

Julia Lindenthal | Gabriele Mraz

# NEUES WOHNEN IM ALTEN HAUS

Sanierungsoptionen mit Zukunft:  
vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus

Herausgeber:  
Österreichisches Ökologie-Institut

## FARBLEGENDE PLÄNE

Büro / öffentliche Nutzung
Gemeinschaftsräume
gemeinschaftlich genutzte Nebenräume
Wohnung
weitere Wohnung
Startwohnung
WG-Wohnung
betreutes/betreubares Wohnen
Sonderformen
Luftraum / nicht betretbare Räume
Gemeinschaftsgarten
Privatgarten
Halböffentlicher Grünbereich

## ABKÜRZUNGEN

Anm	Anmeldung
AR	Abstellraum
Ba	Balkon
Betr	Betreuerin
B-WC	Behindertengerechtes WC
CoWo	Coworking Space
FitR	Fitnessraum
FoCo	Food Cooperation
Gard	Garderobe
GäZi	Gästezimmer
GeEs	Gemeinschaftsessraum
Gem/R	Gemeinschaftsraum
GeKÜ	Gemeinschaftsküche
Heiz	Heizraum
HT	Haustechnik
Ke	Keller
KiGr	Kindergruppe
KiWa	Kinderwagenabstellplatz
KÜ	Küche
La	Lager
Luft	Luftraum
MuR	Multifunktionaler Raum
P1, P2	Persönlicher Bereich
Prax	Praxis (Arzt, Massage, ...)
Sp	Speisekammer
SR	Schrankraum
TaBe	Tagesbetreuung
TeKÜ	Teeküche
VR	Vorraum
Well	Wellness
Werk	Werkstätte
WiR	Wirtschaftsraum
WiFa	Windfang
WiGa	Wintergarten
WoKÜ	Wohnküche
WoZi	Wohnzimmer
Zi	Zimmer

RH	Raumhöhe
NF	Nutzfläche
WNF	Wohnnutzfläche



Nordpfeil



Pflegebett



Rollator



Waschmaschine

## INHALT

Projekt ReHABITAT	4	<b>Landhaus</b>	56
Vorwort: Die ReHABITAT-Idee	5	Variante 1 Soziales Zentrum	60
1 Das Haus im Grünen – Traum und Realität	6	Variante 2 Vorzeige-WG	62
2 Neue Wege gehen: Wohnen im Mehrpersonenhaushaus	8	Variante 3A Wohnen und Arbeiten	64
3 Was ist zu beachten?	13	Variante 3B Full House	66
Herausforderungen auf baulich/technischer Ebene	13	Variante 4 Offenes Wohnen	68
Lösungsansätze auf baulich/technischer Ebene	14		
Herausforderungen und Lösungsansätze auf sozialer Ebene	17	<b>Zweifamilienhaus</b>	70
4 Das Mehrpersonenhaushaus als Teil eines Gebäudeverbands	21	Variante 1 Generationenhaus	74
5 Vorteile an allen Ecken und Enden	22	Variante 2 Nachbarschaftshilfe	76
6 Die Weiterentwicklung von vier typischen Häusern	24	Variante 3 Traum-WG	78
Anmerkungen zu den Entwürfen	26	Variante 4 Multifunktionshaus	80
<b>Siedlungshaus</b>	28	Gebäudeverband	82
Variante 1 Betreut	32		
Variante 2 StudentInnen-WG	33	7 Haustechnische Herausforderungen	84
Variante 3 Wohnen im Alter und in familiärer Gemeinschaft	35	8 Gut zu wissen! Rechtliche Informationen	87
Variante 4 Praxis mit Wohnung	36	Finanzielles	92
Variante 5 Start-Café	37	9 Handlungsempfehlungen	96
		10 Mutmachbeispiele	99
<b>Bungalow</b>	38	11 Wie geht es weiter – ReHABITAT quo vadis?	102
Variante 1 Wohnen für Jung und Alt	42		
Variante 2 Gemeinschafts-Basis	46		
Variante 3 Alles dreht sich um die Stiege	52		
Variante 4 „Von-Kopf-bis-Fuß-WG“	54		

ReHABITAT ist ein vom bmvit im Rahmen der Programmlinie FEMtech gefördertes Forschungsprojekt. Beforscht wurden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten von Einfamilienhäusern zu alters- und gendergerechten Mehrpersonenhäusern. Vor dem Hintergrund von immer mehr Einpersonenhaushalten in Österreich wird dadurch ein Beitrag zu vielfältigeren und nachhaltigeren Wohnformen der Zukunft geleistet.

Der Begriff Habitat kommt aus dem Lateinischen und bedeutet „[es] wohnt“. In der Biologie ist der Begriff auf Deutsch als „Lebensraum“ gebräuchlich.

ReHabitat ist eine Wortschöpfung des Österreichischen Ökologie-Instituts und bezeichnet sinngemäß ein Wieder-(Be)wohnen (von unterbelegten, leerstehenden Einfamilienhäusern ...).

## Das Projektteam

### Julia Lindenthal

ist wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektleiterin im Österreichischen Ökologie-Institut sowie Gesellschafterin der pulswerk GmbH. Sie hat Architektur studiert und eine Ausbildung zur Energieberaterin absolviert. Nun bringt sie diese Erfahrung inhaltlich in diverse Forschungs- und Bauberatungsprojekte ein. Als Projektleiterin von ReHABITAT war sie an sämtlichen Entwicklungsschritten maßgeblich beteiligt.

### Gabriele Mraz

arbeitet seit 1987 als wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektleiterin am Österreichischen Ökologie-Institut. Sie hat Ernährungswissenschaften und Genderforschung studiert und langjährige Erfahrung in feministischen Projekten. Im ÖÖI hat sie einen inhaltlichen Schwerpunkt zu Gender und Nachhaltigkeit aufgebaut, ihre Gender- und Diversitätsexpertise bringt sie in unterschiedlichen Themenfeldern ein, darunter auch dem nachhaltigen Bauen.

### Franz Gugerell

betreibt ein Ingenieurbüro für Bauphysik und ist seit 1993 unabhängiger Bau- und Energieberater mit Schwerpunkt nachhaltiges Bauen und Wohnen. Im Mittelpunkt seiner Betrachtungen stehen die NutzerInnen von Gebäuden jeglicher Funktion. Er versucht die Anforderungen an Behaglichkeit, Wohlfühlen, Funktionalität und Kosten mit den Anforderungen an Energieeffizienz, Ökologie und Gesundheit wirtschaftlich optimal umzusetzen. Sein vorrangiges Interesse liegt bei Revitalisierungsaufgaben.

### Constance Weiser

hat als selbstständige Architektin „architope – ein Netzwerk für nachhaltige Architektur gegründet“ mit Schwerpunkt im Bereich Sanierung und Revitalisierung, sowie gemeinschaftlichem Wohnen und Prozessbegleitung. Außerdem ist sie in Lehre und Vermittlung tätig und leitet im Rahmen der United Creations Academy den greenskills-Lehrgang für ressourcenschonendes Arbeiten mit nachhaltigen Materialien. In Kooperation mit dem Österreichischen Ökologie-Institut forscht sie für das Projekt ReHABITAT.

Fast könnte man meinen, sie seien schon immer da gewesen: die Einfamilienhäuser. Neben dem Auto sind Einfamilienhäuser das Symbol bürgerlicher Werte und des (vermeintlichen) Wohlstands. Tatsächlich sind sie aber – in der Form, wie wir sie in Österreich heute kennen – eine noch relativ junge Erscheinung. Der Wohnraum „im Grünen“ hat erst in den 1950er-Jahren seinen Aufschwung erlebt, was auch mit der damals geltenden Idealvorstellung von Familie zu tun hatte. Nun hat sich aber nicht nur dieses Idealbild der Familie geändert, sondern es befinden sich auch die gesellschaftlichen und demografischen Strukturen und Werte in einem grundlegenden Änderungsprozess. Dieser Wandel macht auch vor HausbesitzerInnen nicht Halt, nur entsprechen die Gebäude der Nachkriegszeit meist nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Deshalb wurde im Forschungsprojekt ReHABITAT untersucht, wie Einfamilienhäuser, die nicht mehr zu den Bedürfnissen ihrer BewohnerInnen passen, so weiterentwickelt werden können, dass sie an aktuelle oder zukünftige Lebens- und Wohnsituationen flexibel anpassbar sind.

Wir sind der Überzeugung, dass Sanierung des Bestandes aus ökologischen Gründen prinzipiell einem Neubau vorzuziehen ist. In manchen Fällen jedoch, zum Beispiel bei sehr schlechter Bausubstanz gepaart mit architektonisch minderwertiger Qualität, können Abriss und Neubau die bessere Lösung sein. Im vorliegenden Handbuch finden Sie die Ergebnisse unserer zweijährigen Forschungsarbeit: Ideen und Anregungen, sowie begleitendes Informationsmaterial

technischer und rechtlicher Natur zur Umwandlung vier verschiedener Häusertypen. Die Ergebnisse wurden vom Projektteam, bestehend aus ExpertInnen in den Gebieten Architektur, Haustechnik und Genderforschung, erarbeitet. Sie bauen auf einer Untersuchung der Erfahrungen und Erwartungen von HausbesitzerInnen und an gemeinschaftlichem Wohnen interessierten Menschen (Interviews) sowie auf Wissen und Empfehlungen unterschiedlichster FachexpertInnen (Workshops) auf. Die Recherchearbeiten haben sich auf den ostösterreichischen Raum und da hauptsächlich auf die Situation in Niederösterreich konzentriert. Es sei an dieser Stelle betont, dass sowohl die Problemstellung als auch der Lösungsansatz für ganz Österreich Gültigkeit besitzen.

Das Handbuch richtet sich in erster Linie an BewohnerInnen und BesitzerInnen von Ein- und Zweifamilienhäusern und an Menschen, die gerne in einer kleinen Hausgemeinschaft leben möchten. Es bietet aber ebenso Anregungen und Empfehlungen für PlanerInnen, BeraterInnen und Gemeinden, die etwas gegen Leerstand, Zersiedelung und soziale Probleme in Ihrer Gemeinde tun möchten. Die im Rahmen des ReHABITAT-Projekts entwickelten grundlegenden Ideen sind der erste Baustein einer langfristigen, umfassend gedachten Strategie zur Realisierung einer Umsetzung in die Breite.

Aber nun wünsche ich Ihnen viele interessante Anregungen, Julia Lindenthal im Namen des Projektteams

## Die ReHABITAT-Idee: Die Weiterentwicklung des Einfamilienhauses

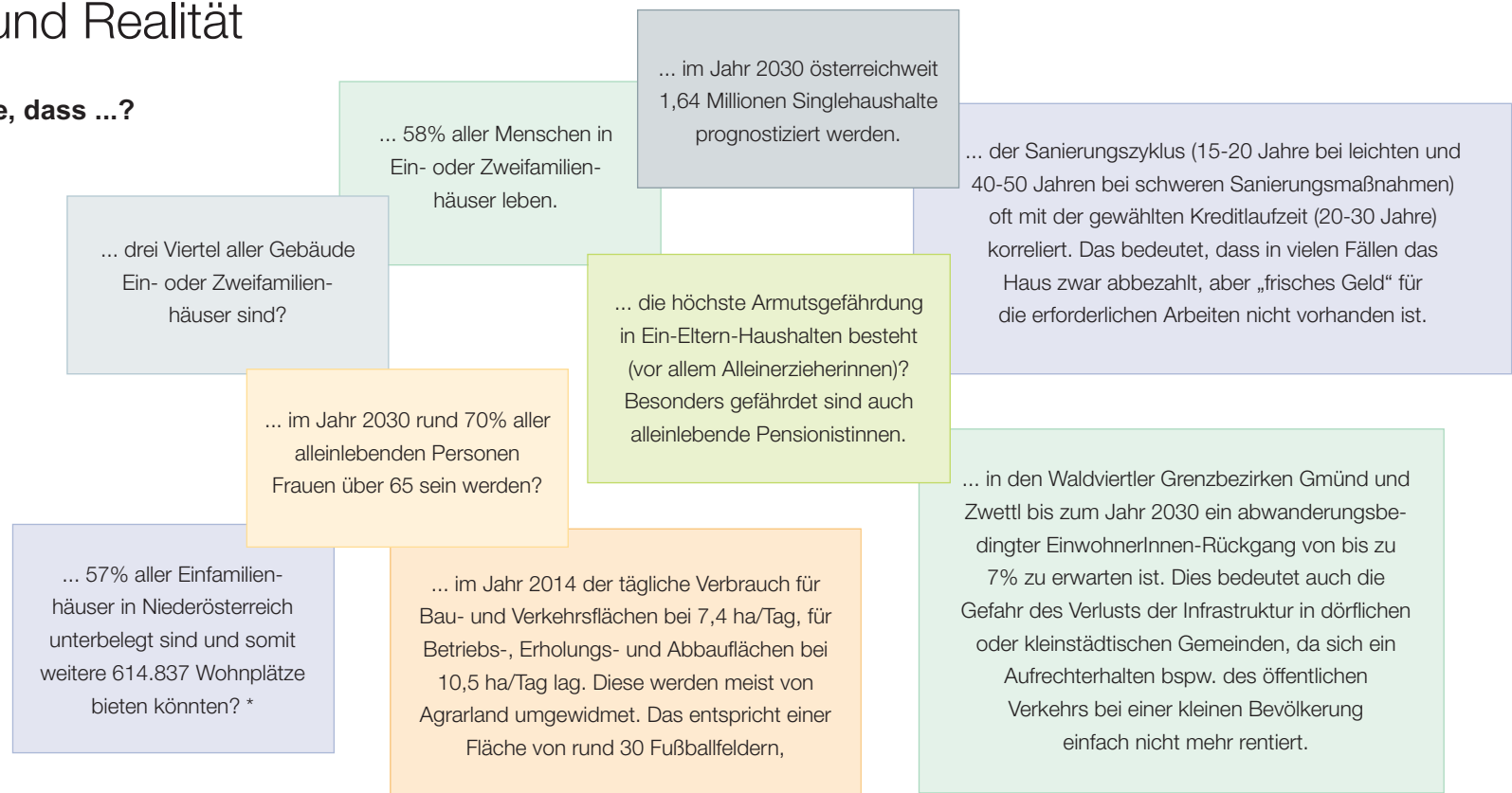


**Julia Lindenthal**

Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Österreichischen Ökologie-Institut, Leiterin des Projekts ReHABITAT

# 1 | Das Haus im Grünen – Traum und Realität

## Wussten Sie, dass ...?



\* Ertl, Martin; Henzl, Franz; Veit, Reinhard: Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim, Strategie zur Vermeidung leer stehender Flächen durch neue Nutzungen im Eigenheimbau, Wien 2008

Zahlreiche Studien beweisen es, die gebaute Realität manifestiert es: Das eigene Haus im Grünen steht im Ranking der ÖsterreicherInnen nach wie vor ganz oben auf der Hitliste der favorisierten Wohnformen. Das Einfamilienhaus symbolisiert für viele Menschen hohe Wohnqualität gepaart mit Nutzungsflexibilität, Gestaltungsspielraum im Innen- und Außenbereich und einem Höchstmaß an Privatsphäre. Die meisten dieser Einfamilienhäuser wurden für eine Familie im traditionellen Sinn gebaut und waren für die Vererbung an die Kinder vorgesehen. Doch die Phase, in der dann tatsächlich als Familie in einem Einfamilienhaus gewohnt wird, ist meist recht kurz: Bis zum Auszug der Kinder vergeht die Zeit oft unwahrscheinlich schnell. Stetig steigende Scheidungsraten, pflegebedingte Übersiedlung ins Heim, Tod oder berufliche Veränderungen der verbleibenden BewohnerInnen sind weitere Gründe, weshalb mehr und mehr Einfamilienhäuser leer stehen oder unterbelegt sind.

*„Wer wirklich das Haus übernimmt,  
das steht eigentlich in den Sternen.“*

Das bedeutet, dass Einfamilienhäuser nicht mehr von der ursprünglich vorgesehenen Personenanzahl, sondern oft nur noch von Einzelpersonen bewohnt werden. Die für die Übernahme des Hauses vorgesehenen Kinder haben längst eigene Familien gegründet, selbst gebaut oder sind weggezogen.

*„... er hat sich inzwischen ein eigenes Haus gekauft.  
Er hatte denselben Tick vom eigenen Haus und hat es noch  
nicht verstanden, dass das auch einmal eine Belastung ist.“*

Die Erhaltung eines (zu) großen Hauses mit Garten bedeutet einen nicht zu unterschätzenden Aufwand, kostet viel Zeit und Geld. Der Arbeitsaufwand kann bei Zeitmangel (ein generationenübergreifendes, immer drängender werdendes Problem) und möglicherweise vorhandenen körperlichen Einschränkungen rasch zu viel werden. Eine Unterbelegung bringt oft auch finanzielle Probleme mit sich, die durch den alle 25-30 Jahre wiederkehrenden Sanierungsbedarf der Häuser zusätzlich verschärft werden. Besonders Frauen sind davon betroffen: Sie haben nicht nur eine höhere Lebenserwartung, sondern verfügen nach wie vor über geringere Einkommen und Pensionen.

*„Also wenn ich mir meine Dächer anschau,  
wird mir immer ganz schlecht, und ich kann nur hoffen,  
dass das mein Leben noch aushält.“*

Eine weitere dramatische Folge ist vielfach soziale Vereinsamung. Der Kreislauf von „für die Ewigkeit gebauten Gebäuden“, die dafür gedacht waren im Familienbesitz zu bleiben, führt beim Einfamilienhaus meist nach nur einer einzigen Generation in die Sackgasse.

*„Und dann habe eben dieses Haus ich geerbt.  
Verkaufen ist bei mir eigentlich nicht in Frage gekommen,  
obwohl ich es mir schon manchmal gedacht habe.  
Jetzt ist es einfach nicht mehr möglich. Ich habe so viel Geld  
hineingesteckt, das kriege ich nie wieder heraus.“*

Trotzdem wird täglich Grünland in Bauland umgewidmet und an den Ortsrändern werden Neubaugebiete ausgewiesen. Dies bedeutet nicht nur voranschreitende Zersiedelung sondern auch Versiegelung\* einer unserer wertvollsten Ressourcen, des Bodens. Dadurch ergeben sich hohe Infrastrukturkosten für die Gemeinden und die Allgemeinheit.

Gleichzeitig fehlt es in ländlichen Gebieten oft an genügend adäquatem und leistbarem Wohnraum, um neue Formen des Zusammenlebens wie etwa Wohngemeinschaften, Startwohnungen oder betreutes Wohnen zu ermöglichen.

Sämtliche Zitate stammen aus im Rahmen des ReHABITAT-Projekts geführten Interviews.

\* Bodenversiegelung bezeichnet das Überbauen der natürlichen Böden mit Bauwerken und Straßen. Niederschläge können nicht mehr aufgenommen werden, was zu Trinkwassermangel, vermehrten Dürreschäden und stärkeren Hochwässern führen kann.

## 2 | Neue Wege gehen: Wohnen im Mehrpersonenhaus



Die im Rahmen von ReHABITAT erarbeitete Lösung für die beschriebenen Problemstellungen liegt im umweltgerechten, sozialgerechten und gemeinwohlorientierten Ansatz, unterbelegte Einfamilienhäuser in Mehrpersonenhäuser umzugestalten.

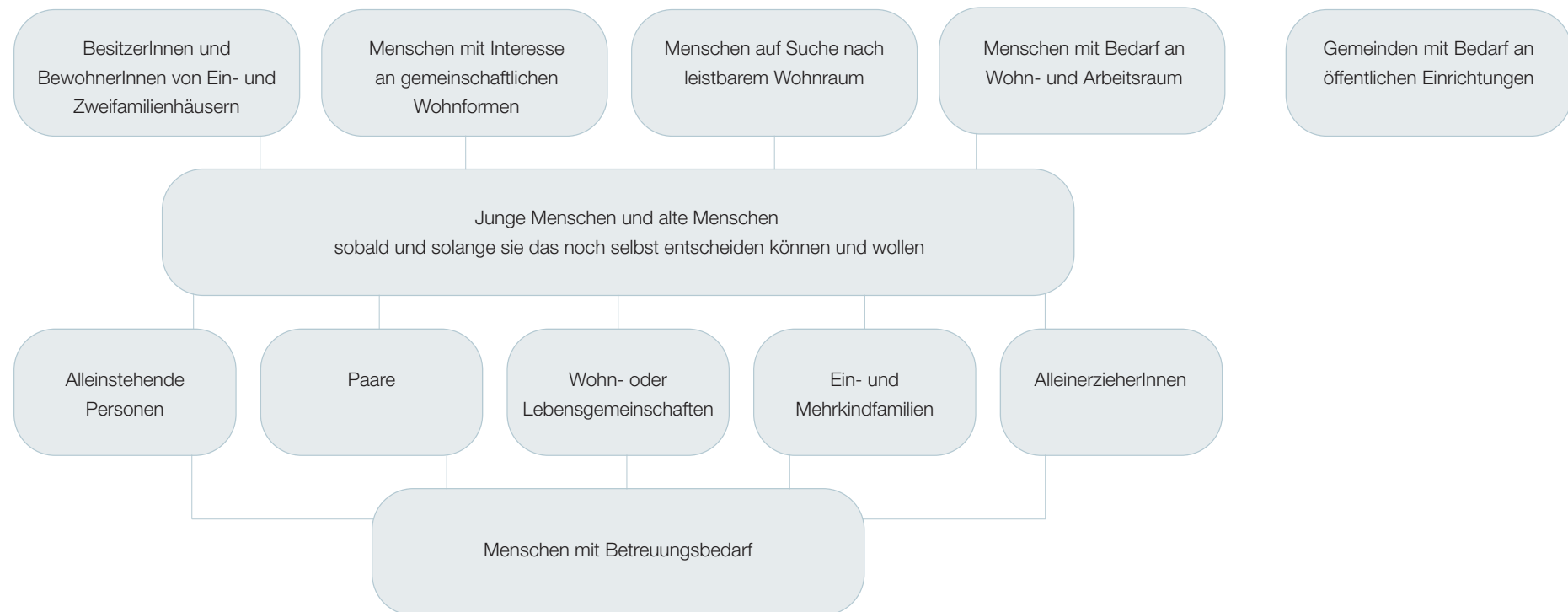
### **Was ist ein Mehrpersonenhaus im ReHABITAT-Sinne?**

Ein Mehrpersonenhaus ist ein Haus, in dem mehrere Menschen in einer Hausgemeinschaft leben, die nicht unbedingt einer Familie im engeren Sinne angehören (im Unterschied zum Mehrfamilienhaus). Die Hausgemeinschaft kann auch mit befreundeten bzw. bekannten Personen, NachbarInnen oder (vorerst) fremden Personen gebildet werden.

Besitzverhältnisse (EigentümerInnengemeinschaft?, Mietergemeinschaft?), Organisationsstruktur sowie der gewünschte Gemeinschaftsgrad werden von den HausbesitzerInnen bzw. zukünftigen BewohnerInnen selbst bestimmt. Dafür ist es notwendig, das Einfamilienhaus baulich an die neuen Erfordernisse zu adaptieren. Die Adaptionen finden vorrangig innerhalb der Bestandskubatur statt: keine Aufstockung oder Anbauten für Wohnzwecke, eventuell geringfügige Erweiterungen für erforderliche Stiegenzubauten oder Dachaufklappungen, um ein zu flaches Dachgeschoss nutzbar zu machen. Das Gebäude wird also nicht zum mehrgeschossigen Wohnbau verändert.



## Für wen ist das Mehrpersonenhaus gedacht?



## Was soll das Mehrpersonenhaus können?

**Alters- und Gendergerechtigkeit** ist eine der wichtigsten Anforderungen, die ans Mehrpersonenhaus gestellt werden. Aber was bedeutet Gendergerechtigkeit beim Wohnen? Es geht darum, Frauen und Männern die gleichen Möglichkeiten zu bieten, unterschiedliche Lebensentwürfe beim Wohnen zu realisieren. Dabei ist wichtig zu sehen, dass Frauen in Niederösterreich immer noch etwa 40 Prozent weniger verdienen als Männer,<sup>1</sup> bzw. 32 Prozent der allein lebenden Pensionistinnen arbeitsgefährdet sind (im Unterschied zu 16 Prozent alleinlebenden Pensionisten).<sup>2</sup> Ein weiteres Faktum, das diesbezüglich aufhorchen lässt: Nur 57 Prozent der österreichischen Haushalte treffen Entscheidungen gemeinsam.<sup>3</sup> Frauen sind nach wie vor eher für Alltag und Kinder, Männer für die Kredite zuständig. Der Traum vom Wohnen am Land in einem Haus, ein Verbleib in der Heimatgemeinde soll aber vielen Menschen ermöglicht werden.

<sup>1</sup> NÖ in Zahlen (2012)

<sup>2</sup> BMASK (2013): Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich. Ergebnisse aus EU-SILC 2011. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK.

<sup>3</sup> AK Wien (2013): Geschlechtsspezifische Verteilung von Einkommen und Entscheidungsmacht innerhalb des Haushalts. Sozial- und Wirtschaftsstatistik aktuell. Ausgabe 1/2013.

ReHABITAT möchte dazu beitragen, dass

- möglichst vielen Menschen leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, unabhängig von der Höhe ihres Einkommens oder Vermögens.
- Erhaltungsarbeiten, aber auch Haus- und Betreuungsarbeiten durch gemeinschaftliches Wohnen optimal aufgeteilt werden können.
- das eigene Haus nicht aufgegeben werden muss, wenn Arbeit und Kosten im Alter zu viel werden.

Das heißt, es werden Wohnraumkonzepte für unterschiedliche Lebensformen benötigt, statt den Fokus ausschließlich auf die traditionelle Kleinfamilie zu legen. Das heißt weiters, dass ein ausreichendes Angebot an kleinen, günstigen Wohnungen vorhanden sein sollte.

Um ein Gebäude **gendergerecht** zu planen ist es außerdem sehr wichtig, auf die **Alltagstauglichkeit** des Hauses zu achten, denn die meisten Menschen wollen ihr Haus möglichst lange selbstständig bewohnen. Gerade im höheren Alter, im Falle von Krankheiten und Einschränkungen körperlicher Fähigkeiten, aber auch bei Doppel- und Dreifachbelastungen (durch Beruf, Kindererziehungsarbeit und Betreuungsverpflichtungen) ist es wesentlich, dass Hausarbeit und Arbeiten rund um Haus und Garten möglichst leicht erledigt werden können und Kinderwagen, Rollator oder Fahrrad schnell und barrierefrei erreichbar sind. Im Zuge einer Revitalisierung besteht also die Chance, ursprüngliche Planungsfehler bzw. -versäumnisse auszubessern.

Das bedeutet beispielsweise eine praktische Gestaltung, Aufwertung, sinnvolle Anordnung und gute Erreichbarkeit von Räumen, in welchen Haus- und Pflegearbeiten verrichtet werden (Küche, Pflegezimmer, Waschküche, Keller und Heizraum etc.). Denn diese werden oft als weniger wichtig gesehen (als beispielsweise Wohnzimmer). Im Alltagsgebrauch stellen sie sich als zu klein, zu dunkel, zu verwinkelt oder als schwierig zu möblieren heraus. Die Wege sind oft (zu) lang, führen durch eine Vielzahl von Türen, über Schwellen und Stiegen. Doch Kleinkinder sollten auch während der Hausarbeit gut zu beaufsichtigen sein. Gerade in Räumen, in denen gearbeitet wird, ist auf eine gute Belichtung zu achten. Bei Zimmern, in denen geschlafen wird, oder die als Rückzugsbereiche konzipiert sind, ist unbedingt darauf zu achten, dass sie getrennt begehbar sind (keine Durchgangszimmer), was nicht ausschließt, dass die Räume auf Wunsch auch zueinander geöffnet und ohne großen Aufwand zusammengeschlossen werden können.

**Altersgerechtigkeit** hingegen bedeutet, dass Frauen und Männer jeden Alters ermutigt werden, **selbstbestimmt gemeinschaftlich zu wohnen** – auch abseits traditioneller Wohnformen – und diese Selbstbestimmung im Alter so lange es geht aufrecht zu erhalten. Das wird in erster Linie durch eine barrierefreie Erreichbarkeit jedenfalls des Hauptgeschosses, der Obergeschoße und nach Möglichkeit auch der Nebenräume im Untergeschoß, rollstuhltaugliche Sanitäräume und WCs sowie schwellenfreie Wohnräume erreicht, wobei auch Details wie die Höhe der Fenstergriffe,

der Steckdosen oder die Erreichbarkeit von Wandregalen ebenso wie die einfache Bedienbarkeit moderner (haus)technischer Geräte zu berücksichtigen sind. Auch kleine Hilfestellungen der MitbewohnerInnen unterstützen das selbstbestimmte Wohnen. Für die Jungen bedeutet selbstbestimmtes Wohnen primär die finanzielle Unabhängigkeit von den Eltern. Auch unter diesem Aspekt gesehen ist eine ausreichende Zahl an günstigen Kleinwohnungen wichtig.

Weitere Ansprüche, die an ein Mehrpersonenhaus gestellt werden:

- hohes Maß an Wohnqualität
- Angebot unterschiedlicher Optionen gemeinschaftlichen Wohnens
- effiziente Flächennutzung
- geringe Eingriffsintensität
- Leistbarkeit
- keine zusätzliche Verbauung von Grünland
- Öffnung nach außen zum Ort (da davon auszugehen ist, dass ein Mehrpersonenhaus Impulse setzt, welche die umliegende Nachbarschaft, vielleicht sogar den ganzen Ort positiv beeinflussen)

### Wie kann das Wohnen im Mehrpersonenhaus aussehen?

Wer in einem Mehrpersonenhaus mit wem und wie zusammenlebt, hängt natürlich ganz von den jeweiligen Bedürfnissen der BewohnerInnen ab. Verschiedene Häusertypen haben unterschiedliches Potential, diesen Bedürfnissen entgegenzukommen.

### Generell gilt:

Ein gut geplantes Gebäude, das zum einen den Bedürfnissen der BewohnerInnen, zum anderen den baulichen, rechtlichen und finanziellen Gegebenheiten gerecht wird, ermöglicht eine optimale Organisation des Zusammenlebens und dient damit auch dem Wohlgefühl aller im Haus lebenden Menschen. Das Spektrum der Möglichkeiten ist breit: von der Wohngemeinschaft, die (fast) alle Räume teilt zu getrennt begehbaren Wohneinheiten; von vermieteten Büroräumen bis hin zu Gästezimmern, Arbeitsräumen oder anderen wohnungsergänzenden Nebenräumen, die gemeinsam genutzt werden. Wesentlich ist, dass ein Bewusstsein für die eigenen Wohnvorstellungen da ist und vorab kommuniziert wird.

Ein paar Aspekte, mit denen sich Menschen beschäftigen sollten, die ihre Wohnsituation verändern und gemeinschaftlich in einem Mehrpersonenhaus wohnen wollen, finden sich in der Checkliste. Diese Liste beispielhafter Fragen ist bei weitem nicht vollständig. Bei der Klärung, welche Form des Zusammenwohnens/-lebens für die jeweilige Person die beste ist, empfiehlt es sich – vor allem bei einer tiefergehenden Auseinandersetzung mit dem Thema – eine externe Beratung in Anspruch zu nehmen und/oder sich mit Initiativen, die bereits Erfahrung mit dem Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ besitzen, auszutauschen (siehe auch Kapitel 10 ab Seite 99).

## Checkliste

- Bevorzuge ich das Wohnen mit Familienmitgliedern, FreundInnen bzw. nahen Bekannten oder bin ich offen mir noch unbekannte Menschen kennenzulernen?
- Will ich mit Leuten meines Alters oder lieber generationenübergreifend mit jüngeren und älteren unter einem Dach zusammenwohnen?
- Habe ich gerne Kinder um mich?
- Möchte ich mich gern an Kinderbetreuung beteiligen?
- Wäre ich froh über Mithilfe im Garten, bei Einkäufen oder bei der Haussanierung bzw. anderen Erhaltungsaufgaben?
- Arbeite ich gerne im Garten, bin ich bereit, bei der Haussanierung oder anfallenden Erledigungen mitzuhelfen?
- Wünsche ich mir MiteigentümerInnen oder bevorzuge ich es, einen Teil des Hauses zu vermieten?
- Brauche ich eine komplett ausgestattete eigene Wohneinheit, kann ich mir vorstellen, gewisse Räumlichkeiten auch gemeinschaftlich zu nutzen?



### **Welche Häuser eignen sich für die Weiterentwicklung zu Mehrpersonenhäusern?**

Im Rahmen des Forschungsprojekts ReHABITAT wurden vier unterschiedliche Einfamilienhaus-Typologien auf ihr Potential untersucht, zum Mehrpersonenhaus weiterentwickelt werden zu können. Diese Gebäudetypen werden im Kapitel 6 ab Seite 24 ausführlich vorgestellt.

Grundsätzlich eignen sich natürlich nicht nur die untersuchten, sondern alle Gebäude, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet worden sind, für eine Umstrukturierung. Es sei denn die Lage des Objekts ist derart abgelegen, dass durch den Umbau zum Mehrpersonenhaus mit einem erhöhten PKW-Aufkommen zu rechnen ist. Was den Versuch einer nachhaltigeren Wohnform ad absurdum führen würde. Auch wenn mit der Größe eines Gebäudes die Wahrscheinlichkeit steigt, ein optimales Mehrpersonenhaus gestalten zu können, ist die Größe allein jedoch nicht alles: Selbst in der kleinsten untersuchten Typologie konnten fünf Varianten skizziert werden. Das heißt, für die Eignung zum Mehrpersonenhaus sind andere Kriterien, zum Beispiel bauliche, vorrangig von Bedeutung, wie in den folgenden Kapiteln dargestellt wird.

## 3 | Was ist zu beachten?

### Herausforderungen auf baulich/ technischer Ebene

Zunächst gilt es, die baulichen Gegebenheiten des Bestandsgebäudes zu untersuchen. Recht häufig und quer durch alle Gebäudetypologien zu finden sind:

Zugang und Eingang versteckt und schlecht positioniert; Gebäude nur über Stufen erreichbar; Stiegen zu steil, bzw. dezentral angeordnet; Verhältnis von Nutz- zu Nebenflächen schlecht; Raumanordnung suboptimal für eine alltagsgerechte Nutzung; Zimmer oft recht klein (zu klein), die Fenster klein, ungünstig dimensioniert (schlechte Lichtverhältnisse) und zugig; die Gangbreiten zu schmal für Anforderungen an Barrierefreiheit; bestehende WCs ebenfalls meist zu klein und eng, weder rollstuhlgerecht noch für die Anwesenheit eines/r HelferIn ausgelegt; Raumhöhen oft niedrig, die Dachsträgen flach; Wasseranschlüsse und Abflussrohre nur konzentriert an einer Stelle im Haus; veraltete Wasser- und Elektroinstallationen; veraltete Heizsysteme; bauphysikalische Mängel; schlechte Energiekennzahl usw.

Diese und andere Gegebenheiten können PlanerInnen und BewohnerInnen vor mehr oder weniger große Herausforderungen stellen, soll das Haus zu einem Mehrpersonenhaus umgebaut werden. Doch für fast alle der angeführten Punkte müssten so oder so Lösungen gefunden, Bauteile und Technik erneuert oder optimiert werden, wenn der Anspruch an erhöhte Wohnqualität erhoben wird und das Haus nicht an Wert verlieren soll.

Einzig für die Erreichbarkeit von getrennt begehbaren Wohneinheiten ist möglicherweise ein zusätzliches Stiegenhaus notwendig; Wenn sich zum Beispiel die Wege der BewohnerInnen unterschiedlicher Wohneinheiten nicht kreuzen sollen, aber die bestehende Stiege ungünstig positioniert ist, und daher die Kreuzungen nur mit langen Gängen oder sonstigem Raumverlust zu vermeiden wären.

Auch die Positionierung der bestehenden Nassräume und Wasseranschlüsse könnte ungünstig sein und eine Neuverlegung erforderlich machen, um eine oder mehrere neue Wohneinheiten zu schaffen. Doch oftmals entsprechen die Leitungen sowieso keinerlei technischen Standards mehr, sind vielleicht noch aus Blei, verrostet oder voller Keime, weil der Leitungsverlauf bei diversen „Bastelarbeiten“ im Haus des Öfteren geändert wurde, oder Zweige stillgelegt wurden, was die Keimbildung (Legionellen) fördert. Das heißt, eine Neuverlegung wäre in jedem Fall zu prüfen.

Was baulich jedenfalls beachtet und gegebenenfalls erneuert bzw. hergestellt werden muss:

- Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Belichtung
- Dämmung/Abdichtung
- Raumwärmerversorgung
- Warmwasserversorgung
- Kaminanschluss
- Strom-, Wasser-, Abwasseranschluss

Je konzentrierter in einem Haus die Herausforderungen baulicher Natur sind, desto größer werden die Eingriffsintensität und die dadurch entstehenden Kosten. Doch es sind keine unlösbaren Herausforderungen, vielmehr handelt es sich um ganz gewöhnliche Bauaufgaben, mit denen sich PlanerInnen tagtäglich konfrontiert sehen. Besonders hervorzuheben ist natürlich einmal mehr: Je mehr Personen sich am Umbau in irgendeiner Form beteiligen, desto geringer sind auch die Pro-Kopf-Kosten.



## Lösungsansätze auf baulich/ technischer Ebene



Je nach gewünschtem Nähe-Distanz-Grad und Zusammensetzung der angestrebten Hausgemeinschaft sind Wohneinheiten zu definieren bzw. das Haus so umzubauen, dass ein Wohnen in Gemeinschaft möglich wird.

### Was prinzipiell in jeder Typologie gut funktioniert sind:

- Wohngemeinschaft im ganzen Haus
- getrennt begehbare Wohneinheiten (WE)
- Wohnen in Kombination mit Büro, Praxis, Werkstatt, Lokal, Tagesbetreuung etc.
- 24h-Betreuung und/oder -Pflege

Die **Wohngemeinschaft im ganzen Haus** ist die Option mit den geringfügigsten Eingriffen (abgesehen von denen, die auf alle Fälle im Zuge einer Sanierung anstehen). Es ist auch die Option, welche die großzügigsten und nutzInnenfreundlichsten Varianten zulässt, weil die zur Verfügung stehende Fläche am effizientesten genutzt wird (die notwendigen Erschließungsflächen können auf einem Minimum gehalten werden).

Um **getrennt begehbare Wohneinheiten** zu schaffen, sind – wie bereits erwähnt – unter Umständen neue Stiegenhäuser, Stromzähler und/oder Wasserinstallationen für Sanitärräume und Küchen zu errichten. Die Größe der neu geschaffenen Wohneinheiten richtet sich ganz nach dem Potential des Gebäudes und den Bedürfnissen der künftigen BewohnerInnen.

Bei der Option **Wohnung(en) in Kombination mit anderen Funktionen** (wie Arbeiten) und/oder öffentlich zugänglichen Einrichtungen sind im Einzelfall die Widmung\* zu prüfen und die rechtlichen und baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Wenn **24h-Betreuung und/oder -Pflege** benötigt werden, sollten möglichst barrierefreie Pflegezimmer mit guter Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten, optimalerweise mit Ausblick zur Verfügung stehen. Sie sollten so dimensioniert sein, dass nicht nur ein Pflegebett Platz hat, sondern dieses auch von allen Seiten gut zu bedienen ist. Die BetreuerInnen selber brauchen einen Rückzugsraum bzw. bei externen PflegerInnen ein eigenes Zimmer, das kein Durchgangszimmer sein sollte und optimalerweise über ein eigenes Bad verfügt. Die bauliche Adaptierung und Umgestaltung zu barrierefreien Wohneinheiten stellt im Normalfall kein Problem dar.

### Welche Chance sollte auf alle Fälle ergriffen werden?

Klassische Nebenräume wie Garagen, Waschküchen, Werkstätten, Lager- und Kühlräume für Lebensmittel etc. sind auf ihre Möglichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung oder eventuellen Umnutzung zu prüfen und gegebenenfalls auf die neuen Bedürfnisse hin zu optimieren.

\* Die Widmung geht aus dem Flächenwidmungsplan bzw. dem örtlichen Entwicklungskonzept hervor.

Die gemeinschaftliche Nutzung reduziert den Bedarf an eigenen Geräten, den finanziellen Aufwand für die individuelle Erhaltung dieser Räume bzw. Geräte und nicht zuletzt den Flächenbedarf erheblich.

**Was mit Einschränkungen funktioniert,** ist die Idee der kleineren Wohneinheiten zugunsten großzügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Interaktionsräume wie Gemeinschaftsküche, -wohnzimmer oder -essbereich. Dies ist gut möglich, wenn die Wohneinheiten von Singles oder Pärchen bewohnt werden, die keine Betreuungsverpflichtungen haben und daher in ihren Alltagsroutinen flexibler sind als beispielsweise Familien mit Kindern. Familien bilden meist automatisch Subeinheiten, die sich bis zu einem gewissen Grad immer etwas von den anderen „Einheiten“ abgrenzen.

Wie es größere Gemeinschaftsprojekte bereits immer häufiger vorzeigen, lässt sich die Idee aber auch dann sehr gut verwirklichen, wenn eine genügend große Anzahl an Wohneinheiten im Haus gegeben ist. Als Anhaltspunkt könnten circa 10 bis 15 Wohneinheiten gelten. Diese Zahl ist für ein Einzelgebäude jedoch weder zu schaffen noch anzustreben.

Das Teilen von „Alltagsgebrauchsräumen“ wie Küchen und Bädern funktioniert vorerst wohl nur für sehr gemeinschaftlich orientierte Menschen. Für die große Mehrheit stellen Gemeinschaftsküchen alleine noch keine Alternative zur Kochmöglichkeit in der eigenen Privatsphäre dar.

## Betreuung und Pflege im Privathaushalt

Zwischen Betreuung/Heimhilfe und Pflege bestehen wichtige Unterschiede, die sich in den unterschiedlichen Ausbildungslevels widerspiegeln: Ein/e HeimhelferIn hat eine dreimonatige, der/die PflegehelferIn eine ein- bis zweijährige, die diplomierte Fachkraft eine mindestens dreijährige Ausbildung. Der/Die HeimhelferIn übernimmt unterstützende Tätigkeiten im Haushalt und in der Organisation des Tagesablaufs der betreuten Person. Die Pflegekräfte übernehmen spezifisch pflegerische Tätigkeiten. Im Unterschied zur mobilen Betreuung bzw. Pflege, bei der HeimhelferInnen oder PflegehelferInnen nur für einzelne Stunden anwesend sind, bleiben PersonenbetreuerInnen 24h und über mindestens 14 Tage vor Ort. Dadurch sind sie meist sehr eng in das familiäre Umfeld eingebunden.

Grundsätzlich ist es möglich, dass ein/e PersonenbetreuerIn bis zu drei Personen gleichzeitig betreut. Eine rechtliche Vorgabe gibt es derzeit nur im Falle einer Delegation. Delegation bedeutet die Übertragung von pflegerischen oder ärztlichen Tätigkeiten an den/die

PersonenbetreuerIn (z.B. Insulinspritzen). Da ein/e PersonenbetreuerIn genau auf die Person eingeschult wird, die sie zu betreuen hat, ist eine Delegation auf maximal 3 Personen, die zueinander im Angehörigenverhältnis stehen müssen, limitiert.

Selbstverständlich muss immer im Einzelfall geklärt werden, welche Tätigkeiten konkret durchzuführen sind, ob nur betreut wird oder auch gepflegt werden muss. Aber die Möglichkeit besteht, dass sich BewohnerInnen eines Mehrpersonenhauses eine Betreuungsperson und somit auch die Kosten teilen.

Zu beachten ist die Gesetzesnovelle 2016 zur Regelung der 24-Stundenbetreuung.

Weitere Informationen zum Thema „Pflege und Betreuung zuhause“:

- [www.sozialinfo.noel.gv.at](http://www.sozialinfo.noel.gv.at)
- [www.sozialinfo.wien.gv.at](http://www.sozialinfo.wien.gv.at)
- [www.sozialministeriumservice.at](http://www.sozialministeriumservice.at)

## Tipps für die Planung

- **Wohneinheiten, die als Startwohnungen konzipiert sind, nicht zu klein dimensionieren:**

geringere Fluktuation, besser für Gemeinschaftsbildung. Startwohnungen sind oftmals von einer derart geringen Größe, dass sie tatsächlich nur als Übergangslösung akzeptiert werden, was in manchen Regionen eine Vermietung ziemlich aufwändig und unattraktiv macht. Allzu häufige Fluktuation der BewohnerInnen ist aber auch für die Gemeinschaftsbildung nicht förderlich. Deswegen ist darauf zu achten, dass die Basisgrößen nicht zu klein ausfallen. Zusätzliche Gemeinschaftsräume (für Feste, Gäste oder auch Haus- und Reparaturarbeiten etc.) könnten als gemeinsam nutzbare Wohnungserweiterung zur Verfügung stehen. Auch andere Einrichtungen und Angebote zum Teilen von Gerätschaften sind natürlich eine Möglichkeit, das räumlich reduzierte Ausmaß von Startwohnungen zu kompensieren.

- **Zimmergrößen generell großzügig:**

erhöhte Nutzungsflexibilität. Wenn die erforderliche Mindestgröße von Zimmern (10m<sup>2</sup>) deutlich überschritten wird,\* entfällt die klare Zuordnung der kleinen Zimmer als Kinderzimmer und die Räume werden nutzungsneutral.

Es ist z.B. im Fall einer AlleinerzieherInnen-WG von Vorteil, wenn die Raumaufteilung nach persönlichen, optimalen und von Fall zu Fall unterschiedlichen Zielsetzungen möglich wird und nicht durch Zimmergrößen bereits vorgegeben ist. Auch ältere Menschen in einer SeniorInnen-WG, die im fortgeschrittenem Alter vermutlich mehr Zeit zu Hause verbringen, benötigen ausreichend Platz für die wichtigsten persönlichen Dinge bzw. Möbel und eine genügend große Privatsphäre, selbst wenn sich ihr Wohnraum insgesamt vielleicht verkleinert hat. Die vertraute Umgebung in eigenen Möbeln spielt insbesondere auch für pflegebedürftige Menschen eine wichtige Rolle und stellt einen wesentlichen Wohlfühlfaktor dar.

- **Gestaltungsspielraum lassen (innen wie außen):**

Der Gestaltungsspielraum ist im Einfamilienhaus sehr groß. Zusammen mit dem Garten/Freiraum ist er einer der Hauptgründe für die Popularität von Einfamilienhäusern. Ein Haus wird durch Personalisierung gestaltet und so zum Teil der eigenen Persönlichkeit. Wichtig ist daher, diese Gestaltungsfreiheit zu erhalten und Möglichkeiten zur Personalisierung zu bieten. Dies gilt unabhängig

davon, ob sich die Immobilie im Eigentum befindet oder gemietet wird und ist auch unabhängig von der Größe. Es reichen oft ein paar Quadratmeter Wohnfläche/Garten, um mitzugestalten.

- **Schallschutz nicht vergessen!** Auch der Schallschutz muss gut geplant sein. Das Zusammenwohnen kann sonst belastend werden, selbst wenn bei einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft von einer erhöhten Toleranzgrenze ausgegangen werden kann.

- Sofern nicht in einem Voll-WG-Haus gewohnt wird, ist darauf zu achten, **dass der Eingang zum eigenen Bereich nicht durch jene der anderen HausbewohnerInnen führt.** Dies gilt auch für die Erreichbarkeit des Freiraums, sei es Garten und/oder Terrasse und des Kellergeschoßes. Auch der Zugang zur Haustüre sollte immer von der öffentlichen, einsehbaren Seite her kommen, nicht von der privaten.

\* Die Stadt Wien empfiehlt eine Mindestgröße von 12m<sup>2</sup> – MA 18 2013: Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung. Werkstattbericht Nr. 130, S. 89



## Herausforderungen und Lösungsansätze auf sozialer Ebene

Die sozialen Aspekte des Zusammenwohnens und die Einstellungen zu diversen Themen (Haus, gemeinschaftliches Wohnen etc.) sind die mit Abstand wichtigsten und stellen vermutlich alle Beteiligten vor die größten Herausforderungen. Sowohl das Auswertungsergebnis der Befragung der HausbesitzerInnen als auch die FachexpertInnen bestätigen dies. Deswegen ist es von enormer Bedeutung die sozialen Knackpunkte zu entschärfen. In erster Linie sind dies:

- emotionale Bindung ans Gebäude
- starke Identifikation mit dem Haus
- Kraft des Status quo/Widerstand gegen Veränderungen
- Angst vor Konflikten
- Angst vor „Fremden“ im Haus
- Angst vor Reaktionen aus der Nachbarschaft
- Angst vor dem bürokratischen Aufwand
- Angst vor zu viel Nähe
- Angst vor Verlust der Unabhängigkeit und/oder der Privatsphäre

Was kann man diesen starken Kräften entgegenhalten?

Wie kann man diese Knackpunkte nachhaltig entschärfen?

Neben der Auseinandersetzung mit den eigenen Wünschen und Ängsten helfen hier jedenfalls eine qualitativ gute Planung und Architektur, eine überlegte Auswahl der MitbewohnerInnen

und eine Reihe von Tipps für das Zusammenwohnen in einer Hausgemeinschaft.

*„In Gemeinschaft leben ist Lebensqualität.  
Aber wir sind es nicht mehr gewohnt.  
Ich habe allein, ich bin allein, ich kann allein.“*

Besonders wichtig ist eine ehrliche, **persönliche Auseinandersetzung mit den eigenen Bedarfen und Bedürfnissen**:

Wie zufrieden bin ich mit meiner derzeitigen Wohn- und Lebenssituation? Gehe ich davon aus, dass diese auch in 15 Jahren noch zu mir und meinen Bedürfnissen passt?

*„Ich könnte mir trotz dieser Verbundenheit vorstellen,  
wenn es für die Lebensumstände besser passt,  
es zu verlassen und es auch zu verkaufen.“*

Weiters ist es wichtig sich zu vergegenwärtigen, dass die Vorteile des Wohnens im Mehrpersonenhauses mögliche Bedenken, die aufgrund der geschilderten Ängste entstehen, in den meisten Fällen aufwiegen werden: Man kann so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen bleiben, hat eine höhere Lebensqualität durch Unterstützung bei Haus- und Gartenarbeiten, ist besser in ein soziales Gefüge eingebunden – um nur ein paar an dieser Stelle zu nennen (eine ausführliche Beschreibung folgt im Kapitel 5).

Die **Identifikation mit einem Haus** hängt nicht unbedingt davon ab, ob man das Haus besitzt – auch bei MieterInnen kann sie entstehen.

*„Das ist sicher ein Effekt von dieser gemeinschaftlichen Haltung der Besitzer ... Ich identifiziere mich ziemlich mit dem Haus. [lacht] Weil ich immer wieder Sachen sage wie: 'He, da kommt der Müll', was ja gar nicht meine Aufgabe wäre.“*

Die **Angst vor Konflikten** wird besonders häufig in Kombination mit der **Angst vor „Fremden im Haus“** genannt. Doch: Wie lange ist man sich eigentlich wirklich „fremd“? Um den Kennenlernprozess und ein gedeihliches Miteinander zu erleichtern, ist es sicherlich unterstützend, wenn die Häuser entsprechend der ReHABITAT-Empfehlungen so umgebaut wurden, dass man Nähe und Distanz selber wählen kann und nicht zwangsläufig dauernd Kontakt haben muss. Außerdem helfen eine wohlwollende Kommunikationskultur und das gemeinsame Festlegen von Rahmenbedingungen gleich zu Beginn.

*„Mit wildfremden Personen  
zusammenziehen geht gar nicht.“*

*„Abgrenzung ist schwierig,  
wenn man emotional verbunden ist.“*

Die InterviewpartnerInnen in ReHABITAT widersprachen teilweise der Annahme, dass das Zusammenleben mit Familienmitgliedern im engeren Sinne einfacher sei als das mit Nicht-Familienmitgliedern. Jede Konstellation hat ihre Vor- und Nachteile. Wichtig ist es, sich auch zu erlauben, von traditionellen Wegen abzuweichen und zum Beispiel auch das

## Was ist Wohnpsychologie?

Wohnpsychologie ist eine relativ junge Wissenschaft. Sie beschäftigt sich mit den psychologischen Kriterien für eine menschengerechte Wohnumwelt sowie mit der Wirkung dieser auf das menschliche Verhalten, Fühlen, Denken, Handeln wie die psychische Gesundheit des Individuums insgesamt. Der Begriff der Wohnumwelt umfasst sowohl die Innenräume als auch das Gebäude samt Freibereichen sowie das gesamte aneigenbare Wohnumfeld – also alle Bereiche, die zusammen als Lebensraum eines Individuums betrachtet werden können. Darüberhinaus spielt der wohnungsbezogene Wahrnehmungsraum eine nicht unbedeutende Rolle – also all das, was man landläufig als „Aussicht“ bezeichnet. Wohnpsychologie weist daher in Summe eine hohe praktische Relevanz auf, wenn es um Planung und Gestaltung von Wohnungen, Gebäuden und Siedlungen geht.

Quelle: [de.wikipedia.org/wiki/Wohnpsychologie](https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnpsychologie) | Infoblatt zu Wohnpsychologie: [www.wohnspektrum.at](http://www.wohnspektrum.at) unter Wohnpsychologie

Zusammenleben mit guten FreundInnen oder Bekannten zu erwägen. Das betrifft auch die Zusammensetzung nach Alter – obwohl viele Leute Mehrgenerationenwohnen präferieren, wollen einige lieber altershomogen zusammenwohnen.

Die befürchteten (negativen) **Reaktionen aus der Nachbarschaft** (es könnte sein, dass der Impuls, das Haus mit anderen zu teilen, nicht als nachahmenswertes Vorbild, sondern im Gegenteil als Armutszeugnis verstanden wird: Kann er/sie sich das Haus nicht mehr leisten? Wird es jetzt laut werden, wenn da mehr Leute wohnen als früher, und wo werden sie parken? Etc.) können besser abgefangen werden, indem man die Nachbarschaft so weit als möglich in den Gemeinschaftsentwicklungsprozess integriert, sie von Anfang an zur Kooperation animiert. Denn schließlich – so das Ziel – können langfristig auch alle von den durch ein Mehrpersonenhaus gesetzten Impulsen und erweiterten Möglichkeiten profitieren.

Bei baulichen bzw. baurechtlichen Fragen, Fragen zu Vor- und Nachteilen möglicher Besitzverhältnisse, damit verbundenen Schritten sowie Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten ist externe Beratung sehr ratsam, um den **bürokratischen Aufwand zu verringern**. Die wichtigsten auf administrativer Ebene zu berücksichtigenden Punkte sowie eine Auswahl an detaillierteren Ratgebern und Informationsbroschüren sind in Kapitel 8 zusammengestellt.

*„Wenn das Haus seit 120 Jahren in der Familie ist,  
hängen emotionale Werte dran, gibt man  
es nicht leicht her.“*

Die **emotionalen Herausforderungen** des Hausteilens (wie die Angst vor Verlust der Privatsphäre oder zuviel Nähe) können massiv entschärft werden, wenn die **wohnpsychologischen Grundsätze** beachtet worden sind. Das heißt, die Privatsphäre und die Berücksichtigung von notwendigen persönlichen Bereichen müssen genauso gewährleistet sein wie die Möglichkeit zur informellen Kommunikation und Interaktion mit Haus- und/oder MitbewohnerInnen. Das heißt weiters, dass eine Differenzierung in private – halbprivate – halböffentliche – öffentliche Zonen vorgenommen werden sollte: Jede bietet ein unterschiedliches Angebot und erfüllt unterschiedliche, wichtige Aufgaben. Der halböffentliche Bereich beispielsweise wird großteils von den BewohnerInnen genutzt, ist aber auch von außen zugänglich. Die Bereitschaft zur sozialen Kontrolle ist relativ groß. Eine fremde Person darf durchgehen, aber sie fällt auf. Die Motivation zur Kontaktaufnahme ist höher als im öffentlichen Bereich. Ein halböffentlicher Bereich muss zumindest teilweise aneigenbar sein und sollte unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bieten. Jede Form der Nutzung wie „einander treffen“, sitzen, spielen oder ausruhen ist möglich.

*„Menschen, die man mag,  
lässt man näher an sich heran.“*

## Tipps für eine gelungene Hausgemeinschaft

- Erwartungen, Einstellungen, Interessen und Bedürfnisse schon vorab bei Gruppenfindung abklären; wichtig, dass sich die „richtigen“ Leute finden (gilt auch im Falle einer Nachbesetzung)
- Bei der Suche nach MitbewohnerInnen ist die Erweiterung des Suchkreises um Menschen, die nicht zwingenderweise aus demselben Ort kommen bzw. bis dato in einer Stadt gewohnt haben und nun gerne ihren Lebensraum verändern wollen, empfehlenswert.
- Bei der Bewerbung eines Einfamilienhauses zum Mitbewohnen sollte die nähere Umgebung und ihre soziale Struktur möglichst genau und realitätsgetreu beschrieben werden. Vor allem, weil diese Art des Mitwohnens nicht herkömmlich bekannt ist und beispielsweise in einer kleindörflichen Umgebung zumindest Gesprächsstoff liefert, was wiederum die MitbewohnerInnen verunsichern kann.
- Persönliche Bereiche und/oder selbst gestaltbare Rückzugsmöglichkeiten sind für alle BewohnerInnen und für jede ausgewählte Wohnform vorzusehen.
- Respektieren der Privatsphäre aller im Haus lebenden und arbeitenden Menschen.
- Klare Vereinbarungen und Klarheit über die Qualität und Verantwortlichkeit für die jeweiligen Bereiche tragen dazu bei, dass die Wohnqualität für alle hoch ist und langfristig auch bleibt. Dazu gehört zum Beispiel die Abklärung im Voraus, z.B. wer für gewisse Tätigkeiten zuständig ist, wie die Gartenbenützung und -pflege geregelt sind, welche Geräte gemeinsam genutzt werden, wie es um die Erhaltungsarbeiten im Haus und um Anschaffungen von gemeinsam genutzten Werkzeugen und Geräten, Heizmaterial usw. steht, wer den gemeinsamen Eingangsbereich reinigt, ob Schuhe im Stiegenhaus stehen gelassen werden dürfen.
- Kontinuierliche Kommunikation über die Zufriedenheit; Verbesserungsvorschläge, wenn Unzufriedenheit oder Verunsicherung aufkommen.
- Eine professionelle Beratung im Vorfeld und eine entsprechende Begleitung während des gesamten Gruppenbildungsprozesses und der Umbauphase, die im besten Falle nicht mit dem Einzug endet, wird empfohlen.

Der halbprivate Bereich ist der Wohnung vorgelagert und wird ausschließlich von den BewohnerInnen selbst angeeignet (Blumentöpfe, Sitzbankerl etc.). Er sollte von außen visuell kontrollierbar sein, um die Schutzfunktion zu erhöhen (Stichwort Einbruch). Auch hier gibt es bereits Kontaktmöglichkeiten nach außen.

Ein ganz eigenes Thema sind die Übergänge zwischen den Zonen – speziell zwischen halbprivat und halböffentlich. Im halbprivaten Bereich hat man das Gefühl, ohne Einladung dort nicht hingehen zu dürfen, im halböffentlichen Bereich geht das. Der private Bereich, der sich grob in persönliche, intime und gemeinschaftliche Bereiche gliedern lässt, ist der Bereich mit dem größten und teilweise ausschließlichen Kontrollanspruch durch die BewohnerInnen. Fehlt beispielsweise der persönliche Bereich kann das zur Suche nach Ersatzbereichen führen, zum Gefühl „Gast in der eigenen Wohnung“ zu sein. Oder der Anspruch des persönlichen Bereichs wird (wie oft üblich) gleich auf die ganze Wohnung ausgeweitet, was bei den anderen MitbewohnerInnen das Gefühl erzeugt „keinen Platz zu haben“ und unweigerlich zu Konflikten führt.

*„Das geht nur, wenn man seinen eigenen Bereich und seine eigenen Regeln hat, dann kann man sich wieder nach außen öffnen.“*

Bei den gemeinschaftlichen Bereichen ist zwischen gemeinsam genutzten Räumen (Bad, Garderobe, Gänge) und interaktionsfördernden Räumen zu unterscheiden.

Letztere sind von herausragender Bedeutung für das Zusammenleben, insbesondere bei allen Arten von Wohngemeinschaften. Wichtig ist: Gemeinschaftsräume sollten eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, eine gewisse Einsehbarkeit haben und am und nicht im Weg liegen, da es wichtig ist, die Wahlfreiheit zu behalten (man kann, muss aber nicht, Kontakt mit den MitbewohnerInnen haben).

Die visuelle Kontrollierbarkeit und klare Definition der Zugänge (sowohl von innen als auch von außen) kommen dem Sicherheitsbedürfnis entgegen. Da diese Einsehbarkeit mitunter in starkem Gegensatz zum Anspruch auf Privatsphäre steht, sind „kontrollfreie“ Freiräume von besonderer Bedeutung. Optimalerweise werden die Außenräume genauso durchgeplant wie die Innenräume! Dabei sind klare Zuordnungen zu den Wohneinheiten und möglichst unmittelbare Zugangsmöglichkeiten von den Wohneinheiten in die Freiräume essentiell. Darüberhinaus hat man idealerweise auch beim Außenraum die Wahlmöglichkeit zwischen dem ungestörten privaten Rückzugsbereich und einer gemeinschaftlich genutzten Zone.

## Gibt es eine ideale Zusammensetzung der Hausgemeinschaften?

*„Theoretisch kann alles passen und trotzdem passt es dann nicht. Es ist wohl in erster Linie eine Sache des Bauchgefühls, des Vertrauens und auch des Mutes.“*

Generell ist jede Zusammensetzung möglich: von altershomogenem Wohnen über Mehrgenerationenwohnen, innerfamiliäres Wohnen, Wohnen mit FreundInnen oder Bekannten bis hin zu Wohnen mit Menschen, die man vorher noch nicht kannte. Die Gründungsmitglieder der Hausgemeinschaft haben völlig freie Hand unterschiedliche Zielgruppen wie Familien, Alleinstehende, Pflegebedürftige, Jung und Alt etc. (siehe auch Zielgruppengrafik Kapitel 2 Seite 9) unter einem Dach zu mischen. Sie sollten sich aber im Vorfeld gemeinsam über die gewünschte Zusammensetzung und die Auswahlkriterien (auch für eine eventuelle Nachbelegung) einigen. Bereits in der Gruppenfindungsphase auf ähnliche Einstellungen, Interessen und Bedürfnisse zu achten und diese klar zu kommunizieren, erleichtert das Zusammenleben bzw. die Entscheidungsfindung und reduziert das Konfliktpotential erheblich. Die baulichen Gegebenheiten müssen dann entsprechend adaptiert und beispielsweise genügend Start-, Mehrzimmer- oder Singlewohnungen vorgesehen werden. Die Entscheidung, wie das Zusammenleben organisiert und wie die Besitzverhältnisse geregelt werden, ist ebenfalls sehr wichtig (weitere Informationen in Kapitel 8 ab Seite 87).

*„Das Wir-Gefühl kannst du nicht verpachten oder vermieten. Das musst du haben!“*

Die **ideale Größe für eine Wohngemeinschaft** ist je nach Zielen und Ausrichtung der Gruppe sehr unterschiedlich. Bei kleinen Gruppen (ab drei Einheiten) ist das Risiko der

Ausfallhaftung<sup>1</sup> bzw. des Zerfalls der Gruppe im Fall eines Austritts einzelner Parteien oder einer Trennung sehr hoch. Gleichzeitig ist es möglicherweise leichter, im engeren FreundInnen- oder Bekanntenkreis Gleichgesinnte zu finden, so dass von Anfang an eine gute Vertrauensbasis vorhanden ist.

Dieses Risiko besteht auch bei Gruppen mit bis zu zehn Einheiten, diese gelten aber – was die Abstimmung untereinander anbelangt – als noch überschaubar und gut koordinierbar. Der Koordinationsaufwand wächst bei grösseren Gruppen, weil in Besprechungen nicht mehr alle Meinungen gehört werden können. Hier sind eigene Organisationsformen wie zum Beispiel die Soziokratie<sup>2</sup> ratsam, die ab ca. 10 -15 Personen mit Untergruppen für verschiedene Aufgaben/ Bereiche arbeiten, damit effiziente Entscheidungen möglich sind. Das Risiko der Ausfallhaftung reduziert sich aber und die soziale Vielfalt und Wahlmöglichkeit in Bezug auf Kontakte ist entsprechend höher, so dass nicht mehr alle „beste FreundInnen“ sein müssen.

<sup>1</sup> Ausfallhaftung bedeutet, die Haftung für eine Zahlung, wenn der Hauptschuldner oder Kreditnehmer nicht zahlt oder nicht zahlen kann.

<sup>2</sup> Diese Organisations- und Entscheidungsfindungsmethode fördert die Entwicklung und Kooperation. Entscheidungen werden mithilfe von Moderation in 1-3 Runden konsensual getroffen. Die flache Struktur ist in Kreisen aufgebaut. Innerhalb eines Kreises sind alle gleichwertig, jeder Kreis trifft innerhalb des festgesetzten Rahmens autonom seine Entscheidungen. Jeder Kreis ist mit dem übergeordneten Kreis doppelt gekoppelt, indem gewählte VertreterInnen eines Kreises diesen im nächsthöheren Kreis repräsentieren.

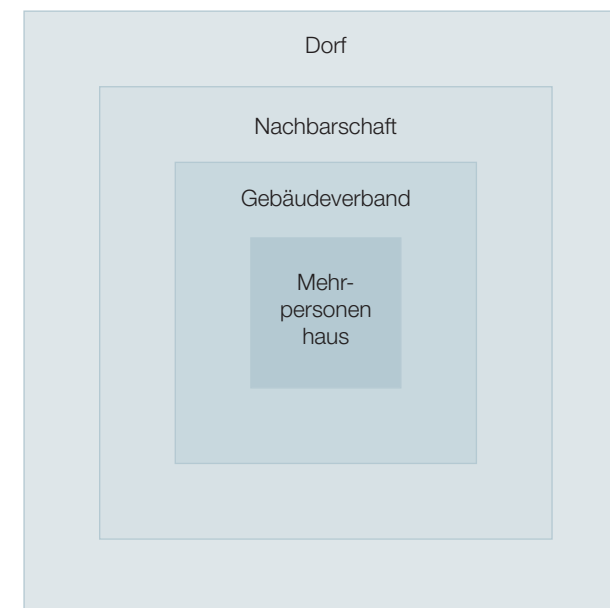
## 4 | Das Mehrpersonenhaushaus als Teil eines Gebäudeverbands

Unter Gebäudeverband wird der organisatorische und – wo notwendig – auch planerische Zusammenschluss von optimierten Einzelgebäuden verstanden, der den gemeinsamen Nutzen von Infrastruktur und Dienstleistungen zum Ziel hat. Das heißt, die BewohnerInnen von Einzelgebäuden, die in örtlicher Nähe zueinander liegen, könnten sich beispielsweise zusammenschließen, um in einem der Häuser eine Wohngemeinschaft zu gründen, die für sie maßgeschneidert ist. Vermietung oder Verkauf der anderen beiden Immobilien finanziert den Umbau. Oder die BewohnerInnen schließen sich einer privaten Genossenschaft an (siehe Kapitel 8 Seite 87), die bei der Suche nach geeigneten Wohnformen und beim Umbau zu Mehrpersonenhäusern unterstützt oder auch ein abbruchreifes Haus am Rande der Siedlung kauft und stattdessen einen Car-Sharing-Standort und eine PV-Anlage für alle errichtet. Oder einige BewohnerInnen des Gebäudeverbands teilen sich eine Hilfe, die in Haus und Garten bei kleineren Dingen nach dem Rechten sieht und vielleicht in eines der Häuser miteinzieht.

Die im Kapitel 3 formulierte Idee der kleineren Wohneinheiten zugunsten großzügiger Gemeinschaftsräume ist, wie bereits erläutert, in einem Einzelgebäude aufgrund der räumlichen Einschränkung selten umsetzbar. Sie lässt sich jedoch in einem Gebäudeverband gut verwirklichen, da schon mit drei bis vier Gebäuden die erforderliche Mindestanzahl von ca. 10 bis 15 Wohneinheiten erreicht wird. Die Gemeinschaftsbildung kann im erwünschten Maß an Nähe, aber auch mit der erforderlichen privaten Rückzugsmöglichkeit entstehen.

So werden die Gemeinschaftseinrichtungen als willkommene Ergänzung zum eigenen Raumprogramm gesehen und genutzt.

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit von Gebäudeverbänden wäre die partizipativ geplante Adaptierung von benachbarten Einzelgebäuden für größere Gruppen, die sich bereits gefunden haben und gemeinschaftlich leben wollen. Denn passend große Einzelobjekte sind begrenzt vorhanden, liegen meist abgelegen und haben erheblichen Sanierungsbedarf.



## 5 | Vorteile an allen Ecken und Enden

### Fokus HausbesitzerInnen, zukünftige BewohnerInnen

Das Mehrpersonenhaus macht es möglich, dass anfallende **Arbeit und Kosten geteilt**, der Wohnraum den Bedürfnissen angepasst und eine Sanierung des Hauses durch die Kostenteilung machbarer werden. Vielleicht können in diesem Rahmen sogar bisher nur schwer denkbare Wohnwünsche erfüllt werden, wie zum Beispiel eine thermische Sanierung, die wiederum längerfristig Ausgaben einspart. So steigt nicht nur die **Wohnqualität**, sondern auch der **Wert des Hauses**. Gemeinsam hat man nicht nur **einfachere Finanzierungsmöglichkeiten** sondern auch höhere **Kreditchancen** und durch den Rückfluss über Mieteinnahmen und/oder den Erlös aus dem Verkauf von Wohnungseigentum amortisieren sich die Umbaukosten rascher. Durch gemeinschaftliche Anschaffung von Geräten, Fahrzeugen und gemeinsame Inanspruchnahme von Dienstleistungen wird vieles leistbarer und die **Flexibilität** erhöht, da man fast immer aus mehr als einer Option wählen kann.

Eine **Unterstützung durch MitbewohnerInnen im Haus** (in welcher Konstellation auch immer) bei laufend anfallenden Arbeiten in Haus und Garten sowie bei größeren Erhaltungsarbeiten spart neben Geld auch Zeit – vielleicht ist es so wieder einmal möglich, für ein paar Wochen den Garten „allein“ zu lassen, weil er dennoch versorgt wird. Durch die alltagsgerechte Gestaltung wird außerdem, so ganz nebenbei, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie verbessert und älteren Menschen der **Verbleib im Haus** und in der gewohnten

Umgebung ermöglicht. Alte Menschen können sich in einer Hausgemeinschaft leichter aktiv einbringen, indem sie Aufgaben und Verantwortung übernehmen, was die Wahrscheinlichkeit eines gesunden glücklichen Alterns steigert. In gemeinschaftlichen Wohnformen ist die zusätzlich erforderliche, professionelle Unterstützung durch eine externe Betreuungsperson erwiesenermaßen erst wesentlich später erforderlich. Der Austausch und die Einbindung in gemeinschaftliche Abläufe fördern den (physischen und psychischen) Allgemeinzustand, und kleinere Hilfeleistungen können (nach Vereinbarung) eventuell von MitbewohnerInnen übernommen werden.

Die Einfamilienhaus-Qualitäten (wie z.B. Gestaltungsspielraum, freie Entfaltung, private Freiraumgestaltung, genügend Stauraum, Schutz vor Lärm, Sicherheit für die Kinder, Privatsphäre) können durch ein Wohnen im Mehrpersonenhaus noch gesteigert werden, wenn man im Zuge des Umbaus nicht nur die Technik auf den letzten Stand bringt, sondern auch wohnpsychologische Faktoren berücksichtigt.

**Ein selbstbestimmtes Leben in frei gewählter Gemeinschaft** wird durch gelebte Nachbarschaft ermöglicht. Die Eingebundenheit in ein soziales Gefüge beugt der sozialen Isolation vor. Ein Faktum, das in Hinblick auf unsere zunehmend kinderloser werdende Gesellschaft immer wichtiger wird. Last but not least eröffnet sich durch die Vielfalt möglicher Kombinationen (Wohnen in Gemeinschaft, Wohnen und Arbeiten oder mit Café, Vereinslokal, Tagesbetreuung,

Laden usw.) ein weites Feld an Optionen, wie zukünftigen, möglicherweise einschneidenden und schmerzhaften Veränderungen (Jobverlust, Krankheit etc.) vielleicht entspannt(er) begegnet werden kann.

### **Fokus Nachbarschaft**

Es ist erklärtes Ziel dieses Projekts, dass nicht nur die BesitzerInnen und BewohnerInnen profitieren, sondern, bei entsprechender Dynamik der Mehrpersonenhauseidee, auch die gesamte Nachbarschaft. Die Vision: Das Wohnumfeld wird belebt, sozial und altersmäßig besser durchmischt, strukturell und funktionell verbessert. Es ergeben sich nicht nur neue nachbarschaftliche Bezüge, sondern auch Potentiale für Entwicklungsansätze, die bis hin zu Geschäftsideen reichen könnten. Das betreubare Wohnen kann durch eine gelebte Nachbarschaft zusätzlich ergänzt und verbessert werden. Fehlende soziale Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote können beansprucht werden, da nicht nur der Platz dafür geschaffen worden ist, sondern die erhöhte Personenanzahl derartige Angebote überhaupt rechtfertigt. Beispielsweise Busse, welche die Siedlung wieder anfahren, kleine Nachbarschaftszentren mit Café oder Tagesbetreuungseinrichtungen, um die Gemeinschaft weiter zu fördern und die Lebensqualität zu erhöhen.

### **Fokus Gemeinden**

Auch die Gemeinde selbst profitiert von Mehrpersonenhäusern in Einfamilienhaussiedlungen: Die Nutzung bereits vorhandener Ressourcen (Gebäude, Versorgung, Infrastruktur) und

der Wegfall neu zu errichtender Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (Straßen, Kanal-, Wasser-, Abwasser- und Stromnetz) spart erhebliche Kosten. Wertvolle Naherholungsräume bleiben erhalten, Flächen geschont. Der Zersiedelung kann Einhalt geboten werden. Die Schaffung neuer Dienstleistungsangebote ermöglicht neue Arbeitsplätze. Diese sind, gemeinsam mit dem Angebot neuen und vor allem leistbaren Wohnraums, eine wesentliche Bedingung dafür, nicht nur die Abwanderungstendenzen zu stoppen, sondern, im Gegenteil, für Zuzug und Bevölkerungswachstum zu sorgen. Diese (Wieder)Belebung der Ortsgemeinschaft kann auch die Infrastruktur erhalten oder sogar erweitern.

### **Fokus Umwelt**

An erster Stelle steht wohl das immense Energie- und Ressourcen-Einsparungspotential durch bessere Flächennutzung und Suffizienz (Ressourcen- und Energieeinsatz von Neubauten und dafür notwendiger Infrastruktur entfällt, durch gemeinschaftliche Nutzung fällt auch der Pro-Kopf-Verbrauch an Energie im Betrieb bedeutend geringer aus). Geringere Zersiedelung und Schutz der Böden vor Versiegelung sind weitere hervorzuhebende Nutzen. Ressourcen werden auch bei gemeinsamer Nutzung von Geräten und Dienstleistungen eingespart. Konsequenterweise wird auch die Mobilitätsfrage gemeinsam gelöst und zum Beispiel ein privates Car-Sharing initiiert. Weniger Fahrten mit dem privaten PKW, verringerter CO<sub>2</sub>-Ausstoß, bessere Luft und erhöhte Sicherheit im FußgängerInnen- und Radverkehr sind die Folge.



6 | Zum Beispiel:  
Die Weiterentwicklung von  
vier typischen Häusern





Das Phänomen Einfamilienhaus ist noch gar nicht so alt. Vor den zwei Weltkriegen war die Bauform des freistehenden Einzelgebäudes ausschließlich der ländlichen Bevölkerung (Höfe) und dem Großbürgertum (Villen) vorbehalten. Später kamen dann die Arbeitersiedlungen im Dunstkreis von Industrieentwicklungsgebieten und der Einfluss der Gartenstadtbewegung hinzu. Der große Boom des Einfamilienhauses fand in den 1960er-Jahren statt, als in der klein- und nicht-bürgerlichen Gesellschaft die Errichtung der „eigenen vier Wände“ samt einer Trennung von Arbeit und Wohnung gewünscht und vor allem auch verwirklicht wurde. Durch das erschwinglich gewordene Auto und den (lange Zeit) billigen Treibstoff wurden die Verbreitung der Einfamilienhäuser und die Ausdehnung dieser Siedlungsform im ganzen Land noch zusätzlich beschleunigt. Heutzutage gibt es verschiedenste Bauformen und Baustile, wobei die Größe der Einfamilienhäuser ebenso variiert wie die verwendeten Baustoffe.

Für die Entwicklung von Mehrpersonenhauservarianten wurden vier Haustypen ausgewählt: ein Siedlungshaus, ein Bungalow, ein Landhaus und ein Zweifamilienhaus. Entscheidend für diese Auswahl an Gebäuden waren:

- unterschiedliche Baujahre
- unterschiedliche Typologien/Strukturen
- unterschiedliche Kubaturen
- unterschiedliche Wohnflächen der Objekte
- Häufigkeit, in der sie im ostösterreichischen ländlichen Raum anzutreffen sind

**Siedlungshaus:** In der Regel handelt es sich hierbei um ein einfach gebautes, eineinhalbstöckiges Haus mit geringer Wohnfläche und einfachem Standard. Es wurde besonders oft nach den Weltkriegen, meist auf kleinen Grundflächen, errichtet, weil es durch Obst und Gemüseanbau die Möglichkeit zur Selbstversorgung bot.

**Bungalow:** Meist ein eingeschossiges Haus, das häufig, aber nicht notwendigerweise ein Flachdach besitzt. In Österreich erlebte diese Wohnform in den 1960er- und 70er-Jahren ihre größte Blütezeit.

**Landhaus:** In der Literatur lässt sich darüber nicht allzu viel finden – und doch kennt sie jeder, diese weit ausladenden Gebäude in alpinem Stil, die speziell in den 1980er-Jahren sehr häufig gebaut wurden: mit massivem, weiß verputztem Erdgeschoss und einem Dachgeschoß aus dunklem Holz, das aber meist kein Vollgeschoß ist, sondern – bedingt durch die Gebäudetiefe – oft flache Dachschrägen aufweist.

**Zweifamilienhaus:** Im Grunde genommen handelt es sich um keine eigene klar zuordenbare Typologie wie bei Siedlungshaus und Bungalow. Das Zweifamilienhaus hat viele Gesichter. Aber es fällt durch die Größe auf, hat meistens zwei Vollgeschoße und anspruchslose, anonyme Architektur. In den späten 1980er- und 1990er-Jahren errichtet ist es in ganz Österreich anzutreffen.

## Anmerkungen zu den Entwürfen

Die Pläne und Fotos sowie das notwendige Hintergrundwissen zu den konkreten Häusern wurden dem Projekt dankenswerterweise von den HausbesitzerInnen zur Verfügung gestellt. Die erarbeiteten Entwürfe sind aber auf einer allgemeinen Ebene angesiedelt.

Basis für die Entwurfsideen bildeten die ausgewerteten Interviews, in denen die Bedarfe und Bedürfnisse von HausbesitzerInnen, sowie die Qualitätsmerkmale aus Sicht unterschiedlichster FachexpertInnen (aus den Bereichen Architektur, Recht, Sozialwissenschaft, Raum- und Regionalentwicklung, Energieberatung, Dorferneuerung und Bankenwesen) erhoben worden sind. Darüber hinaus liegen den Entwürfen drei Parameter zugrunde, die je nach Kombination untereinander unterschiedlichste Varianten ergeben:

- **Gemeinschaftsgrad:**  
Er reicht von komplett separaten Wohneinheiten bis zur Wohngemeinschaft (WG), in der bis auf die privaten Zimmer sämtliche Räume gemeinschaftlich genutzt werden
- **Eingriffsaufwand:**
  - Minimaleingriff, der mit vorhandener Substanz auskommt, und bei dem maximal nichttragende Wände entfernt werden
  - etwas größerer Eingriff, wenn für die Realisierung der Idee vielleicht neue Decken- oder Wandöffnungen notwendig sind. Z.B. wenn die Raumhöhe nicht ausreicht, und die Decke zum Dachstuhl hin geöffnet wird.

- umfassender Um- und Ausbau, bei dem unter Umständen der gesamte Dachstuhl neu errichtet oder zumindest teilweise angehoben wird, um das Dach geschoß besser nutzbar zu machen. Eventuell wird eine weitere Stiege dazugestellt.

- **Zielgruppenorientierung:**  
z.B. Startwohnungen, Familienwohnungen, betreutes Wohnen, Wohnungen für AlleinerzieherInnen etc.

Neben dem reinen Wohnen (in unterschiedlichem Gemeinschaftsgrad) wurden außerdem weitere Nutzungsmöglichkeiten und Funktionen berücksichtigt:

- Wohnen und Arbeiten
- Wohnen und Gewerbe (z.B. Café, Fitness, Massage, Laden, Kreativwerkstatt etc.)
- Wohnen und öffentlicher Sozialraum (z.B. mietbarer Raum, Krabbelstube, Mütterberatung, Tagescafé, SeniorInnentreff etc.) oder öffentliche Einrichtung

Die bereits im Kapitel 2 Seite 10 aufgelisteten Anforderungen und Ansprüche wie Alters- und Gendergerechtigkeit, effiziente Flächennutzung, Leistbarkeit etc. gelten als allgemeiner Maßstab und finden sich in allen Entwurfsvarianten wieder.

Das Spektrum an unterschiedlichen Hausgemeinschaften in unterschiedlichsten Wohnkonstellationen ist also sehr breit gefächert und reicht von: „Die HausbesitzerInnen bleiben im

Haus und verändern es nur geringfügig“, bis hin zu: „Die ErbInnen haben keinen Eigenanspruch und verkaufen das leerstehenden Haus. Die neuen zukünftigen BesitzerInnen gründen eine Hausgemeinschaft nach ihren Vorstellungen und bauen entsprechend umfassend um, bzw. die Gemeinde kauft auf, saniert und bietet öffentliche Einrichtungen und/oder Sonderformen an.“ In den folgenden Entwürfen sind mehrere Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Varianten dargestellt.

Allen Gebäudetypen sind die Bestandspläne vorangestellt, um die mehr oder weniger großen Veränderungen bei den Varianten erfassen zu können. Ein Farbcode hilft, die unterschiedlichen Wohnformen bzw. die unterschiedlichen Wohneinheiten leichter zu erkennen und sich rascher einen Überblick zu verschaffen: Beispielsweise steht Hellgelb für Büro/öffentliche Nutzung, Rosa für betreutes/betreubares Wohnen, Hellorange für gemeinschaftlich genutzte Nebenräume, Orange für Gemeinschaftsräume, Lila für Sonderformen wie etwa Singlewohnung auf Leibrente, Lindgrün für Startwohnungen und Hellblau für Wohnen in der Wohngemeinschaft (WG). Alle weiteren Farben sind klassischen Drei-bis-Vier-Zimmer-Wohneinheiten zugeordnet (siehe auch Farblegende im Umschlag dieser Publikation).

Mit Ausnahme des Gebäudeverbandsszenarios sind sämtliche Pläne im Maßstab 1\_200 dargestellt.

### **Angestrebte Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit im Sinne von „keine Stufen“, für Rollatoren und Rollstühle geeignete Türbreiten ist in einem Bestandsgebäude oft nicht ohne größeren Eingriff erreichbar. Im Zuge der in ReHABITAT entwickelten Optionen wurden deshalb Vorschläge erarbeitet, wie mittels Rampen, Hebebühnen oder (nachrüstbaren) Liften bzw. Stiegenliften im Bedarfsfall Barrierefreiheit hergestellt werden kann. Die Stiegenlifte sind in den Plänen allerdings nicht speziell gekennzeichnet bzw. eingezeichnet, da davon ausgegangen werden kann, dass ein nachträglicher Einbau nahezu überall möglich wäre.

### **Hinweis**

Die vorliegenden Entwürfe sind als Ideen und Anregung zu verstehen und nicht auf andere Gebäude übertragbar.

Das eigene Haus sollte jedenfalls von ArchitektInnen erfasst und umgeplant werden, selbst wenn es weitreichende Ähnlichkeiten mit den vorgestellten Häusern aufweist.

Gut geplante Gebäude erleichtern maßgeblich die Organisation des Zusammenlebens und steigern den Wohlfühlfaktor für alle BewohnerInnen









# Siedlungshaus

## Bestand

Baujahr 1960

101 m<sup>2</sup> WNF, 74 m<sup>2</sup> Nebenräume/Erschließung

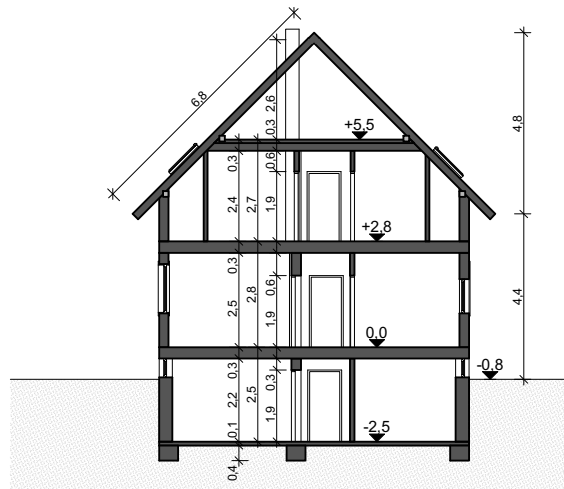
## Herausforderungen im Bestand

Vier Stufen bis zum „Erdgeschoß“, kleine Räume, insgesamt sehr kleines Gebäude, kleines Grundstück; Dachflächenfenster nur mit Himmelsblick, geringe Raumhöhe in allen Geschossen und Raumverlust durch Dachschrägen, schlechte Belichtungssituation im Untergeschoß.

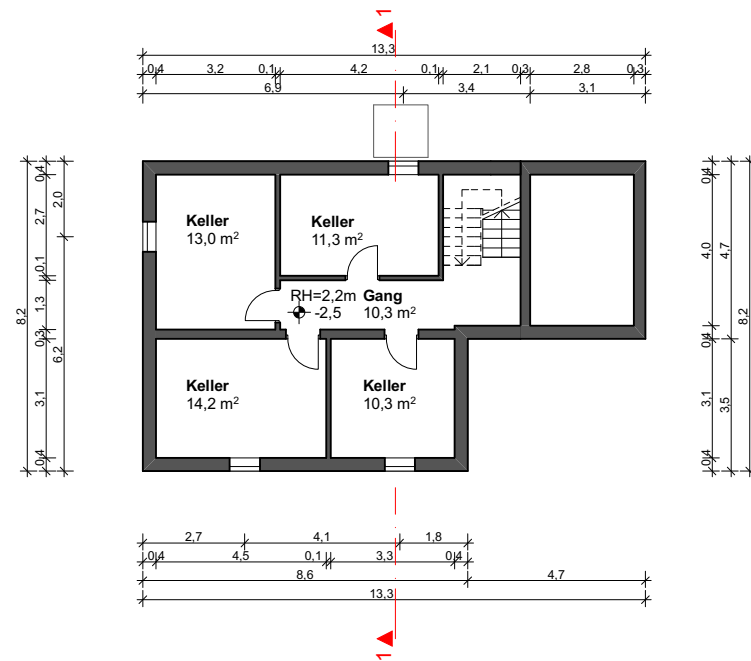
## Generelles zu den Varianten

Das Hauptaugenmerk liegt auf möglichst geringen Veränderungen. Um den Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Erdgeschoß leichter zu überwinden, wird bei drei Varianten eine Rampe vorgeschlagen (beim betreuten Wohnen und bei den öffentlichen Einrichtungen Arztpraxis bzw. Café). Gleichzeitig werden bei diesen Varianten auch Terrassen auf Niveau des Erdgeschoßes ergänzt. Die bestehende Terrasse über der Garage kann von den BewohnerInnen des Obergeschoßes genutzt werden, bzw. erhalten diese auch die Möglichkeit Teile des Gartens zu nutzen.

Die Gemeinschaftsräume (11 bzw. 17 m<sup>2</sup>) und die gemeinschaftlich genutzten Nebenräume (Werkstatt und Wirtschaftsraum) befinden sich hauptsächlich im Untergeschoß und teilweise in der adaptierten Garage (12 m<sup>2</sup>).



BESTAND | QUERSCHNITT 1 - 1

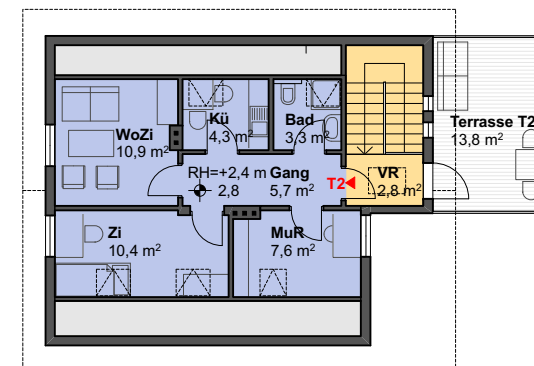
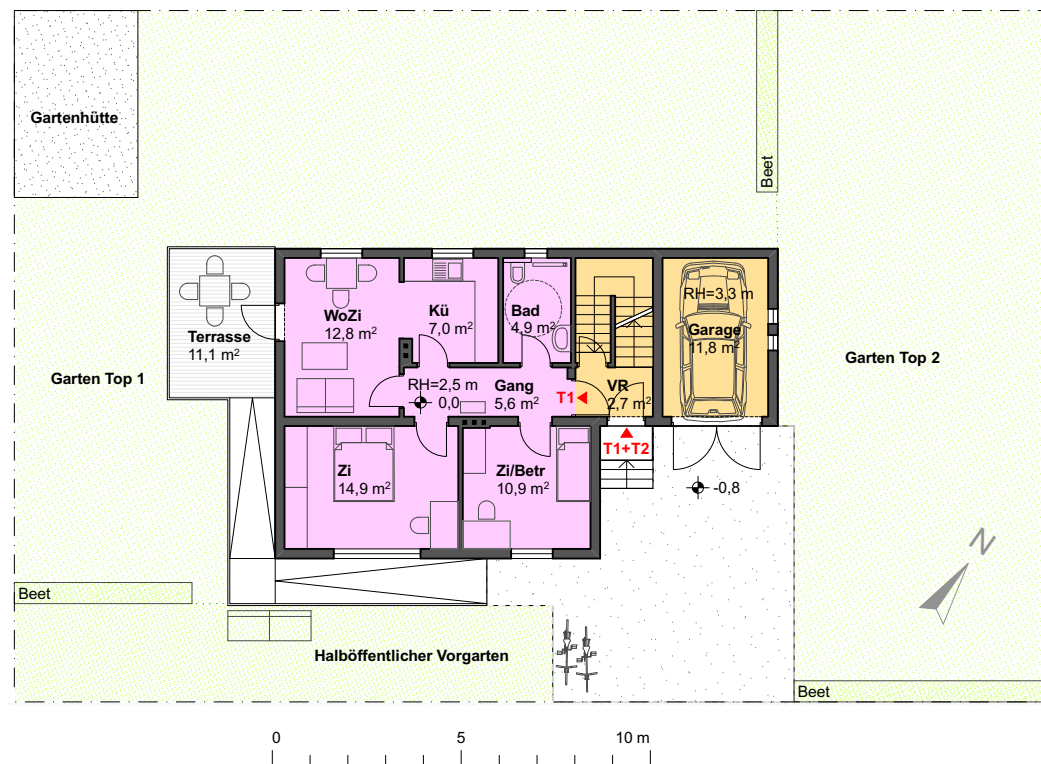


BESTAND | UNTERGESCHOSS



## VARIANTE 1 | Betreut

Die HausbesitzerInnen adaptieren das Erdgeschoß barrierefrei und errichten eine Rampe, um auch im Pflegefall noch ins Haus zu können. Das sanierte Dachgeschoß wird an eine alleinstehende Bekannte vermietet, die im Bedarfsfall auch als Betreuerin zur Verfügung steht. Im Keller wird neben einer Werkstätte ein kleiner Hobby-/Fernsehraum eingerichtet, den beide Hausparteien nutzen können.



### VARIANTE 1 | ERDGESCHOSS

Top 1: Wohnen im Alter und eventuell Pflege: 56 m² WNF

Nebenträume/Erschließung: 15 m² NF

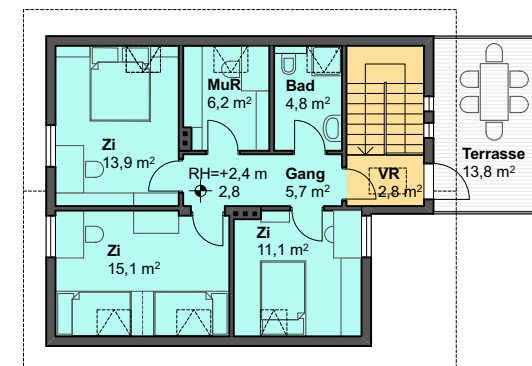
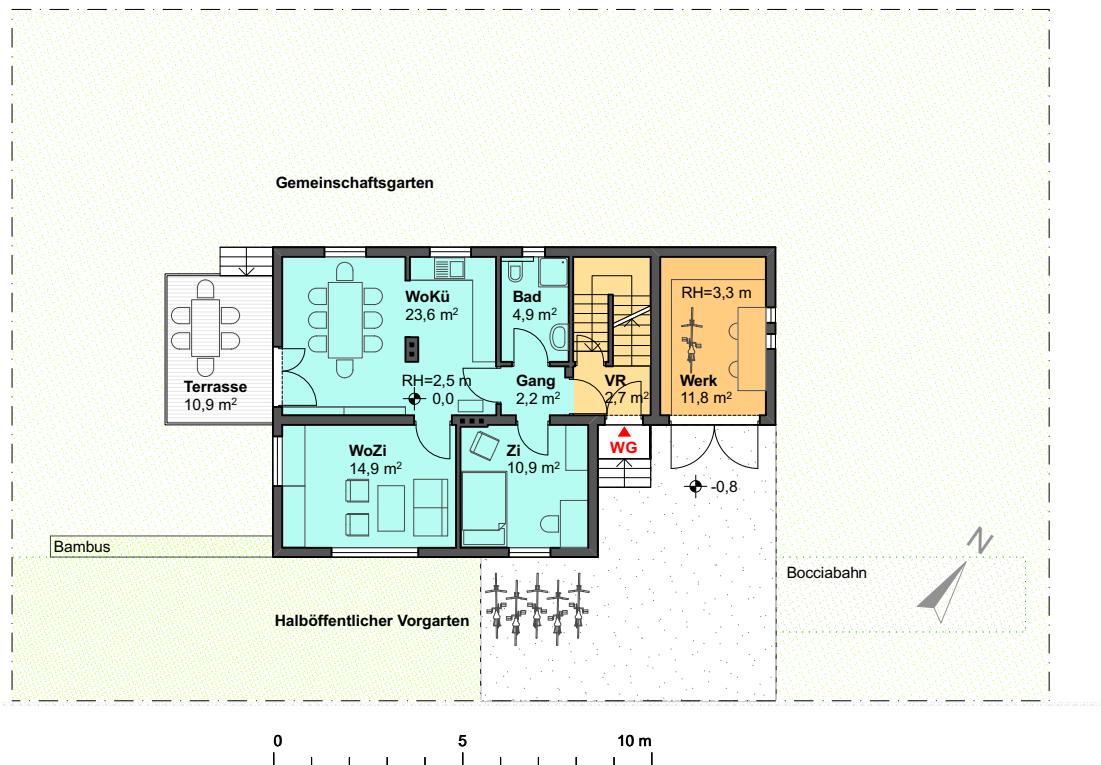
### VARIANTE 1 | DACHGESCHOSS

Top 2: Wohneinheit mit 3 Zimmern für 1 Person,  
die auch Betreuungstätigkeiten verrichtet: 42 m² WNF  
(nicht voll ausgenutztes Dachgeschoß)



## VARIANTE 2 | StudentInnen-WG

Die Erben der ehemaligen HausbesitzerInnen sanieren das Haus, ergänzen im Erdgeschoß eine Terrasse für den direkten Gartenzugang und bauen das Dachgeschoß aus. Dann vermieten sie das Haus an junge Leute, die es zur Gänze als WG nutzen. In der ehemaligen Garage richten sie eine Fahrradwerkstatt und ergänzend im Keller eine Werkstatt und einen kleinen Partyraum ein.



### VARIANTE 2 | ERDGESCHOSS

Wohnzimmer, Wohnküche und 1 WG-Zimmer: 56 m<sup>2</sup> WNF

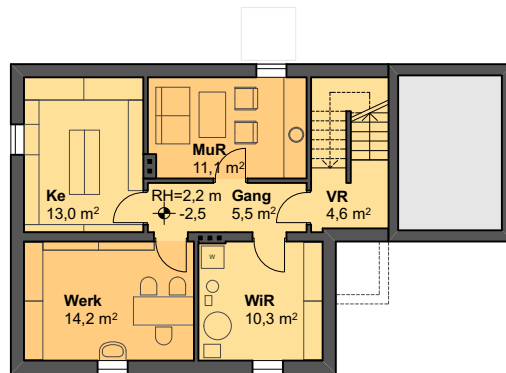
Fahrrad-Werkstatt: 12 m<sup>2</sup> NF

### VARIANTE 2 | DACHGESCHOSS

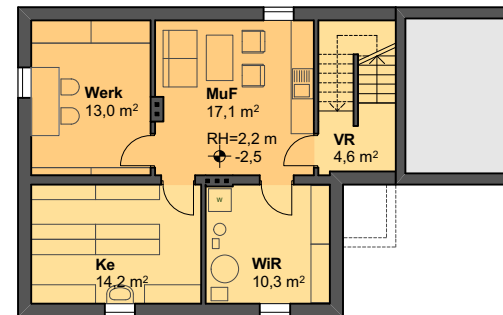
3 WG-Zimmer für 4 bis 5 Personen,

Multifunktionsraum: 57 m<sup>2</sup> WNF

MÖGLICHKEITEN FÜR DIE GESTALTUNG DES UNTERGESCHOSSES BEI DEN VARIANTEN 1 + 2



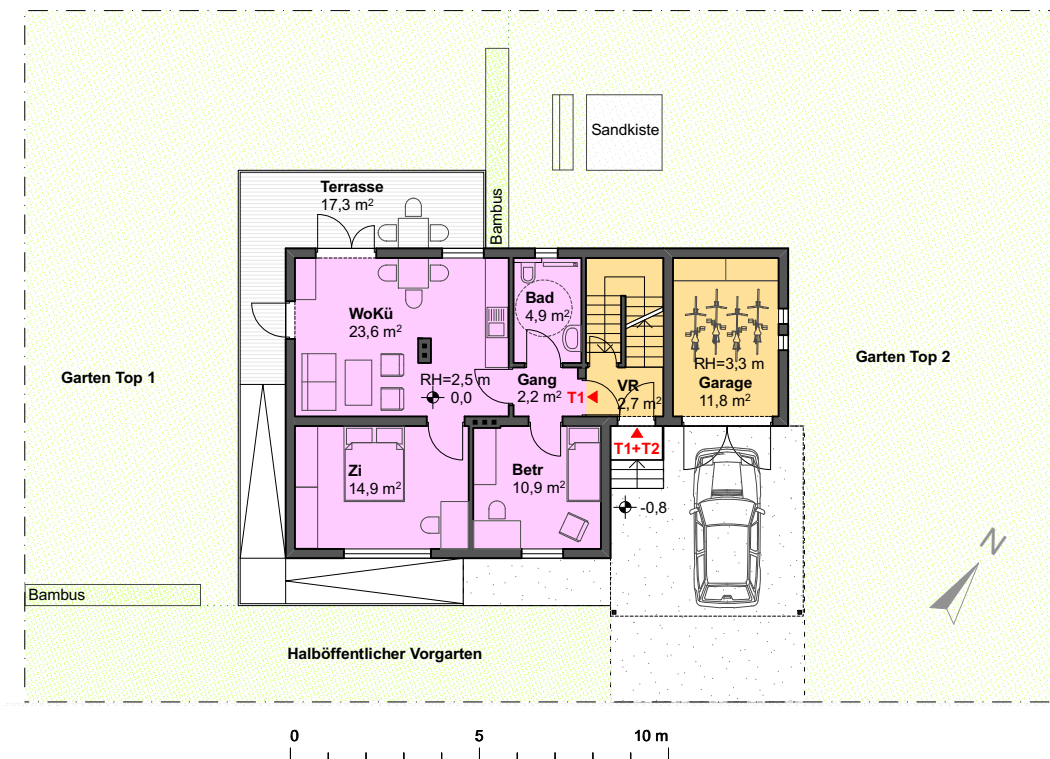
Werkstatt, Wirtschafts- und Gemeinschaftsraum: 36 m<sup>2</sup> NF  
Kellerräume: 23 m<sup>2</sup> NF



Werkstatt, Wirtschafts- und Gemeinschaftsraum: 40 m<sup>2</sup> NF  
Kellerräume: 19 m<sup>2</sup> NF

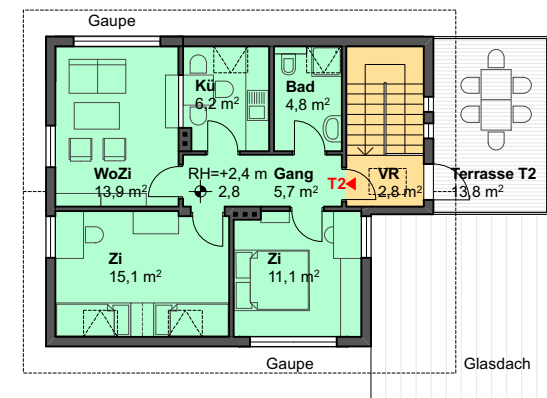
## VARIANTE 3 | Wohnen im Alter und in familiärer Gemeinschaft

Die HausbesitzerInnen adaptieren das Erdgeschoß barrierefrei und vermieten das Dachgeschoß günstig an eine befreundete Familie mit ein bis zwei Kindern. Gegenseitige Hilfestellungen (bei Kinderbetreuung oder Erledigungen) sind geplant und vertraglich festgehalten.



### VARIANTE 3 | ERDGESCHOSS

Top 1: Betreubare Wohneinheit für 2 Personen und Gäste- bzw. BetreuerInnenzimmer: 56 m<sup>2</sup> WNF  
Nebenträume/Erschließung: 15 m<sup>2</sup> NF

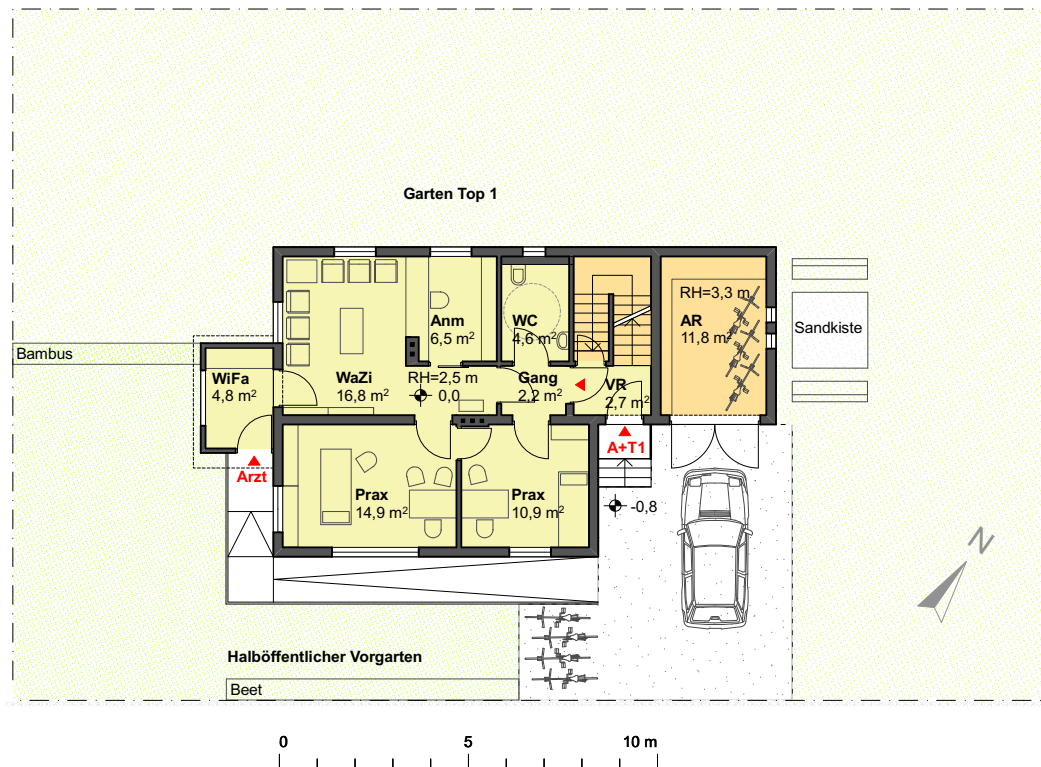


### VARIANTE 3 | DACHGESCHOSS

Top 2: 3-Zimmer-Familienwohnung: 57 m<sup>2</sup> WNF

## VARIANTE 4 | Praxis mit Wohnung

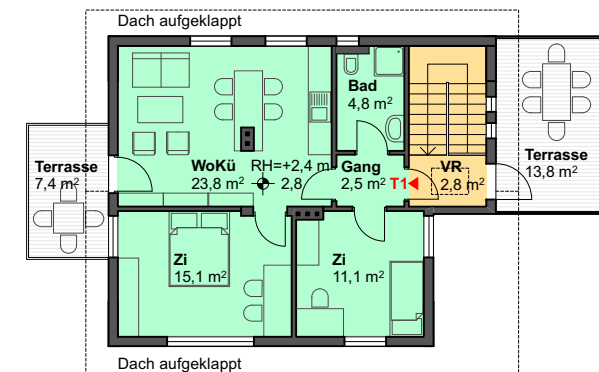
Die Erben des Hauses verkaufen das Haus an eine Medizinerin, die Wohnen und Arbeiten mit öffentlicher Nutzung kombinieren will. Das Erdgeschoß wird barrierefrei zu einer Praxis, mit separatem Eingang über eine Rampe, umgebaut, das Dachgeschoß als Wohnung für die Familie der Ärztin adaptiert.



### VARIANTE 4 | ERDGESCHOSS

Praxis mit 2 Behandlungsräumen, Anmeldung und Warteraum: 63 m<sup>2</sup> NF

Nebenträume/Erschließung: 12 m<sup>2</sup> NF



### VARIANTE 4 | DACHGESCHOSS

Top 1: 3-Zimmer-Familienwohnung: 57 m<sup>2</sup> WNF

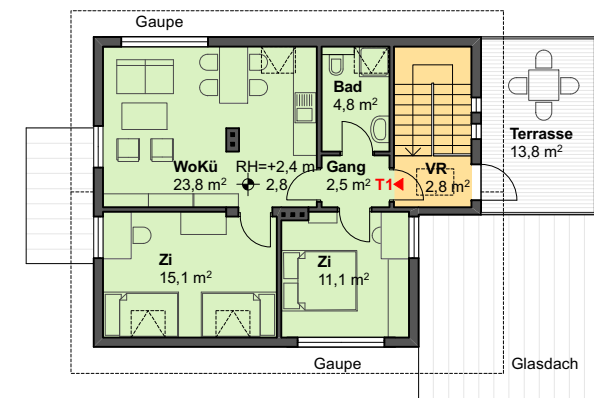
## VARIANTE 5 | Start-Café

Das Haus wurde von der Gemeinde aufgekauft und an sozial engagierte Leute verpachtet. Sie betreiben nun im Erdgeschoß ein kleines Café und in der ehemaligen Garage einen kleinen Verteilungszstützpunkt für die lokale Food-Coop (Lebensmittelkooperative). Im Dachgeschoß gibt es eine Startwohnung für drei bis vier MitarbeiterInnen der Food-Coop oder des Cafés.



VARIANTE 5 | ERDGESCHOSS

Café/Nachbarschaftszentrum für die Umgebung, Food-Coop: 75 m² NF



VARIANTE 5 | DACHGESCHOSS

Top 1: 3-Zimmer-Startwohnung für 3 bis 4 Personen: 57 m² WNF







# Bungalow

## Bestand

---

Baujahr 1984

130 m<sup>2</sup> WNF, 279 m<sup>2</sup> Nebenräume

## Herausforderungen im Bestand

---

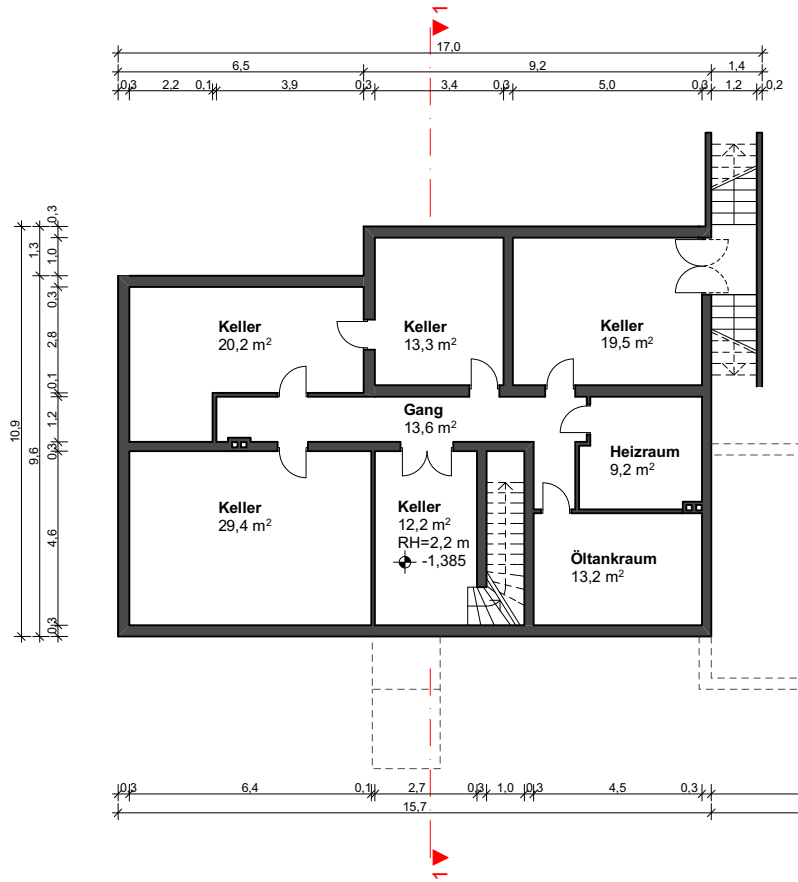
Barrierefreiheit: Hochparterre liegt 1,1 Meter über Niveau. Ineffiziente Nutzung des Wohnraums, da zu viel Erschließungsfläche, ungünstige Positionierung der Stiege. Wenig Fläche mit nutzbaren Raumhöhen im Dachgeschoß. Das Tiefparterre hat trotz der Nicht-Vollunterkellerung nur an einer Seite ausbaufähige Belichtungsmöglichkeiten.

## Generelles zu den Varianten

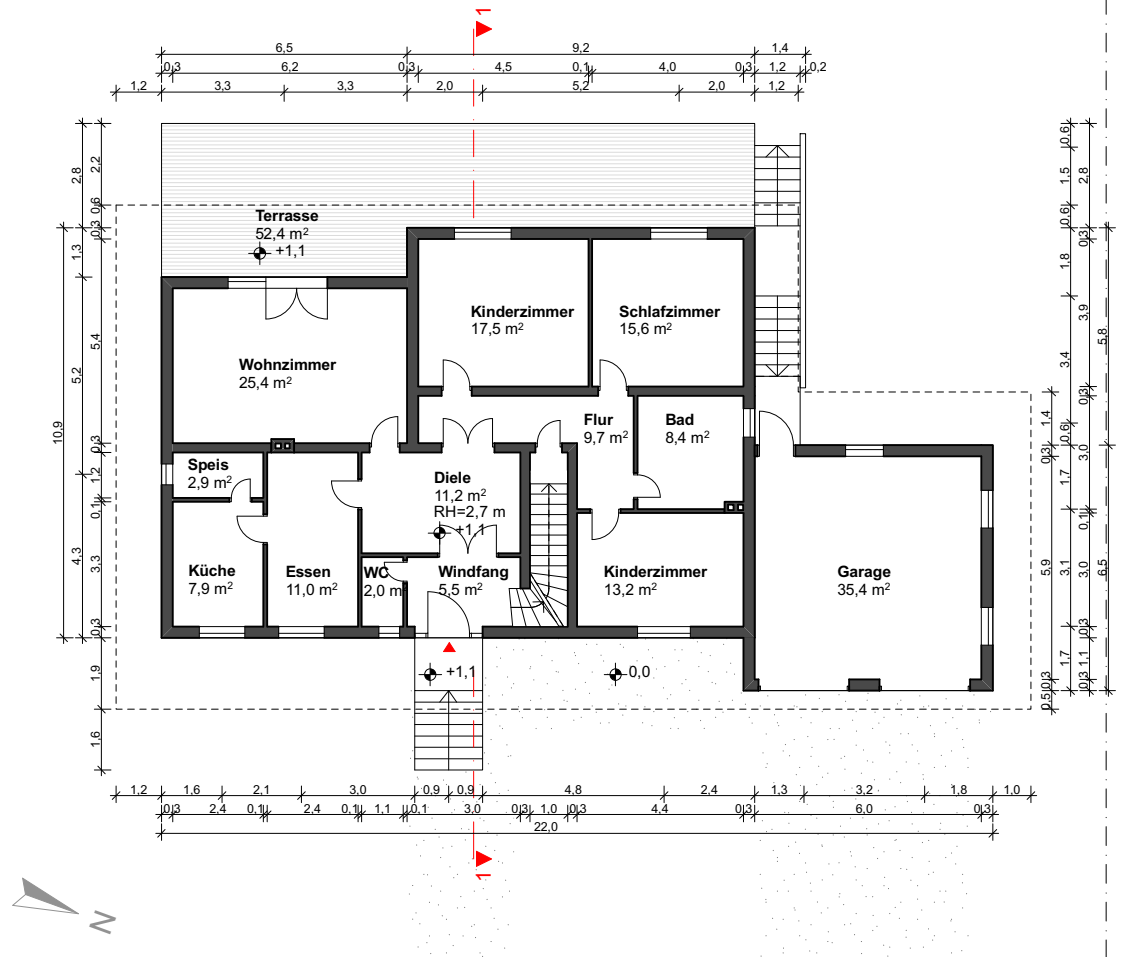
---

Hebebühnen ins Hochparterre und ins Tiefparterre garantieren den barrierefreien Zugang ins Haus, eine Rampe den von der Terrasse in den Garten. Eine Abgrabung im südöstlichen Teil bringt Licht und Luft ins Tiefparterre. Gemeinschaftlich genutzte Nebenräume nehmen eine Fläche von 47 m<sup>2</sup> ein. Der Hobbyraum, der auch als kleines Nachbarschaftszentrum für die Siedlung genutzt werden könnte, hat rund 55 m<sup>2</sup>.



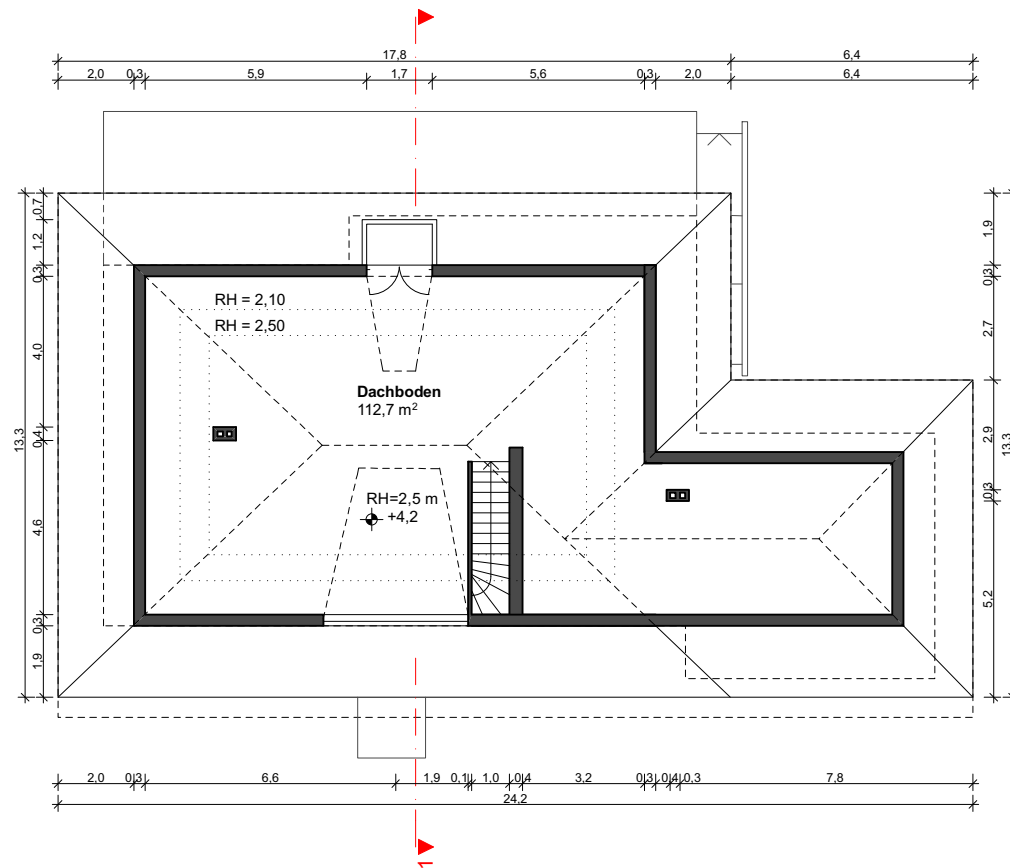


BESTAND | TIEFPARTERRE

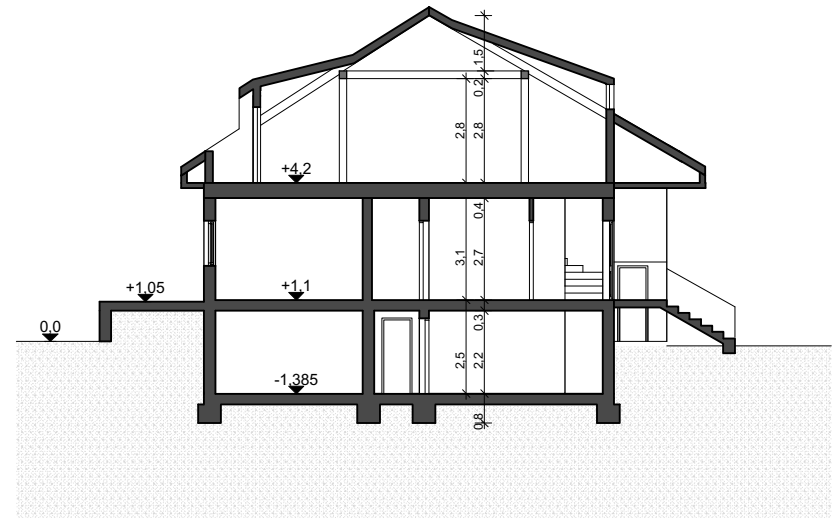


BESTAND | ERDGESCHOSS





BESTAND | DACHGESCHOSS



BESTAND | QUERSCHNITT 1 – 1  
durch Eingang und Gartenterrasse

## **VARIANTE 1 | Wohnen für Jung und Alt auf drei Geschossen**

Neben den erforderlichen Hebebühnen ist mit geringfügigen Eingriffen in jedem Stockwerk qualitätsvolles Wohnen für unterschiedlichste Zielgruppen möglich.

Alle Beispiele beinhalten getrennt begehbare Wohneinheiten und ermöglichen allen Parteien einen innenliegenden Zugang zu den gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen (Waschküche, Fitness Raum, kleine Werkstatt/Lager sowie Heiz- und Haustechnikraum). Die loftartige Wohnung für zwei Personen im Tiefparterre ist durch die Erreichbarkeit über eine Hebebühne für SeniorInnen wie jüngere Menschen geeignet. Eine raumhohe Verglasung erweitert die Wohnung optisch bis in die Laube hinein, die von wildem Wein berankt im Sommer für ein angenehmes Klima sorgt. Im Beispiel Hochparterre A wurden zwei kleine Wohneinheiten für SeniorInnen geschaffen, die sich um eine gemeinsam genutzte Diele und einen Gemeinschaftsraum gruppieren. Im Beispiel Hochparterre B wird die Wohnung barrierefrei adaptiert und ein Zimmer (samt eigenem Bad) für die BetreuerIn eingeplant. Im Beispiel Hochparterre C wird die bestehende Wohnung mit wenigen Eingriffen so umgebaut, dass durch die effizientere Nutzung der Fläche vier Personen großzügig wohnen können und persönliche Bereiche für alle zur Verfügung stehen.

Die beispielhafte Freiraumplanung, passend zu Hochparterre A, differenziert zwischen vier verschiedenen Zonen: Die zur Straße hin orientierte halböffentliche Zone ermöglicht und fördert – mit Schachspiel und Bocciabahn – Kommunikation und Interaktion mit PassantInnen („Öffnung nach außen“).

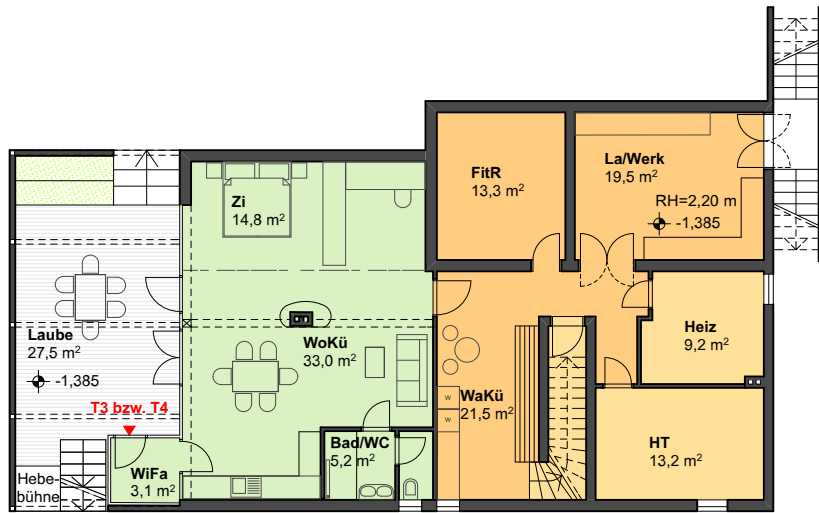
Der halbprivate Bereich wird durch Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellplätze und Pflanztröge markiert und fördert die Kommunikation der Hausgemeinschaft untereinander.

In der privaten Zone sind wohnungszugeordnete Freiräume unterschiedlichen Charakters geplant: Terrassen, Lauben und Privatgärten, die mit wenigen Schritten barrierefrei erreichbar sind und von jedem/r HausbewohnerIn selbst gestaltet werden können. Auch der gewünschte Grad an „Einsicht“ ist frei wählbar.

Im angrenzenden Gemeinschaftsgarten können ein Gemeinschaftsbeet, ein Schwimmteich, eine Grillstation etc. errichtet und gemeinsam genutzt/genossen werden.



VARIANTE 1 | FREIRAUMPLAN



VARIANTE 1 | TIEFPARTERRE

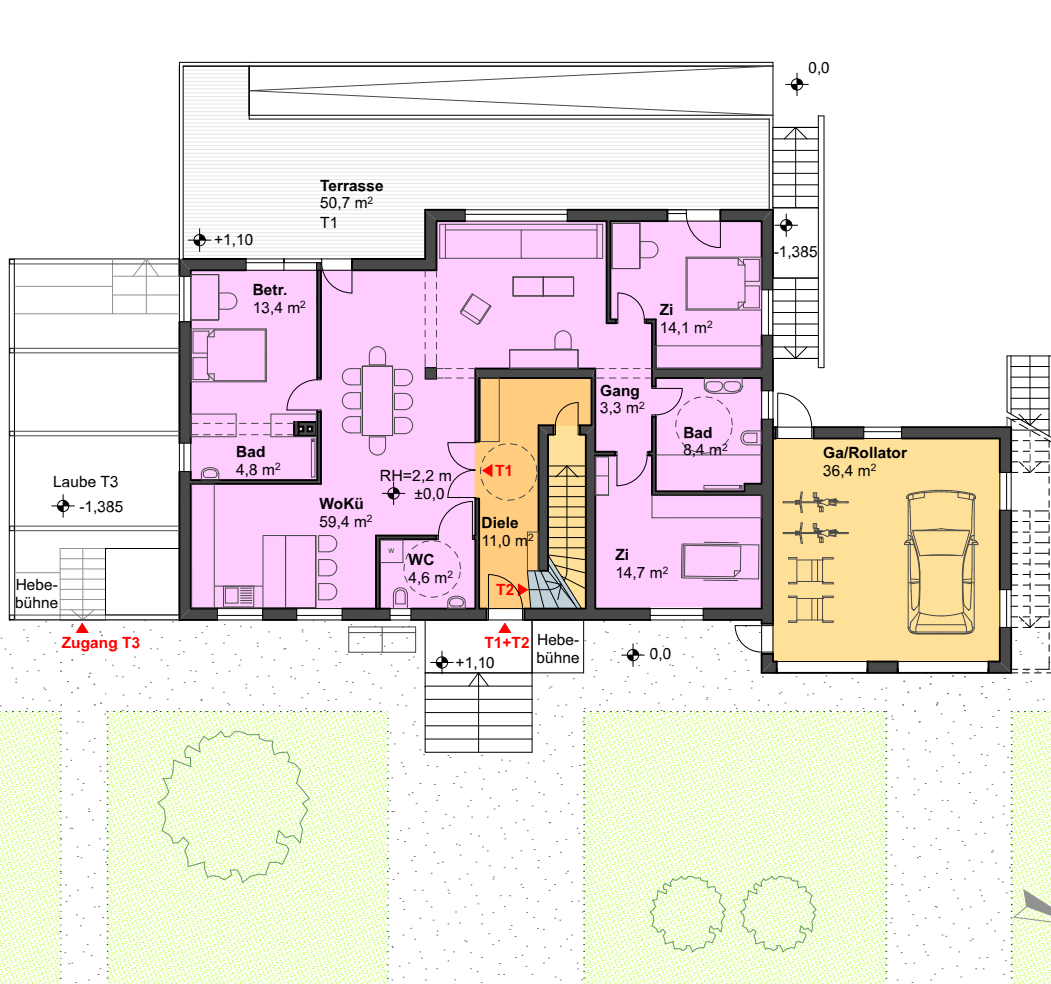
Top 3 bzw. Top 4: 2-Personen-Loft (für SeniorInnen/junges Paar): 56 m² WNF  
 Gemeinschaftsräume (Waschküche, Fitnessraum, Werkraum): 54 m² NF  
 Nebenräume/Erschließung: 25 m² NF



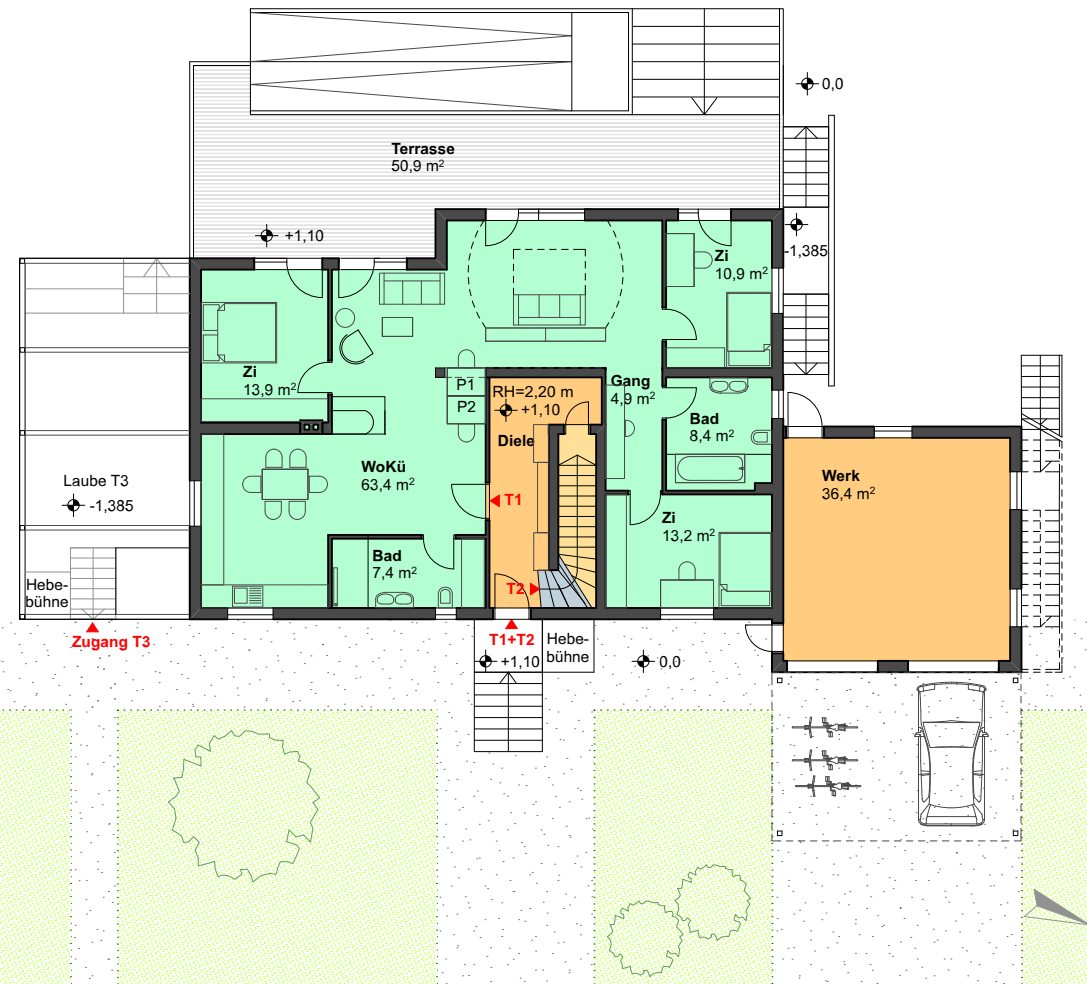
VARIANTE 1 | HOCHPARTERRE A

2 Wohneinheiten für SeniorInnen: Top 1: 55 m² WNF, Top 2: 43 m² WNF  
 Große Diele und Gemeinschaftsraum: 30 m² NF





VARIANTE 1 | HOCHPARTERRE B  
 Top 1: Betreutes Wohnen: 123 m<sup>2</sup> WNF



VARIANTE 1 | HOCHPARTERRE C  
 Top 1: 4-Zimmer-Familienwohnung: 122 m<sup>2</sup> WNF

## VARIANTE 2 | **Gemeinschafts-Basis**

Das Tiefparterre ist rein gemeinschaftlichen Aktivitäten gewidmet. Eine Waschküche mit Aufenthaltsqualität und ein Werkraum sind exklusiv für die Hausgemeinschaft vorgesehen, während ein großzügiger Hobbyraum bzw. Kellerstüberl – mit Tischtennistisch und Minibar – auch von AnrainerInnen mitgenutzt werden könnte.

Die getrennt begehbaren Wohneinheiten sind in den Beispielen Hochparterre A und B etwas kleiner geschnitten, da die Gemeinschaftsräume im Tiefparterre von allen Parteien genutzt werden können.

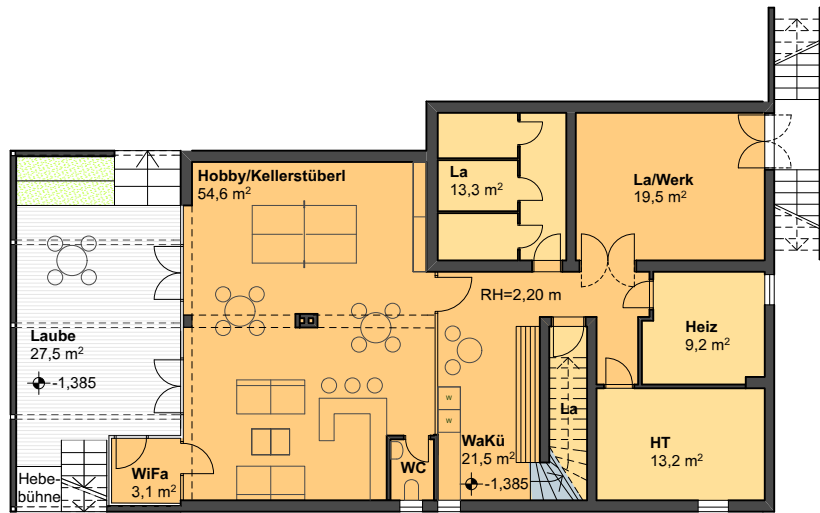
Durch die exklusive Zuordnung der Kellerstiege zur Wohnung in Hochparterre C wird der Grundriss freier. Dafür steigen Aufwand und Umbaukosten, da eine zusätzliche Stiege notwendig wird, um auch die Dachgeschoßwohnung mit dem Keller zu verbinden. Die erforderlichen Eingriffe sind bis auf die Variante Hochparterre C geringfügig.

Die beispielhafte Freiraumplanung zu Hochparterre A zeigt wohnungszugeordnete Terrassen und Privatgärten, die rund um einen Gemeinschaftsgarten angeordnet sind. Eine halb-private Zone auf drei Seiten des Hauses wird von den HausbewohnerInnen nach eigenen Wünschen gestaltet, eine halböffentliche Zone ermöglicht Spiel, Spaß und Erholung. Durch die Orientierung zur Straße hin wird auch die Interaktion mit der Umgebung erlaubt (beispielsweise Elterngespräche auf Sitzbänken rund um Sandkiste und über die Grundstücksgrenze hinweg).





VARIANTE 2 | FREIRAUMPLAN



VARIANTE 2 | TIEFPARTERRE

Gemeinschaftsräume: 100 m<sup>2</sup> NF

Nebenträume/Erschließung: 38 m<sup>2</sup> NF



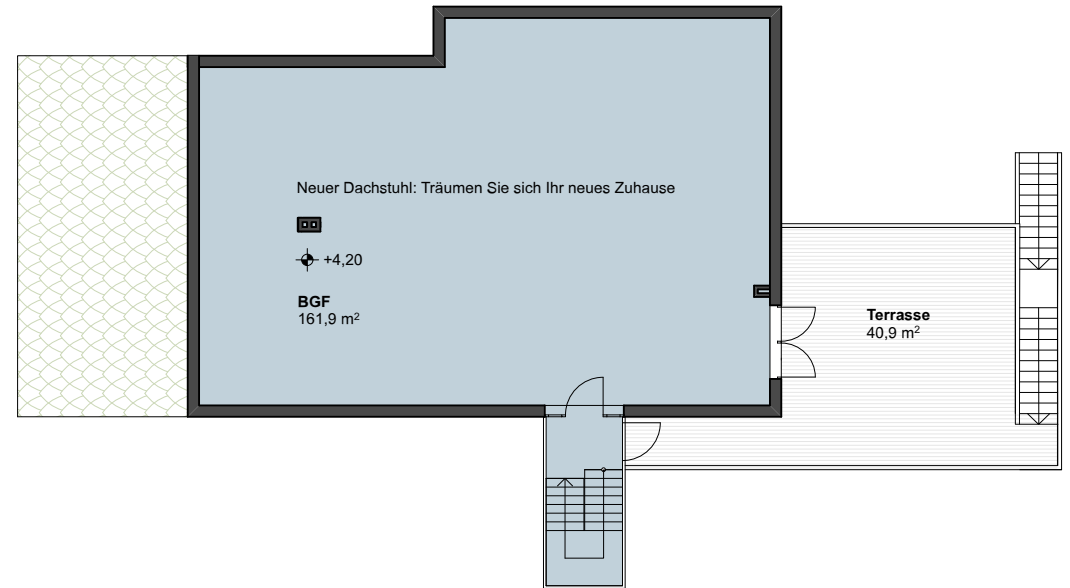
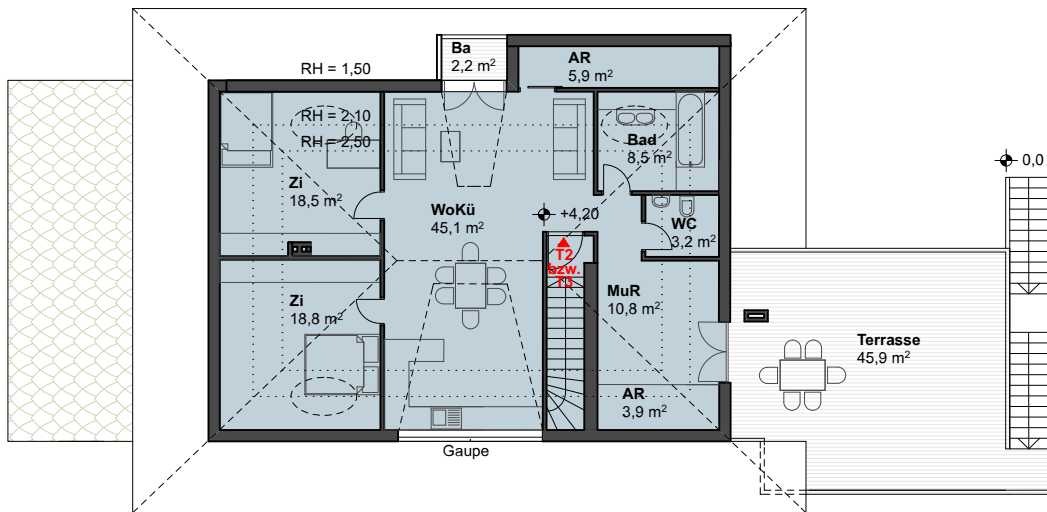
VARIANTE 2 | HOCHPARTERRE A

2 Wohneinheiten für je 2 bis 3 Personen: Top 1: 62 m<sup>2</sup>, Top 2: 61 m<sup>2</sup> WNF

Nebenträume/Erschließung: 47 m<sup>2</sup> NF







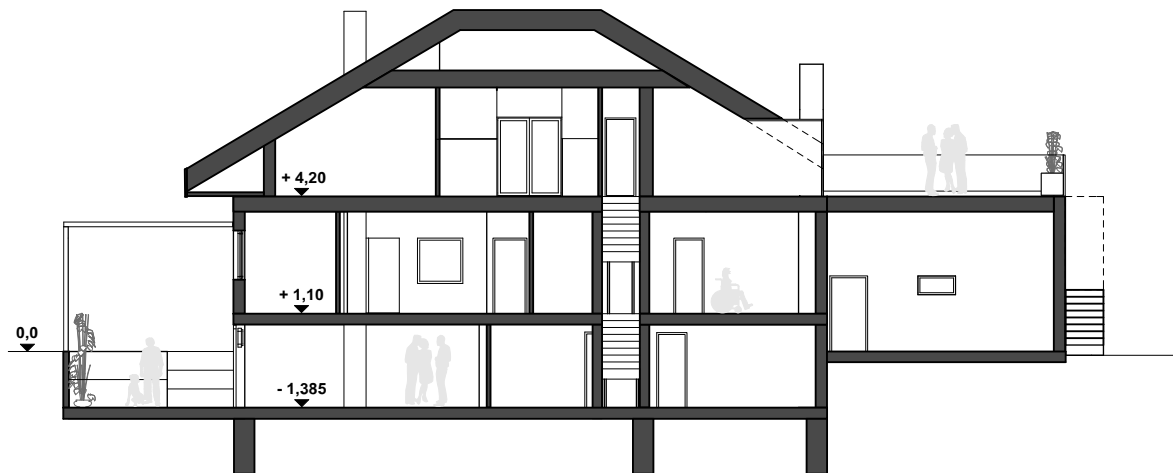
VARIANTEN 1 + 2 | DACHGESCHOSS-STANDARD

Standard-Dachgeschoß mit 4-Zimmer-Wohnung: 111 m<sup>2</sup> WNF

VARIANTEN 1, 2 + 3 | DACHGESCHOSS-NEU

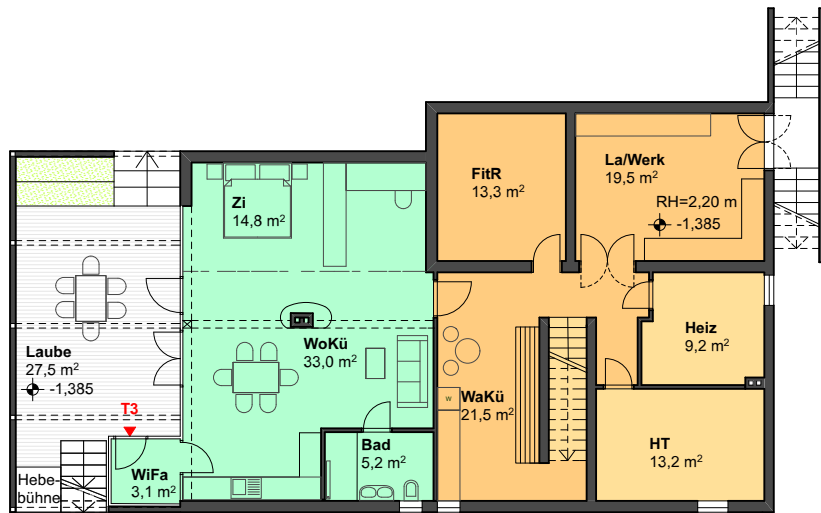
Abriss des bestehenden Daches, Neubau Dachgeschoß:

162 m<sup>2</sup> BGF (statt WNF)



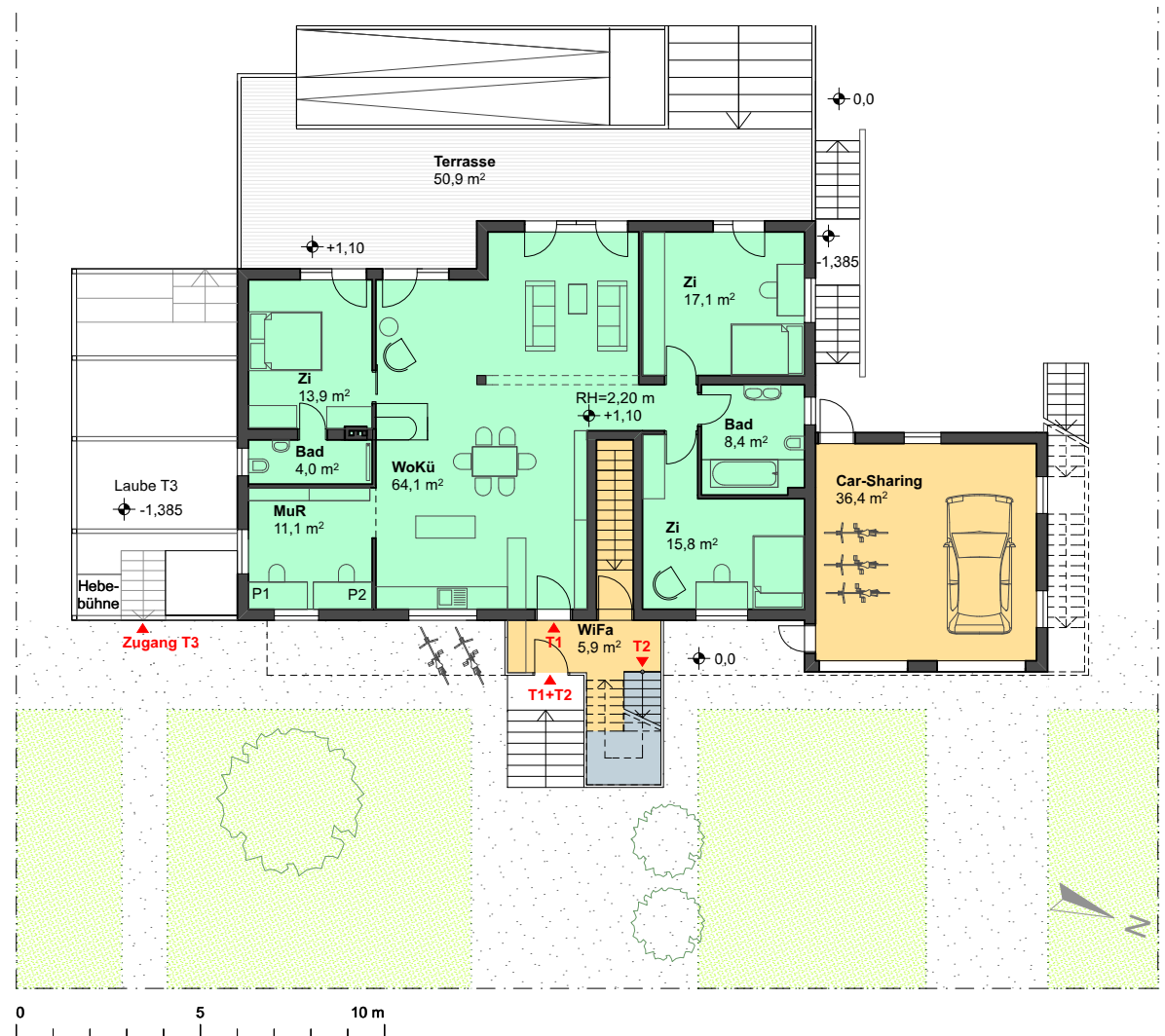
#### VARIANTE 4 | LÄNGSSCHNITT

Zum besseren Verständnis der maßgeblichen Eingriffe (z.B. Abgrabung und Dachgeschoßausgang auf Terrasse) wurde nicht der Bestandsquerschnitt 1-1 umgezeichnet, sondern ein Längsschnitt durch Laube und Garage gelegt!



VARIANTE 3 | TIEFPARTERRE

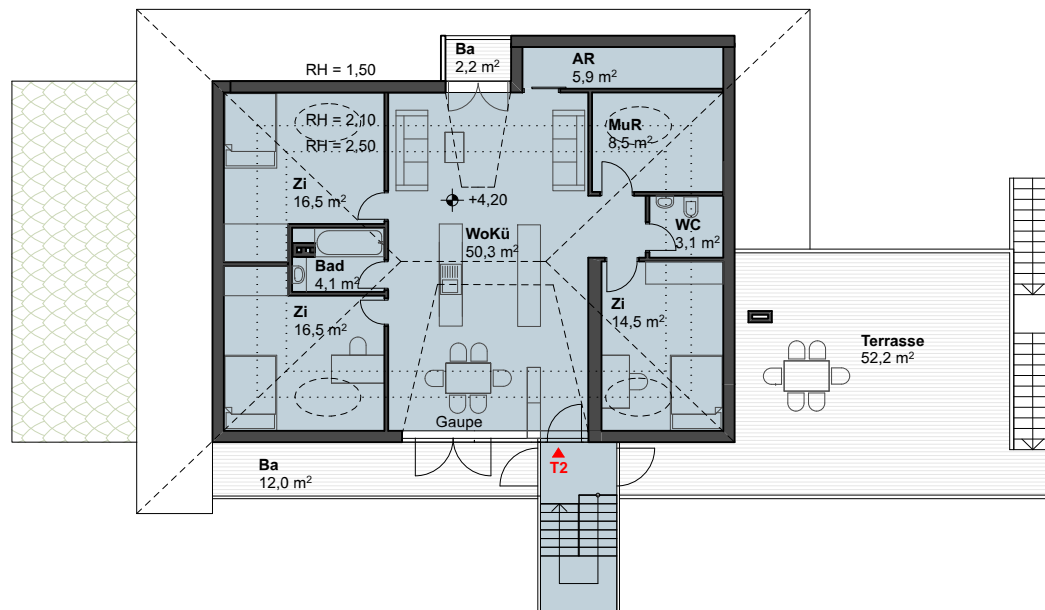
Top 3: 2-Personen-Loft für SeniorInnen od. junges Paar: 56 m<sup>2</sup> WNF  
 Gemeinschaftsräume (Waschküche, Fitnessraum, Werkraum): 54 m<sup>2</sup> NF  
 Nebenräume/Erschließung: 22 m<sup>2</sup> NF



VARIANTE 3 | HOCHPARTERRE

Top 1: 5-Zimmer-Wohnung: 134 m<sup>2</sup> WNF  
 Nebenräume/Erschließung 43 m<sup>2</sup> NF





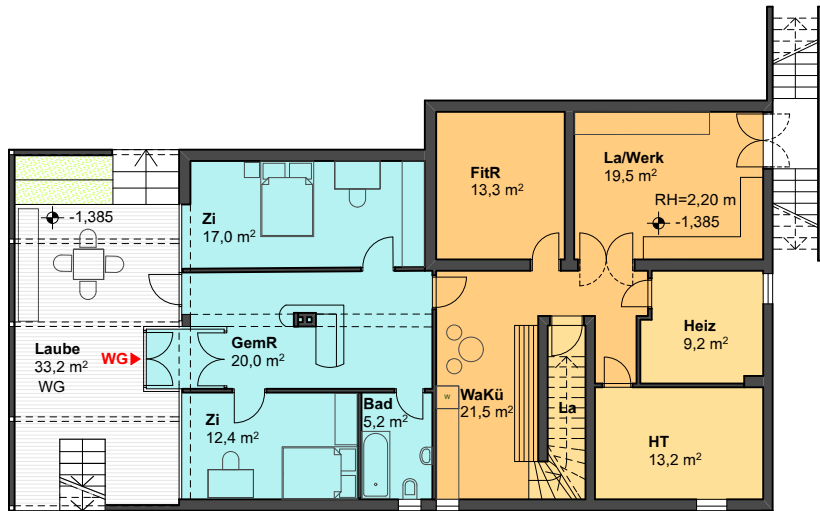
### VARIANTE 3 | Alles dreht sich um die Stiege

Ein Umdrehen der Kellerstiege steigert die Aufenthaltsqualität der Waschküche im Tiefparterre extrem, weil sie zu einem intimeren Ort wird, wenn nicht jede/r MitbewohnerIn, der/die in einen der anderen Nebenräume will, durchgehen muss. Es bedeutet aber auch einen höheren Aufwand, weil natürlich das Umdrehen der Kellerstiege und der Abbruch/Neubau der Stiege ins Dachgeschoß einen größeren Eingriff bedeuten. Doch der Aufwand lohnt sich: So lassen sich auf allen drei Geschossen offene, lichtdurchflutete und in der Anwendung flexible Wohneinheiten schaffen.

Im Tiefparterre entsteht eine loftartige Wohnung für zwei Personen und im Hochparterre eine Familienwohnung, die neben zwei Badezimmern über drei große Schlafzimmer, einen äußerst großzügigen Wohn-Koch-Essbereich und einen Multifunktionsraum verfügt. Das Dachgeschoß verfügt in dieser Variante nicht nur über eine große Terrasse (auf dem Dach der Garage) sondern auch einen Balkon, der dem Wohnküchenbereich vorgelagert ist. Selbstverständlich könnte man in dem Zimmer, das auf die Terrasse hinausgeht, einen eigenen Ausgang machen, bzw. es komplett der Wohnküche zuschlagen, und eine Ums-Eck-Verglasung bauen. Welche Variante am besten gefällt, hängt wohl vom verfügbaren Budget ab.

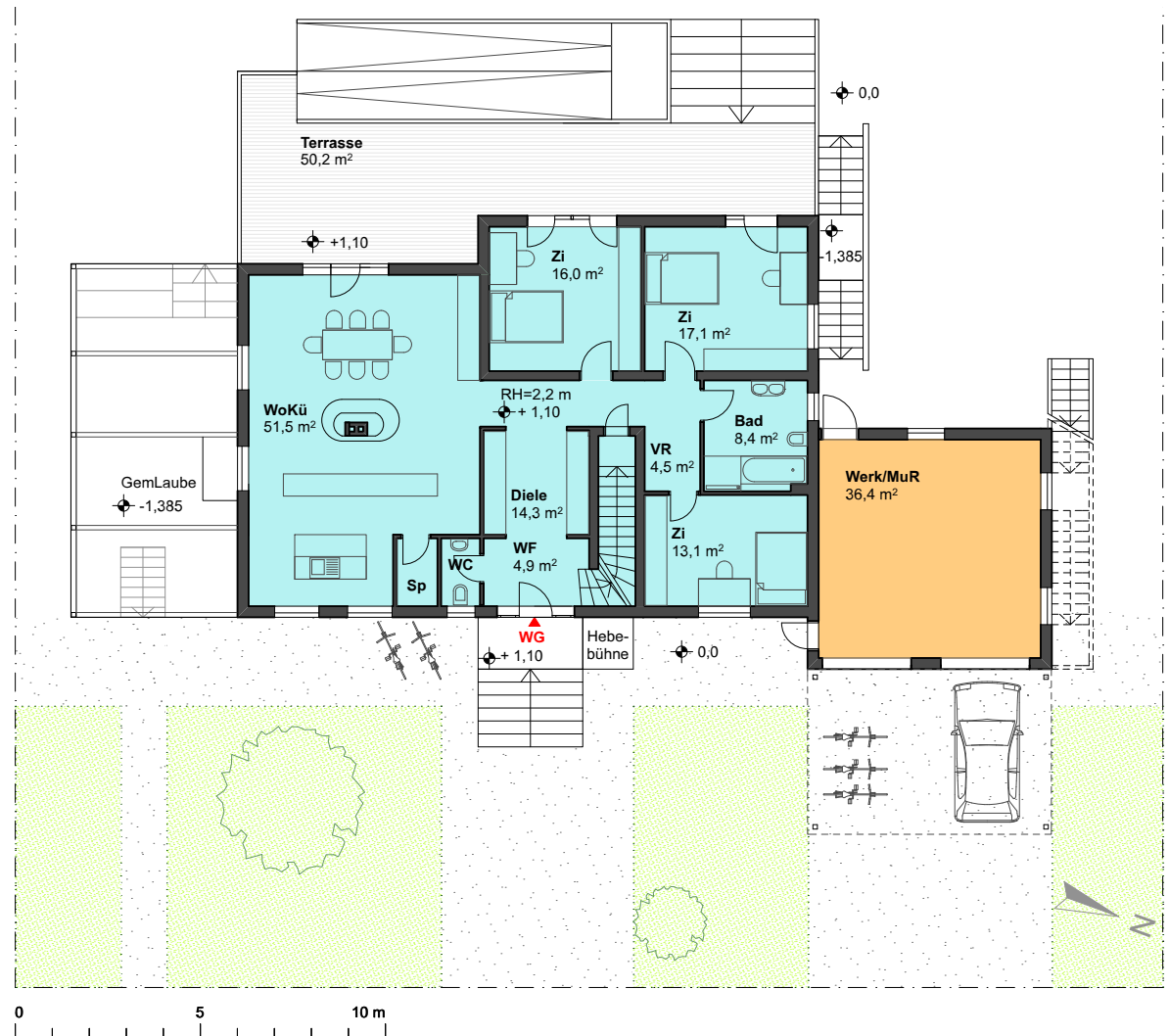
#### VARIANTE 3 | DACHGESCHOSS

Top 2: 4-Zimmer-Wohnung: 117 m<sup>2</sup> WNF



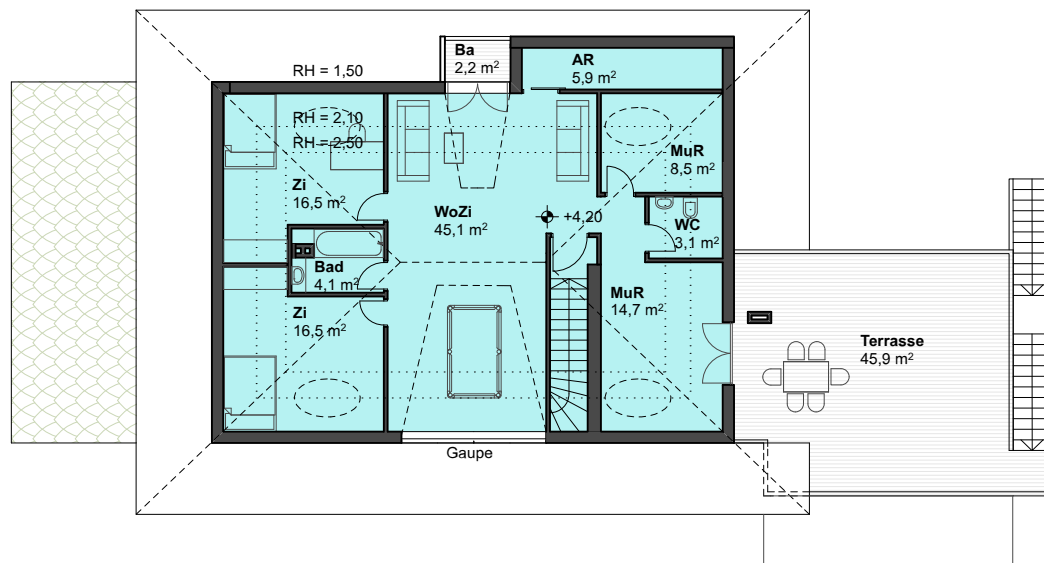
VARIANTE 4 | TIEFPARTERRE

WG-Bereich für 2 Personen (über Innen- oder Außenstiege zugänglich): 55 m² WNF. Gemeinschaftsräume: 54 m² NF  
Nebenräume/Erschließung: 25 m² NF



VARIANTE 4 | HOCHPARTERRE

WG-Bereich für 3 Personen, große Wohnküche für die gesamte WG: 134 m² WNF



### Variante 4 | „Von-Kopf-bis-Fuß-WG“

Die Variante mit dem geringsten Aufwand und der wahrscheinlich größten Aufenthaltsqualität: Wenn die Notwendigkeit entfällt, den Zugang in den Keller zu ermöglichen, ohne dabei die Wege anderer Wohneinheiten zu kreuzen, sind der Raumgewinn und die Flexibilitätssteigerung enorm.

Es entstehen Wohnmöglichkeiten für bis zu sieben Personen, die jeweils nicht nur großzügige Zimmer ihr Eigen nennen können, sondern auch noch drei Bäder, vier WCs, diverse Abstell- und Lagerräumlichkeiten, eine große Wohnküche, ein Wohnzimmer mit Platz für Billardtisch und Musikecke, zwei Multifunktionsräume, einen Fitnessraum, eine Waschküche mit Loungecharakter, einen Werkraum und eine große Dachterrasse zur Verfügung haben. Herz, was will man mehr?

#### VARIANTE 4 | DACHGESCHOSS

WG-Bereich für 2 Personen, großer Entspannungsbereich mit Billard und Musikecke, multifunktionale Räume: 107 m<sup>2</sup> WNF









# Landhaus

## Bestand

Baujahr 1980

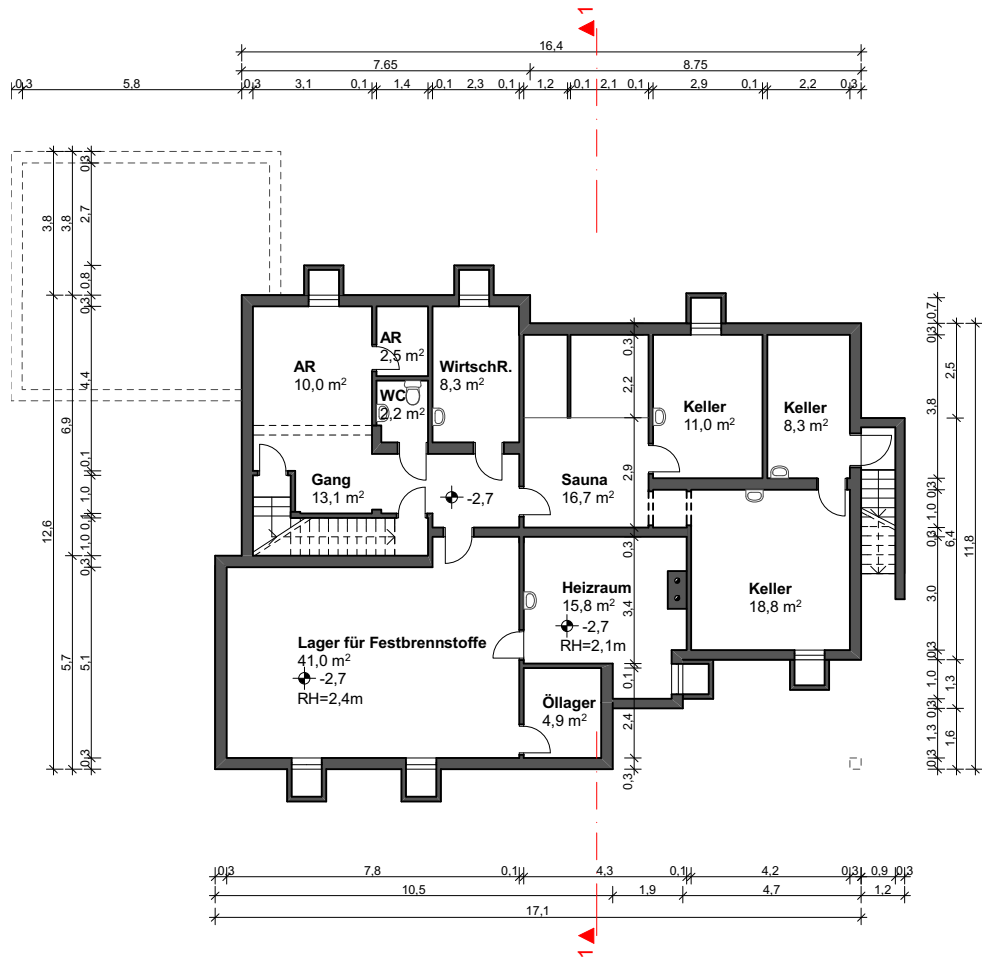
263 m<sup>2</sup> WNF, 17 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume, 202 m<sup>2</sup> Nebenräume/Erschließung

## Herausforderungen im Bestand

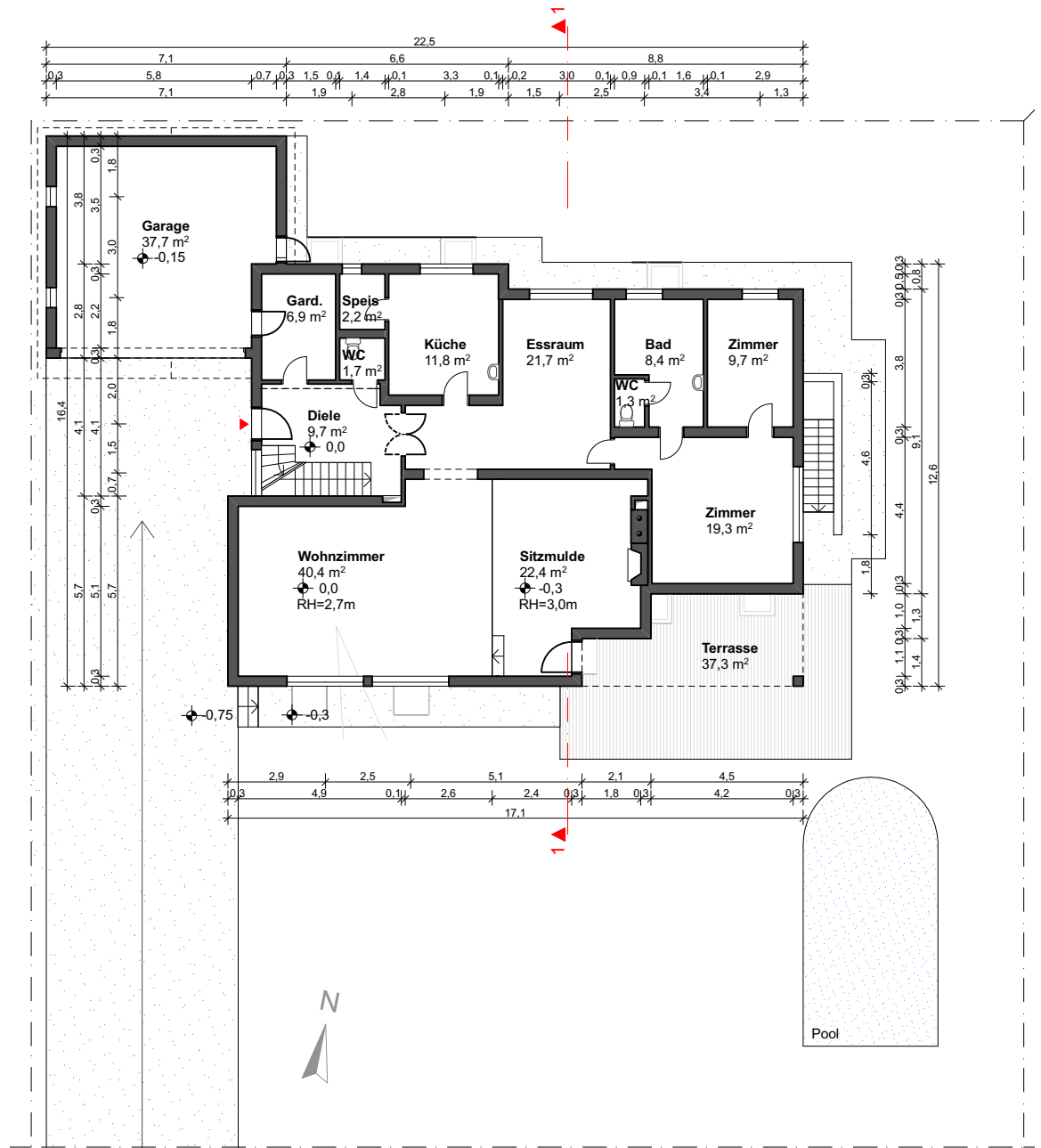
Niveaunterschiede innen und außen, flache Dachschrägen: eingeschränkte Fläche mit bedingt nutzbaren Raumhöhen (ab Zwischenwand 1,5 Meter) und schlechte Belichtung des Dachgeschoßes (wenige und kleine Dachfenster). Konzentration der Wasser und Abwasserinstallationen in der rückseitigen Haushälfte, seitliche Position der Stiege ergeben Gänge oder Durchgangsräume.

## Generelles zu den Varianten

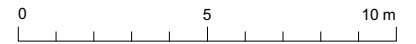
Das sehr großzügig dimensionierte Landhaus mit seinen facettenreichen Raumkonfigurationen und dem sehr großen Wohnzimmer eignet sich hervorragend dafür, ein Set diverser Gemeinschaftsräume im Hauptgeschoß anzubieten. Die Möglichkeiten reichen von hausinternen Gemeinschaftsbereichen mit abtrennbaren Zonen und/oder Co-Working bis zu öffentlich genutzten Gemeinschaftsräumen, die der ganzen Siedlung als sozialer Treffpunkt zu Gute kommen (Nachbarschafts-, Vereinstreffen, Vorträge, Seminare oder Tagesbetreuung für SeniorInnen bzw. Kinder). Die Dimension der Räume spricht eher für die gemeinschaftliche Nutzung im Nachbarschaftsverband als eine rein hausinterne Verwendung. Der Keller bietet, mit einer Raumhöhe von 2,4 Metern und einer bestehenden Sauna, viele Optionen Wellnessoasen zu schaffen, die durch den Pool im Garten noch aufgewertet werden. Um die Aufenthaltsqualität im Dachgeschoß zu steigern, werden im Zuge einer umfassenden Sanierung hier und da Dachbereiche angehoben (Gaupen) und Balkone ergänzt. Das kommt auch der Vermiet- oder Verkäuflichkeit sehr zugute. Ansonsten wird Wert auf minimale Eingriffe gelegt.



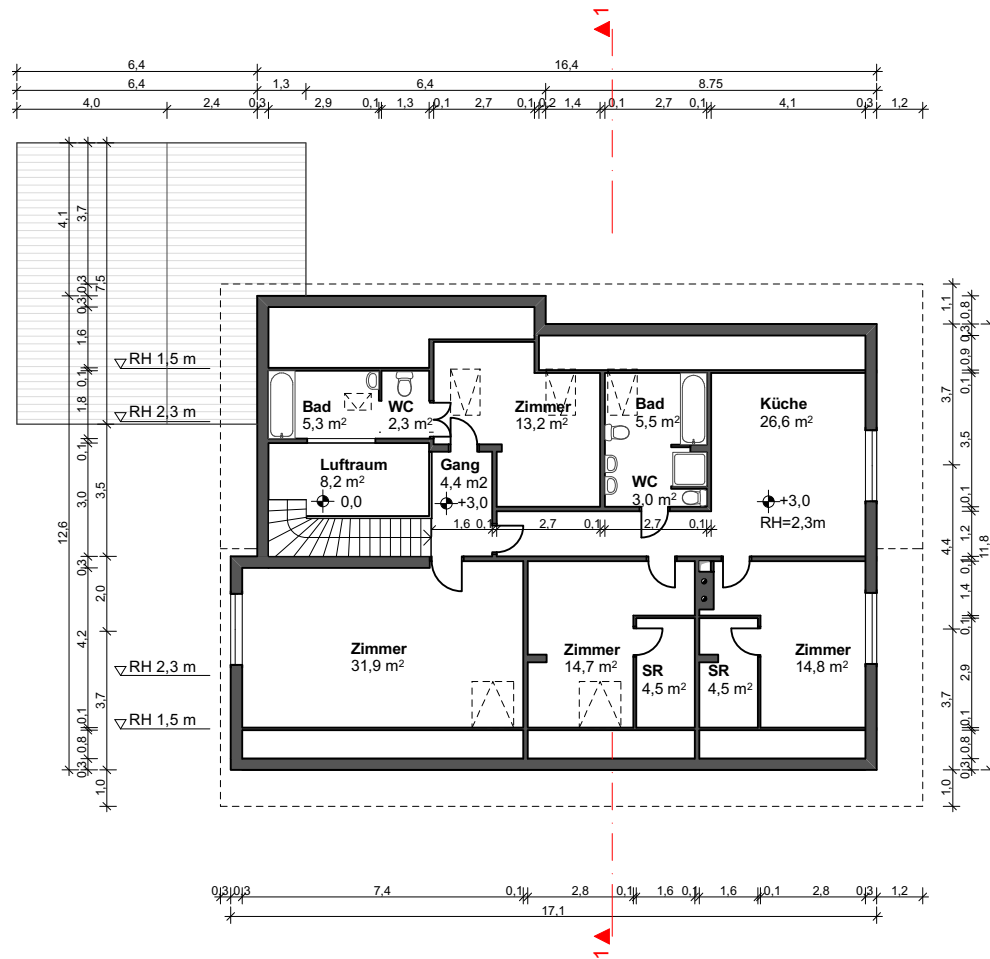
BESTAND | UNTERGESCHOSS



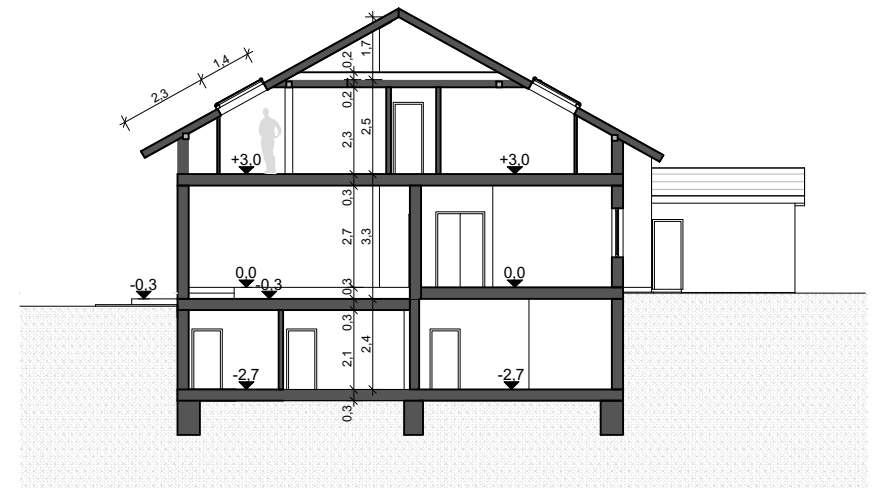
BESTAND | ERDGESCHOSS





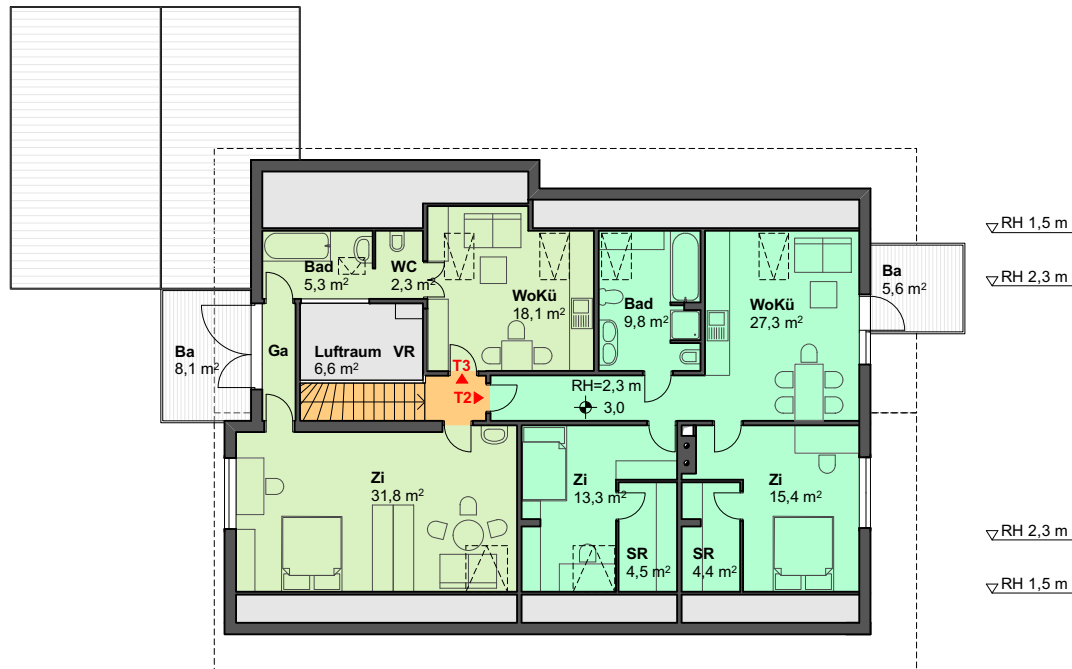


BESTAND | DACHGESCHOSS



BESTAND | QUERSCHNITT 1 - 1





## VARIANTE 1 | Soziales Zentrum

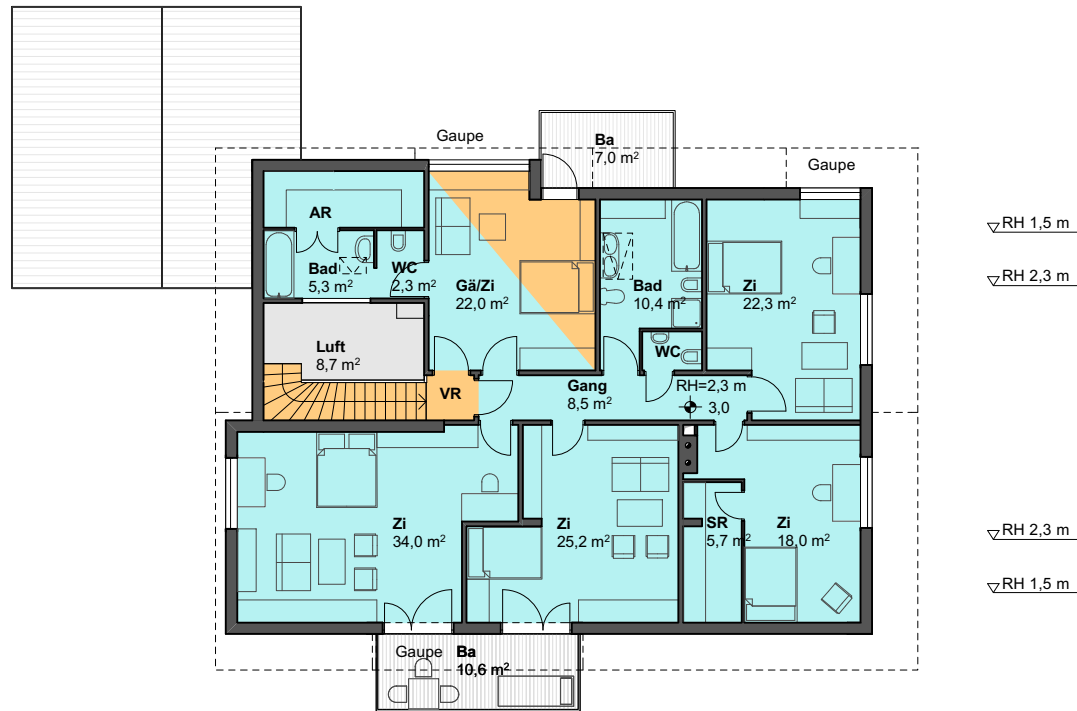
Das Haus wird an die Gemeinde verkauft, die einen lokalen, sozialen Treffpunkt in diesem Siedlungsteil plant. Der Umbau, die barrierefreie Gestaltung und der Betrieb finanzieren sich über die Vermietung des restlichen Hauses. In der Kindergruppe bzw. Tagesbetreuung für SeniorInnen gibt es nach Voranmeldung auch Mittagessen, das eventuell von den MitbewohnerInnen zubereitet wird. Die Betreuung des Zentrums übernimmt eine Person mit entsprechender Ausbildung, die in der angrenzenden Garçonniere wohnen kann. Im Dachgeschoß gibt es eine günstige Start-Wohnung sowie eine Wohneinheit z.B. für eine/n AlleinerzieherIn, der/die in den Betrieb des Hauses miteinbezogen werden könnte. Die Arbeitsräume im Keller des Hauses können von allen HausbewohnerInnen mitbenutzt werden. Der sehr große Keller bietet jede Menge Lager- und Abstellmöglichkeiten.

### VARIANTE 1 | DACHGESCHOSS

Top 2: 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche (für AlleinerzieherIn): 75 m<sup>2</sup> WNF

Top 3: Startwohnung für 2 Personen od. Paar: 60 m<sup>2</sup> WNF (nicht voll ausgenutztes Dachgeschoß)





## VARIANTE 2 | Vorzeige-WG

Die Erbin des Landhauses erfüllt sich ihren Traum und gestaltet das Haus rundherum neu: Mit sieben weiteren FreundInnen bewohnt sie gemeinschaftlich das ganze Haus. Das fast schon luxuriöse Angebot an Gemeinschaftsräumen (große, gut ausgestattete Küche, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Co-Working-Bereich samt Bibliothek im Erdgeschoß, Garten mit Pool, eine eigene Gästewohnheit mit Bad, WC und Abstellraum im Dachgeschoß, und eine Hobby- und Wellness-Oase im Untergeschoß) ist so verlockend, dass es bereits eine Warteliste von interessierter Bekannter gibt.

### VARIANTE 2 | DACHGESCHOSS

4 WG-Zimmer mit 2 Bädern: 155 m² WNF

Teilbereich variabel als (unabhängig begehbare) Gästezimmer mit eigenem Bad nutzbar



VARIANTE 3A | ERDGESCHOSS

Büro bzw. Co-Working-Space für 5 bis 6 Personen: 63 m<sup>2</sup> NF

Top 1: Betreibbares Wohnen für 2 bis 3 Personen: 69 m<sup>2</sup> WNF. Nebenräume/Erschließung: 61 m<sup>2</sup> NF



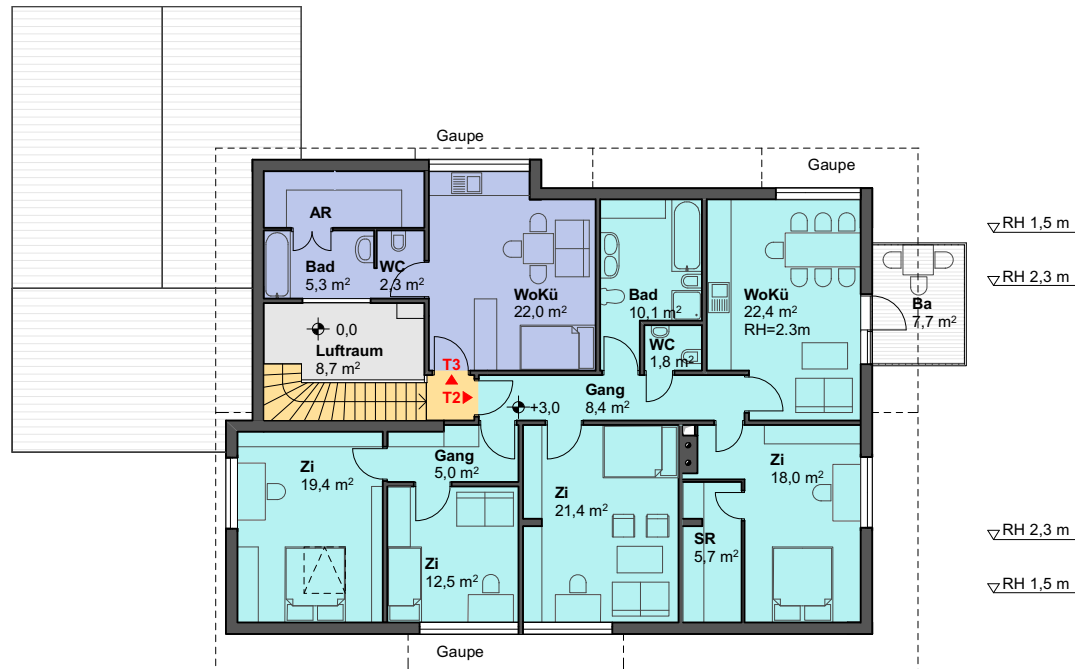
VARIANTE 3A | UNTERGESCHOSS

Fitnessraum, Wellnesszone mit Sauna, Ruheraum und Garderobe, Gartenaufgang,

Werkstatt und Wirtschaftsräume: 118 m<sup>2</sup> NF

Nebenräume/Erschließung: 35 m<sup>2</sup> NF





## VARIANTE 3A | Wohnen und Arbeiten

Zur Optimierung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird im Erdgeschoß eine Co-Working-Einheit errichtet, die speziell den selbstständigen Alleinerziehenden aus der WG im Dachgeschoss zu Gute kommt: Sie ersparen sich unnötige Wegzeiten und können einander auch bei der Kinderbetreuung abwechseln. Eventuell werden sie von den noch rüstigen BewohnerInnen der betreubaren Wohneinheit im Erdgeschoß unterstützt. Werkstatt und Wirtschaftsräume sowie der große Fitness- und Wellnessbereich im Keller stehen allen HausbewohnerInnen zur Verfügung. Es wäre denkbar, die Fitnessbereiche und den Pool im Garten der Nachbarschaft zur Mitbenutzung anzubieten.

### VARIANTE 3A | DACHGESCHOSS

Top 2: AlleinerziehenderInnen-WG für 4 bis 6 Personen mit 5 Zimmern: 126 m² WNF

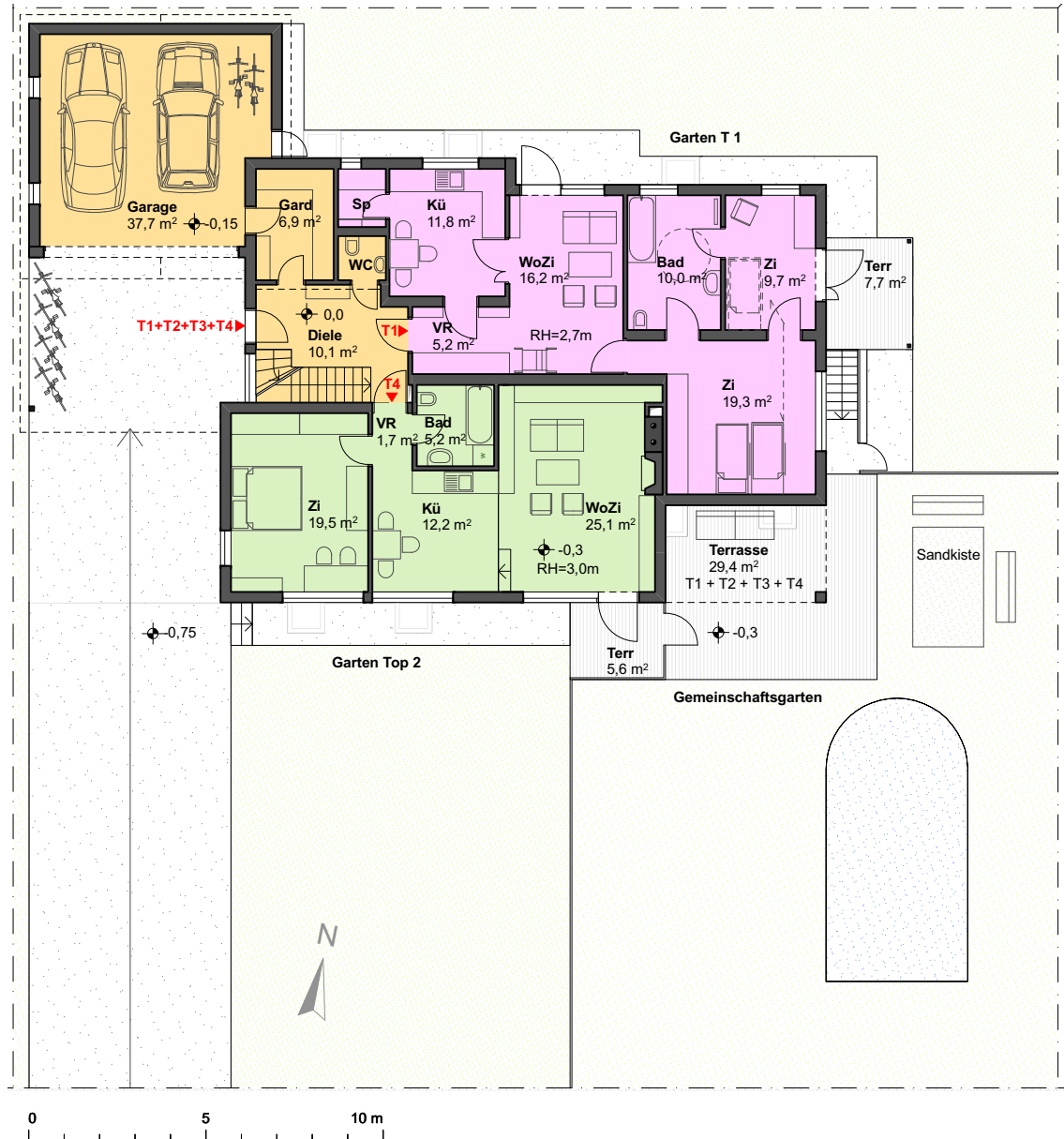
Top 3: Garçonniere für alleinstehende Person oder BetreuerIn zu Top 1: 30 m² WNF

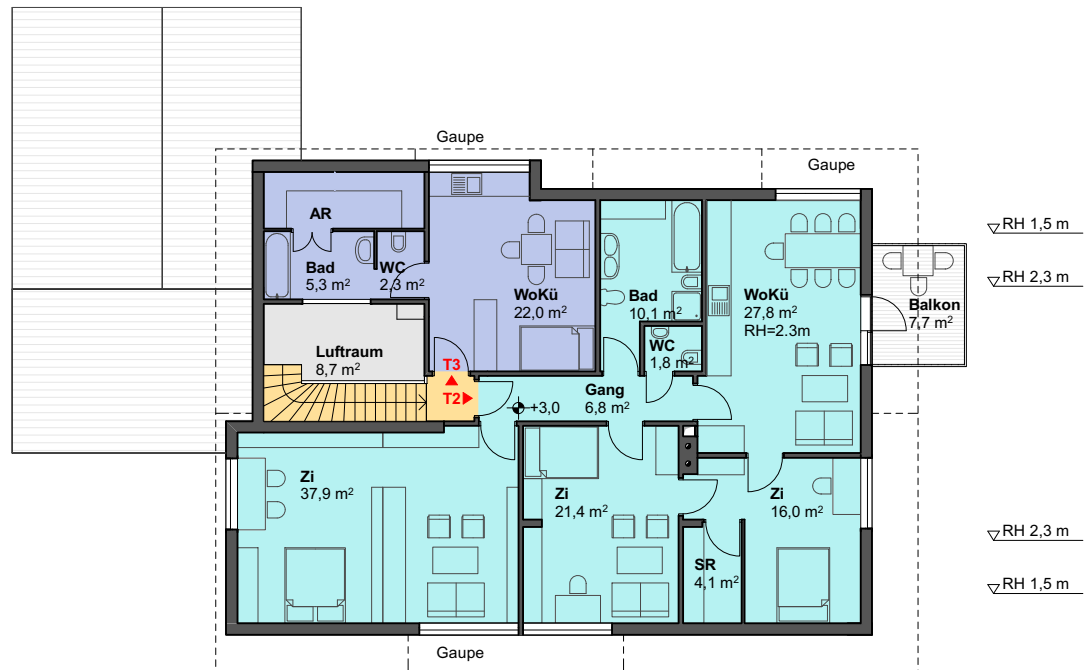
## VARIANTE 3B | Full House

Die HausbesitzerInnen reduzieren sich auf eine 74 m<sup>2</sup> große, barrierefrei adaptierte Wohnung im Erdgeschoß. Bei Bedarf stünde einem/einer PflegerIn ein eigenes Zimmer mit Bad zur Verfügung. Dieses könnte natürlich auch von einem der Ehepartner selbst genutzt werden, etwa wenn Schnarchattacken oder Krankheit den Auszug aus dem gemeinsamen Schlafzimmer erforderlich machen. Das restliche Haus bauen sie so um, dass maximaler Wohnraum geschaffen wird, den sie vermieten wollen. Mit den Mieteinnahmen bessern sie ihre Pension auf, aber in erster Linie geht es ihnen um die sozialen Kontakte und mehr Gesellschaft im Alter. Aus dem ehemaligen Wohnzimmer im Erdgeschoß wird eine Zwei-Zimmer-Startwohnung mit 64 m<sup>2</sup>. Im ausgebauten Dachgeschoß entstehen zwei weitere Einheiten: eine kleine Garçonniere für eine Haus-, Garten- und PersonenbetreuerIn sowie eine SeniorInnen-WG für drei bis vier Personen mit viel Platz und Stauraum. Die Hausgemeinschaft teilt sich einen Gemeinschaftsgarten, bekocht sich gegenseitig oder hält sich in den feinstausgestatteten Kellerräumen bei Turnübungen oder an der Werkbank fit (Plan Untergeschoß siehe Variante 3A).

## VARIANTE 3B | ERDGESCHOSS

Top 1: Betreutes Wohnen für 2 Personen: 74 m<sup>2</sup> WNF. Top 4: 2-Zimmer-Startwohnung: 64 m<sup>2</sup> WNF  
Nebenträume/Erschließung: 56 m<sup>2</sup> NF





VARIANTE 3B | DACHGESCHOSS

Top 2: SeniorInnen-WG für 3 bis 4 Personen mit 4 Zimmern: 125 m<sup>2</sup> WNF

Top 3: Garçonniere für PflegerIn zu Top 1: 30 m<sup>2</sup> WNF

## VARIANTE 4 | Offenes Wohnen

Die gemeinschaftsorientierten HausbesitzerInnen bleiben in der barrierefrei adaptierten Wohnung im Erdgeschoß (bei Bedarf auch mit eigenem Zimmer für PflegerIn). Der Gemeinschaftsraum wird den MitbewohnerInnen oder auch lokalen Vereinen und Initiativen für Treffen oder Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Gemeinsam mit FreundInnen und Bekannten leben sie eine Solidargemeinschaft mit den BewohnerInnen des adaptierten Dachgeschoßes. Diese große Wohngemeinschaft gewährleistet auch im Alter regen Austausch und gegenseitige Unterstützungsmöglichkeiten.

### VARIANTE 4 | ERDGESCHOSS

Top 1: Betreutes Wohnen für 2 bis 3 Personen inklusive BetreuerIn: 69 m<sup>2</sup> WNF

Gemeinschafts-, Veranstaltungsraum: 62 m<sup>2</sup> NF. Nebenräume/Erschließung: 61 m<sup>2</sup> NF







VARIANTE 4 | DACHGESCHOSS

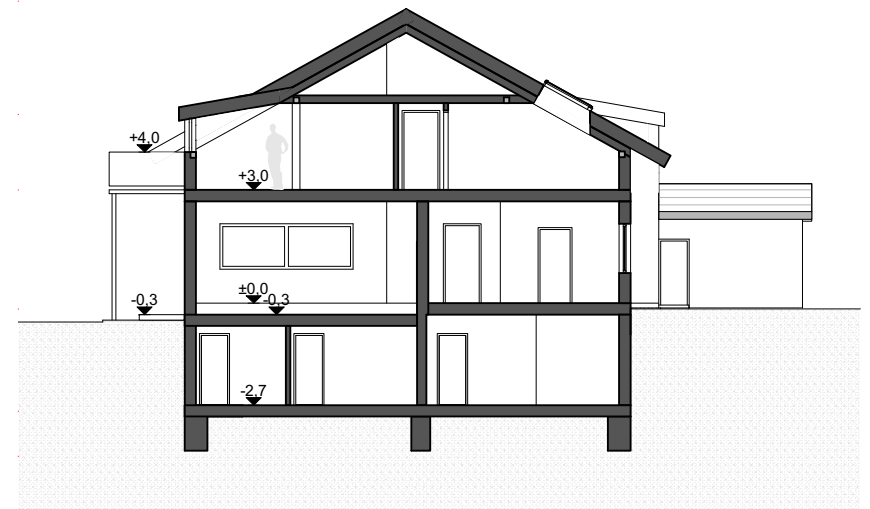
Top 2: WG für 4 bis 6 Personen mit 6 Zimmern: 154 m<sup>2</sup> WNF

▽RH 1,5 m

▽RH 2,3 m

▽RH 2,3 m

▽RH 1,5 m



VARIANTE 4 | QUERSCHNITT 1 – 1





# ZWEIFAMILIENHAUS

## Bestand

Baujahr 1988-1990

195 m<sup>2</sup> WNF, 60 m<sup>2</sup> Gewerbe, 139 m<sup>2</sup> Nebenräume/Erschließung

## Herausforderungen im Bestand

Ein ungünstig positionierter, unattraktiver Eingang und ein steiles Stiegenhaus. Kleine Zimmer, schmale WCs. Flache Dachschrägen minimieren die Fläche mit nutzbaren Raumhöhen im Dachgeschoß. Kein direkter Zugang vom Wohnraum im Obergeschoß in den Garten, dieser ist nur über Stufen zu erreichen. Kein Gartenbezug im Erdgeschoß (Niveauunterschied von zwei Metern zwischen Garten- und Straßenniveau).

## Generelles zu den Varianten

Variante 1 und 4 | Eingriffsintensität relativ hoch:

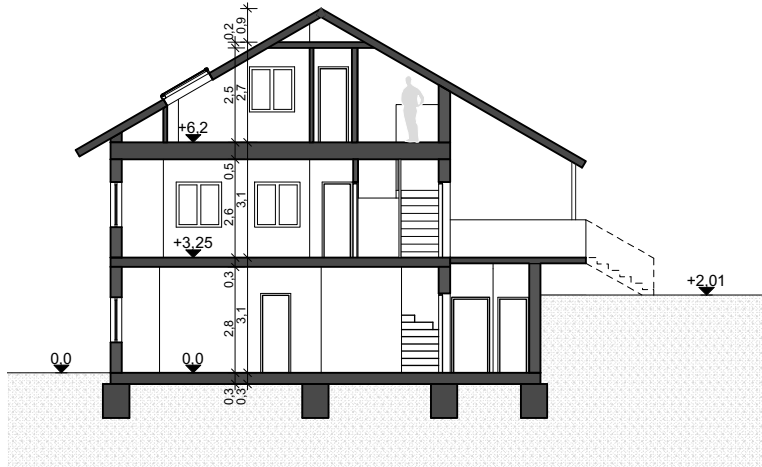
Getrennt begehbare Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen durch eine neu errichtete Rampe und ein zusätzliches Stiegenhaus möglich. Gemeinschaftlich genutzte Nebenräume im Erdgeschoß. Das alte Stiegenhaus wird als Verbindung vom und zum Keller gemeinsam benutzt. Terrainveränderung um Erdgeschoß aufzuwerten: Wiesenrampe.

Variante 2 und 3 | Eingriffsintensität mittel:

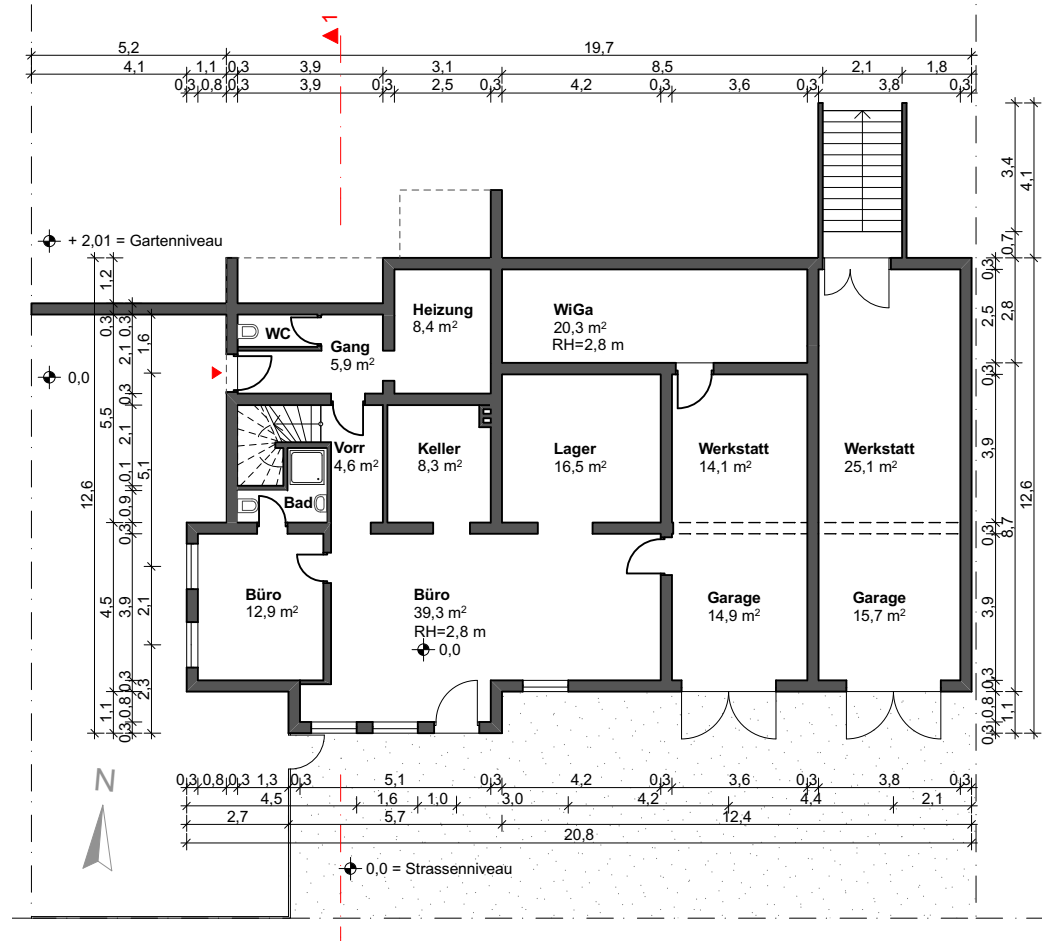
Getrennt begehbare Wohneinheiten mit gemeinsamem Haupteingang, Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß. Das alte Stiegenhaus bleibt Hauptverbindung. Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich genutzte Nebenräume im Erdgeschoß (z.B. Car-Sharing). Terrainveränderung um Erdgeschoß aufzuwerten: Terrassierung mit Hochbeeten.



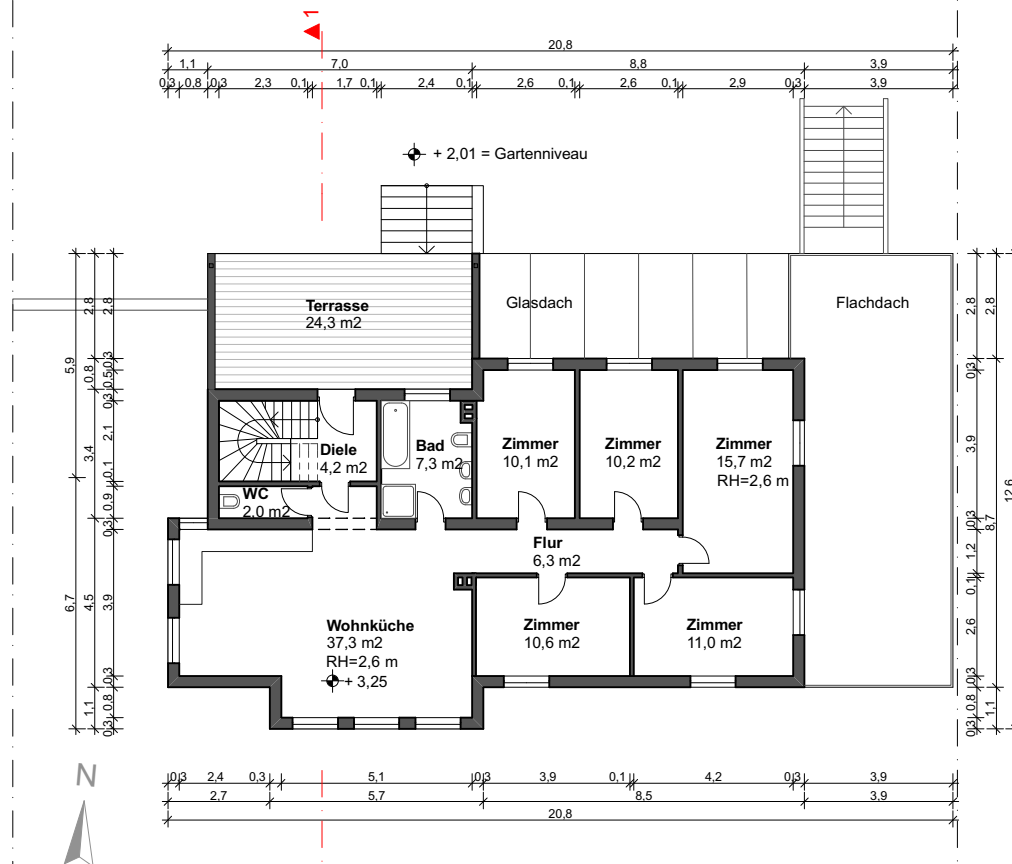
BESTAND | QUERSCHNITT 1 - 1



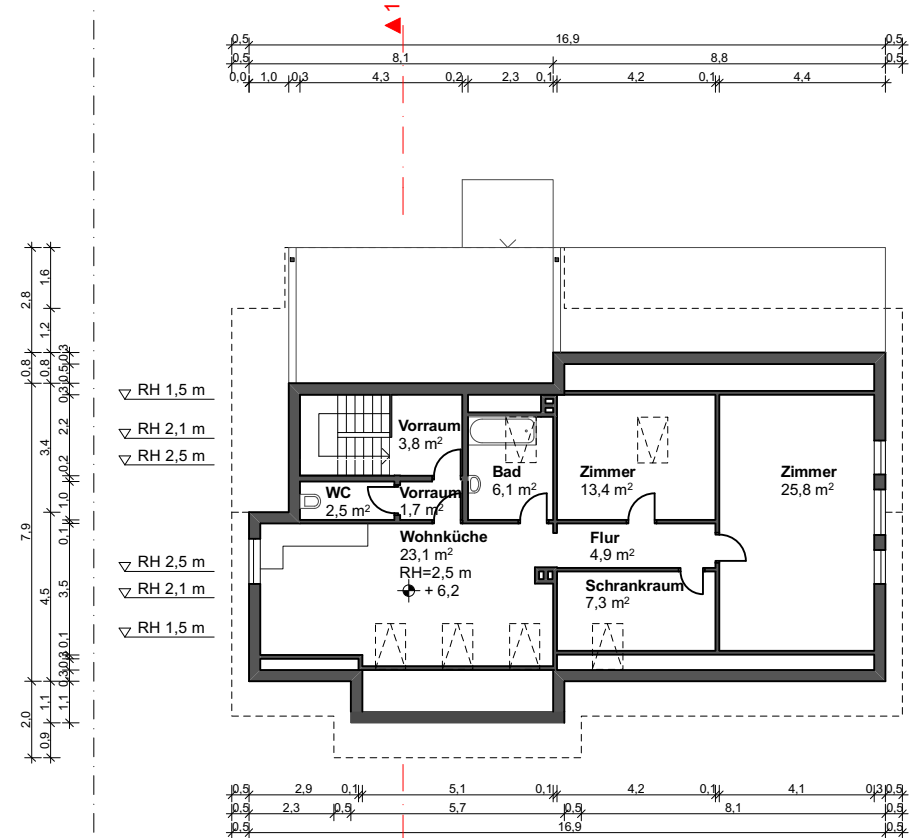
BESTAND | ERDGESCHOSS



BESTAND | OBERGESCHOSS



BESTAND | DACHGESCHOSS





## VARIANTE 1 | Generationenhaus

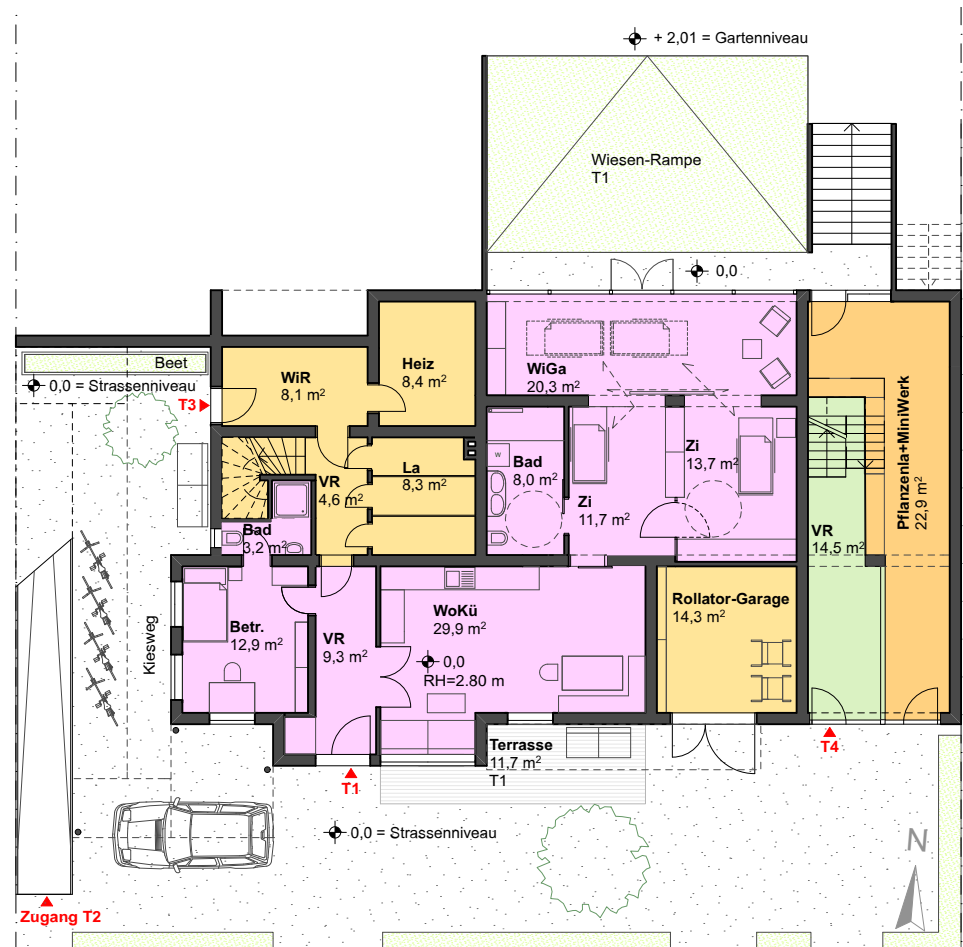
Das Erdgeschoß wird zu einer barrierefreien betreuten Wohnung inklusive eigenem Zimmer mit Sanitärbereich für die betreuende Person umgebaut. Die Betten der pflegebedürftigen BewohnerInnen können untertags in den Wintergarten geschoben werden: Über die Wiesenrampe wird ihnen ein Blick in die Natur ermöglicht, der sie zu einem Mindestmaß am Wechsel der Jahreszeiten teilhaben lässt. Der Freibereich der Erdgeschoßzone bietet Sitz-, Aufenthalts- und Fahrradabstellmöglichkeiten. Eine neu errichtete Rampe erschließt die Wohnung im Obergeschoß. Hier zieht eine SeniorInnen-WG ein, die sich im Großen und Ganzen selbst versorgt. Bei schweren Haus- und Gartenarbeiten können die SeniorInnen allerdings auf die Hilfe des/der BewohnerIn der Singlewohnung im Dachgeschoß (T3) zurückgreifen. Diese/r zahlt als Gegenleistung für seine/ihre Unterstützung nur sehr wenig Miete. Eine weitere Wohnung im Dachgeschoß (Startwohnung T4) mit großer privater Terrasse auf dem Dach der ehemaligen Garage komplettiert das Generationen-Haus

### VARIANTE 1 | ERDGESCHOSS

Top 1: Betreutes Wohnen: 109 m<sup>2</sup> WNF

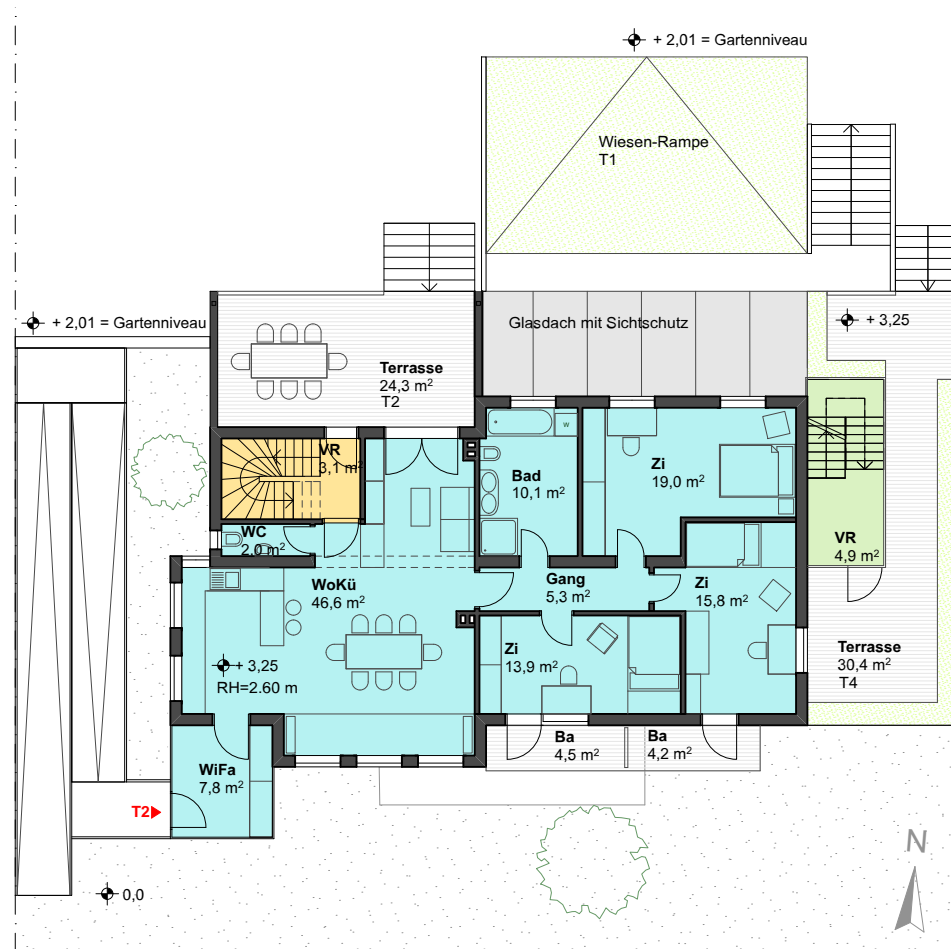
Gemeinschaftsbereiche: 23 m<sup>2</sup> NF

Nebenräume/Erschließung: 44 m<sup>2</sup> NF



VARIANTE 1 | OBERGESCHOSS

Top 2: SeniorInnen-WG: 121 m<sup>2</sup> WNF



VARIANTE 1 | DACHGESCHOSS

Top 3: Leibrentenwohnung: 33 m<sup>2</sup> WNF

Top 4: 2-Zimmer-Startwohnung (inkl. Erschließung): 83 m<sup>2</sup> WNF



## VARIANTE 2 | Nachbarschaftshilfe

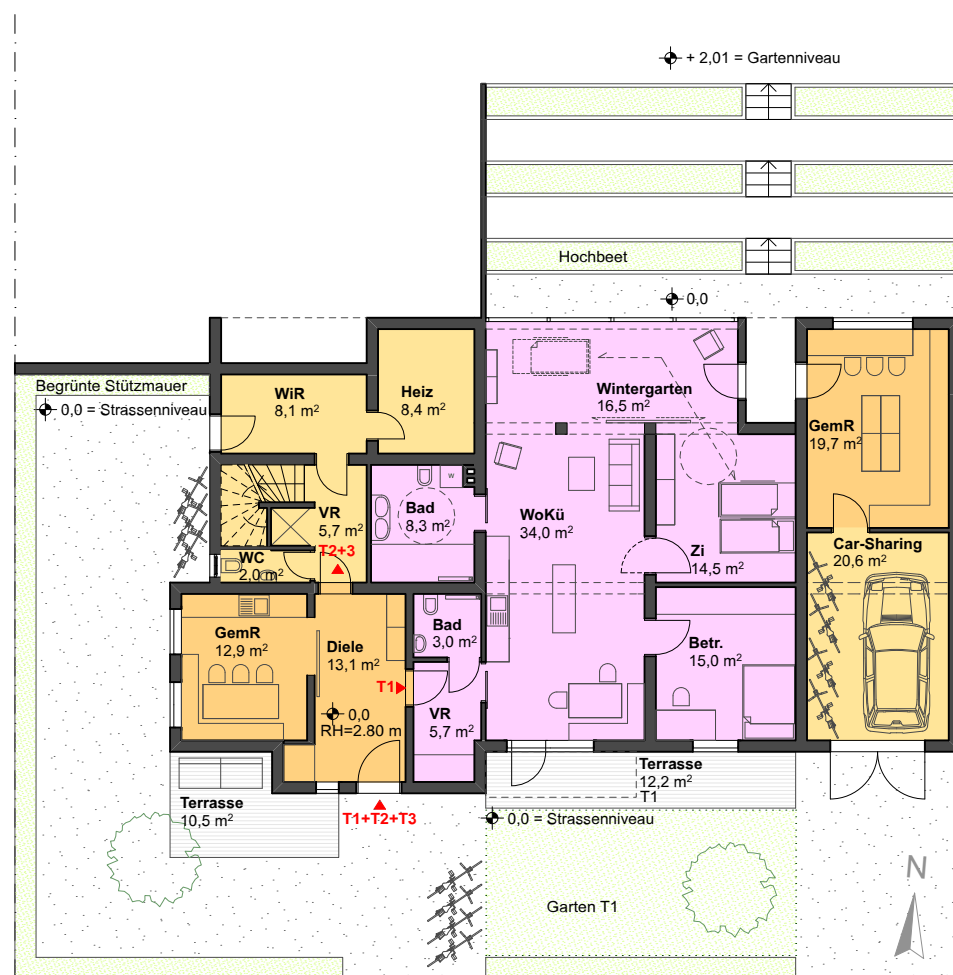
Die BewohnerInnen der AlleinerzieherInnen-WGs (T2 im Obergeschoß und T3 im Dachgeschoß) können sich zusammenschließen und beispielsweise ihre Wohnküchen oder Terrassen gemeinsam nutzen, müssen aber nicht. Ein reger Austausch und gegenseitige Nachbarschaftshilfe zwischen allen HausbewohnerInnen werden jedoch intendiert. Die große Eingangsdiele, der Gemeinschaftsraum mit Teeküche und der Werkraum mit Gartenbezug stehen allen BewohnerInnen des Hauses zur Verfügung. Außerdem teilt sich die Bewohnerschaft ein Auto, das heißt, es ist nur mehr ein Garagenplatz notwendig. Der Wohnung im Erdgeschoß ist ein eigener, barrierefrei erreichbarer Privatgarten zugeordnet. Durch den Blick vom Wintergarten auf die Hochbeet-Terrassierung (als Verbindung zur oberen Gartenebene) nehmen die pflegebedürftigen BewohnerInnen der Erdgeschoß-Wohnung zumindest visuell an diversen Gartenaktivitäten teil. Die privaten Gärten der AlleinerzieherInnen-WGs (T2 und T3) werden durch einen Gemeinschaftsgartenhügel mit Kinderspielplatz „geteilt“. Auf die Errichtung von Zäunen wird verzichtet.

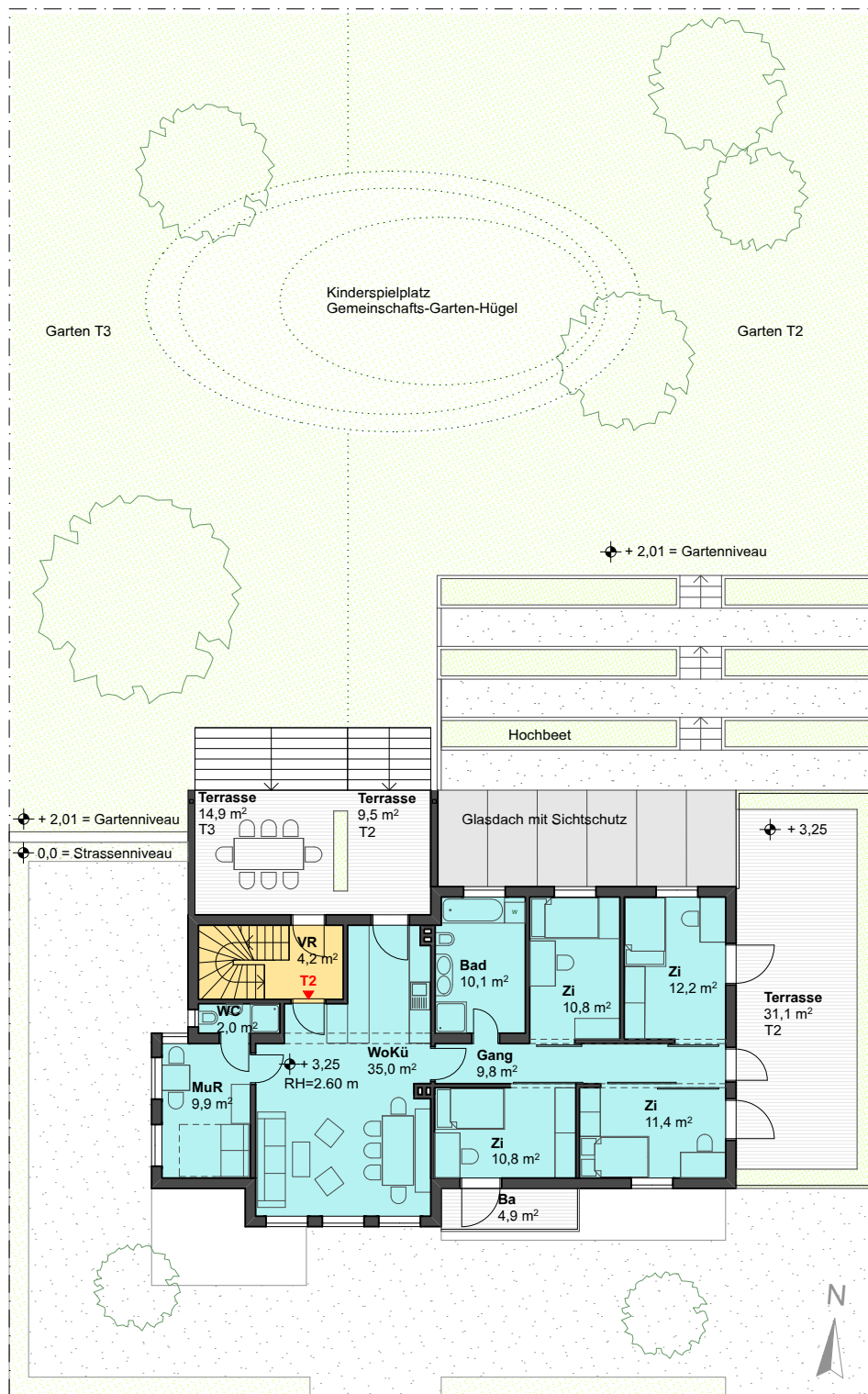
## VARIANTE 2 | ERDGESCHOSS

Top 1: Betreutes Wohnen: 97 m<sup>2</sup> WNF

Gemeinschaftsbereiche: 46 m<sup>2</sup> NF

Nebenräume/Erschließung: 45 m<sup>2</sup> NF



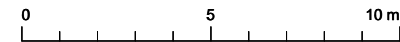


VARIANTE 2 | OBERGESCHOSS

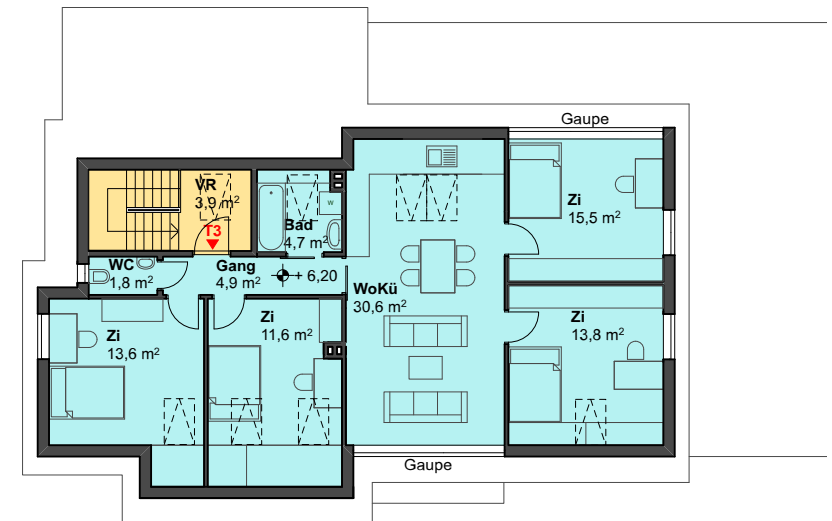
Top 2: AlleinerzieherInnen-WG für 4 Personen: 112 m<sup>2</sup> WNF

VARIANTE 2 | DACHGESCHOSS

Top 3: AlleinerzieherInnen-WG für 4 Personen: 97 m<sup>2</sup> WNF



- ▽ RH 1,50 m
- ▽ RH 2,10 m
- ▽ RH 2,50 m
- ▽ RH 2,50 m
- ▽ RH 2,10 m
- ▽ RH 1,50 m



## VARIANTE 3 | Traum-WG

Menschen, die den Wunsch nach stärkerer Gemeinschaft mit all ihren Vorteilen leben wollen, wohnen in unterschiedlichen Konstellationen (WG im Obergeschoß, zwei kleinere Wohnungen im Dachgeschoß). Die BewohnerInnen des Dachgeschoßes können die große Wohnküche im Obergeschoß mitbenutzen. Alle gemeinsam erfüllen sich außerdem ihren Traum und betreiben ein kleines Café im Erdgeschoß.

## VARIANTE 3 | ERDGESCHOSS

Café (inklusive Küche und Lagerräume): 114 m<sup>2</sup> NF

Gemeinschaftsbereiche: 43 m<sup>2</sup> NF

Nebenträume/Erschließung: 36 m<sup>2</sup> NF







## VARIANTE 4 | Multifunktionshaus

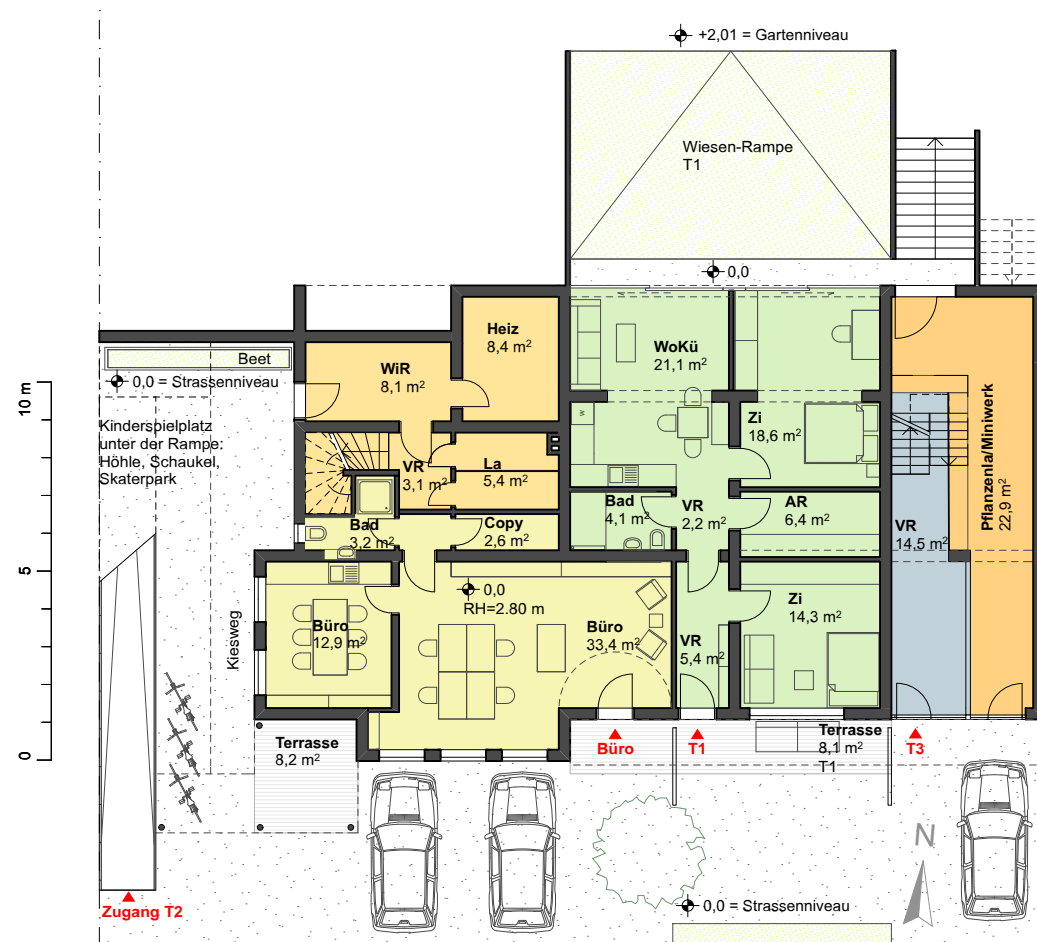
Eine Drei-Zimmer-Startwohnung, ein Büro sowie gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten (Werkstatt, Wirtschaftsraum etc.) im Erdgeschoß. Eine Familienwohnung im Obergeschoß (für zwei Erwachsene und zwei bis drei Kinder). Eine weitere Familienwohnung im Dachgeschoß (für zwei Erwachsene und zwei Kinder). Alternativ ein KünstlerInnenstudio mit Atelier. Ein bunter Mix an Nutzungsmöglichkeiten unter ein und demselben Dach. Jeder Wohneinheit ist ein privater Freiraum zugeordnet (Terrasse bzw. Garten). Ein Gemeinschaftsgartenhügel mit Schwimmteich ergänzt das vielfältige Angebot.

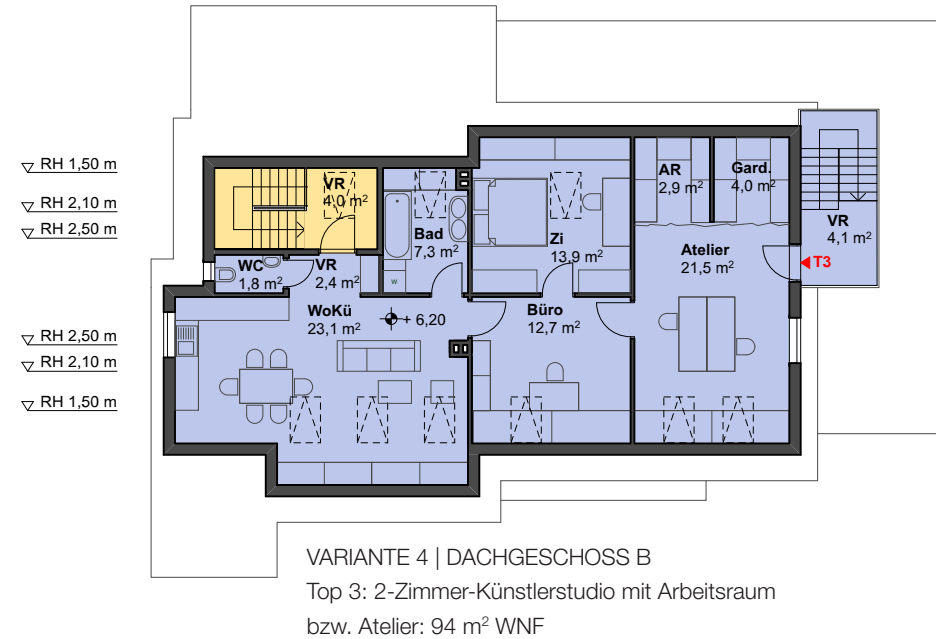
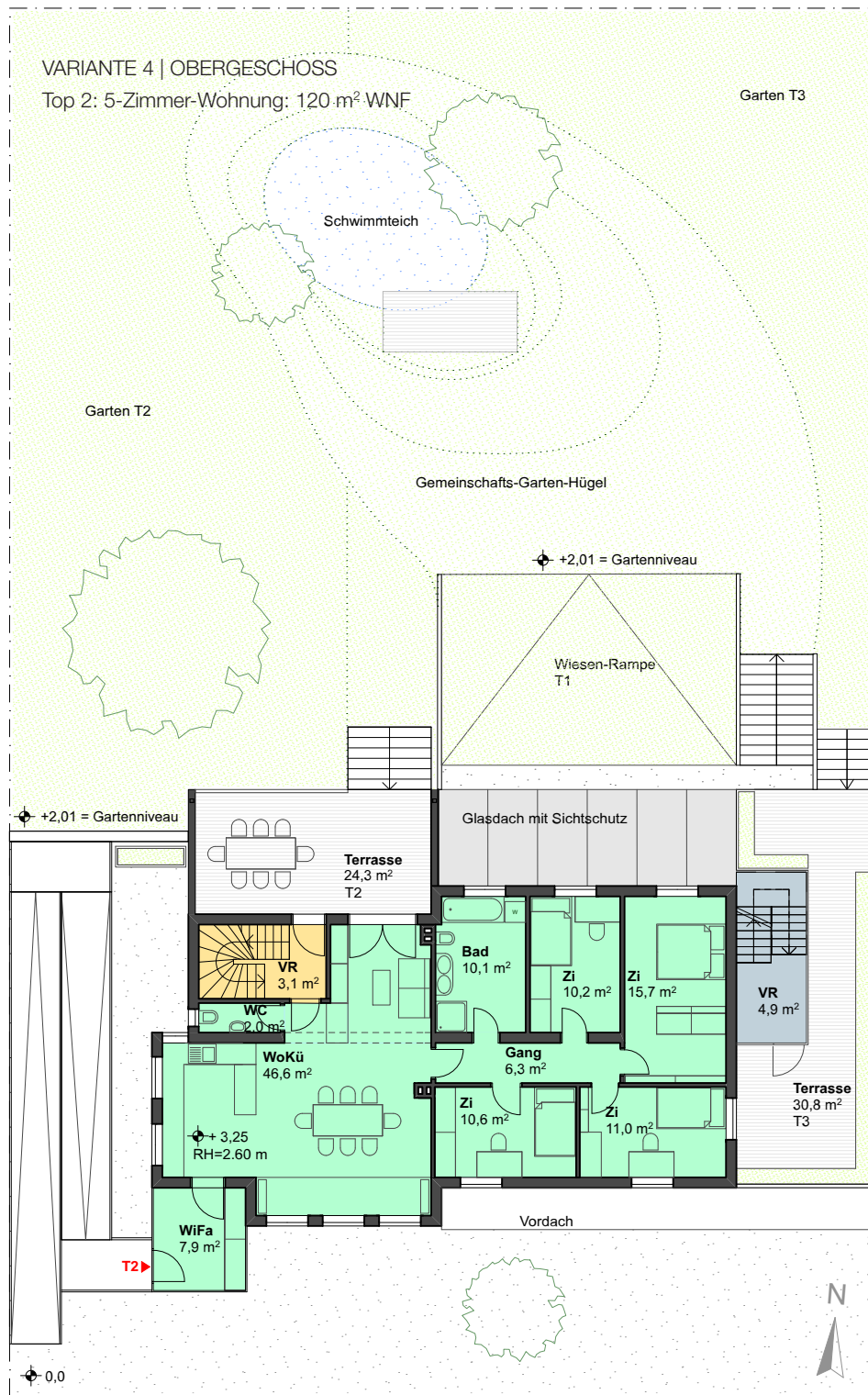
### VARIANTE 4 | ERDGESCHOSS

Büro: 53 m<sup>2</sup> Top 1: 3-Zimmer-Startwohnung: 72 m<sup>2</sup> WNF

Gemeinschaftsbereiche: 23 m<sup>2</sup> NF

Nebenräume/Erschließung: 25 m<sup>2</sup> NF





## Gebäudeverband

### Nachbarschaftliche Kontakte pflegen und Infrastruktur gemeinsam nutzen.

Der Gebäudeverband weist die meisten Möglichkeiten auf: Er bietet Raum für unterschiedlichste Bedürfnisse. Beim Spektrum der anvisierten Hausgemeinschaften kann aus dem Vollen geschöpft und der größte Nutzen des Teilens von Infrastruktur, Dienstleistungen und Geräten lukriert werden.

#### Szenario

Elisabeth Z., die Bewohnerin des Landhauses wird in die Seniorinnen-WG des Zweifamilienhauses vis-à-vis ziehen, weil sie gerne mit ihren Freundinnen zusammenleben möchte. Die Seniorinnen-WG kann – als Gegenleistung für eine sehr günstige Miete – bei schwereren Haus- und Gartenarbeiten auch auf die Hilfe des/r BewohnerIn der Singlewohnung im Dachgeschoß zurückgreifen. Ein Umstand, den Frau Z. ganz besonders reizvoll findet. Außerdem hat Frau Z. später die Möglichkeit in das betreute Wohnen im Erdgeschoß zu übersiedeln. Sie verkauft deshalb das Landhaus an die Gemeinde, die darin ein Nachbarschaftszentrum aufbaut, das schon lange dringend benötigt wird. Im großen Gemeinschaftsraum (im Erdgeschoß des neuen Nachbarschaftszentrums) werden öfters Filmabende veranstaltet oder einmal monatlich ein Literatur-Salon abgehalten. Eine große Gemeinschaftsküche mit angegliederter Essraum machen auch Nachbarschaftsfeste möglich. Selbst ein „Auf-Rädern-zum Essen“-Mittagstisch für alleinlebende Menschen wird angedacht. Ein/e für die Betreuung des Nachbarschaftszentrums zuständige/r SozialarbeiterIn wohnt in der Garçonniere daneben. Im Dachgeschoß des Nachbarschaftszentrums wiederum gibt es Platz für eine

leistbare Gemeindewohnung, die aktuell von einer jungen Familie mit Kind bewohnt wird. Eine weitere Einpersonengarçonniere sowie ein Gästezimmer, das für alle Parteien des Gebäudeverbands zur Verfügung steht, runden die Wohnmöglichkeiten im Nachbarschaftszentrum ab. Die Gemeinschaftseinrichtungen im Untergeschoss (Werkraum, Wellnessbereich, Co-Working-Spaces) stehen den Parteien des Gebäudeverbands genauso zur Verfügung wie der Pool im Garten.

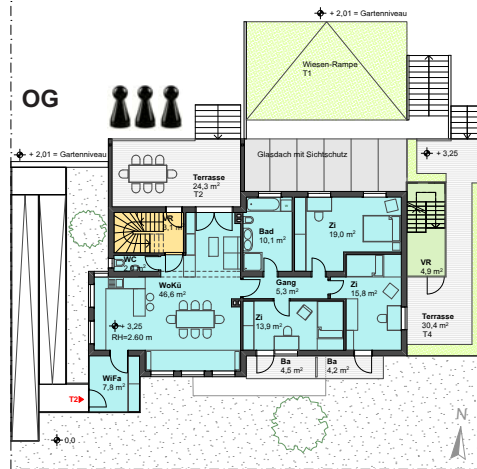
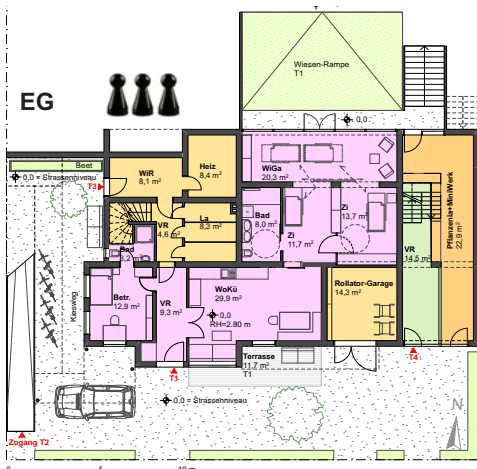
Das WG-Haus auf der anderen Straßenseite bringt jungendliches Flair in die Siedlung. Der isoliert lebende Besitzer war verstorben und hatte das Haus einem entfernten Verwandten vermacht. Dieser besaß allerdings keinerlei Eigenbedarf an der Immobilie und verkaufte sie deshalb zu einem eher symbolischen Preis an kreative junge Leute, die nach ihrer Studienzeit und einigen Jahren im Ausland gerne wieder in ihren Heimatort zurückkommen wollten, sich allerdings die wenigen passenden Objekte im Ortszentrum nicht leisten konnten. Nun engagieren sie sich gerne ehrenamtlich im Nachbarschaftszentrum, wo sie genug Platz haben, um ihre kreativen Ideen auch umzusetzen. Darüber hinaus wurde beim letzten Straßenfest vereinbart, dass die Seniorinnen den Kindern des WG-Hauses bei Bedarf Nachhilfeunterricht geben, während ihre Eltern in regelmäßigen Abständen im „Zweifamilienhaus“ mithelfen und die Seniorinnen-WG bekochen.

### Zweifamilienhaus

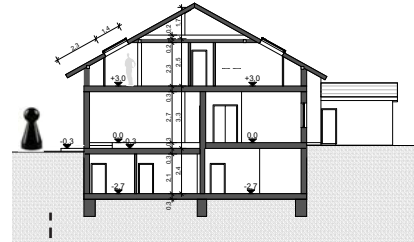
Vorher:



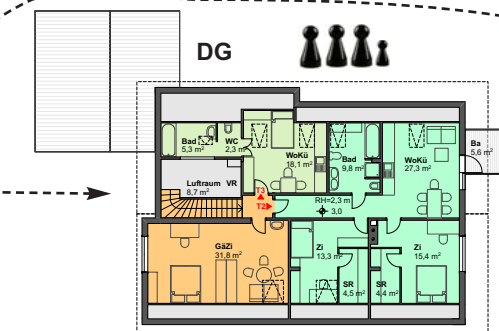
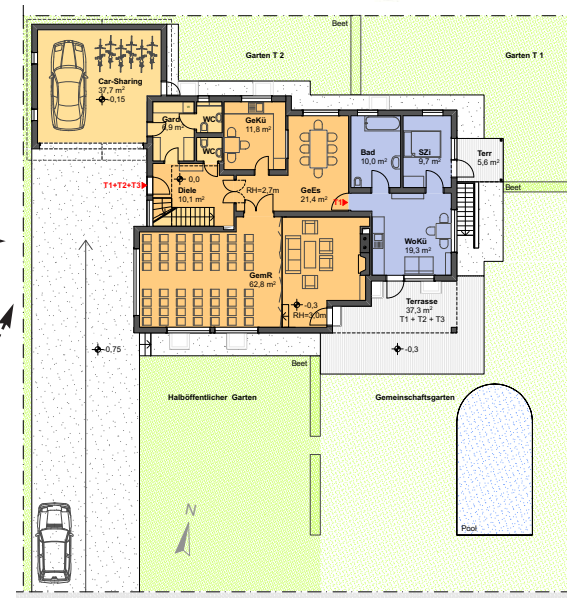
Nachher: Generationenhaus



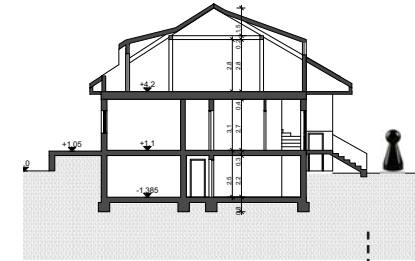
### Landhaus



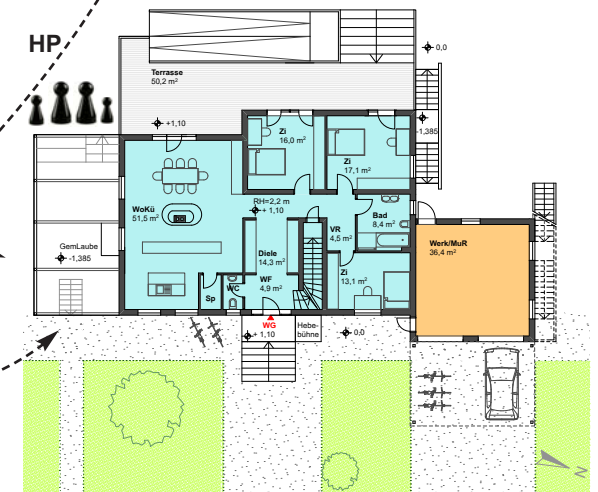
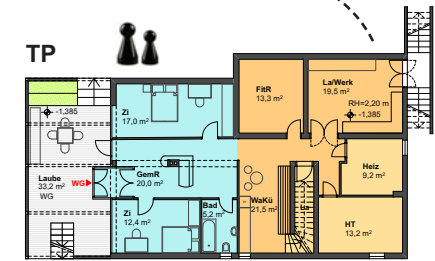
Nachbarschaftszentrum



### Bungalow



WG- Haus





## 7 | Haustechnische Herausforderungen

Hinter den Fragen zur Neustrukturierung der Räume liegt noch die Herausforderung diese Räume mit Wärme und Strom zu versorgen. Der Umfang des Eingriffes in die ursprüngliche Struktur wirkt sich auch unmittelbar auf das Ausmaß der erforderlichen haustechnischen Maßnahmen aus.

### Elektroinstallation

Die Auftrennung der Stromversorgung auf mehrere Einheiten stellt – stark abhängig von der ursprünglichen Qualität der Elektroinstallation – eine große Herausforderung dar. Neuinstallationen, zumindest in Teilbereichen, sind unumgänglich. Bei den meisten Einfamilienhaus (nach 1950) sollte bereits eine Verrohrung vorhanden sein, und Stemmarbeiten daher nur partiell bzw. bei kompletter Umstrukturierung notwendig werden.

#### Getrennte Wohneinheiten

- Pro Wohneinheit ist ein eigener Stromanschluss erforderlich.
- Die Abrechnung mit dem Energieversorger erfolgt getrennt nach Wohneinheit.

- Jede Wohneinheit braucht einen eigenen Energieliefervertrag und somit auch einen eigenen Zählpunkt.

#### Wohngemeinschaft

- Die allgemeine Zugänglichkeit zum Stromverteiler ist zu berücksichtigen/zu lösen.
- Eine ausreichende Absicherung und die erforderliche Qualität der Leitungen sind zu beachten.
- Soll der Verbrauch getrennt erfasst werden, müssen Subzähler und damit verbunden Neuinstallationen durchgeführt werden.
- Bei einer auf m<sup>2</sup>-Nutzfläche bezogenen Verrechnung lassen sich die Eingriffe minimieren. Das Potential für Konflikte bei Aufteilung der Kosten steigt, vor allem wenn sehr unterschiedliches NutzerInnenverhalten vorliegt. Das ist in der Regel bei gemeinschaftlich/konsensorientierten Menschen jedoch unerheblich!

### Raumwärmeversorgung

Wenn die Wärmeabgabe gesamt oder teilweise über Bauteilflächen (Fußboden, Wand) erfolgt, so hat das unmittelbaren Einfluss auf die Teilungsmöglichkeit einzelner Bereiche. Eine teilweise Neuinstallation von Abgabeflächen muss überlegt werden.

#### Wärmeerzeuger

- Wenn an der bestehenden und genehmigten Heizungsanlage keine Änderungen vorgenommen werden und

auch diverse gesetzlich durchzuführende Überprüfungen keine Mängel ergeben haben, ist keine Anpassung erforderlich.

- Wenn die Anlage älter als 20-25 Jahre ist, sollte der Heizkessel jedenfalls getauscht werden. Dann sind die neuen gültigen rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen einzuhalten. Eine hocheffiziente, nachhaltige Energieversorgung bzw. ein Systemwechsel ist zu bevorzugen.
- Ein Umstieg auf erneuerbare Energiequellen oder Anschluss an Nah- oder Fernwärme wird empfohlen (Pellets, Hackschnitzel, Wärmepumpe, Solarenergie).
- Im Zuge einer Heizungs- und Energieversorgungsadaptionierung wäre eine zusätzliche Wärmedämmung des Gebäudes anzuraten, damit der Heizwärmebedarf minimiert und das neue System jeweils an die Situation angepasst werden kann.

#### Regelung der Raumtemperatur

- Die Vorlauftemperatur des Wärmedmediums wird über einen Außenlufttemperaturfühler gesteuert und eine differenzdruckgeregelt Heizkreispumpe an alle Abgabeflächen verteilt. Die Ausstattung aller Abgabeflächen (Fußboden- und Wandheizflächen, bei Radiatoren jeweils 1 pro Raum) mit einem Raumthermostat ermöglicht, dass jeder Raum einzeln geregelt wird.
- Die Vorlauftemperatur des Wärmedmediums wird über einen Außenlufttemperaturfühler gesteuert und über

dezentrale Pumpensysteme je Heizkörper an alle Abgabeflächen verteilt. Die Ansteuerung der Pumpen kann über Einzelraum- oder Bereichsthermostate erfolgen. Bei diesem elektronischen Regelsystem kann die Raumtemperatur zur Regelung der Vorlauftemperatur einfließen.

### Wärmeverteilung und -abrechnung

- Die Abrechnung der Heizkosten getrennt nach Wohneinheiten kann mittels Verdunstungsröhrchen (geht nicht bei Flächenheizungen) oder bei getrennten Heizkreisen über Wärmemengenzähler erfolgen.
- Die pauschale Abrechnung nach m<sup>2</sup>-Nutzfläche ist auch im Bereich der Raumwärme möglich, mit erhöhtem Potential für Konflikte bei der Kostenaufteilung.
- Wird eine getrennte Wärmeversorgung und -abrechnung angestrebt, so muss die Wärmeverteilung zu den einzelnen Einheiten neu installiert werden. Bei gleichzeitiger thermischer Sanierung der Außenhülle könnte die Leitungsführung großteils außen unter der Dämmung erfolgen. Damit lassen sich die mit Schmutz verbundenen Eingriffe im Wohnraum im Wesentlichen vermeiden.

### Betrieb der Heizungsanlage

- Neben den Fragen der Regelung und Abrechnung ist zu klären, wer für den Betrieb und die Wartung der Heizungsanlage verantwortlich ist.

### Notkamine

Verpflichtung zu eigenem Kaminanschluss für jede Wohnung: Auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers kann bei der Errichtung oder Abänderung eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen von der Verpflichtung der alternativen Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen über einen (Not-)Kamin Abstand genommen werden. Bei der Errichtung bzw. Abänderung eines Wohngebäudes (max. 12 Wohnungen) kann von der Verpflichtung Abstand genommen werden, wenn stattdessen die räumliche und bauliche Vorsorge für die nachträgliche Errichtung einer Abgasanlage getroffen wird.

Eine eigene Feuerstelle gehört aber meist mit zu den potentiellen Wohnwünschen. Deshalb sollte auf Wunsch in den entsprechenden Wohnungen für einen eigenen Kaminanschluss gesorgt werden.

### Wasser- und Abwasser

Wasseranschlüsse und Abflussrohre befinden sich oft konzentriert an einer Stelle im Haus, des Öfteren in der Außenwand und/oder in einer Gebäudeecke – was die Schaffung einer zweiten Wohneinheit nur unter größerem Aufwand (Neuinstallation) erlaubt.

Veraltete Installationen (eventuell noch Bleirohre) und die Gefahr der Verkeimung bei Stilllegung (oder oftmaliger Änderung) von Leitungen sprechen jedoch oft für eine Neuinstallation der gesamten Anlage.

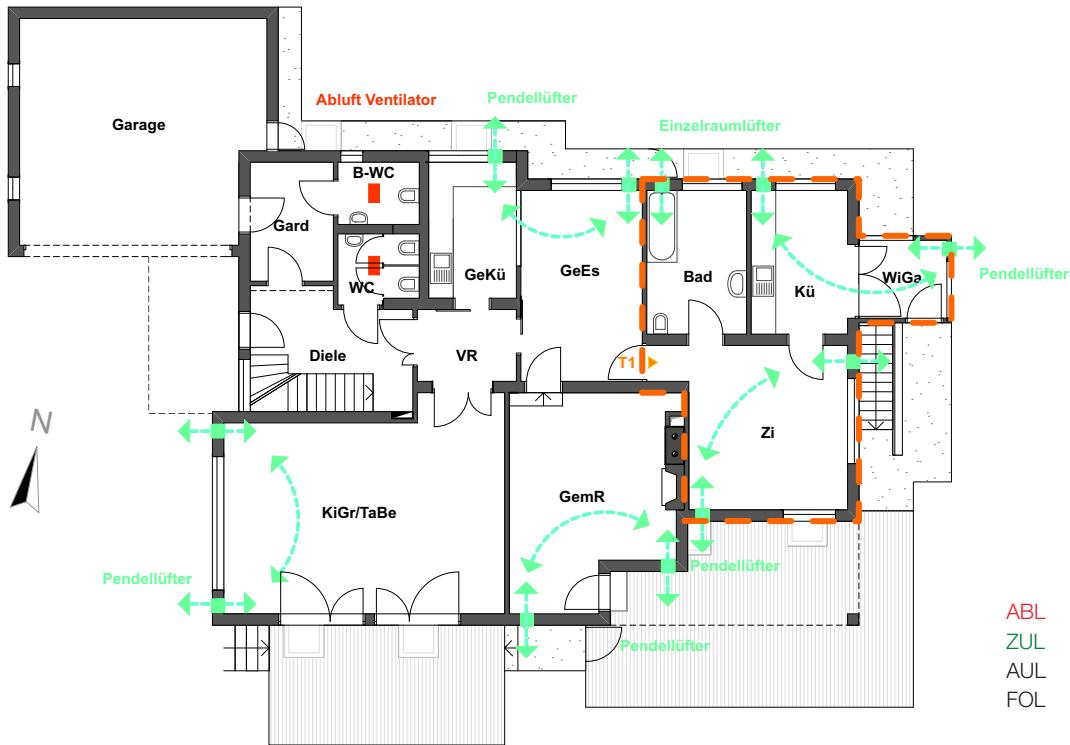
### Warmwasserversorgung

Durch die dichtere Belegung kommt es zu einem höheren Warmwasserbedarf, die bestehende Warmwasserbereitung muss an diese Situation angepasst werden.

### Komfortlüftung\*

Luft ist eines unserer wichtigsten Lebensmittel. Gesunde, frische Luft in Innenräumen sollte daher eine Selbstverständlichkeit sein. Durch die dichtere Belegung oder auch eine dichtere Gebäudehülle in Folge von Fenster- und Fassaden-sanierungen kommt es zu einem deutlich höheren Luftwechselbedarf, der über Fensterlüftung nur mehr bedingt komfortabel hergestellt werden kann. Eine Komfortlüftung sorgt kontinuierlich für frische Luft ohne Zugerscheinungen. Durch die gleichzeitige Wärmerückgewinnung kann zudem noch der Heizenergiebedarf reduziert werden. Je nach Anforderung können Einzelraumlüfter, Pendellüfter oder ein zentrales Lüftungsgerät eingebaut werden.

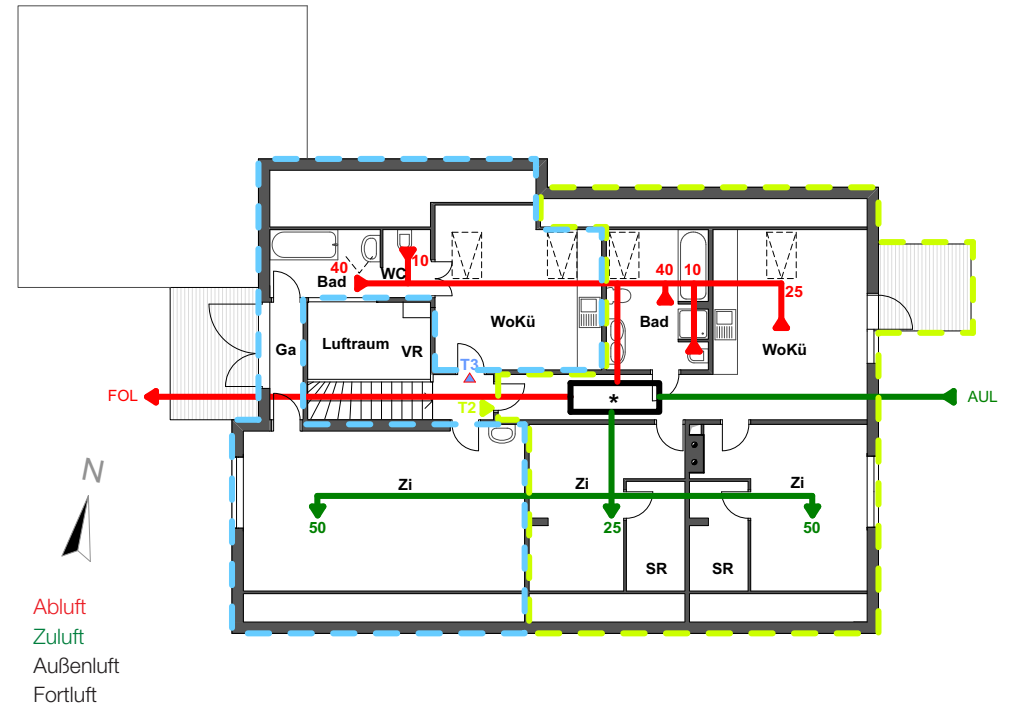
\* Was eine Komfortlüftung ist, welches System sinnvoll ist, sowie wertvolle Unterstützung bei der Umsetzung finden Sie auf [www.komfortlüftung.at](http://www.komfortlüftung.at) und im Planungsleitfaden des Forschungsprojektes [living\\_gender](http://living_gender) unter [www.livinggender.at](http://www.livinggender.at)



Lüftungsplan Erdgeschoß Landhaus

**Einzelraum- und Pendellüfter:** Die Lüfter arbeiten nach dem Prinzip der zyklischen Regeneration. Die verbrauchte warme Raumluft wird ins Freie befördert und gibt dabei die Wärme an einen im Gerät integrierten Wärmespeicher ab. Nach zirka einer Minute ändert sich die Laufrichtung des Lüfters. Die kalte Außenluft wird über die Wärmespeicher geführt. Dadurch erwärmt sich die Außenluft und wird als Frischluft dem Raum zugeführt. Beide Lüftersysteme werden durch die Wand geführt (Durchmesser ca. 160mm). Pendellüfter arbeiten paarweise im Gegenteil. Bei entsprechender Überströmmöglichkeit (Tür) oder Überströmelement können so auch zwei Räume im Verbund versorgt werden. Eine mögliche Geruchsübertragung ist dabei zu bedenken. Einzelraumlüfter arbeiten mit einer entsprechend höheren Luftwechselrate, da ein Gerät die geforderte Luftmenge abdecken muss. Sie sind dadurch lauter und für Schlafräume meist nicht geeignet.

**Abluftventilatoren** liefern die verbrauchte Raumluft nach außen. Die Steuerung erfolgt händisch oder über Sensoren (z.B. Feuchtigkeit)



Lüftungsplan Dachgeschoß Landhaus

**Zentrales Lüftungsgerät** für mehrere Zu- und Ablufträume. Durch eine im Gerät integrierte Wärmerückgewinnung wird die warme Luft aus den Ablufträumen abgeführt und damit die Frischluft für die Zuluftträume auf eine angenehme Temperatur erwärmt. Die Zu- und Abluftmengen müssen, um Druckunterschiede zu vermeiden, eine ausgeglichene Bilanz aufweisen.

Im dargestellten Fall werden zwei Wohneinheiten über ein Gerät versorgt. Dem Nachteil, nicht individuell in die Steuerung eingreifen zu können, stehen die geringeren Investitionskosten gegenüber. Bei einer für die Grundlüftung gut einregulierten Anlage ein guter Kompromiss.

#### Informationsquellen:

- Firmen- und produktunabhängige Beratung durch die Energieberatung NÖ.\*
- Broschüre „Althausmodernisierung“: [www.enu.at/informationsmaterialien](http://www.enu.at/informationsmaterialien)
- Broschüre „Energiesparen“: [www.enu.at/informationsmaterialien](http://www.enu.at/informationsmaterialien)
- Broschüre „Modern heizen“: [www.enu.at/informationsmaterialien](http://www.enu.at/informationsmaterialien)
- Homepage von klimaaktiv, der Initiative des BMLFUW: [www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)
- Homepage vom Verein komfortlüftung.at: [www.komfortlüftung.at](http://www.komfortlüftung.at)

\* Energie- und Umweltagentur Niederösterreich, [www.enu.at/thema-bauen-und-sanieren](http://www.enu.at/thema-bauen-und-sanieren)

## 8 | Gut zu wissen!

### Rechtliche Informationen

#### Baurecht

##### Barrierefreiheit

Baurechtlich gesehen reicht eine Stiege mit Steigungsverhältnis 16/30 cm, um barrierefrei zu sein. Aber das genügt nicht für die Wohnbauförderung und schon gar nicht für die Ansprüche, die ReHABITAT an ein Mehrpersonenhaushaus stellt! Es soll grundsätzlich niemand von der Nutzung des Hauses ausgeschlossen werden, erst recht nicht bei öffentlichen und halböffentlichen Teilen des Hauses. Dort ist echte Barrierefreiheit mitzuplanen, oder nachzuweisen, dass z.B. ein WC leicht behindertengerecht umgebaut werden kann.

Wo nicht anders möglich, wird mit Treppenliften und Hebebühnen zu agieren sein. Wenn mehrere Wohneinheiten davon profitieren, kann auch die Errichtung eines Liftes überlegt werden. Die Kosten für die jeweils erforderlichen Adaptierungen hängen von vielen unterschiedlichen Faktoren ab und variieren deshalb. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind in der ÖNORM B1600 sehr gut dargestellt.

##### Bauordnung

Grundsätzlich gelten in allen österreichischen Bundesländern die jeweilige Bauordnung (BO) und Bautechnikverordnung (BTV), auch Baugesetz oder Baupolizeigesetz genannt, sowie die OIB Richtlinien (OIB RL) als Anlagen zur Bautechnikverordnung. Einzige Ausnahme hierbei ist das Bundesland Salzburg, das bis dato nur die OIB RL 6 umgesetzt hat. In Niederösterreich gelten mit Stand Juni 2015 die NÖ BO 2014 und die NÖ BTV 2014.

Es gibt aber etliche Unschärfen bei der Sanierung und konkrete Ausnahmeregelungen für den Bestand, die unter anderem in den Paragraphen §2, §8, §5, §46 Abs. 5 der NÖ BTV formuliert sind. Spezielle Fragestellungen sind deshalb für jedes Sanierungsvorhaben immer mit der zuständigen Behörde abzuklären.

Laut §15 der NÖ BO sind die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen oder auch Änderungen des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen anzeigespflichtig (Anzeigeverfahren), wenn sich unter anderem die hygienischen Verhältnisse (Küche, Bad, WC) verändern.

Neu- und Zubauten sind laut §14 der NÖ BO bewilligungspflichtig und müssen eingereicht werden. Das gilt auch, sobald durch die Abänderung von Bauwerken die Standicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belüftung

oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 (bzgl. Parteien, NachbarInnen und Beteiligten) verletzt werden oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnten.

Im Anzeigeverfahren ist der Aufwand für die Antragsbeilagen seitens des/der BauwerberInnen geringer, was sich auch in den etwas geringeren Kosten widerspiegelt. Die Baubehörde hat in beiden Verfahren alles zu prüfen, wobei im Anzeigeverfahren die NachbarInnen keine Parteistellung haben.

##### Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind die Bauklassen vorgegeben. In einigen Gemeinden Niederösterreichs gibt es einen Erlass der besagt, dass pro Parzelle nur zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Dieser Erlass verhindert durch die Vorgabe einer Maximaldichte, dass in Gebäuden, die groß genug wären um vier bis fünf Familien zu beherbergen, mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden. Eine individuelle Ausnahmeregelung von diesem Erlass sollte trotzdem versucht werden.

##### Brandschutz

Im Einfamilienhausbereich sollten weder die Fluchtwegbestimmungen noch Brandabschnittsbildungen ein Problem sein: die maximal akzeptierte Fluchtweglänge darf 40 Meter, die maximal ausbildbare Fläche eines Brandabschnitts 1200 m<sup>2</sup> betragen.

Welche der in der OIB RL 2 angegebenen Werte bei einem Umbau des Einfamilienhauses zu mehreren Wohneinheiten für Wand- und Deckenelemente bzw. Öffnungen erreicht werden müssen, hängt von der Gebäudeklasse ab, unterscheiden sich aber in der Regel kaum von den bisherigen Anforderungen. Wenn an der bestehenden und genehmigten Heizungsanlage keine Änderungen vorgenommen werden und auch diverse gesetzlich durchzuführende Überprüfungen keine Mängel ergeben haben, ist keine Anpassung der baulichen Gegebenheiten erforderlich. Bei einem Kesseltausch sind die neuen gültigen rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen einzuhalten.

### **Energieeffizienz – energetische Sanierungsverpflichtung?**

§ 44 NÖ BO – Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises (Auszug!):

1. Die Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz (§ 43 Abs. 1 Z 6) sind einzuhalten und die Erstellung eines Energieausweises ist erforderlich bei: bestehenden konditionierten Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden.
2. Die Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile sind jedenfalls einzuhalten.  
Dies gilt sinngemäß auch für Abänderungen von Gebäuden, die wärmeübertragende Bauteile betreffen. Wobei „größere Renovierung“ so definiert ist: Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz an einem Gebäude, wenn mehr als 25% der Gebäudehülle

betroffen sind, wobei die Gebäudehülle die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder Gebäudeteiles darstellt, die das festgelegte konditionierte Brutto-Volumen umschließt.

Erneute Änderungen sind durch die OIB 2015 zu erwarten, die in Niederösterreich voraussichtlich ab 1.1.2016 umgesetzt wird. Eine starke Aufweichung der derzeitigen Anforderungen zeichnet sich ab.

### **Mischnutzungen**

Bei Mischnutzungen sind die arbeits- und gewerberechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

### **Nutzungsoptionen von Gemeinschaftsräumen**

Bei entgeltlicher Nutzung von Gemeinschaftsräumen sind Gewerberecht, Steuerrecht, Haftung, Arbeitnehmerschutz etc. zu berücksichtigen. Bei externen Angeboten wie Veranstaltungen, Vorträgen, Yoga, Meditation, sonstigen Kursen in einem Gemeinschaftsraum wird für die Abwicklung der Vermietung nicht unbedingt ein Verein (oder eine juristische Person) benötigt. Diese könnte auch eine Privatperson (z.B. die Hausbesitzerin) übernehmen, die dann allerdings nicht nur die ganze Arbeit sondern auch die Haftung übernimmt. Im Gegenzug erhält sie allerdings auch mehr Einfluss darüber, was passiert und wie die Einkünfte verwendet werden. Die Arbeitnehmer-Schutzverordnung für Arbeitsräume tritt nur bei Firmen mit Angestellten in Kraft. Solange als Einpersonenunternehmen (EPU) oder Firma mit MitarbeiterInnen,

die nur Werkvertrag oder freien Dienstvertrag haben, agiert wird, kommen diese Richtlinien nicht zum Tragen. Die anbietende Person muss sich selber um eine eventuell erforderliche Gewerbeberechtigung für ihre Tätigkeit kümmern und ist diesbezüglich eigenverantwortlich.

### **Schallschutz**

Bei nicht mehr als zwei Wohneinheiten könnte lt. § 5 NÖ BTW 2014 auf den Schallschutz verzichtet werden, falls die BauwerberInnen dies ausdrücklich verlangen. Doch ohne ausreichenden Schallschutz werden Lebensqualität und Wohlfühlfaktor“ beträchtlich verringert. Das Einhalten der Schallschutzbestimmungen wird auf alle Fälle empfohlen! Dort wo aufgrund zu geringer Raumhöhen oder aus anderen technischen Gründen möglicherweise keine Trittschallschutz- und Körperschallschutzmaßnahmen ergriffen werden können, wird empfohlen bei der Planung darauf zu achten, dass Räume mit erhöhten Schallquellen übereinander bzw. nebeneinander oder zumindest die Ruheräume an anderer Stelle angeordnet

### **Stromversorgung**

Im §7 Z 83 EIWOG 2010 ist festgehalten, dass Zählpunkte nicht zusammengelegt werden dürfen. Laut der Auskunft von e-control braucht jede Wohneinheit einen eigenen Energieliefervertrag und somit auch einen eigenen Zählpunkt. Die Handhabung, an einen Zählpunkt nachgelagerte Subzähler zu installieren, entspricht nicht den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Detailfragen dazu sind schon in der Planungsphase mit dem zuständigen Energieversorger abzuklären.



**Beratung erhalten Sie hier:**

- Broschüre „Baurecht“ von NÖ Gestalten, Neuauflage Feb. 2015: [www.noe-gestalten.at](http://www.noe-gestalten.at)
- Energie- und Umweltagentur Niederösterreich: [ww.enu.at](http://ww.enu.at)
- Land Niederösterreich: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at) unter „Bauen-Wohnen“ dann „Bauen-Neubau“

**Vermieten oder besitzen?**

HausbesitzerInnen haben einige Möglichkeiten, sich und ihre Hausgemeinschaft rechtlich abzusichern. Sie können einen Teil oder ihr ganzes Hauseigentum verkaufen oder vermieten. Es gibt aber noch mehr Optionen! Da Ein- und Zweifamilienhäuser bislang nicht für die Weiterentwicklung zu Mehrpersonenhäusern vorgesehen waren, müssen einige Punkte speziell beachtet werden. Im Einzelfall hilft eine Beratung.

**Vermieten**

Abgesehen vom Zusammenwohnen mit nahen Verwandten ist für viele HausbesitzerInnen Vermieten die am ehesten in Betracht kommende Variante für die Gründung einer Hausgemeinschaft. Die Rolle eines Vermieters oder des/der VermieterIn ist jedoch für viele HausbesitzerInnen neu und führt daher zu Verunsicherungen. In unseren Interviews hat sich gezeigt, dass Menschen mit Mieterfahrung weniger Angst vor dem Vermieten haben als andere, selbst wenn sie vielleicht dann und wann schon einmal Probleme hatten – was eindeutig für das Vermieten spricht. Besonders befürchtet werden die sogenannten Mietnomaden, also MieterInnen,

die die Miete nicht bezahlen und vielleicht die Wohnung verwüsten. Laut Auskunft des österreichischen Mieterschutzverbände handelt es sich um eine vernachlässigbare Zahl an Vorkommnissen. Vandalismus kann man mit Einhebung einer Kautions oder einer Bürgschaft vorbeugen.

Unsicherheiten bestehen auch bei der Rolle der MieterInnen: Sind sie eher zahlende MitbewohnerInnen auf Zeit oder vollwertige Mitglieder der Hausgemeinschaft (siehe dazu auch Kapitel 3 Seite 13)? Kann man Unterstützung bei Hausbetreuung und Gartenarbeit erwarten – eventuell auch in Kombination mit einer niedrigeren Miete? Was tun, wenn Probleme auftreten?

Die rechtliche Situation für das Vermieten im Mehrpersonenhäuser ist derzeit wenig geregelt. Es gilt nur das „Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch“ (ABGB), das aber bis auf wenige Bestimmungen durch den Mietvertrag abänderbar ist. Laut Mietrecht fallen Häuser mit bis zu zwei Wohneinheiten nämlich nicht unter das Mietrechtsgesetz (Vollausnahme). Das kann von Vorteil sein, weil so Verträge aufgesetzt werden können, die für beide Seiten (VermieterIn als auch MieterIn) zufriedenstellend sind und niemanden bevorzugen oder benachteiligen. Wichtige Punkte wie Kündigungsfristen, Mietzins, Betriebskosten und Beteiligung an den Erhaltungsarbeiten sollten jedoch unbedingt in einem schriftlichen Mietvertrag festgehalten werden.

Zu beachten ist unter anderem auch:

- Die Höhe des Mietzinses ist im ABGB nicht geregelt. Der/die VermieterIn kann nicht mehr als das Doppelte des marktüblichen Zinses verlangen.
- Die Schneeräumung am Gehsteig vor dem Haus kann auf die MieterInnen übertragen werden, es haftet trotzdem der/die HauseigentümerIn.
- Eine vereinbarte Gartenmitbenutzung bedeutet nicht automatisch, dass auch die Gartenarbeit geteilt wird.

**Gemeinschaftliche Wohnformen** sind im Mietrecht ebenfalls nicht geregelt. Wenn man eine Wohngemeinschaft in einem vormaligen Einfamilienhaus gründen möchte, bei der keine getrennten Wohneinheiten sondern nur einzelne Zimmer vermietet werden, und Räumewie etwa Küche, Bad, WC gemeinsam benützt werden sollen, ist ebenfalls ein eigener Mietvertrag ratsam, in dem obige Punkte schriftlich geregelt werden.

Wenn man an eine Wohngemeinschaft als Ganzes vermietet und alle Mitglieder dieser WG im Mietvertrag einträgt, spricht man von einem Gesamtmietverhältnis. Aus diesem können einzelne MieterInnen nicht ohne Zustimmung des/der VermieterIn aussteigen. Es ist aber auch möglich, nur an eine(n) Hauptverantwortliche(n) zu vermieten, der für die vereinbarte Gebarung verantwortlich ist und sich um die Belegung bzw. Nachbesetzung der einzelnen Zimmer kümmert. Definitionsgemäß ist Miete „die entgeltliche Überlassung einer Sache zur Verwendung“. Entgelt bedeutet jedoch nicht nur Geld,

sondern kann auch z.B. Arbeitsleistungen der MieterInnen umfassen. Eine unentgeltliche Überlassung ist das sogenannte Prekarium, das zumeist zeitlich begrenzt bzw. jederzeit kündbar ist. In beiden Fällen ist die Regelung von Art und Ausmaß der Tätigkeiten in einem schriftlichen Vertrag empfehlenswert.

**Häuser mit mehr als zwei Wohneinheiten** unterliegen dem Mietrechtsgesetz mit den darin verankerten Regelungen zu Kündigungsfristen und Mietzinsobergrenzen. Was zählt als Wohneinheit im Sinne des Mietrechtsgesetzes? An dieser Frage scheiden sich die Geister. Gesichert ist, dass ein nachträglich durchgeführter Dachbodenausbau nicht als eigene Wohneinheit im Sinne des Mietrechtsgesetzes zu sehen ist. Falls in einem nachträglich ausgebauten Dachboden mehr als eine Wohneinheit errichtet wird, gilt diese Ausnahme voraussichtlich ebenfalls. Zur Orientierung hilft die Faustregel, ob sich das ursprüngliche Haus in der Außenansicht wesentlich verändert hat. Im Einzelfall muss abgeklärt werden, ob ein Haus unter die Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz fällt.

Des Weiteren ist zu beachten, dass ab einer Anzahl von etwa fünf vermieteten Wohneinheiten und der Inanspruchnahme einer Hausverwaltung auch das KonsumentInnenschutzgesetz zu beachten ist und somit einige Punkte nicht mehr unbeschränkt frei regelbar sind.

Wenn das Haus vermietet ist, geht bei Tod des/der HauseigentümerIn das Mietverhältnis auf die ErbInnen über, die Konditionen des Mietvertrags bleiben aber unverändert. Wird das Haus verkauft, kann der/die neue EigentümerIn den Mietvertrag ebenfalls grundsätzlich nicht kündigen. Die MieterInnen sind noch besser geschützt, wenn Ihr Mietverhältnis im Grundbuch eingetragen wird.

Für HausbesitzerInnen, die einen Teil ihres Hauses vermieten möchten, ist jedenfalls die Inanspruchnahme einer Beratung sehr zu empfehlen – dies gilt auch für zukünftige MieterInnen. Mietrechtsorganisationen sind außerdem gerne bei der Vertragsgestaltung behilflich.

#### Weitere Informationen:

- Verein für KonsumentInneninformation – FairMieten, 2015: [www.konsument.at/fairvermieten](http://www.konsument.at/fairvermieten)  
Hier finden Sie einen Mustermietvertrag, der allerdings nicht alle möglichen Konstellationen abdeckt.

#### Beratung erhalten Sie hier:

- Mieterschutzverband Österreich: [www.mieterschutzverband.at](http://www.mieterschutzverband.at)
- Mietervereinigung Österreich: [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

## Wohnungseigentum

Viele am gemeinschaftlichen Wohnen interessierte Menschen fragen sich: Kann überhaupt eine gute Hausgemeinschaft entstehen, wenn nur eine Person bzw. Partei das Haus besitzt? Andererseits kann es mühsam werden, sich in vielen Entscheidungen absprechen und einigen zu müssen, wie das etwa der Fall ist, wenn das Eigentum an einem Haus in Wohnungseigentum umgewandelt wird und man das Haus dann zu mehr besitzt. Neben den Vorteilen, ein Haus zu besitzen, gibt es auch eine Reihe von möglichen Nachteilen: Das Kapital ist gebunden, vor allem wenn auch saniert wurde. Besitz kann oft mehr Kosten verursachen als man sich dadurch erspart, keine Miete zahlen zu müssen. Denn Kosten für Hauskauf, Sanierungen, Reparaturen etc. sind ein wesentlicher Teil der Gesamtkosten und dürfen bei einer Gegenüberstellung mit Mietkosten keinesfalls vergessen werden.

Durch die zivilrechtlich weitgehend zulässige Vertragsgestaltung ist eine Begründung von Eigentumsrechten (Wohnungsgebrauchsrechten etc.) grundsätzlich möglich. Einschränkungen sind beim Erwerb durch das Raumordnungsrecht, Grundverkehrsrecht, Förderungsrecht (öffentlich-rechtliche Vorgaben) gegeben. Der Eigentumserwerb an Einfamilienhäusern erfolgt durch Erwerb des Eigentumsrechts an einer Liegenschaft, wobei die Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch zu erfolgen hat. Auch jede Änderung des Eigentumsrechts hat durch Vertragsabschluss mit entsprechender Vertragsgestaltung (Einräumung von Rechten an der Liegenschaft) und Einverleibung ins Grundbuch zu erfolgen.

Um in einem vormaligen Ein- oder Zweifamilienhaus eine oder mehrere Wohnungen verkaufen zu können, müssen zunächst ZiviltechnikerInnen die Nutzwerte berechnen und Veränderungen planlich festhalten, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist (Nutzwertgutachten, früher: Parifizierung).

Wer auf eine solche Weise eine Eigentumswohnung in einem Mehrpersonenhaus erwirbt, ist dann MiteigentümerIn der gesamten Liegenschaft und muss die allgemeinen Teile des Hauses (Stiegenhaus, Dach, ...) anteilig miterhalten. Das Abschließen eines Wohnungseigentumsvertrags zwischen allen MiteigentümerInnen einer Liegenschaft ist erforderlich, ebenso ein Eintrag ins Grundbuch.

#### Beratung erhalten Sie hier:

- Land NÖ: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)  
unter „Bauen-Wohnen“ dann „Kauf-Verkaufen“
- Zentralverband Haus und Eigentum:  
[www.zvhausundeigentum.at](http://www.zvhausundeigentum.at)
- Gemeinschaft der WohnungseigentümerInnen:  
[www.gdw.at](http://www.gdw.at)

### Sonderformen

Eine einfachere mögliche Regelung für die gemeinsame Benutzung von Räumen bietet das **schlichte Miteigentum**. Es ist im ABGB verankert und bezeichnet einen ideellen Anteil an einer Sache. Wenn sich die zukünftige Hausgemeinschaft bspw. zu einem Verein zusammenschließt, der das Objekt

dann für die Vereinsmitglieder erwirbt, ist die Adaption der Anteile und Nutzungsrechte leichter. Für die spezifischen Benützungregelungen der gemeinsamen Räume sollte eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

Eine Kombination von per Nutzwertverfahren definiertem Wohnungs- und schlichtem Miteigentum z.B. für gemeinschaftlich genutzten Räumen ist auch möglich.

#### Teilnutzungsvertrag („Time-Sharing“)

Teilnutzungsverträge sind Verträge über ein zeitlich begrenztes Wohnrecht (§2 des TNG 2011). Da manche Wohnungen einen Großteil des Jahres leer stehen, liegen die Vorteile solcher Teilnutzungsverträge unter anderem darin, dass die Kosten auf mehrere NutzerInnen aufgeteilt werden. Dies muss aber transparent geschehen: Die Gesamtkosten müssen ersichtlich sein und kommuniziert werden. Rücktrittsrechte sind ebenfalls zu beachten.

Eine weitere Sonderform ist die **Leibrente**. Sie ist im ABGB geregelt und beinhaltet die Zusage einer Leistung (z.B. Übergabe der Liegenschaft) gegen Zusage einer lebenslangen Rente, kann also für ein Mehrpersonenhaus interessant sein. Eine Leibrente dient oft als Finanzierungsinstrument eines Kaufpreises, wobei die zur Zahlung der Rente verpflichtete Person meist EigentümerIn der Gegenleistung (der Liegenschaft) werden soll.

### Organisationsformen

Mögliche Rechtsformen für Wohnprojekte sind:

- Verein (Vereinsgesetz)
- Gesellschaft (insb. GmbH nach dem GmbH-Gesetz oder Personengesellschaft z.B. in Form einer Offenen Gesellschaft [OG])
- Genossenschaft (Abschluss eines genossenschaftsrechtlichen Nutzungsvertrages – Gebrauchsüberlassung einer Wohnung durch eine [gemeinnützige] Genossenschaft, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG)

Ein **Verein** ist eine relativ unverbindliche Form des Zusammenschlusses mit gemeinsam beschlossenen Statuten und braucht eine Mindestanzahl von drei Beteiligten als RepräsentantInnen im Sinne des Vereinsgesetzes. Er sollte einen ideellen Zweck haben und darf keinen Gewinn machen. Bei grob fahrlässigem Verhalten haftet der Vorstand solidar. Ein Verein kann in Österreich ohne größeren bürokratischen Aufwand durch eine Anzeige zur Errichtung und einer Eintragung im Vereinsregister gegründet werden. Voraussetzung ist die erfolgreiche Prüfung durch die Behörde. Er wird daher häufig als rechtlicher Rahmen für gemeinschaftliche Wohnformen gewählt.

Der Vorteil einer **Gesellschaft mit beschränkter Haftung** (GmbH) liegt, wie es der Name bereits erahnen lässt, in der beschränkten Haftung. Alle GesellschafterInnen haften nur mit ihrer Einlage, z.B. bei Umbaukosten. Der Vorteil kann gleichzeitig auch Nachteil sein und zwar dann, wenn durch die

beschränkte Haftung nur ein bestimmtes (limitiertes) Gesellschaftskapital vorhanden ist. Eine sogenannte „Nachschusspflicht“ müsste gesondert vereinbart und die notwendigen Beschlussformen (Mehrheitsbeschlüsse) müssen eingehalten werden. In einer GmbH entstehen zusätzliche Kosten durch Gründung und Bilanzierung. Andererseits können bestimmte steuerliche Vorteile entstehen (Abschreibung, AfA, Vorsteuerabzug etc.). Sowohl Einzelgebäude als auch Gebäudeverbände könnten in einer Gesellschaft organisiert sein. Wobei sich ein/e GesellschafterIn Anteile kauft und dadurch Nutzungsrechte erwirbt.

In einer **offenen Gesellschaft** (OG) haften die GesellschafterInnen uneingeschränkt und persönlich mit ihrem Privatvermögen.

Eine **Genossenschaft** ist ein Zusammenschluss von natürlichen oder auch juristischen Personen, mit dem Ziel eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Sie agiert im Sinne der Förderung der Mitglieder und hat direktes Miteigentum, es beteiligen sich alle GenossenschafterInnen am Unternehmen. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile kann variieren. Eine Genossenschaft wird zur Einlagensicherheit der Mitglieder durch Revisionsverbände kontrolliert. Genossenschaften können mit unbeschränkter oder beschränkter Haftung ihrer Mitglieder errichtet werden. Bei einer unbeschränkten Haftung haftet jede/r GenosschafterIn für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft solidarisch mit ihrem/seinem ganzen Vermögen. Bei der beschränkten Haftung haften die

GenossenschafterInnen nur bis zu einem bestimmten, im Voraus festgesetzten Betrag. Noch ist es in Österreich eher schwierig, eine Genossenschaft zu gründen und daher im Rahmen von Einzelgebäuden nicht wirklich sinnvoll. Entsprechende Anfragen wurden vom Revisionsverband bisher immer abgelehnt. Mit Oktober 2015 wurde mit der „Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen“ aber nun die erste Genossenschaft in Österreich gegründet, die sich die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen zur Aufgabe gemacht hat und auch entsprechende Beratung anbietet.

#### Weitere Informationen:

- **Verein:** [www.help.gv.at/Verein](http://www.help.gv.at/Verein)  
[www.bmi.gv.at/cms/BMI\\_Vereinswesen](http://www.bmi.gv.at/cms/BMI_Vereinswesen)
- **GmbH:** [www.usp.gv.at](http://www.usp.gv.at) unter „Gründung/Gründungsfahrplan“, „Gesellschaften/Gesellschaftsformen“  
[www.help.gv.at/Gesellschaftsvertrag](http://www.help.gv.at/Gesellschaftsvertrag)
- **Genossenschaften:** [www.help.gv.at/Genossenschaft](http://www.help.gv.at/Genossenschaft)  
[www.genossenschaftsverband.at](http://www.genossenschaftsverband.at)  
[www.diewogen.at](http://www.diewogen.at)  
[www.kooperieren.at](http://www.kooperieren.at)

## Finanzielles

### Kosten

Geteilte Kosten sind leistbar! Welche Kosten nun für die Sanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses hin zu einem Mehrpersonenhauses anfallen, hängt von vielen Faktoren ab. Ohne Vor-Ort-Besichtigung und zumindest einer groben Abklärung der jeweiligen Anforderungen und Ziele können keine seriösen Aussagen gemacht werden. Die Schwankungsbreiten sind einfach zu groß. Laut BKI\* 2014 liegen sie bei Umbauten von Einfamilienhäusern im Bereich von 800,- bis 2040,- €/m<sup>2</sup>, bei deren Modernisierung bei 580,- bis 1500,- €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

### Steuern und Gebühren

Der Verkauf eines Hauses oder parifizierter Teile eines Hauses ist ein steuerrechtlicher Vorgang, für den Grunderwerbs-, Immobilienertragssteuer wie auch Gerichtsgebühren für die Einverleibung des Eigentumsrechts anfallen. Für Einnahmen aus Mieten ist Einkommenssteuer zu zahlen!

### Förderungen

Die Finanzierung eines Bauvorhabens kann, vor allem bei geringem Einkommen, eine große Hürde sein. Banken gewähren nur Kredite, wenn eine gewisse Bonität nachweisbar ist, ein/e Bürg/e/In ist auch oft erforderlich.

\* BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern ([www.bki.de](http://www.bki.de))

Förderungen der öffentlichen Hand können hier hilfreich sein. Allerdings sind etliche der wahrscheinlich erforderlichen Eingriffsmaßnahmen in Richtung Mehrpersonenhauses nicht per se förderwürdig. Eine diesbezügliche Ausnahme oder Möglichkeit stellt die **Förderkategorie Wohnheim\*** dar, die es bislang nur in Wien als erweiterte Definition von Heimen gibt. Das Haus gehört dabei einem selbstorganisierten Verein. Dessen Mitglieder sind über die Mitgliedschaft quasi GemeinschaftseigentümerInnen, die eine Wohneinheit nutzen, und keine MieterInnen im rechtlichen Sinne.

Vorteile:

1. Freiere Verträge, man fällt nicht ins Mietrechtgesetz (MRG). Wo es nützlich ist kann man sich ans Mietrecht anlehnen.
2. Mehr Flexibilität bei Wohnraumänderung/-tausch
3. Reduktion der Stellplatzverpflichtung auf 1 Stellplatz/12 WE
4. Entfall der bei sozialer Wohnbauförderung sonst verpflichtenden Überlassung von 1/3 der Wohneinheiten als Anbotswohnungen an den Wohnservice Wien. Die Hausgemeinschaft kann selbstbestimmt entstehen und ihre Mitglieder selber auswählen, bzw. muss nicht so lange für noch nicht bekannte Mitglieder vorfinanzieren.
5. Heime können Förderung für Gemeinschaftsflächen (25% der Wohnnutzfläche) erlangen. Diese ist aber unabhängig von der Größe des Bauvorhabens immer gleich.

\* Best Practice Wohnheim-Beispiele in Wien sind die Baugruppenprojekte Sargfabrik Wien, B.R.O.T-Projekte in Hernals, Liesing und Aspern oder das Wohnprojekt Wien.

Nachteile:

1. Rechtlicher Graubereich. SpezialistInnen bauen sich die Vertragswerke selbst. Es ist unklar, welche Entscheidungen in einem Klagsfall getroffen werden, falls jemand auf die Gültigkeit des Mietrechts pocht.
2. Kein Anspruch auf Mietbeihilfe.
3. Beim Brandschutz gelten dieselben strengen (und teuren) Auflagen wie bei „echten“ Heimen, obwohl die Stabilität der Belegung und das Verantwortungsbewusstsein der Wohnprojekt-Mitglieder wesentlich höher ist, als etwa in einem klassischen StudentInnenheim.

### Förderungen Land Niederösterreich

Für den Kauf und die Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist es (wie auch beim Neubau) möglich, um Förderungen beim Land NÖ anzuschauen.

Eine Eigenheimsanierungsförderung kann für Häuser mit bis zu 500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche von Privatpersonen beantragt werden. Neben Energiesparmaßnahmen sind auch Barrierefreiheit und Nachverdichtung förderbar. Unter Nachverdichtung wird die Schaffung von bis zu zwei neuen Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden verstanden. Dabei muss ein Darlehen über 10 Jahre bei einer Bank aufgenommen werden, bei dessen Rückzahlung das Land NÖ jährlich derzeit drei Prozent der anerkannten Sanierungskosten übernimmt. Weiters ist auch ein Energieausweis zu erstellen.

Beim Kauf eines/r geförderten Hauses oder Eigentumswohnung kann man unter bestimmten Bedingungen in die Förderung eintreten. Auch für Gebäude mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Gebäude, die juristischen Personen gehören, ist Wohnbauförderung möglich:

#### Weitere Informationen:

- Förderbestimmungen für Sanierung sowie Kauf eines geförderten Hauses oder Eigentumswohnung:  
[www.noef.gv.at](http://www.noef.gv.at)

### Alternative Finanzierungsformen

Das Finanzierungsrisiko für einzelne HausbesitzerInnen ist in vielen Fällen zu hoch, der finanzielle Aufwand rentiert sich nur ideell. Die Lösung liegt auf der Hand: Gemeinsam sind notwendige Kosten leichter tragbar, dabei sind für nötige alternative, gemeinschaftliche Finanzierungsmodelle neue Ideen gefragt! Die Übernahme einer Haftung kann für Einzelpersonen dennoch zum Problem werden. Wer würde für den Umbau zum Mehrpersonenhauses eventuell sonst noch haften? Denkbar sind hier viele Beteiligte, die interessiert sind gemeinschaftliche Wohnformen in ihrer Gemeinde zu fördern: die Gemeindeorgane selbst, Mitglieder der Zivilgesellschaft wie z.B. Kirchen, soziale Einrichtungen, engagierte Privatpersonen, Menschen, die von einem Zusatzangebot in einem Mehrpersonenhauses profitieren können (vor allem in Zusammenhang mit einem Gebäudeverband: Tagescafé, Kinderkrippe etc.).



[www.erstebank.at](http://www.erstebank.at) [www.sbausparkasse.at](http://www.sbausparkasse.at)

# Wir haben die besten Lösungen für Ihre Immobilie.

**Ob Finanzierung, Zahlungsverkehr, Veranlagung oder Vorsorge** – die Immobilienexperten der Erste Bank bieten Ihnen ein umfassendes Service für Ihre Wohnbauprojekte. Und Sie bekommen individuelle Lösungen aus einer Hand. Nähere Infos erhalten Sie unter 05 0100 - 29039 oder auf [www.erstebank.at/immobilienkunden](http://www.erstebank.at/immobilienkunden)



**Mag. Gertrude Schwebisch, MBA, MRICS**  
Leiterin Großvolumiger Wohnbau  
Erste Bank – sBausparkasse – sWohnbaubank  
Tel.: 05 0100 - 29037  
[gertrude.schwebisch@erstebank.at](mailto:gertrude.schwebisch@erstebank.at)

 **BAUSPARKASSE**

**ERSTE**   
BANK  
Was zählt, sind die Menschen.

## **Crowdfunding**

Bei dieser immer bekannter werdende Finanzierungform zahlen viele Menschen (the crowd – die Masse) kleine Beträge, um eine Sache zu finanzieren. Inzwischen bieten sowohl Firmen als auch Banken Plattformen für Crowdfunding an. Wenn die gewünschten Kosten nicht zustande kommen, erhalten die AnlegerInnen ihr Geld zurück. Bei Finanzierbarkeit des Projekts können die AnlegerInnen verschiedene Vergütungen oder Genussrechte erhalten, entweder in Form von Zinsen, produzierten Waren, Dienstleistungen oder ideellen Werten wie etwa Anerkennung.

## **EigentümerInnen-Standortgemeinschaften**

bieten ebenfalls Potential für gemeinsam getragene Finanzierungen. Dieses Modell – eigentlich für städtisches Umfeld im Bereich des großvolumigen Wohnbau gedacht – würde nur im Rahmen eines Gebäudeverbands Sinn machen.

## **Vermögenspool**

Die Mitglieder des Vermögenspools legen Geld, Vermögen und Werkleistungen zinsfrei zusammen, um die Anschaffung von Grund, Gebäuden, Errichtung oder Sanierung von Gebäuden sowie Bau von Energie- und sonstigen Anlagen für die menschliche Grundversorgung zu ermöglichen. Die Bildung, Werterhaltung und Sicherung gemeinschaftlichen Vermögens erfolgen auf sozial sinnvolle Weise im Rahmen einer Genossenschaft oder eines genossenschaftlichen Vereins. Die geleisteten Beiträge werden buchhalterisch erfasst, von einem/r TreuhänderIn verwaltet und im Grundbuch abgesichert. Eine kurzfristige, wertgesicherte Entnahme

des eigenen Anteils am Vermögenspool ist möglich. Eine 10%ige Liquiditätsreserve stellt die Auszahlung sicher. Die Menschen, die Wohnraum, Geschäftsräume, Gemeinschaftseinrichtungen und Gartenflächen nutzen, nehmen ebenfalls am Vermögenspool teil und sichern durch ihre laufenden Beiträge seine Liquidität. Der Vermögenspool wäre eine Finanzierungsform für ein Mehrpersonenhauses oder einen Gebäudeverband im Sinne der gemeinwohlorientierten Nachverdichtung. Hier ist jedenfalls Rechtsberatung einzuholen.

### Stiftung

Die Stiftung ist eine Möglichkeit das eigene Haus/Grundstück einer am Gemeinwohl orientierten Nutzungswidmung zuzuführen: der Stiftungszweck kann (auch über den Tod hinaus) dauerhaft festgeschrieben werden. In Österreich ist die Stiftung RASENNA<sup>1</sup> gerade in Gründung, um nach Vorbild der Stiftung TRIAS<sup>2</sup> Grundstücke/Gebäude langfristig für gemeinschaftliche Nutzungen/Einrichtungen zu sichern und der Spekulation zu entziehen. Das Grundstück wird Eigentum der Stiftung und steht dem begünstigten Projekt zur Nutzung zur Verfügung. Vereinbart wird, ob, ab wann und wieviel Pacht oder Baurechtszins berechnet wird. Ein Teil des Erlöses kann wiederum Initiativen auf dem Projektgelände zu gute kommen. Darlehen als weitere Möglichkeit der Unterstützung sind immer an ein Projekt geknüpft und werden aus den Erlösen

<sup>1</sup> Laut Rasenna ist eine Stiftung die einzige Rechtsform, die keine EigentümerIn hat, sondern ausschließlich der in der Satzung festgeschriebenen Gründungsidee verpflichtet ist. Damit können Grund und Boden dauerhaft zu Gemeingut werden.

<sup>2</sup> Siehe Kapitel 10, Stiftung Trias

wertgesichert zurückgezahlt. Neben Darlehen und Schenkungen gibt es eine Reihe von Gestaltungsmöglichkeiten, die z.B. Versorgungsleistungen (Altersvorsorge) regeln oder eventuell auftretende persönliche Notlagen der GeldgeberInnen berücksichtigen.

### Die Zukunft: Immobilienpool

Für ReHABITAT ist in Zukunft die Zusammenführung mehrerer Immobilien in einen Immobilienpool denkbar. Dieser ist nicht auf Profitmaximierung sondern das Gemeinwohl ausgerichtet. Wenn nun ein/e EinfamilienhausbesitzerIn ihr/sein Haus dem Pool zur Verfügung stellt, so wird der Wert der Liegenschaft wertgesichert gutgeschrieben. Dieses Guthaben dient für die Deckung der Wohn- und wenn erforderlich anfallenden Betreuungskosten.

### Weitere Informationen:

- **Crowdfunding:** [1000x1000.at/home](http://1000x1000.at/home)
- **EigentümerInnen-Standortgemeinschaften:** [www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de)
- **Vermögenspool:** [www.gartendergenerationen.net](http://www.gartendergenerationen.net)
- **Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten:**  
Bauberatung von Niederösterreich GESTALTE[N]:  
[www.noe-gestalten.at/site/bauberatung](http://www.noe-gestalten.at/site/bauberatung)  
Servicehotline: 02742/9005-15656  
Energieberatung Niederösterreich:  
[www.energieberatung-noe.at](http://www.energieberatung-noe.at)  
Tel: 02742/22144

## 9 | Handlungsempfehlungen

Gemäß dem aktuellen Wissensstand von ReHABITAT.

### Für HausbesitzerInnen, -bewohnerInnen und Menschen, die eine Hausgemeinschaft suchen

Nicht immer denkt man in erster Linie an die Möglichkeit, gemeinschaftlich(er) zu wohnen, wenn man bereits ein Einfamilienhaus besitzt, aber Veränderungsbedarf verspürt, gern ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben möchte bzw. eines erbt. Andererseits, wenn man sich schon für gemeinschaftliches Wohnen entschieden hat, denkt man nicht unbedingt an ein Einfamilienhaus zur Verwirklichung dieser Träume, sondern meist an eine Wohnung in einem größeren Objekt oder ein Engagement in einer Baugruppe, um sich ein entsprechendes Haus gemeinsam selber zu bauen.

Die Bedürfnisse und möglichen Ausgangslagen für Veränderungsbedarf an der derzeitigen Wohn- und Lebenssituation sind entsprechend vielfältig. Empfohlen werden kann:

1. Die Chance, im Zuge einer anstehenden Adaptierung oder Generalsanierung gleich auch die Flächen besser zu nutzen

und dadurch jetzt oder in Zukunft gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen, sollte generell ergriffen werden.

2. Externe Beratung und Begleitung helfen Ideen zu konkretisieren, identifizierte Bedürfnisse nach Prioritäten zu reihen und Möglichkeiten zu sondieren. Für den weiteren Planungsprozess bis hin zum Start der neuen Hausgemeinschaft sind eine fachliche Unterstützung und Begleitung, z.B. durch Personen mit Baugruppenexpertise, jedenfalls zu empfehlen.
3. Der Besuch von Informationsveranstaltungen und beispielhaften Projekten gemeinschaftlichen Wohnens hilft eine genauere Vorstellung davon zu bekommen, wie das Leben in einer Hausgemeinschaft aussieht, welche Potentiale und Qualitäten aber auch Schwierigkeiten auf dem Weg zu einem gelungenen Miteinander entstehen können, und wie man mit diesen umgehen kann. Auch wenn die bisher verwirklichten Projekte von Baugruppen meist deutlich größere Dimensionen haben als kleine Hausgemeinschaften in einem ehemaligen Einfamilienhaus, so ist es doch sehr sinnvoll, auf bereits gewonnene Erfahrungen zurückzugreifen (z.B. in punkto Finanzierungsmöglichkeiten, Organisation der Gruppe, nachhaltiger Entscheidungsfindung, Beschlussdokumentation). Hier bietet sich die „Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ (gemeinsambauen-wohnen.org) an, die regelmäßig Veranstaltungen organisiert, Baugruppen berät und realistische Bilder vom gesamten Prozess zeichnet.
4. Kontakt und Austausch mit anderen Interessierten ist zu empfehlen: Gemeinsam geht das Nachdenken, Planen und Umsetzen eines Mehrpersonenhauses viel leichter.

5. Schrittweises Ausprobieren gemeinschaftlichem Wohnens: Wer sich noch unsicher ist, ob die geplante Hausgemeinschaft so funktioniert, wie man sich das vorstellt, kann zunächst mit befristeten Mietverträgen starten oder sich einmal temporär gemeinsam einmieten, um sich als Gruppe besser kennenzulernen.

### Für BeraterInnen, PlanerInnen und Bauunternehmen

Eine fundierte technische Planung ist neben dem Prozess der Hausgemeinschaftsbildung das Um und Auf einer erfolgreichen Umstrukturierung zum Mehrpersonnhaus. Der Moment, wenn KundInnen einen Umbau oder eine Sanierung in ihrem Einfamilienhaus planen oder beauftragen, sich an Energieberatung, Bauberatung oder direkt eine/n PlanerIn wenden, ist ein idealer Zeitpunkt, die Möglichkeiten, die ein Mehrpersonnhaus bietet, anzusprechen und das Handbuch zu empfehlen.

1. BeraterInnen wie PlanerInnen sollten ihre KundInnen gleich von Anfang an auf die Vorteile des Wohnens im Mehrpersonnhaus, mögliche Rechtskonstrukte sowie alternative Finanzierungsmöglichkeiten hinweisen und auch die ganze Bandbreite an möglichen Hausgemeinschaften aufzeigen, um den Keim der ReHABITAT-Idee auf fruchtbaren Boden fallen zu lassen.
2. Kosteneinsparung als Argument für Ihre KundInnen: Sich ein Haus zu teilen kann notwendige Eingriffe wie den Einbau einer neuen Heizanlage, eine thermische Sanierung oder eine Dacherneuerung leistbar machen!
3. Folgende Überlegungen sollten im Rahmen einer umfassenden Bestandserhebung geprüft werden:

Wie können vorhandene Flächen effizienter genutzt werden? Können Räume zusammengelegt oder geteilt werden? Können Erschließungsflächen reduziert werden, um andere Räume dafür großzügiger zu machen? Ist das Haus teilbar? Können Räumlichkeiten besser angeordnet werden? Wie ist der Zustand der Elektro- und der Wasserleitungen? Weitere Planungstipps finden sich in Kapitel 3 – Lösungsansätze auf baulich/technischer Ebene ab Seite 14.

4. Wichtig ist es, nicht nur auf Barrierefreiheit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben oder der ÖNORM B1600 zu achten, sondern auf die Bedarfe der im Haus wohnenden Menschen einzugehen: Was ist zu erwarten, wenn man bis ins hohe Alter im Haus wohnen bleiben möchte? Was kann man baulich dazu beitragen, selbstständiges Wohnen zu ermöglichen? Hier ist neben der Barrierefreiheit besonders auf eine alltagsgerechte Gestaltung Wert zu legen (siehe Kapitel 2 und 8).
5. Bedachtnahme auf die richtige Zonierung, die Gestaltung der Freiräume und der Gestaltungsspielraum sind von zentraler Bedeutung (siehe Kapitel 3). Die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit einem/einer Wohnpsychologin im Zuge der Ausgestaltung wird ausdrücklich empfohlen.
6. Klein anfangen, step by step: Die Idee des Gebäudeverbands, eine Umstrukturierung größeren Maßstabs, ist vermutlich erst nach etlichen Pilotprojekten in Einzelgebäuden durchführbar. Als Demoprojekt eignen sich vorerst vor allem leer stehende Gebäude, da die Entstehung einer neuen Hausgemeinschaft einfacher ist,

wenn die Besitzverhältnisse bzw. -ansprüche gleich sind, oder wenn die VorbesitzerInnen nicht mehr im Haus wohnen.

#### **Für die öffentliche Hand (Gemeinde, Land, Bund)**

Wenn die Politik das enorme Potential des Siedlungsbestands erkennt, und nicht nur weiter nützen sondern den lebendigen Fortbestand bestehender Strukturen auch unterstützen und verbessern will, sollten die rechtlichen Hürden beseitigt, die Einfamilienhäuser von der Limitierung auf Wohneinheiten befreit und der Ausbau zu Mehrpersonenhäusern gefördert werden. Empfohlen wird:

1. Eine rasche Überarbeitung der Bauordnungen dahingehend, dass ein Einfamilienhaus nicht automatisch in die Kategorie „mehrgeschossiger Wohnbau“ fällt, wenn es nach dem Umbau über mehr als zwei bis drei Wohneinheiten verfügt, wodurch es in jeder Hinsicht derart strengen Regeln und Richtlinien unterliegt, die nicht angemessen und auch kostenmäßig nicht leistbar sind.
2. Vorbildfunktion erfüllen: Aktives Fördern und Initiieren von Mehrpersonenhaush-Projekten. Bewerbung der Idee des Gebäudeverbands. Gerade für abwanderungsgefährdete Regionen kann dieser eine Lösung darstellen. Je größer die Probleme einer Gemeinde sind, desto größer ist auch der Impuls, der gegeben werden muss, um eine Gegenbewegung anzustoßen. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Julia Lindenthal (Kontakt siehe Impressum).
3. Förderung aller Initiativen, bei denen Menschen leer stehende Objekte reaktivieren wollen!

Mit positiven Beispielen von gemeinschaftlichem Wohnen im Ort oder in der Umgebung, die nahezu immer mit Nachbarschaftshilfe und gemeinwohlorientierten Aktivitäten verbunden sind, wird Schritt für Schritt das Terrain zur intensiveren Nutzung der vorhandenen Häuser und eine Wiederbelebung der Siedlungen aufbereitet.

4. Die Bedeutung und Notwendigkeit einer Drehscheibenfunktion erkennen und wahrnehmen. Damit sich Leute aus der Region finden können, die eine Hausgemeinschaft gründen wollen (Mitwohnbörse, Hausbörse). Gemeinden könnten dazu Ansprechpersonen ausbilden, die Beratung anbieten.
5. Anpassung der Wohnbauförderungsrichtlinien: Wiedereinführung der Kategorie „selbstorganisierte Vereine“, wie es sie in NÖ bis zu den 1980er-Jahren bereits gegeben hat. Ziel ist die rechtliche Gleichstellung von selbstorganisierten Vereinen und zivilgesellschaftlichen Institutionen mit institutionellen Einrichtungen wie Bauträgern. Es sollten Wohnheimmodelle (nach Vorbild Wiens) oder noch besser „gemeinschaftliches Wohnen“ als solidarische Wohnform gefördert werden.
6. Anpassung der Wohnbauförderungsrichtlinien hinsichtlich einer Bevorzugung der Bestandssanierung vor dem Neubau. Förderungsstopp von Einfamilienhäusern und anderen Objekten, die außerhalb jeglicher bestehender Infrastruktur errichtet werden sollen.
7. Lockerung der Stellplatzverpflichtung, speziell dann, wenn alternative Mobilitätsangebote praktiziert und genutzt werden.

8. Leistung von Anschubhilfen zur Finanzierung alternativer Wohnformen im Bestand.
9. Anzudenken wäre das Anlegen eines Fonds, mit dem Gemeinden beim Ankauf leerstehender Objekte unterstützt werden, in denen nach der Reaktivierung alternative Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten besonders für sozial Benachteiligte angeboten werden. Der Fonds könnte sich u.a. aus Mitteln, die per Gesetz bei größeren Neubauvorhaben eingehoben werden, speisen. Vorstellbar wäre eine Größenordnung von rund 5-10 Prozent.
10. In Anlehnung an die deutsche Initiative „Neue Eigentümerstandortgemeinschaften: Urban Improvement Districts“<sup>1</sup> könnten auch GrundeigentümerInnen oder GeschäftsinhaberInnen gesetzlich dazu verpflichtet werden, eine Abgabe für private Organisationen zu leisten, die Programme zur Attraktivitätssteigerung des Gebiets durchführen.
11. Ein Blick in die Nachbarländer Schweiz und Deutschland kann mehr als empfohlen werden. In der Schweiz beschloss die Bevölkerung bereits im März 2013 eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, um künftig die weitere Zersiedelung der Landschaft wirksam einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Zahlreiche Werkzeuge und Handlungsempfehlungen begleiteten diesen Prozess (z.B. die Metron Dichtebox<sup>2</sup> oder die Arbeiten und Publikationen der Hochschule Luzern<sup>3</sup>). Auch in Deutschland stehen bereits etliche Arbeitshilfen zur Verfügung, wie der Flächenverbrauch

eingedämmt und Innenentwicklung vorangetrieben werden kann. „HAI – Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“<sup>4</sup>, „Arbeitshilfe: Kommunales Flächenressourcen-Management“<sup>5</sup>, oder „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> [www.urban-improvement-districts.de](http://www.urban-improvement-districts.de)

<sup>2</sup> Metron AG: Themenheft 27, 7 Tools zur Innenentwicklung- die Metron Dichtebox, Brugg (CH) 2011

<sup>3</sup> HS Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (Projektleitung), Kontakt: Ulrike Sturm  
[www.hai-info.net](http://www.hai-info.net)

<sup>4</sup> [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

<sup>5</sup> [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
<sup>6</sup> Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung, bearbeitet von der HS für Technik Stuttgart, Fakultät für Architektur und Gestaltung, Fachbereich Städtebau, (Projektleitung) Kontakt: Christina Simon-Philipp

## Hinweis

In Vorarlberg wurde der dringende Handlungsbedarf in Sachen Nachverdichtung zum Schutz der Ressource Boden bereits erkannt. In §11 Absatz 2 der Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2015 für den privaten Wohnbau (Eigenheime, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen, Eigentums-, Dienstnehmer- und Investorenwohnungen) heißt es: Gefördert werden der Kauf von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung durch Zu-, Ein- oder Umbauten von Eigenheimen. Ebenfalls gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen durch Einbau in bestehende Bausubstanz, welche bisher nicht als Wohnnutzfläche genutzt worden ist (z.B. Wirtschaftstrakt von Rheintal- bzw. Bregenzerwälderhäusern oder Gewerbeanbauten an bestehenden Wohngebäuden), wenn dies durch den Eigentümer gleichzeitig mit einer Gesamtanierung des Wohnhauses erfolgt. Darüber hinaus soll nun der Passus „... einer zusätzlichen Wohnung“ geändert und nach oben geöffnet werden. Der entsprechende Änderungsvorschlag wird Anfang November 2015 im Wohnbauförderungsbeirat behandelt werden und 2016 in Kraft treten.



## 10 | Mutmachbeispiele

Dem Beispiel der „Mutmacherei“ folgend, ist hier eine Auswahl an Projekten, Initiativen und Portalen angeführt, die vielleicht inspirieren und Mut auf eigene Schritte machen:

### Erfahrungsbericht

Nach dem Tod meines Lebensgefährten habe ich mich entschieden, wieder von Kärnten zurück nach Wien zu ziehen, gemeinsam mit meiner 14-jährigen Tochter, einem großen Hund, einer Katze und einem Aquarium mit 10 Fischen! Die hohen Wohnungspreise in Wien waren bei der Suche eine Hürde, da ich als Teilzeitpädagogin nur über ein geringes Einkommen von 1200,- € verfügte, dazu die Halbwaisenrente meiner Tochter von 280,- € und Kinderbeihilfe. Über eine gemeinsame Bekannte traf ich Veronika (Name geändert), die am Rande Wiens ein Einfamilienhaus besitzt. Veronika ist 50 und Alleinerzieherin eines Sohnes (21) und einer Tochter (18), die beide auch im Haus wohnen, aber bald ausziehen werden. Um dann nicht allein zu wohnen hat Veronika den Dachboden ausgebaut. In der schönen Dachwohnung (80 m<sup>2</sup>) wohnen wir jetzt seit 1 ½ Jahren um einen erschwinglichen Mietpreis von 650,- € inkl. Betriebskosten und Strom. Im selben Stock wohnt noch eine Studentin (mit Toilette und Dusche, sie darf die Küche von Veronika verwenden). Ein kleines Gästezimmerchen dürfen wir auch mitbenutzen. Zusätzlich haben wir noch einen Lagerraum im Keller und

können den Garten mitbenützen (ca. 200 m<sup>2</sup>), was besonders unsere Katze freut. Außerdem sparen wir uns eine eigene Waschmaschine, weil wir Veronikas mitbenutzen dürfen. Wir haben uns dabei auf eine eine Strichliste geeinigt und zahlen einen Euro monatlich in eine gemeinsame Kasse ein. So könnten wir eine Neuanschaffung tätigen, falls diese fällig wäre. Es gibt nur eine Eingangstür und ein gemeinsames Stiegenhaus, deshalb war es Veronika wichtig, dass auch eine ihr angenehme Person einzieht, die zu ihrer Familie passt, und mit der es ein gutes Einvernehmen gibt. Die großen Vorteile dieses Zusammenlebens sind zahlreich, einige davon sind:

Wir hatten als Neuankömmlinge familiären Anschluss und konnten fragen, wenn wir etwas brauchen (z.B. Wo ist der nächste ÖAMTC? Wo kann man hier schwimmen gehen?). Wir können uns zurückziehen und weniger Kontakt haben oder aber uns auch öfter sehen. Beispielsweise trinken wir manchmal am Abend, wenn wir zu müde sind, um noch auszugehen, gemeinsam einen Tee und erzählen uns „Privates“. Wie es halt gerade unseren Bedürfnissen entspricht.

Wenn wir verreisen, kümmern sich Veronika oder ihre Kinder um die Katze, füttern die Fische und gießen die Pflanzen. Wenn sie verreist, schaue ich auf den Garten, die Müllabfuhr etc. Das Haus wirkt dann immer bewohnt und ist nicht so einbruchsgefährdet.

Internetzugang gibt es über das hausinterne Modem. Wir haben keinen Fernseher, können aber, wenn es eine besondere

Sendung gibt, auch bei Veronika schauen. Wenn ich nicht zuhause bin, kann meine Tochter zu ihr gehen, falls sie etwas braucht, und fühlt sich generell nicht ganz alleine im Haus.

Veronikas Tochter ist tierliebend und geht gern manchmal mit unseren Hund spazieren. Wenn einem gerade Milch oder Mehl ausgegangen sind oder der Kuchen zu groß ist, um ihn alleine aufessen zu können, hat man schnell eine Hilfe. Mit diesen Gefälligkeiten und gegenseitigem Beschenken wächst auch die gute Beziehung. Voraussetzung ist, dass man die Bereitschaft zum Gespräch mitbringt, dass man es auch mitteilt, wenn etwas nicht passen sollte und dass man bereit ist für etwaige Probleme gemeinsam eine Lösung zu suchen.

Jeder Quadratmeter des Hauses (2 Stockwerke mit Keller, ca. 360 m<sup>2</sup>) ist gut genützt und zum Vorteil der geringeren Kosten haben alle Beteiligte noch zahlreiche weitere Vorteile aus dieser Wohnform. Ich kann es nur wärmstens weiterempfehlen!

**Flora Berg** (Name geändert)

*„Ich finde die Kernidee des Projekts ReHABITAT sehr gut! Seit mehr als 10 Jahren lebe ich es selber zu Hause! Ich bezeichne es als 'Win-Win-Situation'. Man profitiert nicht nur vom gemeinsamen Austausch und von geteilten Kosten, sondern es erleichtert einem den Alltag. Meine Eltern unterstützten mich sehr, als mein Kind noch klein war und ich wieder arbeiten musste. Jetzt im Alter stehe ich Ihnen zur Seite.“*

**Michaela Frech**, Hinterstoder

## Pellets-Heizung gemeinsam nutzen

Seit drei Jahren heize ich nicht mehr selbst, sondern mein Nachbar heizt für mich. Wir beide wollten vor vier Jahren ein neues Heizsystem. Mein Nachbar hatte bisher eine Ölheizung und ich eine Stückgutheizung, die für meinen Hauszubau nicht mehr ausreichte. Relativ rasch war nach Vorliegen der Angebote für zwei getrennte Heizungen klar, dass wir Geld (insgesamt 9.500,- €), Raum (15 m<sup>2</sup>), Heizkessel und laufende Servicekosten sparen können, wenn wir eine gemeinsame Heizung planen. Die Verbindungsleitung zwischen unseren beiden Heizungsverteilern beträgt zudem nur 70 Meter. Wir einigten uns auf eine gemeinsame Pelletsheizung mit zwei Wärmemengenzählern. Die Investitionskosten haben wir halbiert. Die Kosten für die Verbindungsleitung habe ich selbst getragen, dafür verrechnet mir mein Nachbar keine Raumkosten (weil er ja de facto auch nicht mehr Raum für die größere Heizung benötigt).

Ein netter Zusatznutzen: Meine bereits auch vorher schon vorhandene 16m<sup>2</sup>-Solarthermie-Anlage liefert die überschüssige Energie in den Sommermonaten an meinen Nachbarn. Damit haben beide Haushalte in den Sommermonaten genügend Warmwasser. Ein einfacher Vertrag sichert diese Lösung auch langfristig ab. Wir würden es sicher wieder so machen.

**Johannes Brandl**, Molln

## Initiativen

**Austrotopia** – Loser Zusammenschluss von Menschen, die an Leben in Gemeinschaft und zukunftsfähigen Lebensstilen interessiert sind und immer wieder Symposien zu Gemeinschaftsprojekten organisieren. [austrotopia.mixxt](http://austrotopia.mixxt)

**Cohousing-Berlin** – Aus dem Wohnportal-Berlin entstandene Vernetzungsplattform für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, die nicht nur alle die Projekte im Raum auflistet und Interessierte, mit dem Thema Befasste vernetzt, sondern auch viel Hintergrundwissen und aktuelle Termine bietet. [www.cohousing-berlin.de/de](http://www.cohousing-berlin.de/de)

**Bodenfreiheit** – 2011 gegründeter Vorarlberger Verein, der sich den Erhalt wertvoller Freiräume in Vorarlberg auf die Fahnen geschrieben hat, indem Flächen angekauft und von Bebauung freigehalten werden. [www.bodenfreiheit.at](http://www.bodenfreiheit.at)

**Experimentdays Wien** – Kombination aus Wohnprojekte-Börse und Symposium, die 2011 nach Berliner Vorbild erstmalig die aktuellen Wiener Projekte vorgestellt hat. [experimentdays-wien.at/category/projektbörse](http://experimentdays-wien.at/category/projektbörse)

**FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.** – überregionales Forum, das Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch zu selbst organisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten bietet und Kommunen und die Wohnungswirtschaft berät. [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

**Garten der Generationen** – Derzeit ein nach den Prinzipien der Permakultur bewirtschafteter Gemeinschaftsgarten mit einem gemeinschaftlich errichteten Gemeinschaftshaus. In Zukunft will die Gemeinschaft in Herzogenburg auch gemeinschaftlich leben. [www.gartendergenerationen.net](http://www.gartendergenerationen.net)

**Das GenerationenKult-Haus** – Investor-gesteuertes Projekt in Essen, bei dem generationenübergreifendes gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen und einem hohen Service-Angebot kombiniert werden. [www.generationenkult.de/haus](http://www.generationenkult.de/haus)

**Habitat** – Netzwerkgruppe, welche die Strukturen des deutschen Mietshäuser-Syndikats für die österreichische Rechtslage angepasst hat. Das Ziel der Gruppe ist, selbstverwaltete solidarische Hausprojektinitiativen und konkrete Projekte zu realisieren und zu unterstützen. [habitat.servus.at](http://habitat.servus.at)  
In Linz entsteht gerade das erste Haus in selbstverwalteter Syndikats-Struktur. Es wird zum Teil über Privatkredite finanziert und schafft „Nutzungs Eigentum“. [habitat.servus.at/willy-fred](http://habitat.servus.at/willy-fred)

**Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen** – Der 2009 in Wien gegründete Verein hat sich die Verbreitung der Idee gemeinschaftlichen Wohnens und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Baugruppen zum Ziel gesetzt und organisiert regelmäßig Veranstaltungen zum Thema. [gemeinsam-bauen-wohnen.org/](http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/)

**Koordinationsstelle Wohnen im Alter** – Die bayrische Koordinationsstelle will mit ihren Wohnberatungsangeboten ältere Menschen dabei helfen, möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung selbstbestimmt zu wohnen und bietet allen beteiligten AkteurInnen fachliche Unterstützung. [www.wohnen-alter-bayern.de](http://www.wohnen-alter-bayern.de)

**LebensGut Miteinander** – Der Verein lebt seit September 2015 nicht nur generationenübergreifend, gemeinschaftlich und wertebasiert in einem ehemaligen Kloster, sondern betreibt auch ein Seminar- und Kulturzentrum, eine therapeutische Praxisgemeinschaft, eine Kindertagesbetreuung und eine biologische Gemüselandwirtschaft. Zukünftig will er auch ein Tageszentrum für ältere Menschen und eine reformpädagogische Schule anbieten. [www.lebensgutmiteinander.com](http://www.lebensgutmiteinander.com)

**Mietshäusersyndikat** – Nach dem Motto „Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!“ berät das 1993 in Deutschland gegründete Mietshäusersyndikat selbstorganisierte Hausprojekte, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden. Es initiiert und beteiligt sich an Projekten, hilft mit Know-How bei Projektfinanzierung und hat seither über 102 neue Projekte unterstützt. [www.syndikat.org/de](http://www.syndikat.org/de)

**Mitwohnen** – Wohnen gegen Hilfe oder Minijob. Eine Seite für Wohnungssuchende, die Hilfeleistungen anbieten sowie für Vermieter, die Unterstützung im Haushalt oder Betrieb wünschen. [www.mitwohnen.org](http://www.mitwohnen.org)

**Die Mutmacherei** – Unzählige Inspirationen für den Wandel findet man in der von Ira Mollay initiierten Mut-Map, einer tollen Sammlung Mut machender Beispiele zivilgesellschaftlichen Engagements und nachhaltiger Projekte. Gleichzeitig bildet die Mutmacherei ein Netzwerk mit der Möglichkeit darin selber aktiv zu werden. [mutmacherei.net](http://mutmacherei.net)

**Projekt Alice** – Der Verein „Betreutes Wohnen Alice“ hat unter dem Motto „Selbst bestimmtes Leben in vertrauter Umgebung“ ein einzigartiges Wohnprojekt für Menschen mit besonderen Bedürfnissen ins Leben gerufen. [projektalice.org](http://projektalice.org)

**Rasenna** – Boden mit Zukunft: ein Verein zur Förderung und Gründung der RASENNA Privatstiftung, die Grund und Boden mit dem Ziel erwerben möchte, diese im Eigentum zu behalten und gleichzeitig durch langfristige Vereinbarungen sichere Nutzungsverhältnisse (vorzugsweise durch Vereine oder Organisationen) zu ermöglichen. Dadurch werden Preissteigerungen durch EigentümerInnenwechsel verhindert, Grund und Boden bleiben als begrenzte Ressource auf diese Weise möglichst für alle Menschen zugänglich. [rasenna.at](http://rasenna.at)

**Trias** – Die gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen ist 2002 gegründet worden und hat bis jetzt 28 Projekte im Erbbaurecht realisiert, viele Initiativen mit Zuwendungen gefördert, Fachbroschüren zum Thema herausgegeben und das Wohnprojekte-Portal initiiert. [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de), [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

**WEG-Gemeinsam Wohnen** – Verein, der die Bildung von WG's nach dem Motto „Wohnen für Unterstützung im Alltag“ fördert, Wohnungssuchende mit WohnungsbesitzerInnen im Raum Wien vernetzt und über eine Wohnvereinbarung einen rechtlichen Rahmen anbietet. [www.wge-wien.org](http://www.wge-wien.org)

**Wieserhoisl** – Das Hofkollektiv ist eine Gemeinschaft junger Erwachsener und ihrer Kinder, die in solidarischer Ökonomie leben. Sie betreiben eine subsistenzorientierte Landwirtschaft, organisieren Veranstaltungen und haben eine Lebensmittelkooperative für Deutschlandsberg initiiert. [www.wieserhoisl.at](http://www.wieserhoisl.at)

**Wir gemeinsam** – Nachbarschaftshilfe-Projekt in Kremsmünster, mit dem Ziel, freiwilliges soziales Engagement zu fördern und ein Netzwerk für Hilfe und Betreuung aufzubauen, das alle Generationen verbindet. [wirgemeinsam.net](http://wirgemeinsam.net)

**Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen** – Unter dem Motto „miteinander wirken – solidarisch leben“ richtet sich diese Genossenschaft an alle Menschen, die ein selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Leben in Gemeinschaft suchen und unterstützt ihre Mitglieder bei Start und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. [www.diewogen.at](http://www.diewogen.at)

**Wohnen ohne Alterslimit** – Der Verein WOAL arbeitet an einem Pflegekonzept, das älteren Menschen ermöglichen soll, in einem Alterswohnprojekt möglichst selbstbestimmt bis zum Tod leben zu können. [wohnen-ohne-alterslimit.at/about](http://wohnen-ohne-alterslimit.at/about)

## 11 | Wie geht es weiter – ReHABITAT quo vadis?

Das Projekt ReHABITAT steht erst am Beginn seines Weges. Im vorliegenden, ersten Forschungsprojekt wurden – als erste Bausteine – die Grundlagen für die Entwicklung von Mehrpersonenhäusern erarbeitet. In weiteren Schritten ist der Weg zu Demoprojekten geplant, um andere Menschen bzw. Institutionen und Organisationen zu ähnlichen Umbauvorhaben zu animieren. Langfristiges Ziel ist es, die Projektidee in der Breite umzusetzen.

Das laufende Forschungsprojekt ReHABITAT-ImmoCHECK+ entwickelt die Grundlagen eines gender- und alterssensiblen Werkzeugsets, mit dem das Entwicklungspotential von unterbelegten oder leerstehenden Einfamilienhäusern hin zu nachverdichtenden, innovativen Wohnformen dargestellt und das Gebäude bewertet werden kann. Dies unterstützt einerseits Menschen in einer Phase der Wohnneuorientierung und andererseits Banken bei einer alters- und gendergerechten Entscheidungshilfe für die Kreditvergabe.

Ein nächster Baustein ist die Schaffung von Rahmenbedingungen für ein Umsetzungsprojekt in einer Gemeinde. In den Gemeinden sollen potentielle AnsprechpartnerInnen geschult werden, die interessierte HausbesitzerInnen weiter beraten.

Durch Initiierung eines PlanerInnen-Netzwerk sollen rasch und einfach entsprechend geschulte ArchitektInnen gefunden werden, die für den gesamten Umbauprozess planend und begleitend zur Verfügung stehen.

Ein Handicap für so manche Entwicklungs- und Umbauidee ist die Finanzierung.

Ein weiterer Baustein auf dem Weg zur breitenwirksamen Umsetzung der ReHABITAT-Idee ist die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Immobilienpools bzw. die Kooperation mit entsprechenden Organisationen, die alternative Finanzierungsformen und Unterstützung bieten können.

Parallel dazu muss eine Plattform geschaffen werden, die insofern als Kennenlern-Börse bzw. MitbewohnerInnen-Vermittlung agiert, als sie Menschen zusammenbringt, die ähnliche Wohnvorstellungen und -bedürfnisse haben. Die Software im System bei Betrachtung der Objekte selbst als Hardware.

Bis diverse notwendige Hilfswerkzeuge, Plattformen und Beratungsnetzwerke zur Verfügung stehen, stellt sich das Projektteam gerne für eine Einstiegsberatung zu Verfügung.

Kontakt:

Julia Lindenthal  
lindenthal@ecology.at

Aktuelles zur weiteren Projektentwicklung sowie eine Downloadmöglichkeit des Handbuchs finden Sie im ReHABITAT-Blog: [rehabitatprojekt.wordpress.com](http://rehabitatprojekt.wordpress.com)

## DANKE!

Wir bedanken uns recht herzlich beim Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) für die Förderung des Projekts im Rahmen der 2. Ausschreibung FEMtech Forschungsprojekte, sowie bei den MitarbeiterInnen der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG), die das Projekt bestens begleitet und unterstützt haben.

Ohne die Hauspläne und die dazugehörigen Fotos und Hintergrundinformationen, die uns von den HausbesitzerInnen übermittelt wurden, wäre die Entwicklungsarbeit im Projekt nicht möglich gewesen.

Danke!

Weiters danken wir allen, die uns ihr Wissen und ihre Zeit zur Verfügung gestellt haben, insbesondere allen InterviewpartnerInnen aus dem Kreis der Alltags- und der FachexpertInnen. Letztere sind namentlich: Freya Brandl (Architektur), Susanne Formanek (Umwelt und Wirtschaft), Helmut Friedl (alternative Finanzierung), Sabine Gretner (Gemeinwesen), Edeltraud Haselsteiner (Architektur/Gender), Elisabeth Kittl (Maklerei), Andrea Kraft (Energieberatung), Roland Pelikan (Bankwesen), Hannes Pressl (Gemeindebund), Hermann Schmidt-Stejskal (industrielle Ökologie), Johann Stixenberger (Dorf&Stadterneuerung), Robert Temel (Wohnbauforschung), Johanna Treberspurg (Architektur), Heinz Tschürtz (Energieberatung), Reinhard Willfort (alternative Finanzierung), Sibylla Zech (Stadtplanung)

Ein ganz besonderer Dank geht an

Günter Bergauer – für das zur Verfügung stellen des finanzrechtlichen Know-Hows, das über die Teilnahme am Finanzierungsworkshop hinausging

Harald Deinsberger-Deinsweger – für seine Einführung in die Wohnpsychologie und seine Prüfung der Entwürfe hinsichtlich der wohnpsychologischen Aspekte

Susanne Dethlefsen – für die tatkräftige Unterstützung bei allen architektonischen Fragen

Markus Distelberger – für seine unentgeltlichen Auskünfte zu spezifischen Rechtsfragen und zum Vermögenspool

Peter Görgl – für den gewährten Einblick in seine Arbeiten im Bereich der qualitativen Stadt- und Umlandforschung, seine Bereitschaft zur Synergie und seine Vernetzungshilfe

Manfred Harrer – für seine Rechtsexpertise und seine Geduld im Versuch das Recht zu erklären

Manfred Kirnbauer – für seine unentgeltlichen Auskünfte bezüglich Mieterschutz

Erich Lux – für die Bauunternehmersicht und Bereitschaft auch zukünftig zu kooperieren

Reinhard Mammerler – für die Begeisterung, die er der Projektidee entgegenbringt und für das zur Verfügung stellen des finanzrechtlichen Know-Hows

Johann Raab – für die Bauunternehmersicht und Bereitschaft auch zukünftig zu kooperieren

Johann Schania – für die Bauunternehmersicht

Andreas Zottl – für die zahlreichen tiefgehenden Auskünfte zum niederösterreichischen Baurecht

Last but not least bedanken wir uns bei ecoplus-Bau.Energie.Umwelt-Cluster Niederösterreich, respektive Susanne Formanek, die uns Räumlichkeiten und Verpflegung für die Abschlussveranstaltung unentgeltlich zur Verfügung gestellt hat, und bei Michael Nussbaumer, für seine hervorragende Begleitung durch die Abschlussveranstaltung.



## Impressum

Diese Publikation wurde vom bmvit im Rahmen der  
Programmlinie FEMtech Forschungsprojekte gefördert.



Herausgeber, Medieninhaber  
Österreichisches Ökologie-Institut  
Seidengasse 13, 1070 Wien  
www.ecology.at



Idee, Konzept, Gesamtleitung, Texte: Julia Lindenthal

Konzept, Texte: Gabriele Mraz

Mit Beiträgen von: Franz Gugerell, Nadia Prauhart, Constance Weiser

Planentwurf: Julia Lindenthal, Constance Weiser

Plangrafik: Susanne Dethlefsen, Constance Weiser

Layout und Satz: Ulli Weber

Lektorat: Carla Hopfner

Fotonachweis: Wenn nicht anders angegeben wurden die Fotos zu  
den untersuchten Gebäuden von den HausbesitzerInnen zur Verfü-  
gung gestellt. Die Rechte liegen beim Österreichischen Ökologie-Insti-  
tut.

Julia Lindenthal: Seite 8, Ulli Weber: Seite 12

Sämtliche Angaben in diesem Buch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbei-  
tung und Prüfung ohne Gewähr, eine Haftung der Autorinnen sowie  
des Herausgebers ist ausgeschlossen.

Wien, Juli 2015

ISBN 978-3-901269-04-2