

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

Gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Seestadt Aspern,
Am Seebogen, Baufeld G12 B+C, Ilse Buck Straße



Ansicht Süd-Ost (asynchron)

Beteiligte:

Die Baugruppe von kolok-as

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

Architekt: Christian Kronaus

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

1020 Wien, Stella Klein- Löw Weg 9

Projektsteuerung: Raum&Kommunikation

Stand: Jänner 2021:

Baugruppen-Wettbewerb (Auslober: wohnfonds_wien)

Stufe-1: kolok-as Konzept prämiert,

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

Baugenehmigung wurde im Dezember 2019 erteilt

Baubeginn Dezember 2019

Bezug Juli 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 Junge Leute.

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 partnerschaftlichen Umgang miteinander verpflichtet.

2. Wohnen in kolokation-am-seebogen

Das Mietwohnhaus hat eine Wohnnutzfläche von ca. 3.050 m² aufgeteilt auf Untergeschoß, Erdgeschoß und 7 Stockwerke.

Es sind 41 Wohneinheiten geplant, davon 18 für Ältere (50+), 4 für Alleinerziehende und 1 Wohngemeinschaft für Junge Leute. Aktuell werden von kolok-as Wohnungen für Ältere vergeben. Die Anlaufstelle für die Alleinerziehenden ist der Verein JUNO, für die Junge WG der Verein Wohnbuddies.

Außerdem sind lt. Wohnbauförderungsgesetz 17 Wohnungen dem Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten.

Aktuell sind noch 2 Wohnungen verfügbar:

TOP 14 mit 60,5 m² im 3. Stock und TOP 25 mit 72,0 m² im 5. Stock

Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon.

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,
- Gästewohnung mit Bad + WC im Dachgeschoss,
- Arbeitsraum + Bibliothek im 4.OG,
- Kinder- und Jugendraum im 3.OG,
- Gemeinschaftswohnküche für Studenten im 1. und 2.OG,
- Flexraum mit Atrium-Hof im Untergeschoss.

Der Bewohnerverein mietet den „Salon“ und das Gästeapartment von der Schwarzatal. Die Kosten dafür werden vom Verein anteilig auf die Bewohner verteilt

Weitere Räume zur gemeinsamen Nutzung

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

Jugend am Werk betreibt im Erdgeschoß eine Tagesstätte

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 etwa € 7,50/m² und für reguläre Wohnungen etwa € 8,50/m² Wohnnutzfläche, je nach Nutzwertgutachten (inklusive Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und gesetzlicher Umsatzsteuer, exklusive Heiz- und Warmwasserkosten).

Der Finanzierungsbeitrag für die Baukosten beträgt € 69,00/m² Wohnnutzfläche.

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

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

- Eintrittsbeitrag: Bei Einstieg in die Gemeinschaft werden pro Erwachsenem Euro 2.400.- fällig. Damit werden die Investitionskosten des Vereines für die Mitgliederwerbung, Hausplanung, Einrichtung der Vereinsinfrastruktur und Bildung der Hausgemeinschaft finanziert. Der Eintrittsbeitrag ist rückzahlbar, bei einem Austritt vor oder nach dem Bezug werden 500.- Euro an anteiligen Spesen einbehalten.
- Beitrag zur Einrichtung der Gemeinschaftsräume: Wir wollen unsere Gemeinschaftsräume lebenswert gestalten, das braucht Geld. Wir schätzen den Betrag

derzeit auf etwa 1.000.- Euro. pro erwachsener Person. Der Beitrag wird etwa 6 Monate vor Bezug fällig, und wird bei Austritt zur Gänze zurückgezahlt.

Ab dem Bezug:

- Der Mitgliedsbeitrag des Vereins wird von der Generalversammlung des Vereines festgelegt, derzeit gehen wir von einem monatlichen Betrag von 15.- Euro pro erwachsener Person ab Bezug im Juli 2021 aus
- Der Beitrag zur Miete von „Salon“ und „Gästeapartment“ wird in Absprache mit Schwarzatal festgelegt und beträgt etwa 25 – 45 Euro pro Person

2.5. Richtlinien der Wohnbauförderung

Es gelten die Richtlinien der Wohnbauförderung, insbesondere in Bezug auf die Einkommenshöhe und die Aufgabe der Rechte an anderen Wohnobjekten.

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 U2 „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.

Die Lage des Bauplatzes von Kolok-as in der Seestadt

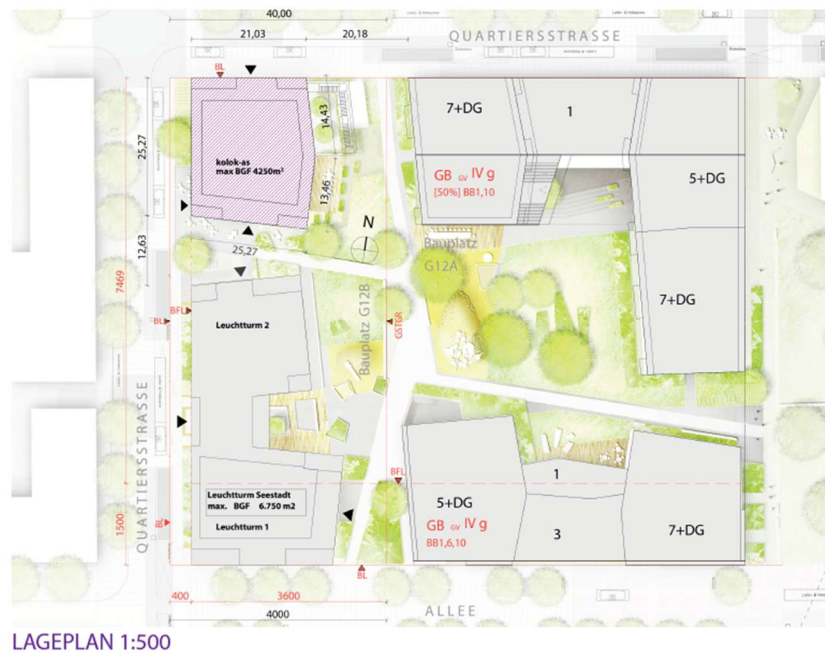


Lage in der Seestadt

Lage im Seebogen

Die Lage von Kolok-as am Bauplatz G12C

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.



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, Cafés, 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: August/September 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 hofseitig, süd-ost (asynchron)

Daten zum Gebäude:

Wohnnutzfläche ca. 3.050,00 m²

Baubeginn Dezember 2019, Fertigstellung Juli 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 (Cafe`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)
 - 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

