

# WohnMODELLmitZukunft



## Wir denken in Generationen!

**Förderung des Projektes durch:**

BMVIT - Bundesministerium für Verkehr

Innovation & Technologie Programm „Energie der Zukunft“



**Projektpartner**



**atlas**

TREBERSPURG & PARTNER  
ARCHITEKTEN



# WohnMODELlmitZukunft mehr als nur Wohnraum?!

Smartes Wohnen bedeutet altersgerechtes Wohnen und Generationenwohnen. Während auf der einen Seite ein starker Trend zu Einpersonenhaushalten zu vermerken ist, gibt es auch Bevölkerungsgruppen, die mit ihren Familien in der weiter gefassten Bedeutung des Wortes an einem Standort oder zumindest sehr nahe zusammenleben wollen.

Im Zeitalter der Patchworkfamilien, mit Berufstätigkeit aller Elternteile, starker Vereinsamung alter Menschen im städtischen Bereich und längeren Ausbildungszeiten der jungen Erwachsenen erkennen viele Menschen die Vorteile des Generationenwohnens neu.

Für das Generationenwohnen braucht es aber auch Immobilien, die flexibel genug sind, um ein friedvolles und für alle Beteiligten sinnstiftendes Zusammenleben zu ermöglichen.

Flexibel deshalb, weil unterschiedliche Ereignisse innerhalb einer Familie immer wieder neue Bedürfnisse und Anforderungen an die Immobilie entstehen lassen, gleichzeitig aber der Standort über die Jahre für alle Familienmitglieder wichtig geworden ist. Das Ziel dieses Projektes ist es daher, Menschen das Wohnen an einem Standort über alle Lebenslagen hinweg zu ermöglichen, und das gemeinsam, aber doch in den eigenen vier Wänden. Die Immobilie muss daher an die folgenden Veränderungen im Zusammenleben angepasst werden können:

- \* Familiengründung
- \* Familienzuwachs
- \* Umbau und Nutzung der Wohnung nach Behinderung
- \* Großeltern und Kernfamilie rücken wieder zusammen
- \* Plötzliche Pflegebedürftigkeit von Familienmitgliedern
- \* Unterbringung von Pflegepersonal
- \* Platzbedarf für Hobby oder Arbeitsplatz zu Hause (zB Atelier)
- \* Mehr/weniger Platzbedarf
- \* etc.



Neben den oben genannten Möglichkeiten zur Umnutzung und Flexibilität sollen auch Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden sein.

Das smarte Home ist Grundlage für die ÖGNI Systemvariante „Smartes Wohnen“, Ihr Haus erhält somit nach Errichtung das Nachhaltigkeitszertifikat der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, in Anlehnung an die DGNB Standards für nachhaltiges Bauen.



# Lebensumstände für die Anforderung an mehr Wohnraum

Wesentliche Voraussetzung für das Gelingen sind intelligente Reservierungssysteme, damit alle Beteiligten eine reale Chance auf optimale Umgebungsparameter entsprechend ihren Bedürfnissen haben. Einem Mieter oder Wohnungseigentümer in einer Generationen-Liegenschaft kann so das Vorrecht eingeräumt werden, eine Wohnung oder ein zusätzliches Zimmer zu mieten bzw. zu nutzen. Zum Verständnis folgen einige Beispiele:

1. Die Kinder werden größer und benötigen aufgrund der im nächsten Jahr werdenden Volljährigkeit mehr Platz und etwas Abstand vom Wohnungsverbund mit den Eltern. Es wird eine Kleinstwohnung für das nächste Jahr angefragt und reserviert. Die Nähe zu den Eltern ist weiterhin gegeben.
2. Die Tochter beginnt zu studieren, arbeitet nebenbei geringfügig und würde mit der Unterstützung der Eltern für sich eine Kleinstwohnung anmieten, in welche sie sich während der Studienzeit zurückziehen kann. Die Nähe zu den Eltern ist ihr wichtig und sie möchte die Wegzeiten gering halten.
3. Die Großeltern wollen in den nächsten 2 Jahren näher zu den Kindern ziehen, um sich intensiver um die Enkelkinder kümmern zu können und suchen eine Wohnung. Die Kinder fragen um eine Wohnung für die Großeltern an.
4. Es wird befürchtet, dass die Großmutter bald in Pflege kommen wird, sie aber nicht in ein Pflegeheim kommen soll, sondern selbst gepflegt wird. Die Großmutter wohnt bereits im Haus. Es wird ein Zusatzzimmer für das 24h-Pflegepersonal angefragt.

Wichtig sind die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, da der Wunsch nach Verwurzelung an einem Ort ermöglicht werden soll. Häufiges Umziehen und Neueingewöhnung von Kindern in Schulen wird vermieden. Alles an einem Ort zu haben, die Mobilität zu minimieren und damit Ressourcen zu schonen (kürzere Wege zur Arbeit, zur Schule, zu Lebensmitteln, etc.) erfordert eine gute Infrastruktur, weshalb auch e-Bike & Carsharing-Konzepte ausgearbeitet wurden.





# Definition „Smartes Wohnen“ im Projekt

Die Projektpartner verstehen unter „Smartes Wohnen“: Menschen das Wohnen in ihren eigenen 4 Wänden über alle Lebenslagen hinweg zu ermöglichen auf flexiblem Raum und effektivem Nutzen der vorhandenen Nutzfläche. Dies bedeutet, dass sich die Immobilie an die Änderungen oder Veränderungen des Menschen anpasst. Bei einer Familiengründung, Familienzuwachs, einem behindertengerechten Umbau der Wohnung, Zuzug der Großeltern in die Nähe (mögliche Pflegebedürftigkeit) ist nun kein Grund mehr die vertraute Umgebung zu verlassen. Es soll das Miteinander unterstützt werden und ein kleines Grätzl geschaffen werden.

## Voraussetzungen für ein gemeinsames Zusammenleben

Die Projektpartner verstehen unter „Smartes Wohnen“: Menschen das Wohnen in ihren eigenen 4 Wänden über alle Lebenslagen hinweg zu ermöglichen auf flexiblem Raum und effektivem Nutzen der vorhandenen Nutzfläche. Dies bedeutet, dass sich die Immobilie an die Änderungen oder Veränderungen des Menschen anpasst. Bei einer Familiengründung, Familienzuwachs, einem behindertengerechten Umbau der Wohnung, Zuzug der Großeltern in die Nähe (mögliche Pflegebedürftigkeit) ist nun kein Grund mehr die vertraute Umgebung zu verlassen. Es soll das Miteinander unterstützt werden und ein kleines Grätzl geschaffen werden.



# Leben in Gemeinschaft – Gemeinschaftlich leben

Menschen haben jeher in unterschiedlichen Gruppenkonstellationen zusammengelebt – von der Sippe in Groß- oder Kleinfamilien in Individualität oder wirtschaftlicher Abhängigkeit.

Auch die heutige Zeit versucht aus den verschiedenen sozialen und finanziellen Gründen in Gemeinschaft zusammenzuleben.

In derzeit „gelebten Projekten u.a. B.R.O.T., Sargfabrik, Lisa usw.“ finden sich viele der folgenden Ideen wieder:

Gemeinschaftliche Flächenbewirtschaftung - individuell gestaltbare Wohnungsgrundrisse, welche an geänderte Lebensbedingungen anpassbar sind

- \* vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen ergänzen den individuellen Wohnraum
- \* Freiflächen für Kleinkinder und Jugendliche
- \* Gemeinschaftsraum mit großzügiger Küche (Fest und Kindergeburtstage)
- \* Werkstätte
- \* Kinderspielraum
- \* Sauna
- \* Großzügige Waschküchen
- \* Bibliotheken
- \* Co-working spaces
- \* Gästewohnungen
- \* Freiflächen für Beete
- \* Nutzgärten
- \* Obstbäume



Gemeinsam Leben-Nutzen-Bewirtschaften basiert auf dem Konsens gemeinschaftlicher Werte. Hierzu zählen insbesondere:

- \* Respektvoller und achtsamer Umgang miteinander
- \* Gemeinsame konsensorientierte Entscheidungsprozesse damit Entscheidungen „halten“
- \* Toleranz und Neugier
- \* Gewaltfreie Kommunikation- und Konfliktkultur
- \* Nachbarschaftliche Unterstützung
- \* Nachhaltig bauen, wohnen und betreiben der Liegenschaft
- \* Gemeinsam Nutzen statt allein besitzen aus finanzieller als auch ökologischer Motivation

# Planungsgrundsätze

## Lebensphase 1—Eltern mit Kind(ern)

Die Grundrisse der Wohnungen lassen sich flexibel verändern. Durch den Einzug von einer Zwischenwand kann ein großes Wohnzimmer zu einem kleineren Wohnzimmer und einem zusätzlichen Kinderzimmer fungiert werden.

Es besteht jederzeit die Möglichkeit die Zimmer auch aus einem anderen Grund abzuteilen. Um einen Arbeitsplatz in der Wohnung einzurichten, wird jedoch abgeraten, da Arbeitgeber oft nur einen eigenen Bereich, abgetrennt von der Wohnung als „Home-work-Place“ akzeptieren. Hierfür besteht die Möglichkeit „working-spaces“ auf der Liegenschaft anzumieten. Für Selbstständige besteht die Möglichkeit ein kleines Nordseitiges-Büro anzumieten, nicht weit von „zu Hause“. Die Mobilität wird minimiert und die Zeiteffizienz maximiert.



## Lebensphase 2—der Nachwuchs ist erwachsen

Ihr Kind ist nun in der Lage für sich selbst zu sorgen, will jedoch nicht weit vom Wohnungsverbund wohnen. Aufgrund der Möglichkeit einer Anmeldung für die Benutzung einer weiteren Wohnung in „gerader Linie“ (Kinder, Großeltern, etc.) bei einem Betreiber (Institution, welche sich um die Organisation der Liegenschaft kümmert), ist für die Bleibe des Nachwuchses in der Nähe gesorgt. Diese Kleinst-Wohnungen können auch für Großeltern angemietet werden, welche in der Nähe leben wollen, um auf die „Enkel“ aufzupassen. Auch bei pflegebedürftigen Personen auf der Liegenschaft, kann eine Pflegekraft auf der Liegenschaft eingemietet werden. Bei mehreren Pflegefällen, können die Kosten geteilt werden.

## Lebensphase 3—Eltern haben Bedürfnisse

Die Wohnung kann jederzeit barrierefrei eingerichtet werden. Mit wenigsten Handgriffen wird aus der Wohneinheit ein Leben mit Rollstuhl einfach und komfortabel. Die Möglichkeiten sind bei der Errichtung bereits berücksichtigt worden. Bei kleineren Wohnungen können Badezimmer mit wenigen Umbauarbeiten mit dem WC zusammen gelegt werden und barrierefrei genutzt werden.

Dank der, bereits vorhandenen, Leerverrohrungen für elektrisch bedienbaren Sonnenschutz und zur Fensteröffnung ist eine Nachrüstung im Bedarfsfall mit deutlich geringeren Mehrkosten und viel Komfort verbunden.

Um diese Möglichkeiten auch im WEG umsetzen zu können, muss eine separate Vereinbarung getroffen werden, dass bei Anmietung einer Wohnung durch einen Wohnungseigentümer, nicht alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft um Zustimmung gebeten werden müssen.





# WohnMODELLmitZukunft — Das Liegenschaftsmodell, dass sich Ihren Bedürfnissen anpasst!

Das smarte Heim ist generationengerecht, daher nachhaltig und multifunktional.

Das smarte Heim wächst nicht, sondern strukturiert sich neu, je nach Bedarf, je nach Lebensphase, je nach Nutzung.

Und: das smarte Heim ist geplant nach dem letzten Stand der Technik hinsichtlich Energie-Effizienz und Technologie-Einsatz zur Umgebungssteuerung. Und auch hier gilt: die Anpassung an neue Technologien und die Nachrüstung mit zusätzlichen Features, die aufgrund geänderter Nutzung oder Familienzusammensetzung erforderlich werden, ist immer möglich, und das äußerst brieftaschenschonend.

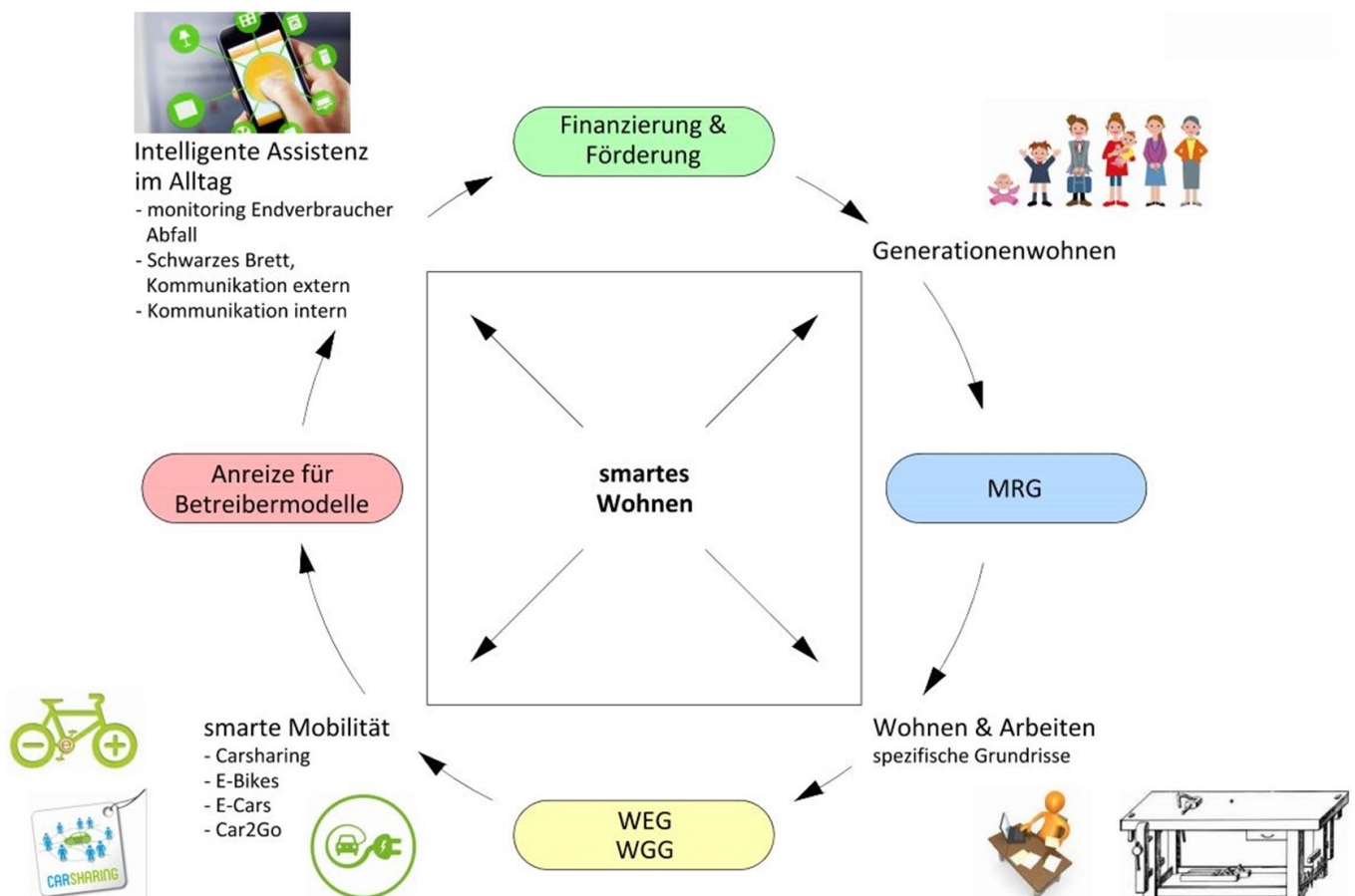
## Workshops mit Experten aus der Immobilienbranche

Im Zuge des Projektes wurden Workshops abgehalten, welche von Experten aus der Immobilienbranche gut besucht waren. In den Workshops wurden die Probleme des derzeitigen Wohnens aufgegriffen und Lösungsvorschläge für die Umsetzung erarbeitet. Die Teilnehmer wurden nach ihren Qualifikationen in 4 Teams eingeteilt:

- \* MRG
- \* WEG/WGG
- \* Finanzierung & Förderung
- \* Anreize für Betreibermodelle



Im Rahmen der Workshops hat jede Gruppe die folgenden 4 Stationen passiert: Intelligenz im Alltag, Generationenwohnen, , smarte Mobilität, Wohnen & Arbeiten



# Smarte Wohnungen passen

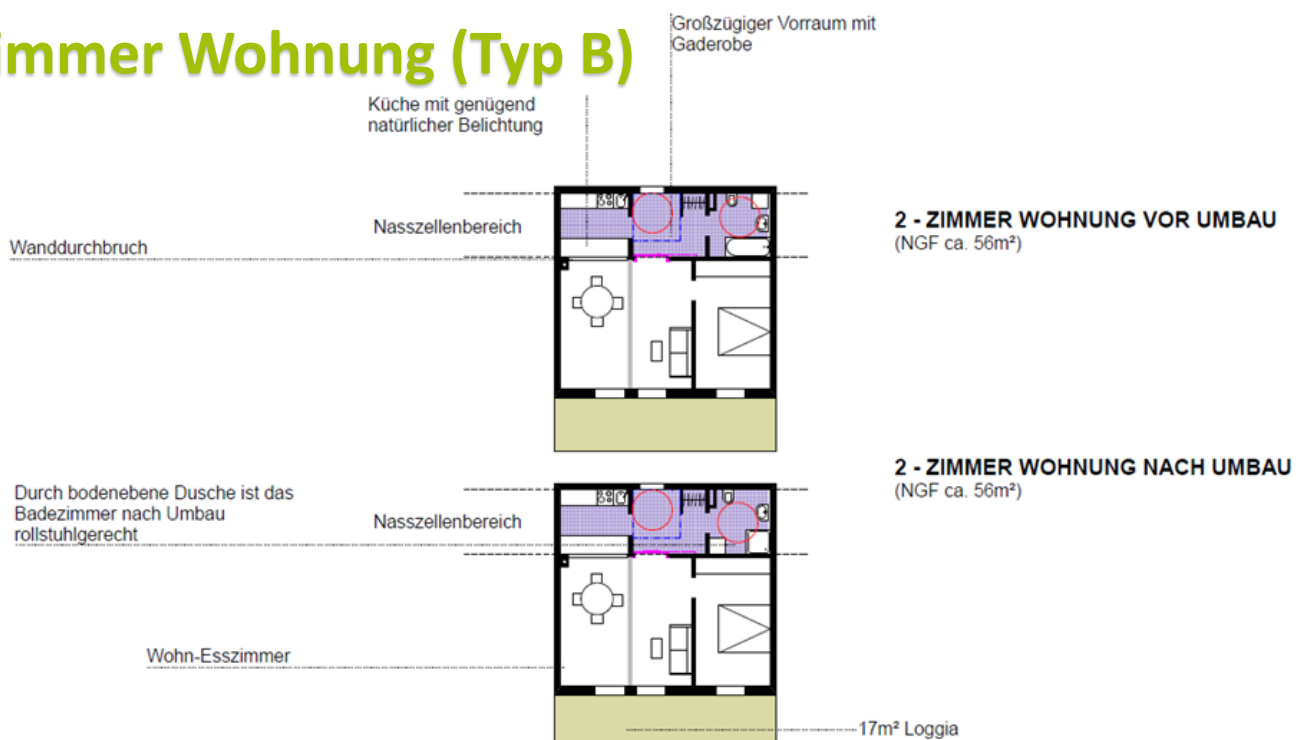
Es wurde ein flexibler und universeller Systemgrundriss modelliert, welcher viele Varianten und Interpretationen zulässt, andererseits erfüllt er auch optimal die Voraussetzungen. In dieser Broschüre können nicht alle Systemgrundrisse veranschaulicht werden, diese sind im Buch näher beschrieben. Beispielhaft wird der Baustein 1 mit der Zonierung entlang der Additionsachse ausgewiesen:

## Zonierung entlang der Additionsachse – Baustein 1

Entwickelt wurde ein linear gegliederter Systemgrundriss mit vordefinierter Zonierung, der in seiner Längsachse beliebig erweitert und addiert werden kann (etwa mit einer Laubengangerschließung im Geschosswohnungsbau). Die Erweiterung um zusätzliche Zonen ist im Einzelfall ebenso möglich wie die Spiegelung in Längsrichtung (Innengangerschließung). Die angebotene Grundrisslösung hat für alle drei Anwendungsbereiche Relevanz. Das System ist baukastenartig zusammenstellbar und verfügt daher in der Planung über optimale Flexibilität und Anpassbarkeit.

Auf die Erschließungszone im halböffentlichen Bereich (Laubengang) folgt zunächst eine Versorgungszone. Hier sind untergeordnete Räume wie Vorräume & Abstellräume einerseits und Nassräume wie WC's, Bäder & Küchen situiert. Haustechnisch ist das die Zone mit den Versorgungsschächten. Es folgt die Zone der Aufenthaltsräume, die je nach Wohnungsgröße und Anforderung addiert werden können. Grundsätzlich ist eine Belichtung in drei, im Fall einer Addition nur in zwei oder eine Himmelsrichtung möglich. Die Zonen sind durch eine tragende Wand voneinander getrennt. Diese kann zum Zweck der Kombination einzelner Räume (z.B. Küche & Wohnraum) unterbrochen und mittels Unterzug ausgewechselt werden. So ist auch eine natürliche Belichtung der Versorgungszone möglich (sofern nicht über einen Laubengang). An die Aufenthaltsräume schließt die Zone der wohnungsbezogenen Freiflächen. Angedacht ist hier eine thermisch abgekoppelte Konstruktion mit Loggien, Balkonen und Terrassen, die je nach Bebauungsbestimmungen und Ausnutzbarkeit des Grundstücks auch die gesamte Breite der Wohnung einnehmen kann.

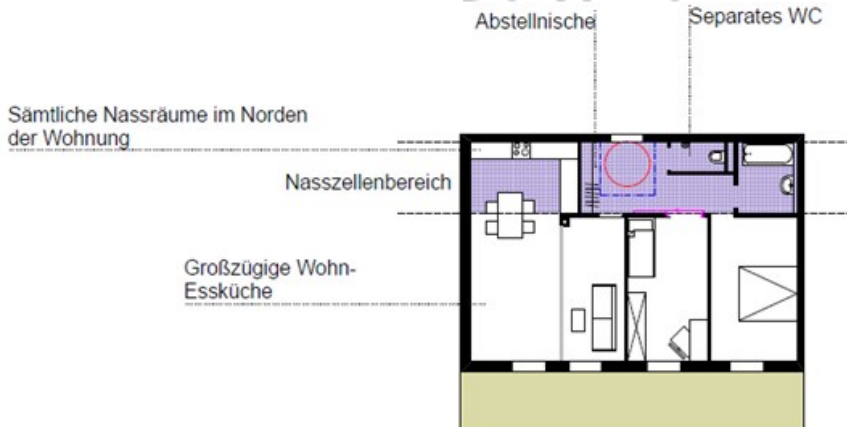
## 2-Zimmer Wohnung (Typ B)



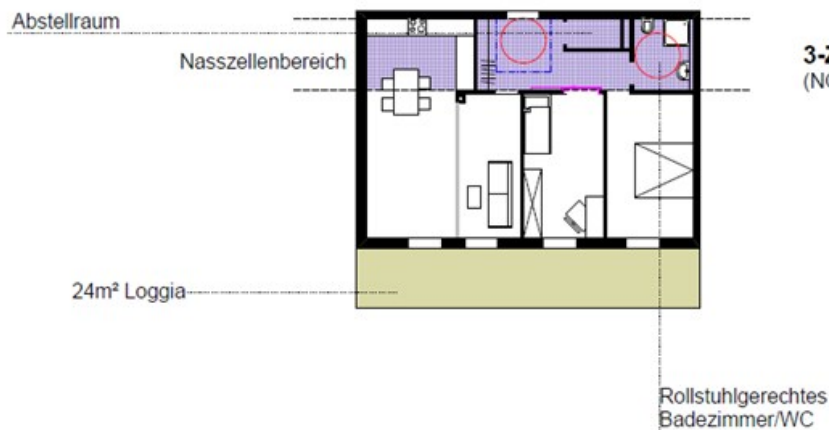


# sich an jede Lebensphase an...

## 3 Zimmer Wohnung (Typ D)



**3-ZIMMER WOHNUNG VOR UMBAU**  
(NGF ca. 77m<sup>2</sup>)



**3-ZIMMER WOHNUNG NACH UMBAU**  
(NGF ca. 77m<sup>2</sup>)

Der Baustein erleichtert das Kombinieren von Einheiten. Die Addition in Längsrichtung vereinfacht die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Zonierung parallel zur Erschließungsachse führt zu entsprechenden Trakttiefen (nicht immer einhaltbar). Belichtung der Aufenthaltsräume ist bei längeren Baukörpern nur in einer Richtung möglich. Für eine bessere Anpassbarkeit, wurde das System um eine zweite Einheit erweitert.

## Dachgeschosswohnungen (Typ D)



**4 ZIMMER WOHNUNG (DG) VOR UMBAU**  
(NGF ca. 87m<sup>2</sup>)



**4 ZIMMER WOHNUNG (DG) NACH UMBAU**  
(NGF ca. 87m<sup>2</sup>)

# Was ist WohnMODELL-mitZukunft?

- ♦ Räume und Durchgänge sind so gestaltet, dass die Nutzung einfach umgestaltet werden kann (z.B. vom Kinderzimmer zum Jugendzimmer zum Arbeitszimmer)
- ♦ Räume werden so gestaltet, dass sie leicht an die geänderten Anforderungen älterer Menschen angepasst werden können (bauliche Vorbereitung und frühzeitige Integration)
- ♦ Die Gebäudetechnik wird nach dem jüngsten Stand der Technik so gestaltet, dass sie ein Minimum an Energie verbraucht und durch modulare Planung leicht auf neue Technologien angepasst bzw. umgerüstet werden kann.
- ♦ Nachhaltigkeitskriterien werden bereits im Planungsprozess berücksichtigt, mit dem Ziel, eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach ÖGNI zu erreichen.
- ♦ Flächeneffiziente Optimierung der Baufläche
- ♦ Planung nach Stand der Technik
- ♦ Grundrisse und Zimmerteilungen werden so geplant, dass sowohl wandloses Wohnen wie auch jede gewünschte Zwischenlösung möglich ist. Die Innovation liegt dabei in der statischen Planung, die eine sehr stark flexible Raumaufteilung, auch über die Lebensdauer des Hauses hinweg, ermöglicht.
- ♦ Barrierefreiheit in allen Wohnungsgrundrissen und Allgemeinräumen gegeben (manchmal erst nach geringen Umbauarbeiten gewährleistet). Die Liegenschaft ist barrierefrei begehbar.
- ♦ Vorbereitung einer Stromtankstelle für alle Formen der E-Mobilität (E-Car, E-Bike)
- ♦ Fahrradfreundlichkeit (Fahrradgaragen, ebenerdig und geschützt)
- ♦ Bereitstellung eines Nutzerhandbuches (wie bediene ich was, und wie kann ich den maximalen Komfort trotz Sparens erzielen)
- ♦ gesamtheitliches lichtarchitektonisches Konzept (visueller Komfort für die verschiedenen Nutzungen, die in den Haus stattfinden können; z.B. Lichtfarbwiedergabe, Tageslichtverfügbarkeit, Tageslichtlenkung)
- ♦ Kleinstwohnungen für alle Zwecke anmietbar (Studentenwohnung, Wohnung für ältere Personen, Wohnung für Pflegekraft)
- ♦ Modulares Nachrüsten möglich (AAL-Systeme), schont die Brieftasche, weil nur das eingebaut wird, was gerade gebraucht wird.



# Projektpartner



TREBERSPURG & PARTNER  
ARCHITEKTEN



- ◆ ATLAS – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
- ◆ BOKU – Universität für Bodenkultur – Institut für konstruktiven Ingenieurbau
- ◆ EIW - Energieinstitut der Wirtschaft GmbH
- ◆ Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH



## Energieausweis

Das WohnMODELLmitZukunft verbraucht wenig Energie, damit mehr Geld fürs Leben bleibt!

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR				
	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	fGEE
A ++				
A +				
A				
B	A	B	A	
C				B
D				
E				
F				
G				

Der Energieausweis wurde für die Modell-Liegenschaft „Pitten“ erstellt, welche im Buch „WohnMODELLmitZukunft“ genauer beschrieben wird.



# Bestellformular

Gerne nehmen wir Ihre Bestellung für das Buch zum Projekt „WohnMODELLmitZukunft“ entgegen. Das Buch wird Ihnen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Daten für die Bestellung des Buches „WohnMODELLmitZukunft“:

Unternehmen: \_\_\_\_\_

Titel/Vorname/Nachname: \_\_\_\_\_

Unternehmensadresse: \_\_\_\_\_

PLZ/ORT: \_\_\_\_\_ Zustelladresse gleich mit Unternehmensadresse ☐

Zustelladresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_ Handynummer: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Gerne können Sie sich das Buch bei uns in 1130 Wien, Amalienstraße 3 abholen oder wir schicken Ihnen dies auch gerne per Nachname an die Ihre oben bekanntgegebene Adresse zu.

Wir freuen uns über Ihr Interesse zu unserem Projekt und wünschen viel Freude beim Lesen.



**BLUESAVE Ingenieure & Baumeister**

Amalienstraße 3, 1130 Wien Tel: (01) 876 31 90, [office@bluesave.at](mailto:office@bluesave.at), [www.bluesave.at](http://www.bluesave.at)