Der Mehrwert der Mühe

Früher eine Angelegenheit für Freaks und Nonkonformisten, heute en vogue: das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen ist zu einem nachgefragten Modell geworden.

FRANZISKA LEEB

Foto: Kurt Hörbst

Dörflich am Rande des Wienerwaldes: Wohnprojekt B.R.O.T. Pressbaum, Architektur nonconform, 2018.

Noch jedes Partizipationsmodell erwies sich in der Baupraxis als ein mühevoller Lernprozess: Die Beplanten müssen in grundsätzlichen Fragen des Wohnens ausgebildet und zur Artikulation ihrer Bedürfnisse befähigt werden. Die Planer hingegen müssen lernen, sich als Advokaten der beplanten Personen zu verstehen." Diese Feststellung ist über 40 Jahre alt. Wohnen Plus-Herausgeber Robert Koch traf sie 1978 in einem Beitrag über Mitbestimmung im Wohnbau in der Arbeiterkammerzeitung Arbeit & Wirtschaft. In den 1970er-Jahren wurde eine Reihe an Modellversuchen im partizipativen Wohnbau in Angriff genommen: die Eschensiedlung in Deutschlandsberg von Eilfried Huth, „Les Paletuviers" – die kooperativen Siedlungen von Fritz Matzinger, die über 600 Wohnungen der VLW in Linz-Biesenfeld der Architekten Perotti, Greifeneder & Partner, die Wohnhausanlage Hildgasse in Purkersdorf von Prader, Fehringer, Ott oder „Wohnen Morgen" in Hollabrunn von Ottokar Uhl, um nur einige zu nennen. Schon damals war das Spektrum der Typologien ebenso breit wie das der Finanzierungsmodelle und Trägerschaften. Und dass Partizipation harte Arbeit ist, gilt heute ebenso wie damals.

Werfen wir einen Blick in die aktuelle Szene des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens: War sie um die Jahrtausendwende noch recht übersichtlich, so ist seit etwa einem Jahrzehnt ein veritabler Boom an gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten festzustellen. Vor allem in Wien erkannte die Stadt das Potenzial von Baugruppen für die Stadtentwicklung. So waren in der Seestadt Aspern und im Sonnwendviertel Baugruppen dezidiert eingeladen, sich um Grundstücke zu bewerben. Sie wurden dort zu Pionieren der Stadtentwicklung und Impulsgebern für die Nachbarschaft. In Wien sind es laut einer Liste, die Baugruppen-Experte Robert Temel parat hat, 1063 Wohneinheiten in 43 gemeinschaftlich entwickelten Wohnprojekten – und es werden laufend mehr. Knapp mehr als die Hälfte der Projekte wurde nach 2010 fertiggestellt. Kurz davor kam auf zivilgesellschaftlicher Ebene – zum Beispiel mit der 2009 in Wien gegründeten „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen" – das Thema in Fahrt. Parallel dazu bewegte sich auch wohnpolitisch etwas und es wurden die ersten Ausschreibungen für Baugemeinschaften lanciert.

> „Der Mehrwert, den man zurückbekommt, ist sehr hoch."
>
> Senka Nikolic

Die Rechts- und Eigentumsformen der seither entstandenen Baugruppenprojekte sind ebenso unterschiedlich wie die jeweiligen Organisationsformen innerhalb der Gruppen, die sich häufig als Verein formieren. In vielen Fällen ist ein (gemeinnütziger) Bauträger an Bord, der Grundstückskauf sowie Errichtung finanziert und das Haus an den Verein verkauft.

Werden öffentliche Förderungsgelder bezogen, dann üblicher Weise aus der Heimförderung, weil sowohl in Wien als auch in den meisten anderen Bundesländern das Wohnbauförderungsgesetz keine eigene Förderschiene für Baugruppen oder private Wohngemeinschaften vorsieht. In Wohnheimen bestehen allerdings weder Mieterschutz noch Anspruch auf Wohnbeihilfe. Deshalb und um Rechtssicherheit zu schaffen, fordert die Baugemeinschaftsszene klarere gesetzliche Definitionen für gemeinschaftliche Wohnhäuser. In Salzburg ist das mit der diesjährigen Novellierung des Wohnbauförderungsgesetz geschehen. In Wien werden Diskussionen geführt und es ist zu erwarten, dass auch hier klarere gesetzlichen Regelungen auf Schiene gebracht werden.

Genossenschaftliche Unterstützung

Um Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen, ebendies zu erleichtern, formierte sich 2015 die „Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft", Österreichs erste und einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. „Es würde mehr Gemeinschaftspro-

jekte geben, wenn es die Unsicherheiten des Vereines nicht gäbe“, argumentiert deren Mitbegründer und Geschäftsführer Heinz Feldmann. Als Verein werde man weder von Banken noch von der Politik ernst genommen. Zudem lässt die Vereinsform keine gute Haftungsbeschränkung für die Akteure zu. Das sei bei einer Genossenschaft sogar besser als bei einer GmbH. „Wir haben keinen missionarischen Eifer, aber es ist ein Wahnsinn, dass jede Baugruppe bei Adam und Eva anfängt.“ Was die WoGen von den Pioniergenossenschaften aus der Zeit der Siedlerbewegung in den 1920er-Jahren unterscheidet? „Dort war die Gemeinschaftsbildung ein Nebenprodukt, bei uns ist sie Voraussetzung“, so Feldmann.

„Es war nie unser Ziel, den Leuten das richtige Leben auf dem Land zu erklären, sondern hier in Harmonie mit der Dorfgemeinschaft zu leben.“

Maximilian Wollner

„Wir wollen, dass die Gruppen selbst ihre Häuser verwalten und ihre Nachbarn aussuchen.“ Nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wäre das nicht möglich, daher ist die WoGen de jure kein gemeinnütziger Bauträger, sondern eine gewerbliche Genossenschaft. De facto sorgt aber ihre Satzung dafür, dass die Projekte lang den Gemeinwohlgedanken überleben.

Die Genossenschaft unterstützt bei der Gemeinschaftsbildung und errichtet als Bauträgerin das Gebäude, das in ihrem Eigentum bleibt. Im Idealfall wenden sich Gruppen bereits mit einem Grundstück an die WoGen, wie die zum Beispiel beim ersten Projekt, dem 2019 bezogenen KooWo Volkersdorf in der Nähe von Graz der Fall war. Oder die WoGen geht in Vorleistung und baut die Gruppe erst auf, so geschehen beim Quartiershaus am Hauptbahnhof, das 2022 fertig sein wird. Dort wird dann nicht nur gemeinschaftlich gewohnt – in einer Clusterwohnung mir 38 Wohnplätzen und den 18 Wohnungen der Wohngruppe Am Stadtbalkon, sondern in Werkstätten, Büros und Verkaufsflächen auch kooperativ gearbeitet.

Ideal sei es, so Heinz Feldmann, der aus der Wohngemeinschaft B.R.O.T. in Kalksburg und dem Wohnprojekt Wien am Nordbahnhofgelände bereits reichlich eigene Wohngruppen-Erfahrung mitbringt, wenn der Kern der Initiatoren einer Baugruppe aus acht bis sechzehn

Foto: Hertha Hurnaus

Viel Gemeinschafts- und wenig Individualfläche: Wohnprojekt Hasendorf, Einszueins Architektur, 2018.

Leuten mit einer klaren Vision besteht und dann anwächst, um eine kritische Masse an Bewohnern zu gewinnen. „Bei zwölf Wohnungen wird es sozial schnell eng und Kinderspielraum, Bibliothek, und Gemeinschaftsraum finanzieren 50 Personen leichter als 20.“

Landleben in Gemeinschaft

Die Gemeinschaft B.R.O.T. ist ein Pionier des gemeinschaftlichen Bauens. Die Vision vom generationenübergreifenden gemeinschaftlichen Zusammenleben, Teilen und gegenseitiger Unterstützung im Alltag waren die treibende Kraft bei der Gründung Ende der 1980er-Jahre. Nach dem ersten Projekt in Wien-Hernals, folgten weitere in Kalksburg am Wiener Stadtrand (2010) und in der Seestadt Aspern (2014) mit Architekt Franz Kuzmich.

Der Schritt über die Großstadtgrenzen ergab sich, als B.R.O.T.-Mitbegründer Helmuth Schattovits ein Pfarrgrundstück in Pressbaum zur Bebauung im Baurecht angeboten wurde. 59 Erwachsene und 48 Kinder leben in dem 2018 fertiggestellten Dorf im Ortsteil Haitzawinkel. Das in Beteiligungsprozessen erfahrene Architekturbüro nonconform begleitete die Baugruppe von der Visionsbildung bis zur Fertigstellung. War zu Beginn die 17-köpfige Gründergruppe basisdemokratisch organisiert, wurde später eine an die Organisation angepasste Form der Soziokratie (siehe Kasten) eingeführt. Ein gewähltes Leitungsteam ist für die Führung der Geschäfte verantwortlich. In Arbeitsgruppen (Bauen, Grünraum, Finanzen/Recht/IT. Gemeinschaft, Öffentlichkeitsarbeit, Food-Cooperative, Kinder/Jugend, Organisationsentwicklung/Soziokratie) erfolgt ein Großteil der laufenden Arbeiten.

Auf eigene Faust

Ohne Bauträger, ohne Förderung und noch dazu ohne erfahrenen Trägerverein entstand das Wohnprojekt Hasendorf in der gleichnamigen Ortschaft der Gemeinde Sitzenberg-Reidling. Am Anfang stand der Wunsch dreier Stadtmenschen nach Verringerung des eigenen ökologischen Fußabdrucks. Ein Leuchtturmprojekt mit den übergeordneten Zielen, so zu leben, wie es spätestens 2050 alle Menschen tun

Foto: Seeparq

Ab 2021 gemeinsam wohnen und arbeiten im Eigentum: Seeparq in Wien, Seestadt Aspern, POS Architekten.

Foto: Christian Sperr

Baugruppe light im Mietshaus der EGW im Wildgarten: Mietgestalten von Caramel Architekten, 2020

müssten, um den Ressourcenverbrauch geringer als die Regenerationsfähigkeit der Erde zu halten und Wohnraum der Spekulation zu entziehen, hatten sie im Sinn. Nachdem sich in Wien kein passendes Grundstück fand, streckte man die Fühler erfolgreich ins niederösterreichische Umland aus. Begleitet wurde die Gruppe von einszueins Architektur.

Aus der Ferne wie eine Kette aus sechs giebelständigen Reihenhäusern erscheinend, schmiegt sich das Wohnprojekt entlang der Dorfstraße an den Hang. Der Sockelbau und das Volumen unter den beiden nördlichen Giebeln werden kollektiv genutzt. Moderate 22 Quadratmeter stehen pro Person an individueller Wohnfläche zur Verfügung. Dem gegenüber stehen 450 Quadratmeter für die Gemeinschaft plus Seminarraum und Coworking-Space. Ein eigenes Backrohr hat fast niemand, für größere Kochaktionen gibt es eine gut ausgestattete Gemeinschaftsküche. Als gemeinsame Speis dient der Lagerraum der eigenen Foodcoop, die Bio-Lebensmittel en gros einkauft; sehr groß ist der Fahrradraum, dank Car-Sharing klein der Platz für Autos. Alles zusammen kommt man auf unter 40 Quadratmeter pro Kopf, immer noch mehr als zehn Prozent weniger als der niederösterreichische Durchschnitt.

„Es war nie unser Ziel, den Leuten das richtige Leben auf dem Land zu erklären, sondern hier in Harmonie mit der Dorfgemeinschaft zu leben“, betont Mitbegründer Maximilian Wollner. Der Seminarraum der „Hasen“ wird ebenso von der Dorfbevölkerung in Anspruch genommen wie das ausgetüftelte Car-Sharing.

Pro und kontra Eigentum

„Wir betreuen partizipativ keine Projekte, die auf individuelles Eigentum abzielen“, betont Markus Zilker von einszueins, „weil uns die Erfahrungen der 1980er- und 1990er-Jahre zeigen, dass dies langfristig – sobald Wohnungen verkauft werden – zu Problemen oder dem Zerfall der Gemeinschaft führen kann.“

Diese Bedenken teilt Fritz Oettl nicht: „Aus mehrjähriger Erfahrung weiß ich, dass die Leute sich sehr einbringen, nicht zuletzt, weil ihr eigenes Geld direkt dahintersteckt.“ Nach dem 2014 bezogenen Co-living-Haus JAspern wird im Frühjahr 2021 das zweite von ihm orchestrierte und von POS Architekten geplante Baugruppenhaus mit Eigentumswohnungen in der Wiener Seestadt Aspern vollendet sein. Wohnen und Arbeiten in einem Haus lautete die Devise, wobei die ursprüngliche Idee, dass jemand der oben wohnt unten ein Geschäft betreibt, sich nicht erfüllt hat. Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist jedenfalls bereits vergeben, ebenso die 55 Wohnungen. Deren Bewohner wälzen bereits große Pläne für den Veranstaltungsraum, der mit einem kontinuierlichen Kulturprogramm eine Angebotslücke in der Seestadt füllen könnte. Im ersten Stock stehen Büroflächen zur Verfügung, deren konkrete Bespielung im Aufbau ist. Es gibt mehre Szenarien dafür. Zum Beispiel jenes, dass Nutzer zunächst mieten oder im Coworking Space arbeiten und später die Möglichkeit zum Kauf haben. Allen, die im Haus wohnen und arbeiten stehen gemeinschaftlichen Raumangebote wie die Dachterrasse, der Ökoteich oder die Werkstatt frei zur Verfügung. Drei Gästeapartments und der Veranstaltungsraum können zum Haustarif gebucht werden. In der Planungs- und Bauphase ist das Haus als GmbH organisiert. Nach Fertigstellung wird parifiziert und das Ganze wird zur Eigentümer-Gemeinschaft. Alle Eigentümer und Mieter im Gebäude sind Mitglieder des Nutzerinnenbeirats. Der soll das Haus weitgehend selbst verwalten, ausgelagert werden bloß die finanziellen Angelegenheiten.

> „Aus mehrjähriger Erfahrung weiß ich, dass die Leute sich sehr einbringen, nicht zuletzt, weil ihr eigenes Geld direkt dahintersteckt.“
>
> Fritz Oettl

Baugruppe light

Es sei „Liebe auf den ersten Blick“ gewesen, schwärmt Maria Niemeyer, die mit ihren Nachbarn mehr kommunizieren möchte, als nur „Hallo“ zu sagen. Nach der ersten Informationsveranstaltung bewarb sie sich mit ihrer Familie um eine Wohnung im Projekt „mietgestalten“ im Stadtquartier Wildgarten in Wien-Meidling. Es verbindet die Vorteile einer klassischen Mietwohnung mit jenen eines selbstorganisierten Baugruppenhauses. Angesprochen waren Menschen, die gemeinschaftlich wohnen, aber Risiko und Zeitaufwand einer Baugruppe nicht auf sich nehmen möchten. Die EGW-Heimstätte ist als Bauträger Besitzer von Grundstück und Gebäude und übernahm Finanzierung, Risiko, technisch-wirtschaftliche Abwicklung und Organisation. Die inhaltliche Konzeptentwicklung stammt vom Büro raum & kommunikation, das auch den Partizipationsprozess moderierte. Geplant haben das Projekt, das sich beiderseits des Hainbuchenwegs auf ein Punkthaus und einen Riegel mit Laubengangerschließung aufteilt, Caramel Architekten.

Möglichkeitsräume definieren

Der Architektenauswahl ging ein Mini-Wettbewerb voran, erzählt dazu Regina Gschwendtner, Projektleiterin bei raum & kommunikation. Auch ein Test-Partizipationsgespräch wurde geführt, um die Kommunikationsfähigkeit der Architekten auszuloten. „Das ist in so einem Projekt essenziell!“ Ebenfalls wichtig seien die Möglichkeitsräume, die ein Gebäude eröffnet. Das sind hier mehr, als man dem schlichten grauen Gebäudeduo auf den ersten Blick ansieht: Laubengänge als Orte der zufälligen Begegnung, die Dachterrasse und die Grünräume, das kommunikative Setting der an der Straße einander gegenüberliegenden Gemeinschaftsräume und die Rahmenkonstruktionen über den Balkonen. „Das Bunte soll durch das Leben entstehen“, so Architekt Günter Katherl.

„Mitbestimmen ist gut, aber alles mitentscheiden, das würde mich wahnsinnig machen“, begründet Maria Niemeyer die Entscheidung für diese „Baugruppe light“. Die Bewohnerschaft konnte zum Beispiel über die Ausstattung der Ge-

meinschaftsräume bestimmen und bekam so den Wunsch nach einem abgetrennten Jugendclub für die älteren Kinder erfüllt. Auch bei Lage und Grundrissen der eigenen Wohnung gab es ein Mitspracherecht. „Im Erdgeschoss zu sein, war uns wichtig, wir sind eine lebhafte Familie, da kann es schon einmal lauter werden.“ Die Niemeyers bezogen die ursprünglich für Gewerbe vorgesehene Fläche im Punkthaus. Der hohe Glasanteil und die exponierte Lage neben dem einen und gegenüber dem anderen Gemeinschaftsraum stört nicht. Man ist hier mittendrin und schnell draußen im Garten. Die hohen Räume wurden genutzt, um Galerieebenen einzubauen und so die nutzbare Fläche zu vergrößern.

Bauträgerin als Baugruppenprofi

Die Mehrheit der aktuell in Bau oder Planung befindlichen Projekte der Schwarzatal sind Mitbestimmungsmodelle unterschiedlicher Art. Die Erfahrungen mit den Baugruppen wirken sich auch auf die konventionell entwickelten Häuser aus.

> „Für die Menschen aus den bestehenden Gemeindebauten war es anfangs ungewohnt, auf ihre Wünsche betreffend das Wohnumfeld angesprochen zu werden.“
>
> Eveline Hendekli

„Wir versuchen auch dort, Räume zu schaffen, die dazu animieren, mitzumachen“, sagt Senka Nikolic, Leiterin der Projektentwicklung. Die guten Beziehungen innerhalb der Bewohnerschaft und zum Bauträger wirken sich erleichternd auf den Alltag der Hausverwaltung aus. „Der Mehrwert, den man zurückbekommt, ist sehr hoch.“ Neben Baugruppenhäusern in den Stadtentwicklungsgebieten entsteht derzeit eine Baugruppe im Zuge der Nachverdichtung einer Wohnanlage aus den 1970er-Jahren in der Meißauergasse. Hier lautet die Herausforderung, die bestehende und zukünftige Bewohnerschaft einzubeziehen. Die Caritas Stadtteilarbeit, der FH Campus Wien und die Energieagentur begleiten den Transformationsprozess des Quartiers mit einem Forschungsprojekt. Aus diesem Pilotprojekt möchte man Erkenntnisse für ähnliche Bauvorhaben ableiten.

Es hat Vorteile, wenn es vor Ort bereits eine Nachbarschaft gibt, in die sich die Neuankömmlinge rasch integrieren können. Das weiß man auch bei der Grätzl Genossenschaft. Sie agiert nicht als Bauträger, sondern als sozial orientierter Dienstleister. Bewohnerinnen und Gewerbetreibende eines Grätzls schließen sich darin zusammen, um Kosten zu sparen, Ressourcen zu teilen und sich gegenseitig zu unterstützen. Der erste Standort wurde vor einem Jahr im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse im 22. Wiener Bezirk eröffnet. Obwohl noch kein Baubeginn für die neue Siedlung in Sicht ist, agiert die Genossenschaft bereits sehr aktiv. Ihr Zuhause ist ein vom Künstlerduo adhocrates collective gestalteter Container, in dem zum Beispiel regelmäßig ein Gewerbe-Stammtisch abgehalten wird. Wenn die Neubauten dann fertig sind, wird sie Räumlichkeiten im Projekt Smaq-am-Park (ÖSW, Schwarzatal) beziehen und weitere Angebote sowie gemeinsam nutzbare Räume für ihre Mitglieder organisieren.

Foto: Syen

Der Container der Grätzl Genossenschaft an der Berresgasse in Wien 22, Vorständin Eveline Hendekli (links).

Revival Selbstbau

„Wir orientieren uns am Bedarf der Bewohner“, erläutert Genossenschafts-Vorständin Eveline Hendekli. Für die Menschen aus den bestehenden Gemeindebauten sei es anfangs ungewohnt gewesen, auf ihre Wünsche betreffend das Wohnumfeld angesprochen zu werden, doch mittlerweile sei die Skepsis gewichen, sogar aus der nahen Seestadt Aspern schließen sich UnternehmerInnen der Genossenschaft an.

Wie der Genossenschaftsgedanke erfährt auch der Selbstbau ein Revival. Beim Bauträgerwettbewerb für das Quartier „An der Schanze“ in Wien 21 reüssierten die Architekten Köb&Pollak.Schmoeger und Frötscher Lichtenwagner gemeinsam mit dem Bauträger Aufbau. Handwerklich begabte finden hier Wohnungen zum Selbstbau. Herzstück des Projekts ist eine sechs Meter hohe, nutzungsoffene Werkshalle, die in adaptierbare Einheiten geclustert werden kann. An diesen sanften Ort der Produktion schließt eine selbstverwaltete Quartierswerkstatt für nachbarschaftliche Aktivitäten an. Unter dem Motto „Do It Yourself“ lädt hier die Ästhetik des Provisorischen zum Mitgestalten ein. „Genaueres wird mit den zukünftigen Bewohnern entwickelt“ berichtet Andrea Breitfuss, die das noch ganz am Anfang stehende Projekt im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeit begleitet. „Das Ziel ist, das das gemeinsame Werken nach außen strahlt.“

Partizipatives Wohnen

Miteigentümergemeinschaft
- Wohnungen gehen im Wohnungseigentum an die Mitglieder der Gemeinschaft über

Eigenfinanziertes Baugruppenprojekt
- Errichtung durch selbstverwalteten Trägerverein
- Gemeinschaftseigentum
- Überlassung der Wohnungen an die Mitglieder zur Miete

Wohngruppe plant und baut mit Bauträger
- Errichtung durch einen Bauträger,
- Wohngruppe ist in einem Trägerverein organisiert, der das Haus als Generalmieter mietet oder nach Fertigstellung kauft
- Überlassung der Wohnungen an die Mitglieder zur Miete

Wohngruppe als Mieter
- Errichtung durch einen Bauträger
- Einzelmietverträge
- Mitgestaltung bei Grundrissen, Gemeinschaftsflächen, Freiraum, Nutzungsorganisation, Neuvermietung von Wohnungen.

Bewohnermitbestimmung
- Errichtung durch einen Bauträger in Form herkömmlicher Miet- oder Mietkaufwohnungen
- Bildung eines Bewohnerbeirats, der die Bespielung der Gemeinschaftsflächen übernimmt