



# WOHNEN FÜR ALLE, IN ALLEN LEBENSSTADIEN

DIE IN LÄNDLICHEN GEBIETEN LÄNGST VERTRAUTE VERSION DES WOHNENS DRINGT IN URBANE GEBIET VOR: GENERATIONEN WOHNEN IST DAS STICHWORT ZAHLREICHER WOHNBAUTEN. WIE DAS GEHEN KANN UND WO DIE VORTEILE DES GENERATIONEN ÜBERGREIFENDEN KONZEPTE LIEGEN, ZEIGEN HEIMISCHE BAUTRÄGER UND ARCHITEKTEN VOR.

TEXT: GISELA GARY

Jung und alt unter einem Dach: Mehrgenerationen-Siedlung Oase 22 – geplant von den Architekten g.o.y.a.

**M**ehr als zwei Drittel der Österreicher steht Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus offen gegenüber. Dies zeigt eine aktuelle Umfrage von ImmobilienScout24. Noch bildet das generationsübergreifende Wohnen in Österreich die Ausnahme. Viele Senioren müssen sich zwischen dem Altersheim oder dem Alleinsein entscheiden. Der demografische Wandel, die zunehmende Flexibilität und Mobilität im Alltagsleben ziehen neue Wohnformen nach sich. Mehrheitlich (75 Prozent) stehen sowohl die 50 Plus Generation als auch die Jüngeren einem gemeinschaftlichen Leben mit oft drei, nicht unbedingt miteinander verwandten Generationen, unter einem Dach offen gegenüber.

Etwas weniger als die Hälfte (44 Prozent) nennt das Gefühl im Alter auch weiterhin gebraucht zu werden als Hauptgrund für das Mehrgenerationenwohnen. Aber auch soziale Argumente sprechen für die alternative Wohnform. 49 Prozent der Befragten schätzen das Gefühl nicht alleine zu sein und sich gegenseitig im Haushalt oder in Krankheitsfällen unterstützen zu können (43 Prozent). Eine weitere Alternative zum Alleinsein im Alter sind Senioren-Wohngemeinschaften. Mehr als zwei Drittel (70 Prozent) steht einem Leben mit Gleichgesinnten aufgeschlossen gegenüber. Senioren-Wohngemeinschaften bieten für viele Menschen die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen und mit der Hilfe anderer selbstständig zu bleiben.

Einer Studie von Ernst & Young zufolge werden sich die Ausgaben auf dem Gesundheitsmarkt bis 2020 verdoppeln. Gleichzeitig zieht sich der Staat immer stärker aus der Finanzierung von Vorsorge-, Gesundheits- und Pflegeimmobilien zurück.

Private Betreiber expandieren mit modernen Konzepten. Die demografische Entwicklung zeigt, Menschen heutzutage leben länger, ihre Bedürfnisse ans Wohnen haben sich allerdings deutlich verändert. Neue Immobilienkonzepte stellen die konventionellen Wohn- und Lebensformen in den Schatten. Eines davon ist das sogenannte Generationen wohnen, darunter wird verstanden, dass mehrere Generationen unter einem Dach leben und so voneinander profitieren. Barrierefreiheit und Rücksicht auf unterschiedliche Bedürfnisse sind mittlerweile selbstverständliche Voraussetzungen bei Neubauprojekten, die einen nachhaltigen Anspruch nicht nur in ökologischer Hinsicht sondern auch in sozialer Hinsicht innehaben.

Die neuen Ansprüche steigern jedoch die Baukosten – eine ständige Gratwanderung für Bauträger und Architekten. Auch die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum steigt, gleichzeitig wird Bauen immer teurer. Die Grund- und Baukosten sind in den vergangenen Jahren in die Höhe geklettert, eine Entwicklung, die Gemeinnützige wie gewerblichen Bauträger gleichermaßen vor Herausforderungen stellt. Die „Plattform Wohnungsbau“ – eine Kooperation des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, GBV, und PRO Bauen, eine Initiative der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, des Forschungsverbandes der österreichischen Baustoffindustrie sowie des Verbandes der Baustoffhändler Österreichs – hat einen Maßnahmenkatalog gegen die explodierenden Kosten im Wohnungsbau erarbeitet. Die Initiatoren sind Hans Jörg Ulreich, Bauträgersprecher Wirtschaftskammer Österreich, Ulreich Bauträger GmbH, Georg Bursik, Vorsitzender Forschungsverband der österr. Baustoffindustrie, Geschäftsführer Baumit Wopfinger Baustoffindustrie GmbH, Karl Wurm, Obmann Österrei-

chischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und Alfred Graf, Stv. Obmann Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Der soziale Wohnbau Wiens entwickelt sich entlang der Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung weiter. Geförderte Neubauvorhaben tragen der wachsenden Gruppe der Senioren und Singlehaushalte sowie der Nachfrage nach kompakteren, besonders kostengünstigen Wohnungen Rechnung. Darüber hinaus wird durch die Förderung des Zusammenhalts der Generationen sowie eine ausgewogene soziale Durchmischung auch eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe wahrgenommen. „Neben einem sehr großen und kostengünstigen

Wohnungsangebot steht das gute Miteinander der Generationen im Mittelpunkt. Darüber hinaus werden durch die aktuellen Neubauten rund 1.700 Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe geschaffen bzw. gesichert“, so Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Auf insgesamt fünf Bauplätzen entstehen 720 geförderte Wohnungen: davon 494 Smart-Wohnungen sowie jeweils acht geförderte Wohngemeinschaften für Senioren und für Jugendliche.

#### ÖKOLOGISCH WOHNEN FÜR ALLE ERMÖGLICHEN

In der Brünner Straße 261 in Wien Floridsdorf entstehen nach dem Entwurf von Architekt Zbigniew Domanski 43 freifinanzierte Mietwohnungen, voraussichtliche

Fertigstellung ist im Sommer 2016. Es ist bereits das zweite Projekt der Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH – ein gemeinsames Unternehmen des Erste Bank Konzerns und der ÖSW-Gruppe. Kompakte und durchdachte Grundrisse mit Wohnungsgrößen zwischen 44 und 115 Quadratmeter bieten sowohl Singles als auch Familien eine passende Wohnlösung für ihre individuellen Bedürfnisse. Alle Wohnräume des vollwärmegeschützten Niedrigenergiehauses sind mit Parkettboden bzw. die Sanitäräume mit Feinsteinzeug und Badewanne ausgestattet. Der Außenbereich der ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wird durch die großzügig gestalteten privaten Freibereiche

optimal ergänzt. Loggien mit bis zu elf Quadratmeter kleinere Balkone und Terrassen mit bis zu 13 Quadratmeter oder zehn bis 46 Quadratmeter große Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie. Zudem verfügt das Projekt über einen Kleinkinderspielplatz im Innenhof, einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche im Erdgeschoß und eine Tiefgarage. Die Wohnungen halten dem Vergleich mit einem Bruttomietpreis von voraussichtlich 9,91 Euro pro Quadratmeter und einem Baukostenbeitrag von ca. 500 Euro pro Quadratmeter, durchaus den Konditionen von geförderten Wohnungen Stand.

Das neue Projekt „Mühlgrund II - offen für mehr“ vom Österreichischen Siedlungswerk in Zusammenarbeit Nerma Linsberger ZTGmbH setzt sich zum Ziel, optimal geplante, nachhaltige und kostengünstige Wohnungen anzubieten. Die Wohnhausanlage in der Mühlgrundgasse im Bezirk Donaustadt umfasst 142 geförderte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern und 50 bis 112 Quadratmeter sowie Loggien bzw. Balkone und Terrassen. Zudem sind Ateliers, die sich im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Stock befinden, anmietbar. Die voraussichtliche Fertigstellung des Projektes ist für Frühjahr 2016 vorgesehen.

#### FLEXIBEL UND ALLTAGSTAUGLICH

Die Flexibilität und Alltagstauglichkeit, die durch die frühzeitige Einflussnahme der Bewohner auf die Grundrissgestaltung ermöglicht wurde, sind ein zentraler Bestandteil des Projektes am Mühlgrund. Dadurch entsteht eine hervorragend an die verschiedenen Bedürfnisse angepasste Nutzung der Räumlichkeiten. Zudem verfügt jede Wohnung über eine eigene Loggia mit Balkon. Neben der optimalen Anpassung an die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, wird ein besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz gelegt. Durch die ökonomische Planung der Gebäudestruktur und den Einsatz von Solarenergie zur Energieversorgung kann eine nachhaltige Reduktion der Betriebskosten erreicht werden. Die Ausführung als energieeffizientes Gebäude und die Verwendung wartungsarmer und langlebiger Materialien, z. B. Holz-Alu-

Brünnerstraße – ökologisch Wohnen für alle Bedürfnisse, 43 freifinanzierte Mietwohnungen, geplant von Architekt Zbigniew Domanski, Bauherr ist die Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH.



Citygate-Tower: Gemischte Bewohnerstruktur wie auch Wohnform – Miete und Eigentum – Von Singles bis junge Paare, Familien und älteren Menschen. Querkräft Architekten planten den 34 Stockwerke hohen Wohnbau in Floridsdorf.



Seestadt Aspern Wohnbau D22 wird allen Generationen Raum zum Wohnen und Leben geben. Es entstehen nach den Plänen von Clemens Kirsch ein langgestrecktes Gebäude, zwei Punkthäuser und 75 geförderte Mietwohnungen, davon 25 Smart-Wohnungen, ein Wohnheim für behinderte Kinder und Jugendliche mit insgesamt 24 Heimplätzen sowie Geschäftsflächen.

Fenster in Drei-fach-Verglasung, helfen zusätzlich Heiz- und Betriebskosten zu sparen. Auf spezielle Wohnbedürfnisse von Behinderten oder Pflegebedürftigen wird in den Erdgeschosswohnungen durch Kombinationsmöglichkeiten der Wohnungen eingegangen. Zusätzlich werden anmietbare Ateliers und ein Modell für eine Kinderbetreuung angeboten.

Die Vielfalt der Gemeinschaftsbereiche reicht von einer Gemeinschaftsküche zur Bewirtung einer größeren Anzahl an Gästen bis zu Indoor- und Outdoorflächen für spielende Kinder. Im Herzen der Anlage liegen gärtnerisch gestaltete Innenhofbereiche mit verschiedenen „community gardens“, deren Gestaltung gemeinsam mit den zukünftigen

Bewohnern erfolgen soll. Die teilweise überdachten Kinder- und Jugendspielplätze sowie ein Gemeinschafts- und Kinderspielraum, die über einen Zugang zum Grünbereich verfügen, bieten ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und fördern das Wohnen miteinander. Fahrradbesitzer erwartet im Eingangsbereich ein großer Fahrradraum inklusive Werkstätte. Mehrere Kinderwagenabstellräume, eine Waschküche sowie eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt in der Mühlgrundgasse vervollständigen das umfangreiche Angebot in der Wohnhausanlage.

Beim Projekt „Smart & More – Hindernisse überwinden“ entstehen 219 Wohneinheiten für verschiedenste Bedürfnisse.

Das Österreichische Siedlungswerk konnte sich gemeinsam mit der familienwohnbau und den Architekturbüros Albert Wimmer, BWM Architekten und sk stadtplanung bei dem vom Wohnfonds Wien ausgeschriebenem Bauträgerauswahlverfahren für die Preyerschen Höfe, Bauplatz B, im 10. Wiener Gemeindebezirk erfolgreich gegen seine Mitbewerber durchsetzen. Das Projekt „Smart & More – Hindernisse überwinden“ nimmt sich zum Ziel, eine Vielfalt an speziellen Bedürfnissen unterschiedlichster Bewohnergruppen anzusprechen. Jeder Bewohner soll sich im Projekt so wiederfinden, dass er neben seiner eigenen Wohnung auch Teile der Allgemeinbereiche als für ihn gut nutzbar empfindet. Die 96 kompakt

Wohnbau Super Dry von IC consulting, geplant von Max Krankl. Direkt an der Alten Donau entstehen neun Wohnungen und ein Penthouse mit 64 bis 160 Quadratmeter Größe.



geschnittenen, supergeförderten Smart-Wohnungen des Projektes mit ein bis fünf Zimmern bieten ihren Bewohnern kompakte und zugleich praktische Grundrisse. In den 123 geförderten Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern finden verschiedenste Zielgruppen – vom Single bis zur Großfamilie – leistbaren Wohnraum. Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Freiraum, wie Loggia, Balkon oder Terrasse.

Zehn Wohnungen für Personen mit besonderen Bedürfnissen werden ebenfalls im Projekt errichtet und entsprechend barrierefrei ausgestattet. Für das sorglose und integrierte Wohnen dort lebender Personen wird der Stützpunkt eines „Case-Managers“ von „CARE RING“ in der Anlage etabliert. Dieser kennt den individuellen Pflegebedarf der einzelnen Bewohner und kann somit alles genau abstimmen und organisieren. Dadurch kann eine Betreuung vor Ort ermöglicht und die generationsübergreifende Gemeinschaft erweitert werden. Ein Kindergarten innerhalb des Projektes bietet die optimale Ergänzung.

#### BETREUT ODER BEFRISTET

Die Marktgemeinde Eichgraben hat sich gemeinsam mit dem Bauträger Gedesag zu einem unkonventionellen Projekt entschieden. In Eichgraben entsteht eine Wohnanlage mit Schwerpunkt auf betreutes Wohnen – mit höchst flexiblen

Gestaltungsmöglichkeiten. Das Wohnobjekt verfügt insgesamt über 22 barrierefreie Wohneinheiten, welche für „Betreutes Wohnen“ bzw. „Befristet“ auch als „Normale Wohnung“ zur Vermietung stehen. Jede der Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen sind mittels Aufzug erreichbar und enthalten eine vollmöblierte Kochnische, Sanitärausstattung, Terrasse samt Eigengarten bzw. Balkon sowie einen Pkw-Stellplatz in der hauseigenen Garage. Zudem stehen alten Bewohnern ein Gemeinschaftsraum mit

großzügiger Terrasse inklusive Pergola sowie ein Trockenraum samt Wäschetrockner zur Verfügung.

In der Seestadt Aspern entsteht am Baufeld D22 ein gemischtes Wohnprojekt, errichtet von der WBV-GPA, geplant von Architekt Clemens Kirsch. Die Vielfalt steht hier an oberster Stelle: Das Vorhaben besteht aus einem langgestreckten Gebäude und zwei Punkthäusern und umfasst insgesamt 75 geförderte Mietwohnungen, davon 25 Smart-Wohnungen, ein Wohnheim für



Das Leichter Leben Bad vereint Funktionalität, Design und höchste Qualitätsansprüche. Das barrierefreie Badezimmer versteht sich als Generationenbad.

behinderte Kinder und Jugendliche mit insgesamt 24 Heimplätzen sowie Geschäftsflächen. Auch bautechnisch ist das Projekt ein Vorzeigeprojekt, gebaut wird mit Ziegeln ohne Vollwärmeschutz – möglich wird das durch die Porotherm 50 W.i-Ziegel von Wienerberger ohne außenliegendem Wärmedämmverbundsystem. Die mit Mineralwolle verfüllten Ziegel verfügen bereits in ihrem Inneren über den Wärme-Kälte-Schutz. Somit ist das Projekt das erste mehrgeschossige Wohnbauprojekt mit der neuesten Ziegelgeneration in durchgängig mineralischer und einschaliger Bauweise

errichtet. Die innovative Ziegellösung ermöglicht nachhaltiges, wohngesundes und dabei hoch wirtschaftliches Bauen: Der integrierte Dämmstoff Mineralwolle erlaubt eine massive einschalige Bauweise ohne außenliegende Zusatzdämmung bei optimalen Wärmedämmwerten. Die

Mineralwolle ist – als ideale Ergänzung zum keramischen Baustoff Ziegel – nicht brennbar, wasserabweisend, schädlingsresistent, dampfdiffusionsoffen und besteht aus einem in der Natur nahezu unbegrenzt vorkommenden Rohstoff. Eine weitere, zusätzliche Wärmedämmschicht im Wandaufbau ist somit nicht notwendig – das spart Zeit bei der Errichtung und Kosten bei der Instandhaltung und Erneuerung.

GESUNDHEITSFÖRDERNDES BAUEN  
Die Wohngesundheits rückt als Thema immer stärker ins Zentrum. Schadstoffbelastung, Schimmel, schlechte Wohnraumluft – Nach wie vor gibt es Vorurteile, nachhaltiges Bauen und Sanieren wäre ungesund. Doch längst haben Studien und Untersuchungen belegt, dass genau das Gegenteil der Fall ist: Wer nachhaltig baut, profitiert auch durch gesünderen Wohnraum und gesteigertes Wohlbefinden. Die Medienstelle für Nachhaltiges Bauen hat sich dem Thema angenommen und bringt neue Erkenntnisse sowie die Fachmeinung namhafter, österreichischer Experten. „Wenn wir Zukunft positiv gestalten wollen, impliziert das den Beitrag des Bauens zu einer gesunden Lebensweise. Nachhaltiges Bauen und Sanieren muss gesund sein, - ansonsten würde „Etikettenschwindel“ betrieben“, stellt Renate Hammer, Institute of Building Research & Innovation, klar. Sie plädiert für ein gesundheitsförderndes Planen wie auch Peter Holzer, IPJ Ingenieurbüro P. Jung: „Bauen wir unsere Häuser unbedingt klimaschützend und ressourceneffizient, weil das die notwendige Basis für die bloße Chance auf eine wünschenswerte Zukunft der Gesellschaft ist. Und bauen wir sie mit der gleichen Empathie gesundheitsförderlich, also aus sich heraus behaglich und gleichzeitig dem Außenraum angebunden. Wenn nur eins davon fehlt, fehlt die Nachhaltigkeit ganz.“ Dazu Robert Lechner, Österreichisches Ökologie-Institut ÖÖI und Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ÖGNB: „Auch wenn Inhaltsstoffe von Dämmstoffen wie HBCD oder die grundsätzliche physikalische-chemische Beschaffenheit von Dämmmaterialien wie Mineralwolle in der Vergangenheit für

Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen: „Smart & More – Hindernisse überwinden“ bietet 129 Wohnungen. Errichtet wird das Projekt vom ÖSW, gemeinsam mit der familienwohnbau, geplant von den Architekturbüros Albert Wimmer, BWM Architekten und sk stadplanung.



Baustoffe im knallharten Test: Baumit leistet sich einen Forschungspark mit zehn Testhäusern, jedes mit anderen Baustoffen gebaut. Das Ziel ist, festzustellen, welche Baustoffe am gesündesten sind. Zudem werden Aspekte wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz unter die Lupe genommen.

einige besorgniserregende Erkenntnisse gesorgt haben, muss festgehalten werden, dass Panikmache fehl am Platz ist. Niemand in einem mit EPS oder Mineralwolle gedämmten Haus muss sich akut Sorgen um die Gesundheit machen. Sowohl die Gesetzgebung als auch die Industrie haben reagiert; als gefährlich oder bedenklich eingestufte Materialien wurden sukzessive aus dem Verkehr genommen und durch unbedenklichere Materialien ersetzt. Grundsätzlich muss bei allem Optimismus das Vorsorgeprinzip gelten: Wichtig sind mehr denn je zur Vermeidung von unbekanntem Folgen deshalb alle nur erdenklichen Maßnahmen einer objektiven Technikfolgenabschätzung. Dieses Vorsorgeprinzip sollte aber für alle Lebensbereiche gelten, von der Ernährung über die Medizin, Telekommunikation, Bekleidung bis hin zum Bauwesen – Dämmstoffe brauchen dabei keine besondere Würdigung.“

BAUSTOFFE AUF DEM PRÜFSTAND

Baumit will für Klarheit sorgen und stellt alle gängigen Baumaterialien im firmeneigenen Forschungspark auf den Prüfstand. Zehn kleine Häuser wurden komplett ident errichtet – der Unterschied liegt nur in den Bauweisen, dabei gibt es Ziegelhäuser, Holzblockhäuser, ein Fertighaus wie auch

Häuser aus Beton. Ziel ist, herauszufinden, welche Baustoffe welche gesundheitlichen und behaglichkeitswirksamen Folgen haben. Das Forschungsprojekt wird von Jürgen Lorenz, Prokurist bei Wopfinger, geleitet. Partner des Forschungsvorhabens sind u. a. die Medizinische Universität Wien und das Institut für Baubiologie und Bauökologie. Bei einem Rundgang werden die Unterschiede der gebauten Qualitäten auch ohne Messinstrumente rasch klar: Raumluft, Wärme und Geruch können auch von Laien festgestellt werden und je nach dem als angenehm oder unangenehm empfunden werden. Die Ziele des Forschungsvorhabens: Vergleich der gängigsten Bauweisen mit den neuesten Baustoffen in einem „echten Außenlaboratorium“, Einfluss und Auswirkungen der Baustoffe auf Raumklima, Luftqualität, Gesundheit und Wohlbefinden, Raumluftindikatoren, Mehrwert – Kosten-Nutzen-Analyse wie auch neue Parameter für zukünftige Produkte für Neubau und Renovierung. Gemessen wird die relative Luftfeuchtigkeit, die Innenraumtemperaturen, Wand- und Oberflächentemperaturen, Luftionen, VOC und Radon, Geruch, Schall und Akustik, Feinstaub, Pollenkonzentration in der Luft, Feuchte-Sorption der Baustoffe, Wasserdampf-Diffusion der Baustoffe wie auch der Energieverbrauch-Speicherung der Systemaufbauten.