

WOHNEN MIT SERVICE

Gemeinschaftlich Wohnen &
Miteinander Arbeiten



Das Wohn- und Betreuungskonzept „Wohnen mit Service“

Dank unserer medizinischen Versorgung und der guten Lebensqualität werden wir immer älter. Sobald ältere Menschen aber in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, verbringen sie viel Zeit alleine zu Hause, weil ihre Angehörigen meist ihren beruflichen Tätigkeiten nachgehen müssen. Die große Wohnung oder das eigene Haus werden für Menschen dann zunehmend zu einer Belastung.

Viele Menschen wollen ihren Lebensabend auch nicht alleine verbringen. Sie würden lieber in Gemeinschaft leben und könnten sich bei verschiedenen Tätigkeiten auch gegenseitig unterstützen. In Oberösterreich fehlen gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen. So haben Ältere aber auch ihre Angehörigen immer mehr Sorge, wie sie Ihren Lebensabend gut gestalten können.

Wohnen mit Service bietet eine Antwort auf diesen Bedarf. Im Haus der Gemeinschaft steht miteinander Wohnen im Vordergrund. Die Bewohner:innen haben kleine Wohneinheiten als Rückzugsort und gleichzeitig großzügige Gemeinschaftsräumlichkeiten zur Verfügung. Das Herzstück ist der Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss. Wo früher, im ehemaligen Gasthaus für Gäste gekocht wurde, kochen nun ältere Menschen gemeinsam. Gemeinsames Essen schmeckt einfach auch besser. Zudem lädt der Gemeinschaftsraum auch Besucher:innen aus dem Ort ein, hier mit den Bewohner:innen eine sinnvolle Zeit zu verbringen.

Gibt es bei Bewohner:innen einen Pflegebedarf, so decken dies mobile Dienste ab. Somit sind Pflegefachkräfte bei Bedarf im Haus verfügbar und sorgen sich um die medizinisch, pflegerische Betreuung.

In allen Grundlagen wurde das Modell „Wohnen mit Service“ von der SPES Zukunftsakademie in Schlierbach erarbeitet. SPES entwickelt bei Engpässen der Gesellschaft Modelle, die zur Lösung dieser Herausforderungen beitragen. Meist sind diese Herausforderungen gemeinschaftlich gut bewältigbar. In Bürger:innenbeteiligungs-Prozessen werden die erarbeiteten Grundmodelle für jede Gemeinde angepasst und damit von der Bevölkerung auch entsprechend mitgetragen. Das ist die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung. Kleinzell wird für viele weitere Gemeinden ein Vorbild sein, wie leerstehende Objekte sinnstiftend adaptiert werden können.



„Wir brauchen dringend gemeinschaftliche Wohnformen. Wir Menschen sind soziale Individuen. Niemand soll einsam leben müssen. Die Gemeinschaft stärkt.“

Johannes Brandl | Geschäftsführer SPES
Zukunftsakademie

Ein Verein für das gute Miteinander

Der Verein „Wohnen mit Service“, der in Kleinzell eigens für diese Wohnform gegründet wurde, kümmert sich um ein Freizeit- und Aktivprogramm. Er sorgt dafür, dass im Gemeinschaftsraum reges Leben herrscht, koordiniert verschiedene Dienstleistungen, Dienste der Angehörigen, der Ehrenamtlichen und der Pflegefachkräfte. Zudem sorgt der Verein für ein gutes Miteinander unter den Bewohner:innen. In Kleinzell haben sich rasch rund 30 Personen gefunden, die das Haus zu einem sozialen Zentrum gestalten. Geleitet wird der Verein von Anton Hochenburger, der jahrelange Pflege- und Betreuungsexpertise ins Haus bringt.



„Unser Ziel im Verein ist es, die Bewohner:innen bestmöglich zu betreuen, eine Anlaufstelle für ältere Menschen zu werden & das Haus als Ort der Begegnung zu etablieren.“

Anton Hochenburger | Verein WmS



Gemeinsam lebt es sich besser - „Haus der Gemeinschaft Kleinzell“

10. Mai 2025, Kleinzell im Mühlkreis – Nach intensiver Planungs- und Bauzeit ist im Herzen von Kleinzell ein einzigartiges Wohnprojekt entstanden: **Wohnen mit Service**. Diese innovative Wohnform richtet sich insbesondere an ältere Menschen, die nicht alleine leben möchten oder können und den Wunsch nach Gemeinschaft sowie Unterstützung im Alltag teilen. Einige Tage vor der Schlüsselübergabe an die Bewohner:innen Anfang April konnte die Kleinzeller Bevölkerung alle Räumlichkeiten im Rahmen des Tages der offenen Tür besichtigen. Rund 400 Besucher:innen folgten der Einladung und sind begeistert vom Charme und der Qualität dieses ehemaligen Gasthauses. Viele Geschichten von den Erlebnissen in der Gaststube und in der ehemaligen Bar wurden dabei zum Besten gegeben.

Das Projekt bietet mehr als nur Wohnraum – es schafft eine Umgebung, in der Sicherheit, Geborgenheit und soziales Miteinander im Mittelpunkt stehen. Die Bewohner:innen profitieren von einer lebendigen Gemeinschaft, in der Unterstützung und Geselligkeit Hand in Hand gehen. Gleichzeitig ermöglicht die zentrale Lage im Ortskern eine hohe Eigenständigkeit, da wichtige Besorgungen und Dienstleistungen fußläufig erreichbar sind. Mit „Wohnen mit Service“ setzt Kleinzell ein zukunftsweisendes Zeichen für neue Wohnformen im Alter und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Gemeinde.

Individuell wohnen, gemeinschaftlich genießen

Gemeinschaftliche Unternehmungen, gegenseitige Unterstützung, die Betreuung durch den Verein „Wohnen mit Service“ und die Mobile Pflege sind Besonderheiten dieses Projekts. Zehn neue Wohneinheiten, die von 27m² bis 76m² reichen, wurden teilmöbliert ausgestattet, barrierefrei gestaltet und sind bereits vermietet. Auf der unteren Etage wurden Gemeinschaftsräume – darunter ein Aufenthalts- und Esszimmer mit Küche, eine Werkstatt, ein Innenhof, ein Gemeinschaftsgarten und eine Terrasse geschaffen, um Begegnungen mit Menschen aus dem Ort zu erleichtern und eine Atmosphäre der Verbundenheit zu schaffen.



Barrierefrei mobil und nachhaltig

Die barrierefreie Gestaltung des gesamten Objekts steht im Zentrum dieses Projekts. Jede Facette des Gebäudes ist darauf ausgerichtet, dass Menschen jeden Alters und jeder körperlichen Verfassung sich frei und ungehindert bewegen können. Damit können alle Bewohner:innen möglichst selbstständig ihren Alltag gut gestalten.

Das Haus zeigt auch ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Ein bestehendes, leerstehendes Gebäude im Zentrum wurde genutzt und hochwertig saniert. 90% aller Investitionen wurden dabei an Firmen im Umkreis von 20 Kilometer vergeben. Wieder einmal hat sich die Qualität unserer Handwerksbetriebe bestätigt. Handschlag-Qualität, handwerkliches Können und eine gute Planung durch das Architektur-Fachgeschäft (Architekt DI Richard Steger) waren Garanten für den baulichen Erfolg. Geheizt wird mit Biomasse-Nahwärme und Wärmepumpen-Technologie. Zudem wird rund die Hälfte des Stroms von der PV-Anlage am Dach und dem hauseigenen Stromspeicher kommen. Diese ressourcenschonenden Energiequellen minimieren die Umweltbelastung und sichern langfristige Kosteneinsparungen für die Mieter:innen.

Physiotherapie und Hebamme

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich neben den Gemeinschaftsflächen auch Praxisräume für Physiotherapie und eine Hebamme. Zusätzlich stehen rund 180m² (auch teilbar) noch für eine örtliche Arztpraxis, weitere Therapiebereiche oder für ein Co-Working-Büro zur Verfügung.



© Romana & Hannes Lauß

Gemeinschaftliche Finanzierung

Angesichts einer Gesamtinvestition von rund 2,4 Mio. Euro ist dieses Projekt nicht nur ein Zeugnis für die Vision und den Einfallsreichtum der Gemeinde, sondern auch für die gemeinsame Entschlossenheit, ein außergewöhnliches Wohnkonzept zu schaffen. Das Geld für den Ausbau kommt insbesondere von Personen aus der Region sowie von engagierten Persönlichkeiten, denen dieses Projekt ein großes Anliegen ist und die ihr Ersparnis nicht irgendwo investieren, sondern in Kleinzell ein sinnvolles Sozial-Investment tätigen. Jede und jeder von uns wird älter und viele werden diese Wohnform mit Gemeinschaftserleben wählen.

Als Pilotprojekt entwickelt

Gemeinsam mit 16 weiteren Gemeinden wurden über die LEADER Region Donau-Böhmerwald Konzepte für Lebens- und Wohnqualität im Alter entwickelt. Das erste Umsetzungsprojekt aus diesem Programm wurde innerhalb von zwei Jahren realisiert.

Mithilfe eines vom Land Oberösterreich geförderten Sanierungs-Darlehens gelang es die Sanierung kostengünstig zu finanzieren.

Durch die Leerstandsförderung des Landes Oberösterreich gelang es die gemeinschaftlich genutzten Flächen, die in einem baulich sehr schlechten Zustand waren, hochwertig zu renovieren und in diesen Räumlichkeiten höchste Aufenthaltsqualität zu schaffen. Wir bedanken uns bei den Unterstützer:innen und Fördergeber:innen für die gute Zusammenarbeit!

Wohnen mitten im Zentrum

Wohnen inmitten von Kleinzell bedeutet **fußnah einkaufen** und **Alltägliches erledigen** zu können, aber auch in wenigen Minuten in der **Natur** zu sein. Sich im Alter **frei bewegen** zu können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein, sich mit Bekannten und Freunden auf einen Kaffee treffen zu können oder Enkelkinder, die nach der Schule auf Besuch kommen, schenken einem Freiheit auch wenn Sie einmal nicht mehr ganz fit sind.



Die Gemeinde Kleinzell im Mühlkreis

Die Gemeinde Kleinzell setzt seit vielen Jahren auf aktive Bürgerbeteiligung und entwickelt gemeinsam mit den Bürger:innen innovative Ideen zur positiven Weiterentwicklung des Ortes. Bürgermeister Klaus Falkinger unterstützt mit voller Kraft die Anliegen der Menschen und ermöglicht die Umsetzung größerer Projekte. In den letzten Jahren wurden unter seiner Führung bereits das Zeller Kaufhaus mit einer Bäckerei und Cafe eröffnet, leistbarer Wohnraum für junge Erwachsene geschaffen und ein Jugendzentrum ins Leben gerufen. Ein besonderes Anliegen ist ihm zudem eine gute Integration zugezogener Menschen in die örtlichen Vereine und das Ortsleben.



„Eine gemeinschaftliche Wohnform im Zentrum unserer Gemeinde war ein lang ersehnter Wunsch unserer Bevölkerung. Wir alle haben eine große Freude mit dem gelungenen Umbau!“

Bgm. Klaus Falkinger | Gemeinde Kleinzell



© myviertel.at

Von der Idee zum Projekt

Im Rahmen eines Agenda-Prozesses zur Bürger:innen-beteiligung im Jahr 2019 wurde gemeinsam mit der SPES Zukunftsakademie und der Gemeinde Kleinzell das ehemalige Gasthaus als idealer Standort für das Projekt ausgewählt. In enger Zusammenarbeit mit dem 2021 gegründeten Verein „Wohnen mit Service – Kleinzell“ entstand daraufhin ein Wohn- und Betreuungskonzept. Als Teil des LEADER-Projekts „Wohnen mit Service“ wurden zudem eine bauliche Studie, eine detaillierte Kostenschätzung sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt.

2022 übernahm die ProNah Genossenschaft die Umsetzung des Projekts und gründete die Kleinzell Haus Wiederstein GmbH & Co KG zur gemeinschaftlichen Finanzierung.

Gemeinsam investierten 31 Personen 2,4 Mio. Euro in die Sanierung, die Anfang April 2025 abgeschlossen wurde. Den Aufwand Investor:innen zu finden, war anfangs ein mühsamer Weg - nachdem aber viele von der Idee überzeugt waren, griff der Effekt der Mundpropaganda. Heute sind alle Beteiligten stolz miteinander Sinnvolles mit ihrer Einlage bewirken zu können.

Für die finanztechnische Abwicklung war das umfassende Erfahrungswissen von Florian Costa enorm hilfreich. Als Vorstand der ProNah Genossenschaft brachte er über 40 Jahre Erfahrung bei der Finanzierung von sogenannten Bauherrn-Modellen ein. Die Teilhaber bekommen für ihr Investment laufende Entnahmen und können steuerliche Vorteile aus der Beteiligung erzielen.



„Viele Menschen wollen mit ihrem Geld vor allem Sinnvolles bewirken. Nicht immer steht die Höhe der Rendite an erster Stelle.“

**Florian Costa | Investmentberater, Vorstand
ProNah Genossenschaft**

ProNah Genossenschaft

Die ProNahGeno wurde im Jahr 2019 von SPES in Schlierbach gegründet und hatte sich zum Ziel gesetzt, sinnvolle bauliche Projekte in Gemeinden gemeinschaftlich zu realisieren. Die Genossenschaft spezialisierte sich auf die Nutzung leerstehender Objekte. Nach einer Konzeptionierung mit einer starken Bürger:innen-Beteiligung erarbeitet sie Wirtschaftlichkeitskonzepte. Darauf aufbauend wird dann an der Umsetzung gearbeitet.

Ähnlich wie Kleinzell stehen heute viele Gemeinden vor der Herausforderung, die Daseinsversorgung sicherzustellen. Die meisten Gemeinden haben allerdings nicht mehr den finanziellen Freiraum für größere bauliche Vorhaben. Es braucht dazu innovative Lösungen, um lokale Strukturen zu stärken und die Lebensqualität in den Gemeinden nachhaltig zu verbessern. Darum engagiert sich die ProNah Genossenschaft mit interessierten Gemeinden solche Projekte gemeinschaftlich zu finanzieren und umzusetzen.



„Eine Genossenschaft ist für mich jene Unternehmensform, bei der der Nutzen für die Mitglieder an oberster Stelle steht. In der ProNah Genossenschaft geht es vorrangig um die Steigerung der Lebensqualität durch Angebote im eigenen Lebensumfeld.“

Franz Reischl | Vorstand ProNah
Genossenschaft



Kontakt:

ProNah Genossenschaft
Panoramaweg 1, 4553 Schlierbach
Johannes Brandl | 0664 441 0607
brandl@spes.co.at
www.pronahgeno.at

Wohnen mit Service:

Kleinzell 10, 4115 Kleinzell i. M.
Anton Hochenburger | 0664 8851 4363
office@wohnenmitservice.at
www.wohnenmitservice.at

Pressefotos: