsfähiger zu werden und zusammenzuwachsen. Gerade bei Baugruppen, bei welchen es innerhalb der Gruppe noch wenig Erfahrung mit solchen Prozessen gibt und die in sich noch nicht gefestigt sind, ist eine externe Prozessbegleitung sinnvoll.

Auch wenn manche Baugruppen ohne eine Prozessbegleitung auskommen, gönnen sich doch fast alle Baugruppen von Zeit zu Zeit eine externe Moderation, damit niemand aus der Gruppe im Rahmen von Arbeitstreffen die Rolle der „neutralen“ Moderation einnehmen muss und sich alle persönlich einbringen können.

Eine externe Prozessbegleitung wird häufig im Zuge der Errichtung vom Bauträger finanziert oder von den Gründer:innen oder Initiator:innen organisiert. Diese Kosten fließen in die Errichtungskosten ein, stellen jedoch bei den Bau- und Errichtungskosten nur einen minimalen Kostenfaktor dar.

Es gibt eine Reihe von Unternehmen, die Baugruppen im Zuge ihrer Gründung, während der Projektierung und Planung und Inbetriebnahme begleiten. Inwieweit eine externe Beratung und Begleitung zweckmäßig ist, muss von Fall zu Fall entschieden werden.

Auch der Verein Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, die Vernetzungsplattform und Interessensvertretung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Österreich, unterstützt gern, sofern sie gerufen wird, z.B. durch eine unabhängige nicht gewinnorientierte Beratung in begrenztem Rahmen (Erstberatung).

Sofern eine Baugruppe/ das gemeinschaftliche Wohnprojekt in sich gefestigt ist, entscheidet sie, ob, wofür und wann sie eine Prozessbegleitung braucht. In diesem Fall entscheidet sie über die Wahl der für sie passenden Prozessbegleitung und entwickelt mit ihr die für die Baugruppe passende Organisationsform oder zieht sie bei Themen heran, bei welchen die Baugruppe dies als sinnvoll erachtet.

6. kolok-as und der Soziale Wohnbau in Wien

Um in Wien eine geförderte Wohnung zu erhalten, sind bestimmte Grundvoraussetzungen vorgegeben, wie z.B. Einkommensgrenzen oder ein zumindest zweijähriger Hauptwohnsitz in Wien. Auch müssen weitere Wohnbedarfsgründe vorliegen. Siehe <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen>.

Dies gilt sowohl für normal geförderte Wohnungen als auch für die „SMART“ Wohnungen. Bei SMART Wohnungen sind besonders niedrige Eigenmittelbeiträge zu leisten.

Bei Vergabe von Wohnungen durch einen Bauträger ist dieser ermächtigt, bei der Vergabe von Wohnungen Ausnahmen von den oben angeführten Voraussetzungen zu machen. Bei kolok-as besteht für die Vergabe solcher Wohnungen (dem Kontingent an Kolokation Wohnungen) ein Kooperationsvertrag mit dem Bauträger. Der Vorteil dabei ist, dass damit eine breitere Vielfalt an Personen im Projekt kolok-as wohnen kann als im geförderten Regelwohnbau.

7. Was bringen Baugruppen für die Quartiere und die Bewohner:innen?

Das Wohnen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt hat viele Vorteile. Das wichtigste dabei ist für die Bewohner:innen jedoch der soziale Mehrwert. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten pflegen die Bewohner:innen ihre nachbarschaftlichen Beziehungen, sie unterstützen sich gegenseitig. Dies kann Vereinzelung und Vereinsamung reduzieren, eines unserer größten gesellschaftlichen Probleme.

Mit Selbstorganisation und der Beteiligung der Bewohner:innen werden bedarfsgerechte Lösungen ermöglicht. Baugruppen achten auch auf Vielfalt unter den Bewohner:innen, so können die unterschiedlichen Talente und Fähigkeiten ins Wohnprojekt einfließen.

Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt bedeutet daher mehr als „nur kostengünstig“ zu wohnen. Denn die zahlreichen Angebote des Teilens in gemeinschaftlichen Wohnprojekten wie Gemeinschaftsräume, Gästeapartments, gemeinsame Waschmaschinen, Werkstätten und vieles mehr sparen Kosten und schonen überdies Ressourcen und die Umwelt. Sie ermöglichen es, mit einer kleineren kostengünstigeren eigenen Wohnfläche auszukommen.

Denn gerade ältere Personen wohnen oft allein auf großer Fläche. Die Kinder sind ausgezogen, ein Familienmitglied verlässt die Familie oder verstirbt. Neben der sozialen Vereinsamung verursacht dies auch einen hohen Energie- und Flächenverbrauch, Flächen, die andernorts für Familien fehlen. Auch der Energieverbrauch muss in Zeiten des Klimawandels dringend reduziert werden. Der Erhaltungsaufwand und die Wohnkosten sind oft nur mehr mit externer Unterstützung bewältigbar.

Der Wohnraumbedarf verändert sich jedoch im Laufe eines Lebens. Der Umzug in kleinere Wohneinheiten in Kombination mit Gemeinschaftsräumen verringert den Energieverbrauch, schafft freiwerdende Flächen für Familien, ist finanzierbar und bietet einen sozialen Mehrwert. Mehr Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung verbessern nicht nur die Lebensqualität der Bewohner:innen, sondern entlasten auch das Gesundheits- und Pflegesystem. Eine Win-Win Situation.

Darüber hinaus strahlen solche Wohnprojekte auch in die Umgebung aus. Gemeinschaftsräume können auch von Externen genutzt werden, häufig gibt es auch Angebote der Wohnprojekte für Bewohner:innen in der Nachbarschaft.

Die positiven Wirkungen von Baugruppen wurden bereits in zahlreichen Studien festgestellt und werden zunehmend auch von Politik und Verwaltung erkannt. So bieten Gemeinden Baugruppen Grundstücke an und ermöglichen die Förderung solcher Projekte.

Erstellt von: kolok-as – Dr. Ruth Bartussek, Johanna Leutgöb – Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen,
Jan 2023