

# Praxisempfehlungen zu gemein- schaftsorientiertem Wohnen

## Projektbericht

Martin Weber  
Wolfgang Amann  
Alexis Mundt

Endbericht, März 2019

Im Auftrag des Landes Niederösterreich  
F-2245



# PRAXISEMPFEHLUNGEN ZU GEMEINSCHAFTSORIENTIERTEM WOHNEN. PROJEKTBERICHT

Im Auftrag des Landes Niederösterreich, F 2245

Team:

- KR Dir. Martin Weber, MSc, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgen. Neunkirchen reg.GenmbH;
- FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH;
- MMag. Dr. Alexis Mundt, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Zitiervorschlag:

Weber, M.; Amann, W.; Mundt, A. (2019): Praxisempfehlungen zu Gemeinschaftsorientiertem Wohnen. Projektbericht (Neunkirchen/Wien, im Auftrag des Landes Niederösterreich).

# INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	7
1 METHODE UND BEGRIFFE	9
1.1 Quellenübersicht	9
1.2 Begriffsbestimmungen	10
1.3 Vorgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	12
2 ERFAHRUNGEN MIT GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN	14
2.1 Internationaler Überblick	14
2.2 Auswahl Bestehender Gemeinschaftswohnprojekte in Österreich	15
3 STATUS QUO IN DEN BETEILIGTEN GBV	17
3.1 Erhebung	17
3.2 Fazit aus bestehenden Ansätzen	17
4 PILOTPROJEKT SGN: EINZUGSBEGLEITUNG GRELLGASSE	18
4.1 Projektbeschreibung	18
4.2 Maßnahmen und Bewertung	19
4.3 Erkenntnisse für Unternehmen und Handlungsanleitungen	20
5 PILOTPROJEKT ALPENLAND: QUARTIERSENTWICKLUNG	22
5.1 Projektbeschreibung	22
5.2 Maßnahmen und Bewertung	22
5.3 Erkenntnisse für Unternehmen und Handlungsanleitungen	24
6 PILOTPROJEKT AMSTETTEN: PARTIZIPATION IM BETREUTEN WOHNEN	26
6.1 Projektbeschreibung	26
6.2 Maßnahmen und Bewertung	26
6.3 Erkenntnisse für Unternehmen und Handlungsanleitungen	29
7 ANSÄTZE WÄHREND DER BESIEDLUNGSPHASE	30
7.1 Partizipation und Mitbestimmung	30
7.2 Zusammensetzung der Haushalte	33
7.3 Kommunikationsformate	37
7.4 Kooperation mit Gemeinden, Vereine, Sozialdienstleistern	40
8 BAULICHE MAßNAHMEN UND BESPIELUNG	43
8.1 Architektur und Erschließung	43
8.2 Gemeinschaftsräume und Aktivitäten	46
9 ANHANG	48
9.1 Status-Quo-Erhebung in den Beteiligten GBV, 2016	48
9.2 Dokumentation der Fachexkursion nach Freiburg und Tübingen, 2.-4.11.2016	57
9.3 ExpertInnen-Gespräche	72
9.4 Abbildungsverzeichnis	72
9.5 Literatur	73

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
USt.	Umsatzsteuer
WBF	Wohnbauförderung
WBH	Wohnbeihilfe
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.

# HAUPTERGEBNISSE

## → Große Potenziale des gemeinschaftsorientierten Wohnens

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen spielt im geförderten bzw. gemeinnützigen Wohnbau eine noch untergeordnete Rolle. Dabei können diesbezügliche Initiativen eine ergiebige Quelle von Innovation darstellen. Wenn eine Kernaufgabe von gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Schaffung und Erhaltung von Gemeinschaft in Wohnbauten gesehen wird, sollten dementsprechende Maßnahmen stärker in den Vordergrund rücken. Ein wichtiges ergänzendes Argument ist die Entlastung der Hausverwaltung, wenn sich die Bewohner in höherem Maße selbst organisieren.

## → Große Innovationen mit moderatem Aufwand

Viele bauliche und organisatorische Maßnahmen sind mit geringem Aufwand umsetzbar. Allerdings erfordern sie seitens der GBV die Bereitschaft, in höherem als dem gewohnten Maß mit Komplexität umzugehen. Hinsichtlich Planung und baulicher Umsetzung sind im vorliegenden Bericht und der projektbezogen herausgegebenen Broschüre „Für ein besseres Zusammenleben. Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen“ zahlreiche leicht und kostengünstig umsetzbare Vorschläge beschrieben. Bei den organisatorischen Maßnahmen steht die Einzugsbegleitung im Vordergrund, nicht zuletzt deshalb, weil deren Kosten in den Baukosten untergebracht werden können. Moderationsaufgaben im Betrieb von Wohnhausanlagen stoßen demgegenüber regelmäßig an Grenzen der Finanzierbarkeit im engen Kostenkorsett des WGG. Hier wären rechtliche Anpassungen hilfreich.

## → Erfolgs-Kooperation GBV mit Baugruppen

Gemeinschaftswohnprojekte sind ein städtebaulich leistungsfähiges Instrument zur Belebung neuer Nachbarschaften und sollten entsprechend forciert werden. Die Zusammenarbeit von Baugruppen und gemeinnützigen Bauvereinigungen hat sich als Erfolgsmodell erwiesen, indem die GBV einen großen Teil des Bau- und Finanzierungsrisikos tragen kann, während das Organisationsrisiko der gruppeninternen Abstimmung auszulagern ist, etwa an ein entsprechend engagiertes Architekturbüro.

## → Barrieren in der Wohnbauförderung

Gemeinschaftswohnprojekte stoßen auf erhebliche Schwierigkeiten, wenn sie im Rahmen der Regel-Wohnbauförderung realisiert werden, insbesondere wenn ein Teil der Wohnungen über eine öffentliche Vergabestelle oder eine Gemeinde läuft. Einen Ausweg bietet die in Wien praktizierte Heimförderung. Für Niederösterreich wäre ein Ausweg, dass für solche Projekte die teilweise Vergabe durch das „NÖ Wohnservice“ ausgesetzt würde. Eine professionelle externe Einzugsbegleitung sollte standardmäßig den Baukosten zurechenbar sein.



# EINLEITUNG

Eine der Kernkompetenzen gemeinnütziger Bauvereinigungen ist die Schaffung sozialer Gemeinschaft in Wohnanlagen. In Zeiten der verstärkten Zentrierung der Menschen auf die eigene Person und angesichts der zunehmenden Vielfalt in unserer Gesellschaft stellt dies eine immer größer werdende Herausforderung dar. Die momentan im Trend liegenden Initiativen von gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen legen einen Schwerpunkt auf Gemeinschaft, Partizipation und gegenseitige Hilfe in Wohnhausanlagen. Dadurch wird die individuelle Wohnzufriedenheit der NutzerInnen maßgeblich erhöht und ein darüber hinaus gehender sozialer Nutzen generiert.

Gemeinschaftsbildende Prozesse dienen dabei nicht nur einem besseren sozialen „Klima“ im Wohnumfeld, sondern führen letztlich auch zu einer Entlastung der Hausverwaltungen, indem in einer besser eingespielten Hausgemeinschaft ein erheblicher Teil von Alltagsproblemen von den BewohnerInnen selbst gelöst werden kann, ohne die Hausverwaltung einzuschalten. BewohnerInnen, die sich die Häuser in positivem Sinne angeeignet haben, gehen sorgsamer mit den Allgemeinteilen um, was die Erhaltungs-Töpfe schont. Gemeinschaftseinrichtungen in den Häusern funktionieren erfahrungsgemäß dann, wenn sich seitens der Bewohnerschaft Initiativen bilden und „Selbstorganisationskraft“ vorhanden ist.

Gemeinschaftsbildende Prozesse können durch unterschiedliche Methoden angestoßen und verwirklicht werden. Als Beispiel können dafür partizipative Baugruppen, welche seit langem das Wohnbaugeschehen beleben, ebenso dienen, wie niederschwellige partizipative Modelle der Einzugsbegleitung oder der Schaffung haus- und quartiersbezogener Vertretungskörper für MieterInnen und EigentümerInnen. Von allen diesen bereits in der Praxis „getesteten“ und angewendeten Methoden wollen wir lernen und dieses Wissen auch an andere daran interessierte Unternehmen, Organisationen und Personen weitergeben.

Dieses Forschungsprojekt vereint vier niederösterreichische gemeinnützige Bauvereinigungen, die Siedlungsgenossenschaften „Neunkirchen“, „Alpenland“ und „Amstetten“ und die „Niederösterreichische Wohnbaugruppe“ sowie das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen. Ziel des Forschungsprojektes ist es, geeignete Maßnahmen und Instrumente zu identifizieren, die zur Schaffung von Gemeinschaft in neuen und bestehenden Wohnhausanlagen beitragen können. Dabei wird auf unterschiedliche Quellen aufgebaut: die Erkenntnisse aus drei eigenen Pilotprojekten, die Erfahrungen von nationalen und internationalen Gemeinschaftswohnprojekten, ExpertInnengespräche und einer wachsenden Bandbreite an einschlägiger Literatur.

Dabei zeigt sich, dass mehrere Bereiche für die Begünstigung von Gemeinschaft geeignet sind: gemeinschaftsbildende bauliche Maßnahmen; die Organisation der Besiedlung; die Begünstigung von Partizipation und Aufgaben der Selbstverwaltung in der Bewohnerschaft.

Die Hauptergebnisse des Forschungsprojektes wurden in einer Broschüre der Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht. Sie erschien im Dezember 2018 unter dem Titel „Für ein besseres Zusammenleben. Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen“ (SGN & IIBW (Hg.), 2018).

Der vorliegende Endbericht ist als Ergänzung der Broschüre gedacht und gibt darüber Auskunft, wie wir vorgegangen sind, welche Quellenbasis wir herangezogen haben und welche Bereiche der Gebäudebewirtschaftung für die Gemeinschaftsbildung besonders relevant sind. Die Broschüre verfolgt

das Ziel, gemeinnützigen Bauvereinigungen Inspiration bei der Anwendung von Aspekten des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in allen seinen Ausprägungen zu vermitteln.

Unser Dank gilt der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, die es uns ermöglichte, uns im Rahmen eines geförderten Forschungsprojekts eingehend mit der vorliegenden Thematik auseinanderzusetzen.

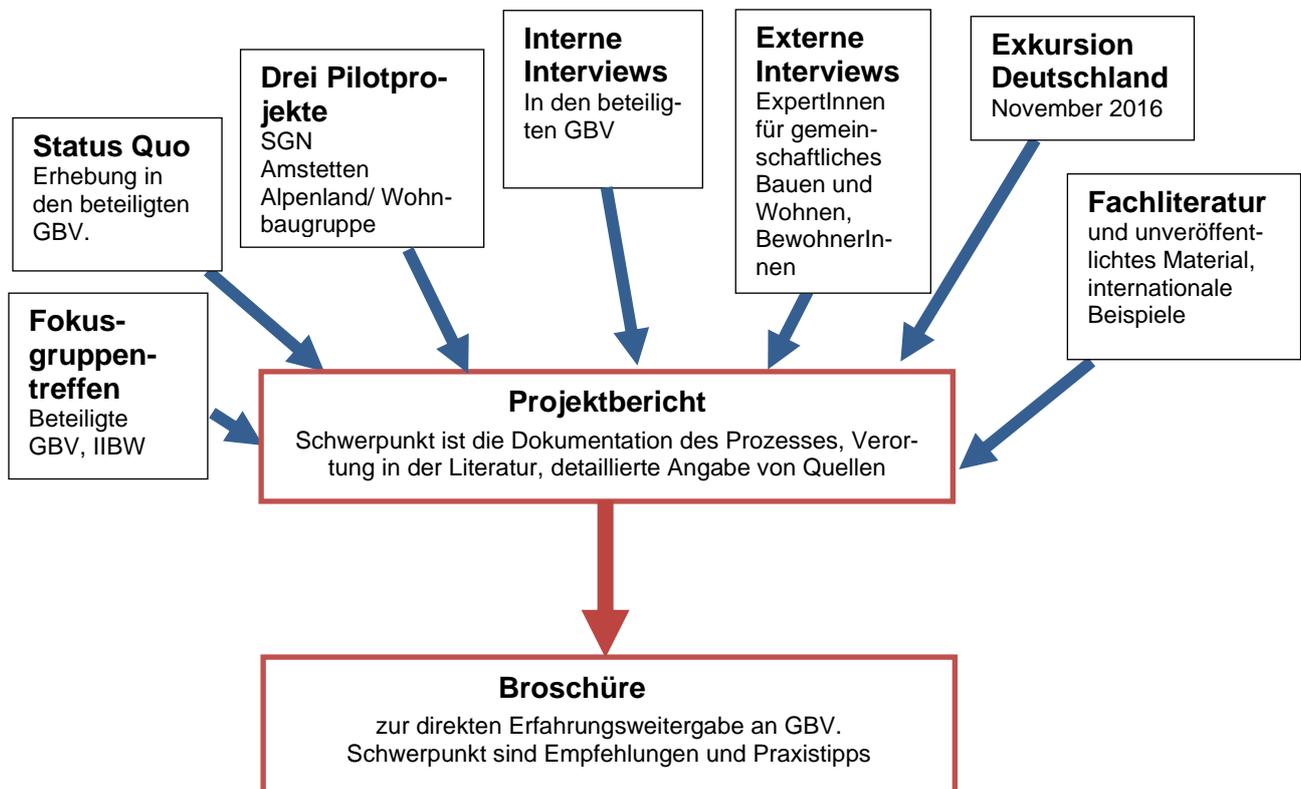
# 1 METHODE UND BEGRIFFE

## 1.1 QUELLENÜBERSICHT

Lernen von Gemeinschaftswohnprojekten und Baugruppen, von ExpertInnen und aus der eigenen Erfahrung der involvierten Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften steht im Mittelpunkt des unternommenen Forschungsvorhabens. Übergeordnetes Ziel des Projektes war die Erstellung einer Broschüre, die sich auf ca. 40 Seiten der direkten Erfahrungsweitergabe an Hausverwalter und Bauträger widmet. Sie ist der praxisnahe Auszug aus dem hier vorliegenden Projektbericht und wurde im Dezember 2018 fertiggestellt (SGN & IIBW, 2018).

Grafik 1 gibt wieder, welche Quellen für die Erstellung des Endberichts und der Broschüre Verwendung fanden. In einem ersten Schritt wurde bei den beteiligten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen erhoben, in welchen Bereichen bereits Maßnahmen gesetzt wurden, um die Gemeinschaftsbildung in den Wohnhausanlagen zu begünstigen. Diese Status-Quo-Erhebung war darauf ausgelegt, Erfahrungswissen direkt in den Betrieben abzuholen. Nationale und internationale Erfahrungen flossen aus der Fachliteratur, aus Gesprächen mit ExpertInnen (s. Liste der Gesprächspartner, Kap. 9.3) und aus Vor-Ort-Besichtigungen ein. Im November 2016 wurde eine große Fachexkursion nach Freiburg und Tübingen organisiert, die zu einem inspirierenden Austausch beitrug (s. Kap. 9.2 im Anhang). In Folge identifizierten die involvierten GBV geeignete Pilotprojekte in ihren eigenen Bauten, um konkrete gemeinschaftsbildende Maßnahmen zu erproben. Manches funktionierte, anderes nur eingeschränkt. Die Ergebnisse dieser Pilotprojekte wurden dokumentiert, kritisch gedeutet und flossen als Erkenntnisse in die Broschüre ein (Kapitel 6, 7, 8). Vor Abschluss des Forschungsprojektes wurde im Herbst

Grafik 1: Quellen und methodisches Vorgehen



Quelle: Eigene Darstellung

2018 eine Fokusgruppe mit den beteiligten GBV und dem IIBW abgehalten, um aus dem Gelernten Resümee zu ziehen und die Inhalte und Struktur der Broschüre und des Enderberichts zu besprechen.

## 1.2 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen ist ein Trend nicht nur in Österreich, sondern in zahlreichen europäischen Ländern und weltweit (Vestbro, 2010; Hendrich, 2010; id22, 2012; wohnbund e.V., 2015). So wie die Bandbreite der unterschiedlichen innovativen Zugänge zum Thema Wohnen variiert, hat sich auch eine Bandbreite an Begrifflichkeiten ergeben: Gemeinschaftswohnen, Cohousing, Baugruppen, Clusterwohnungen, Wohngruppen, Mitbestimmungsprojekt etc. Die Debatte um Begriffsabgrenzungen ist noch lange nicht abgeschlossen (siehe z.B. Temel u.a., 2009; Millionig u.a., 2010; Brandl & Gruber, 2014; Lang & Stöger, 2018; Gruber & Lang, 2018). Im Folgenden wird eine kurze Abgrenzung vorgenommen.

Eine Definition von „*Gemeinschaftlichem Wohnen*“, die im deutschen Sprachraum starken Einfluss gewonnen hat, ist jene von Kirsten Mensch (Mensch, 2011; siehe auch Brauhäuser, 2013; ÖGUT, 2018). Dieser engen Definition nach sind es sechs Eigenschaften, die gemeinschaftliches Wohnen ausmachen:

- Gemeinschaftsräume und -flächen ergänzen abgeschlossene Wohnungen.
- Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbst gewählt (bei Bezug und möglichst auch bei Neubelegung).
- Es gilt das Prinzip der Selbstorganisation.
- Die Gruppe entwickelt Grundlagen und Regeln des Miteinander.
- Die Bewohnerschaft unterstützt sich gegenseitig.
- Die Gruppenmitglieder gelten als Gleiche, es besteht prinzipiell keine Hierarchie.

Wenn nicht alle dieser Eigenschaften verwirklicht sind, spricht Kirsten Mensch von „Grenzgängern des gemeinschaftlichen Wohnens“ (ebd., S. 10). Zum Beispiel bei von Trägern wie Wohnungsunternehmen initiierten Modellen, in denen zwar keine Gruppenbildung vor Einzug erfolgt, aber die Architektur und die anfängliche Begleitung von vornherein auf Gemeinschaftsbildung ausgelegt ist.

Oft wird auch im deutschen Sprachraum der Begriff *Cohousing* verwendet, um die Bandbreite gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu umschreiben (Millonig u.a., 2010; Brandl & Gruber, 2014). Dieser Begriff wurde in den USA von Kathryn McCamant und Charles Durrett geprägt, allerdings basierend auf ihren Studien über Gemeinschaftswohnprojekte in Dänemark, welches international als Pionierland gilt (wohnbund e.V., 2015, S. 5). Beim Cohousing steht nicht nur das gemeinsame Wohnen im Zentrum, sondern auch Bauinitiativen, in denen eine selbstgefundene Gruppe Neubauprojekte in Eigeninitiative starten. Im deutschen Sprachraum hat sich für diese auf das gemeinsame Bauen ausgerichtete Initiativen die Bezeichnung *Baugruppe* etabliert.

Bei Baugruppen (Baugemeinschaften, Bauherrengruppen etc.) stehen oft nicht so sehr das gemeinsame Wohnen, sondern Einspareffekte bei Bau-, Zusatz- und Folgekosten im Vordergrund. Aber auch hier wird auf eine nachhaltig funktionierende, gute Nachbarschaft Wert gelegt. Da sich die TeilnehmerInnen bei Baugruppen schon früh zusammenschließen und im Planungs- und Bauprozess diskutieren, zueinanderfinden und kooperieren müssen, steht auch hier der Gemeinschaftsfindungsprozess an oberer Stelle. Tabelle 2 gibt eine schematische Unterscheidung zwischen „Gemeinschaftlichem Wohnen“ und „Baugruppen“ wieder.

Auch bei Baugruppen gibt es sehr unterschiedliche Herangehensweisen. Es sind Bottom-up Ansätze von Top-down Ansätzen zu unterscheiden (Hendrich, 2010). Im klassischen, Bottom-up Ansatz steht die Gruppe am Anfang. Sie konstituiert sich und sucht dann nach Möglichkeiten, ihr gemeinschaftlich geplantes Projekt zu realisieren. Dementsprechend lassen sich Projekte von unterschiedlichen Gruppen unterscheiden: Special Interest Groups, Lebenssituationsgruppen, Mehrgenerationsgruppen, Gemeinwesensgruppen (Temel u.a., 2009; Hendrich, 2010).

Beim Top-down Ansatz steht hingegen die Initiative von Bauträgern, Projektentwicklern oder Architekten im Vordergrund. Die Gemeinschaft, die die Bewohnerschaft letztendlich ausmacht, entwickelt sich erst im Prozess.

In Österreich spielt vorwiegend die zweite Gangart von Baugruppen eine Rolle. Vor allem in Wien, wo Baugruppen mittlerweile – nach der ersten Welle in den 1980er Jahren – eine zweite Renaissance erleben, ist die Einbettung in geförderte Wohnungspolitik und die Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern zur Regel geworden (s. Kap. 2.2). So versteht die Stadt Wien unter Baugruppen eher Mitbestimmungsprojekte, die von Bauträgern initiiert werden (Hendrich, 2010, S. 139). Der Vorteil besteht darin, dass auch einkommensschwächere Gruppen inkludierbar sind, da der Bauträger das Finanzierungsrisiko trägt und auch Mietwohnungen möglich sind. Ebenso sind Wohnbeihilfen verfügbar, um

Tabelle 2: Unterschiede gemeinschaftliches Wohnen und Baugruppen

	Gemeinschaftliches Wohnen	Baugemeinschaften / Baugruppen
Primäre Zielsetzung	Gemeinschaftlich Leben: zukunftstaugliche, solidarische Form des Zusammenwohnens; gegenseitige Unterstützung.	Einspareffekte bei Bau-, Zusatz- und Folgekosten.
Weitere Ziele	Selbstorganisation; Gemeinschaftliche Freizeitgestaltung; Mehrgenerationenwohnen; sozialer, ethnischer Mix.	Gemeinsame Lösung für größere, schwierig geschnittene Grundstücke, Baulücken, Konversionsflächen; Kein Bauträger und kein Aufschlag für dessen Gewinn und Risiko; Alternative zum Wegzug in das Umland; Gute verlässliche Nachbarschaft.
Partizipation	In Reinform: Planung des gemeinschaftlichen Wohnens; Später auch in Planung und Bauausführung.	Ähnlich „gemeinschaftliches Wohnen“. Im Vordergrund: Partizipative Planung und Bauausführung.
Initiative	In Reinform: Bottom-Up! Erst die Gruppe dann das Projekt; In Kooperationsform: über Wohnungsunternehmen, Bauträger, Architekten etc.	Oft Anstoß von außen: Kommunen, ArchitektInnen; Gruppe findet sich, bevor gebaut wird.
Adressatenkreis	Faktisch: Mittelschicht; Aber auch Inklusion von Alleinerziehern, Geringverdienern; Tendenziell mehr junge Eltern, „junge Ältere“, Generation 50+, Frauen, auf Hilfe Angewiesene.	Faktisch: Junge bauwillige Familien.
Rechtsform, Einfluss auf Mitglieder	Verein, Genossenschaft, GbR, GmbH auch Wohnungseigentümergeinschaft; in Kooperation mit Wohnungsunternehmen auch Mietwohnungen; In Reinform Einfluss der Gruppe auf neue Mitglieder, in Kooperationsform auch Belegungsrechte von Wohnungsunternehmen und Gemeinden.	In der Planungs- und Bauphase eine GbR (DL) oder GmbH, nach Einzug Wohnungseigentümergeinschaft; Verkauf und Weitergabe möglich, kein Einfluss der Gruppe auf Erwerber.

Quelle: Mensch, 2011; Berghäuser, 2013; ExpertInnen-Gespräche

die Leistbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Dieser Wiener Spielart liegt die Annahme zugrunde, dass „Gemeinschaft“ nicht am Beginn des Prozesses stehen muss, sondern über bauliche und soziale Maßnahmen angeregt und geschaffen werden kann (Gruber & Lang, 2018).

Gruber und Lang (2018) haben Cohousing-Projekte in Wien analysiert und unterscheiden folgende Zugangsweisen: Erstens gibt es Baugruppen, die von zukünftigen Bewohnern (mit-)initiiert, (mit-)geplant und (mit-)gebaut werden, allerdings innerhalb des Systems des geförderten Wohnbaus. Dabei sind zwei Spielarten zu unterscheiden:

- a. Baugruppen in Partnerschaft mit gemeinnützigen Bauvereinigungen (z.B. Pegasus, Frauenwohnprojekte [ro\*sa]);
- b. Baugruppen als Wohnheim hinsichtlich Baurecht und Förderbestimmungen (z.B. Sargfabrik, B.R.O.T. Hernals).

Zweitens gibt es das Mitbestimmungsmodell (z.B. so.vie.so am Hauptbahnhof). Dies ist ein Top-down Ansatz, in dem jedoch die Partizipation künftiger Bewohner einen besonderen Stellenwert hat und die Gemeinschaftsbildung bereits vor der Bauphase initiiert wird. Weitere Elemente sind ein professionelles Gemeinschaftscoaching und ein Mieterbeirat.

Der dritte Zugang, das Mietshäuser-Syndikat mit Wurzeln in Deutschland und Großbritannien entsteht außerhalb der Förderung am freien Markt (z.B. Willy\*Fred in Linz und Ansätze in Wien, s. Dachverband *habitat*).

Dieser Überblick bestätigt, dass die enge Definition von Mensch hinsichtlich „Gemeinschaftlichem Wohnen“ (s. oben) für Österreich nicht aufrecht gehalten werden kann. Zu sehr dominiert der Top-down Ansatz, vor allem von Bauträgern initiierte Projekte oder die enge Kooperation mit diesen. Auch entsteht eine Gruppe häufig im Prozess und besteht nicht von Anfang an.

Für die vorliegende Untersuchung ist es zielführend, die Definition von Gemeinschaftlichem Wohnen möglichst breit anzulegen und unterschiedliche Erscheinungsformen zu inkludieren. Schließlich geht es darum, von unterschiedlichen Herangehensweisen wichtige Erkenntnisse für den gemeinnützigen Wohnbau in Österreich zu rezipieren.

In Anlehnung an die Definition der Initiative für Gemeinsames Bauen und Wohnen (Inigbw, 2018) wird daher im Weiteren für alle innovativen, auf Gemeinschaft abzielende Wohnprojekte der Begriff „Gemeinschaftswohnen“ verwendet. Ausschlaggebend für diese Spielform sind die Stichworte gemeinschaftliches, nachbarschaftliches Wohnen, gegenseitige Unterstützung, Gemeinschaftseinrichtungen, Partizipation und Mitbestimmung sowie Selbstorganisation.

### **1.3 VORGABEN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

Die österreichische Gemeinnützigkeit ist eine fundamentale Säule der österreichischen Wohnversorgung (Amann u.a., 2014). Das Genossenschaftsprinzip als Wurzel der Gemeinnützigkeit beinhaltet seit jeher wichtige Elemente, die auch im aktuellen Trend zum Gemeinschaftswohnen wieder aufgenommen werden. Die Suche nach und Betonung von „Gemeinschaft“ ist eines dieser Elemente, Partizipation und Selbstverwaltung sind weitere.

Der Zugang zur Wohnbauförderung ist für viele Gemeinschaftswohnprojekte genauso essentiell wie die Verfügbarkeit von geeigneten Baugrundstücken und die Dauer von Planungsprozessen (Temel u.a., 2009, s. 14). Die meisten Baugemeinschaftsprojekte in Österreich werden mithilfe der Wohnbauförderung realisiert. Anders als in manchen Städten Deutschlands, z.B. in Hamburg, besteht aber kein eigenes Förderprogramm für Baugruppen (Gruber, 2015, 58). Etliche Baugemeinschaftsprojekte in Wien wählten das Heimförderungsmodell, weil es für solche Wohnformen eine Reihe von Vorteilen bietet, aber auch einige Nachteile. Eine Besonderheit ist, dass dieses Modell, mit dem Abgehen von der Entgeltbemessung nach Nutzwert, einkommensheterogene Gruppen erlaubt, indem Einkommensstärkere mehr bezahlen als Einkommensschwächere (Temel, 2010). Andererseits sind manche Auflagen viel strenger als bei Wohnungen, z.B. Brandschutzanlagen.

Auch in Niederösterreich ist der Zugang zur „großen“ Wohnbauförderung für Gemeinschaftswohnprojekte von essentieller Bedeutung (Millonig u.a., 2010, S. 187). Es empfiehlt sich also, von vornherein die Zugänglichkeit der Förderung sicherzustellen und die Rechtsform des Bauträgers damit in Einklang auszuwählen bzw. einen geeigneten Bauträger zu finden. Praxisbeispiele zeigen, dass es sehr viel Zeit, Geld und Energie kosten kann, wenn die Entscheidung über die Bauträgerschaft erst im Nachhinein an die Erfordernisse der Förderung angepasst werden muss.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass dem Zusammenwirken von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Baugruppen Grenzen gesetzt sind. Bestimmte Grundbedingungen des gemeinnützigen Wohnbaus stehen im Widerspruch zu einzelnen Elementen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens:

- Die Gruppenzusammensetzung ist nur bedingt selbst wählbar. Die Wohnungsvergabe erfolgt vielfach durch die Gemeinden oder durch Landesabteilungen nach vorwiegend sozialen Kriterien.
- Gemeinnütziger Wohnbau richtet sich in der Regel nicht an bereits vor der Projektentwicklung etablierte Gruppen.
- Das Kostenkorsett von Wohnungsgemeinnützigkeit (WGG) und Wohnbauförderung lässt nur eng definierte Maßnahmen zu.
- Partizipation und Entscheidungen durch die Bewohnerschaft sind nur schwer in das Entscheidungsgefüge der Projektentwicklung und Bauabwicklung der Gemeinnützigen integrierbar.
- Fördervorgaben hinsichtlich Architektur und Freiraumplanung sind zu beachten.

Trotz dieser Herausforderungen ist es für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft möglich, Gemeinschaftswohnprojekte in unterschiedlicher Tiefe der Partizipation durchzuführen. Wenngleich Baugruppen auch in Zukunft ein Nischenprodukt bleiben dürften, treffen sie wesentliche Bereiche der Nachfrage. Vor allem aber sind aus dieser neuen Herangehensweise Innovationen für den Regelwohnbau ableitbar. Aspekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens können im normalen gemeinnützigen Mietwohnbau das Zusammenleben der BewohnerInnen verbessern, die Wohnzufriedenheit und die Identifikation mit dem Ort erhöhen. Das kann geringere Fluktuation, einen pfleglichen Umgang mit den Anlagen und geringeren Aufwand für die Hausverwaltung zur Folge haben. Das sind für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen relevante Aspekte.

## 2 ERFAHRUNGEN MIT GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN

### 2.1 INTERNATIONALER ÜBERBLICK

Der aktuelle Trend zu Projekten des Gemeinschaftlichen Bauen und Wohnens, der momentan viele europäische und einige nicht-europäische Länder ergriffen hat, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich um eine alte Idee handelt. Das Gemeinschaftswohnen kann man mindestens bis ins 19. Jahrhundert und zur Genossenschafts- und Siedlerbewegung des frühen 20. Jahrhunderts zurückverfolgen (Vestbro, 2010, S. 42-55; Posch, in: Millionig u.a. 2010, S. 35-48).

Dänemark ist seit Mitte der 1960er Jahre das Pionierland von Cohousing schlechthin. Aber auch in Schweden und Norwegen etablierten sich erste Projekte schon früh. In Schweden gehen, ähnlich wie in Österreich, wo Bauträger eine entscheidende Rolle bei der Erstellung und oft auch beim Anstoß von Gemeinschaftswohnprojekten spielen, viele Projekte auf die gemeindeeigenen Wohnbaugesellschaften zurück (Vestbro, 2014). In Schweden dominiert, ähnlich wie in Österreich, eine Mischung aus „bottom-up“ und „top-down“ Ansätzen bei Gemeinschaftswohnprojekten.

Auf der Ebene der wissenschaftlichen und praxisbetonten Aufarbeitung verwirklichter Projekte existieren mehrere Sammelbeiträge, die die Unterschiedlichkeit, aber auch die Gemeinsamkeiten und verbindenden Elemente von Gemeinschaftswohnprojekten im internationalen Vergleich darstellen (s. Vestbro, 2010; id22, 2012; Becker u.a., 2015; wohnbund e.V., 2015). Vor wenigen Jahren wurde im einflussreichen Netzwerk von WohnungswissenschaftlerInnen, dem European Network of Housing Research, unter der Leitung von Richard Lang, Darinka Czischke und Claire Carriou eine eigene Arbeitsgruppe zum Thema Cohousing eingerichtet (<https://www.enhr.net/collaborative.php>).

In mehreren Ländern gibt es zudem Organisationen oder Vereine, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, Gemeinschaftswohnprojekte national und international zu vernetzen und die einzelnen Projekte zu dokumentieren. In Österreich spielt die Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen ([www.inigbw.at](http://www.inigbw.at)) eine wichtige Rolle, ebenso die Firma wohnbund:consult ([www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)). In Deutschland sind vor allem der Wohnbund e.V. ([www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)) und die Stiftung Trias ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)). International sehr einflussreich ist auch der schwedische nationale Cohousing Verband (<http://www.kollektivhus.nu>). In den USA übernimmt die Cohousing Association of the United States ([www.cohousing.com](http://www.cohousing.com)) eine vernetzende und beratende Rolle. Auch im Vereinten Königreich existiert ein vernetzender Verein ([www.cohousing.org.uk](http://www.cohousing.org.uk)). Aktuell werden im Gebiet von Birmingham zahlreiche Baugruppen-Projekte realisiert („community-led housing projects“). Sie werden räumlich im selben Gebiet verwirklicht in der Hoffnung, dass es zu einer Bündelung von Erfahrungswerten kommt (Interview David Mullins).

Im deutschsprachigen Raum besteht ein intensiver inhaltlicher Austausch zwischen Projekten des Gemeinschaftswohnens, d.h. zwischen Österreich, Deutschland und der Schweiz (z.B. Projekt Kalkbreite in Zürich). In Berlin haben sich seit den frühen 2000er Jahren Baugruppen vor allem im Eigentumsmodell etabliert (Hendrich in Gruber, 2015, S. 16). Diese Baugruppen mussten ohne Förderungen oder Unterstützung durch die Stadt auskommen. Die günstigen Grundstückspreise und die vielen innerstädtischen Brachen, die damals in Berlin noch existierten, ermöglichten die Eigeninitiative von engagierten Gruppen. Spezialisierte Architekturbüros und alternative Banken (GLS-Bank, Umweltbank) waren wichtige Elemente (ebd., S. 16). Gemeinschaftswohnen ist vor allem in Tübingen und in Freiburg ein Schwerpunkt. Aufgrund der vergleichbaren Rahmenbedingungen mit Niederösterreich

wurden die Städte als Ziel der mehrtägigen Fachexkursion gewählt (Kap. 9.2). Beide Städte gehören zu den ersten, die das Instrument partizipativer Wohngruppen entwickelt und zu einem integralen Bestandteil von Stadtentwicklung gemacht haben. Die beiden Städte sind zwar deutlich größer als die Städte Niederösterreichs, strukturell aber dennoch vergleichbar. Schlussendlich bestehen auch Ähnlichkeiten zwischen dem süddeutschen Bundesland Baden-Württemberg (Schwaben) und Niederösterreich hinsichtlich politischer Orientierung sowie räumlicher und wirtschaftlicher Entwicklung. Die Inhalte und Erkenntnisse aus der Fachexkursion sind im Anhang im Detail wiedergegeben. Sie flossen als wichtige Inputs in die Erstellung der Broschüre und des Endberichts ein.

## **2.2 AUSWAHL BESTEHENDER GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTE IN ÖSTERREICH**

### 2.2.1 NIEDERÖSTERREICH

- 2230 Gänserndorf, Ökosiedlung Gärtnerhof, Fertigstellung 1988, Architektur: atelier für naturnahes bauen (Helmut Deubner).
- 3001 Mauerbach, Tulbingerkogel, das erste „Les Palestuviers“ Wohndorf in Niederösterreich, Fertigstellung: 1980, Architektur: Fritz Matzinger, Bauträger: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Austria AG; große Mitbestimmung.
- 3400 Kosterneuburg, „Les Palestuviers II“, Fertigstellung 1983, Architektur: Fritz Matzinger, Bauträger: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Austria AG.
- 2230 Gänserndorf, Projekt Lebensraum, Fertigstellung 2004, Architektur: Helmut Deubner.
- 2100 Korneuburg, MONA<sup>21</sup>, Projektbeginn 2016.

In Freisitzer u.a. 1987 sind zahlreiche Gemeinschaftswohnprojekte detailgenau dokumentiert. Einen vertiefenden Überblick über internationale und nationale Beispiele von Cohousing-Projekten bieten Millonig u.a., 2010.

### 2.2.2 WIEN

- 1220, Wohndorf Aspern „Les Palestuviers“-Projekt, Fertigstellung 1989, Architektur: Fritz Matzinger.
- 1140 Wien, Sargfabrik, Fertigstellung 1996, Architektur: BKK 1.
- 1210 Wien, Autofreie Mustersiedlung, Fertigstellung 1999, Bauträger: GEWOG, Architektur: Schindler/Szedenic, partielle Mitbestimmung.
- 1100 Wien Sonnwendviertel, Wohnbau so.vie.so, Fertigstellung 2013, Architektur: Schindler/Szedenic (s&s architekten), hohe Mitbestimmung.
- 1020 Wien Nordbahnhof, Wohnprojekt Wien, Fertigstellung 2013, Baubetreuung durch Schwarzatal, Architektur: einzueins architektur;.
- 1020 Wien Nordbahnhof, Fertigstellung 2015, Bauträger: Schwarzatal, Architektur: Superblock.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, B.R.O.T., Fertigstellung 2014, Baubetreuung durch Verein Gemeinschaft B.R.O.T. Pressbaum, Architektur: Franz Kuzmich.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, LiSA, Fertigstellung 2015, Baubetreuung durch Schwarzatal hat das Grundstück gekauft und errichtete für LiSA ein Wohnheim, Architektur: Helmut Wimmer & Partner.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, JAspern, Fertigstellung 2015, Architektur: Ursula Schneider, Fritz Oetl.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, Pegasus, Fertigstellung 2015, Baubetreuung durch SGN, Architektur: Georg Baldass, Mihaela Ionescu.

- 1220 Wien Seestadt Aspern, Seestern Aspern, Fertigstellung 2015, Architektur: einszueins architektur.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, Leuchtturm Seestadt.
- 1220 Wien Seestadt Aspern, seeparq (im Entstehen).
- 1220 Wien Seestadt Aspern, Que[e]rbau, Baubetreuung durch WBV-GPA, Fertigstellung 2017, Architektur: kirsch ZT GmbH.

.  
Weitere Projekte sind auf <http://www.inigbw.org/wohnprojekte> dokumentiert.

## **3 STATUS QUO IN DEN BETEILIGTEN GBV**

### **3.1 ERHEBUNG**

In der Anfangsphase des Forschungsprojektes 2016 wurde mit Unterstützung des IIBW eine unternehmensinterne Analyse des Status-Quo in den beteiligten GBV durchgeführt. Es ging darum herauszufinden, welche Maßnahmen zur Begünstigung von Gemeinschaftsbildung in den einzelnen Wohnanlagen von den Bauträgern gesetzt werden und welche verallgemeinerbaren Erfahrungen bisher gemacht wurden.

Die Fragestellung bezog sich zum einen auf Ansätze während der Besiedlungsphase und zum anderen auf bauliche Maßnahmen von der Architektur über die Bauqualität bis zur Erschließung. Ebenso wurden die Kommunikationsformate erhoben, die erfolgreich angewendet werden, einerseits zwischen der Hausverwaltung und der Bewohnerschaft, andererseits unter den BewohnerInnen selbst. Die Rückmeldungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind im Detail im Anhang (Kap. 9.1) dargestellt.

### **3.2 FAZIT AUS BESTEHENDEN ANSÄTZEN**

Die Erhebung zeigt mehr oder weniger weit reichende Ansätze zur Begünstigung von Gemeinschaft in einigen Bereichen der Gebäudeerstellung und -bewirtschaftung. Das Ausmaß ist aber bei den beteiligten GBV unterschiedlich:

- Einige Instrumente werden in einzelnen Wohnanlagen erprobt, kommen aber nicht flächendeckend zum Einsatz.
- Bei der Vergabe von Wohnungen gilt im Grunde das Prinzip „First-come-first-serve“. Allerdings wird ein Drittel der Wohnungen vom NÖ Wohnservice unter Berücksichtigung von sozialen Wartelisten vergeben. Ein Abgleich mit Gemeinden und positive Diskriminierung bei schwerwiegenden Notlagen wird praktiziert.
- Im Rahmen der Übergabe werden häufig Feiern veranstaltet und Handbücher oder anderes Informationsmaterial übergeben. Eine Einzugsbegleitung erfolgt in der Regel nicht.
- Hausvertrauenspersonen werden in den Anlagen, teilweise stiegenweise, eingesetzt, um die Kommunikation zwischen Hausverwaltung und Bewohnerschaft zu verbessern.
- Die finanziellen und verwaltungstechnischen Spielräume sind knapp bemessen, obwohl das Wissen vorhanden ist, dass bestimmte Maßnahmen sehr wohl etwas bringen könnten (häufigere Hausversammlungen, Kommunikationsportale, soziale Veranstaltungen in den Anlagen, Vor-Ort-Anwesenheit etc.)
- Gemeinschaftsräume und -einrichtungen sind in den Wohnanlagen eher die Ausnahme und werden häufig nur bei betreutem Wohnen umgesetzt. Waschküchen sind allerdings meistens vorhanden.
- Teilweise wurden schlechte Erfahrungen mit Gemeinschaftsräumen gemacht, die von der Bewohnerschaft nicht angenommen wurden.
- Eine institutionalisierte Kooperation mit Gemeinde und Vereinen ist selten.

## 4 PILOTPROJEKT SGN: EINZUGSBEGLEITUNG GRELLGASSE

### 4.1 PROJEKTbeschreibung

Die Siedlungsgenossenschaften Neunkirchen und Frieden gewannen 2010 einen Bauträgerwettbewerb in der Gerasdorfer Straße in Wien, der vom Wohnfonds Wien ausgeschrieben wurde. Bereits während der Einreichung wurde vorgesehen, dass ein Experte für die sozialorganisatorische Einzugsbegleitung zuständig sein würde. Das Büro wohnbund:consult übernahm diese Aufgabe und war für eine verstärkte Information, für die Förderung der Nachbarschaftsbildung und für den Anstoß zur Selbstorganisation der Bewohnerschaft verantwortlich. In Summe wurden in dem Wohnprojekt „grünER LEBEN“ gemeinsam von den beiden Bauträgern 137 Wohneinheiten in Größen von 30m<sup>2</sup> bis 125m<sup>2</sup> realisiert. Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch ein besonders niedriges Durchschnittsalter aus. Im Projekt sind mehrere Gemeinschaftsflächen und -räume inkludiert, die von den BewohnerInnen beider Bauteile mittels eines autorisiertem Zutrittssystems in den Nutzungszeiten verwendet werden können. Die Allgemeinflächen standen bei der Planung bereits fest, doch wurde die Bewohnerschaft in Fragen der Ausstattung, der Nutzungsmöglichkeiten und der Regelfestsetzung für die Nutzung eingebunden.

Grafik 3: Übersicht Allgemeinflächen



Quelle: wohnbund:consult

Das Community Center befindet sich im Erdgeschoß auf Bauplatz 3 der SGN. Der Raum umfasst ca. 200m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist für unterschiedlichste Aktivitäten nutzbar. Er befindet sich an einer Stelle innerhalb des Wohnareals mit hoher Frequenz. Weitere Allgemeinflächen sind eine große Dachterrasse (140m<sup>2</sup>), eine Fahrradwerkstätte (70m<sup>2</sup>) mit Tischtennistisch sowie ein Gemeinschaftsgarten (110m<sup>2</sup>). Das Projekt enthält auch ein Kindertagesheim der Kinderfreunde mit sieben Gruppen.

## 4.2 MAßNAHMEN UND BEWERTUNG

Wohnbund:consult wurde für die befristete „Anschubhilfe“ in der Bezugs- und Einwohnphase des neuen Quartiers engagiert. Zielsetzung war die umfassende Information der Bewohnerschaft, Transparenz, die Moderation von Mitbestimmungsprozessen und die Einbeziehung aller Zielgruppen in Begegnung und Dialog. Die Kosten der professionellen externen Begleitung wurden bereits in der Angebotslegung in die Errichtungskosten einkalkuliert. Die Aktivitäten von wohnbund:consult waren auf den Zeitraum Juni 2015 bis November 2016 beschränkt (die Schlüsselübergabe fand im Sommer/Herbst 2015 statt) und inkludierten unter anderem folgende Maßnahmen:

- In der Startphase – noch vor der Besiedlung – wurde eine online-Befragung durchgeführt, um Erwartungen, Wünsche und Ideen bei der Bewohnerschaft abzuholen.
- Hausabende und Infotreffe: An einem Infoabend im Community Center der Wohnanlage wurden dringliche Anliegen und Fragen der Bewohnerschaft direkt von den VertreterInnen der Hausverwaltung beantwortet. Die Ergebnisse wurden in Folge als FAQs auf die Projekthomepage gestellt.
- Es gab insgesamt drei Workshops zu den Nutzungsmöglichkeiten der Allgemeinflächen (Community Center, Fahrradwerkstätte, Gemeinschaftsgarten, Dachterrasse). Vorschläge und Umsetzungsmöglichkeiten wurden mit VertreterInnen der anwesenden Hausverwaltungen diskutiert. Ein Workshop widmete sich dem Gemeinschaftsgarten, insbesondere der Vergabe der Beete, dem Sammeln von Ideen für eine Gartenordnung, der Festlegung von Ansprechpersonen und der Verteilung der Verantwortlichkeiten.
- Bei einem Abend zum Thema Sicherheit, der von einer Angestellten der Kriminalpräventionsstelle der Polizei Wien geleitet wurde, waren zentrale Punkte die Themen Einbruchsprävention, Erklärung der mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten und sicherheitsorientiertes Verhalten.
- Ein wichtiger Prozessschritt war die Erstellung eines Handbuchs in Abstimmung mit den anspruchsberechtigten NutzerInnen und der Hauverwaltung (wohnbund:consult, 2016). Es regelt die Nutzung der Allgemeinflächen und gibt Kontaktdaten der Zuständigen wieder. Es wurde allen BewohnerInnen zugänglich gemacht und wird auch an neue Mieter übermittelt.

Grafik 4: Foto Infoabend SGN



Quelle: wohnbund:consult

- Abschließend wurde eine online-Befragung zur Wohnzufriedenheit unter der Bewohnerschaft durchgeführt.
- Neben den von wohnbund:consult organisierten Veranstaltungen, gab es im Laufe der Einwohnungsphase eine Reihe von bewohnerorganisierten Aktivitäten. Dazu zählen die gemeinsame Einrichtung des Community Centers und der Fahrradwerkstätte, die Gestaltung des Gemeinschaftsgartens und die Ausgestaltung der Dachterrasse.
- Engagierte BewohnerInnen boten eigene Veranstaltungen im Community Center an: Nikolausfeier, Halloweenparty, Osterfest, Treffpunkt 50+, Kinoabend für Kinder, ein Charity-Punsch und ein großes Grelgassenfest im Sommer 2016.
- In der Anfangsphase zeichneten sich einige Baumängel ab, die zu Unzufriedenheit unter den BewohnerInnen führten. Mietervertretungen bzw. Haussprecher wurden etabliert, um die Anliegen möglichst vieler BewohnerInnen zu kanalisieren, sie den Technikern und der Hausverwaltung zu kommunizieren und an der raschen Behebung mitzuwirken. Es wurden je zwei Personen in den beiden Projektteilen (SGN und Frieden) gewählt, um als Bindeglied zwischen Bewohnerschaft und Hausverwaltung zu fungieren.
- Eine detaillierte Protokollierung der Aktivitäten ist auch der Projekthomepage [www.gruenerleben.wien.ac.at](http://www.gruenerleben.wien.ac.at) zu entnehmen.

### 4.3 ERKENNTNISSE FÜR UNTERNEHMEN UND HANDLUNGSANLEITUNGEN

- Die Einbindung von externen Profis hat Sinn, geht es doch gerade um den „Anstoß“. Die Kosten waren in der Einreichung einkalkuliert und in den Errichtungskosten inkludiert.
- Aus den Workshops bildete sich eine kleine Gruppe an aktiven BewohnerInnen, die zum einen als Ansprechpersonen für die einzelnen Allgemeinflächen sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Hausverwaltung zur Verfügung stehen. Dies sind auch jene Personen, die aktiv an der Gestaltung des gesamten Wohnprojektes mitwirken und so einen wesentlichen Beitrag zu einer aktiven Nachbarschaft leisten.

Grafik 5: Foto Gemeinschaftsgärten



Quelle: wohnbund:consult

- Ein Stolperstein waren mehrere technische bzw. auf der baulichen Gestaltung basierende Mängel an den Gebäuden in der Anfangsphase, was zu Frust bei der Bewohnerschaft beitrug und die Kommunikationsveranstaltungen anfangs dominierte. Die Wahl der Haussprecher bzw. Mietervertreter und deren Vermittlung waren eine wertvolle Ressource.
- Wichtig sind eine stets aktuell gehaltene Projekthomepage und die regelmäßige Information der Bewohnerschaft über Email-Aussendungen. Es zeigt sich aber auch, dass der persönliche und direkte Kontakt und die Aushänge in der Anlage von großer Bedeutung sind. Die Bewohnerschaft kommuniziert und organisiert sich auch über eine geschlossene Facebook-Gruppe.
- Die gemeinsame Erarbeitung des Handbuchs wurde von der Bewohnerschaft besonders gut aufgenommen. Im Handbuch wird für alle BewohnerInnen festgehalten, welche Allgemeinflächen es im Projekt gibt, wie diese ausgestattet sind, welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen und wer die Ansprechpersonen sind. Es wird auch allen neuen MieterInnen übergeben.
- Die adäquate Größe, Lage und Ausstattung der Allgemeinflächen sind notwendige Voraussetzungen für eine Belegung und Aneignung durch die Bewohnerschaft.
- Gemeinsames Gärtnern ist ein Highlight. Es liegt im Trend und wird von der Bewohnerschaft sehr gut angenommen. Gemeinsames Gärtnern ist ideal für die Gemeinschaftsstiftung geeignet, da diese klassischen Tätigkeiten von den BewohnerInnen gemeinsam koordiniert und umgesetzt werden können. Die Gärten sind auch ein guter Ort um sich zu begegnen und auch zufällig aufeinanderzutreffen.
- Die nachhaltige Selbstorganisation war Ziel der Einbindung von wohnbund:consult. Das vorgegebene Angebot an Veranstaltungen und Treffen wurde von der Bewohnerschaft sehr gut angenommen. Die Zahl der TeilnehmerInnen war überraschend hoch. Aus den Veranstaltungen entwickelten sich Gruppen mit Ansprechpersonen, die sich verantwortlich für die einzelnen Allgemeinflächen fühlen. In weiterer Folge organisierten die BewohnerInnen selbst eine Vielzahl von Aktivitäten und die MietervertreterInnen bzw. HaussprecherInnen setzen eigene Aktivitäten. Die wachsende Selbstorganisation entlastet die Hausverwaltung zunehmend.

## 5 PILOTPROJEKT ALPENLAND: QUARTIERSENTWICKLUNG

### 5.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG

Im Zuge des Forschungsprojekts ergab sich 2016 die Chance, Einfluss auf die große Quartiersentwicklung St. Pölten Mühlbach-Ost zu nehmen. Bei dem von der Alpenland gemeinsam mit der WET entwickelten Projekt werden 330 Wohneinheiten geschaffen. Das Projekt „Wohnen im Mühlbachquartier“ soll sich durch einen Quartierscharakter auszeichnen, der auf einem gemeinschaftlichen Miteinander, sozialen Interaktionen und der Identifizierung der BewohnerInnen mit ihrem Wohnquartier gründet.

Im Zuge des Projekts sollen konkrete Ansätze aufgezeigt werden, um durch Imagebildung und die Organisation gemeinschaftlicher Einrichtungen und Freiräume die Bildung eines zusammenhängenden Quartiers zu begünstigen. Freiraumgestaltung und Gemeinschaftseinrichtungen soll besonderes Augenmerk gewidmet werden. Es wird die Strategie verfolgt, dass Nutzungen mit starkem Freiraumbezug fruchtbare Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung haben sollen (Beispiel Baugruppen-Cluster Nordbahnhof in Wien). Gemeinschaft wird so aufgefasst, dass sie einen über den Bauteil hinausgehenden Charakter aufweisen und sich mit der Umwelt vernetzen muss. Solche Nutzungen funktionieren aber kaum mit einem normalen Business Case. Sie müssen ökonomisch entlastet werden.

### 5.2 MASSNAHMEN UND BEWERTUNG

Im 1. Quartal 2017 wurde ein Architektenwettbewerb mit sechs geladenen Teilnehmern durchgeführt. In Abstimmung mit der Geschäftsführung beider GBV und bestehender Zielsetzungen wurde die Ausschreibung auf Vorschlag des IIBW um Aspekte der Gemeinschaftsbildung ergänzt. Ein Fokus waren Gemeinschaftsräume, die in bisher praktizierten Konzepten ja häufig nicht so gut funktionierten. Konkret wurden die Ausschreibungsunterlagen folgendermaßen ergänzt:

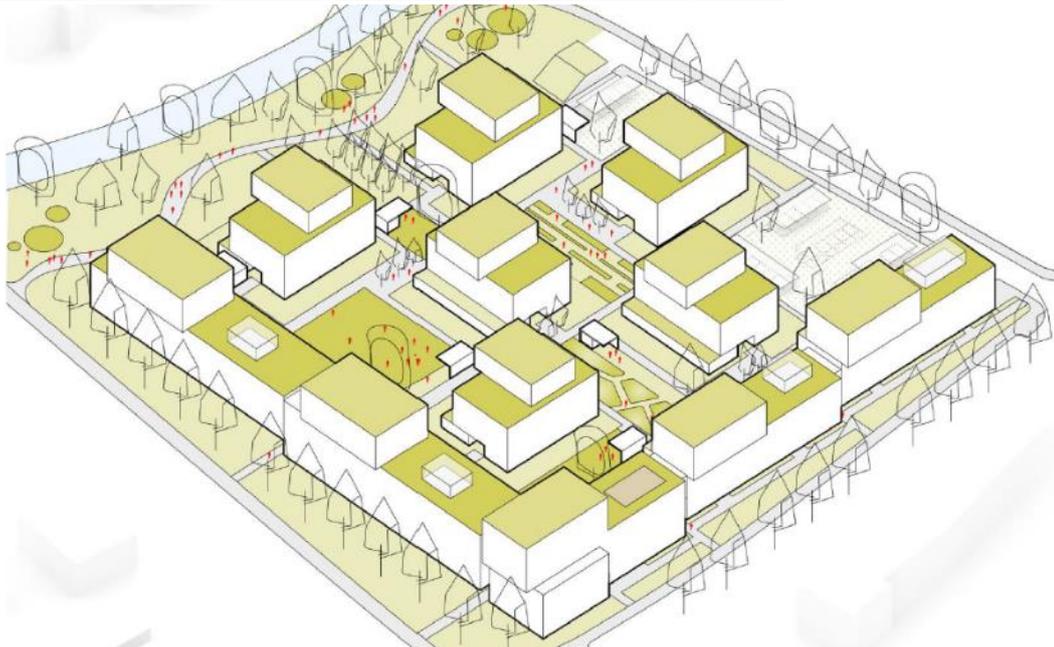
- Erwähnung in C.1.1. (Aufgabenstellung - Allgemeine Beschreibung der Aufgabenstellung): „Die Wettbewerbsteilnehmer sind aufgefordert, in ihren Quartiersplanungen neben der Wegeführung auch Verdichtungspunkte der erwarteten Fußgängerfrequenz anzuzeigen. An einem derart geeigneten Ort sind die Baulichkeiten in einer Weise auszugestalten, dass sich die Erdgeschoße für eine gewerbliche Nutzung eignen. Insbesondere ist die Errichtung eines ‚Nachbarschaftszentrums‘ einzuplanen“.
- Neu 1.4.3 Nachbarschaftszentrum (Planungsziele): „Die Entwicklung eines lebenswerten Quartiers wird begünstigt, wenn sich an einem Frequenzpunkt des Fußgängerverkehrs eine (gewerbliche) Nutzung mit Freizeit-, Sozial- und/oder Kulturorientierung etabliert. Um eine solche zukünftige Entwicklung zu begünstigen, beabsichtigt der Auslober, eine geeignete Fläche als mietfreien Gemeinschaftsraum zur exklusiven Nutzung durch einen Bewohnerverein vorzusehen. Die Bewirtschaftung durch einen Bewohnerverein ermöglicht auch Fremdnutzungen. Beispiele für eine Bespielung sind gemeinschaftliche Aktivitäten, die tageweise Vermietung für Bio-Lebensmittel aus der Region, Kulturveranstaltungen, die tageweise Vermietung für haushaltsbezogene Dienstleistungen, Café-Betrieb, Aktivitäten von Vereinen aus der Nachbarschaft etc.“
- „Das Nachbarschaftszentrum soll eine Größe von ca. 200m<sup>2</sup>, mit einer lichten Raumhöhe von mind. 2,80 m haben. Es sind 2 WCs und geeignete Kücheninstallationen vorzusehen. Es ist insbesondere auf geeignete Rahmenbedingungen für die Freiraumnutzung in der warmen Jahreszeit zu achten. Für den Fall des Scheiterns einer gemeinschaftlichen Organisation des Gemeinschaftszentrums ist eine alternative Nutzung z.B. für eine Arztordination nachzuweisen.“

- Ad Freiraumgestaltung: „Angesichts der hohen Bebauungsdichte des Quartiers wird besonderer Wert auf Freiraumlösungen gelegt, die Orientierung und Naturbezug vermitteln, Mehrfachnutzungen zulassen, die gegenseitige Beeinträchtigung der Anwohner minimieren, Sicherheit bieten, robust und gleichzeitig im Lebenszyklus kostengünstig sind. Denkbare Interventionen sind Einbauten zur Schaffung einer ‚akustischen Grundlast‘, z.B. Wasserskulpturen mit Geräuschpegel.“

Die Konzeption eines von der Allgemeinheit getragenen Gemeinschaftsraums in Frequenzlage mit Außenvermietung wurde seitens IIBW mit HR Frank (NÖ Wohnbauförderung) hinsichtlich Förderungsaspekten und mit MR Sommer (BMWF/WGG) hinsichtlich wohnrechtlicher Aspekte vorabgesprochen. Beide reagierten positiv.

Das siegreiche Projekt von NMPB Architektur ZT GmbH stellt das gemeinschaftliche Miteinander in den Mittelpunkt der Quartiersentwicklung und legte folgendes Konzept vor: Ein Nachhause kommen durch Gärten – die Begegnung mit den Nachbarn – ein netter Plausch im Garten. Die mehrgliedrige Bebauung (Panoramastreifen – Gartenvilla – Dachlandschaft) bilden verschiedene Adressen und Häuser in einem zusammenhängenden Gebilde: Grüne Gärten, „PlatzIn“ und Lauben als räumliche Katalysatoren. Das Mühlbachquartier wird sich in eine geschlossene Randbebauung aus Panorama und Wohnriegeln und divergenten Stadtvillen in den Innenhöfen der Anlage gliedern (s. Grafik 6). Die im Schnitt sechsgeschossige Bebauung definiert sich durch eine moderate Höhenentwicklung mit hohem Wohnkomfort durch ausgedehnte grüne Höfe. Die Baukörper der Süd- und Ostbebauung sind durch ihre kompakte Erschließung als Häuser zu verstehen. Die kompakten Volumina springen entlang der Süd- und Ostkante zurück und bilden ein dynamisches, abwechslungsreiches Aufeinanderfolgen von Gebäuden. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Freiraum (Balkon, Loggia, Eigengarten, Terrasse). Gleichzeitig wird auf die zentrale Anordnung und gute Einsehbarkeit von Gemeinschaftsräumen geachtet.

Grafik 6: Projektentwurf des Projekts „Wohnen im Mühlbachquartier“



Quelle: Wettbewerbsbeitrag NMPB Architektur ZT GmbH

Zentraler Ort für die Bildung von Gemeinschaft werden die sechs Gärten sein. Mit einfachen Mitteln soll hier eine größtmögliche Vielfalt an gemeinsam nutzbaren Flächen ermöglicht und gleichzeitig auf die sich im Lauf der Zeit ändernde Anforderungen flexibel reagiert werden. Wichtig ist das Zusammenspiel von Privatsphäre und Gemeinschaftsflächen. Durch das leichte Anheben der Erdgeschoßzone, werden die Eigengärten von den Gemeinschaftsgärten abgesetzt und somit Privatsphäre geschaffen. Die Dachlandschaft der Wohnriegel, mit Kräuter- und Gemüsebeeten sowie extensiv begrünten Dächern bilden hingegen eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenlandschaft. Der Dachgarten wird eine Dachterrasse für alle. Die eingeplanten Lauben werden ein zentraler Dreh- und Angelpunkt beim Wohnen sein und fungieren als vorgelagerter Bewohnertreffpunkt der unterschiedlich bespielten Gärten zugeordnet ist.

Angrenzend an das Quartier errichtet die Alpenland den „Mühlbachpark“. Dieser beinhaltet Kinderspielflächen und Freizeitflächen für alle BewohnerInnen im Mühlbachquartier. Spielplatzfläche für Anrainer, Wasserspiele, Balancegeräte und Baumstammsitzanlagen für Jugendliche sollen als Ort für Erholung dienen.

Weitere angedachte Elemente, die für die Gemeinschaftsbildung im Wohnprojekt günstig sein könnten, sind:

- Erdgeschosszone für Vereinsbildung,
- eine neuartige Form der Hausbetreuung mit einer regelmäßigen Anwesenheit vor Ort in einem eingeplanten Raum,
- Mobilitätskonzept für Bike- und Carsharing, Ladestation für E-Bikes in zentraler Lage,
- Die externe Vermietung des Gemeinschaftsraumes sowie anmietbarer Flächen im EG sollen zu günstigen Mieten, die die Betriebskosten decken, erfolgen.

Es wird geprüft, welche dieser Elemente kostenmäßig darstellbar sind und umgesetzt werden sollen. Die Realisierung des Projekts erfolgt unter Einbindung eines Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung, Fachplanern, sowie einer Soziologin zur Entwicklung eines Leitbildes zur Quartiersbildung, Konzepterstellung und Ausarbeitung von Handlungsfeldern und Empfehlungen. Auch die Besiedlungsphase soll professionell begleitet werden.

Die bauliche Planung legt besonderen Wert auf Durchmischung: Eigentumswohnungen werden mit Mietwohnungen kombiniert, unterschiedliche Generationen werden angesprochen, auch die Wohnungsgrößen sollen sehr divers ausfallen.

Frühzeitig in der Projektplanung wurde ein interner bereichsübergreifender Jour-Fix etabliert. Hausverwaltung, Hausbetreuung, Abteilung Marketing/Verkauf, etc. kommen regelmäßig zusammen und stimmen sich ab. Auch werden Ideen gesammelt und diskutiert. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit Stadtplanung und Versorgungsdienstleistern, sowie mit der Feuerwehr. Schon in einer frühen Planungsphase wurden mit dem Projektpartner WET umfangreiche, vertraglich abgesicherte Vereinbarungen getroffen. Diese beinhalteten Aufteilungsschlüssel für Kostentragung, Teilung des Grundstücks, gemeinschaftliche Erfüllung von Auflagen für Gemeinschaftsflächen, Servitute usw.

### **5.3 ERKENNTNISSE FÜR UNTERNEHMEN UND HANDLUNGSANLEITUNGEN**

- Der Bauträger Alpenland hat in der Vergangenheit Erfahrungen mit „Spezialwohnprojekten“, nämlich „Betreutes Wohnen“ und „junges Wohnen“ gesammelt, und konnte dadurch auf spezifische Pla-

nungs- und Realisierungserfahrungen zurückgreifen. Die Erkenntnisse aus bereits abgewickelten Projekten flossen in die Konzeption von „Wohnen im Mühlbachquartier“, das auf Mehrgenerationenwohnen ausgelegt ist, ein.

- Es handelt sich um ein sehr großes Projekt, das gemeinsam mit dem Partner WET realisiert wird. Die Notwendigkeit von externer Expertise durch Forschungsinstitut, Soziologin und spezialisiertes Planungsbüro wurde erkannt und in das Projekt aufgenommen. Die Kosten für diese professionelle Begleitung wurden früh in den Kostenschätzungen eingeplant.
- Der Katalog von Ansprüchen an gemeinschaftsbildende Elemente in der Wohnbauplanung wird in Zukunft größer werden. Es zahlt sich aus, schon jetzt entsprechende Erfahrungen zu sammeln, zu dokumentieren und mit anderen Baurägern abzustimmen.
- Der Gemeinschaftsraum sollte ein zentrales Element der Wohnhausanlage sein, nicht nur im übertragenen Sinn, sondern auch baulich und räumlich. Wege, die die BewohnerInnen täglich öfters zurücklegen, sollten am Gemeinschaftsraum vorbeiführen. Die Nutzung des Gemeinschaftsraumes muss so mit dem Umfeld akkordiert werden, dass er eine Strahlkraft ins Quartier entfalten kann.
- Die Ausschreibungen für Großprojekte sollten so geändert werden, dass Gemeinschaftsbereichen mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird und die Spezifikationen so genau sind, dass die Einreichungen den Wünschen nach einer zentralen Positionierung gerecht werden.

## **6 PILOTPROJEKT AMSTETTEN: PARTIZIPATION IM BETREUTEN WOHNEN**

### **6.1 PROJEKTbeschreibung**

Das Pilotprojekt betrifft den Umbau einer ehemaligen Schule in der Kirchenstraße in Amstettens in unmittelbarer Nähe zu Hauptplatz, Kirche, Schule, Kindergarten, Friedhof in „Betreutes Wohnen“ (der Bauträger bevorzugt den Begriff „bedarfsorientiertes Wohnen“). Die Anlage umfasst 32 Wohneinheiten und einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit 120m<sup>2</sup> neben dem Eingang. Alle Einheiten sind betreutes Wohnen. Das NÖ Wohnbauförderungsgesetz gibt bestimmte Vorgaben für „Betreutes Wohnen“ vor. Diese müssen eingehalten werden, um auf eine entsprechend hohe Förderung zu kommen (§ 30 Abs. 1 Z3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie 2011).

Mit der Planung wurde 2014 begonnen. Die Wohnungen wurden im Herbst 2018 übergeben. Seit Beginn der Bewerbung und Medienberichterstattung 2016/2017 war das Interesse sehr groß. Zwischenzeitlich gab es ca. 140 Anmeldungen. Zum Zeitpunkt der Belegung konnten alle Einheiten vermietet werden.

Eine Herausforderung ist das Grundbetreuungspaket durch eine Betreuungsorganisation, das sozialarbeiterisch und nicht pflegerisch ausgerichtet ist. In der Praxis ist die Palette der Leistungen breit, das Basispaket wird aber nicht in Abstimmung mit den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen BewohnerInnen geschnürt. Beim konkreten Projekt ist die Aufgabenstellung, dass die Betreuungsorganisation nicht mit einem vorgefertigten Paket einsteigt, sondern dass die Betreuungsleistungen in Abstimmung mit der Bewohnerschaft partizipativ und bedarfsorientiert angepasst werden und die Betreuung auf BewohnerInnenwünsche ausgerichtet ist. Als Betreuungsorganisation wurde die Volkshilfe Niederösterreich gefunden.

Auch Betreute Wohnen leidet häufig darunter, dass vorhandene Gemeinschaftsräume unzureichend bespielt werden. Im Rahmen des Pilotprojekts soll geprüft werden, ob die Einrichtung eines Bewohnervereins ein gangbarer Weg ist, um die Nutzung der Gemeinschaftsräume und möglicherweise eine externe Vermietung zu organisieren.

### **6.2 MAßNAHMEN UND BEWERTUNG**

#### 6.2.1 MISCUNG DER BEWOHNERSCHAFT

Obwohl „Betreutes Wohnen“ häufig auf eine ältere Bewohnerschaft ausgerichtet ist, wurden auch Personen jüngeren Alters in die Wohnhausanlage aufgenommen, um eine zumindest ansatzweise Generationenmischung zu erreichen. Dabei kamen Menschen in Betracht, die zwar keine altersbedingte aber andere Einschränkungen vorweisen. Neben dem Vorteil der Mischung der Bewohnerschaft sollte damit auch die Möglichkeit gegeben sein, dass sich die Bewohnerschaft untereinander Hilfe leisten kann, sodass es zu einem Austausch zwischen älteren und jüngeren BewohnerInnen kommt.

#### 6.2.2 CHRONOLOGIE UND ELEMENTE DER PARTIZIPATION

Anstelle eines „Dienstleistungsgedankens“ für die Wohnanlage, bei der Bauträger und Betreuungsorganisation mit vorgefertigten Lösungen an die Bewohnerschaft herantritt, sollte die Logik des

Projektes auf den Kopf gestellt werden, und die Ressourcen und Ideen der BewohnerInnen ehestmöglich abgeholt und wo möglich verwirklicht werden.

Ein zukünftiger Mieter hat die Rolle des „Vermittlers“ übernommen und ist Ansprechpartner für diverse Anliegen (Einrichtung des Allgemeinraumes, Initiativen von BewohnerInnen etc.). Dieser „Vermittler“ wurde zu diversen Besprechungen eingeladen, auch auf der Baustelle.

Die Bewohnerschaft sollte noch vor Bezug zusammenkommen, um sich gegenseitig erstmals kennenzulernen und gemeinsam offene Gestaltungsaspekte zu beschließen. Am 3.5.2018 wurde ein Workshop abgehalten. Alle Bewohner, die bereits den Vorvertrag unterschrieben hatten, wurden dazu eingeladen. Anwesend waren rund 50 zukünftige BewohnerInnen, die auch z.T. ihre Kinder und Enkel mitbrachten; ebenso drei Repräsentanten der Betreuungsorganisation Volkshilfe. Die Moderation übernahm der Bauträger (Hr. Köhsler). Der Workshop wurde auf maximal zwei Stunden angelegt und behandelte folgende Themen: Aktueller Baufortschritt und Elemente, die noch in der Gartengestaltung der Siedlung berücksichtigt werden sollen; Ausstattung des Mehrzweckraums (Multimediaangebot, Beamer, Verkabelung, WLAN Anschluss, Bestuhlung). Ideen wurden durchdiskutiert und dann teilweise auch durch die anwesenden BewohnerInnen durch Abstimmung abgelehnt (z.B. Carports für die Parkplätze, Hochbeet im Innenbereich). Fixe und flexible Inhalte des Betreuungsvertrags wurde mit der Volkshilfe Niederösterreich akkordiert.

Ein Schwerpunkt war, dass die BewohnerInnen selbst Vorschläge und Maßnahmen vorbrachten und nicht einfach über konkrete Vorschläge des Bauträgers abgestimmt wurde. Die Geschäftsführung des Bauträgers hat selbst auch noch eigene Ideen eingebracht, wie die Gemeinschaftsbildung im Projekt und die Außenwirkung ins Quartier und die Gemeinde (Kooperation mit lokalen Vereinen, Schule, Pfarre, Kulturveranstaltungen, gemeinschaftliches Kochen auch mit Asylwerbenden, Zusammenarbeit mit Initiativen des sekundären Arbeitsmarkts etc.). Weitere Workshops sollen in der frühen Belegungsphase gehäuft abgehalten werden.

### 6.2.3 ADAPTION DES GEPLANTEN ALLGEMEINRAUMS

Mit dem „Vermittler“ wurden mögliche Ausstattungsvarianten durchdiskutiert. Er erkundigte sich im Vorfeld bereits bei der zukünftigen Bewohnerschaft, was für Funktionen des Gemeinschaftsraumes gewünscht sind. Es kristallisierte sich heraus, dass die Möglichkeit, dort Vorträge abhalten zu können, stark gewünscht ist. Dadurch wurde der Gemeinschaftsraum mit einer flexiblen Leinwand und einem Beamer ausgestattet. Es wurde auf ein gutes Tonsystem (Dolby surround) geachtet. Die Nutzung soll flexibel sein, und Fernseh- und Videoabende möglich machen.

Der Allgemeinraum beinhaltet eine Gemeinschaftsküche. Die Bewohnerschaft wünscht sich gelegentliche Abende mit gemeinsamem Kochen. Die Betreuungsorganisation Volkshilfe wird solche Veranstaltungen auf Wunsch der Bewohnerschaft bei ihren regelmäßigen Besuchen organisieren. Offen ist noch, wie die Kosten unter den TeilnehmerInnen aufgeteilt werden.

Eine externe Vermietung des Allgemeinraumes wurde abgelehnt. Jedoch befinden sich in der Siedlung auch Räume für die Vorortbetreuung. Aus der Bewohnerschaft kam die Frage, ob dort Ärzte, Physiotherapeuten oder Masseur regelmäßig zu fixen Zeiten anwesend sein könnten. Die Geschäftsführung des Bauträgers prüft die Umsetzungsmöglichkeiten.

#### 6.2.4 BEWOHNERINNENVEREIN

Von der Gründung eines Bewohnervereins wurde vorerst Abstand genommen. Man wollte vermeiden, engagierte Personen zu erschrecken, wenn die Organisation der Eigeninitiative einen offiziellen Charakter annimmt. Anstelle eines verpflichtenden Vereins wurde es als zielführender aufgefasst, eine niederschwellige Einbindung engagierter BewohnerInnen zu verfolgen.

Für die Aktivierung des Engagements wurde auf persönlicher Ebene vorgegangen, indem seitens des Bauträgers persönlich bekannte Personen (jüngere Senioren) direkt angesprochen wurden. Auch im ersten Workshop wurden die BewohnerInnen gefragt, ob sie in Zukunft freiwillige Tätigkeiten für die Anlage übernehmen wollen. So konnte ein „Vermittler“ als Bezugsperson gewonnen werden.

In der Vereinsidee war angedacht gewesen, dass das Vorstandsmitglied des Bauträgers, Hr. Köhler, in der Anlaufphase auch den Vorstand des Bewohnervereins übernehmen könnte. Zwar wurde die Vereinslösung nicht verwirklicht, aber das Projekt profitierte stark davon, dass Hr. Köhler selbst die BewohnerInnen-Treffen moderierte und die direkte Ansprechperson für den „Vermittler“ und dadurch für die Bewohnerschaft ist. Das verleiht dem Pilotprojekt einen besonderen Charakter und zeigt, dass die Einbindung der Bewohnerideen „Chefsache“ ist.

Wichtig ist, dass es für Eigeninitiativen der Bewohnerschaft konkrete Ansprechpersonen gibt, die dies in die Wege leiten können: Der „Vermittler“ und dessen direkter Kontakt zur Geschäftsführung des Bauträgers; bei der Betreuungsorganisation wird es eine persönlich bekannte Person als Ansprechperson geben.

#### 6.2.5 WEITERE BAULICHE MAßNAHMEN ZUR GEMEINSCHAFTSBILDUNG

- Stärkere Durchlässigkeit des Allgemeinraums ins Umfeld: statt raumhoher Fenster Türen in den Freiraum davor.
- Motivation der Kommunikation untereinander: Schwarzes Brett auch für die Kommunikation der BewohnerInnen untereinander, breite Gänge (Altbestand) und Aufenthaltsnischen ermöglichen Be-

Grafik 7: Erster Workshop der Interessenten



Quelle: privat Josef Plaimer

gegnungszonen und „Tratschen“ in den allgemeinen Gebäudeteilen. Gemeinschaftsbildende Maßnahmen in Gängen, Nischen und halböffentlichen Bereichen, z.B. Bücherecken, Sitzmöglichkeiten.

- Elektroladestation im zentralen Bereich der Anlage (E-Mobilität).

### **6.3 ERKENNTNISSE FÜR UNTERNEHMEN UND HANDLUNGSANLEITUNGEN**

- Die Vorgaben zum „Betreuten Wohnen“ geben Elemente vor, die für die Gemeinschaftsbildung günstig sein können und über die Ausstattung von regulären geförderten Bauten hinausgehen: Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die BewohnerInnen sind größer, es muss einen Raum für die Betreuer und einfache ärztliche Versorgung geben. Im Pilotprojekt wurde ein großer Gemeinschaftsraum eingerichtet, der auch eine Gemeinschaftsküche beinhaltet. Die Betreuungsorganisation ist mehrmals wöchentlich vor Ort und auch konkret für die Aktivierung von Bewohnerinitiativen zuständig.
- Für die Betreuungsorganisation war es eine Überraschung, dass das Projekt eine viel engere und frühzeitige Adaptierung der Betreuungsmaßnahmen unter Mitwirkung der Bewohnerschaft verfolgte. In der Vergangenheit war es vielmehr üblich, Pflichtleistungen in Abstimmung zwischen Bauträger und Organisation zu beschließen und die dann einfach der Bewohnerschaft vorzulegen.
- Räumlichkeiten für die ersten Bewohnertreffen, wenn das Projekt noch nicht fertig ist, sind eine Notwendigkeit und sollten gut zu erreichen sein.
- Ein Vorteil des betreuten Wohnens: Viele BewohnerInnen kennen einander, stammen auch oft aus derselben Generation. Die Bekanntmachung des Projektes und die Anmeldungen bauten stark auf Mundpropaganda auf.
- Direkte Kontaktaufnahme mit einem dem Bauträger aus früheren Tätigkeiten bekannten Herren, der sich stark engagierte. Dieser „Vermittler“ übernimmt eine wichtige Kontaktfunktion zur Bewohnerschaft und wird sie auch noch während der Besiedlungsphase erfüllen. Allerdings hat er keine offiziell definierte Funktion als „Hausprecher“ mit klaren Verantwortungen. Das wurde bewusst gewählt, um nicht die Eigeninitiative mit überbordenden Zuständigkeiten zu überfrachten. Es ist allerdings wichtig, zwischen Bauträger und „Vermittler“ die Zuständigkeiten genau zu regeln, so dass der Bauträger am Bauplatz die Leitungsfunktion einnimmt und hier niemand aus der Bewohnerschaft direkt in die Bauausführung einwirkt. Um diese Personen zu motivieren, wäre es sinnvoll schon bei der Anmeldung zu einem Projekt abzufragen, ob sich Interessenten für freiwillige Arbeiten in der Anlage engagieren möchte und in welchen Bereichen, ob sie damit schon Erfahrung haben etc.
- Es ist von Vorteil, dass es mehrere Kanäle gibt, wie BewohnerInnen von einer Idee eigeninitiativer Maßnahmen und zu deren Verwirklichung kommen können. Dafür ist die frühe und intensive Vermittlung von Haltungen des Bauträgers wichtig: „Eigenengagement ist gefragt“, „Wir sind für Ideen offen und helfen bei der Realisierung“, „Wir können bei vielem helfen, aber ohne euer Mitwirken kann es nicht funktionieren“ etc.

## 7 ANSÄTZE WÄHREND DER BESIEDLUNGSPHASE

### 7.1 PARTIZIPATION UND MITBESTIMMUNG

#### 7.1.1 ZEITPUNKT UND AUSMAß

Wenn zukünftige BewohnerInnen zwischen unterschiedlichen Grundrisstypen ihrer Wohnung wählen können, ist dies nur eine kleine Version tatsächlicher Mitbestimmung. Mit der „Mitbestimmung im Wohnbau“ setzt man sich in Österreich spätestens seit den 1960er Jahren intensiv auseinander, obwohl auch die Siedlerbewegung in den 1910er und 1920er Jahren in Wien als Bottom-up Bewegung mit demokratischen und partizipativen Elementen bezeichnet werden kann. Bei vielen Baugruppen-Projekten geht es heutzutage nicht um „Partizipation“ der späteren Bewohnerschaft, sondern vielmehr geht die gesamte Bauinitiative von einer bestehenden Gruppe aus, die in allen Phasen des Bauprozesses nicht nur „teilnimmt“, sondern den Prozess formt und alle Entscheidungen gemeinsam beschließt.

Bereits das Standardwerk von Freisitzer, Koch und Uhl (1987), „Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch“ beschäftigte sich mit der Frage, zu welchen Zeitpunkten im Bauprozess Partizipation ansetzen kann. Demnach sind unterschiedliche Stufen der Mitbestimmung zu unterscheiden. Die *minimale* Mitbestimmung charakterisiert sich dadurch, dass BewohnerInnen sehr spät in der Bauausführung Sonderwünsche bezüglich Ausstattung platzieren können, ihnen ansonsten aber nur gesetzliche Kontrollrechte zustehen. Etwas weiter geht die *kleine* Mitbestimmung, in der Wünsche von BewohnerInnen bei Grundrissen und Detailplanung berücksichtigt werden. Teilweise wird den BewohnerInnen auch die Mitbestimmung in der Entscheidung über Lage und Größe der Wohnungen zugestanden (*mittlere* Mitbestimmung). Die *große* Mitbestimmung ermöglicht Einfluss auf die Bauweise und die äußere und innere Struktur der Anlage. In der *maximalen* Mitbestimmungsvariante werden alle Entscheidungen durch die zukünftige Bewohnerschaft gemacht, auch über Wohnform, Standort und Grundsatzfragen.

Diese Unterscheidung nach unterschiedlichem Ausmaß an Mitbestimmung ähnelt im Ergebnis der Unterscheidung zwischen einerseits BewohnerInnen-getriebenen Baugruppen und andererseits „Mitbestimmungsmodellen“, die von Bauträgern initiiert werden (Lang & Stöger, 2018). GBV-initiierte Projekte setzen in der Regel erst wesentlich später im Bauprozess an, um zukünftige Bewohner in Entscheidungen einzubetten. Wohnform, Standort, Bauweise und in der Regel auch Detailplanung stehen bereits fest, bevor der erste „Kundenkontakt“ erfolgt. Nur bei z.B. der Baugruppenbegleitung, wie sie aktuell in Wien Aspern von einigen GBV betrieben wird, lässt wesentlich frühere und weiterreichende Mitbestimmung zu. Freisitzer u.a. (1987) lassen außer acht, dass „Partizipation“ mehr ist als nur eine Mitentscheidungsbefugnis zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Bauprozess. Vielmehr geht es auch darum, diese Selbstverwaltungs- und Selbstentscheidungskompetenzen während der Nutzungsphase der Gebäude sicherzustellen. Es handelt sich um eine dynamische und kontinuierliche Aufgabe.

Dass auf Partizipation und Gemeinschaft Wert gelegt wird, sollte allen Interessenten baldigst kommuniziert werden. Bei Angebotswohnungen, also einem über das Wohnservice Wien vergebenen Anteils der im geförderten Bereich in Wien Pflicht ist, ist es zu Problemen gekommen, dass sich „zugeschnittene“ Haushalte nicht mit den Grundideen der Wohnprojekte identifizieren.

### 7.1.2 MITBESTIMMUNGSBEREICHE UND ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

Die Bereiche, die der Entscheidung durch die Bewohnerschaft offenstehen, sollten von Anfang an möglichst klar definiert werden. Es ist für das dauerhafte Engagement von BewohnerInnen überaus schädlich, wenn falsche Erwartungshaltungen aufkommen. Gemeinschaftsräume werden häufig vor Einsetzen des Partizipationsprozesses geplant. Die Ausstattung der Räume sollte allerdings von der Bewohnerschaft entschieden werden. Dafür braucht es flexible Planung, z.B. hinsichtlich der Gestaltung von Küchenelementen.

Gemeinschaftsgärten sind sehr beliebte Elemente bei gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen. Sie bieten zahlreiche Vorteile: Die gemeinschaftliche Bewirtschaftung erfordert und fördert Kooperation. Die Gemeinschaftsgärten sind sichtbar für die Hausparteien und bieten Raum zur alltäglichen Kommunikation und Begegnung. Oft sind solche Gärten auch sichtbarer Teil von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten und können so Strahlkraft ins Quartier entfalten.

Der Prozess der Entscheidungsfindung zwischen den BewohnerInnen ist an sich ein wichtiges Element der Bildung von „Gemeinschaft“. Man lernt sich besser kennen, muss diskutieren und aufeinander eingehen. Der Diskussionsprozess dient dem Beziehungsaufbau, die gemeinsam verbrachte Zeit wird als wesentlicher Aspekt der Gruppenbildung gesehen (Gruber, 2015). Die große Mitbestimmung birgt den Vorteil, dass sich die zukünftigen Bewohner schon in einer sehr frühen Phase kennenlernen, in der Regel zwei und mehr Jahre vor Bezug. Dadurch wird die spätere Gemeinschaft beim Wohnen vorbereitet.

In einem nächsten Schritt müssen die Strukturen der Entscheidungsfindung der BewohnerInnen vorgegeben oder beschlossen werden (Hausversammlung, Mieterbeirat, Vertrauensperson etc.), einschließlich der Mechanismen der Beschlussfindung (einfache oder qualifizierte Mehrheiten, Konsensprinzip, Systemisches Konsensieren usw.). Mit einer klaren Struktur können nachfolgende Entscheidungen zeitsparend und für die BewohnerInnen motivierend getroffen werden. Manche Sachen werden im Plenum entschieden, manche in Arbeitsgruppen. Für manche Bereiche ist im Plenum eine Zweidrittelmehrheit notwendig (Kravogel in Gruber, 2015, S. 56). Es ist auch denkbar neue Formen der Beratung und Entscheidungsfindung auszuprobieren, z.B. Befindlichkeitsrunden, Gesprächskreise oder Systemisches Konsensieren (Gruber, 2015, S. 65). Systemisches Konsensieren ist eine Methode, dem Konsens möglichst nahe zu kommen, ohne ihn erreichen zu müssen (ISYKONSENS, 2018). Die Gruppe entwickelt möglichst viele Lösungsvorschläge für eine Entscheidung. Die „Null-Lösung“, also die Beibehaltung des Status Quo sollte als Alternative inkludiert werden. Im Anschluss werden individuell und geheim 0-10 Widerstandspunkte für jeden Vorschlag abgegeben. Jener Vorschlag, der dem Konsens möglichst nahe kommt, wird ausgewählt. Das ist der Vorschlag, der in der Gruppe die geringste Ablehnung erhält. Der Vorschlag mit dem geringsten Gruppenwiderstand wird eruiert. Mit dieser Methode werden alle Gruppen-Mitglieder besser an ihren Bedürfnissen „abgeholt“ und die Macht-Positionen besser ausgeglichen. Im Ergebnis erhält man konsensuale, von allen getragene Entscheidungen. Klar ist aber auch, durch diese Methode kommt es zu keiner Revolution, sondern zu inkrementellen und konsensfähigen Entscheidungen. Das systemische Konsensieren bietet somit einen gangbaren Weg in der Entscheidungsfindung, denn das Einstimmigkeitsprinzip ist oft unpraktikabel und verzögert oder verhindert eine Entscheidungsfindung (Interview Robert Temel).

### 7.1.3 GRUPPENBILDUNGSPROZESS

Bei Baugruppen haben die zukünftigen BewohnerInnen über einen längeren Zeitraum Gelegenheit zusammenzuwachsen. Demgegenüber stehen beim gemeinschaftsorientierten Wohnen die zukünftigen Nachbarn erst zu einem recht späten Zeitpunkt fest. Umso wichtiger ist es, noch vor Abschluss der Bauarbeiten erste Treffen der zukünftigen BewohnerInnen zu organisieren. Intentionen, Erwartungen und Anliegen der angehenden Nachbarn sollten möglichst frühzeitig im Gruppenbildungsprozess zur Sprache kommen, um Gemeinsamkeiten pflegen und fördern zu können (Millonig u.a., 2010, S. 189):

- Je stärker die Gruppe, desto besser funktioniert die spätere Bespielung der Allgemeinbereiche.
- Die Selbstwahrnehmung als „Konsumenten“ muss durch jene von „Beteiligten“ ersetzt werden. Die BewohnerInnen müssen verstehen, dass sie das zukünftige Zusammenleben mitentscheiden, gestalten und erhalten müssen. Partizipation darf nicht als Dienstleistung missverstanden werden, die von Seiten der Hausverwaltung angeboten oder gar verordnet wird. Wohl aber kann der Bauträger bzw. die Hausverwaltung den Gruppenbildungsprozess begünstigen und vorantreiben.
- Der Diskussionsprozess während Entscheidungsfindungen dient auch dem Beziehungsaufbau und die gemeinsam verbrachte Zeit wird als wesentlicher Aspekt der Gruppenbildung gesehen (Kravogel in Gruber, 2015, S. 56).

### 7.1.4 PARTIZIPATION WÄHREND DER NUTZUNGSPHASE

Ziel muss es sein, möglichst viele BewohnerInnen für gemeinschaftliche Aktivitäten zu gewinnen. Es bietet sich an, Themenbereiche schon vorab zu definieren und das Interesse der einzelnen BewohnerInnen an der freiwilligen Mitwirkung abzufragen. Die für eine Wohnanlage relevanten Themenbereiche und Zuständigkeiten können sich über die Zeit wandeln. Vorgaben beim ersten Kennenlernen können aber zur Etablierung einer Eigendynamik beitragen. Mögliche Themenbereiche sind die Bespielung und externe Vermietung von Gemeinschaftsräumen, die Organisation der Gemeinschaftsgärten oder Aktivitäten mit den Kindern der Siedlung. Eine stark gemeinschaftsbildende Wirkung gerade über soziale oder ethnische Schranken hinweg hat der Austausch über „Garteln“ am eigenen Balkon oder Mietergärten. Pflanztröge und Wasseranschlüsse auf den Balkonen, Informationsmaterial über geeignete Pflanzen sowie die Koordination von Informationsveranstaltungen können diesbezüglich viel bewirken. Der Aufbau eines gemeinsamen Projektes kann die Gemeinschaft dann stärken, wenn eine produktive Konfliktkultur der Wertschätzung, des Respekts und des gegenseitigen Zuhörens als zentrale Elemente der Gruppe gegeben sind (Gruber, 2015, S. 36). Die Bandbreite von gemeinsamen Aktivitäten kann sehr breit sein, wie die Erfahrungen zeigen: Veranstalten öffentlicher Feste und Flohmärkte, Schreibwerkstatt, Chor etc. (Frauenwohnprojekt Donaustadt)

Das Thema Mobilität bietet Ansatzpunkte für kooperative Aktivitäten: Neben professionellen Sharing-Angeboten (v.a. E-Mobilität) bewährt sich auch die gemeinschaftliche Anschaffung z.B. von Lastenrädern. Die Organisation der gemeinschaftlichen Mobilitätsangebote kann einem Bewohnerverein überantwortet werden. Car-Sharing ist darüber hinaus ein Ansatzpunkt, der in immer mehr Gemeinden ein Absenken der Stellplatzverpflichtung ermöglicht. Das spart Kosten, die in andere, gemeinschaftsorientierte Einrichtungen investiert werden können, und bei oberirdischer Parkierung auch viel Platz, für den sich eine (gemeinschaftliche) gärtnerische Ausgestaltung anbietet.

### 7.1.5 STUNDENVERPFLICHTUNG

Manche Baugruppenprojekte (z.B. Wohnprojekt Wien) gehen soweit, den zukünftigen BewohnerInnen eine Stundenverpflichtung abzuverlangen, also ein gewisses Kontingent an Zeit, das für die Gemeinschaft einzusetzen ist (Gartenarbeit, Bespielung des Gemeinschaftsraums, gemeinschaftliches Kochen, kleine Reparaturen etc.).

Im Wohnprojekt Wien, einem bekannten Gemeinschaftswohnprojekt, haben die 65 erwachsenen Mitglieder zahlreiche Arbeitsstunden für das Projekt geleistet, nämlich ca. zwei Stunden pro Person und Woche. Damit nicht einzelne mit dem Arbeitsaufwand und dem Einsatz für das Projekt überfordert sind, braucht es eine geregelte Mischung aus Verlässlichkeit und Freiheit. Aktuell gibt es im Wohnprojekt Wien eine Stundenverpflichtung von 11h pro Monat mit bestimmten Ausnahmen, im Durchschnitt etwa 7h/Monat (Gruber, 2015, S. 54). Wichtig ist, dass alle Interessenten über diese Verpflichtung frühestmöglich informiert werden. Eine derartige Verpflichtung scheint im großvolumigen geförderten Wohnbau nicht umsetzbar zu sein.

Was soll ehrenamtlich geschehen, was kann abgegolten werden? Oft ist es eine Mischung aus beiden, bei stark auf die Eigenverwaltung ausgelegten Gemeinschaftsprojekten. Die Sargfabrik in Wien hat zahlreiche Teilzeit-Beschäftigte Mitarbeiter, die auch im Projekt wohnen. Allerdings macht die Sargfabrik die gesamte Hausverwaltung selbst. Wenn Personen Aufgaben übernehmen, die sonst durch Zahlungen an die Hausverwaltung oder über Betriebskosten abgedeckt werden, spricht nichts gegen eine entgeltliche Abgeltung dieser Arbeitsleistung (Interview Robert Temel). Ähnliches gilt auch für das „Wohnprojekt Wien“. Allerdings ist darauf zu achten, dass nicht Begehrlichkeiten zwischen den BewohnerInnen entstehen: Gemeinschaftswohnprojekte leben vom ehrenamtlichen und freiwilligen Mitwirken von BewohnerInnen für Aufgaben, die der Gemeinschaft zugutekommen.

### 7.1.6 GEGENSEITIGE HILFE

Die gegenseitige Hilfe unter den BewohnerInnen ist oft ein bestimmendes Element in Gemeinschaftswohnprojekten. Solidarität wird dabei vor allem als gelebte gegenseitige Unterstützung im Alltag wahrgenommen. Dabei ist es entscheidend, dass Aufgaben aus dem individuellen Arbeitsbereich ins Kollektiv delegiert und dort rationeller erledigt werden können. Die praktische Anwendung dieses Prinzips erfolgt z.B. bei Einkaufen, Kochen, Kinderaufsicht und Mobilität. Je bewusster sich die Gruppe dieser Zusammenhänge ist (und sie auch umsetzt), desto besser und nachhaltiger gelingt die Gemeinschaftsbildung (Millonig u.a., 2010, S. 191). Bei Mehrgenerationenwohnen ist es wichtig, dass die Gemeinschaft längere Zeit gemeinsam wohnt, solange noch alle „fit“ sind, um sich gut kennenzulernen und so Vertrauen aufbauen zu können. So fällt bei Krankheit und Gebrechlichkeit das Helfen leichter. Gleichzeitig ist bei fehlendem Anlass gelegentlich auch eine gewisse Ungewissheit im täglichen Umgang festzustellen (Gruber, 2015, S. 64).

## **7.2 ZUSAMMENSETZUNG DER HAUSHALTE**

### 7.2.1 RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNUNGSVERGABE

Die Belegung geförderter Mietwohnungen unterscheidet sich bundesländerweise. In einigen Ländern, z.B. in Tirol, werden sie ausschließlich über die Gemeinden vergeben, in anderen gemischt durch öffentliche Stellen und die Gemeinnützigen. So wird in Niederösterreich ein Viertel der geför-

derden Geschoßwohnungen durch das landeseigene „NÖ Wohnservice“ vergeben, der große Rest von den gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst.

Die unterschiedliche Vergabepaxis der Gebietskörperschaften (Gemeinden, Länder) und Gemeinnützigen hat Einfluss auf die Gestaltung der Hausgemeinschaften. Beiden gemeinsam sind die zwingenden haushaltsbezogenen Voraussetzungen der österreichischen Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung, eines Mindestalters und von Einkommensgrenzen. Andere Aspekte, wie die Verhinderung von Segregation, dringender Wohnungsbedarf, regionale Bedarfsaspekte oder Mindesteinkommen, werden unterschiedlich gehandhabt. Gebietskörperschaften unterliegen deutlich strikteren Transparenzanforderungen.

Baugruppenprojekte vertragen sich schlecht mit Angebotswohnungen seitens Land oder Gemeinden. Für sie ist die autonome Wahl von Mitgliedern bzw. MitbewohnerInnen bestimmender Teil der Gruppenidentität. Zwar wurde öfters von Seiten der Vergabestellen versucht, eine Vorauswahl zu treffen und dadurch passende Haushalte zuzuweisen. Für die Gruppenbildung ist diese Praxis dennoch nur bedingt tauglich. Diese Frage stellt sich bei Baugruppen im (geförderten) Wohnungseigentum und solchen mit Heimförderung nicht. Im normalen geförderten Mietwohnbau wird seitens der öffentlichen Hand darauf Wert gelegt, dass die Angebotswohnungen gleichmäßig über die Wohnanlagen verteilt sind, auch bei der Wiedervermietung.

Bei der eigenen Vergabe haben Gemeinnützige weitreichende Spielräume. In § 8 WGG ist zwar festgelegt, dass die Wohnungsvergabe nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt sein darf. Eigene Baugruppenprojekte mit autonomer Gruppenbildung werden aber praktiziert. Gänzlich unproblematisch ist die Konstellation, dass Gemeinnützige nur die Baubetreuung für eine beauftragende Gruppe übernehmen.

Hinsichtlich der Steuerung der Belagsstruktur ihrer Bauten stehen den Gemeinnützigen einige Möglichkeiten offen. Obwohl vielfach praktiziert, ist das „first come – first serve“-Prinzip, also die Wohnungsvergabe in der Reihenfolge der Anmeldungen, keineswegs zwingend. Als Privatunternehmen unterliegen Gemeinnützige keinen strengeren Antidiskriminierungsregelungen als der kommerzielle Wohnungssektor. Sie haben damit größere Spielräume als Gemeinden bei der Wohnungsvergabe.

Gemäß der geltenden europäischen und österreichischen Antidiskriminierungs- bzw. Gleichbehandlungsgesetzgebung sind ethnische Kriterien, religiöse Zugehörigkeit, das Geschlecht oder die sexuelle Orientierung als Versagungsgrund für die Zuteilung einer Wohnung ausgeschlossen (BMEIA, 2014). Andere Kriterien können demgegenüber angewandt werden, beispielsweise eine Bevorzugung von einkommensschwachen Haushalten oder Familien mit Kindern, der Nachweis der dauerhaften Zahlungsfähigkeit von Wohnungswerbern, Bezug zur jeweiligen Gemeinde oder – vor allem bei Genossenschaften – die Bevorzugung von Angehörigen ansässiger BewohnerInnen. Vielfach wird den Wohnungswerbern die Möglichkeit geboten, mehrere Wunschwohnungen anzugeben, um eine möglichst hohe Treffergenauigkeit zu erreichen. Bei systematischer Anwendung derartiger Kriterien empfiehlt sich die Beschlussfassung eines entsprechenden Katalogs durch den Aufsichtsrat. Es besteht keine Verpflichtung für die Begründung und Dokumentation einer Vergabeentscheidung, dies umso mehr angesichts der unlängst verschärften Datenschutzbestimmungen.

Es ist ein Wesensmerkmal von gemeinschaftlichem Wohnen, dass die Zusammensetzung der Gruppe wählbar und bestimmbar ist, einerseits bei der Gründung und andererseits bei der Wiederbelegung.

### 7.2.2 BEWOHNERINNEN FINDEN

Die Evaluierung von ersten Cohousing Projekten in Niederösterreich zeigt, dass das Potential für Cohousing vor allem für Leute besteht, die gestalten wollen und die Art ihres Wohnens inklusive der unmittelbaren Nachbarschaft bestimmen und mitgestalten wollen. Es sind Leute, die Freude an eigener Initiative haben (Millonig u.a., 2010, S. 187). Für Cohousing typische Intentionen sind: in Gemeinschaft leben und dafür Einsatz und Engagement bringen wollen (Zeit, Herzblut, Motivation, Kreativität, soziale Verantwortung, Großzügigkeit, ...). Diese strukturelle Einforderung von Engagement kann von den BewohnerInnen aber auch als Druck empfunden werden.

Fest steht, ein auf Gemeinschaft ausgelegtes Wohnprojekt sollte anderes beworben und vorgestellt werden, als reguläre geförderte Wohnprojekte. Ganz deutlich muss schon bei der Projektdarstellung klar gemacht werden, dass die Gemeinschaftsbildung im Mittelpunkt steht und welche Aspekte das beinhaltet. Es soll gleich bei der Projektvorstellung darauf hingewiesen werden, dass Selbstinitiative und -organisation bei den zukünftigen BewohnerInnen notwendig sein wird.

Bei einer klaren Ankündigung, was das Projekt beinhalten soll, auch wenn die Details noch nicht spezifiziert sind, wird ein Prozess der Selbstselektion bei Interessenten angeregt. Die ersten Cohousing Projekte in Niederösterreich wurden medial stark beworben. Tatsächlich fanden sich aber die meisten Bewohner über private Kanäle. (Millonig u.a., 2010, S. 188). In der Eingangsphase spielten Annoncen und professionell gestaltete Flyers eine Hauptrolle. Mundpropaganda ist gerade in kleineren Gemeinden das Um und Auf. Generell sind informelle Netzwerke im Bekanntenkreis eine wichtige Möglichkeit, wie sich Personen, die an Gemeinschaftswohnen interessiert sind, zusammenfinden (Vestbro, 2010, S. 149).

Selbst bei bottom-up Baugruppen, die von einer bestehenden Gruppe ausgehen, ist die Zusammensetzung der Bewohner bei Bezug eine andere als die der anfänglichen Kerngruppe. Häufig springen Interessenten während des Prozesses ab und werden durch Neueintretende ersetzt. Je länger der Prozess dauert, desto häufiger kommt es zu Wechseln. Daher ist auch bei diesen Gemeinschaftswohnprojekten ein Zusammenfinden der tatsächlichen Bewohnern zu einer Gemeinschaft notwendig.

Gerade in der Anfangsphase gibt es ein häufiges Kommen und Gehen von Interessenten. Das Forum für gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland empfiehlt, von Beteiligten einen finanziellen Beitrag einzuheben (zwischen € 500 und € 5.000), um ein nachhaltiges Commitment der Beteiligten zu sichern (Vestbro, 2010, S. 150). Dies ist bei Gemeinschaftswohnprojekten, die bottom-up gemeinschaftlich geplant werden, notwendig, da viele Ressourcen in die Planung gesteckt werden, noch bevor es eine verbindliche Zusage späterer BewohnerInnen gibt. Auch in Österreich ist diese Problematik, ein langfristiges Commitment zu bekommen, in vielen Gemeinschaftsprojekten bekannt (Feistritzer u.a. 1987).

### 7.2.3 NEUBELEGUNGEN

Bei Baugruppen handelt es sich oft um Gruppe die vor allem in Hinsicht auf Beruf, Einkommen und Bildung ziemlich homogen sind. Oft ist eine Baugruppe eine Gruppe von „Gleichgesinnten“, was auch zur Stabilität der Gemeinschaft beitragen kann. In der Praxis besteht ein Widerspruch zwischen dem

Wunsch nach Heterogenität in der Bewohnerschaft, und dem faktischen Ergebnis, dass sich die BewohnerInnen letztendlich sehr ähnlich sind.

Ein entscheidender Punkt ist, ob die Bewohnerschaft Einfluss auf die zukünftigen Mitbewohner haben soll oder nicht. Bei idealtypischen Baugruppen bestehen die Gruppen schon bereits vor dem Bauvorhaben. Wenn manche Interessenten abspringen, wird nach neuen Mitgliedern gesucht, wobei die bestehende Gruppe Einfluss auf die zukünftigen Mitglieder haben sollte. Bei Baugruppen in Wien sind Einschränkungen dieser Einflussmöglichkeit eine große Herausforderung. Im geförderten Wohnbau ist die Auswahl zukünftiger Mieter durch die bestehende Bewohnerschaft systemfremd. Bei Baugruppen in Wien, die in der Regelförderung umgesetzt werden, behält die Stadt eine Zuteilungsbefugnis für ein Drittel der neuen Plätze (s. Gruber & Lang, 2018). Die Verpflichtung zu Angebotswohnungen entfällt bei Gemeinschaftswohnprojekten, die im Rahmen der Heimförderung realisiert werden.

Bei Angebotswohnungen wäre es zweckmäßig, dass die vermittelnde Stelle Interessenten schon möglichst bald und umfassend über die Besonderheiten eines Gemeinschaftswohnprojektes informiert (Millonig u.a., 2010, S. 191). Am besten geschieht dies durch die verpflichtende Teilnahme an Informationsveranstaltungen vor Ort. Allein die Selbstselektion würde wohl dazu beitragen, dass sich nur Personen tatsächlich anmelden, die sich mit den Grundstrukturen des Gemeinschaftswohnens anfreunden können. In Wien hat die anscheinend unzureichende Vorabinformation durch die Wohnberatung schon zu Problemen und enttäuschten Erwartungen geführt, z.B: bei [ro\*sa] und bei Queerbau, die sich nur eine starke Projekt- und Gruppenidentität gründen (Information Robert Temel). Für die Gemeinschaftsbildung günstig ist es, wenn die bestehende Bewohnerschaft zumindest Vorschlagsrechte für zukünftige Bewohner abgeben kann.

#### 7.2.4 PROJEKTGRÖßE

McCamant und Durrett, die Doyens des Cohousing in den USA, sind der Meinung, dass Wohnprojekte mit unter 20 Wohneinheiten zu wenig soziale Dynamik erzeugen. Andererseits sehen sie bei der oberen Grenze eine Zahl von 35 Wohneinheiten. Eine überdimensionierte Projektgröße kann dazu führen, dass anfangs zu wenige Interessenten vorhanden sind, oder die Homogenität der Gruppe gefährdet ist (Millonig u.a., 2010, S. 90). Die Interviews mit österreichischen ExpertInnen ergaben als zweckmäßige Gruppengrößen 15 bis 25 Haushalte.

In Wien waren Gemeinschaftswohnprojekte, die innerhalb der Wohnbauförderung entstanden, immer etwas größer als beispielsweise in Berlin. Allerdings haben sich die Durchschnittsgrößen über mehrere Jahre hinweg verkleinert und lagen dann bei rund 35 Wohneinheiten. Momentan ist wieder ein Anstieg auf rund 50 Einheiten zu verzeichnen. In Berlin entstehen Baugruppen außerhalb der Förderung und haben Größen von meist nur 8 bis 15 Wohneinheiten.

Kleine Gruppen haben stärker mit ökonomischen Herausforderungen zu kämpfen. Externe Betreuung und Supervision des Prozesses verursachen Fixkosten, die bei kleinen Gemeinschaften pro Person höher ausfallen. Die Kostenteilung ist bei großen Gemeinschaften wesentlich einfacher (z.B. so.vie.so Sonnwendviertel Solidarity in Wien; Gruber & Lang, 2018). Andererseits sind bei größeren Gemeinschaften die Abstimmungsprozess schwieriger.

## 7.3 KOMMUNIKATIONSFORMATE

Es gibt zahlreiche Ansätze, die Kommunikation innerhalb der Bewohnerschaft und wechselseitig zwischen Bauträger und BewohnerInnen zu unterstützen, gleichermaßen um die Gruppenbildung voranzutreiben, Konflikte zu vermeiden oder zu lösen sowie zur Entlastung der Hausverwaltung (Angelmayer, 2009; Berger u.a., 2014; SGN & IIBW, 2011). Dies betrifft eigentliche Baugruppenprojekte ebenso wie gemeinschaftsorientierte Bauvorhaben. Einen besonderen Stellenwert hat die Vorinformation an interessierte Wohnungswerber bzw. die vergebenden Stellen, um bevorzugt solche Haushalte anzusprechen, die sich der Herausforderung des gemeinschaftlichen Wohnens stellen wollen.

### 7.3.1 HAUSVERSAMMLUNG

Hausversammlungen sind in Wohnungseigentums- und Genossenschaftshäusern zwingend vorgeschrieben, nicht jedoch in Mietwohnbauten. Richtig aufgesetzt können sie zu einem wirkungsvollen Instrument der Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten und der Entwicklung von Gemeinschaft unter der Bewohnerschaft werden. Dafür sollten Hausversammlungen mindestens einmal jährlich stattfinden, ausreichend früh angekündigt und zu einem Forum für Begegnung und Abstimmung zu gebäudebezogenen Fragestellungen aufgewertet werden. Zweckmäßig ist, wenn ein Teil der Vorbereitung durch die Hausgemeinschaft getragen wird.

Bei heiklen Themen kann es von Vorteil sein, externe Moderatoren beizuziehen; zum einen, weil häufig die Hausverwaltung selbst Partei ist, zum anderen aber auch, weil MitarbeiterInnen der Hausverwaltung von der bei solchen Gelegenheiten manchmal auflebenden Gruppendynamik überfordert sein können (z.B. bei Nachbarschaftskonflikten; SGN & IIBW, 2011).

### 7.3.2 VERTRAUENSPERSON

StiegsprecherInnen, Vertrauenspersonen, Wohnhaus-Delegierte, Kümmerer und andere Formen ehrenamtlichen Engagements sind – richtig eingesetzt – eine unschätzbare Ressource zur Verbesserung des Zusammenlebens in Wohnanlagen. Solche partizipativen Elemente sind v.a. in Wohnungsgenossenschaften gut etabliert. In der Praxis sehen Vertrauenspersonen ihre Aufgaben allerdings vor allem in der Vermittlung von Anliegen der Bewohnerschaft an die Hausverwaltung und in der Hilfestellung bei kleineren technischen Gebrechen. Es spricht nichts dagegen, Freiwillige auch für soziale Aufgaben zu motivieren.

In manchen Wohnbauten werden gezielt aus der Bewohnerschaft rekrutierte „BegrüßerInnen“ eingesetzt, deren Aufgabe es ist, neue MieterInnen willkommen zu heißen, sie der Bewohnerschaft vorzustellen und über die Hausordnung und Regeln persönlich zu informieren. Sie stehen den neuen Nachbarn für eine bestimmte Zeit mit Rat und Tat zur Seite und unterstützen sie mit Informationen und Kontakten zum Wohnumfeld.

In selbstorganisierten Gemeinschaftswohnprojekten kommt es vor, dass engagierte BewohnerInnen ein Entgelt erhalten, allerdings vor allem dann, wenn sie Aufgaben übernehmen, die die Hausverwaltung direkt entlasten.

Die freiwillige Mitwirkung kann verbessert werden, wenn schon bei der Bewerbung für eine Wohnung die Bereitschaft abgefragt wird, Aufgaben für die Gemeinschaft zu übernehmen und gegebenenfalls in

welchen Bereichen. Freiwilligenarbeit kann auch durch Mitteilungen am schwarzen Brett oder im Newsletter beworben werden.

Bei der Wahl von Vertrauenspersonen sollte der Heterogenität der Bewohnerschaft Rechnung getragen werden. Hausverwaltung und Hausgemeinschaft sind gut beraten, beim Anwerben von Freiwilligen auch gezielt auf BewohnerInnen mit Migrationshintergrund zuzugehen. Auch junge Frauen sind oft unterrepräsentiert und könnten durch die persönliche Kontaktaufnahme vielleicht besser motiviert werden.

Die Aufgaben von Hausvertrauenspersonen sollten so abgesteckt sein, dass genügend Freiraum für die Gestaltung der Aufgaben besteht, aber gleichzeitig klar geregelt ist, für welche Bereiche er/sie nicht zuständig ist. Die Vertrauensperson muss im jeweiligen Haus persönlich bekannt sein (was nicht selbstverständlich ist; SGN & IIBW, 2011). Größere Bauvereinigungen bieten eigene Schulungen für ehrenamtliche Personen an.

### 7.3.3 MIETERBEIRAT

In größeren Wohnhausanlagen bewährt sich die Etablierung von Mieterbeiräten, also von offiziellen und institutionalisierten Gremien. Beispielsweise werden im Wiener Gemeindebau gute Erfahrungen mit diesem Instrument gemacht. Dabei ist es wichtig, dass Zuständigkeiten und Wahl des Mieterbeirats klar definiert werden.

### 7.3.4 MITBESTIMMUNGSSTATUT IM WIENER GEMEINDEBAU

Dieses Mitbestimmungsinstrument wurde im Jahr 2000 eingeführt und 2015 neu aufgesetzt (Stadt Wien 2015). Ziel sind attraktive Beteiligungsformen für alle BewohnerInnen mit dem Fokus auf einer Stärkung guter Hausgemeinschaft. Ein aktueller Schwerpunkt ist die Attraktivierung der Mitbestimmung für Jugendliche.

Es sind folgende Stufen der Beteiligung definiert:

- 1) Information: Recht auf Informationen über geplante Maßnahmen in der Wohnhausanlage;
- 2) Mitsprache: Diskussion von geplanten Maßnahmen, ggf. Berücksichtigung von Vorschlägen;
- 3) Mitbestimmung: Mitentscheidung bei bestimmten Maßnahmen, z.B. Spielplätzen;
- 4) Selbstbestimmung/Eigenständigkeit: Volle Verantwortung und eigener finanzieller Einsatz bei Gestaltung und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen.

Eine zentrale Rolle spielt der Mieterbeirat, dessen Konstituierung und Wirken im Statut detailliert geregelt ist (§ 5 ff.). Besondere Bedeutung kommt der Wahl von Mitgliedern des Mieterbeirats auf der Basis von Nominierungen durch MitbewohnerInnen zu. Der Mieterbeirat kann im Rahmen der vorhandenen Mittel (zum Beispiel Mietzinsreserve) Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorschlagen (§ 14). Er ist berechtigt, Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebskosten zu unterbreiten (§ 15). Er kann Regeln für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen aufstellen (§ 16) und Ergänzungen zur Hausordnung einbringen (§ 17). Schlussendlich sind auch die Rahmenbedingungen für einen Wechsel der Hausverwaltung definiert (§ 18).

Die Bewohnermitbestimmung setzt wesentlich auf die Unterstützung durch die stadteneigene Serviceeinrichtung „Wohnpartner“ (s. SGN & IIBW, 2011). Angeboten werden Hilfe bei der Gründung eines Mieterbeirats, Maßnahmen zum Aufbau einer guten Hausgemeinschaft, Coaching und Beratung vor

Hausversammlungen, Unterstützung bei Nachbarschaftskonflikten und Schulungen für ehrenamtliche Tätigkeiten. Weiters kommen bestehende Programme wie z.B. „Willkommen Nachbar!“ (Begrüßungstätigkeit für Neumieter), „LernbegleiterIn“ (Schwerpunkt Jugendliche) oder „EnergiepartnerIn“ (Maßnahmen gegen Energiearmut) zum Einsatz. Die umfangreichen Tätigkeiten der Wohnpartner mit ihren über 150 Mitarbeitern werden aus dem städtischen Budget bezahlt und belasten die Betriebskosten der betreuten Wohnanlagen nicht.

Die Grenzen der Mitbestimmung sind dort, wo die gesetzlich geschützten Rechte der/des Einzelnen beginnen. Die Mitbestimmung betrifft daher das Haus als Ganzes, etwa den Bauzustand oder die Gemeinschaftseinrichtungen, nicht jedoch die einzelnen Wohnungen (Stadt Wien, 2015, S. 6). Bestimmte Angelegenheiten sind explizit nicht Gegenstand der Mitbestimmung:

- Sicherheitstechnische Maßnahmen (z.B. Brandschutz),
- Entscheidungen von Wiener Wohnen, die alle Anlagen betreffen und wirtschaftliche Gründe haben (z.B. Aufzugsanlagenausbau),
- Rechte und Bedürfnisse von BewohnerInnen im Diversitätskontext.

### 7.3.5 BEWOHNERINNENVEREINE

Die Einrichtung eines Bewohnervereins kann sehr nützlich sein, um die von der Bewohnerschaft getroffenen Entscheidungsprozesse zu organisieren. Eine Pflichtmitgliedschaft ist nicht möglich (s. Pilotprojekt Amstetten, Kap. 6.2.4), aber es können Anreize gesetzt werden, damit möglichst alle BewohnerInnen Mitglieder werden. Es gilt zu vermitteln, dass es die Vereinsmitgliedschaft ermöglicht, „mitzureden“ und über die Ausstattung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen oder Regeln des Zusammenlebens mitzubestimmen. Zwar kann die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wenig auf Mitglieder eines solchen Vereins beschränkt werden wie Regeln des Zusammenlebens (etwa Ruhezeiten am Spielplatz) zwingend durchsetzbar sind. Die Kraft des sozialen Drucks vermag allerdings einiges zu bewirken. Es wird Querulanten wohl nicht möglich sein, die Bespielung von Gemeinschaftseinrichtungen durch einen Bewohnerverein zu unterbinden, solange ihnen die Teilhabe nicht verwehrt wird.

Solche Vereine funktionieren mit durchaus bescheidenen Mitgliedsbeiträgen von z.B. € 10 pro Monat (Baugruppe Pegasus in Wien, Seestadt Aspern). Es ist hilfreich, wenn der Bauträger eine geringe Anfangsdotation als Kapital für erste Anschaffungen leistet. Die vom Bewohnerverein getroffenen Beschlüsse werden in Protokollen festgehalten und allen BewohnerInnen und Interessenten zur Verfügung gestellt.

### 7.3.6 EXTERNE DIENSTLEISTER

Anders als bei Baugruppen, bei denen meist eine Gruppe von Interessenten von Anfang an besteht, müssen bei GBV-getriebenen Projekten Maßnahmen gesetzt werden, um die Gemeinschaftsbildung in den Wohnbauten kurz vor und mit der Besiedlung zu begünstigen. Es stehen mittlerweile professionelle Dienstleister für diesen Zweck zur Verfügung (z.B. wohnbund:consult, raum & kommunikation, realitylab, usw.). Sie organisieren und moderieren die ersten BewohnerInnen-Treffen und begleiten die ersten Abstimmungsprozesse über Angelegenheiten, in denen der Bewohnerschaft die Entscheidungsverantwortung übertragen wurde. Wichtig ist ein früher Start der Vernetzungstreffen möglichst noch vor Bezug der Wohnungen, sobald die zukünftigen BewohnerInnen feststehen. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass neben der Betreuung von Gruppenbildungsprozessen auch ein erhöhtes Fach-

wissen über Baurecht, Mietrecht, Fragen der Zugangsgewährung für Räume bis hin zu Buchungssystemen und Förderbestimmungen bestehen sollte, sodass klar ist, was beschlossen werden kann und umsetzbar ist und was nicht.

Anspruchsvolle Projektentwicklungen, beispielsweise die Quartiersplanung Mühlgrund-Ost in St. Pölten, beinhalten planungsrelevante Maßnahmen der Gemeinschaftsbildung (s. Pilotprojekt Quartiersentwicklung, Kap. 5). Bei solchen Vorhaben sollten derartige Dienstleister schon ab der Konzeptphase einbezogen werden.

Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit ergibt sich die Problematik der Kostenzuordnung. Es ist vergleichsweise einfach, externe Kosten für Maßnahmen der Gemeinschaftsbildung in den Baukosten unterzubringen, demgegenüber aber viel schwieriger, die Kosten der Hausverwaltung damit zu belasten. Auch das spricht für den frühzeitigen Einsatz solcher Maßnahmen.

## **7.4 KOOPERATION MIT GEMEINDEN, VEREINE, SOZIALDIENSTLEISTERN**

### 7.4.1 ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE

Möglichst früh in der Projektplanung sollte Kontakt zur Gemeinde aufgenommen werden, um gemeinsame Interessen auszuloten: Was für Angebote fehlen in der Gemeinde? Was könnte Nutzen stiften, der über das Projekt hinausgeht? Dafür entscheidend ist das wechselseitige Kennenlernen von ortsansässigen Vereinen und Sozialdienstleistungen, die Nutzung von gemeindeeigenen Räumen und Einrichtungen, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen im Projekt z.B. für Spielrunden, die auch Kindern der Nachbarschaft offenstehen oder Deutschunterricht für BewohnerInnen mit Migrationshintergrund, Spiel- und Aneignungsflächen für Jugendliche außerhalb des Projektareals. In manchen Projekten finden sich selbst organisierte Greißler oder kleine Gastronomiebetriebe in der Erdgeschosszone, für die ggf. Gemeindeförderungen verfügbar sind.

Obwohl die Gemeinden im Rahmen der Projekteinreichungen zur NÖ Wohnbauförderung oft eine große Rolle spielen und den Bedarf nach leistbaren Wohnungen auch belegen müssen, spielen sie eine geringere Rolle in der späteren Detailplanung hinsichtlich gewünschter gemeinschaftlicher Elemente in den Wohnhausanlagen, die über das Quartier hinaus wirken könnten.

### 7.4.2 ZUSAMMENARBEIT MIT VEREINEN

Das Anknüpfen an bestehende Vereine in einer Gemeinde ist für Gemeinschaftswohnprojekte von besonderer Bedeutung. Haushalte, die sich um einen besseren Zusammenhalt in der Wohnanlage bemühen, sind tendenziell auch eher interessiert, sich in der Gemeinde zu engagieren und sich am Vereinsleben zu beteiligen. Lokale Sozialvereine können ein wichtiger Anknüpfungspunkt für auf ältere BewohnerInnen ausgerichtete Projekte sein (z.B. SeniorInnen-Cohousing).

### 7.4.3 ZUSAMMENARBEIT MIT SOZIALDIENSTLEISTERN

Mehrere gemeinnützige Bauvereinigungen machen schon bisher gute Erfahrungen mit Sozialdienstleistern, die die Wohnintegration von Haushalten unterstützen. In Niederösterreich spielt die NÖ Wohnassistenz eine zentrale Rolle z.B. als Vermittlerin zwischen von Delogierung bedrohten Haushal-

ten und der Hausverwaltung. Sie kann bei Bedarf zeitlich befristet das Mietausfallrisiko übernehmen. Nach einer Phase der sozialen Betreuung gelingt es sehr häufig, dass die begleiteten Haushalte ihre finanziellen Angelegenheiten wieder selbst in die Hand nehmen.

#### 7.4.4 STRAHLKRAFT INS QUARTIER

Partizipative Wohnbauten können sich ausgesprochen positiv auf die lokale Quartiersentwicklung und die kommunale Wohnungspolitik auswirken, beispielsweise durch spezifische gewerbliche, kulturelle oder sonstige Angebote, von Kinderbetreuung bis zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Sie wirken der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft entgegen und bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten, insbesondere bei Alleinerziehenden und Älteren.

Gemeinschaftswohnprojekte können in Bezug auf den Stadtteil positive Effekte haben, da deren Engagement für das eigene Lebensumfeld meist nicht an der Haustür endet – beispielsweise durch spezifische gewerbliche, kulturelle oder sonstige Angebote – von Kinderbetreuung bis zur (leichteren) Kombination von Wohnen und Arbeiten. Sie wirken der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft (Einsamkeit und Isolation) entgegen. Viele bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten (insbesondere bei Alleinerziehenden und Älteren) oder ermöglichen Integration von Randgruppen, Flüchtlingen etc. Ältere Menschen können durch die Einbindung in die Gemeinschaft länger im gewohnten Umfeld verbleiben (ingbw, 2018).

Das Leuchtturmprojekt „Sargfabrik“ in 1140 Wien wurde als Wohnheim realisiert, was manche Erschwernisse der Regelförderung sowie des Baurechts abmindert. So war eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung möglich, ebenso flexiblere Raumhöhen und Wohnungsgrößen. Die dadurch reduzierten Baukosten machten Mittel frei, die in soziale Infrastruktur investiert werden konnten. Schwimmbad und Kulturzentrum entwickelten eine Strahlkraft ins Quartier, da sie auch von Außenstehenden genutzt und vermietet werden können (Gruber & Lang, 2018).

Ähnliches gelang im Projekt Möckernkiez in Berlin, wo die Entwicklung einer eigenen Nachbarschaft angeregt wurde. Das Vorhaben umfasste 464 Wohnungen und war von Anfang an auf die Förderung des sozialen Zusammenhalts der Menschen im „Kiez“ und im umliegenden Wohnungsbestand angelegt (Hendrich in Gruber, 2015, S. 15).

Eine ins Quartier ausstrahlende Außenwirkung kann folgendermaßen begünstigt werden:

- Wichtiger als die Baulichkeiten sind Aktivitäten der Hausgemeinschaft: Flohmärkte, Feste und Veranstaltungen haben ein hohes Potenzial, von der Nachbarschaft positiv wahrgenommen zu werden.
- Dafür bedarf es einer geeigneten Freiraumgestaltung und einer baulichen Offenheit gegenüber angrenzenden Gebäuden. Die Projekte sollten fußläufige durchlässig sein. Bereiche mit hoher Fußgängerfrequenz eignen sich besonders für Gemeinschaftseinrichtungen.
- Je größer ein Projekt, desto mehr kann es für ein lebendiges Quartier leisten. Allerdings wächst mit der Größe auch die Komplexität der Planung, wie das Pilotprojekt der Alpenland in St. Pölten zeigt (s. Kap. 5).
- Schon in der Konzeptionsphase sollte ausgelotet werden, welche Funktionen in der Gemeinde oder im Quartier fehlen und im Rahmen des Projekts übernommen werden könnten. Oft sind dies Gastronomie und Nahversorgung, aber auch Veranstaltungsräume.

- Viele Baugruppen zeigen ein ausgeprägtes soziales Engagement, indem sie etwa Besucherwohnungen für Haushalte in Not zur Verfügung stellen oder in ihren offenen Erdgeschoßräumen nachbarschaftliche Integration anregen.
- In Wien werden Strategien getestet, gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte entweder in größerem Abstand in Stadtentwicklungsgebiete einzustreuen oder sie zu clustern, z.B. in der Seestadt Aspern. Mit dem ersten Zugang wird versucht, die Strahlkraft von Baugruppen für möglichst große Teile von Neubaugebieten nutzbar zu machen. Der zweite Zugang orientiert sich eher an den Bedürfnissen solcher Initiativen, indem eng benachbarte Baugruppen voneinander lernen und sich gegenseitig unterstützen können. Auch in Birmingham wurde ein solcher Zugang gewählt und ein Entwicklungsgebiet bewusst für die gehäufte Ansiedlung von Baugruppen genutzt (Interview David Mullins).
- Aktionen und Veranstaltungen spielen eine große Rolle um in der Nachbarschaft sichtbar zu werden. Bei sozialen Aktionen hat sich die Existenz eines BewohnerInnen-Vereins als positives Element herausgestellt: Wenn es einen BewohnerInnen-Verein gibt, ist die Entscheidungsfindung einfacher und schneller, z.B. konnte ein Gemeinschaftswohnprojekt schnell und einfach das Foyer des Wohnbaus für die Spendensammlung im Zuge der Flüchtlingskrise zur Verfügung stellen (RT). In einem WEG-Haus hätte die Entscheidungsfindung mindestens Wochen gedauert.

## 8 BAULICHE MAßNAHMEN UND BESPIELUNG

### 8.1 ARCHITEKTUR UND ERSCHLIEßUNG

#### 8.1.1 GESAMTPLANUNG

Bauliche Maßnahmen zur Unterstützung von Gemeinschaftsbildung sind international bereits ausreichend erprobt und dokumentiert. Zwar gibt es keine Universallösungen, es können aber Best-Practice Beispiele identifiziert werden (s. Freisitzer u.a., 1987; Durett, 2009; id22, 2012; MA18, 2013; ÖGUT u.a., 2015; Vestbro, 2011; 2013; Becker u.a., 2015). Erkenntnisse aus den Initiativen eines frauen- und gendergerechten Wohnbaus spielen bei der Gemeinschaftsförderung eine große Rolle.

Die Maßnahmen betreffen Architektur und Erschließung, die Konzeption der Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen, die verwendeten Baumaterialien sowie die Freiraumplanung. Die Gesamtplanung darf sich nicht nur auf Wohnungsgrundrisse, technische Infrastruktur, Erschließung oder Ökologie beschränken. Die soziale Planung muss als entscheidender Teil einer integrativen Projektentwicklung etabliert werden. Bei einer inhomogenen Bewohnerschaft (Beruf, Bildung, Alter, Bedürfnisse, Herkunft etc.) entstehen unterschiedliche Ansprüche an Gemeinschaftseinrichtungen und private Einheiten, die auch größere Flexibilität zulassen sollten (Schönböck, 2018).

Wichtig bei der Gestaltung von Erschließungswegen und -bereichen wie Stiegenhäusern, Laubengängen, Zugangswegen usw. ist eine übersichtliche, helle und großzügige Gestaltung, die das Begegnen unter der Bewohnerschaft fördert (Berger u.a., 2014). Auch ohne spezielle Ausstattungen dienen sie als Begegnungsorte und können von Kindern zum Spielen genutzt werden. „Die Clusterwohnungen und auch die Maisonetten in der Laubengangtypologie bieten Raumstrukturen, die kollektives Wohnen in der großen Gruppe oder der kleinen Gemeinschaft ermöglichen“ (Schönböck, 2018, 99). Das zufällige Begegnen ist natürlich im verdichteten Flachbau leichter; schwieriger hingegen im Mehrgeschossbau mit seinen „typischen“ kurzen Wegen von der Garage zum Lift und von dort zur Wohnung.

Die Notwendigkeit von Rückzugsbereichen sollte bedacht werden. Gerade bei Gemeinschaftswohnprojekten ist das Zusammenspiel zwischen Gemeinschaftlich und Privat besonders wichtig. Die privaten Rückzugsbereiche müssen, auch wenn sie kleiner ausfallen können als in regulären Wohnbauten, tatsächlich ganz privat sein: „Living in cohousing makes private spaces more private“ (Vestbro, 2010, S. 140). Die räumliche Offenheit von Wohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren erweist sich mit ihren großen, ungenutzten Abstandsflächen ohne räumliche Differenzierung als Integrationshindernis: Wenn es selbst den Bewohnern schwerfällt, zwischen „eigenem“, fremdem und öffentlichem Raum zu unterscheiden und wenn dadurch öffentliche und persönliche Verantwortung übergangslos ineinander laufen, kann sich ein Gefühl der persönlichen Verantwortung und Identifikation schwer entwickeln. Verhaltensunsicherheiten entstehen, die Indifferenz des Raums fördert geradezu gleichgültiges Verhalten im Raum (Deinsberger, 2007). Es sollte eine Differenzierung zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum geschaffen werden. Dies kann allerdings auch erst in der Nutzungsphase geschehen: Hecken und Zäune, die die privaten Bereiche abtrennen, sollten erst später installiert werden, nämlich wenn die BenutzerInnen wissen, ob diese Sichtschutze überhaupt gebraucht werden.

Das Verhältnis zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen wird in den meisten Gemeinschaftswohnprojekten aus Kostengründen so gelöst, dass die gemeinschaftlichen Bereiche über kleinere Privatbereiche querfinanziert werden. Häufig werden Gästezimmer in den Einzelwohnungen

eingespart und dafür kurzfristige Besucherwohnungen in den Allgemeinbereichen eingeplant (z.B. USA, Schweden, Norwegen, Japan).

Die zentrale Lage von Gemeinschaftseinrichtungen und Spielplätzen ist eine Voraussetzung, dass möglichst viele Personen täglich an ihnen vorbeigehen müssen. Bei einem beispielhaften Cohousing-Projekt wurden die Parkplätze bewusst an den Rand gelegt, damit BewohnerInnen möglichst weit durch das Projekt gehen müssen, um zu ihren Wohnungen zu gelangen. Es geht darum, die Wahrscheinlichkeit, anderen BewohnerInnen zu begegnen, zu erhöhen. Ebenso wurde die Lage der Gemeinschaftsräume so gewählt, dass sie zwischen Parkplatz und Privatwohnungen liegen. Jede BewohnerIn soll täglich bei den Gemeinschaftsbauten vorbeigehen müssen (Durrett, 2009, S. 153-156). Wenn BewohnerInnen direkt von ihrer Privatwohnung ins Auto steigen können, reduziert dies die Kontakte zu anderen BewohnerInnen massiv, was einen nachweislich negativen Einfluss auf das Gemeinschaftsgefühl in Anlagen hat. Bewegungseingeschränkte oder gebrechliche BewohnerInnen der Anlage erhalten jene Wohnungen, die sich möglichst nahe an den Gemeinschaftseinrichtungen befinden.

In Dänemark und den USA wird bei der Planung des Zusammenspiels von privaten und gemeinschaftlichen Räumen darauf geachtet, dass es fließende Übergänge gibt („soft edges“). Das bedeutet, dass zwischen privatem und öffentlichem Freiraum ein Bereich liegt, der halbprivat und durchlässig ist. Dies erhöht die Möglichkeit einer zufälligen und niederschweligen Kontaktaufnahme. Es wird darauf geachtet, Niveauunterschiede, Stufen und bauliche Hürden möglichst gering zu halten. Sichtverbindungen spielen eine große Rolle: Wenn BewohnerInnen von ihren privaten Bereichen zu den Gemeinschaftsbereichen sehen können, haben sie einen besseren Eindruck davon, was stattfindet und nehmen eher an Gemeinschaftstätigkeiten teil (Vestbro, 2010, S. 142).

International hat es sich als Vorteil erwiesen, in Gemeinschaftswohnprojekten Wohnungen unterschiedlicher Größen zu kombinieren und von Anfang an die Möglichkeit eines späteren Wohnungstausches zwischen Haushalten vorzusehen. So sollen die Wohnungen dem Lebenszyklus und den entsprechenden Bedürfnissen angepasst werden (Vestbro, 2010, S. 140). Ein solches Anliegen erfordert jedoch, dass die einzelnen Wohnungen baulich nicht übermäßig individuell ausgestaltet und adaptiert werden, um auch für andere Haushalte leicht angepasst werden zu können (MA18, 2013).

Alle Baugruppen bestätigen die besondere Rolle des Architekten/der Architektin bei Gemeinschaftswohnprojekten. Fachwissen über die Abwicklung und die speziellen Bedürfnisse von Gemeinschaftswohnprojekten sind ebenso Voraussetzung wie die Bereitschaft (und kostenmäßige Abdeckung), im persönlichen Gespräch mit zukünftigen BewohnerInnen individuelle Planungswünsche umzusetzen. Schließlich ist der/die ArchitektIn der Dreh- und Angelpunkt im Verhältnis zwischen Bewohnerschaft und Bauträger.

### 8.1.2 GRÜNRAUMPLANUNG

Bei gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen spielen wohnungsbezogene Freiräume eine ebenso große Rolle wie gemeinschaftlich genutzte. Begeisterung für das Garteln kann die Menschen über soziale und ethnische Barrieren hinweg verbinden. Um dies zu begünstigen, sollte auf mehreren Ebenen angesetzt werden:

- Wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Mietergärten) sollten ausreichend groß und besser quadratisch als längsrechteckig sein. Grundvoraussetzung für das eigene Gartenglück ist ein frostsicherer Wasseranschluss. Auf Balkonen können vorinstallierte Pflanztröge ein starker An-

reiz sein, seine grüne Hand zu erproben. Diese können gestalterisch sehr positiv zur Strukturierung und Begrünung von Fassaden beitragen. Bei Freiflächen mit darunterliegenden Baulichkeiten sollten von vorne herein wurzelbeständige Folien und Fliese verlegt werden. Die Begrenzung zwischen privaten Mietergärten und halböffentlichen Freiflächen sollte, wenn es der Platz zulässt, durch heimische Gehölze und nicht durch mannshohe Zäune oder Thujenhecken markiert werden.

- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen sind oft mit erheblicher Nutzungskonkurrenz konfrontiert. Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten vertragen sich nur bedingt mit Kinder- und Jugendspielplätzen oder Ruhebereichen für SeniorInnen. Hier ist die Hausgemeinschaft gefordert, entsprechende Kompromisse und Mehrfachnutzungen auszuhandeln. Auch eine bauliche Trennung kann viel bewirken, indem die einen Nutzungen auf der Gemeinschaftsdachterrasse, die anderen im Garten angesiedelt werden. Großkronige Bäume auf gewachsenem Grund entfalten eine bemerkenswerte Wirkung in mehrerlei Hinsicht. Wie kaum eine andere Intervention beeinflussen sie das Mikroklima, senken im Sommer die Temperaturspitzen und laden zum Verweilen ein. Angesichts der Kosten von bei Pflanzung bereits größeren Bäumen, sollten diese entsprechend gezielt eingesetzt werden.
- Die BewohnerInnen sollten eingehend über Möglichkeiten der Bepflanzung und deren Pflege informiert werden. Dies betrifft insbesondere Pflanzungen, die den Baulichkeiten oder anderen Pflanzen zusetzen können. Beispielsweise sollten stark haftende Kletterpflanzen ebenso untersagt werden, wie Pflanzen mit besonders aggressiven Wurzeln oder Rhizomen. Gemeinsame Kurse zum Thema eignen sich stark für die Gemeinschaftsbildung.

### 8.1.3 SELBSTBAU

In manchen Gemeinschaftswohnprojekten hat es gut funktioniert, wenn die zukünftigen BewohnerInnen in der Bauphase selbst Hand anlegen. Dies ist allerdings eher bei Baugruppen oder gemeinsamen Planungsinitiativen möglich, wo die BewohnerInnen frühzeitig feststehen. Der kostensparende Effekt durch den Einsatz unentgeltlicher Arbeitskraft steht jedoch häufig nicht im Vordergrund. Vielmehr ist es eine gute Gelegenheit, zum ersten Mal etwas gemeinsam für die Wohnhausanlage durchzuführen. Essentiell ist die Abgrenzung der Bereiche, wo die Bewohner mittun können, und die Anleitung und Kontrolle durch Professionalisten. Selbstbau kann allerdings leicht im Widerspruch zu Gewährleistungsregelungen stehen. Auch sind solche Arbeiten im Mietwohnbau beim Mieterwechsel problematisch.

Die Mitwirkung von BewohnerInnen kann auch bei größeren Sanierungen Vorteile bringen. Ein Pilotprojekt in Wien zeigte, dass ein Projekt mit umfangreichen unentgeltlichen Eigenleistungen gegenüber einer Thewosan Sanierung kostengleich war (Fürst, 2016, S. 54). Das Thema Selbstbau ist auch Teil der Leitthemen Partizipation, Inklusion und Empowerment innerhalb der Smart City Initiative und des STEP25. Wichtig ist allerdings die Anleitung durch Fachkräfte (Bauanleitungsworkshop).

### 8.1.4 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche der zukünftigen BewohnerInnen können umso weiter gehen, je früher sie im Projektlauf berücksichtigt werden. Änderungswünsche an tragenden Teilen und Elementen der Außenansicht (Fenster, Balkone) sind baubewilligungspflichtig und können nur im Zuge der Einreichplanung berücksichtigt werden. Grundriss-Änderungen an nicht-tragenden Teilen oder geänderte Wasseranschlüsse können während des Innenausbaus, die Gestaltung von Oberflächen (Fliesen, Bodenbeläge, Bemalung) im Endausbau berücksichtigt werden. Bei früh im Projektlauf angesetzten

Änderungswünschen ist die Kostentragung bei Vertragsrücktritt des Wohnungswerbers problematisch. Sie werden im Regelwohnbau daher nur selten angeboten, spielen bei Baugruppenprojekten dafür eine umso größere Rolle.

Beim Mitbestimmungswohnbau „so.vie.so“ in Wien, Sonnwendviertel, konnten die Erstmieter die Wohnungen bei geringen Vorgaben selbst entwerfen. Bei manchen Grundrissen erweist sich allerdings die Nachvermietung als schwierig. Schwer rückbaubare Sonderwünsche sollten demnach nur zugestanden werden, wenn das Nachverwertungsrisiko bei den BewohnerInnen liegt (Wohnungseigentum).

## **8.2 GEMEINSCHAFTSRÄUME UND AKTIVITÄTEN**

### 8.2.1 GEMEINSCHAFTSRÄUME UND EINRICHTUNGEN

Aus Bauträgersicht besteht beim gemeinschaftlichen Wohnen ein Spannungsfeld zwischen Kostentragung und Qualitätsgewinn. Daher sollte schon bei der Planung von Gemeinschaftseinrichtungen die spätere Nutzung bedacht werden. Folgende Gemeinschaftseinrichtungen bewähren sich in der Praxis:

- Bei Gemeinschaftsräumen ist wichtig, dass sie von der Bewohnerschaft gewollt und auch bespielt werden. Die Gemeinschaftsräume sollten sich möglichst in Bereichen hoher Frequenz in der Erdgeschosszone befinden und einsichtig sein.
- Gemeinschaftsflächen im Freien mit nutzungsspezifischer Zonierung, z.B. ausgewiesenen Flächen zum Gärtnern, Spielen, Grillen.
- Gemeinschaftsgärten oder -flächen auf Dachterrassen sind sehr beliebt.
- Unverzichtbare Erschließungsflächen können mit moderatem Aufwand als Begegnungsräume mit Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden.
- Räume für Tätigkeiten, die man gemeinsam tun kann: Werkstätten, Fitnessräume für Yoga, Tanzen, etc. mit Duschen.
- Indoor-Spielbereiche, Aneignungsflächen für Kinder und Jugendliche.
- Nutzungsneutrale Räume nur mit Grundausstattung.
- Vor allem in Skandinavien wird bei Gemeinschaftswohnprojekten auf gemeinsames Essen Wert gelegt. Dort tätige ArchitektInnen haben sich intensiv mit optimalem Design von Gemeinschaftsküchen auseinandergesetzt (s. Kap. 8.2.3).

Während die Konzeption von Gemeinschaftseinrichtungen schon in der Planung erfolgt, ist die Ausstattung und Bespielung der Räume ein klassischer Anwendungsbereich des „kleinen“ Mitbestimmungsmodells. Es empfiehlt sich, dafür ein Budget in den Errichtungskosten zu reservieren.

Bei größeren Entwicklungen durch mehrere Bauträger ist es zweckmäßig, wenn Gemeinschaftseinrichtungen von mehreren Bauträgern gemeinsam errichtet und verwaltet werden. Das ist heute aus wohnungsgemeinnützigkeits- und förderungsrechtlicher Sicht nur schwer umsetzbar. Ebenso problematisch ist es, wenn Gemeinschaftseinrichtungen eines ersten Bauabschnitts auch von den BewohnerInnen folgender Bauabschnitte benutzt werden sollen, selbst dann, wenn derselbe Bauträger dahintersteht. Selbst die Mehrfachnutzung von Gemeinschaftsräumen im Betreuten Wohnen durch benachbarte BewohnerInnen normaler Wohnbauten ist rechtlich schwierig. Diesbezügliche rechtliche Änderungen scheinen überfällig, um in der Quartiersentwicklung mehr Flexibilität und eine gesicherte Kostentragung zu erreichen.

### 8.2.2 NUTZUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Ein Intranet ist für die Nutzung und Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen essentiell. Über ein solches System können BewohnerInnen Räume und Zeiten für die individuelle Nutzung reservieren oder die Bewohnerschaft zu gemeinsamen Tätigkeiten (z.B. Fitnessstunde im Fitnessraum, gemeinsames Kochen, Tischtennisturnier etc.) aufrufen und motivieren. Wenn ein Intranet nicht umsetzbar ist, sollten zumindest Anmelde Listen bestehen, sodass ersichtlich ist, wer die Einrichtung zuletzt genutzt hat und für die Reinigung verantwortlich ist.

### 8.2.3 GEMEINSAM ESSEN

Gemeinsames Kochen und Essen hat eine besonders stark gemeinschaftsbildende Wirkung (Millonig u.a., 2010, S. 190). Es spielt in skandinavischen und US-amerikanischen Baugruppenprojekten eine besondere Rolle (Vestbro, 2010; id22, 2012; Potluck-Dinner, s. Millonig u.a., 2010, S. 192). Auch in österreichischen Projekten wurden diesbezügliche Schwerpunkte gesetzt, etwa bei der Cohousing-Siedlung „Lebensraum“ in Gänserndorf (s. Kap. 2.2.1). Nicht nur der soziale Aspekt ist wichtig, sondern – gerade für Eltern und Alleinerziehende – auch die Unterstützung in der Alltagsorganisation.

## 9 ANHANG

### 9.1 STATUS-QUO-ERHEBUNG IN DEN BETEILIGTEN GBV, 2016

#### 9.1.1 ANSÄTZE WÄHREND DER BESIEDLUNGSPHASE

##### a) GESTALTUNG DER STRUKTUR DER HAUSHALTE

###### Reihung der Wohnungswerber

- „First come – first serve“?
- Bevorzugung besonders bedürftiger Haushalte? Positive Diskriminierung?
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
<p>Jede vierte Wohneinheit wird gem. der NÖ WBF durch das NÖ Wohnservice vom Land NÖ vergeben.</p> <p>Informationsabend mit allen Interessenten oder verschicken Projektstartlink an die Wohnungswerber.</p> <p>Informationsabend nach Bedarf.</p> <p>Vergabe nach Anmeldedatum.</p>	<p>Jede vierte Wohneinheit wird gem. der NÖ WBF durch das NÖ Wohnservice vom Land NÖ vergeben. Die zur freien Vergabe verbleibenden Wohneinheiten werden auf Grund der hohen Anzahl an vorgemerkten Interessenten in zwei Phasen vergeben:</p> <p>Phase 1: Alle vorgemerkten Interessenten erhalten zeitgleich ein Informationsblatt und ein Vormerkblatt mit dem Hinweis, neben der Wunschwohnung auch alternative Wohnungen auf dem Vormerkblatt bekannt zu geben.</p> <p>Phase 2: Nach Bearbeitung der Phase 1 erfolgt die Vergabe grundsätzlich nach dem Prinzip „first come – first serve“.</p> <p>„Positive Diskriminierung“ durch Kontingent Wohnservice. Monatliche Beiratssitzungen. Verbindlich. Sozialfälle werden immer bevorzugt behandelt, nach Verfügbarkeit.</p>	<p>Meistens „First come – first serve“</p> <p>Selten Bevorzugung besonders bedürftiger Haushalte, anlassbezogen bei besonderer Notlage (Interventionen)</p> <p>Keine Bezugsrechte der Gemeinden;</p> <p>Anbotspflicht Wohnservice greift auch hier; Wünsche der Gemeinden werden bedient.</p>

###### Beeinflussung der Zuteilung von Wohnungen

- Nein, freie Wahl der Wohnungswerber, Reihung nach Anmeldung
- Informelle Steuerung zur Vermeidung von ethnischen oder sozialen Konzentrationen
- Formalisierte Steuerung
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
<p>Datum des Vormerkblatts; bei mehrfachen Vormerkungen wird moderiert;</p> <p>Die Gemeinde hat eigene Listen, die versucht wird zu koppeln. Bei entsprechender Vorreihung wird versucht, dies zu berücksichtigen.</p>	<p>In der Phase 1 erfolgt die Vergabe der Wohneinheiten grundsätzlich auf Basis der Rückmeldungen (Vormerkblatt). Bei Mehrfachnennungen für die gleiche Wunschwohnung wird versucht im Interesse aller Interessenten auf Basis der alternativen Wohnungen eine möglichst hohe Vergabe zu erreichen.</p> <p>In der Phase 2: freie Wahl der Wohnungswerber, Vergabe nach Reihung der Anmeldung</p>	<p>Freie Wahl der Wohnungswerber, Reihung nach Anmeldung</p> <p>Maßvolle informelle Steuerung zur Vermeidung von ethnischen oder sozialen Konzentrationen</p> <p>Keine formalisierte Steuerung</p>

b) KOMMUNIKATIONSFORMATE ZWISCHEN HAUSHALTEN

Online-Forum

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Noch nicht. Entwicklung geplant.	Seitens der NÖ Wohnbaugruppe wird derzeit noch kein Kundenwebportal, bzw. Online-Forum zur Verfügung gestellt und auch kurzfristig nicht geplant, da sehr komplex. Mittelfristig ja, in Richtung elektronisches Schwarzes Brett	Nein, nichts in Planung

Hausvertrauensperson / Selbstorganisation der Bewohner

- Art von Wahl und Bestellung
- Berücksichtigung von sozialer Kompetenz
- Fortbildung
- Zugang zur Hausverwaltung
- Anreize zur Übernahme der Tätigkeit, Vergütung
- Sonstige Formate der Selbstorganisation der Bewohner

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Es wird versucht, bei jeder Anlage eine Hausvertrauensperson zu bestellen. Bei Hausübergabe kennt der Techniker einzelne Mieter; es wird versucht, gezielt geeignete Personen anzusprechen; ggf. wird bei der ersten Hausversammlung das Thema angesprochen. Wo möglich, eine Person pro Stiegenhaus; bescheidene Rückerstattung von Spesen, Gutscheine; Anerkennung der Leistungen ist wichtig. Hausvertrauensperson ist Ansprechperson der Hausverwaltung.	In Mietobjekten gibt es üblicherweise keine Maßnahmen, bzw. Veranlassungen zur Bestimmung von Hausvertrauenspersonen, allenfalls werden solche vereinzelt von Hausgemeinschaften selbst „gefunden“ oder gewählt. Öfters Erschwernis für HV. Bei Sanierungsprojekten z.T. Baubewilligungen: Nachbarn einbinden	Gelegentlich Hausvertrauensperson; v.a. bei Eigentümergemeinschaften; Angebot wird wenig angenommen;

c) KOMMUNIKATIONSFORMATE ZWISCHEN HAUSHALTEN UND HAUSVERWALTUNG

Hausversammlungen

- Häufigkeit
- Art der Einladung
- Art der Durchführung
- Maßnahmen zur Gruppenbildung

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
In allen Anlagen regelmäßig; jedenfalls spätestens ein halbes Jahr nach Übergabe; danach alle 1-3 Jahre anlassbezogen. Jährliche Begehung der Anlagen durch den Techniker.	In Mietobjekte werden grundsätzlich keine Hausversammlungen abgehalten, nur bei besonderem Bedarf im Einzelfall. Keine Kapazitäten	Häufigkeit anlassbezogen (selten, z.B. bei geplanten Umbauten); Schriftliche Einladung; Durchführung in Versammlungsraum.

Schriftliche Projektunterlagen

- „Benutzerhandbuch“

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Benutzerhandbuch bei Hausübergabe; Hausübergabemappe; bei kleinen Projekten Stiegenhausreinigungsplan (nicht Schneeräumung), bei großen Projekten Fremdfirma. Stiegenhausreinigung mit individuellen Lösungen.	Neben dem Verkaufsprospekt werden dem Mieter im Zuge der Übergabe Bedienungsanleitungen zu der jeweiligen Ausstattung der Wohneinheit übergeben. Passivhäuser dito, funktioniert gut. Einschulungen statt Handbücher, 2 Monate und 4 Monate nach Bezug, ausgeschrieben, vom GU erledigt	Ausführungskatalog; Knappe Einschulung bei Bezug;

#### Allgemeine Kundenkommunikation

- Kundenzeitschrift
- Newsletter
- Call Center
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Kundenzeitschrift; Homepage inkl. Formulare; häufige schriftliche Kommunikation mit Mietern; noch keine Umstellung auf E-Mail-Verkehr;	Kundencenter, Newsletter, Kundenzeiten erhöht, mehr als Gemeinden	Kundenzeitschrift eingestellt; Callcenter Babsi, zu Bürozeiten erreichbar

#### d) KOMMUNIKATIONSFORMATE INNERHALB DES UNTERNEHMENS

- z.B. zwischen Projektentwicklung und Hausverwaltung

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Informell intensiver Kontakt; Integration von Verwaltung und Verkauf in die Projektentwicklung; regelmäßige Besprechungen Technik und Hausverwaltung; Pläne werden von Facility Managern und Hausverwaltern durchgesehen und kommentiert.	Integrierte Projektentwicklung, Verwaltung und Verkauf in Projektentwicklung einbezogen; Vorstellung im AR, bei Weiterplanung Fachabteilungen integriert	Rote Bank

#### e) SONDERWÜNSCHE

- Zeitpunkt der Berücksichtigung von Sonderwünschen
- Art von berücksichtgbaren Sonderwünschen
- Abwicklung und Kostenersatz
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Berücksichtigung im Zuge der Vergabe; Berücksichtigung soweit technisch und rechtlich möglich; Berücksichtigung erst nach Vorvertrag und Leistung der Anzahlung; Beauftragung und Bezahlung durch den Mieter.	Abwicklung: Nach Einlangen eines vom Mieter unterzeichneten Sonderwunsches wird seitens der Finanzbuchhaltung geprüft, ob dieser den ersten Teilbetrag bereits eingezahlt hat. Erst nach Bestätigung der Zahlung wird seitens der Bauabteilung der Sonderwunsch weiterbearbeitet.	Berücksichtigung im Zuge der Vergabe Berücksichtigung soweit technisch und rechtlich möglich. Abwicklung und Kostenersatz: Beauftragung und Bezahlung durch den Mieter

	<p>Die Berücksichtigung der Sonderwünsche hängt vom Baufortschritt ab. Seitens der Firmen (GU+Sub) wird uns mitgeteilt, ab wann ein Sonderwunsch nicht mehr eingebracht werden kann. Sonderwünsche, welche die Möglichkeit auf Barrierefreiheit nicht beeinträchtigen, werden – je nach Machbarkeit – berücksichtigt. Da die Bewohner - welchen einen Sonderwunsch einbringen und durchführen lassen - im direkten Vertragsverhältnis mit den jeweiligen Firmen stehen, wird von unserer Seite kein Kostenersatz für etwaige Sonderwünsche geleistet. Sonderwünsche werden begrüßt, da meist mit längerem Verbleib verbunden sind.</p>	
--	--	--

f) WOHNUNGSÜBERGABE

Phase vor Übergabe

- Art der Kundenakquisition
- Vorvertrag
- Art und Zeitpunkt von Vorinformationen
- Informationen über Nachbarn

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
<p>Informationsveranstaltung knapp nach Baustart; Termine für die Bemusterung (1. Termin Badezimmer, 2. Termin Böden, Innentüren); Information, wann die Übergabe stattfinden wird; Einladung zur Übergabe, Übergabe meist ganztägig. Kleines Fest, feierliche Übergabe mit Blumen, Imbiss, Jause Noch keine Information über Nachbarn.</p>	<p>Mindestens 2 Monate vor Übergabe erhalten die Mieter eine schriftliche Information über den Tag der Übergabe (Zeitpunkt und Ablauf). Bei feierlichen Wohnhausübergaben, mit Vertretern des Landes NÖ und der Regionalpolitik (idR Bürgermeister), wird zusätzlich eine Einladung mit Programm versendet. Informationen über Nachbarn bzw. Mieter des Objektes werden aus Datenschutzgründen nicht an andere Mieter übermittelt.</p>	<p>Schriftliche Ankündigung der Schlüsselübergabe Keine Informationen über Nachbarn</p>

Wohnungsübergabe

- Rahmen der Schlüsselübergabe
- Übergebene Materialien
- Vorstellung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Soziale Events bei der Übergabe
- Anwesende Mitarbeiter und Projektpartner
- Professionelle soziale Betreuung
- Typische Kosten eines Übergabe-Events
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
<p>Festlicher Akt mit Vertreter von Gemeinde und Land (strenge Formalvorschriften), Musik, Einsegnung; Hausübergabemappe; Bedienungsanleitung, Müllplan, Ansprechpartner in der SGN; Geschäftsführung, Techniker, Hausverwalter sind immer dabei; Abwicklung durch Empfang, Kostentragung über Technik;</p>	<p>Festlegung Übergabetermin:  Von seitens der Bauabteilung wird im Zuge der Vorbegehung und nach Rücksprache mit den ausführenden Firmen, Hausverwaltung, Vertrieb und Gemeinde ein Termin festgelegt.  Im Rahmen einer feierlichen Schlüsselübergabe wird seitens der Bauabteilung folgendes organisiert:  - Terminabstimmung mit GF, Land NÖ und BürgermeisterIn  - Organisation der musikalischen Umrahmung, Segnung der Wohnhausanlage durch Pfarrer, Verpflegung vor Ort  - Vorbereitung der Unterlagen zur Erstellung einer Einladung  - Versand der Einladung an:  - Intern (GF + Abteilungen) / Land NÖ / künftigen Bewohner / Ehrengäste / Firmen  Bisher keine Einzugsbegleitung</p>	<p>Schlüsselübergabe vor Ort  Übergebene Materialien: Schlüssel, Pflegeanleitungen etc.  Vorstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Waschküche  Selten soziale Events bei der Übergabe  Selten Anwesenheit von Mitarbeitern und Projektpartner  Keine professionelle soziale Betreuung</p>

#### g) ERSTE NUTZUNGSPHASE

##### Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

- Aktivierung
- Nutzungsorganisation, Zugangsbeschränkungen
- Abrechnung

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
<p>Gemeinschaftseinrichtungen: Gemeinschaftsräume nur beim betreuten Wohnen;  Kein Wellness, Waschküchen;  Einrichtungen gemäß Vorgaben.</p>	<p>Keine Aktivitäten</p>	<p>Gemeinschaftseinrichtungen sind selten, außer Waschküche, die gibt es überall. Allgemeine Kellerräume abgeschafft, da schwer handhabbar.  Gemeinschaftseinrichtungen sind ab Schlüsselübergabe verfügbar  Keine Nutzungsorganisation und Zugangsbeschränkungen  Abrechnung über Münzzähler (Waschküche)</p>

##### Mitwirkung bei Gestaltung und Betrieb von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen

- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielraum
- Sauna, Wellness, Hobby
- Fahrrad-, Kinderwagenabstellräume, Waschküche etc.
- Freiflächen (urban gardening, Gemeinschaftsgarten etc.)

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Bei betreutem Wohnen Mitsprache bei Einrichtung (Bilder, Vorhänge, Pflanzen) ggf. unter Mitwirkung des Sozialdienstleisters, einfache Küchenseite und Geschirr; Grillgasse: Community Center (s. Pilotprojekt)	Die Vorschläge der Architekten, werden hinsichtlich der optimalen Nutzbarkeit für unsere Kunden beurteilt und gegebenenfalls abgeändert. Keine Mitwirkung der Bewohner	Bei betreutem Wohnen: Gemeinschaftsraum

#### Aktivierung der Kooperation der Bewohner

- Online-Foren
- Tauschbörsen
- Events
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Keine Aktivitäten	Keine Aktivitäten	Keine Aktivitäten

#### Mängelmanagement

- Mängelbehebung als Chance der Kundenbindung (post-sale management) und Bewohnernetzung.

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Mängelbehebung bei Hausübergabe; Sofortige Behebung kleiner Mängel; Behebung vor Auslaufen der Gewährleistung;	Die Mieter haben die Möglichkeit, sofort nach Übergabe (bzw. auch die 3 Jahre GWL danach) festgestellte Mängel zu melden. Dies geschieht – je nach Dringlichkeit – telefonisch oder schriftlich. Diese werden sofort an die zuständige Firma zur Erledigung weitergeleitet (Behebungsfrist – je nach Dringlichkeit – zwischen „sofort“ und 10 Werktagen). Sollte der Mangel in der angegebenen Frist nicht erledigt sein, wird eine Nachfrist mit Androhung auf Ersatzvornahme gegeben. Je nach Art des Mangels wird der Kunde entsprechend schriftlich bzw. telefonisch am Laufenden gehalten.	Mängel werden behoben.

#### h) FUNKTION VON GBV-DIENSTLEISTERN

- Einsatz von spezialisierten Tochtergesellschaften
- Vorteile

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
GWS Neunkirchen Kommunal macht Grünflächenbetreuung im Raum Neunkirchen	NWVG – Wohnungswechsel bei Bestandswohnungen, in Zukunft freifinanzierter Wohnbau	Keine spezialisierten Tochtergesellschaften

i) KOOPERATIONEN

Kooperation mit Gemeinden

- Funktion der Gemeinde in der Einzugsphase
- Unterstützung bei Behördenwegen
- Kooperation mit Kindergärten und Schulen
- Nachbelegung
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Mitsprache der Gemeinde bei der Wohnungsvergabe und Nachbelegung, sonst keine Kooperation	In der Einzugsphase gibt es keine gesonderte Kooperation mit der Gemeinde, Kindergärten oder Schulen. Bei der feierlichen Wohnhausübergabe ladet in der Regel der Bürgermeister in seiner Festrede die Mieter ein, sich aktiv am Gemeindeleben zu beteiligen, die örtlichen Vereine zu nutzen. Pfarrer	Funktion der Gemeinde in der Einzugsphase: Wohnungsvergabe Manche Gemeinden engagieren sich gerne bei der Vergabe, andere nicht. Gelegentlich Bau von kommunaler Infrastruktur

Kooperation mit Vereinen

- Besonders bei Betreutem Wohnen wichtig
- Ehrenamtliche Tätigkeiten

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Keine Aktivitäten	Keine Aktivitäten In größeren Firmen werden Wohnungen angeboten	Keine Aktivitäten

Kooperation mit Sozialdienstleistern

- Z.B. Wohnungslosenhilfe, Senioren-Dienstleistungen etc.

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Betreutes Wohnen; unterschiedliche Partner	Verein Wohnen für Leerstandwohnungen Betreutes Wohnen: Im Zuge der Besprechungen mit den Gemeindevertretern wird vereinbart, dass die Betreuung durch die Gemeinde organisiert wird. Die Betreuung erfolgt entsprechend der ÖNORM und wird mit dem Baurechtsvertrag fixiert. Die Zustimmung des Büro LR Mag. Schwarz wird vor Übermittlung der Komplettierungsunterlagen eingeholt.	Betreutes Wohnen: ausschließlich mit der Volkshilfe (3x)

## 9.1.2 BAULICHE MAßNAHMEN ZUR UNTERSTÜTZUNG VON GEMEINSCHAFTSBILDUNG

### a) ARCHITEKTUR

#### Erschließungstypologie, Erschließungsflächen

- Freiraum
- Tiefgaragen, Waschräume, Abstellräume etc.
- Eingangsbereich, Stiegenhäuser
- Besonderheiten
- Vernetzung mit dem Quartier

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Keine besonderen Schwerpunkte	Die Vorschläge der Architekten, werden hinsichtlich der optimalen Nutzbarkeit für unsere Kunden beurteilt und gegebenenfalls abgeändert. Unterliegen den RL des Gestaltungsbeirats, Qualitätsprüfungen (z.B. Fahrradräume), Größenvorgaben, drei Fachgutachter, ausreichende Innovation; positiver Bescheid für Förderung Voraussetzung; Hochseilakt, die Wünsche des Bürgermeisters mit dem Gestaltungsbeirat zusammen zu bringen (z.B. Steildach); Kommunikationsflächen im Freiraum werden gefordert, häufig bei Spielplatz; Grillplätze etc. werden nicht mehr umgesetzt.	Kein besonderer Anspruch; Betreutes Wohnen gemäß Fördervorgaben

#### Vermeidung störender Einflüsse

- Einsehbarkeit der Wohnungen
- Schallschutz
- Funktionszuweisungen (z.B. Kinderspielflächen)

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Gemäß Vorgaben	Kinderspielflächen immer im Randbereich. Mehrfach Kunst am Bau, Steinbrunnen, heute nicht mehr gefördert, dadurch beendet	Es wird versucht, private Freiflächen abzuschirmen; Versuch, Kinderspielflächen dort unterzubringen, wo die Eltern Einsicht haben

#### Gemeinschaftseinrichtungen

- Freiraum, Dachterrasse, z.B. Gartenmöblierung, Verschattung etc.
- Spielbereiche, Aneignungsflächen für Kinder und Jugendliche
- Gemeinschaftsraum: Typologie, Größe, Ausstattung (Wasser, WC etc.)
- Besonderheiten Waschküche
- Hobby, Freizeit, Wellness
- Sonstiges

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Gemeinschaftsräume nur beim Betreuten Wohnen; ansonsten gemäß Vorgaben	Generell keine Waschküchen; Keine Gemeinschaftsräume Freiraum: Kommunikationsflächen mit Möblierung. DG-Flächen nicht für Gemeinschaftsaktivitäten. Bei manchen Projekten wurden schlechte Erfahrungen mit den Grünräumen und Gemeindeflächen gemacht. Sie wurden nicht angenommen. Das Modell Mietergärten funktioniert	

#### Gestalterische Aspekte

- Materialität
- Kunst
- Schönheit

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Kunst am Bau: SGN-Säule	Eingangsbereiche werden individuell gestaltet Architektur mit Mut zur Farbe	Verwendung unterschiedlicher Farben bei Fassaden, Balkonplatten

#### b) BAUQUALITÄT

- Mängelarmut, Mängelbehebung
- Schallschutz
- Einbruchsschutz
- Sichtbeziehungen

SGN	NÖ WOHNBAUGRUPPE	AMSTETTEN
Gemäß Vorschriften	Schallschutz: - Umsetzung der Vorschriften lt. Niederösterreichischer Bauordnung und der OIB-Richtlinie 5 Schallschutz. - Überprüfung der Ausführungspläne durch den von uns beauftragten Bauphysiker und Einwirken auf die Planung und Ausführung Schallschutz: keine Probleme mehr	s.o.

## 9.2 DOKUMENTATION DER FACHEXKURSION NACH FREIBURG UND TÜBINGEN, 2.-4.11.2016

### 9.2.1 MOTIVATION

Die Einbeziehung von internationalen Erfahrungen mit partizipativen Wohngruppen war integraler Bestandteil der Konzeption des Forschungsprojekts. Es standen unterschiedliche Ziele für eine mehrtägige Fachexkursion zur Diskussion. Beispiele aus Dänemark oder anderen skandinavischen Ländern wurden aufgrund der schwer vergleichbaren sozioökonomischen Rahmenbedingungen ausgeschieden. Beispiele aus Hamburg, Berlin und anderen deutschen Großstädten wurden ausgeschieden, weil sich die Rahmenbedingungen in Großstädten stark von solchen in Kleinstädten wie den in Niederösterreich dominierenden unterscheiden. Die Wahl fiel auf Freiburg und Tübingen, weil diese beiden Städte zu den ersten gehören, wo das Instrument partizipativer Wohngruppen entwickelt und zu einem integralen Bestandteil von Stadtentwicklung gemacht wurde. Die beiden Städte sind zwar deutlich größer als die größten Städte Niederösterreichs, strukturell aber dennoch vergleichbar. Schlussendlich bestehen auch große Ähnlichkeiten zwischen dem süddeutschen Bundesland Baden-Württemberg (Schwaben) und Niederösterreich hinsichtlich politischer Orientierung, räumlicher und wirtschaftlicher Entwicklung.

### 9.2.2 TEILNEHMER

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann; GF IIBW;  
Dir. Mag. Manfred Fabsits; Direktor NÖ Wohnbaugruppe;  
DI Michael Groll; Vorstandsobmann-Stv. Neunkirchen;  
Regine Gruber; Hausverwaltung Amstetten;  
Manuela Kabicher; Neunkirchen;  
BM DI Wolfgang Liebl; Obmann Amstetten;  
Ingrid Postl; Neunkirchen;  
Mag. (FH) Isabella Reichhart; Volkshilfe Niederösterreich;  
Susanne Sewald; Leiterin Hausverwaltung Neunkirchen;  
Dir. KommR Martin Weber, MSc; Vorstandsobmann Neunkirchen.

Grafik 8: Teilnehmer der Fachexkursion



Quelle: IIBW

### 9.2.3 FREIBURG

#### Programm, 3.11.2016

- a) 8:30 – Einführung in Stadtentwicklung und Baugruppenorientierung in Freiburg, Prof.DI Wulf Daseking, Stadtplanungschef i.R.
- b) Anschließend Besichtigung Wiehe-Areal und Stadtentwicklungsgebiet Rieselfeld
- c) 11:00 – Freiburger Stadtbau GmbH, Besichtigung des auf Passivhaus-Standard sanierten Wohnhochhauses Buckinger Straße 2, mit Baugruppen-Etagen, Dennis Voss, Leiter Hausbewirtschaftung, Projektleiter Technik Hr. Spatz
- d) 15:00 – Führung durch den Stadtteil Vauban, Thomas Fabian, stellv. Leiter Stadtplanungsamt, Katharina Bayer, Stadt Freiburg, Green City Büro

Literatur: Stadt Freiburg (2014).

#### Stadtplanung und Baugruppen in Freiburg

Ähnlich wie in Tübingen wurde erkannt, dass die Ziele der Stadtplanung nur erreicht werden können, wenn Zugriff auf die Liegenschaften besteht.

#### Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung

- Ziel war es, Eigentum zu schaffen, das individueller ist, aber unter Marktpreis angeboten werden kann. Eine zentrale Rolle spielte Arch. Brudenski.
- Die Entwicklung der Baugruppe als Instrument der Stadtentwicklung erfolgte gleichermaßen von unten und oben (bottom-up und top-down).
- Mit dem Ansatz, leistbaren Wohnbau im Eigentum zu schaffen, wird einem internationalen Trend gefolgt (z.B. Norwegen, Singapur). Zeitlich befristet Bindung der Eigentumsrechte, in Vauban 15 Jahre.
- Baugruppen sind auch als GmbH & Co. KG organisierbar, wobei der Baubetreuer als Kommanditist auftreten kann.

#### Wiehe-Areal

Führung mit Wulf Daseking.

Grafik 9: Freiburg Wiehe-Areal, Verkehrsberuhigung, Freiraum



Quelle: IIBW

Das Wiehre-Areal ist ein früherer Bahnhof; 186 Wohneinheiten; alle Parzellen an unterschiedliche Architekten/Bauherren; Kaufpreise ca. 2.900 €/m<sup>2</sup>.

### Rieselfeld

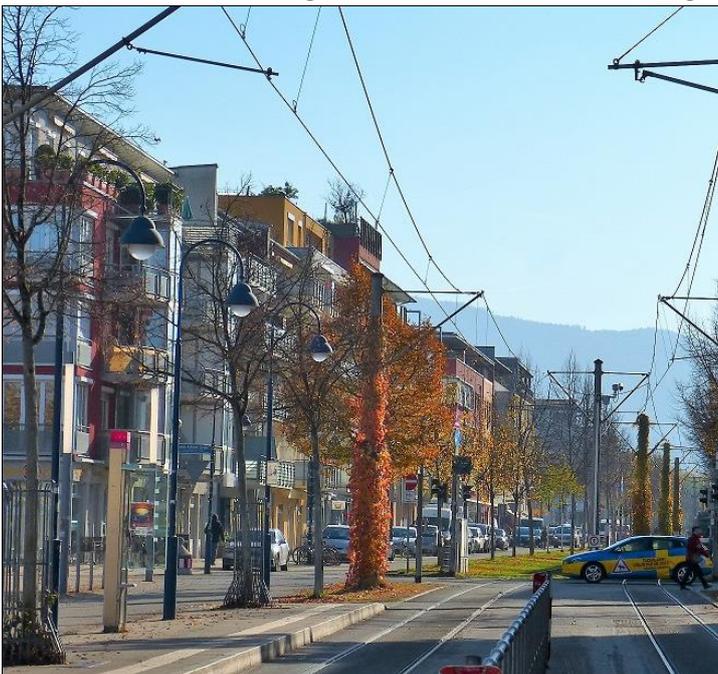
Führung mit Wulf Daseking.

Schwerpunkte Energieminimierung; Wasserkonzept; Garagenkonzept; Parzellenstruktur als zentrales Lenkungsinstrument; frühzeitige Fertigstellung der Straßenbahn, um einer Prägung auf den PKW entgegen zu wirken; hohe Dichte mit GFZ 1,2-1,3.

Soziale Mischung sollte erzielt werden durch je ein Drittel private Bauherren, geförderte und freifinanzierte Miete; die Analyse ergab, dass darauf abgezielt werden sollte, wirtschaftlich starke Bewohner und stabile Familien zu gewinnen. Die Integration von sozial schwierigen Haushalten sollte behutsam erfolgen.

Das Areal Rieselfeld wurde von der Stadt zu Nettokosten von ca. 60 €/m<sup>2</sup> erworben. Nach Abschluss der Entwicklung standen Kosten von 330 €/m<sup>2</sup> zu Buche, verbunden mit der verbrieften Zurverfügungstellung von technischer Infrastruktur.

Grafik 10: Freiburg Rieselfeld, urban, Naturbezug



Quelle: IIBW

### Sanierung Wohnhochhaus Buckinger Straße 2

Führung mit Dennis Voss und Hr. Spatz von der Freiburger Stadtbau GmbH.

Das Gebäude ist ein typisches Beispiel des sozialen Wohnbaus der 1970er Jahre mit 135 Wohnungen bzw. 8.300m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Migrationsanteil liegt bei 40-50%. Es besteht aus recht großteiligen Grundrissen, z.B. haben typische Zweizimmerwohnungen 68m<sup>2</sup>. Die Miete nach Sanierung liegt bei 7,75 €/m<sup>2</sup> (brutto warm) im Vergleich zu Marktmieten von deutlich über 10 €/m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde mietfrei saniert. Den Bewohnern wurden Ersatzwohnungen in der Nachbarschaft und ein Rückübersiedlungsrecht angeboten. In dieser Weise wurden und werden Übersiedlungsketten gebildet und die Wohnhochhäuser der Stadtbau der Reihe nach saniert.

Die Sanierung setzte am Rohbau auf, es wurden u.a. neue Estriche eingebaut (Schallschutz), was geringe Raumhöhen von nur 2,32m zur Folge hatte.

Es wurde nach Sanierung eine Energiekennzahl von gemessenen 15 kWh/m<sup>2</sup>.a und somit Passivhaus-Standard erreicht (-78% Verbrauch). In einem aufgesetzten Technikgeschoß wurde u.a. die Wärmerückgewinnung aus der Entlüftung der Nassräume untergebracht. Die wassergeführte Heizung wurde beibehalten. Der Filterwechsel der Lüftungsanlage erfolgt zentral. Am Dach ist eine PV-Anlage installiert (Gesamtleistung auf allen Beständen der Stadtbau ist 1,2 MW). Anreiz zur Installation von PV ist, dass dadurch andere auferlegte Maßnahmen vermieden werden können. Die Sanierungskosten beliefen sich auf 1.730 €/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten, im Vergleich zu typischen Neubaukosten von ca. 2.500 €/m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich Mitbestimmung hat sich als erfolgversprechend erwiesen, schon in der Konzeption mit einer Gruppe zukünftiger Bewohner zusammenzuarbeiten.

Bei der Neubesiedlung wurden neue Wege beschritten, um stabile Nachbarschaften zu erlangen. Es gibt eine „Uni-Etage“ und eine integrative barrierefreie Etage. Für 15 Wohnungen wurde ein Baugruppenmodell („Wohnpartnerschaft“) angewandt (Etagen 12 und 15). Die Gruppe hat u.a. ein Vorschlagsrecht bei Neuvergaben. Es erweist sich, dass das Modell der Baugruppe kaum mit der Vergabepraxis der Stadt kompatibel ist (Wohnungssuchenden-Datei, Notfälle). Die Wohnpartnerschafts-Etagen haben sich als ein Gewinn für das Sozialgefüge im gesamten Haus herausgestellt. In

Grafik 11: Passivhaus-Sanierung Buckinger Straße 2, Geschöß mit Baugruppen-Belegung



Quelle: IIBW

Hamburg wurden neue Ansätze entwickelt, Baugruppen in erheblichem Ausmaß in Bestandsbauten zu etablieren. Es wird die Ansicht vertreten, dass Wohngruppen ihre integrative Kraft nur entfalten können, wenn sie zumindest 10-20% der Wohnungen ausmachen. Insofern ist dies ein Modell für größere Quartiere.

Es sind Stockwerkssprecher eingesetzt. Bei neuen Projekten laufen Tests mit elektronischer Zugangskontrolle, allerdings nicht für die Wohnungstür. Bei der Bespielung der neu geschaffenen (nicht sehr umfangreichen) Gemeinschaftsräume wird nach dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe vorgegangen. Dabei kommt dem im Haus präsente Hausmeister eine wichtige Rolle zu.

Es steht eine Quartiersbetreuung zur Verfügung, die von der Stadt bezahlt wird (ähnlich Wohnpartner in Wien oder Stadtviertelservice in Wiener Neustadt). Sie bietet z.B. eine „Stockwerksbörse“ oder das Energieberatungs-Programm „Sparfüchsln“ an.

### Vauban

Führung mit Thomas Fabian, stellv. Leiter Stadtplanungsamt, und Katharina Bayer, Stadt Freiburg, Green City Büro. Die Stadtentwicklung Vauban beanspruchte öffentliche Investitionen von ca. € 100 Mio., u.a. für die neue Straßenbahn. Neue Entwicklungsprojekte haben einen wesentlich höheren öffentlichen Investitionsbedarf. Für das Gebiet Dietenbach sind € 1 Mrd. veranschlagt. Die Entwicklungskosten wurden auf die Grundkosten umgelegt, die sich schlussendlich auf ca. 400 €/m<sup>2</sup> beliefen. Der ab den 1990er Jahren entwickelte Stadtteil beheimatet über 100 Baugruppen. Der Schwerpunkt auf Baugruppen wurde begünstigt, weil sich private Investoren aufgrund vermuteter Altlasten anfangs zurückhaltend verhielten. Die Baugruppen-Orientierung ist fast zufällig entstanden. Die Baugruppen-Projekte sind fast ausschließlich im Wohnungseigentum organisiert. Auffallend ist, dass etwa 75 Architekten hier leben.

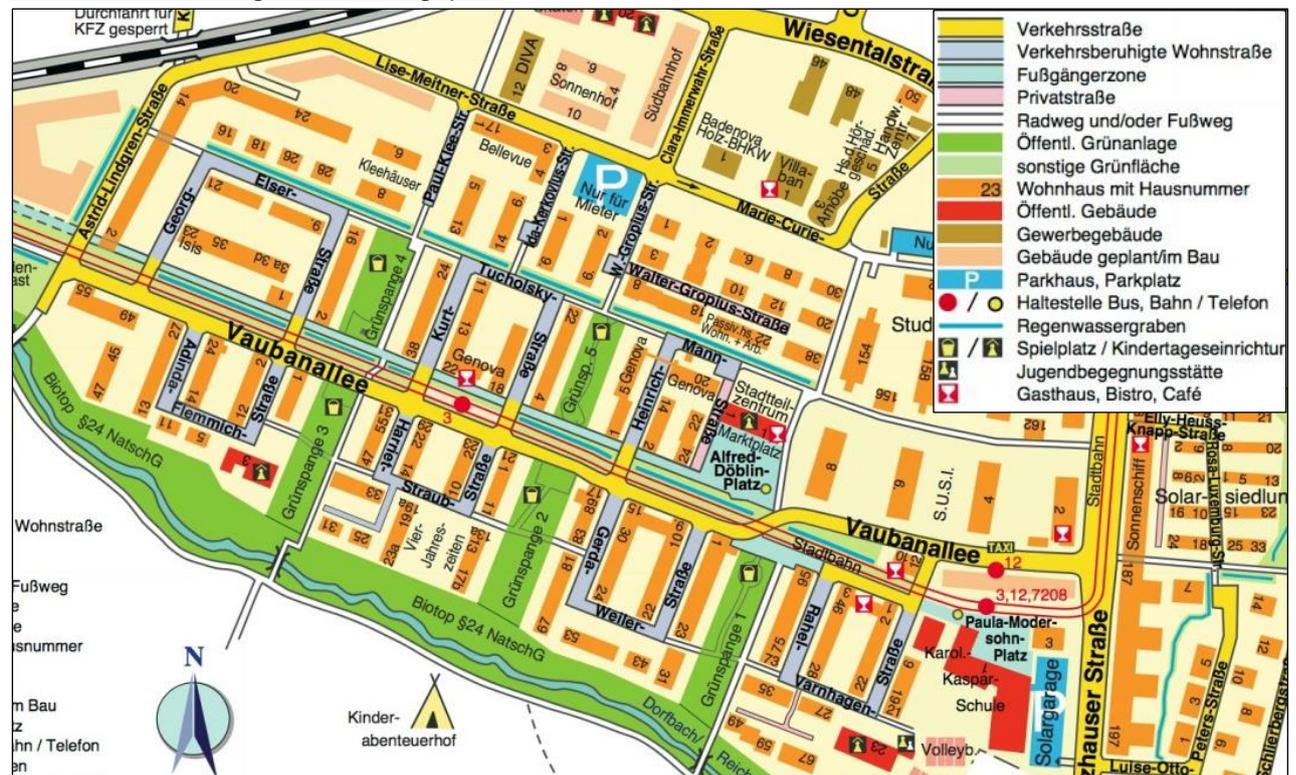
Grafik 12: Freiburg Vauban, Luftbild



Quelle: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

Hinsichtlich Mitbestimmung auf städtebaulicher Ebene spielt das Baden-Württembergische Statut für eingemeindete Stadtteile eine große Rolle, die eigene Gremien vorsehen. Im Fall Vauban wurde aus einem „Forum Vauban“ der „Stadtteilverein“, der wesentliche Rahmenbedingungen mitbestimmte. Von den ursprünglich geforderten Grundsätzen Autofreiheit und durchgängiger Passivhaus-Standard musste Abstand genommen werden.

Grafik 13: Freiburg Vauban, Lageplan



Quelle: Natur Concept

Grafik 14: Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspange mit altem Baumbestand



Quelle: IIBW

## 9.2.4 TÜBINGEN

Programm, 4.11.2016

- a) Stadt Tübingen: Uwe Wulfrath (Leiter der Fachabteilung Projektentwicklung, designerter GF der Städtischen Wohnbaugesellschaft)
- b) Ab 10:00 Uhr Besichtigung Französisches Viertel, Mühlenviertel und Alte Weberei mit Matthias Gütschow, Architekt, ehem. Obmann Bundesverband Baugruppen
- c) Besprechung Baubürgermeister Cord Soehlke
- d) Besprechung Dr. Gerd Kuhn, Wohnsoziologe Uni Stuttgart, gemeinschaftliches Wohnen

Literatur: Fuhrhop et al. (2014); BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V. (2011).

Schwerpunkte der Fachexkursion waren partizipative Quartiersentwicklungen im zeitlichen Verlauf. Das Französische Viertel wurde vor ca. 10 Jahren fertiggestellt, das Mühlenviertel vor wenigen Jahren und die Alte Weberei erst aktuell (Grafik 15).

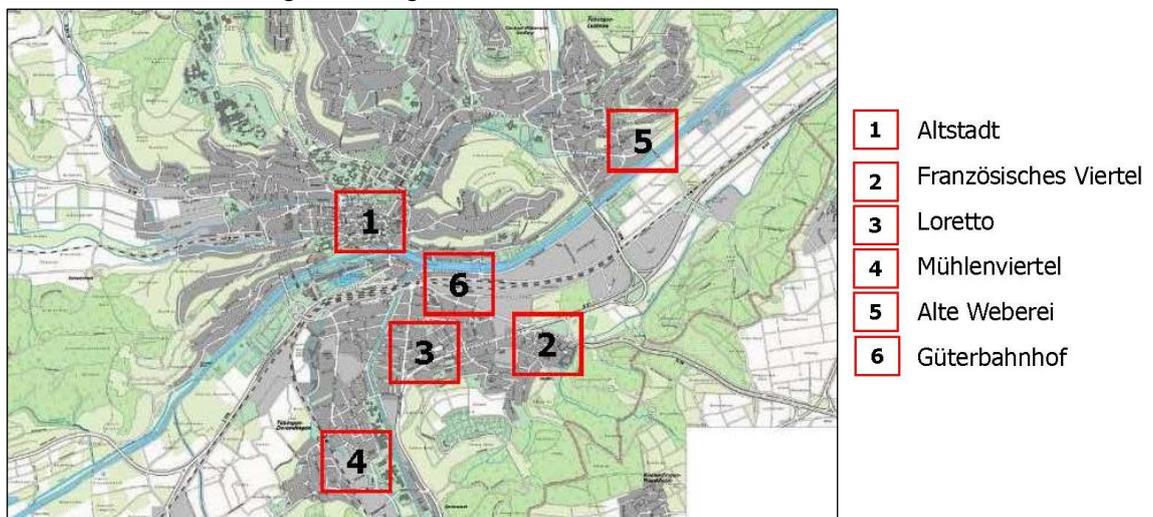
### Stadtplanung und Baugruppen in Tübingen

Tübingen war ein Pionier bei der urbanistischen und wohnungspolitischen Nutzung von partizipativen Baugruppen. Grundlagen der Konzeption gehen auf den langjähriger Leiter des Tübinger Stadtsanierungsamtes Andreas Feldtkeller zurück, der bereits ab den 1970er Jahren eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der europäischen Stadt und eine Stadt der kurzen Wege („New Urbanism“) im Gegensatz zu den damals vorherrschenden Leitbildern der funktional gegliederten Stadt forderte (Feldtkeller, 1994).

Die auf Feldtkeller zurückgehenden Grundsätze der Quartiersentwicklung führten geradewegs zu partizipativen Baugruppen und bilden die Grundlage mehrerer Stadtentwicklungsprojekte in Tübingen seit den frühen 1990er Jahren:

- Orientierung an den Qualitäten der alten europäischen Stadt;
- Kleinteilige Parzellierung;
- Mischnutzung, weitest mögliche gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß;
- Vorrang des Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Verkehrs gegenüber dem PKW;
- Keine Verdrängung der zuvor ansässigen Bevölkerung (Gentrifizierung).

Grafik 15: Quartiersentwicklung in Tübingen



Quelle: Stadt Tübingen

Stadtentwicklung geschieht in enger Abstimmung zwischen dem Fachbereich der Stadtverwaltung „Planen Entwickeln Liegenschaften“ und der stadteigenen „Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT GmbH“. Insbesondere bei der Grundstücksentwicklung spielt die WIT eine zentrale Rolle. Sie kauft Brachen auf und entwickelt sie (z.B. Mühlenviertel, Alte Weberei). Derzeit besteht allerdings kaum Bereitschaft privater Eigentümer zum Liegenschaftsverkauf. Aktuell betreibt die WIT die zentral gelegene Quartiersentwicklung Güterbahnhof im Auftrag eines privaten Eigentümers.

Der städtebauliche Zugang ist folgendermaßen charakterisiert:

- Es wurde erkannt, dass Urbanität nur eingeschränkt mit öffentlichem Recht und Bebauungsplanung zu erreichen ist. Große Potenziale bietet demgegenüber der Kaufvertrag für die Einzelliegenschaften.
- Nutzung des bundesrechtlichen Instruments des „Städtebaulichen Entwicklungsbereichs“, durch den private Liegenschaftseigentümer zur Kooperation bzw. zum kostengünstigen Verkauf gezwungen werden können.
- Entwicklung von Stadt, nicht Siedlung, städtische Dichte, dadurch Schonung der Landschaft; Urbanität durch Vielfalt und Nutzungsmischung.
- Integrierte Infrastruktur.
- Straßen und Plätze als Aufenthaltsräume; intensive Bewohnerbeteiligung bei der Gestaltung; Stadtplanung und Verkehr sind in Tübingen in derselben Abteilung; dies ermöglichte z.B. eine Verringerung der minimalen Straßenquerschnitte.
- Reaktivierung von Altbauten für Sonderwohnformen oder Betriebe, dadurch schnellere Umsetzung, Identität, Landmarks.
- Wirtschaftsförderung, Jobs.
- Leistbares Wohnen durch Baugruppen und niedrige Grundkostenanteile (mittels Fixpreisen und Dichte).
- Menschen werden Akteure der Stadtentwicklung, Bewohnerbeteiligung in der Form von z.B. Runden Tischen oder Foren (offene Beteiligungsprozesse wurden nur in der Anfangsphase getestet).
- Sozialplanung als Teil des städtebaulichen Konzepts; Quartierskonzepte zur sozialen Infrastruktur sind aber erst im Werden, z.B. die von den Bewohnern finanzierte Einrichtung „Viertel Vor“ in der „Alten Weberei“.
- Einfluss der Öffentlichkeit und der Lokalpolitik.

#### Bewohnerbeteiligung auf Quartiersebene

Die Runden Tische (Mühlenviertel, Alte Weberei) setzen sich aus Vertretern der Politik, Vereinen, Wirtschaft, soziale Institutionen und der Nachbarschaft zusammen. Folgende Zuständigkeiten sind definiert:

- Vorbereitung und Jury Wettbewerb.
- Auswahlkriterien und Vergabe der Grundstücke.
- Begleitung der Umsetzung.

Bewohnerbeteiligung zielt auf Verantwortung für das Gemeinschaftliche ab. Dies ist bei den Wohngruppenprojekten und besonders deutlich an den Schnittstellen zwischen privat und öffentlich sowie im öffentlichen Raum ablesbar.

#### Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung

- Baugruppen etablierten sich als Träger der Stadtentwicklung, u.a. weil sich gewerbliche Investoren angesichts der städtebaulichen Vorgaben anfangs nicht interessiert zeigten. Danach erwiesen sich

die Baugruppen als geeignetes Instrument zur Erreichung städtebaulicher Ziele. „Baugruppen sind kein Selbstzweck, sondern dienen städtebaulichen Zielen“ (Soehlke).

- Anfangs war die Baugruppen-Orientierung Ausdruck einer grünen Stadtpolitik, heute ist das Programm viel bürgerlicher geworden. Anfangs hatten die Baugruppen großen Beratungsbedarf; mittlerweile haben sich funktionsfähige professionelle Strukturen herausgebildet (Baubetreuer/Architekten). Die Baugruppen sind zu einem Selbstläufer geworden, sie haben sich vom Experiment zum Regelfall entwickelt (BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V., 2011).
- Heute werden 70-75% des großvolumigen Neubaus in Tübingen durch Baugruppen realisiert.
- Grundstückszuteilung zu Fixpreisen auf Basis eines Konzeptwettbewerbs; Kriterien: v.a. Realisierbarkeit, soziale Aspekte, Vielfalt und Mischung, Energie, Architektur; ohne Vorgaben hinsichtlich Gruppengröße (1-50 Wohneinheiten, von unter 200 bis über 5000m<sup>2</sup> Parzellengröße). Niederschwellige Einreichung („Es reicht ein 2-seitiger Antrag, während andere Städte Entwurfsplanungen verlangen“).
- Vergabekommission: Mitglieder: WIT, Runder Tisch, Verwaltung; transparente Abstimmungsregelungen; Vorsortierung der Projekte nach Qualitätskriterien.
- Realisierung kleinteiliger Nutzungsmischung; offene Parzellierung innerhalb der Baulinien nach Maßgabe der Gruppengrößen.
- Ab ca. 6 Wohneinheiten wird die Zuziehung eines Baubetreuers empfohlen. Seine Aufgaben sind die Vertretung der Gruppe nach außen, die Koordination nach innen und die Kontrolle des Architekten. Seine Kosten belaufen sich auf ca. 3% der Bausumme.
- Zuteilung von Reihenhausparzellen an Bauwerber aus der Nachbarschaft, um diesen leistbare Wohnalternativen im angestammten Quartier zu ermöglichen.
- Die Finanzierung der Baugruppen war anfangs eine Herausforderung. Bei den ersten Projekten stand nur die Umweltbank zur Verfügung. Die Lokalbanken (z.B. LBS) stiegen erst nach eingehender Information durch die Kommune ein. Heute ist die Finanzierung kein Thema mehr. Das Risiko ist geringer als bei normalen Projektentwicklungen, allerdings ist das Geschäft mit etwas mehr

Grafik 16: Tübingen Französisches Viertel, Luftbild



Quelle: [www.fgv-tuebingen.de](http://www.fgv-tuebingen.de)

Aufwand verbunden. Die Finanzierung erfolgt ausnahmslos mit Einzelverträgen mit individueller Bonitätsprüfung. Der Mehraufwand resultiert aus dem Risiko eines Austauschs von Gruppenmitgliedern.

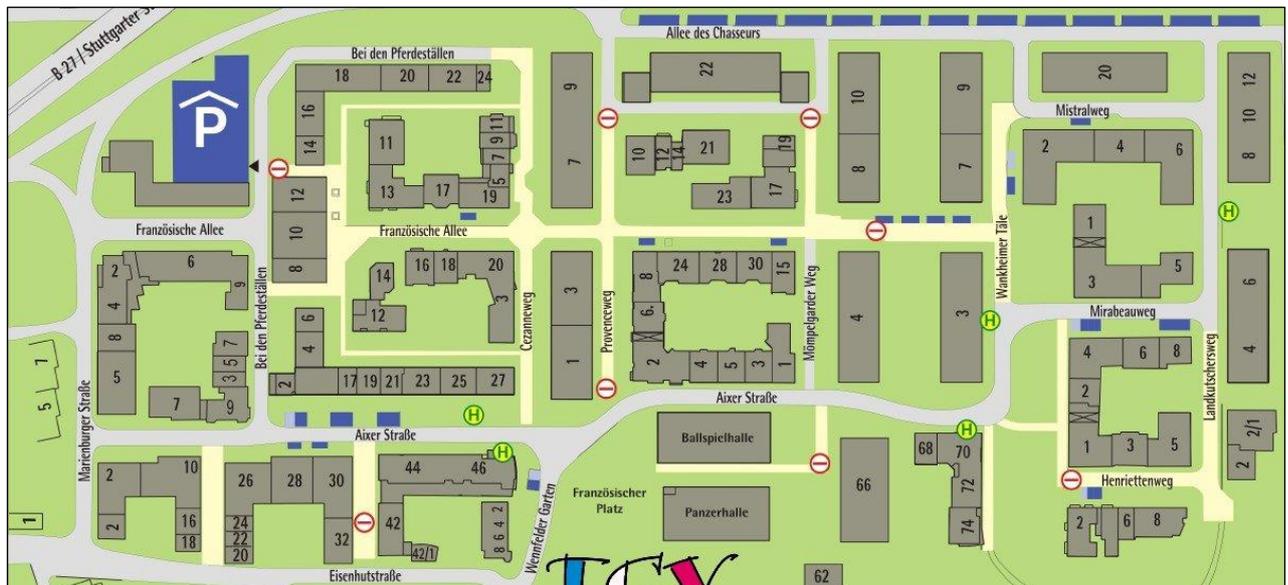
- Aufgrund der Dichte, der Fixpreise für das Grundstück und die Vermeidung von Bauträgerentgelten wird Eigentum um 15-30% unter dem ortsüblichen Marktniveau ermöglicht, und das bei gleichzeitig besseren Standards (BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V., 2011).
- Hohe strukturelle und architektonische Vielfalt.
- Hohe Identifikation mit dem "eigenen" Quartier.
- Familienfreundlich, weil autoreduziert, gemeinschaftsorientiert.

### Französisches Viertel

Führung mit Matthias Gütschow.

Ca. 10 ha, 2.400 Einwohner, städtebauliche Entwicklung ab 1991 nach dem Abzug der französischen Truppen.

Grafik 17: Tübingen Französisches Viertel, Lageplan



Quelle: [www.fgv-tuebingen.de](http://www.fgv-tuebingen.de)

Grafik 18: Französisches Viertel: „Buntes Wohnen“ (Investoren); Hofdetail mit „akkustischer Grundlast“



Quelle: IIBW

Besonderheiten: ehemalige Kaserne mit umfangreichem Bestand an erhaltungswürdigen Alleen. Die von Feldtkeller definierten Prinzipien wurden hier rigide umgesetzt: Umsetzungsprobleme gab es bei der durchgängig gewerblichen Erdgeschoßnutzung und den Sammelgaragen. Stark unterschiedliche Wohnformen: von Baugruppen, über Investorenwohnungen (Mietwohnungen mit 10 Jahren Mietbindung), sanierten Kommunalwohnungen bis zu einer „Wagenburg“ der Hausbesetzerzene. Die relativ hohe Dichte wurde durch innovative bauliche Maßnahmen entschärft. Ein interessantes Detail ist z.B. ein Brunnen zur Schaffung eines Grundgeräuschs in einem Hof, damit sich im Sommer die Nachbarn nicht so gut hören und die Kindergeräusche weniger stören (Grafik 18). Die seinerzeit entwickelten Baugruppen-Wohnungen kosteten nur ca. 1.500-2.000 €/m<sup>2</sup>.

### Mühlenviertel

Führung mit Matthias Gütschow.

Ca. 4 ha, 600 Einwohner, 100 Arbeitsplätze, städtebauliche Entwicklung 2007-2011.

Besonderheiten: Einbezug eines Bestandsgebäudes (schräg, mit Walmdach), Freiraumgestaltung mit Bach (Grafik 19, Grafik 20).

Umsetzung von liegenschaftsübergreifenden Tiefgaragen im Gemeinschaftseigentum; rechtliche Trennung von den darüber liegenden Hochbauten mit juristisch anspruchsvollen Vertrags- und grundbücherlichen Lösungen; die unterirdischen Bauten haben eine eigene Grundbuchszahl; die Überbauung ist durch Dienstbarkeiten geregelt.

### Alte Weberei

Führung mit Matthias Gütschow.

Ca. 5 ha, 700 Einwohner, 80 Arbeitsplätze, städtebauliche Entwicklung 2009-2015 (Grafik 21, Grafik 22).

Besonderheiten: aufgrund der historischen Verschüttung eines Neckar-Altarms schwierige Bodenverhältnisse, die einen sehr großen unbebaubaren Freiraum zur Folge hatte.

Die aktuell entwickelten Wohnungen kosten 2.400-3.000 €/m<sup>2</sup>.

Grafik 19: Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild



Quelle: [www.cohousing-cultures.net](http://www.cohousing-cultures.net); [www.tuebingen.de](http://www.tuebingen.de)

Grafik 20: Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen



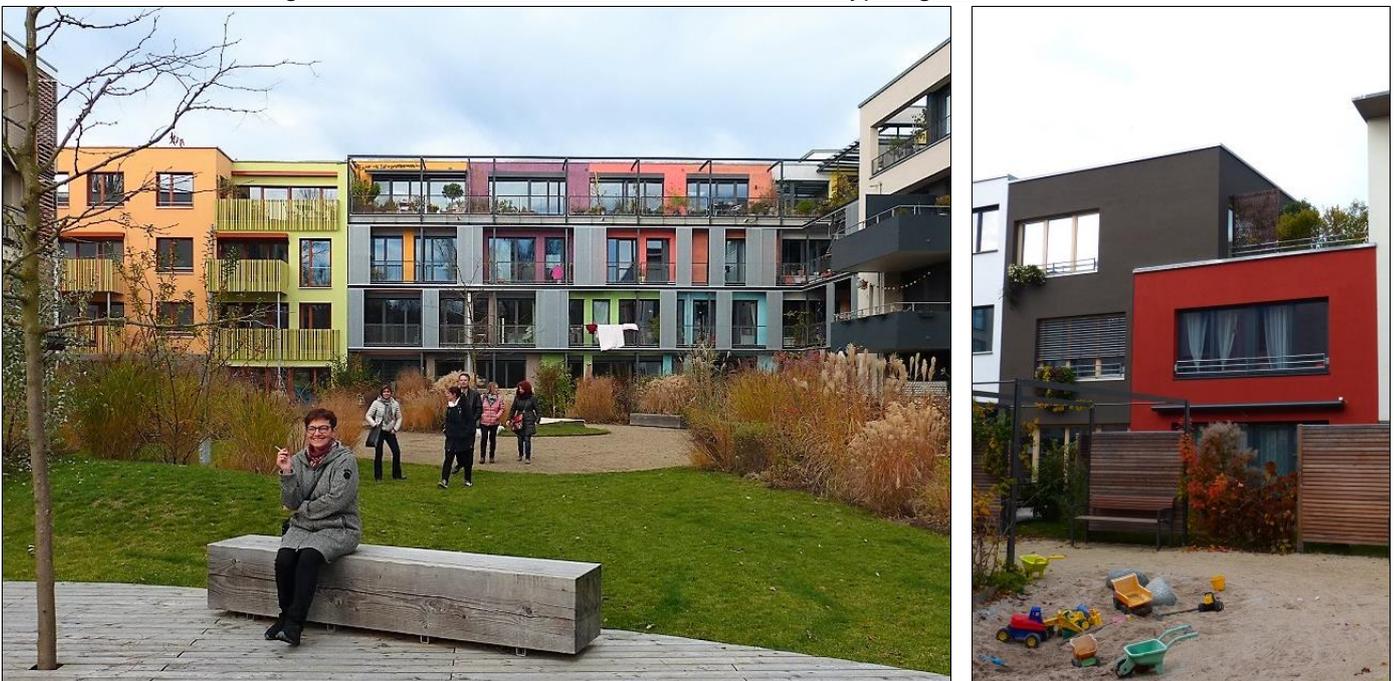
Quelle: IIBW

Grafik 21: Tübingen Alte Weberei, Masterplan



Quelle: Hähmig und Gemmeke Freie Architekten BDA; [www.tuebingen.de](http://www.tuebingen.de)

Grafik 22: Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien



Quelle: IIBW

## 9.2.5 SCHLUSSFOLGERUNGEN

### Liegenschaftsentwicklung, Quartiersentwicklung

- Ein Schlüssel für die Umsetzung der Projekte war, dass die Stadt die Hand auf den Liegenschaften hatte, entweder durch Eigentumsrechte, oder durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftseigentümer (Bsp. Tübingen Güterbahnhof, wo die WIT als Dienstleister für den privaten Liegenschaftseigentümer auftritt). Für Tübingen wird die WIT als Schlüssel für die eingeschlagene Strategie bezeichnet (Soehlke).
- Ein striktes städtebauliches Konzept ist wesentlich. Dabei geht es weniger um gestalterische Aspekte, als um die Definition der Grenzen von privat und öffentlich, Definition von dazwischen liegenden Pufferräumen, Verkehrserschließung/Erschließungsachsen, Erdgeschoßnutzung, Grünverbindungen, Institutionalisierung der Bewohnerbeteiligung, energetische Standards etc.; Vielgestaltigkeit, Lebendigkeit und ein insgesamt attraktives Ambiente entsteht durch das Nebeneinander unterschiedlicher baulicher Ansätze. Ein robuster Rahmen verträgt zwischendurch auch einzelne gestalterisch schwächere Bauten. Besondere Bedeutung hat die Motivation von Wettbewerb hinsichtlich sozialer, gestalterischer und baulicher Innovation.
- Die Kleinteiligkeit der Wohnbebauung ist mit den Erfordernissen von Tiefgaragen nur mit recht komplexen grundbücherlichen und vertraglichen Lösungen zu verbinden (Mühlenviertel, Alte Weberei). Die Grundstücke sind real geteilt. Die unterirdischen Einbauten erhalten eine eigene Grundbuchszahl. Die darüber liegenden Hochbauten werden durch Dienstbarkeiten ermöglicht.
- Voraussetzung für das Engagement durch Baugruppen waren Fixpreise für die Liegenschaften (statt Auktionen).
- Baugruppen benötigen etwas mehr Zeit als kommerzielle Bauträger. Bei privaten Liegenschaftsverkäufen kommen heute überwiegend gewerbliche Bauträger zum Zug, einerseits wegen der deutlich höheren Zahlungsbereitschaft, v.a. aber wegen der rascheren Entscheidungsfindung.

### Institutioneller Rahmen

- Baugruppen sind kein Selbstzweck, sondern dienen städtebaulichen Zielen.
- Die Baugruppen in Süddeutschland schaffen überwiegend Wohnungseigentum (oder Reihenhäuser, Mindestparzellengröße z.B. in Vauban 162m<sup>2</sup> mit 6m Fassadenbreite), nur in Ausnahmen Miet- oder Genossenschaftsmodelle; die in Wien praktizierten Modelle als kollektives Eigentum (Heimförderung) werden nicht praktiziert. „Es hat sich herumgesprochen, dass es am Ende des Tages stinknormale Wohnungseigentümergeinschaften sind“ (Wulfrath).
- Der Stadt kommen zentrale Aufgaben zu: sie organisiert, informiert und bietet Infrastruktur, die Stadt muss Schnittstellen beherrschen, für faire Vergaben und geringen Aufwand im Fall des individuellen Scheiterns sorgen.
- Die Quartiere erfahren zusätzliche Mischung durch geförderten (kommunale Wohnbaugesellschaft) und freifinanzierten Mietwohnbau.
- Ein wesentliches Element der gesellschaftlichen Akzeptanz des Tübinger Modells ist die große Vergabekommission für die Parzellen, die Transparenz der Vergabe und der Rückhalt durch den Gemeinderat. Die Kleinheit der Stadt kommt dem Modell entgegen.
- Baugruppen bedienen sich meist eines Baubetreuers, das ist häufig ein einschlägig spezialisierter Architekt; Erfahrene Baubetreuer kommen mit 15-25 Sitzungen innerhalb von 3 Jahren aus (Gütschow). Durch die wachsenden Erfahrungen mit Projektsteuerung sinkt das Projektrisiko sukzessive. Die Aufgaben der Baubetreuung sind die Vertretung der Gruppe nach außen, die Koordination nach innen und die Kontrolle des Architekten. Ihre Kosten sind mit ca. 3% der Bausumme zu veranschlagen.

- Mittlerweile ist die Finanzierung von Baugruppen zu einem Standard-Geschäft der Banken geworden. Das Risiko ist geringer als bei normalen Projektentwicklungen, der Aufwand allerdings etwas höher. Die Finanzierung erfolgt ausnahmslos mit Einzelverträgen mit individueller Bonitätsprüfung. Der Mehraufwand resultiert aus dem Risiko eines Austauschs von Gruppenmitgliedern.
- Bemühungen um gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen zeigen, dass diese meist nur bei einer finanziellen Entlastung der Nutzerkosten (Quersubventionierung) nachhaltig bewirtschaftet werden können.
- Die Verwaltung der Häuser ist ganz unterschiedlich geregelt, von selbstverwaltet bis Inanspruchnahme kommerzieller Hausverwaltungen.
- Heute wird seitens gewerblicher Bauträger gegen das Baugruppenmodell lobbyiert. In Freiburg hat dies zur Verdrängung der Baugruppen geführt. In Tübingen wird weiterhin am Modell festgehalten. Dies liegt vorwiegend am starken Bekenntnis der Stadtverantwortlichen zu diesem Modell.

#### Stärken/Schwächen des urbanistischen Ansatzes und der partizipative Baugruppen in Tübingen/Freiburg

- + Viele der angestrebten Ziele (Urbanität, Nutzungsmischung, Vielfalt, soziale Nachhaltigkeit, Leisbarkeit, lebendiger öffentlicher Raum) konnten erreicht werden.
- + Leisbarkeit durch fixe Grundkosten, Entfall es Bauträgerentgelts und reduzierte GrESt (5% nur für das Grundstück, nicht für das Gebäude).
- + Die analysierten Projekte kamen ohne Förderung aus, wobei die Grundstücke zu Fixpreisen unter Marktniveau angeboten wurden (bei für die Stadt dennoch kostendeckender Entwicklung).
- + Bei Baugruppen-Projekten sind die zukünftigen Bewohner frühzeitig bekannt, was die Beteiligung bei der Quartiersentwicklung erleichtert.
- + Baugruppen werden bei hohem Marktpreisniveau beflügelt; Bei entspannten Märkten hat die Adaptierung des Bestands Vorrang.
- + Die bisher realisierten Baugruppen-Wohnungen erweisen sich als weitgehend wertstabil; Vielfach liegt der Wiederverkaufswert erheblich über dem Anschaffungswert.
- + Öffnung zu allen Bevölkerungsgruppen – soziale Integration.
- + Angebot an angestammte Bevölkerung aus der Nachbarschaft, auch Reihenhäuser realisieren zu können; Mittlere Einkommensschichten aus der Region hätten sonst kaum eine Möglichkeit zur Realisierung eines Eigenheims.
- + Ein kommendes Thema sind Senioren-Wohngruppen, v.a. als Mietwohnungen für die Eigennutzung im Alter.
- + Bei Realisierung eines Quartiers ist das Ergebnis immer besser, wenn mehrere Architekten mitwirken; Eine zusammengefasste Planung kann nie so gut werden, wie bei – im Einzelfall auch schwächerer – Einzelplanung; Die Masse/BGF wird als niedriger wahrgenommen als bei einheitlicher Planung.
- Die Kleinteiligkeit der Wohnbebauung ist schwer mit den größeren Strukturen der darunter liegenden Tiefgaragen vereinbar.
- Durchgängig gewerbliche Erdgeschoßnutzung und Sammelgaragen haben sich nicht bewährt.
- Gemeinschaftsflächen und –räume sind nur in geringem Ausmaß beispielbar.
- Die Komplexität der Projekte und damit auch der Wohngruppenprojekte steigt stetig und überfordert z.T. die Wohnungswerber.
- Mietmodelle (Genossenschaften) sind bisher kaum geglückt.
- Der Liegenschaftsmarkt läuft dem Baugruppenmodell zuwider, nachdem gewerbliche Bauträger wesentlich höhere Grundstückskosten zu zahlen bereit sind und schneller agieren können.

### 9.3 EXPERTINNEN-GESPRÄCHE

- Robert Korab, Eigentümer und Geschäftsführer raum & kommunikation GmbH, Geschäftsführer der Die WoGen Wohnprojekte Genossenschaft e.G., 13.9.2016
- David Mullins, Professor of Housing Policy, Department of Social Policy, Sociology and Criminology, University of Birmingham, 25.4.2018
- Richard Lang, Assistenzprofessor am Institut für Innovation Management, Johannes-Kepler-Universität Linz, 26.4.2018
- Robert Temel, selbstständiger Architektur- und Stadtforscher in Wien, Mitbegründer der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, 14.5.2018
- Ernst Gruber, wohnbund:consult: Büro für Stadt, Raum, Entwicklung; Mitbegründer der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, 24.5.2018
- Queerbau Bewohnerin (anonym): 16.9.2018
- So.vie.so Bewohner (anonym): 16.9.2018
- B.R.O.T. Aspern Bewohner (anonym): 16.9.2018
- Karl-Heinz Slabschi, Verein Baugruppe Pegasus, 24.9.2018
- Freya Brandl, Architektin und Initiatorin zahlreicher Gemeinschaftswohnprojekte für Ältere, 25.9.2018.
- Reinhard Köhler, Vorstand-Obmann Stellvertreter Die Siedlung, 4.6.2018
- Norbert Steiner, Markus Wieland, Paul Poser, Alpenland, 11.6.2018
- Susanne Sewald, SGN, 24.9.2018

### 9.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Quellen und methodisches Vorgehen	9
Tabelle 2:	Unterschiede gemeinschaftliches Wohnen und Baugruppen	11
Grafik 3:	Übersicht Allgmeinflächen	18
Grafik 4:	Foto Infoabend SGN	19
Grafik 5:	Foto Gemeinschaftsgärten	20
Grafik 6:	Projektentwurf des Projekts „Wohnen im Mühlbachquartier“	23
Grafik 7:	Erster Workshop der Interessenten	28
Grafik 8:	Teilnehmer der Fachexkursion	57
Grafik 9:	Freiburg Wiehre-Areal, Verkehrsberuhigung, Freiraum	58
Grafik 10:	Freiburg Rieselfeld, urban, Naturbezug	59
Grafik 11:	Passivhaus-Sanierung Buckinger Straße 2, Geschoß mit Baugruppen-Belegung	60
Grafik 12:	Freiburg Vauban, Luftbild	61
Grafik 13:	Freiburg Vauban, Lageplan	62
Grafik 14:	Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspange mit altem Baumbestand	62
Grafik 15:	Quartiersentwicklung in Tübingen	63
Grafik 16:	Tübingen Französisches Viertel, Luftbild	65
Grafik 17:	Tübingen Französisches Viertel, Lageplan	66
Grafik 18:	Französisches Viertel: „Buntes Wohnen“ (Investoren); Hofdetail mit „akkustischer Grundlast“	67
Grafik 19:	Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild	68
Grafik 20:	Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen	68
Grafik 21:	Tübingen Alte Weberei, Masterplan	69
Grafik 22:	Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien	69

## 9.5 LITERATUR

- Amann, W.; Pernsteiner, H. & Struber, C. (Hg.) (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof.Dr. Klaus Lugger. Wien: Manz.
- Angelmayer, C. (2009): Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von gelungenen Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V. (2011): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen: Architektenkammer Baden-Württemberg.
- Becker, A.; Kienbaum, L.; Ring, K.; Cachola Schmal, P. & Behrens, T. (Hg.) (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Lösungen = Building and living in communities. Basel: Birkhäuser.
- Ben Salah, K. (2017): Bauen für die Zukunft: Innovationen für den sozialen Wohnbau. Masterarbeit Sozialwirtschaft Johannes Kepler Universität Linz. Linz: JKU.
- Berger, T.; Czerny, M.; Faustmann, A. & Perl, C. (2014): Sozialraumanalyse: Konzepte und Empfehlungen zur Umsetzung von Integration in Niederösterreich. Studie im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung, F 2209. Krems: Donauuniversität Krems.
- Berghäuser, M. (2013): Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen: Gemeinschaftliches Wohnen. Herausgegeben von der Schader-Stiftung. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Binder, K. (2016): Herausforderungen bei der Finanzierung von Bottom-Up-Baugruppen in Wien. Masterarbeit Institute für Immobilienwirtschaft, FH Wien. Wien: FH Wien.
- BMEIA (Hg.) (2014): Gut Wohnen und Zusammenleben. Leitfaden für sozial-integrative Wohnungsvergabe. Wien: Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres.
- BMVBS (=Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Deutschland) (2009): Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien. BBSR-Online-Publikation Nr. 14/2009. Berlin: BMVBS.
- Brandl, F. & Gruber, E. (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Durrett, C. (2009): The Senior Cohousing Handbook. A Community Approach to Independent Living. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers.
- Feldtkeller, A. (1994): Die zweckentfremdete Stadt: Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums. Frankfurt/M.: Campus.
- Freisitzer, K.; Koch, R. & Uhl, O. (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch. Wien: Picus.
- Fuhrhop, D., Feldtkeller, A., Gütschow, M., Thöne, G., Wulfrath, U., Soehlike, C. (2014): Tübingen: Französisches Viertel. Regensburg, Stadtwandel Verlag.
- Fürst, M. (2016): Selbstbau Sanierung im mehrgeschoßigen, sozialen Wohnbau. Suffkonseffiziente Lösungsstrategien auf dem Weg zur resilienten Stadt. Masterarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Gassner, J. (2017): Wohnen nach der Flucht. Perspektiven für Asylberechtigte am sozialen Wohnungsmarkt in Wien. Diplomarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Gruber, E. & Lang, R. (2018.): How to be affordable without being cheap: Social innovations as an imperative for affordable housing. In: van Bortel, G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B. (Hg.): Affordable Housing Governance and Finance in Europe: innovations, new partnerships and comparative perspectives, Oxford: Taylor, Francis.
- Gruber, E. (Hg.) (2015): Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien: Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Wien.
- Gutmann, R. & Reppé, S. (2008): Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Bericht über Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8. Studie im Auftrag des Landes Wien. Wien: MA 50.
- Gutmann, R., & Huber, M. (2014). Die Sicherung der "Sozialen Nachhaltigkeit" im zweistufigen Bau-trägerwettbewerb: Evaluierung der soziologischen Aspekte – Eine Zwischenbilanz. Wien: wohnbund:consult.

- Hans, A. (2008): Kollektives Kochen. Die Neupositionierung des Haushaltes am Beispiel von Gemeinschaftswohnprojekten als Möglichkeit der Gleichberechtigung von Frauen und Männern. Diplomarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Hauser, A. (2017): Gender planning. Ein Planungstool für eine gendergerechte Planung. Diplomarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Häußermann, H. & Siebel, W. (2001): Soziale Integration und ethnische Schichtung – Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration. Berlin.
- Hendrich, P. (2010): Baugruppen – Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Masterarbeit an der Universität Wien. Wien: Universität Wien.
- id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.) (2012): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Berlin: Jovis.
- Inigbw (=Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen) (2018): FAQ. Kurzer Einblick in die Grundbegriffe und Abläufe des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens. Online-Ressource: <http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> [7.5.2018].
- ISYKONSENS (=Institut für Systemisches Konsensieren) (2018): Das SK-Prinzip. Online-Ressource: <http://www.sk-prinzip.eu> [3.6.2018].
- Kaposvari, A. (2008): Peacemaking in urbanen Wohnhausanlagen. In: Mehta, G. & Rückert, H. (Hg.): Mediation. Instrument der Konfliktregelung und Dienstleistung, Wien: Falter Verlag.
- Knoll, H., Mundt, A., Amann, W., Schawerda, A. (2011): Neue Nachbarschaft – für ein besseres Miteinander von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund beim Wohnen (Neunkirchen/ Wien, SGN – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung F 2187). Wien: IIBW.
- Kunze, I. (2009): Soziale Innovationen für eine zukunftsfähige Lebensweise. Gemeinschaften und Ökodörfer als experimentierende Lernfelder für sozial-ökologische Nachhaltigkeit. Münster: Eco-transfer-Verlag.
- Lang, R. & Novy, A. (2014): Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital. *European Planning Studies*, Vol. 22 (8), 1744-64.
- Lang, R. & Stöger, H. (2018): The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18 (1), 35-54.
- Lebzelt, R. (2004): Selbstdefiniertes Wohnen im Urbanen Kontext am Beispiel des Wiener Brunnenmarktes. Diplomarbeit Technische Universität, Wien: TU.
- MA18 (=Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Wien) (Hg.) (2013): Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung (= Werkstattbericht Nr. 130). Wien: MA18.
- Mahdavi, A.; Brandl, F.; Kiesel, K. & Heilmann, G. (2012): Neues Wohnen im Alter – ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar. Eco-com.60+. Bericht aus Energie- und Umweltforschung 6/2012. Wien: bmvit.
- McCamant, K. & Durrett, C. (1994): Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves. Berkeley, CA (USA): Ten Speed Press.
- McCamant, K. & Durrett, C. (2011): Creating Cohousing: Building Sustainable Communities. New York: New Society Publishers.
- Mensch, K. (2011): Gemeinschaftliches Wohnen. Der Versuch einer Definition. In: wohnbund informationen I/2011, S. 8-11. [http://www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/wbinfo2011\\_1.pdf](http://www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/wbinfo2011_1.pdf)
- Mersemann, A. (2007): Wohnungsvergabe und Integration. Praktische Hinweise für Wohnungsgenossenschaften. Zuwanderer in der Genossenschaft. In: Die Wohnungswirtschaft, Jg. 60, Nr. 7, S.16-8.
- Millonig, E.; Deubner, H.; Brugger, E.; Kreyer, I.; Matosic, T.; Gutmann, R.; Posch, W. & Grünberger, S. (2010): Evaluierung der Wohnform „Co-housing“ am Beispiel bestehender Projekte in Niederösterreich. Studie im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung, F 2150. St.Pölten: Wohnbauforschung Dokumentation.
- Mundt, A., Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

- ÖGUT-Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik; Österreichisches Ökologie-Institut & Schäber & Pöll GmbH. Bauphysik und Forschung (Hg.) (2015): Living\_gender Planungshandbuch. Projekt gefördert vom bmvit und FFG im Rahmen des Programms FEMtech. Wien: FFG. Siehe auch online: [www.livinggender.at](http://www.livinggender.at) [11.9.2018].
- ÖGUT-Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (2018): Partizipation und nachhaltige Entwicklung in Europa. Wohnprojekte. Online-Ressource: <http://www.partizipation.at/wohnprojekte.html> [2.5.2018].
- Philippson, C. (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung. Opladen: Budrich UniPress.
- Reinprecht, C. (2006): Zusammenleben im Gemeindebau: Konflikte und Potenziale. Forschungslabor Angewandte Stadtforschung. Universität Wien: Institut für Soziologie.
- Reisinger, R. (2015): Participation now. Urbanes Handeln in der Digitalmoderne. Masterarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Rohrauer, B. (2017): Freiräume im Wohnumfeld. Nutzen und Bedeutung räumlicher Ressourcen und begleiteter wohnortnaher Gelegenheitsstrukturen für die Entwicklung und Entfaltung von Handlungskompetenzen durch Bewohner\*innen unterschiedlicher sozialer Lagen im Wr. Gemeindebau. Masterarbeit Soziale Arbeit FH Wien. Wien: FH Wien.
- Schader-Stiftung (Hg.) (2004): Interkulturelles Wohnen – Praxisbeispiele und Projekte. Online-Ressource: [http://www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/474.php#praxis](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/474.php#praxis) [3.3.2011].
- Schönböck, L. (2018): Wohnkollektiv. Ein Entwurf für gemeinschaftliches Wohnen im urbanen Raum. Diplomarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- SGN & IIBW (Hg.) (2011): Neue Nachbarschaft – für ein besseres Miteinander von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund beim Wohnen. Neunkirchen & Wien: SGN & IIBW.
- SGN & IIBW (Hg.) (2018): Für ein besseres Zusammenleben: Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen. Neunkirchen/Wien, im Auftrag des Landes Niederösterreich: IIBW.
- Sirbegovic, A. (2013): Wohnen für/als MigrantIn – temporär/permanent, formell/informell. Dissertation Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Stadt Bern (2005): Hallo Bern! Regeln Wohnen. Online-Ressource: <http://hallo.bern.ch/Regeln/wohnen> [3.6.2009]
- Stadt Freiburg (2014): Quartier Vauban – Von der Kaserne zum Stadtteil. Abschlussbericht zur Entwicklungsmaßnahme Vauban 1992-2014 (Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung).
- Stadt Salzburg Integrationsbüro (2009): Miteinander Wohnen. So geht's konfliktfrei. Informationsbroschüre, in Zusammenarbeit mit Wohnungsamt, gswb, StadtLandBerg, Bewohnerservicestellen, Verein Spektrum. Gestaltung: Kreativbüro Zenz, Salzburg: Stadt Salzburg.
- Stadt Wien – Wiener Wohnen (2015): Mein Gemeindebau – Mitbestimmungsstatut. Wien: MA50.
- Temel, R. (2010): Baugemeinschaften in Wien: Endbericht 2, Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Temel, R. (2012): Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Temel, R.; Lorbek, M.; Ptaszyńska, A. & Wittinger, D. (2009) Baugemeinschaften in Wien: Endbericht 1, Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- UNECE (2005): Guidelines on Social Housing. Genf: UNECE.
- Vestbro, D. (2010): Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World. Proceedings from the international collaborative housing conference in Stockholm 5-9 May 2010. Stockholm: Royal Institute of Technology.
- Vestbro, D. (2013): Saving by Sharing – Cohousing for Sustainable Lifestyles. In: Responder Linking SCP and Growth Debates. Online: [www.SCP-RESPONDER.eu](http://www.SCP-RESPONDER.eu) [3.7.2018].
- Vestbro, D. (2014): Cohousing in Sweden, history and present situation. Unveröffentlichtes Manuskript. Stockholm: kellektivhus.
- Walberg, D. (2002): Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte. Kiel: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

- Wieser, R. & Amann, W. (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich. Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2227.
- wohnbund e.V. (Hg.) (2015): Europa – Gemeinsam wohnen. Berlin: Jovis.
- Wohnbund:consult (2016): grünER LEBEN. Handbuch Allgemeinflächen. Beschreibungen und Nutzungsmöglichkeiten. Im Auftrag von SGN und Frieden. Wien: wohnbund:consult.
- Wohnplattform (Hg.) (2011): „Auf gute Nachbarschaft“ Freiwilligenarbeit zur Verhinderung bzw. Lösung von Konflikten im Wohnumfeld, Projektzwischenbericht. Unveröffentlichte Fassung.
- Wohnservice Wien (2010): Lehrgang für Mietervertreterinnen und Mietervertreter. Kursprogramm Wintersemester 2010/2011.