



# FÖRDERUNG VON BAUGRUPPEN IN NÖ

Positionspapier

# Förderung von Baugruppen

Viele Bundesländer haben bereits den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Mehrwert von Baugruppen bzw. gemeinschaftlichen Wohnprojekten erkannt und fördern diese auf unterschiedliche Art und Weise. Im Folgenden wird aufgezeigt, welchen Mehrwert Baugruppen erzeugen und wie Baugruppen gefördert werden können.

- ▶ Fördermodell für Baugruppen in der Startphase
- ▶ Öffnung der Wohnbauförderung für Baugruppen
- ▶ Aktivierung der Gemeinden durch das Land NÖ
- ▶ Bereitstellung von Liegenschaften
- ▶ Verbesserung der Flächen- und Liegenschaftspolitik

## Inhalt

1. Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnprojekte Seite 2
2. Zielführende Fördermaßnahmen Seite 5
3. Wer hinter den Forderungen steht Seite 7



# Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Wohnen in Zukunft muss sowohl den wachsenden Individualisierungstrends und den immer deutlicheren Gemeinschaftsdefiziten gerecht werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen eine Alternative zum standardisierten Angebot des Wohnungsmarkts und zum ökologisch ungünstigeren Einfamilienhaus dar, das zudem für viele immer unleistbarer wird. Das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen steigt und die Nachfrage übersteigt das Angebot. Es ist Zeit, dass diese Wohnform von Politik und Verwaltung mit ihrem Wert für die Gesellschaft erkannt wird und alle Schritte unternommen werden, um gemeinschaftliche Wohnprojekte aus der Nische in den Mainstream zu holen!

Nicht zuletzt empfiehlt der Österreichische Klimarat unter dem Schlagwort „Zsamm Wohnen“ Co-Housing von 0-100+



## Was ist eine Baugruppe?



In Baugruppen steht nachbarschaftliches Wohnen im Vordergrund. Ein hohes Ausmaß an Kooperation unter den Bewohner:innen, vielfältige soziale Aspekte beim Wohnen und ein Fokus auf eine ressourcenschonende und klimafreundliche Lebensweise sind typische Merkmale. Die weitgehende Selbstorganisation und Partizipation bei Projektentwicklung, Bau und Nutzung wird durch ein partizipatives Organisationsmodell abgesichert. Baugruppen weisen eine bestimmte Größe auf, die deutlich über Familienstrukturen, kleine Mehrfamilienhäuser und Wohngemeinschaften hinausgeht. Synonyme Begriffe sind gemeinschaftliches Wohnprojekt oder Co-Housing.

# Mehrwert - kurz und bündig



## Sozialer Mehrwert

- ▶ Zusammenarbeit und Selbstorganisation von Menschen aus der Zivilgesellschaft mit ausgeprägtem ehrenamtlichem und gemeinwohl-orientiertem Engagement
- ▶ Offen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebensformen (z.B. Familien, Alleinstehende)
- ▶ Baugruppen sind soziale Netzwerke, decken Betreuungsbedarf ab und verhindern Vereinsamung
- ▶ Belebung von Orten und Stadtteilen durch Beiträge zum Gemeinwesen



## wirtschaftlicher Mehrwert

- ▶ Schaffung und Sicherung von leistbarem Wohnraum
- ▶ Einsparungen für Kommune und Bewohner:innen bei Erschließung, Ver- und Entsorgung
- ▶ Baugruppen mit attraktiven sozialen Angeboten ziehen neue Gemeindegänger:innen, darunter auch Fachkräfte an, oder halten diese in der Gemeinde (besonders in von Abwanderung bedrohten Gemeinden)
- ▶ Stärkung der regionalen Wirtschaft und Einkauf bei regionalen Produzent:innen



## ökologischer Mehrwert

- ▶ Klimafreundliche Bau- und Wohnform
- ▶ Geringer Flächenverbrauch durch verdichtetes Bauen und Adaption von Bestandsobjekten, Reduktion von Leerstand
- ▶ Geringeres Verkehrsaufkommen durch intelligente Mobilitätskonzepte und Shared Mobility
- ▶ Engagement der Bewohner:innen bei Nachhaltigkeitsthemen, Klimaschutz und gemeinsamer Ressourcennutzung

## Sozialer Mehrwert



*Die Betreuung der stetig steigenden Anzahl an Menschen in hohem Alter und Vereinsamung stellen eine große gesellschaftliche Herausforderung dar. Familien mit Kindern hingegen fehlt es oft an familiären Unterstützungsnetzwerken. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind soziale Projekte, die dafür Lösungen anbieten.*

Baugruppen sind offen für unterschiedliche Lebensformen und Kulturen. Mit ihrem sozialen Netz kompensieren sie den Verlust von familiären Netzwerken. Ältere Menschen sind in eine lebendige Nachbarschaft eingebunden und unterstützen z.B. Familien bei der Kinderbetreuung. Wohnprojekte stellen so ein Modell zur langfristigen Inklusion dar. Die öffentliche Hand wird entlastet.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind eine Schule in Demokratie und gelebter Partizipation. Die Bewohner:innen gestalten ihre Nachbarschaft selbst. Dabei entwickeln sie soziale Kompetenzen, die sie in die Gesellschaft miteinbringen.

### Belebte Ortsteile, Gemeinden und Städte

Baugruppen bieten ein attraktives Wohnangebot für die lokale Bevölkerung und für Zuzügler:innen. Sie sind lebendige Orte der Vernetzung und treibende Kraft für neue Projekte in der Region. Sie verstehen sich als zivilgesellschaftliche Initiativen, die einen Beitrag zum Gemeinwesen leisten. Gemeinschaftsflächen und Raumangebote stehen nicht nur den Bewohner:innen, sondern auch Externen zur Verfügung. Diese Räume können für Veranstaltungen (z.B. im Bereich Kultur, Bildung oder Sport) und als Treffpunkte genutzt werden.

In diesem Sinn können alle Gemeinden von Baugruppen profitieren, vor allem, wenn sie von Abwanderung oder Leerständen in den Ortskernen betroffen sind.

## Wirtschaftlicher Mehrwert



*Baugruppen stehen für leistbares Wohnen und bringen den Gemeinden wirtschaftliche Vorteile.*

Wohnen wird in Österreich immer teurer. Mieten, Bodenpreise und Baukosten steigen. Baugruppen schaffen Gemeinschaftsräume wie z.B. Gemeinschaftsküchen und -büros, Werkstätten, Lebensmittelkooperativen oder Gästeappartements. Die individuellen Wohnungen können daher platzsparender konzipiert werden, damit werden sie leistbarer.

Von den geringeren Kosten für Aufschließung, Infrastruktur, Erhaltung, Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Abfall) im Vergleich zur Einfamilienhausbebauung profitieren Bewohner:innen und Gemeinden gleichermaßen.

Baugruppen sind meist als Verein oder Genossenschaft organisiert. Sie setzen Projekte in Gemeinschaftseigentum um und halten das Wohnen auf Dauer leistbar. Häufig bauen oder sanieren Baugruppen ohne Bauträger, Makler oder Vermittlung. So können Kosten bei der Errichtung gespart werden.

In von Abwanderung betroffenen Gemeinden ziehen Wohnprojekte durch ihre attraktiven Angebote neue Bewohner:innen und Fachkräfte an. Insbesondere die Sanierung und Umnutzung von Bestandsobjekten stärkt die regionale Wirtschaft und hilft Leerstände zu reduzieren.

***“Gern im Kern” untersucht derzeit im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung, wie die Belegung von Ortskernen mit der Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnformen zusammengeführt werden können.***

## Ökologischer Mehrwert



*Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ökologisch nachhaltig.*

Täglich werden in Österreich rund 11 ha Äcker und Wiesen versiegelt, ein großer Anteil fällt auf den Wohnbau. Die Bundesregierung plant den Zielwert 2,5 ha / Tag. Vor allem die Einfamilienhaus-Bebauung benötigt viel Boden, sie verursacht einen hohen Energieverbrauch und viel Individualverkehr.

Baugruppen bauen flächensparend und gehen schonend mit Ressourcen um. Wo möglich werden Bestandsobjekte adaptiert und saniert. Verkehrsaufkommen und Motorisierungsgrad sind wesentlich geringer als bei der Durchschnittsbevölkerung. Zeitgemäße Mobilitätskonzepte mit einem hohen Anteil an bewegungsaktiver Mobilität und unterschiedlichen Sharing-Modellen wie Carsharing, Bikesharing oder Mitfahrgelegenheiten funktionieren gut.

Viele Ressourcen werden geteilt: z.B. gemeinsame Waschmaschinen, Ausstattung von Werkstätten, überschüssige Lebensmittel, Kinderbekleidung und natürlich die Gemeinschaftsräume. Sharing-Maßnahmen und Food-Coops reduzieren Umweltbelastungen, sparen Energie und Kosten.

Bewohner:innen in Baugruppen ist es ein Anliegen, möglichst klimafreundlich und ressourcenschonend zu leben. Sie engagieren sich und setzen ökologische Akzente, die in die Gesellschaft wirken.

# Zielführende Fördermaßnahmen

Wir fordern die NÖ Landesregierung auf, Baugruppen durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen zu unterstützen. Angelehnt an Maßnahmen in anderen Bundesländern werden Möglichkeiten aufgezeigt.

## 1. Fördermodell für Baugruppen in der Startphase

In NÖ soll ein Fördermodell zur Unterstützung für Baugruppen in der Startphase eingerichtet werden, denn die Entwicklung einer Baugruppe ist ein komplexes Unterfangen: Liegenschaftssuche, Rechtsform, Bauherrenschaft, Planung etc. sollen fachliche Unterstützung erhalten.

Eine Prozessförderung für die Entwicklung von Baugruppenprojekten gibt es bereits in *Kärnten*:

„Leitfaden zur Förderung der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen.“

<https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L76>

## 2. Öffnung der Wohnbauförderung für Baugruppen

Eine Wohnbauförderung für Baugruppen existiert in verschiedener Art und Weise bereits in mehreren Bundesländern.

Im *Salzburger* Wohnbauförderungsgesetz sind Baugruppen explizit verankert und bei Auf-, Zu- oder Umbau von Baugruppen-Wohnhäusern förderungswürdig.

In der *Vorarlberger* Neubauförderungsrichtlinie 2023 ist eine Förderung für Baugruppen verankert.

In *Wien* werden Baugruppenprojekte meist über das Fördermodell „Wohnheim“ gefördert, unabhängig davon, ob das Projekt mit oder ohne Bauträger realisiert wird.

In *Tirol* und *Kärnten* werden Förderansuchen von Baugruppen individuell auf Förderwürdigkeit geprüft.

In etlichen anderen Bundesländern steht Baugruppen der Zugang zur Wohnbauförderung also offen. In NÖ wird ihnen der Zugang derzeit verwehrt.

Wir fordern, dass Baugruppen gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Wohnbauförderung (NÖ Wohnungsförderungsgesetz § 3(1)lit.2) gleichgestellt werden.

Das würde weiters für Bewohner:innen von Baugruppen den Zugang zum Wohnzuschuss ermöglichen.

### 3. Aktivierung der Gemeinden durch das Land NÖ

Die *Regionalentwicklung Vorarlberg* hat z.B. einen Leitfaden **“Bist du bereit für neue Nachbarschaft”** an die Gemeinden ausgesendet und eine Wanderausstellung zum Thema entwickelt. Den Gemeinden wird darin näher gebracht, dass Baugruppen Teil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung sein können und wie sie aktiv an der Entstehung von Baugruppenprojekten mitwirken können.

[http://data.regio-v.at/Neue-Nachbarschaft/22-06-01\\_Leitfaden-Gemeinden\\_WEB.pdf](http://data.regio-v.at/Neue-Nachbarschaft/22-06-01_Leitfaden-Gemeinden_WEB.pdf)

Auch in NÖ braucht es derartige Aktivierungsmaßnahmen für Gemeinden.

### 4. Bereitstellung von Liegenschaften durch das Land NÖ

Wie der Tiroler Bodenfonds sollen **“Bodenfonds”** oder ähnliche Konstruktionen in anderen Bundesländern Gemeinden helfen, Grundstücke anzukaufen und u.a. Baugruppen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Wien bietet z.B. bereits seit längerem Baugruppen Grundstücke an.

**Ein ähnliches Instrument existiert in NÖ bereits: die NÖ Baurechtsaktion. Für diese Aktion sollten die Beschränkungen dahingehend geändert werden, dass auch Baugruppen in den Genuss der Förderung kommen können.**

### 5. Verbesserung der Flächen- und Liegenschaftspolitik, Änderung im NÖ Raumordnungsgesetz

Möchte eine Gemeinde langfristig leistbaren Wohnraum sicherstellen und sich nachhaltig entwickeln, kommt sie nicht umhin, ihre Flächen- und Liegenschaftspolitik aktiv zu gestalten.

**Folgende Maßnahmen werden z.B. in Vorarlberg bereits forciert:**

- Gemeinden weisen in der örtlichen Raumplanung Grundstücke für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Bauen und Wohnen als Vorbehaltsflächen aus.

- Sie vergeben gemeindeeigene Grundstücke an Baugruppen im Bau-recht oder stellen Liegenschaften für Baugruppen zur Verfügung.

- Den Zuschlag erhalten Baugruppen mit dem besten Konzept für den Bedarf der Gemeinde.

**Hierfür müssten in NÖ noch die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. In NÖ ist derzeit keine Widmung von Vorbehaltsflächen für den Wohnbau vorgesehen, daher wäre das im NÖ Raumordnungsgesetz zu verankern.**

# Wer hinter den Forderungen steht

## Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen ist die Informationsdrehscheibe und Interessensvertretung für Baugemeinschaften, Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich.

## Baugruppen bzw. Gemeinschaftliche Wohnprojekte in NÖ

**Alternatives Wohnen Purkersdorf, Purkersdorf**  
[www.reinberg.net](http://www.reinberg.net)

**Ökotopisches Zentrum, Maria Lanzendorf**

**CoHousing Lebensraum Gänserndorf, Gänserndorf**  
[www.derlebensraum.com](http://www.derlebensraum.com)

**Pomali, Wölbling**  
[www.pomali.at](http://www.pomali.at)

**Die Auenweide, St. Andrä-Wördern**  
[www.auenweide.at](http://www.auenweide.at)

**Schwarza-Insel, Payerbach/ Reichenau**  
[www.schwarza-insel.at](http://www.schwarza-insel.at)

**Garten der Generationen, Herzogenburg**  
[www.gartendergenerationen.net](http://www.gartendergenerationen.net)

**Wohnkollektiv Wolfskogel, Pernitz**

**Gemeinschaft BROT-Pressbaum, Pressbaum**  
[www.brot-pressbaum.at](http://www.brot-pressbaum.at)

**Wohnprojekt Hasendorf, Hasendorf**  
[www.wohnprojekt-hasendorf.at](http://www.wohnprojekt-hasendorf.at)

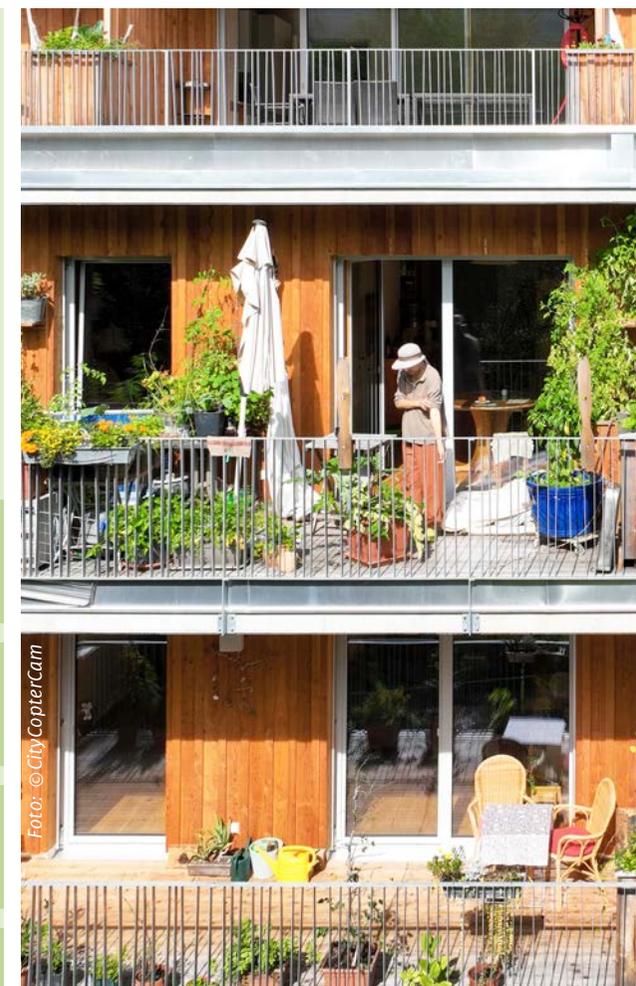
**GeWoZu - Gemeinschaftlich Wohnen - die Zukunft, Waidhofen an der Ybbs**  
[www.gewozu.at](http://www.gewozu.at)

**Wohnprojekt Purkersdorf, Purkersdorf**

### Die Autor:innen

Franz Fluch - Wohnprojekt GeWoZu // Guido Wörle - Schwarza-Insel (in Gründung)  
Peter Santner - Wohnprojekt Gemeinschaft BROT-Pressbaum  
Johanna Leutgöb - Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

**Forschungsprojekt "Gern im Kern", Projekt der NÖ Wohnbauforschung [gernimkern@gmail.com](mailto:gernimkern@gmail.com)**



Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen & Wohnen

Impressum:

**Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen**  
1100 Wien · Bloch-Bauer-Promenade 28/2/15  
[www.inigbw.org](http://www.inigbw.org) · [kontakt@inigbw.org](mailto:kontakt@inigbw.org)  
ZVR 184684308, Februar 2023