

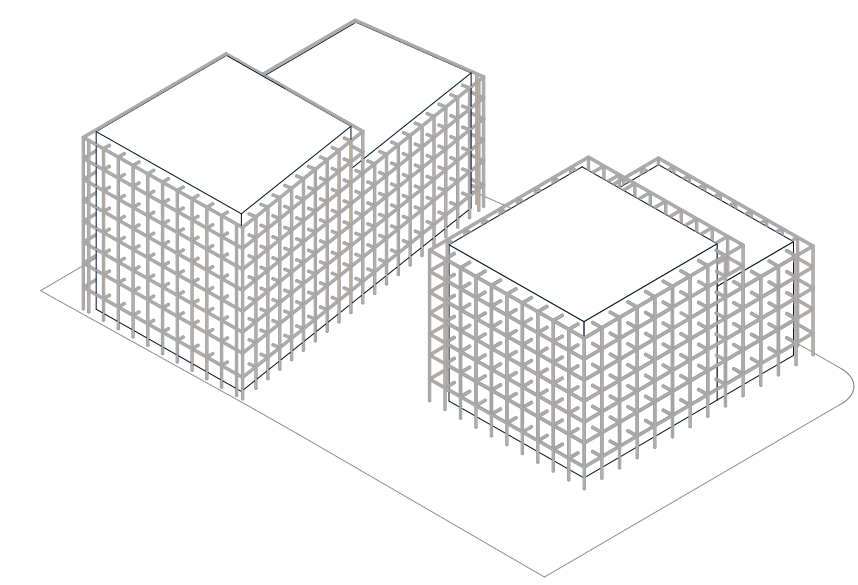
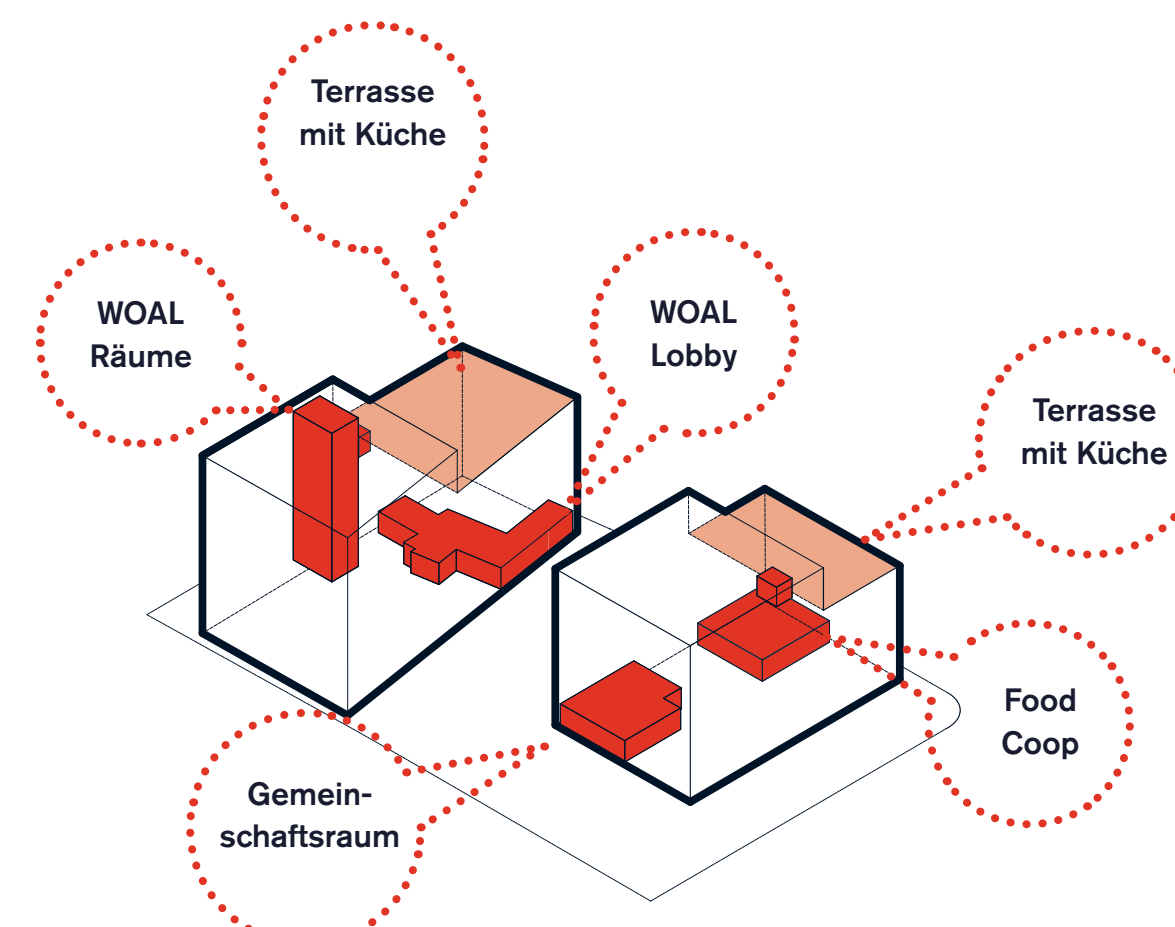
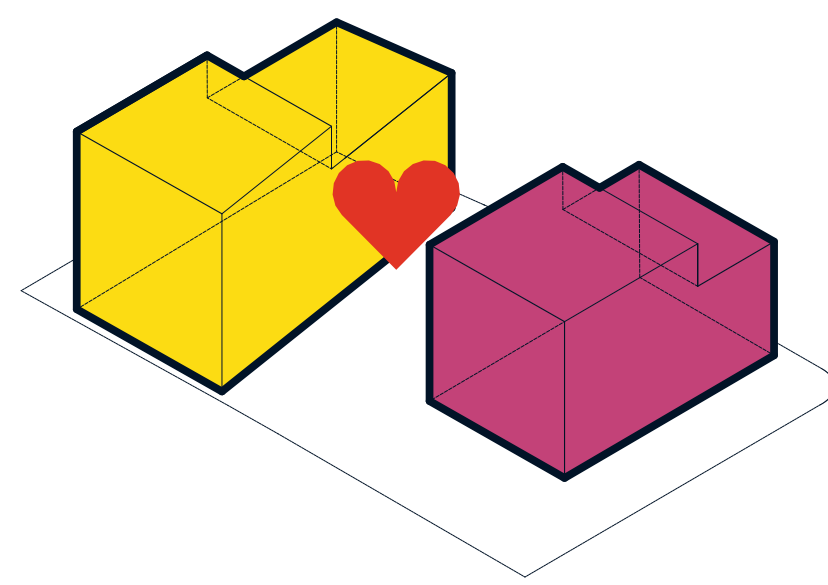
Wohnen ohne Alterslimit

7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft



WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist ein Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter, der in den vergangenen Jahren ein Konzept entwickelt hat, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können. Das Konzept wurde 2021 von der Wirtschaftsagentur Wien mit dem Preis für Future Communities ausgezeichnet.

Auf dem Baufeld 5 soll nun ein erstes WOAL Haus in Kombination mit einem Familienhaus realisiert werden und gemeinsam mit dem Garcionnierenverbund und dem Tageszentrum zu einem tragfähigen Puzzleteil für das ganze Quartier werden – ein Lebensort mit (Strahl-)Kraft für seine Bewohner:innen und das ganze Quartier.



7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft

Im Fokus steht die nachhaltige Etablierung gesellschaftlicher Teilhabe und der Aufbau eines Netzwerkes für eine **sorgende Gemeinschaft** in guter Gegenseitigkeit für beide Häuser.

Netzwerk der Gemeinschaftsräume

Zusätzlich zur lebendigen Sockelzone mit der WOAL Lobby und dem Gemeinschaftsraum im Familienhaus werden die im Haus verteilten WOAL Räume sowie die Räume an den Dachterrassen für Aktivitäten der Bewohner:innen der beiden Häuser und der Nachbar:innen nutzbar sein. WOAL Bewohner:innen haben ein enormes **Potential für soziale und kulturelle Aktivitäten für die Nachbarschaft und das ganze Grätzl!**

Regal mit Potenzial

Beide Häuser sind umhüllt von einer vorgelagerten Konstruktion, die die Balkone fasst und mit eigens dafür entwickelten Elementen (Begrünung, Möblierung, ...) seitens der Bewohner:innen adaptiert und angeeignet werden kann. Eine Besonderheit ist, dass mit an der Vorderkante montierten textilen Screens das ganze Haus verschattet werden kann. So können die solaren Einträge in langen Hitzeperioden minimiert werden. Gleichzeitig entsteht eine räumlich interessante Filterschicht.

Wie wird das soziale Miteinander gestaltet?

- Menschen schaffen sich im WOAL Haus ein Zuhause,
- das bis zum Lebensende besteht – auch bei hohem Betreuungs- und Pflegebedarf,
- das Isolation, Einsamkeit und soziale Verarmung wirksam vermeidet und
- das ohne die Belastung sorgender Zu- und Angehöriger funktioniert.

Im WOAL Konzept ist die **alltagsnahe Selbstverwaltung** definiert. Die gemeinsame Organisation setzt beim unmittelbaren Wohn- und Lebensraum an und umfasst alle Dimensionen des Projekts. Wichtig ist: Die Selbstverwaltung wird professionell unterstützt, sodass alle – auch mit altersbedingten Einschränkungen – daran teilhaben können. Wichtig im WOAL-Konzept ist: Es geht nicht nur um den Bedarf der einzelnen Person, sondern auch um den Bedarf der Bewohner:innengruppe – z.B. Empowerment und Anleitung zur Hilfestellung, Unterstützung beim Alltag mit einer demenzkranken Mitbewohnerin, Entwicklung von Methoden und Strukturen, die wirklich allen ermöglichen, sich einzubringen, usw.

Wie werden Betreuung und Pflege organisiert?

Betreuung und Pflege fallen teils in den informellen Bereich (solidarische Hilfe der Bewohner:innen), teils in den formellen Bereich von entsprechenden Professionist:innen. Dafür wird mit einem Sozialdienstleister kooperiert. WOAL hat ein detailliertes Konzept zur Abgrenzung von formeller und informeller Unterstützung erstellt, um sicherzustellen, dass weder Hilfe-gebende noch Hilfe-nehmende Bewohner:innen überfordert werden. Ziel ist, durch die im Projekt und in der Kooperation mit einer Sozialhilfeorganisation möglichen Synergien ein Verbleiben im Zuhause bis zum Ende zu ermöglichen.

Holz-Hybridkonstruktion

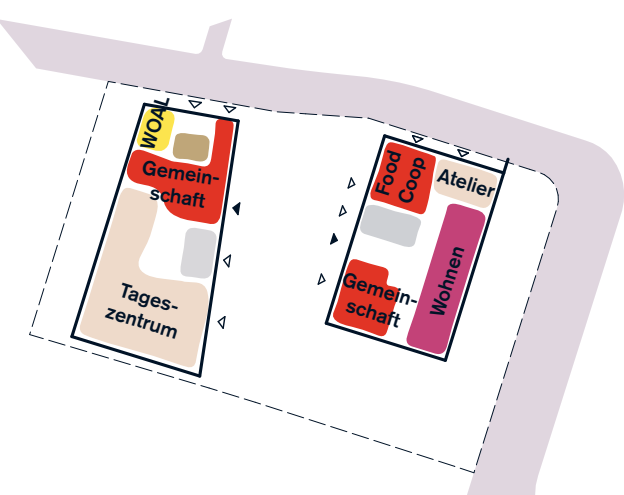
- Die Tragstruktur ist als eine zonen- bzw. bauteilweise Holz-Hybridkonstruktion mit bauteilaktivierten Decken zum Heizen und vor allem Kühlen geplant. Der Raster des Holz-Hybridsystems aus lastabtragenden und aussteifenden Holzwänden in Kombination mit Decken in Stahlbeton in einer Fertigteilbauweise ist dabei so gewählt, dass qualitätsvolle und effiziente Grundrisse bei geringen Spannweiten (ermöglicht sehr dünne Decken und damit einen ressourcenschonenden Materialeinsatz) möglich sind und die Holzwände teilweise sichtbar ausgeführt werden können.



Schnitt 1:200

Wie kann sich WOAL in diesem Baugebiet einbringen?

Es ist im WOAL-Konzept vorgesehen, **integrative Angebote an das Umfeld** zu machen. Einerseits wird die Erdgeschossezone als Bereich eines vielfältigen und niederschwelligen Grätzl-Angebots gestaltet – z.B. mit einer FoodCoop, einem Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege, einem Veranstaltungsraum. Andererseits werden im Haus verteilte WOAL Räume für Aktivitäten der Bewohner:innen und der Nachbar:innen nutzbar sein. Die WOAL+ Bewohner:innen haben ein enormes **Potential für soziale und kulturelle Aktivitäten für die Nachbarschaft und das ganze Grätzl!**

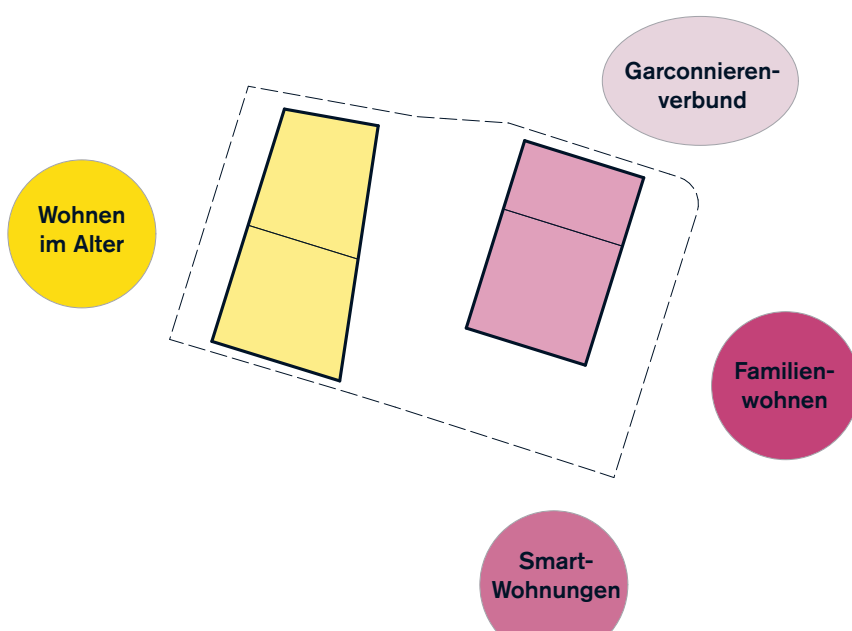


Erdgeschöß Nutzungen

Die Erdgeschossezone wird als Bereich eines vielfältigen und niederschwelligen Grätzl-Angebots gestaltet. Als zentrale Drehscheibe dient dabei die WOAL Lobby. Der Gemeinschaftsraum im Familienhaus ist Veranstaltungs- und Versammlungsraum der Hausgemeinschaft. Multifunktionsräume an der Planiermeile bieten Raum für gewerbliche Nutzungen – geplant ist z.B. eine FoodCoop.

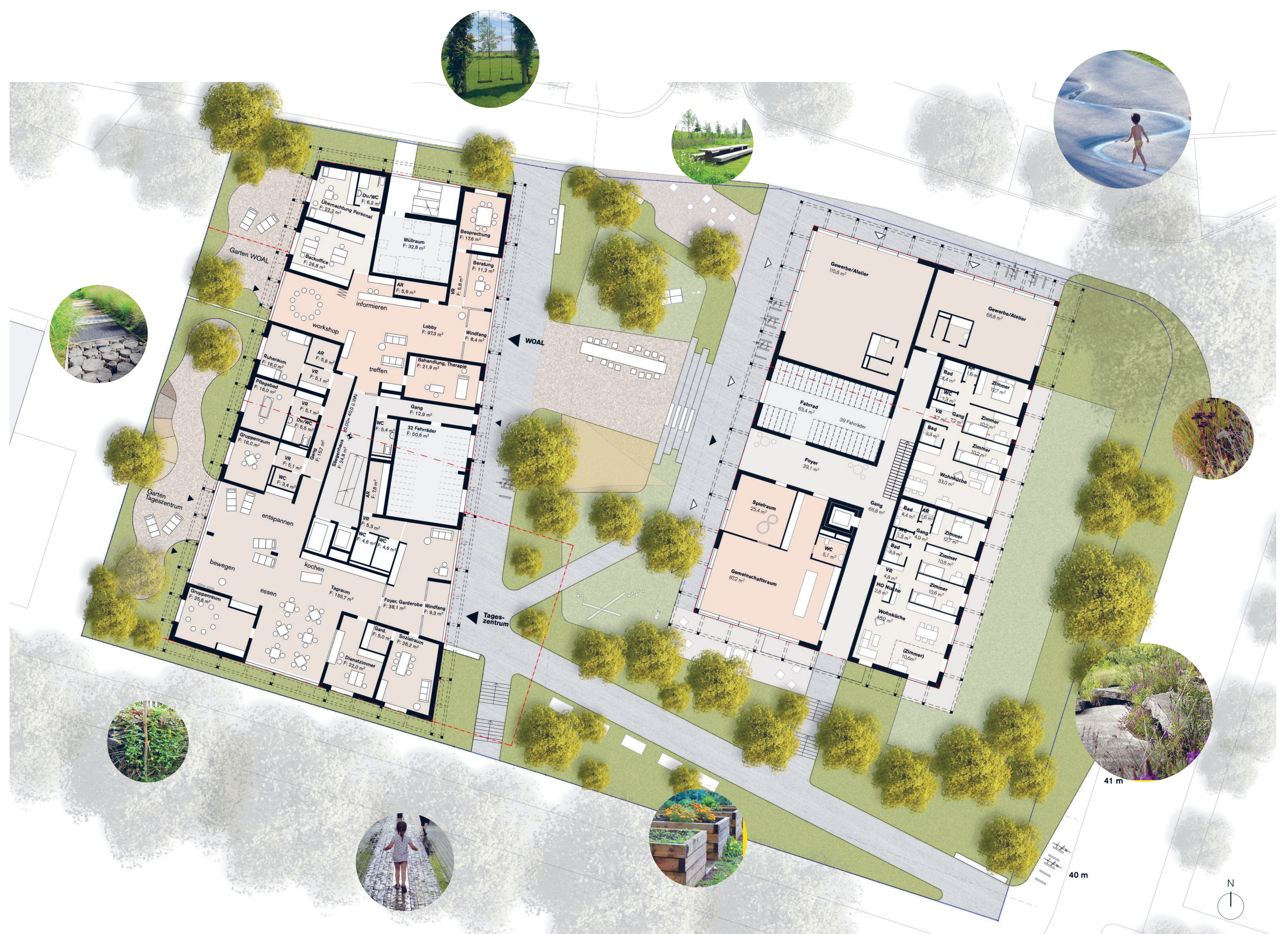
Die WOAL Lobby ist die Drehscheibe der Nachbarschaftsorganisation und ein Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege. Sie koordiniert die gemeinsame Nutzung der Räume, bewirbt Angebote, organisiert Vermietungen, unterstützt das Tauschen, Teilen und Leihen, vernetzt und berät. Sie ist einladend, zentral gelegen, tagsüber und abends besetzt, so wie die Bewohner:innen es brauchen. Dafür arbeiten angestellte Mitarbeiter:innen und aktive Bewohner:innen zusammen.

Das Tageszentrum befindet sich im EG des WOAL Hauses neben der WOAL Lobby – so können Synergien optimal genutzt werden. Ein eigener dem Tageszentrum zugeordneter Garten ist für die Bedürfnisse von Menschen im Alter mit Demenz gestaltet.



Tandemwohnen

Um **generationenübergreifendes Wohnen** und Leben im Projekt von Anfang an zu stärken, soll auf bestehende Beziehungen und Netzwerke aufgebaut und diese schon bei der Wohnungsvergabe besonders berücksichtigt werden. Eine Besonderheit der Wohnungsvergabe ist daher die **Möglichkeit sich im Tandem zu bewerben**. Dabei handelt es sich um einen Vergabemodus, bei dem Wohnungen im Familienhaus an Angehörige des WOAL Hauses vergeben werden: So ist ein Leben in räumlicher Nähe möglich ohne aber, dass die Angehörigen mit der ggf. erforderlichen Pflege überlastet werden.



Konzept Erdgeschoss 1:200

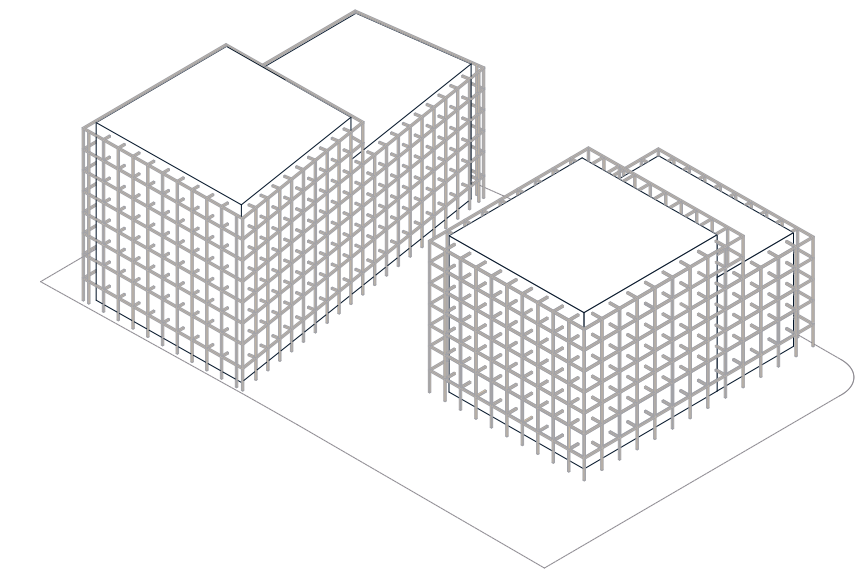
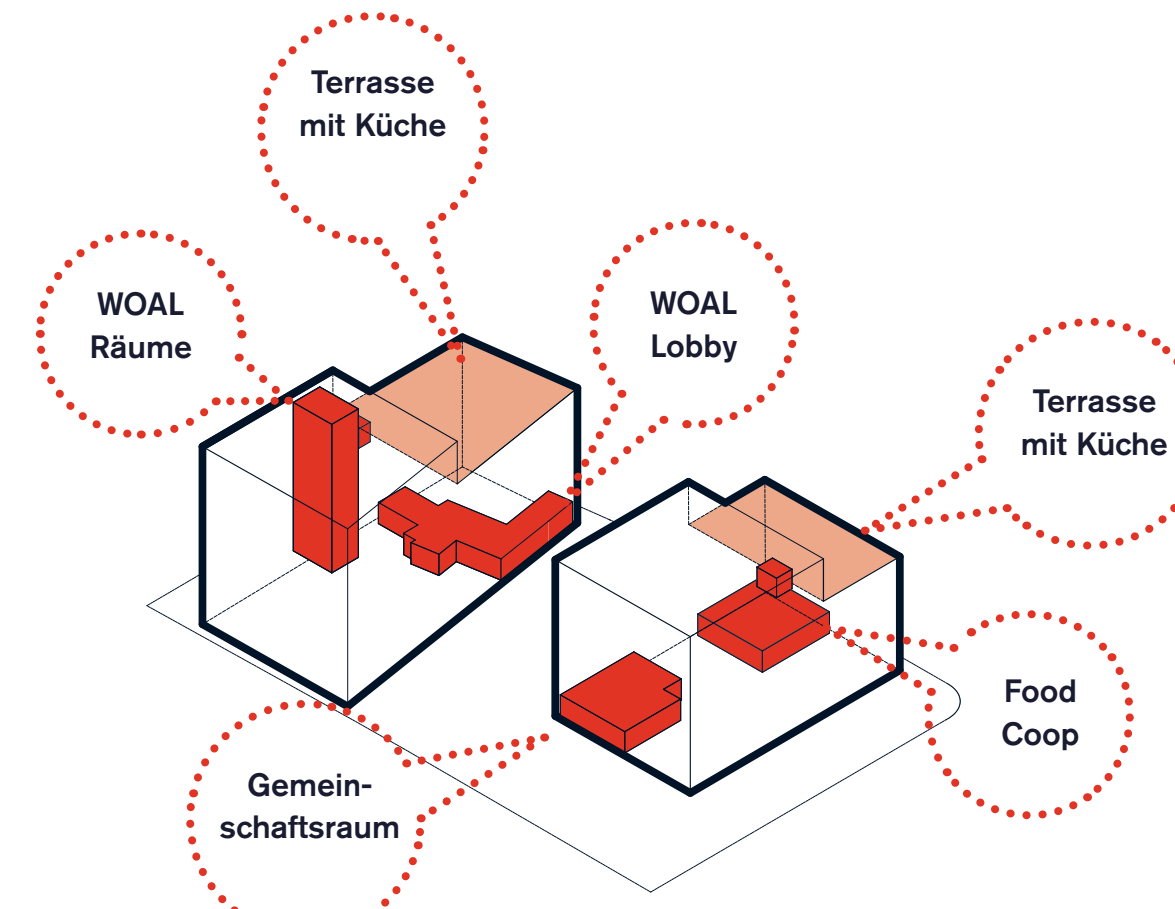
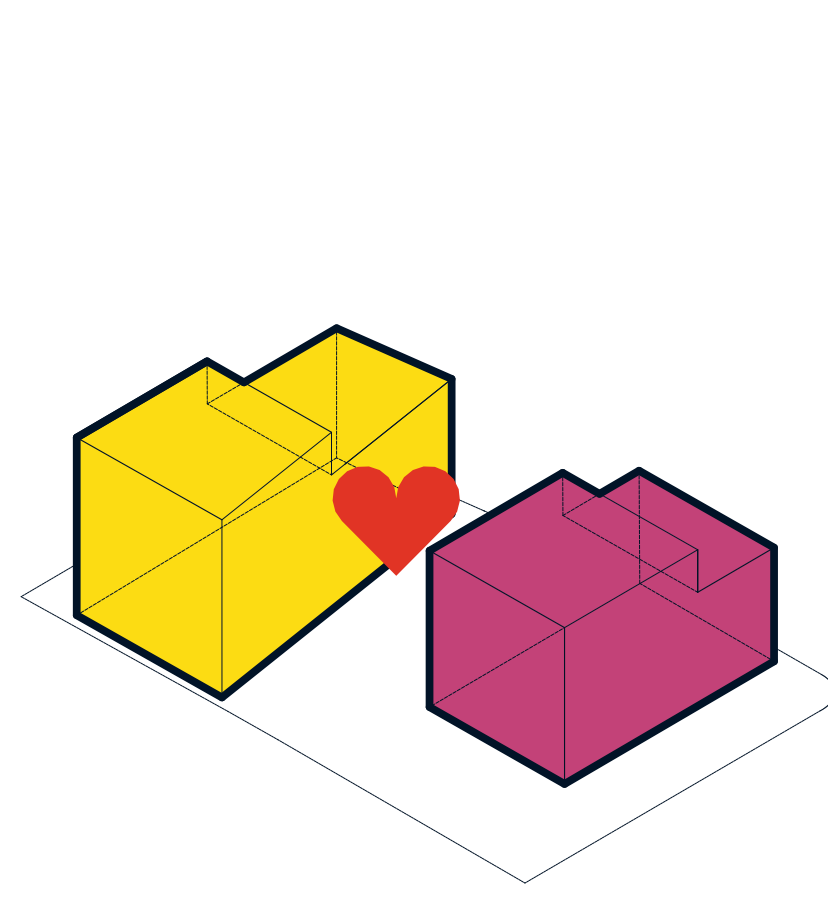
Wohnen ohne Alterslimit

7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft



WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist ein Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter, der in den vergangenen Jahren ein Konzept entwickelt hat, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können. Das Konzept wurde 2021 von der Wirtschaftsagentur Wien mit dem Preis für Future Communities ausgezeichnet.

Auf dem Baufeld 5 soll nun ein erstes WOAL Haus in Kombination mit einem Familienhaus realisiert werden und gemeinsam mit dem Garcionnierenverbund und dem Tageszentrum zu einem tragfähigen Puzzleteil für das ganze Quartier werden – ein Lebensort mit (Strahl-)Kraft für seine Bewohner:innen und das ganze Quartier.



7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft

Im Fokus steht die nachhaltige Etablierung gesellschaftlicher Teilhabe und der Aufbau eines Netzwerkes für eine **sorgende Gemeinschaft** in guter Gegenseitigkeit für beide Häuser.

Netzwerk der Gemeinschaftsräume

Zusätzlich zur lebendigen Sockelzone mit der WOAL Lobby und dem Gemeinschaftsraum im Familienhaus werden die im Haus verteilten WOAL Räume sowie die Räume an den Dachterrassen für Aktivitäten der Bewohner:innen der beiden Häuser und der Nachbar:innen nutzbar sein. WOAL Bewohner:innen haben ein enormes **Potential für soziale und kulturelle Aktivitäten für die Nachbarschaft und das ganze Grätz!**

Regal mit Potenzial

Beide Häuser sind umhüllt von einer vorgelagerten Konstruktion, die die Balkone fasst und mit eigens dafür entwickelten Elementen (Begrünung, Möblierung, ...) seitens der Bewohner:innen adaptiert und angeeignet werden kann. Eine Besonderheit ist, dass mit an der Vorderkante montierten textilen Screens das ganze Haus verschattet werden kann. So können die solaren Einträge in langen Hitzeperioden minimiert werden. Gleichzeitig entsteht eine räumlich interessante Filterschicht.

Wie wird das soziale Miteinander gestaltet?

- Menschen schaffen sich im WOAL Haus ein Zuhause,
- das bis zum Lebensende besteht – auch bei hohem Betreuungs- und Pflegebedarf,
- das Isolation, Einsamkeit und soziale Verarmung wirksam vermeidet und
- das ohne die Belastung sorgender Zu- und Angehöriger funktioniert.

Im WOAL Konzept ist die **alltagsnahe Selbstverwaltung** definiert. Die gemeinsame Organisation setzt beim unmittelbaren Wohn- und Lebensraum an und umfasst alle Dimensionen des Projekts. Wichtig ist: Die Selbstverwaltung wird professionell unterstützt, sodass alle – auch mit altersbedingten Einschränkungen – daran teilhaben können. Wichtig im WOAL-Konzept ist: Es geht nicht nur um den Bedarf der einzelnen Person, sondern auch um den Bedarf der Bewohner:innengruppe – z.B. Empowerment und Anleitung zur Hilfestellung, Unterstützung beim Alltag mit einer demenzkranken Mitbewohnerin, Entwicklung von Methoden und Strukturen, die wirklich allen ermöglichen, sich einzubringen, usw.

Wie werden Betreuung und Pflege organisiert?

Betreuung und Pflege fallen teils in den informellen Bereich (solidarische Hilfe der Bewohner:innen), teils in den formellen Bereich von entsprechenden Professionist:innen. Dafür wird mit einem Sozialdienstleister kooperiert. WOAL hat ein detailliertes Konzept zur Abgrenzung von formeller und informeller Unterstützung erstellt, um sicherzustellen, dass weder Hilfe-gebende noch Hilfe-nehmende Bewohner:innen überfordert werden. Ziel ist, durch die im Projekt und in der Kooperation mit einer Sozialhilfeorganisation möglichen Synergien ein Verbleiben im Zuhause bis zum Ende zu ermöglichen.

Holz-Hybridkonstruktion

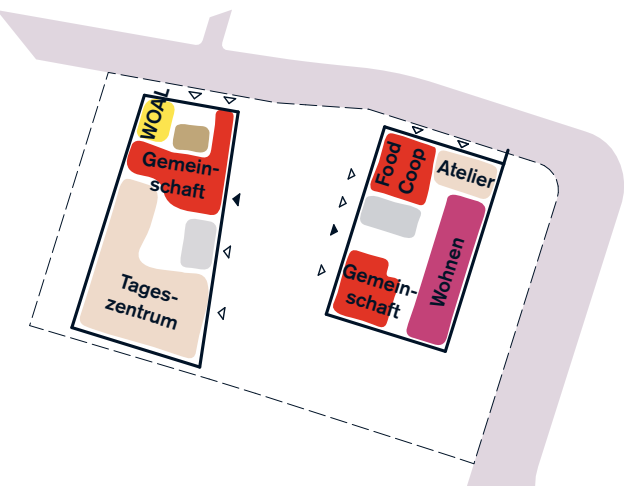
- Die Tragstruktur ist als eine zonen- bzw. bauteilweise Holz-Hybridkonstruktion mit bauteilaktivierten Decken zum Heizen und vor allem Kühlen geplant. Der Raster des Holz-Hybridsystems aus lastabtragenden und aussteifenden Holzwänden in Kombination mit Decken in Stahlbeton in einer Fertigteilbauweise ist dabei so gewählt, dass qualitätsvolle und effiziente Grundrisse bei geringen Spannweiten (ermöglicht sehr dünne Decken und damit einen ressourcenschonenden Materialeinsatz) möglich sind und die Holzwände teilweise sichtbar ausgeführt werden können.



Schnitt 1:200

Wie kann sich WOAL in diesem Baugebiet einbringen?

Es ist im WOAL-Konzept vorgesehen, **integrative Angebote an das Umfeld** zu machen. Einerseits wird die Erdgeschoßzone als Bereich eines vielfältigen und niederschwelligen Grätz-Angebots gestaltet – z.B. mit einer FoodCoop, einem Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege, einem Veranstaltungsraum. Andererseits werden im Haus verteilte WOAL Räume für Aktivitäten der Bewohner:innen und der Nachbar:innen nutzbar sein. Die WOAL+ Bewohner:innen haben ein enormes **Potential für soziale und kulturelle Aktivitäten für die Nachbarschaft und das ganze Grätz!**

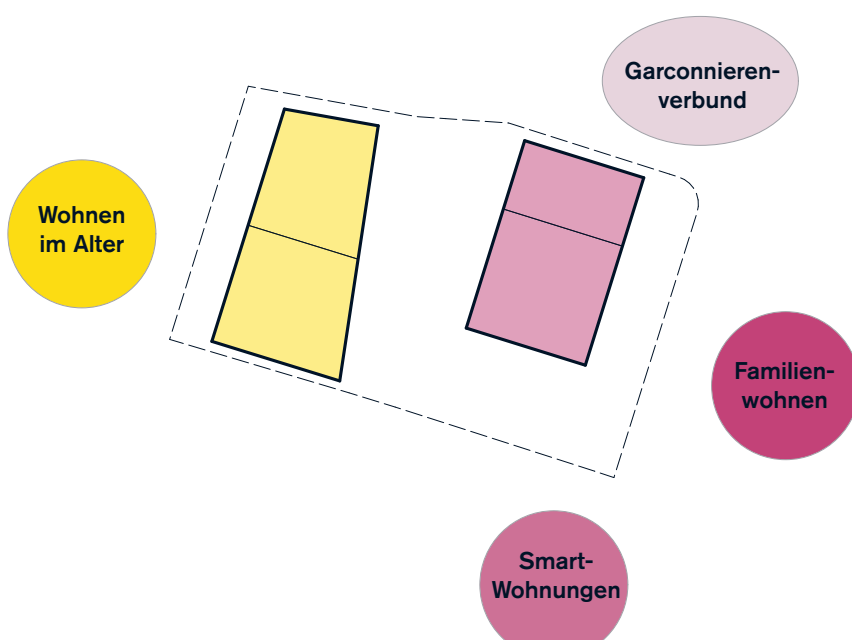


Erdgeschoß Nutzungen

Die Erdgeschoßzone wird als Bereich eines vielfältigen und niederschwelligen Grätz-Angebots gestaltet. Als zentrale Drehscheibe dient dabei die WOAL Lobby. Der Gemeinschaftsraum im Familienhaus ist Veranstaltungs- und Versammlungsraum der Hausgemeinschaft. Multifunktionsräume an der Planiermeile bieten Raum für gewerbliche Nutzungen – geplant ist z.B. eine FoodCoop.

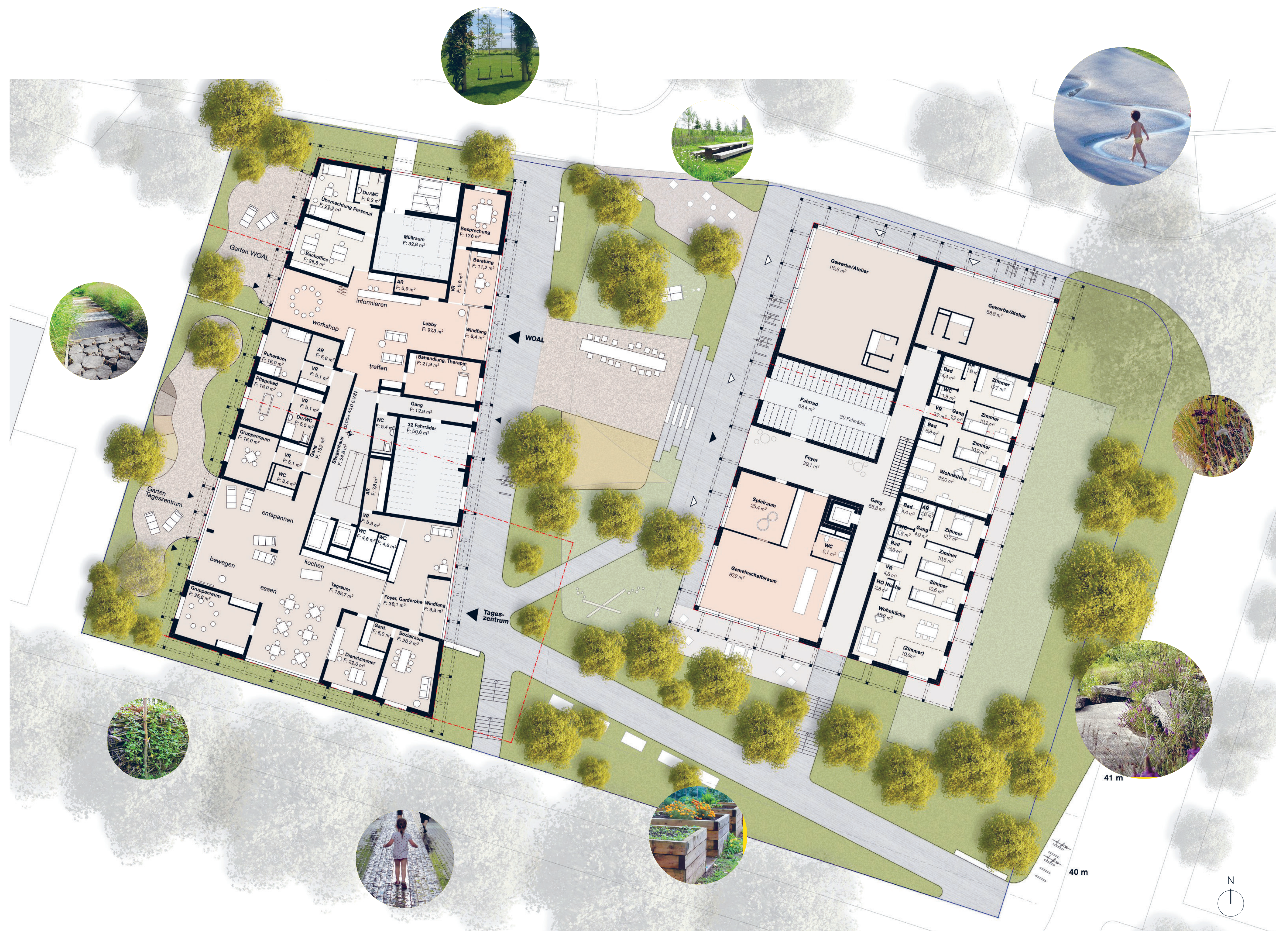
Die WOAL Lobby ist die Drehscheibe der Nachbarschaftsorganisation und ein Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege. Sie koordiniert die gemeinsame Nutzung der Räume, bewirbt Angebote, organisiert Vermietungen, unterstützt das Tauschen, Teilen und Leihen, vernetzt und berät. Sie ist einladend, zentral gelegen, tagsüber und abends besetzt, so wie die Bewohner:innen es brauchen. Dafür arbeiten angestellte Mitarbeiter:innen und aktive Bewohner:innen zusammen.

Das Tageszentrum befindet sich im EG des WOAL Hauses neben der WOAL Lobby – so können Synergien optimal genutzt werden. Ein eigener dem Tageszentrum zugeordneter Garten ist für die Bedürfnisse von Menschen im Alter mit Demenz gestaltet.



Tandemwohnen

Um **generationenübergreifendes Wohnen** und Leben im Projekt von Anfang an zu stärken, soll auf bestehende Beziehungen und Netzwerke aufgebaut und diese schon bei der Wohnungsvergabe besonders berücksichtigt werden. Eine Besonderheit der Wohnungsvergabe ist daher die **Möglichkeit sich im Tandem zu bewerben**. Dabei handelt es sich um einen Vergabemodus, bei dem Wohnungen im Familienhaus an Angehörige des WOAL Hauses vergeben werden: So ist ein Leben in räumlicher Nähe möglich ohne aber, dass die Angehörigen mit der ggf. erforderlichen Pflege überlastet werden.



Konzept Erdgeschoss 1:200



- Wohnung Typ A
- Wohnung Typ B
- Wohnung Typ C
- Wohnung Typ D
- Gemeinschaftsräume
- Garconniereverbund
- WOAL Wohngemeinschaftsräume
- WOAL Zimmer
- Gewerbe/Tageszentrum
- Fahrradraum/Kindergarten
- Müll
- Verkehrsfäche



6.+7. Obergeschoß 1:500



5. Obergeschoß 1:500



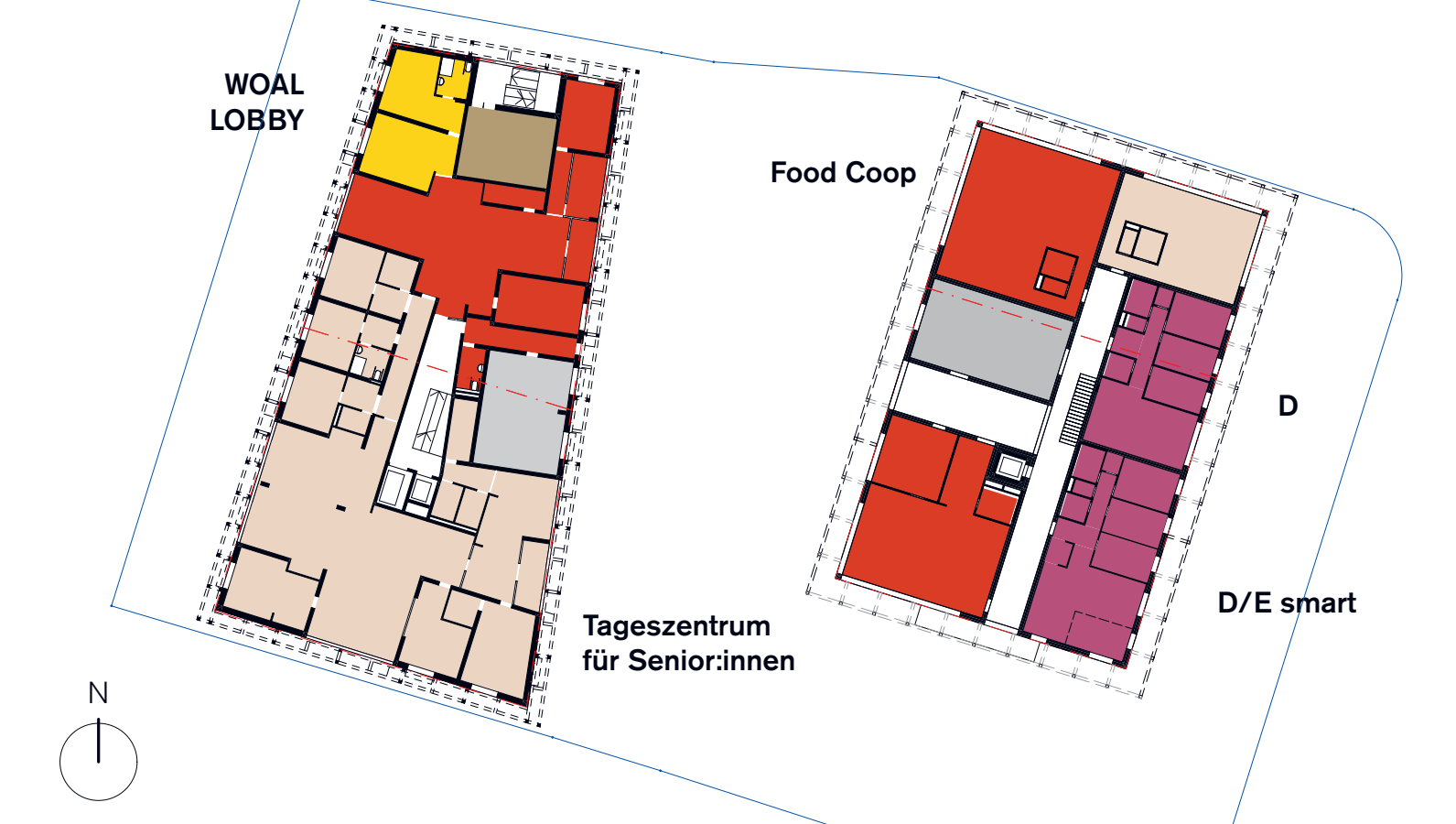
3.+4. Obergeschoß 1:500



2. Obergeschoß 1:500



1. Obergeschoß 1:500



Erdgeschoß 1:500



Die großzügigen Clusterräume von ca. 150 m² richten sie gemeinsam ein.

Konzept Dachterrassen OG 6 bzw OG 5 1:200



Ihre individuellen Zimmer von je 25 m² sind bewusst „klein“. Es ist wichtig, dass sie nicht alle Wohnbedürfnisse abdecken, sondern dass es Anlass und Notwendigkeit gibt, „rauszugehen“.

Konzept 1. OG 1:200



Konzept RG 1:200

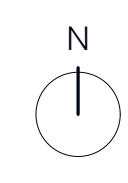
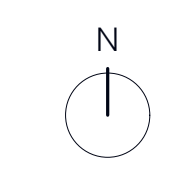
In den Clusterwohnungen teilen sich z.B. 8 Menschen 350 m².

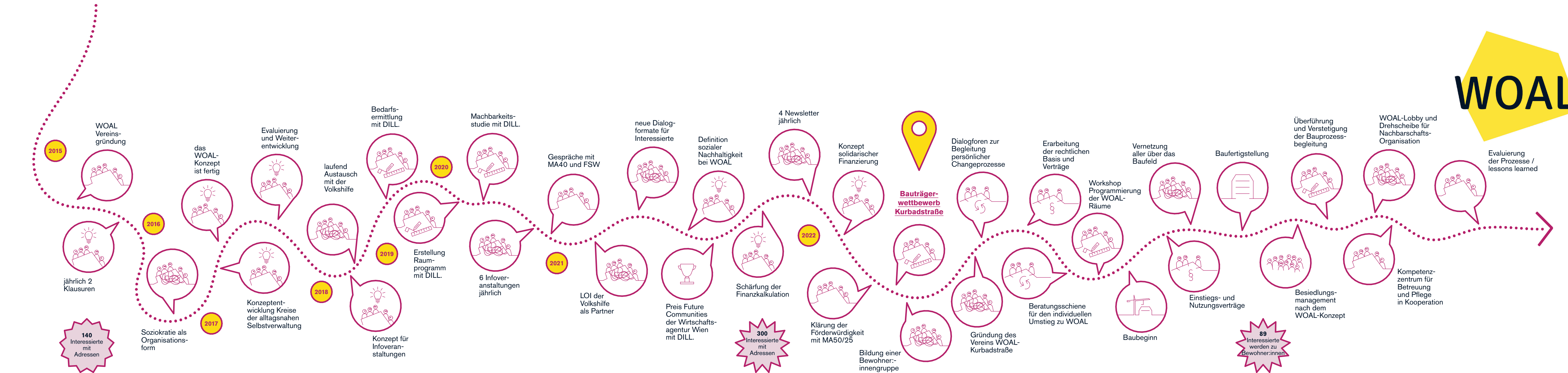
Durch Einbau eines Zimmers wird die IC-Wohnung bei Bedarf zu einer D-smart-Wohnung.

Kompakte Homeoffice-Nischen, die im Alltag durch Schiebetüren einfach schließbar sind, bieten ein adäquates Angebot für geänderte Arbeitsrealitäten.

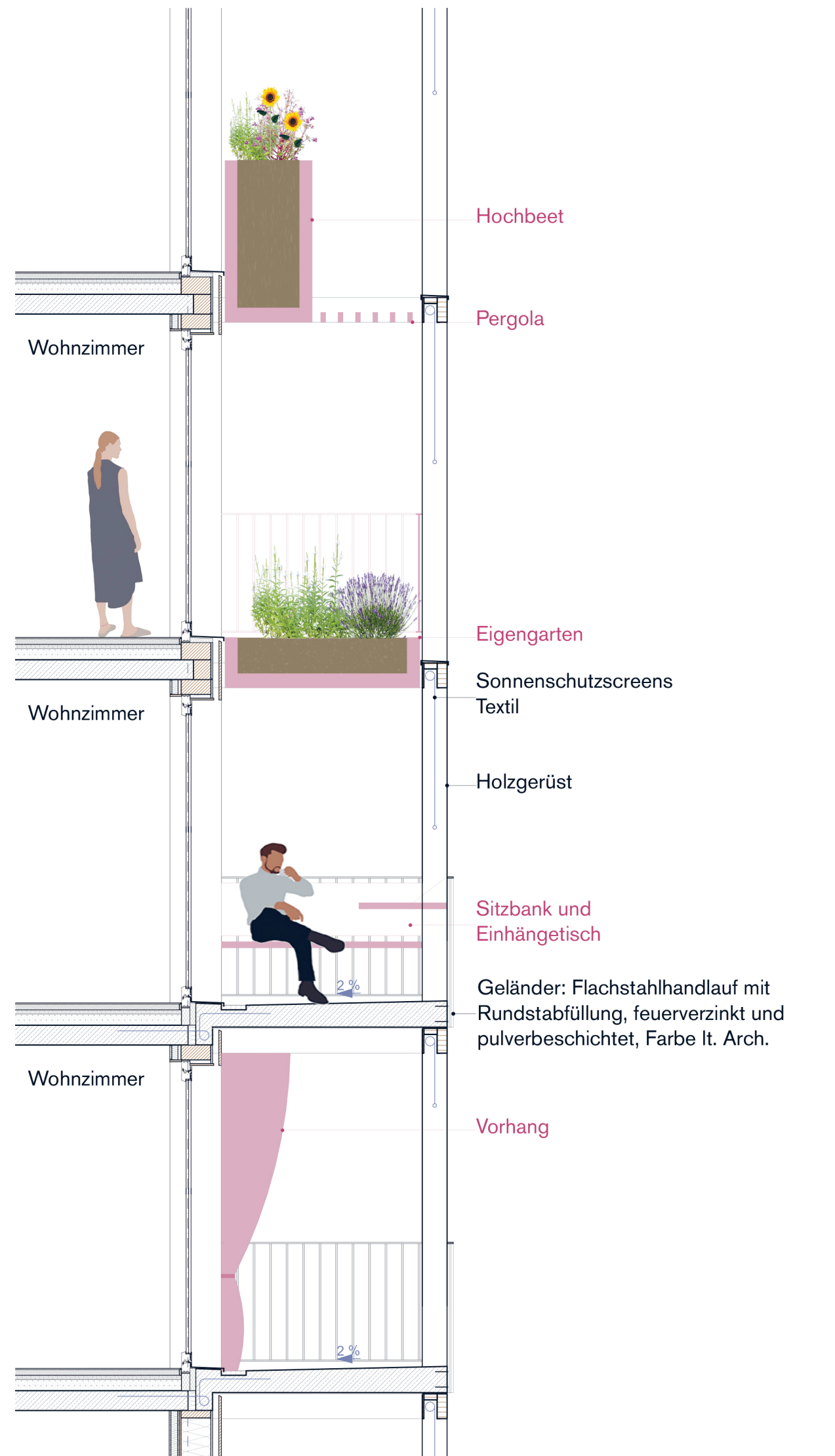
Die Balkone/Loggien sind tief (über Eck) eingeschnitten und können dort, wo sie nicht an der Gebäudeecke sind, mit Glas geschlossen werden.

Zusätzlich zu den Clustern gibt es vielfältige Hausgemeinschaftsräume (über 200 m², z.B. Werkstatt, Yoga und Bewegung, Bibliothek und Ruhe, Musikzimmer, ...). Diese Räume werden von den Bewohnerinnen in ihren Nutzungsdetails definiert, gestaltet und verwaltet. Durch die Möglichkeit der Mitentscheidung und Einflussnahme können sie durchaus dem Raum zugeschlagen werden, den die einzelne Person als „ihren“ Raum sieht.





Regal mit Potenzial



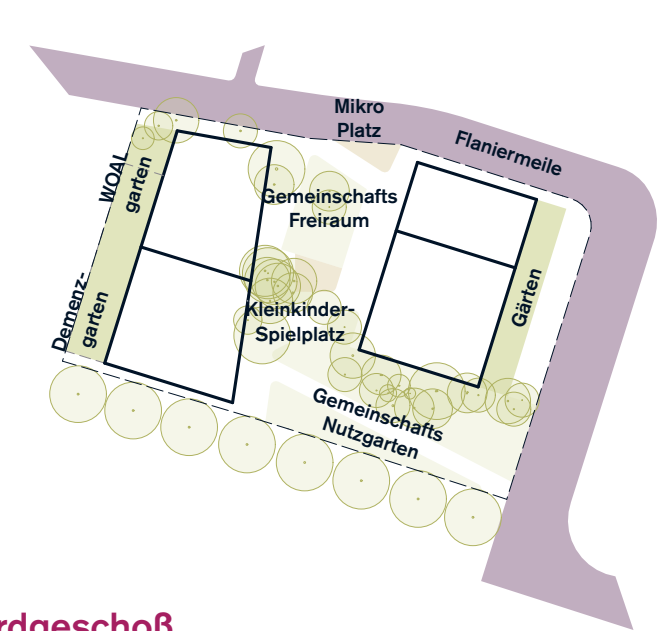
Fassadenkonzept Ansicht und Schnitt 1:40



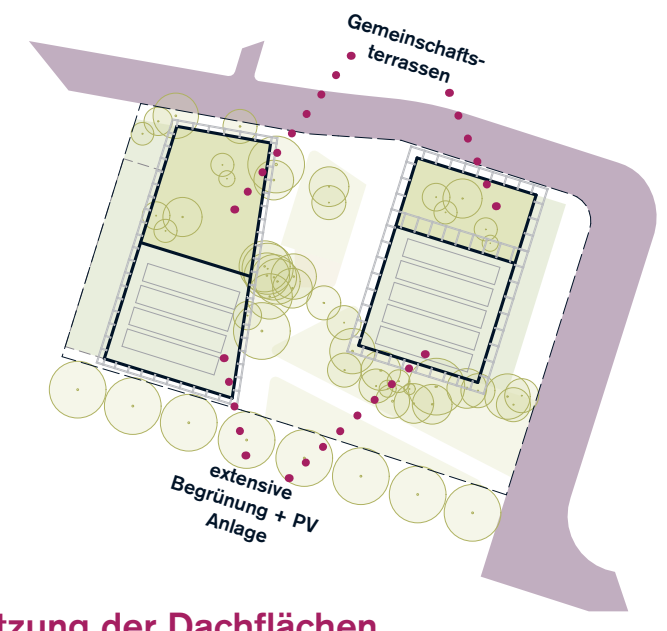
Wohnungstypen Familienhaus



Ökologie und Nachhaltigkeit



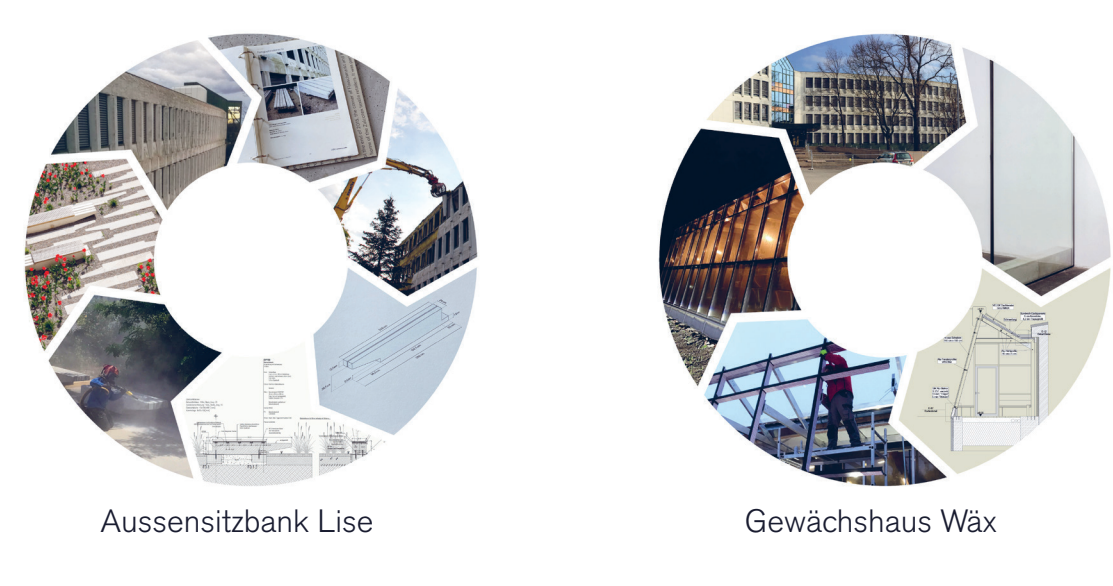
Freiräume im Erdgeschoß
Raumkomposition als sozialer Grünraum und Generationentreffpunkt
Durch die Programmierung der beiden Gebäudeteile kommt dem Freiraum eine besondere Rolle in der Stärkung der generationenübergreifenden Interaktionen zu. Nutzungen mit unterschiedlichen Generationsprofilen werden daher bewusst in räumlicher Nähe zueinander angeordnet.
Die Anbindung der Eingänge und aller Wege an die Bestandstopographie erfolgt durchwegs mit barrierefreien Gefällen von unter 4%. Ein Mikroplatz öffnet sich im Zusammenspiel mit den Gewerbeflächen zur Flaniermeile. Zwei Wege entlang der Fassaden erschließen die Freiflächen und spannen eine gemeinsame Mitte auf. Diese zentrale Fläche ist das Herz des Freiraums mit einer Rasenfläche und einer Sandfläche und Kleinkinderspielfläche, einer großen Tafel für das gemeinsame Mittagessen und Spielgeräten, die für alle Altersgruppen geeignet sind.



Dachgärten/Nutzung der Dachflächen
Die beiden Sockelterrassen sind als intensivbegrünte Gemeinschaftsflächen konzipiert. Hochbeete für urban gardening schließen an Aufenthaltsbereiche, die jeweils Tisch und Sitzgelegenheiten aufweisen. Pergolen bilden schattige Bereiche aus. Die genutzten zentralen Bereiche werden von Staudenflächen umschlossen, die mittels Altholz und Lehmstrukturen Lebensraum für Tiere sind und den Ausblick rahmen. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind an geeigneten Stellen auf den Gebäuden untergebracht.
In Ergänzung zum klimafittem Energiekonzept der Wien Energie werden die Dächer der Hochpunkte mit Photovoltaikmodulen bestückt und biodivers extensiv begrünt. Weiters wird ein Raum für eine Batteriespeicheranlage eingeplant.

Grünraumkonzept
Kühlende Begrünung findet man nicht nur im Erdgeschoss und auf den Dachterrassen, sondern auch als konsequente Weiterführung auf den Fassaden. Die Artenzusammensetzung entspricht dem Qualitätskatalog. Kletterpflanzen sind in erdgebundenen Standorten und Trögen auf den Fassaden untergebracht und über Allgemeinbereiche zugänglich.
Bestandsbäume werden weitestgehend erhalten und mit einer Vielzahl an Neupflanzungen entsprechend dem Schwammstadtprinzip ergänzt. Belagsflächen sind durchwegs teilversickerungsfähig. Generell werden alle Regenwässer mit geeigneten Maßnahmen vor Ort zur Versickerung gebracht. Der Einbau von Schwammstadtsubstraten (draingarden®) sorgt dabei für eine entsprechende Retention und Vorreinigung.

Kreiswirtschaftliche Prinzipien

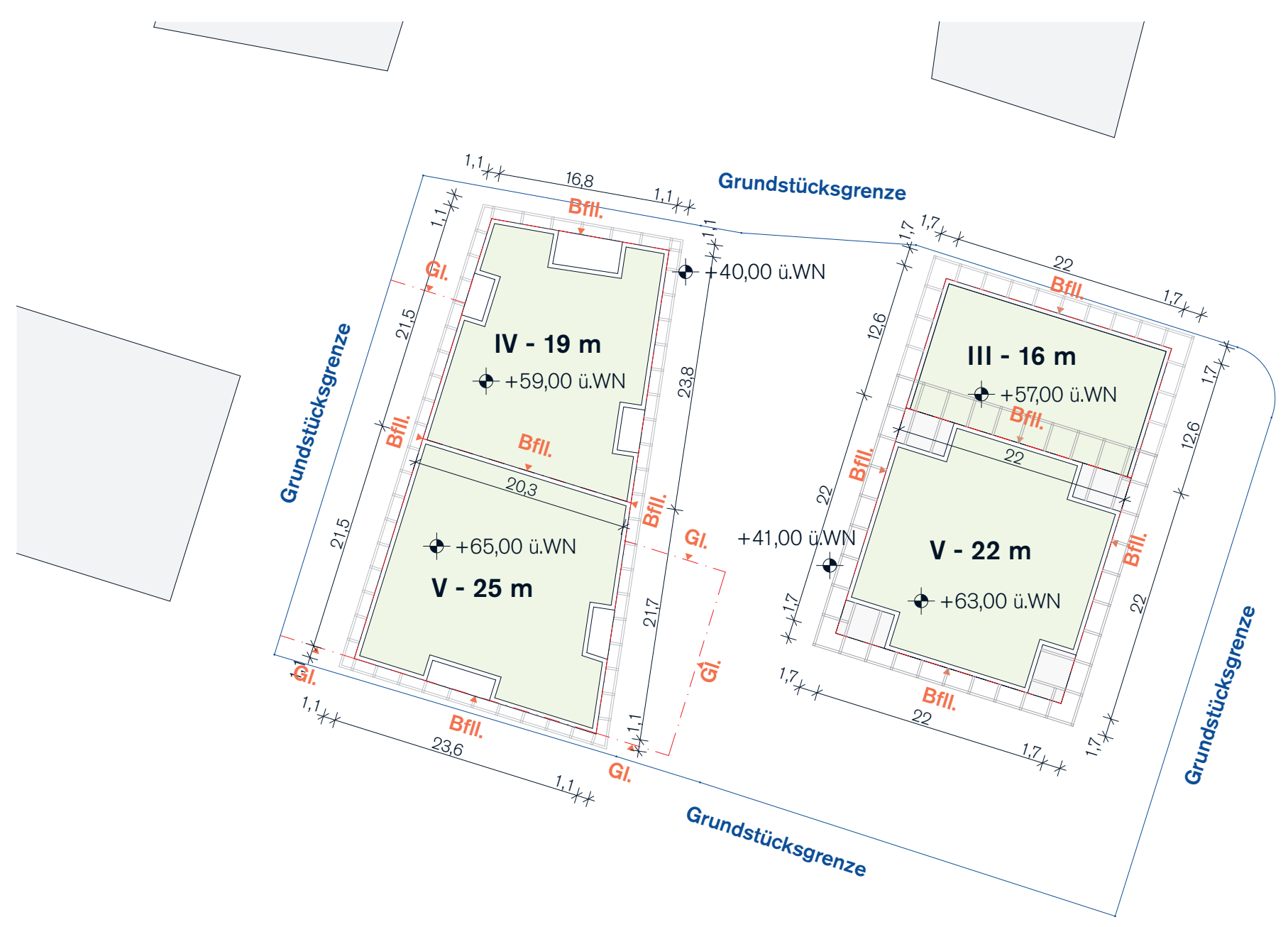


Die Stadt als Rohstofflager zu verstehen ist ein wichtiger Schritt hin zu einer kreislauforientierten Bauwirtschaft. Neben dem zu erstellenden digitalen Zwilling inkl. Darstellung der Lebenszyklusanalyse soll bei diesem Projekt mit einer digitalen Bauteildatenbank die Reparierbarkeit und der Rückbau vereinfacht werden. Die Datenbank ermöglicht das Gebäude als quantifiziertes Rohstofflager darzustellen. Dadurch kann die Bauteilvermittlung vorausschauend vor dem Ende dieses Lebenszyklus durchgeführt werden.

Design for disassembly
Für ein kreislauffähiges Gebäude verwenden wir Materialien so, dass die einzelnen Bauteile möglichst ohne Verklebung miteinander verbunden werden. Alle Bauteile werden so optimiert, dass sie nach Cradle-2-Cradle nach dem Ende des Lebenszyklus in den biologischen oder technischen Kreislauf wiedereingeführt werden können, sofern sie nicht direkt wiederverwendet werden können. Es wird darauf geachtet, dass alle Materialien unbedenklich und kreislauffähig sind.

animal aided design und Kreislaufwirtschaft
Grünflächen zwischen Wegen, Bewegungsräumen und Eigengärten sind vielfältige Staudenflächen ausgebildet. Staudenflächen sind Grün- und Klimakorridor und sollen als Lebensraum für viele Tierarten aktiviert werden. Diese „Wildnis“ wird im Sinne der Kreislaufwirtschaft mit Elementen des Ortes angereichert. Notwendige Baumfällungen liefern Altholz als Brutraum und Nahrungsquelle. Der lehmige Boden des Ausbaus wird teilweise vor Ort belassen und kann von Wildtieren und anderen Insekten als Lehmstrukturen bewölkt werden. Belagsflächen des Bestands können als Abbruchmaterial vor Ort eingebracht werden. Kleinräumige Anhängungen davon werden dadurch zu stark strukturierten Lebensräumen für Kleinsäuger und Reptilien. Der Erdaushub wird lokal zwischengelagert und für die Außenraumgestaltung wiedereingesetzt.

Reuse als Geschichtsträger
Neben dem zirkular geplanten Gebäude sollen auch wiederverwendete Bauteile zum Einsatz kommen. Aus der erarbeiteten Datenbank von der gemeinsamen Planungsgruppe mit lokal verfügbaren Elementen können beispielsweise Bänke für den Außenraum, Gewächshäuser, Möbel und vieles mehr entstehen. Wir unterstützen das Ziel reuse zu etablieren und einen Ort zu schaffen, der im Zuge eines ressourcenschonenden Material- und Rohstoffeinsatzes agiert, um Qualität, Wissen und Identität in eine nachhaltigere Zukunft weiterzutragen.
Die Wiederverwendung unterbricht den üblichen linearen Vorgang hin zur Deponie oder thermischen Verwertung.



Dachdraufsicht, Bebauungsbestimmungen 1:500



Brandschutzkonzept 1:500