



Bericht

Wohngruppen für Fortgeschrittene Generation 55+

**Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung
des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8, Wien**

Projektzeitraum: 2007-2008

Dr. Raimund Gutmann

In Zusammenarbeit mit:
Susanne Reppé (Neue Heimat)

Mitarbeit:
Mag. Margarete Havel
Mag. FH Barbara Wick
Annemarie Resch

Wien, 12/2008

wohnbund:consult

Büro für Stadt.Raum.Entwicklung
Hellbrunnerstraße 3, 5020 Salzburg

Tel.: 0662 / 872177

eMail: consult@wohnbund.at

www.wohnbund.at/consult

Gefördert aus Mitteln der MA 50, **Wiener Wohnbauforschung**

INHALT

0. Thema/Kurzfassung

Generation 55+ als neue Zielgruppe zukunftsorientierten Wohnens

1. Ausgangssituation: Wohnwandel

S. 6

Ausdifferenzierung gesellschaftlicher Lebensstile & Wohnformen

- 1.1 Zukunft des Wohnens – Neue soziale Herausforderungen
- 1.2 Wohnformen für 55+ als neues Nachfragesegment?
- 1.3 Best Practice – Stichworte und Themen

2. Projektziele „Wohngruppen für Fortgeschrittene“

S. 13

Pilotprojekt einer neuen Angebotsschiene im Sozialen Wohnbau

- 2.1 Gegenstand, Definition und Abgrenzung
- 2.2 Ziele und Motive des Bauträgers
- 2.3 Ziele der sozialwissenschaftlichen Begleitung

3. Projektplan und Arbeitsmethoden

S. 16

Kooperative Projektentwicklung als Praxisforschung

- 3.1 Übersicht Projektumfang und Arbeitspakete
- 3.2 Experten-Workshops und Definition Zielgruppen
- 3.3 Gruppenmoderation

4. Ergebnisse Experten-Workshops

S. 20

Trends, Typologien und Gruppenbildung

- 4.1 Leitlinien für den Planungsprozess
- 4.2 Rollenspiel „virtuelle“ Wohngruppe
- 4.3 Diskussion Konzeptvarianten

5. Das Bauprojekt Steinbruchstraße, Wien 16

S. 25

Wohngruppen integriert in „Generationenwohnen“

- 5.1 Der Standort - Aktionsraumanalyse
- 5.2 Städtebauliche Einbindung und Architektur
- 5.3 Projektdaten – Wohnungsangebot Wohngruppen
- 5.4 Rechtsform und Kosten

6. Zielgruppenmarketing

S. 32

Gemeinschaftliches Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

- 6.1 Abklärung der zentralen Botschaften
- 6.2 Erstellung Farbprospekt und Werbung

7. Befragung: Profil der Interessenten	S. 35
<i>Wohnwünsche, Motive und Partizipationsbereitschaft</i>	
7.1 Zweck und Inhalt der Befragung	
7.2 Ergebnisse der Befragung: Profil der Interessenten	
7.3 Zusammenfassung Interessentenprofil	
8. Information und Beratung	S. 53
<i>Differenzierte Information und Entscheidungsberatung</i>	
8.1 Informationsabende	
8.2 Beratungstag	
9. Gruppenbildung und „Vergabe-Bazar“	S. 55
<i>Kennenlernen und gemeinsame Wohnungsvergabe</i>	
9.1 Kennenlern-Abend	
9.2 Transparente, gemeinsame Wohnungsvergabe	
10. Partizipationsprozess	S. 60
<i>Qualitative Schritte Richtung „Pilotprojekt Generation 55+“</i>	
10.1 Qualifizierung der Wohngruppen, Partizipation	
10.2 Workshops Gemeinschaftsräume, Arbeitsgruppen	
11. (Zwischen-)Resümee	S. 63
<i>Schlussfolgerungen, Empfehlungen und Ausblick</i>	

Quellen - Literatur

Anhang

„Je älter wir werden, umso individueller werden wir.“

Prof. Leopold Rosenmayer, Alpbach 2007

0. Thema / Kurzfassung

Generation 50+ als neue Zielgruppe zukunftsorientierten Wohnens

Mit dem Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“, das den Fokus auf die differenzierten Wohnbedürfnisse der Generation 50+ legt, soll ein weiterer Baustein in der Versorgungslandschaft für zukunftsorientiertes Wohnen exemplarisch umgesetzt und damit die Breite der Wohnmöglichkeiten im Alter gezeigt werden. Projektziel ist die moderierte, sozialwissenschaftlich begleitete Entwicklung alternativer Wohnformen für Menschen, die in ihrem dritten Lebensabschnitt selbstständig im eigenen Wohnungsverband aber in Gemeinschaft einer Wohngruppe wohnen möchten.

Das Pilotprojekt richtet sich an Personen, die sich in ihrer nachfamiliären und/oder nachberuflichen Lebensphase aktiv für das Wohnen in einer Wohngruppe 50+ entscheiden, in der das Leben in separaten barrierefreien Wohnungen mit einem verbindlichen Engagement für die Hausgemeinschaft gekoppelt ist. Ziel ist eine modellhafte Wohnform von „Fortgeschrittenen“, die sich auf der Basis gemeinschaftlich erarbeiteter Grundlagen als Hausgemeinschaft organisieren wollen. Das Wort „fortgeschritten“ meint dabei nicht nur fortgeschritten im Alter, sondern insbesondere auch in den persönlichen Wohnbedürfnissen und der Fähigkeit zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Zielgruppenspezifische Anforderungen sollen dabei erfasst, neue Lösungen entwickelt und beispielhaft umgesetzt werden. Die Idee orientiert sich am Konzept der „Wohngruppen“ als selbstgewählte Nachbarschaften, wie sie aus Wiener, regionalen und internationalen Wohngruppenprojekten bekannt sind.

Abstract:

The model project „Co-housing for the Advanced,“ which focuses on the particular housing needs of the ‘over-fifty generation’, will produce an exemplary, forward-looking residential living module, thereby showing the diversity of housing possibilities for the elderly. The goal of the moderated and sociologically guided project is the development of alternative forms of housing for people who are in their third stage of life and want to live independently in an apartment, but in the company of a residential community.

The pilot project is designed for retired people and/or people in a post-family stage of life (empty nesters) who actively desire to live in a Residential Community 50+, which is characterized by living in separate, barrier free apartments coupled with a binding engagement for the residential community. The goal is an exemplary residential concept for the “advanced” who want to organize themselves as a community based on the collectively developed principles. The term “advanced” does not only refer to age. It refers particularly to the residential living desires and abilities required for collective living (Co-Housing).

The needs of the specific target groups will be met and new solutions developed, and be implemented in exemplary fashion. The idea is orientated towards the concept of residential communities as self-selecting neighbourhoods, similar to other residential community projects found in Vienna and internationally.

1. Ausgangssituation: Wohnwandel

Ausdifferenzierung gesellschaftlicher Lebensstile & Wohnformen

1.1 Zukunft des Wohnens – Neue soziale Herausforderungen

Eine Reihe großer **gesellschaftlicher Herausforderungen** prägen die Ausgangssituation für die Diskussion um neue Wohnbedarfe und -angebote für die 2.Lebenshälfte bzw. den 3.Lebensabschnitt. **Wie wollen wir wohnen** in einer zukünftigen **Welt mobiler Lebensphasen und pluraler Lebensstile**? Welche sind die gesellschaftlichen Schlüsselrends, die für das künftige Wohnen bzw. die neuen Wohnbedürfnisse von besonderer Bedeutung sind? Was heißt das für das Wohnen im Alter?

Ohne speziell auf alle Themen einzugehen, werden in der folgenden Übersicht einige jener wichtigen **sozialen Entwicklungen und Trends** zusammengefasst, die für die vorliegende Fragestellung von besonderem Interesse sind. (vgl. Friedemann u.a.: *Future Living*, 2002)

Individualisierung des Wohnens:

Die „**Individualisierung**“ ist der gesellschaftliche Schlüsselrend schlechthin. Tradierte Formen von Zugehörigkeiten lösen sich auf und man spricht von der „**Multioptionsgesellschaft**“, in der immer größere Teile der Bevölkerung echte Wahlmöglichkeiten bei der Gestaltung ihres Lebens besitzen.

ICH-bestimmte Lebenskonstruktionen dominieren gegenüber der Orientierung an überlieferten Wertemustern, Tradition und Konventionen. Selbstfindung und **Selbstverwirklichung** werden zu den zentralen Werten. Dieser Trend hat nicht nur Auswirkungen auf den Wohnflächenbedarf und den Grundriss der Wohnung, sondern auch auf das Nachbarschaftsleben in der Wohnumgebung sowie natürlich auf den Kontakt zum Wohndienstleister.

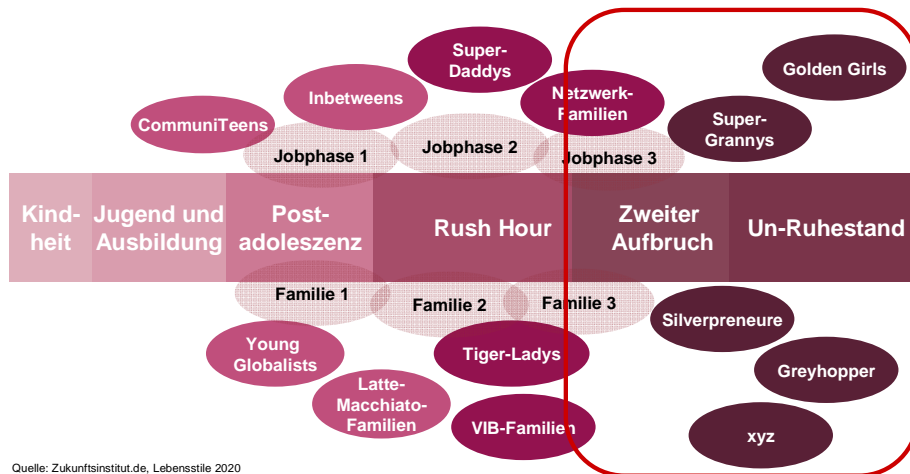
Ich-bestimmte Lebenskonstruktionen dominieren gegenüber der Orientierung an überlieferten Werten.

Die „Multigrafie“ als Nachfrage-Motor:

Die Wohnbedürfnisse der Zukunft – und damit die Wohndienstleister im Speziellen – verstärkt beeinflusst wird der Trend **weg von der** gewohnten dreiteiligen **Normal-Biografie** (Kindheit – Arbeit&Familie – Rente) und hin zur, von der Trendforschung als „**Multigrafie**“ (vgl. Friedemann, 2002) bezeichneten, mehrfach gegliederten Lebensbiografie. Diese stellt ein **Mosaik aus verschiedenen Lebensabschnitten** dar (kurze Kindheit – lange Ausbildung & Postadoleszenz – berufliche Rush-Hour – zweiter Aufbruch – langer Un-Ruhestand) und erzeugt in allen ihren Phasen **unterschiedliche Lebensstile**, Lebenskrisen und Wohnbedürfnisse.

Das Wohnungsangebot muss in Zukunft daher vielfältig, flexibel und an die neuen biografischen Freiheiten bzw. verschiedenen Lebenszyklen anpassbar sein. Dies gilt insbesondere für eine Gesellschaft, die demografisch **älter und bunter** wird.

Die neue „Multigrafie“ stellt ein Mosaik aus verschiedenen Lebensabschnitten dar.



Quelle: Zukunftsinstitut.de, Lebensstile 2020

Die „Multigrafie 2020“ als Mosaik an Lebensstilen und Lebensphasen

Neue, unkonventionelle Haushaltsformen:

Ein schon viel zitierter, aber in den Konsequenzen für das Wohnungsangebot immer noch zu wenig beachteter Schlüsseltrend ist die rasante **Veränderung der Struktur der Haushalte**. Stetig **shrumpfende Haushaltsgrößen** und ein dramatischer **Rückgang der klassischen Haushaltsformen** wie verheiratete Paare, Klein- bis Durchschnittsfamilie verändern die Wohnungsnachfrage drastisch. Zukünftige Herausforderung ist die Zunahme unkonventioneller, oft zeitlich begrenzter Wohnformen von bewusst Alleinlebenden, Lebensabschnittsgemeinschaften, Alleinerziehenden, Patchwork-Familien und neuen Wohngemeinschaften. Die Wohnbedürfnisse differenzieren sich aus und **neue Zielgruppen** drängen auf den Wohnungsmarkt. (vgl. Zukunftsinstitut, 2007)

Neue, unkonventionelle Haushaltsformen, neue Zielgruppen und ein Bedeutungszuwachs von Milieus, Lebensstilen und Communities.

Bedeutungszuwachs von Milieus, Lebensstilen und Communities:

Die Pflege unterschiedlicher Lebensstile und die Zugehörigkeit zu kulturellen, altersbedingten oder ethnischen **Communities** erhält einen starken Bedeutungszuwachs gegenüber den klassischen sozialen Zuordnungen nach sozialer Schicht, Klasse, Religion und Einkommen, deren Erklärungswert sich relativiert hat. Die **Medien der Massenkommunikation** und der Informationstechnologie ermöglichen die Pflege dieser (vielfach virtuellen) Zugehörigkeiten auch über große Entfernungen hinweg.

Wohnen mit „Mehrwert“ durch neues Service

Die Gesellschaft entwickelt sich weg von „Ich mache alles selber!“ und hin zur **„Rund-um-sorglos“-Haltung**. Alte und **neue Dienstleistungen** rund ums Wohnen sind im Trend. Die verstärkte Nachfrage nach einem Zusatznutzen bzw. „Mehrwert“ geht zwar über die Befriedigung der unmittelbaren Wohnbedürfnisse hinaus, macht das Leben aber einfacher und komfortabler. Die Zukunft wird mehr eine **„Leasing-Gesellschaft“** sein, wo nicht so sehr das Besitzen und Haben, sondern der (oft kurzfristige) Zu-

Gesellschaft entwickelt sich in Richtung einer „Rund-um-sorglos“-Haltung und braucht neue Dienstleistungen.

gang und die Verfügbarkeit wichtig sind. Gerade wenn man wenig Geld und wenig Platz hat, braucht man viel Service.

1.2 Wohnformen für 55+ als neues Nachfragesegment?

Die angestrebte Pilotprojekt „**Wohngruppen für Fortgeschrittene - Generation 55+**“ ist dezidiert keine klassische Altenwohnform, keine Seniorenwohngemeinschaft und auch kein Betreutes Wohnen. Der Schwerpunkt liegt beim Projekt auf dem **Aspekt des gemeinschaftlichen bzw. nachbarschaftlichen Wohnens**, welches über eine bewusste Wohngruppe mit größeren Selbstgestaltungs- und Mitbestimmungsregeln organisiert wird.

Der Bezug auf eine **Zielgruppe mit 55 oder mehr Lebensjahren** ist keinesfalls dogmatisch zu interpretieren und ist auch keine exklusive Grenze, die andere Altersgruppen generell ausschließen soll, sondern definiert lediglich einen thematischen Wohnschwerpunkt und – so die These – ein **neues Nachfragesegment**. Auf dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wohnwandels und der generell erhöhten Lebenserwartung beschreibt die angesprochene Zielgruppe Menschen, die sich zwecks **bewusster Gestaltung ihrer zweiten Lebenshälfte** um die 50 oder 55 noch einmal neu orientieren und ausrichten wollen.

Dass es eine derartige Zielgruppe gibt, leitet sich vom soziodemografischen Zukunftstrend der **Verschiebungen bei den Lebensphasen** ab. Dieser Schlüsselstrend geht davon aus, dass sich die klassischen 3-teiligen Normal-Biografien (Kindheit-Arbeit/Familie-Rente) immer seltener finden lassen und die Biografien der Mehrheit der Menschen in den Industriestaaten inzwischen zu „**Multigrafien**“ mit einem Mosaik aus mehreren Veränderungen, Krisen und **Aufbruchphasen** geworden sind. (vgl. Zukunftsinstitut, Lebensstile 2020, a.a.O.)

Die Übergänge im Laufe der Lebensbiografien sind in der Regel oder zumindest häufig mit **räumlichen Veränderungen** verknüpft wie z.B. einem Wohnungswechsel oder einem Umbau. Da gerade Lebensphasen des Auf- und Umbruchs auch **neue Wertvorstellungen und Lebensperspektiven** (z.B. „endlich tun, was man wirklich will“) mit sich bringen, sind häufig damit auch **geänderte Wohnwünsche** verbunden. Dies könnte auch so zusammengefasst werden: Jede Lebensphase hat ihren eigenen Wohnbedarf.

Zusätzlich gefördert wurde diese Entwicklung durch den gesellschaftlichen Megatrend der **Individualisierung**, der die Menschen aus den vertrauten **traditionellen Bindungen** und Lebenszusammenhängen löste. (s. Kap. 1.1) Trotz dieser Auffächerung der Lebensphasen, der Verwischung von Rollen und der Vielfalt an Lebensstilen und Lebensentwürfen geht die Altersforschung nach wie vor von einem **engen Zusammenhang zwischen der demografischen Struktur einer Bevölkerung und der Nachfrage nach Wohnraum** aus. (vgl. Huber, A. (Hg.), a.a.O., S. 54 ff)

Genau hier wollen neue Wohnformen für die zweite Lebenshälfte bzw. dritte Lebensphase ansetzen und sich als neues Nachfragesegment Platz am Wohnungsmarkt verschaffen.

Wohnformen für 55+ beziehen sich demnach primär auf die **nachfamiliäre bzw. nacherlerliche** und zum Teil (in einem fließenden Übergang) auf

Biografische Aufbruchphasen bedeuten neue Wertvorstellungen und Lebensperspektiven, womit oft auch geänderte Wohnwünsche verbunden sind.

die **nachberufliche Lebensphase**, d.h. auch schon auf die **Phase des (autonomen) Rentenalters** (auch „Junge Alte“).

Diese Lebensphase ist – beginnend mit dem Auszug der Kinder – gekennzeichnet durch großzügige Platzverhältnisse in der Wohnung, berufliche Neuorientierungen (oder man steckt beruflich auch zurück), sehr häufig auch Scheidungen oder zumindest durch eine stärkere räumliche Trennung in Paarbeziehungen. Insgesamt ist die nachfamiliäre Lebensphase bzw. das „junge“ Rentenalter durch eine **hohe soziale und persönliche Autonomie** (mehr „Selfness“) gekennzeichnet.

Längere Gesundheit, relativ hohe Einkommen bzw. Vermögen und viele Kompetenzen ermöglichen es immer mehr Menschen in den Industriestaaten diese Lebensphase nach stark individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu genießen. Schönes und eben auch vielleicht neu orientiertes Wohnen sind dabei von zentraler Bedeutung.

Längere Gesundheit, hohe soziale und persönliche Autonomie und eine gute wirtschaftliche Situation machen die Generation 55+ zu einer der wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt.

Ein **Wohnungswechsel** wird für diese Zielgruppen vor allem durch folgende Aspekte attraktiv:

- Wunsch nach einer kompakten, kleineren, komfortableren und barrierearmen Wohnung;
- Zuzug in die urbanen Zentren mit ihren Kulturangeboten;
- Suche nach mehr räumlicher Nähe zu Kindern und Enkeln;
- Aufgabe von Häusern wegen der anstrengenden Pflege von häufig ungenutzten Flächen und Gärten;
- Suche nach einer anregenden, unterstützenden neuen Hausgemeinschaft in Form einer Wohngruppe aus dem Freundeskreis bzw. von Wahlverwandtschaften. Dies ist auch als Vorsorge für das „fragile“ Rentenalter zu sehen, wo ein eigenständiges Leben und Haushalten immer noch möglich ist, aber da und dort Unterstützung oder Nachbarschaftshilfe durchaus gebraucht wird.

Nicht unwesentlich für eine Beurteilung der Mobilität (Wohnungswechsel) in der Lebensphase 55+ ist selbstverständlich auch die **wirtschaftliche Komponente**. Auch hier spricht einiges dafür, dass diese Alterskohorte als altersspezifisches Nachfragesegment eine **gute Einkommens- und Vermögenssituation** aufweist. Oft kommen zudem gerade die über 50-Jährigen in den Genuss von Erbschaften.

Fazit: Die Analysen von Wohnungsmarktstudien zeigen klar, dass die zahlenmäßig besonders starke Gruppe der Menschen in der nachfamiliären Lebensphase bzw. im jungen Rentenalter **in Zukunft eine der wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt** darstellen. Dies gilt damit wohl auch für den Teilmarkt der gemeinschaftlichen Wohnformen wie z.B. Wohngruppen-Projekten.

Die aktuellen und zukünftigen Wohnangebote sollten diesen geänderten generationenspezifischen Lebenserfahrungen und den neuen individuellen Wohnbedürfnissen grundsätzlich mehr Rechnung tragen. Dies auch indem vermehrt **Modellprojekte ermöglicht** und danach **evaluiert** werden.

1.3 Best Practice – Stichworte und Themen

Die **Literatursichtung/Recherche** zu **Wohngruppen** bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter erfolgte unter der besonderen Berücksichtigung der **Themen** a) Rahmenbedingungen der Realisierung von Gemeinschaftswohnprojekten und b) Art und Nutzung von Gemeinschaftsräumen.

Für das vorliegende Projekt relevante **Aspekte und Themen** werden im Folgenden stichwortartig zusammengefasst. Die entsprechende Literatur findet sich am Ende des Berichtes.

a) Rahmenbedingungen von Gemeinschaftsprojekten:

- Gebäudekonzept, Servicekonzept, Standort und Preis-Leistungs-Verhältnis in Kombination und zusammenpassend erfolgreich
- Das Angebot schafft die Nachfrage
- Förderung der Vernetzung der verschiedenen Formen von altersgerechtem Wohnen
- Verstärkte (finanzielle) Förderung einer eigenständigen Lebensweise unter Inanspruchnahme ambulanter Dienstleistungen und auch der Integration stationärer Pflegeplätze in Wohnprojekten
- Technische Unterstützungsmöglichkeiten intensiv integrieren (nicht nur zur Kompensation von Defiziten sondern auch zur Steigerung der Lebensqualität; bedienungsfreundlich) z.B. eingebaute Herdsicherungssysteme zur Hilfe bei demenzieller Erkrankung
- Differenziertere, den einzelnen Bedürfnissen angepasste Wohnungsangebote in die Planung integrieren
- „Service-Wohnen“
- Platz für Service-Einheiten schaffen
- Barrierefreiheit in allen Bereichen
- Beibehaltung des gesellschaftsintegrierten Lebens
- Stetiger Prozess, Moderation von Entscheidungsfindung vor Ort
- Betroffen von der Planung sind nicht nur alte Menschen, sondern generell alle, die in das soziale Netzwerk eingebunden sind
- Eine bedeutende Strategie der Altenplanung auf kommunaler Ebene ist, neben der Partizipation, die optimale Vernetzung örtlicher Strukturen und ihrer Träger
- Planungsmaßnahmen sind im ganzen Prozess jeweils ortsspezifisch und unter möglichst umfassender Bürger/innenbeteiligung zu entwickeln
- Sozialraumanalysen können objektiv vorhandene Mängel erfassen und verdeutlichen sowie Wege zur Abhilfe aufzeigen, um die Lebensqualität im Wohnumfeld zu erhöhen; Beteiligung der Betroffenen an der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Wohnumfeldverbesserung; 3 Perspektiven: städtebaulich, stadtplanerisch, sozialplanerisch
- Die Lebenswelt der Menschen ist aus dem Blickwinkel des gesamten Gemeinwesens zu betrachten
- 4 Typen von gemeinschaftlichem Wohnen: betreute Wohnanlagen, Wohngemeinschaften, betreute Wohngruppen, gemeinschaftliches Wohnen im Wohnquartier
- rechtzeitig dafür sorgen, dass man in einer sozialen Gemeinschaft alt werden kann; gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt in einem Gemeinschaftswohnprojekt

„Das Angebot schafft die Nachfrage“, daher Förderung der Vernetzung der verschiedenen Formen von altersgerechtem Wohnen.

- Partizipation als eines der wichtigsten Gestaltungselemente, v. a. dort, wo es noch offene Strukturen gibt
- Selbstgestaltete Versuche sind entweder Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften oder Nachbarschaften (Personen auf mehrere Gebäude verteilt)
- Abrufbarer Zusatzservice (wie Haushaltshilfe) durch einrichtungseigenen Dienst oder einen anderen Träger wie z.B. eine Sozialstation oder einen Verein
- Engere räumliche Beziehung zwischen den Generationen setzt gegenseitige Unterstützungsleistungen frei
- Selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte gibt es in 3 Varianten: Wohngemeinschaft, Hausgemeinschaft, Nachbarschaftsgemeinschaft
- Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten entweder mit integriertem Service-Stützpunkt (Serviceleistungen stehen direkt vor Ort zur Verfügung) oder mit Service-Büro (Serviceleistungen werden von einem in das Projekt integrierten Büro vermittelt)
- Wohnprojekte im Heimverbund (eine altengerechte Wohnanlage ist räumlich und/oder organisatorisch an ein Pflegeheim angebunden; Pflege steht hier im Vordergrund)
- Wohnprojekte im Hotelverbund (eine altengerechte Wohnanlage ist räumlich und/oder organisatorisch an ein Hotel angebunden; hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen und die Möglichkeit, die Hotelinfrastruktur, z.B. Restaurant, Schwimmbad und ähnliches, mitzunutzen, steht hier im Vordergrund)
- Standortwahl ist sehr wichtig: zentral, mit guten Anbindungen an städtisches Leben, kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten u. ä. (keine „Altenghettos“) und in eine sozial funktionsfähige Nachbarschaft eingebunden
- Wichtigkeit von sozialräumlichen Verflechtungen und Schutz der Privatsphäre
- Großer Wunsch nach „richtigen“ Wohnungen (mindestens 45-50qm) anstatt der 1 bis 1½ Zimmerwohnungen, wie sie meist in Altenheimen vorkommen
- Selbstorganisiertes Wohnprojekt durch einen internen Vertrag geregelte Bedingungen für das Gemeinschaftswesen als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts); gesamte Verwaltung und Organisation wird von der Gruppe selbst getragen (1x wöchentliches Treffen); gemeinsamer Besuch eines Pflegekurses und Supervision bei Bedarf sowie Öffentlichkeitsarbeit sind wichtige Bestandteile (Wohnprojekt O.L.G.A.)
- Als Strukturmerkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte gelten eine besondere Qualität des Zusammenlebens, die Mitwirkung der Bewohner bei der Projektentwicklung und bei der Organisation des Gemeinschaftslebens sowie die Selbstverständlichkeit gegenseitiger Hilfe.
- Selbstbestimmtes Wohnen mit Öffentlichkeits-, Nachbarschafts- und Stadtteilarbeit verknüpft und von den Bewohnern betrieben bzw. „gelebt“
- Generationsübergreifende Wohnprojekte in Genossenschaften, die u. a. als Koordinator zwischen Nutzern und anderen Institutionen z.B. Architekten agieren
- Leitspruch: Wohnraum ist Lebensraum (Offensiv Altern - Offensiv Leben: ein generationsübergreifendes Frauenwohnprojekt der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG)

Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten (Service-Stützpunkt oder -Büro).

Selbstbestimmtes Wohnen mit Öffentlichkeits-, Nachbarschafts- und Stadtteilarbeit verknüpft.

- Das Private wird/ist politisch! Wohnprojekte werden intensiv in die Öffentlichkeit getragen und auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlichen Ansätzen diskutiert; Ziel: selbstbestimmtes Wohnen im Alter populär zu machen, beziehungsweise „mit (gutem) Beispiel voran gehen“ (dies haben fast alle selbstbestimmten Wohnprojekte gemeinsam!)

b) Art und Nutzung von Gemeinschaftsräumen:

- „Begegnungsstätten“
- integrierte Serviceeinrichtungen
- gemeinsame größere Wohnküche
- Gästezimmer oder Kleinwohnung für Gäste
- Gemeinsame Büroräumlichkeiten für z.B. Vereinsaktivitäten
- Gemeinschaftsräume zur multiplen Nutzung
- Werkstätten
- Hobbyräume
- Dachterrassen
- Gemeinschaftsgarten
- Im Haus untergebrachte Kurzzeitpflege
- „Altentagesstätte“
- Therapie- und Gymnastikräume
- Pflegearbeitsräume
- Große Gemeinschaftswohnung mit Gemeinschaftsgarten bei ansonsten getrennten eigenen Wohnungen

2. Projektziele „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ Pilotprojekt einer neuen Angebotsschiene im Sozialen Wohnbau

2.1 Gegenstand, Definition und Abgrenzung

Inhaltlich kann das Pilotprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ als **modellhafte neue Wohnform für das Leben in der nachfamiliären und nachberuflichen Lebensphase** angesehen werden, für die sich die Zielgruppe aber bereits ab etwa dem 50. Lebensjahr entscheiden kann. Wesentlich ist hier weiters das Ziel des **gemeinschaftlichen Wohnens**, in dem sich Menschen entscheiden, in ihrem dritten Lebensabschnitt selbständig im eigenen Wohnungsverband (allein oder als Paar) aber in **Gemeinschaft einer Wohngruppe** zu wohnen. Dieser Aspekt der „selbstgewählten Nachbarschaft“ bzw. des auch „**Wahlverwandtschaft**“ genannten Zusammengehens zur Bildung einer Wohngruppe ist zentral und unterscheidet das Projekt von allen Angeboten des klassischen Betreuten Wohnens.

Organisatorisch ist das Pilotprojekt per definitionem ein so genanntes „**Kooperationsprojekt**“ von **Wohngruppen-Interessenten** mit einem **gemeinnützigen Wohnbauträger**,

- bei der letzterer eine **Wohngruppe bildet** bzw. aufnimmt,
- diese an der Planung auf einem vorhandenen Grundstück **optimal beteiligt**,
- sie über ein speziell zu entwickelndes „**Mitbestimmungsstatut**“ (Bewirtschaftungsvertrag o. ä.) an der zukünftigen Verwaltung zumindest teilweise beteiligt sowie ihr gewisse Nutzungsrechte einräumt (Garten, Gemeinschaftsräume etc.) und
- ihr ein Vorschlagsrecht bei der Vergabe von frei werdenden Wohnungen einräumt.

Organisatorisch ist das Pilotprojekt ein „Kooperationsprojekt“ von Wohngruppen-Interessenten mit einem gemeinnützigen Bauträger.

Die beispielhaften Ergebnisse bzw. Erfahrungen sollen in der Folge bei weiteren Projekten in optimierter Form umgesetzt werden können.

2.2 Ziele und Motive des Bauträgers

Der Bauträger „**Neue Heimat-GEWOG**“ kann auf eine respektable Liste von realisierten „**Themen-Wohnprojekten**“ (z.B. Autofreie Mustersiedlung) verweisen und hat in der Vergangenheit einige **Modellprojekte** im Bereich integriertes und/oder betreutes Wohnen umgesetzt. Ein erstes Pilotprojekt für neue Wohnformen im Alter stellt auch das Modell „Wohnen für Generationen – **Kornhäusel-Villa**“ in Wien 16 dar. Besondere Erfahrungen

besitzt die Neue Heimat insbesondere auch im Bereich von Mitbestimmungsprojekten.

Durch die führende Rolle der Geschäftsführung der Neuen Heimat/GEWOG im Österreichischen Verband der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (gbv) kommt dieser auch immer wieder eine **Themenführerschaft** im Hinblick auf die Umsetzung neuer Wohnformen zu. Daher ist es schon vor diesem Hintergrund naheliegend, dass der Bauträger das Projekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ mit Interesse und Professionalität umsetzen möchte.

Bauträger sucht die Themenführerschaft im Hinblick auf die Umsetzung neuer Wohnformen.

Die **Ziele und Motive des Bauträgers** im Einzelnen:

- Ortung einer neuen Nachfrage, für die noch **Know-How** erworben werden muss
- Möglichkeit der **Etablierung einer neuen Angebotsschiene** für die Generation 55+ bzw. gemeinschaftliche Wohnformen, die sich durch mehr Selbstverwaltung auszeichnet
- Aufbauend auf die Erfahrungen langfristig die **Entwicklung weiterer Projekte** mit unterschiedlicher Ausformung
- **Minimierung der Zeitschiene** – die lange Planungszeit ist bei Wohngruppen-Projekten oft der Fall – durch Wahl eines bereits in Planung befindlichen Bauprojektes
- Erprobung der **Kooperation** mit externem Institut für die Konzepterstellung und den Prozess der Gruppenfindung und –bildung
- Nutzung des eingebrachten Know-Hows der **Expertinnen/Experten** im Rahmen der Workshops
- Einsatz des von der Neuen Heimat entwickelten **technischen Kriterienkataloges** für seniorenfreundliche „Hardware“
- Erfahrungswerte im Hinblick auf spezifisch notwendige **Förderungsinstrumentarien für Wohngruppen** in kleinteiligen Objekten

Da es sich um Praxisforschung handelt, ist die sozialwissenschaftliche Begleitung natürlich sehr eng mit den Fragen, Motiven und Zielen des Bauträgers verknüpft.

2.3 Ziele der sozialwissenschaftlichen Begleitung

Die sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojektes und insbesondere die Moderation des Gruppenprozesses beziehen sich auf eine **Fülle verschiedener Themen** und Untersuchungsgegenstände. Aufgrund des finanziell eingeschränkten Projektumfangs und des dadurch begrenzten Zeitrahmens, wurden vor allem der Expertenworkshop-Prozess, das Marketing, die Befragung der Interessenten und die ersten Schritte zur Gruppenbildung in den Mittelpunkt gerückt.

Die **sozialen Beziehungen** innerhalb der beiden Wohngruppen (Aufgaben-/Rollenverteilung, Kommunikationsstrukturen, Konsensverfahren, Ta-

bus oder gar gegenseitige Hilfeleistungen etc.) konnten zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht analysiert werden.

Die **Ziele der sozialwissenschaftlichen Begleitung** im Einzelnen:

- Beitrag zur **Erweiterung der Versorgungslandschaft** für zukunftsorientiertes Wohnen der Generation 50+/55+ in der zweiten Lebenshälfte bzw. dem dritten Lebensabschnitt
- Erfassung **zielgruppenspezifischer Anforderungen** als Grundlage für die konkrete Projektentwicklung
- Erarbeitung eines **optimalen Profils** des anzusprechenden **Nachfragepotenzials** und Umsetzung in einem adäquaten **Zielgruppen-Marketing**
- **Optimierung der Kooperation** der beteiligten Akteure Bauträger, Soziales und Praxisforschung (Gruppenmoderation)

Ziel: Beitrag zur Erweiterung der Versorgungslandschaft für zukunftsorientiertes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte.

Im Zuge der Begleitforschung sollten vor allem praxisorientierte **Antworten** auf folgende **Fragen** gefunden werden:

- Für welche **Zielgruppen** ist diese Wohnform geeignet? Und gibt es die „neuen Alten“ (u. a. die Alterskohorte der 68er-Generation) tatsächlich als neue Nachfragegruppe?
- Welche **Best-Practice-Projekte** gibt es und was kann an Erfahrungen übernommen werden?
- Welche **räumlichen Voraussetzungen** und **Angebote** sind erforderlich?
- Welche **organisatorischen** und **rechtlichen Rahmenbedingungen** sind notwendig?
- Welche **internen** und **externen Steuerungsinstanzen** braucht ein Wohngruppen-Projekt?
- Wie weit kann **Nachbarschaftshilfe** auch bei Pflege und Betreuung funktionieren? Und wo sind die **Schnittstellen zur professionellen Pflege** angesiedelt?
- Wie sieht ein **optimaler Gruppenfindungsprozess** aus?
- Welche sozialorganisatorischen **Selbstverwaltungsstrukturen** sind notwendig?
- Wie sieht ein **Lebensalltag** in einer „Wohngruppe für Fortgeschrittene“ aus?
- Wie wird die Projektidee in der **Öffentlichkeit** und insbesondere in der Fachwelt wahrgenommen?

3. Projektplan sozialwissenschaftliche Begleitung Kooperative Projektentwicklung als Praxisforschung

3.1 Übersicht Projektumfang und Arbeitspakete

Das **Gesamtprojekt** der sozialwissenschaftlichen Begleitung (von der Projektentwicklung bis zur Einwohnphase) soll in Form einer Ko-Finanzierung von Bauträger, Wiener Wohnbauforschung und (in der Bezugsphase) auch von der Wohngruppe erfolgen. Soweit die Absicht.

Die Mittel der **Wiener Wohnbauforschung** wurden daher insbesondere für die Projektentwicklung und Forschung in der Start-, Planungs- und Gruppenbildungsphase eingesetzt (s. folgendes Arbeitsprogramm).

Arbeitsprogramm umfasst die sozialwissenschaftliche Begleitung der Start-, Planungs- und Gruppenbildungsphase.

Das vorgezeichnete **Arbeitsprogramm** konnte in fast allen Teilschritten durchgeführt werden, lediglich der Zeithorizont hat sich um ein halbes Jahr nach hinten (Ende 2008) verschoben. Letzteres ist auf Planungsverzögerungen, die nicht vom Begleitprojekt beeinflussbar waren, zurückzuführen.

Das Arbeitsprogramm hatte folgende Phasen und Arbeitsschritte:

Arbeitsprogramm / Zeithorizont

Zeitraum	Projektschritte
----------	-----------------

PHASE 1: Startphase

06-08/2007	1. Projektstart, -einführung <ul style="list-style-type: none"> ■ Klärung Rahmenbedingungen, Aufbau Dialoggruppen ■ Projektdetaillierung, -organisation ■ Literaturrecherchen, Best Practices ■ Erstellung Rohkonzept
------------	--

07-10/2007	2. Expertenrunde I <ul style="list-style-type: none"> ■ Organisation und Vorbereitung einer begleitenden Expertengruppe ■ Moderation und Dokumentation von 3 Workshops der Expertengruppe ■ Definition und Abgrenzung der Zielgruppen ■ Wohnungstypologie und Raumprogramm (Angebot an Gemeinschaftsräumen etc.) ■ Konzeptvertiefung und -evaluierung
------------	--

PHASE 2: Gruppenbildung – Planungsphase

10-12/2007	3. Interessentensuche, Information <ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung „Projektfolder“ für Pilotprojekt ■ Moderation von Informationsabenden ■ Erhebung der Bedarfe, Vorstellungen und Motive mittels Fragebogen (Auswertung)
------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aufbau einer Interessentenkartei bzw. –datenbank ■ Einrichtung einer interaktiven Website u. Start einer themenspezifischen „Community“ (wichtige Projektinfos, Diskussionsforen etc.)
01-03/2008	4. Beratung, Gruppenfindung <ul style="list-style-type: none"> ■ Abwicklung von Beratungstagen für Interessenten ■ Infoabend und Veranstaltung einer „Ideenwerkstatt“ mit erster Interessentengruppe ■ Klärung des Partizipationsspielraums ■ Auswahl 1. Wohngruppe (Pilotprojekt Steinbruchstr.) und Wohnungs(vor)vergabe
03-06/2008	5. Festigung Wohngruppe, Planungspartizipation <ul style="list-style-type: none"> ■ Weitere „Qualifizierung“ der Wohngruppe (Workshops etc.) ■ Moderation der Selbstorganisation der Gruppe ■ Moderation der Bearbeitung der Planungsanforderungen in Kooperation mit Bauträger u. Architekturbüro ■ Erarbeitung eines Vereinsstatuts in Abstimmung mit dem Bauträger ■ Durchführung eines „Baustellen-Sommerfestes“ unter Einbindung der Nachbarschaft, Firmen, Politiker ■ Dokumentation, Bericht

3.2 Experten-Workshops und Definition Zielgruppen

Ein wesentlicher Bestandteil der sozialwissenschaftlichen Begleitung war die Einrichtung und Moderation einer **interdisziplinären Expertengruppe** aus dem Bereich Soziale Dienste, Planung, Wohnbauförderung, Politik und Forschung. Diese sollten in **3 Workshops** zu Projektbeginn Rahmenbedingungen und Lösungsvorschläge für die Zielerreichung des Pilotprojektes, aber auch für Folgeprojekte entwickeln.

3 Workshops mit interdisziplinären Experten/Expertinnen zu Trends, Rahmenbedingungen, Modellen, Typologien, Infrastrukturen, Selbstorganisation und Betreuung.

An den **3 halbtägigen Workshops** haben jeweils rund **10-20 Personen** teilgenommen.

Die **Themen und Inhalte** der 3 Workshops zusammengefasst:

> **Workshop 1 – Einstieg / Kick-off (03.10.2007)**

Demografie, Trends, Rahmenbedingungen, Modelle

Themen/Aspekte:

- Sichtung Grundlagen: Orientierung im Themenfeld, Einordnung und Abgrenzung
- Definitionen: Wohn-„Gruppe“, Betreutes Wohnen, Selbstorganisation, Betreuungsnetzwerk
- Demografische Entwicklung, Zielgruppen
- Rahmenbedingungen: Rechtsform Miete, Kooperationsprojekt, Umfang Mitbestimmung
- Referenzprojekte: Bewährtes und weniger Bewährtes, innovative „Bausteine“ oder Essentials
- Gastvortrag J. Bura zu Wohngruppenprojekte in Hamburg

> **Workshop 2 – Vertiefung / bauliche Aspekte**(23.10.2007)
Wohnungstypologie, Allgemeinräume, Infrastruktur

Themen/Aspekte:

- Wohnbedürfnisse, aktuelle Standards, innovative Ansätze etc.
- Wohnungsgrößen, Basismodul und flexible Ausbaumöglichkeiten, Anpassbarkeiten
- Barrierefreiheit und Grad der Behindertengerechtigkeit
- Wohnungsbezogener Freiraum
- Art und Größe der Gemeinschaftsräume, Infrastruktur Pflege
- Schnittstellen zum Umfeld
- Aktionsradius im Quartier/Grätzel

> **Workshop 3 – Vertiefung / sozialorganisatorische Aspekte**(05.11.2007)
Gruppenbildung, Selbstorganisation, Betreuungsnetz

Themen/Aspekte:

- Zielgruppen-Abgrenzung und -Ansprache, Öffentlichkeitsarbeit,
- Art und Datenumfang Interessenten-Kartei
- Gruppenfindung: Vorgangsweise, Kriterien, Auswahlverfahren
- Gruppenbildung: Anlässe, Beratung etc.
- Art und Umfang der Selbstorganisation
- Art und Umfang der Nachbarschaftshilfe im Betreuungsnetzwerk

Abb.: Beispiele Workshop-Einladung, Protokolle

3.3 Gruppenmoderation

Die **Beratung der Interessenten** sowie später die **Moderation** der „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ waren zentrale methodische Ansätze. Jeder **Gruppenbildungsprozess** (Gruppendynamik), der von Dritten angeboten oder angeregt wird, bedarf der professionellen Moderation.

Die **Moderation des Zusammenfindens** zu einer „Wohngruppe“ zielte darauf ab, die Kreativität der Interessenten zu fördern, Ideen allen zugänglich zu machen, gemeinsam zu Ergebnissen und Entscheidungen zu gelangen, die von der ganzen Gruppe im Konsens getragen werden.

Bei einem Pilotprojekt zum Thema „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ ist im gesamten Gruppenprozess eine Beteiligung der Teilnehmer/innen zu erreichen, so dass sie engagiert sind, gezielt Aufgaben lösen können, dabei ihre **eigenen Interessen im Wohnprojekt** verwirklichen können. Bedeutsam für das Gelingen sind auch die **Atmosphäre**, die Rollen in der Gruppe, die Offenheit und der Umgang mit abweichenden Meinungen.

Im vorliegenden Projekt wurden die klassischen **aktivierenden Moderationsmethoden** mit Flipchart, Karten und Plakaten angewendet. Bei den Kennenlern-Abenden wurden in kleinem Ausmaß zur Auflockerung auch **gruppendynamische Spiele** eingesetzt.

Die Gruppenmoderation zielt darauf ab, die Kreativität der Interessenten zu fördern und Ideen allen zugänglich zu machen.

4. Ergebnisse Experten-Workshops

Trends, Typologien und Gruppenbildung

4.1 Leitlinien für den Planungsprozess

Was können wir an „Leitlinien“ für den Planungsprozess konkret mitnehmen? Das war die Frage an die Expertinnen/Experten im Kick-Off-Workshop. Dabei wurden u. a. folgende Aspekte als besonders wichtig für den weiteren Planungsprozess hervorgehoben:

- Das Modellprojekt muss „etwas Neues“ sein und mehr können als die bisherigen Wohn- bzw. Betreuungskonzepte;
- Das Modellprojekt muss ein attraktives Angebot für Personen sein, die sich in ihrer „nachberuflichen oder nachfamiliären Lebensphase“ aktiv für ein Wohnmodell entscheiden, das die Unabhängigkeit in einer separaten, barrierefreien Wohnung mit einem verbindlichen Engagement für die Wohngruppe bzw. Hausgemeinschaft verknüpft;
- Der Umgang mit „Träumen und Sehnsüchten“ darf nicht als Sozialromantik abgeblockt werden - damit man nicht zu sehr in bekannten oder bequemen Lösungen verharrt;
- Wohnangebote, Freiraum und (Betreuungs-)Infrastruktur sollen möglichst „flexibel“ sein, aber nicht „unverbindlich“;
- Eine zusammenpassende, engagierte „Kerngruppe“ muss von Anfang an gegeben sein und gezielt als Basis einer funktionierenden Hausgemeinschaft mit Eigeninitiative aufgebaut werden;
- Ziel ist eine gelebte, aktive Nachbarschaft mit „Verantwortung für soziale Bedürfnisse“ und hoher „Konfliktkultur“, die auch die „Auseinandersetzung mit Altern und Sterben“ nicht scheut und sich jedoch dabei nicht „überfordert“;
- Wichtig ist eine kompetente und kompakte Gruppen-Begleitung und „fachliches Coaching“ vermittelnd zu Bauträger und Architekturbüro;
- Bei der Gruppenfindung ist ein „ausgewogenes Verhältnis zwischen Homogenität und Diversität“ besonders wichtig – gemeinsame Werte sind wichtig, aber Vorsicht vor zu viel „Ideologie“;
- Wichtig ist die „richtige Zielbeschreibung“ bzw. Positionierung des Modellprojekts als spezielles Angebotssegment und die Erstellung eines attraktiven „Informationspakets“ durch den Bauträger;
- Ein gutes Wohnkonzept sollte nicht der Wohnbauförderung zu Gänze angepasst werden, sondern die Wohnbauförderung sollte „flexibel auf das neue Wohnangebot reagieren“;
- Ein differenziertes, sensibles (unsichtbares) „Betreuungskonzept“ ist als Netzwerk nachbarschaftlicher, familiärer und professioneller Hilfe bei Bedarf von Anfang an mitzuplanen;

Wichtig ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Homogenität und Diversität – Vorsicht vor zuviel „Ideologie“.

In homogenen **Tischrunden** wurden im Workshop – auf dem Hintergrund der persönlichen Erfahrungen der Teilnehmer/innen – zukunftsorientierte Lösungsansätze diskutiert.

Folgende **konkrete Ideen und Maßnahmen** konnten für das Modellprojekt abgeleitet bzw. diesem mitgegeben werden?

Tischgruppe A: Kontext „Bauen/Verwalten“

- Rechtzeitige Bewohnergruppe
- Beratung Wohngruppe / Wohnbauforschung „analog Hamburg“
- Rahmenbedingungen WG: was kann überhaupt angeboten werden; Diskussionspunkte?
- Wohngruppenförderung
- Agentur

Tischgruppe B: Kontext „Wohngruppen-Praxis/Nachbarschaft“

- Wichtig: Gruppen-Begleitung und fachliches Coaching unabhängig von Architekten und Vermittlung/„Übersetzung“
- Mischung sehr wichtig/ausgewogenes Verhältnis zwischen Homogenität und Diversität
- Einigungsmöglichkeit Zielvorstellung
- zwar gemeinsame Werte aber Vorsicht vor zu viel Ideologie
- Entscheidend für dieses Projekt: „Steinbruchstr.“ mit seinen spezifischen Determinierungen: Wie (mit welchen Zielbeschreibungen/-Vokabular) und wo (Medien, PR) wird jetzt eine Gruppe gesucht (durch Bauträger oder Wohnbund)?
- Wie geht Anbieter/Gruppe mit ausbaufähigem Betreuungsangebot (Stichwort = Versorgungssicherheit) um; zum Beispiel durch Wohnung, in der professionell tätige Person(en) wohnen können und gemeinsame Gästewohnung (buchbar)

Entscheidend ist mit welchem Zielvokabular und wo (Medien, PR) die Wohngruppe gesucht wird.

Tischgruppe C: Kontext „Betreuung/Infrastruktur“

- Informationspaket Bauträger: über Gesamtvorhaben; über Wohnprojekt im Gesamtvorhaben; über Beteiligung im Wohnprojekt/-Partizipation; schriftlich-Internet-Workshops
- Frühzeitige Beauftragung eines Betreuers? – externe/unabhängige Institution
- Nutzungskonzept diskutieren und klare Regeln entwickeln (Gemeinschaftsflächen, Aussenräume)
- Transparentes Beteiligungsverfahren und Auswahlverfahren

Wohnprojekte für die Generation 50 plus:

Was ist wichtig ?

- Gut gelegene Grundstücke bereitstellen- Mobilität-Infrastruktur
- Verlässliche Rahmenbedingungen schaffen Aktive neue Mieter?
 - Erfahrene Architekten
 - Erfahrene Betreuer
 - Geteilte Verantwortung
 - Passgenaue Beteiligungsrechte
- Stabile Gruppen: Go-goes – Slow-goes – No-goes
- Beziehung des Bauherrn/Vermieters zur Gruppe aufbauen: Kooperation auf Augenhöhe
- Integrierte Wohnkonzepte
- Praktische Unterstützung anbieten
- In der Wohnphase in Verbindung bleiben




Abb.: Folie aus dem Vortrag Bura, Wohngruppen in Hamburg



Abb.: Eindrücke aus der Gruppenarbeit im 1.Workshop

4.2 Rollenspiel „virtuelle“ Wohngruppe

Im Rückblick auf die Ergebnisse des ersten Workshops wurde in Worksho 2 nochmals die Frage nach der **möglichen Zielgruppe** („Best Ager“ / Generation 50+/55+) für das geplante Projekt gestellt. Um die **Heterogenität der kommenden Altengenerationen** bewusst zu machen und zu illustrieren, wurden nochmals die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Wohnbiografien gestern und heute zusammengefasst.

Daran anknüpfend wurde von den Teilnehmern mittels eines **Rollenspiels** versucht, eine **virtuelle Hausgemeinschaft** von Personen unterschiedlicher Charakteristik für das Pilotprojekt zu erarbeiten. Die Präsentation der spontan erfundenen Wohnbiografien erzeugte ein durchaus stimmiges, realitätsnahes Bild dieser „virtuellen“ Wohngruppe. (s. folgende Grafik)

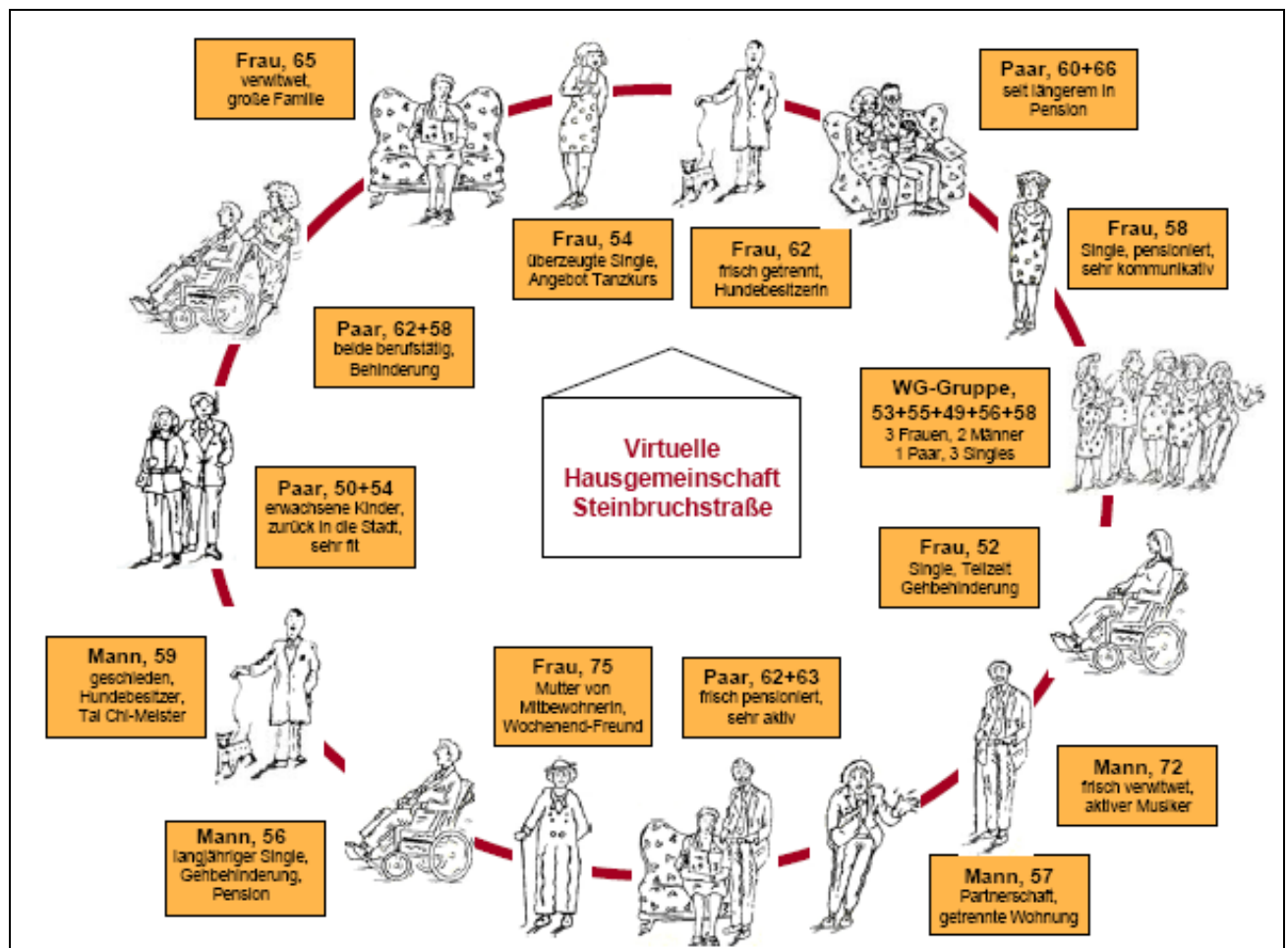


Abb.: Rollenspiel „Virtuelle Wohnungsbelegung“

4.3 Diskussion Konzeptvarianten

Inhaltlich haben sich im 2.Workshop **3 Varianten** der Einrichtung einer Wohngruppe im Zuge der Bebauung Steinbruchstraße herauskristallisiert:

- Variante a)** Wohngruppe konzentriert auf einen eigenen Gebäudekomplex als Hof-Trakt (Stiege 3)
- Variante b)** Integration von 2 Wohngeschoßen im Hauptgebäude als Wohngruppe (Stiege 2)
- Variante c)** Haushalte als informelle Wohngruppe eingestreut im gesamten Wohnobjekt (77 WE)

Diese Varianten bzw. alternativen Konzepte wurden im **Abschlussworkshop** nochmals diskutiert. (s. Protokoll im Anhang)

Das Architekturbüro legte grobe Grundrisspläne für **2 mögliche Varianten** der Positionierung des Wohngruppenprojektes im Rahmen der Gesamtbauung vor. Die Variante 3 (Haushalte als informelle Wohngruppe eingestreut im gesamten Wohnobjekt) wurde nicht weiter bearbeitet.

Zur Diskussion standen nunmehr folgende **2 Varianten**:

- Variante 1:** Wohngruppe konzentriert auf einen eigenen Gebäudekomplex als **Hof-Trakt** (Stiege 3)
- Variante 2:** Wohngruppe integriert auf **2 Wohngeschoßen** (Etagen) im **Hauptgebäude** (Stiege 2)

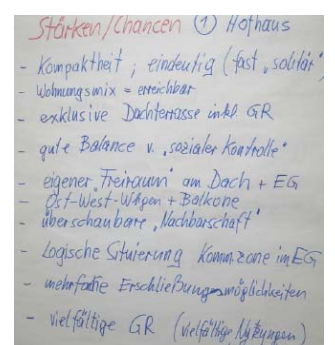
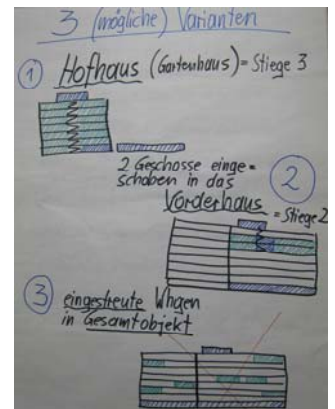
In 2 Arbeitsgruppen wurden die jeweiligen „**Stärken & Chancen**“ der 2 Varianten erarbeitet und die Empfehlung abgegeben, dass die Neue Heimat **beide Varianten**, d.h. 2 Wohngruppen gleichzeitig in das Bauprojekt Steinbruchstraße integrieren sollte und damit auch eine gute Vergleichsmöglichkeit erhalten würde.

Diese Empfehlung wurde vom Bauträger nach ökonomischer Prüfung aufgegriffen und in die weitere gemeinsame Projektentwicklung aufgenommen. Lediglich die Wohngruppe im Hauptgebäude wurde auf ein Geschöß reduziert.

Fazit

Das Pilotprojekt besteht aus **2 Wohngruppen**:

- Wohngruppe „**Hofhaus**“ und
- Wohngruppe „**Etage**“ im Haupthaus



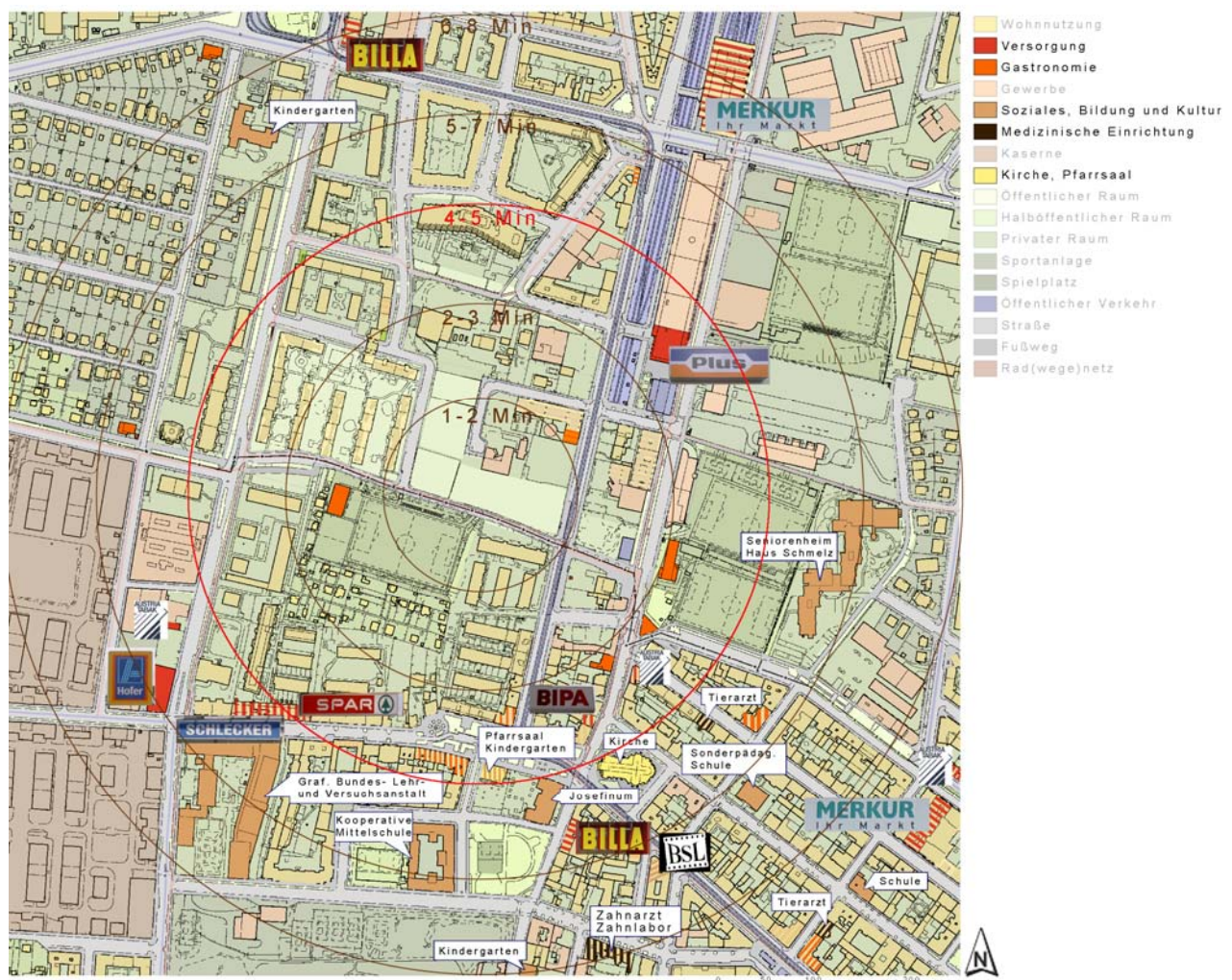
5. Das Bauprojekt Steinbruchstraße, Wien 16

Wohngruppen integriert in „Generationenwohnen“

5.1 Der Standort – Aktionsraumanalyse

Die derzeit kurz vor Baubeginn stehende Modellwohnanlage befindet sich in vorstädtischer Lage in der **Steinbruchstraße 8 in Wien 16/Ottakring**.

Zur Beurteilung des Bauplatzes im Hinblick auf seine Eignung als Standort für ein Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ wurde von wohnbund:consult eine **detaillierte Aktionsraumanalyse** (Radius bis 500m bzw. 6-8 Min. Gehzeit) durchgeführt, deren Ergebnisse im Anhang planlich und als Fotostrecke dargestellt sind. (s. Anhang)



Aktionsraumanalyse: z.B. Versorgung, Soziales, Bildung und Kultur

Gebäudenutzung:

Die Umgebung besteht demnach **überwiegend** aus **Wohnnutzung**. Im unmittelbaren Umfeld finden sich hauptsächlich Wohnanlagen verschiedenen Alters sowie im Westen Einfamilienhäuser und Kleingärten. Nordöstlich gibt es großvolumige Gewerbebetriebe und im Südwesten Kasernengebiet.

ÖV-Anbindung:

Der Standort besitzt eine **sehr gute Anbindung an das ÖV-Netz** mit der U-Bahnstation Kendlerstraße (U3) und der Straßenbahn-Station Kendlerstraße (Linie 10), die innerhalb von **2-3 Minuten** erreichbar sind.

Weiters besteht eine gute Anbindung an das öffentliche **Radnetz**.

Versorgung, Soziales, Bildung und Kultur:

Der Standort weißt eine gute Ausstattung mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur auf, die im wesentlichen innerhalb von 5-7 Gehminuten erreichbar sind. Dazu zählen: Spar, Plus, BIPA, Trafik, Tierarzt sowie ein Seniorenheim, Kindergarten, Schulen und eine Kirche mit Pfarrsaal.

Freiräume und Grünflächen

An Öffentlichem Grün finden sich vor allem straßenbegleitendes Grünstreifen sowie der **Ordelpark** mit Hundeplatz und Spielplatz. Weiters finden sich in der direkten Umgebung ein Skaterplatz mit Sitzgelegenheiten sowie ruhige Grünflächen in den umliegenden Wohnhöfen.

**5.2 Städtebauliche Einbindung und Architektur**

Die Umgebung des Bauplatzes ist geprägt von einem „**Konglomerat an diversen Nutzungen und Grundstücken mit Verwilderungscharakter**“. (s. Einreichmappe 28.3.08) Darüberhinaus gibt es einen Höhensprung von ca. 1,5 m zwischen den Bauplätzen Huttengasse und Steinbruchstraße.

Aufgrund des gemeinsamen baulichen Vorgehens ist die Realisierung eines bauplatzübergreifenden Freiraumkonzeptes möglich.



Abb.: Lageplan

Die **Architektur** stammt vom Büro Architekt DI Josef Knötzl, Wien. Die Architektur war für das Modellprojekt eine bestehende Vorgabe. Die Planung der finalen Grundrisse für die beiden Bereiche der 2 Wohngruppen wurde bei der Einreichung ausgearbeitet und erfolgt mit den Bewerbern.

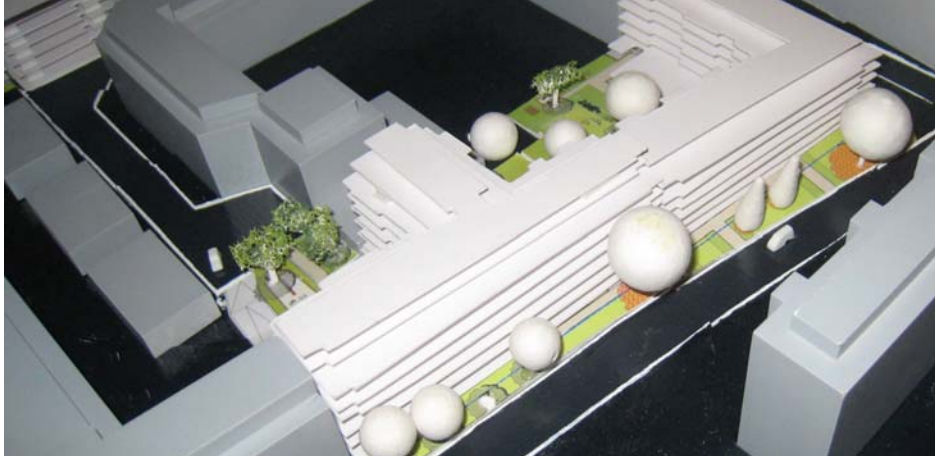


Abb.: Modellfoto



Abb.: Ansicht Innenhof



Abb.: Ansicht Steinbruchstraße

5.3 Projektdaten – Wohnungsangebot Wohngruppen

Die Wohnhausanlage besteht aus einem Straßentrakt zur Steinbruchstraße sowie einem Hofgebäude („Hofhaus“). Beide weisen **6 Vollgeschoße plus 2 Dachgeschoße** auf.

Geplant sind insgesamt **75 geförderte Mietwohnungen** auf 3 Stiegen mit 3 Liften. Alle Wohnungen besitzen Balkon, Loggia oder Terrassen mit Eigengärten im EG. In einer 2-geschossigen **Tiefgarage** befinden sich 77 Stellplätze. Die bautechnische Ausführung ist als „**Niedrigenergiehaus**“ vorgesehen.

Allgemeinbereiche Gesamtanlage:

Im EG des Straßentraktes befinden sich die zentralen Allgemeinräume für die gesamte Wohnanlage:

- großzügige **Fahrradräume** und Kinderwagenabstellflächen
- **Gemeinschaftsraum** (ca. 72 qm) mit direktem Ausgang zu den allgemeinen Freiräumen

Im allgemeinen **Grün- und Freiraum** gibt es einen Kleinkinderspielplatz sowie einen größeren, attraktiven **Spielplatz** mit Abenteuerbereich gemeinsam mit dem benachbarten Haus Huttengasse 21.

Eine gestufte Wiese – **Liegewiese** mit Liegepritschen – nimmt den bestehenden Höhensprung auf. Aufgrund der Situierung der Tiefgarage kann eine Reihe von klein- und mittelgroßen Bäumen gepflanzt werden.

Großzügige Gemeinschaftsräume bieten optimale Voraussetzungen für integratives Generationenwohnen.



erdgeschoss 08
1:200 seite

Abb.: Allgemeinräume im EG

Die „Wohngruppen für Fortgeschrittene“:

Integriert in die Gesamtwohnanlage mit dem zukunftsorientierten Leitbild „**Generationenwohnen**“ sind 2 Bereiche mit zusammen **23 Wohnungen** für gemeinschaftliche **Wohngruppen** vorgesehen:

- Wohngruppe „**Hofhaus**“ (16 WE)
- Wohngruppe „**Etage**“ (7 WE)

Das Hofhaus ist ein eigener, ost-west-orientierter Gebäudeteil mit zugeordneten Freiräumen. Der Bereich für die Etage (Etagegemeinschaft) liegt südorientiert im 4.OG des Straßentrakts auf Stiege 2.

Die **Wohnungsgrößen** (ohne Loggien) gehen von 35 qm (2x) bis maximal 97 qm (1x). Etwa die Hälfte der WE sind 2-Zi-Wohnungen mit 50 bis 60 qm, der Rest sind 3-Zi-wohnungen zwischen 70 und 80 qm.



Abb.: Lage der Wohngruppen „Hofhaus“ und „Etage“ (Straßentrakt)

Der Wohngruppe „Hofhaus“ (16 WE) sind folgende **Gemeinschaftsbereiche** zugeordnet:

- ein Foyer (ca. 35 qm)
- Gemeinschaftsterrasse im EG (ca. 23 Qm)
- Gemeinschaftsgarten (ca. 60 qm)
- Gemeinschaftsraum im DG (ca. 60 qm)
- Dachterrasse (ca. 120 qm)

Die Wohngruppe „Etage“ (7 WE) besitzt als **Gemeinschaftsbereiche**:

- erweiterte Erschließung
- Gemeinschaftsraum mit WC und Teeküche (ca. 22 qm)
- Loggia mit Gemeinschaftsterrasse (ca. 37 qm)

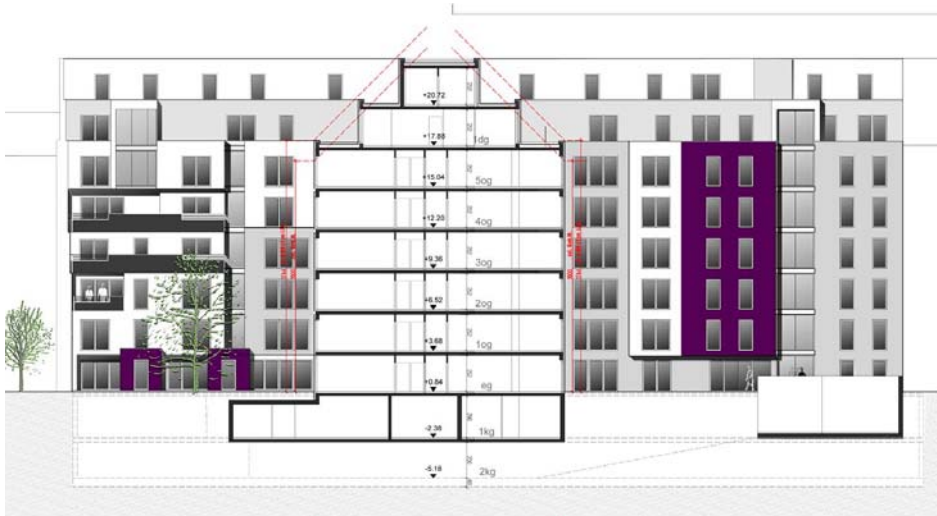


Abb.: Schnitt „Hofhaus“

2.OG M=1:100

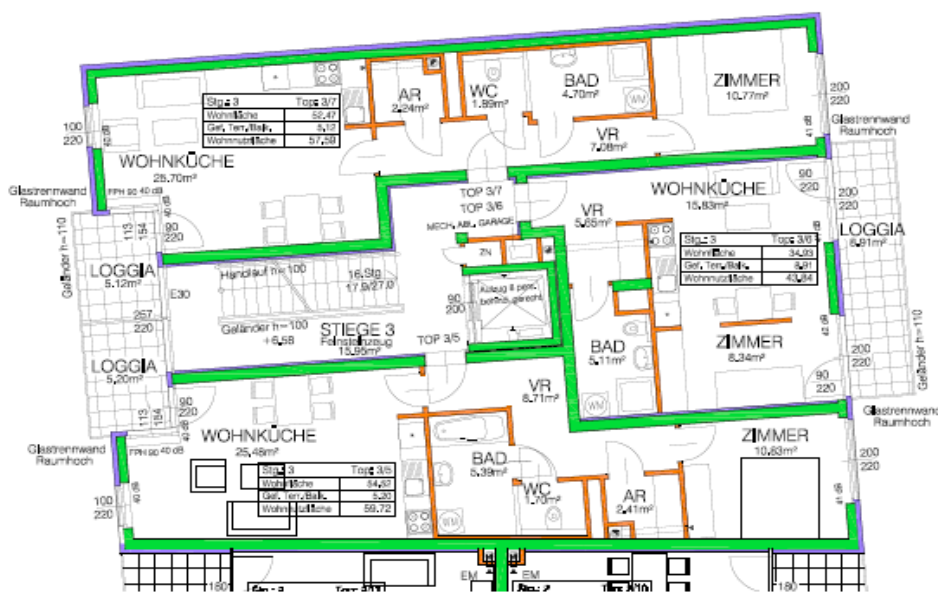


Abb.: Grundrissypen „Hofhaus“

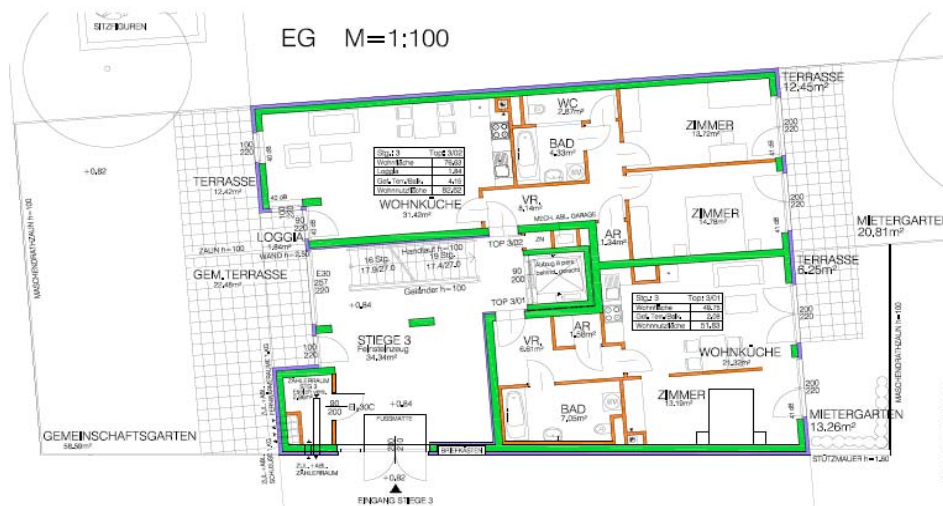


Abb.: EG „Hofhaus“ mit Foyer und Gemeinschaftsterrasse



Abb.: 2.DG „Hofhaus“ mit Gemeinschaftsraum und Dachterrasse

5.4 Rechtsform und Kosten

Sämtliche Wohnungen werden als **geförderte Mietwohnungen** auf **Bau-rechtsgrund** vergeben. Eine Eigentumsoption ist ausgeschlossen.

Die **Vorteile** der Förderungsform „reine Miete“ sind geringer Eigenmittel-Bedarf, die Subjektförderungsfähigkeit (Wohnbeihilfe) sowie das unbefristete Mietverhältnis.

Die **Nachteile** liegen in der Nichtförderung von Gemeinschaftsflächen, den Einkommensrichtlinien und dem Eintrittsrecht in den Mietvertrag (Weitergabe an Angehörige)

6. Zielgruppenmarketing

Gemeinschaftliches Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

6.1 Abklärung der zentralen Botschaften

Die Marketinggrundlagen wurden gemeinsam (Reppé, Gutmann, Kleedorfer) entwickelt. Folgendes „Wording“ bildet die **Basis des Zielgruppenmarketings**.

Titel:

Wohnanlage Nachbarschaftlich wohnen für „Fortgeschrittene“
mit Pilotprojekt Gemeinschaftlich wohnen in
„WOHNGRUPPEN FÜR FORTGESCHRITTENE“

Anrede:

Sie zählen sich zur mittleren Generation und sind noch oder wieder berufstätig, die Kinder sind aus dem Haus, Sie sind Single, geschieden oder leben in alter oder neuer Partnerschaft – Sie möchten jedenfalls nicht anonym leben, sondern sich aufgehoben fühlen – Ihnen sind die Kosten für Ihr Haus oder die große Wohnung zu hoch und außerdem haben Sie neue Interessen entdeckt, wollen wieder mehr städtischen Lebensstil und Kulturorientierung realisieren usw. ...

*Mittlere Generation,
Single, will sich aufgehoben fühlen und mehr städtischen Lebensstil und Kultur realisieren.*

Mögliche Textbausteine:

„Zusammen ist man weniger allein!“ (Buch- und Filmtitel)
„Auch in der zweiten Lebenshälfte hat mensch noch Träume!“ (Spruch)
„Immer mitten im Leben bleiben ...“ (Lebensziel)
„Wir werden älter und bunter – was soll's!“ (Spruch)
„Von wegen altes Eisen – Erfahrung hat Zukunft“ (Bewohnerin Wohngemeinschaft)
„Gemeinschaftlich wohnen ist mehr als sich mit Eiern aushelfen“ (Ausspruch einer Bewohnerin)
„Umzug in ein neues Leben“ (Buchtitel)
„Älterwerden bedeutet die Möglichkeit, Neues zu versuchen und Neues zu erfahren.“ (Erfahrungsbericht)
„Wir wollen in Gemeinschaft frei, aber nicht allein wohnen und wir wollen lebendig und wendig bleiben durch gegenseitige Anregungen und gemeinsame Unternehmungen.“ (Wohnprojekt O.L.G.A)

*In Gemeinschaft frei,
aber nicht allein wohnen und lebendig und wendig bleiben durch gegenseitige Anregungen.*

Gesucht / angesprochen werden „fortgeschrittene“ Menschen ...:

- suche nach einer geselligen, unterstützenden Gemeinschaft,
- die diese gemeinsame Idee mittragen wollen,
- mit einem verbindlichen Engagement für die Hausgemeinschaft,
- konfliktfähige Idealisten in einer „Wahlgemeinschaft“,
- die nicht das fertige Glück suchen, sondern bereit sind zum aushandeln und mitgestalten

- fitt für den ganz normalen Alltag, aber auch für Anregungen und mitmachen
- die Intoleranz und Langeweile nicht als gegeben hinnehmen wollen
- keine Angst vorm gemeinsamen Altern haben
- die eine gute Balance zwischen Nähe und Distanz schätzen
- die ein freudvolles und konstruktives Miteinander von Jung und Alt leben wollen
- die kompakte, individuelle Wohnungen als private Rückzugsbereiche mit Räumen und Aktivitäten für Gemeinschaft verbinden wollen
- der Isolation entfliehen und „mitten im Leben“ bleiben
- mit Mut zur Veränderung / Freiraum für eine Neuorientierung
- eine offene Hausgemeinschaft, die das Alter ganz selbstverständlich mit einschließt
- selbstbestimmt bis ins hohe Alter wohnen
- selbstbestimmte Lebensgestaltung in einer frei gewählten Gemeinschaft
- miteinander und aufeinander bauen
- unterschiedliche Begabungen und Erfahrungen einbringen
- die Zeit und Aufmerksamkeiten tauschen wollen
- Umzug in eine neue Lebendigkeit
- gegenseitig mitverantwortlich unterstützen
- Zeit und Energie einbringen für gemeinsame Entscheidungen
- u.a.m.

6.2 Erstellung Farbprospekt und Werbung

Mit dem entwickelten Begriffen und Botschaften wurde in Zusammenarbeit mit einem Grafikbüro ein **4-seitiger A4-Farbprospekt** (Flyer) hergestellt und an die Interessenten gemeinsam mit einem Fragebogen verschickt. Bedingung für Aufnahme in die Interessentenkartei war die Rücksendung des Fragebogens.



Abb.: Vor- und Rückseite A-4 Prospekt/Flyer (s. Anhang)

Inserate wurden in den Tageszeitungen Kurier, Der Standard und im Falter geschaltet. Einzelne redaktionelle Beiträge sind im Kurier und in anderen kleinen Fachjournalen erschienen.



Wir sind kein Kegeldub ...
... wir wohnen zusammen!

Wohnguppen für „Fortgeschrittene“ – nur noch wenige Wohnungen frei im Modellprojekt 55+!
Zwei Wohnguppen im wohnbauförderten Neubauprojekt Wien 16, Steinbruchstr. 8 an der U6, suchen für die letzten freien Wohnungen (von 35 bis 78 m²) noch Interessent /innen für anspruchsvolles, gemeinschaftliches Wohnen in der 2. Lebenshälfte. Geboten werden individuelle Wohnung mit ergänz. Gemeinschaftsflächen und begleitende Gruppenprozessbetreuung!
Gesucht werden: Freude an Nachbarschaft und aktive Mitgestaltung

Bezug voraussichtlich Ende 2010, Prospekt und Fragebogen werden zugeschickt.
Info: NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges. Ges.m.b.H.
www.neueheimat-wohnen.at,
E-Mail: susanne.reppe@nh-gewog.at, Tel.: 01/401 09-52

Wir bauen Zukunft!

Abb.: Inserat Tageszeitung

KURIER
DONNATAG, 13. APRIL 2008

WOHNKURIER

Senioren & Wohnen

Die Hausgemeinschaft nicht nur für Alt-68er

Neue Heimat* baut in Ottakring ein Wohnhaus mit Apartments für eine selbstbewusste und aktive Seniorenrunde.
GBV-INNOVATIV

Die 1968-er Generation kommt in die Jahre: Wer „damals“ 25 war, ist heute 65 Jahre alt und eht am Ende des Berufslebens. Was in vielen Fällen bei all die Jahre erhalten lieb, ist Offenheit für neue Lebenskonzepte und Wohnformen. Immer mehr Menschen beschäftigen sich bewusst mit dem Leben im Alter und sehen ihre Wohnzukunft weder in betreuten Wohnformen wie im klassischen Pensionistenheim, noch in der Einsamkeit einer Single-Wohnung. Der Bauträger „Neue Heimat“ kommt diesem Bedürfnis entgegen: „Wohnguppen für Fortgeschrittene“ heißt die zeitgemäße Variante einer nachbarschaftlichen Miteinanders, wo jeder in seiner eigenen Wohnung lebt, aber durch gemeinsame Aktivitäten mit seinen Nachbarn verbunden ist. „Wir errichten ein Wohnhaus in Ottakring, indem Teile für dieses neue Wohnmodell reserviert sind“, sagt Projektleiterin Susanne Reppé. Das Besondere daran: Die künftigen Mieter lernen einander schon lange vor dem Einzug kennen. „So können aus zukünftigen Nachbarn auch Freunde werden“, so Reppé.

Zum Mitmachen sind nicht nur Einzelpersonen, sondern auch ganze Freundesrunden eingeladen. 20 Wohnungen stehen für diesen Modellversuch zur Verfügung, dazu gibt es Gemeinschaftsräume und eine große Terrasse für alle. Bis

Anfang 2010 soll das Haus in der Steinbrüche fertiggestellt sein. Essentien am Wohnmodell werden ab jetzt gesucht.

INTERNET
www.neueheimat-wohnen

ÜBERBLICK

Abb.: Bericht in der Tagespresse (13.4.2008)

Die mit dem Marketing verbundenen **Ziele** wie

- Erreichen von Aufmerksamkeit,
- Ansprechen der richtigen Zielgruppe,
- positive Abgrenzung zu „betreutem Wohnen“ und
- Imagebildung für eine neue Wohnform

konnten mit den gesetzten Maßnahmen grundsätzlich erreicht werden. Für die Belegung der noch nicht vergebenen Wohnungen wird noch eine Inseratrunde notwendig sein, wengleich sehr viele Kontakte in der Zwischenzeit über **Mundpropaganda** hergestellt werden.

7. Befragung: Profil der Interessenten

Wohnwünsche, Motive und Partizipationsbereitschaft

7.1 Zweck und Inhalt der Befragung

Alle am Wohngruppenprojekt in der Steinbruchstraße Interessierten erhielten mit dem Prospekt bzw. der Projektbeschreibung einen **4-seitigen Fragebogen mit 20 Fragen** (Fragebogen s. Anhang).

Die Befragung der Projektinteressenten mittels schriftlichem Fragebogen hatte zum einen den Zweck, einen Überblick über die **Wünsche, Bedarfe und Meinungen** der Zielgruppe zu erhalten und zum anderen auch die Absicht, die Befragten zu veranlassen, sich über die Philosophie des Projektes frühzeitig Gedanken zu machen.

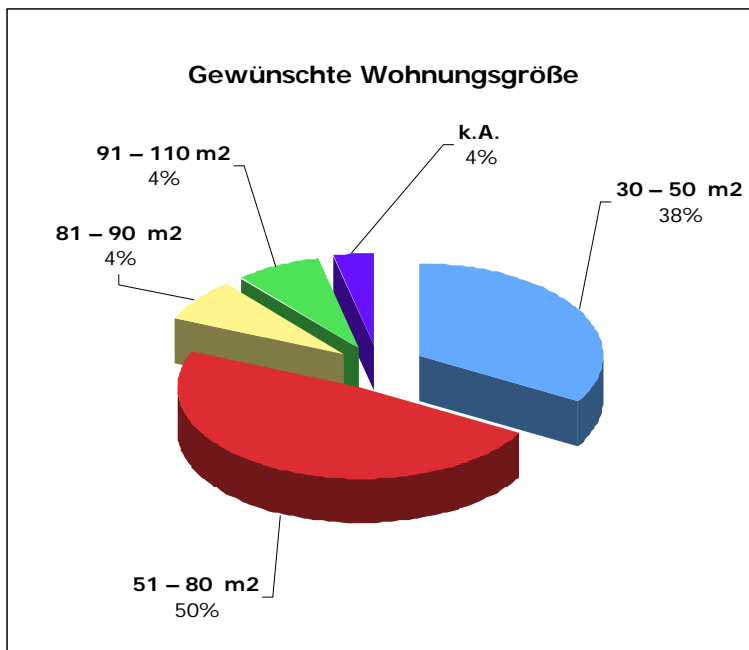
Grundgesamtheit = 27, d.h. 27 Haushalte (mit 35 Personen) haben den Fragebogen weitgehend vollständig ausgefüllt und zurückgesendet.

Aufgrund der geringen Anzahl an Fragebögen (27 Haushalte) wurden keine signifikanten statistischen Berechnungen angestellt, sondern die Ergebnisse nur einfach ausgezählt. Dennoch kann damit ein erstes Bild der Interessenten skizziert und können einige **Trends** abgeleitet werden.

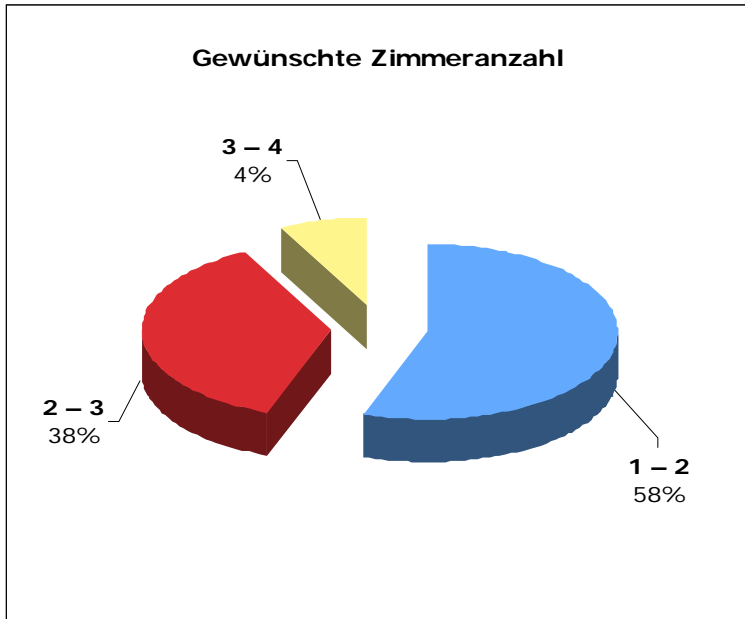


7.2 Ergebnisse der Befragung: Profil der Interessenten

F1: Gewünschte Wohnungsgröße und Zimmeranzahl?



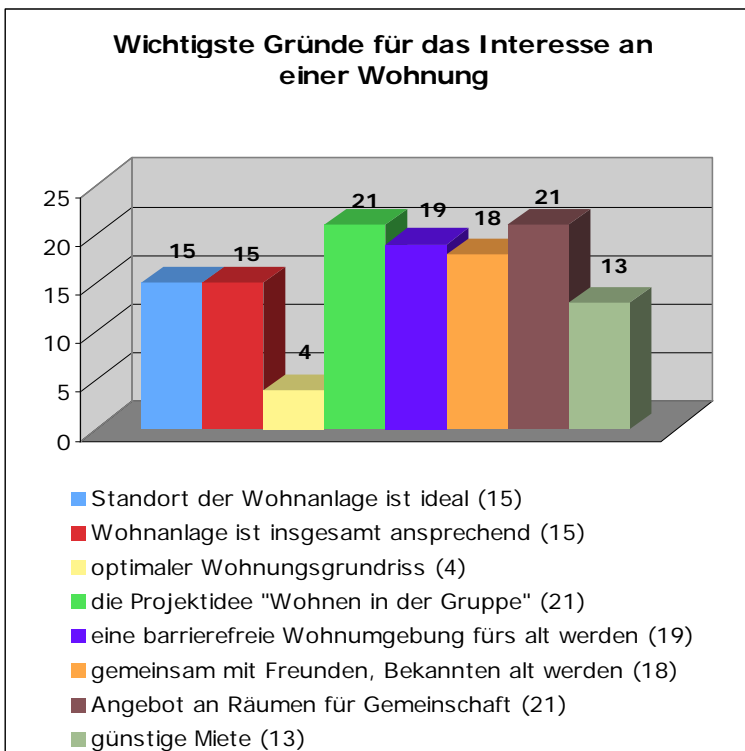
N = 27



N = 27

Etwa die Hälfte der Interessierten wünscht sich eine **2-Zimmer-Wohnung**, die zwischen 51 und 80 qm groß sein soll. Nur 4 Haushalte wollen eine Wohnung, die größer als 80 qm ist.

F 2: Was sind die wichtigsten Gründe für Ihr Interesse an einer Wohnung im Rahmen des Projektes „Wohngruppen für Fortgeschrittene“? (Mehrfachantworten möglich)



N = 126 Nennungen

Die häufigsten Nennungen erhalten naturgemäß die **Projektidee „Wohnen in der Gruppe“** sowie das erwartete Angebot an Räumen für Gemeinschaft. Am nächsten kommen die Motive des gemeinsam mit Freunden/Bekanntem alt werden und die barrierefreie Wohnumgebung.

Der Wohnungsgrundriss selbst erscheint nicht von sehr großer Bedeutung zu sein.

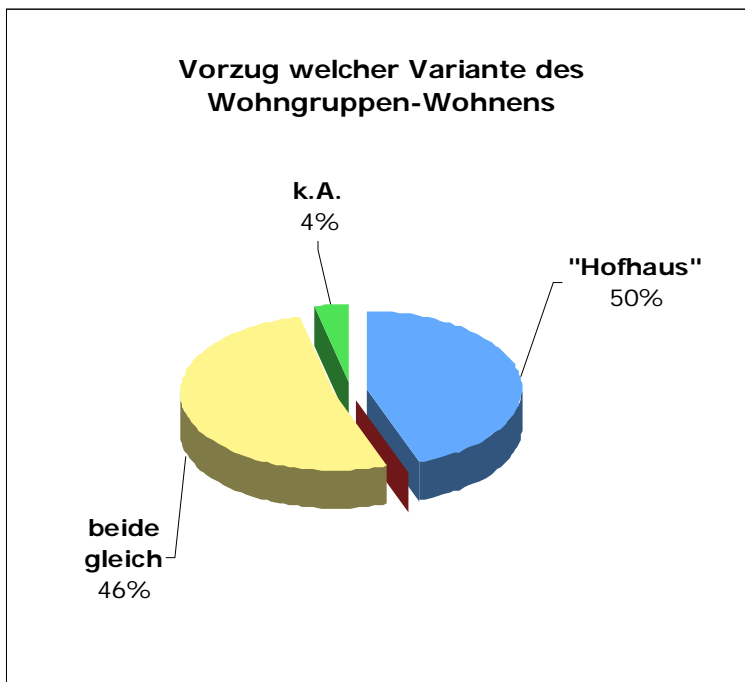
F 3: Wie beurteilen Sie zum jetzigen Zeitpunkt die geplante Wohnanlage?

	1 = sehr positiv	2 = eher positiv	3 = eher negativ	4 = sehr negativ
Standort	10	17		
Architektur der Wohnanlage	8	12		
Angebot der Wohngruppe (Gemeinschaft)	15	9		
Größe u. Gestaltung der Freiflächen	10	10		
Angebot an Gemeinschaftsräumen	14	7		

N = 27 (teilweise keine Angaben)

Mehr als ein Drittel der Interessierten bewerten den **Standort** des Projektes als sehr positiv. Fast 2 Drittel sehen das geplante Konzept Wohngruppe/Gemeinschaft und auch das **Angebot an Gemeinschaftsräumen** als sehr positiv.

F 4: Welche der beiden angebotenen Varianten des Wohngruppen-Wohnens sagt Ihnen mehr zu?

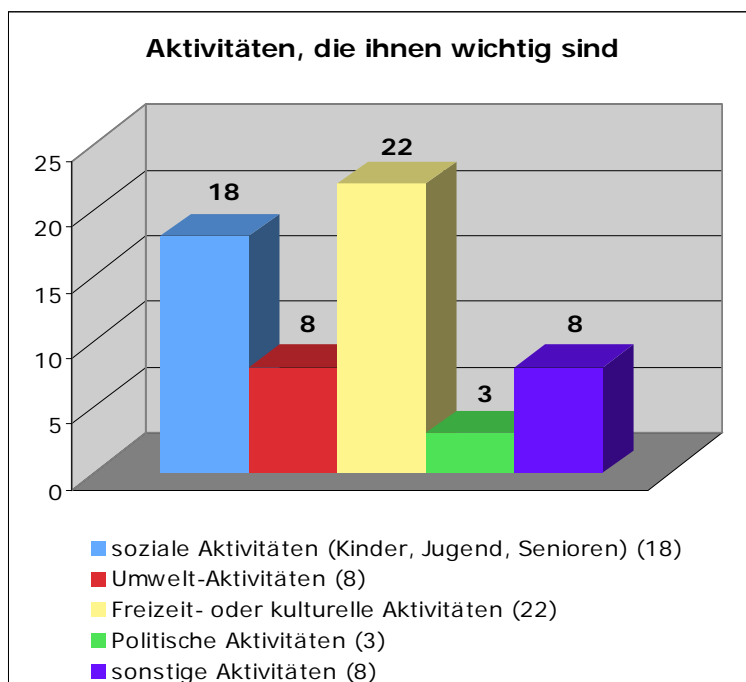


N = 27

Von den 2 angebotenen Wohngruppen-Varianten im Rahmen des Gesamtprojekts Steinbruchstraße wird von der Hälfte der Interessenten das „Hofhaus“ präferiert. Die andere Hälfte kann sich beide Varianten vorstellen.

Dies ist insofern positiv, weil damit mehr Flexibilität bei der Wohnungsvergabe gegeben ist.

F 6: Gibt es Ihrerseits Aktivitäten, für die Sie sich engagieren und die Sie auch in Zukunft ausüben möchten? (Mehrfachantworten möglich)



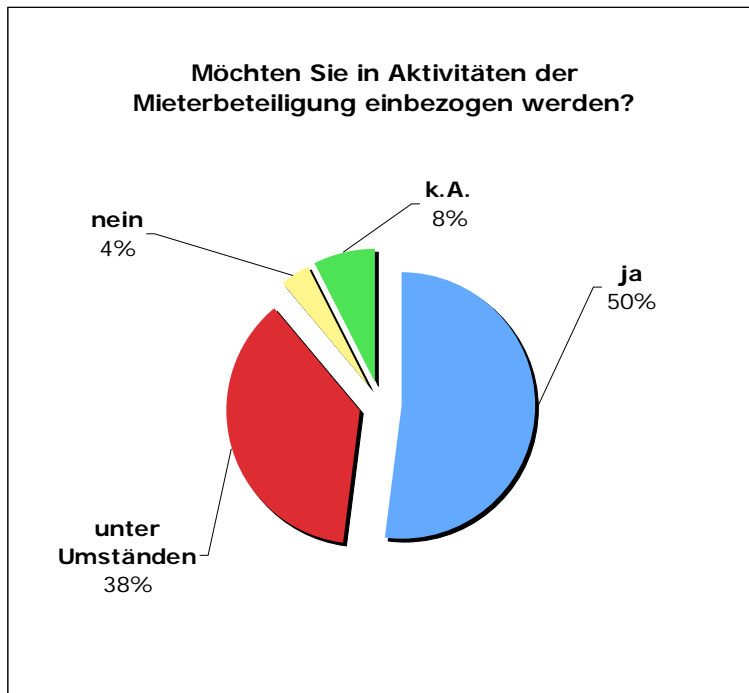
N = 59 Nennungen

Die große Mehrheit der Interessierten (22 Nennungen) engagiert sich im Bereich **Freizeit oder Kultur** und will dies auch weiter tun. An zweiter Stelle stehen soziale Aktivitäten.

An sonstigen **Aktivitäten** werden angeführt:

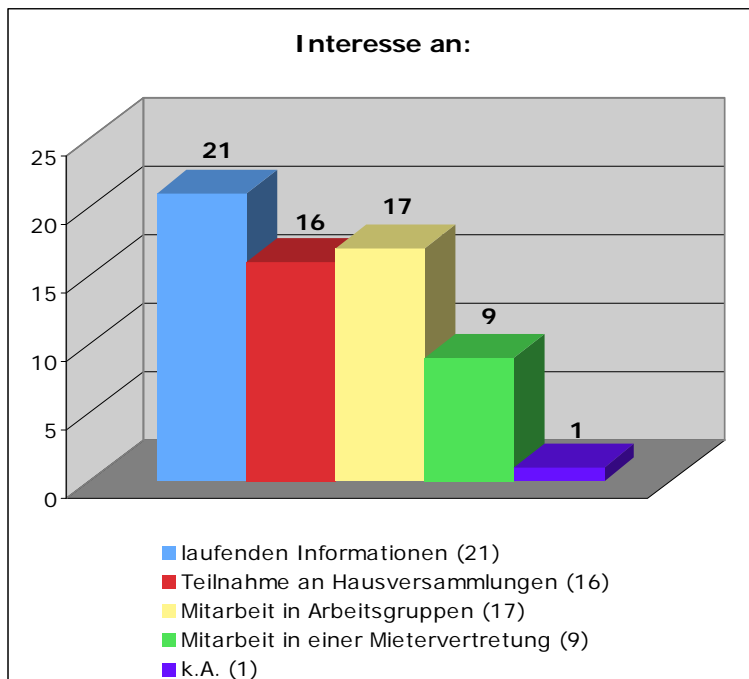
- Advent, Fasching, Ostern etc. feiern
- wandern, Natur, Ski
- soziale Aktivitäten für Blinde
- Amtswege, Arztbegleitung, Einkauf
- Wandern, Fitness, Gesundheit

F 7: Möchten Sie in Aktivitäten der Mieterbeteiligung einbezogen werden?



N = 27

Die Hälfte der Wohnungsinteressenten möchte dezidiert **mitbestimmen**, der Rest macht es offensichtlich von den Umständen bzw. dem Beteiligungsangebot abhängig.



N = 64 Nennungen

Auffallend ist, dass nur 9 Haushalte Interesse an einer **Mietervertretung** haben. Zwei Drittel wollen jedoch in Arbeitsgruppen mittun.

F 8: Ein Schwerpunkt des Wohngruppenprojekts ist das gute nachbarschaftliche Zusammenleben. Ich kann mir gut vorstellen, ... (Mehrfachantworten möglich)



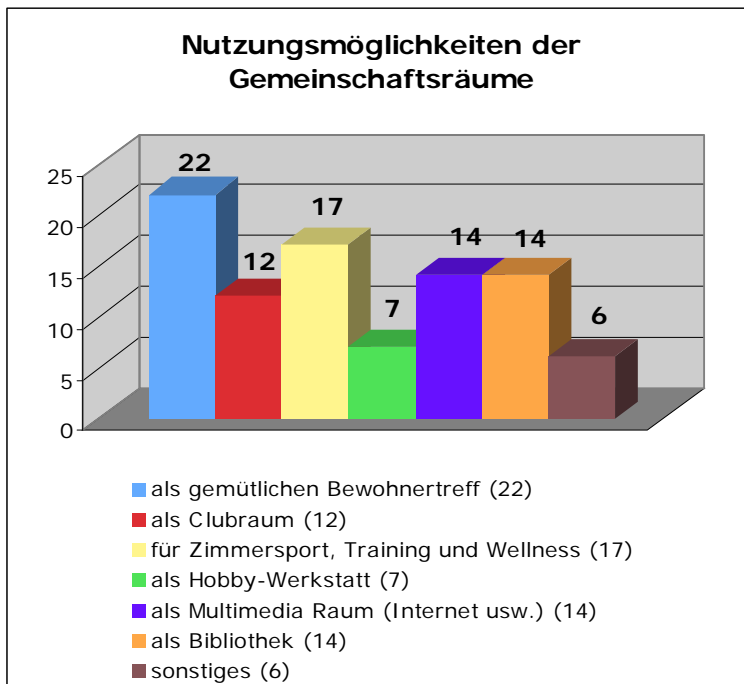
N = 75 Nennungen

Vier Fünftel der Interessenten (21) können sich sowohl die **Übernahme von Aufgaben** im Interesse der Gemeinschaft, als auch die Organisation von bzw. Teilnahme an Freizeitaktivitäten vorstellen.

Sonstiges:

- alles ist möglich ... kommt auf die „Chemie“ an
- kulturelle Aktivitäten organisieren
- Gesundheit, Therapie, Bewegung

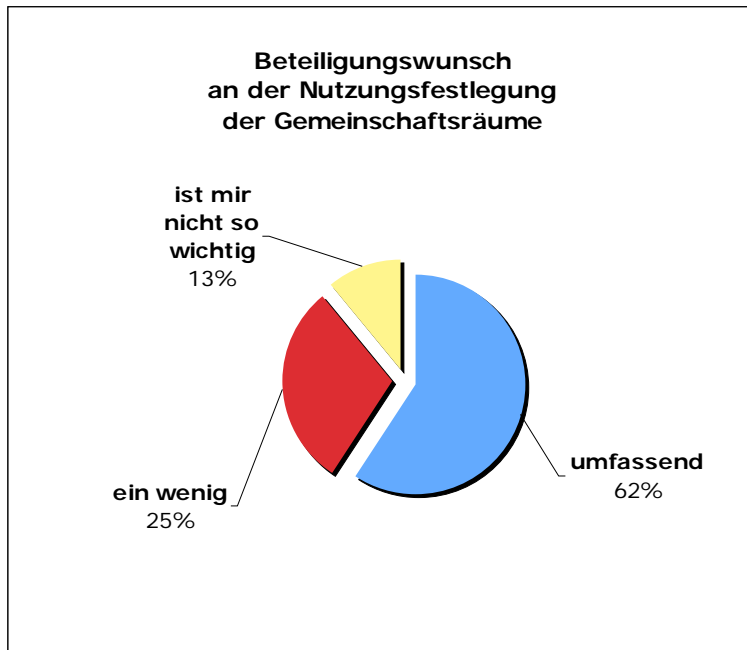
F 9: In der Wohnanlage gibt es mehrere große Gemeinschaftsräume.
Welche Nutzungen wären Ihrer Meinung nach möglich? (Mehrfachantworten möglich)



N = 92 Nennungen

Die Interessenten wollen die geplanten Gemeinschaftsräume in erster Linie als **Bewohnertreff** genutzt wissen. An zweiter Stelle folgen Nutzungen für Training und Wellness. Wichtig sind den Wohnungsinteressenten auch ein Multimedia-Raum und eine Bibliothek.

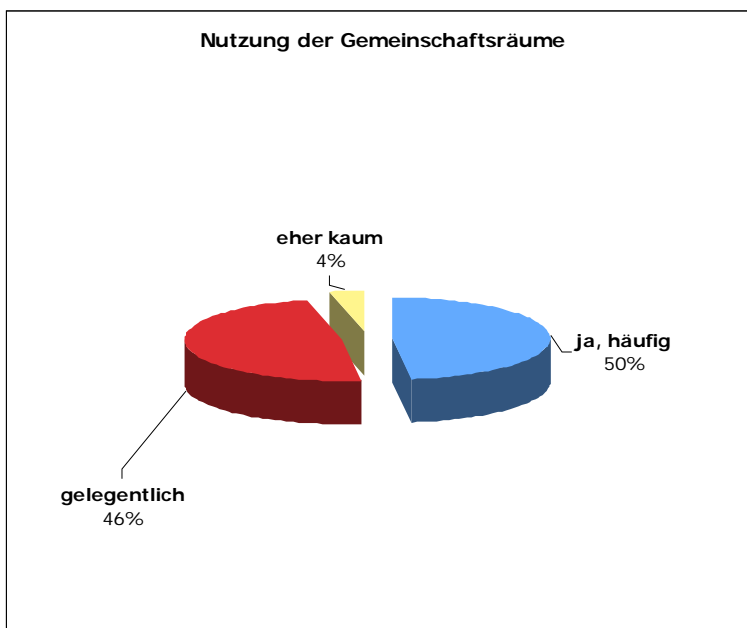
F 10: An Nutzungsfestlegung der Gemeinschaftsräume beteiligt werden!



N = 27

Weniger als zwei Drittel der Interessenten wollen an der Nutzungsfestlegung der **Gemeinschaftsräume** umfassend beteiligt werden.

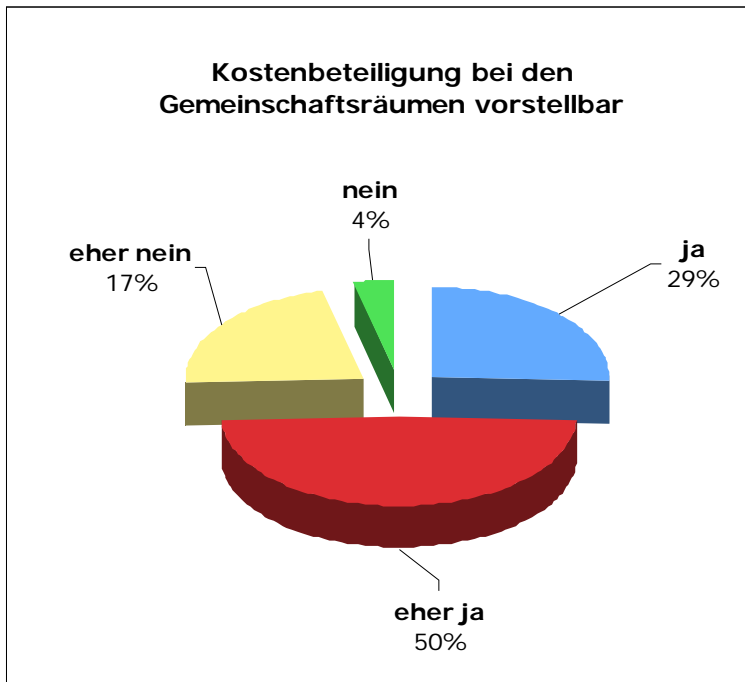
F 11: Können Sie sich vorstellen, den einen oder anderen Gemeinschaftsraum auch selbst zu nutzen?



N = 27

Über die Hälfte kann sich eine häufige **Nutzung der Gemeinschaftsräume** vorstellen, der Rest eher nur gelegentlich bis kaum.

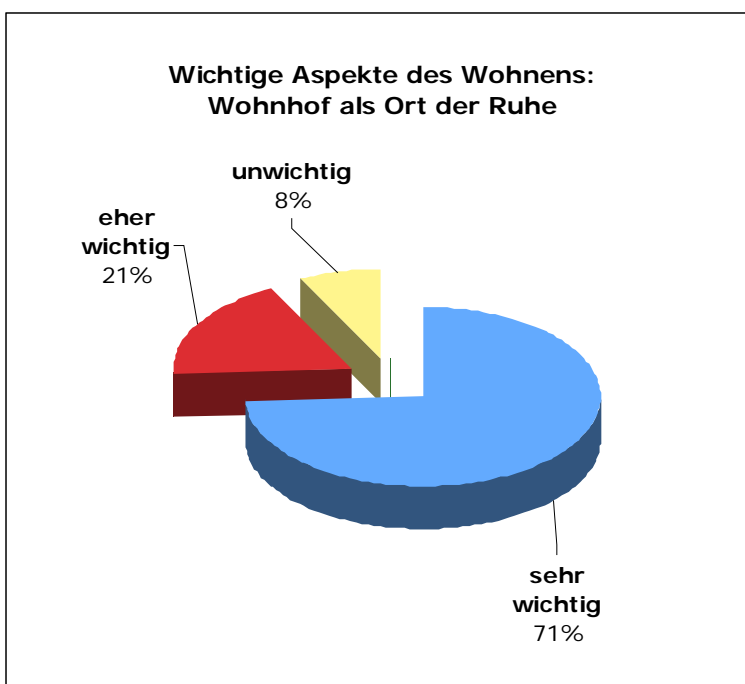
F 12: Können Sie sich im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsräumen eine Kostenbeteiligung vorstellen?



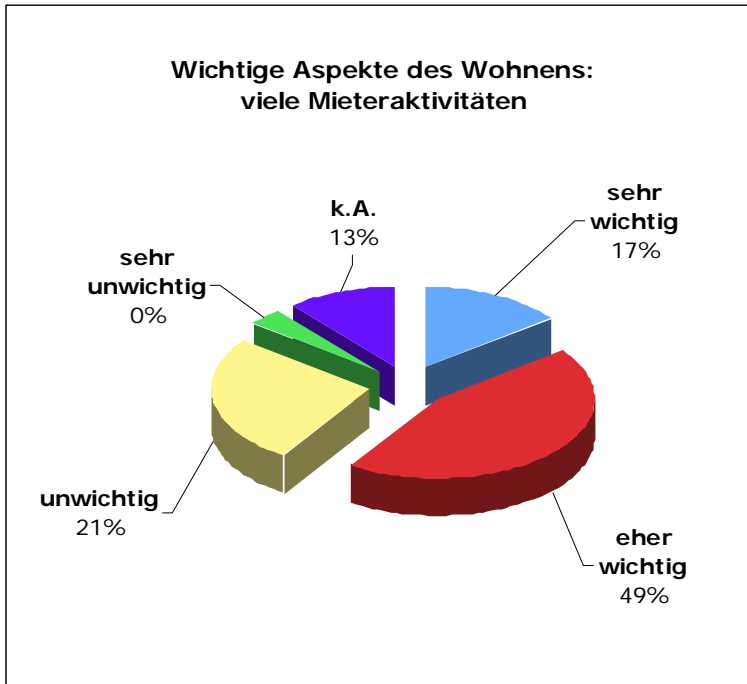
N = 27

Eine **Kostenbeteiligung** bei den Gemeinschaftsräumen kann sich nur knapp ein Drittel vorstellen, immerhin sagt die Hälfte „eher ja“.

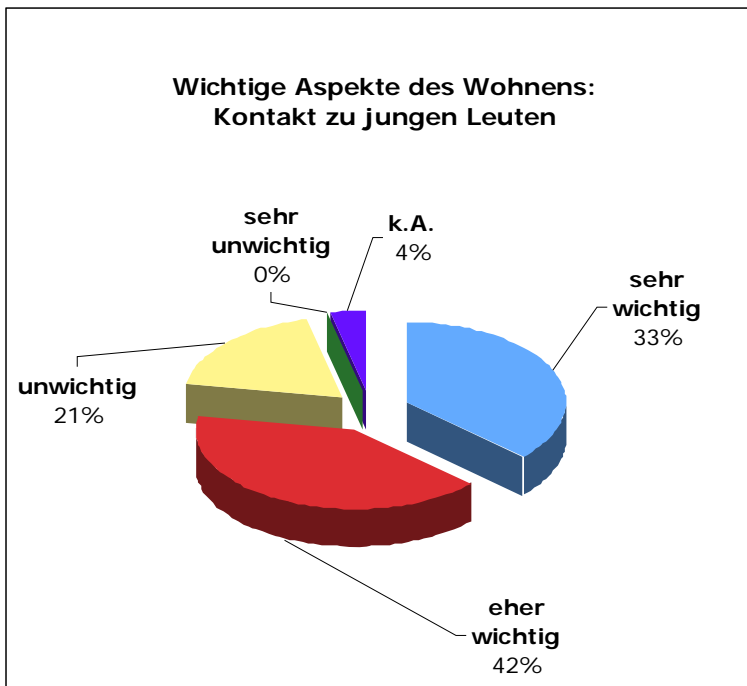
F 13: Wie wichtig sind Ihnen folgende Aspekte des Wohnens?



N = 27



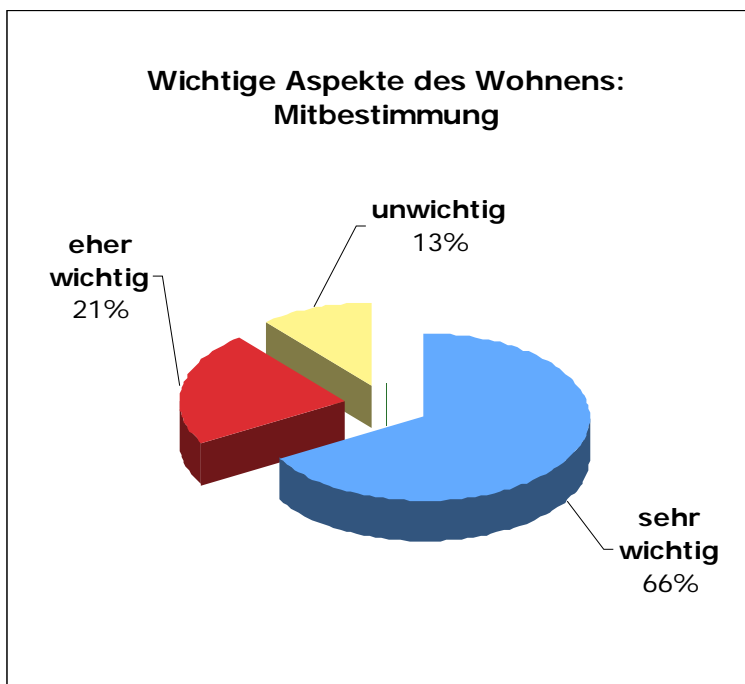
N = 27



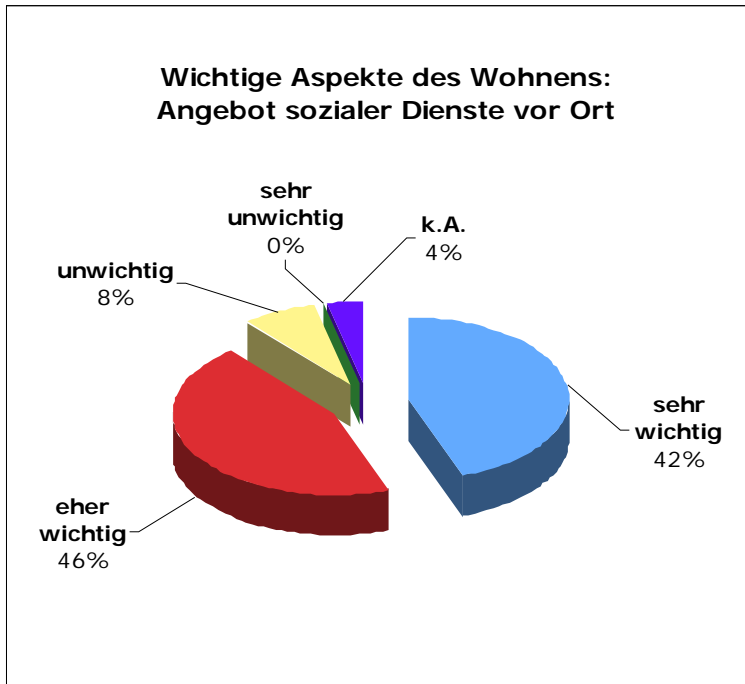
N = 27



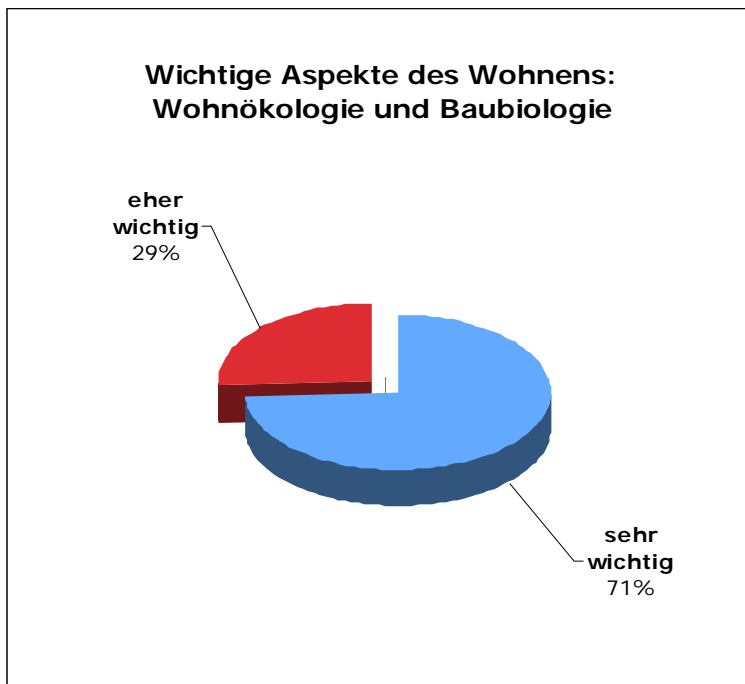
N = 27



N = 27



N = 27



N = 27

Zusammenfassung „Wichtige Aspekte des Wohnens“

(Eine Reihung nach der geäußerten Wichtigkeit)

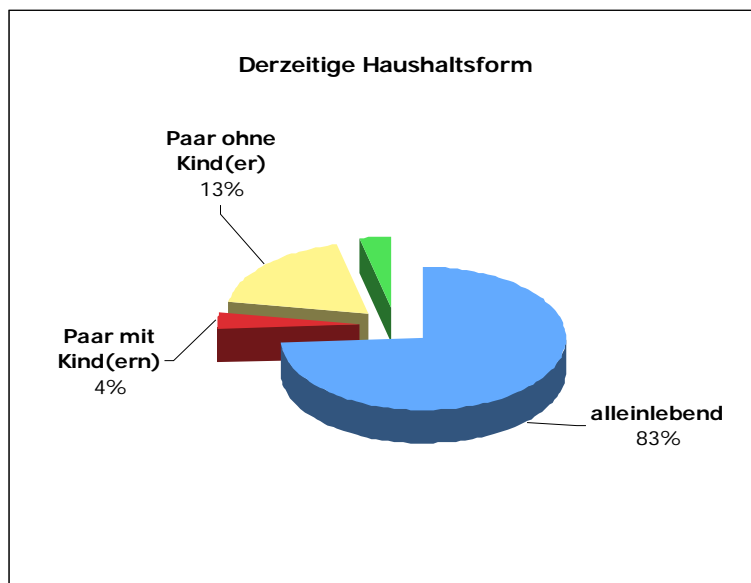
- Rang 1: Wohnhof als Ort der Ruhe, Erholung (Freiraum) und Wohnökologie und Baubiologie
- Rang 3: Mitbestimmung und Selbstorganisation im Wohnalltag
- Rang 4: gegenseitige Hilfe/Unterstützung durch aktive Nachbarschaft
- Rang 5: Angebot Sozialer Dienste vor Ort
- Rang 6: Kontakt zu jungen Leuten
- Rang 7: viele Mieteraktivitäten in der Wohnanlage

F 14: Als Unterstützung bei der Gruppenfindung und in der Planungsphase bedient sich die Neue Heimat einer externen Moderation. Ihre Meinung dazu?

- finde ich sehr gut = 22
- weiß nicht = 5
- finde ich nicht notwendig = 0

Das Angebot der externen Moderation der Gruppenfindung und Detailplanung finden fast 90 % der Haushalte (22) sehr gut.

F 15: In welcher Haushaltsform leben Sie derzeit?



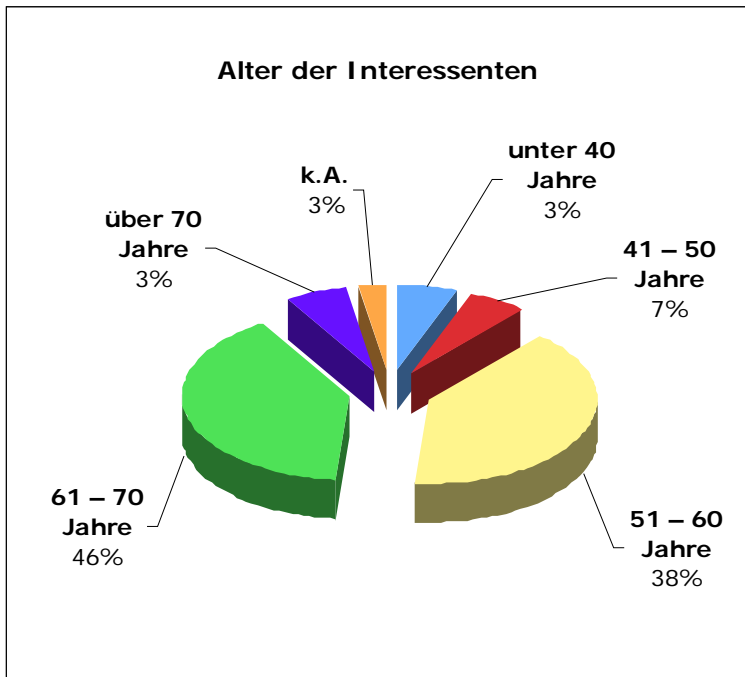
N = 27

Auffallend ist, dass 20 von 27 Interessenten (Haushalten) derzeit **Einpersonenhaushalte** (Singles) sind!

Unter den Bewerbern gibt es nur zwei Familienhaushalte mit einem erwachsenen Kind.

F 16: Alter u. Geschlecht?

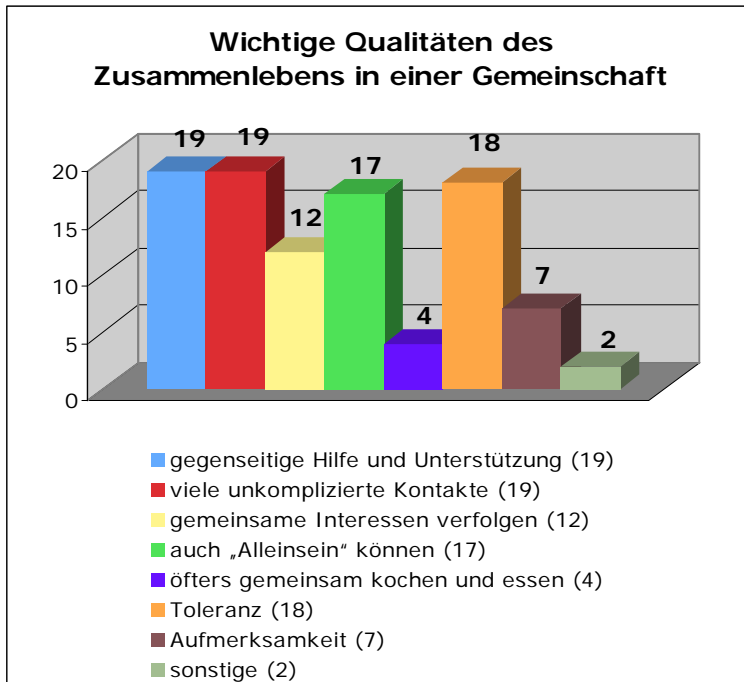
Die Geschlechterverteilung ist einseitig: **26 Frauen und 9 Männer**. Dem starken Übergewicht an Frauen sollte daher im Sinne einer ausbalancierten Gemeinschaft bei der Vergabe durch eine „positive Diskriminierung“ von interessierten Männern entgegengewirkt werden.



N = 35

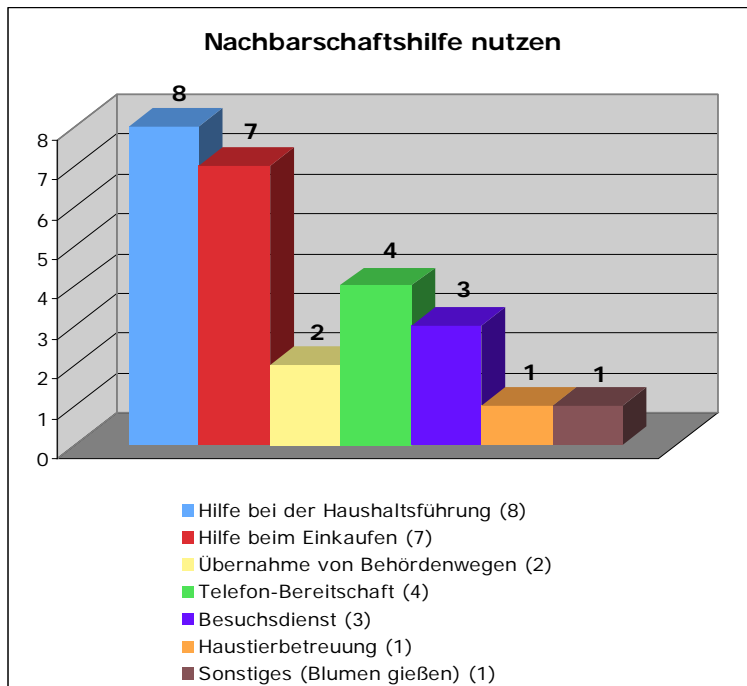
Die **Altersverteilung** erscheint für das angestrebte Projektziel bzw. Projektthema geradezu ideal zu sein. Vier Personen sind unter 50 und die älteste Person ist derzeit 75 Jahre.

F 18: Welche Qualitäten des Zusammenlebens in einer Gemeinschaft sind Ihnen besonders wichtig?



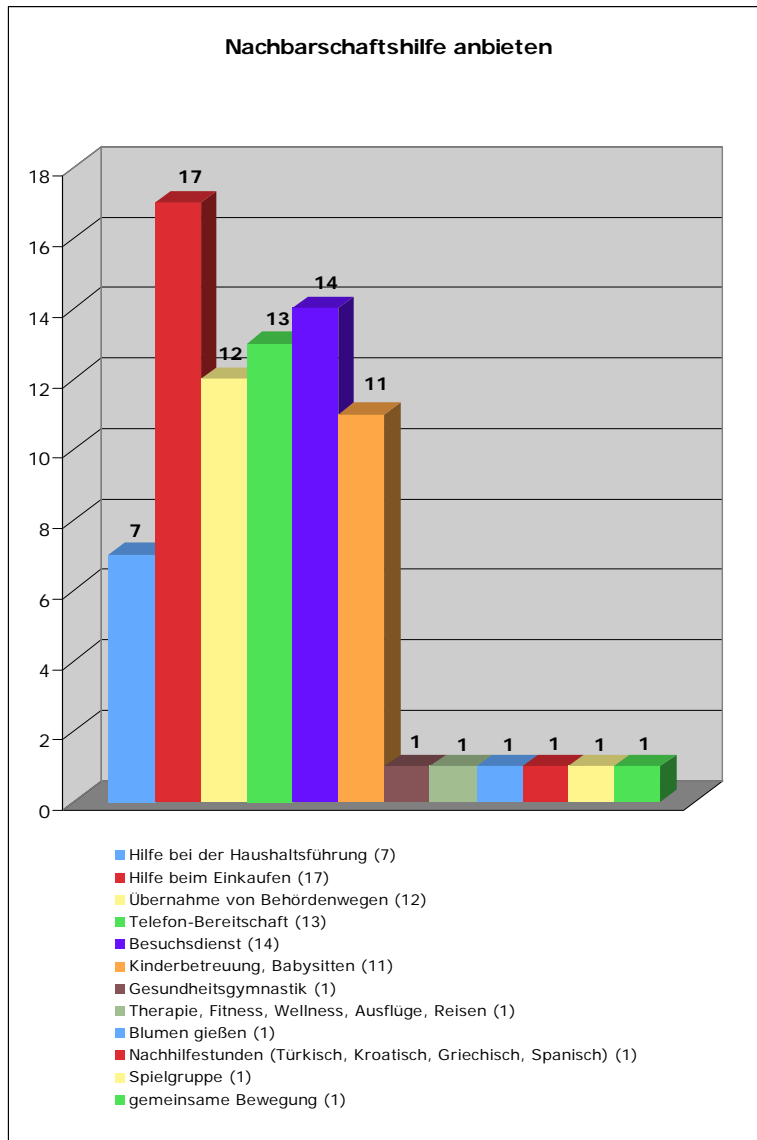
N = 98 Nennungen

Die **gegenseitige Hilfe und Unterstützung** sowie die Möglichkeit vieler unkomplizierter Kontakte wurde von den Interessenten am häufigsten angekreuzt, gefolgt von Toleranz. Wichtig ist vielen auch das „Alleinsein“ können.

F 19: Welche Art nachbarschaftlicher Hilfe oder Betreuung wollen Sie eventuell nutzen und/oder welche könnten Sie anbieten?*(Mehrfachantworten möglich!)*

N = 26 Nennungen

Bei der Frage nach der möglichen Nutzung nachbarschaftlicher Hilfe oder Betreuung zeigen sich die Wohnungswerber noch eher zurückhaltend bzw. haben derzeit **noch keinen Bedarf**: am häufigsten werden Hilfe bei der Haushaltsführung und beim Einkaufen genannt.



Nachbarschaftliche Hilfe oder Betreuung wollen die meisten beim Einkaufen anbieten. Weiters werden der Besuchsdienst, die Telefonbereitschaft sowie Kinderbetreuung/Babysitten häufig genannt. Andere angeführte Nachbarschaftshilfe-Angebote sind:

- Gesundheitsgymnastik, Therapie, Fitness, Wellness
- Ausflüge, Reisen
- Nachhilfestunden (Türkisch, Kroatisch, Griechisch, Spanisch)
- Spielgruppe
- gemeinsame Bewegung

7.3 Zusammenfassung Interessentenprofil

Profil der Interessenten

(Rücklauf = 27 Haushalte mit 35 Personen ausgewertet)

- **Haushaltsform:** alleinlebend (83%); Geschlecht: 75% Frauen
- **Alter:** 51-60 Jahre (38%), 61-70 Jahre (46%), unter 50 Jahre (10%)
- **Gewünschte Wohnungsgröße:** 30-50 qm (38%), 51-80 qm (50%)
- **Gewünschte Zimmeranzahl:** 1-2 Zimmer (58%), 2-3 Zimmer (38%)
- **Motive:** „Projektidee Wohngruppe“ u. „Angebot Gemeinschaftsräume“ (Rang 1)
- Variante „**Hofhaus**“ bevorzugt
- **Mieterbeteiligung:** definitiv „ja“ (50%), „unter Umständen“ (38%)
- **Engagement:** Übernahme von Aufgaben u. Freizeitaktivitäten (vier Fünftel)
- **Nutzung Gemeinschaftsräume:** Bewohnertreff, Mehrzweckraum, Wellness
- **Nachbarschaftshilfe:** Hilfe im Haushalt und beim Einkaufen

8. Information und Beratung

Differenzierte Information und Entscheidungsberatung

8.1 Informationsabende

Mehrmals hintereinander wurde in den Seminarräumlichkeiten der Neuen Heimat zu **moderierten Informationsabenden** in angenehmer Atmosphäre bei Kaffee, Kuchen und Getränken eingeladen. Die Teilnehmerzahl schwankte zwischen 20-30 Personen.

Umfassende Information und 1:1-Beispiele sind die Basis einer guten Entscheidungsberatung.

Jeweils nach einem **thematischen Einstieg** ins Thema „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ mittels Präsentation wurden vom Bauträger alle **Informationen** zum Bauprojekt vorgestellt. Sämtliche Pläne standen zur Einsichtnahme an den Wänden zur Verfügung. Die Präsentationen sowie eine Mappe mit den Grundrissen konnten die Interessenten mit nach Hause nehmen.



Abb.: Fotos Informationsabende

Ein Informationsabend wurde mit der **Besichtigung des Wiener Mitbestimmungsprojekts B.R.O.T** in der Geblergasse verbunden. Nach einer Besichtigung der Wohnanlage stand der Vereinsobmann im Gemeinschaftsraum für alle Anfragen zur Verfügung und erzählte auch Aspekte der **Selbstorganisation** sowie des Alltags in diesem Wohnmodell.

Die Interessenten für die Wohngruppe konnten bei diesem Anlass viele wertvolle Eindrücke sammeln und auch bereits erste Kontakte miteinander knüpfen.



8.2 Beratungstag

Vor dem geplanten nächsten Treffen der gesamten Interessentengruppe wurde den Wohngruppen-Interessenten noch die Möglichkeit geboten, sich ganz **individuell** über die geplante Architektur, die Grundrisse usw. zu informieren und mit Vertretern des Bauträgers und des Architekturbüros auch die ganz persönlichen Wünsche und Wohnbedürfnisse einzeln zu besprechen.

Als „**intermediäre**“ Einrichtung fungierte das Team von wohnbund:consult dabei als Moderator und Kommunikator. Die Interessenten konnten dabei auch ihre jeweiligen 3 Wunschwohnungen deponieren.

*Zu hohe Einkommen
knapp vor der Pension
stellen sich als
Hemmschuh für das
Pilotprojekt dar.*

Neben Fragen zu den **Wohnungsgrundrissen** standen Fragen zu den **Einkommensgrenzen** und den Kosten im Mittelpunkt. Vielfach wurde die Annahme bestätigt, dass bei vielen das Einkommen am Vorabend zur Pension relativ hoch ist, aber die errechnete Pension sehr viel niedriger sein wird.

Der Beratungstag am 9.10.2008 (mittags bis 20 h) war sehr gut frequentiert und stellte in dieser Form eine **wichtige Entscheidungshilfe** dar.

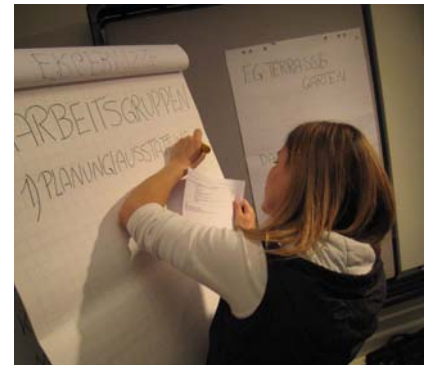


Abb.: Fotos Beratungstag

9. Gruppenbildung und „Vergabe-Bazar“

Kennenlernen und gemeinsame Wohnungsvergabe

9.1 Kennenlern-Abend

Ein erster **gruppendynamischer Prozess** des gegenseitigen „Beschnupperns“ bzw. **das Kennenlernen** der Interessenten wurde bei einem mehrstündigen Abendtermin in einer Gaststätte (Universitätsbräu) ermöglicht.

Der Abend wurde vom Projektteam moderiert, sodass sich die Interessenten in ungezwungener und angenehmer Atmosphäre kennenlernen konnten. Im Anschluss bestand noch die Möglichkeit des **geselligen Beisammenseins** mit Essen und Trinken. 28 Personen haben an dem Termin teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen das Kennenlernen, das **Entdecken von Gemeinsamkeiten** sowie der **Austausch von Visionen** zur aktiven Gestaltung einer lebendigen Nachbarschaft. Durch eine bewusst wechselnde Kommunikationsstruktur trafen immer wieder neue Gesprächspartner aufeinander und konnten sich zu den vorgegebenen Themen austauschen. Die Erkenntnis, dass die Wohngruppe funktionieren kann, wenn jeder und jede etwas dazu beiträgt, sollte im Verlauf des Abends gefestigt werden.

Vermittlung der Erkenntnis, dass die Wohngruppe funktionieren kann, wenn jeder/jede etwas dazu beiträgt.

Ziele des Kennenlern-Abends:

- unbefangenes Kennenlernen
- Gemeinsamkeiten entdecken
- „Wir-Gefühl“, Kooperationsbereitschaft und Vorstellungen zu einem nachbarschaftlichen Miteinander entwickeln
- Informationsaustausch, Vorstellungen zum Gemeinschaftlichen Wohnen kommunizieren
- erste Anhaltspunkte und Orientierung zur Wohngruppenbildung

Die **Ergebnisse** aus den Gruppengesprächen hinsichtlich der anzustrebenden **Grundsätze einer idealen Wohngruppe** wurden im Plenum vorgestellt und visualisiert:

- Wolke 7 (Harmonie)
- Harmonie gekoppelt mit Humor
- Offenheit
- Gegenseitige Animation
- Tanzstudio
- Persönlicher Austausch

- Gegenseitige Hilfe
- Gemeinsam statt einsam
- AIA – Aktiv im Alter
- Menschliche Synergien, gemeinsames Wohlfühlen

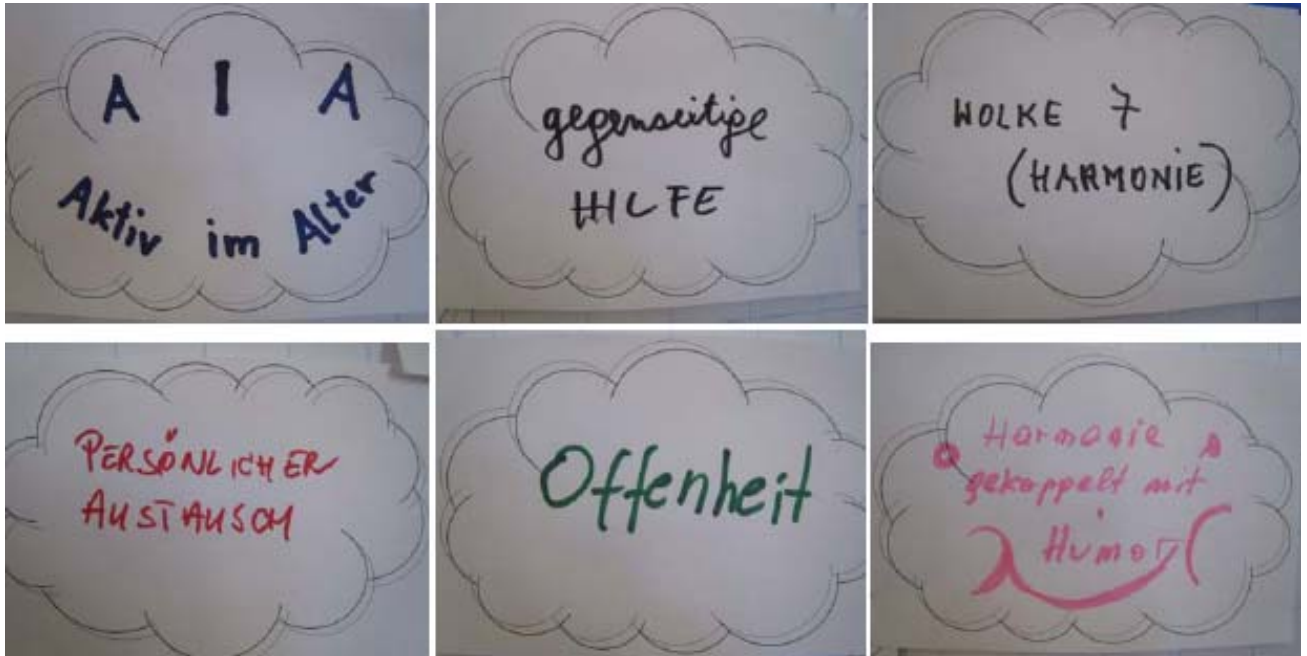


Abb.: Auswahl Beiträge zu Grundsätzen

Persönliche Beiträge zum Wohnen in der Gruppe: (Einzelbeiträge)

- Kaffeehaussportarten (z.B. Bridge, Schach etc.)
- Zur Verfügung stellen von diversen Zeitungs- u. Zeitschriften-Abos
- Französisch- und Englischkenntnisse
- Organisation & Wirtschaftsberatung (Mediation, Immobilien)
- Das Ohr anderen leihen, Zuhören
- Urlaubsvertretung für Haustiere, Blumen etc.
- Organisation von Kabarett-Abenden
- Organisation von Spiele-Abenden
- Medizinische Pflege und Hausmittelanwendung bei Bedarf
- Kochen für Gruppen (mit anschließendem gemeinsamen Essen)
- Reisen (vorbereiten /durchführen /organisieren)
- Museums- / Ausstellungsbesuche
- Sprachkurse
- Aufbau einer Bibliothek
- Herz und Ohr für meine Mitbewohner
- Humor
- Gemeinsam das Älterwerden meistern und einander helfen
- Bei Bedarf Hilfestellungen und Erledigungen
- Organisation von Geburtstagsfesten bis Veranstaltungen
- Gemeinsame Theater- oder Konzertbesuche
- Kontakte zu Sozialarbeit und Sachwalterschaft

- Mediation
- Leitung von gesundheitsorientiertem Kleingruppentraining
- Ideen einbringen und Organisieren
- Gestaltung der Räume
- Feste feiern, Gemeinschaftsfahrten
- Konflikte konstruktiv lösen
- Wanderungen
- Einkäufe tätigen
- Babysitten, Kinderbetreuung
- Frisurenstudio
- Das Positive im Leben oder in einer Situation unterstreichen
- Neues ausprobieren
- Begleitung bei psychischen Problemen
- Klangschalen(therapie)
- Weitergabe von Wissen
- Dokumentation des Wohnprojektes (das 1. Wohnbuch)
- Musik – Literatur
- Organisation von Reisen, Theater- und Museumsbesuchen
- Zur Verfügung stellen von Utensilien für den Gemeinschaftsraum
- Blumen- / Gartenpflege
- Nachbarschaftshilfe
- Tiere sinnen, Blumen betreuen
- Kulturelle Veranstaltungen organisieren
- Urlaubsbetreuung der Wohnung



Abb.: Kennenlern-Abend

9.2 Transparente, gemeinsame Wohnungsvergabe

Die Wohnungsvergabe sollte nicht durch den Bauträger erfolgen, sondern in einem strukturierten und **moderierten gemeinsamen Verfahren**. Alle Interessenten konnten **3 Wohnungswünsche** abgeben, die nach Möglichkeit berücksichtigt werden sollten. Bei Belegung einer Wohnung durch zwei oder mehrere Bewerber wurde mit den Interessenten im Vorfeld vereinbart, dass nach einem klärenden Gespräch „**gewürfelt**“ werden konnte, d.h. dass das Los entscheiden sollte.

In der Vorbereitung zeigte sich, dass es insbesondere bei den kleinen DG-Wohnungen im Hofhaus **Mehrfachbesetzungen** gab. Ausserdem sollte auch nach Möglichkeit versucht werden, eine **ausbalancierte Bewohnerstruktur** im Hinblick auf Alter, Geschlecht und soziale Lage zu erhalten.

Im Zuge der Vorbereitungen des „Wohnungsvergabe-Abends“ wurden 6 Personen/Haushalte als „**Fixstarter**“ ausgewählt, die sich auf Basis von **qualitativen Aspekten** (Modellprojekt) ergeben hatten. Die Beteiligung dieser Personen wurde für die qualitätsvolle Umsetzung des Wohnprojektes als besonders wichtig eingestuft. Um diese im Projekt zu halten, wurde ihnen die **definitive Berücksichtigung** zumindest ihres 2. Wohnungswunsches zugesagt.

Kriterien für „Fixstarter“:

- **Alters-Vielfalt** (Personen verschiedenen Alters zwischen 50 u. 70 Jahren): besondere Berücksichtigung Jüngerer als 50 Jahre
- **Geschlechter-Balance** (möglichst ausgewogenes Geschlechterverhältnis): positive Diskriminierung von Männern, da fast nur Frauen auf Interessentenliste
- **Unterschiedliche Lebensformen**: besondere Berücksichtigung von Paaren, da es viele Singles gibt (auch Living-apart-together etc.)
- **besondere soziale Situation**: Pflege Angehöriger im Haushalt
- **Orts- Verbundenheit**: z.B. aufgewachsen im Stadtteil



Abb.: Fotoauswahl Vergabeabend („Vergabe-Bazar“)

Ergebnis der Wohnungsvergabe:

- 15 Interessenten an einer Wohnung im Hof-Haus standen 16 Wohnungen zur Verfügung;
- hohe Nachfrage nach den sieben 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 50 u. 60 qm im Hofhaus;
- Konzentration der Nachfrage auf die 2 Dachgeschoß-Wohnungen im Hofhaus;
- für die Wohngruppe „Etage“ im Straßenhaus entschieden sich nur 3 Haushalte

Fazit:

Es standen allgemein **zu wenige Wunsch-Wohnungen** für die Zielgruppe (nach Größe u. Lage) im Hof-Haus zur Verfügung. Der Architekt wurde nochmals mit der **Umplanung** von 2 Geschossen von 2 größeren WE in 3 kleinere WE beauftragt.

*Zu wenige Wunsch-
Wohnungen für die
Zielgruppe im
Angebot.*

Zum Zeitpunkt der Berichtlegung waren im **Hofhaus 10 WE** und auf der **Etage 4 WE fix reserviert** (unterschriebene Reservierungsbestätigungen mit Anzahlung)

10. Partizipationsprozess

Qualitative Schritte Richtung „Pilotprojekt Generation 55+“

10.1 Qualifizierung der Wohngruppen, Partizipation

Zum Zeitpunkt der Berichtlegung stehen sowohl für die Wohngruppe „Hofhaus“, als auch für die Wohngruppe „Etage“ **fixe Kerngruppen** fest. Die kommenden Monate werden – moderiert und auch bereits „autonom“ – dafür verwendet, die 2 Wohngruppen zu **stabilisieren** und im Sinne der Projektanforderungen weiter zu **qualifizieren**.

Festigung der 2 Kerngruppen im Sinne der Ziele und Projektanforderungen.

Partizipationsprozess Wohnungsplanung:

Die individuelle Wohnungsplanung mit dem Architekten DI Eicher war noch nicht möglich und wird ab April 2009 abgewickelt werden. Die geplante **Mitbestimmung** soll unter folgenden **Bedingungen** stattfinden:

- die erste Beratung und die daraus resultierenden Änderungen sind kostenlos;
- jede weitere Beratung kostet € 50,- pro halber Stunde;
- spätere Planänderungen sind mit € 200,- pro Wohnung pauschal zu begleichen.



Abb.: Auswahl Fotos von den Workshops

10.2 Workshops Gemeinschaftsräume, Arbeitsgruppen

Die Workshops zu den Allgemeinräumen haben ein erstes „**Brainstorming**“ hinsichtlich Nutzungen und Ausstattung gebracht, dessen Ergebnisse in der Folge weiter bearbeitet werden.

Thema EG-Terrasse + Garten:

- Zaun: Höhe ca. 1 m mit Gartentüre an der Seite (nur mit Schlüssel zu öffnen)
- Geräteschuppen auf der Terrasse
- Kommunikationsbereich mit fix montierten Sitzgelegenheiten
- Laube
- Beete für Blumen und Gemüse und plus kleine Rundbeete
- Springbrunnen
- Hecke: Höhe ca. 1,5 m z.B. Feuerdorn (keine Liguster u. Thuja)

Thema Dachterrasse + Dachgarten:

- Anschlüsse: 3x Wasser, 6x Strom, 1x Abfluss f. Dusche
- Belag: rutschfest, winterfest, fugenlos
- Gartenmöbel: Liegen, Sessel, Tische
- Licht
- 1-2 Markisen, 1 Pergola
- SMAT-Anlage (=Sat. Anlage)
- Blumentröge: haltbar, pflegeleicht, Blumen u. Immergrün
- Grill u. Kamin

Thema Foyer:

- Sitzgelegenheit
- Blumenstöcke
- schmales Regal, z. B. am Stiegenländer
- Brunnen (Steckdose)
- Informationstafel

Thema Gemeinschaftsraum:

- als Mehrzweckraum (gemeinsam Essen, Feste feiern...)
- Küche (Kasteln, Ofen, Abwasch od. Spüler,...)
- Fitness Geräte
- Sauna mit Dusche u. Ruheraum
- Ruheraum /Bibliothek
- behindertengerechtes WC

Arbeitsgruppen Hof-Haus:

Die Zeit zwischen den offiziellen Treffen soll aktuell für den **selbstorganisierten Informations- und Interessensausch** der Wohngruppen im Hinblick auf die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsräume der Wohn-

anlage genutzt werden. Dabei geht es nicht so sehr um fertige Lösungen, sondern um „andiskutierte“ bzw. weiter vertiefte Vorschläge. Es können auch Ideen oder Anregungen zu anderen wichtigen Themen weitergeleitet werden. Auch die Gründung einer Arbeitsgruppe zu einem gänzlich neuen Thema ist grundsätzlich möglich.

Folgende **Arbeitsgruppen** mit jeweils verantwortlichen Koordinatoren wurden für das Hofhaus eingerichtet:

AG 1) Planung/Ausstattung Freiflächen – EG, Terrasse u. Dachgarten

AG 2) Planung/Ausstattung – Foyer u. Gemeinschaftsraum

AG 3) Mitbestimmung/Leitbild (Charta) – Nachbarschaftsaspekte etc.

Zum Zeitpunkt der Abgabe dieses Arbeitsberichtes arbeiten die 3 Arbeitsgruppen **selbständig** und vorerst ohne externe Moderation an der Abstimmung aller Aspekte, die Allgmeinflächen, Gemeinschaftsräume und das gewünschte Mitbestimmungsstatut betreffen.

11. (Zwischen-)Resümee

Schlussfolgerungen, Empfehlungen und Ausblick

Bezug nehmend auf die angeführten **Ziele** der sozialwissenschaftlichen Begleitung werden abschließend die 10 wichtigsten **Schlussfolgerungen** als (Zwischen-)Resümee nochmals zusammengefasst:

- 1) Die **Zielgruppe** in der Generation 55+ konnte ohne großen Werbeaufwand für diese Wohngruppen-Idee **schlüssig angesprochen** werden, wie die Motive und Wünsche der Interessenten belegen.
- 2) Die Rückmeldungen zeigen auch, dass die demnächst ins Rentenalter kommende **Alterskohorte der „68er-Generation“** tatsächlich eine **neue Nachfragegruppe** am Wohnungsmarkt darstellt.
- 3) Der **Erfahrungsschatz** der Methoden der **Partizipation** und **Moderation von Gruppenprozessen** in der Wohnungsversorgung kann – adaptiert auf die heutige Situation – durchaus gewinnbringend für das wieder erwachte (?) Bedürfnis nach gemeinschaftlichen Wohnformen und selbst gewählten Nachbarschaften eingesetzt werden.
- 4) Auf der Schiene der herkömmlichen Vermarktung von geförderten Wohnbauten sind derartige Projekte nur sehr bedingt umsetzbar. Gemeinschaftliche Wohnprojekte benötigen zumindest in den Phasen der Entscheidungsfindung, der Interessentensuche und der Gruppenbildung eine **intensive Betreuung** bzw. **Moderation** durch eine intermediäre Institution oder öffentliche Beratungseinrichtung.
- 5) Die bisherige Bearbeitung des Projekts „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ zeigt, dass diese Zielgruppe **maßgeschneiderte räumliche Angebote** erwartet, sowohl was die eigene Wohnung betrifft, als auch was Größe, Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume angeht. Die Wohngruppen-Interessenten sind jedoch auch überdurchschnittlich motiviert, sich um die Organisation und Pflege von Gemeinschaftsräumen autonom zu kümmern.
- 6) Was die rechtlichen und förderungstechnischen Rahmenbedingungen betrifft, so ist vor allem auf 2 Problemkreise hinzuweisen, die eine positive Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments behindern könnten:
 - a) die **niedrigen**, auf junge Familien bezogene **Einkommensgrenzen** in der Wiener Wohnbauförderung, die viele Interessenten (v. a. Paare) ausschließt, da diese gerade am Übergang zum Rentenalter relativ hohe Einkünfte beziehen, aber eben später nicht mehr und
 - b) das im Mietrecht vorgesehene **Weitergaberecht** der Wohnung an Verwandte, das nicht in das System der Autonomie der Wohngruppe (Vorschlagsrecht bei Nachbesetzungen) passt.
- 7) Die Situation, dass es im vorliegenden Pilotprojekt bereits zum Projektbeginn ein **konkretes Bauprojekt** gibt, das jedoch noch Umplanungsspielräume aufweist, ist bezogen auf die Zielgruppe 55+ ausserordentlich positiv zu beurteilen. Lange Grundstücks- oder

- Altobjektsuche sowie langwierige Genehmigungsverfahren wären dieser Zielgruppe (die es gewissermaßen zeitlich eilig hat!) nicht zumutbar.
- 8) Nachteilig bewerten wir die stark **konventionelle und daher wenig flexible Planung** der Gebäude und Wohnungszuschnitte. Die verschachtelten, herkömmlichen Grundrisse zeigen sich sperrig gegenüber ihrer Adaptierung für die Bedürfnisse der 55+-Interessenten. Von vorneherein offene, flexibel anpassbare Grundriss-Strukturen wären diesen Anforderungen besser dienlich.
 - 9) Auf der Basis eines niederschweligen, aber professionellen Marketing- und Gruppenmanagement-Konzeptes kann ein **Kooperationsmodell** zwischen dem **Projektentwickler/Bauträger** und einer **externen Beratung/Moderation** reibungslos und erfolgreich funktionieren. Die Zusammenarbeit muss jedoch – bei klarer Abgrenzung bzw. Aufgabenverteilung – sehr eng sein und auftretende Doppelgleisigkeiten müssen vermieden werden.
 - 10) Die Vorstellungen der Wohnungswerber hinsichtlich **Unterstützung und Betreuung im Bedarfsfalle** oder im höheren Alter erscheinen – angesichts der aktuellen Fitness der Interessenten nicht unverständlich – noch wenig ausgeprägt, grundsätzlich wird das Thema jedoch durchaus differenziert reflektiert. Bei der strategischen **Vorsorge mit Betreuungsangeboten** in der Wohnanlage (ambulant oder stationär) ist insbesondere in der Phase der Projektentwicklung und Planung definitiv der Weitblick des Bauträgers gefragt.

Fazit:

„Wohngruppen für Fortgeschrittene“ sind ein Zukunftsmarkt für neue Wohnformen in der zweiten Lebenshälfte mit bereichernder und unterstützender Nachbarschaft!

Raimund Gutmann, wohnbund:consult
in Kooperation mit
Susanne Reppé, Neue Heimat

Quellen – Literatur

Brasse, Barbara/Klingeisen, Michael/Schirmer, Ulla (Hg.): Alt sein-aber nicht allein. Neue Wohnkultur für Jung und Alt. Münster 1993

Burgard, Roland (Hg.): Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht. Wien 2008

Ernst, Heiko: Weitergeben! Anstiftung zum generativen Leben. Hamburg 2008

Fedrowitz, Micha/Gailing, Ludger: Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund 2003

Feuerstein, Christiane: Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien 2008

Friedemann, Christiane/Giger, Andreas/Horx, Matthias: Future Living - Lebensstile und Zielgruppen im Wandel. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2002

Friedemann, Christiane/Horx, Matthias: Trend-Report 2006. Soziokulturelle Schlüsselrends für die Märkte von morgen. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2005

Fuchs, Dörte/ Orth, Jutta: Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte. München 2003

Gatterer, Harry/Truckenbrodt, Cornelia: Living in the Future. Die Zukunft des Wohnens. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2005

Gehmacher, Ernst u. a. (Hg.): Sozialkapital. Neue Zugänge zu gesellschaftlichen Kräften. Wien 2006

Gilg, Mark/ Schaeppi, Werner: Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen. Zürich 2007

Händler, Erik/ Rauch, Christian: Silberne Revolution. Gesundheit, Arbeit, Märkte in der Alterskultur. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2008

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens - Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim 1996

Horx, Matthias: Trend-Report 2008. Soziokulturelle Schlüsselrends für die Märkte von morgen. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2007

Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel/Boston/Berlin 2008

Ifss-Institut für Sozialforschung und Sozialplanung Stuttgart/Nürnberg GbR: Wohnprojekt „OLGA“ Oldies Leben Gemeinsam Aktiv. Selbst bestimmtes Wohnen im Alter – Aktiv Miteinander Füreinander. Endbericht der Begleitforschung 2003-2005. Nürnberg 2006

LBS-Bausparkasse der Sparkassen (Hg.): Altergerechtes Wohnen. Antworten auf die demographische Herausforderung. Bonn 1993

Lechner, Robert u.a.: Wohnträume. Nutzerbezogene Qualitätskriterien im Wohnbau. Forschungsprojekt bmvit, Programm 'Haus der Zukunft'. Wien 2001

Maerki, Daniel O./ Schichowitz, Andrea: Wohnen 2018. Smart Living. Innovationen für Bewohner und Wohnungswirtschaft. Wien 2008

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen. Beispiele und Wege zur Umsetzung. 7. Auflage. Düsseldorf 2006

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen. 3. Auflage. Düsseldorf 2006

Ring, Kristien/DAZ (Hg.): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt. Berlin 2007

Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen 1999

Stiftung Warentest (Hg.): Leben und Wohnen im Alter. Berlin 2006

Zukunftsinstitut (Hg.): Lebensstile 2020 – Eine Typologie für Gesellschaft, Konsum und Marketing. Kelkheim 2007

Websites:

www.empirica-institut.de

www.wohnprojekt-olga.de

www.neue-wohnformen.de

www.fgwa.de

www.solinsieme.ch

www.wohnen-am-rathausturm.de

www.zukunftsinstitut.de

Anhang