



Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG

BUSINESSPLAN

Stand 16. April 2023

1. Management Summary

Die **Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG** wird gegründet, um mit dem von der Baugenossenschaft gartenheim (in weiterer Folge: **Eigentümerin**) errichteten WOAL Haus im Quartier Kurbadstraße (in weiterer Folge: **WOAL Haus**), dem ersten realisierten WOAL Haus, ein Modellprojekt für das gemeinsame und solidarische Wohnen von Menschen im 3. und 4. Lebensalter bis zum Lebensende zu schaffen, zu verwalten, zu evaluieren, weiterzuentwickeln und tragfähig zu machen als Teil des Sozialsystems für das Leben im Alter.


Basis ist das vom Verein „WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter“ (in weiterer Folge: **Konzept Verein**) erarbeitete Konzept. Dieses Konzept beschreibt ein zukunftsweisendes Modell für das Wohnen und Leben im Alter mit folgenden zentralen Aspekten:

- Selbstbestimmtes Leben im gemeinsamen Zuhause des WOAL Hauses bis zum Lebensende – auch bei auftretendem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf
- Solidarische Organisation und Finanzierung
- Selbstverwaltung und Selbstorganisation der Bewohner:innen¹ in einer soziokratischen Struktur
- Einbeziehung von professionellen Dienstleistungen für die Sicherstellung einer hohen Lebensqualität der Bewohner:innen im WOAL-Haus und im Quartier
- Ein die Entwicklung von gemeinschaftlichem Leben und solidarischer Haltung unterstützendes Raumkonzept

Aus dem allgemeinen WOAL Konzept wurde für das WOAL Haus Pilotprojekt Oberlaa ein für alle Bewohner:innen verbindliches **WOAL Haus Konzept** verfasst (siehe Anhang).

¹ Dieser WOAL Businessplan ist im sogenannten „generischen Femininum“ verfasst und ersetzt „er/sie“ Formulierungen, die in der Regel schlecht lesbar sind, durch die Endungen „...:in“ und „...:innen“. Das hat zur Folge, dass die Sätze manchmal grammatikalisch „weiblich“ sind – obwohl natürlich auch Männer und nicht weiblich definierte Personen von diesem Konzept umfasst werden. Der Text ist mit dieser Form des Genderns gut lesbar – beim laut Lesen korrekt mit einem kleinen Abstand für den Doppelpunkt mitten im Wort. Überdies ermöglicht der Doppelpunkt auch automatischen Leseprogrammen für sehgeschwache Menschen, den Text inklusive der gendergerechten Gestaltung gut verständlich wiederzugeben.

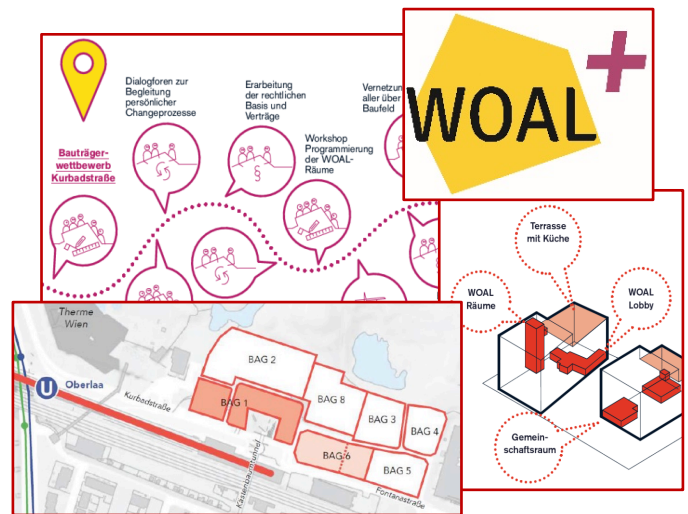
2. Die wichtigsten Kennzahlen, Kernaussagen und Entwicklungsschritte

- Gründung der Genossenschaft und Aufnahme der Tätigkeit im April 2023
 - Vollumfängliche Tätigkeit ab Fertigstellung und Bezug des WOAL Hauses – voraussichtlich im 3. od. 4. Quartal 2026
 - Zwischen 2023 und 2026 Aufbau der Bewohner:innengruppe
- 
- Das von der Genossenschaft verwaltete WOAL Haus hat eine Wohnnutzfläche von 4100 m² und bietet Wohnraum für 79 Bewohner:innen in 12 Cluster-Wohngemeinschaften. Weiters befinden sich im WOAL Haus Gemeinschaftsräume sowie die WOAL Lobby im Erdgeschoßbereich, die von der Hausgemeinschaft, aber auch für Aktivitäten mit anderen Personen (aus dem Quartier) genutzt werden.
 - Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft besteht im Wesentlichen in der Unterstützung der Hausgemeinschaft in ihrer Selbstverwaltung, darunter auch die Erfüllung der Funktion als Generalmieterin und Verwalterin des gesamten Objekts (ausgenommen der von der Eigentümerin an eine soziale Organisation vermietete Bereich des Tageszentrums im südlichen Teil des Erdgeschoßes).
 - Der Jahresumsatz im vollumfänglichen Betrieb wird ca. € 1.300.000,- betragen – im Wesentlichen die Einnahmen aus den Nutzungsverträgen, aus denen die Generalmiete an die Eigentümerin gezahlt und die Infrastruktur des Hauses bestritten wird.
 - Im Vollbetrieb ist die Anstellung von gesamt 8 Vollzeitäquivalenten geplant (Verwaltung, Hausbetreuung, soziale Unterstützung ...).

3. Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Standort, Unternehmensgegenstand

Die **Rechtsform** einer (sozialen) **Genossenschaft** wurde gewählt, da diese optimal die Vorteile der niederschweligen und im gemeinnützigen Bereich oft anzutreffenden Vereinsstruktur mit denen einer Kapitalgesellschaft verbindet – also bei geringen Gründungskosten und keinem Mindestkapital eine stabile und rechtlich abgesicherte Organisations- und Finanzstruktur sicherstellt.

Die Genossenschaft beabsichtigt, dem **Revisionsverband „Rückenwind“** beizutreten, durch den auch die Gründungsberatung erfolgt.



Die Genossenschaft wird ihren **Geschäftssitz am Standort des WOAL Hauses** in Oberlaa, 1100 Wien haben. Bis zur Fertigstellung des Baus wird als Genossenschaftssitz die Privatadresse der Obfrau in 1170 Wien genutzt.

Die Genossenschaft wird **Generalmieterin** des WOAL Hauses sein, welches selbst im Besitz der **Bauträgerin und Errichterin „Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft gartenheim“** verbleibt. Das WOAL Haus wird als Wohnheim mit entsprechender Förderung errichtet. Die Genossenschaft schließt mit den Bewohner:innen Nutzungsverträge ab. Beide Verträge (Generalmietvertrag, Nutzungsvertrag) werden Ende Mai 2023 für den Abschluss des Bauträgerwettbewerbs beim wohnfonds_wien eingereicht und dort geprüft. Von gartenheim wird auf demselben Baufeld ein weiteres Wohnhaus errichtet, das jedoch von gartenheim selbst verwaltet wird. Das Gesamtprojekt läuft im Bauträgerwettbewerb unter dem Titel „WOAL+“ – es wird eine enge Kooperation zwischen den beiden Häusern angestrebt.

Der **Unternehmensgegenstand** der Genossenschaft wird in der Satzung wie folgt definiert:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der sozialen Tätigkeit ihrer Mitglieder. Diese soziale Tätigkeit zielt darauf ab, den Bewohner:innen des von der Genossenschaft verwalteten WOAL Hauses zu ermöglichen, sich ein gemeinsames, selbstbestimmtes, solidarisches und selbstverwaltetes Zuhause zu schaffen. In diesem Zuhause sollen sie auch bei auftretendem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf bis zum Lebensende bleiben können. Eine hohe Lebensqualität wird durch ein entsprechendes Raumkonzept, die Einbeziehung professioneller Dienstleistungen und die Entwicklung von gemeinschaftlichem Leben sichergestellt.“

Zweck der Genossenschaft ist es, mittels solidarischer Finanzierung auch Menschen mit geringem Einkommen diese Lebens- und Wohnqualität bis zum Lebensende zugänglich zu machen.“

4. Wer sind die Ideengeber:innen und Entwickler:innen?

Hinter der Entwicklung des WOAL Konzepts und dessen Umsetzung im ersten WOAL Haus steht eine Gruppe engagierter Menschen, die aus eigener Berufserfahrung viel Expertise einbringen und dieses Konzept einerseits vor dem Hintergrund eigener Betroffenheit, aber auch mit einem gesamtgesellschaftlichen Anspruch entwickelt haben.

Die Konzeptentwickler:innen und nunmehrigen Gründer:innen der Genossenschaft kommen aus den unterschiedlichsten Professionen mit Schwerpunkt in sozialen und Gesundheitsberufen und haben während der mehrjährigen Entwicklungsphase des Konzepts mit den wichtigsten Akteur:innen im Feld Kontakt aufgenommen bzw. sich vernetzt (Fonds Soziales Wien, Anbieter:innen betreuter Wohnformen, MA 40, Institut für Altersökonomie, Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen etc.)



11 Gründer:innen stellen sich vor (alphabetisch nach Vornamen gereiht):

Alexander Maly

geb. 1955 in Vöcklabruck, Oberösterreich, Schule, Ausbildung und berufliche Tätigkeiten in Wien, diplomierter Sozialarbeiter, 1979 Projekt Streetwork, 1989 Gründer der Schuldnerberatung Wien, deren Geschäftsführer bis 2018, aktuell deren Konsulent, seit 2019 Obmann des Vereins zur Förderung assistierter Zahlungsdienstleistungen (www.verein-FAZ.at).

Diverse Publikationen zum Thema Geld und Schulden. Bücher: So werde ich meine Schulden los, ÖGB-Verlag; Tatort Banken, Verlag mapmac

Mag. Birgit Mollik

Studium der Kunstgeschichte an der Karl Franzens Universität Graz, Postgraduate Studium zur Museums- und Ausstellungskuratorin

Tätigkeiten in Galerien, Produktionsassistenz, Koordination und Konzeption von Ausstellungen; Durchführung von Projekten an der Schnittstelle zwischen Kunst, öffentlichem Raum und sozialen Randgruppen, sozialen Interventionen und Kooperationen; Projektmanagement und Lehrtätigkeit im Sozialbereich; Konzeption und Produktion künstlerischer Dokumentarfilme; Objekteinrichtung in Museen

Im Ruhestand, dennoch tätig als Leihoma, als Aktivistin und immer wieder in temporären Projekten

Esther Egger-Rollig

Soziologin und zertifizierte Erwachsenenbildnerin.

Betriebswirtschaftliche Ausbildung WIFI-Wirtschaftsseminar, zehn Jahre Forschungsassistentin am Österreichischen Ökologie-Institut für angewandte Umweltforschung, Selbständig als Erwachsenenbildnerin im Bereich „Frauen & Geld“, Lehrbeauftragte an der FH für Soziale Arbeit Basel (Arbeit mit zukünftigen Schuldnerberater:innen).

Gründungsmitglied der 1. Nöhagener Braugenossenschaft, Organisatorin der Wissenstankstelle der Gemeinde Weinzierl am Walde.

Eugen Bierling-Wagner

Seit 2020 in Pension, davor Koordinator der österreichischen Armutskonferenz; Finanzkoordinator für die therapeutische Begleitung von traumatisierten Flüchtlingen in ganz Österreich (Asylkoordination); Behindertenpädagoge; Erfahrungen als Berufsorientierungstrainer für Langzeitarbeitslose und psychisch kranke Menschen, als Leiter der Beratungs- und Ausbildungsprojekte im WUK – Werkstätten- und Kulturhaus, als Betriebsrat, Projektmanager und Qualitätsmanager, als Geschäftsführer der Integrationshaus GmbH, zuständig für internationale Projekte und Projektentwicklungen; langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Administration von Vereinen; international tätig im Rahmen der Koordinationsarbeit der österreichischen Armutskonferenz im EAPN – European Anti Poverty Network

Herta Binder

Lehre zur Praktikantin in Wirtschaftstreuhandkanzleien, Buchhalterin, in der Pension ehrenamtliche Tätigkeit bei den Vereinen: Buchhaltung bei „Vinzirast - Notschlafstelle für Obdachlose“, Kochen bei „Caritas Wien Sozialpsychiatrisches Zentrum“

Margret Weissenbacher

Dipl. Säuglings- und Kinderkrankenschwester, Praxisanleiterin, akad. Lehrerin für Gesundheits- und Krankenpflege, gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige für Kinder- und Jugendlichenpflege, NLP Practitioner und Master, zertifizierte Demenz Trainerin; tätig in unterschiedlichen Bereichen der Kinder- und Jugendlichenpflege (Basis, Stationsleitungsververtretung, Praxisanleiterin), Leitung eines Mädchenkolpingheimes, Aufbau und Leitung der Stabstelle Pflegequalitätsentwicklung im St. Anna Kinderspital, Unterrichts- und Vortragstätigkeit, Buchautorin (Pflegediagnosen für Kinder- und Jugendlichenpflege), Moderation der Projektgruppe „Handlungsleitlinien für Wiener Wohn- und Pflegeheime“ im Auftrag des Dachverbandes Wiener Sozialeinrichtungen, Erstellung von spartenübergreifenden ONR's und Normen; derzeit in Pension, unter anderem tätig als Demenz Trainerin (MAS Alzheimerhilfe)

Ortrun Köhler

Geboren in Knittelfeld, in Kindheit und Jugend längere Auslandsaufenthalte, bedingt durch den Beruf des Vaters, u.a. in Deutschland und der Türkei. Ehe, sowie Geburt der beiden Kinder in Deutschland. Seit 1985 in Wien, Büroleitung in einer japanischen Handelsfirma, in dieser Zeit Beginn mit Meditation und mit verschiedenen Methoden der Selbst-Erforschung. Ab 1993 Ausbildung und Arbeit als Heilmasseurin und Shiatsu-Praktikerin.

Von 2002-2004 Arbeitsaufenthalt in einem buddhistischen Bildungszentrum in Frankreich.

Mitarbeit bei Hemayat, Verein zur Betreuung von Folter- und Kriegsüberlebenden.

Derzeit in Pension, Leitung von Qigong-Kursen im Amida-Zentrum in Wien.

Ulrike Kobrna, BSc

geb. 1960, seit 2020 in Pension mit Nebenerwerb

(Mit)gründerin und Gestalterin von Initiativen und Projekten in und für alle(n) Lebenslagen, wie Wohnprojekt, Kindergruppe, Alternativschule, studentisches Online-Forum, div. Dachverbände, Vereine im wissenschaftlichen und therapeutischen Bereich;

Verwertung dieser Erfahrungen in Seminaren, Erwachsenenbildung, Beratung, Projektentwicklung und -management für Vereine im Non-profit-Bereich, Tagungsorganisation;

Psychologiestudium, langjährige wissenschaftliche Tätigkeit in der Suchtforschung, Mediatorin, DGPT-zertifizierte Traumapädagogin und -beraterin, selbstständige Buchhalterin und Personalverrechnerin nach BiBuG.

Ulrike Ploil

seit 1980 freiberuflich arbeitende Hebamme für Hausgeburten;

Zusatzausbildungen zur Pränataldiagnostikberaterin und zur Familienbegleiterin, zu den Themen Schmerz und Sterben;

10 Jahre Aufbau des Hebammenzentrums, Geschäftsführung, Organisation diverser Kongresse und Veranstaltungen des Hebammenzentrums;

Geburtsbegleitung in Krankenhäusern, Schwangerschafts- und Wochenbettbetreuung, Beratungen, Kurse und Vorträge zum Thema Schwangerschaft, Geburt, Schmerz, Entwicklung und Bedürfnisse des Säuglings;

Mitarbeit in den Elternschulen der MA 11, in einem Projekt der MA 11 zur postpartalen Depression und in einem interdisziplinären Team zur Gewalt in der Geburtshilfe, Familienbegleiterin im Projekt „Gut begleitet, Frühe Hilfen Wien“;

seit 2017 in Pension, weiterhin selbstständig und als Mentorin für Hebammen tätig

Ursula Tiefenbacher

Sozialpädagogin, Studium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Supervisorin, Fortbildung in bioenergetischer Analyse, Feministisches Grundstudium, Teilnahme an selbstverwalteter

Kindergruppe und Schule, Seminarleitung zum „anderen Umgang mit Kindern“;

jahrzehntelange Berufstätigkeit in der Wiener Jugendwohlfahrt, Mitarbeit bei der Entwicklung neuer Formen der Fremdunterbringung und der Betreuung von Familien in der Krise, Aufbau und Leitung eines Krisenzentrums für Kinder, pädagogische Leitung von Wohngemeinschaften;

seit 2012 im Ruhestand; von 2015 bis 2020 Mitarbeit bei Akutbetreuung Wien

Mag. Ursula Wagner, MAS

Qualitäts-, Projekt-, Wissens-, Risikomanagerin in einem Krankenhaus (seit 2021 in Pension);

Organisationsentwicklerin und -beraterin in Organisationen des Gesundheits- und Sozialwesens;

Vereins- und Projekterfahrung: WUK – Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser,

Kindergruppe, Alternativschulen, Dachverbände der elternverwalteten Kindergruppen und der

Alternativschulen, Patenschaftsprojekt der Kinder- und Jugendanwaltschaft Wien, Wiener

Spendenparlament;

Studium: empirische Kulturwissenschaft, Ethnologie, Qualitätsmanagement

5. Von der Idee zur Realisation - Welchen Nutzen haben die Genossenschaftsmitglieder, welchen Nutzen hat die Gesellschaft?

Die Zukunft des Alterns liegt in Gemeinschaften, denn sie sind solidarischer, leben gesünder und glücklicher. Sie bieten einen Weg zu Selbstwirksamkeit und Resilienz. Das ist das Selbstverständnis von WOAL und die Basis dafür, die Verantwortung für das Altern selbst in die Hand nehmen zu können.

WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist ein Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter. Der Verein entwickelte in den letzten 7 Jahren Strukturen für zukünftige Gemeinschaften als lebenswerte Alternative zu gängigen Vorstellungen des Alterns. Er konzipiert ein Modell, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können, und bringt es nun zur ersten Realisierung. Das Großartige daran ist, dass damit eine Utopie vom guten Leben bis zum Ende in ein tragfähiges und praxistaugliches Konzept gegossen wurde (ausgezeichnet mit dem Preis der Wirtschaftsagentur Wien / Future Communities 2021).



Dass WOAL mit seinem Konzept hier in einem aktuell sehr angespannten und zunehmend in den Fokus der Gesellschaftspolitik gerückten, politisch durchaus brisantem Feld agiert, zeigen die zahlreichen Medienberichte, konzeptuellen Überlegungen unterschiedlicher Player und zuletzt auch der banale Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungspyramide.

WOAL hat Antworten auf viele Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen.

Wie wird WOAL finanziert?

WOAL hat einen solidarischen Ansatz. Die Kosten werden so verteilt, dass auch Menschen mit geringem Einkommen im Projekt leben können. Für Betreuung und Pflege werden Leistungen genützt, die individuell über den Fonds Soziales Wien in Anspruch genommen werden können. Darüberhinausgehende notwendige Leistungen für Einzelne ebenso wie für die gesamte Bewohner:innengruppe werden durch aktive Beteiligung, Selbstverwaltung, Kooperationen und Synergien so günstig wie möglich gehalten.

Die Rahmenbedingungen für die solidarische Finanzierung werden in einem für alle verbindlichen und transparenten Konzept festgelegt. Das Commitment zur solidarischen Finanzierung ist ein wesentlicher Aspekt im Aufnahme-prozedere.

Die Besiedlung des WOAL Hauses – Wachsen im Planungsprozess

- Nutzen der Zeit bis zur Baufertigstellung für Information an die Zielgruppe Menschen im 3. und 4. Lebensalter
- Breitgestreutes Angebot an „Dialogformaten“:
Die Entscheidung, in ein WOAL Haus zu ziehen, ist ein Weg, auf den man sich begibt, den man auch jederzeit wieder verlassen kann. So werden auch die WOAL Dialogformate konzipiert sein: um die Passung zu finden zwischen den persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen potentieller Bewohner:innen und den Möglichkeiten eines WOAL Hauses. Der Change-Prozess der Bewohner:innen wird bewusst gemacht und begleitet.
- Es wird von Beginn an eine große Heterogenität der Bewohner:innengruppe angestrebt, d.h. die Altersstreuung der Bewohner:innen sollte auf Dauer ähnlich der Altersstreuung in der Allgemeinbevölkerung in diesen Altersgruppen sein. Dazu wird es ein eigenes Gremium und genau definierte Kriterien für die Aufnahme geben.
- Zur Überbrückung von Leerständen, die – dem Konzept geschuldet – vor allem in der Besiedlungsphase über die bei Baugenossenschaften übliche Dimension hinausgehen können, werden Möglichkeiten der Zwischennutzung vorgesehen, wie z.B. Probewohnen oder kurzfristige Nutzung durch Zu- und Angehörige, Gäste etc.

Warum entscheidet sich jemand für das Leben im WOAL-Haus?

➤ Selbstbestimmung

Selbstbestimmung bis zum Ende braucht Strukturen, damit sie gelebt werden kann. Und diese Strukturen sind im WOAL Haus neu gedacht. Sie müssen neu sein, weil das, was man üblicherweise vorfindet, nicht genügt.

Selbstbestimmung bedeutet für das Leben in einem WOAL Haus: Verantwortung zu übernehmen, sich zu beteiligen, Beiträge zur alltagsnahen Selbstverwaltung einzubringen.

Und außerdem: Auch ein Leben mit Einschränkungen, mit hohem Betreuungs- und Unterstützungsbedarf ist bis zum Ende selbstbestimmt.

➤ Solidarität

Solidarität steuert das Zusammenleben, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse und die Finanzierung.

Solidarität ist Haltung und Grundprinzip, ist ein nie endender Prozess, ist etwas, das laufend verhandelt und entwickelt werden muss. Eine solidarische Gemeinschaft ist nicht konfliktfrei, aber sie entwickelt Formen und Wege, die niemanden zurücklassen.

Betreuung und Pflege werden – so unterschiedlich und unplanbar der Bedarf auch sein mag – solidarisch organisiert.

➤ Attraktivität

Attraktivität entsteht durch Architektur, Barrierearmut, Sicherheit, Gemeinschaft, Sinnstiftung und Lebensfreude.

Gemeinschaftliches Wohnen und Leben „bis zum Ende“ ist so attraktiv, dass Menschen mit und ohne Einschränkungen davon profitieren und gerne ihre Energien in eine gemeinsame Sache stecken.

Im WOAL Projekt leben unterschiedlich alte Menschen, die sich entschieden haben, für sich und andere ein selbstbestimmtes und solidarisches Wohnumfeld mit vielen sozialen und räumlichen Möglichkeiten bis zum Lebensende zu gestalten.

➤ Professionalität

Professionalität sichert die Qualität des Zusammenlebens und schützt die Bewohner:innen vor Überforderung.

Familiäre, freundschaftliche und nachbarschaftliche Hilfe sind Geschenke. Verlässliche Basis ist eine professionelle Struktur von Organisation, Betreuung und Pflege.

Jedes Bedürfnis, jede Anforderung, jedes Problem einer Bewohner:in ist persönlich und individuell. Die Wahrnehmung, Interpretation, Maßnahmensetzung und Lösung dieser Bedürfnisse, Anforderungen und Probleme findet im Miteinander unter laufender Reflexion und Entwicklung statt.

Dafür stehen spezifische Ressourcen und Strukturen zur Verfügung, die ein Höchstmaß an Professionalität ermöglichen, und zwar in der Kommunikation und bei Pflegehandlungen, bei individueller Zuwendung und für die Integration in die Gemeinschaft, in der Fürsorglichkeit und als Assistenz bei der Meinungsbildung, zum Beschützen des Rückzugs und als Begleitung des zu gehenden Wegs.

6. Planrechnung

Planbilanz, Planerfolgsrechnung und Finanzplan inkl. Best-Case- und Worst-Case-Szenarien, Investitionsplanung, Umsatzplanung und Deckungsbeitragsrechnung, Fixkosten- und Personalkostenplanung und Kreditplanung

Planbilanz (Überschuss- und Verlustrechnung, Cashflow, Anlagenverzeichnis) siehe Anhang

Businessplan / Erläuterungen:

Start der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft WOAL startet mit April 2023 ihre Geschäftstätigkeit durch ehrenamtlich arbeitende Vorstandsmitglieder.

Aufnahme von Genoss:innen

Die Jahre 2023 bis inkl. 1. Halbjahr 2026 gelten der Bewerbung und Qualifikation der aufgenommenen weiteren Mitglieder, parallel zur Planung und zum Bau des WOAL Hauses in der Kurbadstraße, Oberlaa. Das Ziel ist es, 2023 38 Genoss:innen, 2024 20 Genoss:innen, 2025 20 Genoss:innen, und 2026 30 neue Genoss:innen zu gewinnen. Die aufgenommenen Genoss:innen durchlaufen einen Prozess zur Qualifizierung und Integration in die zukünftige gemeinsame Organisationsstruktur im WOAL Haus.

Besiedelung des WOAL Hauses

Die Besiedelung des Hauses erfolgt im 2. Halbjahr 2026 (prognostizierte Fertigstellung) mit ca. 50 % der zukünftigen Bewohner:innen, für das 1. Halbjahr 2027 erhöht sich die Zahl auf 75 %, 2. Halbjahr 2027 auf 90 %. Die Vollbelegung wird 2028 mit 95% erwartet; d.h. mit 75 von maximal 79 möglichen Bewohner:innen. Ein durchgehender Leerstand ist mit 5% (vier Zimmer) kalkuliert. Durch temporäre Vermietungen, Probewohnsituationen wird dieser Leerstand reduziert.

Einnahmen

Einnahmen erfolgen durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen (1 pro Genoss:in), die jährlichen Mitgliedsbeträge, die Einstiegsbeträge und die Investitionszuschüsse zur Ausstattung des WOAL-Hauses.

Mit Belegung und Einzug zahlen die Bewohner:innen pro Monat einen Nutzungsbeitrag entsprechend dem umgelegten m² Preis aus dem Generalmietvertrag für den individuellen Wohnraum, den aliquoten gemeinsamen Wohnraum im Cluster und anteilmäßig an den weiteren gemeinsam genutzten Räumen. Neben dem Nutzungsbeitrag werden Energiekosten, Betriebskosten, Administrationskosten (Personal- und Sachkosten) sowie Kosten für die Wohnbegleitung in Rechnung gestellt. Darüber hinaus wird ein Betrag für den Zukauf von weiteren Betreuungsleistungen eingehoben, die über die vom Fonds Soziales Wien finanzierten Betreuungs- und Pflegekosten hinausgehen, aber entsprechend der Qualitätskriterien von WOAL notwendig sind. Dieser Betrag wird im Sinne der solidarischen Finanzierung als gemeinsame Rücklage angelegt.

Ausgaben

Personal- und Sachkosten werden entsprechend der Belegungszahl angenommen. Entsprechend dieser Größe wird auch das Personal zur Unterstützung der WOAL Bewohner:innen aufgebaut. Der volle Personalstand mit 8 Vollzeitäquivalenten wird im Frühjahr 2028 erreicht.

Der Generalmietvertrag mit der Bauträgerin gartenheim wird parallel verhandelt. Ob die Nutzungskosten entsprechen der tatsächlichen Belegung in der Aufbauphase anfallen oder entsprechend eines vereinbarten Schlüssels bis zur Vollbelegung, ist noch offen.

Budgetierung bis 2028

Durch die Einnahmen der Mitgliedsbeiträge, Eintrittsgelder und Investitionszuschüsse ist bis 2025 ein finanzielles Polster aufgebaut, um bis zur Fertigstellung und zum Bezug Investitionen für die Ausstattung und Nutzung decken zu können sowie Kosten gegenüber der Vermieterin gartenheim, die durch nicht erreichte Belegungszahlen anfallen.

Das Jahr 2028 wird als erstes volles Geschäftsjahr bzgl. Belegung, Personal und Sachkosten angenommen. Die Planbilanz erreicht bis dahin ein ausgeglichenes Budget der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Für unerwartet notwendige Betreuungskosten werden ab Einzug Rücklagen für den Zukauf der entsprechenden Leistungen gebildet.

Worst Case Szenarien – Wahrscheinlichkeit, Gegensteuerung

- *Die Besiedelungsphase bis zur Vollbelegung dauert länger als angenommen:*
 - * Wahrscheinlichkeit: mittel
 - adaptierter, zeitverzögerter Aufbau des Personals bis zur Besetzung aller vorgesehenen Planposten – mehr Eigenleistung, Definieren von absolut notwendigen Personalressourcen
 - Reduktion der Mittel für Investitionen in Ausstattung (nach Prioritäten)
 - verstärkte Vergabe von Zwischennutzungen
 - Zwischenfinanzierung durch Aufnahme von mittelfristigen zinslosen Privatdarlehen aus den Reihen der Genoss:innen oder Bankkrediten

- *Es gelingt dauerhaft nicht, die angestrebte durchschnittliche Belegung von 95% der Wohneinheiten zu erreichen:*
 - * Wahrscheinlichkeit: gering
 - Überarbeitung der Bewerbungsstrategie
 - Umlegen der Kosten des erhöhten Leerstands auf Nutzer:innen
 - Erschließung von weiteren langfristigen Einnahmequellen (z.B. durch temporäre Fremdnutzung von WOAL-Gemeinschaftsräumen)
 - Abgabe einer oder mehrerer Clusterwohnungen aus dem WOAL-Verband (Änderung des Generalmietvertrags)

- *Es tritt unerwartet und längerfristig ein stark erhöhter Betreuungs- und Pflegebedarf mehrerer Bewohner:innen auf, der über die vorgesehenen Rücklagen dafür hinausgeht:*
 - * Wahrscheinlichkeit: gering
 - Im Rahmen des Besiedelungsmanagements keine weitere Aufnahme von Anwärter:innen, die akut oder absehbar einen hohen Betreuungs- und Pflegebedarf haben
 - Erhöhung der monatlich eingehobenen „Umlage für Betreuung- und Pflege“
 - Umschichtung von Rücklagen
 - Adaptierung der Finanzplanung zum langfristigen Ausgleich des entstandenen Minus

- *Unerwartet starke Erhöhung der laufenden Kosten (Energie, Personal)*
 - * Wahrscheinlichkeit: mittel
 - Umlegen der Kosten auf Nutzer:innen

- *Im Rahmen des Besiedelungsmanagements verstärkte Aufnahme von finanziell besser gestellten Anwärter:innen (unter Beachtung des unabdingbaren Prinzips, dass auch einkommensschwache Personen aufgenommen werden müssen)*
- *Erschließung von weiteren langfristigen Einnahmequellen (z.B. durch temporäre Fremdnutzung von WOAL-Gemeinschaftsräumen)*

7. Wichtige Dokumente, Anhang, Beilage:

Anhang:

- Planbilanz (Überschuss- und Verlustrechnung, Cashflow) als pdf
- WOAL Haus Konzept

Beilage:

- Planbilanz (Überschuss- und Verlustrechnung, Cashflow, Anlagenverzeichnis) als excel

Planung Überschuss- und Verlustrechnung WOAL. eGen

	Planung 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	Planung 2028
Nettoerlöse (Umsätze ohne Mehrwertsteuer)	00,00	00,00	00,00	525.772,78	1.135.034,47	1.302.839,34
Bestandsveränderungen (Veränderung Vorräte)	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Aktivierete Eigenleistungen (erbrachte Eigenleistungen, aber tatsächlich bezahlt)	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
sonst. betriebliche Erträge (Gewinne aus der Veräußerung von Maschinen oder P	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Betriebsleistung	00,00	00,00	00,00	525.772,78	1.135.034,47	1.302.839,34
Material / bezogene Leistungen (z.B. Wareneinsatz)	00,00					
Rohertag	00,00	00,00	00,00	525.772,78	1.135.034,47	1.302.839,34
Löhne	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Gehälter Angestellte MA entspr. Prozentsatz der Bew., Brutto	00,00	00,00	00,00	60.902,57	157.321,77	183.561,78
Nebenkosten (Lohnnebenkosten= ca. 28% von Bruttolohn)	00,00	00,00	00,00	23.684,33	61.180,69	71.385,14
sonst. Sozialaufwand (z.B. Firmenhandy, Weihnachtsteifer, Betriebsausflug)	00,00	00,00	00,00	1.691,74	4.370,05	5.098,94
Summe Personalaufwand	00,00	00,00	00,00	86.278,63	222.872,51	260.045,85
Sach- u. sonst. Aufwand (z.B. Miete, Sachkosten für die Administration, zusätzl	500,00	1.000,00	2.000,00	230.557,60	808.493,00	937.444,67
AfA u. GWG (Abschreibungen, geringwertige Wirtschaftsgüter < 1000€)	00,00	00,00	2.000,00	3.000,00	9.000,00	15.000,00
Betriebsergebnis	-500,00	-1.000,00	-4.000,00	205.936,54	94.668,96	90.348,82
Beteiligungserträge		00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
sonst. Finanzerträge		00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
sonst. Finanzaufwand		00,00	00,00			
Finanzergebnis	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Betriebsergebnis + Finanzer	-500,00	-1.000,00	-4.000,00	205.936,54	94.668,96	90.348,82
außerord. Erträge (außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (unternehmens						
außerord. Erträge unbar						
außerord. Aufwand bar						
außerord. Aufwand unbar						
Steuern vom Einkommen						
Jahresüberschuß-fehler	-500,00	-1.000,00	-4.000,00	205.936,54	94.668,96	90.348,82
Auflösung von Rücklagen						
Zuweisung von Rücklagen (Rücklage für höhere Anzahl von Pflegeleistungen)				106.761,96	72.707,01	69.348,88
Zuweisung von Rücklagen (Reservefonds)				20.593,65	9.466,90	9.034,88
Jahresergebnis	-500,00	-1.000,00	-4.000,00	78.580,93	12.495,06	11.965,06
Gesamt-Cash-Flow:	-500,00	-1.000,00	-2.000,00	208.936,54	103.668,96	105.348,82

CASH-FLOW WOAL eGen

Wirtschaftsjahr 2023 – 2028

Cashflow

Formel oder Übertrag, bitte nicht ausfüllen

Cash-Flow-Rechnung:

1. Cash-Flow aus dem operativen Bereich:

	Plan 2023 in 1000 Euro	Plan 2024 in 1000 Euro	Plan 2025 in 1000 Euro	Plan 2026 in 1000 Euro	Plan 2027 in 1000 Euro	Plan 2028 in 1000 Euro
Cash-Flow aus dem Ergebnis:						
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (aus G&V - wird automatisch übernommen)	-500,0	-1.000,0	-4.000,0	205.936,5	94.669,0	90.348,8
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibung auf Sachanlagen und immaterielle Anlagen (z.B. Lizenzen, Patente, Software)	0,0	0,0	2.000,0	3.000,0	9.000,0	15.000,0
(+) Zuweisungen/(-) Aufösungen Personalarückstellungen (z.B. Pensionsrückstellungen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Bestandsabbau/(-) Bestandsaufbau (Bestandsaufbau: mehr Erträge; Bestandsabbau: weniger Erträge)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktiviere Eigenleistungen (finanzielle Leistungen, die nicht in der GuV erfasst sind)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) a.o. Aufwand unbar/(-) a.o. Ertrag unbar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwischensumme "Gesamt-Cash-Flow"	-500,0	-1.000,0	-2.000,0	208.936,5	103.669,0	105.348,8
(+) Abschreibungen/(-) Zuschreibung auf Finanzanlagen (z.B. Kurse, Dividenden)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Zuweisungen/(-) Aufösungen sonstiger Rückstellungen (z.B. drohende Verluste, Gerichtsprozesskosten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufösung Investitionszuschüsse (Förderungen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Gewinne/(-) Verluste bei Anlagenabgängen (z.B. Verkauf, Verschrottung von Anlagevermögen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) a.o. Aufwand unbar/(-) a.o. Ertrag unbar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Bestandsabbau/(-) Bestandsaufbau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktiviere Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veränderung des working capital:	-500,0	-1.000,0	-2.000,0	208.936,5	103.669,0	105.348,8
(-) Zunahme/(-) Abnahme der Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Zunahme/(-) Abnahme der Forderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Zunahme/(-) Abnahme sonstiger Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten (Zahlungen in einer Periode geleistet)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Zunahme/(-) Abnahme der Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Zunahme/(-) Abnahme sonstiger Passivposten und Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übertrag:	-500,0	-1.000,0	-2.000,0	208.936,5	103.669,0	105.348,8



Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG

WOAL Haus Konzept Oberlaa

Version 01

beschlossen auf der Gründungsversammlung der Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG am 28.4.2023

Mission

Die „Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit / Pilotprojekt Oberlaa“ schafft ein Wohnprojekt für „alte“ Leute und die, die es werden wollen – gemeinsam, sinnerfüllt und mit Freude.

Sie legt mit dem **WOAL Haus Konzept** die Basis für ein gemeinsames, selbstbestimmtes und solidarisches Wohnen im Wohnprojekt bis zum Lebensende.

- WOAL / Pilotprojekt Oberlaa
- ist ein lebendiges selbstverwaltetes Wohnprojekt
 - bildet eine solidarische Gemeinschaft
 - schafft ein selbstbestimmtes Zuhause bis zum Lebensende
 - ist soziokratisch organisiert
 - lebt menschliche Vielfalt, soziale Durchmischung, niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten und freundschaftliche Zuwendung
 - ist innovativ und mutig

Das WOAL Haus Oberlaa ist ein Wohnprojekt für „alte“ Leute und die, die es werden wollen – gemeinsam, sinnerfüllt und mit Freude.

Die Bewohner:innen¹ entscheiden sich dafür, ihr Wohnen und Leben an dem vom Verein „WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter“ erstellten Konzept auszurichten.²

¹ Das WOAL Haus Konzept ist im sogenannten „generischen Femininum“ verfasst und ersetzt „er/sie“ Formulierungen, die in der Regel schlecht lesbar sind, durch die Endungen „...:in“ und „...:innen“.

Das hat zur Folge, dass die Sätze manchmal grammatikalisch „weiblich“ sind – obwohl natürlich auch Männer und nicht weiblich definierte Personen von diesem Konzept umfasst werden.

Der Text ist mit dieser Form des Genders gut lesbar – beim laut Lesen korrekt mit einem kleinen Abstand für den Doppelpunkt mitten im Wort. Überdies ermöglicht der Doppelpunkt auch automatischen Leseprogrammen für sehgeschwache Menschen, den Text inklusive der gendergerechten Gestaltung gut verständlich wiederzugeben.

² WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Das Konzept / V03 / 2023 04

Das bedeutet, sie orientieren sich an den Grundgedanken des Konzepts, sie übernehmen Aufgaben und Verantwortung, sie werden aktiver Teil einer solidarischen Gemeinschaft. Sie haben Vertrauen in die soziokratischen Strukturen und die Kapazitäten ihrer Mitbewohner:innen.

Das hier vorliegende **Haus Konzept** ist die Grundlage einer Entscheidung für

- die Mitgliedschaft in der Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG
- den Einzug ins WOAL Haus Oberlaa.

Dieses **Haus Konzept** beruht auf dem umfassenden WOAL Konzept UND berücksichtigt konkrete Bedingungen des WOAL Hauses Oberlaa.

Die folgenden Abschnitte zitieren jeweils einen der 6 Leitsätze des WOAL Vereins³ und erläutern, ergänzen und konkretisieren ihn in Bezug auf das WOAL Haus Oberlaa.

Die Leitsätze des WOAL Vereins und die Satzung der Genossenschaft sprechen von „WOAL Bewohner:innen“. Dieses Haus Konzept des WOAL Hauses Oberlaa verwendet gleichbedeutend den Begriff „Hausgenoss:innen“. Diese Bezeichnung betont nicht nur die Zugehörigkeit zur Genossenschaft, die ein gemeinsames Ziel verfolgt – in Abgrenzung zu temporären Mitbewohner:innen (Zwischennutzer:innen) im WOAL Haus.

Wir nutzen damit auch die Assoziationen von „Genoss:in“: aktive Beteiligung und Solidarität.

1. Ein WOAL Haus ist ein lebendiges selbstverwaltetes Wohnprojekt

- WOAL-Bewohner:innen sind divers und vielfältig.
... unterschiedlich alt, verschieden gesund, neugierig, ruhebedürftig, mehr oder weniger vermögend, unternehmungslustig, lebenserfahren, vielleicht betreuungsbedürftig ...
- WOAL-Bewohner:innen schaffen und bekommen Lebensqualität.
Sie gestalten und beleben mit ihren individuellen und gemeinsamen Ressourcen ihren Cluster, die Gemeinschaftsbereiche des Hauses, die Nachbarschaft und die Umgebung.
- Das WOAL Haus Oberlaa ist in der Rechtsform einer sozialen Genossenschaft organisiert.
 - Die „Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit / Pilotprojekt Oberlaa eG“ ist die Generalmieterin sämtlicher Räumlichkeiten und vergibt Nutzungsverträge an Hausgenoss:innen und Zwischennutzer:innen.
 - Alle Hausgenoss:innen sind Mitglieder der Genossenschaft und sind entsprechend dem Genossenschaftsstatut stimm- und wahlberechtigt.
- Die Hausgenoss:innen:
 - Hausgenoss:innen entscheiden sich für das Leben im WOAL Haus und die Mitgliedschaft in der Genossenschaft.
 - Die Genossenschaft entscheidet sich für die Aufnahme von Hausgenoss:innen. Sie berücksichtigt dabei mehrere Kriterien:
 - Das Alter > im Hinblick auf eine Altersverteilung im Haus, die es wahrscheinlich macht, dass sich entwickelnde Betreuungs- und Pflegebedarfe die Hausgenoss:innen-Gruppe nicht überfordern.

³ Leitsätze des Vereins WOAL – Wohnen ohne Alterslimit; Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter/V01/2023 04

- Die finanziellen Möglichkeiten > im Hinblick darauf, dass das solidarische Ziel, auch Menschen mit geringem Einkommen das Wohnen im WOAL Haus zu ermöglichen, realistisch umgesetzt werden kann.
 - Die sozialen Kompetenzen > im Hinblick auf ein gutes Miteinander-Wohnen.
- Die Selbstverwaltung:
 - Selbstverwaltung braucht Strukturen, die die Partizipation aller gewährleisten, Klarheit und Sicherheit bieten und vor Überforderung schützen.
 - Selbstverwaltung heißt nicht, alles selbst zu machen. Überall dort, wo die Gruppe der Hausgenoss:innen an die Grenzen dessen stößt, was sie tun kann oder will, bindet sie Professionist:innen ein (von Hausbetreuung bis Soziokratiebegleitung), kooperiert mit sozialen Dienstleistern, koordiniert Ressourcen im Quartier usw.

2. Ein WOAL Haus bildet eine solidarische Gemeinschaft

- Jede Person ist gleichwertig und gleichwürdig. Solidarität bedeutet, einander wahrzunehmen und aufeinander zu achten.
- Jeder Beitrag ist wertvoll. Solidarität bedeutet, mit Fähigkeiten, Erfahrungen, Interessen und solidarischer Finanzierung zum Gelingen des gemeinsamen Lebens beizutragen.
- Solidarität ist ein umfassendes Grundprinzip im WOAL Haus.
 - Mit dem Einzug in das WOAL Haus ist die Entscheidung verbunden, Teil dieser Solidargemeinschaft zu werden.
 - Die solidarische Finanzierung ist eine wichtige Grundlage des gemeinsamen Wohnens und Lebens im WOAL Haus. Das bedeutet, dass jede Hausgenoss:in bereit ist, ihre finanzielle Situation im vertraulichen Rahmen offenzulegen. Nur so kann die solidarische und transparente Finanzierung des Hauses funktionieren. Das Detail-Konzept dazu wird in der Generalversammlung der Genossenschaft beschlossen und bei Bedarf aktualisiert.
- Jeder Beitrag ist wertvoll und jeder Beitrag wird gebraucht.
 - Jede Hausgenoss:in trägt bei, was sie kann und will. Die Beiträge werden sehr unterschiedlich sein, von Person zu Person, im Fortschreiten der Lebensjahre, abhängig von Situation und Anforderungen im Umfeld usw.
 - Niemand weiß, welche Anforderungen das Älterwerden an Einzelne und an die Gruppe stellen wird, und welche Beiträge in welchem Umfang das gemeinsame Leben brauchen wird. Den auf sie zukommenden Problemen und Anforderungen werden die Hausgenoss:innen kreativ und flexibel als Solidargemeinschaft begegnen. Die Qualität der Lösungen wird immer vom Zusammenspiel aller persönlichen und strukturellen Ressourcen im WOAL Haus abhängen.

3. Ein WOAL Haus schafft ein selbstbestimmtes Zuhause bis zum Lebensende

- WOAL Bewohner:innen gehen die Schritte des Älterwerdens gemeinsam, sinnerfüllt und bei Bedarf professionell unterstützt.
 - Sie entscheiden sich gegen Einsamkeit und Isolation. Sie entscheiden sich für eine Wohnform, in der sowohl allein sein als auch mit anderen zusammen sein leicht ist.
 - Sie vertrauen auf das Potential einer solidarischen Gruppe, auch und vor allem im Hinblick auf die ungewissen Hürden, die das Leben bis zum Ende bereithalten kann.
 - Sie stützen sich, wenn nötig, auf individuelle professionelle Betreuung und Pflege und achten darauf, sich bei gegenseitiger Unterstützung und Hilfe nicht zu überfordern.
-
- Bis zum Lebensende:
 - Jede Hausgenoss:in soll bis zum Lebensende in ihrem Zuhause im WOAL Haus bleiben können, auch wenn ein hoher Betreuungs- und Pflegebedarf besteht.
 - Dafür wird eine geeignete Infrastruktur gemeinsam finanziert und gestaltet:
 - Alle Räume und die generelle Ausstattung sind barrierearm und werden bei Bedarf an spezielle Bedürfnisse einzelner Hausgenoss:innen angepasst.
 - Selbstfürsorge und Selbstpflege werden durch gegenseitige und professionelle Hilfe ergänzt:
 - Hausgenoss:innen sehen sich als An- und Zugehörige und achten dementsprechend aufeinander. Sie unterstützen einander unter der Voraussetzung, dass weder Unterstützung gebende noch Unterstützung nehmende Personen sich überfordern, sich gefährden, sich dazu genötigt fühlen.
 - Hausgenoss:innen akzeptieren und nützen die aufmerksame Anwesenheit von Professionist:innen aus Sozial- und Betreuungsberufen. Diese können sowohl einzelne Hausgenoss:innen individuell unterstützen als auch der jeweils relevanten Gruppe dabei helfen, alltagstaugliche Lösungen für physische, psychische oder soziale Anforderungen zu finden.
 - Wenn Betreuung und Pflege nötig werden, dann wird mit einer oder mehreren anerkannten Träger:innen für mobile Dienstleistungen kooperiert.
 - Individuelle Unterstützung muss von der betroffenen Hausgenoss:in selbst über das Casemanagement des FSW (Fonds Soziales Wien) beantragt und finanziert werden.
 - Darüberhinausgehende Unterstützungsleistungen für die Lebensqualität und Handlungsfähigkeit der einzelnen Person, der Gruppe im Cluster sowie der ganzen Gruppe im WOAL Haus werden solidarisch organisiert und finanziert.
 - Das Zusammenspiel von informeller Unterstützung durch An- und Zugehörige und Hausgenoss:innen und formeller Betreuung und Pflege durch Professionist:innen ist im WOAL Betreuungs- und Pflegekonzept (basierend auf dem Pflegekonzept von Dorothea E. Orem) beschrieben.
 - Selbstbestimmung:
 - Selbstbestimmung braucht Selbstverantwortung:
 - Jede Hausgenoss:in erteilt eine Vorsorgevollmacht, die mit dem WOAL-Konzept abgestimmt ist und das Commitment der Hausgenoss:in nicht unterläuft.
 - Jede Hausgenoss:in ist selbstbestimmt und verantwortliches Gruppenmitglied.
 - Jede Hausgenoss:in ist sich bewusst, dass ihre individuellen Entscheidungen Auswirkungen auf Mitbewohner:innen und die Gruppe haben und damit Teile eines Aushandlungsprozesses sein können. Die persönliche Freiheit kann ein Stück Unangepasstheit oder Leichtsinn enthalten. Aber die Hausgenoss:innen erlauben der Gruppe ein Stück soziale Kontrolle.

Die Gruppe versucht, sensibel auf Veränderungen im Verhalten der Hausgenoss:innen zu sein und auf gefährliche Entwicklungen zu reagieren. Bei schwierigen Situationen, wenn es Anlass zur Sorge gibt, dann wird der Weisenrat beigezogen.

- Jede Hausgenoss:in ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereit, an der Entwicklung von Lösungen mitzuwirken, die die Organisation des Alltags, den Einsatz der finanziellen Mittel und die soziale Vielfalt und Lebendigkeit betreffen.
- Gelebte Selbstbestimmung braucht Zeit, Toleranz, Mut und Flexibilität.

4. Ein WOAL Haus ist soziokratisch organisiert

- Selbstbestimmung und Selbstverwaltung sind zwei Seiten derselben Medaille. Die soziokratischen Methoden und Prinzipien der „alltagsnahen Selbstverwaltung“⁴ ermöglichen Beteiligung und Aushandeln in den Feldern, die die Einzelnen interessieren.
- Soziokratie:
 - Die Genossenschaft und alle Bereiche der hausinternen Organisation orientieren sich an den Prinzipien und Methoden der Soziokratie. Das betrifft die Gesamtorganisation, einzelne Gremien, alle Entscheidungsstrukturen und auch Wahlen und Delegationen.
 - Die Implementierung der Soziokratie bedeutet, prinzipiell Entscheidungen im Konsent den Vorzug zu geben gegenüber Mehrheitsentscheidungen.
 - Alle Hausgenoss:innen sind in diese soziokratische und transparente Organisation eingebunden. Sie sind aufgefordert, sich aktiv und kontinuierlich einzubringen. Ihre aktive Teilhabe wird professionell unterstützt. Über diese Strukturen haben sie auch die Sicherheit, über sämtliche Entscheidungen laufend informiert zu sein.
- Alltagsnahe Selbstverwaltung:
 - Alle Hausgenoss:innen beteiligen sich an der Selbstverwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten, denn sie ist unverzichtbar, um Selbstbestimmung und Solidarität leben zu können. Dadurch können sich die Potentiale der Hausgenoss:innen in der Gemeinschaft entfalten und das gemeinsame Projekt bereichern.
 - Die alltagsnahe Selbstverwaltung wird entsprechend den Anforderungen des WOAL Konzepts aufgebaut.
Sie erstreckt sich von den „Wohnzimmertischen“ in jedem Cluster, die den unmittelbaren Wohnalltag verhandeln, über Kreise, die spezielle Interessen und Aufgaben organisieren, bis zu Leitungskreis und Genossenschaftsvorstand, der Vertrags- und Budgetverantwortung trägt. Sie beinhaltet auch einen „Weisenrat“, der es ermöglicht, externe Fachleute einzubinden und deren Expertise für die Entscheidungsfindung der Hausgenoss:innen zu nützen.
 - Professionist:innen, die im Hause arbeiten, sind in diese Strukturen eingebunden.

⁴ Die „Alltagsnahe Selbstverwaltung“ ist ein Begriff aus dem WOAL Konzept. Der Begriff und die damit bezeichnete Organisationsstruktur wurde vom Verein WOAL entwickelt.

5. Ein WOAL Haus lebt menschliche Vielfalt, soziale Durchmischung, niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten und freundschaftliche Zuwendung

- WOAL setzt auf großzügige, attraktive Gemeinschaftsräume und ausreichende und komfortable individuelle Bereiche.
 - WOAL vereint 60 – 100 Bewohner:innen – Nachbarschaft und Freundschaft in mehreren überschaubaren Clustern.
 - WOAL lebt mit mehreren Generationen in sehr unterschiedlichen Lebensphasen („60 bis 100+“).
- Jeder Hausgenoss:in steht viel Platz, Raum und Gestaltungsmöglichkeit zur Verfügung:
 - Nutzungsebene 1:

Die individuelle Wohneinheit wird selbst gestaltet. Der Einbau einer Mini-Kücheneinheit ist auf Wunsch möglich. Falls Unterstützungstechnologie für ein selbständiges Leben nötig wird, kann sie installiert werden. Die baulichen Voraussetzungen dafür sind, soweit absehbar, gegeben. Notwendige Kosten werden, soweit sie nicht durch Individualförderung gedeckt sind, im Rahmen der solidarischen Finanzierung getragen.
 - Nutzungsebene 2:

Der gemeinsame Wohnraum im Cluster ist von vornherein baulich barrierearm im Sinne von Rollstuhl tauglich gestaltet (keine Schwellen, elektrisch bedienbare Eingangstüren, unterfahrbare Küchenelemente). Für Hausgenoss:innen mit anderen Beeinträchtigungen werden ev. zusätzliche, andere Elemente notwendig. Beim gemeinsamen Einrichten der Räume durch die Cluster-Genoss:innen wird das berücksichtigt.
 - Nutzungsebene 3:

Die WOAL Räume stehen allen Hausgenoss:innen offen. Die Funktionen der einzelnen Räume werden von der Gruppe der Hausgenoss:innen definiert. Soziokratische Arbeitskreise gestalten die einzelnen Räume, entwickeln ein jeweiliges Nutzungskonzept und verwalten die Raumnutzung.
 - Nutzungsebene 4:

Die WOAL Lobby öffnet sich den Nachbar:innen und dem Quartier. Sie wird von den Hausgenoss:innen gestaltet und betrieben als Treffpunkt und Kommunikationsort, als Informationsdrehscheibe und Anlaufstelle. Angestrebt ist die Einrichtung eines Kompetenzzentrums für Betreuung und Pflege, dessen Konzeption derzeit noch nicht feststeht.

Auch die WOAL Räume sind gegebenenfalls eine Ressource für das Wirksamwerden im Quartier: Hausgenoss:innen können zu gemeinsamer Aktivität einladen und anbieten, was sie können und gerne machen.

Hausgenoss:innen gestalten und nutzen mit den Nachbar:innen im +Haus den Freiraum und den im +Haus gelegenen Gemeinschaftsraum.
 - 79 Menschen teilen sich ein Haus
 - 12 Cluster bieten für jeweils 6 bzw. 7 Personen individuelle Wohneinheiten und gemeinsamen Wohnraum.
 - Es ist nicht möglich und nicht sinnvoll, immer jeden Platz mit WOAL Hausgenoss:innen zu besetzen.

Es werden einerseits immer wieder freie Einheiten gebraucht, um z.B. Probewohnen für zukünftige Hausgenoss:innen, temporäres Mitwohnen von Familienmitgliedern, die Beherbergung von Gästen und eventuellen Wechsel zwischen den Clustern zu ermöglichen.

Zur Finanzierung ist andererseits eine möglichst vollständige Belegung der Wohneinheiten nötig. Daher sind die Hausgenoss:innen gefordert, für Zwischennutzungen offen zu sein, Gäste und Probewohner:innen mit freundlicher Neugierde zu empfangen.

- Hausgenoss:innen haben gemeinsame Gegenwart und gemeinsame Zukunft.
 - 3 soziologische Generationen (60-75, 75-90, 90-105) leben im WOAL Haus, im Nachbarhaus leben auch die 4 jüngeren Generationen. Alle teilen Freiraum und Gemeinschaftsraum und alles, was sie gemeinsam nützen und gestalten wollen.
 - Das WOAL Konzept achtet auf die Altersverteilung der Hausgenoss:innen, um eine realistische Umsetzung des solidarischen Konzepts zu ermöglichen. Dafür orientiert sich die Aufnahme von Hausgenoss:innen an Daten der Statistik Austria (Bevölkerungspyramide, Pflegestufenstatistik, etc.).

6. Ein WOAL Haus ist innovativ und mutig

- In ein WOAL Haus zu ziehen, erfordert einen persönlichen Veränderungsprozess. WOAL-Bewohner:innen sind neugierig – und nicht ahnungslos. Sie sind abenteuerlustig – und nicht leichtsinnig. Sie setzen sich mit dem, was vor ihnen liegt, auseinander und trauen sich, bis zum Ende zu denken. WOAL Bewohner:innen sind anspruchsvoll, was ihre Lebensqualität im Alter betrifft.
- Das WOAL Konzept ist neu und noch nicht erprobt. Es will als Leuchtturmprojekt starke Signale aussenden, um Strukturen und Möglichkeiten für ein sinnerfülltes und selbstbestimmtes Wohnen bis zum Lebensende im Sozialsystem zu verankern.
- Mit dem Haus in Oberlaa wird das WOAL Konzept zum ersten Mal umgesetzt.
 - Alle Hausgenoss:innen wollen bis zu ihrem Lebensende ein möglichst gutes Leben führen. Sie sind überzeugt davon, dass das zu einem guten Teil sowohl in ihrer Verantwortung als auch in ihrer Macht liegt. Und sie haben den Mut, Teil des WOAL Hauses zu werden.
 - Die Hausgenoss:innen vertrauen darauf, dass sie die anstehenden Aufgaben und Probleme in Gemeinschaft besser lösen können als alleine. Sie setzen daher Energien und Fähigkeiten dafür ein, der Gruppe Strukturen, Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten zu erschließen.
- Mit der Übersiedlung ins WOAL Haus beginnt ein neuer Lebensabschnitt.
 - Jede Hausgenoss:in hat sich darauf vorbereitet und mit den relevanten Änderungen in ihrer Lebenspraxis auseinandergesetzt.
 - Diesen Veränderungsprozess gut zu gestalten, ist Aufgabe der Einzelnen und der Gruppe. Infoabende, Stammtische, Workshops und ähnliches ermöglichen, die eigenen Potentiale kennenzulernen und Vertrauen in die eigenen Kapazitäten und die der Gruppe zu entwickeln. Niemand wird dabei alleingelassen.