

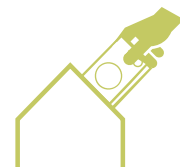
GEMEINSAM BAUEN WOHNEN IN DER PRAXIS

Workshopreihe 2014
über, für und mit Baugruppen in Wien



GEMEINSAM BAUEN WOHNEN IN DER PRAXIS

Workshopreihe 2014
über, für und mit Baugruppen in Wien



IMPRESSUM

HERAUSGEBER/IN

Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
Heumühlgasse 2a/3, 1040 Wien
ZVR-Zahl 184684308
www.gemeinsam-bauen-wohnen.org
kontakt@gemeinsam-bauen-wohnen.org

GEMEINSAM - BAUEN - WOHNEN
INITIATIVE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN UND WOHNEN


REDAKTION

Ernst Gruber

AUTORINNEN UND AUTOREN

HELMUT FRIEDL, ERNST GRUBER,
REGINA GSCHWENDTNER, MANUEL HANKE, PETRA HENDRICH,
IRMGARD KRAVOGEL, ANNE LANG, MARKUS SPITZER,
ROBERT TEMEL, GERNOT TSCHERTEU, CONSTANCE WEISER

PROJEKTKOORDINATION

Annemarie Müller

www.letteria.at

DESIGN

Claudia Litschauer

www.claudia-litschauer.at

AUFLAGE

1. Auflage, November 2015

MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON

wien3420
aspern development AG



BUNDESKANZLERAMT  ÖSTERREICH

Es wurde versucht, auf eine durchgängige Schreibweise zu achten, die alle Geschlechter miteinbezieht. Abweichungen wurden in Einzelfällen zugunsten einer einfacheren Lesbarkeit in Kauf genommen.

INHALT

	SEITE
EDITORIAL.....	4
WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT.....	10
BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT – CHRONOLOGIE EINER PLANERISCHEN INNOVATION.....	20
KONZEPT DER PRAXISREIHE.....	30
DIE WORKSHOPS	32
 DIVERSITÄT UND INTERKULTURALITÄT IM FOKUS VON BAUGRUPPEN	34
 STADTENTWICKLUNG UND BAUGRUPPEN	38
 FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPEN	44
 ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN	52
 WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN	58
 BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT	64
 CARSHARING IN GEMEINSCHAFTLICHEN  WOHNPROJEKTEN.....	70
 SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN.....	74
 KONFLIKTE UND KONFLIKTMANAGEMENT IN BAUGRUPPEN	80
GLOSSAR*	84
BAUGRUPPENPROJEKTE IN WIEN – GRAFIK	89
AUTORINNEN UND AUTOREN	90

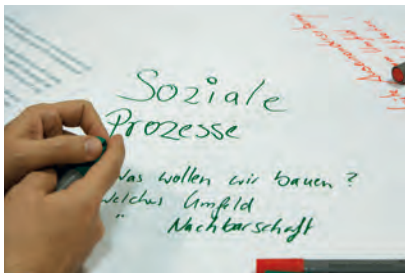
* ↑ Pfeile in den Texten verweisen auf Erläuterungen im Glossar. Bei mehrfach erwähnten Begriffen erfolgt die Auszeichnung bei ihrer jeweils ersten Erwähnung im Beitrag.

EDITORIAL

ERNST GRUBER

Als sich die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Jahr 2009 gründete, gab es österreichweit wenige, neu entstehende gemeinschaftliche Wohnprojekte. Rar waren verfügbare Grundstücke, zögerlich die Bereitschaft der Wohnbaupolitik, sich dem Thema zu öffnen. Was es jedoch gab, waren einige, bereits realisierte Projekte, deren Geschichte zum Teil bis in die 1970er-Jahre zurückreichte. In ihnen schlummerten Erfahrungen langjähriger Projektgeschichten.

Vor allem aber gab es ein allgemeines Gefühl für einen spürbar größeren Bedarf an gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnformen, nicht zuletzt durch die eingesetzte Wirtschaftskrise. Es sollte eine Plattform entstehen, die Erfahrungen aus umgesetzten Projekten bündeln und AkteurInnen und InteressentInnen miteinander in Verbindung bringen könnte. Es sollte ein Sprachrohr für die Anliegen der Gruppen geben. Es sollte wieder eine Szene entstehen. Vorhang auf für die Wiener Baugruppen!



Arbeit an einem Tisch beim Workshop „Baugruppen und Stadtentwicklung“ (Bild: Manuel Hanke)

DER KONTEXT

Der gesellschaftliche Anspruch, in dem die heutigen ↑ Baugruppen agieren, erstreckt sich von Anforderungen hervorgerufen durch demografische Veränderungen, über neue Lebensmodelle bis hin zum Wohnen in Gemeinschaft und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten. Einen Überblick darüber gibt Petra Hendrich in ihrem Beitrag „Wiener Baugruppen im Kontext“. Der Blick über die Grenzen nach Deutschland und in die Schweiz verdeutlicht zudem die Unterschiedlichkeiten jeweiliger wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen, die sich unmittelbar in den Baugruppenprojekten abbilden. Dies trägt zu einer Schärfung des Blicks für die Wiener Situation bei – auch hinsichtlich stadtpolitischer Zielsetzungen, in denen sich die Baugruppen in der Stadtentwicklung positionieren.

Neben der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit als Beurteilungskriterium in den ↑ Bauträgerwettbewerben brachte in Wien die Bereitstellung von Grundstücken für Baugruppen in **aspersn** Seestadt einen kräftigen Impuls. Die damals noch in Gründung befindlichen **aspersner** Baugruppen bildeten einen zentralen Bestandteil von Veranstaltungen der Initiative, wie den ersten Projektbörsen, die ohne sie wohl nicht in diesem Ausmaß denkbar gewesen wären. Sie trugen entscheidend zur größeren Bekanntheit des Modells Baugruppe insgesamt bei. Ihre Entstehungsgeschichte zeichnen Robert Temel und Constance Weiser in ihrem Beitrag „Baugruppen in **aspersn** Seestadt – Chronologie einer planerischen Innovation“ vom Masterplan und einem kooperativen Städtebau bis zur Moderation der Gruppen in der Übergangszeit zu deren planerischem Alltag nach. ■

DAS FORMAT „GEMEINSAM BAUEN WOHNEN IN DER PRAXIS“

Parallel zur Vermittlung besteht eine der Hauptaufgaben der Initiative darin, relevante Fragestellungen für den weiteren Aufbau von Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens aufzunehmen. Dafür werden Erfahrungen und Wissen zugänglich gemacht – wie durch die vorliegende Publikation. Ihre Grundlage bilden die Workshops der 2014 erstmalig

abgehaltenen Veranstaltungsreihe „Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis“, deren Konzept Petra Hendrich eingangs erläutert. Der partizipative Aspekt der Veranstaltungen steht dabei stellvertretend für die Haltung der Initiative, Inhalte und Form in Bezug zueinander zu setzen. Im Vordergrund steht weniger der Anspruch an ein übergeordnetes Leitbild, sondern vielmehr die Eröffnung von

Anknüpfungspunkten durch Interaktion und das Ins-Zentrum-Rücken des Individuums. Von diesem Charakter sind auch die Beiträge der einzelnen Autoren und Autorinnen getragen, die zugleich für die Konzeption der jeweiligen Praxisabende verantwortlich waren. Ihre unterschiedliche Herangehensweise bildet sich in der individuellen „Handschrift“ ihrer jeweiligen Beiträge ab. ■



Impulsvortrag beim Workshop „Finanzierungsformen“ (Bild: Manuel Hanke)

EDITORIAL

DIE INHALTE

Die Themen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens sind ebenso zahlreich wie die Zahl ihrer MitgestalterInnen. Wir haben versucht, dieser Streuung durch einen bewusst weiten, thematischen Bogen gerecht zu werden, um ein möglichst breites Anknüpfungspotenzial bieten und möglichst viele unterschiedliche Interessen ansprechen zu können. Die Dokumentation der neun, im vergangenen Jahr abgehaltenen ersten Praxisabende bildet den Hauptteil der vorliegenden Publikation. Ihre Themen reichen von Fragen, die die Arbeit in der Baugruppe betreffen bis hin zu finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Sie zeigen aber auch die Potenziale, die durch das gemeinschaftliche Zusammenleben freigesetzt werden können und reichen bis hin zur Relevanz für die weitere Stadtentwicklung in Wien.

In Baugruppen werden viele Entscheidungen von Laien getroffen. Die BewohnerInnengruppe als sozialer

Organismus steht im Zentrum des ersten Themenblocks mit der Frage nach Ablauf und Zeitökonomie in Baugruppen (→ Seite 52) im Entstehungsprozess und dem Umgang mit Konflikten (→ Seite 80).

In und mit einer Gruppe zu bauen setzt einen gewissen Grad an professionellem Wissen um die Rahmenbedingungen der Umsetzung voraus. Die in Wien hohen Grundstückspreise bewirken, dass der Großteil der ↯ Baugemeinschaftsprojekte im Rahmen der Bestimmungen und Vergabeverfahren des geförderten Wohnbaus umgesetzt wird. Es gibt Gruppen, die hier den Weg des geringeren Aufwandes gehen und ihre Wohnungen direkt vom Bauträger mieten. Andere wiederum finden eine Möglichkeit, das errichtete Gebäude in Gemeinschaftseigentum zu überführen, um es langfristig der Spekulation zu entziehen. Beides wirft Fragen nach der passenden Rechtsform und der Finanzierungsform (→ Seite 44) des jeweiligen Projektes auf. Die Diskussion um finanzielle Förderungen für

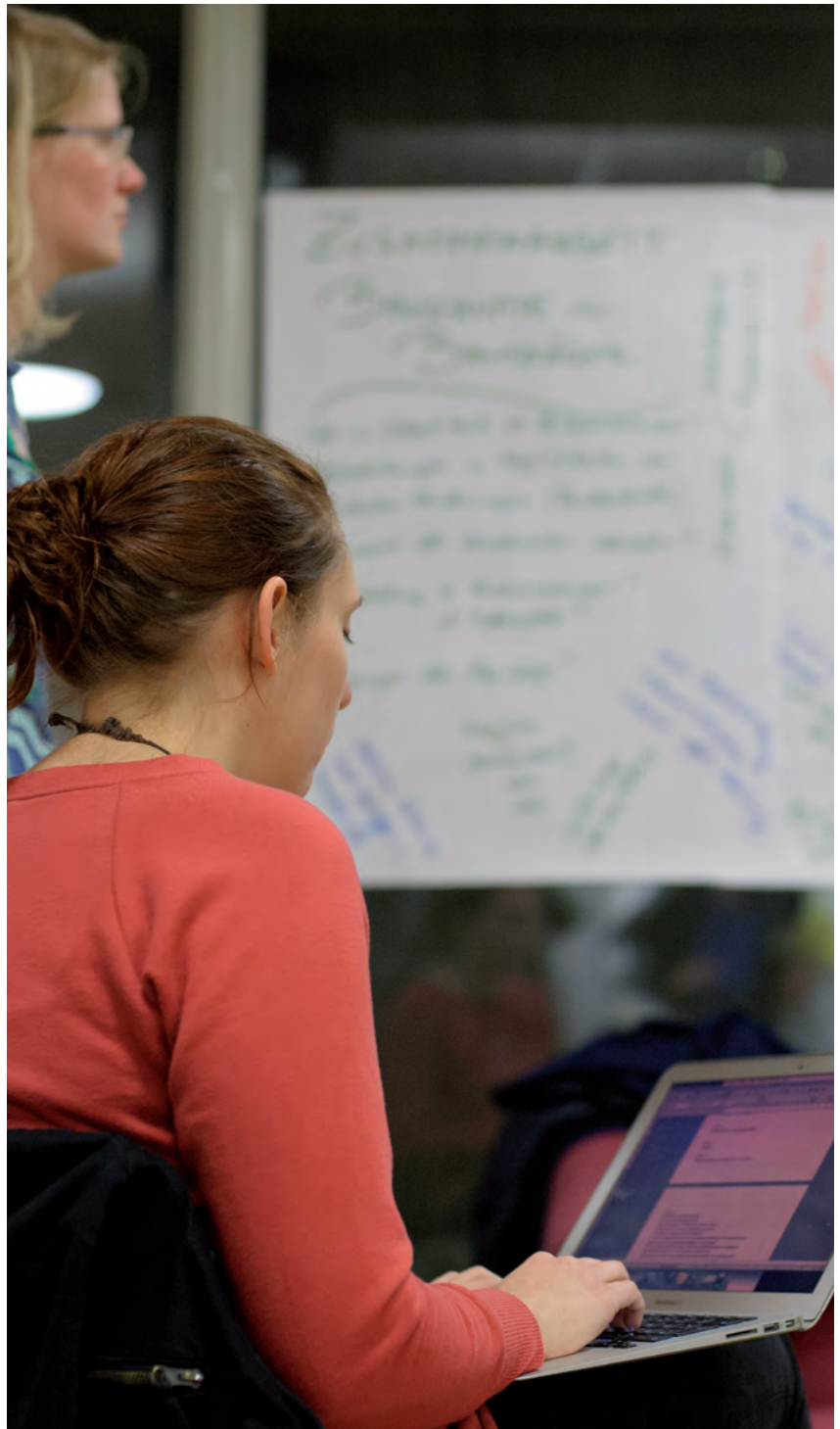
Baugruppen (→ Seite 58) zeigt sowohl aktuelle und erprobte Möglichkeiten, als auch einen Ausblick auf eine mögliche neue, adäquate Förderschiene.

Im gegenwärtigen Kontext der Stadterweiterungsprojekte steht die Frage nach der Wechselwirkung zwischen Baugruppen und Stadtentwicklung (→ Seite 38) im Zentrum. Vielfach werden Baugruppen als Mittel eingesetzt, um soziale Prozesse anzustoßen oder voranzutreiben. Dieser Kontext wird durch die Fragestellung erweitert, in welcher Form sich gemeinschaftliche Wohnformen mit Ansprüchen an Diversität und Interkulturalität (→ Seite 34) vereinen lassen.

Welche Möglichkeiten gemeinsames Handeln eröffnet, steht im Zentrum der abschließenden Berichte. Unter dem Titel Baugruppen und Solidarität (→ Seite 64) wird vor allem auf sozialer Ebene diskutiert, wie sich eine stabile Hausgemeinschaft sowohl auf ein Stadtquartier als auch auf die gelebte Unterstützung im Alltag

auswirken kann. Aspekte des Teilens in ökonomischer und ökologischer Hinsicht finden sich im Praxisabend Carsharing in gemeinschaftlichen Wohnprojekten (→ Seite 70) wieder. Die Frage der Ökonomie bietet auch den Ausgangspunkt für den Workshop zu Selbstbau und kostengünstigem Bauen (→ Seite 74). Über das Bauen in der Gruppe führt der Weg wieder zurück zum sozialen Mehrwert.

Ein Verständnis für die Prozesse des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens kann helfen, Enttäuschungen zu vermeiden und individuelle Ansprüche und Ideen der Realität des Umsetzens näher zu bringen. Damit hoffen wir, die Erkenntnisse der Workshops auch langfristig wirksam werden zu lassen und einer noch größeren Anzahl an neuen Wohnprojekten zur Verfügung stellen zu können. Die Erfahrungen der jüngsten, pionierhaften Beispiele Wiener Baugruppen können somit auch den etwas weniger risikofreudigen Menschen Mut auf dem Weg zu einem eigenen, gemeinsamen Wohnprojekt machen. ■



Dokumentation vor Ort (Foto: Manuel Hanke)

EDITORIAL

EIN BLICK HINTER DIE KULISSEN

Über den Zeitraum der vergangenen sechs Jahre gab es immer wieder Berührungspunkte zwischen der Initiative und den **asperner** Baugruppen, von denen beide Seiten profitieren konnten. So ist auch die vorliegende Publikation ein Produkt dieses Austausches und ein Zeichen der gegenseitigen Wertschätzung. Sie wäre ohne die Beteiligung der Wien 3420 AG nicht möglich gewesen. Wir wollen uns an dieser Stelle herzlich für die Unterstützung bedanken. Besonderer Dank geht an das gesamte Team für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Publikation.

Mit den Praxisabenden hat die Initiative ein Format entwickelt, das im Rahmen eines ehrenamtlich organisierten Vereins über ein Jahr nahezu monatlich stattgefunden hat. Wir können nur allen Beteiligten für ihr Engagement danken, denn

wir wissen, wie schwierig es ist, neben Beruf und Familie noch zeitliche Ressourcen für die Organisation eines solchen Abends aufzubringen. Das große Interesse an den Praxisabenden hat dabei zusätzliche Motivation bei allen Beteiligten freigesetzt. Die Herausforderung für jeden Organisierenden, die Vielseitigkeit des jeweiligen Themas des Praxisabends gut darzustellen, wurde durch die große Bereitschaft unserer ImpulsgeberInnen erleichtert, die an den Themenabenden mitgewirkt haben. Ihnen möchten wir nochmals sehr herzlich für ihr – ebenfalls ehrenamtliches – Engagement danken, ohne das die Praxisreihe nicht möglich wäre.

Ein besonderer Dank gilt auch Anne Erwand, die trotz des sehr dynamischen Formates jeden Abend schriftlich und als Audiomitschnitt dokumentiert

hat. Ihre Arbeit war bei der Erstellung dieser Dokumentation eine wertvolle Basis. Gemeinsam mit vielen Fotos der Workshop-Abende sind diese Zusammenfassungen über die Website der Initiative abrufbar.

Ebenso möchten wir den BewohnerInnen des Wohnprojekts Wien für die unkomplizierte Bereitstellung des Veranstaltungsraumes danken, als auch für deren Bereitschaft, bei unerwarteten Schwierigkeiten helfend zur Seite zu stehen.

Unser abschließender Dank richtet sich an unsere Mitglieder, die uns – zum Teil seit der Gründung der Initiative – durch ihre regelmäßige Unterstützung mit jenen finanziellen Ressourcen ausstatten, die uns helfen, zumindest den materiellen Aufwand derartiger Veranstaltungen kostendeckend zu gestalten. ■



JAspern

Seestern

Pegasus

LISA

Dürrschütz Wert-Agents

In'ital in'Office

Wohngruppe am Hübnerplatz

Compact Garden Living

In'ital in'Office

SOVIESO

Kumpanei

Wohngruppe am Hübnerplatz II

Kumpanei

Gennesaré

Wohngruppe für Fertighausbau

SARGfabrik

3-PO-T
Kumpanei

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

PETRA HENDRICH

Die Umsetzung der sechs Baugruppen in **aspersn** Seestadt ist nun fast abgeschlossen. Sie sind gemeinsam mit einigen anderen Gruppen in Wien Vorreiter einer neuen Generation von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, nachdem einige Jahre kaum ähnliche Projekte errichtet wurden. Die Entstehung der **aspersner** Baugruppen steht im Kontext mit gesellschaftlichen Entwicklungen, die das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen wieder interessanter machen. Ihre Entwicklung ist aber auch städtebaulichen Überlegungen zu verdanken, die von Deutschland nach Österreich gekommen sind und sich auch in anderen Ländern zeigen. Entstanden sind dabei unterschiedliche Umsetzungsmodelle, die sich aufgrund der spezifischen Situation im Wiener Wohnbau von jenen in den Nachbarländern unterscheiden.



Die Sargfabrik in Wien (Bild: Wolfgang Zeiner)



Quartiersentwicklung als Genossenschaft am Möckernkiez in Berlin (Visualisierung: Loomilux)

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

MOTIVE UND ZIELE VON BAUGRUPPENINTERESSIERTEN¹

In Wien steigt das Interesse am gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Als die Baugruppen in **aspersn** Seestadt 2009 ihre ersten Treffen veranstalteten, war die Suche nach Mitgliedern für sie noch schwierig. Mittlerweile kennen mehr Menschen den Begriff „Baugruppe“ und interessieren sich für diese Wohnform.

Teil einer Baugruppe zu sein, bedeutet für die Mitglieder einiges an zeitlichem Aufwand, die Be-

reitschaft, finanzielle Verantwortung zu übernehmen und sich auf zu Beginn oft unbekannte MitbewohnerInnen einzulassen, mit denen man ein gemeinsames Haus plant und eine Gemeinschaft aufbaut. Trotz dieses – je nach Gruppe und Zielen unterschiedlich hohen Aufwandes – entscheiden sich auch in Wien immer mehr Menschen dazu, eine ↑ Baugemeinschaft zu initiieren. Warum ist das Modell der Baugruppe für sie interessant?

Oft sind es ganz persönliche Gründe, die eine Unzufriedenheit mit dem aktuellen Wohnungsangebot auslösen und den Willen entstehen lassen, individuelle Wohnwünsche umzusetzen und gemeinsam mit anderen das Lebensumfeld zu gestalten. Hinter diesen Bedürfnissen stehen gesellschaftliche Trends, die dazu führen, dass gerade jetzt wieder ein höherer Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen entsteht. ■

NEUE LEBENSMODELLE

Aufgrund sich ändernder gesellschaftlicher Konfigurationen stimmen die von den großen Wohnbauunternehmen auf die traditionelle Kleinfamilie zugeschnittenen Wohnungsstandards immer weniger mit den realen Lebenssituationen der Menschen überein. Die klassische Familie tritt aktuell immer mehr in den Hintergrund, daneben gibt es Wohnformen von Alleinlebenden, Zweipersonenhaushalte, Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern und

↑ Wohngemeinschaften.² Diese neuen Wohnformen haben andere Ansprüche an die Grundrisse, an die Lage der Wohnung und an das Wohnumfeld. Doch auch die klassischen Familien haben oft andere Vorstellungen vom Wohnen, als das Angebot am Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt. Baugruppen bieten ihnen Möglichkeiten, die Lebensstile der einzelnen Baugruppenbewohner tatsächlich in gebauten Raum und in dahinterstehende Gemeinschaftskonzepte umzusetzen. ■



Den Wohnraum auf die eigenen Bedürfnisse abstimmen
(Bild: Petra Hendrich)

¹ Das erste Kapitel dieses Textes ist eine bearbeitete Fassung des Kapitels „Motivation zur Gründung einer Baugruppe“ aus HENDRICH, Petra: Baugruppen – Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien, Diplomarbeit, Wien 2010, S. 40-45.

² vgl. HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (2000). Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München: Juventa. S. 323.

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

WOHNEN UND ARBEITEN

Eine weitere Motivation für viele Menschen, eine Baugruppe zu gründen, ist die Suche nach einer Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Aufgrund sich ändernder Berufswelten, die mehr Heimarbeit ermöglichen, aber auch prekärer Arbeitsverhältnisse ohne fixen Arbeitsplatz, suchen immer mehr Menschen nach Wegen, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. „Wohnungen werden künftig nicht mehr ausschließlich in ihrer familiären Rückzugsfunktion gesehen, sondern als Schnittstelle zwischen ihren Bewohnern und dem sozialen und beruflichen Umfeld.“³ So können in Baugruppen spezielle Grundrisslösungen verwirklicht werden, darüber hinaus lassen sich Wirtschaftsgemeinschaften umsetzen, die das Wohnen und Arbeiten auch auf einer ökonomischen Ebene in Bezug zueinander setzen können. ■

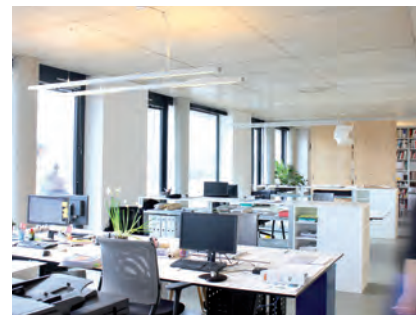
TEILEN

In den vergangenen Jahren wurde der Begriff der Sharing Economy eingeführt, als ein Überbegriff über die vielfältigen Möglichkeiten des Teilens und die daraus entstehenden ökonomischen Vorteile. Das Teilen erfährt derzeit in vielen Lebensbereichen eine Renaissance, sei es durch Carsha-

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Baugruppen werden auch von immer mehr Menschen als Alternative für das Wohnen im Alter gesehen. Besonders im Alter nimmt die Bedeutung ihrer Wohnstätte und des Wohnumfeldes zu, da sie dort meist mehr Zeit verbringen als andere. Daher suchen mittlerweile viele Menschen frühzeitig nach Alternativen zu ihrer bisherigen Wohnung, um später auf Hilfe aus der unmittelbaren Umgebung zurückgreifen zu können und durch stärkere soziale Kontakte der Vereinsamung entgegenzuwirken. In der Zeit nach der Berufstätigkeit wollen sie aktiv bleiben und an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes mitwirken. Sie wollen nicht fremdbestimmt im Pflegeheim oder ähnlichen Einrichtungen älter werden und auch nicht auf immer wieder wechselnde Hilfskräfte von sozialen Diensten zurückgreifen müssen.

Viele eint der Wunsch, selbstbestimmt zu altern und auch ihren Kindern, wenn sie überhaupt welche haben, keine Last aufzuerlegen. Daher suchen sie Wege, um innerhalb eines unterstützenden Umfeldes älter werden zu können. Je nach persönlichen Vorlieben bevorzugen manche Menschen auf der Suche nach Gemeinschaft eher die Integration in eine generationenübergreifende Baugruppe oder suchen eine Gruppe von Personen im selben Alter. ■



Wohnen und Arbeiten unter einen Hut bekommen im Wohnprojekt Wien (Bild: einszueins architektur)

ring, Couchsurfing oder Plattformen, in denen Dinge des Alltags anderen zum Gebrauch angeboten werden. In Baugruppen kann das Teilen von Anfang an mitgedacht werden, sodass es möglich wird, Dinge und Möglichkeiten zu teilen, die ohne gemeinsamen Wohnort nicht oder nur schwer

geteilt werden könnten. Im Wohnprojekt **B.R.O.T. Hernals** werden zum Beispiel gemeinsam Wohnungen für Menschen, die am Rand der Gesellschaft stehen, zur Verfügung gestellt. Im Wohnprojekt **Seestern Aspern** wird daran gearbeitet, ein eigenes Carsharing-Modell umzusetzen. ■

³ WUNDERLICH, Karin (2001). Neue Berufsbilder und Arbeitsformen. Telearbeit und Multimedia. S. 52. In: SCHADER-STIFTUNG (Hg.), Red.: KRÜGER, Kirsten; BRECH, Joachim (2001). wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 45-55.

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

Diese gesellschaftlichen Trends wirken sich, wie bereits angesprochen, nicht nur auf die Grundrisse der einzelnen Wohnungen aus, sondern beziehen teilweise ebenso die Hausgemeinschaft und das Wohnumfeld mit ein. Für Baugruppenmitglieder ist es daher interessant, das Haus mit seinen geteilten Räumlichkeiten ebenso mitzubestimmen, wie auf die Wahl des Standortes und auf das soziale Umfeld Einfluss zu nehmen. Die Gemeinschaft als solche ist für viele

Baugruppen eine der zentralen Motivationen, sich zusammenzuschließen. Der Zusammenschluss ermöglicht, gemeinsame Ziele zu verfolgen, wie zum Beispiel das ökologische Bauen bei der Baugruppe **JAspern**, die Schaffung von Raum für Spiritualität bei **B.R.O.T. Aspern**, oder die Unterstützung in einer Gruppe von Gleichgesinnten, wie bei **Que[e]rbau**. Diese Zielsetzungen können vielfältig sein und sind gleichzeitig die identitätsstiftenden Leitlinien der Gemeinschaft. ■

BAUGRUPPEN ALS INSTRUMENT DER STADTENTWICKLUNG

In **aspern** Seestadt wurde das erste Mal in Wien ein Auswahlverfahren für Baugruppen durchgeführt, um Grundstücke an Baugruppen zu vergeben. Auch in anderen Städten werden solche Auswahlverfahren mit unterschiedlichem Ablauf durchgeführt. Die Auslober, meist sind es die Städte selbst, oder Entwicklungsgesellschaften, die im Auftrag oder in Kooperation mit der Stadt agieren, formulieren in diesen Ausschreibungen meist Erwartungen an die Baugruppen. Die Baugruppen werden dabei also als Instrument für die Stadt-

entwicklung gesehen. Die Erwartungen an Baugruppen fasst Leonhard Schenk so zusammen: „Sie stehen für eine Symbiose aus privaten und öffentlichen Interessen: der Schaffung von bezahlbarem, bedarfsorientierten Wohnraum und der Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und Quartier auf der einen Seite und für urbane Vielfalt, Maßstäblichkeit, Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten und für Widerstandsfähigkeit der Stadtstruktur auf der anderen Seite.“⁴ Die Baugruppen als sozialer und innovativer Bestandteil des Quartiers, sollen also

Partner für die Stadtentwicklung sein und nicht nur auf ihr eigenes Projekt gerichtet agieren.

Baugruppen werden nicht nur ↑ top-down als Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt (z.B. Tübingen), sondern auch ↑ bottom-up in den Stadtentwicklungsprozess hineinreklamiert (z.B. Freiburg) oder eigeninitiativ im Maßstab der Quartiersebene aktiv (z.B. Möckernkiez, mehr als wohnen).⁵ ■

⁴ Vgl. SCHENK, Leonhard (2013): Stadtbaustein Baugemeinschaft Rück- und Ausblick, Tagungsbeitrag Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren, Stuttgart. S. 1. Online abrufbar: <http://www.stuttgart.de/img/mbd/item/521950/92500.pdf> (abgerufen am 14.3.2015)

⁵ Ebd.

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

STADTENTWICKLUNG MIT BAUGRUPPEN TOP-DOWN

Tübingen gilt neben Freiburg als Pionierin in Sachen Stadtentwicklung mit Baugruppen. Dort sieht die Stadt ihre Aufgabe in der Steuerung der Quartiersentwicklung, während die Baugruppen als die Motoren der Stadtentwicklung gesehen werden. Die Stadt wollte in den 1990er-Jahren auf einem ehemaligen Kasernenareal in der Tübinger Südstadt ein dichtes, gemischt genutztes Stadtquartier für 5000 Bewohner mit 1500 Arbeitsplätzen realisieren. Das Instrument der privaten Baugemeinschaft wurde dafür als ideal angesehen. Die Vorteile liegen laut Cord Soehlke⁶, dem Baubürgermeister von Tübingen in

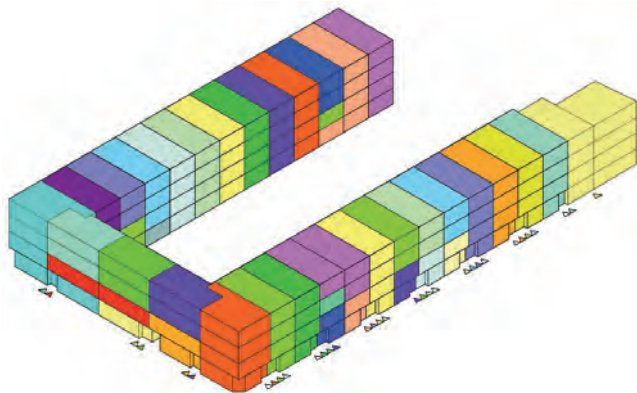
- den niedrigeren Kosten für die BewohnerInnen bei gutem Standard und einem hohen Werterhalt durch die Eigennutzung,

- der frühen Einbindung in den Stadtentwicklungsprozess und der hohen Identifikation der zukünftigen BewohnerInnen,
- der baulichen Vielfalt,
- der sozialen Mischung, durch unterschiedliche Finanzierungsmodelle.

Um diese Vorteile zu realisieren, wurden die Grundstücke unparzelliert und zu einem vorgegebenen Preis ausgeschrieben, dadurch wurde der Wettbewerb der Konzepte erhöht. Privaten Baugemeinschaften wurde Vorrang bei der Vergabe gegeben.

Nicht nur im Neubau werden Baugruppen als ein Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt. In Rotterdam wurde das Sanierungsprojekt Wallisblok als Impulsgeber in einem verwaisten

Problemviertel umgesetzt. Die Stadt stellte das Gebäude unter der Bedingung zur Verfügung, dass alle Einheiten gemeinsam nach gewissen Planungsgrundlagen, die von Hulshof Architekten ausgearbeitet wurden, renoviert werden. Die zukünftigen Eigentümer mussten nur rund 1000€/m² investieren. Die Sicherheit des Viertels stieg nach Fertigstellung von 4 auf 7 Punkte, was eine wesentliche Verbesserung darstellt.⁷ ■



Sanierungsprojekt Wallisblok, Rotterdam: Unterteilung in einzelne Einheiten – gemeinsam renoviert
(Bilder: www.hulshof-architecten.nl)



⁶ Vgl. SOEHLKE, Cord (2013): Stadt bauen mit privaten Baugemeinschaften - Die Tübinger Entwicklungsstrategie, Tagungsbeitrag Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren, Stuttgart. Online abrufbar: <http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/521950/92501.pdf> (abgerufen am 19.3.2015)

⁷ Vgl. HULSHOF, Ineke (2008): De Dichterlijke Vrijheid - Poetic Freedom, Tagungsbeitrag 44th ISOCARP Congress 2008. Online abrufbar: http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1365.pdf (abgerufen am 19.3.2015)

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

STADTENTWICKLUNG
MIT BAUGRUPPEN
BOTTOM-UP

Anders als in Tübingen und Rotterdam ist die Stadtentwicklung in Freiburg vor sich gegangen, dort wurde die Stadtentwicklung von der Bürgerschaft und dem Verein Forum-Vauban beeinflusst. Das Ziel der Bürgerinitiative, die sich als Reaktion auf ein geplantes Atomkraftwerk gebildet hatte, war es einen Ökostadtteil zu errichten. Vom Verein wurden einige Forschungsprojekte zum Thema umgesetzt, bevor das autofreie Quartier mit dem ersten Passivmehrfamilienhaus in Deutschland, sowie weiteren ökologischen Wohngebäuden durch Baugemeinschaften und ↑ Baugenossenschaften, schließlich in Kooperation mit der Stadt verwirklicht wurde.⁸ ■



Die Fußläufigkeit des Viertels wird durch lokale Betriebe unterstützt (Foto: www.vauban.de)

QUARTIERSENTWICKLUNG DURCH EINE
BAUGRUPPE IN EIGENINITIATIVE

Das Projekt Möckernkiez in Berlin entwickelt, wie der Name schon sagt, einen gesamten Kiez, also eine Nachbarschaft selbst. Das Vorhaben umfasst 464 Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Gewerbeflächen und wird als Genossenschaft entwickelt. Das dezidierte Ziel der Genossenschaft ist der Bau eines Quartiers, das nicht nur für die Mitglieder ein attraktiver Wohnstandort werden soll, sondern neben der ↑ Partizipation auch die Förderung des sozialen Zusammenhalts der Menschen im Kiez und im umliegenden Bestand zum Ziel hat.⁹ Bezahlbares Wohnen und ökologisches Bauen sind ebenso ein

Thema wie das Wohnen im Alter und für alle Bedürfnisse.

Im Unterschied zu dieser über das Projekt hinausreichenden Partizipation und Inklusion wird in relativer Nachbarschaft das Projekt MetroPolis in ähnlichem Maßstab entwickelt.¹⁰ Die professionelle Projektentwicklung legte zu Beginn die wesentlichen Rahmenbedingungen fest und integriert die Baugruppe als einen Zusammenschluss von Kleininvestoren. Wie bei den Baugruppen selbst werden auch bei der Quartiersentwicklung durch Baugruppen jeweils ganz unterschiedliche Qualitäten realisiert. ■

⁸ Vgl. <http://www.vauban.de/themen/buergerbeteiligung/3-forum-vauban> (abgerufen am 15.3.2015)

⁹ Vgl. <http://www.moekernkiez.de/quartier-moekernkiez/wohnen/text/> (abgerufen am 19.3.2015)

¹⁰ Vgl. <http://www.baugemeinschaften-metropolis.de/gebäude-strassenseite.htm> (abgerufen am 19.3.2015)

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

BAUGRUPPEN ALS INSTRUMENT DER STADTENTWICKLUNG IN WIEN

Die Entwicklungsgesellschaft von **aspersn** Seestadt, die Wien 3420 Aspern Development AG, hat die Baugruppen für das Entwicklungsgebiet **aspersn** aufgrund der Besichtigung der Tübinger Projekte vorgeschlagen¹¹, sie setzte die Baugruppen hier ebenfalls top-down als Instrument der Stadtentwicklung ein. In den Ausschreibungsunterlagen finden sich jedoch keine Hinweise darauf, dass besondere Erwartungen an die Baugruppen ge-

stellt werden. Ein wesentlicher Unterschied zu den anderen Ausschreibungen in der Seestadt (↑ Bauträgerwettbewerb, Wohnbauinitiative) im Bezug auf die Erwartungen, war, dass sich diese als Nachbarn auf einem Baufeld selbst organisieren um einen gemeinsamen Innenhof zu realisieren. Kurz gesagt, es wurde von ihnen mehr Kooperationsbereitschaft und mehr Verständnis für die Quartiersentwicklung erwartet. ■

VERGLEICH MIT SCHWEIZ UND DEUTSCHLAND

Sucht man in den Nachbarländern von Österreich nach spezifischen Umsetzungsmodellen, findet man Projekte, die im Eigentum oder als Genossenschaft organisiert sind. Hier gibt es jedoch innerhalb eines Landes Unterschiede je nach Stadt und den jeweils vorherrschenden Rahmenbedingungen. ■

UMSETZUNGSMODELL BERLIN

In Berlin hat sich das Baugruppenmodell besonders stark Anfang der 2000er im Bereich des Eigentums entwickelt. Aufgrund der Wirtschaftskrise und der geringen Investitionsmöglichkeiten der Stadt waren viele Architekturschaffende und ProjektentwicklerInnen auf Eigeninitiative angewiesen. Der günstige Grundstückspreis der vielen innerstädtischen Brachen und der geringe Druck auf den Grundstücksmarkt machte es möglich, dass Projekte von Gruppen entwickelt werden konnten. Das Baugruppenmodell in Berlin kann man auch als Selbsthilfemodell für einige Architekturbüros bezeichnen, die bis heute als ExpertInnen im Bereich der Baugruppen gelten und

weiterhin Projekte nach diesem etablierten Modell entwickeln. Gleichzeitig haben sich alternative Banken wie die GLS-Bank und Umweltbank etabliert und bieten gute Voraussetzungen für die Finanzierung eines Projektes. Die Baugruppen können ihre Projekte daher einfach und ohne Kooperation mit Wohnungsgesellschaften umsetzen.

Die Entwicklung von Baugruppen wird in Berlin jedoch nicht nur positiv gesehen, das Modell gerät immer wieder in die Kritik. Manchen Gruppen wird vorgeworfen, sich gute Lagen sichern zu wollen und sich nur aus pragmatischen Gründen der Kostensenkung zusammenzuschließen.¹² ■

¹¹ Vgl. Kapitel „aspersn Baugruppen“

¹² Vgl.: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/baugemeinschaften-sind-in-hamburg-und-anderen-grossstaedten-bellebt-a-887499.html> (abgerufen am 18.3.2015)

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

UMSETZUNGSMODELL ZÜRICH

Im Unterschied zu Deutschland wird in der Schweiz, besonders in Zürich, die Genossenschaft als wegweisendes Umsetzungsmodell für Baugruppen angesehen. Die Grundsätze von Genossenschaften gehen auf soziale Utopisten und Ideen zur Selbsthilfe von wirtschaftlich schwachen Mitgliedern der Gesellschaft des 19. Jahrhunderts zurück. Ihre Ideale sind heute noch Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Solidarität und Spekulationsentzug. Die Genossenschaften sehen sich als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum, denn die Rechtsform der Genossenschaft ist darauf ausgelegt die Mitglieder wirtschaftlich zu fördern. Sie entspricht dem gesellschaftlichen Trend des Teilens und funktioniert nach dem Motto „Gemeinsam sind wir stärker“.

Im Unterschied zu Österreich, das wie die Schweiz eine alte Genossenschaftstradition hat, wurden in der Schweiz seit den 1980er-Jahren viele kleine Genossenschaften gegründet, die sich im Sinne der Selbsthilfe das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens setzten. Sie haben die Genossenschaftsidee im Wohnbau neu belebt. Jedoch stagniert die Gründung der Genossenschaften wieder seit den 1990ern. Nur Zürich hat seither durch besonders innovative Genossenschaftsneugründungen auf sich aufmerksam

gemacht. Die neuen Genossenschaften zeichnen sich durch besondere Ziele im Hinblick auf Zusammenleben und die Etablierung von neuen Wohnformen aus und sind meist große Projekte auf Quartiersebene. Vorreiter war das Projekt „**Kraftwerk 1**“, das wiederum den Boden für das Leuchtturmprojekt „**mehr als wohnen**“ bereitete. Anlass für die Idee, quartiersübergreifend und kooperativ mit mehreren Genossenschaften zu agieren, waren die Feiern zum 100-jährigen Bestehen gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich. Mittlerweile sind mehr als 50 Genossenschaften an der Entwicklung dieses Quartiers mit über 450 Wohnungen für 1.100 Menschen und Flächen für Einzelhandel und produzierendes Gewerbe beteiligt. Sie sollen als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau wirken.¹⁵ Seit Herbst 2014 wird das Projekt besiedelt.¹⁶ ■



„mehr als wohnen“ ist das Leuchtturmprojekt der Zürcher Genossenschaften (Foto: www.mehralswohnen.ch)

¹³ Vgl. <http://www.kraftwerk1.ch/> (abgerufen am 15.3.2015)

¹⁴ Vgl. <http://www.wbg-zh.ch/ausserordentliche-gv-von-mehr-als-wohnen-verankert-innovationsplattform-in-den-statuten/> (abgerufen am 14.3.2015)

¹⁵ Vgl. <http://www.wbg-zh.ch/ausserordentliche-gv-von-mehr-als-wohnen-verankert-innovationsplattform-in-den-statuten/> (abgerufen am 15.3.2015)

¹⁶ Vgl. <http://www.taz.de/1133579/> (abgerufen am 15.3.2015)

WIENER BAUGRUPPEN IM KONTEXT

WIENER MODELL

Durch die Umsetzung der **asperner** Baugruppen in den Jahren zwischen 2011 und 2015 haben sich die Wiener Projekte im Vergleich mit jenen in anderen europäischen Ländern neu positioniert. Hat es 2010 noch zu wenige Projekte gegeben, um den Vergleich eines „Wiener Modells“ für Baugruppen mit den anderen europäischen Städten zu führen, gibt es heute alleine in **asperm** vier verschiedene rechtliche Herangehensweisen an das Thema Baugruppe. Schaut man sich die anderen in Wien entstandenen Projekte der vergangenen Jahre, vor allem das Wohnprojekt Wien, die **Frauenwohnprojekte [ro*sa]** und **B.R.O.T Kalksburg** an, tritt die Rechtsform Eigentum in den Hintergrund und zeigt sich das mittels Verein organisierte Miet- und ↑ Heimmodell als Besonderheit für Wien. Im Rahmen der neuen Baugruppenbewegung sind seit 2010 erst zwei Projekte entstanden, die die Rechtsform Eigentum gewählt haben, die Baugruppe **JAspern** und das Projekt **Haberlgasse**. Neben der Wahl des ↑ Vereins

hat sich in Wien eine weitere Spezialität herausgebildet, die Robert Temel als „Wiener Modell“ bezeichnet, „nämlich die Kooperation von Baugemeinschaften mit gemeinnützigen Bauträgern, die einerseits das Risiko der TeilnehmerInnen reduzieren, andererseits aber immer noch vergleichsweise sehr große Spielräume für die Selbstbestimmung und die Gemeinschaftlichkeit lassen.“¹⁷ Einige Gruppen sehen Vorzüge in der Kooperation mit einem solchen Partner und schließen sich daher mit diesen zusammen.

In Wien wurde die Rechtsform der Genossenschaft bisher von keiner neuen Baugruppe gewählt, obwohl viele der Gruppen von ihren Zielsetzungen am genossenschaftlichen Leitgedanken anschließen könnten. Meist steht eben nicht die Schaffung von Eigentum im Vordergrund, sondern das Entwickeln eines von einer Gemeinschaft getragenen Projektes mit gewissen gemeinschaftlichen, gesellschaftlichen, sozialen oder ökologischen Zielsetzungen. Das Genossenschaftsmodell galt lange als zu aufwendig und kostspielig. In der jüngeren Ver-

gangenheit sind allerdings neue Genossenschaften abseits des Baubereichs gegründet worden, die gezeigt haben, dass eine Genossenschaftsgründung möglich ist. Dadurch und vielleicht auch durch die neuen genossenschaftlichen Projekte in Zürich motiviert, werden jedenfalls erste Schritte für neue Genossenschaftsgründungen in Wien vorbereitet, die sich an den Schweizer Vorbildern orientieren.

Derzeit gibt es jedenfalls neue Möglichkeiten für Baugruppen, ein Grundstück zu finden. Aktuell läuft ein Vergabeverfahren für das Sonnwendviertel und für das Stadterweiterungsgebiet Neu-Leopoldau wird ein solches gerade vorbereitet. Die Baugruppe als Instrument der Stadtentwicklung scheint in Wien angekommen zu sein. War man bei der Ausschreibung in **asperm** im Jahr 2010 noch skeptisch, ob sich überhaupt Gruppen melden würden, die ein Projekt umsetzen können, so ist man beim Sonnwendviertel fünf Jahre später, bereits wesentlich offener und positiver eingestellt gegenüber der Entwicklung eines Stadtteils mit Hilfe von Baugruppen. ■

Preisträger für den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit und Austragungsort der Workshopreihe 2014: das „Wohnprojekt Wien“ (Bild: BMLFUW, Kurt Hoerbst) →

¹⁷ TEMEL, Robert: Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt **asperm**. Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen, Projekt MA 50 – Mi 1995/12, Wien 2014. S. 17f.



BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT CHRONOLOGIE EINER PLANERISCHEN INNOVATION¹⁸

ROBERT TEMEL, CONSTANCE WEISER

DIE IDEE ENTSTEHT

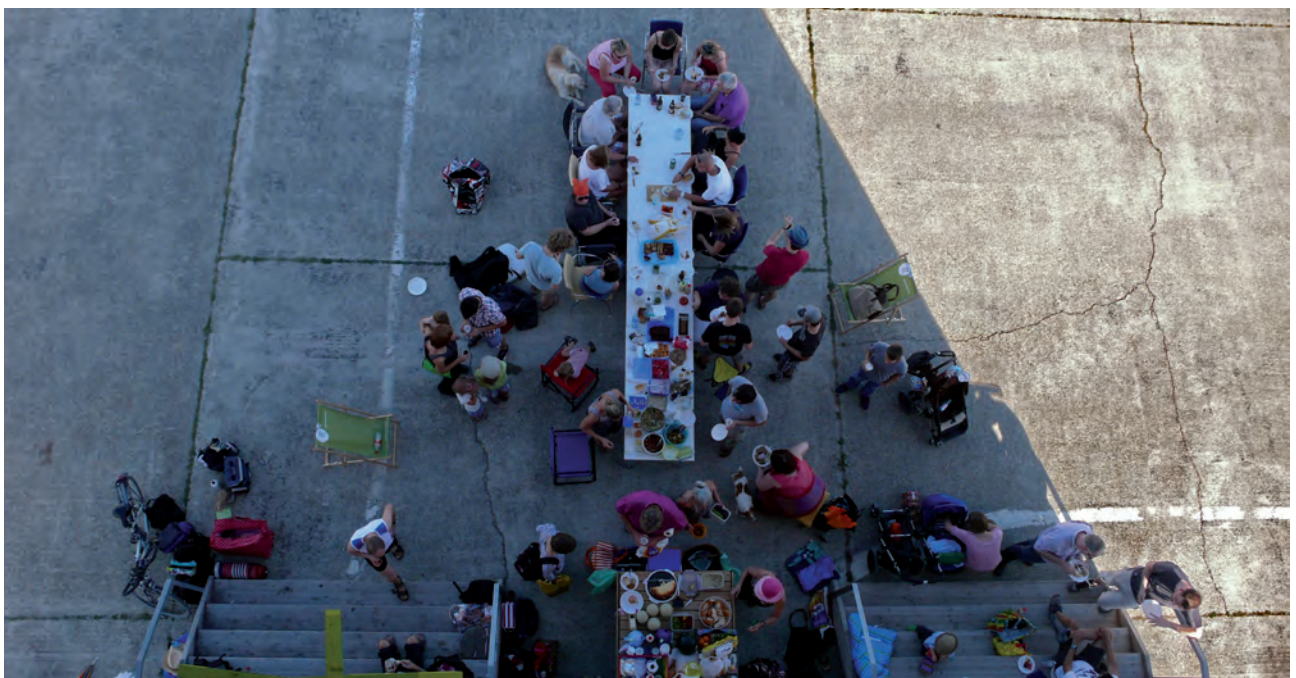
Bereits im Masterplan für **asperm** Seestadt von Tovatt Architects & Planners von 2007 gibt es Hinweise, die zu der Idee führen sollten, in der Seestadt ↑ Baugemeinschaften aktiv zu fördern: „Um in dichten und kompakten Bauformen auch kleinteilige Strukturen und Nutzungseinheiten mit vielfältiger Gestaltung zu ermöglichen, aber auch um nachbarschaftliche Beziehungen zwischen den Blöcken entstehen zu lassen, sind kooperative ↑ Bauträgerschaften und adäquate Planungs- und Qualitätssicherungsmechanismen erforderlich.“ Als Ziele des Masterplans (unter vielen anderen) werden hier Kleinteiligkeit, Vielfalt und die Förderung sozialer Beziehungen genannt. Gerade diese Ziele lassen sich mithilfe von Baugemeinschaften besonders gut erreichen. Diese wurden deshalb von der Wien 3420 AG als Mittel für das „natürliche“

Erreichen städtebaulicher Qualitäten, insbesondere von Kleinteiligkeit und Vielfalt, verstanden und eingesetzt.

Doch die Beschäftigung mit diesem Thema im Rahmen der **asperner** Projektentwicklung ist älter: Bereits 2005, vor dem städtebaulichen Wettbewerb, besuchten VertreterInnen der Entwicklungsgesellschaft exzellente städtebauliche Beispiele in Europa und kamen im Zuge dessen auch nach Tübingen, um die dortige Südstadtentwicklung kennenzulernen, in der Baugemeinschaften eine zentrale Rolle spielten.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde begonnen, mit der Wiener Stadtpolitik und Stadtverwaltung Möglichkeiten zu diskutieren, wie Baugemeinschaften in das Seestadt-Projekt integriert werden könnten. Um die Idee auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen

und Schritte zur Umsetzung zu erarbeiten, wurde 2008 der Gemeinderat Christoph Chorherr von der Wien 3420 AG beauftragt, das Wiener Baugemeinschaftspotenzial anzusprechen sowie sinnvolle Rahmenbedingungen zu untersuchen. Gleichzeitig erarbeitete die Wien 3420 AG Grundlagen für den Bebauungsplan, der auch die Bedürfnisse von kleinteiligen, selbstbestimmten Projekten beachten sollte. Ende 2008 lagen erste Resultate hinsichtlich möglicher Rechtsformen und stadtplanerischer Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften vor. Ergänzend dazu wurden Anfang 2009 Forschungsaufträge der Wiener Wohnbauforschung an Robert Temel vergeben, um das Potenzial in Wien zu untersuchen und sinnvolle städtebauliche Rahmenbedingungen, einen Leitfaden für Baugemeinschaften sowie Vergabekriterien für eine entsprechende Ausschreibung zu entwickeln. ■



BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

WIENER RENAISSANCE

Diese Baugemeinschaftsinitiative für **aspersn** Seestadt entstand zufällig parallel zu neuen Baugemeinschaftsentwicklungen in Wien und Österreich. Seit der Eröffnung des zweiten Bauteils der Sargfabrik im Jahr 2000 war in dieser Stadt kein solches Projekt mehr realisiert worden, obwohl es in den 1980er- und 1990er-Jahren durchaus eine sehr aktive Szene gegeben hatte und insgesamt mehr als zwanzig Projekte umgesetzt worden waren.

Dies sollte sich nun wieder ändern: 2009 wurden drei neue Wiener Baugemeinschaftsprojekte eröffnet: **B.R.O.T. Kalksburg** sowie die Frauenwohnprojekte **[ro*sa] KalYpso** und **[ro*sa] Donaustadt**. Im gleichen Jahr wurde in Wien die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ zur Förderung des Baugemeinschaftsgedankens in Österreich gegründet. Die institutionellen Schritte

auf Seite der Stadt Wien und der Wien 3420 AG wurden also gleichsam von zivilgesellschaftlichen Entwicklungen eingeholt, was dazu beitrug, dass das Potenzial für das spätere Baugemeinschafts-Verfahren in **aspersn** genügend groß war.

Nach Abschluss der Vorstudien konnte das Baugemeinschaftsprojekt für **aspersn** öffentlich gemacht werden, Ende 2009 ging der Baugruppen-Blog der Wien 3420 AG online. Bis April 2010 gab es drei Informationsveranstaltungen vor Ort, in der Apotheke zum Löwen von Aspern, und einen Infoabend der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Rahmen der Architekturtag 2010 – dabei wurden kürzlich fertiggestellte, in Bau oder in Planung befindliche Wiener Baugemeinschaftsprojekte präsentiert, unter anderem die drei ersten, zu diesem Zeitpunkt absehbaren Kandidaten für **aspersn**. ■

— Picknick in der zukünftigen Seestadt im August 2012. Erstmals nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens um die Grundstücke auf dem Baufeld D13 trafen sich die Mitglieder der fünf Baugemeinschaften, um gemeinsam zu feiern (Foto: Robert Temel)

¹⁸ Die ersten fünf Abschnitte dieses Textes und das Resümee sind eine bearbeitete Fassung der Kapitel Chronologie der Baugemeinschaften in **aspersn** und Resümee aus Robert Temel: Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt **aspersn**, Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50, Wien 2012, S. 18–27.



BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

DAS BAUGRUPPENVERFAHREN

Die erste Stufe des **asperner** Baugemeinschaftsverfahrens startete im Mai 2011. Im August folgte die Jurierung der ersten Stufe des Verfahrens, das vom Grundeigentümer Gelup zusammen mit der Wien 3420 AG und dem ↑ Wohnfonds ausgeschrieben worden war. Zur Verfügung gestellt wurde das etwa 8.000 Quadratmeter große Baufeld D13 im Süden der Seestadt, gelegen inmitten der Bauträgerwettbewerbs-Bauplätze, deren Bebauung noch unbekannt war, da der Bauträgerwettbewerb erst später stattfand. Das Baufeld grenzt direkt an die Einkaufsstraße („rote Saite“) und den Hannah-Arendt-Park und liegt unweit des Bildungscampus und des Stadthauses, beide ebenfalls am Park; D13 befindet sich somit am Rand der ersten Stadtteilentwicklung und ist ein Baufeld mit sehr attraktiver Lage, es ist jedoch aufgrund dieser Lage und der insgesamt relativ dichten Bebauung in **aspern** keine „Grünruhelage“, sondern ein urbaner Standort, bei dem der Bezug zum umgebenden öffentlichen Raum sehr wichtig ist. Das Baufeld sah eine Blockrandbebauung im Norden und Osten, zur Einkaufsstraße und zum Park, und eine offenere, durchlässigere Bebauung im Westen und Süden zu den Nachbarbauplätzen vor. Ursprünglich sollte nicht das gesamte Baufeld zur

Verfügung stehen, sondern etwa ein Drittel davon. Aufgrund der großen Nachfrage wurde schließlich das gesamte Baufeld für Baugemeinschaften angeboten. Die ursprüngliche Einschätzung beruhte darauf, dass die Größe der Projekte unterschätzt wurde, weil typische Größen von Baugemeinschaften in Berlin, München und Tübingen auf Wien übertragen wurden, ohne die besondere Wiener Situation (Stadterweiterungsgebiet, Wohnbauförderung, vorrangig Gemeinschafts- statt Wohnungseigentum) einzukalkulieren. Während in diesen Städten Projekte mit etwa acht bis zwanzig Wohnungen sehr häufig sind, enthalten die heute typischen Wiener Baugemeinschaftsprojekte im Durchschnitt 35 Wohnungen. Weiters war vor Verfahrensbeginn trotz einiger Kontakte zu potenziellen Gruppen kaum absehbar, wie groß die Nachfrage sein würde. In dieser ersten Stufe sollte noch keine architektonische Planung, sondern ein Gruppenkonzept präsentiert werden; die Gruppen sollten bereits etwa ein Drittel der nötigen Mitglieder haben, was die BewerberInnengruppen nur teilweise erreichten. Fünf der insgesamt sieben eingereichten Konzepte wurden für die zweite Verfahrensstufe ausgewählt. Die beiden anderen Projekte (**Que[e]rbau, Wohnclub**

Wien) wurden aufgefordert, mit anderen Baugemeinschaften zu kooperieren oder auf einem der anderen Wohnbau-Baufelder eine Umsetzung anzustreben. Nur ein Projekt erhielt seine erste Standortwahl, alle anderen bekamen Bauplätze entsprechend ihrer zweiten Wahl zugewiesen. Weiters stellte die Jury großen Abstimmungsbedarf zwischen den Gruppen hinsichtlich der genauen Grundstücksabgrenzung und der Bebauungsformen fest und bestimmte einen Termin für ein Abstimmungsgespräch mit der Jury im September. ■

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

KOOPERATIVER STÄDTEBAU

Das Abstimmungsgespräch zwischen Jury, Wohnfonds, Wien 3420 AG und den Baugemeinschaften befasste sich mit der vorgeschlagenen Bauplatzverteilung sowie mit der Vorgangsweise zur städtebaulichen Kooperation, der Grundstücksabgrenzung und mit der Frage möglicher Synergien zwischen den Gruppen. Während es bezüglich der Synergien (Gemeinschaftsräume, Erdgeschoßnutzungen, Marketing) nur wenig Veränderungen durch die Kooperation gab, war die Bauplatzaufteilung und -abstimmung ein sehr intensiver, teils auch kontroverser Prozess, der jedoch insgesamt erfolgreich verlief und zu einem sehr guten räumlichen Gesamtkonzept führte sowie zu gut aufeinander abgestimmten Einzelprojekten.

Que[e]rbau lehnte die Juryempfehlung ab, sich in eine der fünf anderen Gruppen zu integrieren, da eine Identifikation über einen eigenen Bauplatz und die eigene Architektur nötig wäre. In der Arbeitsgruppe Bauplätze wurde vereinbart, **Que[e]rbau** unter Beibehaltung eigenständiger Architektur weiter einzubinden. Das sollte scheitern, die Gruppe glitt bald aus dem weiteren Entwicklungsprozess hinaus. **Que[e]rbau** fand später mit dem Bauträger WBV-GPA ein anderes Grundstück (D22)

in der Nähe des Baufelds D13, auf dem nun Wohnbebauung inklusive des Baugruppenprojektes umgesetzt wird. Das Projekt des Wohnclubs Wien scheiterte.

Auf diese Runde folgten noch im September drei weitere Termine, bei denen sich die Baugemeinschaften alleine trafen und die zuvor entwickelten Fragestellungen weiterbearbeiteten. Zwischen fast allen aneinandergrenzenden Baugemeinschaften kam es zu schwierigen Abstimmungsprozessen bezüglich Grundstücksgrenzen, Abstandsbereichen und Rücksprünge vom öffentlichen Gut. Im Oktober folgte das zweite Abstimmungsgespräch mit Jury, Wohnfonds und Wien 3420 AG, bei dem die Gruppen ihre Planungsstände und den Stand des Abstimmungsprozesses präsentierten. Aufgrund vieler offener planungsrechtlicher Fragen wurde eine Runde mit den zuständigen Magistratsabteilungen mit Unterstützung durch eine Vertreterin der Jury durchgeführt, was sich als überaus hilfreich für die fünf Gruppen erwies. Es folgten weitere Treffen hinsichtlich städtebaulicher Abstimmung, Grundstücksteilung, Freiraum, gemeinsames Marketing und Gemeinschaftseinrichtungen. Im Dezember fanden Hearings für die gemeinsame Beauftragung von Landschaftsarchitekten

statt, die schließlich zwei PK für sich entschieden.

Während der Bauträgerwettbewerb für **asperm** Seestadt Mitte Dezember ausgeschrieben wurde, startete die – parallel vorgesehene – zweite Phase des Baugemeinschaftsverfahrens erst Mitte Jänner 2012, da sich die Bauplatzschaffung für das Baufeld D13 aufgrund der schwierigen Abstimmungen zwischen den Gruppen verzögerte. In der zweiten Stufe waren eine detaillierte Mitgliederaufstellung, das Architekturprojekt samt Modell und Datenblatt (entsprechend dem Bauträgerwettbewerb), Vertragsmuster und verschiedene weitere Detaillierungen verlangt. Mitte Februar fand ein Kolloquium für alle TeilnehmerInnen mit der Jury, der Wien 3420 AG, dem Wohnfonds und dem Wohnservice statt, beim dem unter anderem der Status von Bauträgerwettbewerb und Wohnbauinitiative sowie anderer Projekte im direkten Umfeld und das Thema ↑ Anbotswohnungen präsentiert wurden.

Das Kolloquium in freundlicher Atmosphäre zeigte aber auch Verständnisschwierigkeiten zwischen den Beteiligten: So wurde von den Baugemeinschaften die Frage gestellt, ob es – analog zum kooperativen Verfahren der Wohnbauinitiative – auch eine Moderation der D13-

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

Kooperation geben würde. Die Antwort lautete, dass man sich „gerade von Baugruppen eine kooperative Projektentwicklung erwarten“ würde. Auf die Frage nach Beratung für die Freiraumplanung wurde geantwortet: „Die Entwicklung der Projekte soll gerade bei Baugruppen eigenverantwortlich erfolgen.“ Die Antworten ließen durchblicken, dass die Baugemeinschaften nicht nur Ähnliches wie professionelle Wohnbau-

träger leisten sollten, sondern dass von ihnen sogar mehr verlangt wurde, nämlich Kooperation. Es muss allerdings festgestellt werden, dass die AusschreiberInnen im Zuge des Verfahrens durchaus bereit waren, auf die spezifischen Probleme der Baugemeinschaften einzugehen und sie zu unterstützen. Eine Teilfinanzierung einer externen Moderation durch die Wien 3420 AG konnte später noch erreicht werden. ■



Das Baufeld der **asperner** Baugruppen (Bild: Wien 3420 AG), Stand Okt. 2015

VOM VERFAHREN ZUM PLANUNGSALLTAG

Im März 2012 folgte das erste D13-Baugemeinschafts-Plenum mit etwa dreißig TeilnehmerInnen, also das erste Treffen, bei dem nicht nur einzelne VertreterInnen, sondern alle Gruppenmitglieder eingeladen waren. Bei diesem Termin wurde der Freiraumentwurf von zwoPK präsentiert und diskutiert. Im gleichen Monat fand ein Zwischenabstimmungsgespräch mit dem Wohnfonds und der Jury statt, um die städtebauliche Entwicklung zu diskutieren. Ende April wurden die fünf Projekte für die zweite Phase des Baugemeinschaftsverfahrens schließlich zusammen mit dem Freiraumprojekt abgegeben.

Auf die zweite Verfahrensphase und die Bestätigung der fünf Projekte durch die Jury folgte

ein Zeitabschnitt, in dem die generelle Öffentlichkeitsarbeit der Gruppen einerseits und die InteressentInnensuche andererseits intensiviert wurden: Im Mai beteiligten sich drei der Gruppen an der Veranstaltungsreihe Visionenhotel bei Soho in Ottakring; im Juni präsentierten alle fünf Gruppen ihre Projekte beim Baugruppen-Infoabend bei den Architekturtagen; weiters fand eine gemeinsame Führung über das Baufeld D13 und eine Präsentation des Gesamtprojektes statt. Außerdem nahmen die fünf Gruppen sowie alle Bauträger und ArchitektInnen der Projekte der Wohnbauinitiative und jener, die beim Bauträgerwettbewerb prämiert worden waren, im Juni an einem Workshop zur städtebaulichen Qualitätssicherung teil.

Im Juli 2012 initiierte die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Koordinations-treffen aller fünf Gruppen, um die Gruppenkooperation wieder in Gang zu bringen und das Gesamtprojekt zu unterstützen. Resultat der ersten dieser Treffen war eine gemeinsame Website, auf der die spezifischen Merkmale der **asperner** Baugemeinschaften dargestellt wurden (www.aspern-baugruppen.at), sowie gemeinsame Marketing-schritte und die Idee, bei der Wien 3420 AG um Finanzierung einer Moderation anzusuchen, die die Koordinierung der fünf Baugemeinschaften betreiben sollte. Denn es hatte sich herausgestellt, dass die bisher vorrangig anlassgetriebene Kooperation eine unabhängige Steuerung brauchte. ■

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT



Baugruppe Pegasus (Foto: Manuel Hanke)



Baugruppe LiSA - Leben in der Seestadt Aspern (Foto: Horst Kargl)



Wohnheim der Baugruppe Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern (Foto: Ernst/B.R.O.T. Aspern)



Baugruppe JAspern, Südfassade (Foto: Markus Kaiser, Graz)



Wohnheim Baugruppe Seestern (Foto: Philipp Naderer)

DER MODERATIONSPROZESS

Die Baugruppen auf dem Bau-
feld D13 befanden sich Mitte
2012 in der entscheidenden
Phase der Mitgliederwerbung,
während gleichzeitig eine Reihe
gemeinsamer planerischer und
rechtlich relevanter Entschei-
dungen zu treffen war. Diese
Situation stellte eine große Be-
lastung dar. Mitglieder der In-
itiative für gemeinschaftliches
Bauen und Wohnen hatten in
den zwei Treffen mit Vertreter-
Innen der Baugruppen auf dem
Baufeld D13 deren Bedürfnisse
eruiert und die beiden Vorstän-
de Constance Weiser und
Ernst Gruber griffen den Bedarf
nach übergreifender Koordi-
nation für die fünf Baugruppen
mit einem entsprechenden Kon-
zept auf. In Form moderierter
und regelmäßig stattfindender
Koordinationstreffen sollten
in Ergänzung zur technischen
Abstimmung für das Gemein-
schaftsleben relevante Aspekte
sowie ein übergeordnetes Leit-
bild und zukunftsfähige Hand-
lungsstrukturen erarbeitet werden.

Ziel war, zur positiven Entwick-
lung der Baugruppen beizutragen,
indem deren gemeinsames
Potenzial gefördert und der
Grundstein für ein dauerhaftes
gemeinschaftliches Miteinan-
der der Baugruppen auch für
die Zeit nach Fertigstellung der
Gebäude gelegt werden sollte.
Das Konzept für die Moderation
wurde der Wien 3420 AG vor-
gestellt, betreffend inhaltlicher
Schwerpunkte mit den Baugrup-
pen diskutiert, und im Dezember
2012 beauftragt, wobei die Finan-
zierung zwischen Wien 3420 AG
und den Baugruppen aufgeteilt
wurde. 2013 fanden insgesamt
zehn von Constance Weiser mo-
derierte Treffen statt. Ergänzend
fand ein von den Landschafts-
planern zwoPK organisiertes
Plenum zur Entwurfs-Präsen-
tation des gemeinsamen Frei-
raums statt, sowie ein von allen
Baugruppen gemeinsam orga-
nisiertes Frühlingfest und ein
ganztägiger, von Antonia Coffey
und Andrea Breiffuss begleiteter
Visionsfindungs-Workshop. ■

[HTTP://ASPERN-BAUGRUPPEN.AT/](http://aspern-baugruppen.at/)

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

THEMEN DER MODERATION

Im gegebenen Zeitraum wurden in der Moderation viele dringliche Aspekte behandelt, aber auch Themen angesprochen, deren „Keime“ erst in weiterer Folge aufgehen werden. Folgende Themenschwerpunkte wurden bearbeitet:

- Gemeinsamer Freiraum
- Baugruppenübergreifende Infrastruktur (Trafo, Brunnen etc.)
- Technisch-planerische Abstimmung und Bauabwicklung
- Externe Infrastruktur, Kooperation mit dem **asperner** Umfeld (Schulen, Park, Parkplätze, Agenda 21, etc.)
- Rechtliches (Servitute, Grundkauf), Entscheidungsbefugnis
- Organisatorisches, Koordinatives
- Gemeinsamer digitaler Außenauftritt
- Gemeinschaftseinrichtungen, Leitprojekte
- Zusammenleben auf D13, Organisationsstruktur

Die Treffen sollten die Aufgaben der jeweiligen Projektsteuerung und der beauftragten PlanerInnen ergänzen und zu Übereinkünften

in Bezug auf organisatorische Maßnahmen und ein gemeinschaftliches Prozedere kommen. Die Bauabwicklung (als technisch-planerische Abstimmung aller zur Umsetzung der Bauprojekte notwendigen technisch-koordinativen Maßnahmen) war dezidiert nicht beauftragt. Doch schon vor dem ersten Treffen stellte sich heraus, dass die meisten Tagesordnungspunkte anfangs schwerpunktmäßig baurelevanten Themen gewidmet sein würden, da die Planer und Ausführenden kaum Zeit für derartige Abstimmungstreffen einräumten, der Baubeginn der ersten Gruppe aber unmittelbar bevorstand. Aspekte wie Bodengutachten, Kriegsmittelsondierung, archäologische Grabungen, Baustrom, Humus-Zwischenlagerung, etc. überstiegen die Entscheidungsbefugnis der Baugruppenmitglieder jedoch und konnten meist nur weiter delegiert werden. Die Abgrenzung zwischen den bautechnischen und den Baugruppen-übergreifenden Themen wie Trafo-Einbau, Verlegung bzw. Nutzung von Brauch- und Trinkwasserleitungen sowie die Entscheidung über einen gemeinsamen Brunnenbau war nicht immer klar zu ziehen und überschchnitt sich teilweise mit der Koordination zum gemeinsamen Freiraum. Die immer wieder eingemahnte Konstituierung einer eigenen

Technik-Runde zur Abwicklung der bautechnischen Agenden kam (nach mehreren Anläufen und Verzögerungen) aber erst im November 2013 zustande.

Zu diesem Zeitpunkt hatten sich bereits so viele offene Punkte angesammelt, dass eine weitere Verschiebung nicht mehr vertretbar war. Das Projektsteuerungsteam trifft sich seitdem monatlich und wird abwechselnd von je einem Baugruppen-Projektbegleitenden organisiert und moderiert. Je nach Bedarf und Struktur der Gruppe wird es von einem Baugruppenvertreter, einem Planer, den Projektbegleitenden, VertreterInnen der Bauträger bzw. deren Generalunternehmer und dem Freiraumplaner besetzt.

Die gemeinsame Nutzungsabstimmung – also die „weicheren“ Agenden und Gruppen übergreifenden Planungsaufgaben wie die Freiraumplanung oder die Abstimmung von Gemeinschaftseinrichtungen – war jener Teil der Moderationstreffen, bei dem alle KooperationspartnerInnen in den Prozess mit einzubeziehen waren und die Baugruppen-Mitglieder mehr entscheiden konnten. Die Freiraumplanung nahm einen besonderen Stellenwert ein, da alle Gruppen einen Teil ihres Grundstücks als Innenhof zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stellen. ■

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

Die Koordination dieses Bereiches war auch für die reibungslose Baustellenabwicklung der unterschiedlich startenden Projekte sehr wichtig. Denn da einige Projekte noch in der Planungsphase steckten bzw. sich zwischendurch strukturell neu organisierten, während andere im Laufe des Jahres mit dem Bau begannen, gab es gleich auf mehreren Ebenen erhöhten Abstimmungsbedarf. Eine rechtlich wichtige Entscheidung bildete die Servitutsvereinbarung, welche die Zugänglichkeit und die Verantwortungsbereiche zwischen den Baugruppen-Grundstücken innerhalb des gemeinsamen Baufeldes regelt. Diese Vereinbarung betraf größtenteils den Freiraum, da hier alle Gruppen Teile ihres Grundstückes zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stellten. Schon in der Anfangsphase wurde das Thema Servitute mit zum Teil wechselnden Beteiligten von Seiten der Bauträger diskutiert. Die Fixierung dieser rechtlich bindenden Eintragung schien für den Baubeginn dringend

notwendig und in Bezug auf die Zugangssituation beim Ost-Tor wurde sogar eine eigene Sondersitzung zur Klärung eines strittigen Aspekts einberufen. Aber entgegen aller Anläufe, das Thema rasch abzuschließen, wurde der Servitutsvertrag erst 2015 unterzeichnet.

Doch trotz der vielen Herausforderungen erlaubte der neutrale moderierte Rahmen der Sitzungen und die gemeinsame Beschäftigung in Richtung eines größeren Ganzen den Beteiligten ein allmähliches Mit- und Aneinanderwachsen, bei dem sich alle besser kennenlernten. Gerade durch manch diskussionsintensiven Aushandlungsprozess wurde gegenseitiges Vertrauen aufgebaut, da immer wieder sichtbar wurde, dass sich alle um ein faires Miteinander auf Augenhöhe bemühen.

Der extern begleitete Visionsworkshop brachte einen Schub in Richtung einer gemeinsamen Identitätsfindung und es wäre

zu empfehlen, bei ähnlichen Begleitungen gleich von Anfang an zumindest einen ganztägigen Workshop mit einzuplanen. Für den zwischenmenschlichen Aspekt einer längerfristigen Gemeinschaftsbildung sind in Ergänzung zur Koordination und Abklärung sachlicher Fragestellungen auch alternative Formate nötig, die mehr Zeit in Anspruch nehmen. Viele der Baugruppen-Mitglieder streben eine aktive Beteiligung in ihrer Nachbarschaft an und sind bereit, in dieser Baugruppen-übergreifenden Konstellation über ihre eigene Wohnsituation hinaus auch im Umfeld aktiv zu werden.

Das Clustern mehrerer Baugruppen auf einem Grundstück erhöht den Abstimmungsbedarf erheblich, weshalb eine professionelle Begleitung und Unterstützung für den gesamten Entstehungszeitraum hilfreich wäre. Diese Kombination verschafft den Gruppen aber auch Synergie-Effekte, die schon jetzt ansatzweise spürbar sind. ■

RESÜMEE

Das Baugruppen-Bewerbungsverfahren in **asperm** Seestadt kann insgesamt als großer Erfolg angesehen werden. Insbesondere angesichts der Tatsache, dass ein solches Verfahren erstmals in Wien ausprobiert wurde, muss dieser Erfolg gewürdigt werden. Entscheidend bei der Ausweisung von Baugemeinschafts-Baufeldern in der Stadterweiterung ist die

Frage, ob man Baugemeinschaften an einem Ort clustert oder zwischen konventionellen Wohnbauten verteilt. Letzteres hätte den Vorteil, dass die Baugemeinschaftsprojekte stärkeren Einfluss auf andere Wohnbauten und deren BewohnerInnen hätten, dass die Gruppen hinsichtlich technischer und logistischer Aspekte mit Bauträgern kooperieren

könnten, um Aufwand und Kosten zu reduzieren, und dass die Baugemeinschaften dann keinen abgesonderten Bereich bilden würden, der sich vom „gewöhnlichen“ Wohnbau separiert.

Zugleich besteht durch die Konzentration auf ihre Parzellen aber die Gefahr, dass ihre Wirkung in der Vereinzelung verpufft und

BAUGRUPPEN IN ASPERN SEESTADT

sie sich gegenüber wesentlich größeren Wohnbauten und AkteurInnen schwer durchsetzen können. Das Versammeln bietet – abgesehen von der Gefahr der Separation – hingegen den Vorteil, dass die Gruppen Synergien bilden und sich gegenseitig unterstützen und verstärken können. Die Gruppen in **aspern** sind durch die kooperative Planung, die natürlich nur beim Versammeln möglich ist, ein positives Beispiel für eine städtebauliche Entwicklungsstrategie, die für den konventionellen Wohnbau beispielgebend sein kann. Beide Formen können wohl sinnvoll eingesetzt werden. Die Versammlung scheint die vorteilhaftere Form zu sein, wie die erfolgreiche Kooperation und Synergie zwischen den **asperner** Gruppen gezeigt hat.

Aus dem Bewerbungsverfahren ergab sich gleichsam organisch die Kooperation zwischen den Gruppen. Obwohl es sich dabei somit um ein implizites Element des Verfahrens handelt und der Ablauf teils durchaus schwierig war, muss dessen große Bedeutung betont werden: Die Abstimmung der Grundstücksausmaße und -grenzen sowie der Bebaubarkeit trug, soweit das aus heutiger Sicht zu beurteilen ist, stark zur Qualität der Einzelgebäude wie auch des gesamten Ensembles bei. Überdies erwies sich das Verfahren hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit des Baufelds als sehr erfolgreich. Dazu kommt, dass die Ausarbeitung der Entwürfe zwar im Vergleich zum konventionellen

Weg länger gedauert hat, aber in intensiverer Auseinandersetzung geschah und somit insgesamt die architektonische Gestaltung mit mehr Rücksicht auf Nutzerbedürfnisse entwickelt wurde.

Wohl noch erfolgreicher war die Kooperation hinsichtlich des gemeinsamen Freiraums. Die gemeinsame Beauftragung eines Büros für Landschaftsarchitektur und die Koordination der verschiedenen Ansprüche führte zu einem Entwurf, der absehbar höhere Qualitäten bietet, als das vielfach im geförderten Wohnbau in Wien der Fall ist. Die Bedeutung des Baugruppen-Clusters wird sich im zukünftigen Zusammenleben der Baugruppen weisen, wenn der gemeinsame Freiraum – wie ein Dorfplatz – Raum für informelle Begegnungen und Veranstaltungen geben wird.

Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass der zeitliche Ablauf des gesamten Verfahrens ein sinnvolles Mindestmaß hatte. Es ist kaum möglich, dass sich innerhalb der nur zweimonatigen ersten Verfahrensphase neue Gruppen formieren oder BaugemeinschaftsinitiatorInnen genügend Mitglieder zu einer Kerngruppe zusammenführen können. Deshalb braucht ein solches Verfahren einen entsprechend langen Vorlauf, der in diesem Fall gegeben war. Die Zwischenphase des Verfahrens, in der die Grundstücksabstimmung stattfand, bräuchte entweder mehr Zeit oder eine bessere Strukturierung, eben-

so die Ausarbeitungszeit für die zweite Verfahrensphase.

Ein gemeinsamer Abstimmungsprozess ist bei einem derart komplexen, auf einen Block verdichteten Beteiligungsverfahren mit so unterschiedlichen Akteuren und Entscheidungsbefugten unbedingt notwendig. Es wäre sinnvoll, von Beginn eines solchen Prozesses an bis zum Einziehen eine kontinuierliche externe Moderation anzubieten, ergänzt durch externes Prozesswissen – da die Abstimmung der Projekte untereinander eine neue, ungewohnte Vorgangsweise ist und die Baugruppen außerdem als Gruppen von Laien mehr Unterstützung bei derartigen Prozessen brauchen als Profis. In diesem Kontext bieten auch die Baugruppen-übergreifende Projektsteuerung und Koordination der Baustellenabwicklung und Bauzeitpläne einige Möglichkeiten für Synergie-Effekte.

In Abwandlung eines Zitats des ehemaligen Bremer Bürgermeisters Henning Scherf lässt sich behaupten, dass eine gelungene partizipative Planung unter gleichwertiger Einbeziehung von Fachplanern und Laien bei der gemeinschaftlichen Errichtung mehrerer Gebäude auf einer „gemeinsam geteilten“ Bauparzelle eigentlich ein soziales und organisatorisches Kunststück darstellt. Und wie nicht zuletzt der Prozess auf dem Baufeld D13 gezeigt hat, wäre es für das Modell Baugemeinschaft überaus wichtig, eine Beratungsstelle innerhalb der Stadtverwaltung einzurichten. ■

KONZEPT DER PRAXISREIHE UND DER PUBLIKATION

ERNST GRUBER, PETRA HENDRICH

WARUM EINE WORKSHOPREIHE

Das öffentliche Interesse am gemeinsamen Bauen und Wohnen nimmt seit einigen Jahren kontinuierlich zu. Das zeigt sich nicht nur an zahlreichen Wohnprojekten und Baugruppen, die österreichweit entstehen – den Wunsch, eine Alternative zum anonymen und isolierten Wohnen in der Großstadt zu finden, tragen noch weit mehr Menschen in sich.

Sie stehen damit am Anfang eines Prozesses, der vor allem Fragen aufwirft:

Wie kann ein Wohnprojekt entstehen und funktionieren?

Welche Finanzierungsformen gibt es?

Wie viel Mehraufwand bedeutet ein Baugruppenprojekt für die BewohnerInnen?

Auf der anderen Seite gibt es eine wachsende Zahl von Personen und Gruppen, die sich bereits seit Jahren mit diesen Themen beschäftigen und überdementsprechend viel Wissen und Erfahrung verfügen. Was

bislang fehlte, war die Möglichkeit eines tiefen Praxis- und Wissensaustausches. Aus diesem Anlass hat die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen als Plattform und Vermittlerin die Workshopreihe „Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Praxis“ ins Leben gerufen. Ziel dieser Praxisabende ist es, interessierte Laien und erfahrenen ExpertInnen an einen Tisch zu bringen und die Grundlage für einen Austausch auf Augenhöhe zwischen beide Gruppen zu ermöglichen. ■

PARTIZIPATIVES FORMAT

Die Praxisabende sollten eine Möglichkeit bieten, um Fragen zu stellen, Antworten zu geben, Ängste abzubauen, neue Ideen auszutauschen und weiterzuentwickeln. Dafür wurde ein offenes Format geschaffen, das die Mitwirkung und Mitgestaltung durch verschiedene AkteurInnen

des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens erleichtert. Interessierten wird der Rahmen geboten, um selbst Themen einzubringen. Sie können die Verantwortung für die Gestaltung eines Abends übernehmen, auf die Inhalte der Workshops Einfluss nehmen und selbst zu ExpertInnen werden. ■

OFFENER RAUM

Der geeignete Ort für die Workshops wurde im Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum des gerade fertiggestellten „Wohnprojekts Wien“ am Gelände des ehemaligen Nordbahnhofes gefunden. Neben einem ausreichenden und flexibel gestaltbaren Raumangebot mit der notwendigen technischen Infrastruktur bot er vor allem die Gelegenheit, die Möglichkeiten einer Baugruppe in Bezug auf eine öffentliche Wirksamkeit direkt erlebbar zu machen. ■

ABLAUF EINES PRAXISABENDS

Nach einer einleitenden Begrüßung, bei der das übergeordnete Thema des Abends vorgestellt wird, folgen 3-4 Impulsstatements durch die ExpertInnen. Im Anschluss hat das Publikum die Möglichkeit, in moderierten

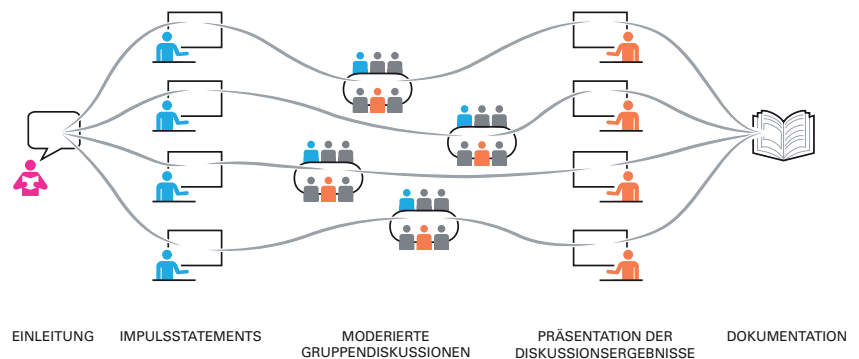
Tischdiskussionen gemeinsam mit den Vortragenden zu diskutieren. Die Ergebnisse werden durch die ModeratorInnen präsentiert und dokumentiert. Themenbezogen kann das Format natürlich auch angepasst werden. ■

KONZEPT DER PRAXISREIHE UND DER PUBLIKATION

DOKUMENTATION

Eine der Hauptaufgaben der Initiative besteht darin, relevante Fragestellungen für den weiteren Aufbau von Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens aufzunehmen. Dazu werden Erfahrungen und Wissen zugänglich gemacht – wie durch die vorliegende Publikation. Verständnis für die Prozesse des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens kann helfen, Enttäuschungen zu vermeiden und individuelle Ansprüche und Ideen der Realität des Umsetzens näherzubringen. Damit hoffen wir, die Erkenntnisse der Abende auch nachhaltig wirksam werden zu lassen und einer hoffentlich großen Anzahl an neuen Wohnprojekten zur Verfügung zu stellen.

Ein besonderer Dank gilt unserer Dokumentarin Anne Erwand, die trotz des sehr dynamischen Formates jeden Abend dokumentiert hat. Ihre Arbeit war bei der Erstellung dieser Dokumentation eine wertvolle Basis. ■



Ablauf eines Praxisabends (Grafik: Ernst Gruber)

AUSBLICK: WIE GEHT ES WEITER?

Aufbauend auf die bereits gewonnenen Erfahrungen der Workshopreihe wird sie im Jahr 2015 fortgesetzt und – im Rahmen der finanziellen und personellen Möglichkeiten – erweitert.

Wir wollen an dieser Stelle auch eine Einladung an all jene aussprechen, die sich für ein spezielles Thema im Rahmen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens interessieren und die Recherche gleich mit der Organisation eines Praxisabends verbinden wollen. Die Initiative bietet den organisatorischen und beratenden Rahmen.

Und so einfach geht's:

- Kontakt mit der Initiative aufnehmen
- Thema auswählen oder sich an einem beteiligen
- Termin für einen Workshop mit dem Vorstand der Initiative fixieren
- 3-5 ImpulsreferentInnen auswählen und einladen
- 5 Minuten Impuls
- Host eines Diskussions-tisches – ev. gemeinsam mit einem anderen Impulsgeber
- Leitfragen für Diskussions-tische formulieren

Unterstützung gibt es bei:

- Organisation des Ortes
- PR für den Abend

SCHON EINE IDEE?

Einfach ein Mail an:

KONTAKT@GEMEINSAM-BAUEN-WOHNEN.AT



WORKSHOPS





DIVERSITÄT UND INTERKULTURALITÄT IM FOKUS VON BAUGRUPPEN

VORTRAGENDE:

MANUEL HANKE

Studium der Soziologie in Wien und Paris, im Vorstand der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Mitarbeiter bei wohnbund:consult. Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

DANIELE KARASZ

Studium der KSA, seit 2011 Lektor und Praedoc am Institut für Kultur und Sozialanthropologie, Uni Wien

DAVID PASEK

Studium der Architektur an der TU Wien, 2003 -2004 Ausbildung zum interkulturell kompetenten Coach im Rahmen der Europäischen Gemeinschaftsinitiative EQUAL, selbständige Tätigkeit in den Bereichen Architektur und Design, Radiomacher von "a palaver", freier Autor u.a. für architektur.aktuell und QUER

MARKUS ZILKER

Architekturstudium an der TU Wien, 2002-2006 selbständige Tätigkeit im Rahmen von eisvogel. Raum für Architektur, 2006 Gründung von einszueins Architektur mit Katharina Bayer

MANUEL HANKE: ORGANISATION UND MODERATION

ANNE ERWAND, MANUEL HANKE: TEXT

Wie ist das Verhältnis zwischen gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen und dem Zusammenleben in Diversität?

INTERKULTURALITÄT UND THEMENWOHNBAU

Unter „interkulturellem“ oder auch „interethnischem“ Wohnen werden Wohnformen zusammengefasst, die eine kulturelle oder ethnische ↑ Diversität unter ihren BewohnerInnen zum Ziel haben. Intentionen in der Planung und Prozessentwicklung derartiger Wohnformen und Bauvorhaben stellen meist die Gemeinschaft in ihr Zentrum. Durch Vielfalt der BewohnerInnen sollen positive Impulse für das Zusammenleben in einer gesamten Wohnanlage erreicht werden. Oft steht die Kommunikation der BewohnerInnen im Zentrum, durch die ein nachbarschaftsorientiertes Zusammenwohnen gestärkt werden soll. Vor dem Hintergrund zunehmender Migration und ihrer Bedeutung für die gesellschaftliche Zusammensetzung nehmen Wohnformen mit solchen Schwerpunkten einen besonderen Stellenwert hinsichtlich der Frage der Integration zuziehender Menschen ein.

In Wien gibt es Wohnformen mit Schwerpunkt auf ↑ Interkulturalität oder ↓ Integration seit etwa 15 Jahren. In dieser Zeit ist eine Vielzahl derartiger Wohnprojekte umgesetzt worden. Engagierte und experimentierfreudige Wohnbauunternehmen versuchen auf die Vielfalt von Lebensstilen und

Haushaltsformen zu reagieren. Dies wird über Instrumente der Wohnbaupolitik gefördert, wie beispielsweise durch die Einführung des Beurteilungskriteriums der ↑ Sozialen Nachhaltigkeit oder durch thematische Zielsetzungen von Bauträgerwettbewerben. Diversität und Pluralität in Bezug auf verschiedene Altersgruppen finden auch in neuen Wohnkonzepten wie dem „Mehr-Generationen-Wohnen“ Ausdruck. Ein sehr bekanntes Diversitäts-Projekt ist das Wiener „Wohnmodell interethnischer Nachbarschaft“ im 23. Bezirk, auch unter dem Namen „Der globale Hof“ bekannt. Er wurde von der Sozialbau errichtet und im Jahr 2000 bezogen. Hier leben rund 300 Menschen aus 18 verschiedenen Nationen unter einem Dach zusammen.

Die Besonderheit von gemeinschaftsorientierten, integrativen Wohnprojekten kann darin gesehen werden, dass über ↑Partizipation und ↑Selbstorganisation auf die individuellen Bedürfnisse und Einstellungen einzelner eingegangen werden kann. Dadurch können Unterschiede besser wahrgenommen und akzeptiert werden, wovon wiederum die Gemeinschaft profitiert. ■



DIVERSITÄT UND INTERKULTURALITÄT IM FOKUS VON BAUGRUPPEN



Vorstellung des Ablaufs durch Manuel Hanke (Foto: Petra Hendrich)

ERFAHRUNGEN

Im Jahr 2008 wurde in der Sendereihe „a palaver“ auf Radio ORANGE 94.0 unter dem Titel „interkulturelle WOHN/KULTUR“ eine Momentaufnahme damals fertiggestellter Anlagen verschiedener ↑Bauträger durchgeführt. Unter anderem wurden die Projekte „Interkulturelles Wohnen“ in Floridsdorf sowie das Projekt „Integratives Wohnen“ in Meidling diskutiert.

Die Ergebnisse zeigten, dass diese Wohnanlagen eine überdurchschnittlich hohe Wohnzufriedenheit aufweisen. Zugleich wurde deutlich, dass die Erwartungshaltung der BewohnerInnen an den interkulturellen Austausch höher war, als sich in der Wohnpraxis tatsächlich zeigte. Man müsse in Zukunft verstärkt beobachten, wie sich die Bewohnerschaft in derartigen Projekten nach der

Eingewöhnungsphase verhält und organisiert. Besonders relevant für weitere Projekte sind Erfahrungen im Umgang mit Konflikten und welche Instrumente sich für das Zusammenleben besonders gut eignen. Zentral sind die Förderung direkter Organisationsformen der BewohnerInnen, wie beispielsweise ↑Mieterbeiräte. Ein diesbezüglicher Wissenstransfer scheint wünschenswert.

Die Evaluierung verschiedener Projekte zeigt ein grundsätzlich sehr positives Bild. So weisen untersuchte Projekte im Durchschnitt eine sehr hohe Wohnzufriedenheit auf und verfügen über überdurchschnittlich gute Nachbarschaftsbeziehungen. Dazu trägt zu einem bedeutenden Grad auch die relativ homogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft hinsichtlich finanzieller Voraussetzungen, eines hohen sozialen Status und Bildungsrads, sowie ein Inter-

esse am interethnischen Dialog bei. Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungszonen bilden die räumlichen Bezugspunkte der Nachbarschaft. Wichtig war die Fortführung der Begleitung und Moderation der Hausgemeinschaft auch nach dem Bezug der Wohnanlagen. Dabei wurden Prozesse und Instrumente der Beteiligung und Selbstorganisation eingesetzt, um Gemeinschaft im und Identifikation mit dem jeweiligen Projekt zu schaffen. Mehrsprachige, zentrale Schlüsselpersonen vermitteln im Konfliktfall zwischen den BewohnerInnen. Dadurch konnte Toleranz zu einem Leitmotiv der Gemeinschaften heranwachsen. In Folge wurden beispielsweise Alltagskonflikte deutlich weniger ethnisiert: So konnte unter anderem das altersbedingte Bewegungs- und Spielbedürfnis der Nachbarkinder als Ursprung von Lärmbelastung erkannt werden und nicht deren ethnische Zugehörigkeit. ■



DIVERSITÄT UND INTERKULTURALITÄT IM FOKUS VON BAUGRUPPEN

THEMEN DES WORKSHOPS

RAHMENBEDINGUNGEN

Ein niederschwelliger Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen wird als zentrales Thema der Rahmenbedingungen erachtet. Hierzu sollten besonders einzelne Stadtteile identifiziert werden, die noch intensiver gefördert werden sollten. Interne und externe Konflikte sollten nicht nur als Belastung, sondern auch

als produktiv im Sinne eines Lernprozesses gesehen werden. In Bezug auf das ↑ Wohnservice Wien könnte das momentane Wohnungsvergabeverfahren verbessert werden, indem eine systematische Untersuchung der möglichen Hürden bei der Verteilung von Wohnungen für Randgruppen durchgeführt wird. ■

POSITIVES ZUSAMMENLEBEN DURCH OFFENHEIT

Unstimmigkeiten in der Gemeinschaft scheinen viel stärker mit der eigenen Einstellung gegenüber „anderen“ zusammenzuhängen als mit externen Faktoren. Eine Teilnehmerin wies auf Offenheit als Voraussetzung für positives Zusammenleben hin. Das höchste Konfliktpotenzial

wird dabei in Bezug auf die Unterschiede im Einkommens- und Bildungsbereich gesehen. Diversität wird positiv konnotiert, es besteht aber auch der Eindruck, dass dies nur so lange der Fall ist, solange Diversität die eigene „Komfortzone“ nicht einschränkt. ■

GEMEINSCHAFT

Auch wenn Diversität von den meisten Anwesenden positiv gesehen wird, besteht der Wunsch, zumindest gewisse Basis-Werte der BewohnerInnen deckungsgleich zu halten. Wichtig im Gruppenbildungsprozess ist die Art der Entscheidungsfindung. Als heikel werden dabei sogenannte „opinion leader“

gesehen, durch deren Engagement die Gefahr bestehe, dass einzelne Meinungen untergehen. Der Aufbau eines gemeinsamen Projektes kann die Gemeinschaft dann stärken, wenn eine produktive Konfliktkultur [Verweis auf Workshop → Konflikte] der Wertschätzung, des Respekts und des gegenseitigen Zuhörens als

PLANEN

Beim Thema Planen steht ganz klar der Wunsch im Mittelpunkt, die Architektur möge in Zukunft noch stärkere Nutzungsoffenheit bieten. Am Anfang eines Wohnprojektes sollte immer eine klare Vision stehen, sowohl architektonisch als auch gemeinschaftlich, damit die Gruppe ein deutliches Ziel vor Augen hat. Architektur kann Gemeinschaft dann am besten fördern, wenn Räume so gestaltet werden, dass auch ihre Nutzungsmöglichkeiten flexibel bleiben. ■

zentrale Elemente der Gruppe gegeben sind. Sprachbarrieren werden häufig als Geduldprobe für Gemeinschaften erlebt. Die Teilhabe aller ermögliche es, auf die Bedürfnisse des Einzelnen oder bestimmter Gruppen einzugehen. Dies kann Kooperation, Kommunikation und den Austausch auf freiwilliger Basis fördern. ■



DIVERSITÄT UND INTERKULTURALITÄT IM FOKUS VON BAUGRUPPEN



Im Worldcafé werden die Themen „Diversität und Interkulturalität“, „Rahmenbedingungen“ und „Gemeinschaft“ diskutiert (Foto: Petra Hendrich)



Der vierte Thementisch befasste sich mit der Frage der Planung (Foto: Petra Hendrich)



STADTENTWICKLUNG UND BAUGRUPPEN

VORTRAGENDE:

UDO HÄBERLIN
MA 18, Stabstelle Öffentlicher
Raum, soziale Prozesse und
Maßnahmenentwicklung,
über Stadtentwicklung und
Baugemeinschaften

FRANZ DENK
denk.architektur, über
Baugemeinschaften in
der Gründerzeitstadt

HELGE SCHIER
zwoPK Landschaftsar-
chitektur, über Freiraum
und gemeinschaftliches
Bauen und Wohnen

KATHARINA BAYER
einszueins Architektur,
über Baugemeinschaften
in der Stadterweiterung

ROBERT TEMEL
ORGANISATION, MODERATION, TEXT

Baugruppen werden häufig als Modell der optimierten Wohnraumversorgung für kleine Gruppen angesehen, es werden also die „internen“ Ziele der Gemeinschaftsbildung und Wohnbedürfnisbefriedigung in den Vordergrund gestellt. Diese Ziele sind zweifellos wichtig, doch gerade viele Wiener Baugruppen verbinden damit auch „externe“ Ziele: Sie wollen in einer attraktiven Wohnumgebung leben, mit ihrem Projekt auf diese ausstrahlen, sich mit anderen AkteurInnen verbünden und im Grätzeln aktiv werden. Diese Ziele kann eine partizipativ ausgerichtete Stadtentwicklung für sich nützen und Baugruppen als Kooperationspartnerinnen gewinnen.

SOZIALE ASPEKTE IN DER STADTENTWICKLUNG

Das Entstehen einer Stadt ist nicht nur ein baulich-technischer Prozess, sondern die Stadt wird auch sozial „gebaut“, ↑ Stadtentwicklung ist auch ein sozialer Herstellungsprozess, in dem soziale Strukturen entstehen. Dabei handelt es sich um einen Wachstumsverlauf, der selbst in seinen Grundzügen viel länger dauert als der bauliche und tendenziell niemals abgeschlossen ist. Die Verknüpfung der beiden Grundelemente der Stadt, des Materiell-Räumlichen und des Sozialen, besteht in emotionalen und biografischen Aspekten des Raums für seine BenützerInnen: Hier war ich in der Schule! Hier gehe ich jeden Montag einkaufen! Hier habe ich XY getroffen!

Diese Aspekte sind es, welche die Identität in Bezug auf ein Grätzeln bestimmen. Auch Bau-

gemeinschaften stehen für lokale Identität und bieten dafür besondere Ansatzpunkte, weil sie im Unterschied zu professionell Bauenden viele ihrer Entscheidungen nicht allein aus fachlicher oder ökonomischer Perspektive treffen (Wie macht man es professionell?), sondern aus einer subjektiven, individuellen Sichtweise (Wie wollen wir es machen?). Die Materialisierung dieser subjektiven Perspektive bietet oft Ansatzpunkte für Identifikation im Stadtteil, beispielsweise die ungewöhnliche Holzfassade des Wohnprojekts Wien am Nordbahnhof.

Baugemeinschaften sind Orte der Vielfalt hinsichtlich Architektur und Nutzung. Nicht zuletzt in diesem Sinne lassen sie die Stadt schneller sozial wachsen, sie bieten Kondensationskerne

STADTENTWICKLUNG UND BAUGRUPPEN



einer intensiveren und nachbarschaftlicheren Entwicklung. Stadtentwicklung fördert Baugemeinschaften oft deshalb, weil sie erwartet, dass die Gruppen nicht nur in die interne Gemeinschaft, sondern auch in äußere Bindungen in die Nachbarschaft und ins Grätzel investieren. Diese Erwartung darf jedoch nicht zu hoch angesetzt werden, um Baugemeinschaften nicht zu überfordern: Die Entwicklung eines Projektes wird von den Mitgliedern neben ihrer beruflichen Tätigkeit durchgeführt – und sie sind darin Laien, das heißt der Weg bis zum „Baugruppen-Burn-out“ ist nicht weit, wenn der Projektentwicklung noch weitere Aufgaben hinzugefügt werden. Wenn man dies einberechnet, werden Baugemeinschaften gute Partnerinnen für die Stadtentwicklung und insbesondere auch für Stadtteilmanagement sein, die eine tiefe Bindung an ihre Gruppe und ihr Umfeld entwickeln, geringere Fluktuation aufweisen und große Bereitschaft besitzen, sich aktiv im Grätzel einzubringen. Trotz der vergleichsweise starken inneren Bindung beschränken sich viele Baugemeinschaften nicht auf das hausinterne Leben, sondern leben auch außen, etwa durch öffentlichkeitsorientierte Angebote im Erdgeschoß (Gemeinschaftsräume, soziale Einrichtungen, Gewerbe) oder Aktivitäten im öffentlichen Raum.

Durch die frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Umfeld

entsteht ein starkes Verantwortungsgefühl. Um kein Ungleichgewicht zwischen Baugemeinschaften und nicht organisierten BewohnerInnen entstehen zu lassen, muss bei Beteiligungsprozessen speziell auf letztere geachtet werden. Baugemeinschaften können somit, entsprechend vorsichtig eingesetzt, durchaus

als „Tools“ der Stadtentwicklung verstanden werden. ↑ Cluster von Baugemeinschaften wie in **asperrn** Seestadt können Motoren des Umfelds werden. Der nächste Schritt wäre das Entstehen eines Netzwerks von Baugemeinschaften, das sich über das Stadtgebiet spannt und so die Stadt „mitträgt“.



Welches Umfeld, welche Nachbarschaft wollen wir bauen? (Foto: Helmut Friedl)



Wie viel Verantwortung können Baugruppen für einen Stadtteil tragen? (Foto: Helmut Friedl)



STADTENTWICKLUNG UND BAUGRUPPEN

FREIRAUM UND GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN

Aufgrund des großen Interesses, das die meisten Baugemeinschaften für ihr räumliches Umfeld haben, sind sie für Freiraumprojekte und insbesondere partizipative Freiraumplanungen besonders interessant: Viele Mitglieder von Baugemeinschaften haben den Willen, über ihre Planungsgrenzen der Wohnung, des Gebäudes und des Bauplatzes hinauszuschauen und die vielfach feststellbare Beschränkung auf den individuellen Privatraum zu überschreiten.

Dazu kommt, dass in Neubaugebieten Baugemeinschaften oft schon lange vor dem Einziehen als Gruppe existieren und somit für derartige Planungsprozesse sowie für Stadtteilmanagement verfügbar sind. Interessant sind in diesem Zusammenhang nicht nur für sich stehende Planungen wie Plätze oder Parks, sondern auch Freiräume, die die Übergänge und Anschlüsse zwischen öffentlichem Raum, privatem Freiraum und Gebäuden betreffen. So können Baugemeinschaften beispielsweise bei der Ausgestaltung und Möblierung von Straßenzügen einbezogen werden, die an ihre Gebäude angrenzen, weil sie bereits in dieser

frühen Planungsphase angesprochen werden können, und tragen somit zur Vielfalt und Qualität des öffentlichen Raums bei. Sie haben dabei häufig einen freieren Zugang zu innovativen Planungs-ideen und sind bereit, Dinge auszuprobieren, die sonst als Abweichung vom Standard abgelehnt werden. Bei aller Kooperationsbereitschaft und Verfügbarkeit darf aber nicht übersehen werden, dass die Planung von Stadterweiterungsgebieten und insbesondere von Freiräumen in solchen Gebieten Offenheit braucht. Der öffentliche Raum sollte keinesfalls in einem frühen Stadium „zugeplant“ werden, sodass keine Flexibilität für spätere Nutzungsinteressen mehr bleibt. Es ist sinnvoll, Brachen zu lassen, Flächen bewusst offen zu lassen; auch wenn solche Zugänge in der Wiener Planungskultur noch nicht akzeptiert sind, sollten „cleane“ und durchgeplante Stadtviertel eher vermieden werden. Freiräume brauchen Spielräume, und zwar für längere Perioden, das heißt bis zu fünf bis zehn Jahren. Und auch bei frühzeitig geplanten Flächen sollten zu fixierte Funktionszonen vermieden werden, stattdessen sind nutzungsoffene Räume zu bevorzugen. ■



BAUGRUPPEN IN DER GRÜNDERZEITSTADT

Während in der ersten Wohnprojektephase in Wien, in den 1980er- und 1990er-Jahren, viele Sanierungen und Lückenfüllungen in der Gründerzeitstadt realisiert wurden, sind Baugemeinschaften dort heute die große Ausnahme. Das liegt vorrangig daran, dass die Grundstückspreise hoch sind und derartige Gruppen am Grundstücksmarkt immer langsamer als die professionellen AkteurInnen sein werden. Außerdem ist in Wien in der Sanierung Beteiligung nicht gesetzlich verankert. Aufgrund des Wiener Bevölkerungswachstums wird auch die

Gründerzeitstadt weiter verdichtet. Deshalb sollte auch dort vermehrt Augenmerk auf das Modell Baugemeinschaft gelegt werden, nicht zuletzt, um eine Vielfalt an Projekten und NutzerInnen zu erreichen. Die Parzellen- und Hausgrößen in diesen Stadtteilen sind grundsätzlich für Baugemeinschaften gut geeignet. Dort muss nicht, wie das in der Stadterweiterung häufig der Fall ist, erst auf kleinteilige Parzellierung geachtet werden, die für Baugemeinschaften geeignet ist. Besonders über Sanierungen und Umnutzungen kann auch nicht so risikobereiten

Gruppen die Möglichkeit einer Umsetzung von Projekten gegeben werden. Außerdem bieten derartige Projekte die Chance, durch sinnvolle Zusammenlegungen und gemeinschaftliches Nutzen von Räumen besonders flächen- und damit kosten- und ressourcenbewusst zu wohnen. Baugemeinschaften kommen häufig mit relativ kleinen Wohnungen aus, dafür brauchen sie Gemeinschaftsflächen in einem gewissen Umfang – die manchmal zumindest teilweise auch von Externen genützt werden können und somit zur Belebung des Stadtteils beitragen. ■



Wie schafft man Platz für Gemeinschaftsräume in Gebieten mit hoher Dichte? (Foto: Helmut Friedl)



STADTENTWICKLUNG UND BAUGRUPPEN

BAUGRUPPEN IN DER STADTERWEITERUNG

In den jüngsten Wiener Stadterweiterungsgebieten spielen Baugemeinschaften zunehmend eine wichtige Rolle. Den Anfang hat diesbezüglich **aspersn** Seestadt gemacht, spätere Gebiete versuchen, das Erfolgsmodell zu übernehmen. Dies bedeutet auch, Baugemeinschaften strategisch als „Werkzeuge“ der Stadtentwicklung einzusetzen – für intensive Partizipationsprozesse, für vielfältigere Gestaltung und Nutzung, für aktive BewohnerInnenschaft und stabile Gemeinschaften.

Vielfach setzen Baugemeinschaften innovative Modelle der Mobilität oder der Erdgeschoßnutzung um und engagieren sich für die Wohnumgebung – Bau-

gemeinschaften haben „mehr Liebe pro Quadratmeter“, wie das die Architektin Katharina Bayer formulierte. Dies bezieht sich auf kleine Ziele, also beispielsweise die Nachbarschaft im eigenen Wohnhaus, ebenso wie auf größere Ziele, beispielsweise die Straße, in der man wohnt. Baugemeinschaften haben Ziele, die oft über das Wohnen allein hinausgehen, etwa besonders nachhaltige Lebensweisen. Diese Ziele kann die Stadt nützen, wenn zumindest teilweise Zielkonvergenz besteht, was vielfach der Fall ist.

Daraus ergibt sich beispielsweise die Möglichkeit, Bauplatz-übergreifender Planung für Erdgeschoßzonen, um die Infra-

struktur in Stadterweiterungsgebieten zu verbessern, etwa durch Nahversorgung, soziale Einrichtungen oder Gemeinschaftsräume, die in Baugemeinschaftshäusern angeboten werden.

Ebenfalls sinnvoll ist die Planung von Baugemeinschaftsclustern, wie das in **aspersn** der Fall ist, oder von Netzwerken derartiger Projekte. Und es gibt einige Städte, die Baugemeinschaften strategisch für Stadtentwicklung einsetzen, beispielsweise Tübingen in Südwestdeutschland oder Leipzig in Ostdeutschland. Um eine solche Ebene zu erreichen, bräuchte es jedoch Angebote wie eine Beratungs- und Anlaufstelle oder die Finanzierung von vernetzender Kommunikation. ■



Wie lassen sich die gemeinsamen Ziele der Menschen in Baugruppen für die Stadtentwicklung nutzen? (Foto: Helmut Friedl)

Inwieweit ist die Identität von Baugruppen auf ein Haus oder auf das ganze Grätzel bezogen? (Foto: Helmut Friedl) —





FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE

VORTRAGENDE:

MICHAEL HEROLD
IT-Manager und Mediator;
Sprecher Wohnprojekt
Seestern (**aspersn** Seestadt,
Fertigstellung 2014)

MARTIN WEBER
Wirtschaftswissenschaftler
(Schwerpunkt Wirtschafts-
soziologie); Vorstandsvor-
sitzender Siedlungsgenos-
senschaft Neunkirchen

HEINZ FELDMANN
Unternehmer, Männer-Coach
und Lebens-Wandler; Vor-
stand Wohnprojekt Wien
(Fertigstellung 2013)

BIRGIT WODON-LAUBOECK
Juristin, Bankmanagerin; Pro-
jekt Bank für Gemeinwohl

SABINE STORTENBEEK
Bank für Gemeinwohl

HELMUT FRIEDL
Organisationsberater, Super-
visor und Coach; Vorstand
Wohnprojekt Gennesaret
(Fertigstellung 2016); Vor-
stand Verein zur Gründung
der RASENNA Privatstiftung

HELMUTH SCHATTOVITS
Familienforscher im (Un-)
Ruhestand; Mitbegründer
und Koordinator Wohnprojekt
B.R.O.T. Hernals (Fertigstellung
1990) und B.R.O.T. Kalksburg
(Fertigstellung 2009); Bau-
gruppenkoordinator B.R.O.T.
Aspern (Fertigstellung 2014)

HELMUT FRIEDL, PETRA HENDRICH,
GERNOT TSCHERTEU: ORGANISATION UND MODERATION
HELMUT FRIEDL: TEXT

Welche Finanzierungsformen setzen aktuelle Projekte ein? Was sind die spezifischen Vor- und Nachteile verschiedener Modelle – wo gibt es Hindernisse und Stolpersteine? Was bieten alternative Finanzierungspartner außerhalb Österreichs und ist Vergleichbares auch hierzulande möglich? Stellen Crowdfunding-Modelle eine attraktive Finanzierungsform für Bauprojekte dar? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten?

BAUGRUPPEN UND UNTERSCHIEDLICHE FINANZIELLE MÖGLICHKEITEN

Eine Baugruppe beginnt immer mit einer gemeinsamen Idee, die Zeit zum Wachsen braucht. Speziell der Konstituierungsprozess, in dem neue Leute zur Gruppe stoßen und andere sie wieder verlassen, braucht viel Geduld und Zeit. Finanzierung ist dabei immer ein großes Thema. Innerhalb jeder Baugruppe gibt es individuell große Diskrepanzen in Bezug auf Finanzen und Wissen. Um aktiv an einer Baugruppe teilnehmen zu können, braucht es gewisse rechtliche, bautechnische oder eben finanzielle Grundkompetenzen – oder zumindest die Bereitschaft, sich diese anzueignen. Beim Thema Geld stellt sich zudem die Frage, welches finanzielle Risiko ich als Mitglied der Baugruppe eingehen

möchte. Risikominimierung war ein wesentliches Element und Anliegen der Baugruppe Seestern Aspern; daher wurde das Modell der Zusammenarbeit mit einem ↑Bauträger gewählt, der das Finanzierungs- und Projektrisiko weitgehend übernimmt und einen ↑Generalmietvertrag mit der Baugruppe abschließt.

Der Wunsch nach geringem finanziellen Risiko und größtmöglicher Selbstbestimmung bei der Planung stößt in der Praxis schnell an seine Grenzen. Damit Mitbestimmung in möglichst großem Umfang stattfinden kann, ist es ein wichtiges Ziel, eine partnerschaftliche Kommunikation zwischen Bauträger und Baugruppe zu erreichen und aufrechtzuerhalten. ■

FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE



FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR BAUGRUPPEN IN ZUSAMMENARBEIT MIT EINEM BAUTRÄGER

Für die Zusammenarbeit einer Baugruppe mit einem Bauträger gibt es folgende fünf Varianten:

- **Generalmietvertrag:** die Baugruppe mietet – beispielsweise als ↑Verein organisiert – das gesamte Objekt und übernimmt die Wohnungsvergabe unter den einzelnen BewohnerInnen innerhalb dieses Rahmens selbst.
- **Einzelmietverträge ohne Kaufoption:** Jedes Gruppenmitglied oder jede Familie schließt einen eigenen Mietvertrag mit dem Bauträger ab. Dadurch kann besser auf individuelle finanzielle Möglichkeiten eingegangen werden, allerdings wird die Selbstbestimmung innerhalb der Gruppe schwieriger.
- **Einzelmietverträge mit Kaufoption:** Bei dieser Variante ist die finanzielle Belastung für die einzelnen zu Beginn geringer, allerdings sollten die langfristig möglichen, unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse innerhalb der Gruppe bedacht werden.
- **Wohnungseigentum:** Hier ist die finanzielle Belastung zu Beginn höher.
- **Generalmietvertrag mit Kaufoption:** ist aus steuerrechtlichen Gründen nicht empfehlenswert.

Die Wohnbauförderung klingt auf den ersten Blick verlockend, doch oft knebelt sie nach einiger Zeit Bauträger und MieterInnen. Die Bestimmungen der Wohnbauförderung

sind in jedem Bundesland anders, daher muss diese Frage je nach Projekt, Bundesland und finanzieller Situation der BewohnerInnen entsprechend geprüft werden.

Wie viel die Leistung eines Bauträgers kostet, hängt immer vom gebotenen Leistungsspektrum ab, also ob beispielsweise die BewohnerInnen schon in Konzept und Planung mit eingebunden sind, oder das Haus schlüsselfertig übergeben werden soll. Die Bandbreite der Kosten des Bauträgers kann daher zwischen ein bis zwanzig Prozent der Baukosten betragen. Zugleich bietet die Zusammenarbeit mit einem Bauträger für eine Baugruppe Vorteile wie etwa Risikominimierung oder gute Finanzierungsbedingungen. ■



Welche Vorteile bringt ein Generalmietvertrag gegenüber Einzelmietverträgen? (Foto: Manuel Hanke)



FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE

FINANZIERUNGSKONZEPT WOHNPROJEKT WIEN

Von Anfang an war eine der Ideen des Wohnprojekts, den geschaffenen Wohnraum langfristig der privaten Spekulation zu entziehen. Das ist jedoch nur möglich, wenn von Anfang an verhindert wird, dass die Wohnungen irgendwann in Privatbesitz übergehen. Darum wurde entschieden, dass beim Wohnprojekt Eigentum nur gemeinsam möglich ist. Gemeinsam mit dem Bauträger Schwarzatal wurde das Projekt errichtet und bei Fertigstellung im De-

zember 2013 von der Gruppe als Verein gekauft. Die Wiener Wohnbauförderung, Modell ↑Wohnheim, war Bestandteil des Konzepts, der restliche Kaufpreis wurde mit einem langfristigen Hypothekarkredit der deutschen GLS Bank aufgebracht. Ein Teil der Finanzierung kann auch über das Konzept des ↑Vermögenspools abgedeckt werden (→ Thema: Crowdfunding-Modelle für Wohnprojekte). ■

FINANZIERUNGSLTERNATIVEN IN ÖSTERREICH, BANK FÜR GEMEINWOHL

Die Bank für Gemeinwohl wird die erste Alternativbank Österreichs sein. Ihr Ziel ist es, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Für die Realisierung der Bank wurde zunächst eine ↑Genossenschaft gegründet, die zukünftig etwa 40.000 Mitglieder haben soll. Alle ÖsterreicherInnen werden dazu eingeladen.

Die Bank für Gemeinwohl wird Konten und alle klassischen Finanzdienstleistungen für Privat-

kunden anbieten, allerdings keine Kredite für reine Konsumzwecke. Stattdessen liegt der Fokus bei der Kreditvergabe auf Weiterbildung und Wohnraumschaffung. Darüber hinaus will die Bank für Gemeinwohl nicht nur Geld zur Verfügung stellen, sondern Baugruppen auch beratend zur Seite stehen. Die Konditionen für solche Projekte sollen dabei günstiger sein als bei anderen Banken. Baugruppen sind immer gemeinwohlorientiert und gelten daher als besonders förderungswürdig. ■

FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE



STIFTUNGEN UND GEMEINNÜTZIGE STIFTUNGSMODELLE, BLICK ÜBER DIE GRENZEN

Im deutschsprachigen Raum gibt es bereits eine Vielzahl von Grundstücken und Gebäuden, die einem gemeinschaftlichen Nutzen gewidmet sind und durch eine Gemeinschaft in Selbstverwaltung bewirtschaftet werden. Grund und Boden wird somit nicht mehr gehandelt und ist nicht mehr von Einzelnen disponierbar.

Die Stiftung ist die einzige Rechtsform, die einem solchen Ziel eine dauerhafte Grundlage gibt, da ihr Vermögen eigentümerlos und ihr Stiftungszweck festgeschrieben ist. Dabei erwirbt eine gemeinnützige, projektübergreifende Stiftung Grund und Boden mit dem Ziel, diesen im Eigentum zu behalten und durch langfristige Vereinbarungen sichere Nutzungsverhältnisse zu ermöglichen. Die gemeinnützige Privatstiftung als Grundstückseigentümerin stellt gemeinsam mit ProjektbetreiberInnen die vereinbarten Ziele sicher. Preissteigerungen durch Eigentümerwechsel und Spekulation werden dauerhaft verhindert, Grund und Boden bleibt als begrenzte Ressource für sozial und ökonomisch verträgliche Wohn- und Arbeitsformen verfügbar, insbesondere für Baugruppenprojekte.

Genossenschaften eignen sich besser für andere Zwecke, insbesondere für Errichtung und Bewirtschaften von Wohnraum oder für eine Bank. Gründung und Betrieb einer Genossenschaft sind aufwändig und unterliegen länderspezifisch mitunter sehr anspruchsvollen Voraussetzungen oder Einschränkungen. Vor allem aber können die EigentümerInnen einer Genossenschaft durch Mehrheitsbeschluss auch grundlegende Änderungen an der ursprünglichen Orientierung vornehmen.

Die Kombination einer Stiftung als Grundeigentümerin mit einer Genossenschaft (oder einem Verein) als Errichterin/Betreiberin des Gebäudes verbindet die Vorteile der unterschiedlichen Rechtsformen. So erreicht man am besten die dauerhafte Sicherstellung des gemeinschaftlichen Nutzens.

Stiftungen und stiftungsähnliche Konstruktionen sind insbesondere die Schweizer Stiftung Edith Maryon, die über hundert Projekte unterstützt, das Mietshäuser-Syndikat oder die Stiftung trias in Deutschland. In Österreich wird derzeit an der ersten Stiftung dieser Art gearbeitet (RASENNA Privatstiftung, Workshop Baugruppen und Solidarität (→ Seite 64) ■



Welche Möglichkeiten der Finanzierung ergeben sich durch das Stiftungsmodell? (Foto: Manuel Hanke)



FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE

BEISPIEL FÜR EINEN WOHNPROJEKT-FINANZIERUNGSPLAN (B.R.O.T. ASPERN)

Das Wohnprojekt B.R.O.T. Aspern wird wie die bisherigen B.R.O.T.-Projekte in Hernals und Kalksburg als ↑Wohnheim im Sinne der Wiener Wohnbauförderung errichtet. Im Gegensatz zum Wohnprojekt Wien plant und baut der Verein hier selbst – also ohne Bauträger – und ist Eigentümer. Es wird also kein privates Wohnungseigentum geschaffen. Etwa 30 % der Gesamtbaukosten werden durch ein auf 35 Jahre mit 1 % verzinstes Wohnbauförderdarlehen des Landes Wien gedeckt. Etwa 70 % werden durch den Verein gedeckt. Dabei belaufen sich die Eigenmittel der Mitglieder auf etwa 20 % der Gesamtbaukosten, der Rest wird als Hypothekarkredit aufgenommen.

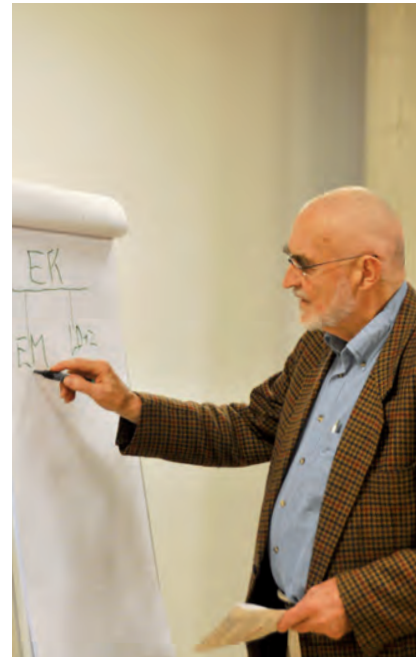
Die 20 % Eigenmittel werden üblicherweise innerhalb eines Monats nach Aufnahme als Mitglied eingebracht (aktuell sind dies etwa € 403,- je m² Wohnnutzfläche). Möglich ist auch die Leistung eines höheren Prozentsatzes an Eigenmitteln.

Diese über die Betriebskosten abgerechneten, anteiligen Refinanzierungskosten für den

Bankkredit lassen sich bis Null reduzieren. Nutzen mehrere Mitglieder diese Möglichkeit bereits in der Planungs- und Bauphase oder auch bei Bezug, so machen es diese Mehrzahlungen möglich, auch andere Mitglieder aufzunehmen, die keine 20 % Eigenmittel einbringen können. Diese leisten dafür aber später höhere Refinanzierungskosten über eine etwas höhere Miete.

Die in den Refinanzierungskosten enthaltene Kapitaltilgung wird jährlich den Eigenmitteln zugerechnet. Damit haben nach Tilgung des Bankkredites alle Mitglieder gleich hohe anteilige Eigenmittel. Scheidet ein Mitglied aus dem Verein aus, werden diesem die jeweils errechneten Eigenmittel abzüglich 1 % Abwohnung je Jahr linear abgezogen, aufgewertet mit dem Verbraucherpreisindex.

Die eingezahlten Eigenmittel werden als solche in der jährlichen Bilanz des Vereins Gemeinschaft B.R.O.T. bei den Passiva ausgewiesen und stellen eine Verbindlichkeit des Vereins gegenüber dem Vereinsmitglied dar. ■



Welche Möglichkeiten der Finanzierung bietet das Modell der Gemeinschaft B.R.O.T. für seine Mitglieder?
(Foto: Manuel Hanke)

FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE



ZUSAMMENFASSUNG

EIGENMITTEL

Wie geht man damit um, dass Menschen unterschiedlich viel an Eigenmitteln einbringen können? Diese Frage löst jede Gruppe anders. Wichtig ist allerdings, dass dabei immer

zwei Interessen berücksichtigt werden: Jene derer, die langfristig im Projekt bleiben und die der Menschen, die frühzeitig wieder aussteigen. Bei B.R.O.T. beispielsweise wird

der Tilgungsanteil der Kreditrückzahlungen gutgeschrieben, beim Ausstieg erhält man diesen nach einem bestimmten Modell zurück (→ Beispiel für einen Finanzierungsplan). ■

CROWDFUNDING – EIN MODELL FÜR WOHNPROJEKTE?

Crowdfunding-Modelle für Wohnprojekte sind in Österreich noch nicht sehr verbreitet. Die rechtlichen Rahmenbedingungen erleichtern dies auch keineswegs: Strenge Regelungen seitens der Finanzmarktaufsicht wie qualifizierte Nachrangklauseln bei Privatdarlehen oder die Prospektspflicht sollen AnlegerInnen schützen, indem Finanzierungsprodukte möglichst den Banken, die dem Bankwesengesetz und

damit strengen Kontrollen unterliegen, vorbehalten bleiben.

Eine mögliche Variante ist der Vermögenspool. Der „Pool“ stellt einen Kapitalkreislauf innerhalb einer Gemeinschaft von Menschen dar: Es muss immer Zu- und Abfluss geben, das Kapital soll zirkulieren. Der Vermögenspool kann im Grundbuch über Treuhänder abgesichert werden, und ein

Teil des Pools wird auf einem Treuhandkonto liquid gehalten.

Der Vermögenspool kann entsprechend den Bestimmungen der Finanzmarktaufsicht gestaltet werden. Im Einzelfall ist zu empfehlen, den für das Projekt konkret erstellten Vertrag der Finanzmarktaufsicht zur Prüfung vorzulegen – und zwar bevor Gelder entgegengenommen werden. ■

WELCHEN VORTEIL BRINGEN STIFTUNGEN?

Wenn eine gemeinnützige Stiftung Eigentümerin von Grund und Boden wird, kann dabei eine langfristig haltbare Zweckwidmung (z.B. für leistbares Wohnen) erfolgen. Auch die Idee oder die Vision, die ein Projekt trägt, kann damit dauerhaft – auch über die Lebensspanne der InitiatorInnen hinaus – am Leben gehalten werden. Der Ausgleich von Vermögensunterschieden in einer Gruppe kann über eine Stiftung einfacher und

neutraler abgewickelt werden als direkt zwischen den Personen. Neben der Finanzierung leisten diese gemeinnützigen Stiftungen umfassende Bildungsarbeit, für an Baugruppen interessierte Menschen ebenso wie bei den Themen Vererben, Verschenken und Alterssicherung. In ihrer Außenwirkung thematisieren sie Grund und Boden und seine Bedeutung für unsere Gesellschaft, und tragen so zu veränderten Sichtweisen und zukunftsfähigen Modellen bei. ■

KOOPERATION VON BAUTRÄGER + BAUGRUPPE

Nicht nur die Gruppe soll den Bauträger kennenlernen; auch umgekehrt ist es wichtig, dass der Bauträger möglichst viel über die Baugruppe, insbesondere die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Mitglieder erfährt. Für eine gute Zusammenarbeit sind zudem klare Organisationsstrukturen und klar kommunizierte AnsprechpartnerInnen innerhalb der Baugruppe wichtig. ■



FINANZIERUNGSFORMEN FÜR BAUGRUPPENPROJEKTE

RESÜMEE

Derzeit ist es für Gruppen in der Anfangsphase sehr schwierig, sich einen Überblick über die in Frage kommenden Finanzierungsmodelle und Rechtsformen zu verschaffen. Oft wird nur ein „Vorbild“ gesucht und dessen Modell ohne weitere Abwägung übernommen; oder es wird das von einem Bauträger empfohlene Modell akzeptiert, ohne sich mit möglichen Alternativen auseinanderzusetzen. Bereits längst vorhandene Erfahrungen, insbesondere was die Auswirkungen des gewählten Finanzmodells für die

langfristige Gemeinschaft der BewohnerInnen betrifft, werden oft wenig reflektiert und keineswegs bei allen neuen Projekten umfassend mitbedacht.

Qualifizierte BeraterInnen, die verschiedene Modelle gut kennen, und diese neutral gegenüberstellen können, sind kaum vorhanden. Im Vergleich dürfte es für eine Gruppe noch deutlich leichter sein, ArchitektInnen mit einschlägiger Erfahrung und Engagement für die bauliche Planung von Gemeinschaftsprojekten zu finden. ■

Welche Möglichkeiten der Risikominimierung gibt es? (Foto: Manuel Hanke)



Welche Faktoren beeinflussen die Kosten für die Leistung eines Bauträgers? (Foto: Manuel Hanke) —

ZUSAMMENARBEIT BAUGRUPPE ~ BAUTRÄGER

- Vor- u. Nachteile d. Zusammenarbeit?
- Einschränkungen u. Möglichkeiten von öffentlichen Förderungen (Bundesländer)
- Kooperation attraktiv?
- Zusammenarbeit?
- Modellats?
- des Bauherren?

- Vollkostenmodell / Kostendeckung
- Fixkostensatz (15%)

Gemeinschaftl. E.
WEG
WGG

keine Abforderung
-> Gemeinschaftl. E.
-> WEG / WGG



ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN

VORTRAGENDE:

CONSTANCE WEISER
architope, Architektin,
Baugruppen Begleitung,
Lehrgangsinleiterin

REGINA GSCHWENDTNER
raum & kommunikation,
Architektin und Mediatorin,
Bauherrenberatung, Projekt-
entwicklung und -steuerung

IRMGARD KRAVOGEL
Mitbegründerin Lebensraum
Gänsersdorf, Lebens-
beraterin und Trainerin

MARKUS SPITZER
Wohnprojekt Wien,
Organisationsberater,
Baugruppenbegleitung

ANNE LANG
raum & kommunikation,
Raumplanerin, Moderation
des Abends

ANNE LANG, CONSTANCE WEISER:
ORGANISATION, MODERATION

Mitbestimmung beim gemeinschaftlichen Bauen braucht Zeit. Eine entsprechende Vorstellung über die notwendigen Schritte, aber auch möglicherweise erforderliche Umwege oder Rückschritte, hilft den zeitlichen Rahmen (realistisch) einzuschätzen und somit zu halten. Wir wollen ein tieferes Verständnis über den Ablauf zur Entstehung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes erarbeiten und den Fokus hierbei auf die Rolle des Faktors ZEIT legen.

Wie viel Zeit braucht ein Baugruppenprojekt? Welche Rolle spielt dabei das Projektmanagement? Wie viel Zeit können/wollen/müssen die einzelnen Mitglieder einbringen? Welche Modelle gibt es hierbei für die Zeitabgeltung?



Wie läuft ein Baugemeinschaftsprojekt ab und was sind die dazu notwendigen Schritte? (Foto: Manuel Hanke)



ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN

DER WEG ZUM WOHNPROJEKT – GENERELLE SCHRITTE ZUM ABLAUF VON BAUGRUPPEN BEI DER ENTSTEHUNG VON GEMEINSCHAFTSPROJEKTEN

CONSTANCE WEISER

EIN „TYPISCHER“ BAUGRUPPENPROZESS VERLÄUFT IN FÜNF PHASEN:

- 1) Informieren/Orientieren
- 2) Initiieren/Entwickeln
- 3) Planen
- 4) Bauen
- 5) Wohnen

Für all diese Phasen gib es bestimmte Rahmenbedingungen zur Erledigung der notwendigen Aufgaben. Dazu gehören auch die von Diana Leafé

Christian¹⁹ als grundlegend herausgearbeiteten Aspekte:

Klärung des Standorts (Stadt/Land), der Struktur (rechtlich/finanziell) und des Sinn und Zwecks (Projektvorstellung bilden), die Transparenz durch Protokolle (mit den Inhalten der gemeinsamen Treffen sowie allen Entscheidungen und Vereinbarungen), die Auswahl einer

auf Mitbestimmung basierenden Entscheidungsfindungs-Methode, das Erlernen von Kommunikationsformen und -fertigkeiten sowie von effektiven Konfliktlösungsmöglichkeiten, die Werbung von Interessierten, die Entwicklung eines klaren Mitglieder-Aufnahmeprozesses und die Unterstützung bei der Verantwortungseinhaltung der Mitglieder. ■

WIE FINDET MAN GLEICHGESINNTE UND WIE ORGANISIERT SICH DIE GRUPPE?

Um Interessierten das Finden von Gleichgesinnten zu erleichtern, wäre eine ↑„Kontaktbörse“ für entstehende Gruppen hilfreich.

Denn um Gemeinschaftsprojekte zu beginnen, braucht es eine Kerngruppe, die in der nächsten Phase ihre gemeinsamen Ziele entwickelt und sich einen Rahmen setzt. Dabei kann die Methode des ↑Dragon Dreaming²⁰ (mit den vier Phasen Träumen, Planen, Tun und Feiern) sehr

hilfreich sein, um die unterschiedlichen Wünsche zu sammeln, die Ziele zu klären und die entsprechenden Schritte, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten zur Erreichung der Ziele in der Gruppe zu definieren. Wenn die Gruppe wächst, bietet sich die Methode der ↑Soziokratie²¹ an, die schon in einigen Gemeinschaftsprojekten (u.a. im ↑Wohnprojekt Wien) erfolgreich bei der Entscheidungsfindung und konkreten Umsetzung angewendet wird. ■



Welche Bedeutung hat eine Kerngruppe in der Entstehungsphase? (Foto: Manuel Hanke)

¹⁹ <http://dianaleafechristian.org/>

²⁰ <http://www.dragondreaming.org/at/>

²¹ <http://www.soziokratie.at/>



ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN

STUNDENVERPFLICHTUNG IM WOHNPROJEKT WIEN. ZWANG ODER STRUKTUR DER FREIHEIT?

MARKUS SPITZER

Im Wohnprojekt Wien haben die 65 erwachsenen Mitglieder (am Beginn waren es etwa zwölf, drei Jahre vor Einzug etwa vierzig und dann sukzessive mehr) bis zum Einzug 24.000 Arbeitsstunden für das Projekt geleistet. Im Durchschnitt bedeutet das etwa elf Stunden pro Monat und Person, also etwas weniger als zwei Stunden pro Woche und Person. Einige haben um ein Vielfaches mehr Arbeitszeit eingebracht, andere weniger.

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umzusetzen bedeutet für alle Beteiligten nicht nur die Verwirklichung eines Wunsches oder Traumes, sondern immer auch viel Arbeit. Die unterschiedliche Kapazität und Begeisterung der Mitglieder, Zeit für die Gemeinschaft zur Verfügung

zu stellen, ist in allen Wohnprojekten ein großes Thema. Damit dieses Thema nicht zu Konflikten führt, ist eine geregelte Mischung aus Verlässlichkeit und Freiheit notwendig. Für die Version „keine Regelung“ sprechen der nicht vorhandene Organisationsaufwand und die hohe gefühlte Freiheit. Dagegen spricht, dass weniger Orientierung für alle vorhanden ist und Engagierte häufig das Gefühl haben, das Projekt zu tragen ohne dafür wertgeschätzt, bzw. sogar ausgenutzt zu werden. Für die ↑Stundenverpflichtung spricht, dass vor allem die stärker Engagierten die Sicherheit haben, dass wirklich alle beitragen. Außerdem erzeugt es eine klares Commitment. Andererseits ist diese Form mit mehr Organisationsaufwand verbunden. Es gibt auch Menschen

die dadurch Zwang spüren. Um das Konfliktpotenzial zu verringern ist wichtig, dass sich bereits die GründerInnengruppe dazu eine passende Regelung überlegt, bevor weiter vergrößert wird. Grundsätzlich gilt: Sinnvolle Lösungen minimieren den Zwangscharakter, erhöhen die Sicherheit und Verlässlichkeit, schaffen Orientierung und halten den Organisationsaufwand klein.

MODELL FÜR DAS EINBRINGEN VON ZEIT IM WOHNPROJEKT WIEN

Im Wohnprojekt gibt es eine Stundenverpflichtung (11h/ Monat minus Ausnahmen, im Durchschnitt etwa 7h/Monat). Die Gründungsgruppe des Wohnprojekts hat dieses Modell festgelegt und alle, die neu dazukamen, wurden darüber informiert. Im Rahmen der Stundenverpflichtung gibt es auch eine Zeitwährung – das heißt, man kann die Hälfte der Stundenverpflichtung mit anderen Talenten tauschen. Um eine Ökonomisierung dieser Zeit zu vermeiden, dient sie nur zur Erreichung der Ziele des Wohnprojekts, nicht für Nachbarschaftshilfe oder Freizeitaktivitäten. ■



Welche Regeln können ein Mindestmaß an Teilhabe sichern? (Foto: Manuel Hanke)



ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN

PROJEKTMANAGEMENT FÜR UND MIT BAUGRUPPEN

REGINA GSCHWENDTNER

Entgegen der allgemeinen Annahme eines linearen Projektverlaufs (von der ersten Idee bis zur Fertigstellung) braucht es in der Realität mehrere Schleifen: Bereits getroffene Entscheidungen werden nochmals überdacht, neue Aspekte eingebracht. Bei Baugruppenprojekten verlaufen diese Schleifen oftmals tiefgreifender als in sonstigen Projekten. Sie sind in ihrem Ausmaß und ihrem Auftreten weniger kalkulierbar und tendieren dazu, in andere Projektphasen überzugreifen. Aufgabe des Projektmanagements ist es, den Rahmen ausreichend weit für die erforderlichen Diskussionsprozesse zu stecken, aber auch den Kosten- und Terminrahmen zu wahren: Denn wie in allen Projekten stehen Termine, Kosten und Projektumfang in Abhängigkeit zueinander.

Zeitlicher Mehraufwand bei Baugruppenprojekten entsteht gegenüber klassischem Wohnbau bei der Grundstücks- oder Objektsuche, bei Veränderungen in der Gruppe (Neudiskussion), einer allgemein höheren Themenvielfalt und Beratungsintensität, in der Vermittlung

von Fachinhalten und Projekt- ablauf an Laien, erhöhtem Kommunikationsaufwand bei der ↑Partizipation, Moderation, der Planung von Varianten zur Entscheidungsfindung, usf.

Die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit wie Zuständigkeiten, Kontinuität (Personen, Abläufe), Informationsfluss, sowie die Regeln für Entscheidungsfindung und – zeiträume, bestmöglich zu definieren, hat daher hohe Priorität. Da derart viele Aspekte eine Rolle spielen, ist aber immer auch ein hohes Maß an Flexibilität gefordert. ■

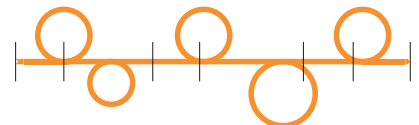
ZUSAMMENHANG VON ZEIT UND AUTONOMIE DER BAUGRUPPE

In den verschiedenen Phasen der Projektentstehung gibt es unterschiedliche Geschwindigkeiten. Wie „langwierig“ die in ein Projekt investierte Zeit empfunden wird, hängt jedoch auch vom Typus und vom Ziel der BewohnerInnen ab (Planungsinteresse vs. Wohnziel). Dabei lässt sich durch das Hereinholen von Kompetenzen (z.B. durch eine professionelle Begleitung) Zeit sparen, gleichzeitig verliert die Gruppe möglicherweise an Autonomie, wenn mehr Zuständigkeiten ausgelagert werden. ■

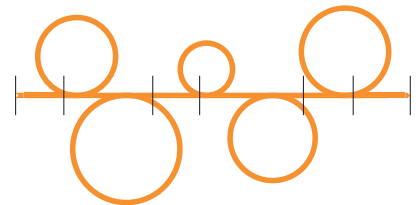
ANNAHME PROJEKTVERLAUF:
LINEAR/IN PHASEN



TATSÄCHLICHER PROJEKTVERLAUF:
IN SCHLEIFEN



PROJEKTVERLAUF IN BAUGRUPPEN:
SCHLEIFENVERLAUFENTIEFGREIFENDER





ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN

„DAS GRAS WÄCHST NICHT SCHNELLER, WENN MAN DARAN ZIEHT!“ ODER: DER FAKTOR ZEIT BEI WOHNPROJEKTEN (UND GÄRTEN)

IRMGARD KRAVOGEL

Aus der Sicht der am längsten am Lebensraum Gänserndorf Beteiligten werden die einzelnen Schritte eines Wohnprojekts noch einmal ausgemalt. Am Anfang steht die individuelle Visionssuche – welche Wohnprojekte und Möglichkeiten gibt es, wo zieht es mich hin? Die Vision will reifen und formuliert werden, um sich mit Gleichgesinnten zu verbinden. Die Gruppe findet sich, ein Ort wird gesucht oder ist bereits da. Das Terrain wird bereitet. Es gilt die vorhandene Fläche optimal zu nützen und zu klären, was alles Platz haben soll. Je nach Größe der Gruppe und Vereinbarkeit der Wünsche sind hier einige Schleifen nötig, um ein klares Bild für die Planung zu gewinnen.

Gemeinsamkeiten verbinden, Unterschiede wollen diskutiert werden. Wachsen und Reifen braucht Zeit. Im Bauprozess werden Vorfriede, Ungeduld, aber auch Zweifel und Furcht spürbar. Verzögerungen und die Frage der Leistbarkeit strapazieren die Gruppe besonders in dieser Phase. Wieder braucht es Zuversicht und Geduld! Doch nach dem Einzug stellt die Praxis die Visionen im Alltag erst recht auf die Probe und zeigt, wie grau alle Theorie war. Es braucht wieder viel mehr Aufmerksamkeit als angenommen! Es geht um die Frage, wie gesundes Wachsen, Erneuern und Reifen ermöglicht werden kann. Irmgard Kravogels Resümee: „Das Abenteuer Wohnprojekt ist wie

ein Garten: ein stetiges Werden und Sterben, Wachsen, Verändern und Reifen. Beide brauchen Geduld, Zuversicht, Toleranz, Tatkraft und Liebe.“ Und sie schließt aus ihrer Erfahrung, dass alles länger dauert als geplant: „Das Gras wächst nicht schneller, wenn man daran zieht!“ ■

RESÜMEE

Dass sich manche Projektphasen auch bei noch so viel gutem Willen oder Druck nicht beschleunigen lassen, gehört zu einer „Grundwahrheit“ von Baugruppen. Doch wie viel Zeit eine Gruppe braucht, hängt auch von der Kenntnis der notwendigen Schritte und einzelnen Projektphasen ab. Ein gutes Organisations- und Entscheidungsfindungssystem ist ein weiterer wesentlicher Faktor, um Zeit und Nerven bzw. auch Konflikte zu sparen, weil klare und für alle transparente Strukturen mit überschaubaren Aufgabenbereichen die Verantwortungsübernahme und auch den Beziehungsaufbau erleichtern. Dann wird die im Diskussionsprozess gemeinsam verbrachte Zeit auch als wesentlicher Aspekt der Gruppenbildung gesehen. ■

EINE KLARE STRUKTUR DER ENTSCHEIDUNGS- FINDUNG IST EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR, WIE SICH ZEIT IN WOHNPROJEKTEN SPAREN LÄSST

Im Lebensraum Gänserndorf ist die Gruppe zum einen als ↑Plenum entscheidungsbefugt und zum anderen in verschiedene Arbeitsgruppen unterteilt. Wenn man eine Idee (die in einer Arbeitsgruppe entstanden ist) im Plenum vorstellt, muss mindestens eine weitere Person dieser Idee zustimmen, erst dann wird sie in der großen Gruppe diskutiert. Wenn in der großen Gruppe das Stimmungsbild posi-

tiv ausfällt, wird die Idee in einer Arbeitsgruppe ausgearbeitet.

Am Ende muss die „fertige“ Idee in der Gruppe eine Zweidrittelmehrheit bekommen. Das klingt zunächst etwas kompliziert – ist dieses System jedoch erst einmal etabliert, spart es Zeit und Nerven, weil für alle klare Strukturen vorliegen und wenn notwendig neue Abklärungen getroffen werden. ■

ABLAUF UND ZEITÖKONOMIE IN BAUGRUPPEN



Wie können wir gesundes Wachsen, Erneuern und Reifen in der Gruppe ermöglichen? (Foto: Manuel Hanke)



Wie kann eine Unterstützung bei der Verantwortungseinhaltung der Mitglieder aussehen? (Foto: Manuel Hanke)



WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN

VORTRAGENDE:

INGRID FARAG
Frauenwohnprojekt
[ro*sa] KalYpso, über
das Mietmodell

ROBERT KORAB
raum & kommunikation,
Sargfabrik, über
das Heimmodell

HELMUTH SCHATTOVITS
Projektentwickler der
B.R.O.T.-Projekte, über ein
Fördermodell für gemein-
schaftliches Wohnen

ROBERT TEMEL: ORGANISATION, MODERATION, TEXT

Die meisten Baugemeinschaftsprojekte in Österreich werden mithilfe der Wohnbauförderung realisiert. Während es etwa in Hamburg, einer Stadt mit Baugruppen- und Wohnbauförderungstradition, ein eigenes Förderprogramm für solche Projekte gibt, ist das hierzulande bisher nicht der Fall. Baugemeinschaften müssen sich in die bestehenden Strukturen einordnen und dabei den für sie passenden Zugang finden. Es sind grundsätzlich drei Varianten möglich: das Mietmodell, das Wohnungseigentumsmodell und das Heimmodell.



Mietmodell oder Heimmodell? Das ist hier die Frage. (Foto: Ernst Gruber)

WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN



MIETMODELL

Das ↑Mietmodell weicht am wenigsten von den „Genossenschaftswohnungen“, wie das in Wien bezeichnet wird, ab, also von Wohnungen, die man bei einem gemeinnützigen ↑Bauträger mietet. Das heißt das jeweilige Gebäude wird von einem Bauträger errichtet, der die Wohnungen an die einzelnen BewohnerInnen vermietet.

Der Unterschied zum gewöhnlichen gemeinnützigen Wohnbau besteht darin, dass sich diese BewohnerInnen nicht erst beim Einziehen kennenlernen, sondern bereits zuvor eine Gruppe gebildet haben, die einen Vertrag mit dem Bauträger eingeht. Darin wird geregelt, wie die Wohnungen vergeben werden, nämlich an Mitglieder dieser Gruppe, und dass die Gruppe beim Auszug von MieterInnen das Recht hat, neue BewohnerInnen zu nennen, also ein Belegungsrecht besitzt. Zusätzlich werden oft Regeln für die Nutzung oder Anmietung von Gemeinschaftsräumen vereinbart. Diese Vorgangsweise ist geeignet für Gruppen, in denen

es Mitglieder mit niedrigeren Einkommen gibt, weil besonders kostengünstige Wohnungen realisiert werden können, wenn man das richtige Fördermodell wählt. Dazu kommt, dass die Gruppe kein Risiko übernehmen muss, weder während der Realisierung noch später in Form von Leerstandsrisiko, wie das beim ↑Heimmodell der Fall ist. Allerdings muss ein Drittel der Wohnungen als ↑„Anbotswohnungen“ zur Vergabe an das Wohnservice Wien abgegeben werden, das heißt die BewohnerInnen dieser Wohnungen können nicht von der Gruppe bestimmt werden. Das wäre prinzipiell kein Problem, wenn die Gruppe entsprechend offen wäre. Die Strukturen und Vorgangsweisen des Wohnservice entsprechen jedoch kaum den Anforderungen von Baugemeinschaften, sodass Konflikte wahrscheinlich sind.

Um dieses Modell umsetzen zu können, muss die Gruppe einen Bauträger finden, der mit den besonderen Anforderungen einer Baugemeinschaft umgehen kann. Wenn das der Fall ist, entstehen sehr gute Projekte.

Die Mitbestimmung bei der Planung ist im Vergleich zu jenen Formen, bei denen die Gruppe selbst Risiko übernimmt, eingeschränkt. Aber nicht jede Baugemeinschaft legt großen Wert auf ↑Planungspartizipation, bei vielen stehen die Gemeinschaft und die Leistbarkeit des gemeinsamen Wohnens im Vordergrund. Die Gruppe muss bereit sein, ihr Haus mit einem Drittel BewohnerInnen zu teilen, die nicht aus der Baugemeinschaft kommen, und sie muss in Kooperation mit dem Bauträger dafür sorgen, dass die nötigen Gemeinschaftsräume realisiert werden. Für solche Gruppen kann das Mietmodell der richtige Zugang sein. Wiener Beispiele sind die Frauenwohnprojekte **[ro*sa] Donaustadt**, **[ro*sa] KalYpso** und **[ro*sa] imElften** und die **Baugemeinschaft Pegasus** in **aspersn** Seestadt. ■



WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN

WOHNUNGSEIGENTUMSMODELL

Das ↑Wohnungseigentumsmodell ist in Deutschland das übliche für Baugemeinschaften. Es wird meist freifinanziert realisiert, da es in der Mehrzahl der deutschen Bundesländer keine Wohnbauförderung mehr gibt. Das Modell eignet sich besonders gut, weil es, entsprechend dem Baugemeinschaftsgedanken, auf Selbstverantwortung und Selbstbestimmung setzt. Gleichzeitig ist es, jedenfalls im Rahmen der Wohnbauförderung, ein Sondermodell, weil Wien nach wie vor vorrangig „Mieterstadt“ ist und dementsprechend die Förderung vorrangig auf Mietwohnungen setzt. Dazu kommt, dass das Modell eher auf die EinzeleigentümerInnen als auf die Gruppe aufgebaut ist.

Im Gegensatz zu Miet- und Heimmodell, wo das Gebäude einem gemeinnützigen Bauträger oder einem gemeinnützigen ↑Verein gehört, können die Mitglieder der Baugemeinschaft ihre Wohnungen individuell verwerten, ohne dass die anderen BewohnerInnen ein Mitspracherecht hätten, und dabei Wertsteigerungsgewinne lukrieren. Diese große indivi-

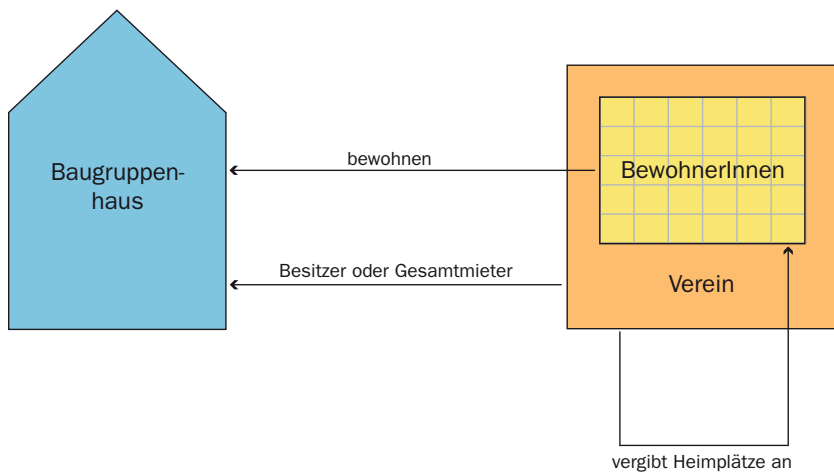
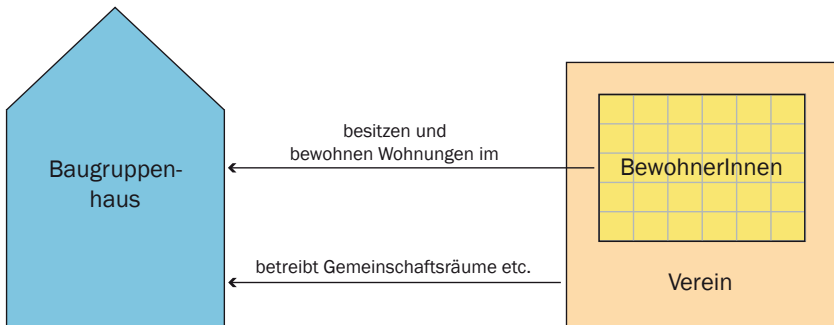
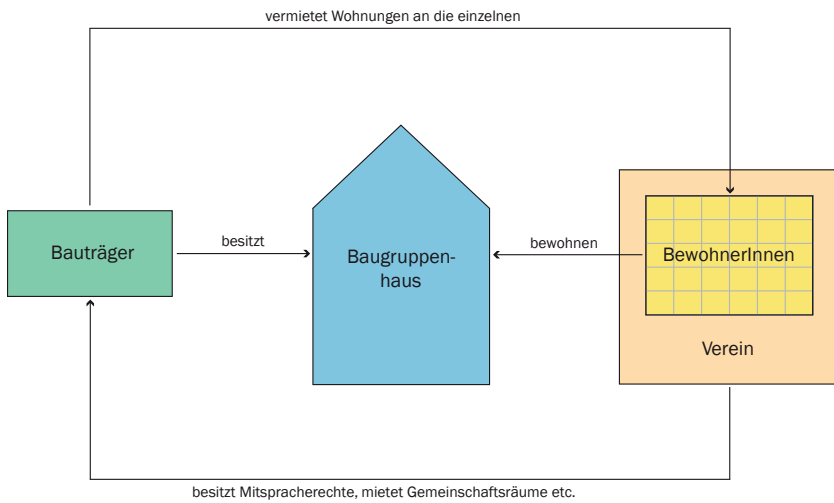
duelle Gestaltungsfreiheit ist die Entsprechung zur individuellen Risikoübernahme.

Das Wohnungseigentumsmodell entspricht weitgehend den Wohnungseigentumshäusern, wie man sie außerhalb des Baugemeinschaftsbereichs kennt. Die Besonderheit ist hier, dass die Entscheidungen nicht durch einen Bauträger, sondern durch die zukünftigen BewohnerInnen selbst getroffen werden; dass die Gruppe sich, wie bei allen Baugemeinschaften, bereits vor dem Einziehen kennenlernt; und das oft Gemeinschaftsräume betrieben werden, etwa durch einen gemeinsamen Verein. Die Projekte sind meist etwas kleiner als Miet- oder Heimmodelle.

Wenn ein Wohnungseigentums- haus im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet wird, muss auch in diesem Fall ein Drittel der Wohnungen zur Vergabe ans Wohnservice Wien gehen (↑„Anbotswohnungen“). Wiener Beispiele dafür sind die Baugruppe **JAspern** in **aspersn** Seestadt und die Baugruppe Haberlgasse, die allerdings freifinanziert errichtet wurde. ■



WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN



Grafik: Robert Temel



WOHNBAUFÖRDERUNG UND BAUGRUPPEN

HEIMMODELL

Der typische Fall für Wiener Baugemeinschaften ist das ↑Wohnheim, seit B.R.O.T. und die Sargfabrik dieses Modell in den 1990er-Jahren erstmals anwenden. Das ist ungewöhnlich, weil es dieses Modell in Deutschland, der Schweiz und in anderen österreichischen Bundesländern nicht gibt. Es entspricht weitgehend der ↑Genossenschaft. Deren grundlegende Prinzipien, die auch im Heimmodell umgesetzt werden, sind: Selbsthilfe, also der Zusammenschluss für ein gemeinsames Ziel; Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, also die Umsetzung in Eigeninitiative und auf eigenes Risiko; das Förderprinzip, also die Förderung der Mitglieder; das Demokratieprinzip, also die gleichberechtigte Entscheidung durch alle Mitglieder; sowie das Identitätsprinzip, also die Aufhebung des Marktprinzips durch Identität sonst getrennter Rollen, im Falle einer Wohnungsgenossenschaft der Rollen von MieterIn und VermieterIn. Die Rechtsform der Genossenschaft wurde bisher in Österreich noch nie für ein solches Projekt angewendet.

Auch bei der Baugemeinschaft als Wohnheim sind alle BewohnerInnen gleichzeitig MieterInnen und VermieterInnen (als gleichberechtigt entscheidende Mitglieder eines gemeinnützigen Vereins, der das Heim betreibt). Im Heimmodell formieren sich die Mitglieder der Baugemeinschaft zu einem Verein, der ein Haus entweder besitzt oder als Ganzes

mietet. Die einzelnen Wohnungen in diesem Haus werden dann vom Verein an seine Mitglieder „vermietet“ (es handelt sich tatsächlich nicht um Mietverträge, sondern um Nutzungsverträge). Die Wohnungen stehen somit nicht im einzelnen Eigentum der BewohnerInnen, aber unter ihrer Kontrolle als Gruppe, es handelt sich um Gemeinschaftseigentum. Dabei kann die Baugemeinschaft entweder mit einem Bauträger kooperieren, von dem sie das Haus kauft oder mietet, oder sie kann selbst als Bauträger auftreten.

Grundsätzlich gibt es in allen neun Bundesländern in Österreich die Möglichkeit, Wohnheime mithilfe von Wohnbauförderung zu errichten. Die Definition des Heims und die Rahmenbedingungen der Förderung sind jeweils unterschiedlich. In Wien, wo alle bisherigen Wohnheim-Baugemeinschaften errichtet wurden, ist das Heim so definiert: „Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten.“ (§ 2 Abs 5, Wiener

Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989).

Bei der Realisierung der ersten Wiener Baugemeinschaften, die nicht auf Wohnungseigentum basierten, wurde dieses Modell als Hilfsmittel verwendet, um sie im Rahmen der Wohnbauförderung realisieren zu können. Der Vorteil des Wohnheims ist, dass auch Gemeinschaftsflächen gefördert werden können (dafür erhält man für Wohnflächen nur die Minimalförderung), dass es keine ↑„Anbotswohnungen“ gibt und dass nur wenige Pflichtstellplätze errichtet werden müssen.

Bezüglich der Förderung gibt es in Summe kaum finanzielle Unterschiede zwischen Miet- und Heimmodell. Zunehmend werden in jüngster Zeit extreme bautechnische Anforderungen an Baugemeinschaften als Wohnheime gestellt, die die Kosten in die Höhe treiben. Die Verwendung des Heimmodells der Wohnbauförderung für Baugemeinschaften wird immer wieder in Zweifel gezogen – wobei offensichtlich nicht bedacht wird, dass dieses Modell die einzige Möglichkeit ist, im Rahmen der Wohnbauförderung Gemeinschaftseigentum zu realisieren. Wenn also das Heimmodell grundsätzlich in Frage gestellt wird, müsste es durch eine eigene Förderschiene für Baugemeinschaften ersetzt werden. Beispiele für das Heimmodell sind neben den „Pionieren“ die **asperner** Projekte B.R.O.T. Aspern, Seestern Aspern und LiSA sowie das Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof. ■



EIN FÖRDERMODELL FÜR BAUGEMEINSCHAFTSPROJEKTE

Das Wohnheim ist zwar nicht auf Baugemeinschaften zugeschnitten, eignet sich aber gut dafür. Dabei stehen meist nicht die finanziellen Vorteile im Vordergrund, sondern die gemeinschaftlichen Aspekte, die von dieser Form besonders unterstützt werden. Ein eigenes Fördermodell

für Baugemeinschaften könnte sich somit an das Heimmodell anlehnen. Um es spezifisch für diesen Projekttypus zu machen und Missbrauch zu vermeiden, müsste es durch eine Definition gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnbauförderungsgesetz ergänzt werden. ■



BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT

VORTRAGENDE:

RALF ULLSPERGER
Wohngruppensprecher
Wohngruppe für
Fortgeschrittene

REGINE ALLGAYER
Frauenwohnprojekt
[ro*sa] Donaustadt

ROBERTA RASTL-KIRCHER
Wohnprojekt Wien

UTE FRAGNER
Sargfabrik

KARIN LISCHKE
Stiftung Rasenna

ERNST GRUBER: ORGANISATION, MODERATION, TEXT

Sind die gegenwärtigen Modelle partizipativen und gemeinschaftlichen Planens und Wohnens mehr als eine umständliche Art der Wohnraumorganisation? Was bringen sie den BewohnerInnen im Alltag? Wird gegenseitige Unterstützung in Wohnprojekten gedacht, gelebt und verhandelt? Eröffnen derartige Wohnprojekte Möglichkeiten einer ökonomischen Umverteilung? Haben gelebte Hausgemeinschaft irgendeine Relevanz für das Stadtumfeld? Lässt sich Solidarität einfordern?

GEGENSEITIGE UNTERSTÜTZUNG IM ALLTAG

Die ↑„Wohngruppe für Fortgeschrittene“ in Wien Ottakring richtet sich an Menschen des Alters 50+. 19 Personen in 16 Parteien – vor allem alleinstehende Frauen – lernten sich in einem gemeinsamen Planungs- und Gruppenfindungsprozess kennen. Die Gruppe, die sich augenzwinkernd als „Selbsthilfegruppe für Erwachsene“ bezeichnet, setzt Solidarität vor allem als gelebte, gegenseitige Unterstützung im Alltag um. Für viele der BewohnerInnen stellt es eine Herausforderung dar, bei Bedarf um Hilfe zu fragen. Vor allem für jene Menschen ist dies ein Lernprozess, die Selbständigkeit ein Leben lang gewohnt waren. Für die Gruppe ist es daher wichtig, sich „jetzt,

wo noch alle fit sind“ gut kennenzulernen und so Vertrauen aufbauen zu können. So fällt bei Krankheit und Gebrechlichkeit das Helfen leichter, gleichzeitig ist bei fehlendem Anlass dieser Art gelegentlich auch eine gewisse Ungewissheit im täglichen Umgang festzustellen.

Um Solidarität innerhalb einer Hausgemeinschaft zu stärken, müssten sich die Beteiligten darauf einstellen, auch Streiten zu lernen und zu üben. Das erfordert vor allem Zeit, denn jede und jeder hat unterschiedliche Erfahrungen. Neben einem wertschätzenden Umgang können Methoden wie das ↑systemische Konsensieren, Befindlichkeitsrunden oder



BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT



Wie lassen sich Solidarprojekte in einem Wohnprojekt finanzieren? (Foto: Manuel Hanke)

↑Redekreise unterstützend wirken. Bei vielen Projekten behält sich die Gruppe ein Vorschlagsrecht für Nachbesetzungen nach vorher festgelegten Projektzielen und Kriterien vor, auf die sich die BewohnerInnen geeinigt haben. Im Idealfall findet dies bereits in der Projektplanungsphase statt und legt die Basis für ein langfristiges Commitment. Ob und in welchem Ausmaß BewohnerInnen darauf Einfluss haben, hängt auch von der gewählten Rechtsform, dem jeweiligen Fördermodell als auch von möglicherweise beteiligten ↑Bauträgern ab. Das ↑Heimmodell, wie beim Wohnprojekt oder der Sargfabrik, sichert der Gruppe hier die größte Autonomie. ■



Für eine gelebte Nachbarschaft ist es wichtig, Dinge auszusprechen. Man muss auch sagen, was man nicht will. (Foto: Manuel Hanke):



BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT



Regine Allgayer, Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt
(Foto: Manuel Hanke)



Roberta Rastl-Kircher, Wohnprojekt Wien
(Foto: Manuel Hanke)



Ute Fragner, Sargfabrik (Foto: Manuel Hanke)



Ralf Ullsperger (Foto: Manuel Hanke)

ORTE DER SOLIDARITÄT

Beim Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt sind es zahlreiche Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche oder eine Bibliothek und ein großes, kommunikatives Stiegenhaus, das als Ort der Zusammenkunft zur gelebten Solidarität beiträgt. Für die BewohnerInnen dieses 2009 bezogenen Projektes bedeutet Solidarität vor allem Zusammenhalt zwischen

Gleichgesinnten, die neben der Geschlechterzugehörigkeit auch stark politisch motiviert ist. Aber auch das Prinzip der Menschlichkeit und das Gefühl von Zusammengehörigkeit sind bestimmend. Für die Wohngruppe für Fortgeschrittene ist der Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse und Gemeinschaftsküche der zentrale Ort des Austausches und der Begegnung. ■

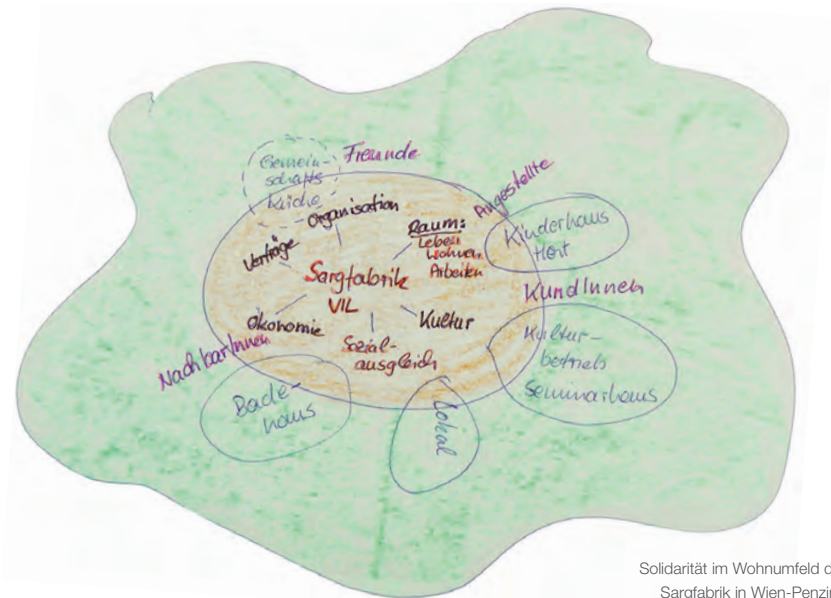
ÖKONOMISCHE SOLIDARITÄT

Eine eigene Arbeitsgruppe befasst sich im Wohnprojekt Wien mit Fragen der Solidarität. Auf Basis eines gemeinsamen Nenners, was die Gruppe unter Solidarität versteht, wurden konkrete Projekte erdacht, die sich sowohl auf das Zusammenleben im Haus beziehen, als auch darüber hinaus reichen. Neben dem inneren Zusammenhalt und der Unterstützung stand auch die Solidarität gegenüber Menschen im Mittelpunkt, die nicht von Beginn an Teil des Projektes waren. Zwei sogenannte Solidarwohnungen stehen Menschen zur Verfügung, die sich Derartiges ohne Unterstützung nicht leisten könnten. In Kombination mit einem eigens geschaffenen Solidarfonds konnten zwei BewohnerInnen genau so ein Teil des Wohnprojekts werden, wie alle anderen auch,

die hier leben. Auch der Solidarfonds, eine Idee, die auch schon in der Sargfabrik zur Anwendung kommt, war ein Ergebnis dieser Arbeitsgruppe. Anders als bei der Sargfabrik zahlen alle BewohnerInnen ein, so viel sie sich leisten können. Aus ihm heraus werden die Projekte durch die AG finanziert, in Zukunft sollen durch ihn BewohnerInnen bei Schicksalsschlägen wie Trennung oder Arbeitslosigkeit unterstützt werden können. War den Alt-68ern der Wohngruppe für Fortgeschrittene in ihrer Jugend die ökonomische Solidarität ein ähnlich großes Anliegen, so spielt die Frage eines monetären Ausgleichs unter den BewohnerInnen in der derzeitigen Form ihres Zusammenlebens aus unterschiedlichen Gründen keine zentrale Rolle mehr. ■



BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT



Solidarität im Wohnumfeld der Sargfabrik in Wien-Penzing

SOLIDARITÄT IM WOHNUMFELD

Ein weiteres Ergebnis der internen Arbeitsgruppe sind die regelmäßig veranstalteten, öffentliche Feste und Flohmärkte im und um das Wohnprojekt Wien, deren Erlöse anderen Organisationen wie dem benachbarten Integrationshaus zugutekommen. In Zukunft soll Geld aus dem Solidarfonds auch für Spenden genutzt werden.

Die BewohnerInnen des Frauenwohnprojekts in der Donaustadt setzen Aktivitäten wie eine Schreibwerkstatt oder einen eigenen Chor, über die auch Menschen aus der Umgebung eingebunden werden. Man möchte eine Ergänzung im Wohnumfeld darstellen, frei nach dem Motto „Komplementarität statt Konkurrenz“.

Für die BewohnerInnen der Sargfabrik heißt Solidarität vor

allem eines: Verantwortung zu übernehmen. So hat sich die Sargfabrik eigene Solidaritätsziele bis zum Jahr 2020 gesetzt. Diese umfassen unter anderem eine gemeinsame Daseinsvorsorge, das praktische Umsetzen von Diversität, als auch die Schaffung und Erhaltung der ökonomischen Sicherheit für die Sargfabrik-BewohnerInnen. Das 1996 bezogene Projekt hat von Anfang an die Außenwirkung mitgeplant und diese über das Wohnen hinaus durch die Integration von sozialen oder kulturellen Programmen integriert. So entstanden ein Badehaus und ein Kinderhaus, die auch für Haus-Externe nutzbar sind. Durch dieses „Hinauswirken“ tritt die Sargfabrik auch in Kommunikation mit der Umgebung, was Solidarität und Diversität spür- und erfahrbar

macht und sich auch positiv auf das eigene Lebensumfeld der HausbewohnerInnen auswirkt. Aufkommende Widerstände aus der Nachbarschaft werden Ernst genommen und in Einladungen zu Feiern oder Tagen der offenen Tür begegnet.

Für die Defizitabdeckung der Kulturbetriebe werden zehn Prozent des Solifonds genutzt, im Gegensatz zum Wohnprojekt wird von den BewohnerInnen der Sargfabrik ein fixer Satz von 27 Cent pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für den Fonds eingehoben. ■



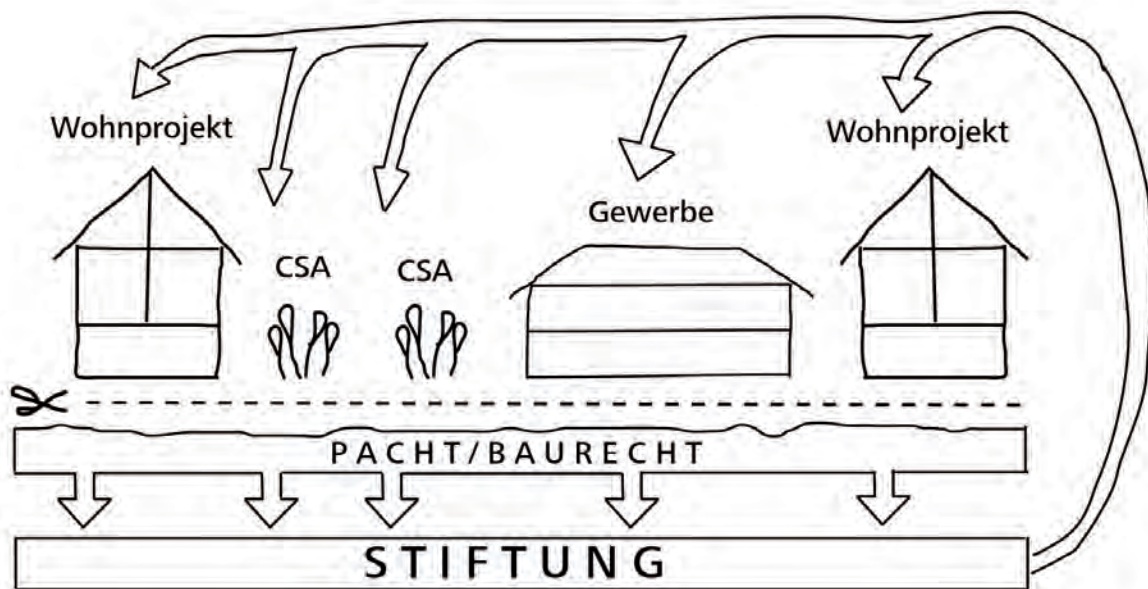
BAUGRUPPEN UND SOLIDARITÄT

LANGFRISTIGES SOLIDARISCHES HANDELN

Wie sich übergeordnete, solidarische Ziele auch personenunabhängig sicherstellen lassen, damit befasst sich die Stiftung Rasenna. Ähnlich ihren Vorbildern, der Schweizer Stiftung Edith Maryon, oder der Stiftung Aktion Kulturland, dem Mietshäuser Syndikat oder der Stiftung trias in Deutschland, verfolgt sie das Konzept der Trennung von Grund und dessen Bewirtschaftung oder Nutzung.

Das Stiftungsmodell als einzige Rechtsform, die keinen Eigentümer kennt, ermöglicht es, die Nutzung eines Grundstücks entgegen den Dynamiken des Marktes auch an ideelle Zwecke knüpfen zu können. Ein Gebäude kann einer Gruppe gehören, Grund und Boden jedoch der Stiftung. Diese wiederum stellt die Wahrung der an den Boden geknüpften Interessen sicher. Die Stiftung ermöglicht

zudem einen Ausgleich von Vermögensunterschieden, was für Baugemeinschaften interessant sein wird. Besonders sollen alternative Nutzungskonzepte für Grund und Boden unterstützt und ein verantwortungsvoller Umgang mit Boden gefördert werden. Die Stiftung trifft Entscheidungen aufgrund der Satzung, die sie sich gegeben hat und beugt dadurch Willkür vor. ■



Die Festschreibung eines Stiftungszwecks sichert langfristig Prinzipien und Werte wie Selbstorganisation und gemeinschaftliche Nutzung (Grafik: Verein zur Förderung und Gründung der Rasenna Privatstiftung)





CARSHARING IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN

VORTRAGENDE:

THOMAS GLATZ

Mathematiker an der Uni Wien. Seit Anfang 2013 im Wohnprojekt Seestern Aspern engagiert, u.a. in den Projektgruppen Soziales und Mobilität.

HEINZ FELDMANN

Initiator und Bewohner des gemeinschaftlichen „Wohnprojekts Wien“.

JAN HILMAR

Carpool-Initiator und Leiter der Mobilitätsgruppe im Wohnprojekt Wien.

STEFAN WASCHMANN

Carsharing-Verein Elfride Vorstandsvorsitzender und Mitbegründer von Elfride.

MAG. HERBERT FÖRST

bea, pensionierter AHS-Lehrer, Gemeinderat der Grünen in Baden, Vorsitzender des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Energie.

MAG. MARTIN HOFFER

Jurist bei den ÖAMTC-Rechtsdiensten seit 1993. Leiter der ÖAMTC-Rechtsdienste, u.a. redaktioneller Bearbeiter des NWV-ÖAMTC-Fachbuches „Straßenverkehrsrecht“.

PETRA HENDRICH, GERNOT TSCHERTEU:
ORGANISATION, MODERATION
GERNOT TSCHERTEU: TEXT

In den letzten Jahren sind eine Reihe von Carsharing-Angeboten entstanden, die das Mobilitätsangebot in Wien erweitern und auch das Straßenbild verändert haben. Es gibt bereits über 1000 gewerbliche Carsharing-Fahrzeuge, aber auch immer mehr Modelle, bei denen Privatpersonen ihr Fahrzeug mit anderen teilen. Dadurch können die Fixkosten für das eigene Auto mit anderen geteilt und reduziert werden. Hier ein Überblick über nachahmenswerte Beispiele, sowie einige Hinweise, was beim selbstorganisierten Carsharing zu beachten ist.

WAS KANN SELBSTORGANISIERTES CARSHARING

Privates Carsharing ist eine gute Lösung für:

- Menschen ohne Auto, die trotzdem gelegentlich Auto fahren möchten
- AutobesitzerInnen, die ihr Auto wenig nutzen oder bewusster und weniger Auto fahren wollen
- Menschen, deren Fahrten gut planbar sind oder ihr Auto nur zu bestimmten Zeiten, wie beispielsweise an Wochenenden oder im Winter brauchen
- Unternehmen, um ihren Fuhrpark und die Verwaltung zu optimieren oder Privatfahrten sauber abzurechnen

- Organisationen, die ihre Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft wahrnehmen möchten

Carsharing funktioniert gut, wenn die beteiligten Personen das Auto vorwiegend als praktisches Transportmittel sehen und aufeinander Rücksicht nehmen. ■

WAS KANN ES EHER NICHT

Es ist kein "Carsharing von der Stange". Privates Carsharing braucht ein erhöhtes Maß an Kooperation und Verantwortungsbewusstsein als gewerbliches Carsharing. ■





CARSHARING IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN



Heinz Feldmann erklärt seinen Weg vom Benzinbruder zum autoteilenden Wohnprojektlter (Foto: Petra Hendrich)



Elfride – Verein für nachhaltige Mobilität und Carsharing (Foto: Elfride.at)

WAS BRINGT ES FÜR WIEN

Es kann einen wichtigen Beitrag leisten, um WienerInnen den Schritt weg vom eigenen Auto zu erleichtern und das Angebot von Öffis und Fahrrädern sinnvoll zu ergänzen. In der Regel ist der ökologische Anspruch und auch die Umsetzung konsequenter als bei gewerblichem Carsharing.

Da bei diesem Modell organisatorische Herausforderungen zu bewältigen sind und sich Fragen zu Versicherung und Haftung stellen, haben sich dafür Dienstleister gefunden, die entsprechende Lösungen ausgearbeitet haben. Der Autobesitzer kann die Konditionen, zu denen er vermieten will, selbst festlegen und wird bei der Erstellung eines Preismodells unterstützt. Er steht dabei allerdings in Konkurrenz zu den An-

geboten von anderen Personen, die ihr Auto teilen möchten.

Privates Carsharing macht vor allem dort Sinn, wo sich der Kreis jener, die sich ein Auto teilen möchten, bereits kennt und ein Vertrauensverhältnis vorhanden ist. Wenn sich Carsharing in einer Gruppe bewährt und das geteilte Auto den Geist aufgibt oder den Bedarf nicht mehr deckt, dann bietet sich die Variante an, ein Auto gemeinsam zu leasen. Dadurch sind viele Fragen, die sich beim privaten Carsharing stellen, leichter zu beantworten. Die folgenden Fragen sind beim privaten und selbstorganisierten Carsharing zu beantworten:

- Versicherung: Was passiert im Schadensfall? Wie hält man den Autobesitzer schadlos?

- Schließsystem: Wie kommt man an den Autoschlüssel oder wie sperrt man das Auto auf?
- Buchungssystem: Wie kann man eine Reservierung durchführen?
- Fahrtenbuch: Wie werden der Verbrauch gemessen und die Fahrten dokumentiert?
- Abrechnung: Wie werden die Kosten verteilt? Und wie wird bezahlt?
- Tanken: Wer tankt? Muss nach jeder Fahrt getankt werden?

Auf all diese Fragen haben die Anbieter Caruso-Carsharing, Elfride und Carsharing24/7 unterschiedliche Antworten gefunden, die sich in der Praxis bewähren konnten. Gruppen, die ihr eigenes Carsharing-Modell entwickeln möchten, können sich an diesen Vorbildern orientieren. ■



CARSHARING IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN

CARUSO-CARSHARING

„Auf carusocarsharing.com finden Sie Leute, mit denen Sie Ihr Auto teilen können. Wer mit Ihrem Auto fahren darf und wie viel Sie dabei verdienen wollen, entscheiden Sie selbst. Bei der Abrechnung und anderen Fragen rund ums Carsharing helfen wir Ihnen gerne.“

Laut eigener Website ist Caruso Carsharing gut für Menschen,

- die regelmäßig Auto fahren
- denen der Preis wichtig ist
- die sich das Auto mit Freunden und Bekannten teilen wollen
- die mitgestalten wollen, welches Auto wo stehen soll.

Die folgenden nützlichen Services gibt es bei Caruso kostenlos:

- Online-Plattform Autos suchen/finden
- Reservierungskalender
- Gruppenverwaltung
- Smartphone Client
- Updates der Software

WAS KOSTET AUTOFAHREN BEI CARUSO?

„Den Tarif legt die Gruppe bzw. der Gruppenleiter/Besitzer des Autos selbst fest. Ziel ist eine faire Kostenteilung, d.h. weder Gewinn noch Verlust zu machen. Niemand soll draufzahlen, einen absolut gerechten Tarif gibt es nicht. Der Tarif kann eine Grundgebühr sowie eine zeit- und entfernungsabhängige Komponente haben. Wir empfehlen einen vorwiegend

entfernungsabhängigen Tarif, um die sparsame Autonutzung zu fördern und Stress zu vermeiden.“ Eine Berechnungstabelle steht als Excel-Tabelle zur Verfügung: [Kostenkalkulation Carsharing](#).

Ein Kostenbeitrag in der Höhe des amtlichen km-Geldes (0,42€/km) bei Fair-Use-Bedingungen ist ein guter Ausgangspunkt. ■

ELFRIDE

Elfride hat zwar nur ein Auto und kann aufgrund seines Erfolges keine weiteren Mitglieder aufnehmen, der ↑Verein hat aber ein einfaches, faires und kostengünstiges Modell ausgearbeitet, das auch für andere Carsharing-Gruppen ein Modell sein könnte:

- Bezahlt wird für die gefahrene Stunde – nicht für den gefahrenen Kilometer. Das reduziert den Verwaltungsaufwand beträchtlich, weil die Führung eines Fahrtenbuches entfällt. Das Fahrzeug kann in einem Online-Buchungssystem reserviert werden.
- Abgerechnet wird aufgrund der zuvor erfolgten Online-Buchung. Jeder Nutzer zahlt Guthaben auf sein Elfride-Konto ein, von dem die jeweilige Nutzung abgebucht wird.
- Die Mindestbuchungsdauer beträgt 4 Stunden – kurze Fahrten sollen ja nicht mit Elfride, sondern mit dem Fahrrad oder den Öffis erfolgen.

- Geöffnet und versperrt wird das Fahrzeug mit dem Autoschlüssel. Dieser wird in einer Schlüsselbox hinterlegt. Den Code zur Schlüsselbox erhält man im Zuge der Buchung. Der Code ist nur dem Nutzer selbst bekannt.

Die zusätzlichen Investitionskosten für diese Form des Carsharing sind relativ gering:

- Buchungssystem
- Schlüsselbox mit Zahlencode
- Dass der Verein das Auto besitzt oder least bringt viele Vorteile: Die Versicherung ist klar geregelt, die Risiken liegen beim Verein
- Kosten für Pannen, Wartung und Reparatur sind zum Teil im Leasingvertrag enthalten, wodurch unangenehme Überraschungen vermieden werden können und die Fahrzeughaltung berechenbarer wird.



CARSHARING IN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN

CARSHARING 24/7

Carsharing 24/7 sieht sich als Vermittler von privatem Carsharing:

„Carsharing24/7 ermöglicht echtes Carsharing, also das gemeinsame und private Teilen und Nutzen von Fahrzeugen, indem es Fahrzeugbesitzer und -nutzer zusammenbringt. Die schnelle und unkomplizierte Anmeldung bei carsharing24/7 ist kostenlos und verpflichtet Sie zu nichts. Ihre Daten werden nicht weitergegeben. Sie können sich jederzeit wieder abmelden.“

In der Praxis ist der Papierkram zwischen Besitzer und Mitnutzer doch recht beträchtlich, sodass es sich erst wirklich auszahlt, wenn man ein Auto nicht nur einmal, sondern dauern nutzt, sich zu einer Carsharing-Gruppe zusammenschließt und ein Auto im „Team“ nutzt. Hier liegt der eigentlich Vorteil von Carsharing 24/7. Relativ teuer ist allerdings die Tageskaskoversicherung mit 5 bis 9 € pro Tag.

Das „Wohnprojekt Wien“ setzt Carsharing 24/7 als Buchungssystem für ihr hausinternes Carsharing ein. ■



Mag. Martin Hoffer vom ÖAMTC über Versicherung und Recht beim Carsharing



Herbert Först von bea - dem Badener eCar Sharing Modell mit aktuell 32 TeilnehmerInnen - im Worldcafé über die Potenziale von Elektromobilität und Carsharing (Foto: Petra Hendrich)



SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN

VORTRAGENDE:

CLEMENS FOSCHI
Social Business – Caritas,
Wien/magdas HOTEL

ALEXANDER HAGNER
gaupenraub+/- Architektur,
VinziRast-mittendrin

LORENZ PROMMEGGER
x architekten, Hamburger Igel

GERHARD SCHERBAUM
Garten der Generationen,
Sprungbrett Aspern

PAUL ADRIAN SCHULZ
Garten der Generationen,
Sprungbrett Aspern

MARTIN WURNIG
Architekt, Selbstbauvor-
haben Paulasgasse

ERNST GRUBER: ORGANISATION, MODERATION, TEXT

Welche Einsparungspotenziale ergeben sich durch Selbstbau? Wie weit kann Selbstbau gehen? Was kann man selbst machen und wovon lässt man besser die Finger? Welche Aneignungspotenziale ergeben sich aus einer Hands-on-Praxis?

EINSPARUNGSPOTENZIALE DURCH VERZICHT

Gesetzliche Mindestanforderungen an Barrierefreiheit, Brandschutz oder auch Bauphysik führen in der gegenwärtigen Baupraxis zu beträchtlichen Basiskosten. Will man in diesen Bereichen Einsparungen erzielen und kann sich nicht auf die Kooperationsbereitschaft der Behörden verlassen, so bietet eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Basis zwischen Bauherren, PlanerInnen und zukünftigen NutzerInnen die besten Voraussetzungen. Beim Projekt VinziRast stellte der Verzicht auf eine Dreifachverglasung bei den Dachateliers einen der größten Einsparungsposten dar. Allerdings begrenzt die weniger effiziente, aber umso kostengünstigere Zweifachverglasung ohne außenliegenden Sonnenschutz die Nutzbarkeit dieser Räume an den heißesten Sommertagen.

Auch durch Verzicht auf Perfektion und Neuwertigkeit lassen sich Kosten sparen und zugleich ein gewisser ökologischer Anspruch erzielen. Im magdas HOTEL wurden gemeinsam mit angeleiteten Flüchtlingen alte Einbauschränke und Türen zu Schreibtischen oder Nachtkästchen für die Hotelzimmer „upgecycelt“. Für die Innenraumverkleidung des Erdgeschossbereiches der VinziRast wurden Teile hunderter, über Monate hinweg gesammelte Obst- und Gemüseboxen zu einer vielschichtigen Innenraumverkleidung zusammengestellt, eine Arbeit die dem Interieur ein einzigartiges und vielschichtiges Ambiente verleiht und anders nicht finanzierbar gewesen wäre. ■

Im magdas HOTEL wurden Türen zu Schreibtischen
(Foto: Paul Kranzler)



SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN



Martin Wurnig und Lorenz Prommegger beim Thementisch „Aneignungsmöglichkeiten und Kostenersparnis“ (Foto: Gernot Tscherteu)



Diskussion beim World-Café an den drei Thementischen (Foto: Gernot Tscherteu)

VORAUSSETZUNGEN UND HAFTUNG

Eine Grundvoraussetzung für den Selbstbau ist die Vermittlung des nötigen Bauwissens. Der Enthusiasmus, der durch das Projekt „Sprungbrett Aspern“ freigesetzt wurde, begeisterte auch ExpertInnen aus Bereichen wie Haustechnik oder alternativen Bauweisen und Verarbeitungsmethoden, die ihr Wissen unentgeltlich einbrachten.

Daraus entwickelte sich auch ein eigener Lehrgang, in dessen Zentrum die Vermittlung von prak-

tischen handwerklichen Fähigkeiten und damit die Selbstermächtigung beim Bauen steht. Diese didaktischen Erfahrungen der leitenden PlanerInnen konnte den SelbstbauerInnen des Folgeprojekts in Wochenendworkshops vermittelt werden. Auch im Projekt in der Paulasgasse war die Informationsweitergabe an die künftigen BewohnerInnen, die meist über wenig bis gar keine Erfahrung beim Bauen verfügten, ein wichtiger Bestandteil, zudem gab es zahl-

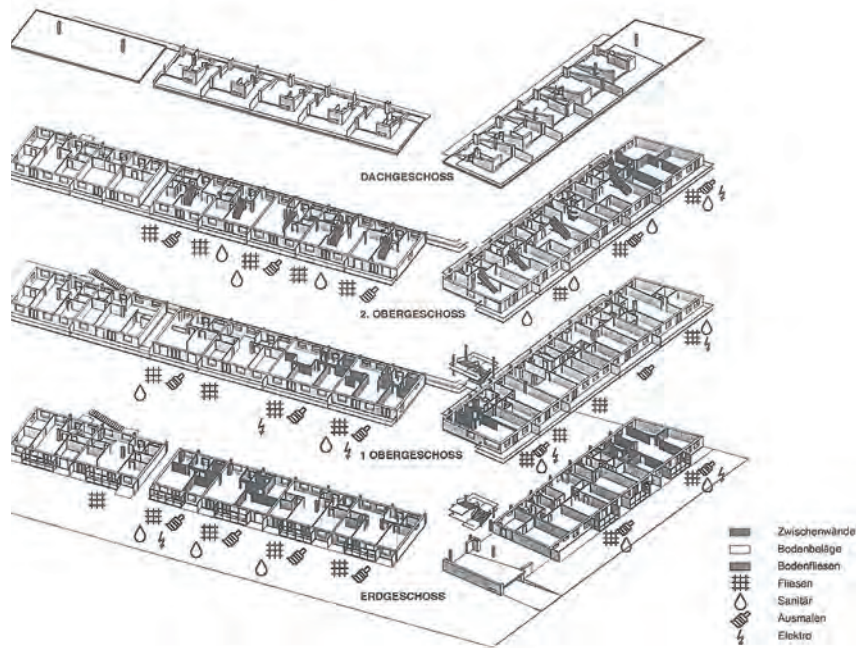
reiche Weiterbildungsangebote. Für die am Bau beteiligten Personen wurden Gruppenunfallversicherungen abgeschlossen, in einem Bauteil konnte dies entfallen, da dort die Übergabe der Wohnungen vor Beginn der Eigenleistungen erfolgte und diese folglich auf eigenes Risiko erfolgten. Beim Garten der Generationen wurde für alle TeilnehmerInnen eine Versicherung abgeschlossen, ergänzend haben die einzelnen Beteiligten eine Eigenhaftung unterschrieben. ■



SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN

KOSTENERSPARNIS DURCH SELBSTBAU IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Die Erbringung von Eigenleistung beim Bauen kann fehlendes Kapital der zukünftigen BewohnerInnen ersetzen. Dieses Konzept hat in Wien eine lange Tradition, die sich vor allem auf die Zwischenkriegszeit und die damaligen Leistungen der Siedlerbewegung berufen kann. Im Jahr 1995 entstand auf Initiative des damaligen Wohnbaustadtrates Werner Faymann das erste und bislang einzige Bauvorhaben mit Selbstbau als zentrales Element im geförderten Wiener Wohnbau der Nachkriegszeit. Die Selbstbauprojekte in der Paulasgasse in Wien Simmering wurden mit drei verschiedenen Architekten und Bauträgern realisiert. Die drei, jeweils etwa 65 Wohneinheiten umfassenden Bauteile boten den NutzerInnen dabei unterschiedliche Stufen der Selbstbaumöglichkeiten an. Auf Basis eines Preiskataloges für mögliche Selbstbauleistungen wurde ein Anteil berechnet, der von den zu erstattenden Baukostenanteilen abgezogen wurde. ■



Unterschiedliche individuelle Ausbaumaßnahmen bei einem der drei Selbstbau-Projekte der Paulasgasse. Die mögliche Kostenersparnis wurde auf 10% geschätzt (Axonometrie: Architekt Franz Kuzmich)

BAUWEISE UND BAUMATERIALIEN

Ähnlich ist das ursprünglich für die internationale Bauausstellung in Hamburg 2011 entwickelte Konzept „Hamburger Igel“ angelegt: Der Innenausbau bleibt den NutzerInnen überlassen, Tragkonstruktion, Fassade und Wohnungstrennwände sollten von Baufirmen mit einem möglichst hohen Grad an Vorfertigung errichtet werden. Die daraus resultierenden, offenen Strukturen ermöglichen radikale Formen der Grundrissgestaltung, die bis zu Einbauten aus Bauhütten reichen könnten. Das sich daraus ergebende Einsparungspotenzial wird mit etwa zehn Prozent der Baukosten

gegenüber der Vergabe an professionelle Firmen eingeschätzt.

Die Erfahrung zeigt, dass besonders bei Bauvorhaben und Gewerken, die einen hohen Grad an fachlichem Wissen sowie spezielle Maschinen und Geräte voraussetzen, der Mehraufwand durch Selbstbau oft in keinem Verhältnis zur Ausführung durch Professionisten steht. Aus diesem Grund wurden auch bei der Paulasgasse Fundamente und tragende Bauteile durch professionelle Baufirmen errichtet. Die Leistungen der BewohnerInnen erstreckten sich auf Maßnah-



SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN



Das Gemeinschaftshaus im „Garten der Generationen“ in Herzogenburg
(Fotos: EGB - einfach gemeinsam bauen, www.stroh2gether.at)



Die WOHNWERKSTATT Wilhelmsburg, IBA 2013 (Quelle: MVD Austria, Michael Rieper und xarchitekten und Irina Kördt)

men im Trockenbau, sowie von Sanitärinstallationen.

Ausnahmen bilden hier Einzelbauvorhaben, bei denen eine Hands-on-Praxis als experimentelles Mittel eingesetzt wird, wie beim Selbstbauprojekt „Sprungbrett Aspern“. Ziel war dort die Errichtung eines möglichst ökologischen Gebäudes in Eigenleistung. Auf einem zur Zwischennutzung bereit gestellten Grundstück der Seestadt wurde dieses Vorhaben durch den vorwiegenden Einsatz von Holz, Lehm und Stroh als Baumaterialien und nahezu ohne Budget realisiert. Das derart

angeeignete Wissen floss in ein weiteres Selbstbauprojekt ein, das Gemeinschaftshaus des ↑Co-Housing Projekts „Garten der Generationen“ im niederösterreichischen Herzogenburg. In enger Zusammenarbeit mit den künftigen BewohnerInnen durch einen kooperativen Entwurfsprozess und Wochenendworkshops konnte es nahezu zur Gänze in Eigenleistung gebaut werden. Professionalisten wurden lediglich für einzelne Teilewerke wie für die Holzkonstruktion des Daches hinzugezogen, um Risiken zu minimieren und Zeit zu sparen. Die Baukos-

ten lagen bei diesem Projekt bei etwa 1.000 Euro pro m². Finanziert wurde das Projekt über einen ↑Vermögenspool.

Für weitere Projekte wird eine Kombination von Bau-firma und Eigenleistung angedacht. Bei der Beschaffung von Baumaterialien sind großabnehmende Firmen gegenüber Einzelpersonen klar im Vorteil. Diese Diskrepanz nimmt mit der nachgefragten Menge naturgemäß ab. Daher eignen sich derartige kleinere Bauvorhaben mitunter besser, wenn es um Einsparungen auf dem Materialsektor geht. ■



SELBSTBAU UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN

SELBSTBAU MIT SOZIALEM MEHRWERT

Vor allem den kommunika-
tions- und gemeinschaftsfor-
dernden Charakter der Praxis
des Selbstbaus machten sich
die Projekte „magdas HOTEL“
und „VinziRast-mittendrin“
zu Nutze. Bei beiden stand der
Aufbau der Selbstachtung und
des Vertrauens in die eigenen
Fähigkeiten der am Bau Betei-
ligten im Vordergrund. Im Fall
des magdas HOTEL waren dies
Flüchtlinge aus verschiedenen
Ländern, die beim Umbau eines
ehemaligen Pensionistenheimes
in ein Hotel Hand anlegten.

Das ↑„Social Business“ wird
von der Caritas geleitet und gibt
Flüchtlingen innerhalb ihres

streng reglementierten Zugangs
zum Arbeitsmarkt die Chance,
ihre Fähigkeiten und Talente
zunächst am Bau und später
in der Hotellerie einzusetzen.

Aus einer ↑Bottom-up-Initiative
entstand das Projekt „VinziRast-
mittendrin“. Durch Aufstockung
und Umbau eines Bestands-
gebäudes wurden WGs für
Studierende und Obdachlose,
sowie Ateliers und eine Gast-
ronomiefläche geschaffen. Die
Renovierung des Gebäudes er-
folgte unter starker Mitwirkung
von Freiwilligen – Studierenden
wie Obdachlosen – in solcher
Art, dass ein Magistratsbeamter
bei einem Besuch während der

Arbeiten von der saubersten
Baustelle schwärmte, die er je
zu Gesicht bekommen hätte.
Auch die Holzdeckung der
Dachterrasse wurde erst durch
die Hands-on-Praxis der Pro-
jektbeteiligten ermöglicht.

Auch bei der Paulasgasse hatte
das Selbstbauen neben finan-
ziellen Vorteilen auch einen
sozialen Mehrwert: So lernten
sich die NachbarInnen bereits
im Bauprozess gut kennen,
wovon die Gemeinschaft in
den folgenden Jahren stark
profitierte. Zudem schafft die
Betätigung am Bau ein Identi-
fikationspotenzial mit der
eigenen gebauten Umwelt. ■



Innenraum im Erdgeschoss der VinziRast: Über Monate hinweg wurden Teile hunderter gesammelter Obst- und Gemüseboxen zu einer vielschichtigen Innenraumverkleidung zusammengestellt,... (Foto: Kurt Kuball)

... eine Arbeit, die dem Interieur ein einzigartiges und vielschichtiges Ambiente verleiht
und anders nicht finanzierbar gewesen wäre (Foto: Kurt Kuball) –





KONFLIKTE UND KONFLIKTMANAGEMENT IN BAUGRUPPEN

VORTRAGENDE:

REGINA GSCHWENDTNER
raum & kommunikation,
Architektin und Mediatorin,
Bauherrenberatung,
Projektentwicklung
und -steuerung

HELMUT DEUBNER
Architekt, Gründer und
Bewohner des „Lebens-
raum Gänserndorf“

ERICH KOLENATY
Managementtrainer, Unter-
nehmensberater, Bewoh-
ner im Wohnprojekt Wien

PETRA HENDRICH
Soziologin, Architek-
tin, Mediatorin

KATHARINA OSSKO
Trainerin für Gewaltfreie
Kommunikation, Restora-
tive Kreise, Bewohnerin
B.R.O.T. Kalksburg

REGINA GSCHWENDTNER, ANNE LANG:
ORGANISATION, MODERATION, TEXT

KONFLIKTFELDER, KONFLIKTPRÄVENTION UND KONSTRUKTIVE KONFLIKTLÖSUNG

In jedem ↑Baugruppenprojekt tauchen Konflikte unterschiedlichen Grades, innerhalb und außerhalb der Gruppe und mit unterschiedlichen Auswirkungen auf zeitliche, energetische und finanzielle Ressourcen auf. Insofern sind Maßnahmen zur Vorbeugung von Konflikten und konstruktive Lösungsmöglichkeiten für Baugruppen und ihr Umfeld besonders relevant.

Bei Konflikten geht es immer um unterschiedliche Sichtweisen. Es werden da-

her im Folgenden die Blickwinkel der Vortragenden aus ihren unterschiedlichen Rollen in Baugruppenprojekten zusammengefasst. ■



KONFLIKTTHEORIE – KONFLIKTE IN GRUPPEN

Nach einer Definition von Epikur ist auch in einem Konflikt zwischen zwei Personen immer eine dritte Kraft vorhanden, die mitbestimmt: ein System, eine Gesellschaft, deren Werte usf. Dies wird bei Konflikten in und um Gruppen besonders sichtbar.

Konflikte gehören zum menschlichen Miteinander. Unsere Möglichkeiten, mit ihnen umzugehen, reichen von Konfliktscheue bis Streitlust. Konfliktfähigkeit liegt dazwischen und steht für das Bewusstsein, dass Konflikte eine Chance für Weiterentwicklung und Wachstum sein können, aber auch schädigen und zersetzen können. Konfliktfestigkeit ist für

die Gruppe, was Konfliktfähigkeit für Einzelne ist. Konfliktmanagement heißt darüber hinaus, Strukturen dafür zu schaffen. Es setzt sich aus der Prävention und der Bearbeitung von Konflikten zusammen: Zum einen braucht eine Gruppe Kommunikations-, Entscheidungs- und Organisationsstrukturen, zum anderen sollten ihr Methoden zugänglich sein, die es aus dem Inneren der Gruppe oder auch mit Hilfe von außen ermöglichen, Konflikte zu bearbeiten.

Vieles spielt sich bei Konflikten im Verborgenen ab. Ein Sichtbar-Machen versteckter Interessen, Bedürfnisse, Gefüh-

KONFLIKTE UND KONFLIKTMANAGEMENT IN BAUGRUPPEN



le und Wertvorstellungen der Einzelnen über die primär geäußerten Positionen hinaus führt meist zu mehr Verständnis für die KonfliktpartnerInnen und ermöglicht erst in den meisten Fällen eine Konfliktlösung. Bei Gruppen kommen hier auch Gruppendynamik, das Beziehungssystem der Gruppe oder ihre Werte und Kernziele hinzu.

Wenn wir uns Individuen, Gruppen und deren Umwelten als Kreise vorstellen, so entstehen und lösen sich Konflikte dort, wo sich diese Kreise überschneiden. Ein Verständnis für die Unterschiedlichkeiten dieser Kreise und deren kontinuierliche Veränderung im Inneren und in der Relation zueinander ist wesentlich für gute Kommunikation zwischen diesen Kreisen. ■



Constance Weiser stellt die Ergebnisse des Thementisches „Konfliktpraxis in der Gemeinschaft B.R.O.T.“ vor (Foto: Manuel Hanke)

KONFLIKTFELDER

Baugruppen sind aufgrund ihrer Größe und Komplexität in Wirklichkeit Organisationen. Insofern sind auch die klassischen Konfliktquellen in Organisationen auf Baugruppen umlegbar:

- Sinn-Vision-Ziele (Ausrichtung der Organisation),
- Führung-Leitung-Entscheidung („Führung reduziert Komplexität“),
- Strukturierung von Aufgabenteilung, sowie Koordination
- Kommunikationskultur (Wie gehen Menschen miteinander um?)

Darüber hinaus gibt es in Hausgemeinschaften im Speziellen folgende wesentliche Spannungsbögen:

- Individualität versus Gemeinschaft (Was hat wann Vorrang?)
- Prioritäten (Dinge, die getan werden müssen) versus freie Wahl (den eigenen Neigungen nachgehen können)
- die Frage der Ausgewogenheit der Beiträge zur Gemeinschaft
- die Frage der Geschwindigkeit (Wie viel Zeit bleibt für Entwicklung?)
- „das gute Leben“ versus gesellschaftlicher Anspruch
- ökonomische Kriterien wie die Nutzung der Flächen (Einnahmen versus Selbstnutzung)
- Privatsphäre versus Öffentlichkeit (BewohnerInnen zueinander, BesucherInnen, Projekttourismus, Medienöffentlichkeit)



Arbeit am Thementisch mit Katharina Ossko (Foto: Manuel Hanke)



Die weiteren Thementische behandelten Fragen der Konfliktpraxis im Wohnprojekt Wien, in der Planung, sowie in der Betreuung von Baugruppenprojekten (Foto: Manuel Hanke)



KONFLIKTE UND KONFLIKTMANAGEMENT IN BAUGRUPPEN

KONFLIKTPRÄVENTION DURCH KLARE ZIELFORMULIERUNG

Der Vereinbarung von gemeinsamen Zielen für ein Wohnprojekt kommt eine zentrale Bedeutung zu. Am Übergang von der Planung zur Umsetzung und auch im späteren Verlauf treten häufig Konflikte auf, wenn zuvor Ziele nicht klar definiert wurden oder unausgesprochen blieben. Insofern ist das Konfliktpotenzial umso geringer, je deutlicher die

Ziele von Anfang an formuliert und kommuniziert wurden, dies sowohl im Inneren der Gruppe, als auch gegenüber PlanerInnen oder dem Bauträger. Die Grundziele sollten als Ergebnis eines Zielfindungsprozesses zu Projektbeginn von allen Mitgliedern der Baugruppe akzeptiert und mitgetragen werden. Jedes Gruppenmitglied ist gefragt, die Pas-

sung der eigenen Ziele zu denen der Gruppe zu überprüfen und Widersprüche offen anzusprechen. Darüber hinaus soll das Commitment dazu Grundvoraussetzung für den Eintritt neuer Mitglieder in die Gruppe sein. Im Zuge des Projektverlaufes sollten die Ziele kontinuierlich verfeinert und überprüft werden. ■

KONFLIKTPRÄVENTION DURCH KLARE KOMMUNIKATIONS- UND ENTSCHEIDUNGSSTRUKTUREN

Konfliktprävention kann vor allem durch eine gute Kommunikationskultur gelingen. Die Erfahrung zeigt, dass Gespräche sehr produktiv ablaufen, wenn die unterschiedlichen Stimmen und Meinungen von Beginn an gehört werden. Hier helfen Reflexions-, und Meinungsrunden bzw. Methoden der Entscheidungsfindung, sowie eine klare und übersichtliche Dokumentation der Prozesse und Entscheidungen. Dies ist insbesondere auch beim Eintritt neuer Mitglieder in die Gruppe wichtig.

Auch die Strukturen der Gruppe sollten klar und transparent sein, während gegen-

seitiges Vertrauen und gelebte Wertschätzung gleichsam Basis und Ergebnis einer guten Zusammenarbeit sind. Die Etablierung von Strukturen der Organisation, Kommunikation und Beschlussfassung erhöht die Stabilität und Konfliktfestigkeit der Gruppe. Auch entsteht so für den Einzelnen, wie auch für die Gruppe als System und das Gegenüber der Gruppe, Sicherheit.

Professionelle BaugruppenbetreuerInnen bieten hier organisatorische Begleitung und Moderationstätigkeiten für Baugruppen an. Auch in der Kommunikation mit dem Umfeld aus Bauträgern,

PlanerInnen, Firmen, usf. kann eine externe Moderation hilfreich sein. Denn Organisationskulturen und Kommunikationsstrukturen können zwischen der Gruppe und ihren Umwelten stark divergieren. Dies kann sich in Auseinandersetzungen bemerkbar machen, und auch in der Art, mit diesen umzugehen. Letzteres kann zu einem Konflikt über den Konflikt führen, der für gewöhnlich ohne externe Hilfe nicht bewältigbar ist. Wichtig ist, dass sich Konflikte der Gruppe mit dem Außen nicht auf das Innere der Gruppe auswirken. Je stabiler die Gruppe in sich ist, desto weniger ist dies der Fall. ■

„Wenn wir erleben, dass wir durch das Handeln anderer Personen dabei beeinträchtigt werden, die eigenen Vorstellungen, Gefühle oder Absichten zu leben oder zu verwirklichen, befinden wir uns in einem Konflikt.“

Regina Gschwendtner (nach Friedrich Glasl)

KONFLIKTE UND KONFLIKTMANAGEMENT IN BAUGRUPPEN



KONFLIKTBEARBEITUNG UND UMGANG MIT KONFLIKTEN BEI BAUGRUPPEN

Konflikte und persönliche Themen sollten in direktem Kontakt besprochen werden, während die Kommunikation über Mailinglisten und E-Mail oftmals zu Konflikt-Eskalierung und gleichzeitiger Isolierung der handelnden Personen führt.

Es sollte zählen, was gesagt wird, und nicht, wer es sagt. Neutrale Dritte können bei dieser Entpersonifizierung helfen. Gruppen ernennen dazu oft Ombudspersonen und Konfliktbeauftragte als AnsprechpartnerInnen für Störungen innerhalb des Systems.

Zu häufig genutzten Methoden, die auch bereits in der Konfliktprävention wirksam sind, zählen unter anderem: ↑Soziokratie, ↑Dragon Dreaming und Visionszirkel. Vielen dieser Methoden ist das Reden und Zuhören im Kreis gemeinsam. So auch bei den sogenannten ↑„restorativen Kreisen“. Im Vordergrund steht dabei weniger als in anderen Konfliktbearbeitungsverfahren, was die jeweilige Person, sondern was der Konflikt braucht – jenseits von Schuld und von Bestrafung. In der Praxis der restorativen Kreise wird immer die ganze

Gruppe eingeladen, da ein Streit zwischen zwei Personen auf die ganze Gruppe wirken kann.

Allen genannten Methoden ist weiters gemeinsam, dass sie Konflikten und Konfliktbeteiligten Raum und Zeit geben. Über die eigene Verletztheit und Sichtweise zu sprechen und jene der anderen zu hören braucht, je nach Intimität der Themen, Zweiergespräche bis zu größeren Runden.

Hilfe von außen wird zunehmend sinnvoll...

- je stärker der Konflikt eskaliert ist
- je komplexer die Inhalte sind
- je mehr Beteiligte involviert sind
- je länger der Konflikt bereits andauert
- je weniger stabil die Gruppe ist
- je belastender der Konflikt erlebt wird
- je bestimmender der Ausgang für das weitere Miteinander eingeschätzt wird

MediatorInnen unterstützen hier bei der Klärung und Lösungsfindung, indem sie eine allparteiliche und wertschätzende Rolle einnehmen und die Gespräche strukturieren. ■

RESÜMEE

Viele Baugruppen entwickeln eine ausgeprägte Organisations- und Kommunikationskultur, wodurch Konflikten oft schon im Vorfeld vorgebeugt werden kann. Aus demselben Grund sind Baugruppen oft befähigt, Konflikte in hohem Maß innerhalb der selbst geschaffenen Strukturen und gewählten Methoden ohne Hilfe von außen zu klären. Professionelle BaugruppenbetreuerInnen, ModeratorInnen und MediatorInnen können besonders dann Unterstützung bieten, wenn am Aufbau dieser Strukturen gearbeitet wird oder wenn aufgrund der zu bearbeitenden Themen, hoher Komplexität oder hohem Eskalationsgrad ein Blick durch neutrale Dritte erforderlich wird. ■

„So wie man weiß, dass die Müdigkeit und der Hunger irgendwann kommen werden, richtet man sich ein Schlafzimmer und eine Küche ein – so sollte es auch bei Konflikten sein.“

Katharina Ossko

GLOSSAR

REGINA GSCHWENDTNER,
ERNST GRUBER

Rund um das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen existieren keine einheitlichen Begriffsdefinitionen. Viele Begriffe sind Lehnwörter aus anderen Fachdisziplinen und werden kontextuell uminterpretiert. Zudem unterliegen sie einem laufenden Interpretationswandel. Selbst spezifische Begriffe wie „Baugemeinschaft“, „Baugruppe“ oder „Co-Housing“ werden oft synonym eingesetzt. Im Folgenden werden einige der gängigsten und in dieser Publikation mehrfach erwähnten Begriffe in ihren derzeit üblichen Definitionen erklärt.

ANBOTSWOHNUNGEN
(auch Vergabewohnungen)

Umgangssprachliche Bezeichnung jener Wohnungen, die bei geförderten Wohnbauvorhaben über das Wohnservice Wien vergeben werden. Im Gegensatz zur Vergabe durch Bauträger oder eine Baugruppe werden diese Wohnungen innerhalb gewisser Einkommensgrenzen vergeben. Die Anzahl der Anbotswohnungen wird nach einem festgelegten Schlüssel errechnet und liegt bei etwa einem Drittel der errichteten oder sanierten Wohnungen (siehe auch: Wohnbauförderung und Baugruppen, S.59).

**BAUGEMEINSCHAFT,
BAUGRUPPE**

Zusammenschluss von Menschen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten oder zu sanieren, um ihn selbst und gemeinschaftlich zu nutzen. Die Baugruppe zeichnet ein hoher Grad an Selbstbestimmung bereits bei der Projektierung und Planung aus, der bis in die Nutzungsphase erhalten bleibt. Der Begriff sagt an sich noch nichts über die Qualität der Gemeinschaft, die Rechts- oder Eigentumsform aus.

BAUTRÄGER (auch Wohnbaugossenschaft)

Firma, die für ihre KundInnen ein Bauprojekt inklusive der Projektentwicklung organisatorisch und finanziell abwickelt und dafür die Gesamtverantwortung übernimmt. Für Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnbauförderung muss ein Bauträger zudem den Status der Gemeinnützigkeit haben.

BOTTOM-UP

beschreibt den Ausgangspunkt eines Planungsprozesses, konkreter jede Form der selbstorganisierten Initiative, meist in Bezug auf die gemeinsame Projektidee. Von „Bottom-up“ in der Planung spricht man beispielsweise, wenn die Projektidee von denselben Menschen ausgeht und entwickelt wird, die das Objekt auch nutzen bzw. bewohnen wollen. Gegenteil: Top-down

CLUSTER

Zusammenfassung mehrerer ähnlicher Wohn- oder Bebauungsformen. Der Begriff wird zum Beispiel für die Gruppierung mehrerer Baugruppenprojekte auf einem zusammengehörenden Planungsfeld oder Stadtviertel, wie z.B. in **aspers** Seestadt oder in Tübingen verwendet.

GLOSSAR

CO-HOUSING

Bestimmte Form eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, bei dem das gemeinsame Kochen und Essen eine zentrale Rolle spielt. Ursprünglich entstand diese Wohnform in den 1960er-Jahren in Dänemark zur gegenseitigen Unterstützung von Familien. Durch Teilen von Aufgaben, Verantwortungsbereichen und Räumlichkeiten in Selbstverwaltung soll eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie erlangt werden.

DRAGON DREAMING

Organisationsmethode für gemeinschaftlich getragene Projekte; zur Klärung gemeinsamer Ziele, ihrer Wegbereitung und Umsetzung, ist bei Baugemeinschaftsprojekten vor allem in der Startphase sinnvoll. Dragon Dreaming definiert die Projektentwicklung zyklisch mit den vier Hauptaspekten „Träumen“, „Planen“, „Machen“ und „Feiern“.

GENERALMIETVERTRAG

Vertrag über die Miete eines gesamten Hauses durch einen Verein. Dieser regelt die Rahmenbedingungen und übergibt die Nutzungsrechte an die einzelnen Vereinsmitglieder. Da die Nutzungsrechte nicht individuell übertragbar sind, ist langfristig gesichert, dass der Verein und die Gruppe über die Auswahl neuer Mitglieder bestimmen kann. Findet meist bei Wohnheimen Anwendung.

GENOSSENSCHAFT, BAUGENOSSENSCHAFT

Zusammenschluss juristischer oder natürlicher Personen, die gleichzeitig KapitalgeberInnen und GeschäftspartnerInnen sind. Ursprüngliche Ziele im genossenschaftlichen Sinn: wirtschaftliche und rechtliche Förderung der Mitglieder, Selbstverwaltung, Hilfe zur Selbsthilfe, Solidarität. Umgangssprachlich und juristisch unkorrekt oft mit Bauvereinigungen gleichgesetzt.

HEIMMODELL

(siehe Wohnheim)

Intentionale Gemeinschaft, Zusammenschluss von Menschen aufgrund einer spezifischen, gemeinsam gewählten ideellen Zielsetzung, oft in Verbindung mit einem weiterführenden Anspruch an das gemeinschaftliche Zusammenleben (z. B. Baugruppe, Co-Housing, Ökodorf).

KONSENTENTSCHEIDUNG

liegt vor, wenn Einstimmigkeit für eine Entscheidung notwendig ist; es darf kein schwerwiegender und begründeter Einspruch vorliegen. Der Beschluss wird auf Basis nachvollziehbarer Argumente ausgehandelt, um Vetos zu überwinden. Allen Beteiligten wird dabei gleichermaßen die Möglichkeit gegeben, Einfluss zu nehmen.

KONTAKTBÖRSE

umgangssprachlich für eine Vermittlungsplattform und Veranstaltungsformat zur Kontaktherstellung zwischen ProjektanbieterInnen bzw. -initiatorInnen und Interessierten.

GLOSSAR

MIETERBEIRAT

Zusammenschluss aus MieterInnen mit dem Ziel, deren Interessen zu vertreten. Wird meist in der Bezugsphase von Wohnhäusern gegründet. Durch einen Mieterbeirat kann auch bei konventioneller Wohnungsvergabe ein gewisses Maß an Gemeinschaft und gegenseitigem Kennenlernen im Haus erreicht werden und gemeinsame Ziele durch die MieterInnen verfolgt werden.

MIETMODELL

Nach Errichtung oder Sanierung eines Wohngebäudes durch einen Bauträger werden die Wohneinheiten individuell angemietet.

MITEIGENTÜMERINNEN-GEMEINSCHAFT

Die einzelnen MiteigentümerInnen einer Liegenschaft besitzen Miteigentumsanteile (Quoten) am gesamten Haus oder an Teilen desselben. Diese sind nicht flächenmäßig oder räumlich bestimmt, weshalb das Nutzungsrecht für Flächen durch externe Personen(kreise) der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf.

PARTIZIPATION, PLANUNGSPARTIZIPATION

Beteiligung: Die NutzerInnen sind an Entwicklung, Planung, Bauprozess und Verwaltung beteiligt. Der Begriff ist gegenüber der „Mitbestimmung“ weiter und offener gefasst, welche lediglich ein Mitspracherecht impliziert, Rahmen und Ausmaß der Partizipation variieren je nach Projekt.

PLENUM

Vollversammlung aller Vereinsmitglieder/BewohnerInnen zur Entscheidungsfindung in Gruppenprozessen. Besonders wichtige Entscheidungen werden in den meisten Wohnprojekten im Plenum getroffen.

PROJEKTGEMEINSCHAFT, PROJEKTGRUPPE

Gruppe, die sich in der Projektierungsphase befindet und noch keine konkrete Planung für ein Projekt begonnen hat. Aus einer Projektgruppe kann eine Baugruppe oder ein Wohnprojekt hervorgehen. Oftmals benennen sich die Gruppen aber bereits in der Projektierungsphase als Baugruppe oder Wohnprojekt.

REDEKREIS

Eine ursprünglich indianische Form der Gesprächskultur, in der jede/r aufgefordert ist, offen zu sprechen und mit voller Aufmerksamkeit, aber kommentarlos zuzuhören. Der Redekreis ermöglicht menschliche Begegnung und friedvolle Konfliktlösung in Gruppen.

RESTORATIVE KREISE

Eine Methode des Konfliktmanagements, in der Konfliktpartei und deren Umfeld in einem Kreis zu einem Gespräch zusammenkommen. Indem alle miteinbezogen werden, die auf irgendeine Weise betroffen sind, soll der Konflikt leichter gelöst und die Verbindung innerhalb einer Gemeinschaft wieder hergestellt werden.

SELBSTORGANISATION

umfasst beispielsweise Entscheidungs-, Kommunikations- oder Verwaltungsstrukturen, die durch die Gruppe selbst geregelt werden.

SOCIAL BUSINESS

Ein Geschäftsmodell oder Projekt, das einen sozialen Nutzen hat und sich finanziell selbst trägt.

GLOSSAR

SOZIALE NACHHALTIGKEIT TOP-DOWN

Neben Architektur, Ökonomie und Ökologie eines der vier Beurteilungskriterien der Wiener Bauträgerwettbewerbe des geförderten Wohnbaus. Bedeutendes Beurteilungskriterium für gemeinschaftliche Wohnformen.

SOZIOKRATIE

Organisationsform zur strukturierten arbeitsteiligen Selbstverwaltung größerer Gruppen. Die Gruppe organisiert sich in thematischen Arbeitsgruppen, die von einem übergeordneten Leitungskreis entsprechend der selbst gewählten Ziele koordiniert werden. Über eine doppelte Verknüpfung der Kreise durch Delegierte aus den jeweiligen Arbeitskreisen wird die Mitbestimmungsmöglichkeit aller und eine Kontrolle der Leitungsebene gewährleistet. Die Entscheidungsfindung erfolgt nach dem sogenannten Konsentprinzip, das eine Beschlussfassung im Sinne größerer gemeinsamer Ziele trotz leichter Einwände ermöglicht.

SYSTEMISCHES KONSENSIEREN

eine Methode der schrittweisen Entscheidungsfindung in einer Gruppe, bei der aus mehreren Lösungsmöglichkeiten jene ermittelt wird, die bei den TeilnehmerInnen den geringsten Widerstand auslöst und somit einem Konsens am nächsten kommt.

beschreibt in der Planung im weitesten Sinn jede Form der institutionellen Einflussnahme, beispielsweise die Initiative für ein Projekt durch die Politik, professionelle AnbieterInnen, ProjektentwicklerInnen oder PlanerInnen. Nach grundlegender Konzeption (oftmals für eine spezifische Zielgruppe oder als Ergebnis einer Bedarfsanalyse) wird mit der Planung begonnen bzw. die Suche nach InteressenInnen gestartet.

Gegenteil: Bottom-up

VERMÖGENSPOOL

Ein von Markus Distelberger entwickelter zinsloser aber werterhaltender Vermögenskreislauf als solidarische Alternative zur Finanzierung über das Bankwesen. InvestorInnen eines Vermögenspools sind meist BewohnerInnen, FreundInnen oder Familienangehörige, aber auch Unternehmen und Organisationen mit Interesse am jeweiligen Projekt, bzw. an alternativen Grundversorgungseinrichtungen.

VEREIN (auch Trägerverein)

Nicht gewinnorientierter, freiwilliger Zusammenschluss mit einem durch Vereinsrechte und selbst gewählte Statuten definierten Ziel. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten werden Vereine häufig bereits in der Entwicklungsphase gegründet, um Grundziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe über die Vereinsstatuten verbindlich zu sichern, und um als juristische Person Vereinbarungen mit Dritten eingehen zu können. Die Gründung ist gegenüber der Genossenschaftsform in Österreich wesentlich einfacher, weshalb diese Rechtsform, mit entsprechenden Satzungen, von vielen Baugruppen auch für die Nutzungsphase gewählt wird.

VERGABEWOHNUNGEN (siehe Anbotwohnungen)

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT (siehe Genossenschaft)

GLOSSAR

WOHNFONDS WIEN

Eine gemeinnützig tätige Organisation der Stadt Wien, die zwischen Bauträgern, HauseigentümerInnen und Förderstellen koordiniert. Die Tätigkeiten umfassen Sanierung und Neubau, der Wohnfonds ist dem Wohnbauressort unterstellt.

WOHNGEMEINSCHAFT

Aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen gemeinsam in einem Wohnungsverband (hinter einer gemeinsamen Eingangstür) geteilter Wohnraum. Zumeist wird der Wohnraum in gemeinschaftliche und individuelle Räume unterteilt. Der Planungs- und Bauprozess findet oft ohne Beteiligung und gewöhnlich vor Bezug durch die Gemeinschaft statt.

WOHNGRUPPE

Zusammenschluss von Personen, die nach einem Gruppenfindungsprozess die einzelnen Wohnungen eines Hauses und eventuell auch Gemeinschaftsräume nutzen. Der Grad der Partizipation ist abhängig von Bauträgern oder VermieterInnen und ist üblicherweise geringer als in Modellen mit finanzieller Beteiligung der NutzerInnen.

WOHNHEIM

Miete oder Besitz eines Hauses durch einen Trägerverein. Dieser vergibt Nutzungsverträge an die BewohnerInnen des Wohnheimes. Dadurch steht das Haus in Gemeinschaftseigentum, jeder besitzt einen Teil des Ganzen, nicht jedoch die eigenen vier Wände. Die vielköpfige, wohnhausbezogene Selbstverwaltung sichert dabei den Ausschluss von Einzeleigentum und Partikularinteressen und damit die Ziele der jeweiligen Gruppe und den langfristigen Entzug des Wohnraums gegenüber Spekulation.

WOHNPROJEKT

Wird sowohl für ein Gebäude, die Institution eines Projektes, als auch für die dahinter stehende Gruppe verwendet. Das Ziel des nachbarschaftlichen Wohnens steht im Vordergrund. Der Begriff wird auch häufig bereits vor der Nutzungsphase verwendet.

WOHNSERVICE WIEN

Unter anderem für die Vergabe und Zuweisung von Wohnungen nach vor allem einkommensbezogenen Kriterien zuständig, wobei diese Wohnungen unter Verwendung von Wohnbaufördermitteln errichtet wurden.

WOHNUNGSEIGENTUM

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

WOHNUNGS- EIGENTUMSMODELL

Entspricht, sofern keine gemeinschaftlichen Übereinkünfte vereinbart werden, weitgehend den Wohnungseigentumshäusern, wie man sie außerhalb des Baugemeinschaftsbereichs kennt. Entscheidungen werden je nach Regelungen mehr oder weniger gemeinsam bzw. durch die zukünftigen BewohnerInnen selbst getroffen. Etwaige Gemeinschaftsräume werden etwa durch einen gemeinsamen Verein betrieben.

BAUGRUPPENPROJEKTE IN WIEN



Die in der Publikation erwähnten Baugruppen
(Grafik: Ernst Gruber)

AUTOREN UND AUTORINNEN

HELMUT FRIEDL

Organisationsberater, Supervisor und Coach; Vorstand Wohnprojekt Gennesaret (1230 Wien, Fertigstellung 2016); Vorstand Verein zur Gründung der RASENNA Privatstiftung

REGINA GSCHWENDTNER

Architektin, Mediatorin, laufende Tätigkeit in Projektentwicklung, Bauherrenberatung, Projektsteuerung, Moderation, Vorstandsmitglied der Initiative

PETRA HENDRICH

Architektin, Soziologin und Mediatorin, Projektentwicklung, -begleitung und Moderation im Bereich Baugruppen und sozialer Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau, Konfliktmanagement, Obmann-Stellvertreterin der Initiative

ERNST GRUBER

Architekt, Redaktionsarbeit bei der Zeitschrift ARCH+ für Architektur und Städtebau, laufende Moderations- und Publikationstätigkeit, Obmann der Initiative

MANUEL HANKE

Stadt- und Wohnsoziologe; Beratung, Prozessgestaltung und Umsetzung von Stadtentwicklungs-, Neubau- und Sanierungsprozessen, Vorstandsmitglied der Initiative

IRMGARD KRAVOGEL

Mitbegründerin Lebensraum Gänserndorf, Lebensberaterin und Trainerin

AUTOREN UND AUTORINNEN

ANNE LANG

Raumplanerin, Moderatorin, Kreativtrainerin; Beratung, Entwicklung und Begleitung gemeinschaftlicher Wohn- und Bauprojekte, Moderation und Organisation von Veranstaltungen der Initiative, Vorstandsmitglied der Initiative

ROBERT TEMEL

Architektur- und Stadtforscher, zahlreiche Forschungs- und Vermittlungsprojekte sowie Publikationen

CONSTANCE WEISER

Architektin und Begründerin von „architope – Netzwerk für nachhaltige Architektur“, Planung und Projektleitung, Vortrags-, Moderations- und Lehrtätigkeit sowie Organisation des „greenskills Lehrgangs – Ressourcen schonendes Arbeiten mit nachhaltigen Materialien“, Forschungsprojekt „ReHABITAT – Gender- und altersgerechte Sanierungs- und Revitalisierungsoptionen mit Zukunft“. Vorstandsmitglied der Initiative

MARKUS SPITZER

Wohnprojekt Wien, Organisationsberater, Baugruppenbegleitung

GERNOT TSCHERTEU

Social Designer, Gründer von realitylab.at, Büro für sozial nachhaltige Wohnbau- und Stadtentwicklungsprojekte - tätig im geförderten Wohnbau und in selbstorganisierten NutzerInnenprojekten: Seestern Aspern, zipp-mit, In der Wiesen Süd u.v.m., Vorstandsmitglied der Initiative

