



„Wer intensive Nachbarschaft sucht, ist hier richtig“

In der Seestadt Aspern wurde ein Grundstück für Baugruppen reserviert. Fünf Initiativen werden hier ihre Wohnhäuser selbst gestalten. Noch werden Interessenten gesucht. VON URSULA HORVATH



REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne von Ulla Grünbacher



Hoch hinaus

Venedig, reich an bedeutenden Bauwerken, bekommt ein neues Wahrzeichen. Niemand anderer als der Modedesigner Pierre Cardin will einen 245 Meter hohen Glaspalast am venezianischen Festland errichten. Es ist nicht der erste Ausflug in die Welt der Architektur, der heute 90-Jährige hat das Nobelrestaurant Maxim's ebenso renoviert wie das Schloss des Marquis de Sade in Südfrankreich.

Mit dem Lichtpalast in Venedig und dessen markanter zeitgenössischer Architektur will Cardin einen weiteren Höhepunkt seiner Karriere setzen. Der Modeschöpfer wurde nahe Venedig als Pietro Cardini geboren, sein Neffe Rodrigo Basilicat entwickelt das Projekt.

Die drei hohen, geschwungenen Türme gleichen Blüten. Eine Modeschule, Büros, Restaurants, Geschäfte, Konzert- und Kinosäle sowie Wohnungen mit Blick auf die Lagune sind geplant. Das verschuldete Venedig mit seinen sinkenden Einwohnerzahlen kann die Arbeitsplätze gut brauchen.

Umstritten ist die Höhe des Baus. Wenn der Palais Lumière einmal steht, wird er den Campanile am Markusplatz, bisher höchster Turm, um mehr als das Doppelte überragen.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Manche wollen mitreden. In ein fertiges Haus einziehen, sich an einen vorgegebenen Grundriss anpassen und die Nachbarn im Stiegenhaus nur flüchtig grüßen – das alles kommt für sie nicht infrage. Sie wollen nicht nebeneinander wohnen, sondern miteinander. Dafür nehmen sie regelmäßige Treffen und stundenlange Debatten mit der Baugruppe in Kauf, sie ertragen lange Planungsphasen und finanzielle Unsicherheiten.

Wie in anderen europäischen Ländern sind auch in Österreich seit den 1960er-Jahren immer wieder Wohnbauvorhaben durch Gruppen realisiert worden. Ausschlaggebend war immer die Suche nach Wohnraum, der den individuellen Bedürfnissen entspricht und der Wunsch nach einem Leben in einer Gemeinschaft. Dabei entstanden spannende Projekte wie B.R.O.T.

oder die Sargfabrik. Auch in den kommenden Jahren werden einige solcher Vorhaben realisiert.

IN WIEN WURDEN ERSTMALS gezielt Grundstücke für solche Wohnformen von der Stadt reserviert: Auf einem ehemaligen Flugfeld im 22. Bezirk entsteht die Seestadt Aspern, eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Bis 2030 sollen hier 20.000 Menschen wohnen. „Hier waren Baugruppen das erste Mal direkt aufgefordert, sich zu bewerben. In deutschen Städten gibt es das schon lange, in Hamburg werden zum Beispiel 20 Prozent der Grundstücke der Stadt dafür reserviert“, erzählt Annika Schönfeld, Obfrau der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

Fünf Baugruppen werden sich in der Seestadt Aspern das Baufeld D13 teilen. „Die Häuser umschließen einen gemeinsamen Frei-

raum. So entstehen Synergien und eine besonders engagierte Nachbarschaft“, sagt Schönfeld. Auch die Gemeinschaftseinrichtungen der einzelnen Häuser sollen teilweise von allen genützt werden können. Denn die einen werden einen Veranstaltungssaal haben, die anderen einen Indoor-Spielplatz. Eine Gruppe plant einen Dachgarten mit Sauna, eine andere will eine Werkstatt errichten. Alle fünf sind noch in der Planungsphase, bis 2014 oder 2015 wollen die Bewohner einziehen. Wer Interesse an dieser Art des Zusammenlebens hat, kann noch einsteigen.

DIE PROJEKTE HABEN viel gemeinsam: Man kann bei der Planung mitreden, den Grundriss der eigenen Wohnung mitbestimmen, die verschiedenen Gemeinschaftsanlagen nützen. Man weiß vorher,



www.baugruppe-pegasus.at



www.brot-aspern.at

mit wem man unter einem Dach leben wird, kennt die Nachbarn, ist Teil eines sozialen Netzwerkes. Das gibt Sicherheit. „Aus Wohnen wird Leben. Das kann sehr bereichernd sein. Aber man muss sich auch darüber im Klaren sein, dass es Auseinandersetzungen gibt – im Positiven wie im Negativen.

Weil ein gemeinsames Anliegen gibt, hat man immer etwas zu diskutieren. Das kann auch sehr zeitaufwendig sein“, sagt Schönfeld.

WÄHREND DIE EINEN ALS VEREIN bauen und die Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten, haben sich andere für die Rechtsform eines

Heims entschieden. Um die Finanzierung sicherzustellen, hat sich die Gruppe Seestern mit dem gemeinnützigen Bauträger Migra zusammengetan: Dieser vermietet das gesamte Gebäude an den Verein. Auch die Initiativegruppe Pegasus plant die Realisierung der Anlage gemeinsam mit einem

Bauträger, der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen.

Der Verein LiSA (Leben in der Seestadt Aspern) vermietet die einzelnen Wohnungen an seine Mitglieder. Einige haben bereits beim Wohnprojekt Sargfabrik Erfahrungen gesammelt. Christoph Schwegelbauer, Sprecher des



www.seestern-aspern.at



www.lisa.co.at



www.jaspersn.at

**JETZT AUF
WWW.POST.AT**

**WOHIN SIE AUCH
ZIEHEN, WIR
ZIEHEN MIT.
DER NACHSENDEAUFTRAG.**

Mit den Online Services der Post können Sie im Internet – auch im größten Umzugsstress – einen Nachsendeauftrag erteilen. Dann findet Ihre Post auch sofort Ihr neues Zuhause. Wenn's wirklich wichtig ist, dann lieber mit der Post.

www.post.at

Vereins, hat selbst über zehn Jahre in der Sargfabrik gewohnt und weiß: „Manche bringen sich mehr ein, andere weniger. Wir werden 50 bis 60 Wohnungen haben. Bei Projekten dieser Größe kann man sich auch zurückziehen, aber grundsätzlich wollen diese Menschen gemeinsame Initiativen setzen. Wer intensive Nachbarschaft sucht, ist hier richtig.“ Ähnlich wie bei einer Genossenschaftswohnung zahlt jeder Bewohner einen Eigenmittelanteil für Grund- und Baukosten und später Miete. Hier ist man allerdings flexibler: Wer mehr Geld einbringt, muss später weniger Miete zahlen und umgekehrt.

DIE BAUGRUPPE JASPERN ist das einzige Eigentumsmodell und mit geplanten 17 bis 18 Wohnungen auch das kleinste Haus. „Bei uns geht es stark um persönliche Sympathien. Schließlich werfen wir unser Geld zusammen, um gemeinschaftlich zu bauen“, sagt Baugruppen-Mitglied Peter Kloser. „Wir haben uns ein Limit von 3100 Euro pro Quadratmeter gesetzt. Das sind alle Nebenkosten in-

kludiert.“ Der Architekt ist in Jaspersn stärker involviert als bei anderen Initiativen. Er ist Mediator der Gruppe und wird selbst eine Wohnung kaufen. Geplant ist ein Haus mit wenig tragenden Wänden. So kann jeder seine Wohnung gestalten wie er will – ob als Loft oder mit vielen Zimmern. Auch in einer Baugruppe ist nichts für die Ewigkeit. „Natürlich kann später jeder verkaufen an wen er will. Aber wir haben vereinbart, dass wir die anderen informieren und versuchen, wieder jemanden zu finden, der zur Gruppe passt“, sagt Kloser.

NOCH GIBT ES IN ASPERN nicht mehr als eine grüne Wiese und eine neue U-Bahn-Station. „Manchen Menschen fehlt noch das Vertrauen. Außerdem brauchen die meisten Wohnungsuchenden die Immobilie sofort und nicht erst in drei Jahren“, sagt Schwegelbauer. Er ist dennoch überzeugt: „Viele wollen ihr Umfeld und ihre Wohnung selbst gestalten. Es wird daher in Zukunft sicher noch mehr Baugruppen geben.“ □
www.gemeinsam-bauen-wohnen.org

Wie wehrt man sich gegen Gestank?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

Zwischen meinem Grundstück und dem des Nachbarn unterhalb steht eine Stützmauer. Der neue Eigentümer meint, dass die Mauer desolat ist und erneuert werden muss. Ich finde, sie ist in Ordnung. Wer müsste eine Erneuerung der Stützmauer bezahlen?

Mauern zwischen benachbarten Grundstücken stehen im Zweifel im gemeinschaftlichen Eigentum der beiden Nachbarn. Beide Nachbarn dürfen die Mauer bis zur Hälfte benutzen, müssen aber auch die Erhaltung zur Hälfte bezahlen. Es kann aber durchaus sein, dass die Mauer zur Gänze auf der Liegenschaft eines der beiden Nachbarn steht. Dann gehört sie nur diesem Nachbarn, welcher dann auch die Erhaltungskosten alleine bezahlen muss. Oft kann nur mittels genauer Vermessung festgestellt werden, ob die Mauer genau auf der Grenze steht oder nicht. Ob sie wirklich desolat ist oder nur optische Mängel hat, ist danach zu beurteilen, ob einem Nachbarn ein Schaden droht. Wenn also die Gefahr besteht, dass jemand durch herabstürzende Mauerteile verletzt wird, oder die Mauer gar umzustürzen droht, besteht eine Pflicht zur Sanierung, welche wie gesagt im Zweifel von

beiden Nachbarn je zur Hälfte zu bezahlen ist. Bei Meinungsunterschieden ist es sinnvoll zunächst zu messen, ob sich die Mauer an der Krone bewegt oder nicht. Dies kann von einem Vermessungsbüro durchgeführt werden. Darüber hinaus ist jeder Eigentümer verpflichtet, für die nötige Einschließung (Mauer, Zaun, etc) auf der rechten Seite seines Grundes zu sorgen. Die rechte Seite ist vom Standort des Eintretenden in den Hauptzugang zu bestimmen. Für die hintere Grenze gibt es keine derartige Bestimmung.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einer großen Anlage. Die Parkplätze in der Garage sind vermietet. Ein Eigentümer stellt immer zwei Autos hintereinander ab. Er behindert dadurch zwar niemanden beim ein- und ausparken, verwendet aber dafür Allgemeinflächen. Darf er das? Außer mir scheint es niemanden zu stören. Was kann ich tun?

Auch die Miete eines Parkplatzes umfasst eine bestimmte Fläche. Diese müsste im Mietvertrag genau definiert sein. Meist wird auch die Höhe der Miete pro Qua-

dratmeter vereinbart. Wenn ein Mieter eine Fläche benutzt, die von seinem Mietvertrag nicht umfasst ist, benutzt er diese ohne vertragliche Grundlage und ist damit bereichert. Sie können daher die Hausverwaltung auffordern, dem Mieter eine entsprechend der tatsächlich genutzten Fläche höhere Miete vorzuschreiben. Ist er damit einverstanden, kommt es zu einer Ausdehnung des Mietvertrages. Ist er damit nicht einverstanden, darf er nur die Fläche laut Mietvertrag benutzen. Bezüglich der restlichen Fläche kann ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht werden, da sie ohne vertragliche Grundlage benutzt wird.

Meine Nachbarin unterhalb raucht extrem viel auf ihrem Balkon. Durch einen Schlitz in meinem Balkon zieht der Rauch wie durch einen Rauchfang zu mir nach oben. Ich kann nicht einmal lüften. Würde sie die Markise weiter ausfahren, würde der Rauch seitlich wegziehen. Aber das tut sie nicht. Die Verwaltung will sich nicht einmischen. Was kann ich tun?

Die Eigentümer und Mieter be-

„Wenn die Benutzung Ihrer Wohnung beeinträchtigt ist, können Sie sich mit einem Unterlassungsanspruch wehren. Die Beweisführung ist aber schwierig.“

Christoph Beer, Öffentlicher Notar in Wien



Wir erfüllen geheimste Wohnwünsche

BUWOG

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTLEFON

Peter Hauswirth

Wohnrechtsexperte und Rechtsanwalt in Wien

20.8.2012

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

nachbarter Grundstücke oder Wohnungen haben bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.

Bei schlechtem Geruch (=Gestank) gilt dasselbe wie bei übermäßigem Lärm: Es handelt sich um eine sogenannte Immission, die von der Wohnung des Nachbarn ausgeht. Dagegen können Sie sich mit einem Unterlassungsanspruch wehren, wenn die Beeinträchtigung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die Benutzung Ihrer Wohnung wesentlich beeinträchtigt.

Ob ein Unterlassungsanspruch besteht, kann nur durch Luftmessungen festgestellt werden. Dabei muss die Luftqualität ohne Rauch und mit Rauch verglichen werden. Ergibt sich ein signifikanter Unterschied und ist die Beeinträchtigung noch dazu so häufig, dass die Benutzung Ihrer Wohnung wesentlich beeinträchtigt wird, könnten Sie einen Unterlassungsanspruch haben. Allerdings sind Sie für das Vorliegen der genannten Voraussetzungen beweispflichtig und die Beweisführung ist in der Praxis schwierig. Vielleicht können Sie den Schlitz schließen, um die von Ihnen beschriebene Kaminwirkung zu verhindern.