

„Die Leute können selbstbestimmt leben,
bleiben aktiv und helfen sich gegenseitig:
Das schafft Lebensfreude!“

BEWOHNERIN

kolokation
gemeinsam urban wohnen

In Bewegung bleiben
Neues Wohnen im Alter:
10 Jahre Kolokation



Weil die Kleinen schnell erwachsen werden: Junior's Best Invest*.



Unsere Lebensversicherung
für Kinder ab 0 Jahren.

#einesorgeweniger
Ihre Sorgen möchten wir haben.

WIENER
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP



* Das Basisinformationsblatt zu diesem Produkt ist bei Ihrer/Ihrem Berater:in und auf [wienerstaedtsche.at](https://www.wienerstaedtsche.at) erhältlich.

2

VORWORT
Kathrin Gaál

3

VORWORT
Verein Kolokation

4

CHRONOLOGIE
KOLOKATION
Die ersten 10 Jahre

6

STORYTELLING
„TISCH DER
ERINNERUNGEN“

7

FORSCHUNG
SOZIOLOGIE
Christoph Reinprecht

12

KOLOKATION
UND QUARTIER
Kurt Hofstetter

14

FORSCHUNG
NACHHALTIGKEIT
Ardeshir Mahdavi

18

STORYTELLING
„DAS ZIMMER DER
SORGEN“

19

GASTBEITRAG
wohnbund:consult
Ernst Gruber

22

THEMA 1:
HEALTH AND HOUSING

24

HAUSPORTRÄT
KOLOK-SWV

26

THEMA 2:
JUNG UND ALT

28

HAUSPORTRÄT
KOLOK-AS

30

THEMA 3:
MANN UND FRAU

32

HAUSPORTRÄT
KOLOK-VILL

34

STORYTELLING
„STRASSEN, DIE NICHT
VERBINDEN“

35

THEMA 4:
ALTBAU

36

HAUSPORTRÄT
KOLOK-KUR

38

BAUTRÄGER:
WBV-GPA
ARWAG
EWG
Schwarzatal

40

„HANDBUCH“
ERKENNTNISSE AUS
10 JAHREN
Ein Rückblick

42

10 WÜNSCHE
FÜR DIE ZUKUNFT
Ein Ausblick

44

AKTIVITÄTEN
*Impressionen
aus unseren Häusern*

48

IMPRESSUM

Liebe Leser:innen!

Für uns in Wien steht fest: Wohnen muss leistbar und alltagsgerecht sein. Wohnprojekte sollen ein gutes Miteinander ermöglichen und für unterschiedliche Personengruppen ein optimales Wohnumfeld schaffen.

Kolokation ist auf diesem Gebiet eine großartige Bereicherung. Der Verein zeigt mit mittlerweile zwei umgesetzten Baugruppen-Projekten und einem weiteren in Planung befindlichen beispielhaft vor, wie dieser Anspruch in Sachen „Generationenwohnen“ bestmöglich erfüllt werden kann.

Bei älteren Bevölkerungsgruppen hat sich in den letzten Jahren ein starker Wandel vollzogen. Die Menschen sind erfreulicherweise länger vital, gleichzeitig besteht auch zunehmend die Gefahr der Vereinsamung. Baugruppen wie jene in der Seestadt Aspern oder im Sonnwendviertel ermöglichen hier ein höchstes Maß an Selbstbestimmtheit innerhalb einer Gemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt und auch in mentaler Hinsicht positiv beeinflussen kann.

Als Stadt unterstützen wir dieses Wohnmodell aus Überzeugung. Überhaupt wollen wir älteren Menschen den Alltag erleichtern und zugleich – das ist ein wesentlicher Punkt – Begegnungen von Jung und Alt fördern. Nicht zuletzt liegen mir als Wiener Frauenstadträtin die Wohnbedürfnisse der Frauen besonders am Herzen. Gerade ihnen zeigt

Kolokation Perspektiven und ideale Lösungen für ihre individuelle Wohnzukunft im Alter auf. Auch dafür ein Dankeschön!

Abschließend meine herzliche Gratulation zum 10. Jahres-Jubiläum und meine besten Glückwünsche für die Kolokation-Zukunftsprojekte! Herzlichen Dank für die hervorragende Partnerschaft!

Kathrin Gaál

Vizebürgermeisterin und amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Liebe Leser:innen!

Die Geschichte von Kolokation begann vor weit mehr als zehn Jahren. Sie begann mit einem Plakat namens „Wir suchen ein Haus“, mit einem ersten Gespräch. Mit Seminaren, mit Erzählungen, mit Beispielen. Mit dem Gedanken daran, wie das Leben im Alter aussehen wird, soll, oder kann. Mit der Ahnung, dass es in Österreich Gleichgesinnte geben könnte, die an einer gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnform für Ältere interessiert sind. Schließlich mit der Gründung des Vereins – vor zehn Jahren. Zwei Koloks in Wien werden bereits bewohnt, weitere sind in Planung.

Warum Kolokation? Weil es so viele Ältere gibt, die allein sind und Gemeinschaft und Sicherheit suchen. Weil Wohnfläche und Energie verschwendet werden. Weil Solidarität und Zusammenhalt immer wichtiger werden. Weil Ältere für die Gesellschaft und für ihr Quartier nützlich sein können – und wollen.

Warum eine Publikation zu den ersten zehn Jahren? Weil wir in dieser Zeit schon einige Erfahrungen gesammelt haben, die wir weitergeben wollen. Weil die Nachfrage um so vieles größer ist als das Angebot. Weil man rechtzeitig darüber nachdenken sollte, wie man im Alter wohnen will. Aber auch, weil noch viel zu tun ist. Weil der demografische Wandel und der Mangel an Pflegekräften dringend nach Lösungen verlangt, und wir dafür die Unterstützung der Entscheidungsträger:innen brauchen.

Aber natürlich auch, weil wir allen, die an unserer mehr als zehnjährigen Geschichte beteiligt waren und die sich mit und für uns engagiert haben, unseren Dank aussprechen wollen. Und weil wir mit Ihnen, liebe Leser:innen, das, was wir gemeinsam erreicht haben, feiern wollen. Im Sinne unseres Leitbilds: „Besser gemeinsam als einsam!“

Freya Brandl und Peter Bleier

vom Team Kolokation



Fotocredit © Stadt Wien / Martin Votava



Fotocredit © Isabel Stumfol

CHRONOLOGIE – 10 JAHRE KOLOKATION

Eine jede Idee hat ihre Zeit. Vor etwas über zehn Jahren war an vielen Orten die Zeit für Senior Cohousing gekommen. Internationaler Wissensaustausch führte zur Gründung von Kolokation in Österreich. Heute ist die Idee Realität geworden, und der Weg ist noch lange nicht zu Ende.

EINE IDEE ENTSTEHT

2009 – 2013

Exkursionen ins Ausland sowie die Teilnahmen an internationalen Tagungen wie z.B. zu „Senior-Cohousing“ in Stockholm (2010), zu „Communal pathways to sustainable living“ in Findhorn (2011), „Wohnprojekte-Tage“ in Hamburg (2009, 2012), „Experiment Days“ in Berlin (2013) sowie die Zusammenarbeit mit internationalen Organisationen wie dem European Network of Housing Research ENHCR beeinflussen die Idee, gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere auch in Österreich zu etablieren.



Ausstellung „Gemeinsam wohnen – Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“, 2009

2009 wird von einem Team (Afra Margaretha, Dieter Schrage, Freya Brandl) eine Ausstellung mit Workshops zum Thema „Gemeinsam Wohnen – Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“ in Wien organisiert. Ernst Gruber und Freya Brandl nehmen anschließend im Rahmen der Initiative „Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ an den future.labs des STEP 2025 (Stadtentwicklungsplan 2025) mit dem Titel „Age and the City: vom altersgerechtem Wohnen zur intergenerativen Stadt“ teil.

Das Forschungsprojekt FFG, BMVt + TU Wien (2010–13) zeigt auf, dass durch gemeinschaftliches Wohnen von Älteren, die von ihren großen Familienwohnungen in kleinere Einheiten wechseln, der Energie- und Flächenverbrauch reduziert und die allgemeine Lebensqualität verbessert werden kann.

Nachdem in diesem Zusammenhang von der Stadt Wien die Frage gestellt wird, ob es überhaupt genug Menschen gebe, die gemeinschaftlich wohnen wollen, führen Ernst Gruber und Freya Brandl eine Meinungsforschung

mit dem Gallup-Institut durch. Das Ergebnis: Es besteht tatsächlich großes Interesse für diese Wohnform, auch bei Älteren. In der Dokumentation „Gemeinschaftliches Wohnen in Wien, Bedarf und Ausblick“ werden die Inhalte zusammengefasst und Handlungsempfehlungen formuliert. Von Beginn an Mitarbeit in der Initiative Gemeinsam Bauen Wohnen.



Gründung des Vereins „Kolokation – gemeinsam urban wohnen“ mit Jürg Näf, Elisabeth Kaposi, Beatrice Böhm, Freya Brandl, Elise Penzias, Peter Bleier, Afra Margaretha (v. l. n. r.), 2013

2013

Um ein erstes konkretes Projekt umsetzen zu können, wird 2013 von Peter Bleier und Freya Brandl der Verein „Kolokation, gemeinsam urban wohnen“ gegründet und ein Vorstand etabliert.

ORGANISATION UND WISSENSTRANSFERS

2013 – 2023

Es werden regelmäßig Stammtische im Cafe Resselpark organisiert, zu denen Interessierte kommen, sich informieren und gegenseitig kennen lernen können.



Die Stammtisch-Treffen fanden jahrelang im Cafe Resselpark statt, jetzt fallweise in Kolokation-Sonnwendviertel.

Gleichzeitig werden zur Projektfindung Recherchen im Immobilienbereich im Zuge von Altbau-Sanierungen unternommen. Erkenntnis: ohne Unterstützung und Förderung seitens der Stadt ist dies von Älteren nicht finanzierbar.

Durch die Teilnahme an Wettbewerben kann schließlich ein erstes Projekt im Neubau, und zwar im Sonnwendviertel, gestartet werden. Die Gruppenfindung und -entwicklung kann mit Erich Kolenaty beginnen.

Parallel erfolgt unermüdliche Kontaktaufnahme mit Bauträgern, Politikern, Stakeholdern und Förderstellen, um für dieses Wohnmodell zu werben und die konkrete Umsetzung zu ermöglichen. Ebenso wird das Thema durch die Organisation von Workshops, Vorträgen und Führungen propagiert und diskutiert.

DIE IDEE WIRD GEBAUTE UND GE-WOHNTE REALITÄT

2016 – 2019

In dieser Zeit entsteht das Projekt „Kolokation-Sonnwendviertel, gemeinsam urban wohnen bis ins Alter“ (kolok-svv) – nach Gründung eines Hausvereins – im 10. Bezirk in Wien.

2018 – 2021

In dieser Zeit entsteht das Projekt „Kolokation am Seebogen, gemeinsam urban wohnen von Alt und Jung“ (kolok-as) – ebenfalls nach Gründung eines Hausvereins – im 22. Bezirk in Wien.

2021

Seit dieser Zeit wird das Projekt „Kolokation – gemeinsam urban wohnen im Village“ (kolok-vill) im 3. Bezirk in Wien entwickelt. Ein Hausverein wird 2023 gegründet. Das Haus wird im freifinanzierten Wohnbau errichtet. Die Mieten sind durch Kostensteigerungen aufgrund der Entwicklung in der Baubranche für Interessent:innen letztlich zu teuer, und das Projekt muss aufgegeben werden.

2022

Seit dieser Zeit wird das Projekt „Kolokation – gemeinsam urban wohnen“ in der Kurbadstraße (kolok-kur) im 10. Bezirk in Wien entwickelt.

2023

Ende 2023 findet die Vereinsgründung von „Kolokation – gemeinsam urban wohnen“ in der Kurbadstraße (kolok-kur) statt. Eine Kerngruppe ist seither mit der Basisarbeit zur Gruppenerweiterung beschäftigt.

2024

Laufend werden Projekte, die möglicherweise für Kolokation in Frage kämen, eruiert, besichtigt, auf Machbarkeit geprüft und es wird mit den Entscheidungsträger:innen verhandelt. Kontinuierlich melden sich weitere Interessierte über die neugestaltete Webseite oder andere Kanäle, und kommen zu den monatlichen Stammtisch-Treffen.



Das Gründungsteam feiert sein zehnjähriges Bestehen im kleinen Kreis in der WG von Peter Bleier.

„Gute Gespräche“

Tisch der
Erinnerungen

„ein volles Haus“



„Gastfreundschaft“

SOZIALWISSENSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN AUF DAS WOHNEN IM ALTER

Text – CHRISTOPH REINPRECHT¹

Sie zählt zu den eigentümlichsten Phänomenen unserer Gegenwart: Die Kluft zwischen dem Wissen um den Strukturwandel des Alter(n)s und der Behäbigkeit, mit der die Praxis des Wohnens auf die veränderten Ansprüche an das Älterwerden reagiert. Da ist, zum Beispiel, das Wissen um die Ausdifferenzierung des Alters. Die Vorstellungen einer einheitlichen, mit klaren Alters- (und Geschlechts-) Rollen verbundenen dritten Lebensphase halten den Realitäten nicht Stand. Was einst homogenisierend als „das Alter“ bezeichnet wurde, bildet nicht zuletzt aufgrund gestiegener Lebenserwartung und verzögerter Multimorbidität einen zunehmend ausdifferenzierten Erfahrungszusammenhang.

Zwischen der Phase des jungen, „aktiven“ Alters, in der die meisten Menschen aus dem Erwerbleben ausscheiden, und der Hochaltrigkeit, wenn sich altersbedingte Einschränkungen und Erkrankungen bemerkbar machen, liegen im Durchschnitt mehr Jahre als Kindheit und Jugend zusammengezählt. Auch die Selbsteinschätzung passt sich diesem Wandel an, die meisten Menschen fühlen sich bis weit über das 70. Lebensjahr hinaus deutlich jünger, als sie kalendarisch sind.² Entsprechend verändern sich sowohl die Ansprüche an das soziale Umfeld als auch die gesellschaftlichen Ansprüche an die Älteren: Statt Rückzug und „Disengagement“, wollen (und sollen) Menschen ab 60 aktiv am Leben teilnehmen, sich produktiv einbringen, eigenbestimmt leben und erfolgreich

altern.³ In Übereinstimmung damit zirkulieren Leitbilder eines aktiven, gesunden, produktiven, erfolgreichen, selbstbestimmten Alterns, immer häufiger ist jedoch auch von einem solidarischen oder, im Kontext internationaler Migration und Mobilität, einem transnationalen Altern die Rede.

**DAS POSITIV BESETZTE BILD
STEIGENDER LEBENSERWARTUNG
LÄSST ÜBERSEHEN, DASS DIE
ALTERNBEZOGENEN LEBENSCHANCEN
NICHT NUR IN MATERIELLER
UND ÖKONOMISCHER,
SONDERN AUCH IN PHYSISCHER
UND PSYCHISCHER HINSICHT
UNGLEICH VERTEILT SIND.**

Zwei Folgen dieser Ausdifferenzierung des Alterns sind, in Hinblick auf die Frage des Wohnens, besonders gravierend: Zum einen bedeutet Ausdifferenzierung nicht nur, dass Altern lebensphasenbezogen heterogener wird, vielmehr gewinnen zugleich soziale, materielle und soziokulturelle Unterschiede und Ungleichheiten an Bedeutung. Das positiv besetzte Bild steigender Lebenserwartung lässt übersehen, dass die alternsbezogenen Lebenschancen nicht nur in materieller und ökonomischer, sondern auch in physischer und psychischer Hinsicht ungleich verteilt sind. So schwankt die Lebenserwartung in Ab-

hängigkeit von der Schicht- bzw. Klassenzugehörigkeit und den Belastungen, denen Individuen im Laufe ihres beruflichen Lebens und umweltbezogen ausgesetzt waren, während die materiellen Bedingungen für ein selbstbestimmtes Altern vom Erwerbsverlauf bestimmt sind; die Einkommensunterschiede sind nicht zuletzt in Bezug auf das Geschlecht gravierend. Dies beeinflusst auch die Aussicht, sich am Wohnungsmarkt frei bewegen und wohnbezogene Bedürfnisse verwirklichen zu können. „Wohnformen, Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität variieren in der nachberuflichen Lebensphase in Abhängigkeit von Familienstand, Wohnregion, sozialem Status, Bildungshintergrund, Einkommenslage und funktionaler Gesundheit“.⁴

DER BEGRIFF DES PROSPEKTIVEN ALTERN REFLEKTIERT DIE HERAUSFORDERUNG ÜBER DIE TRADIERTEN UND INSTITUTIONELLEN VORGABEN HINAUS VORAUSSCHAUEND ZU DENKEN, ZU PLANEN, ZU HANDELN. DIES GILT AUCH IN BEZUG AUF DIE VERWIRKLICHUNG DER WOHNWÜNSCHE.

Zum anderen unterstreicht der altersbezogene Strukturwandel die eminente Bedeutung des *prospektiven Alterns*. Wer heute in der Mitte des Lebens steht – die durchschnittliche Lebensmitte beträgt 43 Jahre – hat statistisch gesehen annähernd nochmals so viele Jahre

vor sich.⁵ Diese Ausdehnung eines potentiell gestaltbaren Zukunftshorizonts erhöht die Autonomieanforderungen und -zumutungen im Alternsprozess, während die bisherige Biografie kritisch in Hinblick auf eine mögliche Neuformulierung des Lebensentwurfs reflektiert wird. Klassenlage und finanzielle Ressourcen strukturieren den Möglichkeitsraum für neue Projekte und Lebensänderungen; gleichwohl ist die Bereitschaft, Risiken auf sich zu nehmen, einen Neuanfang zu probieren, kein Privileg einer wohlhabenden Elite mehr. Darauf deuten steigende Scheidungsraten auch in der Bevölkerung der über 50-Jährigen oder Berufswechsel hin; auch die Bereitschaft zu räumlicher Mobilität und Migration ist unter älteren Personen, vielfach im Anschluss an das altersbedingte Ende der Erwerbsphase, ein Phänomen, das an Sichtbarkeit gewinnt, auch wenn mit steigendem Alter die Neigung zu Wohnmobilität insgesamt abnimmt. Der Begriff des *prospektiven Alterns* reflektiert die Herausforderung (und zugleich Notwendigkeit), über die tradierten und institutionellen Vorgaben hinaus vorausschauend zu denken, zu planen, zu handeln. Dies gilt auch in Bezug auf die Verwirklichung der Wohnwünsche, für die nicht zuletzt lebensgeschichtliche Prägungen maßgebend sind. Die (nach wie vor dominierende) neoliberal geprägte Doxa der Gegenwart bildet einen spezifischen Rahmen für die reflexive Bearbeitung des Bisherigen und Kommenden: Nur über die aktive Aneignung der Umwelt und die Übernahme individueller Verantwortung für das eigene Wohlergehen, so der Appell, könne der Prozess des Alterns erfolgreich gelebt und als Projekt bestmöglich geformt werden.

Fotocredit © Violetta Wakolbinger

So sehr sich die Leitbilder des Alterns und die damit verbundenen Erwartungen verändert haben, dem Thema Wohnen begegnen viele Menschen, die auf die nachberufliche Lebensphase zugehen oder sich in dieser bereits befinden, vielfach mit Zurückhaltung. Während in anderen Bereichen Ansprüche an Selbstbestimmung artikuliert werden und viele Menschen das Alter(n) aktiv angehen (möchten), ist die Frage der Angemessenheit der Wohnsituation ein Thema, das tendenziell auf die lange Bank geschoben wird: Studien zeigen, dass die Frage einer Wohnungsadaptierung oder eines Wohnungswechsels konkret selten vor dem 80. Lebensjahr gestellt wird.⁶ Vergleichbar mit dem psychologischen Altersempfinden, das am Jungsein und Jungbleiben orientiert ist und erst durch den Blick der anderen – Kinder, Verwandte, Freunde, Bekannte – die eigene altersbezogene Vulnerabilität realisiert, scheint also auch in Bezug auf Wohnen der Wunsch zu dominieren, am Bestehenden festzuhalten. Sesshaftigkeit korrespondiert mit langer Wohndauer und ist zugleich Quelle der Verbundenheit mit dem Wohnort und von Wohnzufriedenheit.⁷



Vortrag von Prof. Christoph Reinprecht im afo architekturforum oberösterreich, 2024

Die idealisierende Vorstellung der eigenen Wohnung bzw. des Eigenheims als Kontinuum und stetiges Zuhause ist Teil eines konventionellen Wohnverständnisses. Das Zuhause

DASS DIE ANPASSUNG DER WOHN-SITUATION DENNOCH VIELFACH AUF DIE LANGE BANK GESCHOBEN WIRD, HAT NEBEN WOHN-IDEOLOGISCHEN GRÜNDEN AUCH MIT DER WOHN-BIOGRAFIE UND MIT BESONDERHEITEN DES WOHNUNGSMARKTS UND KOSTENARGUMENTEN ZU TUN.

symbolisiert mit Beständigkeit, Geborgenheit und Sicherheit Bedürfnisse, die im höheren Alter im Zusammenhang mit fortschreitenden funktionalen Einschränkungen an Bedeutung gewinnen. Die normative Orientierung an der eigenen Wohnung und Wohnumgebung als bevorzugtem Ort des Alterns erschwert allerdings die vorausschauende Auseinandersetzung mit der Angemessenheit der Wohnsituation. Dass diese Norm so festsetzt, reflektiert nicht zuletzt die Wirkmächtigkeit von Wohnideologien, die, wie Sesshaftigkeit, Familialismus oder die Normativität von Privatheit und Intimität, auch in Österreich ausgeprägt vorzufinden sind.⁸ Im Zentrum steht das eigene Heim: Es zu erwerben, einzurichten, auszuschnücken, selbständig zu bewohnen, gilt vielen als Lebensziel, als Quelle von Status und Lebenszufriedenheit. Im höheren Alter und bei eingeschränkter Autonomie verlagert sich die Praxis des Wohnens stärker nach innen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, räumliche Anpassungen vorzunehmen (Barrierefreiheit), während die Bindung an das Wohnumfeld Wohlbefinden und Lebenszufriedenheit stärkt.

Dass altersgerechtes Wohnen besondere Anforderungen an Barrierefreiheit, Umwelt- und Nachbarschaftsbezug sowie Infrastrukturanbindung stellt, ist vielen Menschen, die sich auf die dritte und vierte Lebensphase zubewegen, bewusst; dass die Anpassung der Wohnsituation dennoch vielfach auf die lange Bank geschoben wird, hat neben wohnideologischen Gründen auch mit der Wohnbiografie (Menschen mit Mobilitätserfahrungen zeigen weniger Scheu, auch im Alter die Wohnung bzw. den Wohnort zu wechseln) und mit Besonderheiten des Wohnungsmarkts

und Kostenargumenten zu tun. Neben den Wohnrechtsverhältnissen im Mietwohnungsbereich, welche auf die Möglichkeit von Adaptierungsarbeiten einwirken, leben ältere Menschen tendenziell häufiger unter baulichen Gegebenheiten, die größere Investitionen erfordern, um Barrierefreiheit etc. herzustellen. Dies gilt auch für das (in der Regel besser ausgestattete) Eigentumssegment, wenn die Wohnungen im Alter zwar ausbezahlt sind, aber Adaptierungsarbeiten, zusätzlich zu den ohnehin anstehenden Sanierungen, die finanziellen Möglichkeiten übersteigen. Vorsorgewohnungen, die den Eigentümern im Alter bei Bedarf zur Verfügung stehen, betreffen eine in quantitativer Hinsicht überschaubare finanzstärkere



Projektbesprechung in der Kolokation am Seebogen

Bevölkerung. Ganz generell gilt, dass, wer sich für einen Wohnungswechsel entscheidet, in der Regel mit hohen Transaktionskosten konfrontiert wird. Auch ist, vor allem im (privaten wie im sozialen) Mietsektor, das Risiko groß, dass die Wohnkosten bei Neuanmietung höher liegen

als zuvor, während es in manchen Aspekten, die für die Wohnqualität wichtig sind, wie soziale Nachbarschaft, Wohnumfeld oder die Zugänglichkeit von Infrastrukturen und sozialen Diensten, passieren kann, dass ein Wohnungswechsel keine Verbesserung bringt, sondern nachteilig wirkt. Wohnungswechsel sollte so gesehen langfristig vorbereitet sein.⁹

**ALTERNATIVE WOHNPROJEKTE
REFLEKTIEREN DAS WACHSENDE
INTERESSE UND BEDÜRFNIS,
SICH IN POSTTRADITIONALEN,
SELBSTGEWÄHLTEN, FLUIDEN
GEMEINSCHAFTEN
ZUSAMMENZUSCHLIESSEN.**

Dass diese eingeübten Vorstellungen aufbrechen, zeigt die verstärkte Aufmerksamkeit für alternative, kollektive Wohnformen, die unter Verweis auf den in höheren Altersgruppen zunehmenden Anteil an Einpersonenhaushalten auch medial thematisiert wird. Kollektives Wohnen umfasst sowohl altershomogene als auch generationsübergreifende Wohn- oder Hausgemeinschaften. Die Vorzüge liegen auf der Hand: Kosten können geteilt, Ausstattungsmerkmale, aber auch soziale und kulturelle Interessen und Bedürfnisse ausverhandelt, gemeinschaftliche Ressourcen gebündelt und ausgeschöpft werden, ohne dass Selbstständigkeit und individuelle Freiheit aufgegeben werden müssen. Alternative Wohnprojekte reflektieren das wachsende Interesse und Bedürfnis, sich in post-traditionalen, selbstgewählten, fluiden Gemeinschaften zusammenzuschließen. Allerdings sind gemeinschaftliche Wohnprojekte meist mit relativ hohen finanziellen und organisatorischen Hürden verbunden und über diese Erfordernisse hinaus auch in kultureller (Wissen, Fertigkeiten) und sozialer Hinsicht (Verfügbarkeit von Sozialkapital und sozialen Kompetenzen) voraussetzungs-voll. Es bedürfte in Bezug auf jeden dieser Aspekte Anreize, um alternative Wohnmodelle im Alter niederschwelliger zugänglich und für breitere Gruppen der Wohnbevölkerung attraktiv zu machen.

Fotocredit © Florian Albert

Eine der größten Herausforderungen besteht sicherlich in der Umsetzung und Anwendung der Erkenntnis, dass Wohnen im Kontext des Alter(n)s nicht nur in technisch-funktionaler Hinsicht Anpassungen und Lernprozesse erfordert. Worum es heute vor allem geht, ist, Modelle und Strategien zu entwickeln, die der wachsenden Diversität der materiellen wie soziokulturellen Realitäten (bewegliche Berufsbiografien, Bildungszuwächse, plurale Familienformen und Lebensarrangements, transnationale Migration) gerecht werden und die Menschen dazu ermutigen und befähigen, ihre Bedürfnisse aktiv und vorausschauend zu benennen. Dies gilt sowohl für selbstgewählte Lösungen des Wohnens als auch für institutionalisierte Angebote bei Autonomieverlust und Pflege.¹⁰

**WORUM ES HEUTE VOR ALLEM GEHT,
IST, MODELLE UND STRATEGIEN
ZU ENTWICKELN, DIE DER WACHSEN-
DEN DIVERSITÄT DER MATERIELLEN
WIE SOZIOKULTURELLEN REALITÄTEN
GERECHT WERDEN UND DIE
MENSCHEN DAZU ERMUTIGEN UND
BEFÄHIGEN, IHRE BEDÜRFNISSE
AKTIV UND VORAUSSCHAUEND
ZU BENENNEN.**

Leistbarkeit, Angemessenheit und Wahlfreiheit sind Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit sich Menschen frei und selbstbestimmt am Wohnungsmarkt bewegen können. Wie in anderen Lebensbereichen (Einkommen, kulturelle Teilhabe, soziale Integration) gilt freilich auch in Bezug auf das Wohnen, dass sich Ungleichheiten in Kontexten des Alter(n)s verstärken, was zur Folge hat, dass gutes Wohnen in höchst ungleicher Weise erfüllbar ist.¹¹ Es braucht insofern mehr als ein Plädoyer für neue, gemeinschaftliche Wohnformen. Es braucht konkrete Maßnahmen wie die Schaffung von Anreizsystemen für Wohnungs-Adaptierung und Wohn-/Ortswechsel bei Abfederung der Transaktionsrisiken, eine Förderung neuer gemeinschaftlicher Wohnformen im Rahmen der Wohnbauförderung als „neuer sozialer Wohnbau“, eine

Anerkennung der sozialräumlichen – lokalen wie translokalen – wie temporalen Dimension und Dynamik des Wohnens. Wohnen ist eben mehr als wohnen: mehr als das Innengehäuse der (im übertragenen Sinn) vier Wände, mehr als ein gebauter Grundriss mit einem Dach überm Kopf, aber auch mehr als unmittelbare Ortsbezogenheit: eine sozial und kulturell ausdifferenzierte Praxis der Verortung in der Welt; vielfältige und vielschichtige Praxis der Welterschließung.

- ¹ Christoph Reinprecht ist Professor für Soziologie an der Universität Wien.
- ² Markus Wettstein, Hans-Werner Wahl und Denis Gerstorf. 2023. *Younger than ever? Subjective age is becoming younger and remains more stable in middle-age and older adults today.* *Psychological Science* Vol 34(3), 647-656.
- ³ Larissa Pfaller und Mark Schweda. 2024. „Successful Aging“? Leitbilder des Alterns in Diskussion. Wiesbaden: Springer VS.
- ⁴ Andrea Teti und François Höpflinger. 2020. Wohnen im höheren Lebensalter. In Frank Eckardt und Sabine Meier (Hg.) *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, S. 477-499.
- ⁵ siehe dazu <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-indikatoren-und-tafeln/sterbetafeln>
- ⁶ François Höpflinger. 2018. Wohnen und Wohnmobilität im Alter. In: Klaus Schroeter, Claudia Vogel und Harald Künemund (Hg.) *Handbuch Soziologie des Alter(n)s*. Wiesbaden: Springer VS., S. 1-24 https://doi-org.uaccess.univie.ac.at/10.1007/978-3-658-09630-4_21-1
- ⁷ Franz Kolland, Rebekka Rohner, Stefan Hopf und Vera Gallistl. 2018. *Wohnmonitor Alter 2018. Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen im Dritten und Vierten Lebensalter in Österreich*. Innsbruck/Wien: Studienverlag.
- ⁸ Christoph Reinprecht und Irina Kachapova. 2024. Wohnungslosigkeit als generalisiertes Risiko. In: *dérive* 94, S. 15-20.
- ⁹ Andrea Teti. 2015. Wohnmobilität im Alter als präventive Strategie zum Erhalt von Autonomie und Lebensqualität. In: Adelheid Kuhlmei, Stefan Blüher und Dagmar Dräger (Hg.), *Interdisziplinäre Perspektive auf Multimorbidität und Alter*, Bern: Huber, S. 77-90.
- ¹⁰ Didier Eribon. 2024. *Eine Arbeiterin. Leben, Alter und Sterben*. Berlin: Suhrkamp.
- ¹¹ Antonia Jann. 2015. Reflexionen zur Frage des guten Wohnens beim Alterwerden. Nicht alle haben die Wahl. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* Vol. 48 (3), S. 270-274.

EINEN STEIN INS ROLLEN BRINGEN

Text – KURT HOFSTETTER

Kurt Hofstetter ist Stadtplaner und war in den Jahren 2003-2015 maßgeblich an der Konzeption, Planung, Entwicklung und Umsetzung des Stadtentwicklungsgebiets Seestadt Aspern beteiligt. Von 2016 bis 2022 war er Koordinator der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“ übernommen. Heute ist er Referatsleiter der Magistratsabteilung 50 – Strategische Projekte und Internationales. Er wohnt in JA:sporn, einem Baugruppenprojekt in der Seestadt Aspern.

So ganz genau wird es sich wohl nicht mehr rekonstruieren lassen, aber vermutlich ist es Rudolf Scheuven, dem Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung an der TU Wien, zu verdanken, dass der für Wiener Ohren bis dahin sperrige Begriff des „Quartiers“ sich im allgemeinen Verständnis einen Platz erobern konnte und seither mit Leben erfüllt wird – orientiert man sich doch hierzulande eher an Vokabeln wie dem „Grätzl“ oder dem „Hieb“, um mit gebührendem, also gerade noch ausreichendem, Respekt das zu beschreiben, was zusammengehört oder wo man auch selbst hingehört. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022 wurde der Begriff der Quartiersentwicklung aber ganz bewusst ins Zentrum gerückt und zum Gegenstand der öffentlichen Diskussion gemacht, weil er in seiner Ungeübtheit auch die Chance in sich

trug, Voreingenommenheiten und hastige oder auch teilweise romantische Zuordnungen vorerst einmal beiseite zu lassen. Ein frischer Blick also.

Ein Grund für diese Schwerpunktsetzung war die Erkenntnis, dass über die Thematik der Quartiersentwicklung eine Vielzahl an städtebaulichen, gesellschaftlichen und dadurch nicht zuletzt politischen Zielsetzungen verfolgt werden kann, ohne sich gleich allzu sehr in sektoralen und daher oft zugespitzten Details und Gegensätzlichkeiten zu verlieren. Es sind aber immer die konkreten Projekte und Umsetzungen, die ausreichend Kraft entfalten können, die vorerst nur als Ideen kommunizierbaren Themen sichtbar und verständlich zu machen und schließlich einen Stein ins Rollen zu bringen. Der Schritt zur Einrichtung eines Qualitäts-

beirats beim Wohnfonds Wien konnte auch mit Hilfe konkreter Erfahrungen unterstützt werden und war ein wichtiger Schritt.

So sehr es also rund ums Thema der Quartiersentwicklung in den vergangenen Jahren achtbare Erfolge und konstruktive Weiterentwicklungen gegeben hat, kommen doch auch immer wieder Fragestellungen an die Oberfläche, denen die gut eingelebten und auch die neueren Instrumente und Prozesse oft noch einigermaßen ratlos oder einfach auch nur händeringend gegenüberstehen.

Kolokation hat sich eines dieser Themen bereits sehr früh angenommen und versucht neue Lösungen dafür zu entwickeln, wie ein selbstbestimmtes Wohnen für ältere Menschen aussehen könnte – abseits von institutionalisierten Einrichtungen, die immer

irgendwo den Begriff des „Heims“ in sich tragen. Mit der ersten Umsetzung im Sonnwendviertel ist dies auch in beeindruckender Weise gelungen, wenngleich die Konzeption und Umsetzung enormen Einsatz und viel Herzblut erfordert haben.

Damit wurde auch ein wichtiger Beitrag für die Durchmischung und Vielfalt im Stadtquartier Sonnwendviertel-Ost geleistet. Es war mir daher ein Anliegen, das noch wesentlich ambitioniertere und schwierigere Folgeprojekt „kolok-as“ in der Seestadt Aspern im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Wien - Neues soziales Wohnen (IBA_Wien 2022) öffentlich und auch international sichtbar zu machen und seine transformative Kraft und Anschubenergie auch als Mutmacher und Katalysator für andere Projekte nutzbar zu machen.

Umso erfreulicher ist es, dass in der Kurbadstraße in Favoriten bereits die nächste Umsetzung im Gange ist, die auf den Erfahrungen und Lernerfolgen aus den ersten Projekten aufbauen und das Konzept entsprechend weiterentwickeln wird. Und dass die erwähnte Anschubenergie auch tatsächlich wirksam wird, zeigt die ebenfalls in der Kurbadstraße parallel entstehende Entwicklung der Baugruppe WOAL (Wohnen ohne Alterslimit), die der Frage nachgeht, wie die vermeintliche Abgrenzung

zwischen Wohnen und Pflege im Falle des Falles und ohne Verlust des unmittelbaren und vertrauten Wohnumfeldes aufgelöst werden kann, zumal eine Situation der Pflegebedürftigkeit manchmal zeitlich begrenzt ist und nicht gleich zwingend zur meist endgültigen Aufgabe einer Wohnumgebung führen muss.

Acht lassen, den ich zumindest persönlich selbst so erlebe: die Ernsthaftigkeit und zunehmende Professionalität der Auseinandersetzung mit den Wohnfragen beim Älterwerden trägt viel dazu bei, Klarheit zu erzeugen und Türen zu öffnen, die es erlauben sich mit Freude und Begeisterung auf einen nächsten Lebensabschnitt vorzubereiten,



IBA-Talk, Seestadt Aspern, 2021

Generell möchte ich neben der Entwicklung konkreter Projekte durch Kolokation und in der Folge auch durch andere Initiativen einen wesentlichen Aspekt nicht außer

auch wenn noch nicht so genau bekannt ist, wie der sich entwickeln und anfühlen wird. Diese Energie wird schließlich auch den Quartieren zu Gute kommen.

ÜBER ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEITSASPEKTE ALTERNATIVER WOHNMODELLE

Text – UNIV. PROF. DR. ARDESHIR MAHDAVI

Institut für Bauphysik, Gebäudetechnik und Hochbau
Fakultät für Bauingenieurwissenschaften
Technische Universität Graz

In den Diskussionen über die Umweltprobleme geht es in der Regel um Themen wie Nutzung nicht erneuerbarer Energien, Erschöpfung von Ressourcen, Treibhausgasemissionen, Luft-, Land- und Wasserverschmutzung sowie Verlust der biologischen Vielfalt. Dabei spielen Bau, Betrieb und Instandhaltung von Gebäuden eine wichtige Rolle. Daher ist es nicht verwunderlich, dass der Diskurs über „nachhaltige Gebäude“ den erheblichen Anteil der Bauwerke an Energieverbrauch und Umweltemissionen herausstreicht. Allerdings führen die typischen Nachhaltigkeits-Strategien nicht unbedingt zu den postulierten umweltrelevanten Verbesserungen auf globaler Ebene, sondern weisen oft zwei Ebenen von Reduktionismus auf.

Zum einen werden Gebäude isoliert von größeren Systemen, zu denen sie gehören (z. B. Siedlungen, städtischer Kontext) betrachtet. Die zweite Ebene betrifft die exklusive Fokussierung auf technologiezentrierte Lösungen wie thermisch hochwertige Bauweisen und effiziente Heizungs- und Kühlungssysteme. Diese sind natürlich wichtig, ausschließlich technische Ansätze könnten allerdings andere potenzielle Einflussfaktoren wie etwa die wirtschaftlichen, politischen, sozialen und psychologischen Randbedingungen außer Acht lassen (Mahdavi et al. 2024).

Dieser Umstand kann anhand der thermischen Sanierung von Gebäuden veranschaulicht werden. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass diese eines der wirksamsten

Mittel zur Verbesserung der energetischen Leistung der gebauten Umwelt darstellt. Sanierungsprojekten geht typischerweise eine Abschätzung der erwarteten Energieeinsparungen voraus. Allerdings erreicht die tatsächliche Energie-Performance sanierter Gebäude in vielen Fällen nicht das Niveau der vorherigen Erwartungen. Zahlreiche Studien zu Themen wie „rebound effect“ und „energy performance gap“ haben sich mit dieser Diskrepanz befasst und mögliche Faktoren identifiziert, die dazu beitragen (Mahdavi and Berger 2024).

In diesem Kontext beschäftigt sich der vorliegende Beitrag mit dem Vergleich von üblichen technischen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden mit Implikationen von alternativen Wohnmodellen. Der Anstoß zur Erforschung solcher Modelle war die Tatsache, dass aufgrund des demografischen Wandels immer mehr ältere Menschen in europäischen Städten allein in großen Wohnungen leben (MA 2006). Dies führt zu einem hohen Bedarf nicht nur an Energie, sondern auch an räumlichen und finanziellen Ressourcen. Trotz dieser Umstände mangelt es derzeit noch an ausreichenden Alternativen zum Leben in herkömmlichen Wohnungen. Es gibt Hinweise darauf, dass immer mehr ältere Menschen ein „getrenntes Zusammenleben“ bevorzugen würden, was bedeutet, dass die Bewohner einen bestimmten Zeitraum des Tages in ihren eigenen Räumen verbringen, ein Teil des Tages jedoch dem Gemeinschaftsleben widmen würden (Durett 2009).

Fotocredit © Ardeshtir Mahdavi

Ausgehend von diesen Überlegungen wurde im Rahmen einer früheren Studie (Brandl et al. 2011) die Hypothese aufgestellt, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle aufgrund der höheren Belegungsdichte und der gemeinsamen Nutzung räumlicher Ressourcen energetische Vorteile bieten. Dieses vermutete Potenzial wurde sodann mittels numerischer Simulation untersucht. Zu diesem Zweck wurde ein gemeinschaftliches Wohnmodell in zwei Gebäuden unterschiedlicher Bauzeit im 6. Wiener Gemeindebezirk virtuell integriert und mit konventionellen Optionen verglichen. Dabei ist ein Gebäude („A“) ein „Gründerzeithaus“, erbaut um 1900/1910 mit 4 Stockwerken und Außenwänden aus Ziegeln mit einer Dicke von etwa 50 cm. Die straßenseitige Fassade weist dekorative Elemente auf und ist daher für eine thermische Sanierung mittels Außendämmung nicht geeignet, ein besserer Wärmeschutz durch Austausch von bestehenden Fenstern mit hochdämmenden Fensterkonstruktionen ist jedoch durchführbar. Die Wohnungen dieses Gebäudetyps sind relativ großzügig dimensioniert: Im dritten Obergeschoss, das für die vorliegende Studie ausgewählt wurde, befinden sich drei Wohnungen mit 80 m² bis 130 m² Nettogrundfläche. Das zweite Gebäude („B“) steht stellvertretend für die um 1950/1960 errichteten Bauten. Es verfügt über 6 Stockwerke und zwei Dachgeschosswohnungen. In diesem Fall wurden die drei Obergeschosse für die Studie ausgewählt, in denen sich acht Wohnungen mit Nettogrundflächen zwischen 40 m² und 80 m² befinden.

Es wurden zwei Belegungsmodelle betrachtet: Das erste (individuelle) Modell geht davon aus, dass in jeder Wohnung ein einziger Bewohner wohnt. Das zweite (Gemeinschafts-)Modell geht von einer höheren Belegungsdichte aus, wobei die Bewohner kleinere individuellen Räumlichkeiten bewohnen, dafür aber über Gemeinschaftsflächen verfügen. Für jedes dieser Modelle wurden Annahmen hinsichtlich Baukonstruktion bezüglich Ist-Zustand und thermisch sanierten Zustand berücksichtigt. Dabei wurde auf den Austausch von Fenstern und – soweit möglich – auf eine verbesserte Wärmedämmung der Außenwände geachtet. Für diese beiden Gebäude und vier Szenarien wurden jährliche Heizlasten mittels Simulation ermittelt

(siehe Tabelle 1). Als Leistungsindikator wurde die jährliche Heizlast berechnet. Die berechneten Heizlasten wurden sowohl pro Nettogrundfläche der Wohnungen als auch pro Bewohner ausgedrückt. Somit könnte der energetische Nutzen gemeinschaftlicher Wohnmodelle mit dem Nutzen thermischer Sanierungsmaßnahmen verglichen werden.

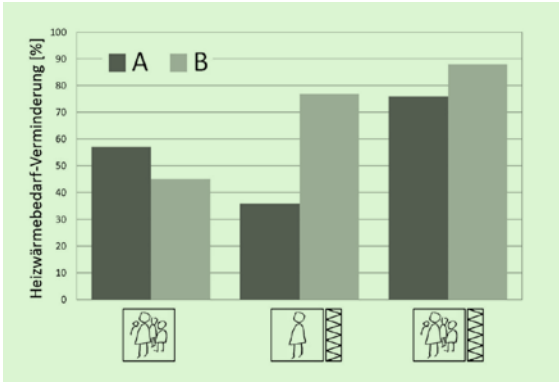
		Wohnmodel	Thermal Zustand
1		Individuell	Bestand
2		Gemeinschaft	Bestand
3		Individual	Saniert
4		Communal	Saniert

Tabelle 1: Schematische Zusammenfassung der vier modellierten Szenarien in Bezug auf den thermischen Zustand und der angenommenen Wohnmodelle

Abbildung 1 zeigt als Beispiel die schematischen Grundrisse zur Veranschaulichung der architektonischen Umsetzungen der bestehenden (Einzel-) bzw. der vorgeschlagenen (Gemeinschafts-)Wohnmodelle für Gebäude A. Dabei wurden die bestehenden drei Wohnungen in fünf Wohnungen umgewandelt, nämlich vier Einzelwohnungen (Nettogrundfläche ca. 50 m²) und eine Doppelwohnung (72 m²). Jede Wohnung ist mit einem Badezimmer und einer Küchenzeile ausgestattet. Während im Fall des Gemeinschaftsmodells die Wohnungsgrößen kleiner ausfallen, steht dafür ein relativ großer Raum zur Verfügung, der einen Wohnraum mit Küchenzeile und Essbereich sowie eine Bibliothek oder ein Bürozimmer umfasst. Auch einige Geräte werden gemeinsam genutzt (z.B. Waschmaschine).

Die detaillierten Ergebnisse dieser Studie können hier nicht erschöpfend behandelt werden (siehe Brandl et al. 2011 für weitere Details). Die Kernaussage betreffend die Energie-Performance der beschriebenen Szenarien kann aber in kompakter Form mittels Abbildung 2 veranschaulicht werden. Es zeigt die geschätzte Verminderung des Heizwärmebedarfes pro Person (in %) der Szenarien 2 (Gemeinschaft, Bestand), 3 (individuell, saniert) und 4 (Gemeinschaft, saniert) verglichen mit Szenario 1 (individuell, Bestand).

Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass das Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz durch das Gemeinschaftswohnszenario größenordnungsmäßig mit dem Potenzial der thermischen Sanierung vergleichbar ist. Im vorliegenden Fall ist dieses Potenzial vor allem im Fall von Gebäude A besonders ausgeprägt, wo die Beschaffenheit der bestehenden Fassade das Ausmaß der durchführbaren thermischen Sanierung einschränkt. Die in Abbildung 2 dargestellten Resultate zeigen, dass optimale Ergebnisse durch die Kombination beider Strategien (gemeinschaftliches Wohnen, thermische Sanierung) erreicht werden könnten.



Geschätzte Verminderung des Heizwärmebedarfes pro Person (in %) der Szenarien 2 (Gemeinschaft, Bestand), 3 (individuell, saniert) und 4 (Gemeinschaft, saniert) verglichen mit Szenario 1 (individuell, Bestand) (siehe auch Tabelle 1)

Es lässt sich somit feststellen, dass die Abschätzung des Heizwärmebedarfes für die ausgewählten Objekte und Szenarien auf ein beachtenswertes Potenzial des gemeinschaftlichen Wohnmodells bezüglich Energieeffizienz und

Nachhaltigkeit hinweist. Es wurden daher die Ergebnisse im Rahmen der Studie rechnerisch auf die städtische Ebene (im vorliegenden Fall die Stadt Wien) extrapoliert. Dabei wurde aufgrund der verfügbaren Daten zur Altersverteilung der Wiener Bevölkerung (MA 2011) angenommen, dass im Jahr 2035 etwa 600.000 Menschen in der Stadt Wien zwischen 60 und 85 Jahren alt sein werden. Es wäre theoretisch denkbar, dass durch geeignete Informationskampagnen, regulatorische Maßnahmen und bauliche Entwicklungen, ca. 10 Prozent dieser Bevölkerungsgruppe (also etwa 60.000 Menschen) dazu motiviert werden könnte, in Gemeinschaftsunterkünften statt in Einzelunterkünften zu wohnen. Die damit verbundene höhere Belegungsdichte könnte größenordnungsmäßig zu einer beachtlichen Reduzierung der benötigten Heizenergie auf der Stadtebene führen, und zwar im Ausmaß von ca. 520 GWh (Brandl et al. 2011).

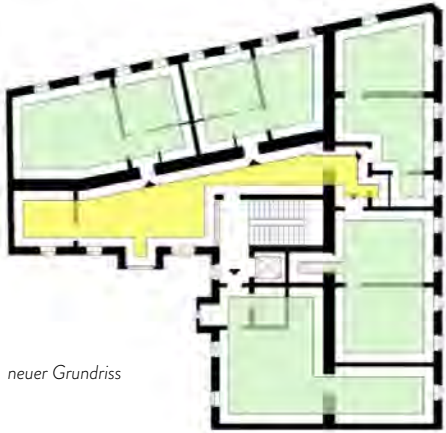
Die vorangehenden Überlegungen zur Realisierung des gemeinschaftlichen Modells konzentrierten sich auf die Energieeffizienz. Allerdings könnte das gemeinschaftliche Wohnmodell auch große Einsparungen bei der Raumnutzung mit sich bringen (ca. 3 Millionen Quadratmeter Nettogrundfläche). Darüber hinaus würde eine höhere Belegung der städtischen Kerngebiete der Zersiedelung und dem damit verbundenen Anstieg des Verkehrs und der Nutzung unbebauter Flächen entgegenwirken. Ebenso würde die vorhandene Infrastruktur (z. B. Geschäfte, Dienstleistungen, Verkehr) effizienter genutzt und die Wettbewerbsfähigkeit der inneren Bezirke als Wirtschaftsstandort verbessert.

Abschließend ist es wichtig anzumerken, dass bei sorgsamer architektonischer Gestaltung die Reduzierung der pro-Kopf-Fläche nicht zu einem Verlust an Privatsphäre oder Wohnqualität führen muss, sondern im Gegenteil die Lebensqualität verbessern kann. Der freigewordene Raum könnte für andere Bewohner (Familien, junge Menschen usw.) genutzt werden, was nicht nur die Raumnutzungseffizienz steigert, sondern auch zu einer generationenübergreifenden Altersstruktur beiträgt. Das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens hat das Potenzial, Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten oder Behinderungen zusammen zu bringen. In solchen Gruppen könnte die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstüt-

Fotocredit © Ardeshir Mahdavi



Gebäude A (links: Gebäudeansicht, rechts oben: bestehender Grundriss, rechts unten: neuer Grundriss)



zung den Bedarf an Interventionen von außen und den damit verbundenen energetischen und finanziellen Aufwand (z. B. für Liefer- und Servicefahrten) verringern. Durch die Erhöhung der Belegungsdichte in den Innenbezirken der Stadt würde die Möglichkeit der Teilnahme an Kultur- und Freizeitaktivitäten begünstigt. Orte könnten vermehrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, und wenn Transportdienste benötigt werden, wären die Entfernungen kürzer und die Dienstleistungen könnten gleichzeitig von mehreren Bewohnern genutzt werden.

Auch gesellschaftlich könnten mehrere positive Auswirkungen von gemeinschaftlichen Wohnmodellen erwartet werden. Erfahrungen mit ähnlichen Projekten in mehreren Ländern zeigen, dass die gemeinschaftlichen Wohnmodelle die Organisation von regelmäßigen Gruppenaktivitäten begünstigen, Einsamkeitssymptome reduzieren und das Sicherheitsgefühl steigern. Daher sprechen nicht nur die im Rahmen dieses Beitrages hervorgehobenen energiebezogenen und nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte, sondern auch die entwicklungspolitischen und gesellschaftlichen Überlegungen für eine vermehrte Berücksichtigung und Umsetzung von Konzepten und Projekten, die vom gemeinschaftlichen Wohnmodell inspiriert sind.

Literatur
– Brandl, F., Heilmann, G., Kiesel, K., Mahdavi, A. 2011. Energy Efficiency Potential of Communal Living Models. Driving better design through simulation - Proceedings of the 12th Conference of The International Building Performance Simulation Association, Sydney, Australia. ISBN: 978-0-646-56510-1; pp. 779 - 784.
Durett, C., 2009. The Senior Cohousing Handbook – A Community Approach to Independent Living. New Society Publishers, Gabriola Island, Canada.
MA 2006. Beiträge zur Stadtentwicklung: Lebens- & Wohnformen – Singles in Wien. MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung), Stadt Wien. Vienna, Austria.
MA 2011. Bevölkerung nach Altersgruppen und Staatsangehörigkeit 2006 bis 2008. MA 05, Stadt Wien. Vienna, Austria. <http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/demographie/bevoelkerungszusammensetzung.html>.
Mahdavi, A., Berger, C. 2024. Ten questions regarding buildings, occupants and the energy performance gap, Journal of Building Performance Simulation, DOI: 10.1080/19401493.2024.2332245.
Mahdavi, A., Berger, C., Ghiassi, N. 2024. Integrated Energy Solutions: A Call for Inclusion of Non-Technical Factors. International Sustainable Energy Conference – Proceedings, 1. <https://doi.org/10.52825/isec.v1i.1093>.

„Werde nicht mehr gebraucht...
Die Kinder anderswo.“

Das Zimmer der Sorgen



Illustration: Freya Brandl, Arnold Brückner

„Es ist still geworden. Bin einsam geworden.“

WARUM WIR INNOVATIONEN IM WOHNEN BRAUCHEN

Text – ERNST GRUBER

Das Büro wohnbund:consult, das von Raimund Gutmann gegründet wurde, ist eine Forschungs- und Beratungsagentur für innovativen Wohnungsbau, Sozialplanung und Stadtentwicklung. Ernst Gruber ist Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender von wohnbund:consult. Sein Forschungs- und Arbeitsschwerpunkt sind Raum- und Stadtforschung sowie Wohnbau und Partizipation.

Wohnen ist ein großartiges Thema, um vom Smalltalk zu tiefgründigeren Themen zu kommen: Wohnen betrifft jede und jeden, also haben alle Erfahrungen und Vorstellungen, über die man sich gut austauschen kann. Aus den Antworten auf die Frage „Wo wohnst du?“ lässt sich schon sehr viel auf die Auskunftsperson schließen. Schnell folgen Themen wie Rechtsform (Miete, Genossenschaft oder Eigentum?), Wohnkosten (Und heizt ihr noch mit Gas?) oder Haushaltsgröße (Familie, Single, WG). Spannender aber ist unsere Vorstellungswelt, die über unsere gegenwärtige Situation hinausreicht: Wie wollen wir eigentlich wohnen? Und wie können wir überhaupt dazukommen, das zu wissen? Welche Bilder, Vorbilder, Geschichten, Bubbles, Stereotypen und Befürchtungen prägen unsere Vorstellungen davon, was wohnen ist, was es für uns sein soll und was es noch sein kann?

Mit diesen Fragen befasst sich unter anderem die Wohnforschung. Daten und Erkenntnisse zu Zukunftsthemen des Wohnens sind rar, umso wichtiger sind sie, wenn sie uns dazu etwas sagen können. Zum Beispiel die Ergebnisse einer im Frühjahr 2024 vom Marktforschungsinstitut INTEGRAL durchgeführten Online-Umfrage mit über 90.000 Teilnehmenden in ganz Österreich. Dabei ging es unter anderem um die Einstellung der Befragten zum gemeinschaftlichen Wohnen. ¹Über ein Fünftel kann sich laut den Ergebnissen für sich selbst gut vorstellen, in so einer Wohnform zu wohnen oder wohnt bereits so, weitere 19 Prozent finden die Idee gut, aber glauben nicht, dass sie in der Praxis funktioniert. Insgesamt liegt das Potenzial demnach bei über einem Drittel der Befragten. Die bundesweiten Ergebnisse entsprechen in etwa jenen für Wien.

Das lässt einen Vergleich darüber zu, ob und was sich zu dem Thema in den letzten zehn Jahren verändert hat. Im Rahmen einer Studie unter Mitwirkung des Autors im Auftrag der MA50² wurde 2014 eine telefonische Befragung von 1.000 Menschen in Wien durchgeführt. Diese wurden nach dem „Modell des gemeinschaftlichen Wohnens“ gefragt. Die Gegenüberstellung mit den aktuellsten Ergebnissen zeigt, dass die Zahl jener, die sich eine solche Wohnform für sich selbst vorstellen können bzw. diese interessant finden, in etwa gleichgeblieben ist. Bei der Gruppe der Über-50-Jährigen zeigten 2014 30 Prozent Interesse und wären für einen Umzug bereit – die einen früher, die anderen später.

¹ Hier Link zu ORF/INTEGRAL

² Brandl & Gruber, 2014

Interessant ist, dass diese Zahlen in einem eklatanten Widerspruch zu dem Angebot solcher Wohnformen stehen. Aktuell sind etwa 130 gemeinschaftliche Wohnprojekte mit insgesamt 3.000 Wohneinheiten in ganz Österreich bekannt³. Für Wien sind es etwa 1.700 Wohneinheiten, verteilt auf knapp 50 Projekte, allein 40 davon sind erst in den letzten zehn Jahren entstanden. Das entspricht einem Anteil des Wiener Wohnungsbestandes von weniger als 0,2 Prozent.

DIE ABGESCHLOSSENE KLEINWOHNUNG IST DEMNACH NICHT IN DER LAGE, DIE BEDÜRFNISSE DER MENSCHEN ZU ERFÜLLEN: NACH WIE VOR IST SIE DIE WOHNFORM, DIE IN DEN LETZTEN JAHREN FAST AUSSCHLIESSLICH GEBAUT WURDE UND WEITERHIN FAST AUSSCHLIESSLICH GEBAUT WIRD. DER VIELBESCHWORENE WOHNUNGSMARKT IST SOMIT AUF DIE ERFÜLLUNG EINER FIKTIVEN DURCHSCHNITTSANFORDERUNG AUSGELEGT. ANDERE BEDÜRFNISSE BLEIBEN ÜBERWIEGEND AUF DER STRECKE.

Die abgeschlossene Kleinwohnung ist demnach nicht in der Lage, die Bedürfnisse der Menschen in zu erfüllen:

Nach wie vor ist sie die Wohnform, die in den letzten Jahren fast ausschließlich gebaut wurde und weiterhin fast ausschließlich gebaut wird. Der vielbeschwo-rene Wohnungsmarkt ist somit auf die Erfüllung einer fiktiven Durchschnittsanforderung ausgelegt. Andere Bedürfnisse bleiben überwiegend auf der Strecke.

Warum ist das so?

Wohnungen werden innerhalb eines bestimmenden Regelwerks geplant, gebaut und verwaltet. Die Gesetzesmaterie ist komplex und selten ergebnisoffen. Formulierungen in Bauordnungen, dem Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, dem Wohnungsgemeinnützigkeits-, Mietrechts- bzw. Wohnungseigentumsgesetz legen bestimmte Vorstellungen der Gesetzgeber vom Wohnen nahe. In der Flächenwidmung und den Bebauungsplänen werden Festlegungen getroffen, die von Projektentwicklern unter Wirtschaftlichkeitsparametern als konkrete Raumhöhen, Traktiefen und Erschließungen interpretiert werden. Es geht um Zimmer anstelle von Zonen, Belegungsdichten oder Definitionen dessen, was ein Haushalt oder Gemeinschaftsraum ist und was nicht. Das macht jede Form von Flexibilität und die Suche nach Innovationen zu einer Herausforderung und einem schwer vermittelbaren Mehraufwand. Dieser wird in der Regel gescheut, denn die „Wohnung von

der Stange“ findet auch so ihre Abnehmer, und so planen wir heute die Wohnungen, Wohnbauten und Quartiere, die schon morgen nicht mehr zeitgemäß sind.

Für Innovationen müssen hingegen viele Fragen geklärt und Hürden überwunden werden: Ab wann ist ein Zimmer ein Zimmer? Welche unterschiedlichen Vertragsmöglichkeiten gibt es für Wohngemeinschaften? Wer zahlt für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen? Wer hat Zugang zu diesen und wie ist dieser geregelt? Was passiert bei Freiwerden einer Wohnung? Kann eine geförderte Wohnung über zwei Eingänge verfügen? Wie lässt sich ein Wohnprojekt durch besondere Vergabekriterien für bestimmte Zielgruppen wie für ältere Menschen umsetzen? ⁴Der hohe Zeitdruck, unter dem Projekte entstehen, lässt eine vertiefte Auseinandersetzung mit solchen und ähnlichen Fragen nur zu, wenn die Beteiligten dazu von außen motiviert werden, etwa durch Wettbewerbe, oder wenn sie bereits über eine hohe intrinsische Motivation verfügen. Da die künftigen Bewohner:innen in diesem Prozess in der Regel nicht anwesend sind, verlagert sich die Verantwortung für Planungsentscheidungen auf einige wenige Personen. Die Kolokation ist eines der wenigen innovativen Projekte, das sich die Mühe gemacht hat, viele dieser Fragen zu beantworten, um zu einem niederschwelligen, gemeinschaftlichen Wohnangebot zu gelangen.

Warum sind diese Innovationen gut und wichtig?

Sie bieten eine Antwort auf eines der größten Probleme unserer Gesellschaft: Die Vereinsamung und die damit verbundene Abkehr von der Gesellschaft. Vor allem mit zunehmendem Alter hängen damit auch gesundheitliche Beeinträchtigungen zusammen. Die räumliche Nähe zu Gleichgesinnten oder gut bekannten Menschen im Wohnumfeld fördert hingegen den Austausch, das Reden, durch das die Leut‘ bekanntlich „z’sammkommen“ und erleichtert das Teilen und gemeinsame Nutzen von Räumen und anderen Ressourcen. Dies deckt sich auch mit den Befragungsergebnissen der Studie von 2014, aus der bereits hervorgeht dass für 54 Prozent der Befragten gegenseitige Unterstützung und Teilen als Argument für eine solche Wohnform gilt. Das Leben in Gemeinschaft („Nicht-allein-sein“) wären für 45 Prozent und das Teilen von Räumen, Gegenständen und Fahrzeugen für 41 Prozent Motive, um in ein derartiges Projekt zu ziehen. Zudem wären für die Befragten gemeinsame Aktivitäten, wie Kochen, Essen, Feiern etc. ein zusätzlich interessanter Aspekt, sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entscheiden. ⁵In die Breite gedacht können solche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens eine höhere Nutzungsdichte von Wohnraum ermöglichen, was auch ein ökonomisch interessanter Faktor ist.

Auch wenn die Bekanntheit solcher Wohnformen in den letzten zehn Jahren gestiegen ist, sind unsere Vorstellungen von Wohnen stark von unseren eigenen Erfah-

DA DIE KÜNFTIGEN BEWOHNER:INNEN IN DIESEM PROZESS IN DER REGEL NICHT ANWESEND SIND, VERLAGERT SICH DIE VERANTWORTUNG FÜR PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN AUF EINIGE WENIGE PERSONEN. DIE KOLOKATION IST EINES DER WENIGEN INNOVATIVEN PROJEKTE, DAS SICH DIE MÜHE GEMACHT HAT, VIELE DIESER FRAGEN ZU BEANTWORTEN, UM ZU EINEM NIEDERSCHWELIGEN, GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNANGEBOT ZU GELANGEN.

rungen geprägt. Niemand kommt mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus auf die Welt, es ist vielmehr die vielfach wiederholte, individuelle Lebenserfahrung, die dieses Wohnmodell zum vorherrschenden Sehnsuchtsobjekt der Menschen gemacht hat. Dass dies innerhalb weniger Jahrzehnte möglich war, kann Anlass zur Hoffnung geben, dass Veränderungen möglich sind.

In Wien ist die Zahl jener, die von gemeinschaftlichen Wohnformen noch nichts gehört haben, in den letzten zehn Jahren von einem Drittel auf ein Viertel

zurückgegangen, wie die Gegenüberstellung der beiden Befragungsergebnisse zeigt. Das liegt wohl nicht zuletzt an der Informationsarbeit von Plattformen wie der österreichischen Dachorganisation für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen INIGBW. Auch die Vorhaltung von Grundstücken für Baugemeinschaften im Rahmen von Ausschreibungen oder die Verbreiterung gemeinschaftlicher Wohnangebote durch niederschwellige Inserts wie Wohngruppen oder Clusterwohnungen als Teil von größeren, überwiegend gefördert errichteten Projekten tragen dazu bei.

Die Dynamik innerhalb der Bevölkerung zeigt in Richtung einer stärkeren Diversifizierung des Wohnungsangebotes. Dabei ist nichts überzeugender als die geplante, gebaute und genutzte Wohnerfahrung: Die gewohnte Innovation, die zeigen kann, dass sie auch in der Praxis funktioniert.

Literaturverzeichnis

- Brandl, F., & Gruber, E. (2014). *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick. Wien: Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.*
- Gruber, E., & Huber, M. (2019). „Geplant – Gebaut – Genutzt“. *Neue Wiener Wohntypologien – Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels. Wien: MA50 – Wiener Wohnbauforschung.*
- INIGBW. (24. Mai 2024). *Wohnprojekte Plattform.* Von <https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform> abgerufen
- ORF / INTEGRAL. (20. März 2024). *Ergebnisse der großen Online-Umfrage des ORF 2024.* Abgerufen am 9. Mai 2024 von <https://orffragt.at/books/pdf/umfrageergebnisse-final.pdf>
- ORF. (20. März 2024). <https://tvthek.orf.at/>. Abgerufen am 9. Mai 2024 von <https://tvthek.orf.at/profile/ORF-1-Spezial/13895221/ORF-1-Spezial-Wie-gehts-Oesterreich-ORF-fragt/14218281/Gemeinsam-wohnen-Halbe-Kosten/15601986>

³ INIGBW, 2024

⁴ vgl. Gruber & Huber, 2019

⁵ Brandl & Gruber, 2014, S. 104

HEALTH AND HOUSING

Wie wir wohnen, hat unmittelbar damit zu tun, wie wir uns fühlen. Und das wiederum beeinflusst unsere Gesundheit. Einsamkeit und Angst machen uns körperlich krank. **Das gemeinsame Wohnen ist dagegen eine wirkungsvolle Medizin, von der die gesamte Gesellschaft profitiert.**

Über das Altwerden gibt es verschiedene etablierte und durchaus widersprüchliche Erzählungen. „Getting old is not for sissies“, verkündete die Schauspielerin Bette Davis einst. Das geschönte Werbevokabular von heute jedoch spricht von Silver Society, Down-Aging, Pro-Aging oder Free-Aging. Beides hat einen wahren Kern, und beides ist eng mit Fragen von Gesundheit und Wohlbefinden verknüpft.

Ein Themenfeld, das in einer älter werdenden Gesellschaft nicht nur eine politische Aufgabe und einen enorm lukrativen Wirtschaftszweig darstellt, sondern auch eine gesellschaftliche Aufgabe. Am Massachusetts Institute of Technology in Boston forscht das MIT Age Lab intensiv darüber. Was dabei auffällt ist, dass es hier keineswegs nur um medizinische Fragen im engeren Sinn geht. Denn die Gesundheit im Alter hängt von weit mehr Faktoren ab als von konkreten Krankheitssymptomen. Ein lebendiges soziales Umfeld und anregende Impulse sind längst als gesundheitsfördernd anerkannt, während Isolation den Alterungsprozess befördert.

„Einsamkeit ist ein Gesundheitsproblem“, schreibt die deutsche Autorin und Ethikrat-Vorsitzende Alena Buyx. „Einsamkeit ist verbunden mit Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Herzinfarkt, Schlaganfall. Mit Krebs, mit Demenz, aber eben auch mit einer schlechteren psychi-

schen Gesundheit.“ Eine im „Sage Journals“ publizierte wissenschaftliche Studie stellte fest, dass Einsamkeit die Lebenserwartung um 15 Jahre verkürzt. In einer ande-



Um für den Ernstfall bestens geschult zu sein absolvierte die Kolokation einen Erste-Hilfe-Auffrischkurs bei www.erste-hilfe-kurs.at

ren umfassenden Studie unter 136.000 Proband:innen wurde ermittelt, dass die Empfindung, eine Aufgabe im Leben zu haben, das Risiko von Herzerkrankungen verringert. Zudem konstatiert die World Health Organisation (WHO) unter anderem das Recht auf psychische und geistige Gesundheit.

Fotocredits © F. Brandl/EHN Erste Hilfe- und Notfallmanagement KG, Community Nursing



Das EU-Projekt Community Nursing unterstützt ältere Menschen darin, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu fördern bzw. zu verbessern. Die Netzwerkpflege und der Austausch mit Wohngruppen ist wesentlicher Bestandteil, um die Zielgruppe zu erreichen.

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN SIND EIN IDEALES MITTEL GEGEN DIE EINSAMKEIT, SIE VERMITTELN KONTAKTE, ANREGUNGEN UND KONKRETE LEBENSZWECKE

Das bedeutet, dass gemeinschaftlichen Wohnformen für Ältere neben ökologischen und sozialen Vorteilen auch eine immense Wirkmacht in punkto Gesundheit zukommt. Sie sind ein ideales Mittel gegen die Einsamkeit, sie vermitteln Kontakte, Anregungen und konkrete Lebenszwecke, sie verringern die Ängste, einen oft übersehenen Aspekt des Alleinseins. Sie haben daher das Potenzial, das Gesundheitssystem zu entlasten, das durch die demografische Herausforderung der alternenden Gesellschaft und der dafür nötigen Pflegekräfte an seine Grenzen gerät. Insbesondere Demenzerkrankungen stellen ein wachsendes Problem dar. Laut Angaben der Caritas beträgt der Anteil von Demenzerkrankungen unter Pflegeheim-Bewohner:innen 80 bis 90 Prozent, und somit einen erhöhten Pflegeaufwand. Die rechtzeitige Übersiedlung in ein aktives und kommunikatives Wohnumfeld kann jahre- oder jahrzehntelange Isolation vermeiden, und damit auch das Demenzrisiko reduzieren.

Doch natürlich stellen Aspekte der Gesundheit auch im Alltag von Co-Housing-Projekten eine Herausforderung dar. In Altbauten ist die Barrierefreiheit oft nicht gegeben, und auch der öffentliche Raum ist selten altersgerecht. Die Gruppendynamischen Prozesse können durchaus stressfördernd sein, wenn es zu Konflikten kommt oder man sich nicht wertgeschätzt fühlt. Zudem sind viele gerade im Alter schwerer von ihren Gewohnheiten und gefestigten Meinungen abzubringen.

Eine wichtige Leistung von Gruppen wie Kolokation ist es daher, Erkenntnisse und Informationen zu sammeln, die die gesundheitlichen Vorteile klar darlegen, aber auch Missverständnisse rechtzeitig vermeiden. Die Aufgabe von Politik und Trägerorganisationen wiederum ist es, die gesundheitlichen und gesamtgesellschaftlichen Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen zu erkennen und zu fördern, ohne die Verantwortung komplett auf ehrenamtliche Tätigkeiten abzuwälzen und Einzelne zu überlasten. Modelle wie Community Nurses können hier wichtige ergänzende Arbeit leisten.

Fazit: Nur mit Individualismus kommen wir nicht weiter. Wir müssen sozial denken und handeln, die Bereitschaft dafür gibt es. Das reine Zusammenwohnen an sich ist jedoch zu wenig. Es braucht eine übergeordnete Idee, damit Gemeinschaft entstehen kann und wir länger gesund bleiben.

KOLOKATION SONNWENDVIERTEL (KOLOK-SWV)

Kolokation-Sonnwendviertel (Kolok-swv) ist unser erstes gemeinschaftliches Wohnprojekt, im 2.Obergeschoss eines geförderten Wohnbaus am Eingang zum Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel hinter dem Wiener Hauptbahnhof.

CHRONOLOGIE

Der Verein Kolokation hatte sich bemüht, gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere umzusetzen. Nachdem die Suche nach einem geeigneten Bestandsgebäude erfolglos blieb, nahmen wir an mehreren Wettbewerben zum Stadtentwicklungsgebiet „Wohnen im Sonnwendviertel“ teil. Schließlich erfolgte die Einladung des Bauträgers EGW-Heimstätte zur Realisierung einer Gemeinschaftsetage in einem zehnstöckigen geförderten Neubau in der Maria-Lassnig-Straße.

Nach Stammtisch-Treffen im Café Resselpark am Karlsplatz formierte sich unter Anleitung von Erich Kolenaty eine Kern-Gruppe, die 2016 einen Verein gründete. Zusammen mit den Architekten Baumschlager Eberle erfolgte die partizipative Planung der einzelnen Wohnungen und der Gemeinschaftsräume. Die Mietverträge wurden mit der EGW-Heimstätte abgeschlossen. 2019 konnten die Räumlichkeiten bezogen werden.

AKTIVITÄTEN

Die Bewohner:innen von Kolok-swv (15 Frauen und 2 Männer) machen immer wieder gemeinsame Unternehmungen (Ausflüge, Besuche von Ausstellungen, Heurigenbesuche) und nehmen Kontakt mit anderen Bewohner:innen des Hauses auf. Dabei können Sitten und Gebräuche aus anderen Ländern kennengelernt werden. Ebenso engagiert sich Kolokation im Quartier und macht beim Nachbarschaftsrat, in der Initiative Blühendes Sonnwendviertel und beim Chorsingen im Sonnwendviertler Chor mit. Interne Vereinsaktivitäten und Themen werden in regelmäßigen Treffen im Allgemeinen Kreis und in Arbeitsgruppen besprochen und entschieden.

Kolokation-Sonnwendviertel wird regelmäßig von interessierten Gruppen aus dem In- und Ausland besucht, dabei werden reichlich Erfahrungen und Informationen ausgetauscht. Gegenseitige Einladungen werden wahrgenommen.



Kolokation-Sonnwendviertel

Bauträger:
EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft GmbH
Architekten:
Baumschlager Eberle Architekten
Konzept und Gruppenentwicklung:
Kolokation
Bezug: 2019
Wohnungen:
15 (von 70 im gesamten Gebäude)
Wohnungsgröße: ca. 50 m²
Gemeinschaftsräume:
Hausgemeinschaftsraum, Bewegungsraum, zwei Dachterrassen mit Hochbeeten
Weiters im Haus:
Kinder-Therapie-Zentrum



Gemeinschaftsflächen
Wohnungen

Kolok-SWV
Sonnwendviertel C.11.A
Baumschlager Eberle
2.OG



Treffen mit dem Sonnwendviertler Chor

„Meine Oma wohnt in der Kolokation, und die andere in Salzburg wohnt allein in einem großen Haus. Es geht ihr nicht gut, sie braucht eine Pflegerin, die bezahlt werden muss. Jetzt habe ich erst verstanden, wofür Kolokation gut ist!“

(Enkel)

„Meine Oma wohnt hier mit anderen, ist nicht allein und, wenn was ist, gibt es jemanden, der sich um sie kümmert und uns verständigt!“

(Enkelin)

„Gemeinschaftliches Wohnen für Ältere ist ein Anti-Demenz-Programm“

(Erich Kolenaty)

JUNG UND ALT

Das Zusammenleben der Generationen ist eine menschliche Konstante. Aber lässt sich das auf Wohnungsebene organisieren? Und wer übernimmt dabei welche Aufgaben?
Freya Brandl und Peter Bleier teilen ihre Erfahrungen.

PETER, DU WOHNST SEIT JAHRZEHNEN IN EINER ALTBAU-WG MIT DEUTLICH JÜNGEREN MENSCHEN. WAS IST DER REIZ DES ZUSAMMENWOHNENS VON JUNG UND ALT?

PB: Ich habe nie eine bewusste Entscheidung dafür getroffen, das hat sich so einfach ergeben. Meine Erfahrungen dabei sind ambivalent. Junge Menschen sind per se sehr von ihren Idealen überzeugt, vertreten sie vehement und sind oft schwer davon abzubringen. Andererseits entwickeln sich immer wieder sehr interessante Gespräche, wo es zu einem Erfahrungsaustausch der Generationen kommt. Es ist für mich auch leichter, in den Diskussionen Positionen zu vertreten, weil es nicht meine eigenen Kinder sind, so ist man immer auf Augenhöhe. Und es ist schön, dass es viele kleine Hilfestellungen im Alltag gibt, dass man gemeinsam kocht, und dass fast immer jemand zuhause ist, wenn man nach Hause kommt. Ich würde nie ganz allein wohnen wollen.



Kolokation Sonnwendviertel, Besuch vom Enkelkind, 2024

FB: Das Gefühl, man kommt nach Hause und es ist jemand da, ist auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten ganz zentral und wird oft als wichtiger Anreiz genannt. Aber Peter, ich frage mich, wie es wäre, wenn du mit drei alten Frauen zusammenwohnen würdest?

PB: Würde ich nicht aushalten! Da hätte ich zu wenig Gleichgesinnte. Menschen meines Alters sind viel zu schwer wegzubringen von ihren eingeübten Gewohnheiten und Denkweisen.

FREYA, GEHT ES DIR GENAUSO? WÜNSCHST DU DIR IN DER KOLOKATION MEHR JUNGE MITBEWOHNER:INNEN?

FB: Ich freue mich schon, dass es bei uns einen Altersunterschied von ca. 25 Jahren gibt. Die Jüngeren sind unternehmungslustiger und die Älteren gemütlicher. In der Planungs- und Ideenphase des gemeinschaftlichen Wohnens habe ich fest im Kopf gehabt: da werden Alt und Jung gemeinsam wohnen. Allerdings haben sich nur die Älteren gemeldet. Und dann war die Mehrheit auch meistens dafür, dass das auch so bleibt, weil es sonst zu anstrengend wird.

VIELE MODELLE DES MEHRGENERATIONENWOHNENS GEHEN DAVON AUS, DASS SICH ALT UND JUNG PERFEKT ERGÄNZEN, WAS AUCH DIENSTLEISTUNGEN IN BEIDE RICHTUNGEN INKLUDIERT. HÄLT DIE REALITÄT DIESER WUNSCHVORSTELLUNG ÜBERHAUPT STAND?

FB: Ich kenne einige dieser Projekte, die so begonnen haben, wo aber nach einer Weile die Älteren sagten, dass



Die WG von Peter Bleier in der Schlüsselgasse im 4. Wiener Gemeindebezirk

sie die vielen Kinder im Haus, den Wirbel und das Zeug, das herumliegt, stressig finden. Und andere, die sich gerne mit den Kindern beschäftigen und mit ihnen spielen wollten, hatten Angst, dass sie haften müssen, wenn das Kind irgendwo raufklettert. Ich habe in Fjärdknäppen, einem Gemeinschaftsprojekt in Stockholm, beobachtet, dass am Wochenende die Kinder und Enkel zu Besuch kommen. Da ist schon mal richtig Remmidemmi, dafür ist es unter der Woche wieder ruhiger. Das ist eine Dosis, die gut verträglich ist. Manchmal ist es bei uns im Kolokation-Sonnwendviertel auch so.

PETER, WÜRDST DU THEORETISCH AUCH EINE ALLEINERZIEHENDE MUTTER ODER VATER MIT EINEM KLEINEN KIND IN DIE WG EINZIEHEN LASSEN?

PB: Ich glaube, ich würde mir das nicht antun.

FB: In der Kolokation Am Seebogen gibt es diese Mischung teilweise, dort ist es allerdings derzeit so, dass die Älteren mit den Alleinerziehenden wenig Kontakt haben. Allerdings bestehen Kontakte zu den jüngeren Familien. Die Geburt eines Kindes wird entsprechend gefeiert und einige Kinder vom Haus und die Enkelkinder der Bewohner:innen spielen miteinander. Das Cafe von „Jugend am Werk“ erweist sich als Treffpunkt von Alt und Jung.

PB: Das ist auch ein gesamtgesellschaftliches Problem, wenn es von der Politik heißt, die Großeltern sollen finanzielle Unterstützung bekommen, wenn sie auf ein Enkelkind schauen. Das bedeutet eigentlich: Dann brauchen wir nicht so viele Kindergärten bauen, und wenn die Älteren aufeinander schauen, brauchen wir weniger Pflegekräfte. Die Politik kann sich hier nicht aus der Verantwortung nehmen.

FB: In letzter Zeit wird von der Politik der Wunsch geäußert, dass Großeltern gegen Bezahlung auf ihre Enkelkinder schauen sollen. Was mir dazu einfällt als Großmutter von 5 Enkelkindern: Beim Zusammensein mit Kindern sollten Herzenswärme, Nähe und Spaß im Mittelpunkt stehen, nicht Geld. Und was ist mit den Großeltern, die krank sind, die weit weg wohnen? Was ist mit der Haftung? Und welche Altersgruppe ist überhaupt gemeint? Letztlich ist das eine traurige Diskussion, die in die falsche Richtung geht.



Mehrere Generation im Dialog: Kolokation am Seebogen, 2024

KOLOKATION AM SEEBOGEN (KOLOK-AS)

Das zweite realisierte Projekt von Kolokation bringt eine breite Mischung von Generationen in die Seestadt Aspern. Hier ergeben sich viele Berührungspunkte mit der Nachbarschaft.



Kolokation Am Seebogen, Besprechung im Allgemeinen Kreis (AK), 2024

„Die Entwickler haben die Idee. Wir sind pragmatisch.“

(Bewohnerin)



Kolokation Am Seebogen, Ostansicht

„Der Gedanke an den Umzug ist furchtbar. Ganz, ganz schrecklich, aber das gehört auch dazu. Ich will ich noch etwas verändern!“

(Bewohnerin)



Grillen auf der Dachterrasse



Treffen auf der Baustelle (während der Pandemie)

Fotocredits © Dieter Henkel, Florian Albert, Freya Brandl, Illustration: Antonia Autischer



KoLoK - AS
Quartier am Seebogen G12B
Kronaus Mittlerer Architekten
5 OG



KoLoK - AS
Quartier am Seebogen G12B
Kronaus Mittlerer Architekten
DG.

CHRONOLOGIE

Die Idee des gemeinsamen urbanen Wohnens für Ältere fand in Wiens größtem Stadtentwicklungsgebiet, der Seestadt Aspern, ein ideales Terrain. Denn wie in den meisten Neubaugebieten bilden Jüngere und Jungfamilien die weitaus größte Gruppe. Hier kann die Ansiedlung anderer Generationengruppen zu einem sinnvollen und zukunfts-trächtigen Gleichgewicht führen.

Ein Team um Peter Bleier, Freya Brandl, Erich Kolenaty und Christian Kronaus nahm mit Erfolg gemeinsam mit dem Bauträger Schwarzatal an einem Bewerbungsverfahren für Baugruppen auf dem Baufeld G12C in der Seestadt Aspern teil. Die Gruppenfindung und -entwicklung erfolgte gemeinsam mit Erich Kolenaty. 2018 wurde der Verein „Kolokation am Seebogen, gemein-

sam urban wohnen von Alt und Jung“ gegründet. Die Planung wurde mit Architekt Christian Kronaus partizipativ erarbeitet, 2021 konnte die Gruppe schließlich ihr Haus beziehen.

AKTIVITÄTEN

Regelmäßige Treffen, gemeinsames Kochen und Essen, gemeinsame Unternehmungen, Gespräche auf der Terrasse oder im Hof, regelmäßige schriftliche Informationen über Aktuelles.

Im Café „Help-base“ von Jugend am Werk wird Kontakt mit Leuten aus der Umgebung aufgenommen, und auch bei Grätzl-Festen ergeben sich viele Kontaktmöglichkeiten.

Kolokation bemüht sich um Kontakt zu anderen Hausbewohnern (die via Wohnservice Wien vermittelt wurden).

Bauträger:
Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH

Architekt:
Christian Kronaus

Konzept und Gruppenentwicklung:
Kolokation und Transformation

Bezug: 2021

Wohnungen:
42, davon 22 für Ältere

Wohnungsgröße: ca. 50 m²

Gemeinschaftsräume:
Salon mit Küchenzeile und Dachterrasse im Dachgeschoss, Arbeitsraum + Bibliothek, Kinder- und Jugendraum, Flexraum mit Terrasse im Untergeschoss, Tageszentrum von „Jugend am Werk“ im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, mit angeschlossenem Café „Help-base“ im EG.

Auszeichnungen:
Klimaaktiv (BM für Klimaschutz, Energie und Innovation) und der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB), Projekt der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien 2022, u.a.

MANN UND FRAU

Das Geschlechterverhältnis in gemeinschaftlichen Wohnprojekten hat eine Schieflage. **Erst recht unter Älteren ist der Frauenanteil enorm hoch – auch bei Kolokation.** Das hat viele Gründe. Aber es gibt auch Ideen, wie man dies in Zukunft ändern könnte.

OWCH – so lautmalerisch klingt die Abkürzung des Seniorinnen-Wohnprojekts Older Women’s Co-Housing im Norden von London. Hier bezog eine Gruppe von Frauen über 50 im Jahr 2016 ihre 25 Wohnungen. Es ist bei weitem nicht der einzige Fall, bei dem das Wohnen gezielt mono-geschlechtlich konzipiert ist. Auch das Frauenprojekt rosa* in Wien, 2004 eröffnet und von der Architektin Sabine Pollak mitkonzipiert, ist eines davon.

Dafür gibt es viele gute Gründe, doch gerade bei Wohnprojekten für Ältere liegt der Frauenanteil auch ganz ohne Planung und Auswahlverfahren weit über 50 Prozent. Dies führte etwa bei der Konzeption einer neuen Senior-Cohousing-Projekts im dänischen Albertslund 2023 dazu, dass der Bauträger AKB sich besondere Anreize überlegte, um das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere auch Männern schmackhaft zu machen.

Bei Kolokation hat man ähnliche Erfahrungen gemacht. Auch hier kommen fast ausschließlich Frauen zu den Interessent:innen-Treffen – die Gründe dafür ergeben sich aus den Lebensumständen und gesellschaftlichen Konventionen. Hier konnten in den ersten zehn Jahren bei Kolokation einige wichtige Erkenntnisse gewonnen werden.

Ehepaare sind dem gemeinschaftlichen Wohnen gegenüber tendenziell aufgeschlossen, darunter auch Paare aus dem Ausland mit geringen Deutschkenntnissen, die sich von einem Gemeinschaftsprojekt kulturelle Begegnungen, mehr Deutsch-Konversation und Ersatz für ihre nicht mehr vollzählig vorhandene Großfamilie erhoffen.

FRAUEN SIND GEÜBT IN DER CARE-ARBEIT UND SIND DAHER NICHT ABGESCHRECKT VON DEN ERWARTUNGEN UND VERPFLICHTUNGEN, DIE DER ALLTAG DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS MIT SICH BRINGT

Doch Ehepaare gibt es immer weniger, denn viele Menschen über 50 sind getrennt, geschieden, oder verwitwet. Weitere Ursachen liegen in den klassischen Geschlechterrollen: Frauen sind geübt in der Care-Arbeit und sind daher nicht abgeschreckt von den Erwartungen und Verpflichtungen, die der Alltag des gemeinschaftlichen Wohnens mit sich bringt: Arbeitsgruppen, soziokratische Entscheidungsprozesse, Kümern, Reden, Zusammensein. Viele Männer dagegen sind das Leben in Gemein-

schaft nicht gewohnt und müssen es erst lernen. Zudem suggeriert ihnen die Gesellschaft (oder erwartet es von ihnen), dass sie auch über 60 noch attraktiv sind. Sie werden von vielen bewundert, wenn sie sich mit deutlich jüngeren Partnerinnen schmücken, während es bei Frauen eher misstrauisch beäugt wird. Auch finanzielle Aspekte spielen eine Rolle: immer noch verdienen Männer im Durchschnitt deutlich mehr als Frauen und müssen daher auch im Alter weniger sparen.

Wir von Kolokation wünschen uns für zukünftige Wohnprojekte durchaus einen höheren Männeranteil. Wie könnte das gelingen? Wichtig wäre eine rechtzeitige Aufklärung und Information, bei der man aktiv auf Männer und Männergruppen zugeht. Auch die Öffentlichkeit und die Gesellschaft wären hier gefragt, mit Bildern und Geschichten die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter positiv darzustellen. Das Motiv „Alte Damen beim Kaffeekränzchen“ ist längst passé.

Männer haben viele Fähigkeiten und Interessen, Wissen und Begabungen, die sie sinnvoll in eine Gemeinschaft einbringen könnten. Sie hätten so die Möglichkeit, Neues kennenzulernen und für ihre Fähigkeiten wertgeschätzt zu werden. Ein erfüllteres Leben wäre möglich.



Kolokation Sonnwendviertel



Kolokation Am Seebogen

KOLOKATION IM VILLAGE (KOLOK-VILL)

Im dritten Wiener Gemeindebezirk sollte das dritte realisierte Projekt von Kolokation entstehen. Doch die Kombination aus Baugruppenprojekt und freifinanziertem Wohnbau scheiterte letztlich an der Preisentwicklung im Bausektor

CHRONOLOGIE

„Kolokation im Village“ war als Baugruppenprojekt für Alt und Jung im freifinanzierten Wohnbau konzipiert. Der Wettbewerb „Village im Dritten“ wurde von Kolokation zusammen mit der Baugruppe „Freundeskreise“ gewonnen. Das Haus sollte neben gemeinschaftlichem Wohnen auch für das Grätzl wirksam sein. Ein Generationen-Cafe und eine Kolokations-Akademie waren Teil des Konzeptes.

Die Integration einer Wohngruppe mit 15 Wohnungen in eine Etage des Wohnhauses war geplant. Eine Kerngruppe hatte sich bereits formiert, und ein Projektverein wurde gegründet. Das Projekt konnte allerdings wegen der „volatilen“ Entwicklung im Bausektor (steigende Herstellungskosten,

steigende Mieten) von Kolokation nicht weiterverfolgt werden. Im Oktober 2023 wurde das Projekt aufgegeben.

Das Beispiel Kolok-vill zeigt, wie schwer es gemeinschaftliche Bauprojekte auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt haben. Das langfristige Engagement und die langfristige Bindung an die Wohnung und das Wohnumfeld, ansonsten ein großer Vorteil für die soziale Nachhaltigkeit und die gute Nachbarschaft, sind in einem wirtschaftlichen Umfeld, in dem Rendite und Shareholder Value zählen, eher ein Hindernis. Das Unterstützungssystem des geförderten Wohnbaus fehlt hier, und so sind es letztlich die hohen Quadratmeterpreise, die eine Realisierung von Projekten wie Kolokation schon im frühen Stadium unleistbar machen.



Village im Dritten, Begehung vor Ort, 2023

Bauträger:
ARE – Austrian Real Estate
Architekt:
nonconform
Konzept und Gruppenentwicklung:
Kolokation
Wohnungen:
12, von insgesamt 63 im Haus
Bezug:
Projekt kam nicht zustande, beendet im Oktober 2023

„Das Positivste, was sich heute im Rückblick sagen lässt, ist, dass es einen Versuch wert war und dass wir dafür gekämpft haben, unsere Vision über ökonomische Zwänge zu stellen. Es gab viele Aufs und Abs, viele Ideen sind eingeflossen, wir waren ein gutes, starkes, aktives und motiviertes Team, und es wäre eine Bereicherung für das Village geworden. Aber die Idee lebt!“

(Interessentin)



Fotocredits © Arnold Brückner, Illustration: Antonia Autischer

„Ein besonderes Anliegen unseres Projekts war, das im 2. Weltkrieg schwer belastete Grundstück behutsam zu „heilen“. Künstler:innen und engagierte zukünftige Bewohner:innen wollten den Platz mit Erinnerungskultur bespielen und Geschichte bewusst machen.“

(Interessentin)



Illustration: Freya Brandl, Arnold Brückner

„Die unwirtliche Straße,
die trennt, anstatt zu verbinden.
Mit dem Alter dehnen sich
die Distanzen...“

GEMEINSAM IN DER GEWACHSENEN STADT

Wie können Konzepte wie Kolokation im Altbau realisiert werden, und welche Vorteile hätte das? Die Gründungsmitglieder Freya Brandl und Peter Bleier im Gespräch.

DIE URSPRÜNGLICHE IDEE DER GRÜNDUNGSGRUPPE VON KOLOKATION WAR ES, EIN PROJEKT IM ALTBAU ZU REALISIEREN. WARUM IST DAS DAMALS GESCHEITERT?

FB/PB: Wir hatten schon eine sehr sozial eingestellte Hausbesitzerin an der Hand, doch die hat dann ein lukrativeres Angebot bekommen. Es war auf dem damaligen Immobilienmarkt schlicht alles zu teuer. Die Immobilienmakler waren schneller, boten eine höhere Summe und schnappten uns die Häuser weg. Aber der Wunsch besteht immer noch.

WAS WÄRE DER VORTEIL EINES SOLCHEN WOHNPROJEKTS IM BAUBESTAND?

FB/PB: Da gibt es einige. Viele Ältere haben Angst vor Veränderung. Wenn ein Gemeinschaftsprojekt im Altbau und noch dazu im eigenen Bezirk oder Quartier geschaffen wird, dann kann diese Schwelle leichter überwunden werden. Alt und Jung in Gemeinschaftsprojekten im Altbau wäre ein Beitrag zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit und könnte im Zuge einer Sanierung mit den dementsprechenden Förderungen realisiert werden. Hier ließen sich auch durch Wohnungszusammenlegungen Räume für kleinere oder größere Gemeinschaften schaffen.

WELCHEN BEITRAG KÖNNEN ÄLTERE FÜR DAS GRÄTZEL LEISTEN?

FB/PB: Sie sind da, sie haben Zeit und können sich engagieren. Sie können dabei helfen, Haus und Quartier gemeinsam zu denken und das Grätzelbewusstsein zu fördern. Es können im Erdgeschoss oder auf dem Dach Gemeinschaftsräume entstehen, die für Nachbarn offen sind, und bei den Treffen können andere informell dazustoßen.

WIE KÖNNTE DAS BAULICH REALISIERT WERDEN? MUSS MAN DEN BESTAND NACH-VERDICHTEN?

FB/PB: Das kommt auf den Ort an. Es geht immer darum, die Sehnsucht, nach Grün, Licht und Sonne zu erfüllen. In den Gründerzeitvierteln ist die Bebauung schon sehr dicht. Grüne Höfe und Dachgärten sind besser für die Kommunikation als Einzelbalkone, und ein einzelner großer Baum genügt oft schon. In den Wohnsiedlungen der 60er Jahre gibt es mehr Potenzial für Aufbauten und Anbauten.

WIE IST DIE HALTUNG VON HAUSBESITZERN UND HAUSVERWALTUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSPROJEKTEN?

FB/PB: Zinshausbesitzer:innen haben bei Altmieten aufgrund des Richtwerts in Wien eher Ausgaben als Einnahmen. Sie sind erfahrungsgemäß selten für neue Wohnformen offen und wohnen auch selbst selten im eigenen Haus. Auch viele Hausverwaltungen interessieren sich nicht für alternative Wohnmodelle, die die Kontakte zwischen den Mieter:innen fördern, weil Anonymität wirtschaftlicher ist. Dabei wäre eine Vergabe in Miete für ein Gemeinschaftsprojekt besser als Eigentum.

WAS WÜNSCHT IHR EUCH VON DER STADT UND DEN GEMEINNÜTZIGEN?

FB/PB: Dass sie erkennen, dass sie auch Eigeninitiative ermöglichen können, und das nicht nur in der Findungsphase bei Wohngruppen, wo es mit großem Aufwand ehrenamtlich passiert. Dass sie eingefahrene Strukturen im Wohnbausystem aufbrechen. Und wir wünschen uns eine Informationsstelle für gemeinschaftliches Wohnen für Alt und Jung im Rathaus!

KOLOKATION IN DER KURBADSTRASSE (KOLOK-KUR)

In Wien-Oberlaa wird Kolokation als eines von zwei gemeinschaftlichen Wohnprojekten für eine starke und lebendige Nachbarschaft in einem neuen Quartier sorgen

CHRONOLOGIE

Der Verein „Kolokation – gemeinsam urban wohnen in der Kurbadstraße“ (Kolok-kur) möchte die Projektidee eines gemeinschaftlichen urbanen Wohnens für die Generationen 50+ im neuen Quartier Kurbadstraße in Wien-Oberlaa umsetzen.

Ziel ist es, urbanes und leistbares, von gegenseitiger Unterstützung geprägtes Wohnen für die Generation 50+ gegebenenfalls in generationenübergreifender Kooperation mit einer anderen Baugruppe im Haus sowie mit anderen Einrichtungen und Bewohner:innen der näheren und weiteren Umgebung zu verwirklichen.

Im Jahr 2022-23 erfolgte die Teilnahme am Bauträgerwettbewerb „10., Kurbadstraße klimafit leben an der U1“ mit dem Projekt „Ildefonso – klimafit in die Zukunft“. Dieser wurde vom Wettbewerbsteam rund um den Bauträger wbv-gpa und POS-Architekten gewonnen und es erfolgte die Einladung zur Teilnahme an der 2. Stufe, in der entsprechend den Qualitätskri-

terien grundstücksübergreifende Ziele verfolgt und abgestimmt wurden.

Inzwischen hat sich eine Kerngruppe formiert, Ende 2023 wurde ein Verein gegründet. Derzeit findet die Gruppen-erweiterung und die Abstimmung mit der Baugruppe WaLeWi statt, der vor allem jüngere Familien und Singles angehören.

Nach Erlangung der Baugenehmigung wird die Ausschreibung gestartet. Mit dem Baubeginn ist Ende 2024/Anfang 2025 zu rechnen. Die Wohnungen sollen 2026/2027 bezogen werden können.

AKTIVITÄTEN

Die Gruppe möchte gemeinschaftsfördernde Aktivitäten wie Spiele, Ausflüge, Kochen, Vorträge und Diskussionen, körperliche Bewegung und Kreativität durchführen sowie an Veranstaltungen im Haus, im Quartier und in der Nachbarschaft teilnehmen.

Kontaktaufnahme und Austausch mit anderen Bewohner:innen im Haus, im

Quartier und in der Nachbarschaft sind geplant. Eine generationenübergreifende Vernetzung und der Austausch von Jung und Alt werden angestrebt.

Bauträger:
wbv-gpa, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte GmbH

Architekt:
POS-Architekten

Konzept und Gruppenentwicklung:
Kolokation

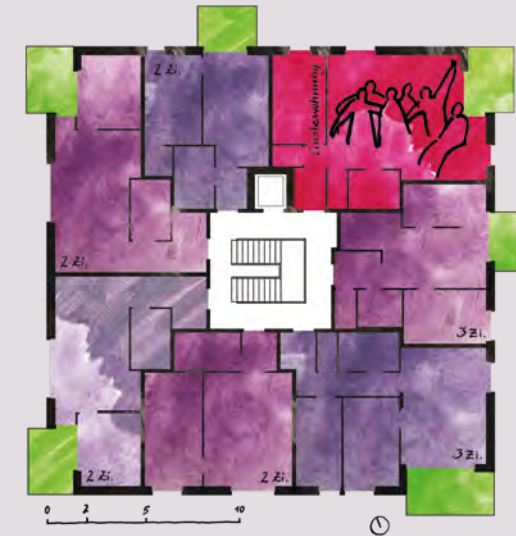
Bezug: 2026/27

Wohnungen:
13 Wohnungen im 6. und 7. Obergeschoss des Baugruppenhauses, sowie 4 spezielle Wohnungen in einem Nachbargebäude desselben Baufeldes d.h. insgesamt 17 Wohnungen.

Wohnungsgröße:
durchschnittlich ca. 50 m²

Gemeinschaftsräume:
Gemeinschaftsräume, eine Food-Coop und eine Werkstatt befinden sich im Erdgeschoss. Kolokation wird eine Gemeinschaftswohnung im 6. OG und einen kleinen Besprechungsraum im EG gemeinschaftlich nutzen können. Die Gruppe „WaLeWi“ wird mit ihren Familien ca. 28 Wohnungen bewohnen. Die Gruppe „WOAL“ (Wohnen ohne Alterslimit) wird in unmittelbarer Nachbarschaft wohnen.

„Langsam woachs’n ma zamm“
war das Motto eines gemeinsamen Heurigentreffens.



Gezeigt wird das 6. Obergeschoss des Baugruppenhauses. Das darüberliegende 7. Obergeschoss ist weitgehend ident.

Gemeinschaftsflächen
Wohnungen

Kolok - Kur
Kurbadstraße
POS Architekten
6. OG



Rendering – Projekt „Ildefonso - klimafit in die Zukunft“



Kolokation in der Kurbadstraße,
Kerngruppen-Treffen, 2024

ILDEFONSO – INKLUSIVES WOHNEN IM NAHBEREICH DER THERME WIEN

An der Endstation der U1, in Oberlaa an der Kurbadstraße, entsteht mit ILDEFONSO ein wegweisendes Wohnbauprojekt, das hoffnungsvoll in eine klimaresiliente Zukunft des gemeinschaftlichen Wohnens blickt. Das Projekt überzeugt nicht nur durch seine innovativen ökologischen Ansätze, sondern auch durch sein attraktives Angebot für ein inklusives und altersgerechtes Zusammenleben im Sinne des Gemeinwohls.

In Zusammenarbeit mit dem Verein Kolokation präsentieren die WBV-GPA die Initiative „Kolokation in der Kurbadstraße“. Diese basiert auf den Grundsätzen des gemeinschaftlichen Lebens sowie der gegenseitigen Unterstützung unter Einbindung aller Generationen. Wir sind überzeugt, dass dadurch ein zukunftsweisender nachhaltiger und sozial inklusiver Wohnraum geschaffen wird, der nicht

nur architektonische und ökologische Innovationen bietet, sondern auch durch die Kombination von privaten und gemeinschaftlichen Wohnbereichen einen Mehrwert für die Bewohner*innen darstellt.

Zum 10-jährigen Jubiläum des Vereins Kolokation wünschen wir weiterhin viel Erfolg sowie alles erdenklich Gute und freuen uns bereits, weiterer wegweisender Projekte für eine bessere Zukunft, gemeinsam realisieren zu dürfen.

KommR Mag. Michael Gehbauer,
Geschäftsführer WBV-GPA

www.wbv-gpa.at



DIE ZUKUNFT DES WOHNENS IM ALTER: INNOVATIVE KONZEPTE FÜR EIN SELBST- BESTIMMTES LEBEN

Wohnen im Alter ist zu einem wichtigen gesellschaftlichen und städtebaulichen Thema geworden. Die demografische Entwicklung verändert die Anforderungen an die Wohnformen älterer Menschen. Bauträger, Genossenschaften und Investoren engagieren sich daher zunehmend für Wohnkonzepte, die den sozialen Zusammenhalt fördern und der Vereinsamung entgegenwirken, wie einige Best-Practice-Beispiele der ARWAG zeigen. Diese Konzepte fördern nicht nur die individuelle Lebensgestaltung, sondern tragen auch dazu bei, sozialer Isolation und Einsamkeit vorzubeugen und stärken den Zusammenhalt zwischen den Generationen.

Aus diesen Gründen würden wir das Engagement von Kolokation und streben eine Zusammenarbeit an. Denn damit kommen wir dem Ziel, innovative Wohnkonzepte für Ältere in Nachbarschaft mit Jüngeren umzusetzen, ein gutes Stück näher.

Thomas Drozda,
Vorstandsdirektor ARWAG

www.arwag.at



KOLOKATION AM HAUPTBAHNHOF – EGW

Im Rahmen des Wettbewerbs „Wohnen am Hauptbahnhof“ konnte die EGW den Verein Kolokation für eine Kooperation gewinnen. Die Idee war, eine „Bau-Mi(e)t-Gemeinschaft“ in ein gefördertes Wohnhaus zu integrieren. Die zukünftigen BewohnerInnen sollten an der Planung der Wohnungen und Gemeinschaftsräume beteiligt sein.

Dieser Mehraufwand hat sich mehr als ausgezahlt, denn die BewohnerInnen identifizieren sich seitdem mit dem Projekt, und dies wirkt sich positiv auf das ganze Haus und die Umgebung aus.

Deshalb hat die EGW nach dieser ersten Erfahrung weitere ähnliche Gemeinschaftsprojekte im Wildgarten, in der See-

stadt oder am Nordbahnhof entwickelt.

Als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft können wir mit langjähriger Erfahrung im leistbaren Wohnbau Konzepte für die Zukunft verwirklichen. Wir freuen uns, dass wir die Erfolgsgeschichte der Kolokation als Partner begleiten dürfen.

Fritz Kittel,
Geschäftsführer EGW Wohnbau

www.egw.at



SCHWARZATAL UND KOLOKATION

Der gemeinnützige Bauträger Schwarzatal engagiert sich für Baugruppen und ganz besonders für die Integration von Älteren in Nachbarschaft mit Jüngeren. So konnte mit „Kolokation am Seebogen“ (kolok-as) in der Seestadt Aspern ein Projekt verwirklicht werden, in dem Ältere mit Alleinerziehenden und Kindern generationenübergreifend zusammen wohnen. Außerdem gibt es im Haus ein Cafe von „Jugend am Werk“, das einen Treffpunkt für die Bewohner:innen und für die Nachbarschaft darstellt.

Das Projekt Kolok-as ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen und wurde von „klima aktiv“ gewürdigt und im Rahmen der IBA prämiert.

Mit der Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Planung der Wohnungen und des Wohnumfeldes wurde durch kolok-as eine kreative Alternative zum herkömmlichen, anonymen Wohnbau sowie ein Beispiel für ökologische und soziale Nachhaltigkeit geschaffen.

Martina Drescher,
Geschäftsführerin Schwarzatal

www.schwarzatal.at



KOLOKATION: WIE FUNKTIONIERT'S RICHTIG?

DIE WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE AUS 10 JAHREN GELEBTER KOLOKATION

VORBEREITUNG, GRUPPENBILDUNG UND PLANUNGSPROZESS

Bei der Gruppenfindung und Gruppenbegleitung und im Planungsprozess ist **professionelle Begleitung** unbedingt notwendig. Dafür muss Geld vorhanden sein und investiert werden. Im ersten Jahr nach Bezug ist ein Besiedlungsmanagement (mit Moderation) erforderlich und muss vom Bauträger finanziert werden. Gerade bei Älteren ist auch eine Schulung in verschiedenen digitalen Kommunikations- und Bearbeitungswerkzeugen erforderlich.

Gruppenbildung und gegenseitiges Kennenlernen sollten mindestens ein bis zwei Jahre vor dem Einzug abgeschlossen sein. Soziokratie oder andere Entscheidungshilfen müssen dafür gelernt und geübt werden, ebenso die Bildung von Arbeitsgruppen und die partizipative Planung. Man muss die Verantwortung übernehmen können

und wollen. Zwangsgemeinschaften wie die Zuteilung von Interessent:innen via Internet sollte vermieden werden.



Seestern, Seestadt Aspern, Soziokratie-Workshop, 2018

Mit der **Motivation** ist es oft schwieriger, als man denkt. Ältere sind oft faul, weil sie während ihres Berufslebens sehr viel gearbeitet haben und jetzt ihre Ruhe haben wollen. Aber allein sein wollen sie auch nicht. Oft genügt ihnen schon das Gefühl, in der Gemeinschaft zu sein, denn sie bietet Schutz und Sicherheit. Die Motivation zu Gemein-

schaftsaktivitäten kann innerhalb der Gruppe entstehen, aber auch durch Anstöße von außen, unter anderem auch durch community nurses. Mehr Verbindlichkeit wäre wünschenswert, damit man sich darauf verlassen kann, dass etwas auch tatsächlich gemacht wird. Skandinavische Länder können hier ein Vorbild sein.

Aktive Frauen und Männer, die sich für Gemeinschaften engagieren, sollten gefördert werden!

Es braucht dringend eine **Information- und Anlaufstelle im Rathaus**. Denn die Nachfrage nach Kolokationsprojekten, besonders von Älteren, ist um vieles größer als die Möglichkeiten der Realisierung. Diese Vermittlungs- und Beratungsaufgabe muss von der öffentlichen Hand übernommen und kann nicht von einem kleinen Verein ehrenamtlich bewältigt werden. Dies ist auch wichtig, um die gesammelten Erfahrungen weitergeben zu können.

WOHNUNGSZUSCHNITT UND GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Es braucht eine eigene Wohnung für jede:n, die **ausreichend Rückzugsmöglichkeiten** bietet. Ein Zimmer mit Nasszelle genügt nicht. Die Wohnungsgröße richtet sich nach den sozialen, finanziellen und ökologischen Erfordernissen.

Als **Richtwert für das Maximum** gelten 15 bis 20 Wohneinheiten. Dadurch entsteht eine Nachbarschaft, in der jede:r jede:n kennt, aber sich aussuchen



Kolokation Sonnendviertel, Wohnung ca. 50 m², 2022

kann, mit wem er Kontakt haben möchte. Das **Ruhebedürfnis bei Älteren** ist groß, daher sind eigene Kolokations-„Implantate“ in einzelnen Geschossen oder in einzelnen Bauteilen im geförderten Wohnbau ratsam, um Konflikte zu vermeiden.

Anbotswohnungen, deren Bewohner:innen ohne Einflussmöglichkeit der Gruppe vom Wohnservice zugeteilt werden, sollten in Gemeinschaftsprojekten vermieden werden. Um so mehr, wenn sie zwischen die anderen Wohnungen „hineingestreut“ sind, denn dann wirken sie doppelt störend.

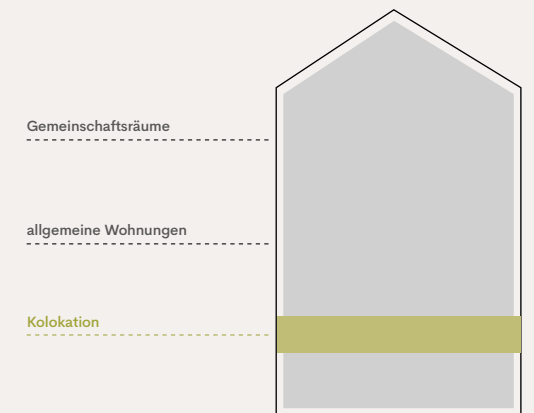
Gemeinschaftsräume sollten nicht isoliert im Ober- oder Dachgeschoss geplant werden, sondern im Eingangsbereich. Hier gibt es die höchste Personendichte, hier sieht man sofort, wer da ist oder wer nach Hause kommt. Eingangsbereiche sind die „Nabelschnur“ zur Gemeinschaft im Haus. Vermieden werden sollte eine aus-

schließlich Nutzung des Erdgeschosses durch Geschäftslokale, Gewerbebetriebe, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume und Müllräume.

AKTIVITÄTEN IN DER GRUPPE UND IM QUARTIER

Was **innerhalb der Gruppe** wichtig ist und in der Regel gut funktioniert: Gegenseitige Hilfe, Sich kümmern, Ausflüge machen, gemeinsame Aktivitäten, Feste feiern, Teilen von Zeit, Ressourcen und Gegenständen.

Mögliche **Anknüpfungspunkte an die Nachbarschaft** gibt es viele: Nachbarschaftsrat, Initiativen zur Begrünung im Außenraum, Chor-Singen, Flüchtlingsarbeit, Kontakt über die Kinder im Grätzl. Auch das Aufzeigen von Problemen und Missständen und von fehlenden Einrichtungen ist wichtig, mit entsprechender Kontaktaufnahme zum Bezirk und zu den Behörden, falls erforderlich.



Konzept von Kolokation: eine Wohngruppe bestehend aus 15 – 20 Wohneinheiten wird in ein oder in mehrere Geschosse eines geförderten Wohnhauses integriert.

EIN HANDBUCH FÜR DIE ZUKUNFT

10 WÜNSCHE UND ZIELE, BASIEREND AUF DEN ERFAHRUNGEN AUS 10 JAHREN KOLOKATION

1 GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN WERDEN ZUR NORMALITÄT

Die Förderung von Wohnformen für Alt und Jung ist gesellschaftlicher Konsens. Die Tatsache, dass Wohnprojekte wie Kolokation einen Beitrag zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit darstellen, ist allgemein anerkannt. Menschen jeden Alters, die hier Handlungsbedarf sehen, engagieren sich in zivilgesellschaftlichen Initiativen oder Vereinen.

2 NEUE MISCHUNGEN, NEUE NACHBARSCHAFTEN

Es wird eine Vielfalt von Modellen des gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt. Ältere unter sich, Alt und Jung ge-

mischt, Alt und Jung nebeneinander – oder übereinander. Nachbarschaften, bestehend aus 15 bis 20 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen werden in verschiedenen Konstellationen realisiert.

3 THEMATISCHE SCHWERPUNKTE

Die Mischverhältnisse von verschiedenen Zusammensetzungen der Wohnprojekte werden mit besonderem Fokus entwickelt. Kleine Nachbarschaften von Älteren, die in Häuser mit Familien, Paaren und Singles aller Altersgruppen integriert sind. Ältere im eigenen Haus, Ältere auf dem Bauernhof, Ältere im ausgebauten Dachgeschoss. Ältere plus Alleinerziehende oder Studierende. Kombinationen von Wohnen und Arbeiten, Wohnen

und selbst betriebenem Repair-/Lern-Café oder Gemüse-/Second-Hand-/Bücher-Laden, Wohnen und Sozialeinrichtung. „Häuser der Solidarität“, in denen sich Ältere für Flüchtlinge engagieren. Temporäre Wohnformen Gemeinschaftsprojekte mit Gästezimmer, die ein „Ausprobieren“ erlauben, oder bzw. ein temporäres Zusammenleben mit wechselnden Besucher:innen aus dem In- und Ausland.

4 VIELE KOLOKS IN STADT UND LAND

Ein Netzwerk aus Kolokation-Wohnprojekten entsteht in Stadt, Land und Peripherie. Die Koloks tauschen sich aus und lernen voneinander, und sie nutzen die Potenziale des jeweiligen Ortes.

5 KOLOKATION IN DER STADTENTWICKLUNG

In den Entwicklungskonzepten, Masterplänen und Baurägerwettbewerben für Stadtentwicklungsgebiete werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Kolokation zum Standard.

6 VERANKERUNG IM QUARTIER

Die Kolokation-Wohnprojekte sind von Beginn an in ihrem Umfeld integriert. Das gelingt durch die frühe Einbindung in den Quartiersbeirat, in die Hausverwaltungen und durch die Einrichtung eines „sozialen“ Hausmeisters. Das gegenseitige Kennenlernen und Engagement in der Nachbarschaft wird durch Initiativen, Festivitäten und Interessensgruppen gefördert.

7 ZIELGENAUE FÖRDERUNGEN

Nach einer Überarbeitung des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes (WWFSG 1989) ist darin das Gemeinschaftlichen Wohnen für von Älteren und für von Alt und Jung berücksichtigt. Es gibt Förderungen für verschiedene Modelle des Zusammenlebens, für spezielle Pilotprojekte und für Gruppenbildung, Prozessbegleitung und für Partizipation, ebenso für die Gemeinschaftsbildung von Alt und Jung im Quartier (Arbeit mit Kindern und Jugendlichen, Nachbarschaftsentwicklung, Partizipation, Ökologie / Nachhaltigkeit, Mobilität).

8 UMFANGREICHE UND FLÄCHENDECKENDE BERATUNG

Es werden offizielle städtische Informationsstellen eingerichtet, bei denen sich Interessent:innen beraten lassen und sich Anwärter:innen für gemeinschaftliche Wohnprojekte vormerken lassen können. Newsletter informieren über laufende Projekte. Open Calls dienen dem Sammeln von Interessent:innen und Ideen für neue gemeinschaftliche Wohnprojekte.

9 HILFREICHE HANDLUNGS- ANWEISUNGEN

Es werden Handbücher für gemeinschaftliches Wohnen unter Berücksichtigung aller Altersgruppen, Klassen, Migrationshintergründen und Lebensformen erstellt, die für alle Interessierten leicht verständlich und verfügbar sind. Diese Publikation versteht sich als ein Ansatz in diese Richtung!

10 FUNDIERTES ZIVIL- GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

All dies kann nur weiterhin erfolgreich realisiert werden, wenn sich die Zivilgesellschaft dafür engagiert, sowohl auf freiwilliger Basis als auch in der Verwaltung, in der Politik, bei den Baurägern und in der Öffentlichkeit. Denn von den Vorteilen des gemeinschaftlichen Wohnens profitieren wir alle.

AKTIVITÄTEN

In Bewegung bleiben heißt bei den Hausvereinen Singen, Tanzen, Feiern, im Allgemeinen Kreis arbeiten und Aktivitäten planen, Gäste-empfangen, Besichtigungen-durchführen, zum Heurigen gehen, einen Ausflug machen und jeden Sonntag bei Brunch gemütlich zusammensitzen und tratschen.

Der Stammverein engagiert sich für die Entwicklung neuer Projekte, der Weitergabe und dem Austausch von Erfahrungen mit nationalen und internationalen Wohnprojekten, und organisiert regelmäßige Stammtisch-Treffen für Menschen 50/60+.

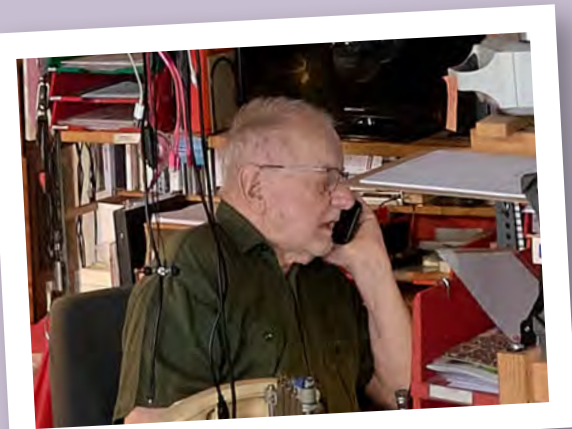


„Wie lange dauern die Werke?
So lange, als bis sie fertig sind.
Solange sie nämlich Mühe machen, verfallen sie nicht.
Einladend zur Mühe, belohnend die Beteiligung,
ist ihr Wesen von Dauer, solange sie einladen und belohnen.“

BERTOLT BRECHT



Fotocredits © Florian Albert, Freya Brandl

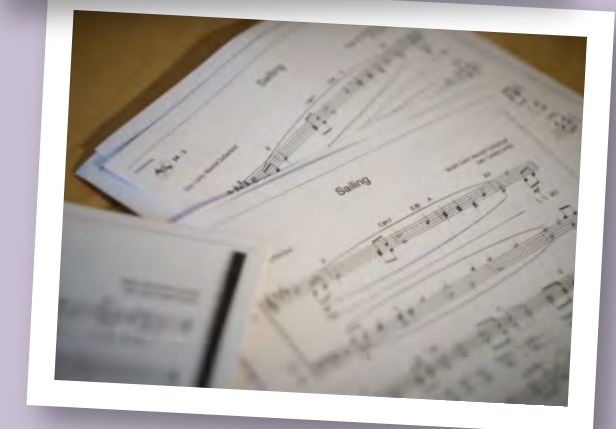


„Ich will nicht staatlich befugter
Leih-Opa sein, während die
Jungen auf Juchhe gehen. Ich
will selber auf Juchhe gehen!“

PETER BLEIER



Helmut Bartussek, zu Besuch bei Kolok-svw –
mit kabarettistischer Einlage



Fotocredits © Freya Brandl, Florian Albert, Brigitte Trubert, Elisabeth Obermaier, Maria Wipplinger, T. Ruzic, Helmut Bartussek (www.bartussek.at/programm)

IMPRESSUM

Herausgeber

Verein Kolokation
Maria Lassnig Straße 2/19
1100 Wien
www.kolokation.net

Freya Brandl
Peter Bleier
Arnold Brückner

Redaktion

Maik Novotny

Gestaltung

Gabi Cer/GrafikDesign
Schleifmühlgasse 1a, 1040 Wien

Fotograf

Florian Albert

Druck

Walla & Co Druckerei GmbH
Neutorgasse 9, 1010 Wien

Erscheinungsdatum

September 2024

WIR DANKEN UNSEREN SPONSOREN



*Vive la Kolok Aktion !!
C est un rêve habité où l on
aime partager et où on accueille
avec le cœur.*

Es ist ein bewohnter Traum
in dem man weiß, was teilen
heisst und in dem man
herzlich willkommen ist!!

BRIGITTE TRUBERT,
HABITAT PARTICIPATIF
RENNES, FRANKREICH

„Ältere Bewohner haben Zeit,
manche reparieren gerne, helfen
bei kleinen Jobs, geben Hinweise.
Es gäbe so viele Möglichkeiten,
diese Potenziale für die Stadt
zu nutzen. Man darf ihnen eben
nicht Knüppel vor die Füße werfen.“

AUTORIN/BEWOHNERIN

„Dear Freya, your grass roots efforts
provide a blueprint for how we elders
can join hands to solve our own
problems and at the same time build
rich links with younger people.“

RAYMOND RICHARD NEUTRA,
NEUTRA INSTITUTE FOR SURVIVAL
THROUGH DESIGN

„Das Gästezimmer
in der Kolokation ist eine
tolle Gelegenheit für Freunde
(wie mich). Es ist so schön,
hier zu wohnen und Teil der
Gemeinschaft zu sein!“

BESUCHERIN AUS STOCKHOLM

„Kolokation bedeutet sowohl
Privatsphäre als auch eine
reiche Gemeinschaft.
Gemeinsam kann man mit
weniger Ressourcen mehr
tun und erleben. Ein Lebens-
konzept für die Zukunft!“

BESUCHERIN AUS STOCKHOLM

„Die ‚neuen Alten‘
wollen nicht betreut werden
und auch nicht alleine leben,
sondern selbstbestimmt
und in Gemeinschaft
mit anderen.“

AUTORIN/BEWOHNERIN