

INFO-PAKET

kolok-as: kolokation-am-seebogen
Gemeinsam wohnen mit Alt und Jung

Gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Seestadt Aspern,
Am Seebogen, Baufeld G12 A+B (C)



Ansicht Süd-Ost (asynchron)

Beteiligte:

Projektentwicklung: Peter Bleier, Freya Brandl, Erich Kolenaty, Christian Kronaus

Architekt: Christian Kronaus

Bauträger: Schwarzatal, Wohnungs- und Siedlungsanlagen Ges.m.b.H.

1010 Wien, Seilerstätte 17

Projektleitung: Raum&Kommunikation

Stand: Juli 2019:

Baugruppen-Wettbewerb (Auslober: wohnfonds_wien)

Stufe-1: kolok-as Konzept prämiert,

Stufe-2: kolok-as Baugruppen Projekt prämiert am 22.3.2018

Baugenehmigung eingereicht

Baubeginn Oktober 2019

Bezug Juni 2021

www.kolokation-as.net

1. Wozu kolok-as: kolokation-am-seebogen?

Die Pioniere und Projektentwickler Freya Brandl und Peter Bleier sind ihrer Vision von „gemeinsam urban wohnen von Alt und Jung“ gefolgt, als sie das Konzept des Hauses entwickelten. Die Kernelemente davon finden sich im eingereichten Projektkonzept wieder:

- Gemeinschaftliches Wohnen von Alt und Jung,
- Individuell und doch in Gemeinschaft wohnen,
- Einander bestmöglich unterstützen,
- Nachbarschaftliches und gesellschaftspolitisches Engagement,
- Ein „Neues“ Leben wagen.

„Die Baugruppe „kolokation-am-seebogen“ (kolok-as) wird zusammen mit dem Bauträger „Schwarzatal“ in Aspern ein Projekt errichten, in dem das Zusammenleben von Alt und Jung unter planerischer Berücksichtigung der unterschiedlichen Altersgruppen gefördert wird. Deshalb, und auch um Synergien nutzen zu können, werden Alleinerziehende, vertreten durch den Verein „Juno, Zentrum für Getrennt- und Alleinerziehende“, und Studenten, vertreten durch den Verein „WGE! Gemeinsam wohnen“, mit einbezogen. Die Jüngeren können von der Erfahrung der Älteren und diese von der Vitalität der Jugend profitieren. Darüber hinaus möchte „kolok-as“ zusammen mit Jugend am Werk im Treffpunkt „Helpbase“ einen zur Entstehung einer lebendigen Nachbarschaft schaffen.“

Das Konzept „gemeinsam Wohnen mit Alt und Jung“ richtet sich also nicht an junge Familien, sondern adressiert Bevölkerungsgruppen die sonst im sozialen Wohnbau vernachlässigt werden: Ältere (50+), Alleinerziehende und Studenten

Die Grundlage des Zusammenlebens und Zusammenarbeitens ist eine kraftvolle und lebendige Vision, in der sich alle wiederfinden können. Einige BewohnerInnen des Hauses haben diese folgendermaßen formuliert.

„Unsere Gemeinschaft ist geprägt durch Vielfalt und Diversität, von Jung und Alt im kreativen, unterstützenden Austausch. Ehrliche Kommunikation und Offenheit sind uns wichtig. Statt einsam leben, wollen wir gemeinsam gestalten, Freizeit verbringen, Feste feiern und trotzdem individuell bleiben dürfen. Eigene Ressourcen können besser eingesetzt, und entstehende Synergien besser genützt werden. Wir streben Vernetzung mit anderen Projekten an, vor allem in der Seestadt, um die Umsetzung unserer Ideen für ein möglichst ökologisches Leben und der Gestaltung unserer näheren Umgebung auf breiter Basis zu ermöglichen. Ebenso ist uns Sharing von Zeit und Gütern ein wichtiges Anliegen. Als Gruppe sind wir gestärkt und ausgerichtet auf ein gelingendes Zusammenleben.“

Das Projektteam fühlt sich in seinem Zusammenwirken den Werten Gleichwertigkeit, Inklusion, Selbstorganisation und Selbstverantwortung, Transparenz, Fairness d.h. Ausgleich im Geben und Nehmen und einem partnerschaftlichem Umgang miteinander verpflichtet.

2. Wohnen in kolokation-am-seebogen

Das Mietwohnhaus hat eine Wohnnutzfläche von ca. 3.150 m² aufgeteilt auf Untergeschoß, Erdgeschoß und 7 Stockwerke.

Es sind 41 Wohneinheiten geplant, davon 18 für Ältere (50+), 4 für Alleinerziehende und 2 Studentenwohngemeinschaften. Außerdem sind lt. Wohnbauförderungsgesetz 17 Wohnungen dem Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35 – 70m², die meisten Wohnungen sind zwischen 45 – 55 m² groß. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder Terrasse.

2.1. In Gemeinschaft leben:

Damit sich eine Gemeinschaft entfalten kann, braucht es gemeinsame Räume, die mit Leben erfüllt werden können. Bei kolok-as sind folgende Gemeinschaftsräume vorgesehen:

- Großer „Salon“ mit Küchenzeile und Dachterrasse im Dachgeschoss,
- Personalwohnung mit Bad + WC im Dachgeschoss,
- Arbeitsraum + Bibliothek im 4.OG,
- Kinder- und Jugendraum im 3.OG,
- Gemeinschaftswohnküche für Studenten im 1. und 2.OG,
- Treffpunkt „Helpbase“ im Erdgeschoss,
- Flexraum mit Atrium-Hof im Untergeschoss.

Der Bewohnerverein mietet den „Salon“ und das Gästeparlament von der Schwarzatal.

Weitere Räume zur gemeinsamen Nutzung

- Waschküche im Untergeschoß,
- Keller-Abstellräume im Untergeschoß,
- Fahrradraum im Untergeschoß,
- Kinderwagen- /Rollerraum im Erdgeschoß.

2.2. Die Eckdaten der Wohnungen?

Eigentümerin ist die
Schwarzatal, Wohnungs- und Siedlungsanlagen Ges.m.b.H.
1020 Wien, Stella-Klein-Löw-Weg 13

Jeder Mieter, jede Mieterin schließt den Mietvertrag mit der Hauseigentümerin Schwarzatal ab. Das voraussichtliche Entgelt beträgt für die Smartwohnungen durchschnittlich € 7,50/m² und für reguläre Wohnungen etwa € 8,20/m² - € 9,00/m² Wohnnutzfläche, je nach Nutzwertgutachten (inklusive Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und gesetzliche Umsatzsteuer, exklusive Heiz- und Warmwasserkosten).

Der vorläufige Finanzierungsbeitrag für die Baukosten beträgt € 69,00/m² Wohnnutzfläche. Davon sind € 500,- bei Unterzeichnung des Reservierungsvertrages, der Restbetrag mit Bezug der Wohnung (voraussichtlich Juni 2021) fällig.

Die Voraussetzung für einen Mietvertrag mit der Schwarzatal ist die Mitgliedschaft und Mitarbeit im Bewohnerverein. Ein Kauf der Wohneinheit ist nicht möglich.

Eine weitere Voraussetzung für die Erlangung einer geförderten Mietwohnung ist die Erfüllung bestimmter Vorgaben bezüglich der persönlichen Förderwürdigkeit (jährliche Einkommensobergrenze, Hauptwohnsitz u.a.). Das wird mit dem Bauträger im Detail geklärt und ist in den meisten Fällen unproblematisch.

2.3. Wie komme ich zu meiner Wohnung: Der Bewohnerverein kolokation-am-seebogen

Das Haus ist ein Baugruppenprojekt: Das gemeinschaftliche Leben der HausbewohnerInnen ist ein zentraler Kern des Projektes, daher ist die Vergabe der Wohnungen mit einem Prozess der Auswahl und der Integration in die Gemeinschaft verbunden. Gegenseitiges Kennenlernen und das Abstimmen der Bedürfnisse und Erwartungen – die Stimmigkeit - wird in mehreren Workshops konkretisiert: Am Ende des Prozesses steht im Fall des gegenseitigen Wohlgefallens die Aufnahme in den Bewohnerverein.

Die Mitglieder des Vereines haben die Möglichkeit bei der Planung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume und ihrer eigenen Wohnung weitgehend mitzuwirken.

Die Bewohner unterstützen die ideellen, inhaltlichen und realen Ziele des Vereines und beteiligen sich aktiv am Leben und an der Gestaltung des Vereines.

Das braucht Zeit: Wir erwarten von unseren Mitgliedern, dass sie sich durchschnittlich mit 8 Stunden im Monat (10 Monate im Jahr) beim Aufbau und Betrieb des Bewohnervereines engagieren.

2.4. Finanzielle Beiträge für den Bewohnerverein „kolokation am seebogen“ (pro Person)

Beim Eintritt

- Die Basis des Eintrittsbeitrags ist 1.200.- Euro.
- Abgeltung der Vorleistungen der Pioniergruppe:
Bei Einstieg in die Gemeinschaft im Jänner 2020 werden Euro 1.950.- fällig. Der Eintrittsbetrag steigt bei späterem Einstieg an und ist mit höchstens 2.400.- Euro gedeckelt.
Bei einem Austritt vor oder nach dem Bezug werden 500.- Euro an Spesen für die partizipative Bauplanung einbehalten.
- Beitrag zur Einrichtung der Gemeinschaftsräume: wird etwa 6 Monate vor Bezug fällig, ist abhängig von der Anzahl der beteiligten Bewohner und wird bei Austritt zur Gänze zurückgezahlt.

Ab dem Bezug:

- Der Mitgliedsbeitrag des Vereins wird bei der Generalversammlung festgelegt
- Der Beitrag zur Miete von „Salon“ und „Gästearpartment“ wird in Absprache mit Schwarzatal festgelegt.

3. Architektur und Lage im größeren Raum

3.1. Lage im größeren Raum

Das geförderte Wohnhaus liegt im Quartier „Am Seebogen“ in der Seestadt Aspern. Es befindet sich etwa 7 Minuten nördlich der U2-Station „Seestadt Aspern“ und in fußläufiger Entfernung zu den Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten der Seestadt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr günstig. Das Stadtzentrum kann in 20-Minuten (Station „Praterstern“) erreicht werden.

Kolokation ist nicht das einzige Wohn/Baugruppenprojekt in Aspern: in der Seestadt wird dem Gemeinschaftlichen Wohnen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Mehrere Wohn/Baugruppenprojekte wurden bereits umgesetzt (JAspern, LISA, Seestern, BROT-Aspern, Queerbau). Mit „kolokation-am-seebogen“ und „Leuchtturm“ werden zwei weitere Gemeinschaftshäuser errichtet.

Das Baufeld: G12

Der Bauplatz von kolok-as befindet sich an der Nord-West Ecke des Bauplatzes, südlich davon entsteht mit dem „Leuchtturm“ ein weiteres Baugruppenhaus. Das Baufeld unterliegt einer städtebaulichen Gesamtplanung und sieht bewusst eine freie Durchwegung und einen gemeinsamen zentralen Grünraum vor.



Baufeld G12

3.2. Das Wohnumfeld

- Das Wohnumfeld in der Seestadt Aspern bietet die vollständige Infrastruktur einer Kleinstadt. Es gibt kulturelle, sportliche, medizinische u. andere öffentliche sowie religiöse Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf,
- Restaurants, Cafè s, Büros, das Stadtteilmanagement u.a.,
- Nahe Anbindung an Öffis (U2, Busse),
- See mit Promenade, viele Parks.
- u.v.m.

Im Vergleich zu früheren Stadtrandsiedlungen wurde bewusst auf eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten mit kleinräumiger Gewerbetätigkeit Wert gelegt. Damit kann eine quasi autonome Stadt in der Stadt entstehen, die in ihrem Endausbau 20.000 Menschen Lebensraum bieten wird.

3.3. Das Wohngebäude „kolok-as: kolokation-am-seebogen“

Das Wohnhaus „kolok-as: kolokation-am-seebogen“ in der Seestadt Aspern wird von der Wohnungsgesellschaft Schwarzatal errichtet (voraussichtlicher Bezug: Juni 2021). Das Haus wird 41 Wohnungen enthalten. Es handelt sich dabei um ein innovatives Konzept von kolokation, das nach dem WWFSG 1989 (Wr. Wohnbauförderungs- u. Sanierungs-Gesetz) gefördert wird.



Ansicht Süd-Ost (asynchron)

Daten zum Gebäude:

Wohnnutzfläche ca. 3.150,00 m²

Baubeginn Oktober 2019, Fertigstellung Juni 2021

Vielfältige Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und des gemeinsamen Lebens und Arbeitens von Alt und Jung sind eingeplant. Eine Freiterrasse im Dachgeschoss und Aufenthalts- und Sitzbereiche im Hofgarten bieten Möglichkeiten zur Erholung und gärtnerischen Gestaltung. Gemeinschaftsräume und Treffpunkte sind im ganzen Haus verteilt und dienen der Förderung der Kontakte zwischen den Generationen.

4. Kolok-as unter der Lupe des sozialen Wohnbaues, Thema: Nachhaltigkeit

Der öffentlich geförderte Wohnbau in Wien beruht auf einem 4-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit, d.h. auf ökologischer, sozialer, ökonomischer und architektonischer Nachhaltigkeit. Gebäude, die mit Hilfe der Wohnbauförderung errichtet werden, müssen daher bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Darunter versteht man beispielsweise

- Klima- und ressourcenschonendes Bauen,
- Gesundes und umweltbewusstes Wohnen,
- Recycling, Car-Sharing, Second-Hand,
- umweltschonende Lebens- und Arbeitsformen,
- Differenzierte Nutzungsangebote.

Bei „kolokation-am-seebogen“ drückt sich das aus durch

- Kompakte Wohneinheiten, gemeinsames Nutzen von Aufenthaltsräumen,
- energetisch-optimiertes Gebäude,
- Wohnen und Aufenthalt im Freien (Balkone, Terrassen, Parks),
- Hohes Nutzungsangebot in unmittelbarer Umgebung,
- Optimale Erreichbarkeit durch nahe Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel.
- Teilen / Sharing.

Soziale Nachhaltigkeit

Darunter versteht man beispielsweise

- Alltagstauglichkeit, soziale Durchmischung,
- Mitbestimmung, Gemeinschaften / Nachbarschaften,
- Identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit der sozialen Infrastruktur der Umgebung.
- Gemeinsames Arbeiten und Sich-engagieren.

Bei „kolokation-am-seebogen“ drückt sich das folgendermaßen aus ~~durch~~:

- Leben in Gemeinschaft heißt Möglichkeit der gegenseitige Hilfe und Unterstützung, des Erfahrungsaustauschs, des lebenslangen Lernens u.a.,
- Heißt auch Teilen von Zeit, Geld und Ressourcen (spart Unterstützung von außen)
- Auswirkung auf das Wohnumfeld: Interaktion / Austausch, nachbarschaftliche Hilfe, Begegnungen, Voneinander-lernen etc.,
- Verantwortungsvoller Umgang mit allen Menschen, Thema „Inklusion“.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Darunter versteht man beispielsweise

- Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit, Teilen /Sharing, Mehrfachnutzung bzw. optimale Nutzung der eingesetzten Mittel,
- Verantwortungsvoller Umgang mit den finanziellen Ressourcen,
- Flächeneffizienz und Energieeffizienz bewirken Kosteneffizienz.

Bei „kolokation-am-seebogen“ drückt sich das aus durch

- Verantwortungsvollem Umgang mit den finanziellen Ressourcen,
- Kleinere Wohnungen (geringere Fläche, weniger Energieverbrauch + Kosten),
- Wiederverwertung statt Neuanschaffung,
- Sharing / Teilen (Car-Sharing, Second-Hand, Food Coops etc.).

Architektonische Nachhaltigkeit

Darunter versteht man beispielsweise

- ressourcenschonendes Bauen,
- Energie- und Flächeneffizienz, kompakte Bauweise (optimale Nutzung),
- Wohnen und Wohnumfeld mit Grün (Balkon, Grünflächen / Parks ..),
- Umweltfreundliche Mobilität (weniger PKWs, optimale Nutzung der Öffis etc.),
- Optimierung der Nahversorgung (Café`s, Geschäfte, Kultur- und Bildungsangebote, medizinische Versorgung, Gymnastik / Sport u.a. in unmittelbarer Umgebung).

Bei „kolokation-am-seebogen“ drückt sich das aus durch

- Energiesparendes und ökologisches Bauen (entsprechend der Wr. Bauordnung und den Förderbestimmungen)
- Optimale Nutzung der Öffis (U2 u.a.)
- Nutzung der vielfältigen Nahversorgung,
- Bewegungsraum (Flexraum) und Café / Treffpunkt im Haus,
- Gemeinschaftsräume im Haus, Aufenthalt im Freien auf Balkonen und Terrassen
- Möglichkeit für nachbarschaftliche Kontakte und inklusive Begegnungen.

VEREINSDATEN

Vereinsname: kolokation-am-seebogen, gemeinsam urban wohnen von Alt und Jung
Vereinssitz: c.o. Bleier, Schlüsselgasse 3/4A, 1040 Wien
ZVR-Zahl: 1345923416
Vereinsgründung: 24.08.2017

BANKVERBINDUNG ERSTE-Bank
IBAN: AT19 2011 1837 7668 5700
BIC: GIBAATWWXXX

