



Visualisierung: alleswirdgut.architektur/Stanislav Simonis&Schek

Neue Wohnung, neue Chancen, neuer Lebensabschnitt.
Die Idee des Neuanfangs ist eng mit dem Wohnen verbunden.

Start ins neue Wohnleben

Beides verändert sich kontinuierlich: War die Startwohnung früher als einmaliger Anschlag in ein festzementiertes Erwachsenenleben gedacht, haben sich Lebensabschnitte und Lebensentwürfe vervielfacht. Startwohnungen betreffen Alt und Jung, Singles, Alleinerzieher und sozial Benachteiligte. Dieser soziale und demografische Wandel stellt neue Herausforderungen an Bauträger und Fördergeber. Wir zeigen einen Überblick über die neuen Modelle des Anfangs in Zeiten der „Multigrafie“. Achtung, fertig, Start!

Auf in die Multigrafie!

Ob mit 18 oder 80: der Start in einen neuen Lebensabschnitt kann jederzeit passieren. Mit dem Wandel der Biografien ändern sich auch die Konzepte für Startwohnungen kontinuierlich.

MAIK NOVOTNY



1
Foto: gswb

Es ist ein einmaliges Gesetz, das hier präsentiert wird“, verkündete Frau Staatssekretär (sic!) Beatrix Eypeltauer stolz, „nämlich das Startwohnungsgesetz.“ Beworben und erklärt wurde dieses einmalige Gesetz, das am 1. Juli 1982 in Kraft trat, nach dem staatssekretarischen Grußwort mit verständlichen Worten in einer bunten Faltbroschüre, illustriert mit heiter-humorvollen Karikaturen. „Der Weg zur Startwohnung“ (so der Titel) sollte hier geebnet werden. Wer durfte 1982 diesen Weg einschlagen? Mieter unter 30, verheiratet, alleinerziehend, oder unverheiratet mit Kind. Die Einkommensgrenze für Verheiratete lag damals bei 16.220 Schilling im Monat. Als Starterwohnungen galten solche in Altbauten bis 1945 und einer Nutzfläche von 30 bis 90 Quadratmetern. „Wohnen in der Stadt ist ja wieder in“, wie Frau Eypeltauer in rührend bemühtem Jugendslang anmerkte, und dieses Gesetz solle dazu beitragen, das es auch für junge Leute erschwinglich werde.

Der Weg zur Startwohnung wurde in den darauffolgenden 36 Jahren immer wieder neu gepflastert und besritten. So einfach wie im bunten Faltblatt von

damals wird er aber wohl nie wieder werden. Schon 1987 wurde das Startwohnungsgesetz von der Bundes- auf die Landesebene übertragen, seitdem hat sich die Förderung von Startwohnungen ebenso labyrinthisch aufgefächert wie die Lebensrealitäten. Heute haben Bundesländer wie Nieder- und Oberösterreich Förderschienen für Junges Wohnen mit strikten Altersobergrenzen von 35 Jahren, während Kärnten jungen Beziehern von Wohnbeihilfe zwischen 18 und 25 mit einem Sonderzuschlag den Umzug in die ersten eigenen vier Wände erleichtert und in Wien das „junge Wohnen“ vor allem als projektspezifisches Angebot für Junge und Junggebliebene gesehen wird. Denn „Start“ bedeutet heute immer öfter „Neustart“.

Dynamische Biografien

Die ersten Initiativen waren vor allem von der Motivation getragen, jungen Leuten den Start in Beruf und Familie zu erleichtern, als einmaliger, väterlich-gütiger Schubs in eine Lebens- und Wohnsituation, die sich idealerweise bis zum Lebensende nicht mehr verändern würde. Heute ist das Leben zur Abfolge von

1 / Lebenswelt Wohnen in Aigen, Salzburg, bietet Menschen jeden Alters und in allen Lebenslagen ein neues Zuhause.

2 / Für ältere Menschen, aber ganz und gar kein Altenheim – das Konzept der OSG zielt auf viel gemeinsame Aktivitäten ab und forciert die Kommunikation.

3 / Das innovative „Haus der Selbstverwirklichung“ für die „Generation XYZ“ mit 59 Wohnungen, errichtet die Schwarzatal in Neu-Leopoldau.

4 / Variationen der „Pluszone“ zur individuellen Entfaltung.

5 / Jung, Single oder eben Neustart: Die pfiffigen Wohnungen der Buwoq unterstützen „Wohnungs-Anfänger“.



Foto: OSG

Lebensabschnitten und Lebensentwürfen geworden. „Traditionelle Biografien mit Fixanstellung, Partnerfindung, Heirat und Familiengründung und Hausbau oder Starterwohnung kommen in der Postadoleszenz-Phase zwischen 20 und 30 Jahre immer seltener vor“, erklärt Raimund

„Man spricht heute von einer ‘Multigrafie’ mit vielen Umbrüchen und sozialen Neustarts.“

Raimund Gutmann

Gutmann, Leiter von wohnbund:consult und seit vielen Jahren prozessbegleitend im Wohnbau tätig. „Wir befinden uns in einer Zeit dynamischer Biografien – und damit auch Wohnbiografien –, die durch die gesellschaftlichen und soziodemografischen Veränderungen ausgelöst werden. Man spricht heute von einer ‘Multigrafie’ mit vielen Umbrüchen und sozialen Neustarts. Damit verändert sich auch die Einstellung: früher waren viele Umzüge, Trennungen, Alleinerziehen, und Neu-

starts beruflich und privat gewissermaßen als Versagen konnotiert. Heute gilt es als normal und sogar als zeitgeistig und modern!“

Das Wohnen in der Stadt ist auch heute, um es mit den Worten von 1982 zu sagen, „wieder in“. Städte bieten seit jeher ein breites Spektrum an Möglichkeiten der Lebensgestaltung und des Neuanfangs ohne Stigmatisierung. Dennoch beschränken sich die Angebote zur Starthilfe heute keineswegs nur auf Wien. Auch wachsende „kleine Großstädte“ wie St. Pölten und Baden werden zunehmend attraktiv für junge Bewohner, Gemeinden wie Freistadt in Oberösterreich versuchen mit entsprechendem Wohnungsangebot, die jungen Leute im Ort zu halten und die Älteren vor Vereinsamung zu bewahren.

Verjüngter Altbestand

In Oberösterreich richtet sich die Initiative „Junges Wohnen“ seit 2014 an 18- bis 35-jährige, rund 240 Wohnungen werden pro Jahr von gemeinnützigen Bauträgern speziell in diesem Segment errichtet. Ein besonderes Angebot hat seit 2017 die WAG in petto: Unter dem Motto „Erstes Wohnen“ wird sie über fünf Jahre jeweils zehn

Wohnungen pro Jahr für junge Menschen bereitstellen – und zwar aus ihrem Altbestand, wie Wolfgang Schön, Geschäftsführer der WAG, erläutert: „Beispielsweise Wohnungen, die in der Kriegszeit errichtet wurden und keine Lift, keine Tiefgaragen und daher geringe Betriebskosten aufweisen, und passende Grundrisse haben.“ Die Kriterien für die Vergabe entsprechen denen des „Jungen Wohnens“: Eine Altersgrenze bis 35 Jahre zum Ende des Mietvertrags, eine Obergrenze für die Wohnungsgrößen und eine Mietdauer von maximal acht Jahren. Es handle sich bei dieser Nutzung des Bestandes jedoch keineswegs um ein „Restilverwerten“. Die WAG greift auf Altbestände zurück, deren Finanzierung ausgelaufen ist und die sukzessive frei werden. Die Startwohnungen befinden sich zum Großteil in Linz, weitere in Steyr und in den Bezirken Braunau und Schärding.

Auch für spätere Lebensabschnitte wird in den Bundesländern Starthilfe gegeben. Betreubares Wohnen im Alter ist ein etabliertes Modell, das in immer neuen Variationen an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst wird. In Salzburg wurden im April 2017 die 173 Wohneinheiten des



Visualisierung/Schema: Feld72

3

ambitionierten Projekts „Lebenswert Aigen“ fertiggestellt. Für dessen Entwicklung taten sich die gswb, die „Lebenswelt Wohnen“ (ein Team aus dem Bauträger Myslik und dem Diakoniewerk) und der Bauträger Viktoria-Haus zusammen, um ihre Kompetenzen in ein breitgefächertes Angebot umzumünzen: Klassisches Wohnen mit Eigentum und Mietkauf, geförder-tes Betreutes Wohnen, altersgemischtes Wohnen, eine christliche Wohn- gemeinschaft sowie Stützpunkt- wohnen für Menschen mit Behinderung. Maßgebliches Kriterium für das inhaltliche Konzept des Diakoniewerks war in allen Fällen die Förderung der Selbständigkeit, mit entsprechender „Sicherheit im Hintergrund“ für die, die sie benötigen.

Altersdurchschnitt steigt

Im Burgenland, in dessen schrumpfenden Randgemeinden der Altersdurchschnitt der Bevölkerung im Steigen begriffen ist, ist das betreubare Wohnen eine fixe Größe: Bei der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) beschäftigt man sich seit über 15 Jahren mit dem Thema „Wohnen im Alter“. Die größte derartige Wohnanlage befindet sich in Oberwart, 74 Wohnungen werden hier in enger Kooperation mit der Stadtgemeinde Oberwart als Träger und der Evangelischen Diakonie als Betreiber geführt. In der gleichen Partnerschaft, aber mit neuartigem Programm, realisierte man in Oberwart die „Senioren- wohngemeinschaft PLUS“, die im Oktober 2017 eröffnet wurde. Sie beinhaltet zwei

Wohngemeinschaften für je zwölf Personen, die von professionellem Personal betreut werden, auch in der Nacht. Zusätzliche betreute Wohnungen ergänzen das Angebot. „Wir von der OSG sind im Bereich des Wohnens im Alter sehr aktiv. Dieses Wohnmodell hier in Oberwart ist aber aufgrund des ganz besonderen Konzeptes in der Vorbereitung und auch in der baulichen Abwicklung eine herausfordernde Aufgabe für uns gewesen“, so OSG-Obmann Alfred Kollar.

Smart und mehr

In Wien hat man den Bedarf an Startwohnungen für Jung und Alt durch genaue demografische Analysen längst lokalisiert. Angesichts des oft schmalen Budgets bei jüngeren Erstmietern oder auch Alleinerziehenden wird ein Großteil des Angebots fürs „Junge Wohnen“ vom Smart-Wohnungsprogramm gedeckt. Doch die Wohnungsgröße ist nicht das einzige Kriterium, auch halböffentliche Begegnungsmöglichkeiten und Bonusfunktionen werden geschätzt – wer einen neuen Lebensabschnitt an einem neuen Ort beginnt, ist schließlich per se kontaktfreudig.

Ein Beispiel für „junges Wohnen“ errichtete die Buwog Ende 2013 am Nordbahnhof-Areal. Hauptzielgruppe waren junge Menschen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen, Paare mit niedrigem Einkommen sowie Alleinerziehende. Dementsprechend ist ein Großteil der 190 geförderten Mietwohnungen als Kleinst- oder Atelierwohnung ausgeführt,

ein verminderter Eigenmittelanteil und vergünstigte Einrichtungspakete ermöglichen leistbares Wohnen; hinzu kommen betreute Wohngemeinschaften. „Die Anzahl der Single-Haushalte wird mittelfristig laut Bevölkerungsprognosen in Wien weiter steigen und Projekten wie

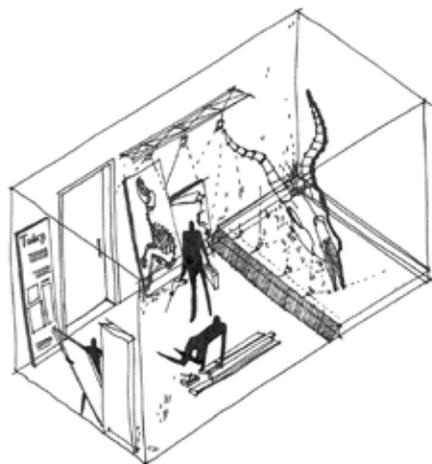
„Die Anzahl der Single-Haushalte wird mittelfristig weiter steigen, diesen Bedürfnissen angepasste Grundriss- und Kostenplanung kommt daher eine umso wichtigere Bedeutung zu.“

Daniel Riedl, Buwog

diesen mit den Bedürfnissen angepasster Grundriss- und Kostenplanung kommt daher eine umso wichtigere Bedeutung zu“, zeigt sich Daniel Riedl, Geschäftsführer Buwog, überzeugt.

In anderen Stadtentwicklungsgebieten sind ganzheitlichere Konzepte angesagt. Auf einem ehemaligen Bahngelände in Floridsdorf zum Beispiel entsteht zurzeit unter dem bukolischen Namen „Florasdorf am Anger“ ein regelrechtes Generationendorf in der Stadt. Hier entwickeln die Bauträger Siedlungsunion und Neues Leben insgesamt 298 Wohnungen. Als Besonderheit ist hier die Wohnform „Single Wohnen in Gemeinschaft“ im Angebot,

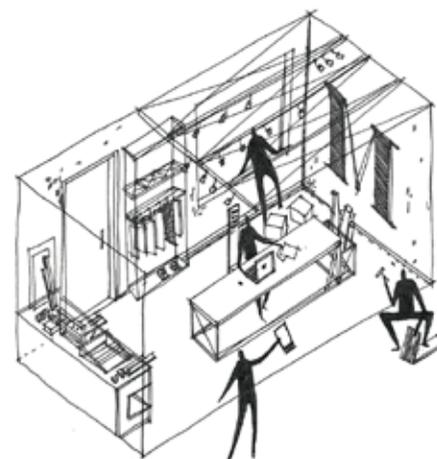
The house – zone for self-development



exhibition space



tattoo studio



start-up room

4

Schema: feld72

die sich an allein Lebende jeden Alters richtet. Die Zimmer in den vier WG sind wahlweise mit Bad ausgestattet, andere teilen sich ein Bad, für alle gibt es in der vorgelagerten Zone einen Gemeinschaftsraum mit Küche.

Ein weiteres stadterweiterndes Dorf ist an der Traviatagasse in Inzersdorf in Bau. Unter der Überschrift „Zusammen:Leben – Gemeinsam:Erleben“ errichtet das ÖVW hier 199 Wohnungen, die sich in vier Gebäuden um einen begrünten zentralen Dorfanger gruppieren, zu dem sich auch die Gemeinschaftsräume hin orientieren. Fast so etwas wie eine kleine Stadt für die Jugend entsteht demnächst am Nordrand Wiens. Auf dem 13,5 Hektar großen Entwicklungsgebiet Neu-Leopoldau werden 1.000 von insgesamt 1.400 Wohnungen von der Stadt Wien unter dem Motto „Junges Wohnen“ gefördert. Ein Drittel von diesen werden Smart-Wohnungen sein. Neun gemeinnützige Bauträger teilen sich die elf Baufelder auf, von den anvisierten 120,8 Millionen Euro Gesamtbaukosten kommen 41,6 Millionen aus Wohnbaufördermitteln. Mit begleitenden Prozessen wie Mobilitätsmanagement und Stadtteilmanagement soll Neu-Leopoldau als Modellprojekt dienen und wird von der IBA Wien (Internationale Bauausstellung) begleitet.

Haus der Selbstverwirklichung

„Junges Wohnen beschreibt in Wahrheit mehrere recht verschiedene Gruppen von Menschen in verschiedenen Lebensphasen, die der Reihe nach durchlaufen werden“, so die IBA in ihrem umfassenden Projektleitfaden. „Generell müssen Wohnungen, Wohnhäuser und Wohnumgebungen, die das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit für ‚Junges Wohnen‘ er-



Foto: BUWOG

füllen, die Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen gleichermaßen abbilden.“ Nicht nur die Leistbarkeit ist hier also das Kriterium, sondern auch die berufliche Entwicklung: Räume für Ein-Personen-Unternehmen und ein Lehrlingsheim werden in Neu-Leopoldau Platz finden. Eine Wohnbörse wird den Umzug innerhalb des Gebietes erleichtern, wenn die Wohnung zum Lebensentwurf nicht mehr passt.

Besonders intensiv und innovativ hat man sich mit dem Jung-Sein und dessen Bedürfnissen auf dem Baufeld H1 beschäftigt, das von der Schwarzatal mit dem Architekturbüro feld72 in Kooperation mit dem Soziologen Jens Dangschat entwickelt wird. Ein „Haus der Selbstverwirklichung“ für die „Generation XYZ“ mit zirka 59 Wohnungen wird hier bis 2020 entstehen. Der Clou hierbei: Den Wohnungen ist eine sogenannte „Pluszone“ vorgelagert, das heißt, sieben bis 13

Quadratmeter große Räume, die zum zentralen Stiegenhaus hin verglast sind und als Potentialfläche zur individuellen Entfaltung dienen. „Ein Vorraum kann und soll mehr sein als ein Stauraum“, erklärt Benjamin Heinrich, Projektentwickler bei der Schwarzatal. „Wir wollen daraus einen Mehrwert generieren, eine Kommunikation zwischen Innen und Außen. Wie die Kommunikation ein Stiegenhaus beleben kann, haben wir bei unseren Baugruppenprojekten wie LiSA und dem Wohnprojekt Wien festgestellt. Diese Qualitäten wollen wir in den ‚normalen‘ geförderten Wohnbau übertragen.“ Wie diese Pluszonen genutzt werden, sei den Bewohnern freigestellt. „Das können Ateliers, Home Offices, Räume für Lernhilfe oder gemeinsames Kochen sein.“ Eine Altersbeschränkung gibt es hier nicht, betont Heinrich. „Jung verstehen wir eher vom Mindset. Das hat mit dem Alter nichts zu tun.“ In Zeiten, da Biografien zu Multigrafien werden, eine ideale Starthilfe.

Single bis Senior

Wohnen verändert sich – Singlehaushalte nehmen zu, zugleich auch die Zahl der Menschen in der Lebenshälfte, die einen Neuanfang planen. Bauträger haben den Trend erkannt und begegnen diesem mit vor allem gemischten Wohnkonzepten – Projekte, in denen vom Single bis zum Senior, Alleinerziehende, Jugendliche, junge und ältere Menschen, zu einer Gemeinschaft zusammenwachsen. Mononutzungen wird durch diesen Trend eine klare Absage erteilt.