

ABO Wohnprojekt

leben

arbeiten

wachsen

Menschen Nachbarschaft Gemeinschaft Integration Vertrautheit Atmosphäre

Verein ABO Vorwort und Intention

Der Verein ABO wurde 1995 unter Alt Lt. Präsident Bertram Jäger gegründet. Es schlossen sich dabei mehrere, sozial engagierte Personen mit dem Ziel zusammen, Arbeitsverhältnisse für langzeitarbeitslose Personen in einem geschützten Umfeld zu schaffen und diese beim Einstieg ins Erwerbsleben zu unterstützen.

Der Verein ist heute Träger von zwei Beschäftigungsprojekten mit 45 – 60 Arbeitsplätzen in unterschiedlichsten Arbeitsbereichen. Unser Ziel ist, den Menschen Arbeitsplätze anzubieten, die ihren physischen und psychischen Fähigkeiten entsprechen und die persönliche Stabilisierung fördern. Dies ist ein Schritt bei der Wiedereingliederung von langzeitarbeitslosen Menschen in den Arbeitsmarkt.

Neben Problemen im gesundheitlichen und persönlichen Bereich ist die Wohnungssituation für viele Beschäftigte ein zentrales Thema.

„Ich muss nehmen, was ich kriege!“ ist eine Aussage, die die Frage nach Wohnqualität in vielen Fällen erübrigt.

Das Ausnützen dieser Notlage durch manche Vermieter und die Abhängigkeit von Förderungen sind weitere Themen dieser umfassenden Problematik.

Um einen Weg in ein selbständiges, eigenbestimmtes und förderndes Wohnen zu finden, ist der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Einrichtungen ein wichtiger Schritt. So kann eine Mieter/Vermieter Beziehung entstehen, in der **das Wohl der BewohnerInnen sehr wohl mit den Interessen des Vermieters in Einklang stehen kann**. Die Gewinnmaximierung hat hier nicht denselben Stellenwert wie auf dem freien Wohnungsmarkt.

Wir möchten einen Beitrag **für die soziale Integration** und damit für eine intakte Gesellschaft leisten.

Grundidee

Die Grundidee ist die Erstellung von preiswertem Wohnraum, der eine fördernde Wohnqualität bietet. Die Mieter finden im Umfeld persönliche Ansprache, bedarfsbezogene Begleitung und Unterstützung. So kann erreicht werden, dass der Wohnbereich den notwendigen Freiraum bietet und zusätzlich die Vorteile einer Betreuung gegeben sind.

Die Mithilfe der Mitarbeiter des Arbeitsprojektes ist ein Teil der Idee. Die Unterstützung durch heimische Gewerbebetriebe sichert die fachliche Begleitung.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ soll hier keine leere Floskel sein, sondern es soll den Menschen durch ihre Mitarbeit wieder Sinn und Motivation gegeben werden. Die Eigenverantwortung soll Hand in Hand mit der Möglichkeit gehen, sich aus eigener Kraft und Verantwortung ein besseres Lebensumfeld zu schaffen. Es geht uns vor allem auch um das Bieten von Möglichkeiten und die Schaffung der entsprechenden Rahmenbedingungen.

Beim Bau werden überwiegend **Rohstoffe aus dem Nahbereich** verwendet, die leicht zu verarbeiten und recyclebar sind (Holz, Lehm, Glas). Arbeitsintensiven Verfahren wird der Vorrang gegenüber teuren Materialien und Montageverfahren gegeben.

Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für benachteiligte Personen

Jede Person soll sich auf Mietbasis eine Wohnung leisten können, die den eigenen Bedürfnissen entspricht, ohne dabei finanzielle Verpflichtungen in einer Höhe eingehen zu müssen, die das Leben in „vorgegebene Bahnen“ lenkt (Überstunden, Doppelverdiener etc.).

Es soll ein Wohnobjekt in verdichteter Bauweise mit 8 Einheiten entstehen. Die Wohnungsgröße je Einheit beträgt ca. 42 m², 1 Einheit wird mit 84 m² errichtet.

Die Mietkosten sollen € 250.- bzw. € 500.- nicht übersteigen.

Dazu ist es notwendig, den Standard neu zu definieren. **Es gilt aufzuzeigen, dass Wohnqualität auch mit geringeren bzw. anderen Mitteln als im heute üblichen Wohnbau erreicht werden kann.**

Die Frage nach Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit ist neu zu beantworten. Der Bewohner kann durch Reduzierung auf das Wesentliche die Baukosten beeinflussen.

Die Bauweise

Unter Verwendung **von regionalen Rohstoffen** soll die Wertschöpfung in der Region bleiben. Durch Holz und Lehm entsteht ein **baubiologisch ausgezeichnetes Wohnklima**. Zusätzlich kann damit erreicht werden, dass ein großer Teil der anfallenden Arbeiten von HilfsarbeiterInnen unter fachlicher Anleitung ausgeführt werden kann.

Der Einsatz von vorgefertigten Elementen ist möglich, wobei das Verhältnis der Materialkosten zur Arbeitsleistung so gesehen wird, dass der Arbeitsaufwand bis zur Grenze der Wirtschaftlichkeit möglichst hoch gehalten werden soll.

Durch die Mithilfe der zukünftigen BewohnerInnen wird sowohl die Identifikation mit dem Projekt als auch die Motivation gesteigert. Auch der Sinn der Arbeit wird ein anderer.

Gestalterisch ist darauf zu achten, dass eine helle und offene Wohnatmosphäre erreicht wird, die sich positiv auf die BewohnerInnen auswirkt.

Kosten – Nutzen Optimierung

Bereits bei der Planung des Projektes wird äußerster Wert auf die Optimierung der Kosten im Verhältnis zum Nutzen gelegt werden, d.h. alles was nicht zwingend erforderlich ist, soll weggelassen werden.

Unser Ziel ist die Einsparung von ca. 15 % der Baukosten gegenüber vergleichbaren Projekten. Wir haben einige Punkte angeführt, die für die Erreichung dieses Zieles von Bedeutung sind.

⇒ Bauform

Die Bauform soll einfach und zweckoptimiert angelegt werden. Einfache Grundrisse mit der Möglichkeit für Adaptionen und Änderungen bieten Potential für Einsparungen

⇒ Bauweise

Der Rohbau soll mit großformatigen Massivholzplatten ökologisch erstellt werden. Die Innenfläche dieser Holzplatten bleibt sichtbar. Eine Oberflächenbehandlung mit Naturfarben oder Lehmputzen kann je nach Wunsch der Mieter erfolgen.

⇒ Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen sollen bereits in der Planungsphase minimiert werden. Keine überflüssigen Steckdosen, sondern einfache Installationen in minimierter Ausführung.

⇒ Heizung und Warmwasser

Das Gebäude wird über eine Solaranlage und eine Fernwärmeheizung verfügen. Das Heizsystem und die Regelungstechnik sollen einfach und funktionsbezogen sein, d.h. keine aufwendigen Systeme, sondern praktisch und unkompliziert in der Installation und Handhabung.

⇒ Wärmespeicherung

Die überschüssige Sonnenenergie des Sommer wird im Erdreich unter dem Gebäude gespeichert. Dieses ist somit ein riesiger Pufferspeicher für die Wintermonate. Dieses System konnte nur verwirklicht werden, weil dies als Sonderprojekt im Rahmen der Wohnbauförderung genehmigt wurde.

Zusammenarbeit mit der heimischen Wirtschaft

Die Umsetzung dieses Projekt ist auch von der Unterstützung innovativer Unternehmen im Holz- und Leimbau abhängig.

Mit der Firma Christian Walch - VlbG. Ökohaus GmbH (Ludesch) und dem Atelier Martin Rauch (Schlins) konnten wir zwei Unternehmen für diese Idee gewinnen, die über langjährige Erfahrung und modernstes know how verfügen.

Die Arbeiten werden von den o.a. Firmen gemeinsam mit uns durchgeführt, sodass die fachlich korrekte Umsetzung und der Praxisbezug für unsere MitarbeiterInnen jederzeit gegeben sind.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen in der **Zusammenarbeit mit heimischen Unternehmen** hat sich gezeigt, dass diese Art - neben vielen anderen Vorteilen - immer wieder **Personalvermittlungen aus unserem Beschäftigungsprojekt** an die am Bau beteiligten Firmen fördert bzw. erst ermöglicht.

Weiters wird **das Verständnis für „die Arbeitslosen“** ein anderes, wenn miteinander gearbeitet wird und dadurch neue Kontakte und Sichtweisen entstehen. Dies kann **langfristig auch positive Auswirkungen auf die öffentliche Diskussion** über dieses Thema haben.

Der Baugrund – die Finanzierung

Der Verein besitzt kein Grundstück, auf dem dieses Wohnprojekt umgesetzt werden kann. Wir versuchten sowohl Gemeinden, als auch private und karitative Besitzer von entsprechendem Baugrund für diese Idee gewinnen.

Die zusätzliche Finanzierung des Baugrundes würde wiederum dazu führen, dass sich der Mietpreis entsprechend erhöhen würde.

Im Rahmen eines Baurechtsvertrages wird uns das Grundstück von privater Seite zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt über Mittel der Landeswohnbauförderung bzw. über den Verein ABO.

Das Umfeld

Das Umfeld der Wohnungen wird so gestaltet, dass die BewohnerInnen ein umweltverträgliches und erschwingliches Zuhause haben, in dem sie sich mit ihren verschiedenen Bedürfnissen, Handikaps und Möglichkeiten wohlfühlen.

Eine punktuelle Sozialbetreuung und die Möglichkeit gemeinsame Ideen umzusetzen, gemeinschaftliche Unternehmungen und Arbeiten durchzuführen soll die Solidarität im Projekt fördern und der Vereinsamung entgegenwirken.

Der Trend zu Single Haushalten ohne soziale Kontakte ist für manche Menschen der erste Schritt in Richtung sozialer Vereinsamung.

Das von uns angestrebte Projekt soll **ein Beitrag zur sozialen Integration sein und soll neue Formen im Bau von kostengünstigen Wohnungen aufzeigen.**

Die Mietdauer wird auf die Situation der MieterInnen abgestimmt. Unser Ziel ist dann erreicht, wenn die BewohnerInnen ein selbständiges und ihren Fähigkeiten entsprechendes Leben führen können.

Durch das Nahverhältnis zu den bestehenden Arbeitsprojekten können neue Arbeitsfelder erschlossen werden und die oft notwendige Tagesstruktur ist gegeben.

Die Ziele

Für den Verein stehen die benachteiligten Menschen und deren jeweilige Lebenssituation im Vordergrund.

Die Wohnungssituation darf nicht zum Problem werden, sondern muss sich positiv auf sie auswirken.

Weiters soll erreicht werden, dass **die Abhängigkeit von öffentlichen Förderungen** (Sozial-, Wohnbeihilfe) **auf ein Minimum beschränkt** wird. Dies unterstützt das Selbstwertgefühl und damit erhöht sich auch die Lebensqualität.

Wir zeigen in diesem Projekt auf, dass lebenswertes Wohnen in Vorarlberg zu einem vernünftigen Preis erzielt werden kann. Dies kann auch für besser verdienende Menschen ein Anstoß zu neuen Überlegungen bedeuten.

Die Neudefinition des Wohnungsstandards hat zum Ziel, dass die Qualität der verwendeten Materialien vor einem nach außen scheinenden Luxus steht.

Denn weniger ist oft mehr.

Die Umsetzung und die gelebte Praxis

Arbeitsuchende schaffen Wohnraum für Wohnungssuchende

Das Projekt wurde 2005/2006 auf Basis des o.a. Konzepts umgesetzt.

Vor der Planung wurde mit jenen MitarbeiterInnen, von denen wir wußten, dass sie in schwierigen Wohnsituationen sind, ausführliche Gespräche geführt. **Die Ergebnisse sind in die Planung mit eingeflossen.**

Besonders wichtig war den künftigen BewohnerInnen die Privatsphäre, d.h. abgeschlossene, eigene Wohnungen (keine WG z.B. mit Gemeinschaftsküche) und die bedarfsbezogene Betreuung.

Die Zugangskriterien wurden sehr niederschwellig definiert. Als Voraussetzung gelten ökonomische und/oder soziale Probleme bei den MieterInnen und die Unterfertigung einer **Betreuungsvereinbarung**, die die Bereitschaft bzw. Verpflichtung zur Zusammenarbeit mit der SozialbetreuerIn festhält. Die Betreuung ist nur bedarfsorientiert und kollidiert nicht mit etwaigen externen Betreuungen der MieterInnen. Auch hier wird auf niederschweligen Zugang geachtet. Monatlicher Kontakt und die räumliche Nähe zur SozialbetreuerIn bietet eine Möglichkeit, Probleme zur Sprache zu bringen, ohne dass die BewohnerInnen von sich aus aktiv werden müssen. Ziel der Betreuung ist es, dass die BewohnerInnen lernen ihre Probleme möglichst eigenständig zu lösen.

Umwelteinbindung:

Die Wohnanlage liegt in der Nähe von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel. Schule, Kindergarten und Gemeindezentrum sind zu Fuß in fünf Minuten erreichbar.

Nach Auseinandersetzungen mit einigen NachbarInnen und in der ganzen Gemeinde während der Planungs- und Bauphase, die auch zu mehreren Baustops geführt haben, hat sich die Lage nach Einzug der ersten MieterInnen sofort verändert. Die Befürchtungen hatten sich nicht bewahrheitet und der Kontakt der MieterInnen mit den NachbarInnen ist gut und lebendig. Auch von Seiten des Vereins ist der Kontakt mit den NachbarInnen gut.

Alle Wohneinheiten sind besetzt und es besteht bereits eine **Warteliste** für die Wohnungen. Die kleinen Wohnungen werden von jeweils einer Person, die große Wohnung von einer Familie mit Kindern bewohnt. Drei Bewohner haben das Haus quasi mitgebaut.

Es haben sich untereinander verschiedenste Kontakte gebildet, die zu gegenseitigem Kinderbetreuung, Einkauf bei Krankheit und gemeinsamen Feiern geführt haben. Die Gebäudereinigung wird gemeinsam durchgeführt.

Kosten und Umsetzung:

8 Wohneinheiten: 42 m² bzw. 84 m²
Mietkosten: 242.- bzw. 484.- inkl. MwSt.
Grundstück gepachtet: 30 Jahre Laufzeit

Wertschöpfung im Bezirk: ca. 80% der Aufträge an Betriebe aus Ludesch
Baukosten: ca. € 560.000.-; Kosten/m² GGF € 1.100.-
Bürgerschaft durch Blumenegggemeinden -> Zinsersparnis
Stundenleistung ABO: über 3.500 Stunden

Durch **die Mithilfe der zukünftigen BewohnerInnen** wurde sowohl die Identifikation mit dem Projekt, als auch die Motivation gesteigert.

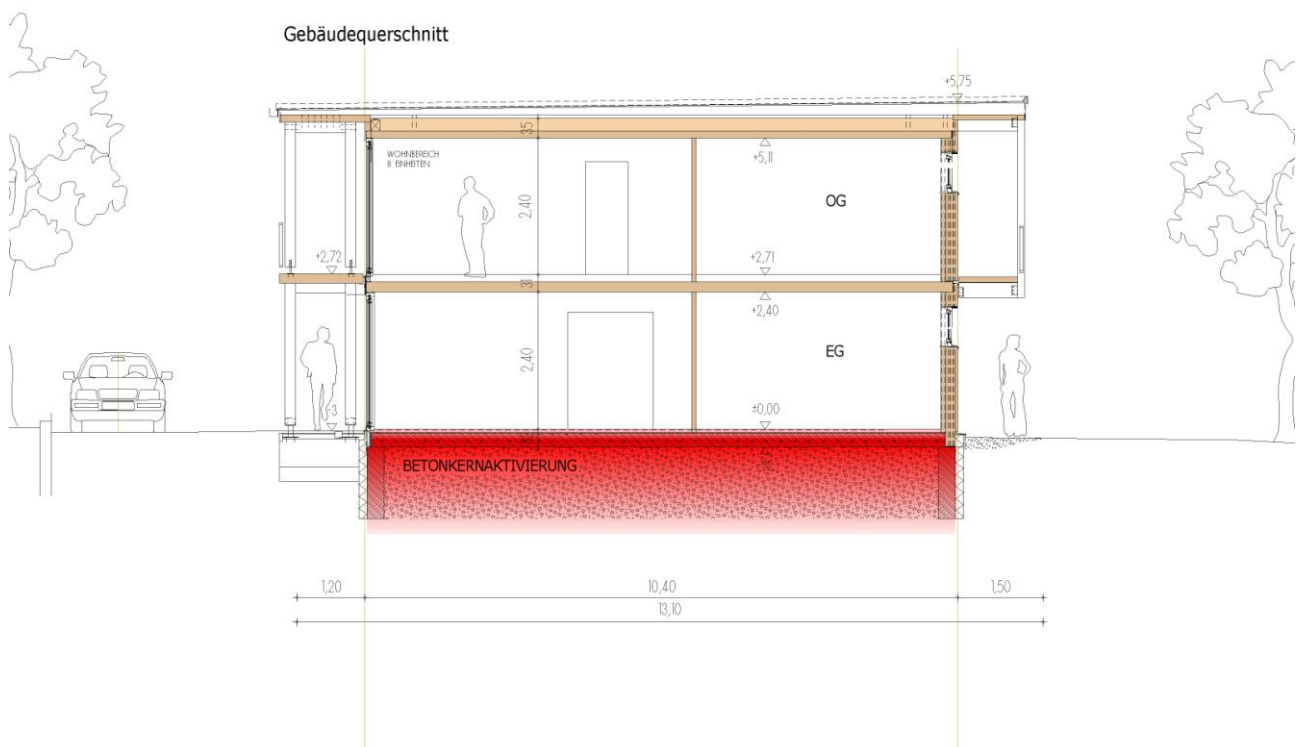
Gestalterisch wurde darauf geachtet, dass eine helle und offene Wohnatmosphäre erreicht wird, die sich positiv auf die BewohnerInnen auswirkt.

Energieversorgung und Wohnqualität

Das Gebäude ist an die Fernwärmeversorgung Ludesch angeschlossen.

Zusätzlich wird eine Kollektorfläche von 50 m² Sonnenenergie sowohl zur Aufbereitung des Warmwassers als auch zur Heizungsunterstützung genutzt.

Die überschüssige Sonnenenergie der Sommermonate wird - wie unten dargestellt - im Erdreich gespeichert und dann im Winter genutzt. Zusätzlich kann die Energie in einem 8.000 Liter fassenden Puffer gespeichert werden.



Das Gebäude ist sowohl energietechnisch, als auch bei der Wahl der ökologischen Baustoffe nach neuesten Erkenntnissen errichtet worden.

Weder für die Heizung, noch für die Warmwasseraufbereitung Öl oder Gas verwendet.

Der Heizwärmebedarf liegt bei 42,3 kWh/(m²/a), d.h. wir sprechen hier von einem **Energiesparhaus.**

Im Bereich der **ökologischen Gebäudequalität** wurden z.B. sämtliche Sanitärinstallationen mit PVC freien Materialien ausgeführt, Schafwolle wurde im Bereich der Fenster als Isolier/Stopfmaterial verwendet. In den Innenräumen wurden die Oberflächen teilweise roh belassen, wo notwendig wurden emissionsfreie Farben verwendet.

Entstehung des Wohnprojekts in Bildern:



Erdarbeiten und Fundamentlegung



die vorgefertigten Holzelemente werden aufgestellt



Ansicht des Erdgeschosses aus der Vogelperspektive



als Isolationsmaterial dienen Schafwolle und Hobelscharten; die Arbeiten werden von TransitarbeiterInnen ausgeführt



der Rohbau wurde in 5 Tagen aufgebaut der Innenausbau wurde von TransitarbeiterInnen unter fachlicher Anleitung ausgeführt



der Estrich wird verlegt



und der Innenausbau beginnt





Innenansicht Küche

