

Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen

Mag. Philipp Felsner

Tagung „Baugruppen & leistbares Wohnen“ in St. Paul i.L.
23.09.2025

Kärntner Wohnbauförderung und die finanzielle Unterstützung von Baugruppen

- Einleitung – Zugang und (rechtliche) Grundlagen
- Förderung und Förderablauf im Überblick
- Ausblick und Resümee

Einleitung

In Kärnten gibt es über die Wohnbauförderung eine finanzielle Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnformen und Baugruppen – der **Fokus** liegt dabei auf der **Gründungsphase** und soll die Baugruppen in ihrer Findungs- und Entwicklungsphase – sohin bei den ersten Schritten – fördern

Ziel der Wohnbauförderung:

- Etablierung von *gemeinschaftliche Wohnformen in Kärnten*
- *Adaptierung von Bestandsgebäuden*
- *Neubauten in kompakter Bauweise in Siedlungsgebieten.*

Rechtliche Grundlagen

Zielsetzung der Wohnbauförderung ist neben der klassischen Errichtungsförderung mitunter auch die Förderung der **Planung und Entwicklung von Wohnräumen** und die Förderung von **Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung von Wohnräumen** zur Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Bedachtnahme auf *soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit, Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie raumordnungsrechtliche Vorschriften*.

Möglichst viel Spielraum und möglichst viele Möglichkeiten – rechtlicher Rahmen daher weit!

Fördergrundlagen

Abgeleitet aus den Prinzipien der Kärntner Wohnbauförderung finden sich die konkreten Grundlagen und Rahmenbedingungen der Baugruppenförderungen in

- der **Richtlinie 10 – „Für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung“** und
- dem **Leitfaden zur Förderung der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen**

Hinweis: Förderschiene existiert in dieser Form seit 01.01.2022

Der Leitfaden - Exkurs

- Erarbeitet im Jahr 2021 unter Federführung der „nonconform Ideenwerkstatt Gmbh“ und in Abstimmung mit der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen
- Darstellung einer (idealen) bzw. für die Förderung notwendigen Gründungsphase einer Baugruppe
- Detaillierter Förderablauf ausführlicher beschrieben/dargestellt

„Es ist sinnvoll von Beginn an mit einer professionellen Begleitung den Grundstein für eine stabile Gruppenentwicklung zu legen“

Leitfaden – Entwicklung eines Baugruppenprojekts wird in 5 Stufen eingeteilt
SICH FINDEN – ENTWICKELN – PLANEN – BAUEN - WOHNEN

Der Leitfaden - Exkurs

Wohnbauförderung fördert die ersten 2 Stufen – ihrerseits unterteilt in 3 Förderphasen

Der Leitfaden dient als unterstützende Handlungsanleitung für die 3 Förderphasen

Beachte: Leitfaden ist nicht nur Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln, sondern vermittelt einen kurzen und strukturierten Überblick über die Gründung/Grundlagen gemeinschaftlicher Wohnformen

Ziel: tatsächliche Umsetzung von Baugruppenprojekten

Empfehlung: Alle Interessierten sollen sich neben der Förderrichtlinie auch mit dem Leitfaden befassen!

Förderung + Förderablauf

Gerade die Anfangsphase von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist herausfordernd: Vom Aufbau einer Kerngruppe über die Entwicklung einer Vision bzw. Leitbilds bis zur Erarbeitung der finanziellen und rechtlichen Projektrahmenbedingungen.

Am Ende dieser Etappe sollte eine **funktionierende Arbeits- und Entscheidungsstruktur** innerhalb der Gruppe bestehen und es sollten alle erforderlichen Maßnahmen getroffen worden sein, um das **Projekt in der Realität** umsetzen zu können.

Um einen positiven Impuls für die Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Voraussetzung: Hauptwohnsitze) in der Kärntner Wohnbaulandschaft zu geben, hat sich die Wohnbauförderung des Landes Kärnten dazu entschlossen, diese Anfangsphase mit einer **Initialförderung** zu unterstützen.

Es wurde ein **Förderkonzept** erstellt, das den **Aufbau von Baugruppen**, die **stabile Organisation** und die **schrittweise Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten** finanziell unterstützt. Dazu zählt die Erarbeitung einer gemeinsamen Vision für das Zusammenleben und die Architektur sowie die Erstellung eines Finanzierungs- und Organisationskonzepts als Basis für die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts.

Das Fördermodell gliedert sich in **3 Phasen**, die innerhalb von 1,5 bis 2 Jahren abgeschlossen werden sollen:

- I. Gruppenbildung und Vision Gemeinschaft**
- II. Recht, Organisation und Finanzierung**
- III. Gruppenerweiterung und Vision Architektur**

Fördervoraussetzungen

Ad.) Phase I Gruppenbildung und Vision Gemeinschaft

Hier liegt der **Fokus auf der Baugruppe und ihrer Gruppenidentität.**

- Erstgespräch bei Wohnbauförderung Land Kärnten (Abteilung 11)
- Teilnahmenachweis an einer unverbindlichen Erstberatung
- Rechtsträger Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Verein, Gemeinnütziger Bauträger, Gemeinden, fachlich versierte Unternehmen – jeweils mit zumindest 5 Interessent:innen
- positive Beurteilung eines Kurzkonzeptes (Beratungsangebot zu den einzelnen Modulen, Zeitplan, Kostenaufstellung, Lage/Region) durch die Förderstelle
- Einbringung von 25 % Eigenmittel der beantragten förderbaren Gesamtkosten auf ein Bankkonto (Nachweis: Eidesstattliche Erklärung)

Fördervoraussetzungen

Ad.) Phase II Recht, Organisation und Finanzierung:

In der Phase 2 werden Arbeits-, Organisations-, und Entscheidungsstrukturen aufgebaut

- Erstgespräch bei Wohnbauförderung Land Kärnten (Abteilung 11)
- positiver Abschluss der Phase I bzw. Nachweis der Erfüllung der qualitativen Behandlung der 3 Module der Phase I (siehe Leitfaden)
- Rechtsträger der Baugruppe (z.B. Verein, GmbH, Genossenschaft, etc.) mit mind. 7 Mitgliedern für zumindest 4 Wohneinheiten, die Inhalte der Phase I nachweislich bearbeitet haben
- Nachweis einer vertraglich gesicherten Option für ein Grundstück oder eines Bestandsgebäudes
- positive Beurteilung eines Kurzkonzeptes (Beratungsangebot zu den einzelnen Modulen, Zeitplan, Kostenaufstellung) durch die Förderstelle
- Einbringung von 25 % Eigenmittel der beantragten förderbaren Gesamtkosten auf ein Bankkonto (Nachweis: Eidesstattliche Erklärung)

Fördervoraussetzungen

Ad.) Phase III Gruppenerweiterung und Vision Architektur:

Die bereits erarbeitete Vision der Gemeinschaft und Architektur soll auf das Grundstück umgelegt werden

- Erstgespräch bei Wohnbauförderung Land Kärnten (Abteilung 11)
- Rechtsträger der Baugruppe (z.B. Verein, GmbH, Genossenschaft, etc.), die Inhalte der Phase I und II nachweislich bearbeitet haben
- positiver Abschluss der Phase II bzw. Nachweis der Erfüllung der qualitativen Behandlung der Module der Phasen I und II
- positive Beurteilung eines Kurzkonzeptes (Beratungsangebot zu den einzelnen Modulen, Zeitplan, Kostenaufstellung) durch die Förderstelle
- Einbringung von 25 % Eigenmittel der beantragten förderbaren Gesamtkosten auf ein Bankkonto (Nachweis: Eidesstattliche Erklärung)

Ausgestaltung der Förderung

Förderbar sind **externe Beratungs- und Sachleistungen** im Rahmen von drei Phasen zur Förderung der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen

Es wird ein **nicht rückzahlbarer Zuschuss** wie folgt gewährt:

- **Phase I:** 75 % der förderbaren Gesamtkosten,
in Höhe von max. € 13.000
- **Phase II:** 75 % der förderbaren Gesamtkosten,
in Höhe von max. € 10.000
- **Phase III:** 75 % der förderbaren Gesamtkosten,
in Höhe von max. € 15.000

Hinweis: Nicht förderbar sind:

- Baumaßnahmen
- bereits laufende Maßnahmen
- unbefristete Maßnahmen
- Personal, Sach-,
Betriebskosten, die dem
laufenden Betrieb einer
bestehenden Einrichtung dienen
- Eigenleistungen des
Antragstellers

Förderlaufzeit:

Aktuelle Förderrichtlinie ist derzeit bis **31.12.2025** befristet

Auszahlungsvoraussetzungen: finden sich für jeden Förderphase in der Förderrichtlinie bzw. im Leitfaden

Antragstellung:

Vor Einleitung der Gründungsphase einer Baugruppe (Vorlage Leitfaden) ist mit der Förderstelle Kontakt aufzunehmen:

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 11 – Soziales, Wohnen & Arbeitsmarkt

Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Tel: 050 536-31160

E-Mail: abt11.wohnbau@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Wichtig: Um überhaupt Anspruch auf eine Förderung zu haben, ist jedenfalls vor Eintritt in die Gründungsphase die **Inanspruchnahme eines Erstgesprächs** (Beratung bei der Kärntner Wohnbauförderung) verpflichtend.

Ausblick/Resümee

Aktueller Stand:

- Förderrichtlinie und Leitfaden werden evaluiert – Abschluss im Laufe des Jahres 2026 geplant
- Überblick über die Inanspruchnahme der Förderung bisher
- Thema für Gemeinden:
 - Unterstützung bei Grundstücksakquise
 - Potential für die Nachnutzung von größeren Grundstücken z.B. im Zentrum; von aufgelassenen Bauernhöfen etc.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

