

Die approbierte Originalversion dieser Dissertation ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



DISSERTATION

**NEUES WOHNEN IM ALTER - ÖKOLOGISCH,
GEMEINSCHAFTSORIENTIERT UND FINANZIERBAR**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der
technischen Wissenschaften

unter der Leitung von
Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. A. Mahdavi
E 259-3 Abteilung für Bauphysik und Bauökologie
Institut für Architekturwissenschaften

eingereicht an der
Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur

von
DI Freya Brandl

Matrikel-Nr. 6230267
Maurer Lange Gasse 25, 1230 Wien

Wien, im Juni 2012

Danksagung

An dieser Stelle bedanke ich mich bei Herrn Univ. Prof. DI. Dr. techn. A. Mahdavi für die wertvolle Unterstützung und fachliche Begleitung der Arbeit und ebenso bei Herrn Univ. Prof. DI. Arch. D. Wiegand für die wichtigen Anmerkungen in der Finalisierungsphase.

Schließlich bin ich auch Frau DI Kristina Kiesel und Frau Dr. Maria Groh für Ihr hilfreiches Engagement und meinen Kindern, Tina Knoll und Mag. Florian Brandl, für ihr Verständnis zu Dank verpflichtet.

Das Thema wurde auch als Forschungsprojekt bearbeitet, welches im Rahmen von „Haus der Zukunft plus“ vom FFG – Forschungsförderungsfonds gefördert wurde und von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gpa-wbv / Herr Mag. M. Gehbauer sowie der Kulturabteilung der Stadt Wien, Wissenschafts- und Forschungsförderungsfonds der Stadt Wien / Herrn Prof. H. Ch. Ehalt zusätzlich unterstützt wurde.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	18
1.1	Motivation.....	18
1.2	Zielsetzung.....	18
2	Hintergrund.....	19
2.1	Aktueller Stand zum Thema „Alternde Gesellschaft unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten“.....	19
2.1.1	Ageing Society	19
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung.....	21
2.1.3	Ökonomie und Alter	23
2.1.3.1	Ökonomische Krise.....	23
2.1.3.2	Urbane Ökonomie und Altern.....	23
2.1.3.3	Pflegekosten	24
2.1.4	Ökologie: Bauökologie und Humanökologie.....	24
2.1.4.1	Bauökologie.....	25
2.1.4.2	Humanökologie.....	27
2.1.5	Gesundheit.....	27
2.2	Aktueller Stand zum Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ – international.....	28
2.2.1	Skandinavien	28
2.2.1.1	Dänemark und Schweden.....	28
2.2.2	Deutschland.....	30
2.2.2.1	Pantherhaus, Hamburg – Lerchenstraße	30
2.2.2.2	Ausstellung „Gemeinsam wohnen für Alt und Jung – Projekte aus Deutschland und Österreich“	31
2.2.2.3	Weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte.....	31
2.2.3	USA.....	34
2.2.4	Asien.....	35
2.3	Aktueller Stand zum Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“- national	36

2.3.1	Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wien	36
2.3.1.1	Neubauprojekte, in der Stadt.....	36
2.3.1.2	Projekte im Bestand, in der Stadt	40
2.3.1.3	Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten.....	42
2.3.2	Gemeinschaftliche Wohnprojekte außerhalb Wiens	46
2.3.2.1	Gebaute Beispiele.....	46
2.3.2.2	Geplante Projekte	47
2.3.3	Ausstellungen und Workshops.....	48
2.3.3.1	„Gemeinsam wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“ in Wien und Linz.....	48
2.3.3.2	Ausstellung in Graz	49
2.3.3.3	Ausstellung in Salzburg.....	49
2.3.3.4	Vereine	49
2.4	Grundlagen der Stadt Wien die Themen „Gebäudesanierung“ und „Ältere Stadtbevölkerung“ betreffend.....	50
2.4.1	Grundlagen – ältere Gebäude betreffend	50
2.4.2	Grundlagen – ältere Menschen betreffend	51
2.4.2.1	Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung.....	52
2.4.2.2	Lebens- & Wohnformen, Singles in Wien	52
2.4.2.3	Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien für die Zeit von 2005 – 2035 53	
2.4.2.4	sALTo – gut & selbstbestimmt älter werden im Stadtteil.....	54
2.4.2.5	Weitere Einrichtungen zur Unterstützung älterer Menschen.....	54
3	Ausgangslage für die weitere Bearbeitung.....	55
3.1	Hypothese bezüglich Energie- und Flächen-Effizienz.....	55
3.2	Daten zur Verifizierung der einzelnen Schritte.....	55
3.2.1	Daten zu Bewohnern (sozialstrukturelle Daten).....	55
3.2.2	Daten zu Wohngebäuden (gebäudebezogene Daten).....	56
3.2.3	Daten zu Quartier (quartiersbezogene Daten).....	56

3.2.4	Daten zu Demographischer Wandel.....	56
3.2.5	Daten zu Ökonomie	56
4	Methodik zur Überprüfung der Hypothese	57
4.1	Auswahl der Gebiete	57
4.1.1	Einleitung	57
4.1.2	Bewertung und Vorgangsweise, konkret	57
4.1.2.1	Bewertung, konkret	58
4.1.2.2	Vorgangsweise, konkret.....	59
4.1.3	Blocksanierungsgebiete. konkret.....	59
4.1.3.1	1020 Ilg-Platz	60
4.1.3.2	1140 Kienmayergasse.....	61
4.1.3.3	1050 Margaretenplatz	62
4.1.3.4	1160 Richard-Wagner-Platz	64
4.1.3.5	1090 Zimmermannplatz.....	65
4.1.3.6	1080 Hamerlingplatz	66
4.1.3.7	1060 Mollardgasse.....	68
4.1.3.8	Zusammenfassung – Gewählte Gebiete	69
4.1.4	Gewähltes Gebiet „1060, Mollardgasse“.....	71
4.1.4.1	Bezirk Mariahilf	71
4.1.4.2	Die Gumpendorfer Straße	73
4.1.4.3	Bewertung des Gebietes „1060 Mollardgasse“	74
4.1.4.4	Einpersonenhaushalte in Wien (Ergänzung zur Bewertungstabelle).....	77
4.1.4.5	Mietpreise in Wien (Ergänzung zur Bewertungstabelle)	78
4.1.4.6	Zusammenfassung 1060 Mollardgasse.....	79
4.2	Auswahl eines Gebäudeblocks	79
4.2.1	Auswertung der untersuchten Blöcke - konkret	79
4.2.2	Zusammenfassung – Blockwahl.....	82
4.3	Auswahl der Gebäude.....	84

4.3.1	Einführung.....	84
4.3.2	Gewählte Gebäude	85
4.3.2.1	Gründerzeithaus (A) – Bestand	85
4.3.2.2	Gebäude der 1960er Jahre (B) – Bestand.....	86
4.3.3	Thermische Sanierung	87
4.3.3.1	Grundlagen	88
4.3.3.2	Maßnahmen Gebäude A (Annahmen).....	88
4.3.3.3	Maßnahmen Gebäude B (Annahmen).....	88
4.3.4	Integration – Gemeinsames Wohnen	88
4.3.4.1	Gründerzeithaus (A) – Gemeinsames Wohnen (Neu)	88
4.3.4.2	Gebäude der 1960er Jahre (B) – Gemeinsames Wohnen (Neu)	89
4.4	Thermische Simulation.....	91
4.4.1	Die Funktionsweise von A-Tas: Simulationsprinzipien.....	91
4.4.2	Beschreibung der Vorgangsweise und der verwendeten Daten	92
4.4.2.1	Simulations-Szenarien	93
4.4.2.2	Simulation – Gebäude A	94
4.4.2.3	Simulation – Gebäude B	100
4.5	Flächengewinn durch gemeinschaftliches Wohnen	105
4.5.1	Einführung Flächenmanagement	105
4.5.2	Beschreibung der Vorgangsweise	106
4.5.2.1	Flächen – Gründerzeithaus	106
4.5.2.2	Flächen – Gebäude der 1960er Jahre.....	106
5	Resultate	107
5.1	Energie-Effizienz	107
5.1.1	Heizwärmebedarf	108
5.1.2	Vergleich mit dem Ist-Zustand.....	110
5.2	Flächen-Effizienz.....	111
5.3	Urbane Dimension	111

5.3.1	Gewählter Block / Quartier	111
5.3.1.1	Energie-Effizienz – gewählter Block bzw. gewähltes Quartier	113
5.3.1.2	Flächen-Effizienz – gewählter Block, Quartier	113
5.3.2	Einsparungspotential der gesamten Stadt	115
5.3.2.1	Energie-Effizienz – Stadt.....	115
5.3.2.2	Flächen-Effizienz – Stadt	118
6	Diskussion.....	118
6.1	Heizwärmebedarf	118
6.2	Flächenbedarf	119
6.2.1	Haus	119
6.2.2	Block bzw. Stadt.....	119
6.3	Zusätzliche Betrachtungen	120
6.3.1	Energieeinsparung – urbane Dimension	120
6.3.2	Flächeneinsparung – urbane Dimension	120
6.3.3	Belegungsdichte und städtische Infrastruktur	120
6.3.4	Soziales – urbane Dimension.....	120
6.4	Mobile Dienste	121
7	Schlußfolgerung	123
7.1	Beitrag zum Stand des Wissens.....	123
7.1.1	Ökologie, Ökonomie und Soziales.....	123
7.1.2	Lage international und national	123
7.1.3	Auswahl geeigneter Gebäude im Stadtgebiet.....	124
7.1.4	Bedeutung die Resultate	124
7.1.5	Footprint.....	125
7.2	Ausblick.....	125
7.2.1	Wie könnte es weitergehen?	125
7.2.2	Städtebaulicher Aspekt	125
7.2.3	Pilotprojekt	125

8	Literatur	126
9	Anhang.....	135
9.1	Tabellen zu Gebietswahl	135
9.2	Workshops	149
9.2.1	Workshop - 1.....	149
9.2.1.1	Kurzbeschreibung und Teilnehmer:.....	149
9.2.1.2	Beiträge der Teilnehmer.....	149
9.2.1.3	Resümee.....	152
9.2.2	Workshop-2.....	155
9.2.2.1	Allgemeine Einführung in das Thema.....	155
9.2.2.2	Stellungnahmen der einzelnen Teilnehmer	156
9.2.2.3	Vorstellung des Projektes.....	157
9.2.2.4	Diskussion.....	158
9.2.2.5	Film und Statements	159
9.2.2.6	Umsetzung.....	159
9.2.2.7	Schlussrunde	159
9.3	Kriterien für ein Pilotprojekt	160
10	Lebenslauf.....	162

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einsame Menschen, sanierungsbedürftige Häuser (Fotos Brandl)	18
Abb. 2: Ageing Society (Foto: Wohnbund NRW)	19
Abb. 3: Singles in Wien (Zukunftsinstitut GmbH, in Beiträge zur Stadtentwicklung 04, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung)	22
Abb. 4: Zunahme der älteren Singles im Stadtquartier (Brandl)	23
Abb. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in m ² pro Person (Quelle: Forschungszentrum Jülich)	25
Abb. 6: Impressionen von der 1. Intern. Cohousing Conference in Stockholm (Fotos: Brandl)	29
Abb. 7: Pantherhaus, Hamburg – Lerchenstraße (Quelle: Graue Panther)	30
Abb. 8: Ausstellung „Gemeinsam wohnen für Alt und Jung – Projekte aus Deutschland und Österreich (Fotos: Brandl)	31
Abb. 9: Begijnenhof, Brügge Belgien (Quelle: Beguine convent, Elke Wetzig)	32
Abb. 10: Wohnprojekte aus Deutschland.....	32
Abb. 11: Wohnhaus Dresden – Braunsdorfer Straße (Quelle: Zuk 2010).....	33
Abb. 12: Energieeffizientes Quartier, Karlsruhe – Rintheim (Quelle: EnEff: Stadt).....	34
Abb. 13: Bücher über Senior Cohousing von Chuck Durrett (Durrett 2009, 2005)	35
Abb. 14: Seoul Commune 2026 (Fotos: Mass studies)	36
Abb. 15: Wohnheim „B.R.O.T“, 1170 Wien Geblergasse (Fotos: Brandl).....	37
Abb. 16: Wohnheim „Sargfabrik“, 1140 Wien Matznergasse (Fotos: Brandl)	38
Abb. 17: Frauenwohnprojekt „rosa“, 1220 Wien, A.-Sattlergasse (Quelle: Architekten Koeb & Pollak, Wohnbauvereinigung wbv-gpa)	38
Abb. 18: Frauenwohnprojekt „rosa-calypso“, 1120 Wien, Kabelwerk (Foto: Brandl)	39
Abb. 19: „Wohnen für Fortgeschrittene“, 1140 Wien, Ameisgasse (Quelle: GEWOG – NEUE HEIMAT)	39
Abb. 20: Mandalahof, 1010 Wien Fleischmarkt (Fotos: Brandl)	40
Abb. 21 : Gemeinschaftlich wohnen in 1120 Wien, Neumargareten (Fotos: Brandl)	41
Abb. 22: B.R.O.T.- Kalksburg, 1230 Wien Kalksburg (Fotos: Brandl)	41

Abb. 23: Wohnprojekt, 1160 Wien Grundsteingasse – vor der Sanierung (Fotos: Brandl)	41
Abb. 24: 1150 Wien Künstlergasse – vor der Sanierung (Foto: Brandl)	42
Abb. 25: Seestadt Aspern, Baufeld D 13 (Quelle: B.R.O.T. - Aspern).....	43
Abb. 26: Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern (Quelle: Architekt Kuzmich)	43
Abb. 27: Orange 3 (Quelle: Architekten Wimmer, Weinberger, Gabriel)	44
Abb. 28: Seestern Aspern (Modell: Baugruppe Seestern Aspern)	44
Abb. 29: Jaspersn (Quelle: pos architekten).....	45
Abb. 30: Gemeinsam Wohnen am Nordbahnhof (Quelle: einzueins architektur).....	45
Abb. 31: Projekt Plattform L, Sonnwendstraße (Foto: Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects)	46
Abb. 32 : Cohousing Gänserndorf (Fotos: Brandl)	47
Abb. 33: Cohousing „Friedrichshof“, Zurndorf (Quelle:Architekt Deubner)	47
Abb. 34: Tafel „Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern“ (Architektinnen Brandl, Zdarsky)	48
Abb. 35: Ausstellung „Gemeinsam wohnen“, 1. Bezirk (Fotos: Brandl).....	49
Abb. 36: Ausstellung „Gemeinsam wohnen“, 8. Bezirk (Fotos: Brandl).....	49
Abb. 37: Wohnungsanzahl nach Bauperioden in Wien (Quelle: Bitzinger)	50
Abb. 38: Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung, 2006 (Quelle: MA 18, Stadtforschung und Trendanalysen 2006).....	52
Abb. 39: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien (Quelle: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung 2006)	53
Abb. 40: 1020 Ilg-Platz (Quelle: wohnfonds_wien)	60
Abb. 41: 1020 Ilgplatz (Fotos Brandl)	60
Abb. 42: 1140 Kienmayergasse (Quelle: wohnfonds_wien)	62
Abb. 43: 1140 Kienmayergasse (Fotos: Brandl)	62
Abb. 44 : 1050 Margaretenplatz (Quelle: Stadt Wien ViennaGIS).....	63
Abb. 45: 1050 Margaretenplatz (Fotos: Brandl)	63
Abb. 46: 1160 Richard Wagner Platz (Quelle: wohnfonds_wien).....	64
Abb. 47: 1160 Richard-Wagner-Platz (Fotos: Brandl).....	65

Abb. 48: 1090 Zimmermannplatz (Quelle: wohnfonds_wien)	65
Abb. 49: 1090 Zimmermannplatz (Fotos: Brandl)	66
Abb. 50: 1080 Hamerlingplatz (Quelle: Stadt Wien – Vienna GIS).....	67
Abb. 51: 1080 Hamerlingplatz (Fotos: Brandl)	67
Abb. 52: 1060 Mollardgasse (Quelle: wohnfonds_wien)	68
Abb. 53: 1060 Mollardgasse (Fotos: Brandl).....	69
Abb. 54: Strukturentwicklungsgebiet Wiental inkl. Blocksanierungsgebiet Mollardgasse (Quelle: GB 6)	72
Abb. 55: Gumpendorfer Straße (Foto: Brandl)	73
Abb. 56: Singles in Wien (Quelle: Zukunftsinstitut GmbH)	77
Abb. 57: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien (Quelle: MA 18)	78
Abb. 58: Mietpreise in Wien, Stand 03/2010 (Quelle: aucon).....	78
Abb. 59: 1060 Mollardgasse (Fotos: Brandl).....	79
Abb. 60: Strukturentwicklungsbereich „Wiental“ (Quelle: GB 6).....	80
Abb. 61: Block 19 (Plan: Brandl).....	82
Abb. 62 : Gewählte Gebäude (Fotos: Brandl)	85
Abb. 63: Gründerzeithaus – Bestand (2. OG) (Plan: Brandl, Kiesel)	86
Abb. 64: Gebäude der 1960er Jahre – Bestand (5. u. 6. OG, DG) (Plan: Brandl, Kiesel).....	87
Abb. 65 : Gründerzeithaus – Gemeinsames Wohnen (2. OG) (Plan: Brandl, Kiesel)	89
Abb. 66: Gebäude der 1960er Jahre – Gemeinsames Wohnen (5. u. 6. OG, DG) (Plan: Brandl, Kiesel).....	90
Abb. 67: Gegenüberstellung Gebäude A, Bestand – Gemeinsames Wohnen (Plan: Brandl, Kiesel)	95
Abb. 68: Gegenüberstellung Gebäude B, Bestand – Gemeinsames Wohnen (Plan: Brandl, Kiesel)	100
Abb. 69: Heizwärmebedarf pro m ² und Jahr (%), 4 Szenarien für Gebäude A und B.....	109
Abb. 70: Heizwärmebedarf pro Person und Jahr (%), 4 Szenarien für Gebäude A und B...	109
Abb. 71: Reduktion d. Heizwärmebedarfs pro m ² u. Jahr verglich. m. d. Ist-Zustand (%) ...	110
Abb. 72: Reduktion d. Heizwärmebedarfs pro Pers. u. Jahr verglich. m. d. Ist-Zustand (%)	111

Abb. 73: Block 19 (Plan: Brandl).....	112
Abb. 74: Gewähltes Gebiet (Quelle: GB 6)	114
Abb. 75: Diagramm – Bevölkerung Anzahl und Prozent	116
Abb. 76: Mobile Dienste zu Allein-lebenden u. zu In-Gemeinschaft-lebenden (Plan: Brandl)	121
Abb. 77: Benzin-Kosten + CO2-Belastung durch PKW- Verkehr – Beispiel (Plan: Brandl) .	122
Abb. 78: Workshop – 1 (Fotos: Brandl).....	154

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zusammenfassung – Gewählte Gebiete.....	70
Tab. 2: Bewertung 1060 Mollardgasse	74
Tab. 3: Bewertung der Blöcke	81
Tab. 4: Beschreibung der Bewertung	81
Tab. 5: Block 19, Geschätzter Heizwärmebedarf und städtische Infrastruktur	83
Tab. 6: Anzahl der Gebäude nach Bauperioden (Stand: 2011).....	84
Tab. 7: Bauteile U-Werte vor und nach thermischer Sanierung (Panzhauser)	88
Tab. 8: Simulationsszenarien – Überblick.....	94
Tab. 9: Simulationsszenarien – Abkürzungen.....	94
Tab. 10: Gebäudedaten für die Simulation	94
Tab. 11: Simulationsszenarien Gebäude A.....	95
Tab. 12: Belegung (occupancy) 1 Wohnung / 1 Person im Gebäude A, Bestand (allein-lebend)	96
Tab. 13: Legende zu Belegung (occupancy)	96
Tab. 14 Belegung – Zeit und Ort	97
Tab. 15 : Ausstattung – Gebäude A, Bestand (allein-lebend)	97
Tab. 16: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude A (in-Gemeinschaft-lebend)	98
Tab. 17: Belegung – Zeit und Ort	99
Tab. 18 : Ausstattung (equipment) Gebäude A, in-Gemeinschaft-lebend	99
Tab. 19: Simulationsszenarien Gebäude B.....	100
Tab. 20: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude B Bestand (allein-lebend)	101
Tab. 21: Belegung – Zeit und Ort	102
Tab. 22: Ausstattung Gebäude B Bestand, allein-lebend.....	102
Tab. 23: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude B (in-Gemeinschaft-lebend)	103
Tab. 24: Belegung – Zeit und Ort	104

Tab. 25: Ausstattung (equipment) Gebäude B, in-Gemeinschaft-lebend	105
Tab. 26: Durchschnittliche interne Gewinne [W.m-2]	105
Tab. 27: Fläche – Übersicht Gebäude A.....	106
Tab. 28: Wohnfläche / Person, Gebäude A	106
Tab. 29: Fläche Übersicht – Gebäude B.....	107
Tab. 30: Wohnfläche / Person – Gebäude B	107
Tab. 31: Heizwärmebedarf (HWB) – Gebäude A.....	108
Tab. 32: Heizwärmebedarf für Gebäude A	108
Tab. 33: Heizwärmebedarf (HWB) - Gebäude B.....	108
Tab. 34: Heizwärmebedarf für Gebäude B	108
Tab. 35: Heizwärmebedarf / m2 – Reduktion in Prozent.....	110
Tab. 36: Heizwärmebedarf / Person – Reduktion in Prozent	110
Tab. 37: Heizwärmebedarf / Person / Block.....	113
Tab. 38: Heizwärmebedarf / Person / Quartier	113
Tab. 39: Flächengewinn / Block.....	114
Tab. 40: Flächengewinn – Quartier	115
Tab. 41: Bevölkerung (Quelle: ST.AT – Bevölkerungsregister; 2006, 2007 revidierte Ergebnisse).....	115
Tab. 42: Anzahl der Gebäude und Anzahl der Wohnungen nach Bauperioden (Quelle: Statisches Jahrbuch der Stadt Wien-2010).....	116
Tab. 43: Einpersonenhaushalte 1 (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsevidenz Wien, Stand: 4.April 2011).....	117
Tab. 44: Einpersonenhaushalte 2.....	117
Tab. 45: Regelarbeitsvermögen von Kraftwerken	118

Tab. A 1: Bewertung - 1020, Ilgplatz.....	136
Tab. A 2: Bewertung - 1140 Kienmayergasse	138
Tab. A 3: Bewertung - 1050, Margaretenplatz	140
Tab. A 4: Bewertung - 1160, Richard-Wagner-Platz	142
Tab. A 5: Bewertung 1090, Zimmermannplatz.....	144
Tab. A 6: Bewertung - 1080, Hamerlingplatz	146
Tab. A 7: Begründungen zu den Bewertungen, 1060 Mollardgasse	148

Kurzfassung

Ausgangssituation/Motivation

In dieser Arbeit werden die Themen Ökonomie, Ökologie, Soziales in Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten behandelt. Diese werden hinsichtlich Energie- und Flächen-Effizienz evaluiert und es wird auf die zusätzlichen Kosteneinsparungen hingewiesen. Demografischer Wandel beinhaltet die Zunahme der älteren Bevölkerung. In Österreich lebt eine steigende Anzahl von Älteren allein in großen Wohnungen und viele brauchen Hilfe von außen, wenn es notwendig ist.

Inhalte und Zielsetzungen

Es wird die Behauptung aufgestellt, dass durch Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte in bestehende Gebäude im Rahmen einer thermischen Sanierung eine höhere Flächen- und Energie-Effizienz erreicht werden kann, und dass Kosten reduziert werden können. Leben in Gemeinschaft heißt auch bessere Lebensqualität, und durch gegenseitige Hilfe innerhalb der Gruppe können mobile Dienste eingespart werden. Weitere Vorteile dieser Wohnmodelle liegen in der höheren Belegungsdichte und dem gemeinsamen Nutzen von Räumen. Letztlich sind die Auswirkungen der Ergebnisse auf die ganze Stadt von Bedeutung.

Methodische Vorgehensweise

Nach Recherchen im Inland / Ausland wird ein aktuelles Blocksanierungsgebiet mit guter Infrastruktur im 6. Bezirk ausgewählt. Das Potential der Energie-Effizienz von 2 sanierungsbedürftigen Gebäuden aus unterschiedlichen Bauperioden (Gründerzeithaus und Gebäude der 1960er Jahre) wird mit Hilfe thermischer Simulation ermittelt. 4 Szenarien (Belegungsform „allein-lebend“ und „in-Gemeinschaft-lebend“, Gebäudezustand: „unsaniert“ und „saniert“) werden behandelt. Die Flächen-Effizienz wird ebenso ermittelt.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Heizlast für beide Gebäude kann bei thermischer Sanierung in Kombination mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt bis zu 55 % bzw. 81% (flächenbezogen) und 76 % und 88 % (personenbezogen) reduziert werden. Die Flächenreduktion beträgt 50 % bzw. 39 %. Eine ungefähre Hochrechnung der Ergebnisse auf die urbane Dimension ergibt eine Reduktion der Heizenergie von 520 GWh. Der Flächengewinn könnte ungefähr 3 Millionen m² Nettogeschossfläche betragen.

Ausblick

Daneben gibt es Verbesserungen der städtischen und sozialen Strukturen. Außerdem fühlen sich die Menschen nicht mehr einsam und dazu noch sicherer. Ein Pilotprojekt „Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern“ als Folge dieser Arbeit sollte umgesetzt und forschungsmäßig evaluiert werden.

Abstract

Starting point/Motivation

This research project is based on following topics: economy, sustainability and social efforts. Alternative communal living models should be evaluated in terms of energy-, spatial- and cost-efficiency. Demographic change implies an ageing population. In Austria, an increasing number of elderly live alone in large dwellings and need help from outside, if necessary.

Contents and Objectives

The hypothesis is posted, that the integration of communal living models in existing buildings during a thermal retrofit increases energy-, spatial- and cost efficiency. Living together means also a better quality of life, and by mutual help mobile services from outside might be spared. The other hypothesized advantages of the communal living models lie in the higher occupancy rate as well as shared use of certain spatial resources. Nevertheless the impact of all these findings on the city of Vienna seems to be important.

Methods

First national and international investigations are carried out. The 6th district of Vienna with a large building stock to be retrofitted and an existing infrastructure is selected then. The potential of energy-efficiency is explored via numeric simulation of two buildings of different construction periods. Four scenarios are considered: two occupancy models (individual and communal) and two sets of construction-related assumptions. Spatial efficiency is also explored by the scenarios individual and communal.

Results

The heating loads for the two reference buildings could be reduced in terms of thermal retrofit and integration of communal living 55 % and 81 % (area-specific) or 76 % and 88 % (per occupant). Space (per occupant) is reduced 50 % (building A) and 39 % (building B). A rough extrapolation of the above results up to the urban scale for the city of Vienna points to a significant heating energy reduction of 520 GWh. Needless to say, aside energy conservation, the communal living pattern would also bring about large savings of space usage (approximately 3 million square meters in terms of net floor area).

Prospects / Suggestions for future research

Aside from these calculated effects of such communal living models there are in all likelihood additional benefits like reducing the urban sprawl, increasing the occupancy density and reducing the interventions of mobile services. Socially the effects of such communal living models are manifold. Experiences with similar projects in other countries illustrate, that the occupants feel less lonely and more secure. A pilot-project “communal living integrated into a retrofitted building stock” as addition to this project should be established and evaluated.

1 Einführung

1.1 Motivation

Das Forschungsprojekt berührt die Bereiche „Ökologie“, „Leben in Gemeinschaft“ und „Ökonomie“ in Zusammenhang mit dem Thema „Neues Wohnen im Alter“. Es ist schwerpunktmäßig auf einen Teilbereich von Wien und zwar auf den 6. Bezirk ausgerichtet. Lt. Recherchen der Verfasserin leben viele ältere Menschen allein und haben kaum Kontakt zu anderen. Wenn notwendig, kommen mobile Dienste und versorgen sie. Bei Gesprächen anlässlich der Ausstellung „Gemeinsam wohnen von Alt und Jung in Deutschland und Österreich“ in Wien 2009 hat die Verfasserin festgestellt, dass jüngere Alte (60+) offenbar erst gar nicht in diese Situation kommen wollen und sich deshalb neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen wünschen. Es wird von der Verfasserin angenommen, dass dadurch Zeit, Wege und Ressourcen gespart und die energetische Gesamtbilanz eines Quartiers verbessert werden könnte. In Kleingruppen selbst bestimmt zusammen zu leben, könnte nach Ihrer Meinung, nicht nur ökonomisch und ökologisch sinnvoll, sondern für jeden einzelnen auch gewinnbringend sein und die Stadt hinsichtlich Versorgung mit mobilen Diensten entlasten.



Abb. 1: Einsame Menschen, sanierungsbedürftige Häuser (Fotos Brandl)

1.2 Zielsetzung

Die Entwicklung innovativer Wohnformen, die gegenseitige Hilfe fördern und die Energiebilanz verbessern, sollte nach Meinung der Verfasserin gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel forciert werden. Jede 3. Person wird laut Bevölkerungsprognose (STATISTIK AUSTRIA 2011) im Jahr 2050 über 65 Jahre alt sein.

Ältere Menschen müssen sparen und versuchen, mit ihren Pensionen auszukommen. In Gemeinschaft zu leben, könnte nach Meinung der Verfasserin billiger sein, denn der Energie- und Flächenverbrauch könnte reduziert und vieles gemeinsam genutzt werden. Gegenseitige Hilfe kann außerdem nach Meinung von Mitarbeitern des Wiener Hilfswerkes

den Einsatz mobiler Dienste reduzieren. Lt. World Health Organisation WHO kann „aktives Altern“ das Wohlbefinden erhalten und gesundheitsfördernd wirken. (WHO 1999)

Es ist daher Ziel dieser Arbeit, zu untersuchen, ob die Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte in bestehende Gebäude im Zuge einer Sanierung aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht sinnvoll und empfehlenswert wäre.

2 Hintergrund

2.1 Aktueller Stand zum Thema „Alternde Gesellschaft unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten“

2.1.1 Ageing Society



Abb. 2: Ageing Society (Foto: Wohnbund NRW)

Die Ausstellung „Zusammen planen – gemeinsam wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung“ (FGW 2007) zeigte, dass immer mehr Menschen auch im Alter selbstbestimmt und gemeinsam wohnen wollen.

Das Buch „Ageing Society“ (Hanappi-Egger et. al. 2009) war für die Verfasserin Grundlage für die Einarbeitung in das Thema. Es sind darin Beiträge von Vertretern aus verschiedenen Fachbereichen enthalten. Unter „Altern in der Stadt: Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die strategischen Stadtentwicklung“ von Hanappi-Egger et.al. wird u.a. die Frage gestellt, wie sich die Alterungsprozesse in Zukunft ändern werden, wie sich die Ansprüche und Bedürfnisse der derzeit 30 bis 50-Jährigen in den nächsten Jahrzehnten prognostizieren

lassen und welche Herausforderungen sich daraus für eine zukunftsorientierte Stadtverwaltung ergeben. (WU-AGING)

Es werden in einem weiteren Abschnitt von denselben Verfassern „forschungsrelevante Megatrends“ beschrieben und es wird aufgezeigt, dass das traditionelle Familienmodell an Bedeutung verloren hat und der Trend in Richtung Kleinfamilie, Singles und kinderlose Paare geht. Bei dieser Individualisierung solle der Mensch Gefahr laufen, trotz Telefon und Telekommunikation in der Masse zu vereinsamen. (WU-AGING)

Die „Ansprüche einer alternden Bevölkerung an Wohnen, Wohnumfeld und Mobilität“ seien lt. Tötzer T. und Loibl W. im selben Buch (Ageing Society, Hanappi-Egger et. al. 2009) Zukunftsthemen der Wiener Stadtpolitik. Die jüngeren Alten seien aktiv und mobil, während die Älteren die Wohnung als ihren überwiegenden Aufenthaltsort ansehen würden. Wohnen in privaten Haushalten würde dem institutionellen Wohnen vorgezogen werden. Ältere Menschen möchten, nach den Verfassern, solange als möglich in der eigenen Wohnung bleiben. (WU-AGING)

Tötzer T. und Loibl W. betonen im selben Beitrag, dass das Wohnumfeld mit zunehmendem Alter immer wichtiger werde, auch die Nähe zu Ärzten, zu Geschäften sowie zu Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Betreuungs- und Gemeinschaftseinrichtungen sollten im Wohnumfeld ebenfalls zur Verfügung stehen und die Versorgung mit mobilen Diensten gewährleistet sein.

Außerdem wird von den vorher genannten Verfassern auf die internationale Entwicklung hingewiesen, die aufzeigt, dass alternative Wohnformen wie Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften, Generationenwohnen, Wohnraum für Hilfe und „Smart Homes“ immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Anlässlich unveröffentlichter Interviews, die die Verfasserin mit Menschen im Alter 60 plus in 2010 geführt hat, hat sich gezeigt, dass einige ältere Menschen es heutzutage vorziehen würden, in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt und nicht in ein Altersheim zu ziehen. Sie seien bereit für gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Hilfe, und würden gerne in einer freundschaftlichen Atmosphäre leben.

In der Studie mit dem Titel "Sicherung der Lebensqualität im Alter" (MA 18 et. al. 2005b) wird ein Strukturwandel durch einen steigenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. (SICH_LEBEN)

Ziel der sozialwissenschaftlichen Grundlagenforschung „Wiener Lebensqualitätsstudien“ (MA 18, 2009a) war es, im Rahmen einer Befragung von Bewohnern unterschiedlichen Alters zu Themenschwerpunkten wie Mobilität, Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumgebung, der Gesundheit, sowie Einschätzungen hinsichtlich Umwelt und Versorgungsqualitäten Daten für eine qualitative Analyse der Bevölkerungsstruktur und der Lebensverhältnisse zu bekommen. Das Ergebnis zeigt, dass ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben wollen und mit dem Angebot zufrieden sind.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

In den Medien wird in letzter Zeit häufig über das Thema „demografischer Wandel“ berichtet. Momentan beträgt die Anzahl der 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung 17,4% und bis 2030 wird diese Zahl auf 24,1% steigen. Im Jahr 2050 wird jede 3. Person über 65 Jahre alt sein. (MA 23 2010)

Zitat zu Demografie, Statistiken: „Die Bevölkerungsprognose sagt für das Jahr 2030 1.905.883 Menschen (Hauptszenario, Jahresdurchschnitt) für Wien, für das Jahr 2050 2.055.513 Menschen voraus. Dabei wird sich die Zahl der über 90-jährigen Menschen mehr als verdreifachen.“ (MA 23 2010), (DEMOGRAF)

Lt. eines Vortrages von Univ.-Prof. Dr. Ursula M. Staudinger im Dezember 2010, im Rahmen der ÖPIA - Vorlesungen (Österreichischen Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen), mit dem Titel „Gewonnene Jahre – Potenziale eines längeren Lebens“, würde der Anteil der Menschen im Alter 60plus 2050 fast 40% ausmachen und die Lebensdauer nach 60 würde 30 weitere Jahre betragen. Ein Mädchen, das heute geboren wird, hätte eine hohe Chance, 100 Jahre alt zu werden. (ÖPIA_2010)

Der Umgang mit einer alternden Gesellschaft ist ebenso Thema des Europäischen Jahres 2012, das den Titel „Aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen“ trägt. Dazu wird folgendes festgehalten: „ Ab 2012 wird in Europa die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter abnehmen, während die Zahl der über 60-Jährigen jährlich um etwa zwei Millionen zunehmen wird. Der stärkste Umschwung wird zwischen 2015 und 2035 erwartet, wenn die sogenannten „Babyboomer“, die geburtenstarken Jahrgänge, in den Ruhestand eintreten werden. Die Möglichkeiten für aktives Altern und insbesondere für ein unabhängiges Leben im Alter könnten europaweit verbessert werden. Dabei müssen so unterschiedliche Bereiche wie Beschäftigung, Gesundheitsversorgung, Sozialdienste, Erwachsenenbildung, Freiwilligentätigkeit, Wohnungswesen, IT-Dienstleistungen und Verkehr einbezogen werden.“ (EU_JAHR_2012)

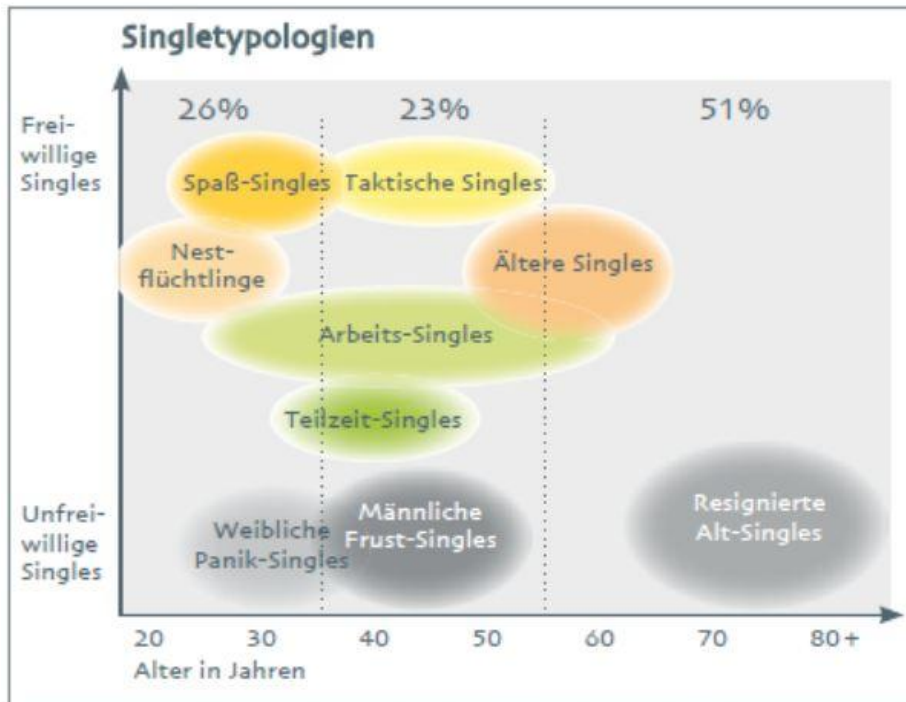


Abbildung 1: Singletypologien

Quelle: Zukunftsinstitut GmbH

Abb. 3: Singles in Wien (Zukunftsinstitut GmbH, in Beiträge zur Stadtentwicklung 04, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung)

In Abbildung 3 sind einzelne Singletypologien dargestellt. Ältere allein-lebende weibliche Menschen sind lt. Studie (Beiträge zur Stadtentwicklung 04, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2006) meist der Gruppe der unfreiwilligen Singles zu zuordnen. Ebenso wird erwähnt, dass gemäß den aktuellen Prognosen die Anzahl der Singlehaushalte bis zum Jahr 2031 in Wien von 44% auf 51% ansteigen (absolut: + 91.800 Haushalte) wird. (MA 18 2006a)

Lt. Recherchen der Verfasserin leben ältere Menschen allein in zum Teil für sie viel zu großen ehemaligen Familienwohnungen und haben kaum Kontakt zu anderen. In Gesprächen mit Heimhilfen, Ärzten und Sozialarbeitern zeigt sich, dass sie sich oft isoliert und einsam fühlen. Die Zahl der Alleinlebenden nimmt, wie schon erwähnt, stetig zu.

Der Bundes-Seniorenplan, der am 29.05.2012 im Parlament vorgestellt wurde, sieht u.a. vor, dass ältere Menschen, „solange es geht“ in ihren Wohnungen bleiben können. Wenn notwendig, kommen mobile Dienste ins Haus und versorgen sie, falls sie Hilfe benötigen. (Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz 2012). Aber auch die Möglichkeit des Zusammenlebens in gemeinschaftlichen Wohnprojekten wurden von allen Parteien positiv erwähnt.

Die folgende Grafik (Abb. 4) soll zeigen, wie die zukünftige Entwicklung in einem Stadtquartier, nach Meinung der Verfasserin, aussehen könnte. Sollte die Anzahl der alleinlebenden älteren Menschen weiter zunehmen, dann wird der Flächenverbrauch immer größer werden und die Stadt wird „aus ihren Nähten platzen“.

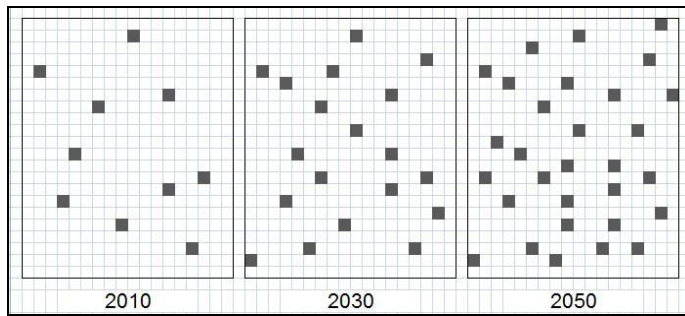


Abb. 4: Zunahme der älteren Singles im Stadtquartier (Brandl)

2.1.3 Ökonomie und Alter

Wenn alles so bleibt wie es ist, werden durch Zunahme der Anzahl der älteren Menschen nach Meinung der Verfasserin auch die Kosten steigen, sowohl die individuellen Kosten (Wohnen, Lebensunterhalt, Gesundheit) als auch die Kosten zur Schaffung von Wohnraum sowie die volkswirtschaftlichen Kosten (Versorgung, Pflege). Besonders die steigenden Pflegekosten sind nach Aussagen von Sozialminister Hundsdorfer (Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, 2011) kaum zu finanzieren.

2.1.3.1 Ökonomische Krise

Im Buch „Ageing Society“ (Hanappi-Egger et. al. 2009) wird darauf hingewiesen, dass es eine aktuelle Herausforderung sei, davor zu bewahren, dass aus der ökonomischen eine soziale und eine Gesundheits-Krise für ältere Menschen werde. Die Beteiligung älterer Menschen an der Gestaltung ihres Lebens würde dringend notwendig sein. Es wäre sinnvoll, wenn Älteren ermöglicht werden würde, sich für die Gemeinschaft zu engagieren. Politische Entscheidungen könnten bewirken, einerseits, dass alles so bleibt wie es ist, andererseits aber auch, dass nachhaltige Veränderungen in Gang gesetzt werden. So könnte Partizipation und Leben-in-Gemeinschaft auch eine Form der Gesundheitsförderung sein. Es müsse schließlich berücksichtigt werden, dass ältere Menschen zunehmend eine ökonomische Belastung für die Gesellschaft darstellen könnten, die hauptsächlich auf den Schultern der Jüngeren ruhen würde. Nicht der Wettbewerb zwischen den Generationen solle gefördert werden, sondern Solidarität, Austausch und gegenseitige Hilfe. (AGEING_ECON)

Nach Meinung der Verfasserin könnten sich zur Reduktion der volkswirtschaftlichen Kosten Pensionisten ehrenamtlich engagieren und verschiedene Tätigkeiten, die der Allgemeinheit dienen, ausüben.

2.1.3.2 Urbane Ökonomie und Altern

Nach Bernhard Böhm / Bernhard Rengs sei im Kapitel „Urbane Ökonomie und Altern“ (Ageing Society, Hanappi-Egger et. al. 2009) die ökonomische Situation von 50- bis 70-Jährigen abhängig von der ökonomischen Entwicklung der Gesellschaft. Grundsätzlich hingen die Aspekte des Lebens mit den finanziellen Möglichkeiten der Bürger zusammen. In

Krisenzeiten seien Ältere mit der Erhaltung ihres ökonomischen Einkommens beschäftigt. Sie könnten einander mit Hilfe von sozialen Netzwerken über Wasser halten. Außerdem sei das Bildungsniveau der älteren Bevölkerung in den letzten Jahren gestiegen, und somit der Wunsch, selbständig und selbstbestimmt leben zu können. (Hanappi-Egger et. al. 2009)

Nach Meinung der Verfasserin wäre das eine gute Voraussetzung für die Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Schließlich hat es nach Böhm / Rengs im Kapitel „Urbane Ökonomie als Teilbereich der Ökonomie“ des Buches Ageing Society (Hanappi-Egger et. al., 2009) den Anschein, dass die Frage des Alterns von den meisten ÖkonomInnen unter dem Gesichtspunkt der künftigen Finanzierung des Pensionssystems betrachtet werden würde. Zudem würde die Generation der 50 bis 70-Jährigen in Zukunft rüstiger, eventuell geistig wendiger und jedenfalls mit dem Internet vertraut sein. Das hieße kurz gesagt, dass sie die Stadt auch politisch fordern würde. (Hanappi-Egger et. al. 2009)

2.1.3.3 Pflegekosten

Derzeit werden 2 Strategien - neben der stationären Einrichtung „Betreutes Wohnen“ - hinsichtlich Versorgung älterer Menschen von der Stadt Wien verfolgt. Einerseits sollen ältere Menschen selbständig in der eigenen Wohnung „solange als möglich“ bleiben können - wenn möglich (unterstützt durch elektronische oder andere Hilfsmittel, genannt „ambient assisted living“ - Anmerkung der Verfasserin). Andererseits werden sie, mit Hilfe von mobilen Diensten von außen versorgt. (Hanappi-Egger et.al. 2009). In beiden Fällen bleiben die Menschen aber in ihren Wohnungen allein und auf-sich-gestellt und beide Formen sind lt. Aussagen von Versorgungseinrichtungen (z.B. des Wiener Hilfswerkes) aufgrund der Kosten des Einsatzes der mobilen Dienste relativ teuer und diese werden in Zukunft schwer zu finanzieren sein.

Darauf wird auch in den Printmedien zum Thema „Älter-werdende Bevölkerung und Pflegekosten“ hingewiesen: „Besonders dramatisch ist der steigende Aufwand von Ländern und Gemeinden für stationäre Pflege und mobile Dienste. Für mobile Dienste stiegen die Kosten allein in den Jahren 2000 bis 2008 um rund 46 Prozent – von knapp 200 auf 288 Millionen Euro.“ (PFLEGEKOST_1)

Basierend auf praktischen Erfahrungen kommt die Verfasserin zum Schluss, dass neben der Schaffung eines Pflegefonds auch andere umfassendere Alternativen zur Lösung des Problems verfolgt werden müssten. Eine Möglichkeit wäre die Errichtung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, in denen Ältere oder generationenübergreifend Alt und Jung gemeinsam wohnen und sich gegenseitig helfen und Kosten sparen können.

2.1.4 Ökologie: Bauökologie und Humanökologie

Zur Vorbereitung der nächsten Schritte erscheint es der Verfasserin notwendig, die Bezeichnungen „Bauökologie“ und „Humanökologie“ näher zu erläutern.

2.1.4.1 Bauökologie

Unter Bauökologie versteht man die Berücksichtigung ökologischer Aspekte beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden d.h. Licht, Luft, Boden und Wasser möglichst geschont werden. Energie- und flächensparendes Bauen (d.h. Bauen in qualifizierter Dichte) sind ebenso Aspekte der Bauökologie.

Unter Energetischer Sanierung, auch thermische Sanierung genannt, versteht man in der Regel die Modernisierung eines Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung.

Eine Sanierung kann sich nicht nur energiesparend auswirken, sie kann auch die Lebensqualität („well-being“) erhöhen und eine Wertsteigerung mit sich bringen. Die Wohnbauförderung in Österreich ist ein wesentliches Instrument zur Umsetzung der Politikziele hinsichtlich architektonischer, ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit.

Der Flächenbedarf pro Person hat in den letzten Jahren ständig zugenommen. Vor 30 Jahren hat man mit 25 m² - 30 m² / Person das Auslangen gefunden. Heute rechnet man pro Person schon mit einer Fläche von ca. 45 bis 50 m² (Tab.5)

7.3.3 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

Mitgliedsstaat	2001	2005	2010	2015	2020	2025	2030
	in Wohnfläche / Person						
Österreich	42,0	43,4	43,8	44,2	45,0	46,1	47,1
Belgien	37,1	37,8	38,2	38,5	39,1	39,8	40,5
Dänemark	49,3	50,5	51,5	52,1	52,7	53,3	54,1
Finnland	37,7	38,8	40,1	40,8	41,6	42,4	42,9
Frankreich	43,0	43,7	44,3	45,1	45,7	46,7	47,5
Deutschland	39,1	40,4	41,0	41,7	42,6	43,7	45,0
Griechenland	43,2	44,8	45,1	45,6	46,5	47,4	48,5
Irland	29,1	29,9	30,4	30,4	31,0	31,7	32,2
Italien	41,4	42,9	43,5	44,2	44,8	45,7	46,8
Luxemburg	42,5	43,7	44,2	44,3	45,0	45,5	46,2
Niederlande	40,7	41,4	42,3	43,1	43,9	44,7	45,3
Portugal	40,5	42,0	42,5	43,2	44,0	44,8	45,6
Spanien	45,2	46,1	46,6	47,3	48,1	49,1	49,9
Schweden	43,4	44,5	45,1	45,2	45,4	45,7	46,1
Großbritannien	36,3	36,9	37,6	37,9	38,3	39,0	39,7

Tabelle 7-5: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in m² pro Person

Abb. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in m² pro Person (Quelle: Forschungszentrum Jülich)

Die Steigerung der Energieeffizienz wird heute nach Änderung der Gesetze und Regelwerke durch technische Maßnahmen relativ erfolgreich umgesetzt, während Möglichkeiten und Formen der Nachverdichtung, also Flächeneffizienz bei gleichzeitigem Lebensqualitätsgewinn - lt. Meinung der Verfasserin, die sich mit Fragen der qualifizierten Dichte im Rahmen der WHO-Studie „Gesunde Menschen – Kranke Stadt?“ (Brandl et. al. 1993) auseinander gesetzt hat - in Zukunft noch mehr praktiziert werden müssen.

Univ.Prof. D. Wiegand sagt in den „5 Thesen zur nachhaltigen Entwicklung der gebauten Umwelt“, dass die Optimierung der externen Effekte von Bauprojekten auf die Umwelt in der Entwicklungsphase beginnen solle und nicht erst bei der Optimierung von Gebäude- und Anlagen für die Betriebs- und Nutzungsphase.“ Da könne seiner Meinung nach am ehesten nachhaltig optimiert werden. Entscheidend sei dabei allerdings auch die „Fitness“ von Gebäuden, mit der sie auf veränderte Nutzeransprüche reagieren könnten. Durch dynamische Simulationsprogramme für das Flächenmanagement könne sichergestellt werden, dass das knappe Gut „Raum“ ökologisch sinnvoll genutzt werde. Schließlich müsse dieser beheizt oder gekühlt werden. Angesichts der weltweiten Zunahme der Menschen, die in Städten leben, mache die Intensivierung der Nutzung von gebautem Raum ökologisch und ökonomisch Sinn. (Wiegand 2007)

Unter dem Begriff „Sanfte Stadterneuerung“ versteht man in Wien die Sanierung bestehender Bausubstanz unter Einbeziehung der Bewohner. Sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser bzw. Bauten der 1960er und 1970er-Jahre u.a. werden im Blick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung erneuert.

Im Rahmen dieser Arbeit soll an Hand von Fallbeispielen gezeigt werden, dass durch Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Energie- und Flächenbilanz eines Gebäudes verbessert werden d.h. durch höhere Dichte Energie und Fläche pro Person gespart werden kann. Beim Besuch von gemeinschaftlichen Wohnprojekten erhielt die Verfasserin den Eindruck, dass durch Nutzungsverdichtung und Leben in Gemeinschaft nicht nur Energie und Fläche gespart, sondern auch das Leben jedes einzelnen verbessert werden kann.

„Bei Nachverdichtung kann „abhängig von Größe, Art und Nutzung der Gebäudekomplexe bis zu 40% der Fläche eingespart werden, was zu signifikanter und unmittelbarer Kostenreduktion führt.“ sagt zum Thema „Nachverdichtung in öffentlichen Gebäuden“ Prof. Dietmar Wiegand, TU Wien, Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen, Fachbereich für Projektentwicklung und –management. (Wiegand 2007)

Ebenso kann anhand des ökologischen Fußabdrucks (Footprint) gezeigt werden, wie zukunftsfähig bzw. nachhaltig eine bauliche Maßnahme unter Berücksichtigung des Lebensstils der Bewohner sein kann. Da spielen u.a. Wohnung, Ernährung und Mobilität eine Rolle. In dieser Arbeit sollen die „Fußabdrücke“ von älteren Menschen, die allein in

herkömmlichen Wohnungen leben, mit den „Fußabdrücken“ von Menschen, die in einer Gemeinschaft leben, verglichen werden.

2.1.4.2 Humanökologie

Nach Prof. E. Panzhauser ist die Humanökologie die Lehre von den Wechselbeziehungen des Menschen oder eines Ensembles von Menschen und der umgebenden Außenwelt. Die Wechselbeziehungen werden in einem Generellen Interaktions-Schema GIAS vereinfacht dargestellt. Wichtig ist dabei, dass der MENSCH im Mittelpunkt des Planens und Bauens steht. (Panzhauser 2004)

Der Umgang jedes einzelnen mit Themen wie „Leben in Gemeinschaft“ sowie „Distanz und Nähe“ spielt bei gemeinschaftlichen Projekten eine große Rolle. Ob man bereit ist, gemeinschaftlich zu leben, hängt von vielen Faktoren ab, u.a. von der persönlichen Geschichte des Menschen, aber auch von der Kultur des Landes, aus dem jemand kommt.

Aber werden in Zukunft persönliche Einstellungen allein relevant sein? Noch einmal zur Erinnerung folgendes: „Gemäß aktueller Prognosen der ÖROK werden 2031 bereits die Mehrheit der Haushalte Singlehaushalte sein“. (MA18 2006a)

Eine zunehmende Individualisierung der städtischen Gesellschaft am Beispiel der Einpersonenhaushalte ist deutlich festzustellen. Früher wurde die Altenbetreuung innerhalb der Familie übernommen. Jetzt gibt es professionelle Dienstleister (mobile Dienste), die ins Haus kommen. Warum ziehen sich viele Menschen zurück? Wollen sie ihre Ruhe haben? Studien (ÖPIA 2010) zeigen, dass Menschen, wenn sie lange allein sind, depressiv werden und gesundheitliche Probleme bekommen.

2.1.5 Gesundheit

Im Folgenden werden einige Aussagen zum Thema „Gesundheit“, die in diesem Zusammenhang relevant sind, aufgelistet.

Die Wiener Gesundheitsförderung basiert auf den internationalen Deklarationen der World Health Organisation WHO. Die Ottawa-Charta der WHO besagt, dass im Rahmen der Gesundheitsförderung jedem Menschen jeden Alters ermöglicht werden soll, partizipativ an der Gesellschaft teilzunehmen. Das WHO Projekt „Wien – Gesunde Stadt“ beschäftigt sich mit der Entwicklung eines umfassenden Planungsansatzes für Gesundheit und nachhaltiger Entwicklung auf lokaler Ebene. (WHO_WIEN)

In der Dokumentation 6 des WHO Projektes: „Wien – Gesunde Stadt“ mit dem Titel „Gesunde Menschen – Kranke Stadt?“ (Verfasser: F. Brandl, H. Schmidl, P. Wallner) werden 8 Orientierungen für eine ökologische Stadtentwicklung (Betroffenenorientierung, Kreislauforientierung, Natur- und Sinnesorientierung, Orientierung am Genius Loci, Orientierung der Mischung und qualifizierten Dichte, Ökologie und Ökonomie, humanökologische, psychologische und soziologische Orientierung, internationale

Orientierung) vorgestellt und dabei die Wichtigkeit der Partizipation der Bewohner betont. (WHO – Projekt: Wien – Gesunde Stadt 1993)

Aktives Altern erlaubt Menschen, ihr physisches, soziales und mentales Potential ein ganzes Leben lang zu nutzen und an der Gesellschaft teilzunehmen, während ihnen Schutz, Sicherheit und Fürsorge geboten wird. (ACTIVE_AGEING)

Es soll Menschen jeden Alters ermöglicht werden, einen gesunden, sicheren und in die Gesellschaft integrierten Lebensstil zu führen. (URBAN_HEALTH)

SHARE – Dieses Gutachten über Gesundheit, Alterung und Pensionierung ist ein multi-disziplinäres und länderübergreifendes Paneel von Mikrodaten von mehr als 45.000 Menschen 50+. (SHARE) Das COMPARE Projekt sammelt international vergleichbare Erhebungsdaten aus verschiedenen Bereichen der Lebensqualität. (COMPARE)

2.2 Aktueller Stand zum Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ – international

Zur 1. Internationalen „Collaborative Housing“ – Konferenz im Mai 2010 in Stockholm kamen Experten und Interessierte aus USA, Japan, Süd-Korea, Äthiopien, Bangladesh sowie aus einigen europäischen Ländern.

2.2.1 Skandinavien

Die skandinavischen Länder, vor allem Dänemark und Schweden, waren schon in den 1970er-Jahren Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnens. Die Entstehung dieser Wohnform ist lt. einer Studie von D.U. Vestbro (Vestbro, 2010) auf die Emanzipation der Frau zurück zu führen, die aus Gründen der Berufstätigkeit die Hausarbeit professionell organisieren wollte. Es wurden Küchen und Ess-Räume geschaffen, die gemeinschaftlich genutzt werden konnten. Diese Modelle wurden weiterentwickelt und heute gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in der ganzen Welt mit unterschiedlichen Schwerpunkten z.B. Wohnen mit Kindern, Wohnen für Alt und Jung, Senioren-Wohngemeinschaften u.a.

2.2.1.1 Dänemark und Schweden

Ebenso gibt es seit ca. 30 Jahren gemeinschaftliche Wohnprojekte in Dänemark und später dann auch in Schweden. Neuerdings werden diese Wohnformen international „Collaborative Housing“- oder „Co-housing“-Projekte genannt.

Im Rahmen der bereits erwähnten Konferenz in Stockholm fand eine Exkursion zu Cohousing-Projekten in Stockholm statt, in denen Ältere oder Alt und Jung in einem Haus gemeinsam wohnen. Alle legen Wert auf gemeinsames Kochen und Essen in Gemeinschafts-Küchen und -Essräumen und jeder hat seine eigene Wohnung (Wohnflächen von ca. 37 bis 85 m²). Die kleineren Wohnungen bestehen meist aus einem Wohnraum, einem kleinen Schlafräum, einer Küchenzeile, einem Badezimmer und einen Balkon. Die

Organisation von Bio-Lebensmittel, Secondhandkleidung, Gymnastikgruppen u.a. wird gemeinschaftlich durchgeführt. Arbeitsräume, die mit Computer und anderen Geräten ausgestattet sind, sowie Werkstätten, Sauna und Räume für Gymnastik stehen zusätzlich für alle Bewohner zur Verfügung.

Im Folgenden sind „Spots“ der Projekte Färdknäppen (Wohnen 40+), Tre Portar (Alt und Jung), Sjöfarten (Wohnen 50+) zu sehen, und ebenso die Organisatoren der 1. Internationalen Cohousing Konferenz (Abb. 6), die Freude und Begeisterung ausstrahlen.



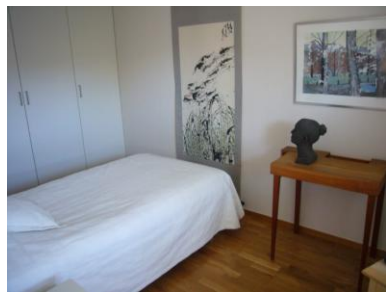









		
Färdknäppen: in der Stadt	Tre Portar: kleine Wohnung	Sjöfarten: kleine Wohnung
		
Färdknäppen: Info-Tafel	Färdknäppen: Webstuhl	Tre Portar: Speisesaal
		
Färdknäppen: Wohnbereich	Sjöfarten: private Küche	Sjöfarten: Gemeensch.Küche
		
1. Int. Cohousing Konferenz	1. Int. Cohousing Konferenz	1. Int. Cohousing Konferenz

Abb. 6: Impressionen von der 1. Intern. Cohousing Conference in Stockholm (Fotos: Brandl)

Der Kongress zeigte, wie groß das Interesse und wie wichtig die Verbreitung des Themas – gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel – ist.

Inzwischen gibt es gemeinschaftliches Wohnen auch in Deutschland, Niederlande und USA.

2.2.2 Deutschland

Die Unzufriedenheit mit der bestehenden Wohnsituation hat auch in Deutschland jüngere und ältere Menschen dazu bewogen, gemeinsam nach neuen Lösungen zu suchen. Viele wollen nicht ins Altersheim. Die Wohnform „Gemeinschaftliches Wohnen“ hat sich bereits in den 1970er Jahren in Hamburg etabliert und weitere Projekte in ganz Deutschland folgten.

2.2.2.1 Pantherhaus, Hamburg – Lerchenstraße

Im sog. „Pantherhaus, Lerchenstraße“ (Abb. 7) leben 10 Menschen unterschiedlichen Alters in einem sanierten Gründerzeithaus. Nähe, Ansprache und Geselligkeit ist den Bewohnern genauso wichtig wie Distanz und Ruhe. Im Erdgeschoss befindet sich das Vereinslokals der „grauen Panther“. (FGW 2007) (BAGSO)

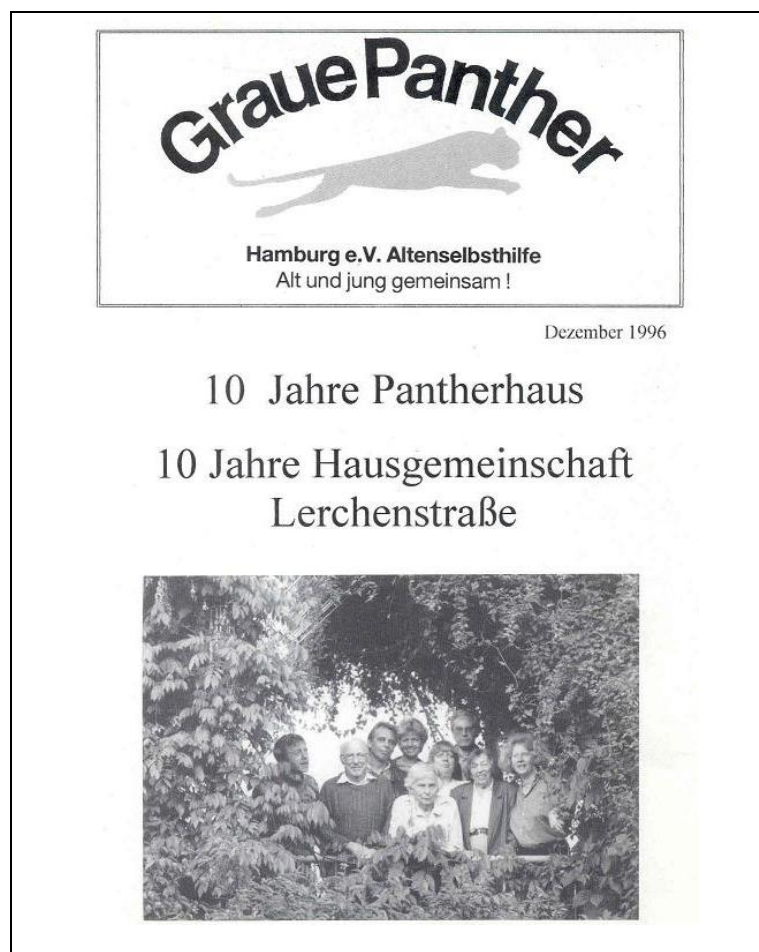


Abb. 7: Pantherhaus, Hamburg – Lerchenstraße (Quelle: Graue Panther)

Die Nachfrage nach alternativen Lebens- und Wohnmodellen und die Suche nach neuen selbstbestimmten und solidarischen Formen des Zusammenlebens nehmen zu. (FGW 2007)

2.2.2.2 Ausstellung „Gemeinsam wohnen für Alt und Jung – Projekte aus Deutschland und Österreich“

Eine Wanderausstellung zum Thema „Gemeinsam wohnen für Alt und Jung – Projekte aus Deutschland und Österreich“, die von einer Initiativgruppe (Brandl F., Margaretha A., Schrage D.) 2009 nach Österreich geholt wurde, zeigte Beispiele aus Deutschland, ergänzt durch österreichische Projekte. Gewählte Slogans waren: „Eine Vision wurde Wirklichkeit“, „Wahlverwandtschaften. Gesucht und gefunden!“, „Die Einsamkeit hat keine Chance“ und „Ökologisch, wirtschaftlich und sozial“. (FGW 2007) (FGW_FORUM) (Abb. 8)



Abb. 8: Ausstellung „Gemeinsam wohnen für Alt und Jung – Projekte aus Deutschland und Österreich“ (Fotos: Brandl)

2.2.2.3 Weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte

Im Folgenden werden einige Wohnprojekte, die unterschiedliche Schwerpunkte zum Inhalt haben, kurz beschrieben.

Bremen: Beginenhof Modell (Gemeinsam wohnen und arbeiten): Die Beginen-Kultur stammt aus Holland (Abb. 9) und beschäftigt sich mit der Förderung gemeinschaftlicher

generationsübergreifender Lebensformen von Frauen und deren wirtschaftliche Selbständigkeit. (FGW 2007) (BAGSO) (Der Standard 05/2008)



Abb. 9: Begijnenhof, Brügge Belgien (Quelle: Beguine convent, Elke Wetzig)

Köln: Haus Mobile (Gemeinsam wohnen und Cafe): Leben in Gemeinschaft kann bei jedem einzelnen Fähigkeiten zu Tage bringen, die auch für andere ein Gewinn sind. Die BewohnerInnen betreiben z.B. ein Cafe und bieten selbstgebackenen Kuchen und Gespräche an (FGW 2007, BAGSO).

München: WOGENO, Metzstraße (Gemeinsam wohnen in der Stadt zu normalen Preisen): Die Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen (WOGENO) hat das Ziel dem Wohnungsmarkt Spekulationsobjekte zu entziehen und Wohnen zu normalen Preisen anzubieten. (FGW 2007) (BAGSO) (Abb. 10)

München: Projekt „Wohnraum für Hilfe“ (Studenten helfen Älteren): Wohnpartnerschaft zwischen Jung und Alt. Junge Leute wohnen bei Älteren und leisten Hilfsdienste für Miete.

Die Schaffung von Wohnungsgemeinschaften in bestehenden Gebäuden ist, basierend auf praktischen und wissenschaftlichen Erfahrungen der Verfasserin ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Sie sind relativ leicht adaptierbar und in eine funktionierende städtische Umgebung eingebettet. Außerdem muss keine neue Infrastruktur geschaffen werden.

Göttingen: Alten-WG, Am Goldgraben (Bestand, städtisch) 11 Frauen zwischen 65 und 85 haben eine Jugendstil-Villa gekauft, saniert und mit kleinen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen ausgestattet. (FGW 2007) (BAGSO) (Abb. 10)



Abb. 10: Wohnprojekte aus Deutschland

Hamburg, Am Lohmühlenpark: Das Gebäude liegt im Stadtzentrum (nähe Hauptbahnhof) und besteht aus einem Altbau und einem Zubau. Es ist ein generationenübergreifendes Projekt, das sowohl Familienwohnungen als auch Wohnungen für Singles und Paare sowie Gemeinschaftsräume für alle enthält. Insgesamt gibt es dort 20 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1550,00 m². (BRENNEREI) (Abb. 10)

Dresden, Braunsdorfer Straße: Die Wohnungsgemeinschaft des Vereins AwiG (Alt-Werden-in-Gemeinschaft) befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses in der Plattenbausiedlung Dresden – Gorbitz. Jeder Bewohner hat eine eigene Wohnung und dazu noch einen Gemeinschaftsraum und einen Gemeinschaftsgarten. (Abb. 11)



Abb. 11: Wohnhaus Dresden – Braunsdorfer Straße (Quelle: Zuk 2010)

Tübingen: Das Neubauprojekt „solidarität“ ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt von älteren Frauen.

Berlin: „Demografische Entwicklungen und isoliertes Großstadtleben tragen dazu bei, dass Stichworte wie „Wohnen im Alter“ oder „Generationenübergreifendes Wohnen“ inzwischen auch Leuten geläufig sind, die als Studenten nicht in einer WG gewohnt haben.“ (BERLIN)

Energiekonzepte für nachhaltige Stadtquartiere am Beispiel Karlsruhe-Rintheim. Ein nachhaltiges Quartierskonzept für das Wohnquartier Karlsruhe-Rintheim wurde entwickelt, mit dem Ziel der Minimierung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emissionen. In dem Quartier befinden sich 36 Gebäude mit 1.243 Wohneinheiten. Die Gebäude sind zwischen 35 und 55 Jahre alt. Parallel zum Aufbau eines Nahwärmenetzes – sollen die Gebäude wirtschaftlich optimal modernisiert werden. Bewohner werden in die Energieeinsparbemühungen einbezogen. Im Quartiers-Nachhaltigkeitskonzept werden auch der Stromverbrauch im Quartier, die Mobilität sowie Fragen der Zukunftssicherheit des Quartiers im Hinblick auf die demografische Entwicklung berücksichtigt. Die Sanierung wird wissenschaftlich begleitet und der Wärmeverbrauch für 2 Verbesserungsvarianten (mittlere Sanierung und optimale Sanierung) für 2 Gebäude mit 30 Wohneinheiten im Rahmen von

Simulationsrechnungen ermittelt. Der Wärmeverbrauch, der Primärenergieverbrauch und die CO²-Emissionen nehmen mit Zunahme des Verbesserungspotentials deutlich ab. (RINTH) (Abb. 12)



Abb. 12: Energieeffizientes Quartier, Karlsruhe – Rintheim (Quelle: EnEff: Stadt)

B12 – Projekt Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand in Kassel: Eine Kasseler Wohnbaugenossenschaft reagiert auf die Herausforderungen der Zukunft hinsichtlich demografischen Wandel durch ein umfassendes Quartierskonzept. Durch nachbarschaftliches Zusammenleben und Einbindung der Bewohner in die Quartiersgestaltung wird eine positive Entwicklung gefördert. Das Quartierskonzept beruht auf 4 Säulen. Das sind bauliche Maßnahmen, sozialpädagogische Beratung, Vernetzung der Akteure im Stadtteil, und Umstrukturierung der genossenschaftlichen Verwaltung. Der Gebäudebestand aus 1950 und 1960er Jahre wurde saniert und ein grünes und familienfreundliches Umfeld geschaffen. Durch den Umbau von Bestandswohnungen entsprechend den Bedürfnissen verschiedener Interessentengruppen, die zusammen wohnen wollen, entstehen neue Wohntypen. (B12)

Der amerikanische Architekt Chuck Durrett hat bereits ca. 50 Cohousing Projekte (darunter auch Senior-Cohousing) verwirklicht und ist ein engagierter Promotor dieser Bewegung.

2.2.3 USA

Architekt Chuck Durrett lebt zeitweise auf Probe in Cohousing-Projekten in Europa und bringt seine Erfahrungen in die amerikanischen Projekte ein. Natürlich plant er gemeinsam mit den Bewohnern. Er hat auch einige Bücher zu diesem Thema verfasst. (Durrett 2009, Durrett 2005) (Abb. 13)

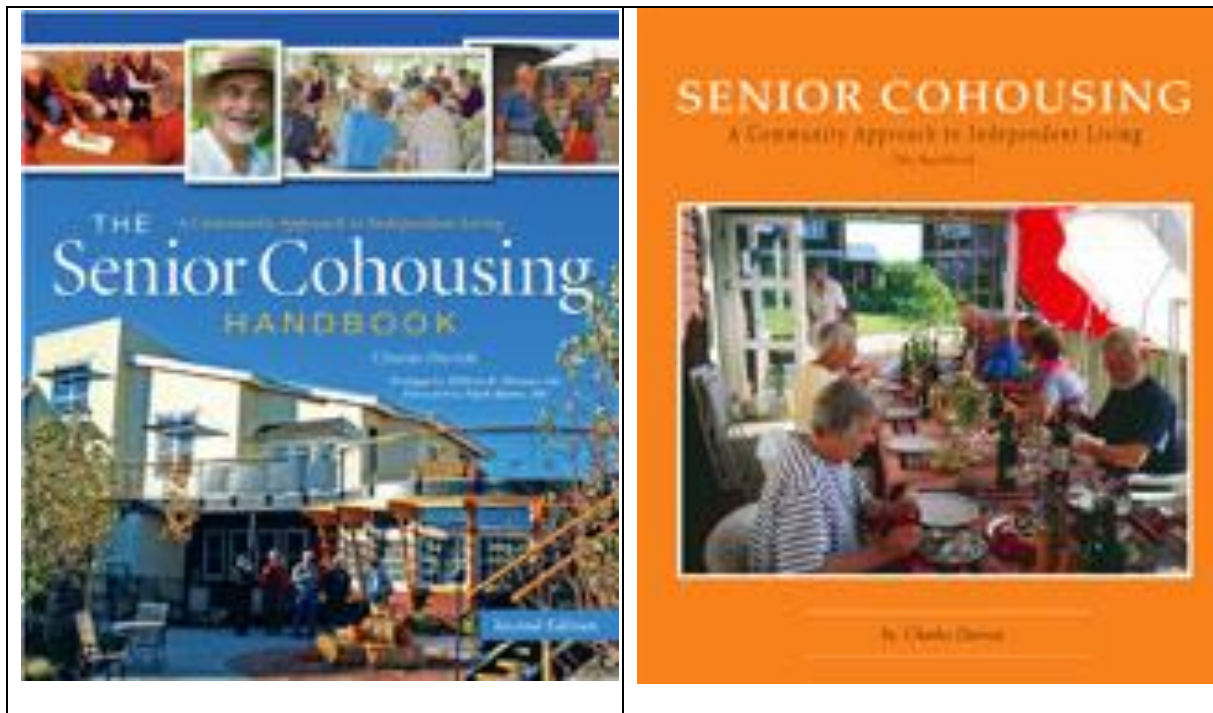


Abb. 13: Bücher über Senior Cohousing von Chuck Durrett (Durrett 2009, 2005)

Chuck Durrett beschreibt in dem Artikel „Senior Cohousing: Establishing a Healthy, Sustainable Lifestyle for an Aging Generation, July 16, 2009 (Durrett, 2009) das Problem der Betreuung von Senioren heute. Sie würden in klapprigen, umweltverschmutzenden Kleinbussen über Stock und Stein gefahren werden, nur um sie zum Arzt oder zu Freunden zu bringen. Zur gleichen Zeit würden mobile Dienste (Essen auf Rädern, Heimhilfen) „Billionen von Meilen“ fahren, um sich um Ältere, die allein in ihren Wohnungen leben, zu kümmern. In einer Cohousing Community würde das nicht passieren. Die Nachbarn würden von selbst fragen, ob sie helfen könnten. Die Kosten für die Pflege der 78 Millionen „Neuen Alten“ (baby boomer) würde ständig steigen. Somit sei klar, dass das gegenwärtige Modell nicht nachhaltig sei, weder ökologisch, noch ökonomisch, noch sozial. Auch in Amerika stiegen die CO₂-Belastungen an, die eigentlich reduziert werden sollten. Cohousing sei geeignet für Senioren, die für sich gut leben und zusätzlich noch einen Beitrag hinsichtlich Nachhaltigkeit leisten wollen. (SENCOHOUS)

2.2.4 Asien

Im asiatischen Raum leben viele ältere Menschen noch in der Familie und werden da gebraucht, im Pflegefall aber auch versorgt. In Japan waren 1989 nur 11,6 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter. Die Prognosen zeigen jedoch auf, dass 2030 25,6 % der Bevölkerung dieser Altersgruppe sein werden. Diese Verschiebung wird Japan zu einer der ältesten Gesellschaften der Welt machen. Alte Menschen leben in Familien, in Heimen aber auch in speziell für sie eingerichteten Dörfern.

Das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen in der Großstadt“ beschäftigt u.a. auch Architekten aus Südkorea. „Seoul Commune 2026“ ist der Entwurf einer „grünen“ Stadt („towers in the

park“), in der Menschen unterschiedlichen Alters in Gemeinschaft leben und ihnen Räume angeboten werden, in denen Interaktionen stattfinden können. (SEOUL) (Abb. 14)



Abb. 14: Seoul Commune 2026 (Fotos: Mass studies)

Der „Stand der Technik – International“ kann folgendermaßen zusammengefasst werden: Gemeinschaftliches Wohnen scheint eine Bewegung zu werden, die auf der ganzen Welt Verbreitung findet, und die eine neue Form des Zusammenlebens, des Für-einander-da-seins und des Teilens propagiert und eine Antwort auf die anonymen Wohnverhältnisse der Vergangenheit gibt.

2.3 Aktueller Stand zum Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“-national

Der Cohousing-Trend schlägt nun auch in Österreich Wellen. Lt. einer Studie (ÖPIA 2010) sehnen sich immer mehr Menschen nach einem Leben in Gemeinschaft mit Gleichgesinnten.

In Wien und ebenso in ganz Österreich gibt es lt. der Studie „Neues für's Älterwerden“ (Annika Schönfeld et. al. 2009) noch eine geringe Anzahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, in denen ältere Menschen selbstbestimmt leben können. Meist versucht eine Gruppe von Gleichgesinnten allein (ohne Unterstützung von Organisationen), ein Projekt auf die Beine zu stellen. Durch das Engagement des Vereins „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ sind inzwischen Netzwerke entstanden, und Baugruppen vorwiegend für Neubauprojekte beginnen, sich zu etablieren. Das Thema „selbstbestimmt planen – gemeinsam wohnen“ wird nun auch von Bauträgern immer öfter aufgegriffen und in konkrete Projekte umgesetzt z.B. von Neue Heimat / GEWOG oder von der Wohnbauvereinigung der Privatangestellten gpa / wbv. Die Beschreibung der Projekte folgt im nächsten Kapitel.

2.3.1 Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wien

2.3.1.1 Neubauprojekte, in der Stadt

Im Folgenden werden einige Beispiele aus Österreich angeführt, in denen ältere Menschen bzw. Alt und Jung bereits in einer Gemeinschaft leben. In den 1970er-Jahren gab es bereits

eine Bewegung, die sich mit Partizipation in der Planung beschäftigte und in der gemeinschaftliche Projekte z.B. in Form von „Wohnhöfen“ (Palletuvers Arch. F. Matzinger) verwirklicht wurden.

Eine der ersten Projekte in Wien, die in den 1980er-Jahren gebaut wurden, sind das Wohnheim „B.R.O.T.“ und die „Sargfabrik“.

Projekt B.R.O.T. – Hernals (Neubau, städtischer Bereich): Die Gemeinschaft B.R.O.T. besteht aus einer Gruppe von Erwachsenen und Kindern, Alten und Jungen, Sozial-Schwachen und Besser-Situierten. Das Wohnprojekt hat 27 Wohnungen, wobei eine Wohnung als „Wohnraum für Hilfe“ gedacht ist. Dazu gibt es noch verschiedene Gemeinschaftsräume sowie als Aufenthaltsbereiche gestaltete Erschließungsflächen und andere gemeinschaftlich-nutzbare Freiflächen. (BROT_1) (Abb. 15)



Abb. 15: Wohnheim „B.R.O.T.“, 1170 Wien Geblergasse (Fotos: Brandl)

Sargfabrik – Penzing (Neubau / teilweise Bestand, städtischer Bereich): Die „Sargfabrik“, ein in ein Wohngebäude umgewandeltes Fabriks-Gebäude plus Zubau, ist vergleichbar mit einem „Dorf in der Stadt“. Sie wird von ca. 110 Erwachsenen und 45 Kindern bewohnt. Es gibt ein Café, ein Badehaus, ein Seminarhaus, einen Kindergarten und das Kulturhaus „SARGFABRIK“, das inzwischen international bekannt geworden ist. Die Bewohner sind aktiv in der Organisation und Verwaltung der verschiedenen Einrichtungen tätig. Einige Räumlichkeiten stehen nicht nur den Bewohnern, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. (SARGFABRIK) (Abb. 16)



Abb. 16: Wohnheim „Sargfabrik“, 1140 Wien Matznergasse (Fotos: Brandl)

Es hat einige Jahre gedauert bis Gemeinschaftsprojekte für Frauen zustande kamen.

Frauenwohnprojekt „rosa“ – Donaustadt (Neubau, Stadtrandlage): Das Projekt ist als Gemeinschaftswohnprojekt für Frauen mit generationsübergreifenden Kontakten konzipiert. In jedem Geschöß gibt es eine „Passage“, die der Kommunikation dient.

Es leben dort u.a. ca. 24 Frauen unterschiedlichen Alters. (ROSA) (Abb. 17)



Abb. 17: Frauenwohnprojekt „rosa“, 1220 Wien, A.-Sattlergasse (Quelle: Architekten Koeb & Pollak, Wohnbauvereinigung wbv-gpa)

Frauenwohnprojekt „rosa – calypso“, Kabelwerk (Neubau, Stadtrandlage): 43 Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen und Freiflächen befinden sich in diesem Projekt. Es liegt in einem neu-errichteten Stadtentwicklungsgebiet auf dem Gelände eines ehemaligen Kabelwerkes.



Abb. 18: Frauenwohnprojekt „rosa-calypto“, 1120 Wien, Kabelwerk (Foto: Brandl)

Die jüngsten Beispiele für gemeinschaftliches Wohnen für Ältere sind folgende Projekte:

Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene 50+“ – 1160 Steinbauergasse (Neubau, städtischer Bereich): Innerhalb einer neuen Wohnhausanlage ist ein Teilbereich in Verbindung mit Gemeinschaftsflächen speziell Bewohnern im Alter 50+ zugeordnet.

„Aktiv – Miteinander – Füreinander“ lautet das Motto auch der folgenden Wohnhausanlage.

Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene 50+“ – 1140 Ameisgasse (Neubau, städtischer Bereich):



Abb. 19: „Wohnen für Fortgeschrittene“, 1140 Wien, Ameisgasse (Quelle: GEWOG – NEUE HEIMAT)

Das Gebäude mit insgesamt 101 geförderten Wohnungen teilweise mit der Option, Eigentum begründen zu können, ist in der Ameisgasse 40-44 in Wien-Penzing geplant. Das Wohngebäude wird über 4 Geschosse und 2 Dachgeschosse verfügen. 19 Wohnungen sind dem gemeinschaftlichen Wohnen für Ältere, genannt „Wohngruppe für Fortgeschrittene“, gewidmet. (AMEIS) (Abb. 19)

Die erwähnten Projekte sind ausschließlich Neubauprojekte. Im Folgenden werden Gemeinschaftsprojekte, die im Bestand mitten in der Stadt errichtet wurden, beschrieben.

2.3.1.2 Projekte im Bestand, in der Stadt

Gemeinschaftlich Wohnen in sanierten Häusern, speziell in der Stadt, ist ökologisch sinnvoll, denn diese Wohnmodelle sind dadurch, dass sie im Zuge einer Sanierung verwirklicht werden, und durch die Konzentration und Mehrfachnutzung am meisten energie- und flächensparend. Die vorhandene städtische Infrastruktur befindet sich direkt im Umfeld und kann fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmittel erreicht werden.

Gemeinschaftlich Wohnen mitten in der Stadt, 1010 Fleischmarkt 16 (Bestand, Innenstadt): Im Wohnmodell „Mandalahof“ wohnen jüngere und ältere Menschen gemeinsam mitten in der Stadt (nähe Stephansdom). Jeder hat seine eigene Wohnung (zwischen 30,00 und 60,00 m²), die aus einem Wohn-Schlafzimmer, einem Bad-Küchen-Block sowie einem Aufenthalts- und Sitzbereich im Freien besteht. Alle 22 Wohnungen haben zusätzlich eine gemeinschaftlich-nutzbare Dachterrasse. Ein Meditations- und Seminarraum, eine Gemeinschaftsküche mit Essbereich sowie eine Sauna und Waschküche stehen allen zur Verfügung. 4 Behandlungsräume für Therapien ergänzen das gemeinschafts-orientierte Wohnmodell. Es wurde das Dachgeschoss eines bestehenden Gebäudes ausgebaut und 2 Ebenen geschaffen, die den Blick über ganz Wien frei geben. Das Projekt ermöglicht Menschen auch im Alter ein Leben in Gemeinschaft. Ökologische Themen wie „Freiheit ohne Auto“ lassen sich hier auf Grund der günstigen Lage im 1. Bezirk verwirklichen, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel sowie gastronomische Betriebe und Geschäfte aller Art. Im Haus gibt es einen Naturkostladen, ein Restaurant und eine Buchhandlung. (Abb. 20)



Abb. 20: Mandalahof, 1010 Wien Fleischmarkt (Fotos: Brandl)

Gemeinschaftlich wohnen von Alt und Jung – Wohnen für Hilfe, 1040 Neumargareten (Bestand, städtischer Bereich): In einer Generationen-Wohngemeinschaft unterstützen Studenten Senioren und zahlen dafür weniger Miete. Das Projekt hat eine Wohnfläche von 500,00 m² und wird von der ÖJAB (Österreichische Jungarbeiterbewegung) betrieben. „Wohnen für Hilfe“ heißt 1,00 m² Wohnraum gegen 1 Stunde Hilfeleistung pro Monat. Junge Studenten ersparen sich Geld. Zwei ältere Damen wohnen zusammen mit ca. 14 Studenten in diesem Projekt. (Abb. 21)



Abb. 21 : Gemeinschaftlich wohnen in 1120 Wien, Neumargareten (Fotos: Brandl)

Projekt B.R.O.T.-Kalksburg (Neubau und Bestand, Stadtrandlage): Die Gemeinschaft B.R.O.T.-Kalksburg errichtete ein Wohnheim für gemeinschaftliches Wohnen mit 57 privaten Wohneinheiten und mehreren Gemeinschaftsräumen. Es leben dort ca. 60 Erwachsene und eine große Anzahl von Kindern. Das Alter der Erwachsenen liegt zwischen 25 und 81 Jahren. Die Caritas hat 6 Wohnungen für ältere Menschen angemietet. Ein Teil der Wohnungen befindet sich in einem umgebauten Kloster, ein anderer Teil wurde neu dazu gebaut. (BROT_2) (Abb. 22)



Abb. 22: B.R.O.T.- Kalksburg, 1230 Wien Kalksburg (Fotos: Brandl)

Sanierung Gründerzeithaus – 1160 Grundsteingasse (Bestand, städtischer Bereich): Ein sanierungsbedürftiger Altbau wurde von einer Gruppe (ca. 18 Personen) engagierter Menschen unterschiedlichen Alters (von 25 bis 72 Jahre) unter Mithilfe eines Bauträgers erworben und wird seit 2011 nach den Vorstellungen der Gruppe saniert (Fertigstellung im Juni 2012). Das Projekt liegt mitten in Wien-Ottakring. In der Umgebung gibt es einen Markt, viele Cafe`s, Gasthäuser sowie Geschäfte, Büros und ebenso Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Wohnungen sind Mietwohnungen. Es gibt einen Gemeinschaftsraum und eine Gäste-/Pflegerin-Wohnung, die gemeinschaftlich genutzt werden können. (Abb. 23)



Abb. 23: Wohnprojekt, 1160 Wien Grundsteingasse – vor der Sanierung (Fotos: Brandl)

Von den Gemeinschafts-Projekten (im Bestand), die sich zur Zeit in Planung befinden, wird hier als Nächstes das Projekt 1150 Wien Künstlergasse gezeigt, weil es von der Architektur

her den Intentionen des Forschungsprojektes am besten entspricht (Gemeinsam wohnen in einem bestehenden Gründerzeithaus). Die planende Wohngruppe besteht derzeit aber hauptsächlich aus jungen Leuten. (Abb. 24)



Abb. 24: 1150 Wien Künstlergasse – vor der Sanierung (Foto: Brandl)

Abschließend muss gesagt werden, dass grundsätzlich gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Stadt im Bestand derzeit noch sehr selten verwirklicht werden, offenbar weil die Mieten und Grundstückspreise zu hoch und verfügbare Flächen nicht leicht zu bekommen sind. Es sollten aber – im Hinblick auf die ökologische und soziale Nachhaltigkeit – allen Bevölkerungsschichten möglich sein, in innerstädtischen Gebieten in Gemeinschaft zu leben. Dies ist nicht nur aus bauökologischer, sondern auch aus gesellschaftspolitischer Sicht von Bedeutung.

Schließlich soll hier auch auf das Entstehen von Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten, kurz eingegangen werden, weil diese meist unter dem Titel „Generationenwohnen“ laufen und für Alt und Jung gedacht sind. Auch hier wird durch gemeinschaftliches Nutzen Energie und Fläche gespart. Sie werden aber auf der „grünen Wiese“ neu errichtet und haben daher nicht denselben Einsparungseffekt wie Nachverdichtungs-Projekte im Bestand in der Stadt.

2.3.1.3 Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten

Unter dem Titel „Seestadt Aspern“ soll in einem Zeitraum von 25 Jahren ein neues Wohngebiet für 20 000 Menschen im Norden Wiens entstehen. Baugruppen wird unter Mitwirkung von Bauträgern, die die Projekte bauen, die Möglichkeit gegeben, weitgehend selbstbestimmte gemeinschaftliche Wohnprojekte zu planen und zu verwirklichen. Die Baukosten bewegen sich im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung.

Das Baufeld D13 in der Seestadt Aspern ist speziell für Baugruppen reserviert. (Abb. 25)

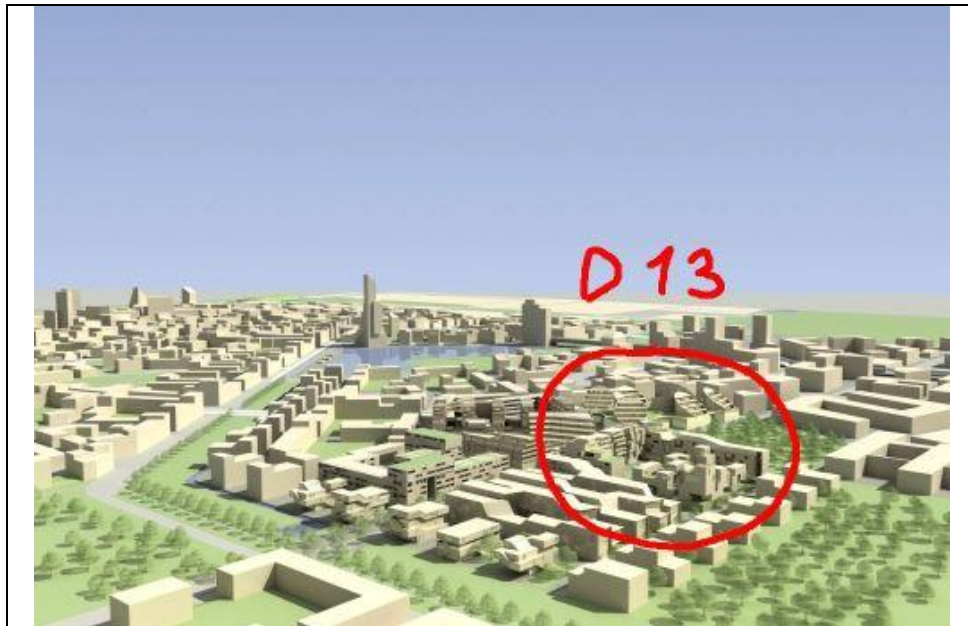


Abb. 25: Seestadt Aspern, Baufeld D 13 (Quelle: B.R.O.T. - Aspern)

Folgende Baugruppen haben sich gebildet und planen derzeit ihre Projekte.

B.R.O.T.- Aspern: Ein Projekt wurde von dem gemeinnützigen Verein „Gemeinschaft B.R.O.T.- Aspern“ gegründet. Inhalt: 45 Wohnungen, 25% Gemeinschaftsflächen und begrünte Dachterrassen. Menschen unterschiedlicher Religion und Weltanschauung sollen zusammen leben können. (BROT_ASPERN) (Abb. 26)



Abb. 26: Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern (Quelle: Architekt Kuzmich)

Orange 3: In Anlehnung an die Prinzipien des seit 15 Jahren bestehenden Wohnprojektes „Sargfabrik“ entsteht das Baugruppenprojekt „Orange 3 – urban, kostengünstig, mit flexiblen Grundrissen und Grünflächen auf verschiedenen Ebenen“. (ORANGE_3) (Abb. 27)



Abb. 27: Orange 3 (Quelle: Architekten Wimmer, Weinberger, Gabriel)

Seestern Aspern, Flugfeld Aspern: Die InitiatorInnen haben sich über den Verein „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ kennengelernt, der u.a. auch Baugruppencoachings anbietet. (SEESTERN) (Abb. 28)

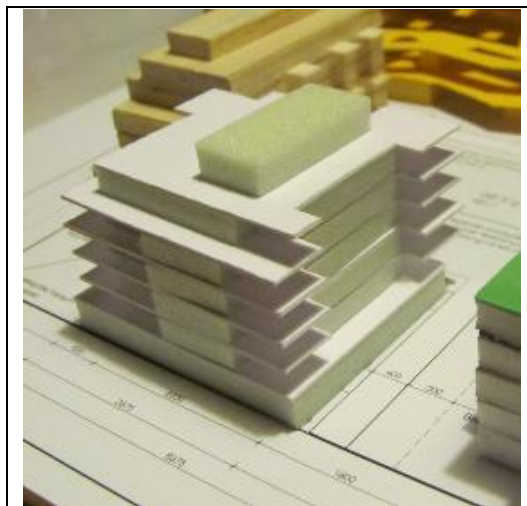


Abb. 28: Seestern Aspern (Modell: Baugruppe Seestern Aspern)

PEGASUS: Die Baugemeinschaft PEGASUS will selbstbestimmten Raum sowohl für individuelles als auch für gemeinschaftliches Wohnen und Leben schaffen. (PEGASUS)

Jaspern: Unter dem Begriff „Jaspern“ wird ein Bau- und Wohnkonzept für 15 – 20 Wohneinheiten erarbeitet. (JA_SPERN) (Abb. 29)



Abb. 29: Jaspersn (Quelle: pos architekten)

Weitere Projekte sind am Nordbahnhof und am Hauptbahnhof geplant.

Die Verwirklichung der Vision von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit ist ebenso das Ziel eines Teiles der Wohnbauplanung am Nordbahnhof.



Abb. 30: Gemeinsam Wohnen am Nordbahnhof (Quelle: einzueins architektur)

wohnprojekt-wien: Wohnungen und Gemeinschaftsräume werden entsprechend den Prinzipien der Nachhaltigkeit und der partizipativen Planung in einem Neubau in der Stadt am Nordbahnhof errichtet. Das Projekt bringt verschiedene Generationen, Sprachen, Kulturen und Berufe zusammen. Die aktuelle Gruppe besteht aus 56 Erwachsenen und 20 Kindern, zwischen 0 und 66 Jahre alt. (NORDBAHN) (Abb. 30)

Im Bereich Hauptbahnhof entsteht rund um den Bahnhof ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Geschäften, Schulen, Kindergärten und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen.



Abb. 31: Projekt Plattform L, Sonnwendstraße (Foto: Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects)

In einem Wohngebäude in der *Sonnwendstraße* ist ein Teil für Baugruppen vorgesehen. Soziale Netze sollen die Hausgemeinschaften verbinden. Künftige Mieterinnen und Mieter erhalten die Möglichkeit, an der Gestaltung ihrer Lebensräume selbst mitzuwirken. (Abb. 31)

2.3.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte außerhalb Wiens

Es gibt einige Wohnsiedlungen, in denen ein selbstbestimmtes und autarkes Leben wie in einem Dorf gelebt wird. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen, Kindergärten ist meist nicht optimal. Durch den Einsatz von Car-Sharing kann die Schadstoffbelastung der Luft durch Personenkraftwagen etwas reduziert werden.

2.3.2.1 Gebaute Beispiele

Cohousing Gänserndorf

Das innovative Wohnprojekt „Lebensraum“ liegt in Gänserndorf Süd, 20 km nordöstlich von Wien. Niedrig-Energie-Wohnungen in verschiedenen Größen mit Eigengärten und Terrassen werden ergänzt durch großzügige Gemeinschaftseinrichtungen.

Viel Grün und große Spielbereiche bieten ein kinderfreundliches Umfeld. Für ältere Bewohner gibt es ein großes Betätigungsfeld innerhalb der Gruppe. Gegenseitige Hilfe im Alltag und das Senken von Lebenshaltungskosten durch die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und Geräten sind weitere Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens.

Dieses Projekt steht zwar auf der „grünen Wiese“, eine Stunde entfernt von Wien. Es ist aber das 1. Cohousing-Projekt von Österreich (LEBENSRAUM) und verbindet durch Bauweise und Lebensform Ökologie mit Ökonomie. Es beinhaltet ca. 32 Wohneinheiten und schließt direkt an die vor 20 Jahren gebaute Öko-Siedlung an. Aufgabe und Ziel der 2010 verfassten Studie über Cohousing in Niederösterreich ist es, den wirtschaftlichen, raumplanerisch-städtebaulichen, ökologischen und insbesondere sozialen Nutzen der Wohnform „Cohousing“ wissenschaftlich zu analysieren. (Abb. 32) (Milonig et. al. 2010)



Abb. 32 : Cohousing Gänserndorf (Fotos: Brandl)

Das Cohousing-Projekt in Gänserndorf wurde Beispiel und Vorläufer für weitere Cohousing-Projekte im Großraum Wien.

2.3.2.2 Geplante Projekte

Da sind vor allem die Projekte „Pomali“, „Friedrichshof“ und „Schönwasser“ zu erwähnen, die betonen, dass Bewohner jeden Alters als Mitbewohner in ihrer Gemeinschaft erwünscht sind.

Cohousing Pomali (POMALI): In Wölbling bei Krems soll für rund 60 Bewohner (rund 25 Wohneinheiten) eine Gemeinschafts-Siedlung entstehen. Ziel des Projekts ist der Aufbau einer neuen Form von lebendiger Dorfgemeinschaft in einer ökologischen Bauweise.

Cohousing Friedrichshof (FRIEDRICH), Zurndorf am Friedrichshof: Das Co-Housing-Projekt Friedrichshof ist im Wesentlichen eine Reihenhaussiedlung in ökologischer Bauweise mit zentralen Gemeinschaftsräumen und 33 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 50 und 90 m². Bewohner unterschiedlichen Alters werden dort wohnen.

Schönwasser Keimblatt (SCHOENWASSER): Wohnen, Arbeiten und Erholung an einem Ort. Schönwasser wird auf einer Fläche von etwa 4 ha Lebensraum für 150 Menschen bieten. Alt und Jung sollen gemeinsam leben.

Im Folgenden sind Bilder der Projekte zu sehen (Abb. 33).



Abb. 33: Cohousing „Friedrichshof“, Zurndorf (Quelle:Architekt Deubner)

Auch in Salzburg, Graz und Vorarlberg gibt es engagierte Gruppen, die versuchen, Gemeinschafts-Projekte zu verwirklichen. Hier ist R. Gutmann zu erwähnen, der sich durch sozialwissenschaftliche Studien und Beratung für gemeinschaftliche Wohnprojekte engagiert.

2.3.3 Ausstellungen und Workshops

In Ausstellungen und Workshops können sich Interessierte informieren und Maßnahmen und Schritte zur Vorbereitung eines Projektes erarbeiten.

2.3.3.1 „Gemeinsam wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“ in Wien und Linz

„Gemeinsam wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“, 2009 in Wien und Linz: In dieser Ausstellung wurden Wohnprojekte aus deutschen Städten wie z.B. München, Hamburg, Dresden und Göttingen gezeigt, ergänzt durch einige österreichische Projekte wie die Sargfabrik, die Projekte B.R.O.T., ro*sa sowie die Studie „Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern“. Workshops zu Themen des gemeinschaftlichen Wohnens ergänzten die Ausstellung. Dieses Thema wurde erstmalig in Wien behandelt und die Ausstellung war sehr gut besucht. In diesem Zusammenhang wurde der Verein „Initiative für gemeinschaftliches Planen und Bauen“ gegründet.

Die Tafel „Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern“ wurde hier erstmalig gezeigt. (Abb. 34)



Abb. 34: Tafel „Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern“ (Architektinnen Brandl, Zdrasky)

Im Folgenden sind einige Fotos von der Ausstellung im 1. Bezirk zu sehen. (Abb. 35)



Abb. 35: Ausstellung „Gemeinsam wohnen“, 1. Bezirk (Fotos: Brandl)

Fotos von der Ausstellung im 8. Bezirk befinden sich in Abb. 36 (weitere Bilder siehe Anhang).



Abb. 36: Ausstellung „Gemeinsam wohnen“, 8. Bezirk (Fotos: Brandl)

Resümee: großes Interesse, viele Menschen leben allein in Wien. Städtische Projekte sind erwünscht, gerade Ältere wollen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben.

2.3.3.2 Ausstellung in Graz

Ausstellung: gemeinsam bauen. WOHNBAU : ALTERNATIVE : BAUGRUPPEN in Graz, 2009: Es wurden Projekte aus dem benachbarten Ausland gezeigt.

Wohnen für Hilfe in Graz: Gemeinschaftliches Wohnen in Form von „Wohnen für Hilfe“ hat in Graz schon seit vielen Jahren Tradition. Studenten wohnen bei älteren, alleinlebenden Menschen und helfen, um dann weniger Miete bezahlen zu müssen.

2.3.3.3 Ausstellung in Salzburg

Ausstellung in Salzburg zum Symposium ALTERnativen für's Wohnen im Alter, 2010: Beispiele für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter wurden gezeigt. (ALT_SBG)

2.3.3.4 Vereine

Gemeinschaftliche Wohnprojekte basieren auch in Österreich meist auf einer Vereinsgründung wie z.B. bei den Wiener Projekten Sargfabrik, B.R.O.T. etc. oder dem Cohousing-Projekt in Gänserndorf.

2.4 Grundlagen der Stadt Wien die Themen „Gebäudesanierung“ und „Ältere Stadtbevölkerung“ betreffend

In diesem Kapitel werden Grundlagen, die zu den genannten Themen von Bedeutung sind, angeführt und beschrieben.

2.4.1 Grundlagen – ältere Gebäude betreffend

Der öffentlich-geförderte Wohnbau in Wien beruht auf einem 4-Säulen-Modell, das auf Themen wie soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie aufbaut. Dieses stellt eine Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen der letzten Zeit dar und ist Grundlage für neue Ideen und Konzepte. (4-SÄULEN-M)

Die Stadt Wien wählte den Weg der „sanften Stadterneuerung“. Diese ist Teil der sozialen Nachhaltigkeit. Ziel ist es, die BewohnerInnen nicht aus ihren Vierteln zu verdrängen, sondern ihre Wohn- und Lebensbedingungen – unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse – entsprechend zu verbessern. Die Altbausubstanz wird nach dem Wiener Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989 saniert, und es werden die Bewohner partizipativ in die Umbauplanung mit einbezogen. Die Erhaltung der Altbausubstanz, die Steigerung des Wohnkomforts, die Verringerung des Energiebedarfs, die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie die Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze sind u.a. Ziele der Wiener Stadterneuerung. Unter der Sanierungsform „Blocksanierung“, die ebenfalls von der Stadt Wien eingeführt wurde, versteht man nicht nur die Untersuchung einzelner Gebäude, sondern ganzer Häuserblöcke auf Revitalisierungsmöglichkeiten. Dabei werden ausgewählte Gebäude zur Sanierung empfohlen. (wohnfonds_wien 2009b)

Im Laufe der Jahre wurden immer weniger Wohnungen neu errichtet (siehe Abb. 37). Basierend auf praktischen und wissenschaftlichen Erfahrungen der Verfasserin sind Sanierung des Bestandes und Nachverdichtungen in der Stadt ökologisch und ökonomisch sinnvoller als Neubau am Stadtrand, denn die Infrastruktur ist schon da und ein städtisches Ambiente muss nicht erst geschaffen werden.

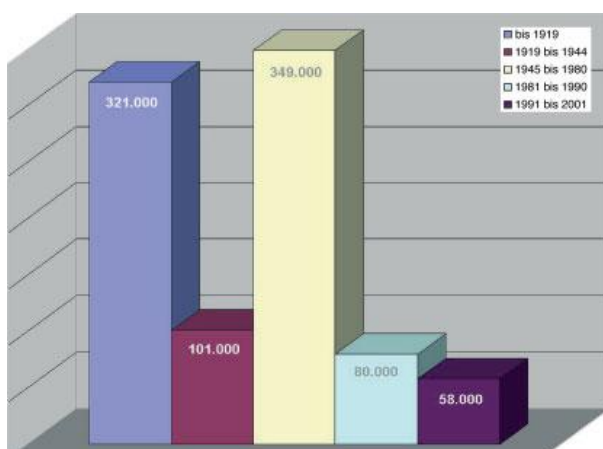


Abb. 37: Wohnungsanzahl nach Bauperioden in Wien (Quelle: Bitzinger)

Die Stadt Wien bietet für die Wohnhaussanierung verschiedene Sanierungskonzepte an, und zwar die Sockelsanierung (SOS) für Gründerzeithäuser und die thermisch-energetische Sanierung (Thewosan) für Gebäude aus der Nachkriegszeit sowie Einzelverbesserungen wie Lift-Einbau u.a. an. Bei der Sanierung von Gründerzeithäusern ist die Energieeinsparung durch Reduktion des Heizwärmebedarfs geringer, bei den Gebäuden der 1960er allerdings sehr hoch. Koppelbar mit Thewosan ist die Förderung des Dachgeschossausbaus oder der Einbau eines Aufzugs. Außerdem gibt es eine Reihe von ökologischen Zusatzfördermaßnahmen. Darüber hinaus unterstützt und initiiert der wohnfonds_wien innovative und beispielhafte Wohnmodelle, um zukunftsfähige Qualitäten bei einzelnen Vorhaben zu erreichen. (wohnfonds_wien 2009a, 2009b) (WOHNFONDS_WIEN)

Der Entscheidungsfindung für eine Sanierung dürfen aber nicht nur wirtschaftliche Faktoren zugrunde liegen, sondern diese müssen auch gesellschaftliche Entwicklungen, wie z.B. den demografischen Wandel, berücksichtigen. (Korjenic et al. 2009)

Lt. Rathauskorrespondenz vom 14.12.2010 sollte das Jahr 2011 in Wien wegen der internationalen Finanzkrise 2009 und 2010 zum Teil im Zeichen des Sparens stehen. Daher sollten im Bereich des Wohnbaus Einsparungen getroffen werden.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) müssen für alle geförderten Wohnbauprojekte mit mehr als 300 Wohneinheiten öffentliche Bauträgerwettbewerbe durchgeführt werden. In den Bauträgerwettbewerben „Wohnen im Sonnwendviertel, ein neues Stadtquartier beim Hauptbahnhof“ sowie „Seestadt Aspern“ sind erstmals auch „Baugruppen“ beteiligt. Das sind Gruppen von Menschen, die planen gemeinsam zu wohnen. (WOHNFONDS_WIEN) (ASPERN)

Im Wiener Wohnbaupreis werden neue innovative Wohnmodelle gefördert. (wohnfonds_wien 2009c)

Der „österreichische Baupreis 2010/2011“ unterstützte unter der Kategorie „Organisationen und Netzwerke“ AkteurInnen, die durch ihr Engagement das Immobilienwesen angesichts gesellschaftlicher Herausforderungen bereichern. Für den Baupreis 2010/2011 wurden einige Initiativen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen vorgeschlagen. (DERBAUPREIS)

2.4.2 Grundlagen – ältere Menschen betreffend

Der Begriff „demografischer Wandel“ umschreibt all jene Prozesse, die mit der Veränderung der Bevölkerungsstruktur einhergehen. Europaweit ist lt. Pkt. 2.1.2 ein Anstieg der Lebenserwartung bei gleichzeitigem Rückgang der Geburtenraten erkennbar, wodurch die Städte vor neuen Herausforderungen stehen. Die Stadt Wien ist bemüht, u.a. durch Studien im Rahmen der „Beiträge zur Stadtentwicklung“ die Lebenssituation älterer Menschen zu erforschen und dadurch Maßnahmen zu initiieren, die zur Sicherung der Lebensqualität beitragen. Im Folgenden werden einige für das Thema relevante Studien vorgestellt, die

vorwiegend von der Magistratsabteilung 18, Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, durchgeführt wurden.

2.4.2.1 Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung

In der Studie „Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung“ wurde eine räumliche Datenanalyse mit „Fuzzy-Logic“ durchgeführt. Mit dieser Methode konnten Stadtgebiete in Wien herausgearbeitet werden, in denen eine größere Zahl älterer Menschen leben. In die Bewertung sind zuzüglich zum biologischen Alter auch Daten der Stadt- und Gesundheitsplanung eingeflossen. (FUZZY_LEBEN) (Abb. 38)

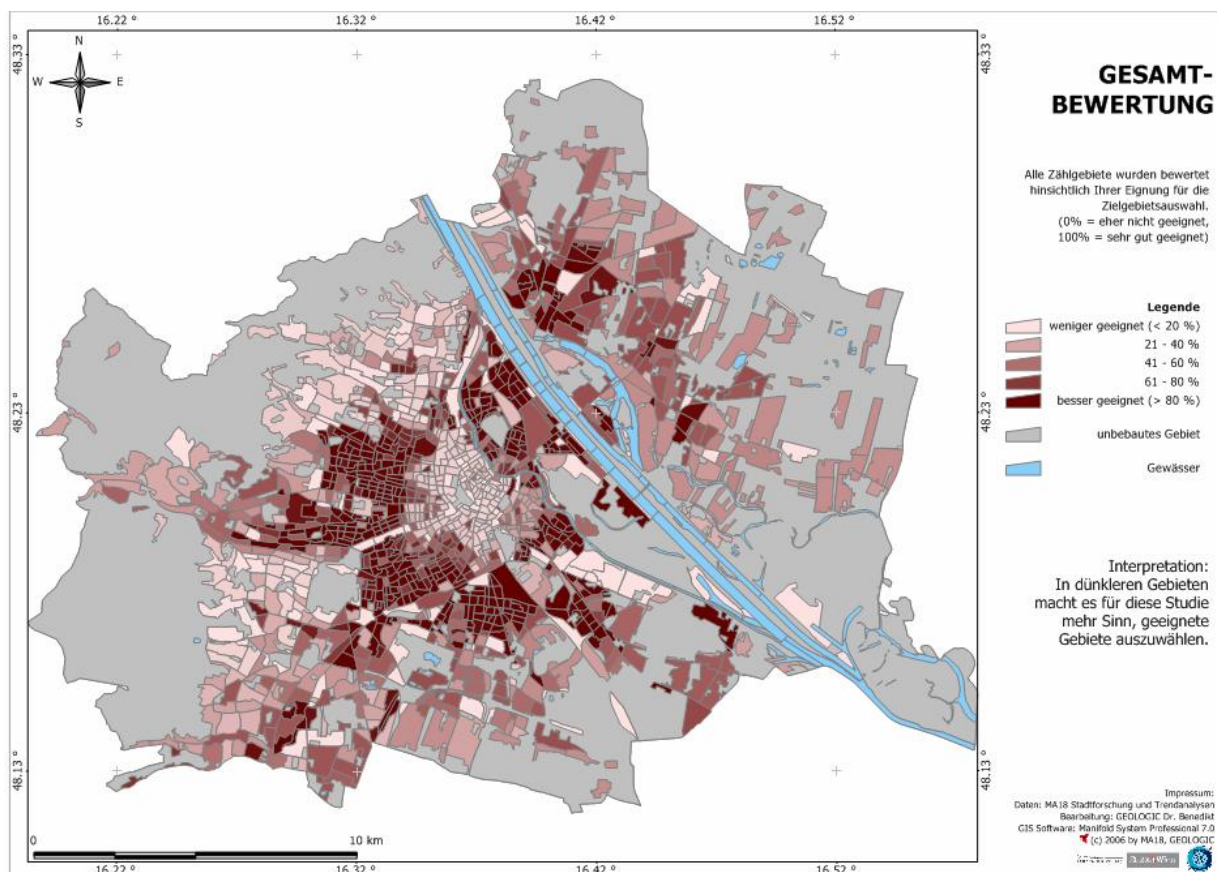


Abb. 38: Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung, 2006 (Quelle: MA 18, Stadtforschung und Trendanalysen 2006)

2.4.2.2 Lebens- & Wohnformen, Singles in Wien

In der Studie „Lebens- & Wohnformen, Singles in Wien“ ist festgehalten, dass vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung von Einpersonenhaushalten, die Stadt vor zusätzlichen Herausforderungen stehe, für deren Lösung Konzepte entwickelt werden müssen. (Abb. 39)

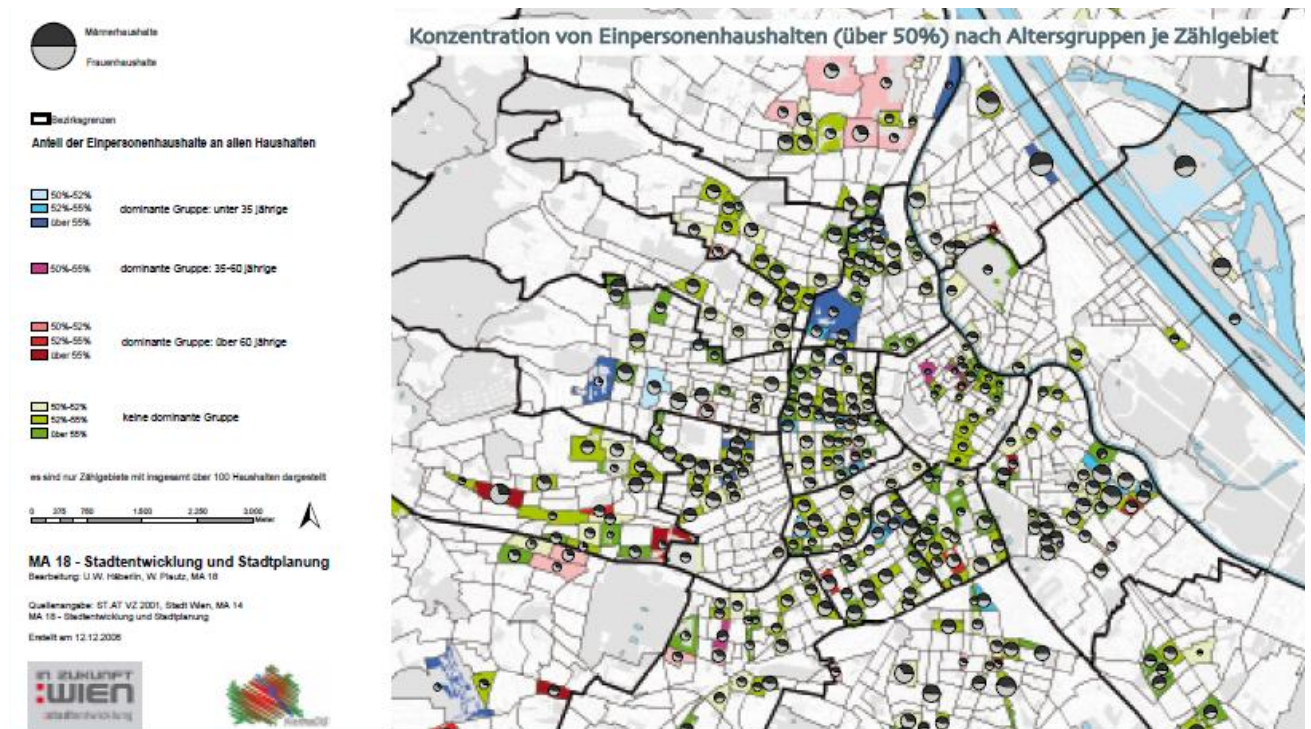


Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien

Quelle: MA 1

Abb. 39: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien (Quelle: MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung 2006)

Stärkstes Argument in der Diskussion des Themas stelle der überproportionale Flächenanspruch dar, da einzeln-lebende Menschen mehr Fläche beanspruchen würden als in-einer-Gruppe-Lebende. Die Wohnpolitik müsse mit angepassten Wohnungen auf die neuen Lebensumstände reagieren. Außerdem wird betont, dass es zu Problemen führen könne, wenn das Wohnumfeld nicht ausreichend Möglichkeiten anbiete, um sich identifizieren und soziale Kontakte aufrechterhalten zu können, und dadurch die Gefahr bestehe, dass aus Alleinwohnenden Einsame werden.“ (MA 18 2006)

Daher scheint nach Meinung der Verfasserin die Forcierung der Entwicklung neuer Lebens- und Wohnformen für ältere Singles sinnvoll und notwendig.

2.4.2.3 Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien für die Zeit von 2005 – 2035

Eine weitere Studie, die von der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, in 2007 durchgeführt wurde, hat eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien für die Zeit von 2005 bis 2035 zum Inhalt. In dieser Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass die demografische Alterung in den nächsten Jahrzehnten die Bevölkerungsentwicklung Wiens nachhaltig beeinflussen werde. Die Zahl älterer Menschen (über 65 Jahre) würde demnach von 252.500 (2005) auf 309.300 (2020) bzw. 349.400 (2035) steigen, was einer Zunahme von 38% entspräche. (MA 18 2007).

Im folgenden Ausschnitt aus „Bezirksporträts / 22.Wien und seine Bezirke im Überblick (2010)“ wird die Anzahl der Menschen, die 65 Jahre und älter sind, gezeigt. (MA 5 2010)

Altersgruppe	Anzahl
25 bis 64 Jahre	966.691
65 Jahre und älter	287.721

Die demographische Raumtypisierung beruhe indirekt auf der Annahme, dass jede Stadt in relativ homogene Teilgebiete zerfällt, welche durch einen spezifischen Wohnungsbestand sowie durch bestimmte soziale, wirtschaftliche und kulturelle Charakteristika der Wohnbevölkerung gekennzeichnet seien. Diese „Nachbarschaften“ weisen demzufolge eine bestimmte sozialräumliche Persistenz auf. Mit dem Konzept der Raumtypisierung könne die Bevölkerungsdynamik in Querschnitt und Zeitverlauf verortet werden. Sie sei damit eine wichtige Basis für die Annahmen-Findung kleinräumiger Bevölkerungsprognosen. (MA 18 2007)

2.4.2.4 sALTo – gut & selbstbestimmt älter werden im Stadtteil

Eine Studie der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, mit dem Titel „sALTo – gut & selbstbestimmt älter werden im Stadtteil“ beschäftigt sich 2009 mit der Förderung von Vernetzung und Kommunikation älterer Menschen in zwei ausgewählten Stadtgebieten, dem Triesterviertel und dem Quadenviertel in Wien untersucht. (MA 18_sALTo 2009), (sALTo)

Diese Grundlagen waren für die Verfasserin hinsichtlich der Auswahl des Bezirkes, in den gemeinschaftliche Wohnprojekte integriert werden sollten, hilfreich.

2.4.2.5 Weitere Einrichtungen zur Unterstützung älterer Menschen

Aktion Sei dabei: Wien ist eine Großstadt, in der Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Herkunft zusammenleben. Verschiedene Gewohnheiten können zu Missverständnissen und Konflikten führen. Um aber weiterhin in Wien das Gemeinsame vor das Trennende zu stellen hat die Stadt die „Aktion Sei dabei“ ins Leben gerufen, in der die Bevölkerung zu gemeinsamen Aktivitäten animiert wird. (MA 17 2011)

Nachbarschaftszentren: Nachbarschaftszentren sind Treffpunkte für gemeinsame Aktivitäten und Tauschzentralen für gegenseitige Hilfe für Menschen aller Generationen und sozialen Schichten. (NACHBAR)

Gebietsbetreuungen: Die Wiener Gebietsbetreuungen sind an 15 Standorten als aktive Drehscheibe im Bezirk tätig und stehen für Fragen zum Wohnen, Wohnumfeld und Zusammenleben im Grätzel zur Verfügung. ArchitektInnen, Raum-, Stadt- und LandschaftsplanerInnen, RechtsexpertInnen und MediatorInnen engagieren sich für die Bewohner. (GBIET)

3 Ausgangslage für die weitere Bearbeitung

3.1 Hypothese bezüglich Energie- und Flächen-Effizienz

Postulat der Verfasserin: „Es wird die Hypothese aufgestellt, dass energetische Verbesserungen nicht nur durch thermische Sanierungen, sondern auch durch Nachverdichtung und Implementierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in bestehende Gebäude erreicht werden kann. Derartige Maßnahmen helfen jedem einzelnen und der Allgemeinheit, Fläche Energie und Kosten zu sparen. Und es kann auch einen Mehrwert in sozialer und humanökologischer Sicht bringen.“

Im Folgenden wird diese Behauptung überprüft, wobei zuerst mit der Aufstellung von Schematas bezüglich notwendiger Grundlagen begonnen wird. Es müssen personenbezogene, gebäudebezogene, quartiersbezogene Daten sowie Daten zu Demographischer Wandel erhoben werden, um daraus Kriterien für die Gebietswahl, Blockwahl und Gebäudewahl ableiten zu können.

3.2 Daten zur Verifizierung der einzelnen Schritte

Im Folgenden werden die grundsätzlich notwendigen Daten hinsichtlich Personen, Gebäude und Quartier schematisch aufgelistet. Diese Schemata bilden eine allgemeine Grundlage (Matrix) für die Erhebungen, die im nächsten Kapitel behandelt werden. Entsprechend der Verfügbarkeit der Daten und daraus-resultierender Erkenntnisse wird auf diese Schemata aufgebaut. Dies wird von der Verfasserin als eine Möglichkeit zur Annäherung an das Thema gesehen.

3.2.1 Daten zu Bewohnern (sozialstrukturelle Daten)

Im Folgenden ein Schema bezüglich Bewohner-Daten, die für die Auswahl eines Quartiers relevant sind.

Statistische Daten Geschlecht, Alter, Beruf / Pension, Familienstand Personengruppen 60plus (50-70 Jährige)
Gesundheitsdaten Gesundheit und Wohlbefinden, Zufriedenheit, „well-being“, Pflegebedürftigkeit bzw. Selbständigkeit, medizinische Versorgung
Daten der sozialen Versorgung Versorgung durch mobile Dienste, Nachbarschaftshilfe, soziale Einrichtungen

Außerdem sind Gebäudedaten für die Wahl der Gebäude erforderlich.

3.2.2 Daten zu Wohngebäuden (gebäudebezogene Daten)

Baulicher Zustand des Gebäudes Konstruktion, bauphysikalische Zustand, Barrierefreiheit Technische Ausstattung: Heizung, Lüftung, Sanitär; Elt; Telefon/SAT etc.; Aufzug Energieträger (Strom, Gas, Fernwärme)
Wohnungsgrundriß, Wohnungsausstattung, Wohnungskategorie Größe, Gestalt / Entwurf, Ausstattung, Stockwerk, Freiraum (Garten, Balkon, Terrasse, Grasdach etc.), Zustand, Bewohnbarkeit, Barrierefreiheit
Kosten Miete, Betriebskosten, Energiekosten, Sonstige Kosten
Besitzverhältnisse Privates Eigentum, Wohnbaugenossenschaft, Stadt Wien, kirchliche Einrichtungen, sonst. juristische Personen etc.
Bauökologische Daten Baustoffe, Energie, Wasser, Abfall, Grünversorgung etc.
Humanökologische Daten Distanz und Nähe, Leben in Kleingruppen, Netzwerke, Identifikation, „Genius Loci“ – Besonderheit des Ortes etc.

Weiters sind städtebauliche Daten als Grundlage für die Erhebung von quartiersbezogenen Daten erforderlich. Bestandsaufnahmen betreffend Generelle Nutzung, Gebäudenutzung, Freiflächennutzung, Gebäudehöhen sowie Baualter und Bauzustand dienen als Grundlage (Unterlagen von Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 - Stadtplanung).

3.2.3 Daten zu Quartier (quartiersbezogene Daten)

Infrastruktur Handel (Geschäfte des kurzfristigen, mittel- und langfristigen Bedarfs), Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen, sonstige öffentliche oder private Einrichtungen
Verkehrseinrichtungen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, KFZ-Verkehr, Car-sharing, Parkplätze, Garagen, Radwege, Fußwege,
Städtebauliche Kennwerte Dichte (GFZ, GRZ)
Stadtökologische Parameter Vorhandensein von Grünflächen, Parks, Wasserflächen

Im Kontext dieser Arbeit sind hinsichtlich Flächeneffizienz Geschossflächenzahl - GRZ und Grundflächenzahl - GRZ wichtig.

Informationen über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sind notwendig.

3.2.4 Daten zu Demographischer Wandel

Szenario-1: Ist-Zustand
Szenario-2: 2020
Szenario-3: 2050

Zur Beantwortung des Einsparungspotentials sind ökonomische Daten erforderlich.

3.2.5 Daten zu Ökonomie

Individuelle Kosten
Volkswirtschaftliche Kosten
Sonstige Kosten

Durch „Zusammenrücken“ können nach Meinung der Verfasserin nicht nur Flächen, sondern auch Kosten gespart werden. Das betrifft die Mieten, die Betriebskosten und die Ausstattung

der Wohnungen, aber auch die Herstellungskosten der Gebäudesanierung, sowie die volkswirtschaftlichen Kosten, denn sowohl im Versorgungs- als auch im Gesundheitsbereich kann nach Aussagen von Vertretern dieser Einrichtungen die Öffentlichkeit entlastet werden.

Das „Freiwerden“ großer, von älteren Singles bewohnter, Wohnungen hat ebenso ökonomisch wichtige Auswirkungen.

Im Folgenden wird auf der Grundlage der vorher angeführten Schemata der Versuch unternommen, Bewertungskriterien für Gebiete, die zur Prüfung auf Eignung zur Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Ältere vorliegen, aufzulisten.

4 Methodik zur Überprüfung der Hypothese

Die zu-wählenden Gebäude sollen in einem bestimmten Block eines, von der Verfasserin zu-wählenden Gebietes in einem städtischen Bereich von Wien liegen. Das Gebiet soll sich möglichst innerhalb des Gürtels befinden und beispielhaft für innerstädtische Bereiche sein.

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass auch in Großwohnsiedlungen an der Peripherie große Potentiale für die Integration von Gemeinschaftsprojekten vorhanden sind. Es ist aber anzunehmen, dass die Energie- und Flächeneinsparung in den erwähnten Großwohnsiedlungen immens hoch sein könnte, denn Gebäude, die in den 1960er- bzw. 1970er-Jahren erbaut wurden, sind aufgrund des Baualters sanierungsbedürftig und auch die Bewohner sind eher im fortgeschrittenen Alter, also 60plus. Dieses Thema sollte nach Meinung der Verfasserin in einer eigenen Studie behandelt werden. In dieser Arbeit wird exemplarisch ein zentrumsnaher Bereich untersucht.

4.1 Auswahl der Gebiete

4.1.1 Einleitung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere sollten – wie schon erwähnt – vorwiegend in bestehende Häuser, möglichst in der Stadt, integriert werden. Es kann dann die vorhandene städtische Infrastruktur genutzt werden. Viele ältere Menschen wollen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben und weiterhin nachbarschaftliche Kontakte pflegen. Für die Auswahl bzw. für die Bewertung des für diese Studie am besten geeigneten Gebietes waren folgende Kriterien maßgebend.

4.1.2 Bewertung und Vorgangsweise, konkret

Es ist wichtig, ein Gebiet zu finden, in dem möglichst viele sanierungsbedürftige Häuser vorhanden sind, und auch einige ältere Menschen alleine wohnen. Denn dann besteht die Chance, dass im Rahmen einer Sanierung ein gemeinschaftliches Wohnprojekt implementiert werden kann. Außerdem sollten eine gute Nahversorgung und möglichst viele andere infrastrukturelle Einrichtungen in der Umgebung vorhanden sein.

4.1.2.1 Bewertung, konkret

Aufbauend auf die in Pkt. 3.2 angeführten Schemata hinsichtlich allgemeiner Daten werden nun die zur Wahl stehenden Gebiete genauer betrachtet und es werden die wesentlichen Aspekte hinsichtlich *Ökologie*, *Ökonomie* und *Soziales* festgehalten und ein Kriterienkatalog für die Gebietswahl erstellt.

Für die Überprüfung der Eignung eines Gebietes zur Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten hinsichtlich *Ökologie* werden die übergeordneten Kategorien (Panzhauser E. 2009), *Energieperformance*, *Umgebungsperformance*, *Gesundheitsperformance*) herangezogen.

Hinsichtlich *Ökonomie* werden in dieser Arbeit die Mietpreise bzw. Grundstückspreise der Gebiete für die Beurteilung verwendet, denn die finanzielle Situation und die fehlende Kreditwürdigkeit von vielen älteren Menschen kann nach Meinung der Verfasserin den tatsächlichen Einzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Stadt erschweren.

Soziale Aspekte wie z.B. Isoliertheit und Einsamkeit, die für viele Ältere ein Problem darstellen, spielen bei der Gebietswahl ebenfalls eine Rolle. Es wird von der Verfasserin angenommen, dass höhere Potentiale für Gemeinschaftliche Wohnprojekte eher in Gebieten mit einer großen Anzahl von Singles vorhanden sind.

Auch *zusätzliche Fragen* müssen beantwortet werden, und zwar: Gibt es leer stehende Läden? Sind bereits Netzwerke für Ältere oder Alt und Jung vorhanden? Gibt es soziale Probleme in dem Gebiet? Könnte die Integration einer Gruppe „aktiver Älterer“ das Gebiet eventuell positiv beeinflussen?

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter wird der folgende Kriterien-Katalog annäherungsweise erstellt, der die wesentlichen Aspekte, die für die Gebietswahl ausschlaggebend sind, enthält. Es wird schließlich erfasst, was die Verfasserin an Informationen bekommen konnte. Es wäre sinnvoll, das Thema „Gebietswahl zur Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ in einer eigenen Studie weiter zu behandeln.

Kriterien für die Gebietswahl im Hinblick auf „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“

Größe
Mischung Geschäfte, Gastronomie, Kultur und Wohnen
Dichte
Grünausstattung
Verkehrliche Anbindung
Bevölkerung 60 plus (50 bis 70-Jährige)
Lage in der Stadt Nähe zum Zentrum bzw. Bezirkszentrum, Einbindung in die Umgebung
Kontakte, Vorhandensein von statistische Daten Kontakten zu Behörden, Gebietsbetreuungen, Verfügbarkeit von statistischen Material
Vorerhebungen, Präferenzen
Ökologische Parameter Orientierung, Belichtung/Besonnung, geomorphologische Parameter etc.
Kosten m2-Preis Grundstück / Haus / Wohnung (Verkehrswert, Marktwert)
Entwicklungspotential, Ressourcen Treffpunkt, Gebietsbetreuung, Organisation, Verein

Diese Festlegung der Kriterien für die Auswahl eines Gebietes zur Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Ältere stellt einen 1. Schritt dar und soll sensibel machen für die Weiterarbeit hinsichtlich tatsächlicher Bewertung eines konkreten Gebietes, und dient in weiterer Folge der Verifizierung der von der Verfasserin aufgestellten Hypothese.

4.1.2.2 Vorgangsweise, konkret

Zuerst wird mit dem wohnfonds_wien Kontakt aufgenommen und einige für diese Arbeit geeignete Blocksanierungsgebiete werden ausgewählt. Jene Gebiete werden näher in Betracht gezogen, die auf den ersten Blick die oben angeführten Kriterien am ehesten zu erfüllen scheinen. Gebietswahllisten (siehe Tab.2) werden erstellt, in die die Auswahlgründe und die Bewertung in Form von Eco-Credits eingetragen werden. Jenes Gebiet, das die meisten Eco-Credits erhält und das für die Integration eines Pilotprojektes am ehesten geeignet erscheint, wird dann gewählt.

Folgende Parameter sind aufbauend auf den vorher erwähnten Kriterienkatalog und im Hinblick auf die Situation vor Ort und der verfügbaren Daten letztendlich für die Gebietswahl laut Meinung der Verfasserin ausschlaggebend: vorhandene Kontakte (1), Bewohner (2), Wohnbebauung (3), Handel / Betriebe (4), Dienstleistungen (5), öffentliche Einrichtungen (6), Soziales (7), Gesundheit (8), Bildung (9), Kultur (10), Städtebau / Gebietscharakter (11), Grün- und Freiflächen (12), Freizeit und Erholung (13), Verkehr (14), sowie Angaben betreffend Ältere Singles (15) und Kosten-Miete (16).

Die Bewertung mittels Eco-Credits erfolgte annäherungsweise (gut=3, mittel=2, weniger gut=1, keine=0).

4.1.3 Blocksanierungsgebiete. konkret

Alle aus den vom wohnfonds_wien zur Verfügung gestellten und schließlich von der Verfasserin gewählten Gebiete liegen in Stadtteilen, die grundsätzlich einen höheren Sanierungsbedarf aufweisen und nicht unbedingt „high-budget“-Gebiete sind. Es sollen, nach Meinung der Verfasserin, in diesem Zusammenhang Gemeinschaftsprojekte für Menschen entstehen, die kein hohes Individualeinkommen besitzen.

Folgende Gebiete werden mit Hilfe von Gebietswahllisten annäherungsweise untersucht: 1020 Ilgplatz, 1140 Kienmayergasse, 1050 Margaretenplatz, 1160 Richard-Wagner-Platz, 1090 Zimmermannplatz, 1080 Hamerlingplatz und 1060 Mollardgasse.

Es ist der Verfasserin klar, dass ein genaues Bewertungs-Schema in einer eigenen Studie mit dem Titel „städtebauliche Bewertungsmethoden für Gebiete hinsichtlich ihrer Potentiale für alternative Wohnmodelle“ bearbeitet werden sollte. Hier wird der Versuch einer annäherungsweisen Bewertung vorgenommen. Es werden dafür folgende Unterlagen herangezogen: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009, Werkstattbericht der Stadt

Wien „Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035“ und Werkstattbericht der Stadt Wien „Ältere Singles in Wien“, sowie Unterlagen vom wohnfonds_wien über Blocksanierungsgebiete und von MA 21A über städtebauliche Bestandsaufnahmen. Durch Recherchen vor Ort und Interviews mit Vertretern der Gebietsbetreuungen konnten zusätzliche Informationen eingeholt werden.

Es wird an dieser Stelle auch auf die EU-weit angewandte Bewertungsmethode BREEAM hingewiesen, mit der nicht nur die Gebäude, sondern auch deren Umgebungsperformance hinsichtlich Nachhaltigkeit beurteilt wird und die u.a. auch Grundlage für diese Arbeit war. (BREEAM)

4.1.3.1 1020 Ilg-Platz

Das Blocksanierungsgebiet „Ilgplatz“ (ILG) (Abb. 40) liegt im „Stuwerviertel“. Dieses ist ein Teil des 2. Bezirkes und befindet sich zwischen Praterstern und Donau einerseits und Ausstellungsstraße (Prater) und Lasallestraße andererseits. Das Gebiet liegt in der Nähe von zwei U-Bahn-Linien (U1, U2) und ist daher sehr gut an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen. Im direkten Wohnumfeld gibt es Geschäfte, Apotheken, Cafe`s, Gasthäuser etc..



Abb. 40: 1020 Ilg-Platz (Quelle: wohnfonds_wien)

Im Folgenden ist der Bereich um den Ilgplatz sowie der Max-Winterplatz dargestellt (Abb. 41).



Abb. 41: 1020 Ilgplatz (Fotos Brandl)

Die Bebauung in diesem Gebiet wirkt sehr einheitlich. Eine gründerzeitliche Blockrandbebauung ist vorherrschend. Straßen mit Baumalleen vervollständigen das Bild. Einige Gebäude wirken sanierungsbedürftig. In der Molkereistraße befindet sich ein Studentenheim, das unter Berücksichtigung bauökologischer Kriterien gebaut wurde. Das Gebiet hat einen hohen Freizeitwert, da es Grünanlagen und Parks besitzt und ganz in der Nähe der Donau und dem Prater liegt. Auf dem Max-Winter-Platz befindet sich neben einer großen Grünanlage die Gebietsbetreuung GB 2, die eine Anlaufstelle für die Bewohner des Viertels darstellt. Hier werden Vorträge und Informationsveranstaltungen angeboten und Kontakte können geknüpft werden. Bedingt durch die Nachbarschaft mit Europas größtem Vergnügungspark (Prater) entstand vor etwa 100 Jahren eine Rotlichtszene im Stuwerviertel, die sich für die Bewohner heute noch durch nächtliche Ruhestörungen bemerkbar macht. Es scheinen auch viele Ausländer im Bezirk zu wohnen. An den größeren Verkehrsstraßen gibt es Bürogebäude. Die naheliegende Wilhelmkaserne soll zukünftig in ein Wohngebäude umgebaut werden.

Die Bewertungstabelle für das Gebiet (Tab. A1) befindet sich im Anhang. Das Gebiet erhält demnach hinsichtlich Eignung zur Integration von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten 62 Eco-Credits. Obwohl der Bereich Ilgplatz ein ideales Wohngebiet zu sein scheint, ist es für diese Arbeit nicht geeignet. Wesentlich ist, dass es kein innerstädtisches Gebiet ist (obwohl das Zentrum durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sehr schnell erreicht werden kann).

4.1.3.2 1140 Kienmayergasse

Das Gebiet „Kienmayergasse“ (KIENMAYER) (Abb. 42) steht sowohl aus städtebaulicher Sicht (aktuelle Bestandsaufnahme) als auch hinsichtlich einer möglichen Blocksanierung / bzw. Wohnhaussanierung im Fokus der Stadt Wien. Es liegt zwischen Hütteldorfer Straße und Breitenseer Straße im 14. Bezirk.

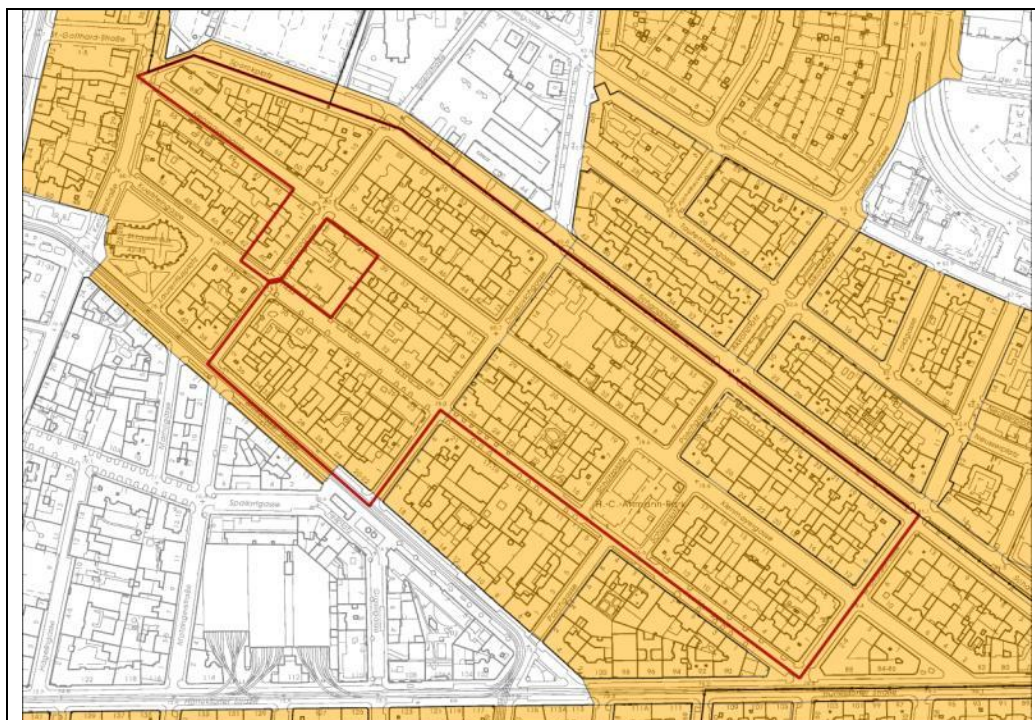


Abb. 42: 1140 Kienmayergasse (Quelle: wohnfonds_wien)

Die folgenden Fotos geben einen Eindruck von der städtebaulichen Situation (Abb. 43).

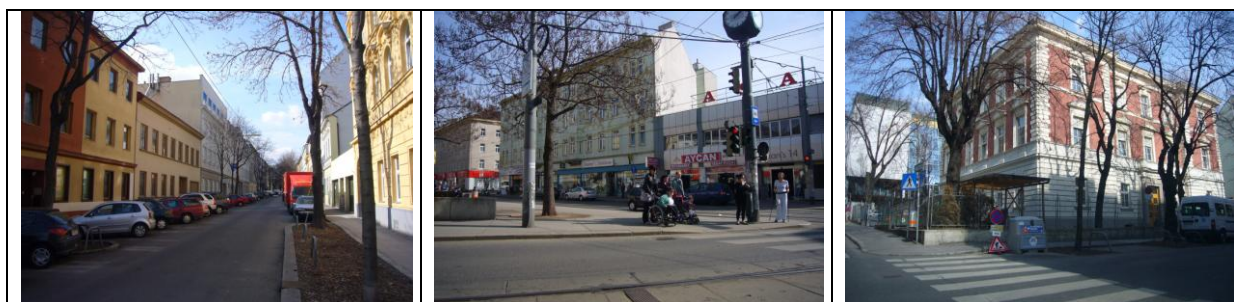


Abb. 43: 1140 Kienmayergasse (Fotos: Brandl)

Das Gebiet besteht vorwiegend aus Gründerzeithäusern, einigen älteren Vorstadthäusern sowie Nachkriegsbauten. Ein kleines Zentrum befindet sich im Bereich der U-Bahn-Station U3 Haltestelle „Hütteldorfer Straße“ und der Straßenbahn-Haltestelle der Linie 49 sowie der Kreuzung Hütteldorfer Straße / Breitenseer Straße. Es ist ein Gebiet mit städtischem Charakter, guter Nahversorgung und kleinen grünen Parks sowie Straßen mit Bäumen.

Der Bereich Kienmayergasse erreicht aufgrund der Bewertungstabelle 55 EcoCredits (siehe Tab. A2 im Anhang). Es ist für diese Arbeit nicht geeignet, zumal da lt. Auskunft des wohnfonds_wien wenig Engagement seitens der Hausbesitzer bezüglich Inangriffnahme von Sanierungen vorliegt und das Gebiet außerhalb des Gürtels liegt.

4.1.3.3 1050 Margaretenplatz

Das Gebiet um den Margaretenplatz (Abb. 44) wurde in Betracht gezogen, obwohl es kein ausgewiesenes Blocksanierungsgebiet ist. Es gibt dort wenig sanierungsbedürftige Häuser. Der Reiz des 5. Bezirkes, der sehr zentrumsnah liegt, eine gute Infrastruktur besitzt und

keine allzu hohen Mieten aufweist, war ausschlagend für die Überlegung, das Gebiet um den Margaretenplatz doch mit in die Untersuchung hineinzunehmen. Von Vorteil war, dass für einen Teilbereich („Schlossquartier“) von der MA 21 eine städtebauliche Bestandsaufnahme vorlag.



Abb. 44 : 1050 Margaretenplatz (Quelle: Stadt Wien ViennaGIS)

Der Margaretenplatz ist u.a. von interessanten Gründerzeithäusern umgeben (Abb. 45).



Abb. 45: 1050 Margaretenplatz (Fotos: Brandl)

Der 5. Bezirk entwickelt sich in letzter Zeit, besonders im Bereich Naschmarkt, zu einem interessanten, aufstrebendem Stadtteil. Die Offenheit für Neues wird durch die vielen kleinen Läden, Büros und Handwerksbetriebe, aber auch Gasthäuser und kulturellen Einrichtungen, die in letzter Zeit entstanden sind, manifestiert. Die Höhe der Mieten ist günstiger als in

anderen innerhalb des Gürtels liegenden Bezirken. Es scheint in dem Bereich lt. Bevölkerungsstatistik auch relativ viele junge Leute zu geben.

Das Gebiet bekam aufgrund der Bewertungstabelle 67 Eco-Credits (siehe Tab. A3). Es schien für die Integration eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes doch nicht geeignet, weil einfach zu wenig sanierungsbedürftige Häuser vorhanden sind.

4.1.3.4 1160 Richard-Wagner-Platz

Das Blocksanierungsgebiet „Richard-Wagner-Platz“ (RWAGNER) (Abb. 46) liegt in einem Rasterviertel im 16. Bezirk mit vielen sanierungsbedürftigen Gründerzeithäusern und Bauten der 1960er/1970er Jahre. Aus städtebaulicher Sicht wirkt es monoton. Es gibt einen großen Park vor dem Bezirksamt sowie einige Straßen mit Bäumen. Geschäfte des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs befinden sich vorwiegend in der Thaliastraße. Die Straßenbahnlinie 46 und Bus 48A befahren das Gebiet. Das Gebiet liegt in einem Bezirk, in dem der Anteil der ausländischen Bevölkerung sehr hoch ist.

In 16. Bezirk liegt das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Grundsteingasse“, in dem eine Gruppe von Menschen unterschiedlichen Alters wohnen wird (geplante Fertigstellung 06/2012). Auch hier wird ein bestehendes Gebäude saniert und entsprechend den Anforderungen der Gruppe umgebaut.



Abb. 46: 1160 Richard Wagner Platz (Quelle: wohnfonds_wien)

Der Bereich um den Richard Wagner Platz ist in den folgenden Bildern dargestellt (Abb. 47).



Abb. 47: 1160 Richard-Wagner-Platz (Fotos: Brandl)

Das Ergebnis der Bewertungstabelle lautet 51 EcoCredits (siehe Tab. A4 im Anhang). Das Gebiet liegt außerhalb des Gürtels und ist deshalb für diese Studie nicht geeignet.

4.1.3.5 1090 Zimmermannplatz

Dieses Blocksanierungsgebiet (ZIMMER) (Abb. 48) liegt innerhalb des Gürtels im 9. Bezirk. Es umfasst den Bereich rund um den verkehrsreichen Zimmermannplatz, der zusätzlich mit einer kleinen Grünanlage ausgestattet ist. Das Gebiet ist durch die Nähe zum starkbefahrenen Gürtel geprägt. Hohe Schadstoffbelastung und Verkehrslärm vermindern die Wohnqualität. Trotzdem sind die Mieten sehr hoch.

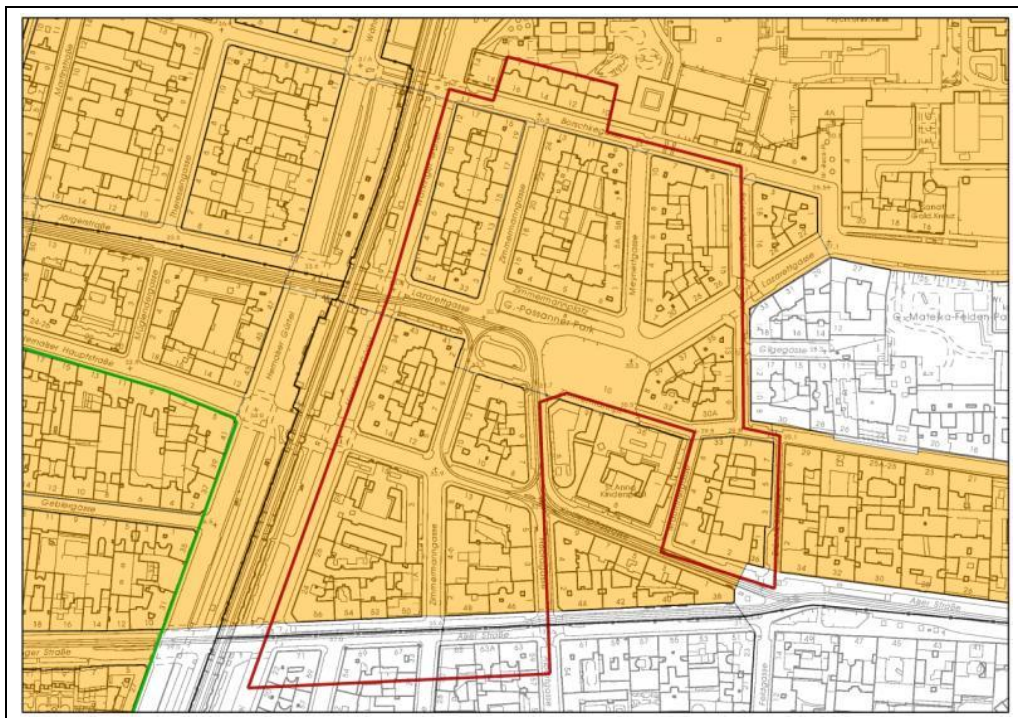


Abb. 48: 1090 Zimmermannplatz (Quelle: wohnfonds_wien)

Es gibt dort hauptsächlich sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser und eine geringe Anzahl von Bauten der 1960er/1970er Jahre (Abb. 49).



Abb. 49: 1090 Zimmermannplatz (Fotos: Brandl)

Eine Nahversorgung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs erfolgt von der naheliegenden Alser Straße. Das „Alte AKH“ mit gastronomischen Betrieben und Aufenthalts- und Sitzbereichen liegt relativ weit entfernt. Der Zimmermannsplatz ist mit U-Bahn (U6) und einigen Straßenbahnen gut erreichbar.

Das Gebiet wurde wegen des fehlenden städtebaulichen Charakters, wegen der fehlenden 1960er Jahre Bauten und wegen der hohen Schadstoff- und Lärmbelastung sowie den hohen Mieten für diese Arbeit nicht gewählt. Das Gebiet erreicht auch nur 51 Eco-Credits (siehe Bewertungstabelle Tab. A5).

4.1.3.6 1080 Hamerlingplatz

Auch der Bereich um den Hamerlingplatz (Abb. 50) wurde in Betracht gezogen, der eigentlich kein ausgewiesenes Blocksanierungsgebiet ist. Aber, da ein sanierungsbedürftiges, leestehendes Gebäude (BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) vorhanden war, bestand kurzfristig die reelle Chance, dort ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu integrieren.

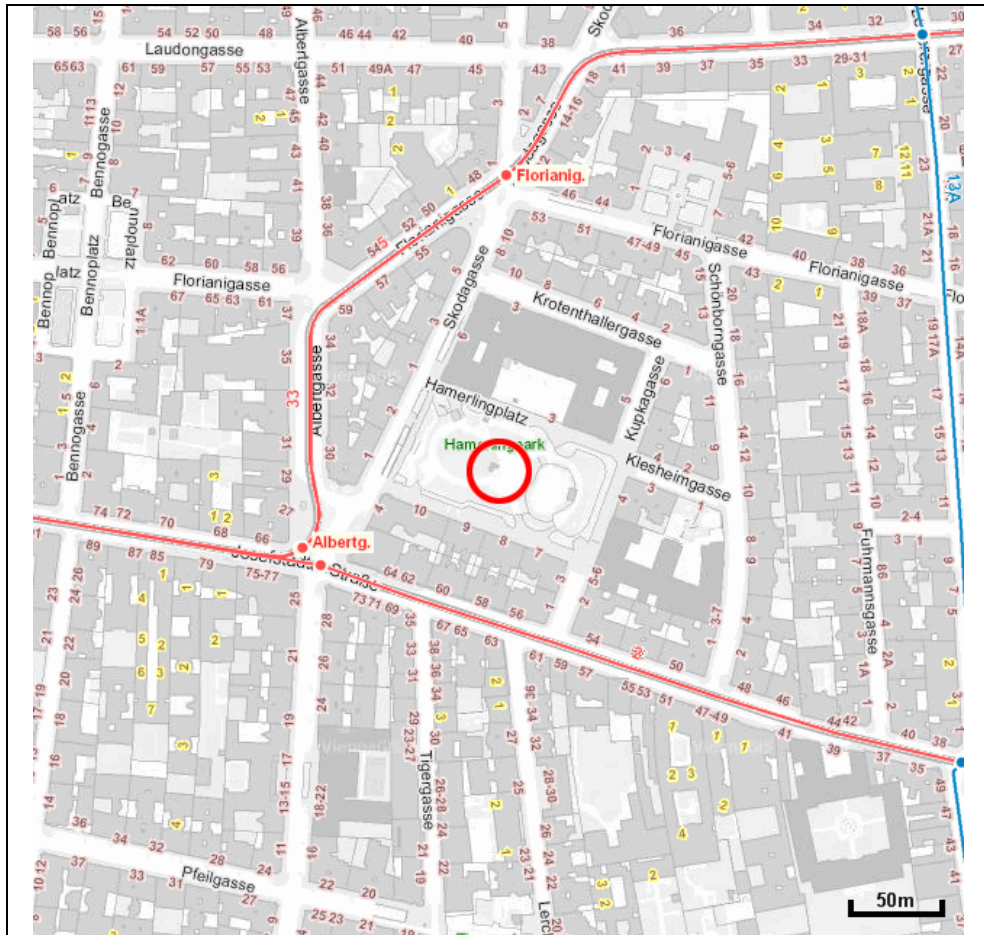


Abb. 50: 1080 Hamerlingplatz (Quelle: Stadt Wien – Vienna GIS)

In den folgenden Bildern ist das ehem. Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) zu sehen (Abb. 51).



Abb. 51: 1080 Hamerlingplatz (Fotos: Brandl)

Der Hamerlingplatz (HAMERLING) liegt im 8. Bezirk an einem großen grünen Park (Hamerlingpark), mit Aufenthalts- und Sitzbereichen für alle Altersgruppen. Das ehemalige Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV), das umgebaut werden soll, würde sich für die Implantierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in einen Teilbereich gut eignen. Der 8. Bezirk ist ein Bezirk mit besonderem Charakter, in dem ein großer Anteil älterer Menschen wohnt. Es gibt es eine gute Nahversorgung in der Josefstädter Straße, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Die Mieten sind allerdings sehr hoch und es sind kaum sanierungsbedürftige Bauten vorhanden. Die Häuser haben sehr

große Wohnungen, in denen angeblich auch viele ältere Menschen alleine leben. Das Gebiet liegt innerhalb des Gürtels und wäre daher ein ideal geeignetes innerstädtisches Gebiet für die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Trotzdem wurde es ausgeschlossen. Es besteht zu wenig Sanierungsbedarf, denn die Gebäude sind vorwiegend in sehr guten Zustand. Wegen der hohen Mieten ist ein sozialer Wohnbau nicht möglich. Aber allein-lebende Menschen sind auch da isoliert und wünschen sich (lt. Auskunft des Bezirksvorstehers) kleine Gemeinschaften. Das Gebiet erreicht 62 Eco-Credits. Die Bewertungstabelle Tab. A6 befindet sich im Anhang.

4.1.3.7 1060 Mollardgasse

Dieses Gebiet ist ein Blocksanierungsgebiet, das für die Implementierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes geeignet erscheint und genauer untersucht wird.

Der Bereich „Mollardgasse“ befindet sich im westlichen Teil des 6. Bezirkes nahe Wiental und Gürtel und erstreckt sich über eine Länge von 14,6 km. Der 6. Bezirk hatte im Jahr 2010 28.574 Einwohner. Der Anteil der Bewohner 60+ betrug 20,73 %. Dieser wird lt. Bevölkerungsprognose bis 2035 auf 25,50 % ansteigen. (Magistratsabteilung 18, 2007)

Die Bebauungsstruktur ist heterogen: neben Resten vorgründerzeitlicher Bebauung ist das Gebiet geprägt durch gründerzeitliche Bebauung gemischt mit einem relativ hohen Anteil von Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren (Abb. 52). (MOLLARD)

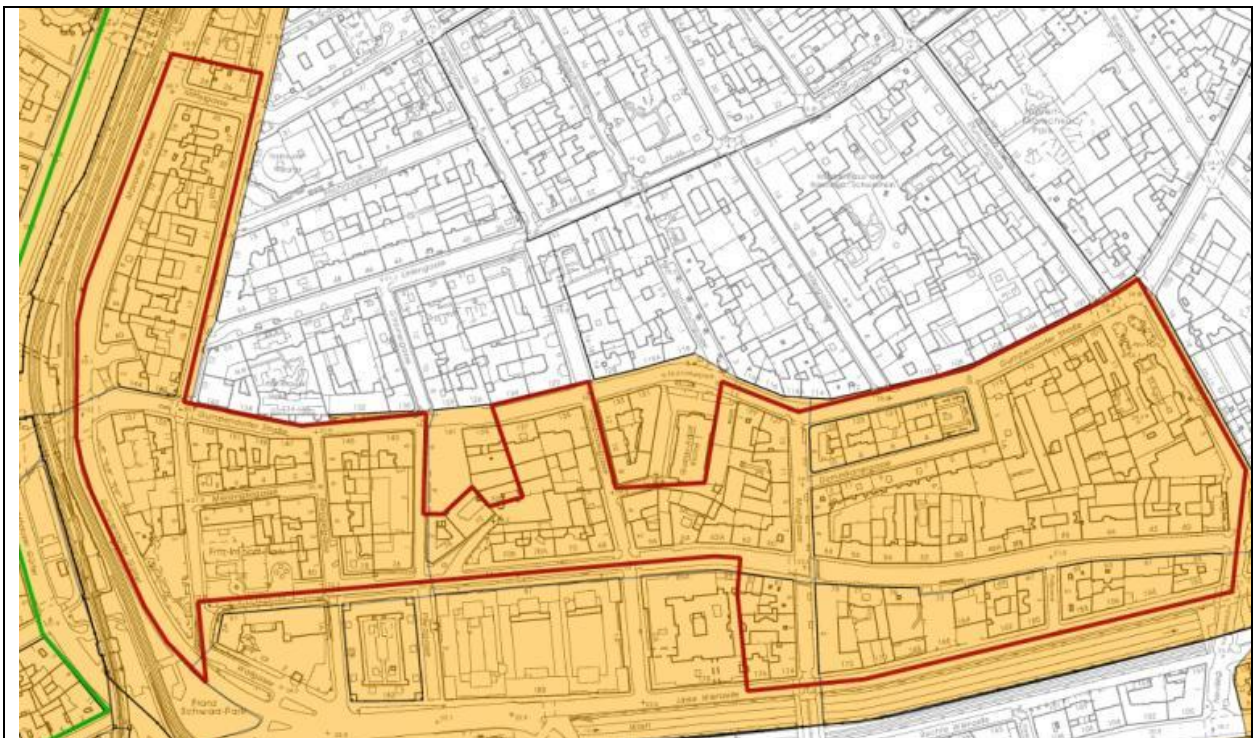


Abb. 52: 1060 Mollardgasse (Quelle: wohnfonds_wien)

Die folgenden Bilder sollen einen Eindruck von dem Gebiet geben (Abb. 53).



Abb. 53: 1060 Mollardgasse (Fotos: Brandl)

Das Gebiet „Mollardgasse“ wird mit 68 Eco-Credits bewertet. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in Tabelle 2. Es liegt innerhalb des Gürtels und ist wegen der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Häuser gut für diese Arbeit geeignet. Es wurde somit für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

4.1.3.8 Zusammenfassung – Gewählte Gebiete

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Gebietswahl kurz zusammen gefasst (Tab. 1).

Tab. 1: Zusammenfassung – Gewählte Gebiete

1	1020 Ilg-Platz	<p>Guter Kontakt zu GB, wenig untereinander; Bevölkerungsprognose 60plus: keine signifikant steigende demografische Alterung; Hohe Zuwanderung, steigende Geburtenzahlen; Blocksanierungsgebiet: sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser und Wohnanlage der Stadt Wien (30er Jahre); Gute Nahversorgung, Dienstleistungen vorhanden; Pensionistenheim außerhalb, mobile Dienste vorhanden; Medizinische Einrichtungen, Bildungseinrichtungen vorhanden, Kultur wenig; Charakter: städtisch, Stuwerviertel, Studentenheim; Interessante Straßenräume und Plätze, Block-Hofbebauung; Hoher Freizeitwert (nähe Donau, Prater), Parks, Straßen mit Bäumen; Sehr gute Anbindung an Öffis; Fußwege, Radwege; Bereich um Ilgplatz / Max-Winter-Platz verkehrsarm (Lärm nachts); Anteil älterer Singles gering; Mieten nicht allzu hoch; Lage außerhalb des Gürtels (kein innerstädtisches Gebiet). 62 EcoCredits</p>
2	1140 Kienmayergasse	<p>Wenig Kontakt zu GB14 (liegt außerhalb); wenig Entwicklung; Schwaches Bevölkerungswachstum, 60plus etwas steigend; Sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser und ein 1960er-Jahre Wohnblock (mit Supermarkt); Gute Nahversorgung (Hütteldorfer Straße), Dienstl. etc. vorhanden; Pensionisten- Pflegeheim „Unter-Baumgarten“ außerhalb; Hanusch-Krankenhaus in der Nähe; Bildungseinrichtungen (VS Linzer Straße) vorhanden, Kultur wenig; Charakter: interessante Straßenräume, Wege und Plätze; Straßen mit Bäumen, grüner Park mit Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen (Schanzpark); Guter Anschluss an Öffi's, Anteil älterer Singles mittel; Mieten nicht allzu hoch; Lage außerhalb des Gürtels (kein innerstädtisches Gebiet). 55 Eco-Credits</p>
3	1050 Margaretenplatz + Umgebung	<p>Kontakt zu GB5 gut; Leichtes Bevölkerungswachstum, Anzahl Bewohner 60plus leicht steigend; Menschen wirken kontaktfreudiger (nähe Naschmarkt); Viele Gründerzeithäuser (Otto Wagner) und Bauten der 1960er-Jahre; Geringer Sanierungsbedarf; Sehr gute Nahversorgung und viele Geschäfte (nähe Naschmarkt); manigfaltige Bildungs- und Kulturangebote (Theater, Kinos etc.); Mobile Dienste und Pensionistenheim vorhanden; Interessantes aufstrebendes Gebiet, offen für Neues (Planquadrat); Wasser (Wien-Fluß), kleine Parks, wenig Straßen mit Bäumen; Gute Anbindung an Öffi's; Anzahl der älteren Singles etwas steigend (mehr Junge); Mietenkosten günstiger als in Umgebung. Lage innerhalb des Gürtels, nahe zum Zentrum. 67 Eco-Credits</p>
4	1160 Richard-Wagner-Platz	<p>Kontakte zu GB16 vorhanden; Durchschnittl. Bevölkerungswachstum, hoher Ausländeranteil, Bewohner 60plus etwas steigend; Viel sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser und Bauten der 1960er/1970er Jahre (Blocksanierungsgebiet); Gute Nahversorgung und Dienstleist.-Angebote in Thaliastraße; Betreutes Wohnen bei Kornhäuslvilla; Krankenhaus außerhalb (AKH); Kultur eher „Multikulti“; Rasterviertel, monoton, kein Charakter; Ein Park vor Bezirksamt, Straßen mit Bäumen. Kleine Wohnungen, hauptsächlich Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen; Anbindung an Öffi's nicht optimal, viel PKW-Verkehr, Parkplätze; Mieten nicht zu hoch; Wenig Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten; Lage: außerhalb des Gürtels (kein innerstädtisches Gebiet). 51 Eco-Credits</p>
5	1090 Zimmermannplatz	<p>Kontakte zu GB6/7/8 vorhanden; Bezirk (Grüne wollen „Gemwo`s“); Moderates Bevölkerungswachstum (hauptsächl. d. Ausländer); Bevölkerung 60plus eher stagnierend; Sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser, wenig Bauten der 1960er</p>

		<p>Jahre (Blocksanierungsgebiet); Gute Nahversorgung und Dienstleistungen in Alserstraße + Altes AKH; Pensionistenheim außerhalb, Mobile Dienste vorhanden; Krankenhaus (AKH); Bildungseinrichtungen (künstl. VHS) vorhanden und Kultur wenig; Gebietscharakter: Bebauung rund um einen verkehrsreichen Platz nahe Gürtel. Wenig Grün, viel Lärm und Abgase; Gute Anbindung an Öffi's (U6 und Straßenbahnen). Lage: innerhalb des Gürtels (innerstädtisches Gebiet). 49 Eco-Credits</p>
6	1080 Hamerlingplatz	<p>Guter Kontakt zu GB 6/7/8/9 und Bezirk (Grüne wollten „Gemwo“); Schwaches Bevölkerungswachstum, viele ältere Menschen (60plus steigend); Viele Gründerzeithäuser, einige Bauten der 1960er/1970er-Jahre, wenig Sanierungsbedarf; Gute Nahversorgung und Dienstleistungen in Nähe; Pensionistenheime, mobile Dienste, medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser vorhanden; Bildungseinr. u. Kultur (Theater etc.) vorhanden; Gebietscharakter: Hohes Alleinstellungsmerkmal, DER Bezirk, in dem ältere Menschen wohnen, Große Wohnungen, hohe Mieten; BEV-Bu.amt f. Eich- u. Vermess.wesen am Hamerlingpark ideal für Integration von „Gemwo“; Anbindung an öff. Verkehrsmittel (Straßenbahnen, U6), Lage zum Zentrum: ideal, innerstädtisches Gebiet 62 Eco-Credits</p>
7	1060 Mollardgasse	<p>Guter Kontakt zu GB 6/7/8/9, Bezirksinteresse an Gemwo; Bevölkerung bleibt konstant. Demografische Alterung wird durch Zuzug Junger etwas hinausgezögert; Senioren-Treff und Nachbarschaftszentrum wirken u.a. kontaktfördernd; Sanierungsbedürftige Gründerzeithäuser und Häuser der 60er/70er (Blocksanierungsgebiet) Gute Nahversorgung u. Dienstleistungseinr. in Gumpendorfer Straße; Bildung: VHS und Schule Mollardgasse, Evangelische Schule, Astrid Lindgren Schule u.a.; Gesundheit: Ärzte, Therapeuten, KH. der Barmherzigen Brüder u.a.; Viele Senioreneinrichtungen wie Senioren-Treff, Pensionistenheim; Einige Kirchen und soziale Einrichtungen; Kultur (Raimundtheater, Theater Brett u.a.); Charakter: Gumpendorfer Straße gekrümmt, 2 Kirchen, kleine Plätze, 2 grüne Parks; Gute Anbindung an Öffis (U6 und U4), Lärm und Abgase am Gürtel und Linke Wienzeile; Anzahl der Singles: mittel; Mieten im 6. Bez. hoch, aber nicht im westl. Bereich nahe Mollardgasse; Lage zur Stadt: innerstädtisches Gebiet, nahe zum Zentrum. <i>(aus Kleinräumige Bevölkerungsprognose, MA 18 2007)</i> 68 Eco-Credits</p>

4.1.4 Gewähltes Gebiet „1060, Mollardgasse“

Der Bereich Mollardgasse befindet sich im westlichen Teil des 6. Bezirkes (Mariahilf) nahe Wiental und Gürtel und erstreckt sich über eine Länge von 14,6 km. Der 6. Bezirk hatte, wie schon erwähnt, im Jahr 2010 28.574 Einwohner.

4.1.4.1 Bezirk Mariahilf

Eine Untersuchung der MA 18 besagt, dass die Bevölkerung in Mariahilf gemäß der Prognose in den nächsten Jahren weitgehend konstant bleiben würde. Das Bevölkerungsregime würde zum einen von der Abwanderung von Inländern, zum anderen von Zuzügen von Ausländern bestimmt. Basierend auf den Annahmen würde im Jahr 2020 der Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung den Altenanteil (65 Jahre und

älter) übersteigern und die demographische Alterung innerhalb des Bezirks etwas hinauszögern.“ (MA 18 2007)

In der folgenden Abbildung 54 ist das Blocksanierungsgebiet „Mollardgasse“ und das „Strukturerweiterungsgebiet „Wiental“ dargestellt.

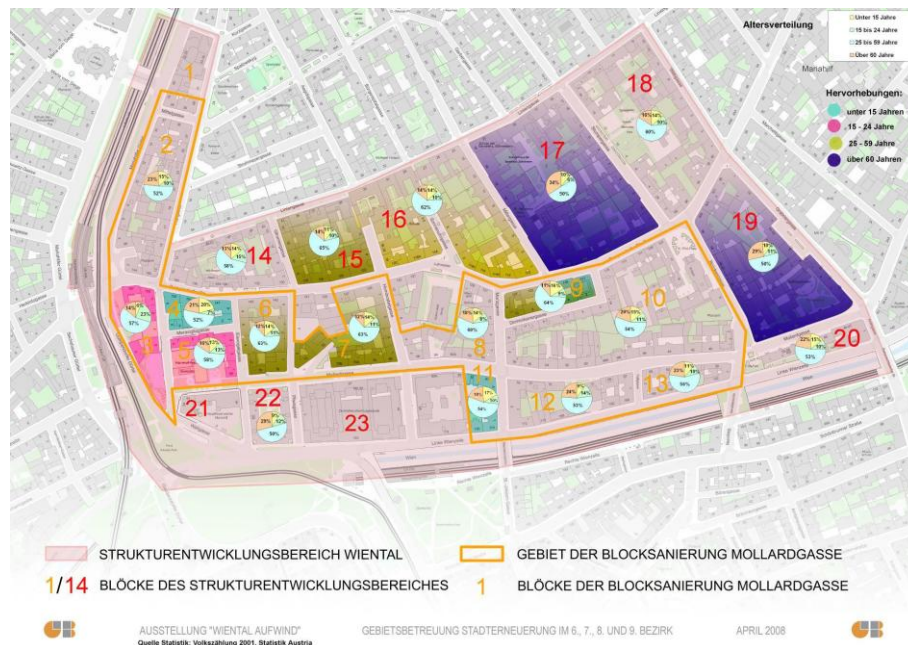


Abb. 54: Strukturentwicklungsgebiet Wiental inkl. Blocksanierungsgebiet Mollardgasse (Quelle: GB 6)

Das gesamte Gebiet enthält 23 Blöcke. Die Bebauungsstruktur ist heterogen: neben Resten vorgründerzeitlicher Bebauung ist es geprägt durch gründerzeitliche Bebauung, gemischt mit einem relativ hohen Anteil von Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Blockinnenbereiche sind unterschiedlich dicht bebaut. Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar (U4, U6, 6, 18, 57A). Dem Vorteil der guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel stehen die stark befahrenen Straßenzüge Gürtel und Linke Wienzeile gegenüber. Die Gumpendorfer Straße läuft, bedingt durch einige Geschäftsaufösungen, Gefahr als lokale Haupteinkaufsstraße an Bedeutung zu verlieren. Eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen ist durchgehend vorhanden. Das liegenschaftszugeordnete Freiraumangebot ist nur in Teilbereichen zufriedenstellend. Neubauprojekte auf einzelnen Baulücken lassen positive Impulse für das Gebiet erwarten. Zielsetzungen: Angestrebt wird eine Verringerung des Substandardanteils durch Sockelsanierungen sowie einzelnen städtebaulichen Strukturverbesserungen. Für nach 1945 errichtete Gebäude wird die thermische Sanierung forciert. Entlang von viel befahrenen Straßen wird eine Verbesserung des Schallschutzes angestrebt. (BLOCKSAN)

Auch, wenn bereits einige Kultureinrichtungen, Parkflächen und Radwege vorhanden sind, ist das Potenzial dieser Region noch lange nicht ausgeschöpft. Seit 2007 ist das Wiental daher eines der Zielgebiete der Wiener Stadtentwicklung. Diskussionen über Aufwertungsmöglichkeiten dieses Stadtraums werden geführt.

Das gesamte Gebiet wird von folgenden Straßen begrenzt: Mariahilfer Gürtel – Mittelgasse – Wallgasse – Liniengasse – Webgasse – Grabnergasse – Linke Wienzeile.

Die Gumpendorfer Straße durchquert das Gebiet von O nach W und verläuft etwas gekrümmt, was aus städtebaulicher Sicht eine interessante Wegeführung darstellt. Entlang dieser Straße gibt es Geschäfte für den täglichen, mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarf. In letzter Zeit stehen aber im westlichen Bereich einige Läden leer. Es befinden sich relativ viele religiöse Einrichtungen (Kirchen) und auch soziale Einrichtungen (Krankenhaus, Altersheime, Seniorentreffs, Einrichtung für Obdachlose, Aids-Hilfe, Billig-Laden u.a.) im Gebiet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut (U-Bahn U4 und U6, Busse). Es gibt relativ viele sanierungsbedürftige Häuser (Gründerzeithäuser und Häuser der 1960er/1970er Jahre), die sukzessive verbessert werden. Zwei kleine grüne Plätze und der 2 Parks (Fritz-Ihmhoff-Park und Hubert-Marischka-Park) bieten Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten im Freien. Es ist ein städtisches Gebiet mit Kindergärten, Schulen, Betrieben, Theater u.a. öffentlichen Einrichtungen und liegt innerhalb des Gürtels. Wie schon erwähnt, tangieren verkehrsreiche Straßen (Gürtel, Linke Wienzeile) das Gebiet im Süden und Westen.

Zur Bedeutung der Senioren-Treffs, Kirchen, leerstehenden Läden: Ältere finden etwas vor, das zu Teilnahme und Engagement anregt. Dies könnte zur Verbesserung / Aufwertung bzw. Gentrifizierung (Holm 2010) des Gebietes beitragen.

Hilfreich wäre in dem Zusammenhang auch die Einführung von kleinen Tauschkreisen, wo Hilfe oder geleistete Arbeit nicht mit Geld sondern mit Gutpunkten bzw. Tauschgeld bezahlt wird. (Kennedy 1994, Plettenbacher 2008) Hier wäre auch noch die Bedeutung des Teilens (sharing) und damit des Sparens in Zusammenhang mit einem Leben in Gemeinschaft zu erwähnen. (Meltzer 2005)

4.1.4.2 Die Gumpendorfer Straße

Die Gumpendorfer Straße (Abb. 55) ist eine traditionelle innerstädtische Einkaufsstraße, in der vorwiegend Einzelhandel anzutreffen ist. Der östliche Teil der Straße zwischen Getreidemarkt und Esterhazypark liegt in unmittelbarer Nähe von der Mariahilfer Straße, dem Naschmarkt und dem Stadtzentrum. (DIEGUMP)



Abb. 55: Gumpendorfer Straße (Foto: Brandl)

Der westliche Teil der Gumpendorfer Straße zwischen Esterhazypark und Gürtel stellt das Kerngebiet des Projektes „die GUMPENDORFER – eine aktive Straße“ dar, welches eine umfassende und nachhaltige Aufwertung dieses Straßenabschnittes zum Ziel hat. Das Projekt wurde initiiert um der Straße neue Impulse zu geben. (DIEGUMP)

Der Bezirk bietet u.a. verschiedene Einrichtungen an, die Senioren zu gute kommen und zwar Nachbarschaftszentren, Senioren-Treffs und Seniorenbetreuung. Von der Stadt sind zur Betreuung allein-lebender Älterer, die Hilfe brauchen, mobile Dienste im Einsatz. Auch im 6. Bezirk befindet sich ein Stützpunkt einer Versorgungseinrichtung.

4.1.4.3 Bewertung des Gebietes „1060 Mollardgasse“

Auf der Grundlage der unter Pkt. 4.1.2 genannten Vorgangsweise wird das Gebiet entsprechend bestimmter Themenbereiche untersucht und bewertet (Tab. 2).

Wien schon erwähnt, sind folgende Kriterien für die Bewertung maßgebend: vorhandene Kontakte (1), Bewohner (2), Wohnbebauung (3), Handel / Betriebe (4), Dienstleistungen (5), öffentliche Einrichtungen (6), Soziales (7), Gesundheit (8), Bildung (9), Kultur (10), Städtebau / Gebietscharakter (11), Grün- und Freiflächen (12), Freizeit und Erholung (13), Verkehr (14), sowie Angaben betreffend Ältere Singles (15) und Kosten-Miete (16).

Die Bewertung mittels Eco-Credits erfolgte annäherungsweise (gut=3, mittel=2, weniger gut=1, keine=0).

Tab. 2: Bewertung 1060 Mollardgasse

Nr.	Auswahlgründe (positiv)	Eco-Credits
	Aufgrund von Interviews mit GB6 und Recherchen der Verfasserin	
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB 6/7/8/9): <i>gut, reger Kontakt zur Bevölkerung</i>	3
1	Bezirksinteresse 6. Bezirk (Bezirksamt / Stadt) <i>gut (BV positiv gegenüber gemeinschaftliche Wohnprojekte; Stadt entwickelt „Infrastrukturgebiet „Wiental“)</i>	3
2	Vorhandene Wohngemeinschaften: <i>keine</i>	0
2	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: <i>6. Bezirk, Mariahilf: 2010: 28574 EW 2035: 31826 EW</i>	2
	Bewohner 60plus: <i>6. Bezirk, Mariahilf: 2010: 5924 EW 20,73 % 2035: 8117 EW 25,50 % Etwas steigende demographische Alterung der Bevölkerung</i>	
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>gut (Senioren-Treff, soziale Einrichtungen z.B. „Heferl“, Nachbarschaftszentrum, Verein „Die Gumpendorfer“ etc.)</i>	3
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>mittel (heimische Bewohner verschlossener, Migranten offener)</i>	2
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser und Bauten der 1960/70er-Jahre.</i>	3
3	Geplante energetische Sanierungen, Zubau, Umbau, DG-Ausbau; <i>Sanierungsbedarf groß Zielgebiet Blocksanierung (Sockelsanierungen, Thewosansanierungen u.a.)</i>	3

3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon) <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	1
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Gumpendorfer Straße</i>	3
5	Dienstleistungen (Gasthäuser, Cafe`s sowie Friseur, Therapeuten etc.): <i>vorhanden, Cafe`s, Gasthäuser gut und preisgünstig.</i>	3
6	Sonstige öffentliche und religiöse Einrichtungen: <i>Bezirkamt, Nachbarschaftszentren, Kirchen etc.</i>	3
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatriezentren und Tagesstätten: <i>gut (z.B. St.Katharina.)</i>	3
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>gut (Stützpunkt vorhanden)</i>	3
8	Gesundheitseinrichtungen: <i>gut (Ärzte, KH Barmherzige Brüder)</i>	3
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>mittel (Schule Mollardgasse, VHS Stöbergasse)</i>	2
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>gut (Raimund-Theater, Theater in Brett etc.)</i>	3
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>besonderer Charakter: Gumpendorfer Straße gekrümmt, Flak-Türme in Nähe (viele Kirchen, kl. Plätze, interessante Straßenräume, Parks)</i>	3
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Wohnfläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m2 und mehr); Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen: <i>42 m²/Pers.; 21,6 % (90 bis 130 m²), 8,2 % (130 m2 und mehr); 77,1 % WG m. mehr als 2 WE.</i>	2
11	Lage zum Zentrum: <i>innerstädtisches Gebiet, nahe zum Zentrum</i>	3
12	Wasserfläche: <i>Wien-Fluß</i>	2
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>gering (2 Parks)</i>	2
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>mittel (2 Parks)</i>	2
13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>wenig (2 Parks, Wien-Fluß)</i>	1
14	Lärmbelästigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>stark an Linke Wienzeile, Gumpendorfer Gürtel, Bereich Mollardgasse ruhiger</i>	1
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>sehr gut (U4, U6, Busse)</i>	3
14	Parken: <i>weniger gut (zu viele parkende Autos)</i>	1
14	Radwege, Fußwege: <i>wenig</i>	1
15	Ältere Singles in Wien: <i>Anteil im 6. Bez. mittel</i>	2

	<p>Konzentration von Einpersonenhaushalten (über 50%) nach Altersgruppen Je Zählgebiet</p> <p>MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Bearbeitung: U. W. Hübner, W. Flautz, MA 18 Quellenangabe: ST.AT VZ 2001, Stadt Wien, MA 14 MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Erstellt am 12.12.2008</p>	
16	<p>Kosten Miete: <i>sehr hoch (ab €13,5), aber im westlichen Bereich des 6. Bezirkes günstiger als im östlichen Bereich</i></p> <p>WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ bis € 10,- /m² ■ € 10,- /m² bis € 11,50 /m² ■ € 11,50 /m² bis € 13,50 /m² ■ ab € 13,50 /m² <p style="text-align: right;">Grafik: aucon</p>	2
Σ		68

Die Anzahl der Eco-Credits beträgt 68, d.h. die „Mollardgasse“ ist ein Gebiet, in dem viel gemacht werden muss und auch Potentiale für Neues, also für die Implantierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten vorhanden sind (und es liegt nahe zum Zentrum).

Begründungen zu den Bewertungen wurden in einer weiteren Tabelle aufgestellt. Diese bringt keine neuen Erkenntnisse und kann daher als Ergänzung angesehen werden. Sie befindet sich im Anhang (siehe Tab. A 7).

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte und die Höhe der Mietpreise sind wichtige Faktoren für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bestand. Deshalb soll hier noch einmal näher auf diese beiden Themen eingegangen werden.

4.1.4.4 Einpersonenhaushalte in Wien (Ergänzung zur Bewertungstabelle)

Die Individualisierung der Gesellschaft hat zur Steigerung der Anzahl der Einpersonenhaushalte geführt. In einem Beitrag zur Wiener Stadtentwicklung mit dem Titel „Lebens- & Wohnformen, Singles in Wien“ wird darauf hingewiesen, dass lt. Prognosen der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) im Jahr 2031 bereits die Mehrheit der Haushalte Singlehaushalte sein werden. Es gäbe freiwillige und unfreiwillige Singles. Ältere sind eher der Gruppe der unfreiwilligen Singles zuzuordnen und stellen mit 51% einen relativ großen Anteil dar (Abb.56). (MA 18 2006a)

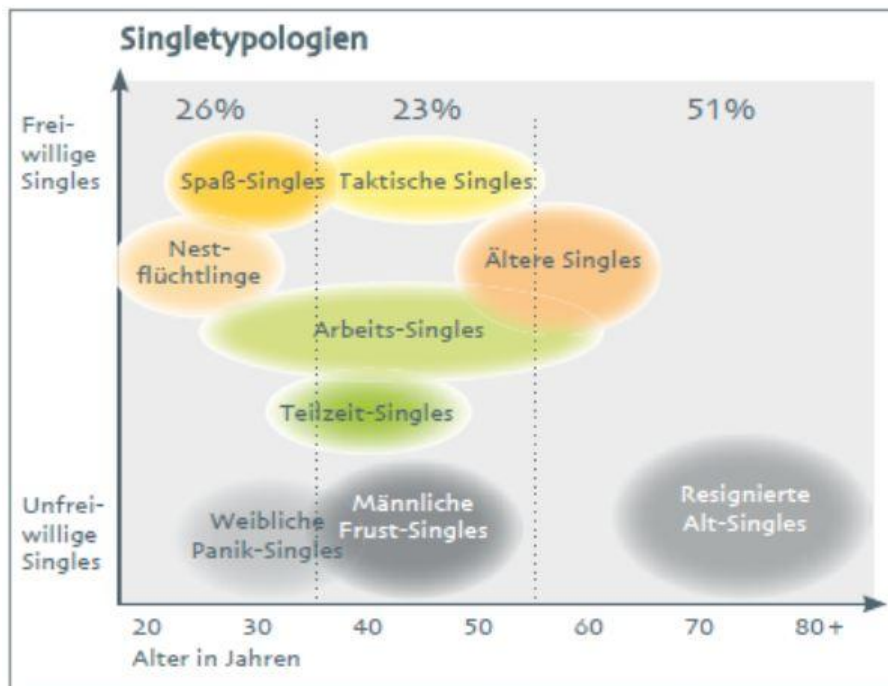


Abbildung 1: Singletypologien

Quelle: Zukunftsinstitut GmbH

Abb. 56: Singles in Wien (Quelle: Zukunftsinstitut GmbH)

Fragen zu Flächenverbrauch, Organisation der Fürsorge im Alter sowie zum Phänomen individueller Vereinsamung ergeben sich diesem Zusammenhang.

Gemäß der Prognose wird die Anzahl der Singlehaushalte bis zum Jahr 2031 in Wien von 44% auf 51% ansteigen (absolut: +91.800 Haushalte). Es werden also knapp 350.000 aller 771.000 Haushalte von nur einer Person bewohnt werden. (MA 18 2006a)

In der Abbildung 57 ist die räumliche Konzentration der Einpersonenhaushalte in Wien dargestellt. In Wien insgesamt überwiegen weibliche Single-Haushalte. Ebenso sind die „Ledigen“ über die ganze Stadt in der Überzahl. Die Karte zeigt Gebiete mit einer Verdichtung der Einpersonenhaushalte (über 50% aller Haushalte) und die dabei evt. dominierende Altersgruppe. (MA 18 2006a)

Die allein-lebenden Personen (Einpersonenhaushalte) im Alter von 35-60 Jahre seien nach der Studie der MA 18 ohne deutliche Konzentration über die ganze Stadt verteilt. Weiters

zeigt die Karte eine Konzentration der über 60-jährigen Singles in Grinzing und Hietzing. (MA 18, 2006) Diese wohnen meist in Einfamilienhäusern oder Villen mit relativ großer Wohnfläche.

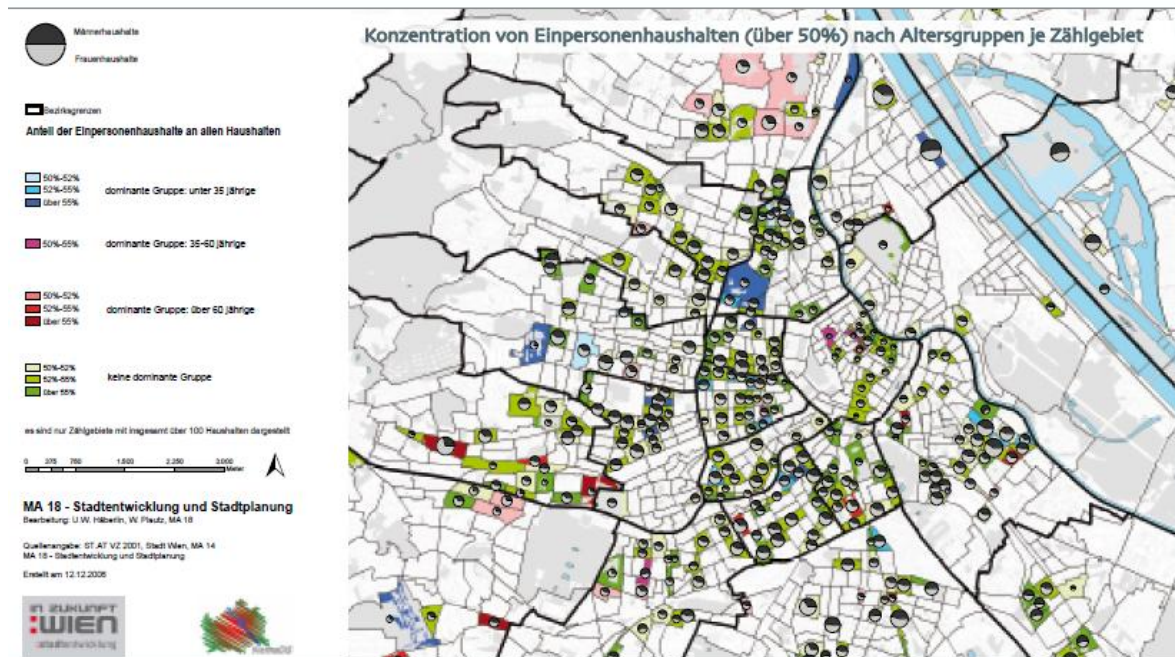


Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien

Quelle: MA 18

Abb. 57: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien (Quelle: MA 18)

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung steht die Stadt vor neuen Herausforderungen, für deren Lösung neue Konzepte entwickelt werden müssen. Bei steigendem Bevölkerungswachstum wird der daraus resultierende überproportionale Flächenanspruch in Zukunft ein Problem darstellen. (MA 18 2006a)

4.1.4.5 Mietpreise in Wien (Ergänzung zur Bewertungstabelle)

In der Abb. 58 sind die Mietpreise getrennt nach Bezirken farblich dargestellt.

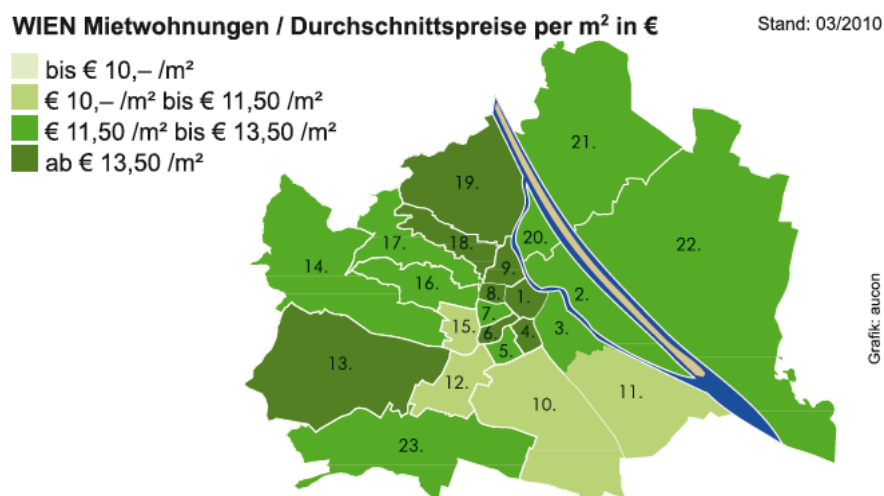


Abb. 58: Mietpreise in Wien, Stand 03/2010 (Quelle: aucon)

Der aucon – Immobilienindex ist ein Preisspiegel für den Wiener Wohnungsmarkt.
(IMMOPREISE)

Wenn man im Internet auf Wohnungssuche geht, muss man die Angaben präzisieren, und zwar ein Bundesland wählen z.B. Wien und dann in der Folge einen gezielten Bezirk und schließlich ein Objekt bzw. eine Wohnung. (WOHNET)

Da die Mieten in innerstädtischen Bezirken sehr hoch sind, wäre es sinnvoll, wenn die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten von der Kommune / Stadt durch geeignete Maßnahmen (Prämien, Förderungen etc.) unterstützt werden würde, denn dadurch werden anderswo Flächen frei und die Stadt hat auch einen Gewinn.

Zusatz (2012): Der Mietpreis ist 2011 um 2,7 Prozent angestiegen. Durchschnittlich mussten Mieter 13,16 Euro Miete pro Quadratmeter bezahlen, wie aus dem Immobilienbarometer des Portals „findmyhome.at“ hervorgeht.

4.1.4.6 Zusammenfassung 1060 Mollardgasse

Es wird noch einmal zusammengefasst: Das Gebiet ist für die Forschungsarbeit gut geeignet, weil viele sanierungsbedürftige Häuser, eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentlichen Nahverkehr vorhanden sind. Außerdem liegt es nahe zum Zentrum. Die folgenden Fotos geben einen Eindruck vom Gebäudebestand (Abb. 59).



Abb. 59: 1060 Mollardgasse (Fotos: Brandl)

Der nächste Schritt bestand darin, aus dem Gebiet einen Block auszuwählen, in dem beide Gebäudetypen „Gründerzeithaus“ und „Gebäude der 1960er/1970er-Jahre“ vorhanden sind.

4.2 Auswahl eines Gebäudeblocks

4.2.1 Auswertung der untersuchten Blöcke - konkret

Grundlage für die Bewertung der Blöcke (Tab. 3) ist eine blockweise Bestandsanalyse der Gebietsbetreuung 6 (GB6), die auf einer Auswertung der Volkszählung aus 2001 für den Strukturentwicklungsbereich Wiental beruht. Diese wurde von der GB6 zur Verfügung gestellt.

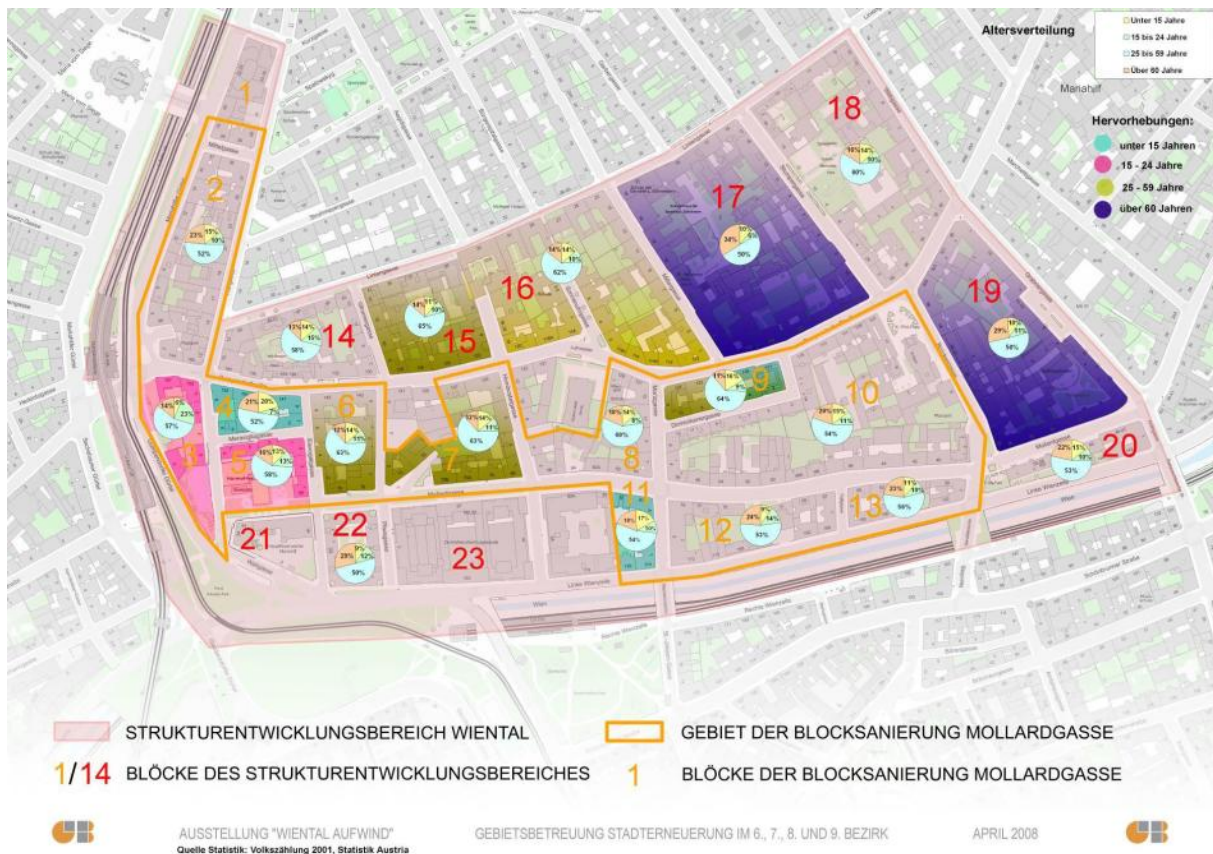


Abb. 60: Strukturentwicklungsbereich „Wiental“ (Quelle: GB 6)

Weiters wurden von der Gebietsbetreuung 6 (GB6) angebotene Gebäude- und sozialstrukturelle Daten der einzelnen Blöcke verwendet. Aufgrund der in den Unterlagen vorgegebenen Kriterien können einige hinsichtlich Wohnungen zusätzlich-relevante Kriterien betrachtet werden wie z.B. Wohnraumzahl, Rechtsgrundlagen (Miete oder Eigentum), Ausstattung, Heizungsart, Altersgruppen, Ausbildung etc. (siehe Tab.3) und in die Blockwahl mit einbezogen werden. So haben Blöcke mit Häusern, die durchschnittlich eine große Wohnraumanzahl, eine Fernwärme-Heizung, ältere Bewohner als Mieter und guter Ausbildung eine gute Chance gewählt zu werden.

Aufgabe ist es, anhand dieser Daten herauszuarbeiten, welcher Block im gewählten Gebiet für die Integration von „Gemeinschaftlichen Wohnen für Ältere“ am besten geeignet erscheint.

Tab. 3: Bewertung der Blöcke

Kriterien	Blöcke																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Wohnraumanzahl	x											x					x	x				
Heizungsart						x			x			x		x				x				
Rechtsgrund	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x
Arbeitsstätte	x						x					x										
Nutzfläche	x										x	x		x		x	x	x				
Ausst.-Kategorie			x	x	x	x					x											
Wohnsitzart	x		x		x	x			x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bauperiode	x	x	x		x		x	x		x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
Eigentümer					x	x		x		x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
Wohnungsanzahl		x		x	x	x			x			x			x			x	x	x	x	x
Altersgruppen		x		x				x		x	x	x					x			x	x	x
Ausbildung		x	x			x	x			x				x			x	x				
Stellung Beruf						x	x							x	x			x				

x bedeutet gute Voraussetzungen zur Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Block 23 kommt nicht vor, weil sich in diesem Block kein Wohngebäude sondern eine Schule befindet.

In der Tab. 4 sind die Bewertungen der Blöcke aus Tab. 3 näher beschrieben.

Tab. 4: Beschreibung der Bewertung

Kriterien	Bewertung - Blöcke
Wohnraumanzahl	In Block 1, 13, 17, 18: viele Wohnungen mit 4, 5 bzw. 6 Räumen. Die meisten Wohnungen mit 6 Räumen befinden sich in Block 2, 7, 12, 16, 17.
Heizungsart	In Block 6, 9, 12, 14, 18 gibt es viele Wohnungen, die mit Fernheizung, Hauszentralheizung bzw. Wohnungszentralheizung ausgestattet sind. In Block 3, 8, 10, 11, 13 findet man die meisten Einzelöfen.
Rechtsgrund	Bei Block 2, 12, 15 wird davon ausgegangen, dass durch die geringe Eigenbenützung des Hauseigentümers wenig Interesse für Energieeffizienz besteht. Alle anderen Blöcke sind gut geeignet z.B. Block 19.
Arbeitsstätte	Bei Block 1, 7, 13 wird davon ausgegangen, dass Multifunktionalität (Wohnen und Arbeiten) eine gute Voraussetzung für die Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sein kann. Grundsätzlich ist die reine Wohnnutzung vorherrschend.
Nutzfläche	Bei Block 1, 12, 13, 14, 16, 17, 18 findet man die meisten Wohnungen mit einer Nutzfläche von 90 bis 130 bzw. über 130 m ² . Wohnungen unter 35 m ² befinden sich vorwiegend in Block 5, 9, 20 und 22.
Ausst.-Kategorie	In Block 3, 4, 5, 6, 11 (8, 9, 10, 16) befinden sich die meisten Wohnungen der Kategorie C und D.
Wohnsitzart	Die meisten Wohnungen werden als Hauptwohnsitz z.B. Block 19 genutzt, nur in Block 2, 4, 7, 8, 13 gibt es Wohnungen mit Nebenwohnsitzen.
Bauperiode	In den Blöcken 4, 6, 9, 15 wurden die meisten Gebäude nach 1981 erbaut. In allen anderen Blöcken gibt es vorwiegend ältere Gebäude (Gründerzeithäuser und Bauten der 1960 Jahre). Gründerzeithäuser befinden sich vorwiegend in Block 1, 8, 11, 16 und 17, Bauten der 1960er Jahre im Block 7, 12, 14, 19 und 20.
Eigentümer	Bei den Blöcken 1, 2, 3, 4, 7, 9, 15 gibt es sehr viele Gebäude im Wohnungseigentum. Mietwohnungen (alle anderen z.B. Block 19) sind für die Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte besser geeignet.
Wohnungsanzahl	In den Blöcken 2, 4, 5, 6, 9, 12, 15, 18, 19, 20, 22 gibt es Häuser mit einer hohen Wohnungsanzahl (11 bis 21 oder mehr).
Altersgruppen	In Block 2, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 22 gibt es die meisten Menschen über 60 Jahre. (Potentielle Anwender 25 bis 59 J. in Block 6, 7, 9, 15, 16).
Ausbildung	In den Blöcken 2, 3, 6, 7, 10, 14, 17, 18 wohnen Menschen mit hoher Ausbildung (Berufsbildende, Allgemeinbildende höhere Schule, Berufs- und lehrerbildende Akademie und Universität). Block 7 und 14 höchste Ausbildung (Uni), in Block 3, 6, 13, 18: AHS, BHS, in Block 3, 5, 8, 11, 13, 22 (Pflichtschule).
Stellung Beruf	In den Blöcken 6, 7, 14, 15, 18 haben die Bewohner eine höhere Berufsstellung (Facharbeiter, Beamter, Angestellter, Werkvertragsnehmer und Selbständiger).

4.2.2 Zusammenfassung – Blockwahl

Block 6, 14, 17, 18 und 19 wurden hinsichtlich Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Größe der Wohnung etc.) positiv bewertet. Letztlich wurde **Block 19** gewählt, weil einige Ältere in diesem Block wohnen, eine Mischung aus Gebäuden unterschiedlichen Baualters (u.a. Gründerzeithäuser, Gebäude der 1960er Jahre; Gebäude der 1980er Jahre) vorhanden ist und gute Voraussetzungen für eine optimale Nahversorgung gegeben sind. Dafür war auch die besondere Nähe zum Zentrum ausschlaggebend.

Der Block 19 wird von folgenden Straßen begrenzt: Gumpendorfer Straße – Grabnergasse – Mollardgasse – Brückengasse (Abb. 61).

Es muss an dieser Stelle betont werden, dass im Rahmen dieser Arbeit nur ein „Spot“ (Ausschnitt) exemplarisch behandelt werden kann und weiterführende Aussagen für die ganze Stadt nur durch eine größere Anzahl von Untersuchungen getroffen werden können.

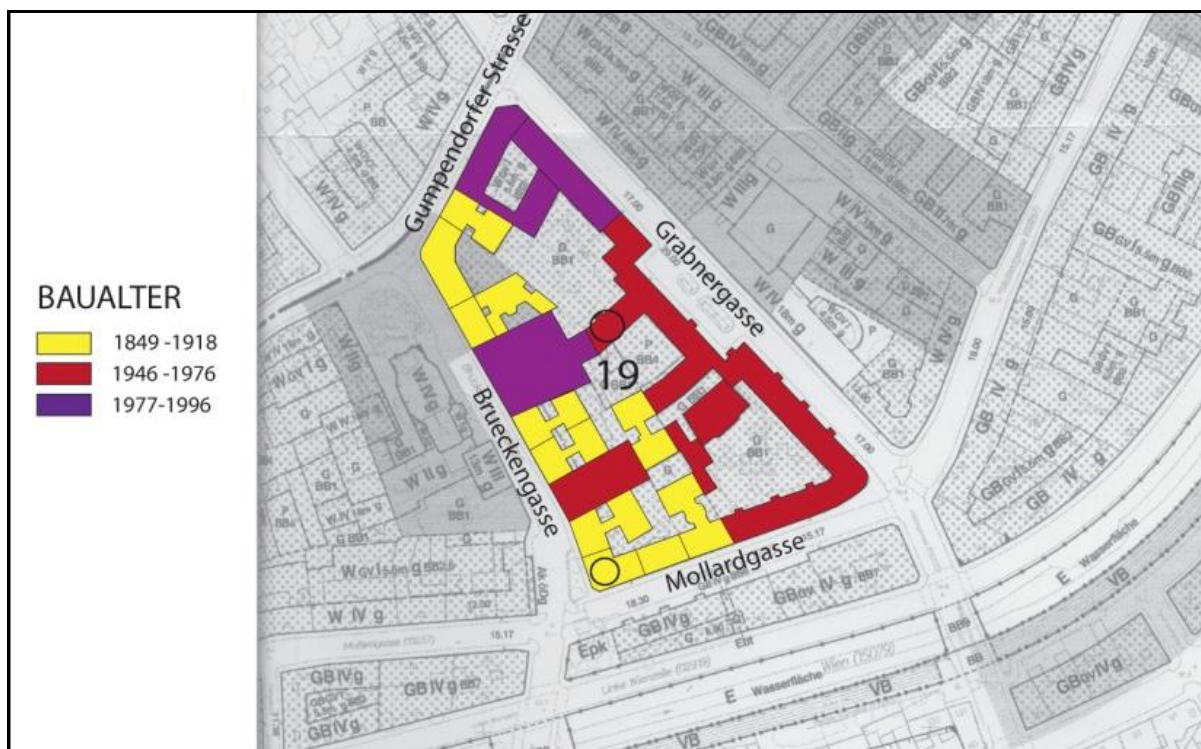


Abb. 61: Block 19 (Plan: Brandl)

In der folgenden Tabelle 5 sind alle Gebäude des Blocks 19 und der aufgrund des Baualters grob geschätzte Heizwärmebedarf eingetragen. Ebenso ist die im Block vorhandene städtische Infrastruktur erfasst. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Güter des täglichen Bedarfs, von gastronomischen Betrieben sowie von Ärzten und einer Apotheke ist, wie man aus der Tabelle ablesen kann, gewährleistet.

Tab. 5: Block 19, Geschätzter Heizwärmebedarf und städtische Infrastruktur

Adresse	HWB / Gebäude				Städt. Infrastruktur	
	Gründerzeit Wohngebäude [kWh/m ² /a] A	1930er Wohngebäude [kWh/m ² /a]	1960er Wohngebäude [kWh/m ² /a] B	Um 1980 Wohngebäude [kWh/m ² /a] C	EG Nutzung	Geschoss Nutzung
Gumpendorfer Straße 99-101 / Grabnergasse 15, Stiege 1-5				~50,00	Läden (Kunst, Pelze, Collect World, Möbel)	FA f. Gyn.
Grabnergasse 11- 13, Stiege 1-3			~88,00		Sanitär	
Grabnergasse 1-9 / Mollardgasse 30-32, Stiege 1-12 „Eisenhof“			~88,00		Kindergarten im Hof, Laden (Kassen u. Co)	Fuhrpark MA 31
Mollardgasse 34, Stiege 1-2	~77,00				0	FA f. Akupunktur, FA f. Gyn
Mollardgasse 36	~77,00				0	
Mollardgasse 38 / Brückengasse 2A	~77,00				Gasthaus, Laden (priv. Hunde Kiga)	
Brückengasse 4	~77,00				Laden (leerstehend)	
Brückengasse 6, Stiege 1-2			~88,00		Garage / Lager	
Brückengasse 8	~77,00				Fliesen	
Brückengasse 8A	~77,00				Café, Mode	Arzt f. Allgem.
Brückengasse 10- 12				~50,00	Supermarkt (Zielpunkt)	
Brückengasse 14	~77,00				Laden (Schmuck), Gasthaus, Friseur	
Brückengasse 16 / Gumpendorfer Straße 105	~77,00				Apotheke, Läden (Fleischer, Eis)	
Gumpendorfer Straße 103	~77,00				Läden (Bäcker, Parfumerie)	

Es soll in weiterer Folge die Reduktion des Heizwärmebedarfs durch energetische Verbesserungen, aber auch durch die Berücksichtigung der internen Wärmegewinne aus Personen, Ausstattung und Beleuchtung sowie die Flächenreduktion hinsichtlich der Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten gerechnet und nachgewiesen werden. Dafür wurden 2 Gebäudetypen unterschiedlichen Baualters (Annahme) ausgewählt.

4.3 Auswahl der Gebäude

4.3.1 Einführung

Gebäudesanierungen (Sockelsanierungen, Thewosan-Sanierungen u.a.) werden nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989, Novelle 2010 gefördert und wurden in den letzten Jahren erfolgreich durchgeführt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zu integrieren, wäre nicht nur im Bestand im Innenstadtbereich, sondern auch in bestehenden Großwohnsiedlungen am Stadtrand wünschenswert, denn gerade in diesen Siedlungen, die in 1960/1970 gebaut wurden, wohnen jetzt viele Menschen im Alter 60+. Für diese Menschen wird die ehemalige Familienwohnung, in der sie jetzt alleine wohnen, zu teuer und deshalb suchen viele laut Recherchen der Verfasserin nach Alternativen.

In Tab. 6 folgt ein Überblick über die Anzahl der bestehenden Gebäude nach Bauperioden – in Wien und speziell im 6. Bezirk (Ausschnitt aus Bezirksporträts / 22.Wien und seine Bezirke im Überblick 2010, 2001. (MA 5 – Magistratsabteilung 5, 2010)

Tab. 6: Anzahl der Gebäude nach Bauperioden (Stand: 2011)

Bauperiode	Anzahl Wien	% Wien	Anzahl 6. Bezirk
erbaut vor 1919	35.014	20,82	1.095
zwischen 1919 und 1944	27.144	16,14	69
zwischen 1945 und 1980	60.642	36,06	203
nach 1980	23.147	13,76	92
nicht rekonstruierbar	22.220	13,21	123
GESAMT	168.167	100,00	1.582

Ungefähr 70 % der Gebäude im 6. Bezirk stammen aus der Gründerzeit (erbaut vor 1919) und etwa 13 % aus der Zeit zwischen 1945 und 1980.

Es wäre nach Meinung der Verfasserin wünschenswert, auch Gebäude der übrigen Bauperioden hinsichtlich Energie- und Flächeneffizienz durch Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu testen. Man hätte dann einen Überblick über die Gesamtsituation und könnte eine ungefähre Hochrechnung genauer überprüfen und verifizieren, denn aus ökologischen Gründen ist laut internationaler Studien eine Reduktion des Energieverbrauchs und eine Intensivierung der Raumnutzung dringend notwendig.

4.3.2 Gewählte Gebäude

Es wurden 2 Prototypen (ein Gründerzeithaus und ein Gebäude der 1960er Jahre) exemplarisch ausgewählt (Abb. 62).



Abb. 62 : Gewählte Gebäude (Fotos: Brandl)

4.3.2.1 Gründerzeithaus (A) – Bestand

Die Vorteile der gründerzeitlichen Bausubstanz liegen in der Grundrisstruktur, der Tragwerksstruktur, den Raumhöhen und den verwendeten Materialien, höchstmögliche Flexibilität und Offenheit in der Nutzung. (MA 18, 2005)

Baubeschreibung – Bestand

Das Gebäude A ist ein Gründerzeithaus, das um 1900/1910 errichtet wurde. Es hat 4 Stockwerke und ist ungefähr 20 m hoch. Es ist N-W orientiert. Das Gebäude besteht aus Ziegelwänden, Holzbalkendecken und einem Dachstuhl aus Holz. Die Fenster sind Holzkastenfenster. Die Außenwände sind 50 cm stark. Die Straßenfassade ist wegen dekorativer Elemente nicht geeignet für eine thermische Sanierung. Der 2.Stock, der für die vorliegende Untersuchung ausgewählt wurde, beinhaltet 3 Wohnungen mit je 80 bis 130 m² Wohnfläche (Abb. 63).

Wichtigste Daten

Baualter: 1910, Raumhöhe: 3,30 m; Anzahl der Wohnungen (Regelgeschoss): 3, Anzahl der Bewohner: 3, Nettowohnfläche / Gesch.: ca. 344 m², Bewohnerdichte / Fläche pro Person: ca. 115 m².

Die U-Werte der Bauteile vor und nach thermischer Sanierung sind in Tabelle 7 und die Gebäudedaten in Tabelle 10 zusammengefasst.



Abb. 63: Gründerzeithaus – Bestand (2. OG) (Plan: Brandl, Kiesel)

4.3.2.2 Gebäude der 1960er Jahre (B) – Bestand

Baubeschreibung – Bestand

Das Gebäude B ist repräsentativ für Gebäude, die um 1950/1960 errichtet wurden. Das Gebäude hat 6 Stockwerke mit je 3 Wohnungen und 1 Dachgeschoss mit 2 Wohnungen. Die 2 oberen Geschosse + Dachgeschoss, die 8 Wohnungen mit ca. 40 bis 80 m² Nutzfläche beinhalten, wurden für diese Arbeit ausgewählt, da sie eine geschlossene Einheit bilden. Das Gebäude hat Ziegelwände, Stahlbetonrippendecken mit Ziegel-Ausfachungen und einen Holzdachstuhl. Die bestehenden Fenster sind Holzkastenfenster (Abb. 64).

Wichtigste Daten

Baualter: 1960, Raumhöhe: 2,50 m; Anzahl der Wohnungen (5. u. 6.OG + DG): 8, Anzahl der Bewohner 8, Nettowohnfläche: 501 m²; Bewohnerdichte / Fläche pro Person: 62 m².

Die U-Werte der Bauteile vor und nach thermischer Sanierung sind in Tabelle 7 und die Gebäudedaten in Tabelle 10 zusammengefasst.

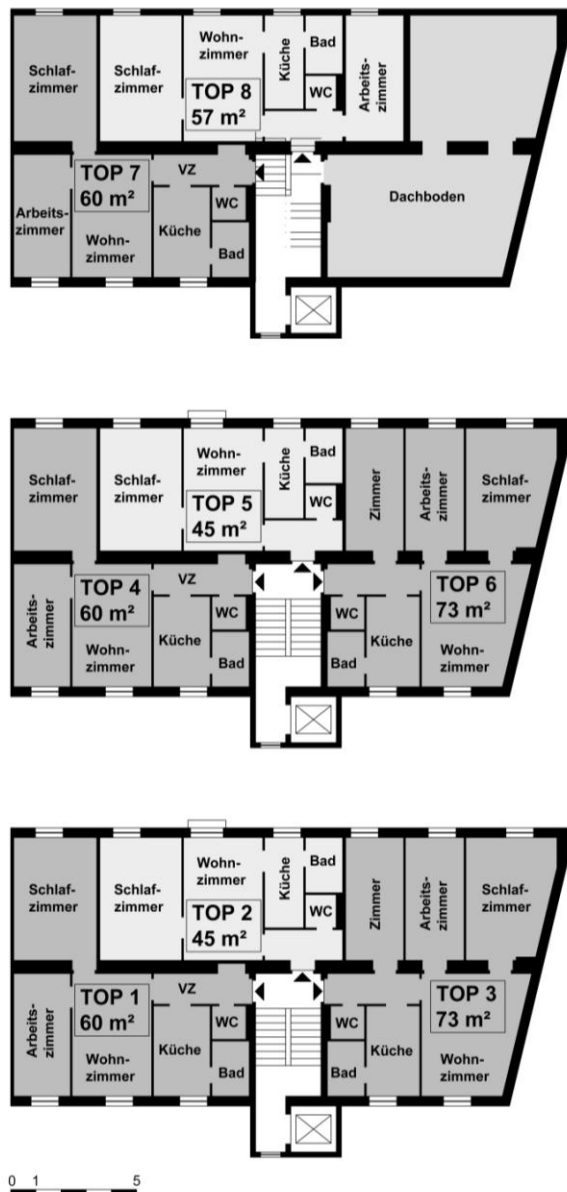


Abb. 64: Gebäude der 1960er Jahre – Bestand (5. u. 6. OG, DG) (Plan: Brandl, Kiesel)

Die Beispiele zeigen, dass Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten aus architektonischer Sicht möglich ist. Im Folgenden wird die thermische Gebäudesanierung erläutert.

4.3.3 Thermische Sanierung

Unter thermischer Sanierung versteht man die thermische Verbesserung der gesamten Gebäudehülle. Diese Verbesserung kann durch Wärmedämmmaßnahmen an Wänden und Decken, durch Fenstertausch bzw. durch Nachrüstung des Heizsystems u.a. erreicht werden.

4.3.3.1 Grundlagen

Die einzelnen Förderungsarten (Sockel-Sanierung, Thewosan-Sanierung etc.) sind in Pkt. 2.4 (Grundlagen der Stadt Wien) beschrieben.

Notwendig sind in diesem Zusammenhang die bauphysikalischen Daten der Wände und Fenster vor und nach der Sanierung, sowohl für Gebäude A als auch für Gebäude B (siehe Tab. 7: Bauteile U-Werte vor und nach thermischer Sanierung) sowie die Lage / Orientierung des Gebäudes und meteorologische Daten (Werte aus der Wetterdatei betreffend Höhenlage, Solar-Azimuth etc.).

Tab. 7: Bauteile U-Werte vor und nach thermischer Sanierung (Panzhauser)

	GEBÄUDE A			GEBÄUDE B		
		Vorher	Nachher		Vorher	Nachher
AUSSENWÄNDE	20 cm	2,06	0,22	25cm	1,79	0,25
	51 cm	1,1	0,39	38cm	1,35	0,24
INNENWÄNDE	20 cm	2,11	0,27	20cm		0,27
FENSTER	RAHMEN	2,06	1,10	RAHMEN	2,06	1,1
	GLAS	2,58	0,71	GLAS	2,58	0,71

U-Werte in $W \cdot m^{-2} \cdot K$

4.3.3.2 Maßnahmen Gebäude A (Annahmen)

Das Anbringen von Wärmedämmung an der reich-gegliederten Straßenfassade ist nicht möglich. Daher ist nur Innendämmung im Parapet-Bereich vorgesehen. Die Hoffassade, die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke werden thermisch saniert und alle Fenster ausgetauscht. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen.

4.3.3.3 Maßnahmen Gebäude B (Annahmen)

Hier ist eine thermische Sanierung der gesamten Gebäudehülle (Außenwände, Kellerdecke, oberste Geschossdecke sowie Fenstertausch) möglich. Das Gebäude, das aus mehreren Stiegen besteht, wurde bereits an die Fernwärme angeschlossen.

4.3.4 Integration – Gemeinsames Wohnen

Es werden in beide Gebäude in einem oder in mehreren Geschossen gemeinschaftliche Wohnprojekte integriert d.h. die vorhandenen Grundrisse umgestaltet. Das Prinzip ist folgendes: Jeder hat seine eigene Wohnung und dazu noch Gemeinschaftsräume, die von allen genutzt werden können.

4.3.4.1 Gründerzeithaus (A) – Gemeinsames Wohnen (Neu)

In das Gebäude A – Neu wird in ein Geschoss ein Gemeinschaftsprojekt implementiert. Dieses besteht aus 5 Wohneinheiten und aus Gemeinschaftsräumen. Jede Wohneinheit

besitzt ein Vorzimmer, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer mit Küchenzeile und ein Schlafzimmer. Der Gemeinschaftsbereich besteht aus Gemeinschaftswohnraum mit Küchenzeile (und einer Terrasse) sowie einem Gemeinschaftsarbeitsraum und einem WC (Abb. 65).



Abb. 65 : Gründerzeithaus – Gemeinsames Wohnen (2. OG) (Plan: Brandl, Kiesel)

Wichtigste Daten

Baualter: 1910, Raumhöhe: 3,30 m; Anzahl der Wohnungen: 5, Anzahl der Bewohner: 6, Nettowohnfläche (Tas): 373 m²; Gemeinschaftsfläche (Tas): 76 m²; Bewohnerdichte / Fläche pro Person: 62 m².

Die U-Werte der Bauteile vor und nach thermischer Sanierung sind in Tabelle 7 und die Gebäudedaten in Tabelle 10 zusammengefasst.

4.3.4.2 Gebäude der 1960er Jahre (B) – Gemeinsames Wohnen (Neu)

Im Gebäude B – Neu werden die oberen 2 Geschosse + Dachgeschoss zu einer Einheit zusammengefasst, weil die Flächen eines Geschosses allein für eine Wohngemeinschaft zu klein wären. Diese gewählte Einheit beinhaltet nach der Umgestaltung 10 Wohnungen für 13 Personen und 3 Gemeinschaftsräume plus WC. Jede Wohnung ist eine in sich geschlossene Einheit und besteht aus Vorzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile und Schlafzimmer. Der Gemeinschaftsbereich beinhaltet einen Gemeinschaftswohnraum mit Küchenzeile (mit Terrasse), einen Gemeinschaftsarbeitsraum, eine Gästewohnung (oder Wohnung für eine Pflegerin) und ein WC (Abb. 66).

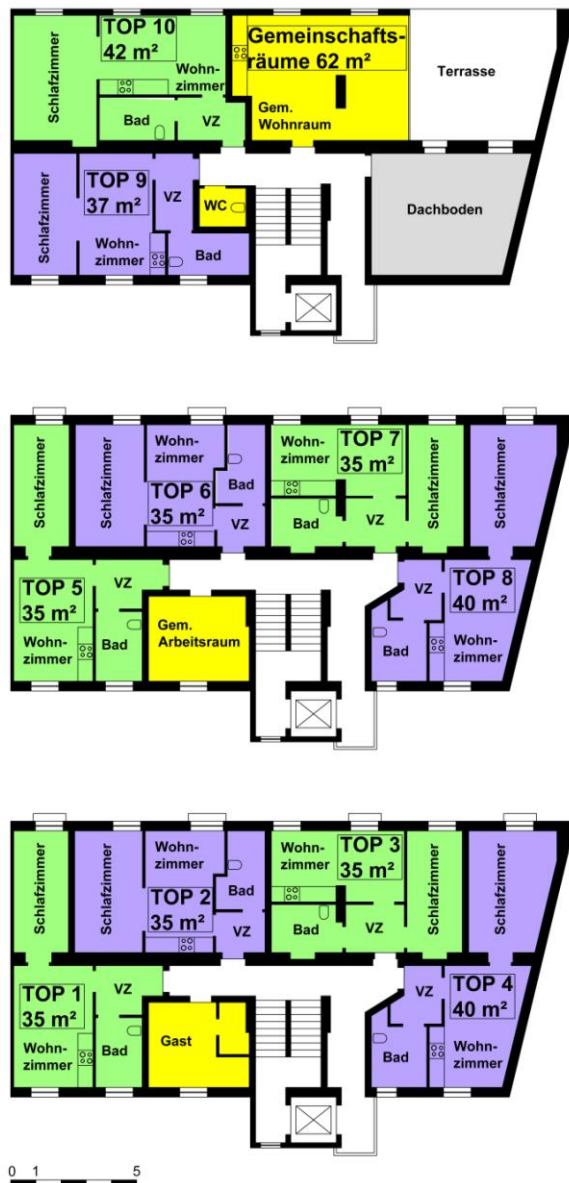


Abb. 66: Gebäude der 1960er Jahre – Gemeinsames Wohnen (5. u. 6. OG, DG) (Plan: Brandl, Kiesel)

Wichtigste Daten

Baualter: 1960, Raumhöhe: 2,50 m; Anzahl der Wohnungen: 10, Anzahl der Bewohner: 13; Nettowohnfläche (Tas): 507 m²; Bewohnerdichte / Fläche pro Person: 39 m².

Die U-Werte der Bauteile vor und nach thermischer Sanierung sind in Tabelle 7 und die Gebäudedaten in Tabelle 10 zusammengefasst.

Im Folgenden werden die gewählten Gebäude A und B (Bestand und Neu) rechnerisch überprüft und die erzielten Energie-Gewinne bzw. der Innovationsgehalt dargestellt.

4.4 Thermische Simulation

Der Heizwärmebedarf wird mit Hilfe der dynamischen Simulationsmethode, dem EDSL-Verfahren, errechnet. Im Folgenden wird die Funktionsweise des Programms erläutert.

4.4.1 Die Funktionsweise von A-Tas: Simulationsprinzipien

„A-Tas, im Weiteren als Tas bezeichnet, ist ein Werkzeug mit welchem die thermische Performance eines Gebäudes simuliert wird. Die Hauptbestandteile des Programms in Hinblick auf die ökologische Performance sind die Berechnung des Energieaufwands, Erhebung der Anlagengröße, Analyse der Möglichkeiten zur Energieerhaltung und des Energiehaushaltes.

Die grundlegende Näherungsmethode, die im Tas angewandt wird, ist die dynamische Simulation. Diese Methode verfolgt den thermischen Zustand des Gebäudes in einer stundenweisen Annahme, welche den Benutzer mit detaillierter Information über die Verhaltensweise des Gebäudes, aber nicht unter extremen Bedingungen, sondern während eines typischen Jahresverlaufes, versorgt. Mit dieser Annäherung können die Einflussgrößen der zahlreichen thermischen Prozesse, wie sie in einem Gebäude stattfinden (Zeit, Ort und Wechselbeziehung), bestimmt werden.

Die **Wärmeleitung** im Gefüge des Gebäudes wird dynamisch anhand einer von Ashrae abgeleiteten Methode behandelt. Diese effiziente Computerprozedur berechnet die Wärmeströme durch die Wärmeleitung an den Oberflächen der Wände und anderer Bauteile als Funktion der Temperatur dieser Oberflächen.

Konvektion an Bauteiloberflächen wird anhand einer Kombination aus empirischen und theoretischen Beziehungen betreffend konvektive Wärmeströme zu Temperaturdifferenzen, Oberflächenorientierung und im Falle von externer Konvektion, Windgeschwindigkeit ermittelt.

Langwelliger Strahlungsaustausch wird anhand des Stefan Boltzmann Gesetzes berechnet, wobei die Daten der Oberflächenemissivität aus einer Datenbank bezogen werden. Langwellige Strahlung aus der Luft und vom Boden wird mittels empirischer Beziehungen behandelt.

Absorbierte, reflektierte und transmittierte **Solarstrahlung** jedes Bauteils wird anhand der Werte aus der Wetterdatei errechnet.

Bezüglich **Innenraumbedingungen** werden interne Gewinne durch Beleuchtung, technische Geräte und Nutzer, sowie Infiltrationsraten und Daten aus dem Betrieb der Anlagen in Profile zusammengefasst und verschiedenen Zonen zugewiesen.

Interne Gewinne werden mittels der Auflösung in einen Strahlungs- und einen Konvektionsanteil modelliert. Der konvektive Anteil wird der Luft der Zone und der

Strahlungsanteil den Oberflächen der Zone zugeschrieben. Die Personennutzungsgewinne werden über die Nettogrundfläche und die Zonenprofilaten ermittelt.

Tas bewerkstelligt den **sensiblen Wärmehaushalt** einer Zone mittels Gleichungen. Diese repräsentiert die individuelle Energiebalance der Luft und aller umgebenden Oberflächen.

Die **latente Balance** wird ebenfalls für jede Zone errechnet, welche latente Gewinne, Feuchtigkeitstransfer durch Luftbewegung und Eingriffe wie Be- und Entfeuchtungsanlagen berücksichtigen.

Nachfolgend sind einige Faktoren aufgelistet, die das thermische Verhalten eines Gebäudes beeinflussen kann:

Wärmedämmung, Wärmekapazität, Verglasungsparameter, Gebäudeform und –orientierung, Klima, Verschattung von Nachbargebäuden und Selbstverschattung, Infiltration, Natürliche Belüftung, Mechanische Belüftung solare Gewinne, Gewinne durch Nutzer und Equipment (sensibel und latent) u.s.w.

Die **solaren Gewinne** werden aus den der Wetterdatei entnommenen Strahlungswerten ermittelt. Transmittierte Strahlung wird über Informationen des Sonnenstandes und der Himmelsstrahlung ermittelt und den Zonen zugewiesen. Die Summe der Zonenwerte ergibt die solaren Wärmegewinne. Die internen Gewinne werden über die Wärmestromdichte, die beheizte Nettogeschossfläche und dem Zeitfaktor berechnet.“ (Leinich 2009)

In der vorliegenden Arbeit werden verschiedene gebäudebezogene Simulationsszenarien angenommen und für diese der Heizwärmebedarf ermittelt. Wichtig sind dabei die internen Gewinne, die durch die Wärmeabgabe der Bewohner (occupancy), der Beleuchtungskörper (light) und der wärmeabgebenden Ausstattung (equipment) festgestellt werden. Gebäudedaten (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Wohnflächen- und Geschossflächen, Wand- und Deckenaufbauten, Lage / Orientierung), Wetterdaten, Strahlungswerte, Personendaten (Anzahl, Personenprofil, Anwesenheit / Belegung) sowie Angaben über die Beleuchtung und weitere wärmeabgebende Ausstattungsgegenstände sind Grundlagen für die Simulation.

4.4.2 Beschreibung der Vorgangsweise und der verwendeten Daten

Mit Hilfe der Anwendung dieser thermischen Simulationsmethode wird der Energieverbrauch für verschiedene Szenarien ermittelt. Es werden 2 Varianten bezüglich des Gebäudezustands (unsaniert und saniert) und es werden 2 Belegungs-Varianten (allein-lebend, in-Gemeinschaft-lebend) angenommen. Wichtig sind dabei – neben den verbesserten Werten durch die energetische Gebäudesanierung – die internen Gewinne, die durch die Wärmeabgabe der Bewohner, der Beleuchtungskörper und des Equipments zu bestimmten Zeiten (Belegungszeiten) festgestellt werden. Die prognostizierten Vorteile der gemeinschaftlichen Wohnmodelle gegenüber den herkömmlichen Beispielen liegen u.a. in der höheren Belegungsdichte und ebenso im gemeinsamen Nutzen der Gemeinschaftsflächen und einiger Geräte.

Im Zuge der Bearbeitung geht die Verfasserin davon aus, dass modellhaft ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (in-Gemeinschaft-lebend) in ein bestehendes unsaniertes Gebäude integriert wird. Dieses wird mit herkömmlichem Wohnen (allein-lebend) in einem unsanierten Gebäude verglichen. Danach trifft die Verfasserin die Annahme, dass modellhaft ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (in-Gemeinschaft-lebend) in ein bestehendes saniertes Gebäude integriert wird. Und dieses wird mit herkömmlichem Wohnen (allein-lebend) in einem sanierten Gebäude verglichen.

Es wird also nicht nur der Energie-Effizienz-Effekt, der durch höhere Belegungsdichten entsteht, ermittelt, sondern auch die Energie-Einsparung, die durch die zusätzliche Kombination mit einer thermischen Sanierung erzielt werden kann. Gerade im Zuge der Sanierung besteht am ehesten die Möglichkeit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ein bestehendes Gebäude zu integrieren.

Zusammenfassend kann gesagt werden: bezüglich Energie-Effizienz wird verglichen und kombiniert, und zwar einerseits die Belegungsform "allein-lebend" und "in-Gemeinschaft-lebend" und andererseits der Gebäudezustand "unsaniert" und "saniert".

4.4.2.1 Simulations-Szenarien

Für beide Objekte wurden 2 Belegungsmodelle angenommen: Für das 1. Modell, das der jetzigen Situation entspricht, wird angenommen, dass in jeder Wohnung nur eine (ältere) Person lebt. Für das 2. (gemeinschaftliche) Modell wird eine höhere Belegungsdichte angenommen, da auf derselben Fläche 5 Single-Wohnungen plus Gemeinschaftsräumen untergebracht werden können.

Für jedes dieser Modelle werden zusätzlich 2 Varianten von gebäudebezogenen Annahmen getroffen: die 1. Annahme zeigt den Ist-Zustand des Gebäudes. Die 2. Annahme zeigt den thermisch-sanieren Zustand des Gebäudes (siehe Tabelle 8).

Für diese 4 Szenarien wird der Heizwärmebedarf mit der vorher erwähnten dynamischen Simulationsmethode errechnet. So können die Gewinne des gemeinschaftlichen Wohnens verglichen werden mit Gewinnen, die durch thermische Sanierung erzielt werden. Tabelle 9 gibt eine Übersicht über die betreffenden Szenarien und deren Bezeichnungen. In dieser Tabelle sowie in der gesamten Arbeit werden die folgenden Abkürzungen verwendet:

A: Gebäude A, **B:** Gebäude B

I: bestehendes Wohnmodell (Individual – allein-lebend)

C: gemeinschaftliches Wohnmodell (Communal – in Gemeinschaft lebend)

E: bestehender thermischer Zustand der Gebäude (Existing) – unsaniert

R: thermisch-sanierter Zustand der Gebäude (Retrofitted – saniert)

Zum Beispiel, B3_I_R beschreibt das 3. Szenario von Gebäude B, individuell belegt (allein-lebend), thermisch saniert.

Die folgenden Tabellen (Tab. 8 und 9) geben einen Überblick über die gewählten Szenarien, deren Bezeichnungen und die verwendeten (aus dem Englischen abgeleiteten) Abkürzungen.

Tab. 8: Simulationsszenarien – Überblick

	Bestand		Neu	
Wohnform	I Individuell	allein-lebend	C Communal	in-Gemeinschaft-lebend
Saniert- unsaniert	E Existing	unsaniert	R Retrofitted	saniert

Tab. 9: Simulationsszenarien – Abkürzungen

a	b
A1_I_E	B1_I_E
A2_C_E	B2_C_E
A3_I_R	B3_I_R
A4_C_R	B4_C_R

In der Tabelle 10 sind die für die Simulationen erforderlichen Gebäudedaten zusammengefasst.

Tab. 10: Gebäudedaten für die Simulation

	GEBÄUDE			
	A		B	
	I	C	I	C
RAUMHÖHE [m]	3.30		2.50	
ANZAHL DER WOHNUNGEN	3	5	8	10
ANZAHL DER BEWOHNER	3	6	8	13
NETTOWOHNFLÄCHE TAS[m ²]	344	370	501 (inkl.Stg)	507 (inkl.Stg)
NETTOWOHNFLÄCHE ÖNORM [m ²]	337	361	473 (exkl.Stg)	431 (exkl.Stg)
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE [m ²]	-	78	-	62
FLÄCHE PRO PERSON [m ²]	115	62	62	39

4.4.2.2 Simulation – Gebäude A

Wie schon erwähnt, werden in der dynamischen Simulation, die Einflussgrößen der thermischen Prozesse in einem Gebäude bestimmt (Zeit, Ort und Wechselbeziehungen) und die internen Gewinne durch Nutzer, Beleuchtung und Ausstattung ermittelt und verschiedenen Zonen zugeordnet. Im Folgenden werden die Simulationen entsprechend den 4 Szenarien für Gebäude A erläutert.

Tab. 11: Simulationsszenarien Gebäude A

a
A1_I_E
A2_C_E
A3_I_R
A4_C_R

In der Abbildung 67 werden beide Grundriss-Varianten des Gebäudes A gegenübergestellt. Im unveränderten Bestand leben ältere Menschen allein in ihren ehemaligen Familienwohnungen und im anderen sanierten Gebäude in einer Wohnungsgemeinschaft, die aus 5 kleinen Wohnungen plus Gemeinschaftsräumen besteht. Dabei werden aus den 3 bestehenden Wohnungen 5 neue Wohnungen plus Gemeinschaftsräume (vier 1-Personen-Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 50 m² und eine 2-Personen-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 72 m²). Die einzelnen privaten Wohnungen im gemeinschaftlichen Wohnmodell sind etwas kleiner, aber dafür ist ein relativ großer Teil für gemeinsames Wohnen vorgesehen. Eine Wohneinheit kann im Bedarfsfall als Gästewohnung oder für eine Pflegerin verwendet werden. Die gemeinsame Nutzung von Elektro-Geräten trägt zusätzlich zur Erhöhung der Energie- und Kosten-Effizienz bei.

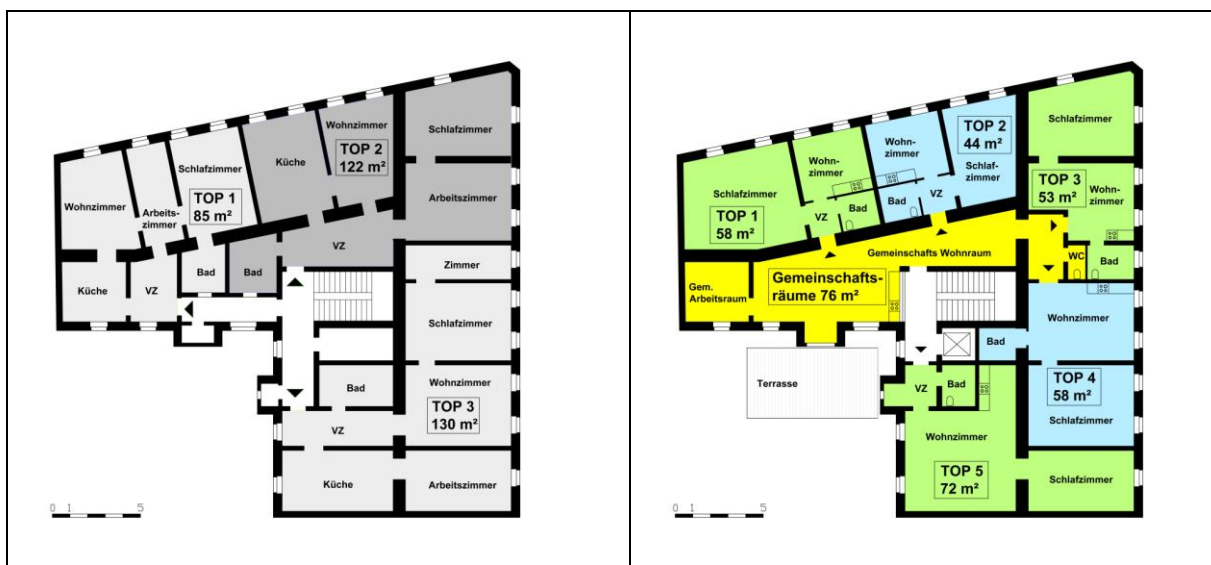


Abb. 67: Gegenüberstellung Gebäude A, Bestand – Gemeinsames Wohnen (Plan: Brandl, Kiesel)

Entsprechend den 4 Szenarien werden im Folgenden die Einflussgrößen der thermischen Prozesse in einem Gebäude bestimmt (Zeit, Ort und Wechselbeziehung) und die internen Gewinne durch Beleuchtung, technische Geräte und Nutzer zusammengefasst und verschiedenen Zonen zugeordnet (Energie pro Zeit, Wärmeleistung).

Beschreibung – Simulation Gebäude A, allein-lebend

Benutzer

Hinsichtlich Benutzer werden Personen im Alter 60 plus mit folgendem Lebensstil / Life-style angenommen: selbständig, interessiert an Fortbildung, Kultur und Reisen, teilweise

berufstätig, Selbstversorger, nicht pflegebedürftig, viel unterwegs. Diese Personen wohnen allein in relativ großen Wohnungen im Gebäude A.

Belegung

Hinsichtlich Belegung ist in Tab. 12 dargestellt, welche Räume innerhalb von 24 Stunden wann und wie lange vom Bewohner benutzt werden. Eine Person verbringt in dieser Aufstellung 19 Std./Tag in der eigenen Wohnung und befindet sich 5 Std./Tag außer Haus. Die Annahme der Belegungszeiten beruht auf eigenen Erfahrungen sowie Befragungen von Personen 60plus bei der Ausstellung „Gemeinsam wohnen von Alt und Jung ...“ 2009 in Wien.

Tab. 12: Belegung (occupancy) 1 Wohnung / 1 Person im Gebäude A, Bestand (allein-lebend)

Stunde	Vorzimmer		Küche		Bad		WC		Wohnzimmer		Schlafzimmer		Arbeitszimmer		Zimmer	
	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
8	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0

Tab. 13: Legende zu Belegung (occupancy)

0	nicht anwesend
0,5	eine halbe Stunde anwesend
1	eine Stunde anwesend

Tab. 14 Belegung – Zeit und Ort

Belegung	
Stunde	Raum
1	Schlafzimmer (B)
2	Schlafzimmer (B)
3	Schlafzimmer (B)
4	Schlafzimmer (B)
5	Schlafzimmer (B)
6	Schlafzimmer (B)
7	Schlafzimmer (B)
8	Badezimmer/Küche (BA/K)
9	Arbeitszimmer (S)
10	Arbeitszimmer (S)
11	Arbeitszimmer (S)
12	Wohnzimmer (L)
13	Küche (K)
14	
15	
16	
17	
18	
19	Küche (K)
20	Wohnzimmer (L)
21	Wohnzimmer (L)
22	Wohnzimmer (L)
23	Wohnzimmer/Badezimmer (L/BA)
24	Schlafzimmer (B)

Fazit: Ein Bewohner (Prototyp) verbringt 19 Std./Tag in seiner Wohnung und befindet sich 5 Std./Tag außer Haus (Tab. 14).

Der Wärmegewinn durch eine Person beträgt 100 Watt (aktiv) und 80 Watt (schlafend), durch einen Beleuchtungskörper 55 Watt.

Licht

Es wird eine der Raumnutzung entsprechende Anzahl von Beleuchtungskörper angenommen. Die Einschaltdauer ist ident mit der Aufenthaltsdauer einer Person in einem Raum.

Ausstattung

In der Tab. 15 ist dargestellt, welche elektrischen Geräte in welchem Zeitraum, zugeordnet zu den entsprechenden Räumen, im Einsatz sind.

Tab. 15 : Ausstattung – Gebäude A, Bestand (allein-lebend)

Raum	Ausstattung	h/Tag
Wohnzimmer	TV (TV, DVD, Musik)	4 h/Tag
	Bügeleisen	0,2 h/Tag
Bad	Föhn	0,1 h/Tag
	Dusche	0,2 h/Tag
	Waschmaschine	0,3 h/Tag
Küche	Küchengeräte (Toaster, Kaffeemaschine, Mikrowelle)	0,3 h/Tag
	Herd / Ofen	0,3 h/Tag
	Kühlschrank	24 h/Tag
	Geschirrspüler	0,5 h/Tag
Arbeitszimmer	PC (Drucker, Scanner, Bildschirm, PC)	3 h/Tag

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist es möglich, dass manche Geräte auch mehrfach genutzt werden (ein Aspekt des Teilens und Energiesparens).

Beschreibung – Simulation Gebäude A, in-Gemeinschaft-lebend

Benutzer

Hinsichtlich Benutzer werden dieselben Annahmen wie vor getroffen mit dem Unterschied, dass diese älteren Personen im Gebäude A in Gemeinschaft wohnen.

Belegung

Bezüglich Belegung gibt es einen Unterschied, weil die Menschen sich nicht nur in der eigenen Wohnung, sondern auch in Gemeinschaftsräumen aufhalten.

In Tab. 16 ist dargestellt, wann, wo und wie lange sich ein in-Gemeinschaft-lebender Bewohner von Gebäude A innerhalb von 24 Stunden aufhält.

Tab. 16: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude A (in-Gemeinschaft-lebend)

Stunde	individuelle Wohnungen								Gemeinschaftlicher Bereich					
	Wohnzimmer		Schlafzimmer		VZ		Bad		Wohnraum		Arbeitszimmer		WC	
	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht
1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0,5	0,5	3	1	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	3	1	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	4	1	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	1	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	1	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0
24	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tab. 17: Belegung – Zeit und Ort

Belegung	
Stunde	Raum
1	Schlafzimmer (B)
2	Schlafzimmer (B)
3	Schlafzimmer (B)
4	Schlafzimmer (B)
5	Schlafzimmer (B)
6	Schlafzimmer (B)
7	Schlafzimmer (B)
8	Badezimmer (BA)
	Gemeinschaftsraum (L)
9	Gemeinschaftsraum (S)
10	Gemeinschaftsraum (S)
11	Gemeinschaftsraum (S)
12	Gemeinschaftsraum (L)
13	Gemeinschaftsraum (L)
14	
15	
16	
17	
18	
19	Wohnzimmer-Kü (L)
20	Wohnzimmer (L)
21	Wohnzimmer (L)
22	Wohnzimmer (L)
23	Wohnzimmer (L)
	Badezimmer (BA)
24	Schlafzimmer (B)

Fazit: Ein Bewohner verbringt 14,0 Std./Tag in seiner privaten Wohnung und 5,5 Std./Tag im Gemeinschaftsbereich und ist 4,5 Std./Tag außer Haus (Tab. 17)

Licht

Anmerkungen zu „Licht“: Es wird eine der Raumnutzung entsprechende Anzahl von Beleuchtungskörper angenommen, wobei pro Stk. eine Wattleistung von 55 in Rechnung gestellt wird. Die Einschaltdauer ist ident mit der Aufenthaltsdauer der Bewohner in einem Raum.

Ausstattung

In der Tabelle 18 ist dargestellt, welche elektrischen Geräte (Ausstattung) in welchem Zeitraum, zugeordnet zu den entsprechenden Räumen, im Einsatz sind. Mehrfachnutzung ist auch ein Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens.

Tab. 18 : Ausstattung (equipment) Gebäude A, in-Gemeinschaft-lebend

Raum	Ausstattung	h/Tag	
		Wohnung	Gemeinschaft
Wohnzimmer	TV (TV, DVD, Musik)	2 h/Tag	5 h/Tag
	Bügeleisen	0,2 h/Tag	h/Tag
Bad	Föhn	0,1 h/Tag	h/Tag
	Dusche	0,2 h/Tag	h/Tag
	Waschmaschine	0 h/Tag	4 h/Tag
Küche	Küchengeräte (Toaster, Kaffeemaschine, Mikrowelle)	0,1 h/Tag	0,5 h/Tag
	Herd / Ofen	1,5 h/Tag	1 h/Tag
	Kühlschrank	24 h/Tag	24 h/Tag
	Geschirrspüler	0,3 h/Tag	1 h/Tag
Arbeitszimmer	PC (Drucker, Scanner, Bildschirm, PC)	1 h/Tag	10 h/Tag

4.4.2.3 Simulation – Gebäude B

Im Folgenden werden die Einflussgrößen für die Simulationen entsprechend den 4 Szenarien für Gebäude B dargestellt.

Tab. 19: Simulationsszenarien Gebäude B

b
B1_I_E
B2_C_E
B3_I_R
B4_C_R

Es werden in den 2 gewählten Geschossen + Dachgeschoss des **Gebäudes B** an Stelle der 8 bestehenden Wohnungen 10 kleinere Wohnungen (7 1-Personen- und 3 2-Personen-Wohnungen) untergebracht. Dazu kommen ein Gemeinschafts-Wohnraum mit Küchenzeile und Essbereich sowie ein Gemeinschafts-Arbeitsraum, ein Gästezimmer und Dachterrasse.

Die Grundrisse des individuellen und des gemeinschaftlichen Wohnens sind in Abb. 68 einander gegenübergestellt.



Abb. 68: Gegenüberstellung Gebäude B, Bestand – Gemeinsames Wohnen (Plan: Brandl, Kiesel)

Beschreibung – Simulation Gebäude B, allein-lebend

Benutzer

Hinsichtlich Benutzer werden dieselben Annahmen wie bei Gebäude A getroffen. Auch diese älteren Personen wohnen allein in ehemaligen Familien-Wohnungen.

Belegung

Hinsichtlich Belegung ist in Tab. 20 dargestellt, welche Räume innerhalb von 24 Stunden wann und wie lange vom allein-lebenden Bewohner bewohnt werden. Eine Person verbringt somit 19 Std./Tag in ihrer Wohnung und befindet sich 5 Std./Tag außer Haus. Die Annahme der Belegungszeiten beruht auf eigenen Erfahrungen sowie Befragungen von Personen 60plus bei der Ausstellung „Gemeinsam wohnen von Alt und Jung ...“ 2009 in Wien.

Der Wärmegewinn von einer Person wird mit 100 Watt (aktiv) und 80 Watt (schlafend), von einem Beleuchtungskörper mit 55 Watt angenommen.

Tab. 20: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude B Bestand (allein-lebend)

Stunde	Vorzimmer		Küche		Bad		WC		Wohnzimmer		Schlafzimmer		Arbeitszimmer		Zimmer	
	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
8	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
22	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0

Tab. 21: Belegung – Zeit und Ort

1	Schlafzimmer (B)
2	Schlafzimmer (B)
3	Schlafzimmer (B)
4	Schlafzimmer (B)
5	Schlafzimmer (B)
6	Schlafzimmer (B)
7	Schlafzimmer (B)
8	Badezimmer (BA)
	Küche (K)
9	Arbeitszimmer (S)
10	Arbeitszimmer (S)
11	Arbeitszimmer (S)
12	Wohnzimmer (L)
13	Küche (K)
14	
15	
16	
17	
18	
19	Küche (K)
20	Wohnzimmer (L)
21	Wohnzimmer (L)
22	Wohnzimmer (L)
23	Wohnzimmer (L)
	Badezimmer (BA)
24	Schlafzimmer (B)

Fazit: Eine Person verbringt 19,0 Std./Tag allein in ihrer Wohnung und 5,0 Std./Tag außer Haus (Tab. 21)

Licht

Hinsichtlich Licht werden dieselben Annahmen wie bei Gebäude A getroffen.

Ausstattung

In der Tab. 22 ist dargestellt, welche elektrischen Geräte (equipment) in welchem Zeitraum, zugeordnet zu den entsprechenden Räumen, im Einsatz sind.

Tab. 22: Ausstattung Gebäude B Bestand, allein-lebend

Raum	Ausstattung	h/Tag
Wohnzimmer	TV (TV, DVD, Musik)	4 h/Tag
	Bügeleisen	0,2 h/Tag
Bad	Föhn	0,1 h/Tag
	Dusche	0,2 h/Tag
	Waschmaschine	0,3 h/Tag
Küche	Küchengeräte (Toaster, Kaffeemaschine, Mikrowelle)	0,3 h/Tag
	Herd / Ofen	0,3 h/Tag
	Kühlschrank	24 h/Tag
	Geschirrspüler	0,5 h/Tag
Arbeitszimmer	PC (Drucker, Scanner, Bildschirm, PC)	3 h/Tag

Beschreibung – Simulation Gebäude B, in-Gemeinschaft-lebend

Benutzer

Hinsichtlich Benutzer werden dieselben Annahmen wie vor getroffen mit dem Unterschied, dass diese älteren Personen im Gebäude B in Gemeinschaft wohnen.

Belegung

Bezüglich Belegung gibt es einen Unterschied, weil die Menschen sich nicht nur in der eigenen Wohnung, sondern auch in Gemeinschaftsräumen aufhalten.

In der Tab. 23 ist dargestellt, welche Räume wann und wie lange innerhalb von 24 Stunden belegt werden (siehe Grundrisse Gebäude B).

Tab. 23: Belegung (occupancy) – 1 Wohnung / 1 Person, Gebäude B (in-Gemeinschaft-lebend)

Stunde	individuelle Wohnungen								Gemeinschaftlicher Bereich					
	Wohnzimmer		Schlafzimmer		VZ		Bad		Wohnraum		Arbeitszimmer		WC	
	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht	Belegung	Licht
1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0,5	0,5	6,5	1	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	6	1	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	8	1	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	8	1	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	6	1	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0,5	0,5	0	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0
24	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Der Wärmegewinn einer Person beträgt 100 Watt, der eines Beleuchtungskörpers 55 Watt.

Tab. 24: Belegung – Zeit und Ort

Belegung	
Stunde	Raum
1	Schlafzimmer (B)
2	Schlafzimmer (B)
3	Schlafzimmer (B)
4	Schlafzimmer (B)
5	Schlafzimmer (B)
6	Schlafzimmer (B)
7	Schlafzimmer (B)
8	Badezimmer (BA)
	Gemeinschaftsraum (L)
9	Gemeinschaftsraum (S)
10	Gemeinschaftsraum (S)
11	Gemeinschaftsraum (S)
12	Gemeinschaftsraum (L)
13	Gemeinschaftsraum (L)
14	
15	
16	
17	
18	
19	Wohnzimmer-Kü (L)
20	Wohnzimmer (L)
21	Wohnzimmer (L)
22	Wohnzimmer (L)
23	Wohnzimmer (L)
	Badezimmer (BA)
24	Schlafzimmer (B)

Fazit: Eine Person verbringt 14,0 Std. allein in ihrer Wohnung, 5,5 Std. in Gemeinschaft und 4,5 Std. außer Haus (Tab. 24).

Das Gästezimmer wird nur fallweise benutzt und wird daher in der Simulation nicht berücksichtigt.

Licht

Es wird eine der Raumnutzung entsprechende Anzahl von Beleuchtungskörper angenommen, wobei pro Stk. eine Wattleistung von 55 in Rechnung gestellt wird. Die Einschaltdauer ist ident mit der Aufenthaltsdauer der Bewohner in einem bestimmten Raum.

Ausstattung

In der Tab. 25 ist dargestellt, welche elektrischen Geräte in welchem Zeitraum, zugeordnet zu den entsprechenden Räumen, im Einsatz sind.

Tab. 25: Ausstattung (equipment) Gebäude B, in-Gemeinschaft-lebend

Raum	Ausstattung	h/Tag	
		Wohnung	Gemeinschaft
Wohnzimmer	TV (TV, DVD, Musik)	2 h/Tag	5 h/Tag
	Bügeleisen	0,2 h/Tag	h/Tag
Bad	Föhn	0,1 h/Tag	h/Tag
	Dusche	0,2 h/Tag	h/Tag
	Waschmaschine	0 h/Tag	6 h/Tag
Küche	Küchengeräte (Toaster, Kaffeemaschine, Mikrowelle)	0,1 h/Tag	0,7 h/Tag
	Herd / Ofen	1,5 h/Tag	1,5 h/Tag
	Kühlschrank	24 h/Tag	24 h/Tag
	Geschirrspüler	0,3 h/Tag	2 h/Tag
Arbeitszimmer	PC (Drucker, Scanner, Bildschirm, PC)	1 h/Tag	20 h/Tag

Die durchschnittlichen internen Gewinne bezüglich Personen, Licht und Ausstattung sind für beide Belegungsmodelle in Gebäude A und B in Tab. 26 zusammengefasst.

Tab. 26: Durchschnittliche interne Gewinne [W.m-2]

		A	B
I	BELEGUNG	0.63	1.23
	LICHT	0.85	1.61
	AUSSTATTUNG	2.07	4.01
C	BELEGUNG	1.18	2.18
	LICHT	1.22	1.59
	AUSSTATTUNG	3.57	5.75

Als geeigneter Indikator, wurden jährliche Heizlasten für beide Gebäude kalkuliert. Dabei wurden Standard Wetter-Daten für Wien (Meteotest 2008) benutzt. Die berechneten Heizlasten wurden sowohl pro m² Wohnfläche als auch pro Person definiert.

4.5 Flächengewinn durch gemeinschaftliches Wohnen

„Aus ökologischen Gründen ist eine Intensivierung der Raumnutzung notwendig. (Wiegand 2012) „Weder seitens der Bauherrenschaft oder staatlicher Fördereinrichtungen noch in Debatten um den Klimawandel und die Energiewende ist ein Bewusstsein feststellbar, dass die intensive Nutzung bestender und geplanter Immobilien einen Beitrag zum Umweltschutz darstellt.“ (Wiegand 2012).

4.5.1 Einführung Flächenmangement

Die Verfasserin ergänzt die obige Feststellung dahingehend, dass auch durch Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für Ältere im Bestand eine Flächenreduktion erreicht werden kann und damit zusätzlich zum Klimawandel auch ein Beitrag zum Demografischen Wandel geleistet werden kann.

4.5.2 Beschreibung der Vorgangsweise

Die Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Gebäude A und in Gebäude B (siehe Pkt. 4.3.2) ist baulich möglich. Es werden die Wohnflächen pro Person vor und nach der Sanierung bzw. Integration von gemeinschaftlichem Wohnen einander gegenübergestellt und verglichen. Schließlich werden Annahmen getroffen, dass mehrere Gemeinschaftsprojekte im Block und schließlich auch in mehreren Blöcken im Quartier implementiert werden und der Flächengewinn vorher und nachher dargestellt und verglichen.

4.5.2.1 Flächen – Gründerzeithaus

Die gesamte Wohnfläche beträgt im Gebäude A 351 m² und es wohnen auf einem Geschoss vorher 3 allein-lebende Personen. Nach der Integration von gemeinschaftlichem Wohnen leben auf derselben Fläche 6 Personen.

Die Wohnfläche / Person beträgt vorher 117 m² und nachher 58 m² (siehe Tab. 27 und 28). Jeder hat in der Wohngemeinschaft – Neu eine eigene Wohnung, und dazu stehen noch Gemeinschaftsräume für alle zur Verfügung.

Tab. 27: Fläche – Übersicht Gebäude A

	allein-lebend	Gemeinschaft	Anmerkung
Anzahl-Geschosse	1	1	
WE/Geschoss	3	5	+ Gem.r.
Personen/Geschoss	3	6	
Wohnfläche/Geschoss	351 m ²	351 m ²	inkl. Gem.r.
Wohnfläche/Person	117 m ²	58 m ²	inkl. Gem.r.

Reduktion Wohnfläche / Person von I (allein-lebend) nach C (in-Gemeinschaft-lebend) 50 % (1 Geschoss).

Tab. 28: Wohnfläche / Person, Gebäude A

Gebäude A	I allein-lebend	C in Gemeinschaft lebend
Wohnfläche / ältere Person	117 m ²	58 m ²

Frage: Wie viel Fläche wird frei, wenn eine Wohngemeinschaft in das Gebäude A integriert wird? Antwort: Es wird eine Fläche von **175 m²** (3 x 117 – 3 x 58) frei, weil 6 ältere Menschen in die Wohngemeinschaft in Gebäude A ziehen (Es wird angenommen, dass sie vorher auf einer Fläche von 117 m² gewohnt haben).

Die Flächenreduktion bei Gebäude A beträgt 50 %. Eine freiwerdende Fläche von 175 m² kann somit jungen Familien zur Verfügung gestellt werden.

4.5.2.2 Flächen – Gebäude der 1960er Jahre

Die gesamte Wohnfläche beträgt im Gebäude B 474 m² und es wohnen auf zwei Geschossen + Dachgeschoss vorher 8 allein-lebende Personen. Nach der Integration von gemeinschaftlichem Wohnen leben auf derselben Fläche 13 Personen.

Die Wohnfläche / Person beträgt vorher 59 m² und nachher 36 m² (siehe Tab. 29 und 30). Jeder hat in der neuen Wohngemeinschaft eine eigene Wohnung, und dazu stehen noch Gemeinschaftsräume, die von allen benutzt werden können, zur Verfügung.

Tab. 29: Fläche Übersicht – Gebäude B

	allein-lebend	Gemeinschaft	Anmerkung
Anzahl-Geschosse	2+1 (DG)	2+1 (DG)	
WE/Geschoss	3+2 (DG)	4+2 (DG)	+ Gem.r.
WE/2+DG	6+2 (DG)	8+2 (DG)	+ Gem.r.
Personen/Geschoss	3+2 (DG)	4+2 (DG)	
Personen/2+DG	8	13	
Wohnfläche/Geschoss	178 m ²	178 m ²	inkl. Gem.r.
Wohnfläche/2+DG	474 m ²	474 m ²	inkl. Gem.r.
Wohnfläche/Person	59 m ²	36 m ²	inkl. Gem.r.

Reduktion Wohnfläche / Person von I (allein-lebend) nach C (Gemeinschaft) – 39 %

Tab. 30: Wohnfläche / Person – Gebäude B

Gebäude B	I allein-lebend	C in Gemeinschaft lebend
Wohnfläche / ältere Person	59 m ²	36 m ²

Frage: Wie viel Fläche wird frei, wenn ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in das Gebäude B integriert wird? Antwort: Es wird eine Fläche von **184,00 m²** (8 x 59 – 8 x 36) frei, weil 5 ältere Singles in die Wohngemeinschaft in Gebäude B einziehen (Es wird angenommen, dass sie vorher auf 59 m² gewohnt haben).

Die Flächenreduktion bei Gebäude B beträgt 39 %. Eine Fläche von 184 m² wird gewonnen und steht für junge Familien zur Verfügung.

5 Resultate

Die beiden Gebäudetypen, die für die gegenwärtige Studie ausgewählt wurden, sind für relativ viele Gebäude in Wien repräsentativ. Die Ergebnisse hochgerechnet auf die ganze Stadt ergeben ein hohes Energie- und Flächen-Einsparungspotential. Die genauen Berechnungen folgen im nächsten Kapitel.

5.1 Energie-Effizienz

Zum besseren Verständnis werden vorweg die Bezeichnungen „Heizlast“ und „Heizwärmebedarf“ erklärt. Die „Gebäude-Heizlast“ wird aus den Transmissions- und Lüftungswärmeverlusten unter Berücksichtigung der Norm-Außentemperatur ermittelt. Unter „Heizwärmebedarf“ versteht man die rechnerisch ermittelte Wärmemenge, die zur Aufrechterhaltung einer vorgegebenen Innentemperatur benötigt wird.

5.1.1 Heizwärmebedarf

In den Tabellen 31 bis 33 ist der auf Grund der angegebenen Szenarien errechnete Heizwärmebedarf dargestellt bzw. die Verbesserung zur Ausgangssituation in Prozent ermittelt. Die Heizlast für Gebäude A und B wird einerseits pro Fläche, andererseits pro Person ermittelt.

Tab. 31: Heizwärmebedarf (HWB) – Gebäude A

	Person	beheizte Fläche [m ²]	HWB jährliche Heizlast [kWh.a ⁻¹]	HWB jährliche Heizlast pro m ² [kWh.m ⁻²]	Verbesserung zu 1 (%)	HWB jährliche Heizlast pro Pers.[kWh.p]	Verbesserung zu 1 (%)
A1_I_E individuell, unsaniert	3	344,03	26.386	76,70		8.795	
A2_C_E gemeinsam, unsaniert	6	370,70	22.814	61,54	20	3.802	57
A3_I_R individuell, saniert	3	344,00	16.935	49,23	36	5.645	36
A4_C_R gemeinsam, saniert	6	371,00	12.900	34,77	55	2.150	76

In Tab. 32 sind die HWB-Werte pro m² und pro Person für Gebäude A zusammengefasst.

Tab. 32: Heizwärmebedarf für Gebäude A

	kWh.m ⁻² .a ⁻¹	kWh.person ⁻¹ .a ⁻¹
A1_I_E	76.70	8795
A2_C_E	61.54	3802
A3_I_R	49.23	5645
A4_C_R	34.77	2150

Tab. 33: Heizwärmebedarf (HWB) - Gebäude B

	Person	beheizte Fläche [m ²]	HWB jährliche Heizlast [kWh.a ⁻¹]	HWB jährliche Heizlast pro m ² [kWh.m ⁻² .a ⁻¹]	Verbesserung zu 1 (%)	HWB jährliche Heizlast pro Pers.[kWh.person a ⁻¹]	Verbesserung zu 1 (%)
B1_I_E individuell, unsaniert	3	500,94	43771,78	87,38		5471,47	
B2_C_E gemeinsam, unsaniert	13	506,54	38781,10	76,56	12	2983,16	45
B3_I_R individuell, saniert	8	500,94	9926,89	19,82	77	1240,86	77
B4_C_R gemeinsam, saniert	13	506,94	8500,34	16,78	81	653,87	88

In Tab. 34 sind die HWB-Werte pro m² und pro Person für Gebäude B zusammengefasst.

Tab. 34: Heizwärmebedarf für Gebäude B

	kWh.m ⁻² .a ⁻¹	kWh.person ⁻¹ .a ⁻¹
B1_I_E	87.38	5471
B2_C_E	76.56	2983
B3_I_R	19.82	1241
B4_C_R	16.78	654

Resümè für A und B:

Der Heizwärmebedarf pro Person kann bei Gebäude A auf $2150 \text{ kWh.person.a}^{-1}$ reduziert werden. Der Heizwärmebedarf pro Person kann bei Gebäude B auf $654 \text{ kWh.person.a}^{-1}$ reduziert werden.

Das Ergebnis zeigt deutlich die Verringerung der Heizlast bei Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte, einerseits bei Berechnung der Heizlast pro m^2 , andererseits pro Person. Bei beiden Gebäuden ist im Fall von Szenario A4_C_R bzw. B4_C_R gegenüber A1_I_E bzw. B1_I_E eine erhebliche Reduktion der Heizlast feststellbar. Dies ist auch in den folgenden Abbildungen (Abb. 69 und 70) zu sehen (wobei die einzelnen Szenarien mit Symbolen dargestellt sind).

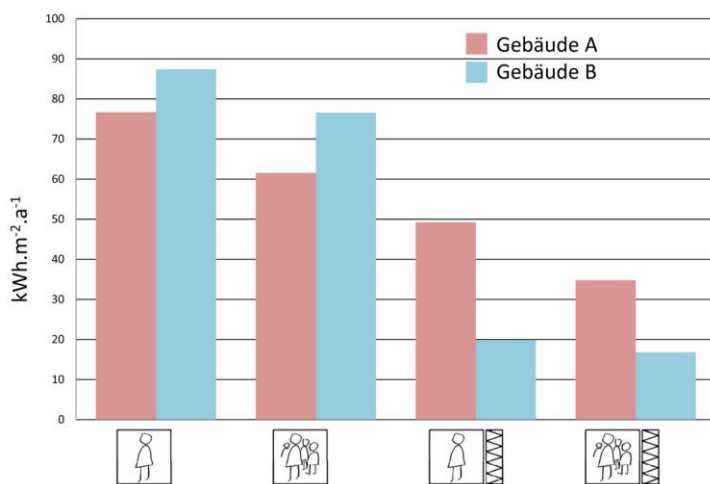


Abb. 69: Heizwärmebedarf pro m^2 und Jahr (%), 4 Szenarien für Gebäude A und B

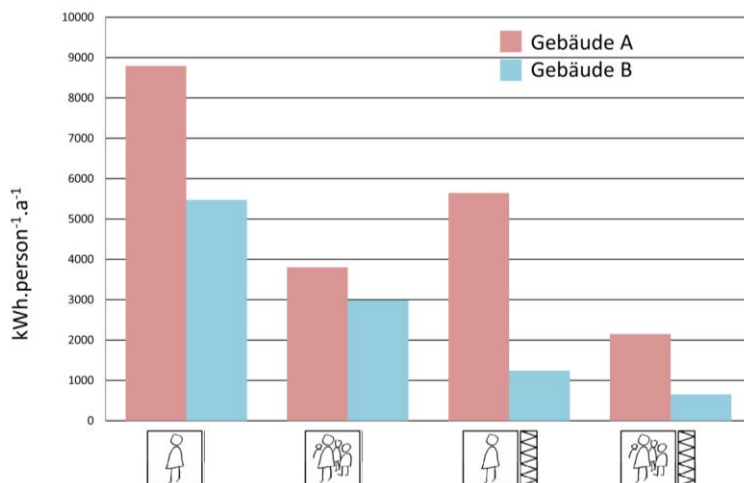


Abb. 70: Heizwärmebedarf pro Person und Jahr (%), 4 Szenarien für Gebäude A und B

Allein durch die thermische Sanierung wird die Heizlast eines Gebäudes schon reduziert. Die Reduktion wird zusätzlich erhöht, wenn ein gemeinschaftliches Wohnprojekt integriert wird. Wenn beides kombiniert wird, ist die Reduktion am größten.

Die Heizlast / m² kann bei thermischer Sanierung in Kombination mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt bis zu 55 % (Gebäude A) bzw. 81% (Gebäude B), ausgehend vom IST-Zustand, gesenkt werden (Tab. 35).

Tab. 35: Heizwärmebedarf / m² – Reduktion in Prozent

	GEBÄUDE A	GEBÄUDE B
THERMISCHE SANIERUNG	36 %	77 %
WG – NUTZUNG	20 %	12 %
THERMISCHE SANIERUNG und WG – NUTZUNG	55 %	81 %

Die Heizlast / Person kann bei thermischer Sanierung in Kombination mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt bis zu 76 % (Gebäude A) bzw. 88% (Gebäude B), ausgehend vom IST-Zustand, gesenkt werden (Tab. 36).

Tab. 36: Heizwärmebedarf / Person – Reduktion in Prozent

	GEBÄUDE A	GEBÄUDE B
THERMISCHE SANIERUNG	36 %	77 %
WG – NUTZUNG	57 %	45 %
THERMISCHE SANIERUNG und WG – NUTZUNG	76 %	88 %

Die Überprüfung der Hypothese hinsichtlich Energie – Effizienz hat bestätigt, dass durch die Implementierung von Wohngemeinschaften in den Bestand Energie und Kosten gespart werden. Dies ist ein Gewinn für jeden einzelnen und hochgerechnet für die gesamte Stadt.

5.1.2 Vergleich mit dem Ist-Zustand

In Abb. 71 ist die prozentuelle Reduktion der Heizlast pro m² von Szenario 2 bis 4 im Vergleich zu Szenario 1 für beide Referenzgebäude (A und B) grafisch dargestellt.

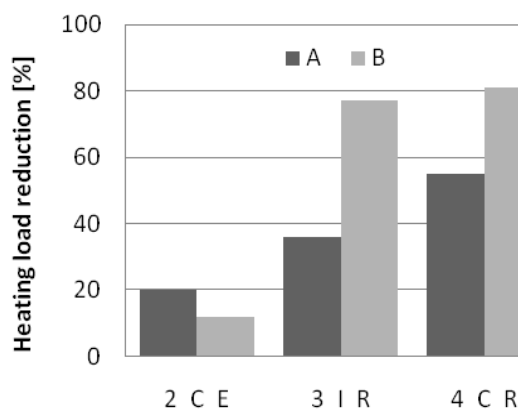


Abb. 71: Reduktion d. Heizwärmebedarfs pro m² u. Jahr verglich. m. d. Ist-Zustand (%)

In Abb. 72 wird die prozentuelle Reduktion der Heizlast pro Person von Szenario 2 bis 4 im Vergleich zu Szenario 1 für beide Referenzgebäude (A und B) gezeigt.

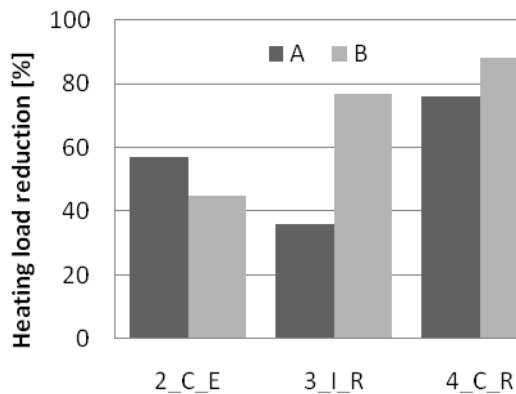


Abb. 72: Reduktion d. Heizwärmebedarfs pro Pers. u. Jahr verglich. m. d. Ist-Zustand (%)

Fazit: Die Kombination von thermischer Sanierung mit der Implementierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes bewirkt eine höhere Energie-Effizienz als bei thermischer Sanierung allein. Die Erhöhung lediglich der Belegungsdichte bringt auch schon einen Energiespareffekt.

5.2 Flächen-Effizienz

Insgesamt wird im Block 19 durch Integration von 2 Wohngemeinschaften (Gebäude A und B) eine Fläche von 359 m² frei. Die urbane Dimension der Flächeneinsparung ist noch größer. Bei 3 Blöcken kann die Fläche eines ganzes Haus (z.B. Gründerzeithaus Bauklasse III) frei werden.

Die Überprüfung der Hypothese hinsichtlich Flächen-Effizienz hat bestätigt, dass durch die Implementierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den Bestand Fläche und damit Kosten (z.B. Heizkosten bzw. Betriebskosten) gespart werden können. Dies ist ein Gewinn für jeden einzelnen und hochgerechnet für die gesamte Stadt (Stadtplanung und Stadtentwicklung, Wohnungsbau, Energieversorgung, Flächenmanagement etc.). Die Belegungsdichte wird verbessert, vorhandene Flächen werden intensiver genutzt. Eine größere Anzahl von Bewohnern kann in der Stadt bleiben und muss nicht ins Umland abwandern.

Die Rechnung kann auch anders angestellt werden. Wenn 3 alleinlebende Menschen aus ihrer 130 m²-Familien-Wohnung aus einem anderen Bezirk ausziehen, weil sie in eine Wohnungsgemeinschaft im Untersuchungsgebiet wechseln wollen, werden diese 3 Wohnungen frei (insgesamt ca. 390 m²).

5.3 Urbane Dimension

5.3.1 Gewählter Block / Quartier

Der Block 19 besteht aus 15 Gebäuden unterschiedlichen Baualters (Gründerzeithäuser, Gebäude der 1960er Jahre, Gebäude der 1980er Jahre). Er ist eingebettet in eine städtische

Infrastruktur, die aus Geschäften, Gasthäusern, Supermärkten, sowie sozialen, medizinischen, religiösen und Bildungs-Einrichtungen besteht und nahe zum Zentrum liegt (Abb. 73).

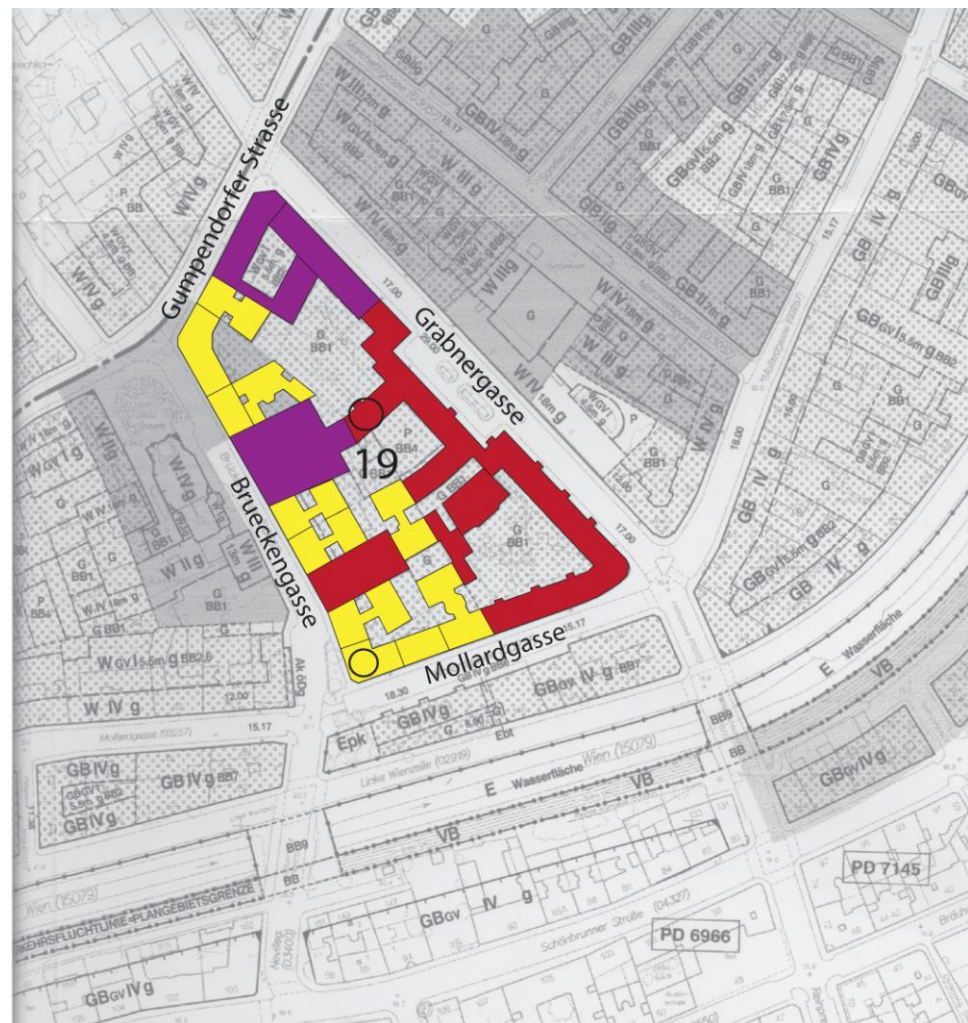
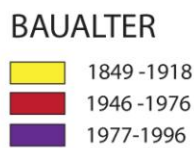


Abb. 73: Block 19 (Plan: Brandl)

Es wird angenommen, dass in 2 Gebäuden ältere Menschen jetzt allein leben, die es aber vorziehen würden, in eine Wohnungsgemeinschaft zu ziehen. Im Rahmen einer Sanierung werden daher zwei Wohnungsgemeinschaften im Block 19 geschaffen (Annahme). Wegen großer Nachfrage (demografischer Wandel) werden bis 2030 diese Aktivitäten auf 3 Blöcke und bis 2050 auf 6 Blöcke ausgedehnt (Annahme).

Es können somit die für Gebäude A und B errechneten Ergebnisse bezüglich Energie- und Flächen-Effizienz auf Blockebene bzw. auf Quartiersebene hochgerechnet und der steigende Flächengewinn aufgezeigt werden.

5.3.1.1 Energie-Effizienz – gewählter Block bzw. gewähltes Quartier

Es wird die Frage gestellt, wie groß ist die Reduktion des HWB bei Gebäude A und B bezogen auf die Anzahl der Bewohner, entsprechend der beiden Szenarien (unsaniert, alleinlebend und saniert, in-Gemeinschaft-lebend).

In folgender Tabelle (Tab. 37) ist der errechnete Mittelwert (HWB mittel) aus Gebäude A und B bezüglich des Heizwärmebedarfs / Person und die Höhe der möglichen Reduktion dargestellt.

Tab. 37: Heizwärmebedarf / Person / Block

	A HWB kWh.person-1.a-1	B HWB kWh.person-1.a-1	A+B HWB mittel kWh.person-1.a-1	Reduktion %
1_I_E	8795	5471	7133	0
2_C_E	3802	2983	3393	51
3_I_R	5645	1241	3443	52
4_C_R	2150	654	1402	80

Die maximale Reduktion der Heizlast / Person auf Blockebene beträgt von Szenario 4_C_R (saniert und in-Gemeinschaft-lebend) gegenüber dem Szenario 1_I_E (unsaniert, alleinlebend) 80%.

Es wird angenommen, dass bis 2030 in den Blöcken 17, 18 und 19 und bis 2050 in 3 weiteren Blöcken gemeinschaftliche Wohnprojekte errichtet werden. Diese Hochrechnung bringt hinsichtlich Energieeinsparung folgende Ergebnisse (siehe Tab. 38).

Tab. 38: Heizwärmebedarf / Person / Quartier

Szen.	HWB mittel A + B kWh.person ⁻¹ .a ⁻¹ 1 Pers.	Block 19 (A + B) HWB kWh.a ⁻¹ x Pers.Anzahl 2011		Block 17, 18, 19 HWB kWh.a ⁻¹ x Pers.Anzahl 2030		Block 7, 15, 16, 17, 18, 19 HWB kWh.a ⁻¹ x Pers.Anzahl 2050	
1_I_E	7133	11 Pers.	784 637	33 Pers.	235389	66 Pers.	470778
4_C_R	1402	19 Pers.	26638	57 Pers.	79914	114 Pers.	159828

Der Heizwärmebedarf wird ausgehend von Szenario 4_C_R (saniert und in-Gemeinschaft-lebend) gegenüber Szenario 1_I_E (unsaniert, allein-lebend) um 66% verbessert dh. 310950 kWh.a⁻¹ können eingespart werden. Obwohl die Personenanzahl bei 6 Blöcken größer wird, wird die Heizlast bei Szenario 4_C_R geringer.

5.3.1.2 Flächen-Effizienz – gewählter Block, Quartier

Die Hochrechnung der Ergebnisse auf ein Quartier wird annäherungsweise durchgeführt.

Block 19

Es werden die Flächengewinne der beiden Gebäuden (A und B) im Block 19 addiert. Das Ergebnis ist in Tab. 39 dargestellt.

Tab. 39: Flächengewinn / Block

	A m ²	B m ²	A + B m ²
Block 19	175,50	182,00	357,50

5 Wohnungen mit je 71,50 m² (oder 4 Wohnungen mit je 89,40 m²) könnten dabei gewonnen werden.

Hochrechnung hinsichtlich des gewählten Quartiers

Es wird angenommen, dass Gebäudesanierungen auch in den nächsten Jahren stattfinden werden und, dass die Anzahl der älteren Bevölkerung (60+) hinsichtlich Demografischer Wandel weiter steigen wird. Weiters wird angenommen, dass einige ältere Singles (10 %) in Wohngemeinschaften ziehen werden (siehe auch Pkt. 5.3.2).

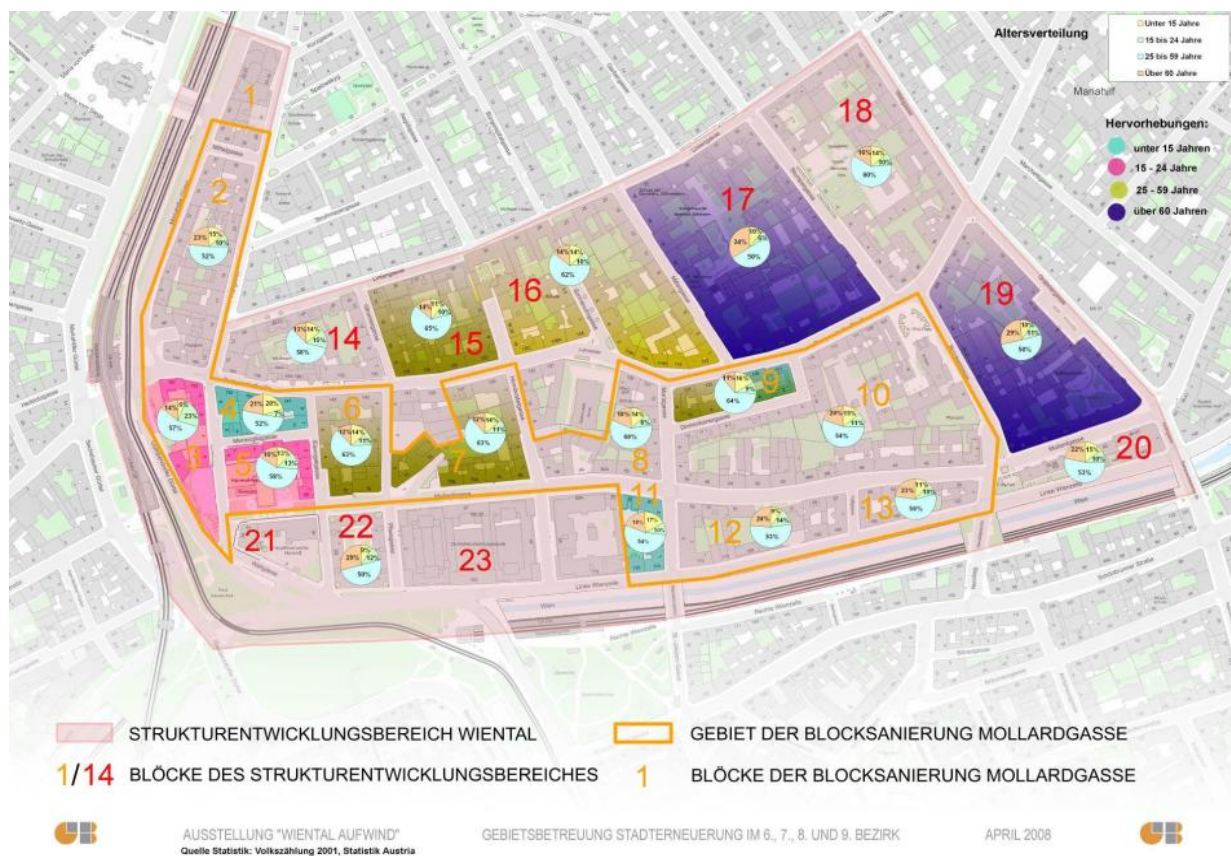


Abb. 74: Gewähltes Gebiet (Quelle: GB 6)

Es wird angenommen, dass bis 2030 in den Blöcken 17, 18 und 19 Gemeinschaftliche Wohnprojekte errichtet werden. Auf Grund des großen Interesses werden bis 2050 in 3 weiteren Blöcken Wohnungsgemeinschaften geschaffen (Tab. 40).

Flächen-Gewinn / Quartier

Tab. 40: Flächengewinn – Quartier

	A m ²	B m ²	A + B m ²
Block 19 2010	175,50	182,00	357,50
Block 17, 18, 19 2030	526,50	546,00	1072,50
Block 7, 15, 16, 17, 18, 19 2050	1053,00	1092,00	2145,00

Die Frage ist, wieviel Fläche wird bis 2030 bzw. 2050 frei, wenn zuerst in 3 später in 6 Blöcken je 2 Wohnungsgemeinschaften (Gründerzeithaus, Gebäude der 1960er Jahre) integriert werden. Die Antwort lautet: bereits im Jahr 2030 könnte die Fläche eines ganzen Gründerzeithauses (Bkl. III) d.h. Wohnraum für ca.15 Familien gewonnen werden (in 2050 Wohnraum für 30 Familien). Die Erdgeschosszonen, in denen meist Geschäfte untergebracht sind, wurden nicht mitgerechnet.

5.3.2 Einsparungspotential der gesamten Stadt

5.3.2.1 Energie-Effizienz – Stadt

Im Anschluss an die Simulation der Heizlasten der gewählten Objekte, wurde auch eine grobe Abschätzung des größeren Energiespar-Potentials für die gesamte Stadt Wien durchgeführt. Die entsprechenden Annahmen für die Hochrechnung sind folgende:

- Basierend auf den verfügbaren Daten von der aktuellen Altersverteilung der Wiener Bevölkerung, kann hochgerechnet werden, dass im Jahr 2035 ungefähr 600 000 Menschen in Wien 60 bis 85 Jahre alt sein werden.
- Es ist anzunehmen, dass – falls der politische Wille es ermöglicht – 10% der oben genannten Bevölkerung (z.B. ungefähr 60 000 Menschen) in gemeinschaftlichen Wohnprojekten – im Gegensatz zum individuellen Wohnen – leben könnten. Die Belegungsdichte wird (für eine überschlägige Berechnung) bei individuellem Wohnen mit 100 m² pro Person und bei gemeinschaftlichem Wohnen mit 50 m² pro Person angenommen.

Tab. 41: Bevölkerung (Quelle: ST.AT – Bevölkerungsregister; 2006, 2007 revidierte Ergebnisse)

	Bevölkerung	
0-19	327954	20%
20-34	365352	22%
35-59	612329	36%
>60	374835	22%
Gesamt	1680170	100%

Die Anzahl der Personen im Alter von 35 bis 59, die in 25 Jahren 60 bis 85 sein werden, beträgt heute 612 329 (entsprechende Gewichtung der Informationen von Tab. 41).

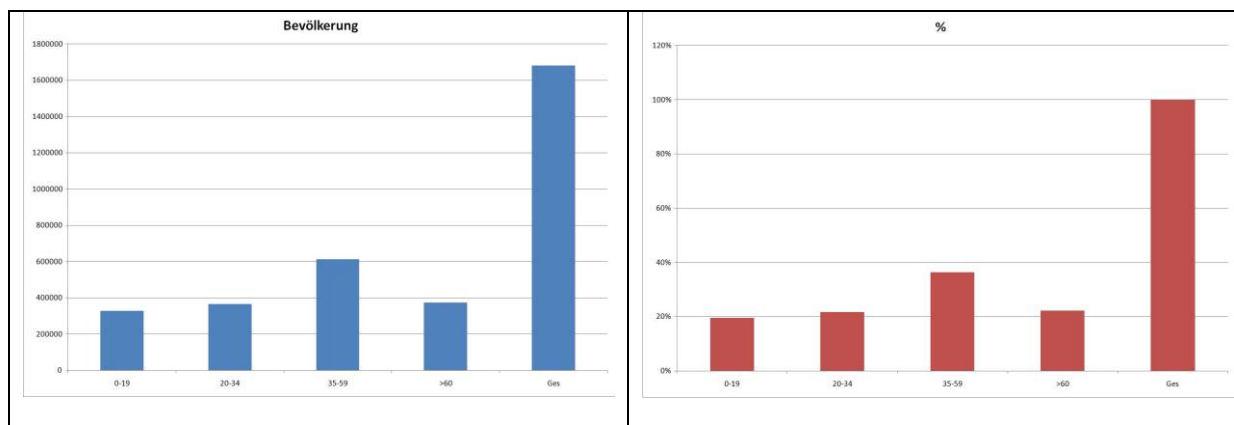


Abb. 75: Diagramm – Bevölkerung Anzahl und Prozent

An der Abb. 75 ist die Anzahl der 35 bis 59-Jährigen grafisch dargestellt. Eine Zunahme der Bevölkerung 60plus in 25 Jahren ist deutlich erkennbar.

Tab. 42: Anzahl der Gebäude und Anzahl der Wohnungen nach Bauperioden (Quelle: Statisches Jahrbuch der Stadt Wien-2010)

	Gebäude	% aller Gebäude	Wohnungen	% aller Wohnungen	% Anteil der gewählten Typen
vor 1919	35014	21%	249227	32%	72%
	27144		84923		
1945-1960	22631	13%	97930	13%	28%
	38011		203326		
	17729		64784		
	27638		70765		
Summe	168167		770955		
Summe gewählte Typen			347157		

Fazit: Es gibt um $\frac{3}{4}$ mehr Gründerzeithäuser (72%) als Gebäude der 1960er Jahre (28%). In 34 % aller Gebäude der Stadt Wien könnten Wohnungsgemeinschaften integriert werden. Die Summe der Wohnungen in den gewählten Gebäuden (A und B) beträgt 347 157 (Tab. 42).

Ebenso ist zu erwähnen ist, dass gemeinschaftliches Wohnen zu weiteren bedeutsamen Effekten führen kann. Durch das „Freiwerden“ großer Wohnungen aufgrund des Umzugs von älteren Menschen in kleinere Einheiten, kann in Zusammenhang mit dem Energiesparen auch die CO₂-Belastung pro Einwohner reduziert werden.

Tab. 43: Einpersonenhaushalte 1 (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsevidenz Wien, Stand: 4. April 2011)

		Einpersonenhaushalte		
		Heute	in 25 Jahren	
			%	gerundet
STATISTISCHE DATEN	Haushalte gesamt	845241		
	Singlehaushalte	385843		
	Singlehaushalte 60+	143867		
	Einwohner gesamt	1698822		
	60+	381442		600000
	35-59	612329		
	Anteil der Einpersonenhaushalte von allen Haushalten	46%		
	Anteil der Personen in Einpersonenhaushalte bei gesamt	23%		
	Anteil der Personen in Einpersonenhaushalte bei 60+	38%	28%	168000
	Anteil der Personen in WGs bei 60+		10%	60000
	Anteil der Personen in anderen Gemeinschaften bei 60+	62%	62%	372000
	Wohnungen in Gründerzeithäusern	249227		
	Wohnungen in Gebäuden von 1945-60	97930		
	Anteil der Gründerzeithäuser an der Summe der untersuchten Gebäudetypen	72%		75%
	Anteil der 1945-60 errichteten Geb. an der Summe der untersuchten Gebäudetypen	28%		25%

Basierend auf den verfügbaren Daten von der aktuellen Altersverteilung der Wiener Bevölkerung (Tab. 43), kann (wie schon erwähnt) hochgerechnet werden, dass im Jahr 2035 ungefähr 600 000 Menschen in Wien 60 bis 85 Jahre alt sein werden.

Tab. 44: Einpersonenhaushalte 2

Heizwärmebedarf	HWB Gründerzeithaus BESTAND/Person	8800		
	HWB 1960er BESTAND/Person	5500		
	HWB Anteilsmäßig gemittelt BESTAND/Person	7975		7900
	HWB Gründerzeithaus WOHNUNGEMWINSCHAFT/Person	2150		
	HWB 1960er WOHNUNGEMWINSCHAFT/Person	654		
	HWB Anteilsmäßig gemittelt WOHNUNGEMWINSCHAFT /Person	1776		1800
	HWB GESAMT BESTAND			474000000
	HWB GESAMT NEU			108000000
	HWB ERSPARNIS		77%	366000000
Wohnfläche	Wohnfläche Gründerzeithaus BESTAND (m ² /Person)	113		
	Wohnfläche 1960er BESTAND (m ² /Person)	59		
	Wohnfläche Anteilsmäßig gemittelt BESTAND (m ² /Person)	100		100
	Wohnfläche Gründerzeithaus WOHNUNGEMWINSCHAFT (m ² /Person)	57		
	Wohnfläche 1960er WOHNUNGEMWINSCHAFT (m ² /Person)	30		
	Wohnfläche Anteilsmäßig gemittelt WOHNUNGEMEINSCHAFT (m ² /Person)	50		50
	Wohnfläche GESAMT BESTAND			6000000
	Wohnfläche GESAMT NEU			3000000
	Wohnfläche ERSPARNIS		50%	3000000

Die geschätzte jährliche Reduktion der Heizlast hochgerechnet auf die gesamte Stadt (Wien) würde sich auf 366 GWh belaufen, wenn bis zum Jahr 2035 10% der Bevölkerung im Alter von 60 bis 85 in gemeinschaftlichen Wohnprojekten an Stelle von Einzel-Wohnungen leben. Das entspricht einer Reduktion des Heizwärmebedarfs (personenbezogen) von 77% (Tab. 44).

Tab. 45: Regelarbeitsvermögen von Kraftwerken

Regelarbeitsvermögen						
Kaprun kWh	Freudenau kWh	Windrad	Temelin	Altenwörth	Windrad 80m	Photovoltaik
166.100.000,00	1.052.000.000,00	2.000,00	11.000.000.000,00	2.000.000.000,00	5.120.000,00	

Der Vergleich zeigt die Bedeutung des Einsparungspotentials: HWB- Ersparnis von 366 000 000 kWh verglichen mit dem Regelarbeitsvermögen verschiedener Kraftwerke (siehe Tab. 45).

5.3.2.2 Flächen-Effizienz – Stadt

Auch das Flächeneinsparungspotential hochgerechnet auf die gesamte Stadt ist enorm, wie im Folgenden dargestellt.

Es wird angenommen, dass in 2035 60 000 Ältere in gemeinschaftlichen Wohnprojekten wohnen. Wenn sie dort nur auf 50 statt auf 100 m² wohnen, ist eine Ersparnis von 3 Mio m² möglich.

6 Diskussion

Die Bedeutung der Resultate wird in Folge interpretiert.

6.1 Heizwärmebedarf

Die beiden Beispiele, die für die gegenwärtige Studie ausgewählt wurden (Gebäude A und B) sind nicht unbedingt repräsentativ für alle Gebäude in Wien im strengen statistischen Sinn. Nichtsdestotrotz, die Situationen, die sie darstellen (Konstruktion, Anzahl der Geschosse etc.), sind sehr häufig. Sie sind daher gute Beispiele für relativ viele Gebäude in Wien. Bei der Implementierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Gebäude unterschiedlicher Bauperioden gibt es allerdings Unterschiede bezüglich der beheizten Flächen (Wohnnutzfläche, Anteil der Außenwände etc.).

Die Simulationsergebnisse zeigen auf, dass die thermische Sanierung der gewählten Gebäude A und B allein (ohne Implementierung gemeinschaftlichen Wohnens) den Heizwärmebedarf um 36%, respektive 77% reduzieren würde. Das bessere Ergebnis bei Gebäude B beruht teilweise auf den ungünstigen thermischen Eigenschaften des Gebäudes im Ist-Zustand. Außerdem, konnte die Straßenfassade des Gebäudes A, die reich dekoriert ist, nur minimal thermisch verbessert werden.

Die Implementierung von gemeinschaftlichem Wohnen ohne thermische Sanierung ergibt eine 20%ige bzw. 12%ige Reduktion des Heizwärmebedarfs (flächenbezogen) in Gebäude A und B.

Beide Maßnahmen kombiniert (thermische Sanierung und gemeinschaftliches Wohnen) ergeben eine Reduktion des Heizwärmebedarfs HWB von 55% und 81% (flächenbezogen). Der Energie-Effizienz-Effekt des gemeinschaftlichen Wohnens kann noch besser illustriert werden, wenn man die Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB) pro Person betrachtet. In diesem Fall, würde gemeinschaftliches Wohnen (ohne thermische Sanierung) eine Reduktion des Heizwärmebedarfs HWB von 57% und 45% ergeben. Das bedeutet, dass das Pro-Kopf-Energie-Effizienz-Verbesserungspotential vom gemeinschaftlichen Wohnen-Szenario vergleichbar ist mit der gesamten thermischen Sanierung eines Gebäudes. Eindeutig würde die Kombination beider Meß-Ergebnisse die optimale Lösung darstellen. Dabei kann der Heizwärmebedarf um 55% und 81% (flächenbezogen) und 76% und 88% (personenbezogen) reduziert werden.

6.2 Flächenbedarf

6.2.1 Haus

Man kann in einem Gründerzeithaus die Fläche von 2 bis 3 Wohnungen gewinnen, wenn Singles zusammenrücken und in gemeinschaftliche Wohnprojekte ziehen.

6.2.2 Block bzw. Stadt

Der Flächengewinn bei einer Hochrechnung auf zuerst 3 und dann 6 Blöcke ist lt. Pkt 5.3.1.2 sehr groß. Was bedeutet das für die Stadt, wenn innerstädtisch immer mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert werden? Die Zersiedelung am Stadtrand würde verringert werden. Der Slogan „Stadt der kurzen Wege“ würde umgesetzt und die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden. Kürzere Fahrten mit dem PKW oder Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel bewirken eine Reduktion der CO₂-Belastung und sind in weiterer Folge ein Beitrag zum Erreichen der Kyoto-Ziele. Die Belebung der Stadtteile ist gesichert und hinsichtlich Gentrifizierung könnte ein Ausgleich geschaffen werden. (Holm 2010)

Dabei gehe es laut Literatur-Recherchen (Holm 2010) um die soziokulturellen und immobilienwirtschaftlichen Veränderungen in ursprünglich preisgünstigen Stadtvierteln, in denen Immobilien zunehmend von wohlhabenderen Eigentümern und Mietern belegt und baulich aufgewertet werden und in denen in diesem Zusammenhang Gruppen mit einem niedrigeren Sozialstatus ersetzt oder verdrängt werden.

6.3 Zusätzliche Betrachtungen

6.3.1 Energieeinsparung – urbane Dimension

Eine grobe Betrachtung der oben erwähnten Ergebnisse ausgeweitet auf die gesamte Stadt Wien führt zu einem signifikanten Heizenergie-Einsparung-Potential. Die geschätzte Reduktion des Heizwärmebedarfs, mit einem Faktor 0,3 für die Effizienz des Heizungssystems, entspricht einer Heizenergie-Reduktion von 520 GWh. Das wäre ein großer Beitrag der Stadt Wien zur Reduktion der CO₂-Belastungen und zur Erreichung der Kyoto-Ziele.

6.3.2 Flächeneinsparung – urbane Dimension

Es wurde bereits in Pkt. 6.2.2 erwähnt, dass neben der Energieeinsparung das gemeinschaftliche Wohnen auch große Einsparungen an Fläche bringen würde (annähernd 3 Mio. m² Nettogeschossfläche). Diese freiwerdende Fläche kann dann für andere Bewohner (Familien, junge Leute etc.) verwendet werden. Dies nicht nur aus der Sicht der Raumnutzung, sondern auch hinsichtlich heterogener sich zukünftig stark-verändernder Altersstrukturen. Der Versuch zeigt, dass die Reduktion von Fläche / pro EW nicht zu weniger Privatheit oder geringerer Lebens-Qualität führen muss. Tatsache ist, dass gemeinsames Wohnen offenbar die Lebensqualität vieler Leute verbessern und ihnen auch mehr Sicherheit geben kann.

6.3.3 Belegungsdichte und städtische Infrastruktur

Außerdem würde eine höhere Belegungsdichte in der gesamten Stadt die Zersiedelung reduzieren und die damit verbundene Verkehrsentwicklung und Grünlandnutzung nachhaltiger beeinflussen. Die bestehende Infrastruktur in der Stadt (Geschäfte etc.) würde effizienter genutzt werden, das Konkurrenzdenken der inneren Bezirke als Büro / Business Bezirke könnte gemildert und die Geschäftsbereiche wieder vielfältiger belebt werden (Nutzungsmischung in einer lebendigen Stadt).

Es gibt weitere Gewinne durch gemeinschaftliche Wohnprojekte, die in Betracht gezogen werden müssen:

Die Erhöhung der Belegungsdichte in den inneren Bezirken bewirkt, dass die infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt besser genutzt werden. Ältere Menschen können sie auch leichter erreichen, weil sie sich entweder direkt „um die Ecke“ befinden oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen sind. Und wenn mobile Dienste in Anspruch genommen werden müssen, brauchen diese nicht so lange Strecken zurückzulegen. Außerdem kann der Service gleich von mehreren Personen genutzt werden.

6.3.4 Soziales – urbane Dimension

In sozialer Hinsicht sind die Effekte von gemeinschaftlichem Wohnen mannigfaltig. Erfahrungen mit ähnlichen Projekten aus anderen Ländern zeigen, dass die Gruppen zusammenwachsen, das Gruppenaktivitäten organisiert werden, und die Bewohner sich

nicht so allein und außerdem sicherer fühlen, weil sie von ihnen bekannten Menschen umgeben sind. Die Förderung dieser Projekte würde die Stadt entlasten, denn es wäre eine Form von „Hilfe zur Selbsthilfe“.

6.4 Mobile Dienste

Die Verfasserin meint, dass es aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen besser wäre, die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, in denen sich Menschen gegenseitig helfen können, zu fördern. Es könnten dadurch Wege, Zeit und Kosten gespart und Synergie-Effekte genutzt werden (Abb. 76).

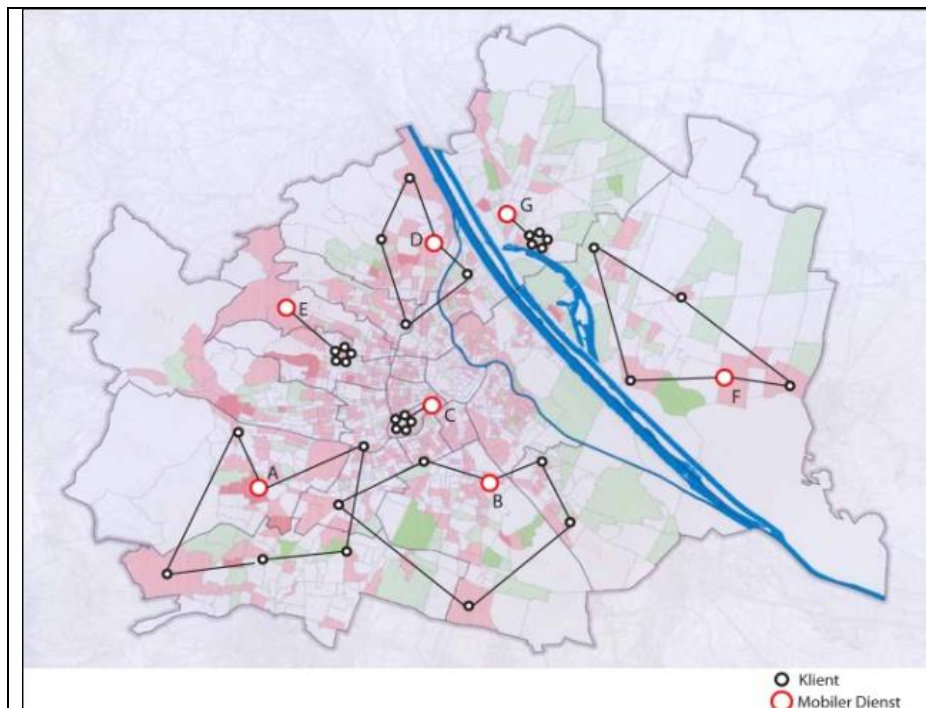


Abb. 76: Mobile Dienste zu Allein-lebenden u. zu In-Gemeinschaft-lebenden (Plan: Brandl)

Derzeit gibt es eine große Anzahl von mobilen Pflegediensten (mit Förderung) in Wien (PFLEGEDIENST_1) und einen Dachverband, in dem mehr als 70 soziale Unternehmen und Wohlfahrtsorganisationen mit Schwerpunkten im ambulanten, teilstationären und stationären Pflege- und Betreuungswesen Mitglieder sind (PFLEGEDIENST_2). Sie versorgen jeden einzelnen „solange es geht“ zuhause. Ins Haus kommen u.a. Heimhilfen, Essen-auf-Rädern, Reinigung, Besuchsdienste, Friseur sowie Physiotherapeutinnen, Ergotherapeutinnen, Logopädinnen und Masseurinnen.

Eine Heimhilfe fährt (lt. Wiener Sozialdienste) pro Tag für ca. 5 Einsätze 22 km mit dem PKW und ist 6 Stunden unterwegs. Dabei wird Zeit und Energie verbraucht und die Umwelt kann belastet werden (Abb. 78).

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten besteht die Möglichkeit der Rationalisierung. Die Menschen leben in Gemeinschaft und können sich gegenseitig helfen. Mobile Dienste werden dadurch seltener gebraucht. Somit werden Wegelängen verkürzt und es wird Zeit für

andere Tätigkeiten gewonnen. Ebenso werden Energieverbrauch und Umweltbelastungen reduziert und Kosten können gespart werden.

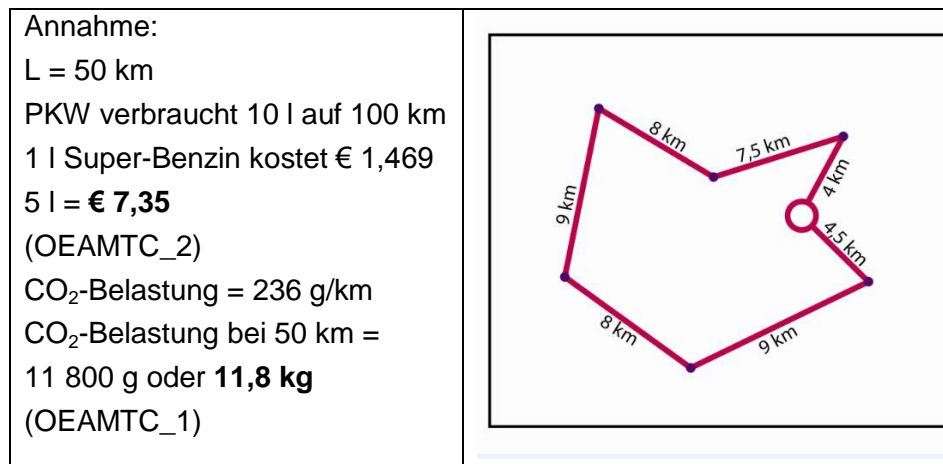


Abb. 77: Benzin-Kosten + CO₂-Belastung durch PKW- Verkehr – Beispiel
(Plan: Brandl)

Wie hoch das tatsächliche Einsparungspotential bei Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wirklich ist, kann ohne begleitende Forschung eines Pilotprojektes nicht ermittelt werden. Aber man kann jedenfalls davon ausgehen, dass in Wohngemeinschaften die Notwendigkeit der Unterstützung von außen reduziert oder eventuell sogar ganz aufgehoben werden kann.

Viele ältere Menschen leben allein und haben keine „Ansprache“. Die BetreuerInnen mobiler Dienste sind oft die einzigen Personen, die sie besuchen und mit Ihnen sprechen. Eine Reduktion des Zeitaufwandes auf Grund von Kosteneinsparungen könnte eine Reduktion der Qualität hinsichtlich der persönlichen Zuwendung mit sich bringen.

Um dieser Entwicklung gegenzusteuern, wird zunehmend von „Jungen Alten“ der Wunsch geäußert, nachbarschaftlich zu leben, gegenseitige Hilfe anzubieten und selbst lukrieren zu können bzw. sich für die Gemeinschaft zu engagieren.

Die Synergie-Effekte in der Gruppe könnten genutzt und dadurch Geld gespart werden. In Wohngemeinschaften kommen unterschiedliche Menschen zusammen z.B. Alleinerzieherin mit Kind, „Ersatz-Oma“, Handwerker, Computer-Experte, Köchin, Krankenschwester, etc.

Nach der Ottawa-Charta der WHO (World Health Organisation) wird Partizipation, Kommunikation und Zuwendung als ein wesentlicher Beitrag zur Gesundheitsförderung angesehen. (WHO 2008)

7 Schlußfolgerung

7.1 Beitrag zum Stand des Wissens

7.1.1 Ökologie, Ökonomie und Soziales

Die Menschen werden immer älter und im Hinblick auf den Bereich Wohnen kann nicht alles so bleiben wie es ist. Nicht jeder wird in Zukunft im Alter alleine leben können und wollen. U.a. wird die Finanzkrise zum Umdenken führen. Studien zeigen, dass in 30 Jahren jeder Dritte über 60 Jahre alt sein und dann noch 30 Jahre leben wird. Die Anzahl der Älteren nimmt rapide zu.

In allen Bereichen – Ökonomie, Ökologie und Soziales – muss gespart werden. Die Pflegekosten werden steigen und die Finanzierung der Pensionen scheint, in Zukunft nicht gesichert zu sein. Ältere Menschen sollen eventuell auch länger arbeiten. Die Ausgaben für die Erhaltung der Gesundheit werden steigen, denn auch Krankenkassen haben Finanzierungsprobleme. Für „junge Alte“ gibt es zur Zeit keine geeigneten Alternativen. Leben in Gemeinschaft könnte eine mögliche Lösung sein.

Das Ergebnis dieser Arbeit zeigt, dass aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen ältere Menschen in Gemeinschaft leben sollten. Denn auch um länger arbeiten zu können, brauchen ältere Menschen Räume, die sie (um Kosten zu sparen) gemeinsam mit anderen nutzen könnten. Bezüglich Versorgung könnten sie sich gegenseitig helfen und auf den Einsatz mobiler Dienste weitgehend verzichten.

Die Miete für eine Person in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt dürfte bei einer Wohnfläche von ca. 40,00 bis 50,00 m² ungefähr € 400,00 bis € 500,00 betragen. Das Problem ist, dass einige jetzt weniger Miete für ihre große Familien-Wohnung, in der sie allein leben, zahlen, als für eine viel kleinere Wohnung in einem neuen Gemeinschaftsprojekt. Oder sie zahlen überhaupt nur die Betriebskosten. Das hemmt bei vielen Älteren die Bereitschaft, auszuziehen. Aus ökologischer Sicht sollten diese Menschen einen Anreiz (z.B. eine Prämie) bekommen, wenn sie aus ihrer großen Wohnung ausziehen, denn die Stadt gewinnt Fläche.

Die Frage ist, ob sich das Vier-Säulen-Modell „architektonische, ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit“ der Stadt Wien mit den vielen allein-lebenden Alten durchhalten lässt. Diese Arbeit liefert einen Beitrag zur Verwirklichung eines nachhaltigen Modells.

7.1.2 Lage international und national

Es sind aus dem Ausland keine Studien bezüglich Evaluierung der Energie- und Flächeneinsparung durch gemeinschaftliche Wohnprojekte im Vergleich zu herkömmlichen Wohnmodellen bekannt. In den USA befinden sich die Cohousing-Projekte hauptsächlich auf

dem Land und weniger im städtischen Bereich. Auch darüber sind keine vergleichbaren Studien bekannt.

Auch in Europa sind Untersuchungen in diese Richtung selten. Eine Studie betreffend Energieoptimierung eines Stadtteils unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Wohnkonzepte wird u.a. in Karlsruhe-Rintheim durchgeführt.

7.1.3 Auswahl geeigneter Gebäude im Stadtgebiet

Die Erhebung und Bewertung aktueller Blocksanierungsgebiete ist ein notwendiger erster Schritt. Passende sanierungsbedürftige Häuser in einem Gebiet mit guter städtischer Infrastruktur und guter Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel müssen eruiert werden.

Diese Arbeit soll zeigen, dass der Umbau eines oder mehrerer Geschosse und die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Zusammenhang mit einer thermischen Sanierung möglich und auch kostensparend sein kann.

7.1.4 Bedeutung die Resultate

Die These „wenn Menschen zusammenrücken, entsteht Wärme“ wird durch Zahlen untermauert.

Die Ergebnisse der Simulationen zeigen deutlich die Verringerung der Heizlast bei Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte, einerseits bei Berechnung der Heizlast pro m², andererseits pro Person. Die Heizlast / Person kann bei thermischer Sanierung in Kombination mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt bis zu 76 % (Gebäude A) bzw. 88% (Gebäude B), ausgehend vom IST-Zustand, gesenkt werden. Dasselbe geschieht bei der Berechnung pro m².

Die Belegungsdichte / Person vorher (allein-lebend) und nachher (in-Gemeinschaft-lebend) beträgt 115,00 m² gegenüber 63,00 m². Jeder hat seine eigene Wohnung und dazu stehen noch Gemeinschaftsräume. Eine Fläche von 175,00 m² wird in einem Gründerzeithauses gewonnen. Es wird Fläche gespart, man hat mehr Nutzungsmöglichkeiten und man braucht weniger Geld, denn man kann vieles gemeinsam nutzen und gegenseitige Hilfe anbieten. Das alles sind Vorteile, die durch das Leben in Gemeinschaft mit anderen, entstehen.

Nach Meinung der Verfasserin hat die Überprüfung der von ihr aufgestellten Hypothese ergeben, dass die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den Bestand energie-, flächen- und kostensparend sind.

Urbane Dimension

Durch gezielte Anreize könnte die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnmodellen forciert werden. Geringere CO₂-Belastung, Ressourcenschonung und geringere Schadstoffbelastung könnten Aspekte zur Erreichung der Kyoto-Ziele darstellen. Scheinbare Nachteile (in Gemeinschaft leben, weniger Ruhe etc.) können durch Vorteile (nicht mehr

allein, Sicherheit, Anregung, Abwechslung, gegenseitige Hilfe) ausgeglichen werden. Jeder einzelne und die ganze Stadt sparen Energie, Flächen und Geld. Flächen für Jüngere werden frei. Weniger Verkehr durch die Reduktion des Einsatzes mobiler Dienste würde entstehen und die Schadstoffbelastung und die Kosten minimieren.

7.1.5 Footprint

Interpretation: Das herkömmlichen Wohnmodell, in dem Menschen auf großer Fläche alleine leben, ergibt einen „Footprint“ von 3,7 hinsichtlich Verbrauch des Planeten Erde. Bei der Implementierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bräuchten wir nur 1,8 mal den Planeten Erde. Ein „umwelt-bewußter“ Lebensstil in Kombination mit Wohnen in Gemeinschaft könnte den ökologischen Fußabdruck und damit die Lebensqualität für alle auf der Erde verbessern.

7.2 Ausblick

7.2.1 Wie könnte es weitergehen?

In Folge sollte nach Meinung der Verfasserin die Entstehung von Pilotprojekten gefördert und eine Informationsstelle mit Internetportal geschaffen werden. Die Initiative „Gemeinsam - Bauen - Wohnen“ muss in ihrer Arbeit unterstützt werden.

Forschungsarbeiten zu weiteren Themen und begleitende Forschung bei konkreten Projekten müssten international forciert und Netzwerke installiert werden. Weitere Themen wie „Implementierung von gemeinschaftlichen Projekten in Gebäude aus 1980-2000“, „Gemeinsam Wohnen in Dachgeschossen“, „Wohnen und arbeiten in leer-stehenden Läden“, „Mechanismen und Regelwerke zur Etablierung von gemeinschaftlichen Projekten im Bestand“, „Anlaufstelle / Wohnportal / Netzwerke für gemeinschaftliche Projekte“, „Effizienzsteigerung mobiler Dienste“, „Beitrag zur ökologische Stadtentwicklung: Nachverdichtung durch Zusammenrücken“ sollten behandelt werden.

7.2.2 Städtebaulicher Aspekt

Die Hochrechnung auf die urbane Dimension zeigt, welches Potential in dem Projekt steckt. Es könnte eine große Anzahl von Flächen d.h. Wohnungen frei werden und es müssten weniger neue Häuser gebaut und dazu noch neue Infrastruktur geschaffen werden. In der Stadt ist schon alles da (Kanal, Wasserleitung, öffentliche Verkehrsmittel, Theater etc.).

7.2.3 Pilotprojekt

Die Machbarkeit und Finanzierbarkeit von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sollte am Beispiel von Pilotprojekten erprobt werden und Grundlagen für die Adaptierung von Gesetzen und Regelwerken erarbeitet werden.

8 Literatur

Brandl, F., Schmidl, H., Wallner, P., 1993. WHO - Projekt Wien – Gesunde Stadt (Hrsg.). <i>Gesunde Menschen – Kranke Stadt?</i> Wien.
Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.) 2012. <i>Altern und Zukunft Bundesplan für Seniorinnen und Senioren</i> . Wien.
Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz 2011. Schnurrer N. (Pressesprecher). <i>Hundstorfer: Pflegefonds auf Schiene - Finanzierung für die nächsten Jahre gesichert</i> . Wien.
Durrett, Ch. 2005. <i>Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living</i> . McCamant/Durrett. Nevada-City.
Durrett, Ch. 2009. <i>The Senior Cohousing Handbook, 2nd Edition: A Community Approach to Independent Living</i> . New Society Publishers. Nevada-City.
FGW 2007. Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.). <i>Zusammen planen – gemeinsam wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung</i> . Hannover.
Hanappi-Egger, E., Schnedlitz, P. (Hrsg.) 2009. <i>Ageing Society</i> . facultas. wuv Universitätsverlag. Wien.
Holm A. 2010. <i>Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung</i> . unrast transparent – Soziale Krise Bd.2. Unrast Verlag. Münster.
Kennedy M. 1994. <i>Geld ohne Zinsen und Inflation – Ein Tauschmittel, das jedem dient</i> . Goldmann Verlag. München.
Korjenic, A., Bitzinger, F., Mahdavi, A. 2009. <i>Bauphysikalische, ökologische und ökonomische Bewertung von geförderten Sanierungskonzepten in Wien</i> . In: <i>Bauphysik 3/2009</i> , WILEY Inter Science Journals (Hrsg.). Wien.
Leinich, V. 2009. <i>Der Einfluss mikroklimatischer Randbedingungen auf die Prognose der Energieperformance in der Architektur</i> . Diplomarbeit TU Wien. Wien.
Magistrat der Stadt Wien, Integrations- und Diversitätsangelegenheiten MA 17. 2011. <i>Sei dabei, Wien für Dich – Du für Wien</i> . Wien.
Meltzer, G. 2005. <i>Sustainable Community, Learning from the Cohousing Model</i> . Trafford Publishing. Victoria, British Columbia, Canada.
Millonig, E., Deubner, H., Brugger, E., Kreyer, I., Matosic, T. 2010. <i>Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich</i> . F-2150. Gänserndorf.
Panzhauser, E. 2004. <i>Humanökologische Beurteilung von Umweltgestaltung und Umweltbelastung</i> . TU Wien.
Plettenbacher T. 2008. <i>Neues Geld – Neue Welt</i> . planet Verlag. Wien.
ST.AT – Bevölkerungsregister; 2006, 2007 revidierte Ergebnisse. Wien.

Stadt Wien, Magistratsabteilung 23, Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.). 2010. <i>Demografie Statistiken. Bevölkerungsprognose</i> . Wien.
Stadt Wien, Magistratsabteilung 5, Finanzwirtschaft, Haushaltswesen und Statistik (Hrsg.) 2010. <i>Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2010</i> . Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). Feuerstein C., KoseLicka OEG, Feigelfeld H. 2005b. <i>Sicherung der Lebensqualität im Alter</i> . Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). <i>Kleinräumige Bevölkerungsevidenz Wien</i> . 2011. Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). 2005a. <i>STEP 05 Stadtentwicklungsplan Wien 2005a</i> . Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). Lehart G. et.al. 2006b. <i>Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung</i> . Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). 2007. <i>Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035</i> . Werkstattberichte Nr. 86, Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). Häberlin U. 2006c. <i>sAL To Gut & Selbstbestimmt älter werden im Stadtteil</i> . Werkstattberichte Nr. 96. Wien.
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). 2006a. <i>Lebens- und Wohnformen (Singles in Wien)</i> . Beiträge zur Stadtentwicklung, Nummer 4. Wien.
Stadtentwicklung Wien, Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). Ucakar K. et. al. 2009a. <i>Wiener Lebensqualitätsstudien, Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, Zusammenfassender Bericht</i> . Werkstattberichte Nr. 102. Wien.
STATISTIK AUSTRIA 2011. <i>Bevölkerungsprognose - Österreich</i> . Wien.
Vestbro, D. U. (Hrsg.). Division of Urban and Regional Studies, Royal Institute of Technology in collaboration with Kollektivhus NU. 2010. <i>Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World</i> . Universitetsservice. Stockholm.
Wiegand, D. 2007. <i>5 Thesen zur nachhaltigen Entwicklung gebauter Umwelt / Facilities Development</i> . In: Schweizer Energiefachbuch 2008 – Nachhaltig Planen, Bauen und Betreiben. Köhler R. (Hrsg.). Künzler Bachmann Medien AG. St. Gallen. 2007.
Wiegand, D. 2012. <i>Ökologisch bauen und effizient nutzen</i> . in: GREENLIFE, Beilage zur Tageszeitung DER STANDARD, Ausgabe 1/2012. Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009a. <i>gut für sie. schön für wien. impulse für die stadt</i> . Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009b. <i>sanieren von althäusern. der weg zu mehr wohnqualität</i> . Wien.

wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009c. <i>wiener wohnbau preis 09</i> . Wien.
World Health Organization 1999. <i>Active Ageing makes the difference. in WHO Publikation</i> . Genf.
World Health Organization, Europe (Hrsg.). 2008. <i>Demystifying the myths of ageing</i> . WHO Regional Office for Europe. Copenhagen, Denmark.

Weblinks / Websites (Zusatzinformationen)

<p>4-SÄULEN-M.</p> <p>wohnfonds_wien (2009): Beurteilungsblatt, 4-Säulen Modell; http://www.wohnfonds.wien.at/download/lgs/beurteilungsblatt.pdf, Abrufdatum: 01.06.2010; 10:31</p>
<p>ACTIVE_AGEING.</p> <p>World Health Organization (2012): Ageing and life course, What is active ageing?; http://www.who.int/ageing/active_ageing/en/index.html, Abrufdatum: 24.06.2012; 09:41</p>
<p>AGEING_ECON.</p> <p>World Health Organization (2012): Ageing and life course, Global financial crisis and the health of older people; http://www.who.int/ageing/economic_issues/en/, Abrufdatum: 24.06.2012; 09:44</p>
<p>ALT_SBG.</p> <p>Wohnbund (2012): Bob Dylan wird 70 - ALTERnativen für's Wohnen im Alter: Symposium, Ausstellung & Tagungsband; http://www.wohnbund.at/wp/2011/02/alternativen-furs-wohnen-im-alter/, Abrufdatum: 14. 06 2012; 13:36</p>
<p>AMEIS.</p> <p>Neue Heimat – GEWOG (2012): Neubau – „Generationen Wohnen Ameisgasse“; http://www.neueheimat-wohnen.at/wohnungen/neubau.asp?obj=ameisgasse%20allg, Abrufdatum: 14.06.2012; 13:48</p>
<p>ASPERN.</p> <p>Ein Projekt der Wien 3420 Aspern Development AG: Wohnen und arbeiten; http://www.aspern-seestadt.at/wohnen-and-arbeiten/stadtentwicklung-aktuell/, Abrufdatum: 17.04.2012; 14:49</p>
<p>B12.</p> <p>Wohnungswirtschaft aktuell, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel (2010): B12 – Erfolgreiches Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen im Bestand; http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/b12/, Abrufdatum: 14.06.2012; 14:09</p>
<p>BAGSO.</p> <p>Die BAGSO, Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (2011); http://www.bagso.de/707.html, Abrufdatum: 14.06.2012; 14:17</p>

<p>BARRIERE.</p> <p>Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen in Wien (Magistratsabteilung 25): Barrierefreies Wohnen; http://www.wien.gv.at/menschen/barrierefreiestadt/wohnen.html, Abrufdatum: 14.06.2012; 14:24</p>
<p>BERLIN.</p> <p>Hosted by b-connect GmbH: Das WOHNPORTAL Berlin!; http://www.wohnportal-berlin.de/, Abrufdatum: 14.06.2012; 14:34</p>
<p>BLOCKSAN.</p> <p>wohnfonds_wien: blocksanierungsgebiet 1060 wien, mollardgasse; http://www.wohnfonds.wien.at/blocksan/00209/Mollardgasse_bls.htm, Abrufdatum: 31.März 2011; 17:16</p>
<p>BREEAM.</p> <p>The BRE Group website family (2010 - 2012): The world`s leading design and assessment method for sustainable buildings; http://www.breeam.org/, Abrufdatum: 14.06.2012; 14:54</p>
<p>BRENNEREI.</p> <p>Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2010): Wohnen in der Stadt – Beispiele von Baugemeinschaften, Wohnen mit Kindern in historischen Mauern, Die Brennerei (S.15); http://www.hamburg.de/contentblob/2229806/data/neue-broschuere-2010-beispiel-fuer-projekte.pdf, Abrufdatum 14.06.2012; 15:05</p>
<p>BROT_1.</p> <p>B.R.O.T.- Haus Hernals (2011): Home B.R.O.T.; http://www.brot-hernals.at/, Abrufdatum: 14.06.2012; 15:10</p>
<p>BROT_2.</p> <p>Gemeinschaft B.R.O.T.- Kalksburg (2010): Gemeinschaft B.R.O.T.- Kalksburg; http://www.brot-kalksburg.at/, Abrufdatum: 14.06.2012; 15:15</p>
<p>BROT_ASPERN.</p> <p>Gemeinschaft B.R.O.T. – Aspern (2012): B.R.O.T. Aspern; http://www.brot-aspern.at/, Abrufdatum: 14.06.2012; 15:21</p>
<p>COMPARE.</p> <p>European Commission, FP6, Citizens and Governance in a knowledge-based Society (2006): Compare, Toolbox for Improving the Comparability of Cross-National Survey Data with Applications to SHARE; http://www.compare-project.org/, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:07</p>
<p>DEMOGRAF.</p> <p>Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Magistratsabteilung 23): Demographie - Statistiken, Bevölkerungsprognose; http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/demographie, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:16</p>

<p>DERBAUPREIS. Immobilien Privatstiftung: Der österreichische Baupreis. http://www.derbaupreis.at, Abrufdatum: 24.06.2012; 10:17</p>
<p>DIEGUMP. Stadt Wien - Bezirksvorstehung 6: die GUMPENDORFER – eine aktive Straße; http://www.diegumpendorfer.at, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:33</p>
<p>EU_JAHR_2012. Europäische Kommission - Vertretung in Deutschland (2011): Europäisches Jahr 2012: Aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen; http://ec.europa.eu/deutschland/press/pr_releases/10077_de.htm, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:39</p>
<p>FGW_FORUM. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (2012): Beraten. Vernetzen. Informieren; http://www.fgw-ev.de/, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:45</p>
<p>FRIEDRICH. Kunz G.F., Konteh B.A. (Hrsg.): COHOUSING am friedrichshof, burgenland; http://www.cohousing-friedrichshof.at/, Abrufdatum: 14.06.2012; 16:51</p>
<p>FUZZY_LEBEN. Stadt Wien, Stadtentwicklung Wien (2006): Pilotstudie "Lebensräume der älteren Stadtbevölkerung", Räumliche Datenanalyse mit "Fuzzy-Logic" http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/sozialraum/fuzzylogic.html, Abrufdatum: 15.06.2012; 11:25</p>
<p>GEBIET. Stadt Wien, Magistratsabteilung 25 (2012): Gebietsbetreuung Stadterneuerung, GB News; http://www.gbstern.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 11:33</p>
<p>ILG. wohnfonds_wien: blocksanierungsgebiet 1020 wien, ilgplatz; http://www.wohnfonds.wien.at/download/san/BS-Ilgplatz.pdf (Abgerufen 17. März 2012; 15:42).</p>
<p>IMMOPREISE. aucon index: www.immopreise.at; http://www.immopreise.at, Abrufdatum: 15.06.2012, 12:04</p>
<p>JA_SPERN. Baugruppe JAspern GbR (2012): JAspern, Baugruppe Jaspersn in der Seestadt Aspern; http://www.jaspern.at, Abrufdatum: 15.06.2012; 13:35</p>
<p>KIENMAYER. wohnfonds_wien: gut für sie. schön für wien., blocksanierungsgebiet 1140 wien, kienmayergasse; http://www.wohnfonds.wien.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 13:47</p>

<p>LEBENSRAUM. Verein Lebensraum: Wohnen und Leben im Lebensraum, Was ist Cohousing; http://www.derlebensraum.com/cohousing.html, Abrufdatum: 15.06.2012; 13:56</p>
<p>MA 18 2007. Stadt Wien, Stadtentwicklung Wien (xxx): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035; http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008005.html, Abrufdatum: 15.06.2012; 14:02</p>
<p>MOLLARD. wohnfonds_wien: gut für sie. schön für wien., blocksanierungsgebiet 1060 wien, mollardgasse; http://www.wohnfonds.wien.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 13:56</p>
<p>NACHBAR. Hilfswerk (2012): Nachbarschaftszentren des Wiener Hilfswerkes; http://www.nachbarschaftszentren.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 14:20</p>
<p>NORDBAHN. Wohnprojekt Wien – Verein für nachhaltiges Leben (2012): Wohnprojekt am Nordbahnhof; http://www.wohnprojekt-wien.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 14:20</p>
<p>OEAMTC_1. ÖAMTC : CO2-Rechner; http://www.oeamtc.at/co2_rechner/, Abrufdatum: 14.01.2011; 14:45</p>
<p>OEAMTC_2. ÖAMTC: Spritpreise; http://www.oeamtc.at/sprit/, Abrufdatum: 14.01.2011; 14:54</p>
<p>ÖPIA_2010. ÖPIA Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen (xxx): Willkommen bei der ÖPIA; http://www.oepia.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 14:49</p>
<p>ORANGE_3. Sargfabrik – Verein für integrative Lebensgestaltung / Sargfabrik Wohnprojekte (2012): Sargfabrik Wohnprojekte goes Seestadt Aspern: Baugruppe „Orange 3“. http://blog.aspern-seestadt.at/wp-content/uploads/2011/11/03_Projektbeschreibung_20111102.pdf, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:00</p>
<p>PEGASUS. Baugruppe PEGASUS (2012): Bauprojekt Seestadt Aspern; http://www.baugruppe-pegasus.at, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:06</p>
<p>PFLEGEDIENST_1. Stadt Wien, Fonds Soziales: Wien Pflegedienste mit Förderung; http://www.wien.gv.at/sozialinfo/content/de/10/Institutions.do?senseid=210, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:10</p>
<p>PFLEGEDIENST_2. Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen (2012): über uns; http://www.dachverband.at/ueber-</p>

uns/ , Abrufdatum: 15.06.2012; 15:18
<p>PFLEGEKOST_1. Ettinger K.: Pflegekosten: Sozialminister will Rücklagen auflösen. In: Die Presse. Stand 21.12.2010.</p> <p>http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/620488/Pflegekosten_Sozialminister-will-Ruecklagen-aufloesen?from=suche.intern.portal, (Abgerufen 13. Jänner 2011; 11:33).</p>
<p>POMALI.</p> <p>Verein Miteinander Zukunft Bauen (2012): Cohousing Pomali; http://www.pomali.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:34</p>
<p>RINTH.</p> <p>EnEff: Stadt – Forschung für die energieeffiziente Stadt, EnEff: Wärme – Forschung für die energieeffiziente Wärme- und Kältenetze: Integrales Quartiers-Energiekonzept Karlsruhe-Rintheim; http://www.eneff-stadt.info/de/pilotprojekte/projekt/details/integrales-quartiers-energiekonzept-karlsruhe-rintheim/, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:42</p>
<p>ROSA.</p> <p>verein frauenwohnprojekt [ro*sa] donaustadt: [ro*sa]; http://www.frauenwohnprojekt.org/, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:50</p>
<p>RWAGNER.</p> <p>wohnfonds_wien: gut für sie. schön für wien., blocksanierungsgebiet 1160 wien, richard-wagner-platz; http://www.wohnfonds.wien.at/download/san/BS-Richard-Wagner-Platz.pdf Abrufdatum: 15.06.2012; 15:53</p>
<p>sALTo.</p> <p>PlanSinn, Büro für Planung und Kommunikation (2009): sALTo vorwärts – die intergenerative Zukunft im Stadtteil; http://www.saltowien.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 15:59</p>
<p>SARGFABRIK.</p> <p>Verein für Integratives Leben: SfabrikG; http://www.sargfabrik.at/, Abrufdatum: 15.06.2012; 16:05</p>
<p>SCHOENWASSER.</p> <p>Verein Keimblatt: Schönwasser; http://www.keimblatt.at/cms/, Abrufdatum: 15.06.2012; 16:55</p>
<p>SEESTERN.</p> <p>parq (2012): Seestern in Aspern-Seestadt; http://www.parq.at/parq/projects/Seestern/, Abrufdatum: 15.06.2012; 17:04</p>
<p>SENCOHOUS.</p> <p>The Cohousing Company McCamant & Durrett Architects (2009): Senior Cohousing: Establishing a Healthy, Sustainable Lifestyle for an Aging Generation; http://cohousingco.com/blog/senior-cohousing-establishing-a-healthy-sustainable-lifestyle-for-an-aging-generation, Abrufdatum: 15.06.2012; 17:07</p>
<p>SEOUL.</p> <p>inhabitat: Green towers in the park, Seoul Commune 2026; http://inhabitat.com/green-towers-</p>

in-the-park-seoul-commune-2026 , Abrufdatum: 15.06.2012; 17:12
SHARE Unit Share (2012): Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe; http://www.share-project.org/ , Abrufdatum: 15.06.2012; 17:20
SICH_LEBEN. Stadt Wien, Stadtentwicklung Wien (2005): Studie "Sicherung der Lebensqualität im Alter"; http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/sozialraum/lebensqualitaet-im-alter.html , Abrufdatum: 15.06.2012; 17:26
URBAN_HEALTH. World Health Organisation: What we do; http://www.euro.who.int/en/what-we-do/health-topics/environmental-health/urban-health/activities/ageing , Abrufdatum: 15.06.2012; 17:34
WHO_WIEN. Wiener Gesundheitsförderung WiG (2009): WHO-Projekt: "Wien - Gesunde Stadt"; http://www.wien.gv.at/gesundheit/gesundheitsfoerderung/gesunde-stadt.html , Abrufdatum: 15.06.2012; 17:44
WOHNFONDS_WIEN. wohnfonds_wien, gut für sie. schön für wien; http://www.wohnfonds.wien.at/ , Abrufdatum: 17.04.2012; 14:40
WOHNNET. wohnet.at: Immobilien; http://www.wohnet.at/immobilien.htm , Abrufdatum: 27.03.2012; 15:19
WU-AGING. Socialnet. (2010): Rezensionen, Edeltraud Hanappi-Egger, Peter Schnedlitz (Hrsg.): Ageing Society; http://www.socialnet.de/rezensionen/8147.php , Abrufdatum: 15.06.2012; 18:22
ZIMMER. wohnfonds_wien, gut für sie. schön für wien. blocksanierungsgebiet 1090 wien, zimmermannplatz. http://www.wohnfonds.wien.at/ , Abrufdatum: 17.03.2012; 16:24

Weitere Bücher / Publikationen / Forschungsarbeiten

Bitzinger, F. 2008. Vergleich von geförderten Sanierungskonzepten in Wien anhand eines gründerzeitlichen Wohnhauses. Masters Thesis. Mahdavi Ardeshir; Korjenic Azra (Betreuer). Diplomarbeit, TU Wien. Wien.
Bramberger, A. 2005. Zukunft : Altern : Wohnen. Bd. 5 der Wissenschaftlichen Schriftenreihe des Zentrums für Zukunftsstudien, Salzburg. Lit Verlag. Wien.
Brandl F., Margaretha A., Schrage D. 2009. Gemeinsam Wohnen, Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich, Ausstellung. Wien.

Brandl F., Schmidl H. 1993. Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie (Hrsg.). Die ökologische Stadt, Erneuerung und Stadtentwicklung. Wien
Brandl F., Schmidl H., Wallner P. WHO-Projekt: Wien – Gesunde Stadt (Hrsg.). 1993. Gesunde Menschen – Kranke Stadt? Zusammenhänge von Ökologie, Gesundheit und Stadt. Dokumentation 6. Wien.
Czaja, W. 2010. Eine Partitur der Satellitenstadt von morgen. In: FORUM 04, Österreichischer Wirtschaftsverlag. Wien.
Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hrsg.). 2006. Gesellschaftliches und familiäres Engagement älterer Menschen als Potential. LIT Verlag, Wien.
Feuerstein, C. 1999. Neue Wohnformen im Alter. In: Laser Walter (Hrsg.): architektur-Österreichisches Fachmagazin, Heft 4, Laserverlag, Wien / Perchtoldsdorf.
Feuerstein, C. 2008. Altern im Stadtquartier. Passagen-Verlag. Wien.
Gutmann R., Reppè S. 2008. Wohngruppen für Fortgeschrittene – Generation 50+. Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojektes Steinbruchstraße 8, Wien 16, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauforschung. Wien
Hall, T. E. 1990. The Hidden Dimension. Anchor Books Editions.
Huber A. 2008. Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. In ETH Zürich Wohnforum (Hrsg.). Edition Wohnen Bd.2. Verlag Birkhäuser. Zürich.
Kirchhoff J., Jacobs B., Mezler J. 1992. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Auftraggeber). Kostengünstige Lösungen für die Anpassung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen. Forschungsarbeit. Bonn.
Kromp-Kolb, H., Formayer, H. 2005. Schwarzbuch Klimawandel : wie viel Zeit bleibt uns noch? Ecwin-Verlag. Salzburg.
Rosenmayr, L. 2007. Schöpferisch altern. Lit Verlag. Wien.
Schattovits H., Adrigan A. (Hrsg.). 2011. Heimat finden. Gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. nww – neuer wissenschaftlicher Verlag. Wien..
Scherf, H. 2009. Grau ist bunt: Was im Alter möglich ist. Herder Verlag, Freiburg.
Schöfeld A., Lukas T. 2008. Neues fürs Altwerden – Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau. Endbericht, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauforschung. Wien.
Temel R. 2009 (2010). Magistratsabteilung 50 – Wohnbauforschung (Hrsg.). Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2. Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Wien.
Temel R., Lorbek M., Ptaszynska A., Wittinger D. 2009. Magistratsabteilung 50 – Wohnbauforschung (Hrsg.). Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1. Potentialabschätzung und Rahmenbedingungen. Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009. gut für sie. schön für wien. – impulse für die stadt. Wien Stand

Q3/2009. Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009. sanieren von althäusern – der weg zu mehr wohnqualität. Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2009. wiener wohnbau preis 09. Wien.
wohnfonds_wien (Hrsg.). 2010. bauträgerwettbewerb – wohnen im sonnwendviertel ein neues stadtquartier beim Hauptbahnhof. Wien.
World Health Organization, Europe (Hrsg.). 2008. Demystifying the myths of ageing. Denmark.

9 Anhang

In der Folge sind die Tabellen für die Gebietswahl (siehe Pkt. 4.1.3.1 bis 4.1.3.7) dargestellt.

9.1 Tabellen zu Gebietswahl

Weitere Bewertungsmethoden

Bewertungen aus ökologischer Sicht werden nach Prof. Panzhauser (TU Wien) in die Kategorien *Energie-Performance*, *Umgebungsperformance* und *Gesundheitsperformance* unterteilt. Unter Energie-Performance versteht man energetische Verbesserungen der Gebäude bzw. Blöcke, unter Umgebungsperformance alle ökologisch-städtebaulichen Maßnahmen und unter Gesundheitsperformance alle Maßnahmen, die die Bewahrung der Gesundheit der Menschen zum Inhalt haben.

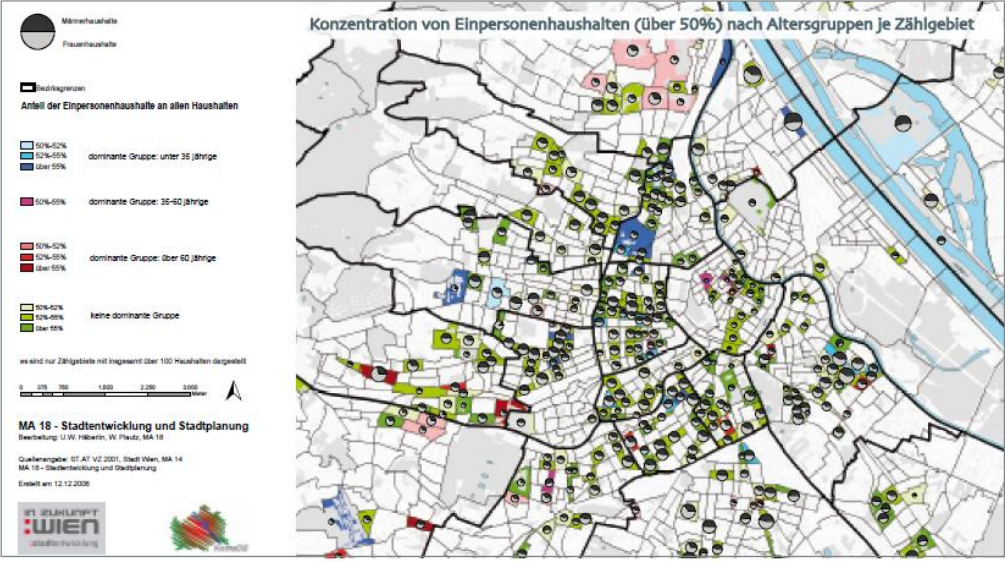
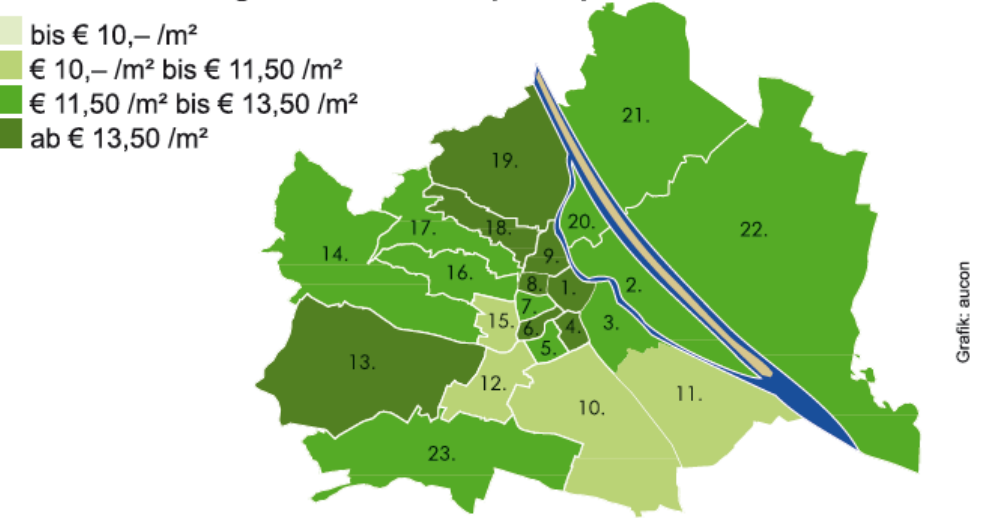
Eine weitere Bewertungsmethode stellt das Schema von BREEAM Communities dar. Um die Nachhaltigkeit der gebauten Umwelt weiter zu verbessern, wird in diesem Programm ebenso intensiv die Umgebungsperformance eines Gebietes betrachtet d.h. wo wohnen die Menschen, wohin gehen sie einkaufen, wo arbeiten sie, wo verbringen sie Ihre Freizeit u.s.w.? Je kürzer die Wege umso nachhaltiger ist ein Gebiet.

Die Checkliste dieses Programms ist ebenfalls in einzelne Bereiche unterteilt. Diese sind wie folgt: Klimawandel und Energie; kommunale Netzwerke, soziale Ökonomien, Entwicklungsmanagement; Schaffung von Aufenthaltsbereichen, effiziente Flächennutzung; nachhaltige Gebäude; Transport und Mobilität; Erhaltung und Verbesserung; Ressourcen-Schonung; Beschäftigung; Wettbewerb, Möglichkeiten, Entwicklungen.

Dieses Schema hilft den Planern und Entwicklern die Nachhaltigkeit von Planungsvorschlägen bereits im Planungsstadium prüfen, messen und sicherstellen zu können. (BREEAM)

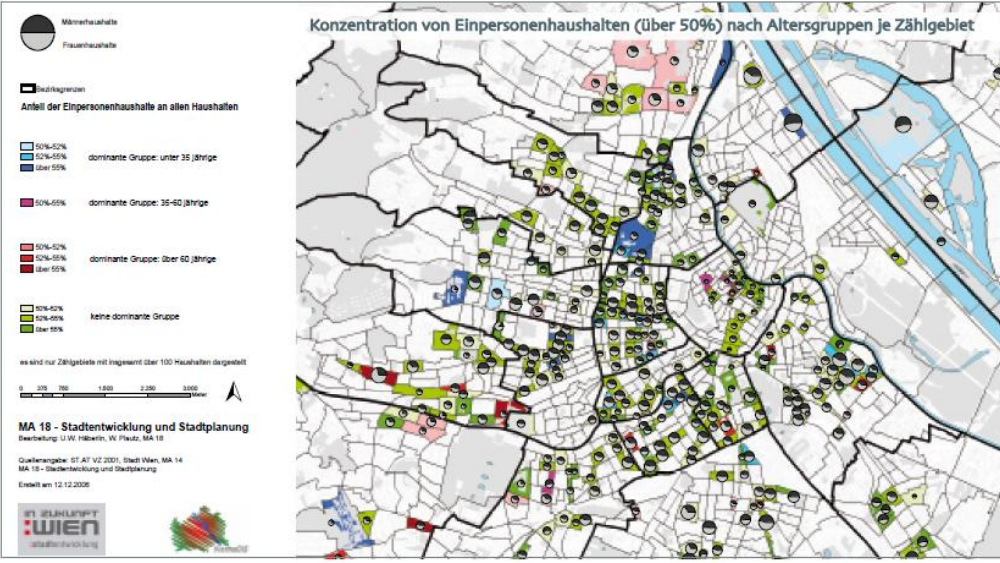
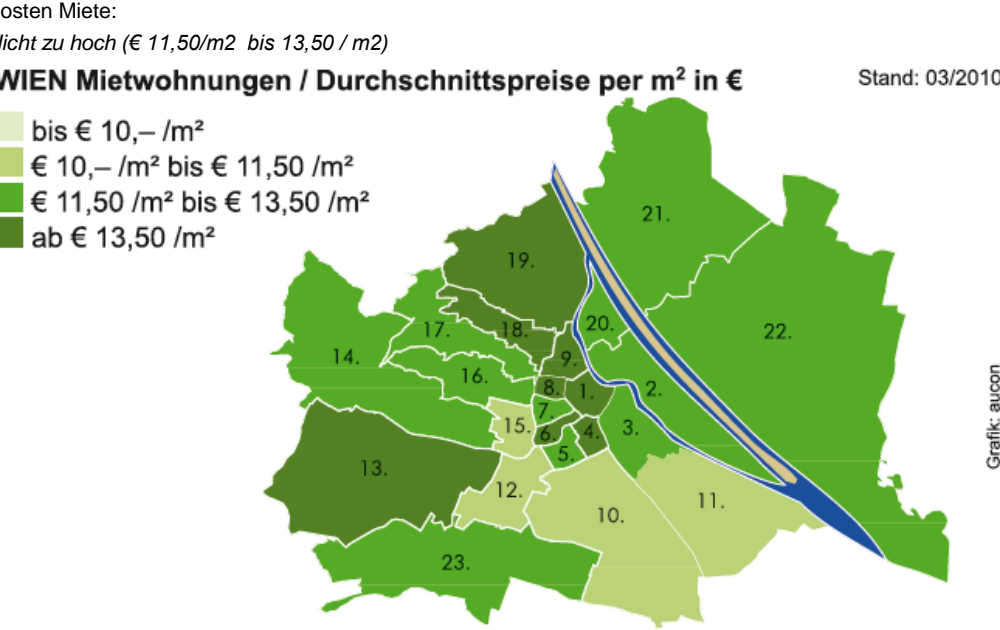
Tab. A 1: Bewertung - 1020, Ilgplatz

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund von Interviews mit GB2 und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits		
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB2): <i>Gut, reger Kontakt zur Bevölkerung (verschiedene Arbeitskreise)</i>	3		
1	Bezirksinteresse an Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im 2. Bezirk (Bezirksamt, Karmeliterplatz): <i>Gut („Grüne“ sind engagiert)</i>	3		
2	Vorhandene Wohngemeinschaften: <i>Keine (es wurde aber von der Bevölkerung Interesse geäußert)</i>	0		
2	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 101481 EW 2035: 117364 EW (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Bewohner 60plus: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 20407 EW 20,11 % 2035: 23431 EW 19,96 % Keine signifikant steigende demographische Alterung der Bevölkerung (Anteil an der Gesamtbevölkerung wird geringer) </td> </tr> </table>	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 101481 EW 2035: 117364 EW (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	Bewohner 60plus: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 20407 EW 20,11 % 2035: 23431 EW 19,96 % Keine signifikant steigende demographische Alterung der Bevölkerung (Anteil an der Gesamtbevölkerung wird geringer)	1
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 101481 EW 2035: 117364 EW (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	Bewohner 60plus: 2. Bezirk, Leopoldstadt: 2010: 20407 EW 20,11 % 2035: 23431 EW 19,96 % Keine signifikant steigende demographische Alterung der Bevölkerung (Anteil an der Gesamtbevölkerung wird geringer)			
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Gut (SPÖ-Lokal, Pro-Stuwer Bürgerinitiative, 2 Moscheen (Vorgartenstr., Lasallestr., Bassena für Kinder und Jugendliche im Jugendzentrum)</i>	3		
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Mittel (einheimische Bewohner sind lt. GB2 sehr distanziert und verschlossen, Migranten offener)</i>	2		
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, weniger Bauten der 1960/70er-Jahre..</i>	2		
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. geplante Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, Neubau; Sanierungsbedarf: <i>Zielgebiet Blocksanierung, Anregungen zur Sockelsanierungen bzw. Thewosan-Sanierungen etc.</i>	3		
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon): <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	1		
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Supermärkte und 1 „Greißlerin“ (Migrantin), Markt in der Ennsgasse.</i>	3		
5	Dienstleistungen (Gasthäuser, Cafe`s sowie Friseur, Therapeuten etc.): <i>Vorhanden (Cafe`s, Gasthäuser - gut und preisgünstig)</i>	2		
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB2</i>	2		
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatrie-Zentren und -Tagesstätten: <i>Mittel (außerhalb des Gebietes - Nähe Engerthstr.)</i>	2		
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Mittel (sind vorhanden, aber nicht für Gebietsbetreuung relevant – keine Kommunikation)</i>	2		
8	Gesundheitseinrichtungen: <i>Mittel (Ärzte vorhanden, aber medizinische Einrichtungen und WGKK-Wr.Gebietskrankenkasse außerhalb)</i>	2		
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>Ungünstig für Ältere (u.a. FHS - Fachhochschule vorhanden, VS außerhalb)</i>	1		
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Wenig (Gebietsbetreuung ist Grätzel-Zentrum mit Vortragssaal)</i>	1		
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>Besonderer Charakter (Grätzel „Stuwerviertel“ - nahe Prater, Wohnblöcke ruhig und abgeschlossen, interessante Straßenräume und Plätze)</i>	3		
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m ² und mehr); Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen: <i>34 m²/Pers.; 15,3 % (90 bis 130 m²), 3,2 % (130 m² und mehr); 50,5 % WG m. mehr als 2 WE.</i>	2		
11	Lage zum Zentrum: <i>Kein innerstädtisches Gebiet, entfernt vom Zentrum</i>	1		
12	Wasserfläche: <i>Donau (außerhalb, aber in der Nähe)</i>	2		

12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Gut (Wiesen und Bäume auf Max-Winter Platz, Bäume in Straßen)</i>	3
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>Gut (wie vor)</i>	3
13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>gut (Prater, Donau u.a.)</i>	3
14	Lärmbelästigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Mittel (Ausstellungsstraße und Lasallestraße laut, Gebiet um Ilgplatz verkehrsberuhigt, Prater laut).</i>	2
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>Sehr gut (Bus 82A, U1, U2)</i>	3
14	Mobilität- PKW, Parken: <i>Weniger gut (zu viele parkende Autos, Querparken und dadurch kein Platz für Radweg).</i>	1
14	Radwege, Fußwege: <i>Mittel (Freizeit: Radwege in Lasallestraße und Ausstellungsstraße, an der Donau; Arbeitskreis Verkehr (gegen Einbahn); BikeCity in der Nähe, aber nicht im Gebiet)</i>	2
15	Ältere Singles in Wien: <i>Anteil im 2. Bez. gering</i>	2
	 <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien</p> <p>Quelle: MA 18</p>	
16	Kosten Miete: nicht zu hoch (€ 11,5 bis 13,5) WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010	2
	 <p>Stand: 03/2010</p> <p>Legende: bis € 10,- /m² € 10,- /m² bis € 11,50 /m² € 11,50 /m² bis € 13,50 /m² ab € 13,50 /m²</p> <p>Gratifik: aucon</p>	
Σ		62

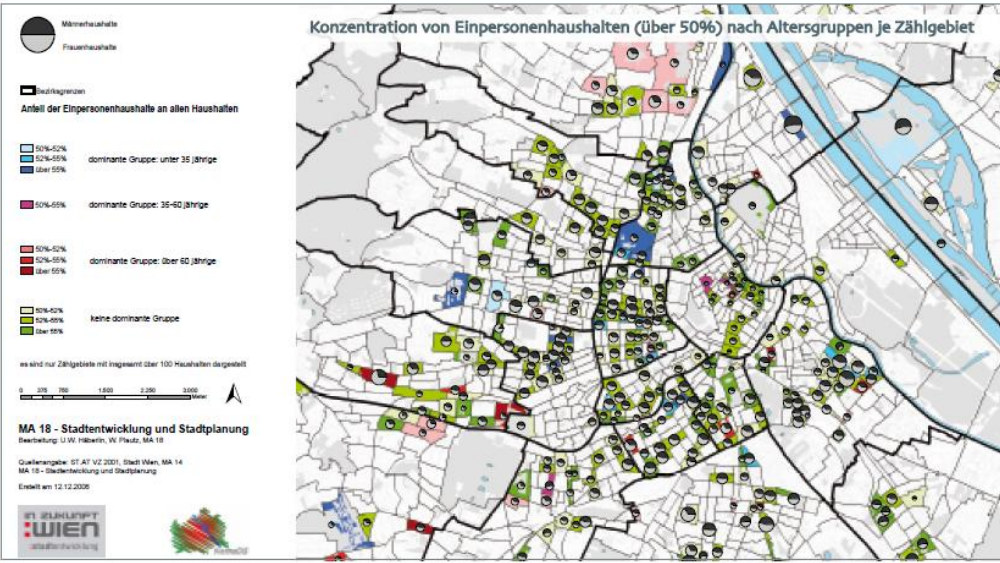
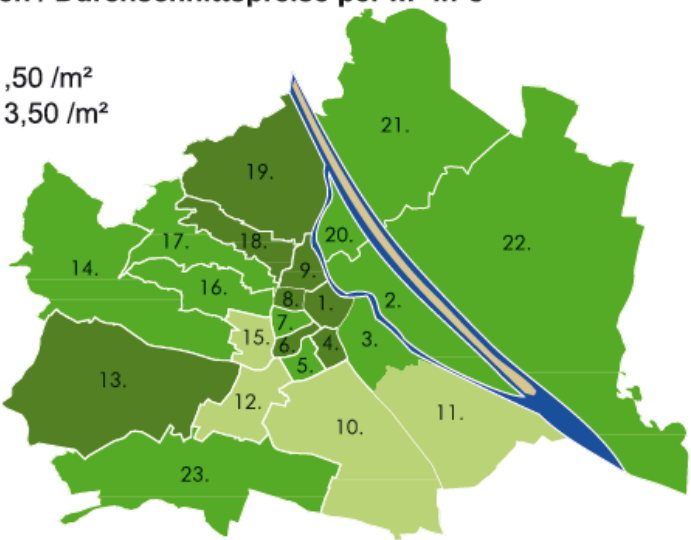
Tab. A 2: Bewertung - 1140 Kienmayergasse

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund von Interviews mit dem wohnfonds_wien und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits		
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB14): <i>Gering</i>	1		
1	Bezirksinteresse an Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im 14. Bezirk, Penzing: <i>Gering</i>	1		
2	Vorhandene Wohngemeinschaften, Nachbarschaften: <i>Keine</i>	0		
2	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 83704 EW 2035: 91967 EW </td> <td style="width: 50%;"> Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 20225 EW 24,16 % 2035: 23764 EW 25,84 % Etwas steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035) </td> </tr> </table>	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 83704 EW 2035: 91967 EW	Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 20225 EW 24,16 % 2035: 23764 EW 25,84 % Etwas steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	2
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 83704 EW 2035: 91967 EW	Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 20225 EW 24,16 % 2035: 23764 EW 25,84 % Etwas steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)			
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Normal</i>	2		
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Mittel</i>	2		
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, Bauten der 1960/70er-Jahre..</i>	3		
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. eine Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, Neubau: <i>Sanierungsbedarf gegeben, aber wenig Interesse</i>	1		
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon): <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	1		
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Einzelhandel, Supermärkte in Hütteldorfer Straße</i>	3		
5	Dienstleistungen (Friseur, Therapeut etc.): <i>vorhanden</i> ; Cafe's, Gasthäuser: <i>vorhanden</i>	3		
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB 14 im 15. Bez.</i>	2		
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatriezentren und Tagesstätten: <i>außerhalb des Gebietes</i>	2		
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Vorhanden</i>	2		
8	Gesundheitseinrichtungen (Ärzte etc.): <i>Ärzte und medizinische Einrichtungen in der Nähe (Hanusch-Krankenhaus).</i>	2		
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>Vorhanden</i>	2		
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Keine</i>	1		
11	Gebietscharakter, Ambiente, „Genius loci“: <i>Interessante Straßenräume und Plätze, kleine Parks.</i>	2		
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m ² und mehr) Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen: <i>38 m²/Pers.; 17,2 % (90 bis 130 m²); 5,6 % (130 m² und mehr) Anzahl der Wohngebäude mit mehr als 2 WE xx% (Daten aus Bezirksporträts, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009).</i>	2		
11	Lage zum Zentrum: <i>Mittel (kein innerstädtisches Gebiet)</i>	3		
12	Wasserfläche: <i>Keine</i>	0		
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Bäume (Alleen) in Straßen, 1 größerer Park (Schanzpark)</i>	2		

13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>in Park</i>	2
13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>in Park</i>	2
14	Lärmbelästigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Mittel</i>	2
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>Straßenbahn 49, U3 etc.</i>	3
14	Parken: <i>Mittel</i>	2
14	Radwege, Fußwege: <i>Weniger gut</i>	1
15	Ältere Singles in Wien: <i>Anteil im 14. Bez.: mittel</i>	2
 <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien Quelle: MA 18</p>		
16	Kosten Miete: <i>Nicht zu hoch (€ 11,50/m² bis 13,50 / m²)</i> WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010	2
 <p>Grafik: aucon</p>		
Σ		55

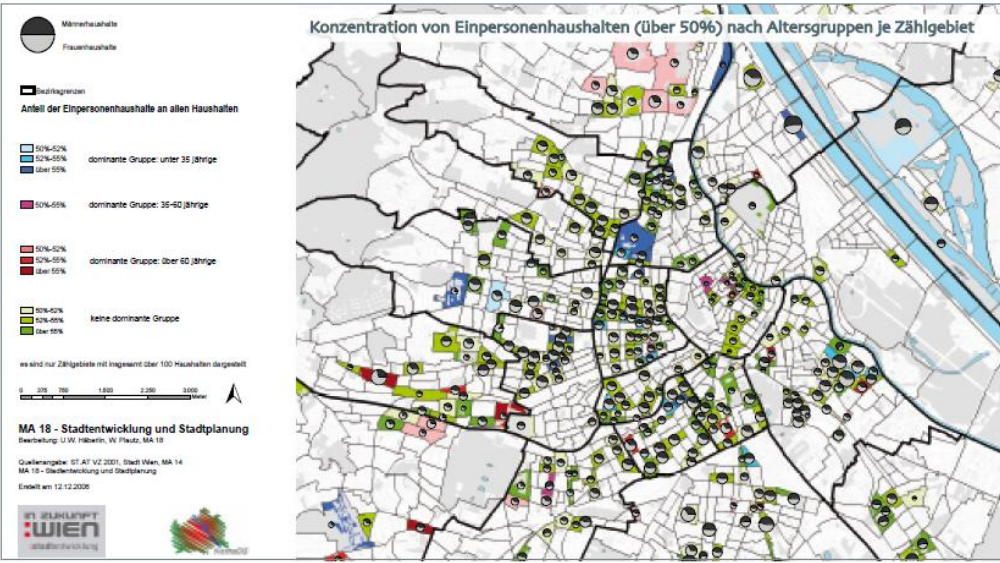
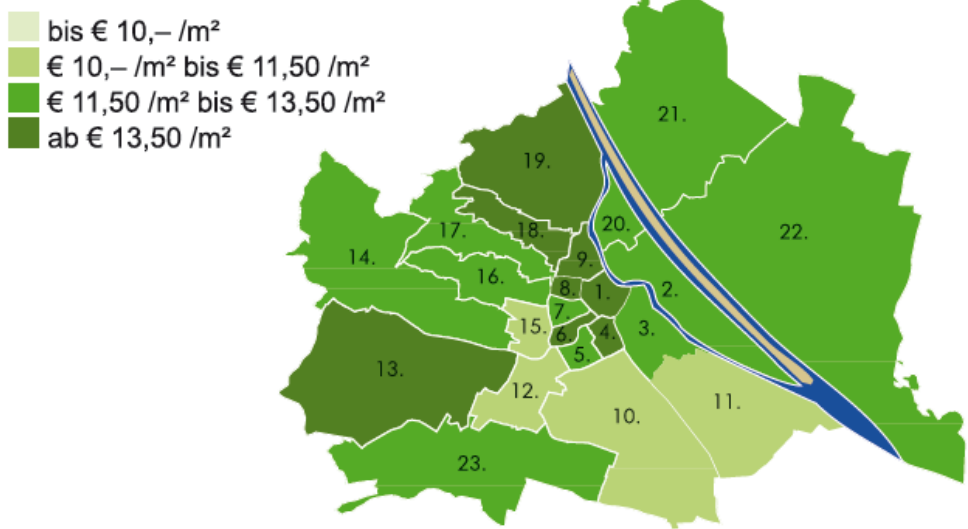
Tab. A 3: Bewertung - 1050, Margaretenplatz

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund eines Interview mit dem Bezirksvorsteher, der GB5 und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits		
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB2): <i>Gut</i>	2		
1	Bezirksinteresse an Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im 5. Bezirk, Margareten: <i>Nicht groß</i>	1		
2	Vorhandene Block-Hof-Gemeinschaften, Nachbarschaften: <i>Planquadrat</i>	2		
2	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 51357 EW 2035: 59658 EW 501 - Margaretenplatz: 2010: 11054 EW 2035: 12251 EW </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Bewohner 60plus: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 10108 EW 19,68 % 2035: 13650 EW 22,88 % Steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035) </td> </tr> </table>	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 51357 EW 2035: 59658 EW 501 - Margaretenplatz: 2010: 11054 EW 2035: 12251 EW	Bewohner 60plus: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 10108 EW 19,68 % 2035: 13650 EW 22,88 % Steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	1
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 51357 EW 2035: 59658 EW 501 - Margaretenplatz: 2010: 11054 EW 2035: 12251 EW	Bewohner 60plus: 5. Bezirk, Margareten: 2010: 10108 EW 19,68 % 2035: 13650 EW 22,88 % Steigend. (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)			
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Vorhanden</i>	2		
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Lebendig, Nähe Naschmarkt</i>	2		
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, Bauten der 1960/70er-Jahre..</i>	3		
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. eine Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, Neubau: <i>Sanierungsbedarf gering</i>	1		
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon) <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	2		
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Einzelhandel, Supermärkte und Markt (Naschmarkt)</i>	3		
5	Dienstleistungen (Friseur, Therapeut etc.): <i>vorhanden</i> ; Cafe's, Gasthäuser: <i>viele Gasthäuser, große Vielfalt</i>	3		
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB5</i>	3		
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatrie-Zentren und Tagesstätten: <i>Außerhalb des Gebietes</i>	2		
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Vorhanden</i>	2		
8	Gesundheitseinrichtungen (Ärzte etc.): <i>Ärzte und medizinische Einrichtungen in der Nähe.</i>	2		
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>Vorhanden</i>	3		
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Kino, Theater, Kabarett vorhanden</i>	3		
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>Interessante Straßenräume und Plätze, kleine Parks.</i>	3		
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m2 und mehr): <i>34 m2/Pers.; 11,7 % (90 bis 130 m2); 2,5 % (130 m2 und mehr)</i>	2		
11	Lage zum Zentrum: <i>Sehr gut</i>	3		
12	Wasserfläche: <i>Wien-Fluß</i>	2		
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Wenig Bäume (Alleen) in Straßen</i>	1		
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>in Parks</i>	3		

13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>in Parks</i>	3
14	Lärmbelastigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Mittel</i>	2
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>Bus 35A, U4 etc.</i>	3
14	Parken (Car Sharing): <i>Mittel</i>	2
14	Radwege, Fußwege: <i>Mittel.</i>	2
15	Ältere Singles in Wien: <i>Anteil im 5. Bez. etwas steigend</i>	2
 <p>Konzentration von Einpersonenhaushalten (über 50%) nach Altersgruppen je Zählgebiet</p> <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien</p> <p>Quelle: MA 18</p>		
16	Kosten Miete <i>Nicht zu hoch.</i> WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010 <ul style="list-style-type: none"> ■ bis € 10,- /m² ■ € 10,- /m² bis € 11,50 /m² ■ € 11,50 /m² bis € 13,50 /m² ■ ab € 13,50 /m²  <p>Grafik: aucon</p>	2
Σ		67

Tab. A 4: Bewertung - 1160, Richard-Wagner-Platz

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund von Interviews mit GB16 und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits		
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB16): <i>Mittel</i>	2		
1	Bezirksinteresse an Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im 16. Bezirk, Ottakring: <i>Mittel</i>	2		
2	Vorhandene Wohngemeinschaften, Nachbarschaften: <i>In der Nähe „Grundsteingasse“</i>	2		
2	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 94890 EW 2035: 112000 EW </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 19778 EW 20,84 % 2035: 25824 EW 23,06 % Etwas Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035) </td> </tr> </table>	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 94890 EW 2035: 112000 EW	Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 19778 EW 20,84 % 2035: 25824 EW 23,06 % Etwas Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	2
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 94890 EW 2035: 112000 EW	Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 19778 EW 20,84 % 2035: 25824 EW 23,06 % Etwas Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)			
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Normal</i>	2		
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Mittel (Ausländer kontaktfreudiger)</i>	3		
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, Bauten der 1960/70er-Jahre</i>	3		
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. eine Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, Neubau: <i>Sanierungsbedarf gegeben, aber wenig Interesse</i>	3		
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon): <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden</i>	1		
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Einzelhandel, Supermärkte in Hütteldorfer Straße</i>	3		
5	Dienstleistungen (Friseur, Therapeut etc.): <i>vorhanden</i> ; Cafe's, Gasthäuser: <i>vorhanden</i>	3		
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB 16 im 16. Bez.</i>	2		
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatriezentren und Tagesstätten: <i>tw. außerhalb des Gebietes</i>	2		
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Vorhanden</i>	2		
8	Gesundheitseinrichtungen (Ärzte etc.): <i>Ärzte und medizinische Einrichtungen in der Nähe.</i>	2		
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>Vorhanden</i>	2		
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Kino in der Nähe vorhanden</i>	1		
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>Rasterviertel</i>	1		
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m2 und mehr): <i>32 m2/Pers.; 10,0 % (90 bis 130 m2); 2,0 % (130 m2 und mehr) (Daten aus Bezirksporträts, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009)</i>	1		
11	Lage zum Zentrum: <i>Weniger gut (außerhalb des Gürtels)</i>	1		
12	Wasserfläche: <i>Keine</i>	0		
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Bäume (Alleen) in Straßen,</i>	1		
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>In kleinen Parks</i>	2		

13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>Wenig</i>	1
14	Lärmbelästigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Mittel</i>	2
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>Kein U-Bahn-Anschluss, Straßenbahn 46 etc.</i>	1
14	Parken (Car Sharing): <i>Viele Autos</i>	1
14	Radwege, Fußwege: <i>Keine</i>	0
15	Ältere Singles in Wien: Wenige (ältere Ausländer wohnen im Familienverband)	1
	 <p>Konzentration von Einpersonenhaushalten (über 50%) nach Altersgruppen je Zählgebiet</p> <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien</p> <p>Quelle: MA 18</p>	
16	Kosten Miete: <i>Nicht zu hoch.</i> WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010	2
	 <p>bis € 10,- /m²</p> <p>€ 10,- /m² bis € 11,50 /m²</p> <p>€ 11,50 /m² bis € 13,50 /m²</p> <p>ab € 13,50 /m²</p> <p>Grafik: aucon</p>	
Σ		51

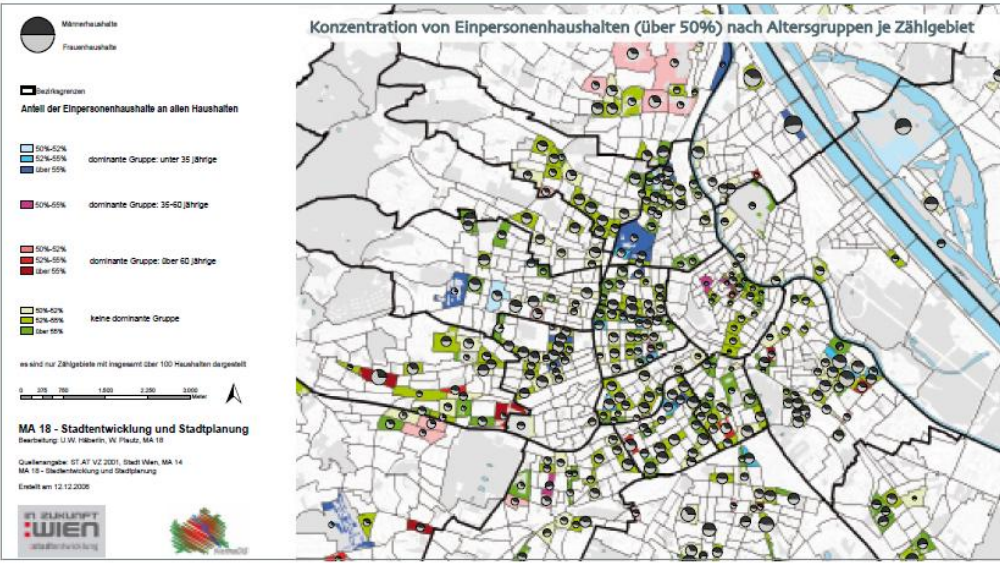
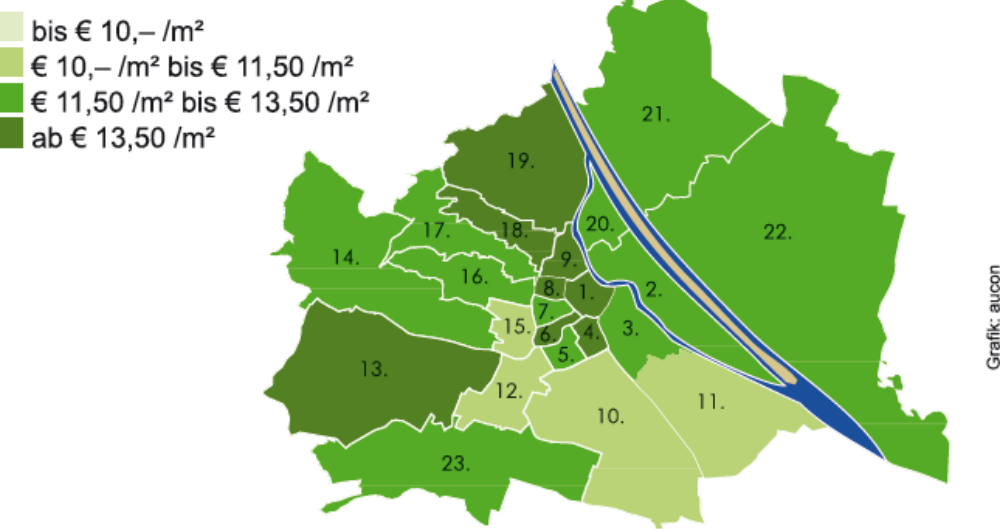
Tab. A 5: Bewertung 1090, Zimmermannplatz

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund von Interviews mit GB 6,7,8,9 und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB6/7/8/9): <i>Mittel</i>	2
1	Bezirksinteresse 9. Bezirk, Alsergrund: <i>Mittel („Grüne“ etwas engagiert)</i>	2
2	Vorhandene Wohngemeinschaften, Nachbarschaften: <i>Keine</i>	0
2	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: 9. Bezirk, Alsergrund: 2010: 39837 EW 2035: 45315 EW Bewohner 60plus: 14. Bezirk, Penzing: 2010: 8352 EW 19,91 % 2035: 10662 EW 18,42 % <i>Wenig steigend</i> (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	1
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Normal</i>	2
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Gering</i>	1
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, wenige Bauten der 1960/70er-Jahre..</i>	2
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. eine Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, Neubau: <i>Sanierungsbedarf gegeben</i>	3
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon): <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	1
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Einzelhandel, Supermärkte in Alser Straße (in der Nähe)</i>	2
5	Dienstleistungen (Friseur, Therapeut etc.): <i>vorhanden</i> ; Cafe's, Gasthäuser: <i>vorhanden (in der Nähe)</i>	2
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB 9 im 9. Bez.</i>	2
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatrie-Zentren und Tagesstätten: <i>tw. außerhalb des Gebietes</i>	2
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Vorhanden</i>	2
8	Gesundheitseinrichtungen (Ärzte etc.): <i>AKH, Kinderspital u.a.</i>	3
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>VHS entfernt</i>	1
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Keine</i>	0
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>Bebauung rund um einen großen verkehrsreichen Platz</i>	1
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m ² und mehr): <i>43 m²/Pers.; 21,4 % (90 bis 130 m²); 9,4 % (130 m² und mehr) (Daten aus Bezirksporträts, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009), relativ große Wohnungen.</i>	1
11	Lage zum Zentrum <i>Gut (innerhalb des Gürtels)</i>	3
12	Wasserfläche: <i>Keine</i>	0
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Kleine Grünfläche</i>	1
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>Auf kleiner Grünfläche</i>	2

13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>Wenig</i>	2
14	Lärmbelastigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Stark</i>	1
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, S-Bahn: <i>U6-Bahn-Anschluss, Straßenbahn 49 etc.; sehr gut</i>	3
14	Parken (Car Sharing): <i>Viele Autos, sehr schlecht</i>	1
14	Radwege, Fußwege: <i>Am Gürtel</i>	2
15	Ältere Singles in Wien:	2
<div data-bbox="292 562 1305 1120" data-label="Figure"> <p>Konzentration von Einpersonenhaushalten (über 50%) nach Altersgruppen je Zählgebiet</p> <p> ● Männerhaushalte ○ Frauenhaushalte </p> <p> ■ bedingtgerade ■ Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten </p> <p> □ 50%-52% dominante Gruppe: unter 35 Jährige □ 53%-55% dominante Gruppe: 35-60 Jährige □ 57%-59% dominante Gruppe: über 60 Jährige □ 61%-63% keine dominante Gruppe </p> <p>es sind nur Zählgebiete mit insgesamt über 100 Haushalten dargestellt</p> <p>0 200 400 600 800 1000</p> <p>MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Bearbeitung: U.W. Häberlin, W. Flautz, MA 18 Quellenangabe: ST AT VZ 2001, Stadt Wien, MA 14 MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung Erstellt am 12.12.2006</p> </div> <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien Quelle: MA 18</p>		
16	Kosten Miete: <i>Hoch (ungünstig für Pensionisten)</i> WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010	1
<div data-bbox="284 1272 1252 1792" data-label="Figure"> <p> ■ bis € 10,- /m² ■ € 10,- /m² bis € 11,50 /m² ■ € 11,50 /m² bis € 13,50 /m² ■ ab € 13,50 /m² </p> <p style="text-align: right;">Grafik: aucon</p> </div>		
Σ		48

Tab. A 6: Bewertung - 1080, Hamerlingplatz

Nr.	Auswahlgründe (positiv) Aufgrund eines Interviews mit dem Bezirksvorsteher und Recherchen der Verfasserin	Eco-Credits		
1	Vorhandene Kontakte (zwischen Bewohner und Gebietsbetreuung GB6/7/8/9): <i>Mittel</i>	2		
1	Bezirksinteresse 8. Bezirk, Josefstadt: <i>Groß (Ausstellung „Gemeinsam wohnen“)</i>	3		
2	Vorhandene Wohngemeinschaften, Nachbarschaften: <i>Keine</i>	0		
2	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 23615 EW 2035: 26756 EW </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Bewohner 60plus: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 4978 EW 21,08 % 2035: 6683 EW 24,98 % Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035) </td> </tr> </table>	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 23615 EW 2035: 26756 EW	Bewohner 60plus: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 4978 EW 21,08 % 2035: 6683 EW 24,98 % Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)	3
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 23615 EW 2035: 26756 EW	Bewohner 60plus: <i>14. Bezirk, Penzing:</i> 2010: 4978 EW 21,08 % 2035: 6683 EW 24,98 % Steigend (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035)			
2	Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs: <i>Normal</i>	2		
2	Humanökologische Parameter wie z.B. Distanz und Nähe: <i>Weniger</i>	1		
3	Wohnbebauung: Gründerzeithäuser und Wohnhäuser der 1960/70er-Jahre: <i>Viele Gründerzeithäuser, wenig Bauten der 1960/70er-Jahre..</i>	3		
3	Geplante energetische Sanierung eines Gebäudes bzw. eine Blocksanierung, Zubau, Umbau, DG-Ausbau, <i>Keine</i>	0		
3	Private Erholungsmöglichkeiten (Garten, Hof, Terrasse, Dachbegrünung, Balkon) <i>Höfe klein, wenige Loggien oder Balkone vorhanden.</i>	1		
4	Gute Nahversorgung (Geschäfte = Läden des täglichen und mittelfristigen Bedarfs): <i>Einzelhandel, Supermärkte in Josefstädter Straße</i>	3		
5	Dienstleistungen (Friseur, Therapeut etc.): <i>vorhanden;</i> <i>Cafe's, Gasthäuser: Vorhanden</i>	3		
6	Sonstige öffentliche Einrichtungen (Koordinationsstelle): <i>Gebietsbetreuung – GB & 7/8/9 im 9. Bez., Bezirksamt Schlesingerplatz</i>	2		
7	Pensionistenheime, Altersheime, Pflegeheime, Geriatriezentren und Tagesstätten: <i>Außerhalb des Gebietes</i>	2		
7	Pflegeeinrichtungen, Mobile Dienste: <i>Vorhanden</i>	2		
8	Gesundheitseinrichtungen (Ärzte etc.): <i>Ärzte und medizinische Einrichtungen in der Nähe.</i>	3		
9	Bildungseinrichtungen (lebenslanges Lernen, Schule, VHS): <i>Nähe Uni</i>	3		
10	Kulturelle Einrichtung (Kino, Theater, Kabarett etc.): <i>Kino, Theater in der Nähe vorhanden</i>	3		
11	Gebietscharakter: Ambiente, „Genius loci“: <i>schöne Gebäude, interessante Plätze</i>	3		
11	Städtebauliche Kennwerte (Dichte etc.); Fläche/Pers.; Anteil großer Wohnungen (90 bis 130m2 und mehr): <i>45 m2/Pers.; 25,8 % (90 bis 130 m2); 10,9 % (130 m2 und mehr) (Daten aus Bezirksporträts, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009), relativ viele große Wohnungen</i>	3		
11	Lage zum Zentrum: <i>Innerhalb des Gürtels</i>	3		
12	Wasserfläche: <i>Keine</i>	0		
12	Vegetation (Wiesen, Bäume, Wald, Weingarten): <i>Bäume (Alleen) in Straßen,</i>	2		
13	Kinderspielplatz / Erholungsbereich für alle Generationen: <i>in kleinen Parks</i>	2		

13	Erholung / Freizeit / Grünflächen: <i>Wenig</i>	1
14	Lärmbelästigung und Abgase durch PKW-Verkehr: <i>Mittel</i>	2
14	Anbindung an öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) z.B. Straßenbahn, Bus, U-Bahn: <i>U6-Anschluss in Nähe, Straßenbahn 2 u. 5 etc.</i>	3
14	Parken (Car Sharing): <i>Viele Autos</i>	2
14	Radwege, Fußwege: <i>Keine</i>	1
15	Ältere Singles in Wien: <i>Viele</i>	3
	 <p>Konzentration von Einpersonenhaushalten (über 50%) nach Altersgruppen je Zählgebiet</p> <p>Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien</p> <p>Quelle: MA 18</p>	
16	Kosten - Miete <i>Hoch.</i> WIEN Mietwohnungen / Durchschnittspreise per m² in € Stand: 03/2010	1
	 <p>bis € 10,- /m² € 10,- /m² bis € 11,50 /m² € 11,50 /m² bis € 13,50 /m² ab € 13,50 /m²</p> <p>Grafik: aucon</p>	
Σ		62

Tab. A 7: Begründungen zu den Bewertungen, 1060 Mollardgasse

Kriterien	Status	Bewertung	Begründung
Bewohner			
Wohngemeinschaften für Ältere vorhanden	nicht zutreffend	weniger gut	keine Vorbilder, Erfahrungen
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum steigend	zutreffend	gut	Anzahl der älteren Bevölkerung nimmt zu
Nachbarschaftsinitiativen vorhanden	zutreffend	gut	Interesse an Kontakt zu anderen Menschen
Vereine, Organisationen, Pensionistenclubs, Glaubensgemeinschaften vorhanden	zutreffend	gut	Interesse an Kontakt zu anderen Menschen
Wohnbebauung			
Große Anzahl von Gründerzeithäusern und Gebäuden der 1960er/1970er Jahre vorhanden	zutreffend	gut	Gründerzeithäuser: ca. 70% 1960er/1970er Jahre: 17% 1980er Jahre: 13%
Große Anzahl von geplanten energetischen Sanierungen vorhanden	zutreffend	gut	WG's könnten im Zuge dessen implantiert werden
Grüne Höfe, Balkone, Terrassen, Dachbegrünungen vorhanden	teilweise zutreffend	mittel	wenig Aufenthalt im Freien möglich
Soziales			
Pensionisten-, Pflege-, Altersheime, Seniorentreffs vorhanden	zutreffend	gut	Einrichtungen für Ältere vorhanden
Sozialeinrichtungen vorhanden	zutreffend	gut	Ehrenamtliche Tätigkeit möglich
Mobile Dienste im Einsatz	zutreffend	weniger gut	viel Autoverkehr, hohe Kosten
Gesundheit			
Gesundheitseinrichtungen vorhanden	zutreffend	gut	Versorgung für Ältere
Bildung			
Schulen, Erwachsenenbildung vorhanden	zutreffend	gut	lebenslanges Lernen für Ältere
Kultur			
Kino, Theater, Kabarett vorhanden	zutreffend	gut	Unterhaltung für Ältere
Verkehr			
Verkehrsreiche Straßen vorhanden	zutreffend	weniger gut	hohe Schadstoffbelastung, Lärm.
Anbindung an den ÖPNV	zutreffend	gut	Reduktion des PKW-Verkehrs möglich
Parkplätze im öffentlichen Raum	zutreffend	weniger gut	keine Reduktion des PKW-Verkehrs
Radwege, Fußwege / Gehsteige	teilweise zutreffend	weniger gut	Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes
Handel und Betriebe			
Gute Nahversorgung vorhanden	zutreffend	gut	kurze Wege, gute Erreichbarkeit
Grün- und Freiflächen			
Grünflächen, Parks vorhanden	teilweise zutreffend	mittel	Ausbau der Grünflächen
Wasserflächen vorhanden	teilweise zutreffend	mittel	Wien-Fluß zugänglich
Straßen mit Bäumen vorhanden	teilweise zutreffend	mittel	mehr Bäume
Gebietscharakter			
Genius Loci , städtisches Ambiente, das zum Verweilen einlädt.	teilweise zutreffend	mittel	Charakter „Alt-Wien“, Gebiet wirkt etwas desolat
städtische Dichte für Wohnen geeignet	zutreffend	gut	weitere Entkernung der Höfe
Sonstige Dienstleistungen			
Friseure, Therapeuten etc. vorhanden	zutreffend	gut	kurze Wege, gut erreichbar
Café s, Gasthäuser etc. vorhanden	zutreffend	gut	kurze Wege, gut erreichbar tw. schlechtes Niveau
Sonstige öffentliche Einrichtungen			
Gebietsbetreuung, Bezirksmuseum vorhanden	zutreffend	gut	Kontakt und Information möglich
Besitzverhältnisse			
Mischung von privaten Eigentum, Mieten, Genossenschaftswohnungen gegeben	zutreffend	mittel	Genossenschaftswohnungen Mieten für WG besser
Sport- und Freizeitmöglichkeiten			
Möglichkeiten für sportliche Betätigung z.B. Joggen, Spazieren-gehen	teilweise zutreffend	weniger gut	kaum möglich, muss ausgebaut werden.
Weitere Themen			
Anzahl der älteren Singles im 6.Bez. mittel	zutreffend	gut	Potentiale für WG's
Mietpreise im 6.Bez. relativ hoch *	zutreffend	weniger gut	Förderung "Leben in der Stadt von Älteren"

Erklärung: gut, mittel, weniger gut.

Zu Beginn und gegen Ende der Bearbeitung des Themas wurden Workshops abgehalten. Der Workshop - 1 fand im Rahmen einer Ausstellung in der Bezirksvorstehung des 8. Bezirkes statt, der Workshop - 2 in der Abteilung für Bauphysik und Bauökologie an der TU Wien.

9.2 Workshops

9.2.1 Workshop - 1

9.2.1.1 Kurzbeschreibung und Teilnehmer:

Im Rahmen der Ausstellung „Gemeinsam wohnen - Wohnprojekte von Alt und Jung aus Deutschland und Österreich“ und des Forschungsprojektes „Haus der Zukunft plus“ HdZP: eco-com.60+: „Neues Wohnen im Alter – ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar“ fand am 24.09.2009 in der Bezirksvorstehung des 8. Bezirkes in Wien ein Workshop statt. Die eingeladenen ExpertInnen haben Ihre Arbeit und Ihre Intentionen vorgestellt und mit dem anwesenden Fachpublikum diskutiert. Alle gemeinsam äußerten den Wunsch, mit ihrer Arbeit die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte forcieren zu wollen.

Es waren folgende Teilnehmer (ohne Titel) anwesend: Angela Hansen (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg), Rosemarie Oltmann (Stattbau Hamburg), Constanze Cremer (Stattbau Berlin), Udo Häberlin (MA 18, Stadtforschung und Raumanalysen, Wien), Erich Panzhauser (emer. Univ. Prof. Abt. Bauphysik und Bauökologie, TU Wien, in Vertretung von Ardeshir Mahdavi, Univ. Prof. und Leiter der Abt. Bauphysik und Bauökologie, TU Wien), Gernot Tscherteu (Plattform für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Wien), Moderation: Robert Temel (ÖGFA – Österr. Gesellschaft für Architektur, Wien, später Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen).

Die Ausstellung und der Workshop wurden von Afra Margaretha, Freya Brandl und Dieter Schrage organisiert.

9.2.1.2 Beiträge der Teilnehmer

Anbei folgen Kurzfassungen der Beiträge.

Angela Hansen, Behörde f. Stadtentwicklung u. Umwelt, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg

Hamburg fördert die Gründung von Baugemeinschaften / Wohngemeinschaften, denn hohe Wohnqualität sowie funktionierende Nachbarschaften bringen sowohl dem einzelnen als auch der Stadt Vorteile. Gemeinschaftliche Wohnprojekte soll es sowohl im Bestand als auch im Neubau geben.

Eine von der Stadt eingerichtete Agentur für Baugemeinschaften unterstützt interessierte Gruppen bei der Suche nach geeigneten Bauflächen bzw. Sanierungsobjekten und bei der Durchführung des speziellen Förderprogramms für Baugemeinschaften. Die Einführung einer Plattform im Internet, die Durchführung von Veranstaltungen und die Herausgabe einer Zeitung sind weitere Tätigkeiten der Agentur. Diese ist der Behörde für Stadtentwicklung zugeordnet. Sie wurde im Jahre 2003 gegründet.

Rosemarie Oltmann, Stattbau Hamburg

Stattbau Hamburg hat in den letzten 20 Jahren viele gemeinschaftliche Wohnprojekte betreut. Dabei sind viele genossenschaftliche Projekte gegründet worden.

Frau Oltmann ist Mitbegründerin der Dachgenossenschaft „Schanze“. Diese fungiert als Sanierungsträger und organisiert verschiedene Partizipationsprojekte unter ihrem Dach. Kleine Genossenschaften, die lediglich 1 Projekt verwirklichen, sind oftmals mit der Übernahme eines neuen Projektes überfordert. Da bietet sich die Dachgenossenschaft als kompetenter Projektentwickler an, der größere Sicherheit in finanzieller und rechtlicher Hinsicht bietet.

Constanze Cremer, Stattbau Berlin

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragte die Stattbau - Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Einrichtung einer Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen in Berlin. Diese Netzwerkagentur unterstützt seit dem 01.04.2008 sowohl generationenübergreifende eigentumsorientierte Interessierte als auch Mietprojekte. Die Agentur ist Ideengeber für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Berater in allen Fragen des generationenübergreifenden Wohnens, Unterstützer bei der Entwicklung und Umsetzung der Projektidee, Vermittler zwischen Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümern. Die Netzwerkagentur bietet kostenlos Erst- und Grundberatung. Die Netzwerkagentur gibt regelmäßig einen Newsletter heraus, welcher sich insbesondere mit dem generationenübergreifenden Wohnen beschäftigt und aktuelle Veranstaltungen und Termine bekannt gibt.

Udo Häberlin, MA 18, Stadtforschung und Raumanalysen, Wien

Die MA 18 beschäftigt sich mit den Grundlagen der Planung. Nur strategische Punkte der Stadtplanung werden untersucht. Die Bedürfnisse der Gesellschaft werden erhoben. Integrative (Migranten) und intergenerative (Alt und Jung) Ansätze werden bearbeitet. Prozessorientierte Planung steht im Vordergrund. Solidargemeinschaften sollen seiner Meinung nach gefördert werden.

Das Projekt „sALTo – Gut und selbstbestimmt älter werden im Stadtteil“ (eine Information der Stadt Wien):

„Die Wiener Bevölkerung wird älter. Das ist eine erhebliche Herausforderung für Politik, Verwaltung und Gesellschaft. Dank Zuwanderung gestaltet sich laut aktuellen Prognosen der demografische Alterungsprozess in Wien aber erheblich moderater als in anderen Städten. Gebraucht werden Strategien zur Gesundheitsförderung, zur Sicherung von Pflege, zur Erhaltung von Mobilität und – weiter gefasst – zu integrativ, nachbarschaftlich, intergenerativ aktiven Wohnquartieren innerhalb sichernder Strukturen der Stadt. Damit solche Strategien gelingen können, benötigt es die Zusammenarbeit vieler verschiedener Bereiche. Daher freuen wir uns, Ihnen in diesem Newsletter ein Projekt zum Umgang mit demografischem Wandel vorzustellen, das als Kooperationsprojekt zwischen der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Bereichsleitung für Strukturentwicklung der Geschäftsgruppe Gesundheit umgesetzt wurde.“ (MA 18 sALTo)

„sALTo Ergotherapeutische Stadtteilbegehungen: Im Triester- und Quadenviertel schlüpfen Studierende der „FH für Ergotherapie“ in die Rolle unterschiedlicher Menschen mit ihren lebensweltlichen Gegebenheiten (Geh- und Sehschwächen etc.) und erkundeten deren Alltagswege im Stadtteil.“ (Auszug aus Newsletter ©MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Nov. 2008)

Erich Panzhauser, emer. Univ. Prof., Abt. Bauphysik und Bauökologie, TU Wien (in Vertr. von Ardeshir Mahdavi, Univ. Prof. Abt., Bauphysik und Bauökologie, TU Wien)

Wien hat viel für Familien getan (Wohnungen, Kindergärten, Schulen, Altersheime etc.). Aber ist man einmal im Altersheim, dann beginnt ein rascher Verfall (zu wenig Anregungen, zu wenige Möglichkeiten zur Eigeninitiative etc.). Einzige Lösung: „Stay alone“ („Bleib zu Haus“). Viele Dienste kommen (hoher Aufwand, hohe Kosten). Heimhilfen rechnen in Minuten-Einheiten. Dabei sind keine menschlichen Begegnungen möglich. Das Dienstesystem ist keine Lösung. Die Wohnumgebung / das Grätz`l ist einem vertraut. Man findet sich zurecht. Daher wäre die Lösung: integrative Haus- oder Wohngemeinschaften im Grätz`l. Das Programm für Wien sollte lauten: „Integratives Wohnen für alle Generationen“. Es sollen keine weiteren Altersheime gebaut werden. Alte Menschen sollten (wenn sie nicht alleine leben wollen) in kleinen Gemeinschaften in der Stadt leben können (und nicht unbedingt ins Altersheim gehen müssen). Im Forschungsprojekt „Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar“ geht es um die quantitative und qualitative Untersuchung (Ökologie und Ökonomie) von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in einem ausgewählten Stadtteil. Es gilt, die Vorteile des gemeinsamen Wohnens herauszuarbeiten, Zahlen Daten und Fakten zu liefern und damit die Kommunen zu ermutigen, die Entstehung solcher Wohnmodelle zu unterstützen.

Gernot Tscherteu, Plattform für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Wien

Gernot Tscherteu gründet zusammen mit Annika Schönfeld und Robert Temel den Verein *Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*. „Die Initiative für Gemeinschaftliches

Bauen und Wohnen“ will eine Plattform schaffen, die alle diejenigen zusammenführt, die das Thema des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens weiter voranbringen wollen. Sie richtet sich dabei sowohl an Profis wie ArchitektInnen, Bauträger und PolitikerInnen als auch an Private, die das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft für sich in Betracht ziehen. Ziel ist es, die Entstehungsbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen zu verbessern und die Umsetzung konkreter Projekte zu unterstützen. Dazu bedarf es insbesondere politischer Entscheidungen und des Engagements durch die öffentliche Hand.“ (Auszug aus URL: [http:// www.gemeinsam-bauen-wohnen.org](http://www.gemeinsam-bauen-wohnen.org))

9.2.1.3 Resümee

Anschließend wurde den anwesenden Experten die Frage gestellt: „Ist Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten – auch in Wien möglich?“ Die Antworten wurden wie folgt zusammengefasst:

Die Stadt engagiert sich und merkt, dass durch Baugemeinschaften auch positive Effekte für die Stadt entstehen könnten (keine Hausbesetzungen, bessere Quartiere etc.).

Der Österreichische Wohnbund kümmerte sich um Partizipation, wurde aber in Österreich nicht unterstützt. Es gibt wenig Wohnbauforschung zu dem Thema in Wien.

Sozial-Emanzipation sollte möglich sein. Baugemeinschaften als Produktionsform für die Stadterweiterung.

Bei Bauträger-Wettbewerben wird soziale Nachhaltigkeit eingefordert, aber es wird von oben geplant.

Gentrifizierung: Verdrängung der Bewohner (Arme, Alte, Ausländer) aus „guten“ (teuren) Stadtteilen an den Stadtrand. In Wien gibt es kaum Gentrifizierung (kaum Spekulanten). Innerstädtische Wohnungen sind aber nicht leistbar. Regulation des Mietrechtes wäre erforderlich.

Ökologie – Ökonomie: Energiekosten, Betriebskosten, volkswirtschaftliche Kosten. Viele (unfreiwillige) Singles leben in viel zu großen ehemaligen Familienwohnungen. Dazu kommen noch die Einsamkeit und die Depression.

Die Anforderungen an Baugemeinschaften / Wohngemeinschaften sollte man in die bestehende Wohnbauförderung einbauen.

Eine Agentur als Anlaufstelle einzurichten, wäre sinnvoll. Die Zivilgesellschaft muss ihre Bedürfnisse formulieren. Sozial-Emanzipation muss möglich sein.

Kleine Wohnbauträger sind für Gemeinschaftsprojekte besser. Gebietsbetreuungen könnten als Anlaufstelle im Grätz'l fungieren.

Die Älteren sagen: „Ich verkaufe mein Haus oder die Eigentumswohnung und ziehe in eine Wohngemeinschaft.“

Städte sollen das Thema Baugemeinschaften / Wohngemeinschaften angehen und beantworten.

In Hamburg muss ein geeignetes Grundstück nicht sofort gekauft werden (1 Jahr Planungszeit). Dadurch kann man bei der Finanzierung 1 Jahr sparen.

Mit Baugemeinschaften ist die Planung passgenau und die Ökologie und Ökonomie stimmt.

Auf die Frage zum Abschluss "Was wäre sinnvoll für Wien? Was kann man von Hamburg oder Berlin übertragen?" kamen folgende Meldungen aus dem Publikum:

Die Schaffung eines Pilotprojektes wäre sinnvoll.

Zuerst Gründung einer Plattform und die Bildung eines Netzwerkes. Eine Agentur wäre notwendig. Wohngemeinschaften im Altbau wären gut.

Eine Organisation muss gegründet werden, die solche Projekte durchführt.



Abb. 1: Galerie Time, 1. Bezirk



Abb. 2: Galerie Time, 1. Bezirk



Abb. 3: Bezirksvorstehung, 8. Bezirk



Abb. 4: Bezirksvorstehung, 8. Bezirk



Abb. 5: Bezirksvorstehung, 8. Bezirk



Abb. 6: Bezirksvorstehung, 8. Bezirk

Abb. 78: Workshop – 1 (Fotos: Brandl)

9.2.2 Workshop-2

Der Workshop - 2 hat am 13.04.2011 in der Abteilung für Bauphysik und Bauökologie der Technische Universität Wien, 1040 Wien Karlsplatz 13 stattgefunden. Es wurden Teilnehmer aus verschiedenen verwandten Disziplinen eingeladen und um Stellungnahmen zum Thema gebeten. Diese waren: DI. Stefan Emrich (Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen Fachbereich Projektentwicklung und -management TU Wien), Dagmar Strauß (RE/MAX – Immobilien), Mag. Robert Temel (Verein "Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen), Mag. Afra Margaretha (Lektorin), Emer. Univ. Prof. DI. Dr. Erich Panzhauser (Abteilung für Bauphysik und Bauökologie, TU Wien), Brigitte Zachemba (Sozialarbeiterin), Mag. arch. Dr. Andrea Bodvay (Abteilung für Bauphysik und Bauökologie, TU Wien), DI. Markus Steinbichler (Gebietsbetreuung 6. Bezirk), Mag. Michael Gehbauer (gpa - Wohnbauvereinigung für Privatangestellte G.m.b.H.), DI. Michaela Trojan (wohnfonds_wien), DI. Mlineritsch (wohnfonds_wien), Mag. Marianne Hengstberger (Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH) und Dr. Helmuth Schattovits (Verein B.R.O.T.). Als Projektbearbeiter haben Univ. Prof. DI. Dr. Ardeshir Mahdavi, Arch. DI. Freya Brandl und DI. Kristina Kiesel mitgewirkt.

9.2.2.1 Allgemeine Einführung in das Thema

Projektbeschreibung und Impulse von Arch. Brandl (ppt-Präsentation)

Das Forschungsprojekt behandelt die Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales und ist schwerpunktmäßig auf einen Teilbereich von Wien, den 6. Bezirk, ausgerichtet. Neue Formen städtischen Wohnens für Ältere sollen entwickelt werden. Viele ältere Menschen wohnen allein und haben kaum Kontakt zu anderen. Mobile Dienste versorgen sie. Jüngere Alte (60+) wollen erst gar nicht in diese Situation kommen und wünschen sich neue gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dadurch sollen Zeit, Wege und Ressourcen gespart und die energetische Gesamtbilanz eines Hauses bzw. eines Quartiers verbessert werden. In Kleingruppen selbstbestimmt zusammenzuleben, erscheint wirtschaftlich und ökologisch sinnvoller und stellt einen Mehrwert für jeden einzelnen und für die ganze Stadt dar.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden vereinzelt von engagierten Gruppen am Stadtrand realisiert. Wünschenswert wäre es, wenn auch bei der Sanierung bestehender innerstädtischer Wohngebäude (z.B. Gründerzeithäuser, Bauten der 1960er Jahre) durch Umbau eines oder mehrerer Geschosse Wohnungsgemeinschaften für Ältere geschaffen werden. Wichtig ist, dass jeder für sich eine eigene Wohnung hat, dass aber zusätzlich Gemeinschaftsräume geschaffen werden, die das Zusammenleben ermöglichen.

Die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, die gegenseitiges Helfen fördern und die Energie- und Flächenbilanz verbessern, soll gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel forciert werden.

Die Zahl der Alleinlebenden nimmt stetig zu (Auszug aus einem Vortrag von Univ.-Prof. Dr. Ursula M. Staudinger, Neuropsychologin, 2010):

9.2.2.2 Stellungnahmen der einzelnen Teilnehmer

Jetzt schon werden Seniorenwohngemeinschaften mit Betreuungsmöglichkeit sowie ein Modellprojekt des Mehrgenerationen-Wohnens vom wohnfonds_wien unterstützt. Dafür gibt es zahlreiche Förderungsmöglichkeiten (z.B. Heimförderung), allerdings keine Plattform, bei der Hausbesitzer und Menschen, die an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert sind, zusammenkommen können.

Das Frauenwohnprojekt "rosa" 1220, Anton-Sattler-Gasse (Neubau) und das Projekt 1160, Grundsteingasse (im Rahmen einer Sanierung eines bestehenden Gebäudes) sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, die mit Unterstützung der Wohnbauvereinigung gpa errichtet wurden.

Das Blocksanierungsgebiet im südwestlichen Teil des 6. Bezirkes "Mollardgasse" hat eine gute Infrastruktur. Es gibt Geschäfte für den täglichen bzw. mittelfristigen Bedarf, soziale und medizinische Einrichtungen, Betreuungsangebote, Kirchen, Angebote von Veranstaltungen für Ältere, Barrierefreiheit für Fußgänger und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr). Der Freiraummangel wurde in letzter Zeit durch Schaffung von Grünräumen ausgeglichen. Die Anzahl der Älteren in diesem Stadtteil nimmt in den nächsten Jahren zu (BARRIERE).

Ein historischer Rückblick zeigt, dass bereits nach dem 1. Weltkrieg gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickelt wurden. Dann war einige Zeit Stillstand. Ein Neubeginn wurde in den 1980er-Jahren mit B.R.O.T-Hernals, Sargfabrik u.a. gestartet. Heute gibt es etwa 20 Baugruppen-Projekte im Neubau. Der erschwerte Grundstückszugang bzw. der Zugang zu Gebäuden ist allerdings ein Problem.

Ein Verein "Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen" wurde zur Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen im Jahr 2009 gegründet.

Wohnungen im Bereich innerhalb des Gürtels (6. bis 9. Bez.) sind aus Sicht der Immobilienmaklerin sehr gefragt. Spekulanten treiben allerdings die Preise in die Höhe und die Mieten sind für Ältere nicht finanzierbar. Das Beispiel "Grundsteingasse" scheint, bezüglich Sanierung und soziales Leben eine modellhafte Lösung zu sein.

Ambulante Dienste ermöglichen Älteren "solange wie möglich" zuhause bleiben. Einsamkeit ist die Folge und ein Hauptgrund für den Auszug aus der eigenen Wohnung und dem Übertritt ins Altersheim oder in eine betreute Seniorenwohngemeinschaft. Die Wiener Sozialdienste betreuen ca. 3500 Klienten in 30 Wohngemeinschaften (betr. Wohnen und ambulant). Diese sind dem Fonds Soziales Wien zugeordnet.

Unter gemeinschaftlichem Wohnen versteht man ein Netzwerk von Einzel-Haushalten, die sich unter einem Dach befinden. Selbstorganisation ist ein Schwerpunkt und das Entstehen einer sozialen Verwandtschaft wird angestrebt. Das erste B.R.O.T Haus ist 1990 in Hernals entstanden, 2005 dann in Kalksburg und jetzt ist ein drittes B.R.O.T Projekt in der Seestadt

Aspern geplant. Altersheterogenität ist für ein gut-funktionierendes Zusammenleben sehr wichtig.

Nutzungsverdichtung ist aus ökologischer Sicht in Zukunft wichtig. Durch Simulationen kann aufgezeigt werden, wie Räume häufiger genutzt werden können. Eine bessere Ausnutzung eines Hauses mit mehr Nutzungseinheiten ist nachhaltiger als ein Superpassivhaus mit nur einer Nutzungseinheit. Mit Hilfe einer Nutzer-Simulation gekoppelt mit einer thermische Simulation kann dargestellt werden, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte effektiver sind und Ressourcen bzw. Kosten gespart werden können.

Aus humanökologischer Sicht wird die Wichtigkeit der Berücksichtigung des Menschen und seiner ihn umgebenden Außenwelt betont.

9.2.2.3 Vorstellung des Projektes

Beschreibung des Projekt-Standes von Arch. Brandl (ppt-Präsentation):

An Hand von quartiersbezogenen Szenarien wird dargestellt, wie sich die Anzahl der alleinlebenden Älteren in den nächsten Jahren (2030, 2050) vergrößern wird. Beispiele von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Stockholm, wo der 1.internationale Kongress zum Thema "Cohousing" im Jahr 2010 stattfand, zeigen die gelebte Vielfalt sowie die Kontakte und Möglichkeiten in einer Wohngemeinschaft. Das Generationen-Wohnprojekt "Brennerei" in Hamburg, in dem in einem Trakt eine Gruppe von Älteren wohnt, befindet sich mitten in der Stadt (nähe Hauptbahnhof) und wurde im Zuge einer Sanierung durchgeführt. Im Blocksanierungsgebiet "Mollardgasse" im 6. Bezirk befinden sich einige sanierungsbedürftige Häuser, vor allem Gründerzeithäuser und Gebäude der 1960er Jahre. Zwei Häuser wurden für die Forschungsarbeit ausgewählt und modelliert d.h. die Energiegewinne und Flächengewinne vor und nach Implementierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ermittelt. Die Hochrechnungen der Ergebnisse auf einen Häuserblock bzw. auf ein Quartier bzw. die ganze Stadt zeigen die Einspar-Möglichkeiten, die in diesem Projekt enthalten sind.

Die Hypothese des Forschungsprojektes lautet: energetische Verbesserungen können nicht nur durch thermische Sanierungen allein, sondern auch durch Nachverdichtung in Form von gemeinschaftlichen Wohnprojekten erreicht werden. Diese Konzepte helfen außerdem Flächen und Kosten sparen und sie sind ein Gewinn für jeden einzelnen und für die ganze Stadt.

Professor Mahdavi stellt die von Kristina Kiesel erarbeiteten Modellierungsergebnisse der thermischen Simulation eines Gründerzeithauses und eines Gebäudes aus den 1950/60 Jahren vor. In Szenario 1 wurde das Gründerzeithaus unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes gerechnet (3 Wohnungen mit durchschnittlich 115 m² Wohnfläche pro Person und insgesamt 3 Bewohnern). 3 weitere Szenarien und ihre Auswirkung auf den Heizwärmebedarf wurden danach vorgestellt:

- 1- eine Veränderung des Geschossgrundrisses hinsichtlich gemeinschaftlichem Wohnen

(6 Personen mit einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 62m² pro Person)

- 2- eine thermische Sanierung des bestehenden Gebäudes
- 3- eine Kombination aus thermischer Sanierung und gemeinschaftlichem Wohnen.

Für die wichtigsten Bauteile werden die zur Berechnung herangezogenen U-Werte aufgelistet, die internen Gewinne für beide Wohnformen werden dargestellt und die individuelle Wohnweise mit der gemeinschaftlichen verglichen.

Die Ergebnisse werden in Form von jährlichem Heizwärmebedarf pro Quadratmeter und jährlichem Heizwärmebedarf pro Person dargestellt. Desweiteren wird die prozentuelle Verbesserung im Verhältnis zum Ist-Zustand präsentiert. Gemeinschaftliche Wohnmodelle in Kombination mit thermischer Sanierung reduzieren den Heizwärmebedarf maßgeblich und tragen somit nicht nur zu einer sozialen und ökonomischen, sondern auch zu einer ökologischen Verbesserung des derzeitigen Zustandes bei.

9.2.2.4 Diskussion

Anschließend folgt eine Zusammenfassung der Stellungnahmen:

In stationären Einrichtungen wie "betreutes Wohnen" können Ältere nicht mitplanen. In einem bestehendem Gebäude wird selten ein ganzes Geschoss frei wird. Ein Dachgeschoss-Ausbau ist eher für die Integration von gemeinschaftlichem Wohnen geeignet.

Flexibilität in der Architektur ist wichtig für die Veränderbarkeit. Das "klassische" Eigentum ist für die Verwirklichung gemeinschaftlichen Wohnens hinderlich. Besser sind Genossenschaftsmodelle oder Mietobjekte. Eine professionelle Begleitung in Form von Mediation ist für ein gutes Zusammenleben wichtig.

In Gebäude der öffentlichen Hand, die leer stehen (z.b: Kasernen, Büros etc.) könnten auch gemeinschaftliche Wohnprojekte integriert werden.

Die Finanzierung einer Anlaufstelle für Interessierte zur Information und Kontaktaufnahme ist in Zeiten der Budgetkrise schwierig. 60-jährige müssen selbst etwas „auf die Beine stellen“.

Der politische Wille müsste für diese neue Wohnform da sein und es muss erkannt werden, dass gespart wird und sich Synergien ergeben können. Mieten sind für einzelne Ältere sonst zu teuer. Die Stadt profitiert am meisten. Sie gewinnt Fläche und reduziert die CO₂-Belastung.

Die Berücksichtigung der Energie- und Flächeneffizienz in der Wohnbauförderung muss angestrebt werden. Die Fläche hat große Bedeutung hinsichtlich der CO₂ Reduktion. Gemeinschaftliche Wohnformen sind intelligente Modelle für die CO₂-Reduktion.

9.2.2.5 Film und Statements

Der FILM “ Gemeinsam statt einsam” (ZDFdokukanal, 2009) wird im Rahmen des Workshops gezeigt. Es werden darin 2 städtische Senioren-Wohnprojekte aus Deutschland (in Celle und in Hannover) vorgestellt.

Anschließend folgt eine Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Die Selbstbestimmung bei Gemeinschaftsprojekten ist wichtig, ebenso das Lebens-lange-lernen und das In-Gemeinschaft-leben. Selbst aktiv (und nicht passiv) sein können – “solange es geht”. Das ist wichtig.

Wenn Wegzeiten für mobile Dienste minimiert werden, können Kosten gespart und Synergien genutzt werden.

Gemeinschaftliches Wohnen ist kostengünstiger als das Wohnen im Altersheim. Durch Selbstorganisation wird viel von den BewohnerInnen übernommen. Mobile Dienste können aber auch von diesen angefordert werden, nur kommt dann eine Therapeutin gleich zu mehreren.

9.2.2.6 Umsetzung

Ein konkreter Anforderungskatalog für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (Wohneinheiten, Gästezimmer, Gemeinschaftsräume und Freiraum bzw. Blick ins Freie, Grätzl / Umgebung mit guter Nahversorgung) Aktivitäten der Gruppe: gegenseitige Hilfe im Haus, Ausstrahlung in die Umgebung (Organisation eines Cafés, Nachhilfe etc.) wird von Arch. Brandl vorgestellt (ppt. Präsentation).

Es gibt viele Möglichkeit des Engagements für Ältere im 6.Bezirk.

In Stockholm wurden auch die Vorteile des Teilens (sharing) von Geräten, Gegenständen u.a. innerhalb von Gemeinschaftsprojekten betont.

Europäische Bewertungssysteme beziehen die Umgebung in die ganzheitlich-ökologische Betrachtungsweise mit ein.

Flächeneffizienzsteigerung ist wichtig. In Vorarlberg kommen auf ein Einfamilienhaus 1,6 Personen (Belegungsdichte).

9.2.2.7 Schlussrunde

Ein sanierungsbedürftiges Gründerzeithaus ist im 15. Bez. mit ca. 350 m² Geschossfläche vorhanden und könnte für die Integration eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes im Rahmen einer thermischen Sanierung zur Verfügung stehen.

Für ältere Menschen leistbare Wohnungen zu finden, ist schwer. Als älterer Mensch muss man in der Stadt auch gut leben können.

Das Thema "Gut leben im Alter" muss noch mehr in die Öffentlichkeit gebracht werden.

Wichtig ist, mehr interdisziplinär zu arbeiten, um voneinander lernen zu können.

Altersmischung gibt es innerhalb eines bestehenden Wohnhauses auf jeden Fall, denn neben einer Wohngemeinschaft wohnen auch herkömmliche Familien.

Das Geschosskonzept d.h. gemeinsam wohnen in einem Geschoss (im Bestand und kleinteilig) ist sehr interessant sei, denn es ist eine Zwischenform zwischen konventionellen und großen Gemeinschaftsprojekten.

Die Gemeinschaft belebt das Grätz'l und gibt Menschen, die 30 Jahre im Ruhestand sein werden, die Möglichkeit, sich zu engagieren.

Abschließend wird von einer Teilnehmerin betont, dass das Thema vorwiegend aus ökologischer Sicht, aber auch aus ökonomischer Sicht gesehen werden muss. Kommentar einer Teilnehmerin: "In 30 Jahren werden wir es uns nicht mehr leisten können, soviel Platz zu verschwenden". Allerdings müssen Strukturen geschaffen werden, die die Umsetzung fördern.

9.3 Kriterien für ein Pilotprojekt

Gemeinsam wohnen in sanierten Häusern – Konkrete Anforderungen

Lage

Im städtischen Bereich bzw. in der Nähe von Bezirkszentren von Wien.

Infrastruktur

Nahe U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn (oder Nähe Garage mit Car-Sharing)

Haus / Block

Gemeinsam-wohnen-Projekt im Zuge einer Sanierung in ein oder zwei Geschosse implementieren (oder Zubau bzw. DG-Ausbau).

Anzahl der Wohneinheiten je Geschoss: 5-8 Wohneinheiten

Größe – Wohneinheit:

ca. 40 (35) bis 70 m², 1 Wohneinheit besteht aus mind.1 -2 Zimmern mit Küchenzeile, Vorraum, Dusche und WC (AR im KE).

Größe – Gemeinschaftsräume:

Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile ca. 50 m² + Kl. Büro 15 m²,

dazu Abstellraum und 1 WC mit Vorraum, Garten oder Terrasse

Wenn möglich Gymnastikraum, Sauna etc. (mit Ausgang ins Freie), ca. 30 m²

Gäste-Einheit (Pflegerin):

Wohn-Schlafzimmer + Küchenschrank, Dusche / WC + Vorraum, ca. 50 m².

Freiraum / Grün

Freiraum (Franz. Fenster, Balkon, Loggia, Terrasse) für jede/jeden.

Zusätzliche Möglichkeiten im Haus, Block, Grätz`l

Cafe, Nachbarschaftszentrum, nutzungsoffene Räume (z.B. leer stehende Läden) für Nachhilfe-Unterricht, Beratung, Betreuung, Hilfe bei sozialer Einrichtung etc. Wirkung der Gemeinsam-Wohnen-Gruppe auf das Grätz`l (Gentrifikation)

Stadt/ Nahversorgung

Nutzung der vorh. Infrastruktur (Geschäfte des tägl. Bedarfs, Cafe`s / Gasthäuser, Parks etc.)

Mehrwert / Nachbarschaftliche Hilfe / Aufmerksamkeit

Gegenseitige Hilfe, Zuwendung, Gemeinsame Aktivitäten u.a.

Selbst-bestimmtes Wohnen, „Wohnen für Hilfe“.

Finanzierung / Kosten

Genossenschaftsmodell (höherer Eigenanteil am Anfang, geringere Miete), kein Eigentum. Förderung von Stadt für „Gemeinsam wohnen 60+“ soll angeregt werden, denn Stadt profitiert von dem Modell (weniger mobile Dienste, Essen auf Rädern etc. notwendig).

Einmalige Förderung für Pilotprojekt. Heimförderung. Auszugsprämie (große Familienwohnung wird durch Auszug frei) etc.

Unterstützer/innen, Medien

Die Gruppe gründet zur Errichtung einen Verein oder Gesellschaft m.b.H. Im best. Verein / Initiative „Gemeinsam-Bauen-Wohnen“ wird eine Ansprechstelle für „An-gemeinsam-wohnen-60+ - Interessierte eingerichtet.

Anmerkung:

Es muss an dieser Stelle betont werden, dass im Rahmen dieser Dissertation nur ein „Spot“ (Ausschnitt) exemplarisch behandelt werden konnte und daher weiterführende Aussagen nur durch die Behandlung einer größeren Anzahl von „Spots“ getroffen werden können.

Außerdem wurde in den Texten die Gender-Form wegen der Lesbarkeit nicht ausgeführt, sondern mitgedacht.

10 Lebenslauf

Arch. Dipl.-Ing. Freya Brandl

Staatlich -befugte und –beeidete Ziviltechnikerin

Mitglied der Architektenkammer Wien, NÖ. u. Bgld.

- 1944 geboren in Aflenz / Stmk. (Eltern: Grete und Ing. Sepp Mössler)
- 1950 - 1954 Volksschule in Graz
- 1954 - 1962 Realgymnasium in Graz (Abschluss: Matura)
- 1962 - 1970 Studium der Architektur, Technische Hochschule Graz (Abschluss: Diplom)
- 1970 - 1971 Stadtplanungsamt - Baubehörde Hamburg
- 1971 – 1975 Büro Univ.- Prof. F. Spengelin in Hamburg/Hannover/Bonn/Trier (Wohnbau, Städtebau)
- 1976 Assistentin am Institut für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung Technische Universität Wien (Univ.-Prof. R. Wurzer)
- 1977 - 1986 Baupraxis in verschiedenen Architekturbüros in Wien (Wohnbau, Krankenhausbau)
- 1987 Befugnis einer Architektin
- Seit 1988 Selbständiges Architekturbüro (Wohnbau, Dachgeschoßausbau, Krankenhausbau, soziale Projekte, städtebauliche Bestandsaufnahmen und –analysen sowie Forschungsprojekte Schwerpunkt „Bauökologie/Humanökologie“)
- 1998 - 2008 Univ. Lektorin – Seminar „Bauökologie“, Institut für Hochbau / Institut für Architekturwissenschaften, Abteilung für Bauphysik und Bauökologie (Univ.-Prof. E. Panzhauser), Technische Universität Wien
- 2008 - 2012 Dr.-Studium bei Univ.-Prof. A. Mahdavi, Institut für Architekturwissenschaften, Abteilung für Bauphysik und Bauökologie, Technische Universität Wien
- 2010 - 2011 Projekt-Assistentin, Institut für Architekturwissenschaften, Abteilung für Bauphysik und Bauökologie, Technische Universität Wien; Bearbeitung des FFG (Forschungsförderungsfonds) - Forschungsprojektes „Haus der Zukunft, plus“, Titel: „eco-com.60plus: Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar“ (Leitung: Prof. A. Mahdavi, Mitarbeit: G. Heilmann, K. Kiesel)

Verheiratet mit Dr. Hellfried Brandl (†), 2 Kinder (Tina und Mag. Florian)