

Gemeinschaftliche Wohnprojekte / CoHousing / Baugruppen

Nachlese zur Exkursion am 24. April 2025 mit Vorträgen,
Diskussionen und Besichtigungen von drei gemeinschaftlichen
Wohnprojekten Niederösterreichs oder im Zentralraum von NÖ



Klima- und Energie-
Modellregionen
Wir gestalten die Energiewende

Schwarzatal



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemeinsam mit der KEM Schwarzatal durften wir am 24. April 2025 eine spannende Exkursion zu innovativen Wohnprojekten im Zentralraum Niederösterreichs erleben. Im Mittelpunkt standen Baugruppen und Cohousing-Projekte – Wohnformen, die Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Klimaschutz auf eindrucksvolle Weise miteinander verbinden.

Die Exkursion bot nicht nur die Gelegenheit, drei herausragende Projekte vor Ort kennenzulernen, sondern auch den Austausch mit engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Expertinnen und Experten aus Architektur und Energieberatung. Dabei wurde deutlich, welch großes Potenzial Baugruppen für die Stadt- und Gemeindeentwicklung darstellen. Sie sind ein unterschätzter Faktor, der die soziale und ökologische Transformation unserer Kommunen vorantreiben kann.

Baugruppen schaffen nicht nur bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum, sondern fördern auch ein lebendiges Miteinander und gemeinschaftliche Verantwortung. Sie zeigen, wie wir durch innovative Bauweisen und gemeinschaftliche Organisation einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten können.

Ich lade Sie ein, sich mit den Erkenntnissen dieser Nachlese auseinanderzusetzen und Baugruppen als wertvolle Chance für die Entwicklung Ihrer Gemeinde zu erkennen.

Mit bestem Dank für Ihr Engagement,

LAbg. Bgm. Mag. Christian Samwald

Obmann Klima- und Energiemodellregion Schwarzatal



LAbg. Bgm. Mag. Christian Samwald

1. Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

Die Exkursion wurde von der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen organisiert. Der Verein ist die Wissens- und Vernetzungsplattform für Baugruppen / gemeinschaftliche Wohnprojekte / Cohousing-Projekte in Österreich. Er setzt sich für gemeinschaftliche Wohnformen ein und widmet sich der Verbreitung des gemeinschaftlichen Wohnens und richtet sich dabei sowohl an Interessierte an der Wohnform als auch an Politik und Verwaltung. www.inigbw.org Ralf Aydt und Johanna Leutgöb von der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen begleiteten die Exkursion.



Ralf Aydt ist Architekt und als Energieberater in NÖ tätig und Sprecher der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. Er lebt selbst im Wohnprojekt „Mauerseglerei“ in Wien, das er geplant und mit aufgebaut hat.

Foto: Johanna Leutgöb



Johanna Leutgöb ist Organisations- und Umweltmanagementberaterin sowie Vorstandsmitglied der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. Sie lebt im Wohnprojekt „BROT-Pressbaum“, welches sie mit aufgebaut hat.

Foto: BRUECKNER

2. Cohousing in der Praxis

Im Rahmen der Exkursion wurden drei beispielhafte Cohousing-Projekte in Niederösterreich besucht. Es gab die Möglichkeit, die Wohnform möglichst realistisch und praxisnah kennenzulernen. In allen drei Projekten gab es reichlich Raum zum Austausch mit Bewohner:innen.

1.



Foto: Ralf Aydt

Vizebürgermeisterin Ingrid Burtscher (1. von r.) begrüßte die Teilnehmer:innen und betonte den Stellenwert des Wohnprojekts für die Stadt Pressbaum.

Die Exkursion startete im Wohnprojekt „BROT-Pressbaum“. Nach einem Rundgang durchs Wohnprojekt und anschließendem Mittagessen ging es weiter zum Wohnprojekt Hasendorf in Sitzendorf-Reidling.

2.



Foto: Johanna Leutgöb

Rundgang durch das Wohnprojekt BROT-Pressbaum. Im Hintergrund die Biomasse-Nahwärmanlage.

Helmut und Monika Orschulik vom WP Hasendorf führten durchs Projekt. Bei Kaffee und Kuchen gab es auch in Hasendorf Raum zum Kennenlernen und Austausch.

3.



Foto: Ralf Aydt

Helmut Orschulik führte durch das Wohnprojekt: anders als in Wohnhäusern üblich, beginnt hier das Wohnen bereits im Eingangsbereich: „Schuhe aus im gemeinsamen Haus“.

Die letzte Station war das Wohnprojekt Pomali in Oberwölbling. Sylvia Brenzel, Lilian Pardun und Johanna Schörkhuber gaben einen Einblick in das bereits seit 2013 bestehende Projekt, das vom Bauträger Heimat Österreich errichtet wurde.

4.



Foto: Johanna Leutgöb

Obfrau Johanna Schoerkhuber erklärt das Modell der Liegenschaftsbetreuung bei Pomali, zu der alle Bewohner:innen beitragen.

3. Baugruppe / Cohousing/ gemeinschaftliches Wohnprojekt

Bei den Begriffen Baugruppe/ Cohousing/ gemeinschaftliches Wohnprojekt geht es immer um dasselbe: gemeinschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen. Das Alleinstellungsmerkmal dabei ist die Selbstorganisation bzw. die Mitgestaltung bei Projektentwicklung, Planung, Bau und Nutzung, die auch im jeweiligen Organisationsmodell abgesichert sein muss.

Als **Baugruppe** wird ein Zusammenschluss von Menschen verstanden, die gemeinsam ein **gemeinschaftliches Wohnprojekt / Cohousing-Projekt** (diese Begriffe werden synonym verwendet) im Bestand oder Neubau realisieren wollen. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist das Projekt bereits realisiert. Die Bewohner:innen leben in privaten Wohneinheiten, Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen und teilen dabei viele Ressourcen wie z.B. Gemeinschaftseinrichtungen, Geräte oder Fahrzeuge.

Ein typisches Cohousing-Projekt geht von der Größe über Familienstrukturen hinaus, ist größer als kleine Mehrfamilienhäuser, größer als eine Wohngemeinschaft und hat meist zwischen 6 und 60 Wohneinheiten. Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen empfiehlt eine Untergrenze von zumindest 12 Wohneinheiten, um die soziale Stabilität der Gruppe zu gewährleisten

4. Die Wohnform „Baugruppe“ – Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Cohousingprojekte gibt es in unterschiedlichen Rechts- und Eigentumsformen. Dementsprechend sind auch die Finanzierungskonzepte unterschiedlich.

Rechtsformen:

Vereine, Genossenschaft, GmbH, Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die WEG hat sich jedoch bei vielen Projekten als ungünstig erwiesen. Das Gemeinschaftliche wird häufig im Laufe der Zeit zurückgedrängt und manche Projekte zerfallen sogar. Bei Investitionen ist es schwieriger, zu Einigungen zu kommen, es gibt weniger Flexibilität beim Wohnungstausch.

Eigentumsformen:

Gemeinschaftseigentum: Das Wohnprojekt ist der Eigentümer, der als Bauherr das Projekt errichtet oder von einem Eigentümer wie z.B. einem Bauträger die Liegenschaft erworben hat. Wenn das Projekt in Kooperation mit einem Bauträger errichtet wurde, ist dieser der Eigentümer und vermietet die Liegenschaft – häufig in Form eines Generalmietvertrags – an die Baugruppe. Privateigentum gibt es nur bei der Rechtsform „Wohnungseigentümergeinschaft“.

Finanzierung:

Meist werden die folgenden Finanzierungsinstrumente eingesetzt: Eigenmittel, Bankdarlehen, Wohnbauförderungen (dzt in NÖ nicht möglich) und alternative Finanzierungsinstrumente wie Privatarlehen, Vermögenspool-Anleihen oder einfache Anleihen.

Interesse steigt

Obwohl es erste Anfänge bereits seit Ende der 1960er Jahre gibt, ist die Wohnform noch vielfach unbekannt. Das Interesse jedoch steigt stetig. Bei einer Umfrage von ORF/Integral 2024 konnten sich 21% der Befragten diese Wohnform gut für sich vorstellen, 19% finden die Idee gut, glauben aber nicht, dass sie funktioniert.

Gemeinschaftliche Wohnformen wie z.B. Generationenwohnen, Wohngemeinschaften, Baugruppenprojekte ...

 kann ich mir für mich gut vorstellen bzw. lebe ich bereits so.	TOTAL	21	19	32	25	4
 finde ich als Idee gut, glaube aber nicht, dass sie in der Praxis funktionieren.	Männer	19	18	36	23	4
 kommen für mich nicht in Frage.	Frauen	22	19	28	27	3
 Darüber weiß ich zu wenig, um eine Einschätzung zu treffen	14 bis 29 Jahre	29	16	25	27	3
 keine Angabe	30 bis 49 Jahre	23	18	35	21	3
	50 Jahre und älter	16	20	33	26	4

Quelle: „ORF fragt“, ORF/INTEGRAL Online Umfrage auf orffragt.at
Personen ab 14 Jahren in Österreich von 14.2. bis 6.3.2024

Was trifft auf Sie zu?



Foto: Johanna Leutgeb

Die neuen Alten wollen nicht betreut werden und auch nicht alleine leben, sondern selbstbestimmt und in Gemeinschaft mit anderen – „Frea Brandl“.

Was motiviert Menschen dazu, sich für diese Wohnform zu entscheiden?

Aspekte wie sozialer Zusammenhalt und Gemeinschaft sind meist die Hauptmotivation sowohl für Familien, Ein-Eltern-Familien und Alleinstehende. Auch Ältere interessieren sich immer mehr für die Wohnform, um nicht isoliert und vereinsamt alt zu werden. Denn die Pflege von älteren Familienmitgliedern ist nicht mehr so selbstverständlich wie früher und die Familien sind häufig in ganz Österreich und international verstreut.

Auch die Leistbarkeit der Wohnform ist ein Motivationsfaktor. Durch viele Angebote im Wohnprojekt wie z.B. Gemeinschaftsräume, Gästearbeitsräume kann die individuelle Wohnfläche geringer ausfallen. Das spart Kosten. Die vielen Sharing-Aktivitäten wie z.B. Carsharing, Weitergabe von Kinderbekleidung, Lebensmittel, gemeinsame Nutzung von Werkzeugen etc. schonen nicht nur die Umwelt, sondern sparen auch Kosten. Die Mieten sind immer „Kostenmieten“ ohne Gewinnabsicht. Die Bewohner:innen können sich darauf verlassen, dass dies auch langfristig so bleibt. Attraktiv ist auch die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensbedingungen in einer guten Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft mitzugestalten.

Qualitätskriterien

Auf Basis von langjährigen Erfahrungen sind für ein langfristiges Funktionieren von Cohousing-Projekten folgende Punkte relevant:

- **Leitbild – ein Element für die Selbststeuerung und Motivation:**
die zukünftigen Bewohner:innen verständigen sich auf eine gemeinsame Vision, Kernwerte und ihre Mission.
- **Vereinbarungen und Grundsätze:**
„Good documents make good friends“, das konstatierte schon Anfang der 2002er Jahre die Cohousing-Expertin Diana Leave Christian. Beispiele hierfür sind Satzungen, Nutzungsverträge
- **Gemeinschaft pflegen:**
Gemeinschaft entsteht nicht von selbst. In modernen Projekten gibt es dafür meist eine eigene Arbeitsgruppe.
- **Arbeitssteiligkeit:**
Selbstorganisation ist auch mit Arbeit verbunden und diese wird auf Arbeitsgruppen verteilt. Häufig werden auch Aufgaben ausgelagert wie z.B. an eine Hausverwaltung.
- **Wirkung in die Umgebung:**
Wohnen und Arbeiten, Raumangebote und Veranstaltungsangebote tragen zu belebten Orten und Stadtteilen bei. Vielen Wohnprojekten ist es wichtig, zum Gemeinwesen beizutragen.

5. Baugruppe und Klimafreundlichkeit – ein unzertrennliches Paar

Klimafreundlichkeit, verbunden mit einem enkeltauglichen Leben, ist ein Anliegen vieler Bewohner:innen in Cohousing-Projekten. Allein durch die Sharing-Kultur werden der Ressourcenverbrauch und Emissionen deutlich gesenkt. Dies beginnt bei gemeinsam genutzten Waschmaschinen und Geräten wie z.B. in der Werkstatt, Car- und Bikesharing und Raumangebote, die es ermöglichen, mit weniger Wohnfläche das Auslangen zu finden.

Im Bau und bei der Sanierung achten Baugruppen auf hohe thermische Standards, umweltfreundliche Baumaterialien und energieeffiziente Haustechnik und sind dabei auch offen für Innovationen. Gerade am Land ist die Dichte an Einfamilienhäusern hoch und der Flächen- und Energieverbrauch pro Person mit durchschnittlich 54m² höher als in der Stadt: Der Zielwert im Sinne der Nachhaltigkeit ist weniger als 30 m²/ Person. Gebäude mit mehreren Wohneinheiten haben einen deutlich geringeren Primärenergiebedarf. Hier setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte an: der Flächen- und Energieverbrauch ist geringer, sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Der PEB (Primärenergiebedarf) ist eine Kennzahl, die sowohl die Graue Energie (Energie für die Herstellung eines Gebäudes), die Energie für Mobilität und die Betriebsenergie beinhaltet. Primärenergiebedarf PEB von Gebäuden

1970 / 20-Liter Haus ...	108 kWh/m ² P
1970 saniert / 10-Liter Haus ...	41 kWh/m ² P
2020 / 5-Liter Haus ...	47 kWh/m ² P
Passivhaus / 1,5-Liter Haus ...	37 kWh/m ² P
Block 2020 / 3,5-Liter Haus ...	29 – 15 kWh/m ² P
Block-Passivhaus / 1,5-Liter Haus ...	24 – 12 kWh/m ² P
Nachhaltigkeit und Zielwert ...	maximal 20 kWh/m ² P

6. Baugruppen – ein unterschätzter Faktor für die Stadt- und Gemeindeentwicklung

Der demografische Wandel durch die Überalterung der Gesellschaft, die Klimakrise, gestiegene Boden – und Baukosten, Leerstände, Abwanderung, Flächenknappheit und knappe kommunale Haushalte stellen Gemeinden vor vielfältige Herausforderungen. Cohousingprojekte bieten Antworten an:

- Sie haben eine Wirkmacht in Punkto Gesundheit, indem sie Anregungen und Kontakte vermitteln und als ein Mittel gegen Einsamkeit wirken. Vor allem Ältere profitieren davon. Nachbarschaftshilfe und der soziale Zusammenhalt haben das Potential, das Sozial- und Gesundheitssystem zu entlasten.
- Sie beleben Ortsteile und Quartiere, fördern flächensparendes Bauen und Wohnen. Hochwertige Architektur und Baukultur fördert diese ökologischen und sozialen Innovationen.
- Geringere Erhaltungskosten bei der Infrastruktur sind weitere Vorteile für Gemeinden. Angebote und Veranstaltungsräume in den Wohnprojekten können auch von der Gemeindebevölkerung genutzt werden.

7. Beispielhafte Projekte aus Niederösterreich

Nach Wien mit ca. 55 Projekten gibt es in Niederösterreich die meisten Cohousing-Projekte.

7.1 BROT-Pressbaum

Das Wohnprojekt Pressbaum mit ca. 110 Bewohner:innen, davon ca. 60 Erwachsene und 50 Kinder und Jugendliche wurde 2018 bezogen. Die Entwicklungs- und Planungsphase betrug vier Jahre. Die Siedlung besteht aus vier Doppelhäusern, 2 Einzelhäusern und einem Gemeinschaftshaus und einigen Nebengebäuden auf einer Fläche von 14.000 m² an der Siedlungsgrenze. Der Verein hat das Projekt als Bauherr realisiert, der Grund wird von der Pfarre Pressbaum im Baurecht auf 99 Jahre gepachtet. Die beheizte Nutzfläche beträgt ca. 3.300, davon sind ca. 300 m² Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftshaus, Werkstatt,)

Energie- und Klimaschutz:

Die Gebäude wurden in Holzleichtbau mit Zellulosedämmung im Niedrigstenergiehausstandard errichtet. Eine mit regionalem Hackgut aus dem Wienerwald beschickte Biomasse-Nahwärmanlage, unterstützt von thermischen Solaranlagen, produziert Wärme und Warmwasser.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Eine PV-Anlage mit 145 kWp deckt ca. 40 Prozent des Strombedarfs und hat sich bereits nach kurzer Zeit amortisiert. Der Verein besitzt ein Carsharing-PKW und ein E-Lastenrad, wodurch es kaum Zweitautos gibt, auch privates Carsharing funktioniert sehr gut. Das Regenwasser wird über ein eigenes Brauchwassersystem für die WC-Anlagen und Gartenbewässerung gesammelt. Der gemeinsame Außenraum wird nach ökologischen Kriterien gestaltet und umfasst heimische Gehölze, Blumenwiesen und biologisch bewirtschaftete Obst- und Gemüsegärten.



Gemeinschaftsgarten im Wohnprojekt BROT-Pressbaum



In der warmen Jahreszeit ist die Pergola vor dem Gemeinschaftshaus ein beliebter Treffpunkt für die Bewohner:innen.

7.2 Wohnprojekt Hasendorf

Das Wohnprojekt Hasendorf in der Gemeinde Sitzendorf-Reidling wurde 2019 fertiggestellt und bietet Platz für ca. 42 Bewohner:innen/ 14 Nutzungseinheiten. Das Wohnprojekt besteht aus einem kompakten Gebäude mit drei Geschossen und einer Wohnnutzfläche von ca. 900 m² und einer Grundstücksfläche von 4.300 m². Der Verein hat das Grundstück angekauft und als Bauherr das Projekt realisiert. Im Wohnprojekt gibt es einen besonders hohen Anteil an Gemeinschaftsräumen mit ca. 60% der Wohnnutzfläche.

Energie- und Klimaschutz:

Das Gebäude wurde in Holzriegelbauweise im Niedrigenergiehausstandard errichtet. Die Wände wurden mit baubiologisch wertvollen Lehmbauplatten ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über 9 Tiefensonden mit einer Wärmepumpe. Strom wird mit einer 30 KWp PV Anlage erzeugt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für die Belüftung. Das Wohnprojekt kooperiert mit einer solidarischen Landwirtschaft (SOLAWI Acker-schön), außerdem gibt es eine Food-Kooperative. Die Bewohner:innen verfügen über ca. 11 PkWS, die auch gegenseitig verliehen werden.



Das Wohnprojekt Hasendorf befindet sich in einer von Landwirtschaft geprägten Gemeinde. Die Bewohner:innen legen großen Wert auf ein lebendiges Gemeinschaftsleben. So gibt es einmal pro Woche gegen Anmeldung einen gemeinsamen Mittagstisch in der Gemeinschaftsküche.

Aktuell wurde ein Acker in unmittelbarer Nähe angekauft, um dort eine Streuobstwiese herzustellen. Dabei wird das „Keyline Design“ angewendet, einem speziellen Wasserretentionssystem, bei dem die Geländekonturen so gestaltet werden, dass das Niederschlagswasser gezielt in Bereiche geleitet wird, wo es benötigt wird.

7.3 Wohnprojekt Pomali

Das Wohnprojekt Cohousing Pomali in der Gemeinde Oberwölbling wurde in der ersten Ausbaustufe 2013 bezogen und in der zweiten Ausbaustufe 2015 fertiggestellt. Es bietet Platz für 29 Wohnungen mit ca. 50 Erwachsenen und 30 Kindern. Die Errichtung erfolgte durch den gemeinnützigen Bauträger Heimat Österreich, der mit den Bewohner:innen Mietverträge abgeschlossen hat und als Hausverwalter tätig ist. Die Liegenschaftsbetreuung erledigen die Bewohner:innen selbst. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß sind unterkellert, im Untergeschoß befinden sich vor allem die Technikräume.



Cohousing-Pomali

Energie- und Klimaschutz:

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Pelletsheizung, die durch Solarthermie für die Warmwasserbereitung unterstützt wird. Derzeit wird eine PV-Anlage in Kombination mit einer Energiegemeinschaft geplant. Fünf Zisternen sammeln die Dachabwässer, die zur Gartenbewässerung verwendet werden. Carsharing ist bei Pomali hoch im Kurs: im Projekt gibt es 6 Carsharing-PKWs, die auch benötigt werden, da der nächste

Bahnhof ca. 10 km entfernt ist. Bewohner:innen beteiligen sich als Fahrer:innen am E-Mobil-Fahrtendienst der Gemeinde und haben den Service mit der Gemeinde mit aufgebaut.

8. Resümee und Zusammenfassung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind eine Wohnform, die immer mehr Menschen anzieht. Sie punktet in Punkto Klimaschutz, Gesundheit, Vermeidung von Einsamkeit, Integration von Älteren, gegenseitiger Unterstützung, kindgerechten Lebensräumen. Gemeinden profitieren vom flächensparenden Bauen und Wohnen, geringeren Infrastrukturkosten und der Belebung von Ortsteilen. Trotzdem ist die Wohnform vor allem in ländlichen Regionen noch vielfach unbekannt – sowohl bei der Bevölkerung als auch bei Gemeindepolitik und Verwaltung. Die Exkursion hatte das Ziel, diese Wohnform mit ihren Vorteilen praxisnah und lebendig zu erklären und Gemeinden dazu zu ermutigen, Baugruppenprojekte in ihrem Wirkungsbereich umzusetzen.

9. Weiterführende Informationen

Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: www.inigbw.org

Publikation: Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Eine Chance für Gemeinden (2025):

im Download erhältlich unter <https://doi.org/10.34726/9659>



Gemeinschaftliche Wohnprojekte / CoHousing / Baugruppen

Inhaltsverzeichnis

• Vorwort	1
• Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen	2
• Ablauf der Exkursion	3
• Baugruppe/ Cohousing/ gemeinschaftliches Wohnprojekt	4
• Die Wohnform „Baugruppe“ – Gemeinschaftliches Wohnprojekt	4
• Baugruppe und Klimafreundlichkeit – ein unzertrennliches Paar	6
• Baugruppen – ein unterschätzter Faktor für Chancen für die Stadt- und Gemeindeentwicklung	7
• Beispielhafte Projekte aus Niederösterreich	8
• BROT-Pressbaum	8
• Wohnprojekt Hasendorf	9
• Wohnprojekt Pomali	10
• Resümee und Zusammenfassung	10
• Weiterführende Informationen	10

Impressum

Autorin: Johanna Leutgöb
 Klima- und Energiemodellregion Schwarzatal
 c/o LEADER - Region Niederösterreich Süd
 Stadtgemeinde Ternitz
 Rathaus Ternitz, Hans Czettel-Platz 1, 2630 Ternitz