

# Wohnen in der Wahlgemeinschaft

Um den Anforderungen einer veränderten Gesellschaft gerecht werden zu können, hat die Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf ein innovatives Bauprojekt für alternative Wohnformen entwickelt. „Wohnen in Gemeinschaft“ lautet das Motto in der Viehtriftgasse in Wien-Floridsdorf.

GERHARD KRAUSE



Foto: Harald A. Jahn

**D**ie Gesellschaft verändert sich. Es gibt immer mehr echte Single-Haushalte und steigende Zahlen von Alleinerziehern. Hinzu kommen zunehmend ältere Menschen, die nach Scheidungen oder nach Todesfällen nicht alleine leben wollen. Drei-Zimmer-Wohnungen sind in all diesen Fällen, nicht zuletzt aus Kostengründen, kaum der Weisheit letzter Schluss. Daher entwickeln sich die Trends weiter zu kleineren Wohneinheiten, zu kompakten, kostengünstigen Smart-Wohnungen und sogar zu flexiblen Wohnungsgrößen, die sich mit dem Familienstand oder einer neuen Lebensphase in der Größe verändern können.

Aber auch ganz neue Formen werden von Wohnbauträgern angedacht. Etwa die Alternativbauten „ICH-DU-WIR-plus“, wo bedarfsgerechte Lösungen angeboten werden sollen. „Wir haben ein Konzept für Menschen entwickelt, die in keiner Partnerschaft leben, deren Kinder aus dem Haus sind oder die nie eine Familie gehabt haben, sich beim Älterwerden aber mit anderen zusammentun wollen“, erklärt ah-Obmann Heribert Thurner sein innovatives Zukunftsprojekt. Alle Interessenten des Projekts waren eingeladen, sich aktiv in ihr neues Zuhause einzubringen. Durch gegenseitiges Kennenlernen und aktive Mitarbeit schon während der

Planung sollte eine gute Nachbarschaft geschaffen und ein tolerantes Miteinander gefördert werden. Gemeinsam sollte damit ein wertschätzendes, solidarisches Wohnumfeld geschaffen werden...

## Realität geworden

In der Viehtriftgasse 3, nahe der Vet-Med-Uni in Floridsdorf, steht seit dem Vorjahr das Ergebnis all dieser Anstrengungen. Eine Wohnhausanlage, die trotz Superförderung der Stadt an alle Kostengrenzen stieß und bei der sich die Wohnungsvergabe und Besiedelung zu einer echten Herausforderung gestaltete. Der Bauträger hat aber alle Hürden überwunden und das innovative Angebot an den Mann und insbesondere an die Frau gebracht. Lediglich eine 4er-WG, die für Senioren vorgesehen war, soll jetzt an Studenten vergeben werden.

Entstanden ist der Sonderwohnbau für die „Plus-Generation“ aus einem Bauträgerwettbewerb des Wohnfonds Wien im Jahre 2013. Gemeinsam mit den Architekten der Arge gc-architektur und Martin Treberspurg & Partner bewarb sich die Genossenschaft um den Bauplatz. Die Grundidee des Projektes: Die künftigen Bewohner sollten zwar selbstbestimmt wohnen (ICH), jedoch Freundschaften oder Beziehungen pflegen (DU) und die Gemeinschaft unter dem gemeinsamen

Dach mit intensiven Begegnungen leben (WIR). Bleibt noch das Plus zu erklären: Dies soll den höheren Anteil der gemeinschaftlichen Nutzungen durch Gemeinschaftsräume dokumentieren, aber auch die Zielrichtung auf ältere Bewohner deutlich machen.

## Interessenten-Suche

Mehr als drei Jahre lang wurden vom Wettbewerbssieg an parallel zur Planung der 34 geförderten Wohneinheiten geeignete Interessenten gesucht. Diese mussten den gewünschten Kriterien entsprechen und bereit sein, mit den anderen Mietern etwa in WGs unter einem Dach zu leben. Sie sollten in der neuen Wohnumgebung intensive Kontakte knüpfen und für die Gemeinschaftsräume Verantwortung übernehmen. Die echten Herausforderungen des Projektes: Um den Förderungsrichtlinien zu entsprechen (7,67 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bei 60 Euro/m<sup>2</sup> Finanzierungsbeitrag), mussten die Baukosten trotz der großzügig geplanten Gemeinschaftsräume, äußerst geringgehalten werden. Bei der kleinen Anlage mit nur 34 Wohnungen gleicht das einem kleinen Wunder.

Die Suche nach geeigneten Mietern war nicht minder schwierig: Da aus den Anmelde Listen der Wohnbauträger die nun erforderlichen Kriterien übli-



Foto: Harald A. Böhn



Plan: Stollings-Gemeinschaft Altmanndorf-Hezendorf

cherweise nicht hervorgehen, entschied sich die „ah“ für die Zusammenarbeit mit den Spezialisten von wohnbund:consult. Geschäftsführer Raimund Gutmann: „Man kann ja künftig nicht wegen des erhöhten Bedarfes alle Wohnungsangebote auf Singles auslegen und nur noch Single-Wohnungen planen. Daher sind solche Angebote, wie wir sie nun begleiten durften, vielleicht sogar zukunftsweisend für andere Bauträger.“

### Vergabe-Hürden

Gefragt waren Singles, Alleinerzieher, feste Freundinnen oder Freunde, deren Interesse das gemeinsame Wohnen und ihr Wohnumfeld sein sollten. Auch Menschen aus der Generation 55Plus, die aus postberuflichen oder postfamiliären Gründen nicht allein wohnen wollten, waren willkommen. Gesucht wurde durch wohnbund:consult in Seniorenklubs, bei Info-Veranstaltungen, bei der Caritas, der Volkshilfe und der Diakonie, aber auch bei Hilfsorganisationen für Alleinerzieher. In der Folge wurden spezielle Inserate gebucht und Medientermine organisiert.

Mit den Interessenten hat man dann in zahlreichen Gesprächsrunden die gemeinsamen Ziele entwickelt und in einer Hausordnung und einem Handbuch zur Nutzung der Gemeinschaftsräume festgelegt. Projektleiterin Daniela Fiedler: „Wir haben diese Räume mit den Bewohnern gemeinsam geplant, bespielt und auch ausgestattet. Alle Details wurden mit unserer Hilfe in mehreren Workshops mit den Bewohnern erarbeitet.“ Bei den Treffen wurden auch erste nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und die Verantwortlichkeiten festgelegt, während an der Wohnanlage selbst noch heftig gebaut wurde. Auf dem 2500 Quadratmeter

großen Grundstück in der Viehtriftgasse wurden schließlich die 34 Wohneinheiten, darunter Alleinerzieher-Wohnungen, Zweier-WG sowie zwei Vierer-WG und die großzügigen Gemeinschaftsräume realisiert. Obwohl sich das Projekt primär an die Generation 55Plus wenden sollte, war es dennoch im Sinne des Generationenwohnens auch für jüngere Menschen, die alternative Wohnformen mit gemeinschaftlichem Mehrwert suchten, offen. Ob alleinerziehend, alleinstehend oder als Paar: Wahlfreundinnen oder Wahlfreunde waren erwünscht.

Und letztlich hat sich die Mühe gelohnt: Jetzt leben hier etwa in je einer WG zwei Freundinnen miteinander oder ein Vater mit seinem Sohn. Im Erdgeschoß wohnen alleinerziehende Elternteile, die über den Verein „Juno“ vermittelt wurden. Die Bewohner der WG-Apartments

„Es gilt unpräzise Formen zu finden wie sich die Leute treffen und austauschen können.“

Raimund Gutmann

verfügen alle über private Rückzugsräume in der Größe von etwa 23 Quadratmeter, eingerichtet wie eine kleine Wohnung. Sie verfügen über WC, Dusche und eine eigene Kochgelegenheit. Im Zentrum der Wohnung befindet sich die 21 Quadratmeter große gemeinsame Wohnküche, die auch als gemütliches Wohnzimmer genutzt wird. Bei den 4er-WGs liegt die Größe der Wohnküche bei 32 Quadratmeter. Je ein Balkon oder eine gemeinsame Terrasse gehört auch dazu.

Da gibt es dann die unterschiedlichsten Modelle: Private Apartments, die über einen eigenen Eingang verfügen und man nur das Wohnzimmer mit den Mitbewohnern teilt, oder man verfügt über einen gemeinsamen Vorraum, von dem man in die privaten Bereiche gelangt.

### Erfahrungsschatz

Die Erfahrungen für wohnbund:consult aus dem Projekt: „Alle Beteiligten haben ihre Denkweisen im Zuge des Projektes gehörig ändern müssen“, erklärt Raimund Gutmann. Und Daniela Fiedler weiß, „dass Wohnbauträger bei einer solchen Vergabe zwangsläufig an ihre Grenzen stoßen.“ Die weniger problematischen Fälle beschränkten sich auf die „Wahlfreundinnen“ unter den Wohnungswerbern: „Wir haben klassische Wohnungen von ein bis drei Zimmern, die wegen der Förderung äußerst knapp geschnitten sein müssen und wir haben im Erdgeschoß als Besonderheit die Alleinerzieher-Wohnungen, die mit Hilfe der „Juno“ besiedelt werden konnten. Die Vierer-WGs sind zwar ähnlich gestaltet wie die Zweier-WG, aber eben für vier Personen ausgerichtet. Allein darin liegt schon genügend Konfliktpotential, weil sie nur schwer auf die verschiedenen Bedürfnisse der vier Erwachsenen abgestimmt werden können.“

Privatsphäre und autarke Bereiche sind besonders bei älteren Personen gefragt, gleichzeitig will man nicht allein sein. Bei den Vierer-Wohngemeinschaften stellt sich das als ein fast zu großes Problem heraus. Dazu Daniela Fiedler: „Übliche Hausverwaltungen haben dafür keine Kapazitäten. Da muss von außen Hilfe kommen. Wohngemeinschaften für 50Plus sind eine echte Herausforderung.“ Die Hemmschwellen in einer WG sind bei jungen Menschen nicht sehr hoch. Bei äl-

teren Leuten ist das ganz anders. Raimund Gutmann: „Da gilt es unpräzise Formen zu finden wie sich die Leute treffen und austauschen können. Das bleibt ein schwieriges Unterfangen.“

Probleme gibt es auch mit förderungskonformen Mietverträgen. Etwa, wenn eine Person wieder ausziehen will. Nach derzeit geltendem Mietrecht eine echte Hürde. Dazu kommt natürlich auch das Problem, wenn das Zusammenleben nicht funktioniert. Gutmann: „Ein Ziel wäre es, die Mieter der 2er-WGs ähnlich wie Ehepaare zu behandeln, und neue Interessenten auf Wartelisten zur Verfügung zu haben.“

Individuelle Probleme kann aber eine wohlüberlegte Vergabe verhindern: Zum Beispiel die unterschiedlichen Anforderungen an die richtige Raumtemperatur. Fiedler: „Dem einen Mieter ist immer kalt, der braucht 25 Grad, der andere ist Frischluftfanatiker und kommt mit 19 Grad aus. Auch das Problem mit Rauchern und Nichtrauchern ist zu berücksichtigen.“ Die Vergabebegleitung hat deshalb ganze zwei Jahre gedauert und war alles andere als kostendeckend, wie man bei wohnbundconsult bedauert. Dafür hat man aber für

künftige Projekte enorm viel dazugelernt. Gutmann: „Alle Beteiligten inklusive des Wohnbauträgers haben grundlegend umdenken müssen!“

### Fazit der Beteiligten

Wirklich zukunftsweisend scheinen nur die Zweier-WG. Da sind die Probleme eher gering. Wenn zwei Singles zusammen wohnen wollen, sind es derzeit in der Regel zwei Frauen. Fiedler: „Das könnten echte Zielgruppen werden, weil man sich zweimal 60 bis 70 m<sup>2</sup> nur schwer leisten können.“

Hausverwalterin Andrea Breitfuß, ah-Vorstandsmitglied und dort auch Leiterin der Rechtsabteilung, kennt die Probleme ziemlich genau. Sie ist aber zuversichtlich, dass es für alle Fragen auch Lösungen gibt. Selbst wenn der Aufwand bisweilen sehr hoch ist. Bei der Wohnhausanlage „ICH-DU-WIR-plus“ besteht die einmalige Möglichkeit, mit Gleichgesinnten und Freunden eine besondere Form einer Wohngemeinschaft zu beziehen. Ein Kinderspielraum, eine Werkstatt, ein Raum für Geselligkeiten, Feste oder Treffen sowie ein Lese- und Lernzimmer und ein Yoga- und Meditationsraum stehen den

Mietern zusätzlich in Selbstverwaltung zur Verfügung. Die Verwaltung der Gemeinschaftsräume durch die Bewohner funktioniert, wie Breitfuß versichert: „Da gibt es für jeden Bereich eigene Verantwortliche, welche die Abläufe mit den Nutzern abstimmen und die Reinigung und Instandhaltung organisieren. Diese Personen sind es dann auch, die den Informationsstand der Hausverwaltung auf hohem Niveau halten, auch wenn man nicht jeden Tag in der Anlage präsent sein kann.“ Dass die überaus intensive Betreuung der Vergangenheit auch seine Schattenseiten haben kann, zeigen Reaktionen mehrerer Bewohner der schmucken Anlage: Sie fühlen sich seit der Besiedelung im Alltag „ein wenig Alleingelassen“. Kommentar der Betreuer Manuel Hanke und Daniela Fiedler: „Die externe Moderation hat lange über den Bezug hinaus stattgefunden. Ziel unserer Arbeit war die Selbstorganisation. Und dies haben wir mit den Bewohnern intensiv erarbeitet.“

1 / ICH-DU-WIR-plus Wohnprojekt in der Viehtriftgasse.

Geplant von einer Architekten-Arbeitsgemeinschaft.

2 / Gemeinsam und doch mit Privatsphäre.

3 / Der Grundriss einer Vierer-WG.

das PLUS an  
**MÖGLICHKEITEN**

das PLUS an  
**KNOW-HOW**

das PLUS an  
**EFFIZIENZ**

das PLUS an  
**MOBILITÄT**

das PLUS an  
**SICHERHEIT**

das PLUS an  
**KUNDENSERVICE**

das PLUS an  
**INNOVATIONEN**

**domizil+**

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

**d+**  
www.domizilplus.at